2025 年北京市政府专项债券（八期）-房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减）-项目收益与融资平衡报告

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（八期）-房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目（调减）-项目收益与融资平衡报告

（2025）精师核字第33号

北京市房山新城置业有限责任公司：

我们接受贵单位的委托，对2025年北京市政府专项债券（八期）房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目（调减）（以下简称“该项目”）的收益与融资平衡情况进行评价并出具报告。

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》。北京市房山新城置业有限责任公司（以下简称“新城置业公司”）管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。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、安置房销售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

根据北京市发展和改革委员会《关于房山区长阳镇0607街区棚户区改造土地开发一片区项目核准的批复》（京发改(核)〔2018〕239号）等文件，同意新城置业公司建设房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发一至七片区项目。

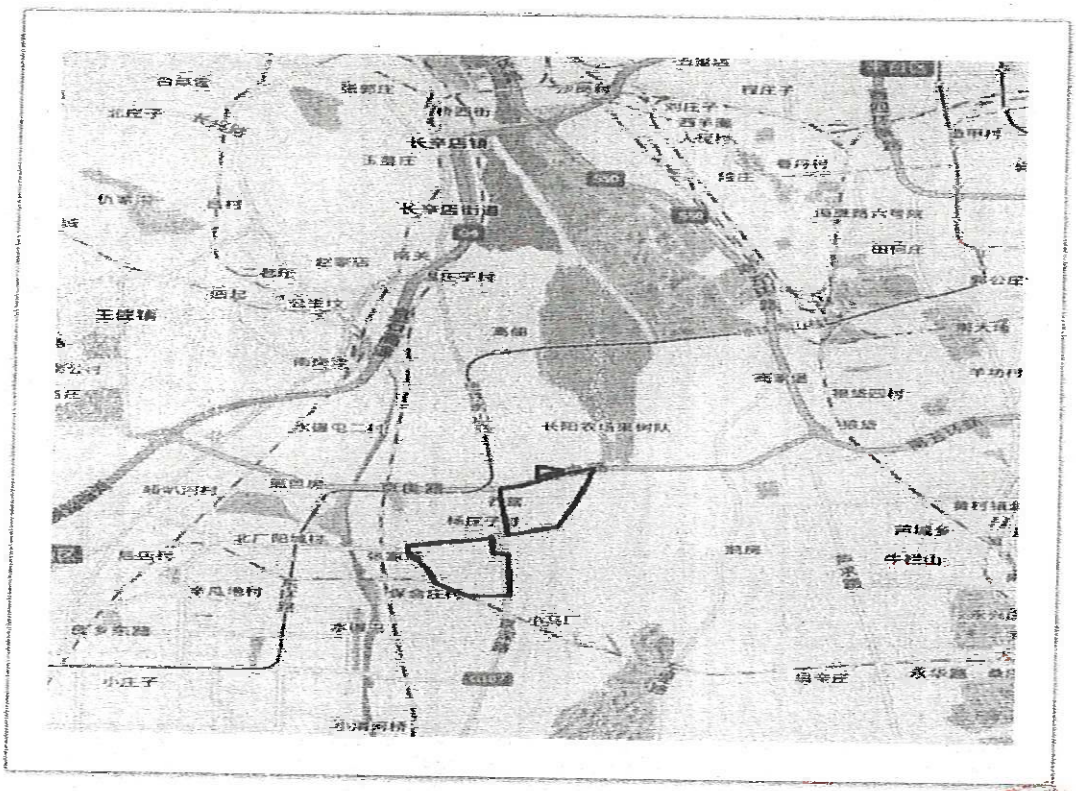
表1　项目主体情况表

名称	北京市房山新城置业有限责任公司
统一社会信用代码	91110111MA00D6AE22
住所	北京市房山区康泽路3号院11号楼6层1单元602
法定代表人	勾云汉
注册资本	1.80亿元
成立日期	2017年03月28日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；土地前期开发；土地一级开发；工程勘察；工程设计；市场调查；施工总承包；专业承包；园林绿化服务。

