

2025 年北京市政府专项债券（七期）  
房山区拱辰街道吴店村安置房项目（调增）  
项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX 第 00264 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二五年六月

**2025 年北京市政府专项债券（七期）**  
**房山区拱辰街道吴店村安置房项目（调增）**  
**项目收益与融资平衡报告**

政德审字【2025】ZX 第 00264 号

北京市房山区财政局：

我们接受委托，对 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区拱辰街道吴店村安置房项目（调增）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

房山区拱辰街道吴店村安置房项目，以下简称“本项目”。

### （二）项目单位

北京良乡城市建设开发有限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 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京良乡城市建设开发有限公司		
法定代表人	姜政	成立日期	/
注册资本	3000 万元	营业期限	/
统一社会信用代码	911101117461036045		
注册地址	北京市房山区良乡中路 39 号		
经营范围	在房山区范围内,组织实施土地一级开发及工业用地前期开发;专业承包;房地产开发;销售自行开发后的商品房;信息咨询;接受委托从事物业管理;销售建筑材料;租赁汽车(不含九座以上客车)。(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	国有企业		
股东及持股比例(项目单位为企业的填报)	该企业最终由北京市房山区拱辰街道商业市场服务中心 100%持股		

### （三）项目区位

本项目建设地点位于房山区拱辰街道。本项目四至为：东至京周路，南至月华北大街，西至行宫东街，北至电力设备总厂。

### （四）项目建设期

本项目属于在建工程项目，项目建设期 2 年，已在 2024 年 3 月开工，预计 2026 年完成安置房建设。经协调平衡地块，预计 2025 年完成高教园区北部生活区二号地土地开发项目居住地块入市，2026 年完成高教园区北部生活区二号地土地开发项目商业地块入市，2027 年协调其他商业地块和多功能地块完成入市。

### （五）项目立项审批

1. 立项审批。2023 年 8 月 15 日，北京市发展和改革委员会，《关于房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》（京发改(核)〔2023〕125 号），原则上同意该建设项目。

2. 项目授权。2020 年 11 月 26 日，北京市房山区人民政府下发《关于拱辰街道吴店村安置房项目有关事宜的批复》（房政函〔2020〕381 号），同意授权北京良乡城市建设开发有限公司作为该项目的建设主体，具体负责项目的开发建设工作。

3. 用地审批。2021 年 12 月 29 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局签发《国有建设用地划拨决定书》（京规自房划字〔2021〕14 号）。

4. 规划审批。2022 年 10 月 18 日，北京市规划和自然资源委员会房山分局下发《房山区拱辰街道吴店村安置房项目建设工程规划许可证》（2022 规自(房)建字 0020 号），建设地址：房山区拱辰街道吴店村 FS00-0104-0064 地块，建设规模：91583.07 平方米。

5. 会议纪要。2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对于房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

2020 年 10 月 31 日，北京市人民政府办公厅《关于研究调度逾期未安置项目清理工作的会议纪要》，中提到：房山区政府要按照优先建设安置房的原则，将安置房建设与土地入市分开，组织实施主体加快推进黄辛庄土地一级开发项目、吴店旧村改造项目安置房建设，所需资金纳入土地开发成本。关于拱辰街道中心区一至五街改造定向安置房项目，由房山区政府按照分期实施、分步审批的思路加快推进，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续关于楮榆树改造项目，由房山区政府组织在该项目三期用地规划建设剩余安置房，由市发展改革委、市规划自然资源委、市住房城乡建设委加快办理相关手续。

综上，本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《房山区拱辰街道吴店村安置房项目重新核准的批复》，本项目建设规模和内容是：建筑控制规模约 91583 平方米(含地下面积)，建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。相关主要指标如下表：

表 1-2 项目主要建设技术指标一览表

单位：万元

名称	立项审批文号	项目建设内容	建设规模	立项总投资 (或预计总投资)
房山区拱辰街道吴店村安置房项目	京发改(核) (2023) 125 号	建设内容为住宅及配套。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。	建筑控制规模约 91583 平方米(含地下面积)	55,773 万元
-	-	合计	-	55,773 万元

