

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

北京中平建华浩会计师事务所有限公司

2026 年 8 月





ZhongPingJianHuaHao

certified public accountants

北京中平建华浩会计师事务所有限公司

北京市朝阳区东土城路 12 号怡和阳光大厦 C 座 10 层

Yihe yangguang Plaza Block C-10, East road in Tucheng
12, Chaoyang District, Beijing, P.R. China

电话 TEL: +86 (10) 63016116

传真 FAX: +86 (10) 63016116

<http://www.zpjcpa.com/>

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

项目收益与融资平衡报告

中平建华浩专字（2026）第 0101080 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京市延庆区住房和城乡建设委员会委托，对 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目专项债券（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。

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》。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。

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前提下，本次评价的《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目》（以下简称该项目）预期的对应纳入政府性基金的国有土地使用权出让及其他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。

本总体评价仅供发行人本次发行 2026 年北京市政府专项债券（二十五期）-延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

中建京北投资发展有限公司，成立于 2016 年 11 月 22 日，统一社会信用代码：91110229MA009PXW6W，法定代表人：杨洪禄。注册资本 5 亿元，其中：中建方程投资发展集团有限公司出资 3 亿元，占比 60%，中建三局集团有限公司出资 2 亿元，占比 40%。注册地址：北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2888 号。经营范围：投资管理；房地产开发；施工总承包；建筑工程项目管理；企业管理；企业管理咨询。

（二）项目基本情况

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目位于延庆新城 05、06 街区。其中 05 街区地块东至规划香水园路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街西段。06 街区规划地块东至规划龙顺路，南至湖北东路，西至规划香水园路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地。在决胜



全面建成小康社会的关键时期，项目范围内发展不平衡不充分的矛盾急需解决，群众居住环境亟待提高，城市形象需进一步提升。为从根本上解决该区域存在的问题，全面改善群众的居住环境，对该地区进行棚户区改造的工作势在必行。

项目总用地面积 87.70 公顷，其中项目用地面积 70.68 公顷，需同步实施整理土地范围 17.02 公顷。项目用地范围内涉及集体土地约 62.24 公顷，国有土地约 8.44 公顷。

（三）项目立项审批

1. 实施方案审批

2017 年 12 月 26 日，取得延庆区政府出具《关于小营石河营棚改项目实施方案的批复》（延政函[2017]168 号），原则同意《小营村、石河营村棚户区改造项目实施方案》。

2. 立项审批

2020 年 2 月 28 日，取得北京市发展和改革委员会《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改核[2020]70 号）。

3. 规划批复

（1）2018 年 6 月 13 日，取得北京市规划委员会《关于北京市延庆新城 YQ00-0006-0005 等地块控制性详细规划的批复》（市规划国土函[2018]1338 号）。

（2）2018 年 7 月 27 日，该项目取得北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2018 规土（延）条整字 0001 号）。



(3) 2019 年 5 月 28 日, 该项目取得北京市规划和自然资源委员会《建设项目选址意见书》(2019 规自延选字 0003 号)。

(4) 2019 年 12 月 9 日, 该项目取得北京市规划和自然资源委员会延庆分局《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治安置房项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(延)初审函[2019]0010 号)。

(5) 2020 年 1 月 15 日取得北京市规划和自然资源委员会延庆分局《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造项目热力站工程市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》(京规自基础策划(延)函[2020]0003 号)。

(6) 2020 年 8 月 12 日, 取得北京市规划和自然资源委员会延庆分局《关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目安置房工程“多规合一”协同平台综合会商意见的函》(京规自(延)综审函[2020]0010 号)。

(7) 2021 年 7 月 16 日, 取得北京市规划和自然资源委员会延庆分局《关于延庆区小营村石河营村棚户区改造和环境整治项目 YQ00-0005-0017、YQ00-0006-0011、YQ00-0006-0013、YQ00-0006-0029、YQ00-0006-0033 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(延)供审函[2021]0002 号)。

4. 用地预审

2018 年 8 月 6 日, 该项目取得北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目用地预审意见》(市规划国土延预[2018]18 号)。

5. 征地批复



2021年6月1日，取得北京市人民政府《关于延庆区二〇二一年度批次建设用地的批复》（京政地字[2021]20号）。

6. 交评

2017年12月27日，取得北京市交通委员会《关于小营村石河营村棚改户改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函[2017]1522号）。

7. 水评

2018年2月26日，取得北京市水务局《关于延庆新城 YQ00-0005-0001 及 YQ00-0006-0005 等地块规划水资源论证报告的批复》（京水行许字[2018]180号）。

8. 环评

2019年12月31日，该项目取得《关于小营村石河营村棚改户改造和环境整治项目小营、北石河营等四座换热站工程环境影响报告表的批复》（延环审[2019]0049号）。

