



2025年北京市政府专项债券（三十七期）  
通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期  
专项债券收益与融资自求平衡  
财务评价咨询报告



北京仁智信会计师事务所有限公司

电话：010-82784899

传真：010-82784868

地址：北京市海淀区上地信息路30号上地大厦6026室

邮编：100085

# 目 录

|              |   |
|--------------|---|
| 一、咨询报告 ..... | 2 |
| 二、附件 .....   | 4 |

**2025 年北京市政府专项债券（三十七期）**  
**通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期**  
**专项债券收益与融资自求平衡财务评价咨询报告**

仁智信咨字（2025）第 3013 号

北京市通州区财政局、北京市通州区住房和城乡建设委员会：

我们接受北京城建兴通置业有限公司（以下简称“城建兴通”）委托，对城建兴通编制的《2025 年北京市政府专项债券（三十七期）-通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期专项债券实施方案》（以下简称“方案”）中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咨询报告。

我们的评价依据是《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》，城建兴通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。

本报告仅供发行人本次发行通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期（以下简称“本项目”）专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

**总体评价结果如下：**

**一、项目投融资情况**

本项目总用地面积约 40.52 公顷，包括通惠河南岸平房地块、中山街社区平房地块、四员厅平房地块、西营前街平房地块、果园环岛平房地块、半壁店简易楼地块、土桥东西地块及九棵树南地块，共八个地块。

项目预计总成本 481,282 万元，前期财政已垫付 707.17 万元，后续投资拟

计划通过发行专项债券方式进行融资 300,000.00 万元，利息 20,951.88 万元，本息合计约 320,951.88 万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付；计划 60,000.00 万元由区财政资金解决，剩余资金需求约 99,622.95 万元拟通过项目地块上市收入实现滚动开发。

拟通过发行六期专项债券方式进行融资 300,000.00 万元，利息 20,951.88 万元，本息合计约 320,951.88 万元，建设期间利息及手续费来源为区财政垫付。

截至目前，已通过发行债券方式融资 176,600.00 万元，债券利息 14,584.44 万元，本息合计 191,184.44 万元。

本次计划发行债券 47,200.00 万元，主要用于支付搬迁补偿费、市政基础设施建设费。假定利率按 2025 年 10 月 31 日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.72%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计融资本息合计 49,635.52 万元（含本金 47,200.00 万元，利息 2,435.52 万元）。

计划 2026 年发行债券 47,800.00 万元，假定发行利率为 1.72%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 50,266.48 万元（含本金 47,800.00 万元，利息 2,466.48 万元）。

计划 2027 年发行债券 28,400.00 万元，假定发行利率为 1.72%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 29,865.44 万元（含本金 28,400.00 万元，利息 1,465.44 万元）。

## **二、债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况**

债券募投项目收益为土地出让产生的现金流入，本期债券募投情况以及项目收益覆盖债券本息情况为：

预计土地出让总收入扣除各项政策性资金（基金）、弥补后续资金等需求后，可用于还款的资金为 386,726.34 万元，据此计算的本息覆盖倍数为 1.20 倍。

## **三、评价结论**

经专项审核评价，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，本次评价的通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期，在当前的土地市场情况下，预期土地出让净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、风险提示

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。

本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

#### 五、使用与限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

（三）本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

附件：专项债券收益与融资自求平衡情况评价说明

北京仁智信会计师事务所有限公司  
中国·北京  
2025年12月18日

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国注册会计师  
黄玉芳  
110000510014

中国注册会计师  
刘志芳  
110000262747

附件：

## 2025 年北京市政府专项债券（三十七期）

### 通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期

### 专项债券收益与融资自求平衡情况评价说明

本次预测基于城建兴通编制的“方案”，以北京市棚户区改造预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性资金（或基金）等因素，以最佳估计假设为前提，编制该项目收益预测及自求平衡情况报告。

#### 一、专项债基本情况

##### （一）项目主体资格

##### 1. 实施主体授权情况

2024 年 1 月 12 日，北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准的批复》（副中心发改（核）〔2024〕1 号），同意北京市通州区住房保障中心实施通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期。

