

2026 年北京市政府专项债券（三期）  
大兴新城西片区安置房项目  
收益与融资自求平衡  
专项评估咨询报告

京达兴咨字（2026）第 2 号

## 目录

一、专项债券项目基本情况.....	2	-
二、预测假设.....	5	-
三、融资情况.....	5	-
四、项目预期收益来源.....	6	-
五、自求平衡情况.....	9	-
六、评估结论.....	13	-
七、其他说明.....	14	-



# 2026 年北京市政府专项债券（三期） 大兴新城西片区安置房项目 收益与融资自求平衡 专项评估咨询报告

京达兴咨字（2026）第 2 号

致北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司：

我们接受委托，对大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体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。

本总体评估仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流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。

总体评估情况如下：

### 一、专项债券项目基本情况

- 1、项目名称：大兴新城西片区安置房项目
- 2、项目主管单位：北京市大兴区住房和城乡建设委员会
- 3、实施主体：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司（以下简称“大兴城建公司”）
- 4、项目立项审批情况

北京市发展和改革委员会于2022年3月31日核发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]53号》，同意大兴城建公司建设本项目北区项目，同意项目建设内容和总投资。

北京市发展和改革委员会于2022年5月27日核发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]90号》，同意大兴城建公司建设本项目南区项目，同意项目建设内容和总投资。



## 5、项目区位

项目位置示意图如下:



## 6、项目建设内容及规模

项目空间结构布局分为南、北两个片区，规划用地面积 96.53 公顷，地上总建筑规模 112.96 万平方米，容积率控制为 2.0。

一、规划用地面积	96.53 公顷	备注
其中：居住用地	51.41 公顷	
独立及公共服务设施用地	8.02 公顷	
绿地	11.76 公顷	
道路用地	25.34 公顷	
二、规划建筑面积	112.96 万平方米	
其中：居住建筑规模	105.45 万平方米	居住建筑规模中 99.01 万平方米，剩余 6.44 万平方米房源纳入大兴区住房保障系统管理
独立及公共服务设施建筑面积	7.51 万平方米	

除安置房建设外，本项目还辅以城市、支路及市政管线、小学、体育用地、110KV 变电站、2 处环卫设施、2 处停车场、2 处幼儿园、2 处社区综合服务设施等公共基础设施建设。

## 7、项目工期及进展情况

项目计划建设期 2022 年到 2025 年。目前项目已取得《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]53 号》和《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]90 号》。征地拆迁阶段同步启动项目前期手续办理、土地征地等工作。征地拆迁工作完成后，正式启动市

政基础设施和安置房建设工作，于 2022 年 11 月开工，2023 年度达成年度目标建设任务，2025 年项目顺利推进，目前已完成主体结构、二次结构工程、外墙装饰施工、室内装修和小市政管线工程，正在进行小市政道路、铺装和绿化工程施工。预计 2026 年竣工交付。

#### 8、项目总投资

本项目预计总投资为 1574343 万元，其中：建设投资 1499049 万元，项目利息 75294 万元。

### 二、预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、国家税收政策无重大不利变化；

4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为安置房建成后向安置对象定向销售净收入；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

### 三、融资情况

本项目预计总投资额约 1574343 万元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预期分期发行，2026 年北京市政府专项债券（三期）-大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”），本年度拟发行 100000 万元，



期限 5 年，本批次申请 14000 万元，后续申请 86000 万元，利息按年支付，按照财政部要求，本次专项债券纳入 2026 年政府性基金预算管理。

2022 年已发行债券 200000 万元 3 年期和 50000 万元 7 年期；2023 年已分别发行债券 43400 万元、126600 万元和 145600 万元均为 3 年期，10000 万元 10 年期，合计 325600 万元；2024 年已分别发行债券 20000 万元 3 年期和 10000 万元 7 年期；2025 年已分别发行债券 57400 万元 5 年期和 160000 万元 5 年期；2026 年拟发行债券 100000 万元，即本批次申请 14000 万元 5 年期，后续申请 86000 万元 5 年期；2027 年拟发行金额 61385 万元 5 年期，发行金额总计 984385 万元。

