

# 2026 年北京市政府专项债券(三期)

东城区育树三条 8 号收储项目

项目收益与融资平衡报告

润会咨询[2025-1-003]号

审计单位：北京中润达会计师事务所有限公司

办公地址：北京市东城区东打磨厂街 7 号宝鼎中心 C 座 8 层

# 2026 年北京市政府专项债券(三期)

## 东城区育树三条 8 号收储项目

### 项目收益与融资平衡报告

润会咨询[2025-1-003]号

北京市东城区规划和自然资源综合事务中心、北京市东城区财政局：

我们接受贵中心委托，对 2026 年北京市政府专项债券(三期)东城区育树三条 8 号收储项目（以下简称“本期债券”）的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。本年度中心城区环境整治——育树三条 8 号收储项目预计申请专项债资金额度为 5,700 万元，本次申请资金为 5,700 万元。本报告数字均按四舍五入取整。

北京市东城区育树三条 8 号收储项目地处北二环内（5 号线文化融合创新发展带、中关村东城园两大产业交汇点），区位优势明显，但主体经营部分秋果酒店用地与城市公共服务缺乏衔接，临街区域无序分布了垃圾站、快递车等，地块内资产未能实现其应用价值。对该项目开展收储工作，一方面，能助力东城区顺利实现对青龙街区的规划蓝图，使该区域朝既定的现代化商务中心区方向发展；另一方面，项目的建设有利于提升青龙街区整体环境风貌，加强与周边其他区域的融合，形成有机整体。通过整合资源、优化布局，充分发挥协同效应，进而有效带动周边地区以及青龙街区的经济发展，提升区域竞争力和影响力。

我们的评价依据是《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评价，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。

经专项评价，我们认为，在贵中心对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的北京市东城区育树三条 8 号收储项目，预期对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让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。

总体评价结果如下：

**一、应付本息情况**

本期债券对应的北京市东城区育树三条 8 号收储项目，收储成本规模约为 6,303 万元（其中利息 570 万元），资金筹措方式为融资 5,700 万元，由区级财政解决 603 万元。按照资金募集计划，地方政府专项债券融资 5,700 万元，其中本期债券 5,700 万元，期限为 5 年，债券假设年利率按 2% 测算（实际以债券发行利率为准），预计债券存续期本息累计 6,270 万元。

应还本付息情况见表 1：

**表 1 育树三条 8 号收储项目还本付息表**

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	还本付息 合计
2027 年	5,700.00		5,700.00	114.00	114.00
2028 年	5,700.00		5,700.00	114.00	114.00
2029 年	5,700.00		5,700.00	114.00	114.00
2030 年	5,700.00		5,700.00	114.00	114.00

2031 年	5,700.00	5,700.00	0	114.00	5,814.00
合计		5,700.00		570.00	6,270.00

项目共需还本付息 6,270 万元，其中本金 5,700 万元，利息 570 万元。

## 二、项目总现金流入

### 1. 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目的现金流入通过育树三条 8 号收储项目出让土地实现。

### 2. 土地出让产生的净现金收入：

本项目主要产出为可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得。

近两年东城区二环内土地供应数量稀少，仅成交 1 宗公建混合住宅用地（2024 年成交），其中的公建部分地价本报告可以借鉴。本报告采用成本法、基准地价法（低值）、市场比较法对土地市场价格进行测算，并用三者的平均值测算本项目储备土地出让实现专项收入。

成本法计算得出楼面熟地价 36,122 元，基准地价法计算得出楼面熟地价低值每平方米 35,862 元，市场比较法计算得出公建部分楼面熟地价 29,564 元，三者的平均值为 33,849 元。本评价报告的预期土地出让收入为 10,946 万元，作为育树三条 8 号收储项目土地出让收入。

土地出让收入约为 10,946 万元，扣除 25% 政府土地收益 2,736 万元之后，净现金流入 8,210 万元，可用于偿还本期债券本息。

## 三、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

项目未上市交易前需支付的资金利息由区级财政筹措支付，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：本期债券募投项目按照融资年利率 2%、期限 5 年测算，本项目本息覆盖倍数为 1.31。详见下表：

表 2 育树三条 8 号收储项目本息覆盖计算表

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡 相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地出让 收益	小计
2027 年		114.00	114.00		
2028 年		114.00	114.00		
2029 年		114.00	114.00		
2030 年		114.00	114.00	8,210.00	8,210.00
2031 年	5,700.00	114.00	5,814.00		
合计	5,700.00	570.00	6,270.00	8,210.00	8,210.00
本息覆盖倍数		1.31			

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的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券若以比银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，可为土地收储工作提供足够的资金支持，有利于保证北京市土地收储工作的顺利实施。

附件：项目收益及现金流入评价说明

北京中润达会计师事务所有限公司

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年一月二十三日

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预测编制基础

本期债券募集资金投资项目的现金流入通过出让土地实现。本次预测以项目的预期国有土地使用权出让收入为基础，用“成本法”计算土地价格，用“基准地价法”验算，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制《东城区育树三条8号收储项目收益测算表》。

