2026年北京市政府专项债券（十八期）

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2026〕ZX第395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 ..... - 3 -

（一）项目名称 ..... - 3 -

（二）项目单位 ..... - 3 -

（三）项目区位 ..... - 4 -

（四）项目建设期 ..... - 4 -

（五）项目审批情况 ..... - 6 -

（六）项目建设内容及规模 ..... - 8 -

二、债券应付本息情况 ..... - 9 -

三、评估依据和假设 ..... - 11 -

四、评估过程 ..... - 13 -

五、评估分析 ..... - 13 -

（一）项目总投资 ..... - 13 -

（二）项目资金筹措 ..... - 14 -

（三）项目收入分析 ..... - 15 -

（四）项目运营支出分析 ..... - 31 -

六、评估结论 ..... - 31 -

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。 - 31 -

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析 - 33 -

（三）分账管理 ..... - 33 -

（四）本息覆盖倍数的敏感性分析 ..... - 34 -

七、相关风险提示 ..... - 34 -

北京政泰律师事务所（普通合伙）

2026年北京市政府专项债券（十八期）

北京市昌平区马池口镇马池口村土地

一级开发项目（区级）（调减）

项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2026〕ZX第395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（十八期）北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调减）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使用，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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调减），以下简称“本项目”。

（二）项目单位

本次专项债券申报项目单位为北京市昌平区规划和自然资源综合事务中心，专项债券资金申报单位基本信息如下：

表 1 项目申报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		
负责人	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
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	121100007934019111		
注册地址	北京市昌平区创新路 9 号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测评价利用，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。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会昌平分局		

项目申报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，已纳入全国土地储备机构名录，机

构名录代码：TC110114。申报单位具有申报本项目的主体资格。

2016 年 5 月 4 日通过招标确定北京中交兴昌置业有限公司为本项目实施单位，项目实施单位信息如下所示：

表 2 实施单位基本信息一览表

单位名称	北京中交兴昌置业有限公司		
法定代表人	张永刚	成立日期	2016 年 5 月 30 日
注册资本	10000 万元	营业期限	2016 年 5 月 30 日至长期
统一社会信用代码	91110114MA006PB67Y		
经营范围	房地产开发；物业管理；酒店管理；从事房地产经纪业务；技术开发、技术服务；企业管理咨询（不含中介）（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；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。		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	阜昌（上海）投资合伙企业（有限合伙）95%； 中国房地产开发集团有限公司 5%		

项目实施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。

北京[illegible]会计师事务所(普通合伙)

（三）项目区位

本项目建设地点位于昌平新城 CP00-0701 街区，位于昌平区马池口镇马池口村。具体四至范围为：东至马池口村村界东边界，西至规划绿地，南至规划锦泽街，北至规划马池北街。

（四）项目建设期

本项目为在建项目，建设期6年（即72个月），已于2023年1月开工建设，预计2028年12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，2023年实施全部宅基地拆迁工作，2024年实施一期土地一级开发工作，2025年完成三期开发工作，2026年完成二期开发工作，2027年完成五期开发工作，2028年完成四期开发工作。项目具体实施计划如下所示：

表3 项目实施进度计划表

主要工作内容	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年
前期手续	取得一期多规合一初审意见、立项；	取得三期多规合一初审意见、立项	取得二期多规合一初审意见、立项	取得四期、五期多规合一初审意见、立项	完成一级开发验收			
征地手续	完成项目一期征地结案	-	完成三期征地结案	完成二期征地结案	完成四期、五期征地结案			
拆迁	完成整村宅基地拆迁工作	完成一期全部拆迁工作	完成三期全部拆迁工作	完成五期全部拆迁工作	完成四期全部拆迁工作			
市政建设	市政准备工作	市政准备工作	完成一期市政支路施工图及总包单位招标；市政建设开工	完成一期、二期、三期市政支路建设	完成四期、五期市政支路建设			

北京政德会计师事务所(普通合伙)

土地入市	-	-	一期部分地块入市	三期部分地块及一期剩余地块入市	二期地块入市	五期部分地块及三期剩余地块入市	四期部分地块及五期剩余地块入市	四期剩余地块入市
负责人	北京中交兴昌置业有限公司							