### （七）项目投资概况

本项目总投资 55,773 万元，其中工程费用 49,665 万元，占比 89%；工程建设其他费用 4,526 万元，占比 8%；预备费 1,582 万元，占比 3%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。



表 1-3 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	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	合计
投资估算金额	49665	4526	1582	0	0	55773
占比	89%	8%	3%	0%	0%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 12,010 万元，占比 21.53%；自筹资金 10,563 万元，占比 18.94%；专项债资金 33,200 万元，占比 59.53%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

## 二、债券应付本息情况

本项目计划申请专项债资金 33,200 万元，期限 3 年，其中 2025 年本批次申请专项债券 4,200 万元，债券期限 3 年（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 日作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 16 日起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关），调增资金来源如表 2-1 所示。2026 年申请专项债券 29,000 万元，预计年利率 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%），发行期 3 年，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。

表 2-1 4200 万专项债券调增资金来源情况表

单位：亿元

债券全称	拟调减项目情况							拟调增项目情况		
	拟调减项目名称	投向领域	已安排额度	已发行额度	拟调减金额	期限	利率	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额
2025 年北京市政府专项债券（七期）	房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目	棚户区改造	7.35	7.35	2.93	3 年 (从 2025-02-18 至 2028-02-19)	1.39%	房山区拱辰街道吴店村安置房项目	保障性住房	0.42

表 2-2 债券发行情况

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	4200	0	4200	0	0
2	2026 年	4200	29000	0	33200	58	58
3	2027 年	33200	0	0	33200	928	928
4	2028 年	33200	0	4200	29000	928	5128
5	2029 年	29000	0	29000	0	870	29870
-	合计	-	33200	33200	-	2784	35984

本项目需要偿还本息合计 35984 万元，即偿还债券融资成本 33,200 万元，偿还利息 2784 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，并制定出本次评估工作计划。
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 55,773 万元，其中工程费用 49,665 万元，占比

89%；工程建设其他费 4,526 万元，占比 8%；预备费 1,582 万元，占比 3%；建设期利息 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。项目投资费用估算明细如下：

表 5-1 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
一	工程费用	91583.07		5422.96	49665
(一)	建安工程费	91583.07	平方米	5205.16	47670
1	地上工程	55576.78	平方米	3500	19452
1.1	地上结构	55576.78	平方米	2300	12783
1.2	地上装修	55576.78	平方米	1200	6669
2	地下工程	36006.29	平方米	5100	18363
2.1	地下结构	36006.29	平方米	4500	16203
2.2	地下装修	36006.29	平方米	600	2160
3	安装工程	91583.07	平方米	1076.12	9855
3.1	给排水工程	91583.07	平方米	100	916
3.2	消防工程	91583.07	平方米	90	824
3.3	采暖通风工程	91583.07	平方米	160	1465
3.4	燃气工程	91583.07	平方米	80	733
3.5	电梯工程	33	部	350000	1155
3.6	中水系统	91583.07	平方米	100	916
3.7	电气工程	91583.07	平方米		3846
3.7.1	强电工程	91583.07	平方米	220	2015
3.7.2	弱电工程	91583.07	平方米	200	1832
(二)	室外工程	91583.07	平方米	217.8	1995
1	绿化景观	6899.247	平方米	80	55

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
2	道路及铺装	10000	平方米	400	400
3	管网工程				1532
3.1	给水工程	3200	米	650	208
3.2	排水工程	3200	米	650	208
3.3	电力工程	3300	米	750	248
3.4	供暖工程	3500	米	800	280
3.5	燃气工程	3500	米	1000	350
3.6	弱电工程	3300	米	700	231
4	室外路灯	25	套	3000	8
二	工程建设其他费用	-			4526
1	工程勘察费	-	计价格[2002]10号		383
2	工程设计费	-	计价格[2002]10号		1277
3	申请报告编制费	-	计价格[1999]1283号		39
4	环评报告编制费	-	计价格[2002]125号		24
5	地质灾害性评价	-	-		15
6	招标代理服务	-	-		69
6.1	勘察、设计	-	计价格[2002]1980号		11
6.2	施工	-	计价格[2002]1980号		50
6.3	监理	-	计价格[2002]1980号		7
7	招标交易服务费	-	-		7
7.1	施工	-	京发改[2017]378号		6
7.2	监理	-	京发改[2004]736号		1
8	工程监理费	-	发改价格[2007]670号		1076
9	竣工图编制费	-	计价格[2002]10号		102
10	水影响评价费	-	京水务法[2014]89号		57
11	交通影响评价费	-	京规发[2001]1001号		14