2024 年 7 月 4 日，北京城市副中心管理委员会下发《关于通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期核准变更的批复》（副中心管委（核）〔2024〕13 号），同意通州区老城范围内平房棚户区改造项目一期实施主体由北京市通州区住房保障事务中心变更为北京城建兴通置业有限公司。

##### 2. 项目实施主体基本情况

单位名称：北京城建兴通置业有限公司

统一信用社会代码：91110112MADFN4WA6D

单位住所：北京市通州区梨园镇云景东路 80 号东配楼 197 室

单位性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：杨振鹏

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：工

程管理服务；建筑材料销售；非居住房地产租赁；土地整治服务；规划设计管理；企业管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；会议及展览服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；市场营销策划；停车场服务。

## （二）项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

本项目总用地面积约 40.52 公顷，包括通惠河南岸平房地块、中山街社区平房地块、四员厅平房地块、西营前街平房地块、果园环岛平房地块、半壁店简易楼地块、土桥东西地块、九棵树南地块。

（1）通惠河南岸平房地块，地块占地面积约 2.55 公顷，建筑面积约 1.1 万平方米，属于北苑街道，四至为东至新华北路，南至新华大街，西至通惠南路，北至通惠河。

（2）中山街社区平房地块，地块占地面积约 0.18 公顷，建筑面积约 0.07 万平方米，属于北苑街道，四至为东至中山街小学，南至通州区幼儿园，西至通州区离退休教职工活动中心，北至新华西街。

（3）四员厅平房地块占地面积约 0.6 公顷，建筑面积约 0.4 万平方米，属于中仓街道，四至为东至中山大街 35 号院，南至中山大街，西至新华南路，北至新华南路 6 号楼。

（4）西营前街平房地块，地块占地面积约 0.03 公顷，建筑面积约 70 平方米，属于中仓街道，四至为东至西营前街小区 8 号楼，南至西营前街，西至西营前街小区，北至西营前街小区 8 号楼。

（5）果园环岛平房地块，地块占地面积约 1.63 公顷，建筑面积约 0.8 万平方米，属于玉桥街道，四至为东至九棵树小区葛布店南里，南至金成府小区，西至漫春园公园，北至空地。

（6）半壁店简易楼地块，地块占地面积约 0.5 公顷，建筑面积约 0.6 万平方米，属于梨园镇，四至为东至半壁店商业广场，南至京洲北街，西至怡乐中路，北至怡乐南街。

（7）土桥东西地块，地块占地面积约 16.86 公顷，建筑面积约 6.21 万平方米，属于梨园镇，四至为东至颐瑞东路，南至群芳中二街，西至伊瑞中二路，北



至八通线。

(8) 九棵树南地块，地块占地面积约 18.17 公顷，建筑面积约 7.68 万平方米，属于九棵树街道，四至为东至孙王场小区，南至 1979 文创园，西至九棵树西路，北至北杨洼路。

## 2. 项目内容与规模

项目规划用途主要为行政办公用地、公园绿地、二类居住用地、其他类多功能用地及配套设施用地等，规划总用地面积约 40.52 公顷，实施内容包括实现城市副中心老城“双修”，改善居民住房条件 and 环境，补齐公共服务设施短板，保护历史文化风貌，按照“居民自愿、市场定价、适度改善、货币补偿与住房保障相结合”的原则，全面做好本项目实施范围内的改造工作。包括办理项目各项前期手续、征地、征收（腾退）、市政基础设施建设等相关工作。具体如下表所示：

表 1-地块信息基本情况表

单位：公顷

| 地 块       | 用地性质   | 用地面积  |
|-----------|--|-------|
| 通惠河南岸平房地块 | 行政办公用地（A1），公园绿地（G1），社会停车场用地（S4），城市道路用地（S1）             | 2.55  |
| 中山街社区平房地块 | 城市道路用地（S1）、二类居住用地（R2）小学用地（A332）                        | 0.18  |
| 四员厅平房地块   | 小学用地（A332）、环卫设施用地（U22）、消防设施用地（U31）、公园绿地（G1）、城市道路用地（S1） | 0.60  |
| 西营前街平房地块  | 二类居住用地（R2）   | 0.03  |
| 果园环岛平房地块  | 绿地（G1）   | 1.63  |
| 半壁店简易楼地块  | 二类居住用地（R2）   | 0.50  |
| 土桥东西地块    | 二类居住用地（R2）等  | 16.86 |
| 九棵树南地块    | 二类居住用地（R2）、其他多功能用地（F3）等                                | 18.17 |
| 合计        |  | 40.52 |

