

2026 年北京市政府专项债券（二十三期）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目

收益与融资平衡报告

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）

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目

收益与融资平衡报告

（2026）精师核字第 009 号

北京京房兴业置地有限公司：

我们接受贵公司委托，对 2026 年北京市政府专项债房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（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。北京市房山区住房和城乡建设委员会（以下简称“房山区住房和城乡建设委员会”）作为该项目的主管部门，主要负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效。北京京房兴业置地有限公司（以下简称“京房兴业置地公司”）作为项目的开发主体，主要负责项目开发的前期手续办理、招标工作、征地、腾退、安置房建设、市政基础设施建设、土地入市地块整理等相关工作。

我们的审核工作遵循《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》。项目实施单位管理层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

#### 1、实施单位授权

2018年1月17日北京市房山区人民政府授权中建新城（北京）投资发展有限公司为阎村镇棚户区改造及环境整治项目实施主体（房政函（2018）16号至20号）；

2020年8月14日北京市房山区人民政府解除了中建新城（北京）投资发展有限公司关于项目实施主体授权，并撤销对其授权实施主体的批复；授权北京中建地产有限责任公司为项目实施主体；

2020年9月3日北京市房山区人民政府同意将项目实施主体



由北京中建地产有限责任公司变更为北京京房兴业置地有限公司。

表 1 实施单位基本信息表

|          |                         |
|----------|-------------------------|
| 名称       | 北京京房兴业置地有限公司            |
| 统一社会信用代码 | 91110111MA01TKXA2Y      |
| 住所       | 北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米 |
| 法定代表人    | 李坤                      |
| 注册资本     | 1000 万元                 |
| 成立日期     | 2020 年 07 月 16 日        |
| 公司类型     | 有限责任公司（法人独资）            |
| 经营范围     | 房地产开发                   |

## （二）项目基本情况

### 1. 项目规划

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目分为五个片区同步实施，项目区东至肖庄村，南至六环路以南，西至大件路与阎东路交口以东，北至小紫草坞村。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

### 2. 项目改造规模

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总用地范围 252.81 公顷，其中集体土地 244.40 公顷，国有土地 8.41 公顷，涉及集体土地征地面积约 157.64 公顷。规划建筑规模约 160.57 万平方米，其中可出让经营性上市地块建筑规模约 69.53 万平方米，涉及大紫草坞、小紫草坞、前沿村、炒米店、元武屯、肖庄等六个村庄拆迁腾退，涉及安置约 4855 户，总拆迁规模约 160.33 万平方米，其中民宅拆迁建筑规模约 134.79 万平方米，集体企业拆迁建筑规模约为 21.82 万平方米，国有企业拆迁建筑规模约为 3.16 万平方米。



图 1 项目位置图

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目整体总投资为 147.25 亿元，涉及五个片区同步实施，其中项目投资成本为 138.20 亿元，其他成本为 9.05 亿元，明细如下表。

表 2 投资估算明细表

| 序号            | 项目      | 金额（亿元） |
|---------------|---------|--------|
| 1             | 前期费用    | 0.59   |
| 2             | 征地费用    | 18.02  |
| 3             | 拆迁费用    | 68.68  |
| 4             | 安置房建设成本 | 44.33  |
| 5             | 市政费用    | 6.08   |
| 6             | 其他费用    | 0.50   |
| 小计            | 投资成本    | 138.20 |
| 7             | 财务费用    | 9.05   |
| 总成本           |         | 147.25 |
| 回迁安置房收入       |         | 14.13  |
| 扣除回迁安置房收入后总成本 |         | 133.12 |

根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案，项目整体配建回迁安置房 70.64 万平方米，基础价格为 2,000.00 元/平方米，销

售收入为 14.13 亿元。

扣除安置房回迁收入，房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目整体总投资为 133.12 亿元。资金来源包括：已发行债券 19.86 亿元，2026 年计划发行债券 2.2 亿元，2027 年计划发行 41.00 亿元，财政资金 70.06 亿元。目前已到位资金 19.91 亿元（不含已收到的回迁房款 0.46 亿元），其中：债券资金 19.86 亿元，财政资金 0.05 亿元。

