

2026 年北京市政府专项债券（二期）

门头沟新城 14 街区改造及环境整治项目

收益与融资自求平衡专项报告

京恒专审字（2026）第 0005 号



地址：北京市东城区安定门东大街 28 号雍和大厦东楼 D 座 12 层

电话：010-64097216/17/18

传真：010-64097157

北京恒介会计师事务所（普通合伙）

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://acc.mof.gov.cn>)”进行查验。
报告编码：京260RGC55DQ



2026年北京市政府专项债券（二期） 门头沟新城14街区改造及环境整治项目 收益与融资自求平衡专项报告

京恒专审字（2026）第0005号

北京市门头沟区财政局、北京市门头沟区住房和城乡建设委员会：

我们接受委托，对门头沟新城14街区改造及环境整治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《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），项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责，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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

门头沟新城14街区改造及环境整治项目预计总投资额422197万元，其中：拟融资337682万元、财政预算资金84515万元。

门头沟新城14街区改造及环境整治项目计划申请专项债券总额337682万元，已发行320682万元；2026年计划发行债券17000万元，三年期，债券利率按1.51%预测（以中国债券信息网2025年12月9日，3年期中国国债五日均线值1.41%为基础，上浮10BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.51%）。2026年发行额度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。



金额单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2021 年		21,081.76		21,081.76	2.83%-2.91%	-	-
2	2022 年	21,081.76	206,700.00		227,781.76	2.7%-2.91%	801.46	801.46
3	2023 年	227,781.76	19,900.00		247,681.76	2.62%-2.91%	6,249.10	6,249.10
4	2024 年	247,681.76	28,000.00		275,681.76	1.78%-2.91%	6,760.96	6,760.96
5	2025 年	275,681.76	45,000.00		320,681.76	1.51%-2.73%	7,049.01	7,049.01
6	2026 年	320,681.76	17,000.00	19,900.00	317,781.76	1.51%-2.73%	7,728.51	27,628.51
7	2027 年	317,781.76		206,700.00	111,081.76	1.51%-2.73%	7,473.35	214,173.35
8	2028 年	111,081.76			111,081.76	1.51%-1.94%	1,834.85	1,834.85
9	2029 年	111,081.76		66,081.76	45,000.00	1.51%-1.94%	1,834.85	67,916.61
10	2030 年	45,000.00		45,000.00	-	1.51%	679.50	45,679.50
合计			337,681.76	337,681.76			40,411.59	378,093.35

注：2022 年应付利息中包含 2021 年发行的专项债券资金 13918.24 万元调拨到其他项目之前产生的利息 190.86 万元。

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块最近一期均价；本项目无已供应地块的，参考周边项目已上市地块均价。

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	301,241.07
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	24,099.29
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	
1. 农业土地开发资金	
2. 农田水利建设资金	



项目	按照目前土地市场测算
3. 教育资金	
4. 保障性安居工程资金	
5. 国有土地收益基金	
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	277,141.78
减：项目成本（5）	
五、政府补贴收入（6）	198,335.00
六、项目净收益（7=4-5+6）	475,476.78
七、融资本息合计（8）	378,093.35
八、本息覆盖倍数（9=7/8）	1.26

敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

序号	敏感性分析	压力测试		
		105%	100%	95%
1	项目净收益	489,333.87	475,476.78	461,619.70
2	债券还本付息额	378,093.35	378,093.35	378,093.35
3	债券本息覆盖率	1.29	1.26	1.22

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成立的前提下，本次评价的门头沟新城 14 街区改造及环境整治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自求平衡。

附件：门头沟新城 14 街区改造及环境整治项目收益及现金流入评价说明





中国注册会计师



张进宁

中国注册会计师



赵瑞萍

二〇二六年一月二十六日



附件：

门头沟新城 14 街区改造及环境整治项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以门头沟新城 14 街区改造及环境整治项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮 5%及下浮 5%作为测算依据。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）申报单位与实施单位基本情况

1. 申报单位与实施单位为同一单位

单位名称：北京中冶名祥置业有限公司；

住所：北京市门头沟区永定镇政府办公楼 9 层 902 室；

单位类型：有限责任公司(法人独资)；

法定代表人：李瑞峰；

注册资本：人民币 2000 万元。

经营范围：房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；土地一级开发；出租办公用房；出租商业用房；项目投资。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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。)

（二）项目概况

1、项目介绍

根据北京市发展和改革委员会《关于门头沟新城14街区改造及环境整治项目核准的批复》，本项目主要建设规模和内容是：征地、拆迁和必要的基础设施建设，回迁安置房建设。

2、资金筹措方案

门头沟新城14街区改造及环境整治项目计划申请专项债券总额337682万元，已发行320682万元；2026年计划发行债券17000万元，三年期，债券利率按1.51%预测（以中国债券信息网2025年12月9日，3年期中国国债五日均线值1.41%为基础，上浮10BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.51%）。2026年发行额度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。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

