

2026年北京市政府专项债券（二期）  
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目  
项目收益与融资平衡报告

中喜专审2026Z00059号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net





2026 年北京市政府专项债券（二期）  
通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目  
项目收益与融资平衡报告

中喜专审 2026Z00059 号

北京市通州区财政局

北京市规划和自然资源委员会通州分局

北京城市副中心投资建设集团有限公司：

我们接受北京城市副中心投资建设集团有限公司（以下简称“北投集团”）委托，对通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目专项债券（以下简称“本期债券”）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《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》。北投集团对该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。

本专项评价仅供本次申请发行通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目专项债券项目之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，北投集团对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了北投集团提供的规划初审意见文件京规自(通)初审函[2024]0047号、







京规自(通)初审函[2024]0048号、京规自通函〔2025〕393号、京规自(通)初审函[2024]0049号、京规自(通)初审函[2024]0050号、京规自(通)初审函[2024]0051号、京规自(通)初审函[2024]0052号,规划意见调整文件京规自通函[2024]623号、京规自通函[2024]624号、京规自通函[2024]625号,立项审批文件京通州发改(核)〔2024〕91号、京通州发改(核)〔2024〕92号、京通州发改(核)〔2024〕93号、京通州发改(核)〔2024〕94号、京通州发改(核)〔2024〕95号、京通州发改(核)〔2024〕96号,实施单位的确定文件通政函〔2024〕6号、《通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下:

#### 一、应付本息情况

##### (一) 专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券637,800万元,2025年已成功发行350,300万元(2025年6月27日,2025年北京市政府专项债券(二十三期)发行146,300万元,债券期限3年,中标利率1.45%;2025年12月29日,2025年北京市政府专项债券(三十七期),债券期限3年,中标利率1.53%)。2026年计划申请266,500万元(其中本批次申报金额19,500万元),期限3年,假设债券利率为1.63%(参考2026年1月7日前五日均值测算的3年期国债收益率1.48%,并上浮15个基点,利率为1.63%)。2027年计划申请21,000万元,期限3年,假设债券利率为1.63%,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。

综上,应偿还专项债本金和利息合计667,584万元(含本金637,800万元,利息29,784万元)。专项债分批次的还本付息明细如表1-1至表1-4所示,专项债汇总还本付息情况如表1-5所示:

表 1-1 专项债券应付本息情况表

(单位:万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息
2025	-	146,300	-	146,300	1.45%	-
2026	146,300	-	-	146,300	1.45%	2,121
2027	146,300	-	-	146,300	1.45%	2,121
2028	146,300	-	146,300	-	1.45%	2,121





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息
合计	-	146,300	146,300	-	-	6,363

表 1-2 专项债券应付本息情况表

(单位: 万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息
2025	-	204,000	-	204,000	1.53%	-
2026	204,000	-	-	204,000	1.53%	3,121
2027	204,000	-	-	204,000	1.53%	3,121
2028	204,000	-	204,000	-	1.53%	3,121
合计	-	204,000	204,000	-	-	9,363

表 1-3 专项债券应付本息情况表

(单位: 万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息
2026	-	266,500	-	266,500	1.63%	-
2027	266,500	-	-	266,500	1.63%	4,344
2028	266,500	-	-	266,500	1.63%	4,344
2029	266,500	-	266,500	-	1.63%	4,344
合计	-	266,500	266,500	-	-	13,032

表 1-4 专项债券应付本息情况表

(单位: 万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息
2027	-	21,000	-	21,000	1.63%	-
2028	21,000	-	-	21,000	1.63%	342
2029	21,000	-	-	21,000	1.63%	342
2030	21,000	-	21,000	-	1.63%	342
合计	-	21,000	21,000	-	-	1,026

表1-5 (汇总) 专项债券应付本息情况表

(单位: 万元)







## 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	应付利息	当年还本付 息合计
2025	-	350,300	-	350,300	-	-
2026	350,300	266,500	-	616,800	5,242	5,242
2027	616,800	21,000	-	637,800	9,586	9,586
2028	637,800	-	350,300	287,500	9,928	360,228
2029	287,500	-	266,500	21,000	4,686	271,186
2030	21,000	-	21,000	-	342	21,342
合计	-	637,800	637,800	-	29,784	667,584

### (二) 市场化融资应付本息

根据项目组合融资方案，本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）503,207万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资403,167万元，其中：①2024年12月借款金额817万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，保守考虑利率按2.19%测算（2024年12月利率2.54%，从2025年1月1日起利率按2.19%，遇LPR调整，利率按年调整（一年期LPR下浮91个基点）），利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年6月偿还本金100万元；2029年12月偿还本金717万元）。②2025年已经使用借款金额2149万元，剩余40万元计划在2025年完成支出。来源于2024年12月借款2,189万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，保守考虑利率按2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年6月偿还本金500万元；2029年12月偿还本金1,689万元）。③2025年3月借款金额201万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，保守考虑利率按2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年9月偿还本金50万元；2030年3月偿还本金151万元）。④2025年6月发生借款300,000万元，期限5年，借款利率2.19%，按季度付息（每季末月的20日结息），分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月12日偿还290,000万元）。⑤2025年6月发生借款100,000万元，期限5年，借款利率2.19%，按季度付息（每季末月的20日结息），分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月19日偿还90,000万元）。⑥2025年12月计划借款100,000万元（2025年12月实际提取借款45,006万元，期限5年，借款利率2.51%，按季度付息（每季末月的20日结息），计划分两次还本（在2029年3月偿还20,000万元，在2030年12月偿还25,996万元；剩余54,004万元借款将在2027年提取，期限5年，借款





