

2026 年北京市政府专项债券（一期）

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目

项目收益与融资平衡报告

京会专审[2026]MY 第 002 号

审计单位：北京方诚会计师事务所有限责任公司

联系电话：010-57158313

传真号码：010-57158313

2026 年北京市政府专项债券（一期）
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡报告

方会专审[2026]MY 第 002 号

北京市密云区财政局：

我单位接受北京市密云区住房和城乡建设委员会委托，对 2026 年北京市政府专项债券（一期）密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目资金的项目收益与融资平衡情况进行评审并出具专项评估报告。

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。

本总体评价仅供发行人使用本项目专项债券之目的，不得用作其他任何目的。

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前提下，密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目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平衡。

北京方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 1 月 10 日

2026 年北京市政府专项债券（一期）
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡报告

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

本项目主体资格为北京市密云区住房和城乡建设委员会、北京市密云区溪翁庄镇人民政府、北京住总绿都投资开发有限公司，具体情况见下表：

北京市密云区住房和城乡建设委员会

名称	北京市密云区住房和城乡建设委员会
统一社会信用代码	11110228000107772X
住所	北京市密云区水源东路 339 号
法定代表人	王东
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

北京市密云区溪翁庄镇人民政府

名称	北京市密云区溪翁庄镇人民政府
统一社会信用代码	111102280001084926
住所	北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村环湖路 66 号
法定代表人	万庆富
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

北京住总绿都投资开发有限公司

名称	北京住总绿都投资开发有限公司
统一社会信用代码	91110000318330974R
住所	北京市密云区西大桥路 67 号十里堡镇政府办公楼 407 室-930
法定代表人	韩啸
注册资本	5000 万元
成立时间	2014 年 12 月 15 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含有演出）。

（二）项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

本项目位于密云区溪翁庄镇溪翁庄村，北至现状居住区；西至云水大街临街商业用地；南至现状居住小区；东至现状水库中学、敬老院。

2. 项目内容与规模

本项目总用地面积约 40.87 公顷。其中，土地前期整理（城市建设用地）用地约 39.93 公顷；同步实施整理（拆迁）用地约 0.94 公顷。规划地上建筑面积 47.85 万平方米。

3. 投资估算与资金筹措方式

本项目立项批复总投资为 359412 万元，其中：前期费用 1856 万元，征地补偿费 34536 万元，腾退补偿及相关费 115738 万元，市政基础设施建设费 5341 万元，安置房建设费 183091 万元，其他费用 3727 万元，财务费用 15123 万元。筹措方式为政府专项债券 185000 万元，财政预算资金 174412 万元。

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；

(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)无其他人为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》（以下简称“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。

根据财预（2017）89 号要求，分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

我们根据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对本项目收益与融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，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，能够满足资金筹措充足性的要求。

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目立项批复总投资为 359412 万元，债券总需求 185000 万元，已发行债券 110000 万元，已发行债券情况如下：

单位：万元

债券名称	发行年度	发行金额	实际利率	发行期限	截止日	备注
2021 年北京市政府专项债券（十七期）-北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	2021	53100	2.99%	5 年	2026	
2023 年北京市政府专项债券（四期）-北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	2023	5200	2.62%	3 年	2026	
2023 年北京市政府专项债券（十二期）北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	2023	6500	2.34%	3 年	2026	
2024 年北京市政府专项债券（六期）密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	2024	34300	1.94%	2 年	2026	
2024 年北京市政府专项债券（十五期）密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	2024	3300	1.44%	2 年	2026	9000 万元调整至密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目使用
2025 年北京市政府专项债券（六期）密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	2025	7600	1.37%	2 年	2027	20000 万元调整至密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目使用
已发行债券合计		110000				

2026 年度根据开发进度拟发行债券 40000 万元，主要用于征拆费用，预计发行债券期限为 2 年，依据 2025 年 11 月 4 日（假设测算日）前 5 个工作日国债

收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 1.66%。2027 年度拟发行债券 35000 万元，预计发行债券期限为 2 年，依据 2025 年 11 月 4 日（假设测算日）前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 1.66%。项目预计还本付息约 198183 万元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由北京市密云区财政局统筹安排，预计还本付息情况如下：