## 二、预测假设

（一）国家及地区现行的法律法规、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，且不造成对本项目的重大影响；



(三) 项目后续投入资金主要由政府专项债券及项目土地出让收益滚动开发负担;

(四) 项目土地出让收入, 能够按照预计的出让时间和土地价格实现;

(五) 项目安置房地块剩余房源及配套设施收入, 能够按预计的用途、面积及价格实现;

(六) 无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、融资情况

根据本项目收益与融资平衡测算结果, 在债券存续期间内, 本项目还本付息资金充足, 本息覆盖倍数为 1.20 倍。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下, 本项目能够满足资金筹措充足性的要求。

#### (一) 资金充足性

##### 1. 投资估算

本项目预计总成本包括前期费用、征地费用、拆迁(腾退)费用、市政基础设施工程建设费用等直接成本, 以及财务费用、管理费、两税两费等间接成本, 共计为 481,282.00 万元。

##### 2. 资金筹措方式

本项目总成本估算 481,282.00 万元, 项目计划使用财政预算资金 181,282.00 万元, 占比 37.67%; 专项债券资金 300,000.00 万元, 占比 62.33%。

分年度筹措计划如下:

表 2-项目分年度资金筹措计划表

单位: 万元

| 资金来源类型 | 2024 年<br>以前 | 2024 年 | 2025 年  | 2026 年 | 2027 年  | 2028 年 | 合计      | 各类型<br>占比 |
|--------|--------------|--------|---------|--------|---------|--------|---------|-----------|
| 财政预算资金 | 707          |        | 1,170   | 3,809  | 115,596 | 60,000 | 181,282 | 37.67%    |
| 专项债券   |              | 35,700 | 188,100 | 47,800 | 28,400  |        | 300,000 | 62.33%    |
| 合计     | 707          | 35,700 | 189,270 | 51,609 | 143,996 | 60,000 | 481,282 | 100.00%   |
| 分年度占比  | 0.15%        | 7.42%  | 39.33%  | 10.71% | 29.92%  | 12.47% | 100.00% |           |

### 3. 具体资金筹措计划

该项目主要通过财政预算资金和专项债券筹措资金，预计分六期发行债券，共需融资本金 300,000.00 万元；债券利息共计 20,951.88 万元，项目建设期债券利息由区财政垫付，土地上市后由土地出让净收益回款等财政预算资金优先偿还；前期投资 707.17 万元已由财政资金垫付，后续 60,000.00 万元计划由区财政资金解决，剩余资金需求约 99,622.95 万元拟通过项目地块上市收入实现滚动开发。

本项目专项债券的融资情况如下：

(1) 2024 年 9 月，通过 2024 年北京市政府专项债（十七期）融资 80,000.00 万元，后于 2024 年 12 月调整本金 44,300.00 万元至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”，票面利率 1.78%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。调整后本项目承担融资本息合计 39,058.77 万元（含本金 35,700.00 万元，利息 3,358.77 万元）。

(2) 2024 年 10 月，通过 2024 年北京市政府专项债（二十四期）融资 136,500.00 万元，后于 2024 年 12 月调整本金 60,700.00 万元至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”，调整本金 75,800.00 万元至“朝阳区东风乡六里屯村、豆各庄村城中村改造项目”，票面利率为 1.89%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。调整后本项目承担融资本息合计 353.40 万元，全部为利息。