（二）项目基本情况

房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目位于长阳镇中心区，东至永定河西边线，南至保合庄及朱岗子村，西至小清河东边线，北至京良路。规划范围用地面积约260万平方米，同步实施整理范围约228万平方米。规划建筑规模约268万平方

米，其中：西城安置房建筑规模110万平方米；农民安置房建筑规模28万平方米；规划公共服务设施50万平方米，包括医院25万平方米，配套教育13万平方米，养老设施3万平方米，文化设施8万平方米，体育设施1万平方米；商业及多功能73万平方米；市政配套站源点7万平方米。项目涉及长营、高岭等8个村及部分国有土地征地、拆迁工作，目前该项目已列入市、区两级重点项目。项目位置如下：



根据新城置业公司提供的项目实施方案所述，房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目总投资规模为278.43亿元，其中：债券融资投入170.56亿元，财政资金及西城购房、转商销售回款等投入95.22亿元。本次计划调减债券3.06亿元（因该项目2025年预算资金调整，导致债券资金使用计划发生变化）。

本次计划调减债券资金3.06亿元全部来源于该单位“2025年北京市政府专项债券（八期）”，债券调出日为2025年11月10日。调减部分的债券发行日为2025年2月19日至2025年11月9日，调减部分的债券资金利息由新城置业公司承担，调出日至债券到期日（2030年2月19日）产生的利息由债券资金接收单位承担，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（八期）	14.43	1.51%	5年	发行日：2025年2月18日 到期日：2030年2月19日 调出日2025年6月16日 （以往调出）	2.09亿元	房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目	0.79
						北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目	1.30
				发行日：2025年2月18日 到期日：2030年2月19日 调出日2025年11月10日 （本次调出）	3.06亿元	北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目	2.06
						窦店物流基地一期项目	1.00

注：具体利息切割时间以实际完成债券资金调整时间为准

二、预测假设

本次预测以房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目预期土地出让收入、安置房收入为基础，结合项目的建设期、基本政策等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，进行该项目土地出让收益预测、安置房销售收益预测。

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。

2018 年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28 号），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据上述财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号要求，地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券，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、区级财政预算资金安排、政府财政扶持资金等。截至目前已到位资金197.35亿元（政府专项债券170.56亿元、财政资金26.79亿元）。

本次债券调整后，新城置业公司以后年度尚需追加投资84.14亿元，资金来源为专项债券、财政资金及西城购房、转商销售回款等。该项目预期合计筹措资金278.43亿元。预计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

本期债券调整后，剩余债券资金持有期内项目收益为实物安置产生的收入和土地挂牌交易产生的现金流入，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

（一）土地出让收入

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市2019年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7号），该项目债券融资的本金和利息可用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，可出让建筑面积69.77万平方米，其中：拟于2026年入市交易土地规划建筑面

积 20.32 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 35.02 万平方米，拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 14.43 万平方米。入市交易收入用于偿还该项目债券融资的本金和利息。

（二）安置房收入

安置房销售收入做为该项目现金流入的政策依据为《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2017〕19 号）、《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2017〕39 期）。

根据项目实施单位交用计划，安置房建筑面积共需交付 130.67 万平方米。安置房收入可用于偿还该项目债券融资的本金和利息。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1.地价测算

（1）剩余法

剩余法，又称假设开发法、倒算法，是将待估不动产开发后的预期价值，扣除正常投入费用、正常税金及合理利润后，依据该剩余值测算待估不动产价值的方法。根据新城置业公司实施方案，综合考虑项目所处地理位置、交通条件及环境等因素，结合长阳地区周边房地产售价等情况，结合多功能类项目预期售价，在扣除预期建安费用、市政费用、建造成本等开发费用及政府收益和利润后，该项目预期土地出让单价为 8759.12 元/平方米（不

含政府收益）。具体情况见下表。

表 3　剩余法计算情况表

地块	开发销售收入（亿元）	开发建造总成本（亿元）	开发销售税费（亿元）	利润（亿元）	利率	开发周期	利润率	建筑规模（万㎡）	政府收益（亿元）	土地出让单价（元/㎡）
一至七片区	94.39	17.63	11.89	4.03	4.75%	10 年	25%	33.71	5.74	8759.12