北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预计还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期调减金额	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	备注
2021		53100			53100			2026 年、2027 年发行债券预计期限均为 2 年，假设融资利率为 1.66%
2022	53100				53100	1588	1588	
2023	53100	11700			64800	1588	1588	
2024	64800	46600	9000		102400	1876	1876	
2025	102400	27600	20000		110000	2618	2618	
2026	110000	40000		102400	47600	2919	105319	
2027	47600	35000		7600	75000	768	8368	
2028	75000			40000	35000	1245	41245	
2029	35000			35000		581	35581	
合计		214000	29000	185000		13183	198183	

（二）资金稳定性

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券还本付息要求。由于项目投资额大，投资回收期长，出现可还款额不足以偿

付当期本金或利息时，资金缺口由北京市密云区财政局统筹安排。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期收益来源为土地出让收入。

（二）非人防车位收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期收益来源为非人防车位收入。

五、自求平衡情况

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期收益来源为预期收入 238073 万元，为土地出让净收入 226873 万元，非人防车位收入 11200 万元，具体如下：

（一）预期收入测算

1. 土地出让产生收入测算

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期土地出让收入 247336 万元，依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 0.86 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 28.76 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 247336 万元。

（1）基本假设及依据

项目地块位于密云区溪翁庄镇溪翁庄村，经查询北京市规划和自然资源委员会土地出让结果，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目 MY00-0500-0001 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.24 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 C-2 地块土地一级开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块 R2 二类居住用地，楼面价 0.88 万元/平方米；北京市密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目 MY00-0104-6054 地块 R2 二类居住用地，楼面价 0.90 万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 0.86 万元/平方米。

（2）土地出让产生的现金流入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	建筑规模（万平方米）	土地出让收入（万元）
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	MY02-0101-0104	1.28	2.0	28.76	247336
		MY02-0101-6003	3.27	2.0		
		MY02-0101-6004	2.62	2.0		
		MY02-0101-0112	3.21	2.0		
		MY02-0101-0185	4	2.0		
合计			14.38		28.76	247336

（3）土地出让净收入

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目土地出让净收入为 226873 万元，为土地出让收入 247336 万元，扣除依据政策规定，以及往年我区计提政策资金的有关做法，从本项目土地收入中计提国有土地收益基金、农业土地开发资金、农田水利建设资金等几项政策性资金 20463 万元。

2. 非人防车位收入测算

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目非人防产权车位单价，依据密云区

三个项目的车位出售单价作为参考，云溪花园项目车位单价 15 万元/个、溪水花园项目车位单价 19 万元/个、上河院小区项目车位单价 16 万元/个，三个项目的车位平均单价 17 万元/个，按照项目所处位置和谨慎性原则暂定为 8 万元/个，非人防产权车位收入 11200 万元，明细如下：

项目名称	位置	非人防车位收入		
		单价（万元）	车位数量（个）	非人防车位收入（万元）
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	8	1400	11200
	合计		1400	11200

（二）预期成本测算

密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目预期成本为 357472 万元，其中：前期费用 1856 万元，征地补偿费 34536 万元，腾退补偿及相关费 115738 万元，市政基础设施建设费 5341 万元，安置房建设费 183091 万元，其他费用 3727 万元，财务费用 13183 万元，预测成本明细如下：

单位：万元

内容	前期费用	征地补偿费	腾退补偿及相关费	市政基础设施建设费	安置房建设费	其他费用	财务费用	合计
预期成本	1856	34536	115738	5341	183091	3727	13183	357472

备注：预期成本的财务费用为按发债金额实际测算的利息。

（三）本息覆盖率

项目收益为土地交易产生的收入和非人防车位收入，土地未交易前需要支付

资金利息由北京市密云区财政局统一支付。根据：《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办发〔2014〕36号）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为项目2021年开始腾退，本息覆盖倍数为1.20。如下表：

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地入市净收入	非人防车位	小计
2021	53100		53100			
2022		1588	1588			
2023	11700	1588	13288			
2024	37600	1876	39476			
2025	7600	2618	10218			
2026	40000	2919	42919			
2027	35000	768	35768			
2028		1245	1245	226873	11200	238073
2029		581	581			
合计	185000	13183	198183	226873	11200	238073
本息覆盖倍数	1.20					

（四）现金流量表

项目运营期内现金流保持良好，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金及利息，基本能满足本次专项债本息偿还要求。项目未产生现金流入前，需要支付的资金利息及费用由北京市密云区财政局统筹安排。测算见下表：