(3) 2025 年 2 月，通过 2025 年北京市政府专项债（八期）融资 188,100.00 万元，后于 2025 年 6 月调整本金 47,200.00 万元至“通州区宋庄镇丁各庄等四村城中村改造项目”，票面利率为 1.51%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。调整后本项目承担融资本息合计 151,772.27 万元（含本金 140,900.00 万元，利息 10,872.27 万元）。

(4) 本次计划发行债券 47,200.00 万元，假定利率按 2025 年 10 月 31 日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮 25 个基点为 1.72%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计融资本息合计 49,635.52 万元（含本金 47,200.00 万元，利息 2,435.52 万元）。

(5) 预计 2026 年还需发行债券 47,800.00 万元，假定发行利率为 1.72%，

期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 50,266.48 万元（含本金 47,800.00 万元，利息 2,466.48 万元）。

（6）预计 2027 年还需发行债券 28,400.00 万元，假定发行利率为 1.72%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。融资本息合计 29,865.44 万元（含本金 28,400.00 万元，利息 1,465.44 万元）。

本项目专项债券的融资计划及还本付息情况汇总如下：

表 3-全部专项债本息汇总表

单位：万元

| 年度   | 期初本金<br>金额 | 本期新增<br>本金 | 本期调整<br>金额  | 本期偿还<br>本金 | 期末本金<br>金额 | 应付<br>利息  | 还本付息<br>合计 |
|------|------------|------------|-------------|------------|------------|-----------|------------|
| 2024 |            | 216,500.00 | -180,800.00 |            | 35,700.00  |           |            |
| 2025 | 35,700.00  | 235,300.00 | -47,200.00  |            | 223,800.00 | 1,170.33  | 1,170.33   |
| 2026 | 223,800.00 | 47,800.00  |             |            | 271,600.00 | 3,809.21  | 3,809.21   |
| 2027 | 271,600.00 | 28,400.00  |             |            | 300,000.00 | 4,397.05  | 4,397.05   |
| 2028 | 300,000.00 |            |             | 47,200.00  | 252,800.00 | 4,885.53  | 52,085.53  |
| 2029 | 252,800.00 |            |             | 83,500.00  | 169,300.00 | 4,073.69  | 87,573.69  |
| 2030 | 169,300.00 |            |             | 169,300.00 |            | 2,616.07  | 171,916.07 |
| 合计   |            | 528,000.00 | -228,000.00 | 300,000.00 |            | 20,951.88 | 320,951.88 |

## （二）资金稳定性

根据本项目资金筹措和经营性地块上市计划，自 2026 年起，本项目每年可供使用的资金流可覆盖债券存续期间的本金及利息，资金稳定性能够得到保障。

由于本项目总投资额较大且投资回收期长，计划主要通过本项目经营性地块上市收入方式偿还债券本金及利息。如出现可还款额不足以偿付当期债券本金及利息时，资金缺口由区财政统筹安排。

## 四、项目预期收益来源

### （一）土地出让收入

#### 1. 土地出让计划

本项目收益主要来源于土地出让，九棵树南地块中 FZX-0302-6017 地块已于 2025 年 11 月完成了入市交易，其余地块预计于 2026 年陆续完成供地出让，土



桥东西地块预计于 2028 年底前完成供地出让。具体如下表所示：

表 4-土地出让计划表

| 序号 | 地块     | 地块编号          | 规划用途        | 上市/出让时间     | 用地面积(公顷) | 建筑面积(万平方米) |
|----|--------|---------------|-------------|-------------|----------|------------|
| 1  | 九棵树南地块 | FZX-0302-6016 | R2 二类居住用地   | 2026 年      | 2.1100   | 5.0600     |
| 2  | 九棵树南地块 | FZX-0302-6017 | R2 二类居住用地   | 2025 年 11 月 | 2.4740   | 5.4428     |
| 3  | 九棵树南地块 | FZX-0302-6020 | F3 其他类多功能用地 | 2026 年      | 0.9600   | 2.1470     |
| 4  | 土桥东西地块 | FZX-0306-6024 | R2 二类居住用地   | 2028 年      | 3.9400   | 9.8500     |
| 5  | 土桥东西地块 | FZX-0306-6031 | F3 多功能用地    | 2028 年      | 0.9600   | 1.7200     |
| 合计 |        |               |             |             | 10.4440  | 24.2198    |

