2026年北京市政府专项债券（十八期）

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（调增）

项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2026〕ZX第394号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十一月

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（调增）项目收益与融资平衡报告

政德审字〔2026〕ZX 第 394 号

北京市昌平区财政局：

我们接受委托，对清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目政府专项债券（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

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（以下简称“本项目”）。本项目属于专项债券重点支持的“市政和产业园区基础设施”领域项目，未纳入专项债券投向领域“负面清单”。

（二）项目单位

本项目单位为北京昌拓开发建设有限责任公司，是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，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 1-1 项目单位情况表

单位名称	北京昌拓开发建设有限责任公司		
法定代表人	曹伯然	成立日期	2024年9月29日
注册资本	1000万元	营业期限	2024-09-29至无固定期限
统一社会信用代码	91110114MAE036PC2E		
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（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，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：园区管理服务。（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。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市昌平房地产开发有限责任公司持股比例100%		

（三）项目区位

本项目建设地点为昌平区南口镇CP03-0103街区，具体四至范围为：东至关沟，西至承业西路、一道河，北至规划交通东街，南至东外环路。项目拟分二期实施，项目总面积108.02公顷，其中一期，四至为东至关沟，西至承业西路、一道河，南至东外环路，北至规划交通东街。规划用地面积约102.69公顷，规划建筑规模约72.91万平方米；二期位于昌平区南口镇曹庄村南侧，四至东至规划用地东边界，西至规划用地西边界，北至白花路南边界，南至规划支路北边界。规划用地面积约5.33公顷，规划建筑规模约5.33万平方米。具体用地范围和面积以规划自然资源部门相关文件为准。

（四）项目建设期

本项目为在建项目，建设期29个月，已于2025年6月开工建设，2026年11月完成土地征拆、2027年5月完成市政工程验收，2027年11月完成成本核定、现场验收、土地入市工作。

（五）项目审批情况

1.立项审批。本项目为核准制项目。2025年2月25日，北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）核准的批复》（京昌平发改（核）〔2025〕13号），原则上同意该建设项目。

2025年2月25日，北京市昌平区发展改革委下发《清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）核准的批复》（京昌平

北京政德会计师事务所(普通合伙)

发改（核）〔2025〕14号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕182号），认定本项目规划为城镇建设用地，无需办理用地预审手续。

2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕181号），认定本项目规划为城镇建设用地，无需办理用地预审手续。

3.规划审批。2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕182号），认定该项目用地功能、面积等指标符合已批复的《北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年）》及《北京市昌平区南口镇集中建设区控制性详细规划（CP03-0103街区）》。

2025年2月21日，北京市规划和自然资源委员会昌平分局下发《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）多规合一研究的指标确认函》（京规自昌函〔2025〕181号），认定该项目用地功能、面积等指标符合已批复的《北京市昌平区南口镇国土空间规划（2020年—2035年）》及《北京市昌平区南口镇集中建设区

控制性详细规划（CP03-0103街区）》。

4.环评备案。本项目环评手续尚未办理，项目单位将根据项目进度有序推进环评备案手续办理。

5.节能评估。本项目无需办理节能评估。

6.施工许可。本项目市政工程尚未开工建设，项目单位会根据项目进度有序推进施工许可证办理。

7.公开招投标。从项目启动至今，已进行多项公开招标项目，包括:

清华南口国重基地南部土地一级开发项目及工业前期开发项目规划综合实施方案（用地、市政）合同5610000元，与北京市首都规划设计工程咨询开发有限公司签订，签订日期2025年8月18日;

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）腾退搬迁工作一腾退项目评估服务合同收费1%预估3100000元，与北京瑞德联盟房地产估价有限公司签订，签订日期2025年8月28日;

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）腾退搬迁工作一腾退搬迁服务合同收费腾退补偿费总额1%，与北京锦江昊房屋拆迁服务有限责任公司签订，签订日期2025年8月28日;

综上，清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真

北京政德会计师事务所（普通合伙）

实有效。

（六）项目建设内容及规模

根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（一期）核准的批复》，本项目主要建设规模、建设内容分别为：在用地范围内进行征地、拆迁工作和必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；建设规模 72.91 万平方米，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。根据北京市昌平区发展和改革委员会《关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目（二期）核准的批复》，本项目主要建设规模、建设内容分别是：进行征地、拆迁工作及必要的市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易；规划建设规模约 5.33 万平方米，具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