#### 四、项目预期收益来源

2017 年 6 月，财政部发布《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》（财预[2017]89 号）（以下简称“《通知》”），提出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预算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。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在符合地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（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，以客观、独立、可行行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

### 1、投资估算

根据国咨（北京）工程咨询有限公司编制的《大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目申请报告》和《大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目申请报告》，本项目预计总投资为 1574343 万元。投资估算明细如下：

金额单位：万元

序号	项 目	小 计
一	<b>建设投资</b>	1499049
1	征地补偿费	91736
2	拆迁补偿费	170074
3	安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、小学、环境设施、体育设施工程费	984307
4	市政基础设施工程费	23126
5	其他费	155220
6	预备费	74586
二	<b>项目利息</b>	75294
<b>项目总投资合计</b>		1574343

### 2、资金筹措

本项目预计总投资额约 1574343 万元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预计分期发行，按照资金募集计划，2022 年已发行 250000 万元，其中 200000 万元发行 3 年期，实际发行利率 2.61%，于 2025 年到期并发行再融资债券 200000 万元 5 年期，实际发行利率 1.59%；50000 万元 7 年期，利率 2.88%。2023 年已发行 325600 万元，



其中 43400 万元 3 年期，实际发行利率 2.64%；126600 万元 3 年期，实际发行利率 2.62%；145600 万元 3 年期，实际发行利率 2.34%，于 2026 年到期并计划发行再融资债券 145600 万元 1 年期，预计发行利率 1.68%；10000 万元 10 年期，实际利率 2.70%。2024 年已发行 30000 万元，其中 20000 万元 3 年期，实际发行利率 2.17%；10000 万元 7 年期，实际利率 2.37%。2025 年已发行 217400 万元，其中 57400 万元 5 年期，实际发行利率为 1.50%；160000 万元 5 年期，实际发行利率 1.56%。本批次申请 14000 万元 5 年期，后续申请 86000 万元 5 年期，可用于项目资本金，预计利率 1.84%（分别以中国债券信息网 2025 年 10 月 31 日统计发布的 5 年期中国国债五日均线值 1.5869%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.84%）。2027 年拟发行债券 61385 万元 5 年期。利息按每年支付，本金到期一次性偿还，大兴新城西片区安置房项目预计到期利息累计 104961 万元，本息累计 1089346 万元。主要用于项目建安工程费、监理费等其他相关二类费用支出，项目无收入期间付息及费用承担在内的专项债券应付利息由大兴区财政统筹安排，应还本付息情况如下：总体融资计划及还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年 份	2022 年①	2022 年②	2023 年①	2023 年②	2023 年③	2023 年④	2024 年①	2024 年②
期初本金余额		200000	250000	293400	420000	565600	575600	595600
本期发行金额	200000	50000	43400	126600	145600	10000	20000	10000
债务期限	3 年、5 年	7 年	3 年	3 年	3 年、1 年	10 年	3 年	7 年



本期偿还金额								
期末本金余额	200000	250000	293400	420000	565600	575600	595600	605600
假设利率	2.61%、 1.59%	2.88%	2.64%	2.62%	2.34%、1.68%	2.70%	2.17%	2.37%
应付利息						6795		14799.72
利息合计								
本息合计								

(续)

年 份	2025 年①	2025 年②	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
期初本金余额	605600	663000	823000	753000	648785	648785	598785	181385	71385	10000
本期发行金额	57400	160000	100000	61385						
债务期限	5 年	5 年	5 年	5 年						
本期偿还金额			170000	165600	0	50000	417400	110000	61385	10000
期末本金余额	663000	823000	753000	648785	648785	598785	181385	71385	10000	
假设利率	1.50%	1.56%	1.84%	1.84%						
应付利息		15470.72	16787.72	13197.92	11448.48	11448.48	10008.48	3471.48	1397.58	135
利息合计	104961									
本息合计	1089346									

