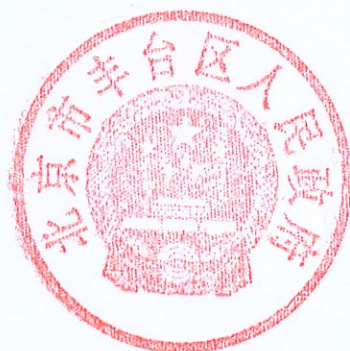


辛庄村棚户区改造土地开发项目
2026 年北京市政府专项债券（二期）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告



中平通达（北京）会计师事务所有限公司

辛庄村棚户区改造土地开发项目
2026 年北京市政府专项债券（二期）
收益与融资自求平衡财务评估咨询报告

中平通达咨字（2026）001 号

北京市丰台区财政局：

我们接受北京中筑鑫盛置业有限公司委托，对辛庄村棚户区改造土地开发项目 2026 年北京市政府专项债券（二期）的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《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本次发行 2026 年北京市政府专项债券（二期）之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辛庄村棚户区改造土地开发项目预期土地出让收入对应的政府性基金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自求平衡。

项目总体评价结果如下：

一、债券应付本息情况

辛庄村棚户区改造土地开发项目总投资 873,934 万元，从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 321,641 万元，计划申请专项债券资金 552,293 万元。已到位资金 676,006 万元，其中财政预算资金已到位 137,713 万元，已发行专项债券 538,293 万元，其余资金由区财政统筹安排。项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。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。本项目资本金比例占项目总投资的 36.80%，项目资本金的设置比例符合国发【2015】51 号和国发【2019】26 号中关于投资项目资本金的相关规定。

按照项目建设进度及资金募集计划，本年拟通过发行专项债融资总额 14,000 万元，本次拟申请金额 14,000 万元，本年度待后续发行专项债券资金 0 万元，期限为 3 年，参照本项目最近一次发行债券利率，本次测算按照年利率 1.45%。资金主要用于安置房建设。债券存续期末支付利息，到期偿还本金，本期债券及其他融资资金预计到期本息累计 295,507 万元。本项目融资计划如下：

单位：人民币万元

债券情况	金额	利率%	应付利息	本息合计
已融资余额	268,293	1.45-1.95	12,605	280,898
本年拟申请金额	14,000	1.45%	609	14,609
2027 年拟申请金额	0	0	0	0
合计	282,293		13,214	295,507

本项目融资还本付息情况如下：

单位：人民币万元

序号	年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
1	2024 年	-	20,000	-	20,000	1.55%-1.95%	-	-
2	2025 年	20,000	248,293	-	268,293	1.45%-1.95%	373	373
3	2026 年	268,293	14,000	-	282,293	1.45%-1.95%	4,202	4,202
4	2027 年	282,293		20,000	262,293	1.45%-1.95%	4,405	24,405

5	2028 年	262, 293		248, 293	14, 000	1. 45%	4, 032	252, 325
6	2029 年	14, 000		14, 000	-	1. 45%	203	14, 203
	合计	-	282, 293	282, 293			13, 214	295, 507

本项目共需还本付息合计 295, 507 万元，其中还本 282, 293 万元，预计应付利息 13, 214 万元。

二、销售产生的净现金流入的稳定性

本项目收益为安置房销售收入和土地出让产生的现金流入，其中安置房项目销售收入 163, 196 万元，土地交易产生的现金流入 792, 979 万元，金额合计 956, 175 万元，扣除政府收益及计提基金 81, 896 万元，总金额为 874, 279 万元。

（一）基本假设条件及依据

1、基本假设条件

假设 2017 年辛庄村棚户区改造土地开发项目在债券存续期内陆续进行开发建设，并于 2026 年末开发建设完毕。本期债券募集资金投资项目现金流入通过安置房销售专项收入和土地出让产生的政府性基金收入实现。

2、依据：

法律法规依据为：

- （1）《国务院关于投资体制改革的决定》（国发[2004]第 20 号）；
- （2）《北京市发展改革委关于印发北京市企业投资项目管理目录的通知》（京发改[2005]2734 号）；
- （3）《国家发展改革委关于发布项目申请报告通用文本的通知》（发改投资[2007]1169 号）；
- （4）《企业投资项目核准暂行办法》（国家发展改革委令 2004 第 19 号）；
- （5）《北京市企业投资项目核准暂行实施办法》（京政办发[2005]37 号）；
- （6）《投资项目可行性研究指南》；
- （7）《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发