（七）项目投资概况

本项目总投资 347,690 万元，其中工程费用 19,193 万元，占比 5.52%；工程建设其他费用 294,044 万元，占比 84.57%；预备费 24,401 万元，占比 7.02%；建设期利息 10,052 万元，占比 2.89%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 122,690 万元，占比 35.29%；专项债券资金 225,000 万元，占比 64.71%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券225,000万元，其中2025年6月发行30,000万元，债券期限为3年，债券利率为1.45%；2025年12月份发行76,000万元，债券期限为3年，债券利率为1.53%，2026年本批次计划从纳入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）调增8,000万元，债券期限为3年，发行利率为1.34%， 计息日期为2026年6月30日，本项目假设2026年11月12日作为利息切割日（具体以实际切割日为准），切割日之前的利息由调减项目承担，切割日之后发生的利息由本项目承担。

表2-1 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	2026	北京市昌平区马池口镇马池口村土	3年 1.34%	8000	因项目建设计划调整，	清华南口国重基地产业	8000	2026年12月底前	项目推进较快

北京政德会计师事务所（普通合伙）

	十八期		地一级开发项目（区级）			为提高债券资金使用效益	孵化工业前期开发项目			

2027年计划发行111,000万元，债券期限为5年，结合近期5年期国债平均收益率水平，保守假设债券利率为1.7%；本项目在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表2-2 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	本期付息	本期还本付息合计
1	2025年	0	106,000	0	106,000	0	0
2	2026年	106,000	8,000	0	114,000	1,598	1,598
3	2027年	114,000	111,000	0	225,000	1,665	1,665
4	2028年	225,000	0	106,000	119,000	3,592	109,592
5	2029年	119,000	0	8,000	111,000	1,994	9,994
6	2030年	111,000	0	0	111,000	1,887	1,887
7	2031年	111,000	0	0	111,000	1,887	1,887
8	2032年	111,000	0	111,000	0	1,887	112,887
9	合计	0	0	225,000		14,510	239,510

综上，本项目拟申请债券本金为225,000万元，债券利息为14,510万元，本息合计为239,510万元。

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. 可行性研究报告或实施方案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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

五、评估分析

（一）项目总投资

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括工程费用、工程建设其他费用、预备费用、建设期利息、铺底流动资金等。工程费用包括建筑工程费、安装工程费、设备购置费等；工程建设其他费用包括征地费、项目申请报告编制费、监理费、设计费等。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算表

单位：万元

序号	建设内容	投资估算金额	占比
1	工程费用	19,193	5.52%
1.1	建筑工程费	19,193	5.52%
2	工程建设其他费用	294,044	84.57%
3	预备费用	24,401	7.02%
建设投资小计		337,638	97.11%
4	建设期利息（发行费用）	10,052	2.89%
5	铺底流动资金	-	
项目总投资合计		347,690	100.00%

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算 347,690 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 122,690 万元，占比 35.29%；专项债券资金 225,000 万元，占比 64.71%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目申请的专项债券资金用于本项目工程费用和工程建设其他费用。分年度筹措计划如下：

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表 5-2 本项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	4,395	2,000	116,295	2,000	35.29%
专项债券	106,000	8,000	111,000	8,000	64.71%
其中：用作项目资本金	0	0	0	0	0.00%
合计	110,395	10,000	227,295	10,000	100.00%
分年度占比	31.75%	2.88%	65.37%	2.88%	

（三）项目收益预测

1.项目收入分析

运营期内，本项目收入合计 312,038 万元，其中专项收入 1,120 万元、对应的政府性基金收入 310,918 万元。

（1）项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 1,120 万元，包括：园区绿地养护收入 335 万元，园区道路养护收入 785 万元。

表 5-3 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	园区绿地养护收入	335
2	园区道路养护收入	785
合计		1,120

北京政德会计师事务所（普通合伙）

1）园区绿地养护收入。

1.1 收入定价

依据北京市园林绿化局关于印发《北京市城镇绿地养护管理投资

标准的意见》的通知（京绿办发〔2021〕300号），本项目绿地养护服务费单价暂定为9元/平方米·年。

1.2 付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征绿地规模为7.43公顷，投入运营后可对7.43公顷绿地提供养护服务。