注：土地出让单价=[（开发销售收入-开发建造总成本-开发销售税费-利润）÷（利率×开发周期+利润率+1）-多功能政府土地出让收益]÷多功能建筑规模

（2）市场比较法

市场比较法，以评估基准日近期同类房地产正常市场成交价格为依据，通过可比成交记录交易情况、日期、区域、等因素，综合确定评估对象市场价值的房地产评估方法。通过查询北京市规划和自然资源委员会近五年多功能用地出让结果并进行算数平均后，周边地区似地块平均成交价格为 4896.86 元/平方米（不含政府收益）。选取可比案例详细情况见表下表。

表 4　已成交地块情况表

项目名称	成交时间	建筑面积（㎡）	土地成交价（亿元）	土地出让金比例	土地成交收益（亿元）	地块单价（元/㎡）
北京市房山区窦店镇高端制造业基地 06 街区 01 地块 FS00-DD06-0018、0019、0023、0024 地块 F3 其他类多功能用地项目	2023 年 6 月 12 日	198291	10.00	25%（估算）	7.50	3782.32
长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目七片区 5 号地项目	2020 年 12 月 28 日	75532.11	6.08	25.32%	4.54	6011.41
算数平均值						4896.86

注：近五年房地产市场行情与五年前差异显著，为保证数据时效性及报告准确性，未查询五年以上成交记录

（3）地价综合评估

根据上述多功能用地地价测算结果，按照剩余法测算土地出让单价为 8759.12 元/平方米，市场比较法测算土地出让单价为 4896.86 元/平方米。通过分析，上述两种方法均以市场为基础，

但市场比较法更能体现市场价值，故市场比较法取60%权重，剩余法取40%权重，通过计算，该项目多功能用地土地出让单价为6441.77元/平方米（不含政府收益）。

2.土地出让收益预测

根据新城置业公司预计入市时间、可出让建筑面积及土地出让价格（不含政府收益），测算出该项目2026-2028年计划上市地块收入预测金额合计为44.94亿元，详细情况如下表：

表5　上市地块销售收入测算表

序号	街区	地块编号	用地性质	计划出让时间	用地面积（公顷）	建筑规模（万㎡）	销售单价（元）	总收入（亿元）
1	7片区	FS10-0107-0014	F3其他类多功能用地	2026年	1.94	4.85	6441.77	3.12
2	7片区	FS10-0107-0021	A2文化设施用地	2026年	2.32	5.80	6441.77	3.74
3	1片区	FS10-0106-0017	F3其他类多功能用地	2026年	1.41	3.24	6441.77	2.09
4	3片区	FS10-0106-0011	F3其他类多功能用地	2026年	1.01	2.02	6441.77	1.30
5	7片区	FS10-0107-0008	F3其他类多功能用地	2026年	1.47	4.41	6441.77	2.84
6	7片区	FS10-0107-0004	F3其他类多功能用地	2027年	3.47	10.41	6441.77	6.71
7	4片区	FS10-0107-0016	B4综合性商业金融服务业用地	2027年	2.48	8.68	6441.77	5.59
8	4片区	FS10-0107-0047	B4综合性商业金融服务业用地	2027年	3.24	9.72	6441.77	6.26
9	4片区	FS10-0107-0043	B1商业用地	2027年	1.85	4.63	6441.77	2.98
10	4片区	FS10-0107-0038	F3其他类多功能用地	2027年	0.79	1.58	6441.77	1.02
11	1片区	FS10-0106-0003	B4综合性商业金融服务业用地	2028年	2.69	6.73	6441.77	4.34
12	1片区	FS10-0106-0012	B1商业用地	2028年	1.17	1.76	6441.77	1.13
13	5片区	FS10-0107-0011	F3其他类多功能用地	2028年	1.98	5.94	6441.77	3.83
合　　计					25.82	69.77	6441.77	44.94

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目，七片区5号地已于2020年12月28日挂牌成交，最终由北京北投新城开发

建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业(有限合伙)联合体竞得，总成交价 4.54 亿元。综上所述，新城置业公司已上市与预计上市土地收入合计 49.48 亿元。