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等无重大变化。

3. 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。

4. 土地出让政策及出让价格在正常范围内变动。

5. 安置房建设如期完成并顺利入住。

6. 无其他不可抗力及不可预见因素的重大不利影响。



三、融资情况

（一）资金充足性

该项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，融资本息资金覆盖率可达到 1.22 倍。对此，我们从投资估算、资金筹措等方面具体分析如下：

1. 该项目经批复的实施方案总投资估算为 89.36 亿元，其中前期费用 0.67 亿元、征地补偿及相关税费 6.87 亿元、拆迁补偿及相关费用 40.59 亿元、安置房建设投资额 23.40 亿元、市政基础设施建设费 4.67 亿元、其他费用 8.75 亿元、财务费用 4.41 亿元。

2. 该项目所需投资 89.36 亿元，目前已到位资金 80.07 亿元，其中 2021 年发行专项债券 31.92 亿元，2022 年发行专项债券 19.11 亿元，2023 年发行专项债券 6.86 亿元，2024 年已发行专项债券 6.8 亿元，2025 年已发行专项债券 2.97 亿元，延庆区已拨付财政资金 0.82 亿元，累计已收取安置房购房款 11.59 亿元（不含已归还政府 2.29 亿元）。截至目前，该项目拆迁工作已基本完成，安置房建设已全部完成竣工验收，被拆迁人员安置入住工作已完成。

2026 年计划发行北京市政府专项债券 3 亿元（期限 5 年，发行利率按近 5 个工作日的国债收益率平均值 1.41%上浮 25BP 考虑，即 1.66%），用于剩余拆迁补偿、安置房工程、市政道路配套建设及其他费用等工作。剩余所需资金由延庆区安排预算资金保障。

应付融资本息情况见下表（单位：亿元）



序号	年度	期初本金 金额	调整金 额	调整后本 金金额	融资利 率	期限	应付利息	还本付息 合计	备注
1	2021年北京市地方政府再 融资专项债券（十八期）	31.92		31.92	3.31%	7年	7.3959	39.3159	
2	2022年北京市地方政府再 融资专项债券（八期）	2.63		2.63	2.65%	5年	0.3485	2.9785	
3	2022年北京市地方政府再 融资专项债券（十五期）	6.3429		6.3429	2.75%	5年	0.8721	7.2150	
4	2022年北京市政府专项债 券（十五期）	0.20	-0.20	0	2.45%	3个月	0.0012	0.0012	3个月后调 至其他项 目
5	2022年北京市政府专项债 券（十五期）	10.14		10.14	2.45%	3年	0.7453	10.8853	
6	2023年北京市政府专项债 券（四期）	3.80		3.80	2.62%	3年	0.2987	4.0987	
7	2023年北京市政府专项债 券（十二期）	2.46		2.46	2.34%	3年	0.1727	2.6327	
8	2023年北京市政府专项债 券（十二期）		0.60	0.60	2.34%	3年	0.0386	0.6386	3个月后调 至本项目
9	2024年北京市政府专项债 券（二期）	4.80		4.80	2.17%	3年	0.3125	5.1125	
10	2024年北京市政府专项债 券（十六期）	2.00		2.00	1.55%	3年	0.0930	2.0930	
11	2025年北京市政府专项债 券（八期）	2.97		2.97	1.51%	5年	0.2242	3.1942	
12	2026年北京市政府专项债 券（二十五期）	3.00		3.00	1.66%	5年	0.2490	3.2490	
	合计	70.26	0.40	70.66			10.7517	81.4146	

（二）资金稳定性

本项目预计 2021 年至 2031 年上市交易后产生现金流入，无收入期间债券利息需由区财政统筹财政预算资金进行支付。

四、项目预期收益来源

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入和安置房收入等。



（一）土地出让收入

2019 年 11 月，《延庆分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》提出“按照首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，认真履行保障首都生态安全政治责任，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的发展理念，借助延庆区世园会、冬奥会后续影响力，推动生态优势转化为绿色发展优势，不断提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。”

2021 年 1 月，《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，“推动共建京张文化体育旅游带，加快延庆国家体育产业示范基地发展，建设国际级冰雪赛事和训练营地，打造以冰雪运动休闲，四季山水度假为主的世界知名冰雪小镇。”，“深度发掘传承世园会遗产，办好园艺小镇，发展现代园艺、会议会展等产业”。