1.3 项目收入情况

经测算，园区绿地养护服务年收入为67万元，债券存续期内总收入为335万元。

2）园区道路养护收入。

1.1 收入定价

参考2023年昌平区市政道路养护维护项目包括日常道路巡视、道路维护维修，以及城市道路路侧带范围内直接服务于行人的设施和交通设施维护等养护维护工作，该项目道路维护服务费单价暂定为5.59元/平方米/年。

1.2 付费对象规模

依据清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目实施方案，本项目代征道路约28.04公顷，投入运营后可对28.04公顷园区道路提供养护服务。

1.3 项目收入情况

经测算，园区道路养护服务年收入为157万元，债券存续期内总

收入为 785 万元。

综上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

表 5-4 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	绿化养护收入	67	67	67	67	67	335
2	园区道路养护收入	157	157	157	157	157	785
合计		224	224	224	224	224	1,120

（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 266,113 万元，包括：土地出让净收入 266,113 万元，具体测算过程如下：

1.1 本项目对应的土地出让规模及出让计划

根据已批复的项目实施方案（总），则本项目实施后可供出售的土地规模及出让计划如下所示：

表 5-5 经营性地块出让规模及出让时间

用地代码	用地性质	建筑规模（万平方米）	拟出让时间	地块标识码
M1	一类工业用地	34.87	2026 年	1101142025R001773 1101142025R001780 1101142025R001795 1101142025R001826 1101142025R001834 1101142025R001846 1101142025R001866 1101142025R001870
M1（解体厂选址）	一类工业用地	5.33	2026 年	1101142025R001894

北京政德会计师事务所（普通合伙）

M4	工业研发用地	21.51	2027 年	1101142025R001646 1101142025R001694 1101142025R001710 1101142025R001740
R2	二类居住用地	13.46	2027 年	1101142025R001666 1101142025R001679 1101142025R001686
合计		75.17		

1.2 本项目对应的土地出让价格

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区及周边区域 2020—2023 年出让 19 宗工业用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

表 5-6 昌平区近三年工业用地土地成交案例

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	规划建筑面积（万㎡）	成交价（万元）	成交单价（元/㎡）
1	北京市昌平区回龙观国际信息产业基地二期（二）地块土地一级开发项目 CP00-0320-0002、CP00-0320-0003 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/6/29	116758.88	16276.19	1394
2	北京市昌平区南口镇工业用地（三期）土地一级开发项目 2-2、3-1 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	2021/8/5	120229.15	11671.61	971
3	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区（二期）土地一级开发项目 CP00-0303-6035-B 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/1/6	39695.15	4981.74	1255
4	北京市昌平区回龙观信息产业基地二期（一）项目 CP01-0801-0007、0009、0010 地块 M1 一类工业用地国有建设用地	M1 一类工业用地	20211230	107447.38	15861.01	1476
5	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区（二期）土地一级开发项目 CP00-0303-6035-A 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/5/6	39695.15	4981.74	1255

北京欣德会计师事务所（普通合伙）

6	北京市昌平区北郊农场工业前期开发项目 CP00-1805-0011 等地块土地一级开发项目 CP01-0602-0006、CP01-0602-0008 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/7/4	89820.49	15107.8056	1682
7	北京市昌平区中关村科技园昌平园东区二期 CP00-1201-0001 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/11/3	64244.05	8178.2677	1273
8	北京市昌平区未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0013、0016、0018 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2022/12/15	157154.39	22001.6183	1400
9	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0031、0034 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/2/23	61728.62	11413.6225	1849
10	北京市昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0009、0011 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/5/17	81269.96	11987.3245	1475
11	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0004 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	32000.00	4598.4	1437
12	中关村科技园区昌平园东区六期土地一级开发项目 CP00-1201-0006 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2023/9/4	74814.92	10765.8669	1439
13	昌平区北七家工业园区土地一级开发（一期）项目 CP01-1502-0007 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/1/18	38563.68	6710.0879	1740
14	昌平区首钢一线材收储地块开发项目 CP01-0402-0001、0002 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	56010.17	8457.5325	1510
15	未来科学城科研成果转化基地（原小汤山镇工业区）（一期）项目 CP04-0201-0010 地块 M1 一类工业用地	M1 一类工业用地	2024/3/28	52139.63	8639.534	1657
16	生命园三期及“北四村”棚改项目 C 地块项目 CP00-0602-	M4 工业研发用	2022/8/11	40300	75852.10	7525