序号	名称	工程量	单位	单价（元）	合计（万元）
12	环保税	-	《北京市环境保护税核定计算暂行办法》（2018年第3号）		19
13	土地出让金	-	土地出让合同		1443
三	预备费	-	3%		1582
四	总投资（一+二+三）	-	-		55773

## （二）项目资金筹措

本项目总投资 55,773 万元，其中财政资金 12,010 万元，占比 21.53%；自筹资金 10,563 万元，占比 18.94%；专项债资金 33,200 万元，占比 59.53%；三者合计 55,773 万元。专项债资金主要用于工程费用和工程建设其他费用的支出。分年度筹措计划如下：

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	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
自筹资金	-	-	10563	10563	18.94%
财政资金	12000	-	10	12010	21.53%
专项债券	-	4200	29000	33200	59.53%
合计	12000	4200	39573	55773	100%
分年度占比	21.52%	7.53%	70.95%	100.00%	

## （三）项目收益预测

### 1. 收入来源和基本假设

项目预期收益来源于土地出让收入，收入共计 274,258 万元。

表 5-3 项目收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	274,258
合计	-	274,258

## (1) 可协调的土地出让地块

2025 年 4 月 1 日，根据《区领导专题会会议纪要》区政府原则上同意对于房山区拱辰街道吴店村安置房项目及长阳镇高佃三村经济适用住房项目使用房山区良乡高教园区北部生活区二号地作为偿债地块。

## ① 二号地土地一级开发项目实施方案预测的土地出让收入

根据 2025 年北京市政府专项债券（七期）-房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目实施方案信息披露内容：项目预期收益来源于土地出让收入。根据区规自综合事务中心项目土地入市交易计划，可出让建筑面积 14.14 万平方米（居住用地 10.89 万平方米，商业 3.25 万平方米），其中居住用地拟于 2025 年入市交易，商业地块拟于 2026 年入市交易。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。采用剩余法对居住用地及商业用地楼面单价测算结果，结合市场实际成交案例，居住用地成交价按 17000 元/㎡测算，商业用地成交价按 8000 元/㎡测算。

按照基准地价系数修正法测算居住用地楼面熟地单价为 14115 元/平方米，剩余法测算居住用地楼面熟地单价为 18583 元/平方米，

通过分析，结合项目自身情况，剩余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 30%权重，剩余法取 70%权重，则居住用途楼面熟地价为 17243 元/平方米。居住用地政府土地出让收益单价按熟地价 25%测算，即： $17243 \times 25\% = 4311$  元/平方米。扣除政府收益金额后，居住用地成交价 12689 元/平方米。按照基准地价系数修正法测算商业用地楼面熟地单价为 12229 元/平方米，剩余法测算商业用地楼面熟地单价为 8524 元/平方米，通过分析，结合项目自身情况，剩余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 30%权重，剩余法取 70%权重，则商业用地楼面熟地价为 9636 元/m。商业用地政府土地出让收益单价按熟地价 25%测算，即：2409 元/平方米。扣除政府收益金额后，商业用地成交价 5591 元/平方米。

北京市 2021-2023 年生产总值 (GDP) 增长率分别为 8.5%、0.7% 和 5.2%，得出近三年平均增长率为 4.8%。《2024 年北京市政府工作报告》中预计 2024 年 GDP 增速为 5%，此次预测 2025 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2024 年预计增长率孰低原则计算，即增长率为 4.8%。根据区规自综合事务中心供地计划，经营性地块于 2025 年、2026 年上市。在 2024 年土地价格 (居住用地成交价按 12689 元/平方米测算，商业用地成交价按 5591 元/平方米) 的基础之上，按照 GDP 增速 4.8% 计算以后各年度土地价格，详细情况见下表：