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

利率2.51%，按季度付息（每季末月的20日结息），计划分两次还本（参考已提取的借款情况，计划在2029年3月偿还20,000万元，在2030年12月偿还34,004万元）。市场化融资分批次的还本付息明细如表1-6和表1-9所示，汇总的还本付息明细如表1-10所示：

表1-6 市场化融资应付本息情况表

（单位：万元）

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息	当年还本 付息合计
2024	-	817	-	817	2.54%	-	-
2025	817	2,390	-	3,207	2.19%	70	70
2026	3,207	-	-	3,207	2.19%	70	70
2027	3,207	-	-	3,207	2.19%	70	70
2028	3,207	-	-	3,207	2.19%	70	70
2029	3,207	-	3,056	151	2.19%	70	3,126
2030	151	-	151	-	2.19%	3	154
合计	-	3,207	3,207	-	-	353	3,560

表1-7 市场化融资应付本息情况表

（单位：万元）

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息	当年还本 付息合计
2025	-	400,000	-	400,000	2.19%	4,380	4,380
2026	400,000	-	-	400,000	2.19%	8,760	8,760
2027	400,000	-	-	400,000	2.19%	8,760	8,760
2028	400,000	-	-	400,000	2.19%	8,760	8,760
2029	400,000	-	40,000	360,000	2.19%	8,541	48,541
2030	360,000	-	360,000	-	2.19%	3,942	363,942
合计	-	400,000	400,000	-	-	43,141	443,143

表1-8 市场化融资应付本息情况表

（单位：万元）

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息	当年还本 付息合计
2025	-	45,996	-	45,996	2.51%	289	289
2026	45,996	-	-	45,996	2.51%	1,154	1,154
2027	45,996	-	-	45,996	2.51%	1,154	1,154







中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息	当年还本 付息合计
2028	45,996	-	-	45,996	2.51%	1,154	1,154
2029	45,996	-	20,000	25,996	2.51%	1,029	21,029
2030	25,996	-	25,996	-	2.51%	652	26,648
合计	-	45,996	45,996	-	-	5,432	51,428

表1-9市场化融资应付本息情况表

(单位: 万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	债券利率	应付利息	当年还本 付息合计
2027	-	54,004	-	54,004	2.51%	339	339
2028	54,004	-	-	54,004	2.51%	1,356	1,356
2029	54,004	-	-	54,004	2.51%	1,356	1,356
2030	54,004	-	-	54,004	2.51%	1,356	1,356
2031	54,004	-	20,000	34,004	2.51%	1,230	21,230
2032	34,004	-	34,004	-	2.51%	854	34,858
合计	-	54,004	54,004	-	-	6,491	60,495

表1-10(汇总)市场化融资应付本息情况表

(单位: 万元)

年度	期初 本金余额	新增本金	偿还本金	期末 本金余额	应付利息	当年还本付 息合计
2024	-	817	-	817	-	-
2025	817	448,386	-	449,203	4,739	4,739
2026	449,203	-	-	449,203	9,984	9,984
2027	449,203	54,004	-	503,207	10,323	10,323
2028	503,207	-	-	503,207	11,340	11,340
2029	503,207	-	63,056	440,151	10,996	74,052
2030	440,151	-	386,147	54,004	5,953	392,100
2031	54,004	-	20,000	34,004	1,230	21,230
2032	34,004	-	34,004	-	854	34,858
合计	-	503,207	503,207	-	55,419	558,626

## 二、本期债券项目收益分析

本项目收入合计1,717,881万元,扣除成本242,286万元,可用于还本付息的资金为1,475,595万元。本项目分年度收益情况如下表:

(单位: 万元)





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

类别	分年收益				
	2025年	2026年	2027年	2028年	合计
一、收入	-	999,661	521,892	196,328	1,717,881
1.1 土地出让收入	-	999,661	521,892	196,328	1,717,881
二、支出	-	140,990	73,606	27,690	242,286
1.1 相关基金计提	-	140,990	73,606	27,690	242,286
三、收益	-	858,671	448,286	168,638	1,475,595

### 三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

#### (一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

(单位：万元)

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2025	-	-	-	-	否
2026	-	5,242	5,242	858,671	是
2027	-	9,586	9,586	448,286	是
2028	350,300	9,928	360,228	168,638	是
2029	266,500	4,686	271,186	-	是
2030	21,000	342	21,342	-	是
合计	637,800	29,784	667,584	1,475,595	是
本息覆盖倍数				2.21	

经测算，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=2.21倍，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

#### (二) 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

市场化融资资金收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

(单位：万元)

年度	项目收益	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	858,671	5,242	853,429







# 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

年度	项目收益	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
2027	448,286	6,261	442,025
2028	168,638	360,229	-191,590
2029	-	67,187	-67,187
2030	-	228,668	-228,668
合计	1,475,595	667,587	808,009
市场化融资本息		558,626	
本息覆盖倍数		1.45	

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.45倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益和融资的自求平衡。

以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.20倍。

整体资金收益与融资平衡情况如下：

(单位：万元)

