2026年北京市政府专项债券（十七期、十八期）

昌平区六环路土城出口土城新村改造

土地一级开发项目（昌平）（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第397号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

目录

一、项目的基本情况 2
（一）项目名称 2
（二）项目单位 2
（三）项目区位 2
（四）项目建设期 3
（五）项目审批情况 3
（六）项目建设内容及规模 7
（七）项目投资概况 7
二、债券应付本息情况 9
三、评估依据和假设 11
四、评估过程 12
五、评估分析 12
六、评估结论 25
七、相关风险提示 27

北京联德会计师事务所（普通合伙）

2026 年北京市政府专项债券（十七期、十八期）
昌平区六环路土城出口土城新村改造
土地一级开发项目（昌平）
项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 397 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（十七期、十八期）昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号——预测性财务信息的审核》。项目实施单位对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障

偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平），以下简称“本项目”。

（二）项目单位

项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格，也符合使用专项债券的项目主体要求。

表 1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心		
法定代表人	高伟	登记状态	正常
开办资金	10 万元	有效期限	2025-03-20 至 2030-03-19
统一社会信用代码	12110000793401911l		
经费来源	财政补助		
机构类型	事业单位		
地址	北京市昌平区创新路 9 号		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复、勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化，后勤保障等事务性工作。		

（三）项目区位

本项目建设地点位于北京市昌平区马池口镇，四至范围为：东至辛店河、南至北沙河和昌平区界、西至规划路、北至六环路。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（四）项目建设期

本项目属于在建项目，项目建设期共 30 个月。已于 2024 年 12 月开工建设，预计 2027 年 5 月竣工验收投入使用。项目现状为：本项目采取“分期授权，滚动开发”的方式进行土地一级开发。2025 年 1 月—2027 年 4 月主要进行一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设、定向安置房建设工程等工作。

（五）项目审批情况

1. 立项审批。本项目为审批制项目。2023 年 2 月 17 日，北京市发展和改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改 A0107 地块土地一级开发项目延期的批复》（京发改（审）〔2023〕60 号）、2024 年 5 月 30 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72 号）、2025 年 7 月 18 日，北京市发展改革委下发《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕482 号），同意项目建设。

2. 规划审批。2012 年 10 月 30 日取得《B 地块规划条件（土地储备前期整理）》（2012 规条整字 0052 号）。

2015 年 11 月 24 日，取得《昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块的土地储备前期整理》（2015 规条整字 0039 号）。

2020 年 11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函

〔2020〕0036 号）。

2024 年 11 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《多规合一协同平台会商意见》（2024 规自（昌）综审字 0061 号）。

3. 环评咨询评审意见。2017 年 5 月 10 日，取得北京市昌平区环境保护局出具的《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）A-03 地块农民回迁安置房工程项目环境影响报告表的批复》（昌环保审字〔2017〕0053 号）。

2023 年 12 月 15 日，取得《昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目环评咨询报告专家评审意见》。

4. 一级开发授权批复。本项目为审批制项目。根据北京市国土资源局《2011 年第一批土地储备开发项目专题会议纪要》（京国土会〔2011〕6 号），由北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心（原昌平区土储分中心）为主体实施昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）A0208 地块及 B 地块土地一级开发工作。

2013 年 8 月 20 日取得《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块授权有关问题的批复》（京国土昌函〔2013〕2 号）。

2015 年 8 月 20 日取得《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块授权延期有关问题的批复》（京国土昌函〔2015〕295 号）。

2018 年 5 月 16 日取得《北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（市规划国

土昌函〔2018〕141号）。

2020年7月29日取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京规自昌函〔2020〕249号）。

2023年1月16日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2023〕23号）。

2024年9月27日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B地块继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2024〕1620号）。

5.实施方案审批表。2023年10月30日，北京市土地整理储备中心出具《北京市土地一级开发项目实施方案审批表—昌平区六环路土城出口土城新村改造B地块土地一级开发项目》，审批通过昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案。

2023年10月，北京市土地整理储备中心出具《北京市土地一级开发项目实施方案审批表—昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目》，审批通过昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目实施方案。

6.项目实施主体授权。2023年1月16日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造A0107地块土地一级开发项目继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2023〕23号），同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务

中心作为主体，组织开展昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发工作。

2024 年 9 月 27 日，取得《北京市规划和自然资源委员会昌平分局关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块继续实施土地一级开发的批复》（京规自昌函〔2024〕1620 号），同意北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心作为主体，组织开展昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块土地一级开发工作。