[2011]1号)；

(8) 市住保办《关于将丰台长辛店等五片棚户区纳入我市棚户区改造范围通知》(京住危字[2011]23号)；

(9) 《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改[2015]693号)；

(10) 《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》(京国土储[2015]37号)。

项目依据为：

(1) 项目范围内镇政府提供的人口、地上物、建筑面积等数据

(2) 项目地类地籍数据

(3) 项目编制单位收集的其他相关资料

(二) 安置房销售产生的净现金流入

本项目安置房项目销售收入包括以下三部分：安置房屋销售收入、配套商业销售收入及车库销售收入，预计收入金额合计 163,196 万元，实现收入时间均为 2028 年。

项目	面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	实现收入时间
住宅	14.78	8,600	127,108	2028 年
配套商业	0.05	20,000	1,000	2028 年
车库	4.08	8,600	35,088	2028 年
		合计	163,196	

1、安置房屋销售收入

本次申报安置房屋建筑面积约 14.78 万平方米，该安置房屋建筑单方造价约 7800 元/平方米，考虑到前期费用(5%)及项目管理费(5%)等，预计销售单价为 8600 元/平方米，预计可实现安置房屋销售收入约 127,108 万元。2024 年末安置房项目主体工程完工，2026 年完成竣工验收，2028 年实现收入。

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)	2026 年实现 收入金额
------	----------------	---------------	--------------	------------------

辛庄村棚户区改造土地开发项目-安置房屋	14.78	8,600	127,108	127,108
合计	14.78		127,108	127,108

2、安置房配套商业销售收入

本项目安置房工程经营性配套规划面积41,241m²，其中小型商服80m²，菜市场200m²；其他商业服务220m²，配套商业合计面积500平方米。根据建筑单价并参照周边商业价格，预计配套商业价格2万元/平方米，预计配套商业销售收入1,000万元，实现收入时间为2028年。

3、车库销售收入

本项目商业车库总建筑面积40,761m²，参照安置房屋建设成本及销售单价8,600元/平方米计算，预计车位销售收入35,088万元，预计实现收入时间为2028年。

(三) 土地出让产生的净现金流入

1、基本假设及依据

项目地块位于北京市丰台区，经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取北京市丰台区北宫镇张郭庄村A区FT00-0203-6145、FT00-0203-6159地块R2二类居住用地、北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目FT00-0202-0011地块R2二类居住用地北京市丰台区卢沟桥乡万泉寺村A地块一级开发项目0616-0660、0661、L05、WQS-02地块R2二类居住用地、A33基础教育用地、B4综合性商业金融服务业用地（配建“保障性租赁住房”）3个案例作为参考预计本项目土地出让价格。

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面单价(万元/平方米)	规划用途	成交日期
----	------	------	--------	---------	-------------	------	---------	--------------	------	------

1	北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地	丰台区北宫镇	2021 年 4 月 22 日	590000	171120.71	挂牌出让公告	620000	3.62	R2 二类居住用地	2021 年 5 月 11 日
2	北京市丰台区卢沟桥乡万泉寺村 A 地块一级开发项目 0616-0660、0661、L05、WQS-02 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地、B4 综合性商业金融服务业用地	丰台区卢沟桥乡	2021 年 9 月 14 日	390000	101601	挂牌出让公告	418000	4.11	R2 二类居住用地	2021 年 10 月 13 日
3	北京市丰台区北宫镇东河沿村棚户区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地	丰台区北宫镇	2022 年 5 月 10 日	244000	74646	挂牌出让公告	244000	3.27	R2 二类居住用地	2022 年 5 月 31 日

2、已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区北宫镇辛庄村棚户区改造项目首批次三个地块，用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 10.07 公顷，规划建筑面积 11.07 万平方米。2023 年 10 月 24 日已上市交易成功，成交价格为 33.8 亿元。其中 27 亿元归还本项目原置换债券。

3、未上市土地出让产生的净现金流入

(1) 土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021 年至 2022 年北京市丰台区北宫镇及卢沟桥乡城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行土地出售价格预测。上述三宗地平均单价 3.67 万元/平方米。基于预测每宗土地出让价格，因本项目容积率仅为 1.1，而上三宗成交

地块容积率均高于 2.0。考虑到目前房地产市场实际情况，本项目剩余四个地块，随着后续项目周边大灰厂东路等市政基础设施改善，临近的地铁 1 号延长线也将通车，经济及房地产行情应有好转，按照上述平均价格的 95% 预测，预计本项目单价能达到 3.47 万元/平方米。