（五）项目审批情况

本项目属于在建工程，截至目前，本项目已经取得了如下批复：

1.立项审批

本项目为核准制项目，2024 年 2 月 23 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复》（京发改（核）〔2024〕26 号），原则上同意该建设项目。

2025 年 12 月 9 日，北京市发展和改革委员会下发《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复》（京发改（核）〔2025〕174 号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批

2024 年 5 月 21 日，北京市人民政府下发《关于昌平区二〇二四年度批次[昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）]建设用地的批复》（京政地字〔2024〕54 号），同意征收昌平区马池口镇马池口村集体农用地 3.5740 公顷（含耕地 0.2241 公顷）、建设用地 19.8806 公顷，横桥村集体农用地 0.0092 公顷、建设用地 0.4431 公顷。另使用北京北方企业集团公司国有土地 0.0025 公顷和北京市交通委员会昌平公路分局国有土地 0.4373 公顷；同意将上述用地中农用地 3.5832 公顷（含耕地 0.2241 公顷）转为建设用地；同意昌平区

北京[illegible]律师事务所（普通合伙）

马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）使用上述土地24.3467公顷，其中规划建设用地17.0214公顷，按照国家及我市有关政策办理供地手续。另有代征道路6.5528公顷、代征绿地0.7725公顷，由政府按照规划用途统一安排使用。

3.规划审批

2024年1月19日取得北京市昌平区人民政府关于《昌平区马池口镇CP00-0701-0001~0014地块规划综合实施方案》的批复。

2024年1月30日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局出具《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（昌）初审函〔2024〕0009号）。

2024年7月19日取得昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）《国家建设征收土地结案表》（京国土（昌）征结字〔2024〕05号）。

2024年7月29日取得《关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目CP00-0701-0001、0004、0009、0012地块R2二类居住用地、A33基础教育用地“多规合一”协同平台供地审核意见的函》（京规自（昌）供审函〔2024〕0003号）。

北京国融兴华资产评估有限责任公司

4.环评备案

本项目为土地储备项目，无需办理环评备案。

5.节能评估

本项目为土地储备项目，无需办理环评备案。

6.施工许可

本项目为土地储备项目，后续市政工程建设启动后，另行办理施工许可证。

7. 公开招投标

本项目为土地储备项目，目前专项债券资金全部用于征地、拆迁补偿费用，后续市政工程建设启动后，项目勘察、设计、施工、监理以及与工程建设有关的重要设备、材料等采购环节均将按照招投标法的要求履行公开招标手续。

综上，北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）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

项目包括五个子项目，项目建设内容为进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设、经营性用地达到入市交易条件后入市交易。项目总投资 1231279 万元。

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（一期）核准的批复，一期规划总用地面积 243467 平方米，其中规划建设用地 170214 平方米，代征绿化用地 7725 平方米，代征道路用地 65528 平方米；建筑控制规模为 272499 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、停车场、开闭站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（二期）规划总用地面积 31.05 公顷，其中规划建设用地 16.17 公顷，代征绿化用地 7.14 公顷，代征道路用地 7.74 公顷；建筑控制规模为 22.19 万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、中学、公交首末站、能源站、公共服务设施等。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

根据北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（三期）核准的批复，（三期）项目总用地面积约44.2公顷，其中城镇建设用地约39.82公顷，同步实施整理约4.38公顷。地上建筑规模约28.78万平方米（不含地下面积），建设内容为商业、住宅、公共服务设施及配套等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（四期）规划总用地面积22.84公顷，其中规划建设用地15.4公顷，代征绿化用地2.09公顷，代征道路用地5.35公顷；建筑控制规模为26.02万平方米（不含地下面积），建设内容为产业研发用地、供水厂、变电站、公共服务设施等。

昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（五期）规划总用地面积45.96公顷，其中规划建设用地25.25公顷，代征绿化用地4.85公顷，代征道路用地15.86公顷；建筑控制规模为46.03万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、幼儿园、产业研发、多功能用地、公交中心站、能源站、公共服务设施等。

二、债券应付本息情况

本项目拟申请专项债券资金694500万元（其中北京市拟申请180800万元，昌平区拟申请513700万元）。2025年已发行139600万元，其中昌平区调增40000万元（使用2025年北京市政府专项债券（二十四期）调增专项债资金40000万元，债券中标利率1.56%，债券期限5年；北京市已发行99600万元（纳入2025年北京市专项债券二十三期发行计划，实际发行利率1.45%）；2026年已发行政府专项债券为99900万元（其中昌平区已发行99900万元，2026年6月昌平区已发行36800万元（纳入2026年北京市专项债券十八期发行