2024 年 5 月 31 日，北京市发展改革委下发《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72 号），明确北京城建嘉业房地产开发有限公司作为本项目实施单位。

7. 建设工程规划许可证。2024 年 12 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会颁发《建设工程规划许可证》建字 110114202400190—2024 规自（昌）建字 0063 号、建字 110114202400191—2024 规自（昌）建字 0064 号。

8. 建筑工程施工许可证。2024 年 12 月 25 日，昌平区住房和城乡建设委员会颁发《建筑工程施工许可证》（编号 110114202412250101—〔2024〕施[昌]建字 0232 号）、（编号 110114202412250201—〔2024〕施[昌]建字 0233 号）。

综上，昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造 A0107 地块土地一级开发项目的批复》（京发改（审）〔2021〕101 号）、北京市发展和改革委员会《关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发"三定三限三结合"定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2024〕72 号）和北京市发展改革委《关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2025〕482 号），本项目主要建设规模和内容是：土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约 31.81 万平方米；土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约 28.85 万平方米。土城定向安置房项目用地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。

相关主要建设规模指标如下表：

表 2 项目主要建设技术指标一览表

子项名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模（万平方米）	立项总投资（万元）
关于昌平区六环路土城出口土城新村改 A0107 地块土地一级开发项目延期的批复	京发改（审）〔2023〕60 号	土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约 31.81 万平方米。	31.81	189615
关于重新审批昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（村庄部分）B 地块项目建议书（代可行	京发改（审）〔2025〕482 号	土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模	28.85	297717

性研究报告）的批复		约 28.85 万平方米。		
关于昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发“三定三限三结合”定向安置房项目核准的批复	京发改（核）〔2024〕72 号	土城定向安置房项目用地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。	8.92	109528
合计				596860

（七）项目投资概况

本项目总投资 596860 万元，其中前期费用 2544 万元，占比 0.43%；征地补偿费用 92814 万元，占比 15.55%；拆迁补偿费及相关费用 358140 万元，占比 60.00%；市政基础设施建设费 24204 万元，占比 4.06%；其他费用 4269 万元，占比 0.72%；财务费用 5361 万元，占比 0.90%；土地费 45232 万元，占比 7.58%；工程费 54397 万元，占比 9.11%；工程建设其他费 6837 万元，占比 1.15%；预备费 3062 万元，占比 0.50%。

表 3 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	2544	0.43%
2	征地补偿费用	92814	15.55%
3	拆迁补偿费及相关费用	358140	60.00%
4	市政基础设施建设费	24204	4.06%
5	其他费用	4269	0.72%
6	财务费用	5361	0.90%
7	土地费	45232	7.58%
8	工程费	54397	9.11%
9	工程建设其他费	6837	1.15%
10	预备费	3062	0.50%
合计		596860	100.00%

北京政德会计师事务所（普通合伙）

从资金来源看，已投入使用财政资金484060万元，占比81.10%；专项债券资金112800万元，占比18.90%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于土地一级开发等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：专项债券主要用于支付管理费、前期费用、征地费和安置房建设款等项目工程建设支出。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券112800万元，其中2025年6月昌平区发行15700万元，北京市发行35600万元，主要用于支付前期费用、征地费和安置房建设款等，2025年12月已调减昌平区申请的2025年度无法形成实物工作量的专项债券资金15700万元，其中调增至昌平新城东区十期土地一级开发项目15700万元。2025年本项目使用专项债券资金35600万元，融资利率为1.45%，期限3年。调减资金以2025年12月19日作为利息分割日，分割日之前的利息支付由本项目承担，分割日之后利息由调增项目承担。

表4 2025年专项债券资金调整情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
昌平区	2025年北京市政府专项债券（二十三期）	2025年	昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）	3年，1.45%	15700	工程进度缓慢，年内无法形成实际支出	昌平新城东区十期土地一级开发项目	15700	2025年12月底前	保障下半年急需资金的重点项目

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年计划发行 32600 万元，其中昌平区拟申请发行 32600 万元（已发行 22600 万元；2026 年本批次申请发行 10000 万元，其中 6000 万元为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）调至本项目，债务期限为 3 年，实际发行利率 1.34%；4000 万元为中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目调至本项目，债务期限为 2 年，实际发行利率 1.25%），北京市拟申请发行 0 万元；利息暂以 2026 年 11 月 12 日作为切割日，具体切割日以实际资金用途调整日期为准，分割日之前的利息支付由调减项目承担，分割日之后利息由本项目承担。