项目未上市土地出让收入预测

市场比较法：

按上面假设预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 45.50 亿元，估算政府土地出让收益 7.27 亿元；计提各项资金 0.91 亿元，明细如下：

序号	项目	金额（万元）
1	农业土地开发资金	149
2	农田水利建设资金	2,984
3	教育资金	2,984
4	廉租住房保障资金	2,984
合计	计提的各项资金合计	9,100

预测全部土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 37.31 亿元。

表 4-2：项目未上市土地出让收入预测表

序号	地块编号	用地性质	建筑面积 (平方米)	出让时间	单价 (万元/ 平方米)	预计 成交价 (万元)	政府 土地 收益 计提 比例	计提各 项资金 (万 元)	计提后 金额 (万元)
1	A-01	二类居住	28,097	2026 年 6 月	3.47	97,497	16%	1,950	79,947
2	A-01-1	二类居住	15,142	2026 年 6 月	3.47	52,543	16%	1,051	43,085
3	A-05	二类居住	30,479	2028 年 6 月	3.47	105,762	16%	2,115	86,725
4	A-13	拟转二类 居住	57,400	2028 年 6 月	3.47	199,178	16%	3,984	163,326
合计			131,118			454,979		9,100	373,083

即：根据预测表测算，按本次预测土地出让价格参照 2021-2022 年度周边成交土地价格，预计可产生的现金净流入为 454,979 万元，扣除 16% 的政府收益 72,797 万元，扣除计提的各项资金 9,100 万元，用于资金平衡的土地相关收益 373,083 万元，大于政府债应付本息 295,507 万元。考虑后续安置房屋收入 163,196 万元，用于资金平衡土地相关收益 874,279 万元，大于项目总投，项目能够实现平衡。

（四）债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设资金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，本期债券项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2027 年基本建设完毕，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（扣除政府收益及计提基金）和安置房产生的收入，总计 373,083 万元，债券融资本息余额合计 295,507 万元，本息覆盖倍数为 1.26。

如下表：

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	实物安置取得的补差价收入	小计
2025	-	373	373	-	-	-
2026	-	4,202	4,202			-
2027	20,000	4,405	24,405	123,032		123,032
2028	248,293	4,032	252,325	250,051		250,051
2029	14,000	203	14,203	-		
合计	282,293	13,214	295,507	373,083	-	373,083
本息覆盖倍数			1.26			

（五）敏感性分析

通过当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。

敏感性分析	敏感性变化比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益	354,429	373,083	391,737
偿债资金合计	295,507	295,507	295,507
债券还本付息额	295,507	295,507	295,507
资本金偿还建设期利息	-	-	-
经营收入偿还的债券本息额	295,507	295,507	295,507
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.33

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的辛庄村棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以预计全市GDP 同比增速比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求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，认为本期债券能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为辛庄村棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本期债券全部还本付息要求。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中平通达（北京）会计师事务所有限公司



二〇二六年一月二十七日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入编制基础

本次预测以北京市棚户区改造及一级土地开发预期安置房销售专项收入和土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2024 年 GDP 的增速等因素，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制辛庄村棚户区改造土地开发项目安置房销售和土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（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、项目详细情况

（一）背景情况

棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题，当前已成为城市中“二元结构”的一大表现，党中央、国务院这几年加大了对各类棚户区改造的工作力度。在加快推进集中成片城市棚户区改造的基础上，各地区逐步将其他棚户区、城中村改造，统一纳入城市棚户区改造范围，稳步、有序推进。为加快城镇旧住宅区综合整治，加强环境综合整治和房屋维修改造，完善使用功能和配套设施，从 2010 年开始，中央全面启动城市和国有工矿棚户区改造工作。

长辛店镇位于丰台区西南部、永定河以西地区，辖区面积 58.6 平方公里，辖 9 个行政村，常住人口约 3.1 万人。由于历史客观因素的影响，长期以来该地区社会经济发展水平相对滞后，市政基础设施严重不足、居住环境恶劣、社会问题突出。为认真贯彻落实国务院《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）及住房城乡建设部、发展改革委等部门《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）等文件精神，2011 年 1 月，经北京市人民政府批复正式将长辛店地区纳入棚户区改造范围。2016 年，长辛店镇辛庄村棚户区改造和环境整治项目纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务》储备项目。