北京政德会计师事务所（普通合伙）

	0016、0020地块	地				
17	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	33400	58087.97	7550
18	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	19600	36290.07	7401
19	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	33300	54262.25	7675

表5-7 可比地块信息表-B2住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	楼面平方米价格（元/㎡）
1	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	昌平区史各庄街道，沙河镇，昌平区回龙观街道	2023年12月20日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18
2	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	昌平区沙河镇	2023年11月30日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53
3	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、	昌平区沙河镇	2023年7月20日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64

北京政德会计师事务所（普通合伙）

	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						
4	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	2023 年 7 月 20 日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 23 日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目 A-07 地块 R2 二类居住用地	昌平区马池口镇	2022 年 5 月 31 日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

结合昌平区近 3 年同类性质土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后 M1 一类工业用地入市均价为 1400 元/㎡，M4 工业研发入市均价为 3500 元/㎡，R2 二类居住用地出让单价为 14000 元/㎡。

表 5-8 项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价
M1	一类工业用地	1400
M4	工业研发	3500
R2	二类居住用地	14000

北京政德会计师事务所(普通合伙)

1.3 本项目对应的土地出让收入预测

项目计划入市土地经营性建筑面积 75.17 万平方米，预测项目实现土地出让总收入 320,005 万元，具体情况如下表：

表 5-9 项目土地出让收入预测表

单位：万元

用地代码	用地性质	期数	建筑规模（万平方米）	土地出让单价	土地出让收入	出让时间
M1	一类工业用地	一期	34.87	1,400.00	48,818	2026
M1（解体厂选址）	一类工业用地		5.33	1,400.00	7,462	2026
M4	工业研发用地	二期	21.51	3,500.00	75,285	2027
R2	二类居住用地		13.46	14,000.00	188,440	2027
合计			75.17		320,005	

1.4 本项目对应的上缴市级土地出让收入分享支出

依据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736 号，R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、M1 一类工业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，M4 工业研发用地政府土地出让收益按入市成交价的 15%计取，则上缴土地出让金市级分享收入合计为 30,870 万元。

1.5 本项目对应的专项资金计提支出

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 23,022 万元。

1.6 本项目对应的土地出让净收入

综上本项目对应的政府性基金收入（土地出让净收入）为 266,113 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=266,113 万元。

2）区域统筹平衡地块对应的净收入

项目所在地政府依据《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》（昌房开报〔2025〕24 号）及《北京市昌平房地产开发有限责任公司关于清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目资金平衡方案有关事宜的请示》的批示（昌房开报〔2025〕25 号），计划用清华南口国重基地南部一级开发项目整体进行资金平衡，即计划使用一级开发实施后的解体厂地块作为本项目资金平衡来源。

2.1 平衡地块可供出售的建筑规模及出让计划

该地块占地面积 2.62 公顷，建筑规模 4.19 万平方米，规划土地性质为 R2 居住用地，土地计划 2028 年上市出让。

2.2 平衡地块土地出让单价

经查询北京市规划和自然资源委员会网站出让信息，选取北京市昌平区 2023 年出让 6 宗住宅用地作为本项目土地入市出让参考价格，具体如下表所示：

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表 5-10 可比地块信息表-B2 住宅用地

序号	宗地名称	宗地位置	成交挂牌日期	交易方式	规划建筑面积（㎡）	成交价（万元）	楼面平方米价格（元/㎡）
1	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	昌平区史各庄街道、沙河镇，昌平区回龙观街道	2023年12月20日	挂牌	186,128.21	427,000.00	22941.18
2	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	昌平区沙河镇	2023年11月30日	挂牌	154,439.93	354,000.00	22921.53
3	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	昌平区沙河镇	2023年7月20日	挂牌	127,341.90	319,700.00	25105.64

北京政德会计师事务所（普通合伙）

4	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	2023 年 7 月 20 日	挂牌	133,364.91	270,000.00	20245.21
5	北京市昌平区朱辛庄新区二期土地一级开发项目 CP01-0801-0028 地块 R2 二类居住用地	昌平区史各庄街道	2023 年 3 月 23 日	挂牌	36,631.92	129,950.00	35474.53
6	北京市昌平区六环路土城出口土城新村改造土地一级开发项目 A-07 地块 R2 二类居住用地	昌平区马池口镇	2022 年 5 月 31 日	挂牌	174,275.00	226,000.00	12968.01

