2025年北京市政府专项债券（七期）
房山区绿色能源产业先导区（一期）项目（调减）
收益与融资平衡专项评价报告

北京精与诚会计师事务所

Beijing Jingyucheng Public Accountants

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

2025年北京市政府专项债券（七期）
房山区绿色能源产业先导区（一期）项目（调减）
收益与融资平衡专项评价报告

（2026）精师核字第11号

中关村科技园区房山园管理委员会：

我们接受贵单位委托，对2025年北京市政府专项债券（七期）房山区绿色能源产业先导区（一期）项目（调减）（以下简称“该项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价并出具财务评估咨询报告。中关村科技园区房山园管理委员会作为该项目的主管部门，主要负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。北京京西阳光投资有限公司（以下简称“京西阳光公司”）作为项目的实施主体，主要负责征地和必要的基础设施建设，达到入市交易条件后入市交易等工作。北京市房山区城市管理委员会负责市政道路建设工作。

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》。京西阳光公司对该预测及其所依据的各项假设、提供的资料负责。这些假设已在具体说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

经专项审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设的前提下，该项目预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市房山区人民政府《关于授权北京京西阳光投资有限公司为北京高端制造业（房山）基地建设项目前期开发实施单位的批复》（房政函〔2025〕149号），京西阳光公司作为实施主体，进行该项目前期开发及管理工作。北京市房山区城市管理委员会负责市政道路建设工作。

表 1-1　项目主体情况表

单位名称	北京京西阳光投资有限公司		
法定代表人	路朋	成立日期	2009 年 6 月 2 日
注册资本	46000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110000690026645M		
注册地址	北京市房山区弘安路 85 号院 1 号楼 4 层 413		
经营范围	在房山区范围内实施土地一级开发；物业管理；投资管理；从事工业小区市政公共设施管理；房地产开发；项目投资；资产管理；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品		

	和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；企业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）	北京高端制造业基地投资开发有限公司 持股100%

表1-2 项目主体情况表

单位名称	北京市房山区城市管理委员会		
法定代表人	王春年	成立日期	
注册资本		营业期限	
统一社会信用代码	111101110000788950		
注册地址	北京市房山区良乡拱辰北大街11号		
经营范围	负责城乡环境建设、城市管理的综合协调，市政基础设施、市政公用事业、市容环境卫生、能源日常运行等管理工作。		
单位类型	机关		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）			

（二）项目基本情况

该项目位于北京市房山区窦店镇、良乡镇，规划房山区窦店新城组团FS00-0310街区。项目用地拟建设绿色能源项目，属于房山区绿色能源先导区。先导区计划分为两期实施，本次申请债券为绿色能源先导区一期。项目四至为：北至规划广茂路北红线，东至现状良常路西红线，西至智聚南街西红线，南至现状弘安路北红线，另含弘安路南侧供电用地。项目总用地面积约44.76万平方米，其中一类工业用地约31.79万平方米，道路用地约8.10万平方米，公园绿地约4.32万平方米，供电用地约0.55万平方米。建筑规模约50.09万平方米，建设内容为土地前期开发的征地、拆迁及市政工程。同步实施园区内基础设施配套工程，其中：

主干路长度约827米，宽50米，次干路长度2037米，宽40米，建设内容包含道路工程、交通工程、照明工程、绿化工程、雨水工程、污水工程、给水工程、再生水工程、环保工程等。项目位置如下图：



根据京西阳光公司提供的项目实施方案所述，房山区绿色能源产业先导区（一期）项目总投资为8.7237亿元，其中：财政资金投入2.4737亿元，已发行专项债券6.25亿元。本次计划调减债券资金0.45亿元（因该项目预算资金调整，导致债券资金使用计划发生变化）全部来源于该单位“2025年北京市政府专项债券（七期）”，债券调出日为2026年11月12日。调减部分的债券计息期为2025年12月20日至2028年2月19日，调出日前的债券资金利息由京西阳光公司承担，调出日至债券到期日（2028年2月19日）产生的利息由债券资金接收单位承担（具体利息转换日期于债券调整后，由债券使用主体及区财政局共同