2、土地出让收入

本项目采用剩余法和市场比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

（1）剩余法

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	雅居乐富春山居	多户型	2022.01	链家网	42000
2	中建长安麓府	多户型	2021.10	链家网	42000
3	中建长安麓院	多户型	2023.05	链家网	42000
4	华萃西山	多户型	2019.07	链家网	42000
5	北京城建龙樾西山	多户型	2025.09	链家网	40057
6	华润西山墅	多户型	2025.04	链家网	41706



初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计房地产均价约 41000 元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算经营用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-管理费-财务利息-销售税费-销售费用-开发利润-买方购买熟地的税费。

序号	项目名称	金额（元/m ² ）	备注
1	不动产单价	41,000	修正销售单价
2	土地取得税费	850	按土地取得价的 3%计取
	建安成本	4,500	
	工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的 8%计取
	基础设施建设费	450	按建安成本的 10%计取
	公共配套设施建设费	135	按建安成本的 3%计取
	不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的 2%计取
	管理费	163	按二级开发直接成本之和的 3%计取
	销售费用	1,920	按不动产单价的 5%计取
	财务费用	907	按开发周期 2.5 年，利率 4.75%计算
	销售增值税及附加	780	
3	客观开发利润	2,526	按利润率 25%计取
土地使用权单价		28,300	

经测算熟地单价约为 2.83 万元/m²。

（2）市场比较法

假设本项目土地自 2030 年开始陆续挂牌交易，考虑项目周边近年来已供应地块成交楼面地价估算上市地块楼面单价为 2.72 万元/平方米（门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块，楼面单价约 2.95 万元/平方米；门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块，楼面单价



约 2.45 万元/平方米；门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块，楼面单价约 2.79 万元/平方米）。

（3）对比分析剩余法和市场比较法，考虑近年来北京土地市场的成交情况，按照保守性原则，市场比较法更符合实际情况，因此，本方案按照市场比较法进行测算。以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	位置	规模(万平方米)	估算楼面单价 的 100%
门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目	东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山	11.08	301,241.07
合计		11.08	301,241.07

入市地块相关信息如下：

用地性质	地块编号	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万平方米)	容积率	预计上市时间	预计收入 (万元)
居住	MC00-0014-0025	2.23	2.680	1.2	2030 年	72931
	MC00-0014-0029	0.61	0.610	1	2030 年	16508
	MC00-0014-0036	0.53	0.580	1.1	2030 年	15843
	MC00-0014-0043	3.14	3.450	1.1	2030 年	93976
	MC00-0014-6009	2.44	3.416	1.4	2030 年	93071
商业	MC00-0014-0012	0.34	0.340	1	2030 年	8912
合计	-	9.29	11.076	-		301241

3、市级分享收入

本项目位于门头沟区，根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和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），市级分享土地收入比例为 8%。



4、计提政策性资基金详情

①农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）；财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）的文件规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

②农田水利建设资金

本项目农田水利建设资金根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）的文件规定，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

③教育资金

本项目教育资金根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）的文件规定，本地区计提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%。

④保障性安居工程资金

本项目廉租住房保障资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综〔2010〕95号）；财政部、住房城乡建设部《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，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

⑤国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011号，见纸质件）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。

5、土地出让净收入预测情况

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	301,241.07
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	24,099.29
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	
1. 农业土地开发资金	
2. 农田水利建设资金	
3. 教育资金	
4. 保障性安居工程资金	
5. 国有土地收益基金	
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	277,141.78

6. 政府补贴收入

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号），项目所在地政府自2025年起，每年对该项目给予一定额度补贴（分年安排基金预算财政补助资金），累计补贴6年，补贴额合计198,335万元，其中，2025年预计补贴8,000万元，2026年预计补贴8,000万元，2027年预计补贴8,000万元，2028年预计补贴8,000万元，2029年预计补贴80,000万元，2030年预计补贴86,335万元。

四、债券概况

门头沟新城14街区改造及环境整治项目计划申请专项债券总额337682万元，已发行320682万元；2026年计划发行债券17000万元，三年期，债券利率按1.51%预测（以中国债券信息网2025年12月9日，3年期中国国债五日均线值1.41%为基础，上浮10BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.51%）。2026年发行额度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。