表 5-4 二号地土地上市地块销售收入预测表

序号	地块性质	建设用地面积（公顷）	可出让建筑面积（万 m <sup>2</sup> ）	计划上市时间	对应销售单价（元）	预计收入（万元）
1	居住用地	6.14	10.89	2025 年	13298.07	144816
2	商业用地	2.45	3.25	2026 年	6140.62	19957
合计		8.59	14.14	-	-	164773

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益

由上表可知该项目 2025-2026 年土地入市时各经营性用地价格，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 164773 万元。

## ②剩余地块土地出让收入

按照房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目方案测算商业用地的逻辑，2027 年商业用地入市价格为 6435.37 元/m<sup>2</sup>。其他类多功能用地成交价格 2200 元/m<sup>2</sup>，扣除政府收益 25%之后，其他类多功能用地成交价为 1650 元/平方米。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 49913 万元。

表 5-5 本项目偿债来源地块的基本信息及上市时间

序号	地块来源	规划用途	计划出让时间	入市地块规划建筑规模（万 m <sup>2</sup> ）	入市单价（元/m <sup>2</sup> ）	土地出让收入（万元）
1	东羊庄一级开发项目商业用地（FS00-0111-0021）	商业服务业用地	计划 2027 年	2.35	6435.37	15091
2	吴店一级开发项目规划图，B1 用地（FS00-0104-0068）	商业用地	计划 2027 年	0.98	6435.37	6307
3	梅花庄旧村改造土地一级开发项目，商业用	商业用地	计划 2027 年	2.57	6435.37	16539

序号	地块来源	规划用途	计划出让时间	入市地块规划建筑规模（万m <sup>2</sup> ）	入市单价（元/m <sup>2</sup> ）	土地出让收入（万元）
	地（FS00-0110-0010）					
-	小计	-	-	5.90	-	37937
4	吴店一级开发项目规划图，F3 用地（FS00-0104-0019）	其他类多功能用地	计划 2027 年	0.42	1650	693
5	良乡高教园区，F3 多功能用地（FS00-0120-0018）	其他类多功能用地	计划 2027 年	6.84	1650	11283
-	小计	-	-	7.26	-	11976
-	合计	-	-	-	-	49913

## (2) 土地入市价格

表 5-6 住宅地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/m <sup>2</sup> ）	成交总价（万元）	建筑面积（平方米）
1	北京市房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地	二类城镇住宅用地	2024-8-2	19008	164400	86491.42
2	房山区良乡大学城主园区 FS00-0120-0023 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2023-2-7	22029	172000	78078.45
3	北京市房山区良乡镇 FS04-0100-6056 等地块 R2 二类居住用地、B11 零售商业用地	R2 二类居住用地、B11 零售商业用地	2020-5-15	13818	185000	133882
4	北京市房山区良乡镇中心区 01-17-02 等地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地	R2 二类居住用地、B1 商业用地	2018-1-22	16442	98644.94	59994
平均单价				17824	-	-

表 5-7 商业地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	北京市房山区长阳镇 FS00-LX10-0092 等地块综合性商业金融服务业、公用停车场、广场及其他类多功能用地	B4 综合性商业金融服务业用地、S41 公用停车场用地、G3 广场用地、F3 其他类多功能用地	2017-5-5	9746	250000	256512
2	北京市房山区拱辰街道办事处 05-13-01、05-13-05 地块商业金融、体育设施用地项目	C2 商业金融用地、C4 体育用地	2013-2-28	2068	3900	18859
3	北京市房山区拱辰街道办事处及长阳镇 09-03-12 地块 C2 商业金融用地	C2 商业金融用地	2013-7-1	4750	55300	116410
4	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX07-0097 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	2016-9-1	19844	42000	21165
5	北京市房山区长阳镇起步区九号地 03-9-02 等地块其它类多功能、文化娱乐、社会停车场库、交通设施及邮电设施用地	F3 其它类多功能用地、C3 文化娱乐用地、S3 社会停车场库用地、U2 交通设施用地、U3 邮电设施用地	2013-7-3	5755	90000	156384
平均单价				8433	-	-