金额单位：万元

项目	金额
一、现金流入（1）	238073
1. 土地出让收入	226873
2. 非人防车位收入	11200
二、现金流出（2）	198183
1. 项目债券本金	185000
2. 融资利息支出	13183
三、净现金流量（3=1-2）	39890

（五）压力测试

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑收入±5%的变动情况下，项目存续期内本息覆盖为 1.14 倍，专项债券本息资金覆盖率仍然>1.1 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

单位：万元、倍

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
土地出让收入和非人防车位收入（1）	226170	238073	249977
债券还本付息额（2）	198183	198183	198183
债券本息覆盖倍数（3=1/2）	1.14	1.20	1.26

（六）风险分析

项目土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。

针对以上风险，项目单位应关注行业政策的发展动态及有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响，项目主管单位部门和项目单位要重视对经济

形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。加强专项债券资金的使用监管，严格控制成本支出范围。

六、评估结论

基于财预〔2017〕89号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以土地出让收入和非人防车位收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

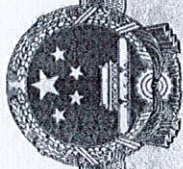
我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目土地出让收入和非人防车位收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

七、其他说明

近几年受宏观经济市场情况的变化，上市土地出让价格大幅度下降，项目投资成本不断加大，给项目资金平衡增加难度，也给项目筹集资金偿还债务带来巨大的压力。

附表 1：密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目及安置房建设周边土地出让情况表

序号	宗地名称	宗地位置	规划建筑面积 (平方米)	成交价 (万元)	楼面平米价 格 (万元)	调整因 素	调整权 重	调整后金 额 (万元)	规划用途	成交日期
1	北京市密云区十里堡 镇王各庄棚户区改造 项目 MY00-0500-0001 地块 R2 二类居住用地	密云区十里堡 镇王各庄村	122254.43	152000	1.24	0.8	0.3	0.30	R2 二类居住 用地	2022/9/22
2	北京市密云区水源路 南侧 C-2 地块土地一级 开发项目 MY00-0105-6038、6040 地块 R2 二类居住用地	密云区水源路 南侧	55584.41	49000	0.88	0.9	0.4	0.32	R2 二类居住 用地	2023/10/10
3	北京市密云区水源路 南侧 B 地块土地一级开 发项目 MY00-0104-6054 地块 R2 二类居住用地	密云区水源路 南侧	19907.98	18000	0.90	0.9	0.3	0.24	R2 二类居住 用地	2022/9/22
	综合单价						1	0.86		



统一社会信用代码
911101016343010670

营业执照

(副本)(2-1)



名称 北京方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 张江泳
经营范围

审计企业会计报告，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、清算等项下的审计业务；出具有关的报告；法律行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；国有资产管理、评估、非国有资产评估；基本建设工程预算、决算、决算审计；（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 100万元
成立日期 1995年02月10日
营业期限 1999年07月27日至 2039年07月26日
住所 北京市东城区东兴隆街56号7层725

仅供审计报告中使用



登记机关

2019年12月23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: 0012069

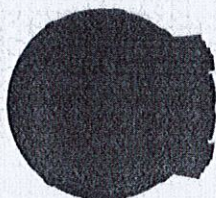
说明

- 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》。



中华人民共和国财政部制

仅供审计报告中使用



会计师事务所 执业证书

名称: 北京方诚会计师事务所有限责任公司

首席合伙人:

主任会计师: 张江泳

经营场所: 北京市东城区东兴隆街56号7层725

组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000029

批准执业文号: 京财协(1999) 758号

批准执业日期: 1999年06月27日





姓名 于淮泉
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1955-12-21
Date of birth
工作单位 北京方诚会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号 110228195512210059
Identity card No.



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：于淮泉
证书编号：110000290001

于淮泉

年 月 日
/y /m /d

证书编号：
No. of Certificate

110000290001

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

2019 年 12 月 1 日
/y /m /d



姓名 季宝林
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1955-07-13
Date of birth
工作单位 北京方诚会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 110228195507130011
Identity card No.



季宝林

This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：季宝林

证书编号：110000292716



姓名：季宝林

证书编号：110000292716

证书编号：110000292716
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：2016 年 04 月 15 日
Date of Issuance

年 月 日
/y /m /d