依据上述主要利好因素，为尽快回笼资金，降低项目开发成本，该项目采取阶梯式分地块入市策略，YQ00-0006-0029 地块已于 2021 年 12 月完成入市，面积 23720 平方米，挂牌单价为 16442 元/平米，成交金额 3.90 亿元；YQ00-0205-0001 地块于 2025 年 7 月再次完成入市交易，面积 36137 平米，成交金额 5.6 亿元。考虑到经济整体回暖、利好政策不断出台、延庆区未来发展等因素，后续按住宅 17000 元/平米、商业 7000 元/平米预计土地入市收入，并选择高铁站南侧土地一级开发 A 地块以及 B 地块与本项目进行平衡。预计项目收入金额总计 99.63 亿元，将于以后各年度陆续收回。



具体测算过程如下：

地块编号	建筑面积 (万平米)	用地性质	出让单价 (元)	总价 (亿元)	备注
YQ00-0006-0029	2.37	居住用地	16456	3.90	2021 年 12 月已成交
YQ00-0205-0001	3.61	居住用地	15513	5.60	2025 年 7 月已成交
YQ00-0006-0011	6.37	居住用地	17000	10.83	根据已供应地块成交金额考 虑未来发展
YQ00-0006-0006	13.7	居住用地	17000	23.29	
YQ00-0006-0035	3.84	居住用地	17000	6.53	
YQ00-0006-0034	1.65	居住用地	17000	2.8	
YQ00-0006-0032	1.27	居住用地	17000	2.16	
YQ00-0006-0012	5.6	商业金融	7000	3.92	考虑延庆世园会、冬奥会后续 影响,以及连片开发打造生态 社区、养老产业、冰雪小镇等 未来发展,且地块位于延庆区 核心地段,预计平均单价
YQ00-0006-0023	0.36	商业金融	7000	0.25	
高铁站南侧土地一 级开发 A 地块	13.07	居住用地	11000	14.38	根据已供应地块成交金额考 虑地域差异
高铁站南侧土地一 级开发 B 地块	4.03	居住用地	11000	4.43	根据已供应地块成交金额考 虑地域差异
其他收入				21.54	安置房购房款、车位、仓储、 商业等销售款
合计	55.88			99.63	

注：上述地块建筑规模及用地性质来源于《北京市规划和自然资源委员会关于《北京延庆区新城 YQ00 — 0205 街区控制性详细规划(街区层面)(2023 年—2035 年)》批复意见的函》(京规自函[2025]1426 号)

(二) 安置房购房款等其他收入

该项目安置房住宅购房款 13.97 万元，截至 2025 年 12 月，已收到安置房住宅购房款 13.85 亿元（含已归还政府 2.29 亿元），其中 2021 年以前收到安置房住宅购房款 13.59 亿元，2022 年度收到安置房住宅购房款 0.17 亿元，2023 年度收到安置房住宅购房款 0.06 亿元，2024 年度收到安



置房住宅购房款 0.03 亿元；车位、仓储及安置房地块商业销售收入预计 7.57 亿元（其中 2023 年收到商业部分销售收入 0.92 亿元；2025 年收到车位及仓储收入 0.80 万元），合计 21.54 亿元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

预期收入表

序号	项目	建筑规模 (万平方米)	楼面地价、单价 (元/平方米)	金额(亿元)
1	预计土地入市交易价	55.88	17829	99.63
1.1	居住	5.99	15860	9.50
1.2	居住	26.83	17000	45.61
1.3	商业	5.96	7000	4.17
1.4	居住	17.1	11000	18.81
1.5	其他收入			21.54

居住性用地招拍挂预计成交价格 73.92 亿元，成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=5.99 万平方米×15860 元/平方米（已供应地块）+26.83 万平方米×17000 元/平方米+17.1 万平方米×11000 元/平方米=73.92 亿元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=5.96 万平方米×7000 元/平方米=4.17 亿元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 78.09 亿元，加上安置房购房款等其他收入 21.54 亿元，预计总收入 99.63 亿元。

（二）预期成本测算

依据经延庆区政府批复的《小营村、石河营村棚户区改造项目实施方案》，该项目预计总成本 89.36 亿元，其中前期费用 0.67 亿元、征地补偿及相关税费 6.87 亿元、拆迁补偿及相关费用 40.59 亿元、市政基础设施建



设费用 4.67 亿元、其他费用 0.23 亿元，安置房建设成本 23.40 亿元、财务费用 4.41 亿元（不包含债券利息）；利润或管理费、审计费、委托入市交易费及税费等 8.52 亿元。

