

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

房山区琉璃河镇中心区泗城等 5 村

棚户区改造和环境整治项目

收益与融资平衡专项评价报告



北京精与诚会计师事务所

Beijing Jingyucheng Public Accountants



北京精与诚会计师事务所有限责任公司

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治
项目收益与融资平衡专项评价报告

（2026）精师核字第 5 号

北京住总京房房地产开发有限公司

北京市房山新城投资有限责任公司：

我们接受贵单位委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十三期）房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“该项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价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》。北京住总京房房地产开发有限公司（以下简称：住总京房公司）、北京市房山新城投资有限责任公司（以下简称：新城投公司）对该预测及其所依据的各项假设、提供的资料负责。这些假设已在具体说明中披露。

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的前提下，该项目预期土地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、专项债基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2017〕19 号），该项目已纳入 2017 年棚改实施计划，并于 2017 年 7 月 11 日授权北京住总京房房地产开发有限公司为实施主体（房政函〔2017〕270 号至 275 号）。该项目实施方案于 2017 年 10 月 12 日经北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要〔2017〕39 期）。2023 年 6 月 1 日，授权北京市房山新城投资有限责任公司为五片区项目实施主体（房政函〔2023〕176 号），负责五片区土地开发及安置房建设工作。

表 1-1 项目主体情况表

单位名称	北京住总京房房地产开发有限公司		
法定代表人	刘向宁	成立日期	2017 年 04 月 19 日
注册资本	5.55 亿元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59		
注册地址	北京市房山区琉璃河镇泗城村委会北 470 米		
经营范围	专业承包；销售商品房；从事房地产经纪业务；物业管理；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）；投资管理；资产管理。		
单位类型	有限责任公司		

股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京住总房地产开发有限责任公司 持股 100%
---------------------	----------------------------

表 1-2 项目主体情况表

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	20.00 亿元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务；工程造价咨询业务。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）许可项目：房地产开发经营；出版物零售。		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会 持股 100%		

（二）项目基本情况

该项目位于房山区琉璃河镇中心区，分为六个片区同步实施，涉及泃城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5 个村及燕琉公司、窗纱厂等国有单位。项目东至京港澳高速，南至规划南环路，西至规划京保公路新线，北至规划岳窑路。项目位置如下图：

根据项目公司提供的资料所述，项目总投资为 102.70 亿元，



其中：已发行债券融资投入 33.74 亿元，本次计划发行新增债券 1.80 亿元，后续年度计划发行政府专项债券 34.46 亿元。其余为财政资金 32.70 亿元。

二、预测假设

本次预测以房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、基本政策等，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提，进行该项目土地出让收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（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、融资情况

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿

还。

2018 年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28 号），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据上述（财预〔2017〕89 号）及（财预〔2018〕28 号），地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为专项债券、财政预算资金安排等。截至审计报告日已到位资金 33.98 亿元（前期已发行政府专项债券 33.74 亿元、财政资金 0.24 亿元）。

根据《2026 年度地方政府专项债券资金需求明细表》本次拟通过债券融资 1.80 亿元；2027 年及后续年度计划发行政府专项债券 34.46 亿元、财政投入 32.46 亿元。项目合计筹措资金 102.70 亿元。预计 2028 年开始有土地入市交易，项目资金陆续

回笼。

（二）资金稳定性

为保证项目资金稳定注入，根据实施单位投融资需求计划表，计划申请 2026 年北京市政府专项债券（二十三期）1.80 亿元，全部用于项目内已立项地块土地一级开发。项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

四、项目预期收益来源

该项目预期收入来源为土地出让收入。根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积约 138.80 万平方米，其中：拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积约 13.61 万平方米，拟于 2030 年入市交易土地规划建筑面积约 125.19 万平方米。入市交易收入用于偿还该项目发行债券融资的本金和利息。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 土地出让收入测算

（1）土地规模

该项目可出让商业用地 18.69 公顷，建筑规模 23.76 万平方米；居住用地 66.71 公顷，建筑规模 115.04 万平方米。

（2）地价测算

本次地价测算通过市场比较法和基准地价系数修正法进行综合评估的居住用地楼面单价为 9476 元/平方米，商业用地楼面单价为 5312 元/平方米，具体测算过程如下：