（二）建设必要性

辛庄村村域面积 7.3 平方公里，辖区内有辛庄、南营、南沟三个自然村。辛庄村棚户区改造和环境整治为全村域范围内改造和环境整治，涉及农户 897 户，人口约 2962 人。

为了全面推进辛庄村棚户区的腾退改造和环境整治工作，妥善安置棚户区居民及当地村民，加快解决群众住房困难、住房环境差等问题，提高群众生活水平及区域环境形象，北京中筑鑫盛置业有限公司特提出“北京市辛庄村棚户区改造土地开发项目”开发建设申请。

四、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）建设单位基本情况

本次涉及项目实施主体：北京中筑鑫盛置业有限公司。具体情况见下表：

北京中筑鑫盛置业有限公司情况

名称	北京中筑鑫盛置业有限公司
统一社会信用代码	91110106MA009GT12H
住所	北京市丰台区辛庄大灰厂东路甲 12 号
法定代表人	岳斌
注册资本	5000 万元
成立日期	2016 年 11 月 10 日
公司类型	企业法人
经营范围	房地产开发；销售商品房；企业管理服务；企业管理咨询；工程项目管理服务。（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。）

（二）项目概况

1. 项目位置及四至范围

辛庄村位于丰台区长辛店镇的西北侧，大灰厂东路穿村而过，向东与杜家坎环岛、梅市口路、园博大道、莲石路等相连，向西连接六环路。北至东河沿村，东至太子峪村，南至李家峪村，西至大灰厂村。

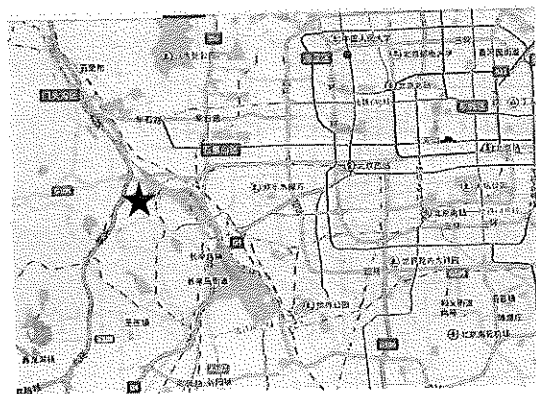


图1 项目地址

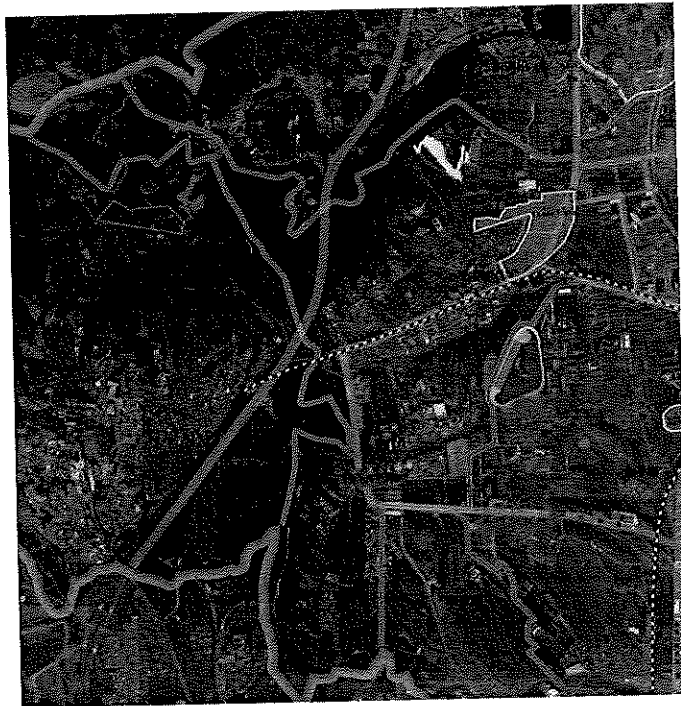


图2 项目实施四至图

项目范围内，涉及宅基地 569 个，农户 897 户，2962 人，集体住宅约 19.66 万平方米，集体非住宅约 51.39 万平方米。项目需实施征地面积 81.26 公顷，征地范围如图 3 所示蓝色区域及部分代征道路、河道；村域基本情况如表 1 所示。