表 5 本次使用调增专项债券情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调增项目情况		调减项目情况		
			调增项目名称	调增金额	调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额
昌平区	2026 年北京市政府专项债券（十八期）	2026 年	昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）	6000	昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）	3 年，1.34%	21200
昌平区	2026 年北京市政府专项债券（十七期）	2026 年	昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）	4000	中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目	2 年，1.25%	4000

2027 年计划发行 44600 万元，其中昌平区拟申请发行 19550 万元，北京市拟申请发行 25050 万元，债券期限为 1 年；假设融资利率 3.00%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3%），债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由市，区两级根据各自责

任分别由市、区财政统筹安排。分年度还本付息明细如下所示：

表 6 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	本期利息	本期还本付息合计
1	2025 年	0	51300	0	15700	0	35600	1.45%	0	0
2	2026 年	35600	22600	10000	0	0	68200	1.42%、1.27%、1.34%	630	630
3	2027 年	68200	44600	0	0	0	112800	3%	904	904
4	2028 年	112800	0	0	0	106800	6000	3%	2291	109091
5	2029 年	6000	0	0	0	6000	0	3%	80	6080
合计	合计		118500	10000	15700	112800			3905	116705

综上，债券存续期内本项目应偿还专项债本金和利息合计 116705 万元（含本金 112800 万元，利息 3905 万元）。

三、评估依据和假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内宏观调控政策无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3. 相关法律法规无重大变化；

4. 可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

5. 无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1.与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定本次评估工作计划。

2.收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况。

3.安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

4.在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目总投资596860万元，其中前期费用2544万元，占比0.43%；征地补偿费用 92814 万元，占比 15.55%；拆迁补偿费及相关费用358140 万元，占比 60.00%；市政基础设施建设费 24204 万元，占比4.06%；其他费用 4269 万元，占比 0.72%；财务费用 5361 万元，占比0.90%；土地费 45232 万元，占比 7.58%；工程费 54397 万元，占比9.11%；工程建设其他费 6837 万元，占比 1.15%；预备费 3062 万元，占比 0.50%。项目投资费用估算明细如下：

表 7 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	项目	金额（万元）	所占比例
1	前期费用	2544	0.43%
2	征地补偿费用	92814	15.55%
3	拆迁补偿费及相关费用	358140	60.00%
4	市政基础设施建设费	24204	4.06%
5	其他费用	4269	0.72%
6	财务费用	5361	0.90%
7	土地费	45232	7.58%
8	工程费	54397	9.11%
9	工程建设其他费	6837	1.15%
10	预备费	3062	0.50%
合计		596860	100.00%

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 596860 万元，已投入使用财政资金 484060 万元，占比 81.10%；拟申请专项债券资金 112800 万元，占比 18.90%。分年度筹措计划如下：

表 8 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	446916	37144			484060	81.10%
其中：区级财政资金	394519				394519	66.10%
市级财政资金	52397	37144			89541	15.00%
单位自有资金						
专项债券	0	35600	32600	44600	112800	18.90%
其中：区级专项债券			32600	19550	52150	8.74%

北京政德会计师事务所（普通合伙）

市级专项债券		35600		25050	60650	10.16%
其中：用作项目资本金						
银行贷款						
其他市场化融资						
其他来源资金						
合计	446916	72744	32600	44600	596860	100.00%
分年度占比	74.88%	12.19%	5.46%	7.47%	100.00%	

（三）项目收益预测

1. 收入来源和基本假设

（1）对应的政府性基金收入。

债券存续期内，本项目对应的政府性基金收入合计 398264 万元，包括：土地出让收入 398264 万元（已扣减各项计提资金和上级财政分成）。具体测算过程如下：

1）土地出让规模及出让计划

本项目的收入主要来源为土地上市交易产生的土地收入。土地预计将于 2027 年上市交易，根据项目单位提供的土地储备整理材料，土城一级开发项目 A0107 地块用地面积约 15.88 公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约 31.81 万平方米；土城一级开发项目 B 地块用地面积约 27.44 公顷，建设内容为一级开发征地、拆迁、必要的基础设施建设等，建筑规模约 28.85 万平方米。土城定向安置房项目用地面积约 3.43 公顷，建设内容为定向安置房建设工程，地上建筑规模约 8.92 万平方米。2027 年拟供应 CP00-0602-0021(B07)地块为 R2 二类居住用地，地块面积 8.6 公顷，