### 3、可用于偿还债券本息的净收益情况

根据专项债券项目实施方案，本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售净收入，其中安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目土地取得、安置房的建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内其他安置房项目的价格以及项目周边房地产市场水平进行确定。住宅部分销售定价为 13900 元/平方米、商业部分销售定价为 12000 元/平方米，地下车位销售定价为 170000 元/个。上述销售定价估值较为合理，具体参照取值信息如下：

#### 同类型项目年均价格表（住宅）

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价 (元)	项目建成时间	备注
兴城之星	西片区	住宅	45000	2026 年	在售
中建·星光城	清源地区	住宅	54920	2023 年	在售
绿城·晓月和风	清源地区	住宅	59000	2023 年	在售
中铁兴创·逸境	清源地区	住宅	53000	2023 年	在售
橡树湾	西红门地区	住宅	62000	2022 年	在售
壹品兴创·御璟 星城	西红门地区	住宅	62000	2022 年	在售
德贤华府	生物医药基地	住宅	53000	2021 年	在售
中骏金辉未来云 城	生物医药基地	住宅	51746	2021 年	在售
金地悦风华	高米店地区	住宅	55016	2020 年	二手房
金地江山风华	清源地区	住宅	55000	2021 年	二手房

同类型项目年均价格表（商业、地下车位）

类别	估算方式	项目名称	项目单价（元）
商业	市场法	兴创	62854
		万科天地商铺	60569
		住总正华时代广场	71894
		评估值	65106
	收益法(元/平方)	金科天宸荟	12



	米·天)	中建国际港	12
		龙湖时代天街	11.57
		年收益(单价)	16564
地下 车位	市场法	鸿坤理想城曦望山	170000
		保利春天里	233333
		保利熙悦	212667
		单价	205333

## 五、自求平衡情况

### 1、预期收入成本和现金流预测

大兴新城西片区安置房项目计划发行债券存续期内安置房定向销售数量可达 102.04 万平方米,其中住宅面积 100.28 万平方米、商业面积 1.76 万平方米、地下车位 9561 个。预计可实现净收入 1649602 万元,明细如下:

金额单位:万元

序号	项目名称	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
一	现金流入	250000	325600	350000	1219643	201475	170939	37069
1	专项债资金	250000	325600	30000	217400	100000	61385	
2	安置房销售净收入			320000	1002243	101475	109554	37069
二	现金流出	250000	332395	244800	206121	186788	178798	11448
1	安置房建设支出	250000	325600	230000	190650			
2	偿还专项债本金		6795	14799.72	15470.72	186787.72	178797.92	11448.48
三	净现金流量		-6795	105200	1013522	14687	-7859	25621
四	可用于还本付息的净收益			320000	1002243	101475	109554	37069

(续)

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一	现金流入	28452	14990	25563	4149	6107	2633987
1	专项债资金						984385
2	安置房销售净收入	28452	14990	25563	4149	6107	1649602
二	现金流出	61448	427408	113471	62783	10135	2085596
1	安置房建设支出						996250
2	偿还专项债本金	61448.48	427408.48	113471.48	62782.58	10135	1089346
三	净现金流量	-32996	-412418	-87908	-58634	-4028	548392
四	可用于还本付息的净收益	28452	14990	25563	4149	6107	1649602

西片区安置房项目 2025 年形成安置房销售收入 96.5 亿元，其中 2025 年安排 45.5 亿元用于专项债券还本付息（机场噪声区安置房项目还本 20 亿元，四五六街一级开发项目还本 1.8 亿元，三合庄一级开发项目还本 3 亿元；大礼路、青礼路、永兴河、榆垓工业区腾退、庞各庄一级开发及其他基础设施类项目付息 20.7 亿元），剩余 51 亿元结转至 2026 年，继续用于专项债券还本付息。待上述项目经营性地块上市或产生其他政府性基金收入后，用于偿还西片区安置房项目。