①市场比较法

项目预期收益来源为土地出让收入。结合北京市各区县土地交易情况，选取住宅地块 3 宗、商服地块 3 宗作为可比案例，详细参考案例情况见表 2-1 及表 2-2：

表 2-1 居住用地参考地块明细表

成交时间	项目名称	建筑规模 (平方米)	成交总价 (亿元)	成交单价 (元/平方米)
2022 年 8 月	西潞街道佳世苑三期 FS00-0113-0008、0009 地块	111,831.00	16.7	14,933.25
2023 年 6 月	北京市房山区城关中心区 FS00-0230-0018 地块 R2 二类居住用地	88,363.07	8.81	9,970.23
2023 年 9 月	北京市房山区阎村镇 FS07-0104-0077 地块 R2 二类居住用地	104,756.00	12	11,455.19

表 2-2 商业用地参考地块明细表

成交时间	项目名称	建筑规模 (平方米)	成交总价 (亿元)	成交单价 (元/平方米)
2023 年 6 月	北京市房山区窦店镇高端制造业基地 06 街区 01 地块 FS00-DD06-0018、0019、0023、0024 地块 F3 其他类多功能用地	198,291.00	10	5043.09
2025 年 10 月	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44B2 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	20,400.12	1.48	7254.86
2025 年 10 月	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块 F3 其他类多功能用地	40,505.728	3.75	9257.95

通过一般因素修正、区域因素修正和个别因素修正得到市场比较法评估结果为：居住用地楼面价 11452.98 元/平方米，商业用地楼面价 5388.98 元/平方米。

②基准地价系数修正法

该项目用地位于北京市基准地价十级地价区，区片为 X 级-房 2，居住用地区片基准地价为楼面价 4110 元/平方米，商业用

地区片基准地价为楼面价 3770 元/平方米。经过用途修正、期日修正、年期修正、容积率修正、因素修正等多项影响因素修正，评估结果为：居住用地楼面价 4863 元/平方米，商业用地楼面价 5002 元/平方米。

通过上述两种方法测算，结合项目自身情况，市场法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法设置的权重占比高，确定的综合楼面熟地价见表 3：

表 3 上市地块地价测算表

序号	土地类型	估价方法	楼面熟地价 (元/平方米)	权重	综合楼面熟地价 (元/平方米)
1	居住用地	市场比较法	11452.98	0.7	9476
		基准地价系数修正法	4863.00	0.3	
2	商业用地	市场比较法	5388.98	0.8	5312
		基准地价系数修正法	5002.00	0.2	

(3) 土地出让收入预测

根据项目供地计划，经营性地块于 2028 年起入市交易，按上述经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，详细情况见表 4-1 及表 4-2：

表 4-1：上市地块信息明细表

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模 (万 m^2)	地上建筑面积 (万 m^2)	预计出让单价 (元/ m^2)	预计土地出让收入 (亿元)
二片区-s1	2028 年	B1 商业设施用地	4.53	4.53	5312	2.41
二片区-s2	2028 年	B1 商业设施用地	3.04	3.04	5312	1.61
二片区-s3	2028 年	B1 商业设施用地	2.48	2.48	5312	1.32

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模(万m ²)	地上建筑面积(万m ²)	预计出让单价(元/m ²)	预计土地出让收入(亿元)
二片区-s4	2028 年	B1 商业设施用地	3.56	3.56	5312	1.89
四片区-s5	2030 年	B1 商业设施用地	3.83	7.66	5312	4.07
四片区-s6	2030 年	B1 商业设施用地	1.25	2.49	5312	1.32
三片区-j1	2030 年	R2 二类居住用地	6.49	9.08	9476	8.60
三片区-j2	2030 年	R2 二类居住用地	1.94	2.72	9476	2.58
三片区-j3	2030 年	R2 二类居住用地	2.05	2.87	9476	2.72
六片区-j4	2030 年	R2 二类居住用地	5.64	10.15	9476	9.62
六片区-j5	2030 年	R2 二类居住用地	2.29	4.11	9476	3.89
六片区-j6	2030 年	R2 二类居住用地	2.80	5.05	9476	4.79
六片区-j7	2030 年	R2 二类居住用地	3.64	6.55	9476	6.21
六片区-j8	2030 年	R2 二类居住用地	3.66	6.59	9476	6.24
六片区-j9	2030 年	R2 二类居住用地	3.40	6.13	9476	5.81
四片区-j10	2030 年	R2 二类居住用地	2.28	4.11	9476	3.89
四片区-j10	2030 年	R2 二类居住用地	4.21	7.57	9476	7.17
四片区-j11	2030 年	R2 二类居住用地	3.06	5.50	9476	5.21
四片区-j12	2030 年	R2 二类居住用地	2.19	3.94	9476	3.73
四片区-j13	2030 年	R2 二类居住用地	4.87	8.76	9476	8.30
四片区-j14	2030 年	R2 二类居住用地	2.17	3.91	9476	3.71