2. 已完成土地出让地块情况

九棵树南地块中的 FZX-0302-6017 地块已于 2025 年 11 月 27 日成交，成交总价 124,800.00 万元，均价约为 2.29 万元/平方米。

3. 剩余地块土地出让价格预测

九棵树南地块其余 R2 二类居住用地，参照目前 FZX-0302-6017 的实际成交价和周边近期住宅用地实际成交价，并结合本项目地块区位，住宅入市楼面价预估为 2.30 万元/平方米。

土桥东西地块 R2 二类居住用地，参照周边近期住宅用地实际成交价，并结合本项目地块区位，本项目住宅入市楼面价预估为 2.70 万元/平方米。

表 5-R2 住宅用地招拍挂成交案例

| 序号 | 宗地位置   | 土地面积(平方米) | 规划建筑面积(平方米) | 规划用途      | 成交日期       | 成交价(万元) | 楼面地价(元/平方米) |
|----|--------|-----------|-------------|-----------|------------|---------|-------------|
| 1  | 九棵树南地块 | 24720.127 | 54428.279   | R2 二类居住用地 | 2025-11-27 | 124,800 | 22,929      |
| 2  | 通州区永顺镇 | 34729.57  | 86823.925   | R2 二类居住用地 | 2025-4-8   | 270,820 | 31,192      |

| 序号 | 宗地位置             | 土地面积<br>(平方米) | 规划建筑面积<br>(平方米) | 规划用途      | 成交日期      | 成交价<br>(万元) | 楼面地价<br>(元/平方米) |
|----|------------------|---------------|-----------------|-----------|-----------|-------------|-----------------|
| 3  | 城市副中心<br>0101 街区 | 112782.449    | 261935.075      | R2 二类居住用地 | 2025-6-4  | 749,100     | 28,598          |
| 4  | 通州区<br>土桥中路西侧    | 21536.095     | 47379.409       | R2 二类居住用地 | 2024-11-5 | 119,600     | 25,243          |

F3 其他类多功能用地，参照周边近期 F3 用地实际成交价，并结合本项目地块区位，本项目 F3 入市楼面价预估为 1.70 万元/平方米。

表 6-F3 其他类多功能用地招拍挂成交案例

| 序号 | 宗地位置             | 土地面积<br>(平方米) | 规划建筑面积<br>(平方米) | 规划用途            | 成交日期      | 成交价<br>(万元) | 开发程度         | 楼面地价<br>(元/平方米) |
|----|------------------|---------------|-----------------|-----------------|-----------|-------------|--------------|-----------------|
| 1  | 通州区张家湾镇          | 5500          | 12100           | F3 其他类<br>多功能用地 | 2022-8-23 | 20,000      | 六通<br>一平     | 16,529          |
| 2  | 通州区张家湾镇          | 10000         | 22000           | F3 其他类<br>多功能用地 | 2022-8-23 | 36,400      | 六通<br>一平     | 16,545          |
| 3  | 北京城市副中心<br>12 组团 | 16122.824     | 45143.9072      | F3 其他类<br>多功能用地 | 2022-7-19 | 76,000      | 临时<br>“三通一平” | 16,835          |

4. 项目收入预估情况

九棵树南 FZX-0302-6017 地块按已成交价格计算，假设九棵树南剩余地块 R2 入市楼面价单价为 2.30 万元/平方米、F3 入市楼面价 1.70 万元/平方米；土桥东西地块 R2 入市楼面价单价为 2.70 万元/平方米、F3 入市楼面价 1.70 万元/平方米。

按照《北京市财政局北京市发展改革委员会北京市规划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》（京财资环〔2024〕736 号文），8%为政府收益分成，本项目土地出让实际回笼资金应按照上述价格的 92%进行计算，出让收入应为 527,039.48 万元，具体情况如下表：