（三）本息覆盖率

本项目以国有土地使用权出让收入及安置房等销售收入为盈利来源，可累计实现总收入 99.63 亿元，对融资本息 81.42 亿元的覆盖率可达到 1.22 倍。

（四）现金流量表

单位：亿元

年度	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	合计
1、项目收益	17.49	0.17	0.98	0.03	6.40	6.78	16.80	37.67	2.81	6.59	3.91	99.63
其中：土地收益流入	17.49	0.17	0.98	0.03	6.40	6.78	16.80	37.67	2.81	6.59	3.91	99.63
2、偿付债券本息	0.04	1.29	1.66	1.83	11.90	8.43	17.09	33.03	0.09	3.03	3.02	81.41
其中：债券利息	0.04	1.29	1.66	1.83	1.76	1.57	1.32	1.11	0.09	0.06	0.02	10.75
债券本金	-	-	-	-	10.14	6.86	15.77	31.92	-	2.97	3.00	70.66
3、现金净流入	17.45	-1.12	-0.68	-1.80	-5.50	-1.65	-0.29	4.64	2.72	3.56	0.89	18.22

（五）压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当项目总收入影响债券还本付息的因素在下浮 2% 范围内变动的情况下，专项融资本息资金覆



盖率为 1.20 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

压力测试情况

单位：亿元

序号	项目	项目总收入	项目总收入下浮 2%
1	用于平衡资金的收入	99.63	97.64
2	融资本息	81.41	81.41
3	本息覆盖倍数 (1/2)	1.22	1.20

(六) 风险分析

1. 工程实施风险、组织及管理风险

本项目的实施包括了建设项目方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调与配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时、及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。



2. 影响项目现金流按时还本付息的风险

在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生一定影响。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

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，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益、安置房购房款等其他收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

（以下无正文，接签字页）





(本页无正文，签字盖章页)



2026年8月8日

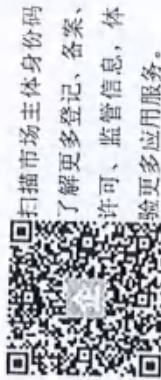




营业执照

统一社会信用代码

91110111101604567P



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 北京中平建华浩会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 徐帅

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、
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；基本建设施工预
决（结）算审计验证；工程造价咨询（未经专项许可的范围除
外）。（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。）

注册资本 300万元

成立日期 1994年08月29日

住所 北京市朝阳区和平街东土城路12号院3
号楼10层1001室



登记机关

2025年02月26日

国家企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：北京中平建华浩会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：徐帅

经营场所：北京市朝阳区和平街东土城路12号院3号楼10层1001室

组织形式：有限责任

执业证书编号：110000086

批准执业文号：京财协（1999）865号

批准执业日期：1999年07月07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。
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》。

证书序号：0014667

发证机关：北京市财政局

二〇二一年六月三十日

中华人民共和国财政部制



姓名 徐萍
Full name 徐萍
性别 女
Sex 女
出生日期 1976-07-21
Date of birth 1976-07-21
工作单位 北京中平建会计师事务所
Working unit 北京中平建会计师事务所
身份证号码 140411197607210420
Identity card No. 140411197607210420



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.

证书编号：110000862668
No. of Certificate

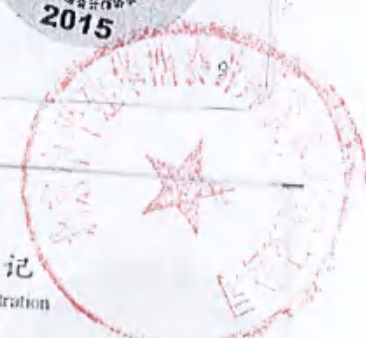
批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期：2003 年 10 月 31 日
Date of Issuance





年 月 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.



徐帅 110000862668

年 月 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.



姓名：徐帅
证书编号：110000862668

年 月 日
/ /

年检凭证

中国注册会计师协会

徐帅

会员编号 110000862668

最近年检时间

2026年06月

年检结果

通过

历年记录

2025年

2025-05-14

通过

2024年

2024-04-26

通过

2023年

2023-06-07

通过

2022年

2022-07-18

通过





姓名 Full name 王玉环
 性别 Sex 女
 出生日期 Date of birth 1968-1-23
 工作单位 Working unit 北京中平建会计师事务所
 身份证号码 Identity card No. 110105196801231528



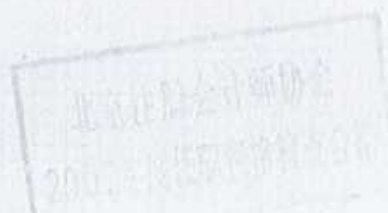
年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检验合格，继续有效一年。
 This certificate is valid for another year after this renewal.

证书编号: 110000862701
 No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
 Authorized Institute: Beijing Association of Certified Public Accountants

发证日期: 2007年6月13日
 Date of Issuance



年 月 日
 Year / Month / Day

年度检验
Annual Renewal Re



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.



姓名：王玉环
证书编号：110000862701



年 月 日



记
at
协



is valid for an
this renewal.



记
ration



年 月 日