3.安置房销售收入预测

该项目已于 2021 年 9 月取得北京市发展和改革委员会《关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一至七片区重新核准的批复》。

依据北京市人民政府《关于研究房山区长阳棚改承接安置房转为商品房销售有关工作的会议纪要》（第 92 号）、北京市房山区人民政府常务会议纪要（第 24 期）、新城置业公司实施方案，该项目安置房可售住房面积合计 130.67 万平方米,其中：农民安置房 27.54 万平方米（3345 套；2,000.00 元/平方米）。西城安置房（已签协议）25.40 万平方米（2793 套；22,000.00 元/平方米）。西城安置房（未签协议）47.78 万平方米（5233 套；22,000.00 元/平方米）。安置房转商 29.95 万平方米（3276 套；32,000.00 元/平方米）。合计可实现销售收入 262.30 亿元，扣除安置房转为商品房需补缴 8 亿元土地出让金后，净收入为 254.30 亿元；详细情况如下表：

表 6　安置房销售收入表

名称	地块编号	用地面积(公顷)	可售住房面积(万平方米)	单价（元）	总计（亿元）	备注
农民安置房（3345 套）	06-10	3.71	7.21	2000.00	1.44	已开始供应（其中 2024 年 8 月已回款 1.06 亿元）；剩余 4.44 亿元计划 2026 年收回
	07-23	2.28	4.42		0.88	
	07-24	3.48	6.82		1.36	
	07-30	4.83	9.09		1.82	

名称	地块编号	用地面积（公顷）	可售住房面积（万平方米）	单价（元）	总计（亿元）	备注
西城安置房（2793 套）	07-12	2.41	5.78	22000.00	12.72	已签协议（协议总价 55.88 亿元，已收回 50.32 亿元）；剩余 5.56 亿元计划 2026 年收回
	07-22	2.73	6.62		14.56	
	07-44	5.74	13.00		28.60	
西城安置房（5233 套）	06-22	4.00	9.72	22000.00	21.38	未签协议；计划 2027-2029 年供应（其中：2027 年预期实现 43.75 亿元、2028 年实现 33.86 亿元、2029 年实现 27.5 亿元）
	06-27	4.24	10.17		22.37	
	06-30	2.76	6.53		14.37	
	06-31	3.74	8.86		19.49	
	07-10	3.25	7.89		17.36	
	07-20	2.09	4.61		10.14	
拟转化为商品房（3276 套）	06-09	2.15	5.15	32000.00	16.48	销售单价已取得政府批复；计划 2024-2026 年供应（其中 2024 年 8 月已收回 4345 万元）其余预计 2027-2028 年收回
	06-23	4.99	11.58		37.06	
	07-32	2.72	6.09		19.49	
	07-46	2.95	7.13		22.78	
收入小计		58.06	130.67		262.30	
支出小计		-	-	-	8.00	安置房转为商品房需补缴 8 亿元土地出让金
合计		58.06	130.67		254.30	

根据上述上市地块销售收入及安置房销售收入测算结果，该项目预期总收入为 303.78 亿元。

（二）预期成本测算

1、债券融资情况

（1）已发行及已调整债券情况如下表：

表 7　已发行及已调整债券融资情况表

序号	已发行债券融资情况	金额（亿元）	利率	年限	应付利息合计（亿元）	本息合计（亿元）
1	2021 年北京市政府专项债券（三期）	2.00	3.10%	5	0.31	2.31
2	2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）	107.90	3.31%	7	25.00	132.90