根据昌平区近期同类土地入市成交单价，结合本项目所在区位，保守假设本项目开发完成后住宅用地入市均价为 14000 元/㎡。

表 5-11 项目出让土地价格预测表

用地代码	用地性质	土地出让单价（元/平方米）
R2	二类居住用地	14000

2.3 平衡地块土地出让收入

可平衡地块经营性建筑面积 4.19 万平方米，预测可实现土地出让总收入 58,660 万元。

2.4 平衡地块上缴市级土地出让收入分享支出

依据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》京财资环〔2024〕736 号，R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、M1 一类工业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，统筹平衡地

北京政德会计师事务所（普通合伙）

块上缴土地出让金市级分享收入合计为 4,693 万元。

2.5 平衡地块专项资金计提支出

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共计 9,163 万元。

2.6 平衡地块土地出让净收入

对应的政府性基金收入（土地出让净收入）为 44,805 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=44,805 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。

综上，本项目分年度安排的财政资金如下表所示：

表 3-10 项目分年度安排财政资金表

序号	收入类别	分年收入							合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	
1	对应的政府性基金收入	47,729	218,384	44,805	0	0	0	0	310,918
1.1	本项目对应的土地出让净收入	47,729	218,384						266,113
1.2	区域统筹平衡地块土地出让净收入			44,805					44,805

2	财政补助收入	0							0
3	其他财政资金	0							0
合计		47,729	218,384	44,805	0	0	0	0	310,918

（4）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 5-12 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	2032 年	
1	专项收入	0	0	224	224	224	224	224	1,120
2	对应的政府性基金收入	47,729	218,384	44,805	0	0	0	0	310,918
3	财政补助收入	0	0	0	0	0	0	0	0
4	其他财政资金	0	0	0	0	0	0	0	0
5	其他项目专项收入	0	0	0	0	0	0	0	0
6	项目单位资金	0	0	0	0	0	0	0	0
合计		47,729	218,384	45,029	224	224	224	224	312,038

2.项目支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 785 万元，包括：运营成本支出 785 万元，税费支出 0 万元。

（1）运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 785 万元，包括：原材料费成本 225 万元，燃料动力费成本 260 万元，人员工资及福利费成本 255 万元，修理费成本 45 万元。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 5-13 项目运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	原材料费	225
2	燃料动力费	260
3	人员工资及福利费	255
4	修理费	45
合计		785

1）原材料成本分析。

原材料费是指本项目的绿化、道路养护过程中需要购买的原材料的费用，比重一般占其相关收入的 20%—30%左右，本项目取值 25%，即按照绿化、道路服务收入的 25%计算，则原材料费平均每年为 45 万元，债券存续期内外购原材料费用共计为 225 万元。

2）燃料动力费成本分析。

1.1 电费支出

本项目共 15 盏灯，按照北京市每天照明时长 11.5 小时，共计 365 天计算，年用电量 6.3 万千瓦时。根据市政管委的提供 2023 年每月路灯的用电量进行测算，综合电价 1kw·h 为 0.78 元，则电费平均每年为 5 万元，债券存续期内电费支出共计为 25 万元。

表 5-14 2023 年路灯电费量

月份	用电量（kw·h(kWh)）	费用（元）	测算平均电费
1	2715517	2098415.4	0.77
2	2320795	1792948.75	0.77
3	2294627	1717662.41	0.75
4	2001663	1494103.72	0.75
5	1912869	1403525.46	0.73

北京政德会计师事务所(普通合伙)

6	1759748	1348283.22	0.77
7	1936478	1486468.7	0.77
8	2070411	1624822.78	0.78
9	2221092	1816301.64	0.82
10	2492627	2097986.56	0.84
11	2655739	2199450.06	0.83
12	3001479	2452354.99	0.82
合计	27383045	21532323.69	0.78