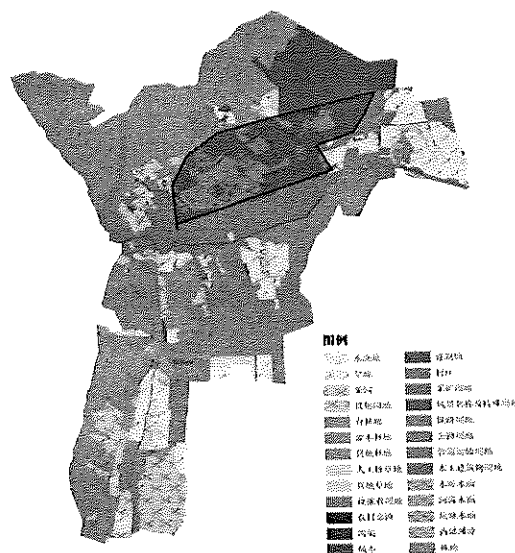


图3 征地范围示意图

表1 村域基本情况

宅基地	569 个	
-----	-------	--

农户	897 户	人口	2962 人
集体住宅	19.66 万m ²	集体非住宅	51.39 万m ²
征地面积	81.26 万m ²	耕地面积	25.73 万m ²

2. 项目资金到位及使用情况

截至 2024 年 12 月底累计到位 597,606 万元。

3. 项目内容与规模

项目环境整治面积 7.3 平方公里，规划总用地面积 51.26 公顷，其中规划建设用地面积 33.22 公顷，规划建筑规模 40.18 万平方米。

实施内容主要包括规划用地范围内征地、村域范围腾退、规划用地范围内大市政基础设施建设等土地整理工作、经营性用地上市及回迁安置房建设等工作。项目建设用地区域控制性详细规划如图 4 所示，建设用地范围各地块规划指标如表 2 所示。

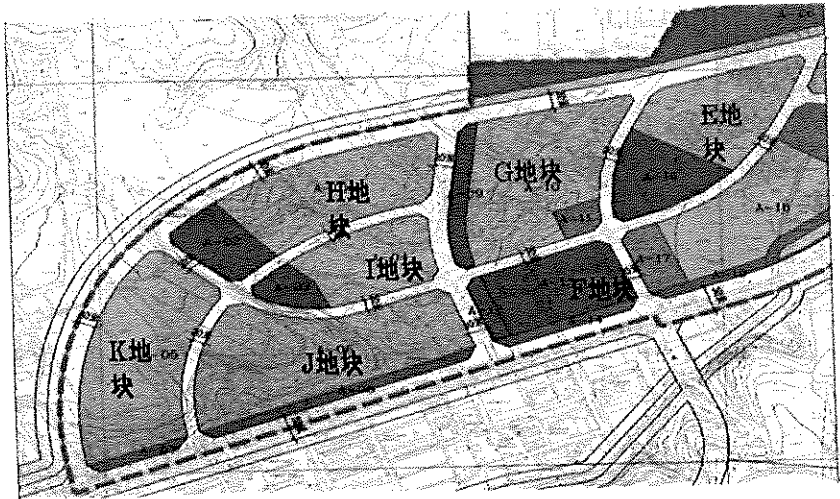


图4 建设用地规划图

表2 建设用地范围各地块规划指标

序号	地块编号	容积率	用地面积 (公顷)	建设用地面积 (公顷)	规划建筑面积 (万平方米)	备注
1	E 地块	1.4	6.809	3.508	4.911	

2	G 地块	1.1	8.332	5.989	6.588	
3	F 地块	2.0	5.152	2.898	5.796	
4	H 地块	1.1	7.306	4.267	4.671	
5	I 地块	1.1	4.777	3.086	3.393	
6	J 地块	1.1	11.267	7.886	8.675	
7	K 地块	1.1	7.614	5.586	6.145	
	E+G+I		19.918	12.583	14.892	拟用作回迁安置房建设
	F+H+J+K		31.339	20.637	25.287	拟用作上市平衡资金
	合计		51.257	33.220	40.179	

4. 投资估算与资金筹措方式

经测算，本项目含税总投资约为 873,934 万元，项目资金全部来源于财政资金及政府专项债券资金，计划财政资金 321,641 万元，政府专项债券资金 552,293 万元。