## 二、预测假设

本次预测以房山区阎村镇棚户区改造及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等最佳估计假设为前提，进行本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。

根据上述（财预〔2017〕89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区政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金。预期合计筹措资金 133.12 亿元，其中：已发行债券融资 19.86 亿元，本次发行债券 2.20 亿元，预计以后年度发行债券 41.00 亿元，合计发行专项债券 63.06 亿元。财政资金及回笼资金安排 70.06 亿元（截至目前已到位财政资金 0.05 亿元，尚需投入 70.01 亿元）。



根据《2026 年度地方政府专项债券资金需自求明细表》本项目拟通过债券融资 2.20 亿元。详细如下表：

表 3 申请债券明细表

| 债券名称                  | 发行额（亿元） | 利率    | 发行年限 | 计息期间        |
|-----------------------|---------|-------|------|-------------|
| 2026 年北京市政府专项债券（二十三期） | 2.20    | 1.59% | 3 年  | 2026-2029 年 |
| 合计                    | 2.20    |       |      |             |

注：利率以中国债券信息网公布的 2025 年 12 月 5 日中国国债五日均线值 1.44% 为基础，上浮 15BP 作为假设依据，预计利率为 1.59%。

通过 2026 年北京市政府专项债券 2.20 亿元，2027 年发行专

项债券 41.00 亿元，以后年度尚需追加投资 70.01 亿元，资金来源为财政资金及回笼资金。本项目预计 2027 年开始有土地入市交易，项目资金回笼，资金筹措充足。

## （二）资金稳定性

为保证项目资金稳定，根据实施单位投融资需求表，截至 2025 年已发行专项债券 19.86 亿元，根据项目建设计划，本次计划发行 2026 年专项债券 2.20 亿元。2026 年以后计划发行专项债券 41.00 亿元。

本次计划发行债券 2.20 亿元主要用于：

- 1、安置房项目建设费用 1.49 亿元；
- 2、市政基础设施建设费用 0.58 亿元；
- 3、周转费及强电迁改设计监理费 0.11 亿元；
- 4、苫盖费等其他费用 0.02 亿元。

北京德和诚会计师事务所有限责任公司

## 四、项目预期收益来源

该项目预期收益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，本项目入市土地规划总建筑面积 69.53 万平方米，其中拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 11.75 万平方米，拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 57.78 万平方米。用入市交易收入偿还本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、土地规模



房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目规划建筑规模约 160.57 万平方米，其中可出让经营性上市地块建筑规模约 69.53 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 11.75 万平方米，拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 57.78 万平方米。

## 2、地价测算

### (1) 基准地价系数修正法

根据本项目各片区所处地价区及区片范围确定区片基准楼面地价 8340 元/平方米，经过用途修正、期日修正、容积率修正、因素修正等多项影响因素修正，基准地价系数修正法评估结果为基准楼面地价 9210 元/平方米。

### (2) 市场比较法

本次选取了房山区近年成交的项目周边类似地块楼面地价均值 17152 元/平方米，作为本项目的市场预测价格。选取可比案例详细情况见下表。

北京理工大学资产评估有限公司

表 4 参考项目地价明细表

| 成交日期        | 宗地名称                                                                     | 规划建筑面积<br>(平方米) | 成交价<br>(亿元) | 成交单价<br>(元/平方米) |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------|-----------------|
| 2023 年 10 月 | 北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0005 地块 A33 基础教育用地、FS00-0111-0006、0007 地块 R2 二类居住用地 | 89859.67        | 15.10       | 16804           |
| 2024 年 1 月  | 北京市房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块基础教育、二类居住用地                        | 138184.41       | 22.80       | 16500           |
| 2024 年 8 月  | 北京市房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地         | 90571.42        | 16.44       | 18151           |
| 平均成交单价      |                                                                          |                 |             | 17152           |

### (3) 综合楼面地价测算

通过分析，上述两种方法中市场比较法更能体现市场价值，故市场比较法取 65%权重，基准地价系数修正法取 35%权重，通过两种方法测算的项目综合楼面地价为 14373 元/平方米，具体情况见下表。