1.2 水费支出

一般情况下绿化养护单方耗水量大致在 0.2—0.5 吨/平方米·年，平均值为 0.35 吨/平方米·年。本项目绿化维护耗水按照 0.35 吨/平方米·年计算，绿地养护面积为 7.43 万平方米，年度绿化维护耗水量为 2.6 万吨；北方地区气候干燥，为了抑制扬尘和保持道路清洁湿润，道路洒水可能每天需要 2—3 次，每平方米年度耗水量可能在 0.8-1.5 立方米左右，平均值为 1.15 吨/平方米·年，道路养护面积为 28.04 万平方米，年度道路维护耗水量为 32.25 万吨。根据北京市发展和改革委员会及北京本地宝查询可知，北京市自来水价格分为不同阶梯，其中第一阶梯的价格适用于包括市政绿化在内的多种用途。具体到昌平区市政绿化用水，目前市场单价设定为每立方米 1.36 元。本项目债券存续期内水费支出共计 235 万元。

3）工资及福利费成本分析。

本项目人员涉及道路养护人员、绿地养护人员。道路养护人员每 100 万平方米道路一般配备 10—20 人左右，主要承担局部区域的交通功能，养护工作、基本清扫和简单维护。本项目道路维护面积 28.04 万平方米，需要配置 4 名道路养护人员；按照绿地三级养护，每 100

万平方米绿地需要111—143人左右，平均每100万平方米绿地需要127人，以保持绿地基本功能和植被正常生长，定期修剪、病虫害防治等为主。本项目绿地维护面积7.43万平方米，需要配置1名绿地养护人员；另其他管理人员配置3名。综上，本项目共需人员8个。根据国家统计局调查结果，昌平区平均工资及福利水平为63417元/年。经测算，项目债券存续期内人员工资及福利费支出共计255万元。

4）修理费成本分析。

本项目修理费用拟按运营收入的4%计取，则债券存续期内修理费用共计为45万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表5-15项目分年度运营成本表

单位：万元

序号	成本类型	分年运营成本					
		2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	合计
1	原材料费	45	45	45	45	45	225
2	燃料动力费	52	52	52	52	52	260
3	人员工资及福利费	51	51	51	51	51	255
4	修理费	9	9	9	9	9	45
合计		157	157	157	157	157	785

（2）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加及所得税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

1）销项税中道路及绿化养护服务收入适用税率取 6%。本项目债券存续期内销项税共计 90 万元。

2）可抵扣进项税包括固定资产投资中的可抵扣进项税及运营进项税。其中：

① 总投资中工程建设其他费（扣除土地费用）适用税率取 6%，建筑工程费、安装工程费和预备费适用税率为 9%，设备购置费税率取 13%，建设期内形成的可抵扣进项税在运营期内予以逐年抵扣。本项目建设期内形成的可抵扣进项税为 2,914 万元。

② 运营期进项税中原材料、电费税率取 13%，水费、其他服务费税率取 9%，维修费税率取 6%，本项目债券存续期内运营进项税共计 50 万元。

③ 增值税附加税包括城市维护建设税 7%，教育费附加 3%、地方教育附加费 2%，本项目债券存续期内增值税附加税共计 0 元。

④ 所得税税率为 25%。本项目债券存续期内所得税共计 0 万元。

综上，本项目债券存续内税费支出为 0 万元。

本项目税费支出详见下表：

表 5-16 项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	增值税	0	0	0	0	0	0
2	城市维护建设税	0	0	0	0	0	0
3	教育费附加	0	0	0	0	0	0

北京政德会计师事务所（普通合伙）

序号	税费类型	分年度税费支出					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
4	地方教育附加费	0	0	0	0	0	0
5	所得税	0	0	0	0	0	0
合计		0	0	0	0	0	0

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 5-17 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出					
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
1	运营成本	157	157	157	157	157	785
2	相关税费	0	0	0	0	0	0
合计		157	157	157	157	157	785

3. 项目收益分析

债券存续期内，经测算，项目总收益约 311,253 万元。

表 5-18 项目分年度收益表

单位：万元

类型	分年度收益							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	合计
项目收入	47,729	218,384	45,029	224	224	224	224	312,038
运营支出	-	-	157	157	157	157	157	785
收益	47,729	218,384	44,872	67	67	67	67	311,253

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（四）项目融资本息

本项目拟使用专项债券 225,000 万元，其中 2025 年 6 月发行 30,000 万元，债券期限为 3 年，债券利率为 1.45%；2025 年 12 月份