北京政德会计师事务所（普通合伙）

计划，债券期限为3年，中标利率为1.34%，因项目建设计划调整，为提高债券资金使用效益，申请调减21500万元（其中8000万元调增至清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，500万元调增至沙河医药健康产业园项目，13000万元调增至昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目），本项目该批次实际使用15300万元，假设以2026年11月12日作为利息切割日，切割日之前的利息由本项目承担，切割日之后的利息由调增项目承担，具体切割日以实际为准。

表4　2026年使用调增专项债券资金情况表

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	2026年北京市专项债券十八期	2026	北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目	3年 1.34%	21500	因项目建设计划调整，为提高债券资金使用效益	清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目	8000	2026年12月底前	项目推进较快
							沙河医药健康产业园区项目	500	2026年12月底前	项目推进较快

北京致德会计师事务所(普通合伙)

			（区级）				昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目	13000	2026年12月底前	项目推进较快

2026年8月已发行84600万元（纳入2026年北京市专项债券二十三期发行计划，债券期限为3年，中标利率为1.31%））；2027年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行227500万元，债券期限为3年；2028年计划发行227500万元，其中昌平区拟申请发行146300万元，北京市拟发行81200万元；债券期限均为3年，参考近期国债收益率水平，保守假设本项目拟发行专项债券融资利率1.80%。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：

表5 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	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2025	0	139600	0	139600	1.45% 1.56% 1.34%	0	0

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
2	2026	139600	99900	0	239500	1.45% 1.56% 1.34% 1.31%	1767	1767
3	2027	239500	227500	0	467000	1.45% 1.56% 1.34% 1.31% 1.80%	3489	3489
4	2028	467000	227500	99600	594900	1.45% 1.56% 1.34% 1.31% 1.80%	7476	107076
5	2029	594900	0	99900	495000	1.34% 1.31% 1.80%	10127	110027
6	2030	495000	0	267500	227500	1.80%	8814	276314
7	2031	227500	0	227500	0	1.80%	4095	231595
合计		0	694500	694500			35769	730269

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；

北京政德会计师事务所(普通合伙)

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。

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

根据《昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案》，本项目总投资 1231279 万元，其中前期费用 8565 万元，占比 0.70%；征地补偿及相关税费 142110 万元，占比 11.54%；拆迁补偿及相关费用 973410 万元，占比 79.06%；市政基础设施建设费用 36929 万元，占比 3.00%；其他费用 10495 万元，占比 0.85%；财务费用 20714 万元，占比 1.68%；管理费用 29438 万元，占比 2.39%；审计费 1487 万元，占比 0.12%；两税两费 8131 万元，占比 0.66%。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

项目投资费用估算明细如下：

表 6 项目投资估算构成表

单位：万元

序号	投资构成类别	投资估算额（含清算费用）	占比
1	前期费用	8565	0.70%
2	征地补偿及相关税费	142110	11.54%
3	征地补偿费及相关费用	973410	79.06%
4	市政基础设施建设费用	36929	3.00%
5	其他费用	10495	0.85%
6	财务费用	20714	1.68%
7	管理费	29438	2.39%
8	审计费	1487	0.12%
9	两税两费	8131	0.66%
总投资		**1231279**	**100.00%**

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 1231279 万元，从资金来源看，计划使用财政资金 536779 万元（其中昌平区拟投入财政资金 297529 万元，北京市已投入财政资金 239250 万元），占比 43.60%；拟申请专项债券资金 694500 万元（其中昌平区拟发行 513700 万元，北京市拟发行 180800 万元），占比 56.40%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金 536779 万元，占比 43.60%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。分年度筹措计划如下：