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模(万 m^2)	地上建筑面积(万 m^2)	预计出让单价(元/ m^2)	预计土地出让收入(亿元)
四片区-j15	2030 年	R2 二类居住用地	3.32	5.97	9476	5.66
五片区-j16	2030 年	R2 二类居住用地	4.41	7.58	9476	7.18
五片区-j17	2030 年	R2 二类居住用地	6.12	10.51	9476	9.96
六片区-j18	2030 年	R2 二类居住用地	2.17	3.94	9476	3.73
合计			85.40	138.80	——	121.63

表 4-2 上市地块销售收入测算表

地块类别	用地面积(公顷)	建筑面积(万平方米)	上市年度	出让单价(元/平方米)	预计出让收入(亿元)
B1 商业用地	13.61	13.61	2028	5312	7.23
	5.08	10.15	2030	5312	5.39
R2 居住用地	66.71	115.04	2030	9476	109.01
合计	85.40	138.80	——	——	121.63

由表 4 可知该项目 2028 年和 2030 年土地入市时土地单价，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 121.63 亿元。

扣除 8% 政府收益 9.73 亿元及各项政府基金 8.92 亿元后，该项目预计收益为 102.98 亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见表 5：

表 5 计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	2028 年计提金额(亿元)	2030 年计提金额(亿元)
1	农业土地开发资金	土地出让面积 x 土地出让平均纯收益征收标准 (59 元/平方米)	15%	0.01	0.07
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%		0.92

序号	项目	计提基数	计提比例	2028 年计提金额（亿元）	2030 年计提金额（亿元）
3	教育资金	土地出让收益	10%		0.92
4	保障性安居工程资金	土地出让收益	10%		0.92
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	0.36	5.72
合计				0.37	8.55

（二）预期成本测算

1、已发行债券情况

该项目前期已发行政府专项债券 33.74 亿元。具体已发行及已调整债券情况如下：

（1）2019 年 3 月 29 日发行 2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期）包含该项目发行的专项债券 12.00 亿元，五年期，利率 3.25%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 4 月 4 日，到期日为 2024 年 4 月 4 日。2021 年 6 月 24 日调减该笔专项债券 5.60 亿元，其中调至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目 5.00 亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目 0.60 亿元，调减后债券余额为 6.40 亿元，2024 年 3 月 25 日发行 2024 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）对该笔 6.40 亿元债券进行置换，三年期，利率 2.12%，起息日为 2024 年 3 月 26 日，到期日为 2027 年 3 月 26 日。

（2）根据北京市财政局公布的《2021 年北京市地方政府再融资专项债（十七期）发行结果公告》，2021 年北京市地方政

府再融资专项债（十七期）包含该项目发行的再融资专项债券 13.32 亿元，五年期，利率 3.13%，起息日为 2021 年 12 月 17 日，到期日为 2026 年 12 月 17 日。

（3）2023 年 1 月 31 日发行 2023 年北京市政府专项债券（二期），包含该项目发行的专项债券 0.46 亿元，三年期，利率 2.64%，付息频率 12 月/次。2023 年 3 月 23 日发行 2023 年北京市政府专项债券（四期），包含该项目发行的专项债券 4.00 亿元，三年期，利率 2.62%，付息频率 12 月/次。2023 年 10 月 26 日调减专项债券 3.23 亿元，其中调整至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目 0.53 亿元、房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目 2.70 亿元。

（4）2024 年 2 月 29 日发行 2024 年北京市政府专项债券（二期），包含该项目发行的专项债券 7.48 亿元，三年期，利率 2.17%，付息频率 12 月/次。2024 年 9 月 29 日发行 2024 年北京市政府专项债券（十六期）包含该项目发行的专项债券 3.12 亿元，三年期，利率 1.55%，付息频率 12 月/次。因政策及项目建设计划调整，2024 年 12 月调减 2024 年北京市政府专项债券（二期）3.85 亿元，调减部分债券自 2024 年 12 月 18 日后不再计息。