表 5 预计入市楼面价计算表

| 序号 | 估价方法      | 楼面熟地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) | 权重   | 综合楼面地价<br>(元/m <sup>2</sup> ) |
|----|-----------|------------------------------|------|-------------------------------|
| 1  | 基准地价系数修正法 | 9210                         | 0.35 | 14373                         |
| 2  | 市场比较法     | 17152                        | 0.65 |                               |

## 2、土地出让收入预测

根据供地计划，经营性地块于 2027、2028 年上市。按上表中 2027、2028 年经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，测算出土地出让收入合计为 99.94 亿元。详细情况如下表：

表 6 上市地块净收益测算表

北京精义诚会计师事务所有限责任公司

| 序号 | 计划上市时间 | 可出让建筑面积<br>(万平方米) | 对应销售单价  | 土地出让收入 |
|----|--------|-------------------|---------|--------|
|    |        |                   | (元/平方米) | (亿元)   |
| 1  | 2027 年 | 11.75             | 14373   | 16.89  |
| 2  | 2028 年 | 57.78             | 14373   | 83.05  |
| 合计 |        | 69.53             | 14373   | 99.94  |

扣除 8%政府收益 7.99 亿元及各项政府基金 5.02 亿元后，该项目预计收益为 86.93 亿元，具体计提各类政策性资金(或基金)明细见下表。

表 7 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 | 计提金额<br>(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<br>征收标准(59 元/平方米) | 15%  | 0.03         |

| 序号 | 项目        | 计提基数      | 计提比例 | 计提金额<br>(亿元) |
|----|-----------|-----------|------|--------------|
| 2  | 农田水利建设资金  | 土地出让收益    | 10%  | 0            |
| 3  | 教育资金      | 土地出让收益    | 10%  | 0            |
| 4  | 保障性安居工程资金 | 土地出让收益    | 10%  | 0            |
| 5  | 国有土地收益基金  | 土地出让总成交价款 | 5%   | 4.99         |
| 合计 |           |           |      | 5.02         |

## (二) 预期成本测算

本次债券成本测算过程中已发行债券利率按照实际利率计算，预计发行及再融资债券以中国债券信息网公布的 2025 年 12 月 5 日中国国债五日均线值为基础上浮 15BP 作为利率。各期预测利率如下：

表 8 利率测算表

| 期数   | 5 日平均收益率 | 上浮 15 个 BP | 预测利率  |
|------|----------|------------|-------|
| 3 年期 | 1.4352%  | 0.15%      | 1.59% |

### 1、已发行及调整债券情况

截止本次专项债券发行前，该项目已发行专项债券 19.86 亿元，具体情况如下：

(1) 2019 年北京市棚改专项债券(九期)-2019 年北京市政府专项债券(二十一期)包含本项目发行的专项债券 20.00 亿元，五年期，利率 3.31%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 7 月 1 日，到期日为 2024 年 7 月 1 日。2021 年 7 月调减专项债券 2.00 亿元。2021 年 9 月调减专项债券 6.15 亿元。2024 年 7 月剩余专项债券 11.85 亿元，到期后通过 2024 年北京市地方政府再融资



专项债券（二十一期）进行了再融资，三年期，利率为 1.95%。

（2）2023 年 1 月 31 日发行 2023 年北京市政府专项债券（一期）包含项目发行的专项债券 0.34 亿元，三年期，利率 2.64%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 2 月 1 日，到期日为 2026 年 2 月 1 日。到期后进行了再融资，三年期，利率以 1.59% 测算。

（3）2023 年 3 月 23 日发行 2023 年北京市政府专项债券（四期）包含项目发行的专项债券 0.24 亿元，三年期，利率 2.62%，付息频率 12 月/次，付息日为每年 3 月 24 日，到期日为 2026 年 3 月 24 日。2023 年 9 月调减 2023 年北京市政府专项债券（四期）0.03 亿元。到期后进行了再融资，三年期，利率以 1.59% 测算。