序号	已发行债券融资情况	金额（亿元）	利率	年限	应付利息合计（亿元）	本息合计（亿元）
3	2022年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）	12.31	2.75%	5	1.69	14.00
4	2023年北京市政府专项债券（九期）	4.61	2.67%	7	0.86	5.47
5	2023年北京市政府专项债券（四期）（调整）	0.56	2.62%	2.49	0.04	0.60
6	2023年北京市政府专项债券（十二期）（调整）	2.34	2.34%	2.74	0.15	2.49
7	北京市棚改专项债券（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期）	10.00	3.25%	5	1.63	13.30
8	2024年北京市地方政府再融资专项债券（八期）（展期）		2.38%	7	1.67	
9	2019年北京市棚改专项债券（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期）（2021首批债券调增项目）	8.15	3.25%	2.75	0.45	9.76
10	2019年北京市棚改专项债券（九期）-2019北京市政府专项债券（二十一期）（2021首批债券调增项目）		3.31%	3	0.20	
11	2019年北京市棚改专项债券（九期）-2019年北京市政府专项债券（二十一期）房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目（调增项目）（2021年第二批）		3.31%	2.75	0.10	
12	2024年北京市地方政府再融资专项债券（二十二期）（展期）		2.11%	5	0.86	
13	2024年政府专项债（三期）	8.47	2.69%	5	1.14	9.61
14	2024年北京市政府专项债券（十七期）	1.88（原发行额3.53）	1.78%	5	0.18（含调减债券利息0.01）	2.06
小计		158.22	-	-	34.28	192.50
15	2025年北京市政府专项债券（八期）	12.34（原发行额14.43）	1.51%	5	具体测算过程见表8	
合计		170.56	-	-		

由上表可知，截至2025年11月9日新城置业公司已通过债券融资170.56亿元。

（2）本次专项债券调减情况

新城置业公司本次计划调减2025年北京市政府专项债券（八期）资金3.06亿元，具体情况见下表：

表8　2025年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（八期）	14.43	1.51%	5年	9.28（剩余资金）	1825天（2025年2月19日-2030年2月19日）	0.70	9.98
				2.09（以往调减）	117天（2025年2月19日-2025年6月15日）	0.01	0.01
				3.06（本次调减）	264天（2025年2月19日-2025年11月9日）	0.04	0.04
合计	14.43	-	-	9.28	-	0.75	10.03

由上表可知，上述债券计算至到期日，需偿还本息合计10.03亿元（四舍五入）。因此，已发行债券与预计调减债券融资成本合计202.53亿元。

（3）以后年度专项债券预计发行情况

新城置业公司以后年度计划发行2026年债券7.50亿元，发行期5年，票面利率1.90%（最终利率以实际发行为准）。2027年预计发行债券8.21亿元，发行期3年，票面利率1.70%（最终利率以实际发行为准），具体情况见下表：

表9　2026年及2027年专项债券情况表

债券年度	金额（亿元）	利率	年限	利息（亿元）	本息合计（亿元）
2026年	7.50	1.90%	5年	0.71	8.21
2027年	8.21	1.70%	3年	0.42	8.63

注：债券利率根据2025年11月5日“中国债券信息网”公布的5年期、3年期地方政府债收益率三日均值1.75、1.55上浮15BP测算。

由上表可知，上述债券计算至到期日，需偿还本息合计16.84亿元（四舍五入）。因此，已发行债券与计划发行债券本金合计

为 183.21 亿元，融资成本合计 219.37 亿元。

（三）本息覆盖率

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计 303.78 亿元，融资成本合计 219.37 亿元，本息覆盖倍数 1.38 倍。预期土地出让收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

表 10　本息覆盖情况表

融资方式	成本测算（亿元）			收入测算（亿元）		
	融资本金	利息	还本付息合计	实物安置产生的收入	土地上市回笼资金	收益合计
2021 年北京市政府专项债券（三期）	2.00	0.31	2.31	50.32（2021、2022 年已收回六、七片区部分安置房首付款）；1.49（已收回农民安置房 1.06 及转商安置房 0.4345）	4.54（2020 年 12 月挂牌上市）	56.35
2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）	107.90	25.00	132.90			
	12.31	1.69	14.00			
2023 年北京市政府专项债券（九期）	4.61	0.86	5.47			
2023 年北京市政府专项债券（四期）（调整）	0.56	0.04	0.60			
2023 年北京市政府专项债券（十二期）（调整）	2.34	0.15	2.49			
北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期）	10.00	1.63	13.30			
2024 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）（展期）		1.67				
2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期）（2021 首批债券调增项目）	8.15	0.45	9.76			
2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 北京市政府专项债券（二十一期）（2021 首批债券调增项目）		0.20				