建筑规模 21.50 万平方米；拟供应 CP00-0602-0006（A0107-A05）地块为 R2 二类居住用地，地块面积 6.44 公顷，建筑规模 15.46 万平方米。

表 9 项目土地出让计划表

地块编码	用地代码	用地性质	地块面积（万平方米）	建筑规模（万平方米）	预计出让年份	预计出让单价（万元/平方米）
CP00-0602-0021（B07）	R2	二类居住用地	8.60	21.50	2027 年	1.60
CP00-0602-0006（A0107-A05）	R2	二类居住用地	6.44	15.46	2027 年	1.60
合计			15.04	36.96		

2）土地出让单价

①市场比较法

综合考虑北京市昌平区近三年的居住用地出让价，选取 10 个成交地块样本，该 10 个样本的加权平均单价为 23027 元/㎡，考虑到样本地块已开发比较成熟，交通等基础设施配套均比本项目健全，以及随着国家颁布的房地产政策，预估未来房价仍会继续下跌，出于谨慎性原则考虑，暂按地块出让单价约 16000 元/㎡进行测算。样本明细如下表：

北京欣德会计师事务所(普通合伙)

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途	交易编号
1	北京市昌平区朱辛庄新区（二期）土地一级开发项目 CP01-0801-0029 地块、回龙观国际信息产业基地二期（二）地块 CP01-0801-0041 地块 R2 二类居住用地、A4 体育用地	昌平区	51597	挂牌	128000	24807	2025/2/18	住宅	京土储挂（昌）〔2025〕002 号
2	北京市昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目 CP01-1503-0002、0008、0009 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地	昌平区	100406	挂牌	211430	21057	2024/12/30	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕050 号
3	北京市昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 CP00-1802-0005、0007、0008 地块 R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	昌平区	110585	挂牌	253300	22905	2024/10/22	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕038 号
4	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造项目 CP00-0602-0002、0003 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区	155484	挂牌	198600	12773	2024/7/3	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕022 号
5	北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目 CP01-0601-0056、0057、0058 地块 R2 二类居住用	昌平区	93436	挂牌	309350	33108	2024/3/26	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕010 号

	地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地								
6	北京市昌平区百善镇中心区西部地块土地一级开发项目 CP01-0901-0004、0006、0013、0014 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区	148831	挂牌	350000	23517	2024/2/23	住宅	京土储挂（昌）〔2024〕005 号
7	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（一）地块土地一级开发项目 CP01-0801-0022、0027 地块、中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块项目 CP02-0101-6003 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	昌平区	186128	挂牌	427000	22941	2023/12/20	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕061 号
8	北京市昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造土地开发 B 地块项目 CP01-0201-0001、0002、0009 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	昌平区	154440	挂牌	354000	22922	2023/11/30	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕058 号
9	北京市昌平区昌平新城东区五期土地一级开发项目 CP00-1101-0016、0018、0023、0019、0020、0021 地块 R2 二类居住用地、A8 社区综合服务设施用地、A4 体育用地、A33 基础教育用地	昌平区	219497	挂牌	541500	24670	2023/9/27	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕046 号

10	北京市昌平区沙河高教园区四期（二）地块土地一级开发项目 CP01-0302-0002、0003、0004、0009、0010、0012、0008、0013 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、A8 社区综合服务设施用地	昌平区	127342	挂牌	319700	25106	2023/7/20	住宅	京土储挂（昌）〔2023〕034 号
	合计		**1195745**		**2753450**	**23027**			

北京政德会计师事务所（普通合伙）

②剩余法

根据项目的特点、项目实际情况、项目的周边自然环境，结合近期周边区域的住宅的销售价格，预估本项目二类居住用地开发建成后房产的销售单价为 27800 元/平方米。采用剩余法测算土地上市时的楼面单价。

剩余法的基本思想是从房地产价格中扣除房屋现值，剩余之数即为地价。其公式为：

宗地价格＝开发价值－成本费用－销售费用－开发商利润

为了确定本项目开发完毕后土地在二级市场中能实现的熟地价价格，我们对项目所在区域周边的住宅开发项目的销售情况进行了分析，并在对石景山区住宅用房的售价变化趋势进行分析的基础上，采用房地产评估中常用的剩余法对本项目开发完毕后的土地市场售价进行测算和评估。