## 2、债券本息覆盖倍数

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，可用于还本付息的净收益为 1649602 万元，对应专项债券融资本息支出 1089346 万元，本项目还本付息资金充足，债券本息覆盖倍数 1.51 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

## 3、压力测试



鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
可用于还本付息的净现金流入 (万元)	1567122	1649602	1732082
债券还本付息额(万元)	1089346	1089346	1089346
债券本息覆盖率	1.44	1.51	1.59

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.44，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

#### 4、风险分析

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

## 六、评估结论

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，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

## 七、其他说明

无。

北京达兴会计师事务所  
有限责任公司  
中国·北京

2026年1月27日

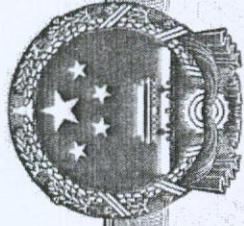
中国注册会计师:



中国注册会计师:



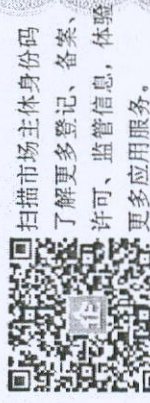




# 营业执照

统一社会信用代码

91110115102873750G



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) (1-1)

名称 北京达兴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 王海青

经营范围

审计企业会计报表，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、清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律、行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；国有资产与非国有资产评估；工程造价咨询。（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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

注册资本 116万元

成立日期 1990年01月18日

住所 北京市大兴区黄村镇高家堡村车站路甲1号平房

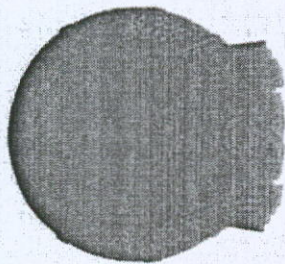
1-329室

登记机关



2026年01月04日





会计师事务所  
执业证书

名称：北京达兴会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：王海青

经营场所：

北京市大兴区黄村镇高家堡村车站  
路甲1号平房1-134室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000090

批准执业文号：京财协（1999）938号

批准执业日期：1999年7月15日



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：北京市财政局  
行政审批服务专用章

2025年9月2日



中华人民共和国财政部制



证书编号：  
No. of Certificate 110000901293

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 1999 年 6 月 1 日

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.



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.

年度检验登记

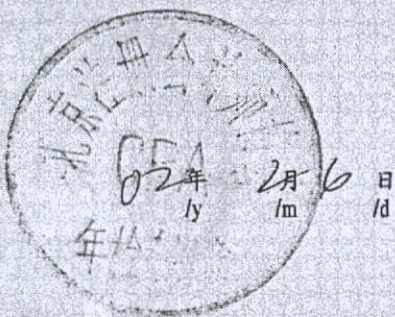
Annual Renewal Registr



姓名：刘红旗  
证书编号：110000901293



刘红旗 110000901293







姓名	刘红旗
Full name	
性别	男
Sex	
出生日期	1960年9月15日
Date of birth	
工作单位	北京达兴会计师事务所
Working unit	
身份证号码	110224600915005
Identity card No.	



本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.



中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance  
of the People's Republic of China







姓 名	张羽
Full name	
性 别	女
Sex	
出 生 日 期	1993-03-07
Date of birth	
工 作 单 位	北京达兴会计师事务所有限
Working unit	责任公司
身份证号码	222403199303071100
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.



张羽 110000900006

证书编号: 110000900006  
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: 2024年 08月 16日  
Date of Issuance ly /m /d

年 月 日  
ly /m /d

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
ly /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
ly /m /d

12

注册会计师工作单位变更事项登记  
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出  
Agree the holder to be transferred from

事务所  
CPAs

转出协会盖章  
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日  
ly /m /d

同意调入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日  
ly /m /d

13