### 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）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）收储单位基本情况

单位名称：北京市东城区规划和自然资源综合事务中心

单位住所：北京市东城区东直门内大街 3 号

统一信用社会代码：121100007916074735

单位性质：事业单位

法定代表人：崔雨萌

经营范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

## （二）项目概况

### 1. 项目位置及四至范围

北京市东城区育树三条 8 号收储项目位于北京市东城区东北二环内，歌华大厦南侧，被育树“城中村”项目环绕。

四至范围：东起东直门北小街，西至育树三条，北起青龙胡同，南至育树二条，是“青龙文化创新街区”主入口。

### 2. 项目内容与规模

育树三条 8 号收储项目的收储地块是单一地块，地块标识码 1101012025R000043，地块编号 DC-0109-01-YSSTBH，占地 0.2322 公顷，现状规划是产业用地，建筑规模 3,233.70 m<sup>2</sup>。

### 3. 投资估算与资金筹措方式

#### （1）土地储备项目资金支出

本项目土地储备资金支出约为 6,303 万元，由土地储备成本 5,733 万元和财务费用 570 万元组成：

① 土地储备成本 5,733 万元,其中育树三条 8 号拆迁补偿费(收储补偿款) 5078 万元、拆除费 590 万元、前期费用 65 万元。

② 财务费用 570 万元(债券付息),发行规模 5,700 万元,期限 5 年,静态票面利率 2%。

## (2) 资金筹措方式

项目资金筹措方案如下:土地储备成本 5,733 万元中的 5,700 万元发债,占总支出的 90.43%;其余支出 33 万元和财务费用 570 万元计 603 万元,由区级财政自筹,占总支出的 9.57%。

## 4. 资金平衡

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让土地实现,土地出让收入预计 10,946 万元,可以实现资金平衡。

## (三) 项目收益及现金流入预测说明

### 1. 基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过育树三条 8 号收储项目储备土地出让实现专项收入。

政策依据为财政部、自然资源部颁发的财预〔2019〕89 号《土地储备项目预算管理办法(试行)》。

### 2. 储备土地出让产生的净现金流入

近两年东城区二环内土地供应数量稀少,仅成交 1 宗公建混合住宅用地(2024 年成交),其中的公建部分地价本报告可以借鉴。因此本报告采用成本法、基准地价法(低值)、市场比较法对土地市场价格进行测算,并用三者的平均值测算本项目储备土地出让实现专项收入。



### （1）成本法

采用成本法对新开发土地进行估价时，一般不扣除折旧，基础公式为：新开发土地价格=①土地取得成本+②土地开发成本+③建筑物建安成本+④管理费用+⑤财务费用+⑥销售费用+⑦开发利润。育树三条 8 号属于政府收储项目，其成本法估价时由以上的①土地取得成本（收储成本）、②土地开发成本（拆除费用和前期费用）、⑤财务费用、⑦开发利润（政府收益）等四大项成本构成。

①育树三条 8 号收储项目土地储备成本 5,733 万元。

#### 1) 收储成本 5,078 万元

《东城区育树三条 8 号收储框架协议》于 2024 年 12 月签署，约定该宗地收储补偿款 5,078 万元，即收储成本 5,078 万元。

#### 2) 拆除费用 590 万元

暂估值，最终以审计确认为准。

#### 3) 前期费用 65 万元，其中：

地形及地上物测绘费 3 万元，依据《测绘生产成本费用定额》（财建〔2009〕17 号）进行测算；土地污染评估费 62 万元，依据《工程勘察设计收费标准》《中国工程咨询协会关于咨询服务（境内）人工成本要素信息调查情况的通报》（中咨协政〔2015〕46 号），其中初步调查预算为 29 万元，详细调查预算为 33 万元。

上述 1) -3) 合计 5,733 万元。

②《土地储备项目预算管理办法（试行）》第十一条规定“专项债券发行规模不得超过项目预期土地出让收入的 70%”，该条同时规定盈亏平衡项目“债券发行规模不得超过土地储备成本”，符合该条规定的预期土地出让收入为 8,190 万元（5,733 万元÷70%），含财

务费用 570 万元的预期土地出让收入为 8,760 万元。

### ③ 政府土地综合收益（含相关政策性资金）

本项目政府土地综合收益按 25% 计算，含预期政府土地综合收益的预期土地出让收入为 11,680 万元（8,760 万元 ÷ 75%），其中政府土地综合收益 2,920 万元。

综上，最终的预期土地出让收入约为 11,680 万元，由土地取得成本（收储成本）5,078 万元、土地开发成本（拆除费用和前期费用）655 万元、财务费用 570 万元、开发利润（含政府收益）5,377 万元组成。育树三条 8 号收储项目产业规模 3,233.70 m<sup>2</sup>，楼面单价 36,122 元。

## （2）基准地价法

根据北京市人民政府《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号）附件《北京市出让国有建设用地使用权基准地价更新成果》，育树三条 8 号收储项目用地暂按商业类用地，属于商业类二级 II-17，片区基准地价为 31,690 元/平方米。