表 7 项目分年度资金筹措计划表

北京权衡会计师事务所（普通合伙）

单位：万元

资金来源类型	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	占比
财政资金	370751	152435	13506	0	25	62	536779	43.60%
其中昌平区	131501	152435	13506	0	25	62	297529	24.16%
其中市本级	239250						239250	19.43%
专项债券资金	0	0	139600	99900	227500	227500	694500	56.40%
其中昌平区			40000	99900	227500	146300	513700	41.72%
其中市本级			99600			81200	180800	14.68%
合计	370751	152435	153106	99900	227525	227562	1231279	100.00%
占比	30.11%	12.38%	12.43%	8.11%	18.48%	18.48%	100.00%	

北京致德会计师事务所(普通合伙)

（三）项目收入分析

1.项目专项收入

本项目属于土地一级开发项目，无专项收入。

2.项目安排财政资金

（1）对应的政府性基金收入

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计1209428万元，主要为土地出让净收入1209428万元，具体测算过程：

1）土地出让规模及出让计划

根据昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目实施方案，本项目实施后规划经营性用地建筑面积合计为126.97万㎡，其中居住用地建筑面积79.03万㎡，计划分别于2026年至2030年入市；商业用地建筑面积16.84万㎡，计划分别于2027年至2030年入市；工业研发用地建筑面积为31.1万㎡，计划分别于2029年至2031年入市，各种属性的经营性建设用地规模及出让计划如下所示：

表8 经营性地块出让规模及出让时间

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001 R2二类住宅	4.1	7.38	2026年
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004 R2二类住宅	4.22	7.60	2026年
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009		CP00-0701-0009 R2二类住宅	2.83	5.10	2026年
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011 R2二类住宅	2.27	4.08	2027年
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048 R2二类住宅	5.01	9.02	2028年
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049 R2二类住宅	1.56	3.28	2028年
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050 B4商业用地	0.88	1.32	2028年
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023 R2二类住宅	4.47	9.83	2027年

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028 B4 商业用地	4.03	8.06	2029年
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030 B2 商业用地	4.28	6.42	2027年
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038 B4 商业用地	0.69	1.04	2030年
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058 M4 产业用地	1.4	2.8	2030年
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059 M4 产业用地	2.46	4.92	2030年
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060 M4 产业用地	2.65	5.3	2030年
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061 M4 产业用地	1.46	2.92	2031年
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062 M4 产业用地	2.72	5.44	2031年
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063 M4 产业用地	1.53	3.06	2031年
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051 R2 二类住宅	2.59	5.7	2029年
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052 R2 二类住宅	2.89	6.36	2029年
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053 R2 二类住宅	2.34	[illegible]	[illegible]年
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054 R2 二类住宅	2.9	6.38	2030年
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055 R2 二类住宅	3.25	7.15	2030年

北京致德会计师事务所（普通合伙）

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	地块面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	土地成交时间
23	110114202SR002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056 M4 产业用地	1.63	3.26	2029年
24	110114202SR002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057 M4 产业用地	1.7	3.4	2029年
	合计				63.86	126.97	

2）土地出让单价

①市场比较法

结合北京市昌平区及周边地区近年来出让的12个成交地块样本，显示4个居住用地样本的平均单价为21860元/㎡，4个商业用地样本的平均单价为18143元/㎡，4个工业研发用地样本的平均单价为7549元/㎡。样本明细如下表：

表 9 可比地块信息表-R2 二类居住用地

单位：万元

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价（万元/平方米）
1	京土储挂（昌）〔2024〕038 号	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	昌平区沙河镇	253300	67880.77	110585.4	招拍挂	R2 二类居住用地、A6 社会福利用地、A33 基础教育用地	2024-10-22	253300	武汉康景实业投资有限公司和北京未来科学城置业有限公司联合体	六通一平	2.29

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价（万元/平方米）
2	京土储挂（昌）〔2024〕022号	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	昌平区马池口镇土城村	198600	66285.12	155484.3	招拍挂	R2二类居住用地、A8社区综合服务设施用地	2024-7-3	198600	北京城建兴荣房地产开发有限公司	六通一平	1.28
3	京土储挂（昌）〔2024〕010号	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R2二类居住用地、A33基础教育用地、A8社区综合服务设施用地	昌平区史各庄街道	269000	41313.96	93436.3	招拍挂	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	2024-3-26	309350	石家庄创世纪房地产开发有限公司	五通一平	3.31

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价（万元/平方米）
4	京土储挂（昌）〔2024〕005号	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	昌平区百善镇	350000	120847.7	148831.2	招拍挂	R2二类居住用地、A33基础教育用地	2024-2-23	350000	北京住总置业有限公司	六通一平	2.35
5						508337.2				1111250			2.19