表 7-地块土地出让收入预测表

| 序号 | 计划出让年份      | 地块     | 地块编号          | 规划用途     | 建筑面积（万平方米） | 入市底价（元/平方米） | 考虑出让分成计提8%后的单价（元/m²） | 预计收入（万元）   |
|----|-------------|--------|---------------|----------|------------|-------------|----------------------|------------|
| 1  | 2025 年 11 月 | 九棵树南地块 | FZX-0302-6017 | 二类居住用地   | 5.4428     | 22,929.00   | 21,095.00            | 114,816.00 |
| 2  | 2026 年      |        | FZX-0302-6016 | 二类居住用地   | 5.0600     | 23,000.00   | 21,160.00            | 107,069.60 |
| 3  |             |        | FZX-0302-6020 | 其他类多功能用地 | 2.1470     | 17,000.00   | 15,640.00            | 33,579.08  |
| 小计 |             |        |               |          | 12.6498    |             |                      | 255,464.68 |
| 4  | 2028 年      | 土桥东西地块 | FZX-0306-6024 | 二类居住用地   | 9.8500     | 27,000.00   | 24,840.00            | 244,674.00 |
| 5  |             |        | FZX-0306-6031 | 其他类多功能用地 | 1.7200     | 17,000.00   | 15,640.00            | 26,900.80  |
| 小计 |             |        |               |          | 11.5700    |             |                      | 271,574.80 |
| 合计 |             |        |               |          | 24.2198    |             |                      | 527,039.48 |

## 五、自求平衡情况

### (一) 预期收入测算

假设扣除政府分成收益后的土地出让预计收入为 527,039.48 万元,扣除土地出让成本后,项目土地出让净收益应优先用于偿还专项债券本息,其次才能回补前期投入成本和滚动开发。

### (二) 预期成本测算

#### 1. 土地出让成本

##### (1) 农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知(京财经二〔2005〕855 号)的文件规定,通州区土地等别为六等,土地出让平均纯收益征收标准为 65 元/平方米,并按 100%的比例计提农业土地开发资金。

计算公式: 农业土地开发资金=用地面积\*征收标准=10.444 万平方米\*65 元/平方米=678.86 万元



## （2）国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二〔2007〕1011号)文件规定,计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中,按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

计算公式: 国有土地收益基金=土地出让收入\*5%=527039.48\*5%=26351.97万元

## （3）农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额,计提比例为10%。

计算公式: 农田水利建设资金=(土地出让收入-土地开发总成本)\*10%=(527039.48-481282)\*10%=4575.75万元

## （4）教育资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为10%。

计算公式: 教育资金=(土地出让收入-土地开发总成本)\*10%=(527039.48-481282)\*10%=4575.75万元

## （5）廉租住房保障资金

根据国务院《关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见》(国发〔2007〕24号),财政部、住房和城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)文件规定,按照当年实际缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议出让国有土地使用权取得的土地出让收入,扣除当年从地方国库中实际支付的征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目后,作为计提保障性安居工程资金

的土地出让收益口径，严格按照不低于 10%的比例安排资金。本项目按照上述规定采用的计提比例为 10%。

计算公式：廉租住房保障资金=(土地出让收入-土地开发总成本-计提农业土地开发资金)\*10%=(527039.48-481282-678.98)\*10%=4507.86 万元

根据上述政策文件，本项目计提各类政策性资金(或基金)共计为 40,690.19 万元。具体如下表所示：

表 8-计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

单位：万元

| 序号 | 项目       | 计提金额             |
|----|----------|------------------|
| 1  | 农业土地开发资金 | 678.86           |
| 2  | 国有土地收益基金 | 26,351.97        |
| 3  | 农田水利建设资金 | 4,575.75         |
| 4  | 教育资金     | 4,575.75         |
| 5  | 廉租住房保障资金 | 4,507.86         |
| 合计 |          | <b>40,690.19</b> |