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2024年	-	-	-	-	否
2025年	-	4,739	4,739	-	否
2026年	-	15,226	15,226	858,671	是
2027年	-	19,909	19,909	448,286	是
2028年	350,300	21,268	371,568	168,638	是
2029年	329,556	15,682	345,238	-	是
2030年	407,147	6,295	413,442	-	是
2031年	20,000	1,230	21,230	-	是
2032年	34,004	854	34,858	-	是
合计	1,141,007	85,203	1,226,210	1,475,595	是
本息覆盖倍数			1.20		

经测算，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为1.20倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。





中喜会计师事务所(特殊普通合伙)  
ZHONGXI CPAs (SPECIAL GENERAL PARTNERSHIP)

附件：项目收益及现金流入预测编制说明



2026年1月23日





附件：

## 项目收益及现金流入预测编制说明

### 一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目关于组合融资方面，本项目计划组合使用专项债券和其他市场化融资（即专项借款资金）1,141,007万元。其中专项债券资金637,800万元，其他市场化融资（即专项借款资金）503,207万元。

#### 专项债券融资

融资规模。本项目拟使用专项债券637,800万元，已发行350,300万元，2026年计划申请266,500万元（其中本批次申报金额19,500万元），期限3年，假设债券利率为1.63%（参考2026年1月7日前五日均值测算的3年期国债收益率1.48%，并上浮15个基点，利率为1.63%），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。2027年计划申请21,000万元，期限3年，假设债券利率为1.63%，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。

#### 市场化融资

融资规模。本项目计划使用其他市场化融资（即专项借款资金）503,207万元，根据项目借款合同，本项目已到位市场化融资403,167万元，其中：①2024年12月借款金额817万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，保守考虑利率按2.19%测算（2024年12月利率2.54%，从2025年1月1日起利率按2.19%，遇LPR调整，利率按年调整（一年期LPR下浮91个基点）），利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年6月偿还本金100万元；2029年12月偿还本金717万元）。②2025年已经使用借款金额2,149万元，剩余40万计划在2025年完成支出。来源于2024年12月借款2,189万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，保守考虑利率按2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年6月偿还本金500万元；2029年12月偿还本金1,689万元）。③2025年3月借款金额201万元，期限为5年，即2024年12月至2029年12月，保守考虑利率按2.19%测算，利息按季度偿还，第五年开始还本，本金分两次偿还（其中2029年9月偿还本金50万元；2030年3月偿还本金151万元）。④2025年6月发生借款300,000万元，期限5年，借款利率2.19%，按季度付息（每季末月的20日结息），分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月12日偿还290,000万元）。⑤2025年6月发生借款100,000万元，期限5年，借款利率2.19%，按季度付息（每季末月的20日结息），分两次还本（在2029年9月21日偿还10,000万元，在2030年5月19



日偿还90,000万元)。⑥2025年12月计划借款100,000万元(2025年12月实际提取借款45,006万元,期限5年,借款利率2.51%,按季度付息(每季末月的20日结息),计划分两次还本(在2029年3月偿还20,000万元,在2030年12月偿还25,996万元;剩余54,004万元借款将在2027年提取,期限5年,借款利率2.51%,按季度付息(每季末月的20日结息),计划分两次还本(参考已提取的借款情况,计划在2029年3月偿还20,000万元,在2030年12月偿还34,004万元)。

同时以本项目融资存续期间的土地出让收入为基础,以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

## 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) 对申请人有影响的法律法规无重大变化;

(四) 本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营;

(五) 各项成本费用等在正常范围内变动;

(六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

## 三、项目收益及现金流入预测编制说明

### (一) 项目建设单位基本情况

单位名称: 北京城市副中心投资建设集团有限公司

注册地址: 北京市通州区通济路8号8层-9层

法定代表人: 石银峰

注册资本: 1,106,296.3万元

经营年限: 2005年3月17日至2055年3月16日

单位类型: 有限责任公司

股东及持股比例: 北京市人民政府国有资产监督管理委员会100%持股

单位简介: 北京城市副中心投资建设集团有限公司是依法设立并有效存续的企业,不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司,具备建设本项目的主体资格,符合使用专项债券的项目主体要求。

### (二) 项目概况

#### 1. 项目所在区域情况





通州区位于北京市东南部，京杭大运河北端，辖区总面积 905.95 平方千米，西邻朝阳区、大兴区，北与顺义区相接，东隔潮白河与河北省三河市、大厂回族自治县、香河县相连，南和天津市武清区、河北省廊坊市安次区交界。截止 2024 年末全区常住人口 184.6 万人，户籍人口 87.4 万人。2022 年通州区实现地区生产总值 1,253.4 亿元，2023 年通州区实现地区生产总值 1,303.6 亿元；2024 年通州区实现地区生产总值 1,508.1 亿元。2022 年，通州区新增地方政府债券 51.56 亿元，截至 2022 年末，全区地方政府债务余额 570.65 亿元。2023 年，通州区新增地方政府债券限额为 100.79 亿元，截至 2023 年末，全区地方政府债务余额为 654.87 亿元。2024 年，通州区新增地方政府专项债券 134.35 亿元。截至 2024 年末，债务余额 769.95 亿元。