剩余法测算过程如下：

项目	金额
销售单价	27800 元/㎡
建造成本	3000 元/㎡
专业人士费	240 元/㎡
不可预见费	259 元/㎡
投资利息	5361 元/㎡
销售税费	2640 元/㎡
开发余值	1.63 万元/㎡

经过测算，项目住宅部分的开发余值为 1.63 万元/平方米，即项目的预期土地出让单价为 1.63 万元/平方米。

③本项目计划出让的居住用地单价

综上，根据市场比较法，本项目计划出让的居住用地单价为 2.78

万元/平方米，根据剩余法，本项目计划出让的居住用地单价为 1.63 万元/平方米。通过分析，结合项目自身情况，市场比较法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法取 70%权重，剩余法取 30%权重；土地出让单价测算表如下所示：

序号	评估方法	加权系数	土地出让单价
1	市场比较法	70%	1.1 万元/㎡
2	剩余法	30%	0.5 万元/㎡
加权平均土地出让单价			1.6 万元/㎡

经初步测算，本项目计划出让的居住用地单价为 1.60 万元/平方米，出于谨慎性原则考虑，本项目计划出让的居住用地单价暂按 1.60 万元/平方米进行测算。

3）土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让计划和土地出让价格，预测的土地出让收入如下：

居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积 × 楼面地价=36.96 万平方米 × 1.60 万元/平方米=591360 万元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 591360 万元，预计实现出让收入 591360 万元。综上，本项目土地出让收入共计 591360 万元。

4）上缴市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 8%上缴市级财政的土地

出让收益，则政府收益留存计提 47308 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例=591360×8%=47308 万元。

5）专项资金计提支出

依据相关政策规定，以及往年昌平区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提农业土地开发资金、农田水利建设资金、教育资金等几项政策性资金 145788 万元。

6）土地出让净收入

综上，本项目收入合计 591360 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 47308 万元，扣除专项资金计提支出 145788 万元，可用于还本付息的土地出让净收入为 398264 万元。

表 10 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入
		2027 年
1	**对应的政府性基金收入**	**398264**
1.1	土地出让收入	398264
2	**财政补助收入**	**0**
2.1	一般公共预算安排补助	0
2.2	政府性基金预算安排补助	0
3	**其他财政资金**	**0**
合计		398264

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2. 成本和基本假设

本项目作为土地储备项目，无运营期，因此不涉及运营期支出，即运营期支出为 0。

3. 财务费用

本项目拟使用专项债券 112800 万元，其中 2025 年 6 月昌平区发行 15700 万元，北京市发行 35600 万元，主要用于支付管理费、前期费用、征地费和安置房建设款等项目工程建设支出，2025 年 12 月已调减昌平区申请的 2025 年度无法形成实物工作量的专项债券资金 15700 万元，其中调增至昌平新城东区十期土地一级开发项目 15700 万元。2025 年本项目使用专项债券资金 35600 万元，融资利率为 1.45%，期限 3 年。调减资金以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，分割日之前的利息支付由本项目承担，分割日之后利息由调增项目承担。

表 11 2025 年专项债券资金调整情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调减项目情况				调增项目情况			
			调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额	调减原因	调增项目名称	调增金额	调增后预计支出时间	调增原因
昌平区	2025 年北京市政府专项债券（二十三期）	2025 年	昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）	3 年，1.45%	15700	工程进度缓慢，年内无法形成实际支出	昌平新城东区十期土地一级开发项目	15700	2025 年 12 月底前	保障下半年急需资金的重点项目

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年计划发行 32600 万元，其中昌平区拟申请发行 32600 万元（已发行 22600 万元；2026 年本批次申请发行 10000 万元，其中 6000 万元为昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）调至本项目，债务期限为 3 年，实际发行利率 1.34%；4000 万元为中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目调至本项目，债务期限为 2 年，实际发行利率 1.25%），北京市拟申请发行 0 万元；利息暂以 2026 年 11 月 12 日作为切割日，具体切割日以实际资金用途调整日期为准，分割日之前的利息支付由调减项目承担，分割日之后利息由本项目承担。

表 12 本次使用调增专项债券情况表

单位：万元

区划	债券名称	发行年度	调增项目情况		调减项目情况		
			调增项目名称	调增金额	调减项目名称	债券期限、利率	拟调减金额
昌平区	2026 年北京市政府专项债券（十八期）	2026 年	昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）	6000	昌平区北七家镇东二旗村土地一级开发项目（三期）	3 年，1.34%	21200
昌平区	2026 年北京市政府专项债券（十七期）	2026 年	昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）	4000	中关村科技园昌平园东区四期联合储备开发项目土地一级开发项目	2 年，1.25%	4000