5. 资金平衡

本项目 I 区、II 区共同开发，整体进行资金平衡。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021 年至 2022 年北京市丰台区北官镇及卢沟桥乡城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行土地出售价格预测。上述三宗地平均单价 3.67 万元/平方米。基于预测每宗土地出让价格，因本项目容积率仅为 1.1，而上三宗成交地块容积率均高于 2.0。考虑到目前房地产市场实际情况，本项目剩余四个地块，随着后续项目周边大灰厂东路等市政基础设施改善，临近的地铁 1 号延长线也将通车，经济及房地产行情应有好转，按照上述平均价格的 95% 预测，预计本项目单价能达到 3.47 万元/平方米。预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 454,979 万元，加上已上市地块回笼资金 338,000 万元，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为 711,083 万元（已扣除政府收益及计提基金），后续安置房收入 163,196 万元，用于资金平衡土地相关收益 874,279 万元，大于项目总投资，项目能够实现平衡。

(三) 项目收益及现金流入预测说明

1. 项目实物安置房产生的专项收入及净流入

本项目安置房项目销售收入包括以下三部分：安置房屋销售收入、配套商业销售收入及车库销售收入，预计收入金额合计 151,849 万元，实现收入时间均为 2028 年。

项目	面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	实现收入时间
住宅	14.78	8,600	127,108	2028 年
配套商业	0.05	20,000	1,000	2028 年
车库	4.08	8,600	35,088	2028 年
		合计	163,196	

(1) 安置房屋销售收入

本次申报安置房屋建筑面积约 14.78 万平方米，该安置房屋建筑单方造价约 7800 元/平方米，考虑到前期费用（5%）及项目管理费（5%）等，预计销售单价为 8600 元/平方米，预计可实现安置房屋销售收入约 127,108 万元。2024 年末安置房项目主体工程完工，2026 年完成竣工验收，具备入住条件，2028 年实现收入。

项目名称	建筑规模 (万平方米)	单价 (元/平方米)	销售收入 (万元)	2026 年实现 收入金额
辛庄村棚户区 改造土地开发 项目-安置房	14.78	8,600	127,108	127,108
合计	14.78		127,108	127,108

(2) 安置房配套商业销售收入

本项目安置房工程经营性配套规划面积 41,241 m²，其中小型商服 80 m²，菜市场 200 m²；其他商业服务 220 m²，配套商业合计面积 500 平方米。根据建筑单价并参照周边商业价格，预计配套商业价格 2 万元/平方米，预计配套商业销售收入 1,000 万元，实现收入时间为 2028 年。

(3) 车库销售收入

本项目商业车库总建筑面积 40,761 m²，共计 1461 个车位，参照安置房屋建设成本及销售单价 8,600 元/平方米计算，预计车位销售收入 35,088 万元，预计实现收入时间为 2028 年。

2. 项目土地市场情况

(1) 已上市土地市场情况

北京市丰台区北宫镇辛庄村棚户区改造项目首批次三个地块，用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 10.06 公顷，规划建筑面积 11.07 万平方米。2023 年 10 月 24 日已上市完成交易，成交价格为 338,000 万元。

(2) 未上市土地出让市场情况

3. 经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021 年至 2022 年北京市丰台区北宫镇及卢沟桥乡城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行土地出售价格预测。上述三宗地平均单价 3.67 万元/平方米。基于预测每宗土地出让价格，因本项目容积率仅为 1.1，而上三宗成交地块容积率均高于 2.0。考虑到目前房地产市场实际情况，本项目剩余四个地块，随着后续项目周边大灰厂东路等市政基础设施改善，临近的地铁 1 号延长线也将通车，经济及房地产行情应有好转，按照上述平均价格的 95% 预测，预计本项目单价能达到 3.47 万元/平方米。

本项目经营性用地拟 2028 年上市，按上面假设，单价 3.47 万元/平方米，预测未上市土地出让收入可产生现金流入为 454,979 万元，扣除 16% 的政府收益及计提基金，预计金额为 373,083 万元。已上市地块现金流入为 338,000 万元，项目预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 711,083 万元。

表 6-2：项目土地出让收入预测表

序号	2023 年	2024-2027 年	2028 年	小计
单价	3.05	0	3.47	-
销售面积（万平方米）	11.07	0	13.11	24.18
金额（万元）	338,000	0	454,979	796,913
扣除市级政府收益及计提基金			81,896	73,426
可用于资金平衡的土地相关收益	338,000		373,083	711,083

表 6-3：未上市土地出让收入预测表

序号	地块编号	用地性质	建筑面积 (平方米)	出让时间	单价 (万 元/平方 米)	出让金 (万元)	政府土 地出让 收益计 提比例	计提后金 额 (万元)
1	A-01	二类居住	28,097	2028 年	3.470	97,497	16%	79,947
2	A-01-1	二类居住	15,142	2028 年	3.470	52,543	16%	43,085
3	A-05	二类居住	30,479	2028 年	3.470	105,762	16%	86,725
4	A-13	二类居住	57,400	2028 年	3.470	199,178	16%	163,326
5					合计	454,979		373,083