本项目位于北京市通州区北京城市副中心 09 组团和潞城镇乡镇地区交界处，西侧距行政办公区约 1.5km，横跨 09 组团 0902 街区与 0903 街区和潞城镇乡镇地区。项目范围东至潮白河，南至南刘各庄村与春明路交界处，西至春明西路，北至东堡村北边界，总用地面积约 468.27 公顷，改造实施面积约 378.73 公顷。从村庄行政区划来看，主要涉及潞城镇东堡村、西堡村、七级村和南刘各庄村 4 村大部分区域。

## 2.项目建设的必要性

### 符合国家政策导向

2023 年 4 月，中共中央政治局会议上首次提出了“在超大特大城市积极稳步推进城中村改造”的要求。同时确定了城中村改造、“平急两用”和保障性住房作为房地产发展新模式。2023 年 7 月，国务院办公厅印发了《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。强调了城中村改造的重要性和紧迫性，提出了具体的工作原则和任务，以及相应的支持政策和组织实施措施，旨在推动超大特大城市城中村改造工作的积极稳步进行。2023 年 12 月，中央经济工作会议中提出：积极稳妥化解房地产风险，加快推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。

### 高度契合地区规划

《北京城市副中心控制性详细规划（2016 年—2035 年）（街区层面）》明确要求，城市副中心的规划建设要牢牢抓住疏解非首都功能这个“牛鼻子”，打造中心城区功能和人口疏解的重要承载地。本项目实施是支撑北京城市副中心承接中心城区功能和人口疏解的重要部分，符合地区规划。

### 能有效解决当前瓶颈问题

本项目聚焦补齐短板，保障重大项目。副中心东部发展联络带（春明路）作为副中心重要交通廊道，带动副中心与顺义、大兴以及河北的联动发展。春明路规划路由南北贯穿



本项目 4 个村庄，亟需加快推进区域随道路建设搬迁。从城中村地区自身需求来看，潞城镇东堡等四村的公共服务和市政设施缺乏、外来人口众多，改善居住条件的民生诉求十分强烈。

### 3.项目建设内容

本项目涉及A-F地块，根据项目立项批复可知，本项目建设内容如下：

(1)《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕91号），建筑规模约36.23万平方米（不含地下面积），其中安置房建筑规模35.91万平方米、配建托幼设施建筑规模0.32万平方米。具体建筑规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(2)《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕92号），建筑规模约13.73万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅、托幼设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(3)《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕93号），总建筑规模约38.03万平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及托幼配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(4)《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕94号），总建筑规模约14.67万平方米（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(5)《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕95号），总建筑规模约 13.88 万平方米（不含地下面积），建设内容为多功能用地及配套设施等。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

(6)《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区核准的批复》（京通州发改(核)〔2024〕96号），规划为战略留白用地。具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。

本项目本次专项债券资金将主要用于支付前期费用、工程费用、征地补偿费及腾退补偿费等。

### 4.建设条件落实情况

(1) 项目已取得立项备案文件名称及文号





规划初审意见：2024年8月5日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局出具的《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0047号）及2025年10月21日，取得北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区（一期）规划意见的补充函（京规自通函〔2025〕393号）、《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0048号）、《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0049号）、《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0050号）、《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0051号）、《关于北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自(通)初审函[2024]0052号）。

规划意见调整：2024年9月30日，取得《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区规划意见的补充函》（京规自通函[2024]623号）、《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区规划意见的补充函》（京规自通函[2024]624号）、《北京市规划和自然资源委员会通州分局关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区规划意见的补充函》（京规自通函[2024]625号）。

立项审批：2024年10月6日，取得《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目A区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕91号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目B区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕92号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目C区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕93号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目D区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕94号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目E区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕95号），《北京市通州区发展和改革委员会关于通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目F区核准的批复》（京通州发改（核）〔2024〕96号）。

实施单位的确定：2024年1月16日，取得《北京市通州区人民政府关于授权北京城市副中心投资建设集团有限公司作为潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施主体及借款主体的批复》（通政函〔2024〕6号）。





(2) 项目建设工期及实施进度

本项目属于新建项目，从2024年启动，至2028年完成。各年度实施进度计划如下所示：

2024年，完成潞城项目10月6日取得立项，10月15日项目实施方案取得市政府领导圈阅，项目全面启动。目前正在办理ABC三个区征地手续，其中A区已取得拨地钉桩成果，2024拨地0532，正在办理指界和勘测定界。BC区正在办理普测钉桩。拆迁工作正在进行入户摸底。

2025年，启动集体土地住宅搬迁工作，满足工程建设及供地需求，保障村民利益。安置房建设：2025年安置房办理施工手续开工建设，2026年安置房施工建设，2027年安置房竣工验收。

2028年，征地扫尾工作。拆迁扫尾工作。2028年安置房交房入住，实现所有农民上楼。待拆迁征地工作完成后，由实施主体移交至相关主管部门，按需启动后续三大设施建设工作。

5.项目投资估算与资金筹措

(1) 项目投资总额

本项目总投资1,305,038万元，其中工程费用315,630万元，占比24%；工程建设其他费用777,458万元，占比约60%；预备费92,871万元，占比7%；建设期利息119,079万元，占比9%。

项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	315,630	777,458	92,871	119,079	1,305,038
占比	24%	60%	7%	9%	100%