2019年北京市棚改专项债券（九期）-2019年北京市政府专项债券（二十一期）房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目（调增项目）（2021年第二批）		0.10				
2024年北京市地方政府再融资专项债券（二十二期）（展期）		0.86				
2024年政府专项债（三期）	8.47	1.14	9.61			
2024年北京市政府专项债券（十七期）	1.88	0.18	2.06			
2025年北京市政府专项债券（八期）（发行额14.43亿元）	2.09（已调减）	0.01	0.01			
	3.06（已调减）	0.04	0.04			
	9.28（剩余占用）	0.70	9.98			
2026年北京市政府专项债券	7.50	0.71	8.21	97.38（转商安置房及农民安置房预计数并扣减8亿元土地出让金） 105.11（西城安置房预计数）	13.09（2026年） 22.56（2027年）	247.44
2027年北京市政府专项债券	8.21	0.42	8.63		9.30（2028年）	
合　　计	183.21	36.16	219.37	254.30	49.48	303.78
本息覆盖倍数（收入/成本）	1.38					

（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，项目现金流量情况如下：

表11　现金流量表

年度	现金流入（亿元）				现金流出（亿元）		
	专项债流入	销售地块流入	安置房流入	小计	专项债		小计
					利息	还本	
2017-2023		4.54	50.32	54.86			
2019	10.00			10.00			
2020				0.00			
2021	130.36			130.36			

年度	现金流入（亿元）				现金流出（亿元）		
	专项债流入	销售地块流入	安置房流入	小计	专项债		小计
					利息	还本	
2022				0.00			
2023	7.51			7.51			
2024	10.35		1.49	11.84			
2025	9.28			29.87			
2026	7.50	13.09			0.39	4.90	5.29
2027	8.21	22.56	202.49	242.56	1.68	12.31	13.99
2028		9.30			25.13	107.90	133.03
2029					3.06	18.50	21.56
2030					2.46	22.10	24.55
2031					3.44	17.50	20.94
合计	183.21	49.48	254.30	486.99	36.16	183.21	219.37

（五）压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按6441.77元/平方米的100%、90%、80%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1.38倍、1.36倍、1.34倍，项目本息覆盖率均大于1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表12 经营性用地压力测试表

序号	年度	上市地块价格的100%	上市地块价格的90%	上市地块价格的80%
上市地块单价（元/㎡）				
1-1	2026年-2028年	6,441.77	5,797.59	5,153.42
上市地块面积(万㎡)				
2-1	2026年	20.32		
2-2	2027年	35.02		
2-3	2028年	14.43		
上市地块收益(亿元)				
3-1	2020年（已取得）	4.54		
3-2	2026年（预计）	13.09	11.78	10.47

3-3	2027 年（预计）	22.56	20.30	18.05
3-4	2028 年（预计）	9.30	8.37	7.44
上市地块收益小计		49.48	44.99	40.50
4	安置房收入	254.30		
5	收益合计	303.78	299.29	294.80
6	债券融资本金	183.21		
7	债券融资利息	36.16		
8	融资成本合计	219.37		
9	本息覆盖倍数	1.38	1.36	1.34

（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、总体结论

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

在债券调减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，可以为长阳镇棚户区改造提供足够的资金支持，并能够顺利完成西城区的人员安置工作，为疏散北京市非首都功能提供助力。

七、其他说明

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

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：

2025年12月25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

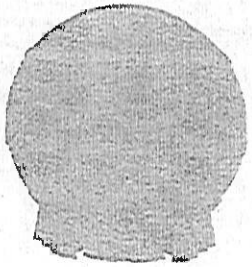
住　　所　北京市房山区良乡西路14号

登记机关

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：11000[illegible]

注册资本(出资额)：30　万元

批准设立文号：京财协字(1999)808号

批准设立日期：1999-07-[illegible]

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　[illegible]　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

北京市房山区人民政府

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

北京市房山区财政局

1101111018538

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

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. 110111197307083326

北京精与诚会计师事务所有限责任公司