金额单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2021 年		21,081.76		21,081.76	2.83%-2.91%	-	-
2	2022 年	21,081.76	206,700.00		227,781.76	2.7%-2.91%	801.46	801.46
3	2023 年	227,781.76	19,900.00		247,681.76	2.62%-2.91%	6,249.10	6,249.10
4	2024 年	247,681.76	28,000.00		275,681.76	1.78%-2.91%	6,760.96	6,760.96
5	2025 年	275,681.76	45,000.00		320,681.76	1.51%-2.73%	7,049.01	7,049.01
6	2026 年	320,681.76	17,000.00	19,900.00	317,781.76	1.51%-2.73%	7,728.51	27,628.51
7	2027 年	317,781.76		206,700.00	111,081.76	1.51%-2.73%	7,473.35	214,173.35
8	2028 年	111,081.76			111,081.76	1.51%-1.94%	1,834.85	1,834.85
9	2029 年	111,081.76		66,081.76	45,000.00	1.51%-1.94%	1,834.85	67,916.61
10	2030 年	45,000.00		45,000.00	-	1.51%	679.50	45,679.50
合计			337,681.76	337,681.76			40,411.59	378,093.35

注：2022 年应付利息中包含 2021 年发行的专项债券资金 13918.24 万元调拨到其他项目之前产生的利息 190.86 万元。

五、本息覆盖倍数情况

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	301,241.07
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	24,099.29
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	
1. 农业土地开发资金	
2. 农田水利建设资金	
3. 教育资金	
4. 保障性安居工程资金	



项目	按照目前土地市场测算
5. 国有土地收益基金	
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	277,141.78
减：项目成本（5）	
五、政府补贴收入（6）	198,335.00
六、项目净收益（7=4-5+6）	475,476.78
七、融资本息合计（8）	378,093.35
八、本息覆盖倍数（9=7/8）	1.26

敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

序号	敏感性分析	压力测试		
		105%	100%	95%
1	项目净收益	489,333.87	475,476.78	461,619.70
2	债券还本付息额	378,093.35	378,093.35	378,093.35
3	债券本息覆盖率	1.29	1.26	1.22

六、结论

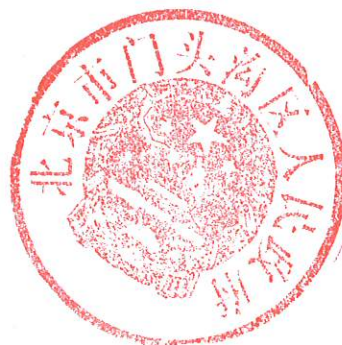
综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.26，能保证债券正常的还本利息，实现项目收益与融资的自求平衡。

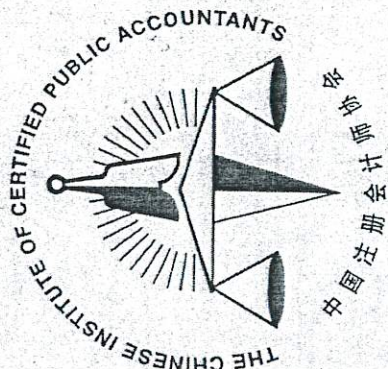
七、使用与限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、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。





姓名 张进宁
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1972年1月1日
Date of birth
工作单位 北京正则会计师事务所
Working unit



年度检验登记

Annual Renewal Registration



姓名: 张进宁
证书编号: 110001221933

本证书经检验合格
This certificate is valid for
this renewal.