（4）2023 年 6 月 26 日北京市政府专项债券（十二期）包含项目发行的专项债券 2.34 亿元，三年期，利率 2.34%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。2023 年 9 月调减 2.34 亿元。

（5）2024 年 2 月 9 日北京市政府专项债券（三期）包含项目发行的专项债券 2.61 亿元，五年期，利率 2.28%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。

北京德和信会计师事务所有限责任公司

（6）2024 年 9 月 27 日北京市政府专项债券（十七期）包含项目发行的专项债券 1.09 亿元，五年期，利率 1.78%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。2024 年 12 月 18 日调减北京市政府专项债券（十七期）0.24 亿元，调减部分债券自 2024 年 12 月 18 日后不再计息。

（7）2025 年 2 月 19 日北京市政府专项债券（十七期）包含

项目发行的专项债券 4.00 亿元，五年期，利率 1.51%，付息频率 12 月/次，自发行之日起计息。

该项目已发行专项债券融资 19.86 亿元，应付利息合计 4.01 亿元，融资成本 23.87 亿元。

## 2、本次新发行专项债券情况

本项目申请 2026 年北京市政府专项债券 2.20 亿元。

表 9 本次发行专项债券情况表

| 序号 | 债券名称                | 发行额<br>(亿元) | 利率    | 发行<br>年限 | 应付利息合计<br>(亿元) | 本息合计<br>(亿元) |
|----|---------------------|-------------|-------|----------|----------------|--------------|
| 1  | 2026 年北京市政<br>府专项债券 | 2.20        | 1.59% | 3 年      | 0.12           | 2.32         |
| 合计 |                     | 2.20        |       |          | 0.12           | 2.32         |

该项目本次发行专项债券融资 2.20 亿元，应付利息合计 0.12 亿元，融资成本 2.32 亿元。

## 3、以后年度预计发行债券

本项目拟于 2027 年度发行债券 41.00 亿元。

表 10 以后年度预计发行专项债券情况表

| 序号 | 债券名称                | 发行额<br>(亿元) | 利率    | 发行<br>年限 | 应付利息合计<br>(亿元) | 本息合计<br>(亿元) |
|----|---------------------|-------------|-------|----------|----------------|--------------|
| 1  | 2027 年北京市政<br>府专项债券 | 41          | 1.56% | 2 年      | 1.28           | 42.28        |
| 合计 |                     | 41          |       |          | 1.28           | 42.28        |

该项目 2027 年度发行专项债券融资 41.00 亿元，应付利息合计 1.28 亿元，融资成本 42.28 亿元。

经测算该项目共需还本付息 68.47 亿元。应付本息情况见下表。

表 11 应付本息情况（单位：亿元）

| 年度     | 期初<br>本金 | 本期<br>新增 | 本期<br>调减 | 本期<br>偿还 | 期末<br>本金 | 融资利率                                | 应付<br>利息 | 应付<br>本息 |
|--------|----------|----------|----------|----------|----------|-------------------------------------|----------|----------|
| 2019 年 |          | 20.00    |          |          | 20.00    | 3.31%                               |          |          |
| 2020 年 | 20.00    |          |          |          | 20.00    | 3.31%                               | 0.66     | 0.66     |
| 2021 年 | 20.00    |          | 8.15     |          | 11.85    | 3.31%                               | 0.66     | 0.66     |
| 2022 年 | 11.85    |          |          |          | 11.85    | 3.31%                               | 0.44     | 0.44     |
| 2023 年 | 11.85    | 2.92     | 2.37     |          | 12.40    | 3.31%/2.64%/2.62%/2.34%             | 0.39     | 0.39     |
| 2024 年 | 12.40    | 3.70     | 0.24     | 0.00     | 15.86    | 3.31%/2.64%/2.62%/2.34%/1.78%/1.95% | 0.42     | 0.42     |
| 2025 年 | 15.86    | 4.00     | 0.00     | 0.00     | 19.86    | 2.64%/2.62%/2.28%/1.95%/1.78%/1.51% | 0.32     | 0.32     |
| 2026 年 | 19.86    | 2.20     | 0.00     | 0.00     | 22.06    | 2.28%/2.62%/1.95%/1.59%/1.78%/1.51% | 0.38     | 0.38     |
| 2027 年 | 22.06    | 41.00    | 0.00     | 11.85    | 51.21    | 1.95%/2.28%/1.59%/1.78%/1.51%/1.56% | 0.42     | 12.27    |
| 2028 年 | 51.21    | 0.00     | 0.00     | 0.00     | 51.21    | 2.28%/1.59%/1.78%/1.51%/1.56%       | 0.83     | 0.83     |
| 2029 年 | 51.21    | 0.00     | 0.00     | 47.21    | 4.00     | 2.28%/1.59%/1.78%/1.51%/1.56%       | 0.83     | 48.04    |
| 2030 年 | 4.00     | 0.00     | 0.00     | 4.00     | 0.00     | 1.51%                               | 0.06     | 4.06     |
| 合计     |          | 73.82    | 10.76    | 63.06    |          |                                     | 5.41     | 68.47    |