(2) 资金筹措计划

本项目总投资估算1,305,038万元，计划使用专项借款503,207万元，占比39%；财政资金164,031万元，占比12%；专项债券资金637,800万元，占比49%。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	合计	各类型占比
专项借款	817	448,386	-	54,004	-	503,207	39%
财政资金	-	574	11,100	76,178	76,179	164,031	12%
专项债券	-	350,300	266,500.00	21,000.00	-	637,800	49%
合计	817	799,260	277,600.00	151,182.00	76,179	1,305,038	100%
分年度占比	0.06%	61.24%	21.27%	11.58%	5.84%	100.00%	-

备注：项目资本金来源于财政资金和专项债资金，共计 261,100 万元，其中 159,000 万元财政资金，102,100 万元专项债资金（2026 年 96,400 万元，2027 年 5,700 万元），资本金



比例为 20%

### （三）项目收益及现金流入预测项目说明

#### 1.项目收入预测

债券存续期内，本项目收入合计1,717,881万元，主要包括：土地出让收入1,717,881万元。

#### 土地出让收入

截止2025年11月本项目范围内规划可入市资源，2026年6月预计入市两宗居住用地，居住建筑规模约24.94万平方米；2026年12月预计入市三宗居住用地，建筑规模约12.445万平方米，兼容多功能建筑规模约0.99万平方米；2027年12月预计入市三宗居住用地，建筑规模约19.697万平方米；2028年3月预计入市两宗多功能用地，多功能建筑规模约7.75万平方米。2028年12月预计入市四宗多功能用地，多功能建筑规模约13.89万平方米。

土地入市出让计划表

入市时间	地块编号	用地性质(代码)	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)
2026年6月入市	FZX-0902-6005	R2_二类居住用地	5.56	13.89
	FZX-0902-6007	R2_二类居住用地	4.8	11.05
	-	-	10.36	24.94
2026年12月入市	FZX-0902-6001 (B片区部分)	R2_二类居住用地	2.65	5.645
	兼容商业	B1商业用地	-	0.99
	FZX-0902-6002 (B片区部分)	R2_二类居住用地	1.9	4.74
	FZX-0902-6004 (B片区部分)	R2_二类居住用地	0.9	2.06
	-	-	5.45	13.435
2027年12月入市	FZX-0902-6017	R2_二类居住用地	4.55	10.465
	TZ02-0301-3006	R2_二类居住用地	3.39	5.424
	TZ02-0301-3007	R2_二类居住用地	2.38	3.808
	-	-	10.32	19.697
2028年3月入市	FZX-0902-6013	F3_其他类多功能用地	1.02	2.56
	TZ02-0301-2002	F3_其他类多功能用地	3.66	5.19
	-	-	4.68	7.75
2028年12月入市	TZ02-0301-1001	F3_其他类多功能用地	3.96	5.95
	TZ02-0301-1002	F3_其他类多功能用地	1.33	2
	TZ02-0301-1006	F3_其他类多功能用地	2.05	3.08
	TZ02-0301-1007	F3_其他类多功能用地	1.91	2.86
	-	-	9.25	13.89
总计	-	-	40.06	79.712

土地出让单价：





通过对通州区可供参考的成交地块信息梳理发现，2021年成交4宗土地主要以F3和居住为主，出让建筑面积76.99万 $\text{m}^2$ ；2022年成交6宗土地，主要以居住和F3用途为主，出让建筑面积30.53万 $\text{m}^2$ ；2023年成交4宗土地，主要以居住和F3用途为主，出让建筑面积20.34万 $\text{m}^2$ 。2024年成交3宗土地，主要以居住用途为主，出让建筑面积16.23万 $\text{m}^2$ 。2025年成交3宗土地，主要以居住用途为主，出让建筑面积16.29万 $\text{m}^2$ 。

## 2021-2025年通州区可参考的成交地块信息

单位：万元

序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积（ $\text{m}^2$ ）	地上建筑规模（ $\text{m}^2$ ）				成交价格（万元）	折合经营性建筑面积楼面单价（元/ $\text{m}^2$ ）
				小计	R2二类居住用地	F3多功能用地	A334托幼用地		
1	北京市通州区老城平房棚户区改造项目一期九棵树南地块 FZX-0302-6017地块R2二类居住用地	2025-11-27	162,917	54,428	54,428			124,800	22,929
2	北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6007地块R2二类居住用地	2025-4-29		21,665	21,665			77,552	35,796
3	北京市通州区八里桥片区棚户区改造项目 FZX-0401-6044、6049 地块 R2 二类居住用地	2025-4-8		86,824	86,824			270,820	31,192
4	北京市通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 FZX-0202-6025地块 R2二类居住用地	2024-11-5	162,297	47,379	47,379			119,600	25,243
5	北京市通州区梨园镇强力家居土地一级开发项目 FZX-0303-6001地块R2二类居住用地	2024-10-23		34,704	34,704			99,200	28,585
6	北京市通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 TZ03-0403-6008、6015 地块R2 二类居住用地、TZ03-0403-6012 地块A334 托幼用地	2024-9-27		80,214	76,670		3544	159,600	20,817
7	通州区宋庄镇双埠头村、大庞村、大兴庄村土地一级开发项目 TZ03-0403-6023、6028 地块R2二类居住用地	2023-10-18	203,401	57,223	57,223	-		130,400	22,788
8	北京城市副中心0201	2023-9-20		15,026	-	15026		13,700	9,118