表 5-8 多功能地块成交价格情况

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价 (元/㎡)	成交总价 (万元)	建筑面积 (平方米)
1	北京市房山区长沟镇 FS12-0001-0075 地块 (原长沟镇中心区 5 号地) F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2014-4-4	2957	40000	135267
2	房山区长沟镇 CG-051 等地块 F3 其它类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2013-1-24	1293	27010	208849
3	北京市房山区青龙湖水库北库二期项目用地	F3 其它类多功能用地	2011-10-11	3302	18700	56637
4	北京市房山区长沟镇中心区 CG-076 等地块 (原长沟镇中心区 3 号地) F3 其他类多功能用地	F3 其它类多功能用地	2012-3-27	1500	36160	241063

序号	宗地名称	规划用途	成交日期	成交楼面单价（元/㎡）	成交总价（万元）	建筑面积（平方米）
平均单价				2263	-	-

## (3) 土地出让收入

表 5-9 地块出让收入情况

序号	地块来源	规划用途	具备供地条件	入市地块规划性质	入市地块规划建筑规模（万㎡）	入市单价（元/㎡）	可回笼资金（万元）
1	房山区良乡高教园区北部生活区二号地土地一级开发项目	居住用地	2025 年	居住	10.89	13298.07	144816
2		商业用地	2026 年	商业	3.25	6140.62	19957
3	东羊庄一级开发项目商业用地（FS00-0111-0021）	商业服务业用地	计划 2027 年	商业	2.35	6435.37	15091
4	吴店一级开发项目规划图，B1 用地（FS00-0104-0068）	商业用地	计划 2027 年	商业	0.98	6435.37	6307
5	吴店一级开发项目规划图，F3 用地（FS00-0104-0019）	其他类多功能用地	计划 2027 年	多功能用地	0.42	1650	693
6	梅花庄旧村改造土地一级开发项目，商业用地（FS00-0110-0010）	商业用地	计划 2027 年	商业	2.57	6435.37	16539
7	良乡高教园区，F3 多功能用地（FS00-0120-0018）	其他类多功能用地	计划 2027 年	多功能用地	6.84	1650	11283
-	-	合计	-	-	27.29	-	214686

由上表可知该项目 2025-2027 年土地入市时各经营性用地价格，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 214,686 万元。

## 2、项目政府性基金补贴收入

项目不涉及。

## 3、项目收入合计（经营性收入+补贴收入）

项目经营性收入为 214,686 万元。

表 5-10 项目分年度收入情况表

单位：万元

类别	分年收益					合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
一、收入	144816	19957	49913			214686
1.1 土地出让收入	144816	19957	49913			214686

## 2. 成本和基本假设

不涉及。

## 3. 财务费用

本项目计划申请专项债资金 33,200 万元，期限 3 年，其中 2025 年本批次申请专项债券 4,200 万元，发行期 3 年（本次使用 2025 年北京市政府专项债券（七期）调增专项债资金 4,200 万元，债券利率 1.39%，期限 3 年；本次使用调增资金暂时以 2025 年 6 月 16 号作为利息分割日，本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 6 月 16 号起计算，时间最终以市级批复时间为准，该时间之前的利息支付与本项目无关），调增资金来源如表 5-11 所示。2026 年申请专项债券 29,000 万元，预计年利率 3.00%，发行期 3 年。具体情况见下表。

表 5-11 4200 万专项债券调增资金来源情况表

单位：亿元

债券全称	拟调减项目情况							拟调增项目情况		
	拟调减项目名称	投向领域	已安排额度	已发行额度	拟调减金额	期限	利率	拟调增项目名称	投向领域	拟调增金额
2025 年北京市政府专项债券（七期）	房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目	棚户区改造	7.35	7.35	2.93	3 年 （从 2025-02-18 至 2028-02-19）	1.39%	房山区拱辰街道吴店村安置房项目	保障性住房	0.42

表 5-12 专项债券还本付息情况表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2025 年	0	4200	0	4200	0	0
2	2026 年	4200	29000	0	33200	58	58
3	2027 年	33200	0	0	33200	928	928
4	2028 年	33200	0	4200	29000	928	5128
5	2029 年	29000	0	29000	0	870	29870
-	合计	-	33200	33200	-	2784	35984