发行 76,000 万元，债券期限为 3 年，债券利率为 1.53%，2026 年本批次计划从纳入 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）调增 8,000 万元，债券期限为 3 年，发行利率为 1.34%， 计息日期为 2026 年 6 月 30 日，本项目假设 2026 年 11 月 12 日作为利息切割日（具体以实际切割日为准），切割日之前的利息由调减项目承担，切割日之后发生的利息由本项目承担。

表 5-19 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（区级）	3 年 1.34%	8000	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化工业前期开发项目	8000	2026 年 12 月底前	项目推进较快

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2027 年计划发行 111,000 万元，债券期限为 5 年，结合近期 5 年期国债平均收益率水平，保守假设债券利率为 1.7%；本项目在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-20 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	本期付息	本期还本付息合计
1	2025 年	0	106,000	0	106,000	0	0
2	2026 年	106,000	8,000	0	114,000	1,598	1,598
3	2027 年	114,000	111,000	0	225,000	1,664	1,664
4	2028 年	225,000	0	106,000	119,000	3,592	109,592
5	2029 年	119,000	0	8,000	111,000	1,994	9,994
6	2030 年	111,000	0	0	111,000	1,887	1,887
7	2031 年	111,000	0	0	111,000	1,887	1,887
8	2032 年	111,000	0	111,000	0	1,887	112,887
9	合计	0	0	225,000		14,510	239,510

综上，本项目拟申请债券本金为 225,000 万元，债券利息为 14,510 万元，本息合计为 239,510 万元。项目前期无收入期间，产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

六、评估结论

（一）项目净收益覆盖债券还本付息情况

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。

表 6-1 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	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	2026 年	47,729	0	1,598	1,598	是
2	2027 年	218,384	0	1,665	1,665	
3	2028 年	44,872	106,000	3,592	109,592	
4	2029 年	67	8,000	1,994	9,994	
5	2030 年	67	0	1,887	1,887	
6	2031 年	67	0	1,887	1,887	
7	2032 年	67	111,000	1,887	112,887	
8	合计	311,253	225,000	14,510	239,510	
9	覆盖倍数	1.30				

综上，本项目预期项目净收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.30，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（二）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经营净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

表 6-2 项目敏感性分析

单位：万元、倍

敏感性变化比率	-5.00%	-3.00%	0.00%	3.00%	5.00%
经营净收益	295,690	301,915	311,253	320,591	326,816
债券还本付息额	239,510	239,510	239,510	239,510	239,510
债券本息覆盖率	1.23	1.26	1.30	1.34	1.36

由以上分析可见，在项目净收益按照 95%计算的情况下，债券本息覆盖倍数为 1.23 倍，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，从财务角度上分析投资具备可行性。

七、相关风险提示

清华南口国重基地产业孵化区工业前期开发项目属于“市政和产业园区基础设施”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。

（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：李焕霞

编号：140200810064

中国•北京

2026 年 11 月 4 日


营业执照
（副本）(1-1)
统一社会信用代码
名称
类型
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



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
Full name
Sex
Date of birth 1973-04-12
Working unit
Membership No.
北京致德会计师事务所（普通合伙）
年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
No. of Certificate 321000340042
Authorized institute of CPAs 江苏省注册会计师协会
Date of issuance 2014 年 02 月 27 日
江苏省注册会计师协会



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

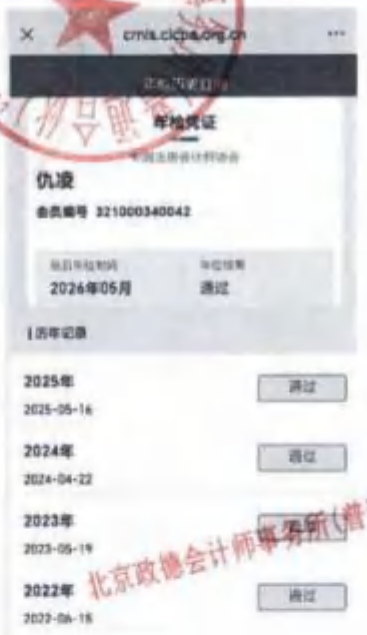
转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

年检二维码

仇凌 321000340042



北京政德会计师事务所（普通合伙）




年度检验登记
Annual Renewal Registration
This certificate is valid for another year after this renewal.
山西省





年检二维码

李焕霞 140200810064

北京致德会计师事务所（普通合伙）