综上，本项目共发行债券 63.06 亿元，利息 5.41 亿元，债券融资成本合计 68.47 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，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目预期收入扣除政府收益及各项基金后的收入为 86.93 亿元，融资成本合计 68.47 亿元，本息覆盖倍数 1.27 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。

表 12 本息覆盖情况表

| 资金来源                | 预期成本测算（亿元）   |              |            | 预期收入测算（亿元）   |       |
|---------------------|--------------|--------------|------------|--------------|-------|
|                     | 融资成本<br>（本金） | 融资成本<br>（利息） | 融资成本<br>小计 | 土地上市<br>回笼资金 | 收益小计  |
| 已发行债券               | 19.86        | 4.01         | 23.87      | 86.93        | 86.93 |
| 新增债券                | 2.20         | 0.12         | 2.32       |              |       |
| 以后发行债券              | 41.00        | 1.28         | 42.28      |              |       |
| 合计                  | 63.06        | 5.41         | 68.47      | 86.93        | 86.93 |
| 本息覆盖倍数<br>（收益/还本付息） | 1.27         |              |            |              |       |

#### （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，  
项目现金流量情况如下：

北京德与诚会计师事务所有限责任公司

表 13 现金流量表

| 年度   | 现金流入（亿元） |       | 现金流出（亿元） |       |       |
|------|----------|-------|----------|-------|-------|
|      | 销售地块流入   | 小计    | 专项债      |       | 小计    |
|      |          |       | 利息       | 还本    |       |
| 2019 |          |       |          |       | 0.00  |
| 2020 |          |       | 0.66     |       | 0.66  |
| 2021 |          |       | 0.66     |       | 0.66  |
| 2022 |          |       | 0.44     |       | 0.44  |
| 2023 |          |       | 0.39     |       | 0.39  |
| 2024 |          |       | 0.42     |       | 0.42  |
| 2025 |          |       | 0.32     |       | 0.32  |
| 2026 |          |       | 0.38     |       | 0.38  |
| 2027 | 14.70    | 14.70 | 0.42     | 11.85 | 12.27 |
| 2028 | 72.23    | 72.23 | 0.83     |       | 0.83  |
| 2029 |          |       | 0.83     | 47.21 | 48.04 |
| 2030 |          |       | 0.06     | 4     | 4.06  |
| 合计   | 86.93    | 86.93 | 5.41     | 63.06 | 68.47 |

#### （五）压力测试

考虑到市场风险，对土地出让净收益按上下浮动 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 1.33 倍、1.27 倍、1.21 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。具体情况见下表：

表 14 压力测试表

| 序号 | 项目             | 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<br>(亿元) | 91.28       | 86.93       | 82.58       |
| 2  | 债券融资本金         | 63.06       |             |             |
| 3  | 债券融资利息         | 5.41        |             |             |
| 4  | 融资成本合计         | 68.47       |             |             |
| 5  | 本息覆盖倍数         | 1.33        | 1.27        | 1.21        |

北京慧与诚会计师事务所有限责任公司

#### (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。

北京精与诚会计师事务所  
有限责任公司  
中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年8月6日