本项目需要偿还本息合计 35,984 万元，即偿还债券融资成本 33,200 万元，偿还利息 2,784 万元。债券存续期无收入期间，由区财政负责统筹安排支付利息及相关费用。

4. 项目净收益分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目预计可收到的土地出让



净收益为 214,686 万元。项目分年度收益表如下表：

表 5-13 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年收益			合计
	2025 年	2026 年	2027 年	
一、收入	144816	19957	49913	214686
1.1 土地出让收入	144816	19957	49913	214686
二、支出	0	0	0	0
三、收益	144816	19957	49913	214686

（二）可用于本项目的收益

债券存续期内，项目总收益 214,686 万元，扣减高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债 21,600 万元专项债本金和利息的 1.2 倍，则可用于本项目平衡的收益为：

可用于本项目的收益=项目总收益-（高教园区北部生活区二号地土地开发项目已发行专项债本金利息之和）\*1.2=214,686 万元-22,500 万元\*1.2=187,686 万元。

表 5-14 可用于本项目的收益表

单位：万元

年度	项目收益	扣减(二号地已发债 2.16 亿 专项债本息)*1.2 倍	可用于本项目的 偿债收益
2025 年	144816	0	144816
2026 年	19957	360	19597
2027 年	49913	360	49553
2028 年	0	26280	-26280
2029 年	0	0	0
合计	214686	27000	187686

## 六、评估结论

### 1. 项目净收益覆盖债券还本付息情况

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,项目预期收入合计 187,686 万元,申请专项债融资本金和利息合计 36,188 万元,本息覆盖倍数 5.22 倍。预期相关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。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

年度	项目收益	扣减二号地已发债 2.16 亿专项债本息	可用于本项目的偿债收益	融资			年度可否平衡
				到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	144816	0	144816	0	0	0	是
2026 年	19957	360	19597	0	58	58	
2027 年	49913	360	49553	0	928	928	
2028 年	0	26280	-26280	4200	928	5128	
2029 年	0	0	0	29000	870	29870	
合计	214686	27000	187686	33200	2784	35984	是
本息覆盖倍数		5.22					

综上,本项目预期项目收益对拟使用本息覆盖倍数为 5.22 倍,能够合理保障本息,实现项目收益与融资自求平衡。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 6-2 项目敏感性分析

单位: 万元、倍

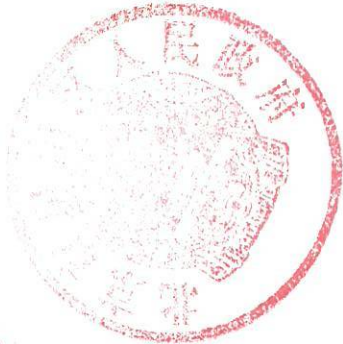
敏感性分析	收入变化-敏感性分析				
	-20%	-10%	0%	10%	20%
项目净收益	150149	168917	187686	206455	225223
债券还本付息额	35984	35984	35984	35984	35984
债券本息覆盖率	4.17	4.69	5.22	5.74	6.26

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,从财务角度上分析投资具备可行性。

## 七、相关风险提示

房山区拱辰街道吴店村安置房项目是保障性安居工程领域项目,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。

(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

2025 年 6 月 11 日

统一社会信用代码 91110107MA01J6FL5E		营业执照 (副本) (1-1)		扫描二维码 “国家企业信用信息公示系统” 了解更多登记、备案、许可、监管信息	
名称	北京政德会计师事务所（普通合伙）	成立日期	2019年04月01日	登记机关 2022年06月13日	
类型	普通合伙企业	合伙期限	2019年04月01日至2049年03月31日		
经营范围	执行事务合伙人 仇凌 许可项目：代理记账；注册税务师服务；（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，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：财务咨询；企业管理咨询；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。）				
国家企业信用信息公示系统网址： <a href="http://www.gsxt.gov.cn">http://www.gsxt.gov.cn</a>		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》。