4. 项目收入预测

根据预测表测算，未上市地块预计可产生的现金净流入为 454,979 万元，扣除 16% 的政府收益及计提基金，预计金额为 373,083 万元，加上已上市地块回笼资金 338,000 万元，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为 711,083 万元。考虑后续安置房屋收入 163,196 万元，用于资金平衡土地相关收益 874,279 万元，大于项目总投，项目能够实现平衡。具体如下表所示：

单位：万元

土地现金净流入	安置房销售收入	合计
711,083	163,196	874,279

5. 项目收益测算

辛庄村棚户区改造土地开发项目收益分为两部分，一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。

(1) 安置房回款

本项目安置房项目销售收入包括以下三部分：安置房屋销售收入、配套商业销售收入及车库销售收入。该安置房建筑单方造价约 7800 元/平方米，考虑到

前期费用（5%）及项目管理费（5%）等，预计销售单价为 8,600 元/平方米，经测算项目安置房屋回款约为 127,108 万元，配套商业回款 1,000 万元，车库销售回款 35,088 万元，预计收入金额合计 163,196 万元，实现收入时间均为 2028 年。

项目	面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	总价 (万元)	实现收入时间
住宅	14.78	8,600	127,108	2028 年
配套商业	0.05	20,000	1,000	2028 年
车库	4.08	8,600	35,088	2028 年
		合计	163,196	

（2）土地入市收益

根据《北京市城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 792,979 万元。

（3）项目总收益

综上所述该项目实施过程中可实现收益约为 956,175 万元。未上市地块预计可产生的现金净流入为 454,979 万元，扣除 16% 的政府收益及计提基金，预计金额为 373,083 万元，加上已上市地块回笼资金 338,000 万元，用于资金平衡土地出让可产生的现金净流入为 711,083 万元。考虑后续安置房收入 163,196 万元，用于资金平衡土地相关收益 874,279 万元，大于项目总投 873,934 万元。

6. 项目资金测算平衡表

本项目以前年度发行地方政府专项债券资金余额 282,293 万元，期限为 3 年，融资利率 1.45%—1.95%，本年拟发行政府专项债券资金 14,000 万元，其中本次发行 14,000 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.45%，项目未来上市地块收益合计 373,083 万元，还本付息支出 295,507 万元，债券本金与利息合计为 295,507 万元。本息覆盖倍数为 1.26。

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年			-	-	
2025 年	-	-	373	373	否

2026 年	-		4,202	4,202	否
2027 年	123,032	20,000	4,405	24,405	是
2028 年	250,051	248,293	4,032	252,325	是
2029 年	-	14,000	203	14,203	是
合计	373,083	282,293.00	13,214	295,507	是
本息覆盖倍数		1.26			

7. 项目风险控制

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专项债券资金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。

项目可能存在潜在的风险主要来源于以下几个方面：

政策风险

政策风险主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

风险控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避政策风险。

市场风险

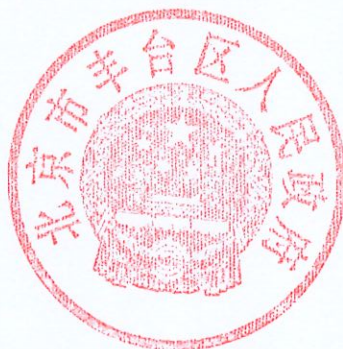
市场风险是指在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