## 2. 项目开发总成本

本项目预计开发总成本为 481,282.00 万元，具体如下表所示：

表 9-预计总成本明细表

金额单位：万元

| 序号    | 项目明细             | 金额                |
|-------|------------------|-------------------|
| 1     | 前期费用             | 5,667.00          |
| 2     | 征地补偿费            | 18,539.00         |
| 3     | 拆迁（腾退）费用（含安置房损益） | 374,609.00        |
| 4     | 市政基础设施工程建设费用     | 20,261.00         |
| 5     | 其他费用             | 4,563.00          |
| 6     | 财务费用             | 39,936.00         |
| 7     | 利润或管理费           | 12,709.00         |
| 8     | 审计费              | 890.00            |
| 9     | 两税两费             | 4,108.00          |
| 总成本合计 |                  | <b>481,282.00</b> |

## （三）本息覆盖率

经过计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿

还债券本金及利息的金额 386,726.34 万元，本项目本息覆盖倍数为 1.20 倍。

具体如下表所示：

表 10-债券项目收益与资金平衡情况表

单位：万元

| 项目              | 按照目前土地市场测算 | 计算过程  |
|-----------------|------------|-------|
| 预计土地出让总收入       | 527,039.48 | ①     |
| 计提的各项政府性资金(或基金) | 40,690.19  | ②     |
| 土地出让净收益         | 486,349.29 | ③=①-② |
| 后续资金需求          | 99,622.95  | ④     |
| 可用于还款资金         | 386,726.34 | ⑤=③-④ |
| 融资本息合计          | 320,951.88 | ⑥     |
| 本息覆盖倍数          | 1.20       | ⑦=⑤/⑥ |

#### (四) 现金流量表

本项目债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息的金额 386,726.34 万元，但由于本项目总投资额较大且投资回收期长，如出现可还款额不足以偿付当期债券本金及利息时，资金缺口由区财政统筹安排。具体情况详见下表：



表 11-各年预计现金流量表

单位：万元

| 年度/项目          | 2024 以前 | 2024       | 2025        | 2026       | 2027        | 2028       | 2029       | 2030        | 2031     | 合计         |
|----------------|---------|------------|-------------|------------|-------------|------------|------------|-------------|----------|------------|
| <b>一、经营活动</b>  |         |            |             |            |             |            |            |             |          |            |
| 1. 经营活动现金流入    |         |            |             | 255,464.68 |             |            |            |             |          | 527,039.48 |
| 2. 经营活动现金流出    |         |            |             | 15,115.33  |             |            |            |             |          | 40,690.19  |
| 经营活动现金流小计      |         |            |             | 240,349.35 |             |            |            |             |          | 486,349.29 |
| <b>二、投资活动</b>  |         |            |             |            |             |            |            |             |          |            |
| 1. 投资活动现金流出    | 707.17  | 35,700.00  | 140,900.00  | 95,000.00  | 128,022.95  | 60,000.00  |            |             |          | 460,330.12 |
| 投资活动现金流小计      | 707.17  | -35,700.00 | -140,900.00 | -95,000.00 | -128,022.95 | -60,000.00 |            |             |          | 460,330.12 |
| <b>三、筹资活动</b>  |         |            |             |            |             |            |            |             |          |            |
| 1. 筹资活动现金流入    | 707.17  | 35,700.00  | 188,100.00  | 47,800.00  | 28,400.00   | 60,000.00  |            |             |          | 360,707.17 |
| 2. 筹资活动现金流出    |         |            | 1,170.33    | 3,809.21   | 4,397.05    | 52,085.53  | 88,280.86  | 231,916.07  |          | 381,659.05 |
| 筹资活动现金流小计      | 707.17  | 35,700.00  | 186,929.67  | 43,990.79  | 24,002.95   | 7,914.47   | -88,280.86 | -231,916.07 |          | -20,951.88 |
| <b>四、现金流总计</b> |         |            |             |            |             |            |            |             |          |            |
| 1. 期初现金        |         |            |             | 46,029.67  | 235,369.81  | 131,349.81 | 325,264.22 | 236,983.36  | 5,067.29 |            |
| 2. 本期变动        |         |            | 46,029.67   | 189,340.14 | -104,020.00 | 193,914.41 | -88,280.86 | -231,916.07 |          | 5,067.29   |
| 3. 期末现金        |         |            | 46,029.67   | 235,369.81 | 131,349.81  | 325,264.22 | 236,983.36 | 5,067.29    | 5,067.29 | 5,067.29   |