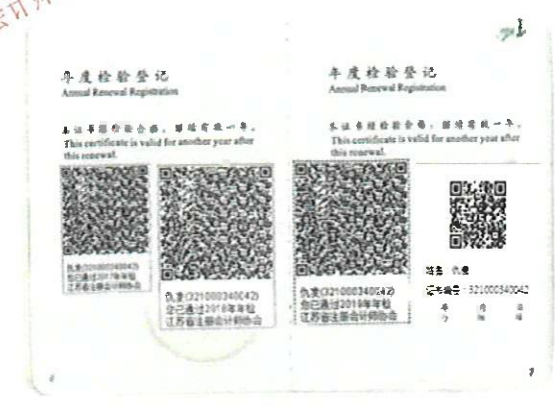
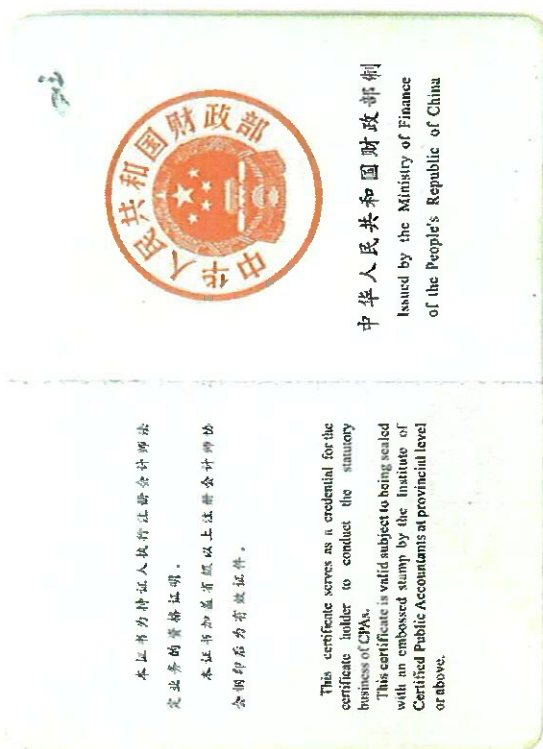


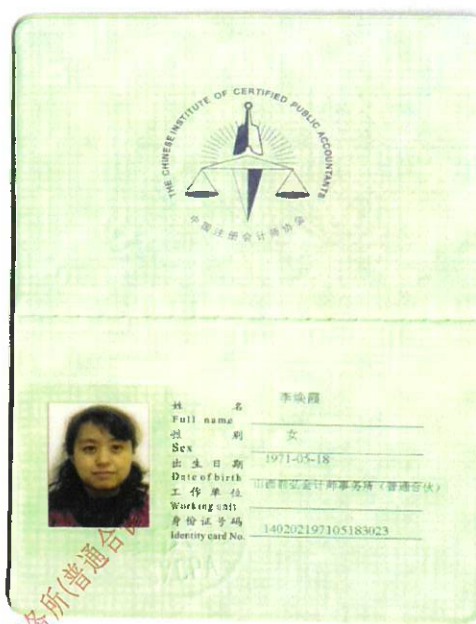
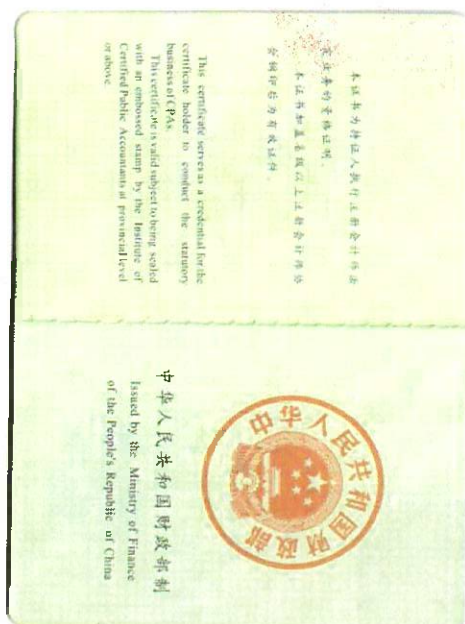
发证机关：北京市财政局

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制







年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-26

通过

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间

2024年08月

年检结果

年检通过

历年记录

2023年

2023-08-29

通过

2022年

2022-08-11

通过

2014年

2014-03-21

通过