鉴于用途修正系数 0.9-1.0（旅馆 0.9，写字楼 1.0），容积率修正系数 1.2574，简便算法下的楼面熟地价综合修正系数在 1.13 至 1.26 之间，楼面熟地价在每平方米 3.59 万元至 3.98 万元之间。

本评价报告虽未考虑期日、年期、因素三个修正系数，通常情况下，期日、年期、因素三个修正系数的综合修正系数大于 1，不会导致本评价报告简便算法结论的高估，而低估风险可以在储备土地入市交易时，通过市场竞价机制化解。

## （3）市场比较法

2020 年至 2024 年，北京市东城区仅有三处土地成交案例，分别

是：①2021年10月26日，东城区广渠门外大街22号地块，地块面积5907.54平方米，起始价4.6亿元，以底价成交。②2022年12月28日，东城区东晓市街5号13幢城镇住宅用地成交，土地面积0.0010公顷，成交价13.6063万元。③2024年7月3日，东城区金鱼池二期西土地一级开发项目DC-0127-0101地块成交。该地块规划为F2公建混合住宅用途，占地面积3,027平方米，规划总建筑面积5,550平方米，其中包含商品住宅空间1,700平方米，自持公建3,850平方米。地块起始价2.7亿元，成交价3.375亿元，成交楼面价60811元/平方米，溢价率25%。

上述三个成交案例中，广渠门外大街22号地用地性质为F3其他类多功能用地，与本项目用地性质有差异，且位于东二环外，与本项目地处二环内相比，地理位置差异明显；东城区东晓市街5号13幢虽位于二环内，但属于住宅用地，且面积仅10 m<sup>2</sup>，用地性质和规模与本项目不具有可比性。

东城区金鱼池二期西DC—0127—0101地块，用地性质为F2公建混合住宅用地，位于二环内，位置、规模与本项目接近，其公建用地与本项目的产业用地相近，综合评判后，在三个成交案例中是具备相对可比性的案例。东城区金鱼池二期西DC—0127—0101地块，公建部分地价评审结果为29,564.00元/平方米，作为本项目市场比较法的参考依据。

（4）成本法楼面熟地价36,122元，基准地价法楼面熟地价低值每平方米35,862元，市场比较法楼面熟地价29,564元，三者的平均值为33,849元。

本评价报告的预期土地出让收入约为10,946万元（33,849元/m<sup>2</sup>×3,233.70 m<sup>2</sup>），作为育树三条8号收储项目土地出让收入。

（5）净现金流入

土地出让收入约为 10,946 万元，扣除 25% 相关政策性资金 2,736 万元之后，净现金流入 8,210 万元。根据北京市相关政策，计提相关政策性资金的情况如下：

### ① 市级分享支出

依据北京市财政局、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），项目以招拍挂方式出让（即公开出让方式）的用地考虑市级分享收入，其中：对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分，属于市级分享收入。

本项目土地出让收入约为 10,946 万元，市级分享收入约 1,751 万元（四舍五入取整数），项目最终市级分享收入以实际为准。

### ② 相关计提资金

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教育资金、农田水利建设资金等政策性资金 928 万元。

### ③ 区级分享支出

依据北京市财政局、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）“一（一）”规定“对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16% 部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。”实务中，各区会根据本区实际情况酌情确定区级收入分享比例或不分享。

本项目预计政府土地综合收益 2,736 万元（见第 12 页首行），

减去市级分享收入 1,751 万元、相关计提资金 928 万元，区级分享收入 57 万元。

(6) 需要说明的是：①通过土地市场公开交易的实际成交地价可能高于或低于本报告测算的地价水平；②本评价报告的数据不应作为育树三条 8 号收储项目土地出让时的供地底价，届时需委托第三方评估机构根据土地区位、用途等规划条件以及基准地价，评估土地资产价值，合理测算供地底价。

#### 四、现金覆盖还本付息的测算

本期债券募集资金投资项目现金流入通过育树三条 8 号收储项目出让土地实现。

项目未上市交易前需支付的资金利息由区级财政筹措支付，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：本期债券募投项目期限 5 年，按照融资年利率 2%测算本息覆盖系数。

本项目本息覆盖倍数为 1.31。详见表 3：

表 3 育树三条 8 号收储项目本息覆盖计算表（静态利率 2%）

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡 相关收益	
	本金	利息	本息合计	土地出让 收益	小计
2027 年		114.00	114.00		
2028 年		114.00	114.00		
2029 年		114.00	114.00		
2030 年		114.00	114.00	8,210.00	8,210.00
2031 年	5,700.00	114.00	5,814.00		
合计	5,700.00	570.00	6,270.00	8,210.00	8,210.00
本息覆盖倍数		1.31			

#### 五、相关风险提示

因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，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题。

本报告根据委托方提供的相关数据作为测算依据，可能因与规划文件数据不一致，使项目收益产生一定的变动风险。