协商决定，本段涉及日期仅作为测算使用），具体情况见下表：

表 2　调整债券资金分配表

债券名称	发行额（亿元）	票面利率	发行期限	各项日期	调出金额	涉及接收单位（亿元）	
2025 年北京市政府专项债券（七期）	6.00	1.39%	3	发行日：2025 年 12 月 20 日 到期日：2028 年 2 月 19 日 调出日：2026 年 11 月 12 日	0.45	良乡大学城拓展东区土地一级开发项目	0.25
						房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目	0.20

二、预测假设

本次预测以房山区绿色能源产业先导区（一期）项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、基本政策等，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，进行该项目土地出让收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

2017 年财政部公布《关于试点发展项目收益与融资自求平

衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

根据上述（财预〔2017〕89号），地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为专项债券和市、区级财政预算资金安排等。该项目预期合计筹措资金8.7237亿元，发行2025年政府专项债券6亿元。新增2026年政府专项债券0.25亿元。本次债券调整后，尚需追加投资2.9237亿元，资金来源为市级财政预算资金安排1.8379亿元；区级财政预算资金安排1.0858亿元。2026年开始有土地入市交易，项目资金陆续回笼。

（二）资金稳定性

本次债券调整后，剩余债券资金持有期内项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入及园区内道路养护产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

四、项目预期收益来源

该项目预期收入来源为土地出让收入和道路养护收入。

（一）土地出让收入

根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积约

49.54 万平方米，其中：拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积约 22.64 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积约 26.90 万平方米。入市交易收入用于偿还该项目发行债券融资的本金和利息。

（二）道路养护收入

该项目包含 50 米宽主干路 827 米，40 米宽次干路 2037 米，道路养护资金由财政拨付，养护收入用于支付道路养护费用。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1.土地出让收入测算

（1）土地规模

根据《房山区绿色能源产业先导区（一期）用地规划综合实施方案》，该项目一类工业用地 31.79 公顷，经营性用地建筑规模 49.54 万平方米。

（2）地价测算

本次地价测算通过市场比较法和基准地价系数修正法进行综合评估的工业用地楼面单价为 1950.2 元/平方米，具体测算过程如下：

①市场比较法

项目预期收益来源为土地出让收入。结合北京市各区县土地交易情况，选取 2025 年 7 月 4 日成交的北京市房山区窦店新城组团 FS00-0308-0032 地块 M1 一类工业用地、2025 年 2 月 28 日成交的北京市房山区燕房组团 FS00-0213-0004 地块 M1 一类工业

用地、2024 年 12 月 30 日成交的怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地作为可比案例，通过一般因素修正、区域因素修正和个别因素修正得到市场比较法评估结果为 50 年的工业用地楼面单价为 2128 元/平方米。详细参考案例情况见下表：

表 3　参考成交单价计算表

成交时间	项目名称	建筑规模（平方米）	成交总价（万元）	成交单价（元）
2025/7/4	北京市房山区窦店新城组团 FS00-0308-0032 地块 M1 一类工业用地	36410	7965	2187.59
2025/2/28	北京市房山区燕房组团 FS00-0213-0004 地块 M1 一类工业用地	13610	2219.18	1630.55
2024/12/30	怀柔科学城 HR00-0213-6002 地块 M1 一类工业用地	56511	10360	1833.33

②基准地价系数修正法

该项目用地位于北京市基准地价工业用途九级地价区，区片为Ⅸ级-房 4，区片基准地价为楼面价 1080 元/平方米，土地出让年限为 50 年，经过用途修正、期日修正、年期修正、容积率修正、因素修正等多项影响因素修正，基准地价系数修正法评估结果为楼面价 1239 元/平方米。

通过上述两种方法测算，结合项目自身情况，市场法的测算结果更能体现市场价值，故基准地价系数修正法取 20%权重，市场比较法取 80%权重，确定的综合楼面熟地价为 1950.2 元/平方米，具体情况见下表：

表 4　上市地块地价测算表

序号	估价方法	楼面熟地价（元/㎡）	权重	综合楼面熟地价（元/㎡）
1	市场比较法	2128.00	0.8	1950.20
2	基准地价系数修正法	1239.00	0.2	

（3）土地出让收入预测

根据京西阳光公司供地计划，经营性地块于 2026 年、2027 年入市交易，按上述经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，详细情况见下表：

表 5　上市地块销售收入测算表

序号	地块编号	建设用地面积（公顷）	可出让建筑面积（万㎡）	计划上市时间	销售单价（元/㎡）	预计收入（亿元）
1	FS00-0310-0004 地块	12.58	22.64	2026 年	1950.20	4.4153
2	FS00-0310-0005 地块	19.21	26.90	2027 年	1950.20	5.2460
合计		31.79	49.54	——	——	9.6613

由上表可知该项目 2026 年和 2027 年土地入市时工业用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 9.6613 亿元。

扣除 8%政府收益 0.7729 亿元及各项政府基金 0.5578 亿元后，该项目预计土地出让收益为 8.3306 亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见下表：

表 6　计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额（亿元）
1	农业土地开发资金	土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准（59 元/平方米）	15%	0.0281
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%	0.0165
3	教育资金	土地出让收益	10%	0.0165

序号	项目	计提基数	计提比例	计提金额（亿元）
4	保障性安居工程资金	土地出让收益-农业土地开发资金	10%	0.0137
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	0.4830
合计				0.5578

2.道路养护收益测算

（1）道路养护数量

该项目内包含50米宽城市道路827米，40米宽城市道路2037米。

（2）道路养护费拨款标准

根据《北京市道路养护费用预算编制规范》，结合房山区道路养护费用情况，测算道路日常养护费用标准为3.55元/平方米/年、护栏养护标准为15元/米/年。

（3）道路养护收入

该项目于2026年2月完工挂牌上市，2027年开始实现道路养护收入，由于该项目申请专项债券于2029年本金全部偿还完毕，本次资金平衡测算2027—2029年养护收入，根据上述道路规模和养护费及清扫费的拨款标准，年道路日常养护收入44万元（3.55元/平方米/年*（50米*827米+40米*2037米）），年护栏养护收入4万元（15元/米/年*（880米+2087米），合计年养护收入为48万元，2027—2029年养护收入合计144万元。

（4）道路养护成本

项目单位将所管理的道路养护全部委托承包单位统一进行养护管理。道路养护成本主要包括人工费、机械费、材料费，主要用于道路清扫绿化修剪、道路标志标线及护栏维护等。该项目

建成后，园区内所涉及的道路养护将全部委托承包单位进行运营管理，收到的道路养护费全部用于支付承包单位养护费。

（5）道路养护运营现金流测算

该项目道路养护收入0.0144亿元，全部用于支付承包单位养护费用，无用于偿还债券本息的现金流入。

（二）预期成本测算

1.已发行债券情况

（1）2025年12月20日调整2025年北京市政府专项债券（七期）至该项目6.00亿元，三年期，利率1.39%，计息期为2025年12月20日至2028年2月19日。

（2)2026年8月19日发行2026年北京市政府专项债券(二十三期）0.25亿元，三年期，利率1.31%。计息期为2026年8月19日至2029年8月19日。

2.本次专项债券调减情况

京西阳光公司本次计划调减2025年北京市政府专项债券（七期）资金0.45亿元，具体情况见下表：

表7 专项债券调减情况表

债券名称	发行额（亿元）	票面利率	发行期限	该项目占用资金（亿元）	该项目计息期间	应付利息合计（亿元）	本息合计（亿元）
2025年北京市政府专项债券（七期）	6.00	1.39%	3年	5.55	791天(2025年12月20日-2028年2月19日)	0.1672	5.7172
				0.45	327天(2025年12月20日-2026年11月12日)	0.0056	0.0056
合计	6.00	-	-	6.00		0.1728	5.7228