2009.3.20



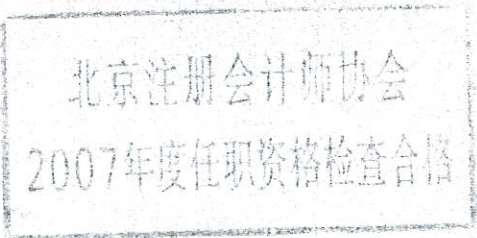
日
/d

年度检验登记

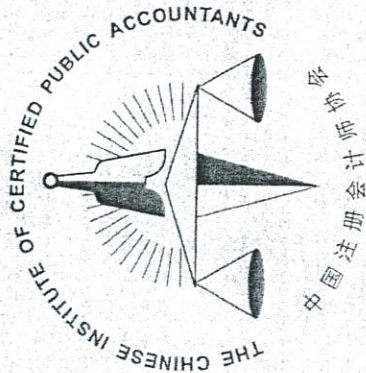
Annual Renewal Registr



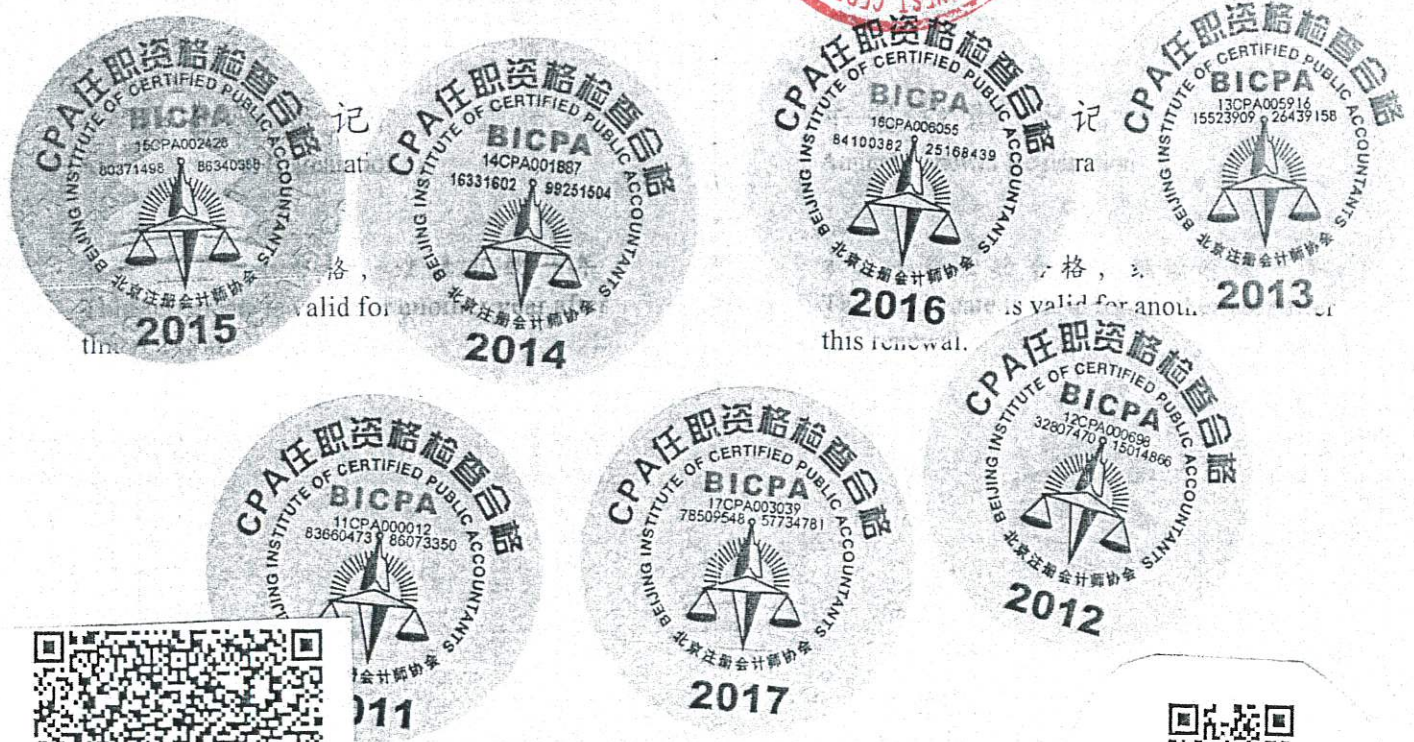
本证书经检验合格
This certificate is valid for
this renewal. 张进宁 110001221933



2008 年 3 月 20 日
/y /m /d



姓名 赵瑞萍
 Full name 女
 Sex
 出生日期 1964-02-09
 Date of birth
 工作单位 北京恒介会计师事务所
 Working unit



赵瑞萍 110002730004

年 月 日

2011



姓名: 赵瑞萍

证书编号: 110002730004

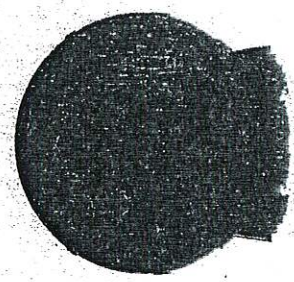
证书序号: NO.006640

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: 北京恒介会计师事务所 (普通合伙)

主任会计师: 张进宁

办公场所: 北京市东城区安定门东大街28号雍和大厦东楼D座1202室

组织形式: 合伙制

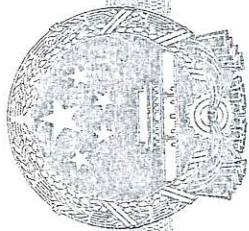
会计师事务所编号: 11000273

注册资本(出资额): 50 万元

批准设立文号: 京财会[2003]1191号

批准设立日期: 2003-06-26





统一社会信用代码

91110101752165182H

营业执照

(副本) (1-1)



扫描二维码登录
“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 北京恒介会计师事务所 (普通合伙)

类型 普通合伙企业

出资人 张进宁

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本（金），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；基本建设施工预决算（结）算审计；法律、行政法规规定的其它审计业务；会计业务咨询服务；国有资产和非国有资产评估。（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。）

成立日期 2003年07月04日

合伙期限 2003年07月04日至 长期

主要经营场所

北京市东城区安定门东大街28号立骏大厦东楼五单元1202号

登记机关



2020年10月22日

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。

<http://www.gsxt.gov.cn>

国家企业信用信息公示系统网址：

国家市场监督管理总局监制