表 10 可比地块信息表-B4 综合性商业金融业服务用地

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面价（万元/平方米）
1	京土储挂（昌）〔2023〕033号	北京市昌平区北七家镇东二旗村二期土地一级开发项目CP01-1503-0003、0011、0012、0001地块R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用地、A33基础教育用地	昌平区北七家镇	270000.00	110126.86	133364.91	招拍挂	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务用地、A33基础教育用地	45127.00	270000.00	建中智置有公和京东学置有公联体	五通一平	2.02

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价（万元/平方米）
2	京土整储挂（昌）〔2018〕040号	北京市昌平区沙河镇七里渠南北村土地一级开发项目QLQ-004地块B4综合性商业金融服务业用地	昌平区沙河镇七里渠南北村	132000.00	28622.32	71556.00	招拍挂	B4综合性商业金融服务业用地	43430.00	132000.00	时代未来教育科技（北京）有限公司	五通一平	1.84
3	京土储挂（顺）〔2024〕024号	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务用地	顺义区天竺镇	29600.00	21154.74	31732.11	招拍挂	B4综合性商业金融服务用地	45495.00	29600.00	北京红影术化艺文有限公司	五通一平	0.93

北京政通税务师事务所（普通合伙）

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	起始价（万元）	土地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	规划用途	成交日期	成交价（万元）	受让单位	开发程度	楼面单价（万元/平方米）
4	京土储挂（兴）〔2024〕023号	北京市大兴区大兴新城西片区一期A、B组团土地一级开发项目DX00-0406-0003、DX00-0406-0011地块R2二类居住用地、DX00-0404-0033地块B4综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007地块A334托幼用地	大兴区黄村镇	214600.00	67135.21	119514.23	招拍挂	R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务用地、A334托幼用地	45476.00	214600.00	北京大兴新城建设综合开发集团有限公司和京兴展地发展有限公司北大发集开有公司联合体	六通一平	1.80
5	合计					356167.25				646200.00			1.81

表 11 可比地块信息表－工业研发用地

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑规模（万平方米）	成交价（万元）	成交单价（元/平方米）
1	生命园三期及“北四村”棚改项目C地块项目CP00-0602-0016、0020地块	M4工业研发用地	2022-8-11	10.08	75852.1	7525
2	昌平区生命科学园三期CP01-0602-0015、CP01-0602-0019地块（生命谷国际精准医学产业园二期）项目	M4工业研发用地	2022-10-17	7.69	58087.97	7554
3	昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目CP01-0801-0030地块	M4工业研发用地	2023-7-31	4.9	36290.07	7406
4	昌平区生命科学园三期CP01-0602-0027、0029地块（生命谷国际前沿科技转化中心）项目	M4工业研发用地	2023-12-22	7.07	54262.25	7675
合计				29.74	224492	7549

②基准地价系数修正法

本项目住宅用地位于属于VIII-昌1级别，片区基准地价为9040元/㎡，经过上述因素修正后，住宅用地楼面熟地价约9995元/㎡；

本项目商业用地位于属于VIII-昌1级别，片区基准地价为7240元/㎡，经过上述因素修正后，商业用地楼面熟地价约8471元/㎡；

本项目工业研发用地位于属于VIII-昌1级别，片区基准地价为1380元/㎡，经过上述因素修正后，工业研发用地楼面熟地价约2943元/㎡。

③本项目土地出让单价分析

本项目结合市场比较法和基准地价系数修正法，综合分析居住用地单价15928元/㎡，商业用地出让单价为13307元/㎡，工业研发用地出让单价为5246元/㎡。综合分析结果如下所示：

表12 居住用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	9995	0.5
市场法	21860	0.5
结果	15928	-

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表13 商业用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	8471	0.5

市场法	18143	0.5
结果	13307	-

表 14 工业研发用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价系数修正法	2943	0.5
市场法	7549	0.5
结果	5246	-

结合马池口镇马池口村地块的具体位置和市场行情，出于谨慎性原则考虑，居住用地出让基准年单价按照 15800 元/㎡，商业用地出让基准年单价按照 7500 元/㎡，工业研发用地出让基准年单价按照 4000 元/㎡。