序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑规模 (m <sup>2</sup> )				成交价格 (万元)	折合经营性建筑面积楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )
				小计	R2二类居住用地	F3多功能用地	A334托幼用地		
	街区玉桥家园中心 FZX-0201-0096、0102地块F3其他类多功能用地国有建设用地								
9	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目FZX-0501-6004、6005地块R2二类居住用地、A334托幼用地	2023-8-9		78,553	74,433	-		274,000	36,811
10	北京城市副中心0403街区FZX-0403-0146、0148地块F3 其他类多功能用地	2023-7-7		52,599	-	52599		53,100	10,095
11	北京市通州区永顺镇邓家窑及永顺村南部地块土地一级开发项目FZX-0501-6007地块R2二类居住用地	2022-11-28		49,674	49,674	-		166,900	33,599
12	北京市通州区梨园镇东小马土地一级开发项目FZX-0306-6007、6008地块R2二类居住用地、A334托幼用地	2022-9-22		56,396	53,991	-		165,000	30,560
13	北京市通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目FZX-1102-6219地块F3其他类多功能用地	2022-8-23	305,281	12,100	-	12100		20,000	16,529
14	北京市通州经济开发区西区南扩区 三、五、六期棚户区改造项目FZX-1102-6002地块 F3 其他类多功能用地	2022-8-23		22,000	-	22000		36,400	16,545
15	北京城市副中心1202街区FZX-1202-0001地块F3其他类多功能用地	2022-7-5		45,144	-	45144		76,000	16,835
16	北京城市副中心0101街区FZX-0101-0902地块F3其他类多功能用地	2022-1-5		119,967	-	119967		165,300	13,779
17	北京市通州区张家湾车辆段综合利用供地项目FZX-1202-0079-02 (上盖区)、FZX-1202-0079-03 (落地	2021-10-26	769,916	302,000	-	302000		506,700	16,778





序号	项目名称	成交日期	年度地上建筑 面积 (m <sup>2</sup> )	地上建筑规模 (m <sup>2</sup> )				成交价格 (万元)	折合经营性 建筑面积楼面单价 (元/ m <sup>2</sup> )
				小计	R2二类居 住用地	F3多功 能用地	A334 托幼 用地		
	区)、FZX-1202-0079-04 (落地区)地块F3其他 类多功能用地								
18	北京城市副中心 FZX-0902-0229、0230地 块B2商务用地	2021-5-19		53,159	-	53159		69,200	13,018
19	北京市通州区宋庄镇 双埠头村、大庞村、大 兴庄村土地一级开发 项目TZ03-0403-6001、 6004、6007、6010、6021、 6024地块R2二类居住 用地、6018地块B1商业 用地、6009地块A334幼 儿园用地	2021-5-11		174,094	170,949	3145		451,600	26,417
20	北京城市副中心1201 街区FZX-1201-0019、 0020、0040地块R2二类 居住用地、0016地块F3 其他类多功能用地、 0039地块A51医院用地 (配建“国际人才社区 住房”)	2021-5-8		240,663	161,857	47,356		411,500	19,669

根据区政府已经批复的《北京市通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目实施方案》，参考上表中2021-2025年通州区入市地块成交价格R2用地成交价的平均值为29,723元/m<sup>2</sup>、F3用地成交价的平均值为14,707元/m<sup>2</sup>，本项目入市价格暂按R2 28,800元/m<sup>2</sup>、F3 10,000元/m<sup>2</sup>预估。按照未来市区对土地出让分成计提规则，考虑按土地出让单价的8%计提，预测本项目实际回笼资金：按照上述价格的92%进行计算，即：

R2二类居住用地价格：28,800\*92%=26,496元/m<sup>2</sup>

F3多功能用地价格：10,000\*92%=9,200元/m<sup>2</sup>

土地出让实际回笼资金=建筑面积\*考虑出让分成计提8%后的单价。

土地出让收入

综上，本项目经营性R2二类居住用地、F3多功能用地，总计销售收入1717881万元（已扣除政府土地出让收益）。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及滚动开发。

#### 本项目土地出让收入



入市时间	地块编号	用地性质(代码)	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	扣减政府收益8%之后的单价(元/平方米)	预计可回笼资金(万元)	
2026年6月入市	FZX-0902-6005	R2_二类居住用地	5.56	13.89	26,496	368,029	660,810
	FZX-0902-6007	R2_二类居住用地	4.8	11.05	26,496	292,781	
2026年12月入市	FZX-0902-6001(B片区部分)	R2_二类居住用地	2.65	5.645	26,496	149,570	338,851
	兼容商业	B1商业用地	-	0.99	9,200	9,108	
	FZX-0902-6002(B片区部分)	R2_二类居住用地	1.9	4.74	26,496	125,591	
	FZX-0902-6004(B片区部分)	R2_二类居住用地	0.9	2.06	26,496	54,582	
2027年12月入市	FZX-0902-6017	R2_二类居住用地	4.55	10.465	26,496	277,281	521,892
	TZ02-0301-3006	R2_二类居住用地	3.39	5.424	26,496	143,714	
	TZ02-0301-3007	R2_二类居住用地	2.38	3.808	26,496	100,897	
2028年3月入市	FZX-0902-6013	F3_其他类多功能用地	1.02	2.56	9,200	23,552	68,540
	TZ02-0301-2002	F3_其他类多功能用地	3.66	4.89 (该地块总建筑面积为5.19万平方米,扣减0.3万平方米游客中心,则可出让的多功能用地建筑面积为4.89万平方米)	9,200	44,988	
2028年12月入市	TZ02-0301-1001	F3_其他类多功能用地	3.96	5.95	9,200	54,740	127,788
	TZ02-0301-1002	F3_其他类多功能用地	1.33	2	9,200	18,400	
	TZ02-0301-1006	F3_其他类多功能用地	2.05	3.08	9,200	28,336	
	TZ02-0301-1007	F3_其他类多功能用地	1.91	2.86	9,200	26,312	
总计	-	-	40.06	79.712	-	1,717,881	1,717,881