（5）2025 年 2 月 19 日发行 2025 年北京市政府专项债券（七期），包含项目发行的专项债券 11.84 亿元，三年期，利率 1.39%，付息频率 12 月/次。因政策及项目建设计划调整，2025 年 6 月调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）5.80 亿元，调减部分债券自 2025 年 6 月 16 日后不再计息。

2、本次专项债券情况

本次计划申请 2026 年北京市政府专项债券(二十三期)1.80 亿元，三年期。

3、后续专项债券情况

后续计划申请政府专项债券 34.46 亿元，其中：2027 年计划申请专项债券 19.35 亿元，三年期；2028 年计划申请专项债券 10 亿元，二年期；2029 年计划申请专项债券 5.11 亿元，一年期。

上述 2026 年及后续预计发行债券利率以中国债券信息网 2025 年 12 月 5 日统计发布的对应期限的中国国债五日均线值上浮 15 个 BP 后作为债券利率，具体为：3 年期融资债券利率 1.59%、2 年期融资债券利率 1.56%、1 年期融资债券利率为 1.56%，付息频率 12 月/次。经测算该项目债券利息明细及年度专项债券还本付息情况见表 6-1、表 6-2：

表 6-1 债券利息明细表

单位：亿元

序号	债券融资情况	发行总额	调减金额	发行金额	利率	年限	利息合计	本息合计
1	2019 年北京市棚改专项债券(二期)-2019 年北京市政府专项债券(三期)	12.00	5.60	6.40	3.25%	5	1.45	7.85
2	2021 年北京市地方政府再融资专项债(十七期)	13.32		13.32	3.13%	5	2.08	15.40
3	2023 年北京市政府专项债券(二期)	0.46		0.46	2.64%	3	0.04	0.50
4	2023 年北京市政府专项债券(四期)	4.00	3.23	0.77	2.62%	3	0.11	0.88
5	2024 年北京市政府专项债券(二期)	7.48	3.85	3.63	2.17%	3	0.30	3.93

序号	债券融资情况	发行总额	调减金额	发行金额	利率	年限	利息合计	本息合计
6	2024 年北京市政府专项债券（十六期）	3.12		3.12	1.55%	3	0.15	3.27
7	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）	6.40		6.40	2.12%	3	0.41	0.41
8	2025 年北京市政府专项债券（七期）	11.84	5.80	6.04	1.39%	3	0.28	6.32
9	2026 年北京市政府专项债券（二十三期）	1.80		1.80	1.59%	3	0.09	1.89
10	新增 2027 年北京市政府专项债券	19.35		19.35	1.59%	3	0.92	20.27
11	新增 2028 年北京市政府专项债券	10.00		10.00	1.56%	2	0.31	10.31
12	新增 2029 年北京市政府专项债券	5.11		5.11	1.56%	1	0.08	5.19
13	再融资 2026 年北京市政府专项债券	14.55		14.55	1.59%	3	0.69	0.69
14	再融资 2027 年北京市政府专项债券	13.15		13.15	1.59%	3	0.63	0.63
15	再融资 2028 年北京市政府专项债券	6.04		6.04	1.56%	2	0.19	0.19
16	再融资 2029 年北京市政府专项债券	14.55		14.55	1.56%	1	0.23	0.23
合计		88.48	18.48	70.00			7.95	77.95

表 6-2 年度专项债券还本付息情况表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019		12.00			12.00			
2020	12.00				12.00	3.25%	0.39	0.39
2021	12.00	13.32	5.60		19.72	3.25%	0.39	0.39
2022	19.72				19.72	3.25%	0.67	0.67
2023	19.72	4.46	3.23		20.95	3.25%/3.13%	0.62	0.62
2024	20.95	10.60	3.85		27.70	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%	0.71	0.71
2025	27.70	11.84	5.80		33.74	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%/2.17%/1.55%/2.12%	0.78	0.78

年度	期初 本金 金额	发行债 券金额	本期 调减 金额	本期 偿还 金额	期末 本金 金额	融资利率	应付 利息	还本 付息 合计
2026	33.74	1.80			35.54	3.13%/2.64%/2.62% /2.17%/1.55%/1.39 %/2.12%	0.82	0.82
2027	35.54	19.35			54.89	2.17%/1.55%/1.39% /1.59%/2.12%	0.61	0.61
2028	54.89	10.00			64.89	1.39%/1.59%/1.56%	0.86	0.86
2029	64.89	5.11		1.80	68.20	1.59%/1.56%	1.03	2.83
2030	68.20			68.20	-	1.59%/1.56%	1.07	69.27
合计	—	88.48	18.48	70.00		—	7.95	77.95