3）土地出让收入预测

按照前述预计的土地出让规模、计划和土地出让单价，本项目土地出让收入合计为 1499374 万元，具体土地出让如下所示：

表 15 土地出让收入预测表

单位：万元

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模（万平方米）	土地成交时间	土地出让价格（元/平方米）	预计总收入
1	1101142024R000468	CP00-0701-0001	R2	CP00-0701-0001R2	7.38	2026	15800	116604

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模（万平方米）	土地成交时间	土地出让价格（元/平方米）	预计总收入
2	1101142024R000476	CP00-0701-0004	R2	CP00-0701-0004R2	7.60	2026	15800	120080
3	1101142024R000480	CP00-0701-0009	R2	CP00-0701-0009R2	5.10	2026	15800	80580
4	1101142025R002290	CP00-0701-0011	R2	CP00-0701-0011R2	4.08	2027	15800	64464
5	1101142025R002300	CP00-0701-0048	R2	CP00-0701-0048R2	11.02	2028	15800	174116
6	1101142025R002313	CP00-0701-0049	R2	CP00-0701-0049R2	3.28	2028	15800	51824
7	1101142025R002323	CP00-0701-0050	B4	CP00-0701-0050B4	1.32	2028	7500	9900
8	1101142025R002337	CP00-0701-0023	R2	CP00-0701-0023R2	9.83	2027	15800	155314
9	1101142025R002340	CP00-0701-0028	B4	CP00-0701-0028B4	8.06	2029	7500	60450
10	1101142025R002356	CP00-0701-0030	B2	CP00-0701-0030B2	6.42	2027	7500	48150
11	1101142025R002369	CP00-0701-0038	B4	CP00-0701-0038B4	1.04	2030	7500	7800
12	1101142025R002370	CP00-0701-0058	M4	CP00-0701-0058M4	2.8	2030	4000	11200
13	1101142025R002389	CP00-0701-0059	M4	CP00-0701-0059M4	4.92	2030	4000	19680
14	1101142025R002399	CP00-0701-0060	M4	CP00-0701-0060M4	5.3	2030	4000	21200

北京致德会计师事务所（普通合伙）

序号	地块标识码	地块编号	地块性质	地块名称	建筑规模（万平方米）	土地成交时间	土地出让价格（元/平方米）	预计总收入
15	1101142025R002409	CP00-0701-0061	M4	CP00-0701-0061M4	2.92	2031	4000	11680
16	1101142025R002418	CP00-0701-0062	M4	CP00-0701-0062M4	5.44	2031	4000	21760
17	1101142025R002424	CP00-0701-0063	M4	CP00-0701-0063M4	3.06	2031	4000	12240
18	1101142025R002430	CP00-0701-0051	R2	CP00-0701-0051R2	5.7	2029	15800	90060
19	1101142025R002442	CP00-0701-0052	R2	CP00-0701-0052R2	6.36	2029	15800	100488
20	1101142025R002456	CP00-0701-0053	R2	CP00-0701-0053R2	5.15	2029	15800	81370
21	1101142025R002464	CP00-0701-0054	R2	CP00-0701-0054R2	6.38	2030	15800	100804
22	1101142025R002470	CP00-0701-0055	R2	CP00-0701-0055R2	7.15	2030	15800	112970
23	1101142025R002486	CP00-0701-0056	M4	CP00-0701-0056M4	3.26	2029	4000	13040
24	1101142025R002499	CP00-0701-0057	M4	CP00-0701-0057M4	3.4	2029	4000	13600
	合计				126.97			1499374

北京致德会计师事务所(普通合伙)

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119950万元（含尾差）。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例=1499374*8%=119950万元。

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、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金、廉租住房保障资金几项政策性资金169996万元。

6）土地出让净收入

综上本项目对应的政府性基金收入(土地出让净收入)为1209428万元，即土地出让收入-上交市级土地出让收入分享支出-专项资金计提支出=1209428万元。

（2）财政补助收入

本项目不涉及。

（3）其他财政资金

本项目不涉及。

表16 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						合计
		2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	
1	**对应的政府性基金收入**	**255912**	**216117**	**190234**	**289584**	**220735**	**36847**	**1209428**
1.1	土地出让净收入	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428
2	**财政补助收入**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**