## (五) 压力测试

鉴于北京市政府正在采取房地产调控政策来稳定房价,预计未来北京市通州区土地市场价格行情波动幅度不大。但基于预测的假设条件,在未来存在不确定性。本着保守原则,以预期土地出让收入上浮 5%或下浮 5%,作为不同经济环境情景,对本项目进行抗压测试。具体情况如下表所示:

表 12-债券项目收益与资金平衡情况表

单位: 万元

| 项目              | 按照目前土地市场测算 | 按照目前土地市场上浮 5%测算 | 按照目前土地市场下浮 5%测算 |
|-----------------|------------|-----------------|-----------------|
| 可用于还款资金(含已交易地块) | 386,726.34 | 400,123.59      | 373,329.07      |
| 融资本息合计          | 320,951.88 | 320,951.88      | 320,951.88      |
| 本息覆盖倍数          | 1.20       | 1.25            | 1.16            |

## (六) 风险分析

(一) 政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策,影响土地出让,造成资金回笼不确定因素增多,也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动,存在项目收益变动的风险。

(二) 社会稳定风险因素。项目实施过程中,期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变,包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

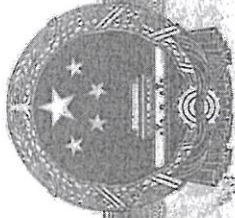
(三) 项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等,都可能导致不能按预期实现项目收益。

(四) 自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等,都可能对项目进程产生影响。

## 六、评估结论

本项目以土地出让收入作为收益来源,在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下,在当前市场情况下,专项债券可以为项目提供资金支持,保障项目顺利实施,同时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。





# 营业执照

(副本) (1-1)

统一社会信用代码

91110108783201916W

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



名称 北京仁智信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)

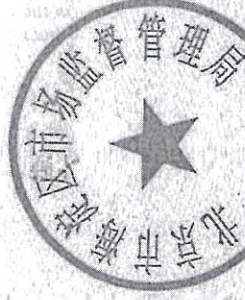
法定代表人 黄玉珍

经营范围 审查企业会计报表、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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、行政法规规定须经批准的项目，经有关部门批准后方可开展经营。

注册资本 100万元

成立日期 2005年12月05日

住所 北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室



登记机关

2024年12月06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监制



证书序号: NO. 019730

## 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》。



中华人民共和国财政部制

## 会计师事务所

## 执业证书

名称: 北京仁智信会计师事务所有限公司

主任会计师: 黄玉珍

办公场所: 北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11000409

注册资本(出资额): 100万元

批准设立文号: 京财会[2005]2032号

批准设立日期: 2005-12-01





黄玉珍 110000510014

证书编号: 110000510014  
No. of Certificate

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

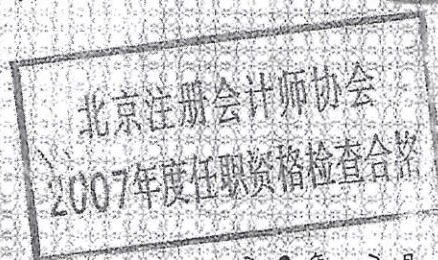
发证日期: 1999年 6月 1日  
Date of Issuance

# 年度检验登记

Annual Renewal Registration

本证书经检验合格

This certificate is valid  
this renewal.



2008年 3月 20日  
/y /m /d



姓 Full name 黄玉珍  
Sex 女  
出生 Date of birth 1967年11月6日  
工作单位 Working unit 北京仁智信会计师事务所  
身份证号码 Identity card No. 1101086711061932







刘志芳 110000262747

证书编号: 110000262747  
No. of Certificate

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

发证日期: 2014 年 04 月 04 日  
Date of Issuance /y /m /d



姓名: 刘志芳  
证书编号: 110000262747



月 日

姓 Full name 刘志芳  
性 Sex 女  
出生 Date of birth 1978-02-26  
工作 Working unit 北京公正会计师事务所有限公司  
身份 Identity card No. 420108197802253726