2027 年计划发行 44600 万元，其中昌平区拟申请发行 19550 万元，北京市拟申请发行 25050 万元，债券期限为 1 年；假设融资利率 3.00%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 3%）。债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由市、区两级根据各自责

任分别由市、区财政统筹安排。

分年度还本付息明细如下所示。

表 13 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期调增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	本期利息	本期还本付息合计
1	2025 年	0	51300	0	15700	0	35600	1.45%	0	0
2	2026 年	35600	22600	10000	0	0	68200	1.42%、1.27%、1.34%	630	630
3	2027 年	68200	44600	0	0	0	112800	3%	904	904
4	2028 年	112800	0	0	0	106800	6000	3%	2291	109091
5	2029 年	6000	0	0	0	6000	0	3%	80	6080
合计	合计		118500	10000	15700	112800			3905	116705

综上，债券存续期内本项目应偿还专项债本金和利息合计 116705 万元（含本金 112800 万元，利息 3905 万元）。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由市、区两级根据各自责任分别由市、区财政统筹安排。

4. 项目净收益分析

本项目收入合计 591360 万元，扣除上交市级土地出让收入分享支出 47308 万元，扣除专项资金计提支出 145788 万元，可用于还本付息的预期可偿债资金为 398264 万元，拟偿还债券本息合计 116705 万元。

综上，本项目预期可偿债资金对拟偿还债券本息的覆盖倍数为

3.41 倍，能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

六、评估结论

1.项目净收益覆盖债券还本付息情况

（1）项目整体融资收益平衡情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

表 14 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2025 年			0	0	是
2	2026 年		0	630	630	
3	2027 年	398264	0	904	904	
4	2028 年		106800	2291	109091	
5	2029 年		6000	80	6080	
合计		398264	112800	3905	116705	
本息覆盖倍数		3.41				

综上，本项目预期项目收益对拟使用专项债券本息的覆盖倍数为 3.41 倍，能够合理保障本息，实现项目收益与融资自求平衡。

2.北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市前期投入资金 152491 万元（其中市级财政资金89541 万元，专项债债券发行本金60650 万元），

北京政德会计师事务所（普通合伙）

利息预估 2300 万元，债券期限分别为 3 年、2 年和 1 年，融资利率保守假设 3%，本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本 152491 万元（含前期投入资金及债券利息）从土地出让收入中予以扣除，即土地出让收入市级可分配 152491 万元，北京市为本项目发行专项债券 60650 万元，债券本息合计 62950 万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 152491/62950=2.42（大于 1.2），因此北京市通过本项目实施能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

3. 昌平区融资收益平衡情况

昌平区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入=245773 万元，昌平区为本项目发行专项债券 52150 万元，债券期限分别为 3 年、2 年和 1 年，融资利率保守假设 3%，债券本息合计 53755 万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为 245773/53755=4.57（大于 1.2），因此昌平区能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

经测算，本项目预期项目收益整体对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 3.41 倍，北京市预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 2.42 倍，昌平区预期项目收益对专项债券本息的覆盖倍数为 4.57 倍，项目相关预期收益均能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以

以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2.本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动、利率波动进行敏感性分析，详见下表：

表 15 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变化比率				
敏感性变化比率	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	358437	378350	398264	418177	438090
债券还本付息额	116705	116705	116705	116705	116705
债券本息覆盖率	3.07	3.24	3.41	3.58	3.75

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，抗风险能力较强，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目（昌平）是土地储备领域项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投

资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（此页无正文）

北京政德会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国·北京

2026 年 11 月 5 日

统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京政德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动；其他经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2019年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

2022 年 06 月 13 日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家市场监督管理总局监制

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

说　明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批，准予执行注册会计师法定业务的凭证。

2、《会计师事务所执业证书》记载事项发生变动的，应当向财政部门申请换发。

3、《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

4、会计师事务所终止或执业许可注销的，应当向财政部门交回《会计师事务所执业证书》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓　名 Full name
性　别 Sex
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit
身份证号 Identity card No.
年度检验登记
Annual Renewal Registration
证书编号: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
4
5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11



年检二维码



仇凌　321000340042



cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

2026年05月　通过

历年记录

2025年　通过
2025-05-16

2024年　通过
2024-04-22

2023年　通过
2023-05-19

2022年　通过
2022-06-15









年检二维码

李焕霞 140200810064