## 2.项目成本预测

本项目成本包括相关基金计提。共计扣减成本 242,286 万元。





本项目作为城中村改造项目，涉及相关基金的计提作为项目成本支出。预计 2026 年开始实现土地入市，上述土地出让收入优先用于本项目专项债券本息偿付，土地入市当年如涉及相关基金需计提，作为土地出让成本，具体如下：

#### （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/m<sup>2</sup>，根据表 4-2 土地入市出让计划表可知用地面积 40.06 公顷，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=400,600 m<sup>2</sup>\*65 元/m<sup>2</sup>=2,604 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保守估计采用平均值 7.5%进行计提计算。

计算公式：国有土地收益基金=土地出让收入\*7.5%=1,717,881\*7.5%=128,841 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%。扣除项采用 2024 年 10 月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为 1,348,412 万元。

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%=  
（1,717,881-1,348,412）\*10%=36,947 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%。扣除项采用 2024 年 10 月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为 1,348,412 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-土地开发总成本）\*10%=（1,717,881-1,348,412）\*10%=36,947 万元

#### （5）廉租住房保障资金



根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。扣除项采用2024年10月获得通州区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本为1,348,412万元。

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）\*10%=  
（1,717,881-1,348,412）\*10%=36,947万元

根据上述政策文件，本项目土地出让计提各类政策性资金（或基金）共计为242,286万元。具体如下表所示：

计提各类政策性资金（或基金）明细汇总表

序号	项目	计提金额（万元）	分年度的计提各类政策性资金		
			2026年	2027年	2028年
1	农业土地开发资金	2,604	1,515	791	298
2	国有土地收益基金	128,841	74,974	39,142	14,725
3	农田水利建设资金	36,947	21,500	11,224	4,223
4	教育资金	36,947	21,500	11,224	4,223
5	廉租住房保障资金	36,947	21,500	11,224	4,223
合计		242,286	140,990	73,606	27,690

（四）项目收益和现金流覆盖还本付息情况

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

（单位：万元）

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2025	-	-	-	-	否
2026	-	5,242	5,242	858,671	是
2027	-	9,586	9,586	448,286	是
2028	350,300	9,928	360,228	168,638	是
2029	266,500	4,686	271,186	-	是
2030	21,000	342	21,342	-	是
合计	637,800	29,784	667,584	1,475,595	是
本息覆盖倍数				2.21	

经测算，本项目预期可偿债资金对拟偿还专项债券本息的覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=2.21倍，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。





## 2. 市场化融资资金收益与融资自求平衡分析

市场化融资资金收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

（单位：万元）

年度	项目收益	专项债券到期本息	可用于偿还市场化融资的专项收入
2024	-	-	-
2025	-	-	-
2026	858,671	5,242	853,429
2027	448,286	6,261	442,025
2028	168,638	360,229	-191,590
2029	-	67,187	-67,187
2030	-	228,668	-228,668
合计	1,475,595	667,587	808,009
市场化融资本息		558,626	
本息覆盖倍数		1.45	

扣除专项债券应还本息后，本项目预期项目收益对拟使用的市场化融资本息的覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.45倍，能够合理保障市场化融资本息，实现项目收益和融资的自求平衡。

3. 以上两项合计后，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.20倍。

整体资金收益与融资平衡情况如下：

（单位：万元）

年度	还本付息			项目收益	年度可否平衡
	偿还本金	应付利息	还本付息合计		
2024年	-	-	-	-	否
2025年	-	4,739	4,739	-	否
2026年	-	15,226	15,226	858,671	是
2027年	-	19,909	19,909	448,286	是
2028年	350,300	21,268	371,568	168,638	是
2029年	329,556	15,682	345,238	-	是
2030年	407,147	6,295	413,442	-	是
2031年	20,000	1,230	21,230	-	是
2032年	34,004	854	34,858	-	是
合计	1,141,007	85,203	1,226,210	1,475,595	是
本息覆盖倍数			1.20		

经测算，本项目收益对全部融资本息覆盖倍数为1.20倍。项目相关预期收益能够合



理保障偿还融资本金和利息（若项目无收入期间，债券利息由区财政垫付），可以实现项目收益和融资的自求平衡。

#### 四、项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施单位的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，因此会给当地政府的基层工作带来困难。为此，对项目的实施应加倍关注，科学、高效的做好项目建设实施中的各项工作。通过识别在本项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

##### 1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

##### 2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续单位资金筹措出现问题。征地拆迁程序长，村民拆迁签约进度存在不及预期风险，如出现滞留户，将导致征地拆迁成本及财务成本增加；后续项目拆迁安置方案可能涉及货币安置方式，可能存在一定比例的村民选择货币安置，导致拆迁安置成本增加。

控制措施：加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和资金倾斜力度，项目单位准备充足自筹资金，为项目实施提供有利的资金保障。加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。严格变更审批程序。对