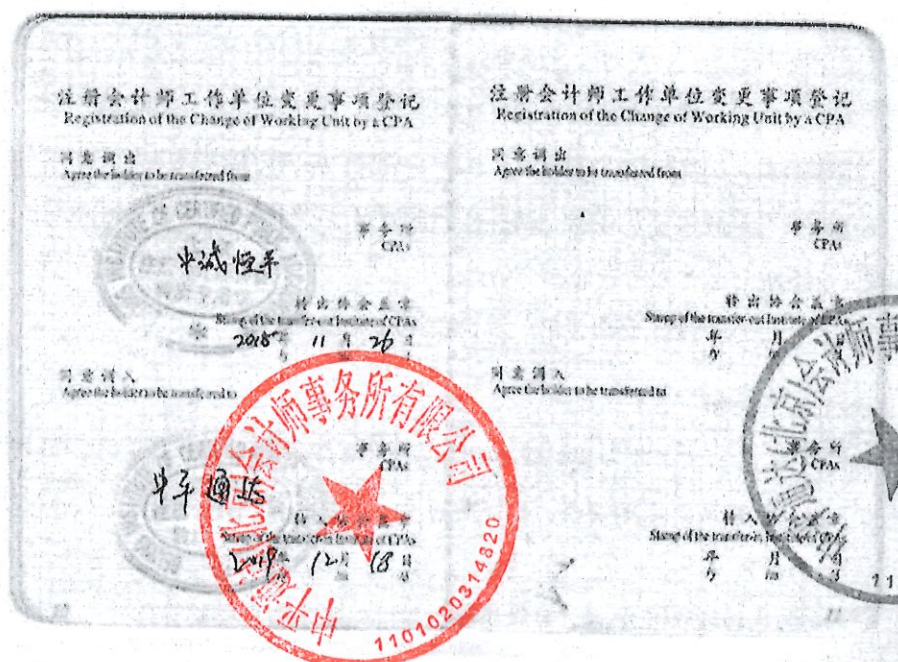
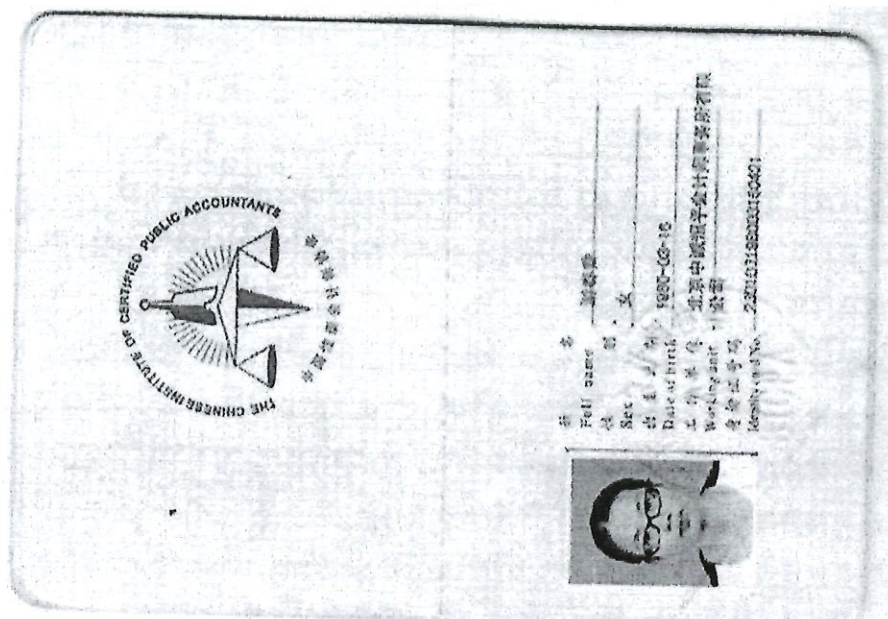
风险控制措施：项目合理安排专项债券发行金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

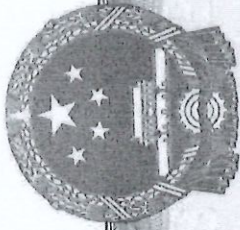
搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好地处理和保障居民的合法利益，可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

风险控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。



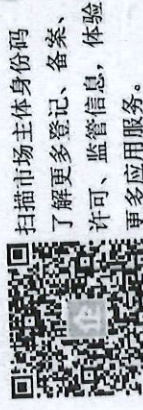




营业执照

统一社会信用代码

91110102MA01D3C70U



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。

(副本)(3-1)

名称 中平通达(北京)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 游春香

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，出具有关的报告；法律、法规规定的其他业务；财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；企业管理；经济贸易咨询。（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；不得从事本区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 2018年06月25日
住所 北京市丰台区南三环西路16号2号楼3层321-01

登记机关



2025

年08月04日

国家市场监督管理总局监制

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。

国家企业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

证书序号: 0020224

说明

《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。

《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。

《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

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》。

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

2024年4月1日

中华人民共和国财政部制



会计师事务所

执业证书

中平通达（北京）会计师事务所有限公司

游春香

北京市丰台区三环西路16号2号

楼3层321-01

有限责任

11010339

京财企许可[2019]0067号

2019年12月6日

名称:

首席合伙人：

主任会计师:

经营场所:

形式组织

执业证书编号:

批准执业文号:

批准执业日期: