2025年北京市政府专项债券（八期）
房山区青龙湖02街区西侧一期地块
土地一级开发项目（调减）

收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第6002-1号

北京铭拓会计师事务所有限公司

二〇二六年十一月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://ace.mof.gov.cn）”进行查验。
报告编码：京26HECZWBZH

2025年北京市政府专项债券（八期）房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目（调减）收益与融资平衡报告

铭拓咨审字【2026】第6002-1号

北京市房山区财政局、北京市规划和自然资源委员会房山分局、北京市房山区规划和自然资源综合事务中心：

我们接受贵单位委托，对2025年北京市政府专项债券（八期）房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目（调减）（以下简称“本项目”）的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

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》。相关单位对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。

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成立的前提下，本次申请专项债券后，本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

一、项目投融资情况

房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目（以下简称“本项目”）总投资14.5408亿元，其中：计划申请专项债券总额1.1962亿元，已发行1.2000亿元（其中：2025年2月发行1.2000亿元，期限5年；2026年11月调减2025年债券0.0038亿元，期限5年）。本次申请调减0.0038亿元。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。

项目资金筹措方式为区政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金。本项目总投资14.5408亿元，项目计划使用财政预算资金13.3446亿元，发行专项债券资金1.1962亿元，预计2030年开始有土地入市交易，项目资金回笼，资金筹措充足。

为保证项目资金稳定注入，陆续投入财政资金13.3446亿元；2025年已发行政府专项债1.20亿元，5年期，本批次计划调减0.0038亿元。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。项目2030年实现资金回流，用于偿还债券本息。

截至2026年10月，本项目已发行专项债券1.2000亿元，本次申请调减0.0038亿元，主要用于项目腾退补偿、国有企业收购补偿费及前期相关费用。

债券分年度还本付息明细如下：

单位：亿元

年度	期初本金	发行债券	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025年		1.2000			1.2000	1.51%		
2026年	1.20		0.0038		1.1962	1.51%	0.0181	0.0181

年度	期初本金	发行债券	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2027年	1.1962				1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
2028年	1.1962				1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
2029年	1.1962				1.1962	1.51%	0.0181	0.0181
2030年	1.1962			1.1962		1.51%	0.0181	1.2143
合计		**1.2000**	**0.0038**	**1.1962**			**0.0904**	**1.2866**

二、预测项目收益覆盖本息情况

1.项目收益覆盖本息情况

根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目入市土地规划总建筑面积30.41万㎡，其中拟于2030年全部入市交易。

根据《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011），本项目开发地块性质为商服用地，经查询北京市公共资源交易中心及北京市规划和自然资源委员会，房山区2018年—2023年期间共计成交商服用地3宗，选取该3宗土地为成交地块样本，以此为参考，预计本次专项债券涉及本项目的土地出让收入。

可比地块信息表：

序号	地块编号	区位	占地面积（㎡）	容积率	建筑面积（㎡）	中标地价（亿元）	楼面地价（元/㎡）	出让日期	用途
1	FS10-0107-0005	长阳镇	25,177.37	3.00	75,532.11	6.08	8,049.56	2020.12	F3其他多功能
2	FS00-0D06-0018等	窦店镇	101,190.07	1.96	198,291.00	10.00	5,043.09	2023.06	F3其他多功能
3	FS12-0100-6022等	长沟镇	113,768.03	1.05	119,494.00	7.40	6,192.78	2018.06	F3其他多功能
平均							**6,428.48**		

上述交易案例商服用地平均楼面地价为6,428.48元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮15.00%作为本项目2025年地块的价格，即5,464.21元/平方米。根据预测北京市GDP增速4.16%，测算出2030年年度楼面地价情况。

年度	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年
商服用地地价（元/㎡）	5,464.21	5,691.52	5,928.29	6,174.90	6,431.78	6,699.34

项目	2030年	合计
土地出让价格（元/㎡）	6,699.34	
出让土地建筑面积（万㎡）	30.41	30.41
土地出让收入（亿元）	20.3726	20.3726

本项目土地出让总收入20.3726亿元。政府土地出让收益按照上述测算的土地出让收入的25.00%（预计）比例计算并扣除，则政府土地出让收益为5.0932亿元。

2.基准地价系数修正法（交叉校验）

为对上述土地出让价格预测进行交叉校验，依据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号），采用基准地价系数修正法进行测算。基准地价期日为2021年1月1日，测算期日取2030年。

楼面熟地价＝适用的基准地价×用途修正系数×期日修正系数×年期修正系数×容积率修正系数×因素修正系数。

参数	取值	选取依据
适用基准地价	3,270元/㎡	商业类十级X—房1区片楼面熟地价
用途修正系数	0.8000	项目规划用途为娱乐用地，按商业类娱乐用地修正
期日修正系数	1.443140919	2021年至2030年共9年，（1+4.16%）^9
年期修正系数	1.0000	商业用地40年，不作年期修正
容积率修正系数	1.2333	项目容积率0.50；按R<1时以1.0计算的规定查修正系数表
因素修正系数	1.0000	未提供可量化因素差异，按区片平均条件取值

2030年楼面熟地价＝3,270×0.8000×1.443140919×1.0000×1.2333×1.0000＝4,656.02元/平方米。

项目	测算结果
出让土地建筑面积	30.41万㎡
土地出让收入	4,656.02×304,100＝14.1590亿元
政府土地出让收益	14.1590×25.00%＝3.5397亿元
项目净收益	14.1590－3.5397＝10.6192亿元

本方法测算结果作为土地出让价格及项目收益的交叉校验依据，本报告中土地出让收入20.3726亿元、政府土地出让收益5.0932亿元及项目净收益15.2794亿元仍按前文测算结果确定。

项目	金额（亿元）
一、土地出让收入（1）	20.3726
二、政府土地出让收益（2=1×25%）	5.0932
三、项目净收益（3=1-2）	15.2794
四、融资本息合计（4）	1.2866
五、本息覆盖倍数（5=3/4）	11.88

2.敏感性分析

考虑到市场风险，对土地楼面地价波动情况进行测算，按近五年北京市GDP平均增速4.16%的100%、90%、80%的波动幅度进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为分别为11.88倍、11.64倍、11.41倍，项目本息覆盖率均大于1.20，能够通过压力测试。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	100%	90%	80%
土地楼面地价预计增速	4.16%	3.74%	3.33%
2030年楼面地价（元/㎡）	6,699.34	6,565.36	6,436.64
土地出让面积（万㎡）	30.41	30.41	30.41
土地出让收入（亿元）	20.3726	19.9653	19.5738
政府土地出让收益（亿元）	5.0932	4.9913	4.8935
项目用于偿债的净收入（亿元）	15.2794	14.9739	14.6804
融资本息合计（亿元）	1.2866	1.2866	1.2866
应付专项债券本金（亿元）	1.1962	1.1962	1.1962
应付专项债券利息（亿元）	0.0904	0.0904	0.0904
本息覆盖倍数	11.88	11.64	11.41

三、审计结论

经专项审核，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设均成立的前提下，本次评价的房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地

一级开发项目（调减）预期收益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。

四、报告编制基础及使用限制

本项目收益预测是在项目所依据的各项假设基础上恰当编制的，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。本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

本评价报告仅供房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目（调减）本期债券融资之目的使用，可能不适用于其他目的。对任何因报告使用不当而产生的后果，与执行本次咨询业务的注册会计师及所在的会计师事务所无关。本段内容不影响已发表的评价结论。

附件：

房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目（调减）收益及现金流入评价说明

北京铭拓会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：彭玲

中国注册会计师：宋幸敏

二〇二六年十一月十一日

附件：

房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目（调减）收益及现金流入评价说明

一、专项债基本情况

（一）项目所在区域情况

北京市房山区青龙湖镇，地处房山区东北部，东与丰台区王佐镇相邻，东南与西潞街道为邻，南与阎村镇、新镇街道相连，西南与城关街道、东风街道相连，西与河北镇接壤，北与门头沟区潭柘寺镇毗邻。

（二）项目名称

本项目属于专项债券重点支持的土地储备项目。

（三）项目主体资格

2017年财政部、国土资源部发布《关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）>的通知》（财预〔2017〕62号），完善地方政府专项债券管理，规范土地储备融资行为，建立土地储备专项债券与项目资产、收益对应的制度，促进土地储备事业持续健康发展。

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。

（四）项目基本情况

1.项目审批情况

2020年5月15日，根据《北京市发展和改革委员会关于房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2020〕210号），原则上同意该建设项目。

2. 用地及规划审批

2020年4月23日，北京市规划和自然资源委员会核发《关于房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目“多规合一”协同平台初审意见的函（土地储备前期整理）》（京规自（房）初审函〔2020〕0009号），用途为娱乐用地、生态保护绿地、道路用地、水域用地，用地面积667600平方米，建设规模304100平方米。

3. 项目规划

本项目位于房山区青龙湖镇02街区，距离房山区政府约12公里，距离西六环路大苑村桥约7公里，距离京昆高速坨里出入口约2公里。

4. 项目改造规模

根据《北京市发展和改革委员会关于房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模为304100平方米（不含地下面积），建设内容为娱乐设施。

5. 项目实施单位

（1）实施单位授权

2020年4月2日北京市规划和自然资源委员会房山分局授权北京市房山区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地储备中心房山区分中心）为项目实施主体（京规自房函〔2020〕24号）。

（2）实施单位基本信息

项目	内容
名称	北京市房山区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	12110000794050420X
住所	北京市房山区良乡西路3号
法定代表人	关亮
注册资本	10万元
公司类型	事业单位
经营范围	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

6.投资估算

项目整体总投资为14.5408亿元，明细如下表。

序号	项目	金额（亿元）
1	征地费用	3.5626
2	拆迁费用	8.7241
3	市政基础设施建设成本	0.0500
4	工程建设其他费	1.1536
5	预备费	1.0505
总成本		14.5408

二、预测假设

本次预测以本项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、地块

开发成本情况、GDP的增速、基本政策成本等，以对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，进行本项目土地出让收益预测。

（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

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为区政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金。本项目总投资14.5408亿元，项目计划使用财政预算资金13.3446亿元，发行专项债券资金1.1962亿元，预计2030年开始有土地入市交易，项目资金回笼，资金筹措充足。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，陆续投入财政资金13.3446亿元；2025年已发行政府专项债1.20亿元，5年期，本批次计划调减0.0038亿元。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。项目2030年实现资金回流，用于偿还债券本息。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

根据《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》，本项目发行债

券融资的本金和利息由项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目入市土地规划总建筑面积30.41万㎡，其中拟于2030年全部入市交易。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1.土地出让收益预测

根据北京市统计公报，北京市2020年—2024年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为1.20%、8.50%、0.70%、5.20%、5.20%，近五年平均增速4.16%。根据北京市2025年政府工作报告，2025年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长5.0%左右。此次预测按照近五年平均增速与2025年预期目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速4.16%。

资金平衡表

年度	本金支付	利息支付	本息合计	项目收益
2025年	0	0	0	
2026年	0	0.0181	0.0181	
2027年	0	0.0181	0.0181	
2028年	0	0.0181	0.0181	
2029年	0	0.0181	0.0181	
2030年	1.1962	0.0181	1.2143	15.2794
合计	1.1962	0.0904	1.2866	15.2794
本息覆盖倍数	11.88			

现金流量表

年度	发行债券	调减债券	收益流入	流入小计	债券利息	债券还本	流出小计
2025年	1.2000			1.2000			

年度	发行债券	调减债券	收益流入	流入小计	债券利息	债券还本	流出小计
2026年		0.0038		1.1962	0.0181		0.0181
2027年					0.0181		0.0181
2028年					0.0181		0.0181
2029年					0.0181		0.0181
2030年			15.2794	15.2794	0.0181	1.1962	1.2143
合计	1.2000	0.0038	15.2794	16.4756	0.0904	1.1962	1.2866

（二）风险分析

因项目的投资量大、期限长，土地出让价格和土地腾退挂牌出让进度受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力（如新冠肺炎疫情）等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定、土地上市进度不确定等问题。

六、评估结论

经过上述计算和分析，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区青龙湖02街区西侧一期地块土地一级开发项目专项债券项目收益和融资自求平衡。

统一社会信用代码

91110105795101007C

营业执照

（副 本）(2-1)

扫描企业码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京铭拓会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　彭玲

经营范围　代理记帐；审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；会计咨询、税务咨询、管理咨询；法律、法规规定的其它业务。（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　102万元

成立日期　2006年10月20日

住　　所　北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

登记机关　北京市丰台区市场监督管理局

2026 年 11 月 04 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



会计师事务所

执业证书

名　　称：北京铭拓会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：彭玲

经营场所：北京市丰台区南四环西路128号院3号楼13层1609

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000468

批准执业文号：京财会[2006]2257号

批准执业日期：2006年10月18日

证书序号：0020292

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

2024 年 7 月 12 日

中华人民共和国财政部制



姓　名 Full name　彭玲

性　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1987-09-17

工作单位 Working unit　北京铭拓会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　430124198709172225

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

北京铭拓会计师事务所有限公司 1101060937572

证书编号：No. of Certificate　110004680009

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs　北京注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance　2018 年 09 月 17 日

4

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.

姓名：彭玲
证书编号：110004680009

年　月　日

5



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.

年 月 日
年 月 日

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.

年 月 日
年 月 日



姓　　名 Full name　宋幸敏

性　　别 Sex　女

出生日期 Date of birth　1963-01-18

工作单位 Working unit　北京铭拓会计师事务所有限公司

身份证号码 Identity card No.　110104196301180820

中国注册会计师协会
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

北京铭拓会计师事务所有限公司 1101060937572

证书编号：
No. of Certificate　110004680008

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs　北京注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance　2018 年 09 月 17 日

4

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.

姓名：宋幸敏
证书编号：110004680008

年　月　日

5

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.