于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。精细化制定开发计划，严格按照计划推进，加强征拆管理，保证开发进度。密切对接属地政府，充分发挥镇村治理能力，共同制定滞留户拆迁工作方案，深入细致做好拆迁补偿安置政策讲解和沟通等方面工作，提高拆迁效率，确保依法依规尽快完成拆迁签约。加强与政府主管部门和属地镇村沟通，提前了解村民意愿，科学制订征拆补偿方案，引导村民选择实物安置，控制货币安置比例，严格把控征拆成本。加强城中村改造项目管理，制定专项工作机制和全过程管理方案，明确成本控制目标，强化监督考核和成本管控。

3.影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。考虑到当前市场整体形势，本项目可能面临一定的土地去化压力，导致供地计划延后、收益存在不确定性的风险。此外，目前城中村改造项目土地出让收益部分（扣除政府计提之后）返还路径及周期未明确，存在回款周期过长导致资金成本增加的风险。

控制措施：严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，规范收益平衡测算方法，提升预测精准度，确保项目能基本按照预算实现收益。落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，通州区财政部门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，坚决避免专项债券兑付风险。按照分期开发思路实施项目，整理完成后分批次供地，加速回笼资金，实现滚动开发。密切协调市区政府及相关部门，提前对接疏解到副中心的企业，与通州区共同制定详细土地供应计划，分批次供地，确保项目供地与拿地企业需求精准匹配，缓解去化风险。提前与市区财政、规自等部门沟通，研究明确土地收益返还路径。

五、压力测试

依据当前的市场状况及数据，基于谨慎性原则，下面对债券存续期内收入波动进行压力分析，详见下表：

项目资金整体本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	收入变化-敏感性分析				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
项目净收益	1,328,036	1,401,815	1,475,595	1,549,375	1,623,155
债券还本付息额	1,226,210	1,226,210	1,226,210	1,226,210	1,226,210



债券本息覆盖率	1.08	1.14	1.20	1.26	1.32
---------	------	------	------	------	------

该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。







# 营业执照

(副本)(10-1)

统一社会信用代码

9111010108553078XF



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 中喜会计师事务所(特殊普通合伙)

出资额 2675 万元

类型 特殊普通合伙企业

成立日期 2013 年 11 月 28 日

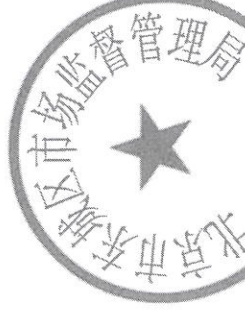
执行事务合伙人 张增刚

主要经营场所

北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层  
1101 室

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、法规规定的其他业务。  
(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。)



登记机关

2025 年 11 月 13 日

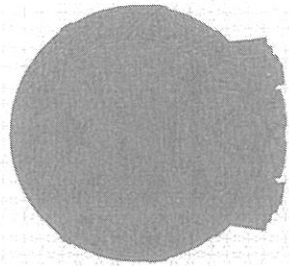


业信用信息公示系统网址：<http://www.gsxt.gov.cn>

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





会计师事务所

执业证书



名称：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）  
首席合伙人：张增刚  
主任会计师：  
经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

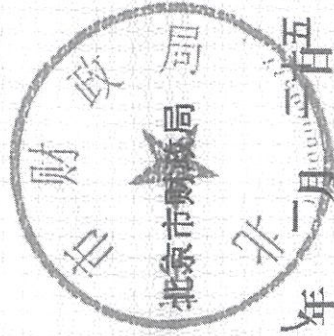
批准执业日期：2013年11月08日



证书序号：0000058

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》。

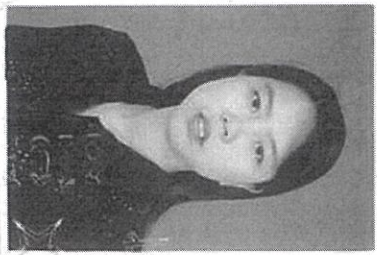


发证机关：

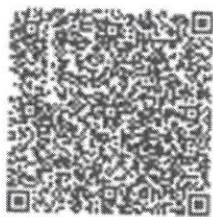
二〇一八年五月

中华人民共和国财政部制





姓名 Full name 刘敬  
性别 Sex 女  
出生日期 Date of birth 1970-11-14  
工作单位 Working unit 中喜会计师事务所有限责任公司  
身份证号码 Identity card No. 130103701114184



姓名: 刘敬  
证书编号: 110001680002

证书编号: 110001680002  
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: 二〇〇二 年 七 月 二十九 日  
Date of Issuance

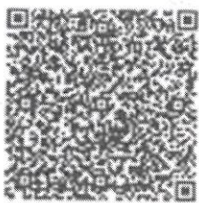


9 年 3 月 20 日





姓 名 孟从敏  
Full name  
性 别 女  
Sex  
出 生 日 期 1974-09-10  
Date of birth  
工 作 单 位 中喜会计师事务所有限责任公司  
Working unit  
身 份 证 号 码  
Identity card No. 130102197409102141



姓名: 孟从敏  
证书编号: 110001680021



证书编号  
No. of Certificate  
批准注册机关  
Authorized Registrars (CICPA)  
发证日期  
Date of Issuance

110001680021

北京注册会计师协会

2002年

五月

廿十

2013

2014