北京政德会计师事务所(普通合伙)

3	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428

3.项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 17 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入						合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
1	专项收入	0	0	0	0	0	0	0
2	对应的政府性基金收入	255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0
合计		255912	216117	190234	289584	220735	36847	1209428

（四）项目运营支出分析

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。

六、评估结论

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析。

1.项目整体融资收益平衡情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

北京政通律师事务所(普通合伙)

表 18 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

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	到期付息	本息合计	
1	2025 年	0	0	0	0	是
2	2026 年	255912		1767	1767	是
3	2027 年	216117		3489	3489	是
4	2028 年	190234	99600	7476	107076	是
5	2029 年	289584	99900	10127	110027	是
6	2030 年	220735	267500	8814	276314	是
7	2031 年	36847	227500	4095	231595	是
8	合计	1209428	694500	35769	730269	是
9	本息覆盖倍数	1.66				

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1.66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。

2.北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市需投入资金420050万元（其中市级财政资金239250万元，专项债债券本金180800万元），利息预估8717万元（已发行99600万元，发行利率为1.45%；拟发行债券81200万元，融资利率保守假设1.8%；债券期限均为3年），本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本428767万元（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428767万元），北京市拟为本项目发行专项债券180800万元，债券本息合计189517万元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为428767/189517=2.26（大于1.2），因此北京市通过本项目实施能够

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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入=本项目净收益-市级前期投入为780661万元，昌平区拟为本项目发行专项债券513700万元（其中2025年拟调增40000万元，债券期限为5年，实际中标利率为1.56%；2026年6月昌平区已发行36800万元（纳入2026年北京市专项债券十八期发行计划，债券期限为3年，中标利率为1.34%，因项目建设计划调整，为提高债券资金使用效益，申请调减21500万元（其中8000万元调增至清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目，500万元调增至沙河医药健康产业园项目，13000万元调增至昌平区北七家镇东三旗商业用地土地一级开发项目），本项目该批次实际使用15300万元，假设以2026年11月12日作为利息切割日，切割日之前的利息由本项目承担，切割日之后的利息由调增项目承担，具体切割日以实际为准；2026年8月昌平区已发行84600万元（纳入2026年北京市专项债券二十三期发行计划，债券期限为3年，中标利率为1.31%））；其他批次拟发行373800万元，债券期限为3年，拟发行债券融资利率保守假设1.8%），债券本息合计540751万元，则昌平区专项债券本息覆盖倍数为780661/540751=1.44，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。

北京德全计师事务所(普通合伙)

（二）市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

本项目不涉及。

（三）分账管理

本项目不涉及分账管理，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，包括：政府性基金收入1209428万元。

（四）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19项目敏感性分析

单位：万元、倍

	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0	5%	10%
项目净收益	1088486	1148957	1209428	1269900	1330371
债券本息合计	730269	730269	730269	730269	730269
债券本息覆盖率	1.49	1.57	1.66	1.74	1.82

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

北京市昌平区马池口镇马池口村土地一级开发项目（区级）（调减）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

北京[illegible]会计师事务所（普通合伙）

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。

北京政衡会计师事务所(普通合伙)

(此页无正文，为募集说明书盖章页)

（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 4 日



统一社会信用代码

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称

类　　型

执行事务合伙人

经营范围

成立日期

合伙期限

主要经营场所

登记机关

2022 年 06 月 13 日

北京财政会计师事务所（特殊普通合伙）



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 仇凌
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平航联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证件号
Identity card No
北京政德会计师事务所（普通合伙）
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
年度检验登记
Annual Renewal Registration
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.
证书(321000340042)
已通过2015年年检
江苏省注册会计师协会
北京政德会计师事务所（普通合伙）



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
Yr Mo Da

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
Yr Mo Da

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
Yr Mo Da

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
Yr Mo Da

11

cmis.cicpa.org.cn

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

2026年06月 通过

2025年
2025-05-14

2024年
2024-04-

2023年
2023-05-19

2022年
2022-04-15

北京致德会计师事务所(普通合伙)

年检二维码

仇凌 321000340042


北京政协会计师事务所(普通合伙)
110100008041
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
年度检验登记
Annual Renewal Registration
北京政协会计师事务所(普通合伙)





年检二维码



李焕霞 140200810064