3. 应付利息情况见下表：

表 8 专项债券还本付息情况表

债券名称	发行额（亿元）	利率	发行年限	计息时间	各年应付利息（亿元）	各年还本付息合计（亿元）
2025 年北京市政府专项债券（七期）（调整）	5.55	1.39%	3 年	2025		
2026 年北京市政府专项债券（二十三期）	0.25	1.31%	3 年	2026	0.0139	0.0139
2027				2027	0.0850	0.0850
2028				2028	0.0804	5.6304
2029				2029	0.0033	0.2533
合 计					0.1826	5.9826

由上表可知，上述政府专项债券计算至到期日，需偿还本息合计 5.9826 亿元（四舍五入），即债券融资成本 5.9826 亿元。

（三）本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区绿色能源产业先导区（一期）项目预期收入合计 8.3306 亿元，融资成本合计 5.9826 亿元，本息覆盖倍数 1.39 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。详细情况见下表：

表 9 本息覆盖情况表

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期收入测算（亿元）
	融资成本			
	本金	利息	小计	
2025 年北京市政府专项债券（七期）（调整）	5.5500	0.1728	5.7228	
2026 年北京市政府专项债券（二十三期）	0.2500	0.0098	0.2598	

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期收入测算（亿元）
	融资成本			
	本金	利息	小计	
土地上市资金回笼收益				8.3306
合计	5.8000	0.1826	5.9826	8.3306
本息覆盖倍数（收益/还本付息）	1.39			

（四）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付，项目现金流量情况见下表：

表 10　现金流量表

年度	现金流入（亿元）			现金流出（亿元）			
	销售地块流入	道路养护收入	小计	专项债		道路养护支出	小计
				利息	还本		
2026	3.8086		3.8086	0.0139			0.0139
2027	4.5220	0.0048	4.5268	0.0850		0.0048	0.0898
2028		0.0048	0.0048	0.0804	5.5500	0.0048	5.6352
2029		0.0048	0.0048	0.0033	0.2500	0.0048	0.2581
合计	8.3306	0.0144	8.3450	0.1826	5.8000	0.0144	5.9970

（五）压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块收益按照上浮 5%，0%，下浮 5%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.46 倍、1.39 倍、1.32 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见下表：

表 11　压力测试情况表

序号	项目名称	上市地块收益上浮 5%	上市地块收益下浮 0%	上市地块收益下浮 5%
1	上市地块收益（亿元）			

1-1	2026 年	3.9991	3.8086	3.6182
1-2	2027 年	4.7481	4.5220	4.2959
2	上市地块预计收益合计	8.7472	8.3306	7.9141
3	债券融资本金（亿元）	5.8000		
4	债券融资利息（亿元）	0.1826		
5	融资成本合计	5.9826		
6	本息覆盖倍数	1.46	1.39	1.32

（六）风险分析

1.项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2.在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

3.在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

六、评估结论

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号），我们认为该项目在债券发行后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆

盖专项债券还本付息的规模，可以为该项目提供足够的资金支持。

七、其他说明

本评估咨询报告仅对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，但不对项目收益与融资自求平衡情况进行保证。

北京精与诚会计师事务所
有限责任公司
中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年11月11日

统一社会信用代码

91110111102805 23XA

营业执照

扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名　　称　北京精与诚会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　许哲江

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本（金），出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；资产评估；培训财会人员。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本　30万元

成立日期　1989年10月01日

住　　所　北京市房山区良乡西路14号

登记机关　北京市房山区市场监督管理局

2025年02月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所

执业证书

名　　称：　北京精与诚会计师事务所有限责任公司

主任会计师：　许哲江

办公场所：　北京市房山区良乡西路14号

组织形式：　有限责任

会计师事务所编号：　11000126

注册资本(出资额)：　30　万元

批准设立文号：　京财协（1999）808号

批准设立日期：　1999-07-07

证书序号：NO.006179

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，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

二〇〇九年　七　月　日

中华人民共和国财政部制

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	许哲江
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1958年10月4日
工作单位 Working unit	北京精与诚会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	110225581004001





姓　名 Full name 李勇

性　别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-7-8

工作单位 Working unit 北京精与诚会计师事务所有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 110111197307082026