由上表可知，债券计算至到期日，需偿还本息合计 77.95 亿元（四舍五入），即债券融资成本 77.95 亿元。

（三）本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期净收益合计 102.98 亿元，融资成本合计 77.95 亿元，本息覆盖倍数 1.32 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。详细情况见表 7：

表 7 本息覆盖情况表

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期净收益 （亿元）
	融资成本			
	本金	利息	小计	
北京市政府债券	70.00	7.95	77.95	
土地上市资金回笼收益				102.98
合计	70.00	7.95	77.95	102.98
本息覆盖倍数	1.32			

（四）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支

付，项目现金流量情况见表 8：

表 8 现金流量表

年度	现金流入（亿元）		现金流出（亿元）		
	销售地块净流入	小计	专项债		小计
			利息	还本	
2019		-			-
2020		-	0.39		0.39
2021		-	0.39		0.39
2022		-	0.67		0.67
2023		-	0.62		0.62
2024		-	0.71		0.71
2025		-	0.78		0.78
2026		-	0.82		0.82
2027		-	0.61		0.61
2028	6.28	6.28	0.86		0.86
2029		-	1.03	1.80	2.83
2030	96.70	96.70	1.07	68.20	69.27
合计	102.98	102.98	7.95	70.00	77.95

（五）压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块收益按照上浮 5%，0%，下浮 5%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.39 倍、1.32 倍、1.26 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见表 9：

表 9 压力测试情况表

序号	项目名称	上市地块收益 上浮 5%	上市地块收益 浮动 0%	上市地块收益 下浮 5%
1	上市地块收益（亿元）			
1-1	2028 年	6.59	6.28	5.97
1-2	2030 年	101.54	96.70	91.87
2	收益合计	108.13	102.98	97.83
3	债券融资本金（亿元）	70.00		
4	债券融资利息（亿元）	7.95		

5	融资成本合计	77.95		
6	本息覆盖倍数	1.39	1.32	1.26

（六）风险分析

1. 项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2. 在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

六、评估结论

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），我们认为该项目在债券发行后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为该项目提供足够的资金支持。

七、其他说明

本评估咨询报告仅对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，但不对项目收益与融资自求平衡情况进行保证。



(此页无正文)



北京精与诚会计师事务所



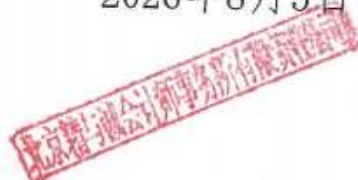
中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026年8月5日

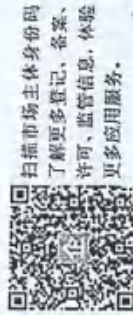




营业执照

统一社会信用代码

9111011110280523XA



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 北京精与诚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 许哲江

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；资产评估、培训财会人员。（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 30万元

成立日期 1989年10月01日

住所 北京市房山区良乡西路14号



登记机关

2025年02月21日



会计师事务所 执业证书

名称：北京精与诚会计师事务所有限责任公司

主任会计师：许哲江

办公场所：北京市房山区良乡西路14号

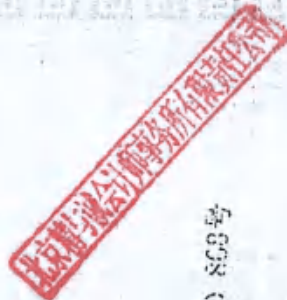
组织形式：有限责任

会计师事务所编号：11000126

注册资本(出资额)：30 万元

批准设立文号：京财办(1999) 863号

批准设立日期：1999-07-07



证书序号: NO.006179

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》。



发证机关: 北京市财政局

二〇〇〇年七月卅日

中华人民共和国财政部制



姓 名 许哲江
Full name
性 别 男
Sex
出 生 日 期 1958 年 10 月 4 日
Date of birth
工 作 单 位 北京精与诚会计师事务所
Working unit
身 份 证 号 码 110225581004001
Identity card No.





姓名 李勇

性别 女

出生日期 1973-7-8

工作单位 北京精月诚会计师事务所有限公司

身份证号码 110111197307082226

北京精月诚会计师事务所有限公司