

2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目
收益与融资平衡报告

编号：天旭审评字[2026]第 017 号

广西天旭会计师事务所有限公司
二〇二六年八月



门头沟区采空棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项报告

北京市门头沟区财政局、北京市门头沟区发展和改革委员会、北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心（北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心）：

我们接受委托，对门头沟区采空棚户区改造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。

我们的评价依据《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）。门头沟区采空棚户区改造项目的实施单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在实施方案的预测说明中披露。

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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

门头沟区采空棚户区改造项目预计总投资额 6,415,677 万元，其中：拟融资 2,119,751 万元、财政预算资金 4,295,926 万元。

门头沟区采空棚户区改造项目本项目拟使用专项债券总额 2,119,751 万元，截至 2025 年末，已发行 1,849,751 万元，债券期限 2~7 年，2026 年计划发行 102,000 万元，已发



行 50,000 万元，本批次申请发行 52,000 万元，后续批次发行 168,000 万元，债券期限为 3~5 年，本批次发行额度在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本，应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加本金	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	应付本息
2016 年	0	90,000		90,000	1.51%-3.57%	-	-
2017 年	90,000	330,000		420,000	1.51%-3.57%	3,033	3,033
2018 年	420,000			420,000	1.51%-3.57%	14,814	14,814
2019 年	420,000	150,000		570,000	1.51%-3.57%	14,814	14,814
2020 年	570,000	108,300		678,300	1.51%-3.57%	20,091	20,091
2021 年	678,300	698,551		1,376,851	1.51%-3.57%	23,635	23,635
2022 年	1,376,851	59,300	170,000	1,266,151	1.51%-3.57%	44,567	214,567
2023 年	1,266,151	207,600		1,473,751	1.51%-3.57%	39,712	39,712
2024 年	1,473,751	86,000		1,559,751	1.51%-3.57%	44,623	44,623
2025 年	1,559,751	120,000		1,679,751	1.51%-3.57%	45,731	45,731
2026 年	1,679,751	102,000		1,781,751	1.51%-3.57%	47,217	47,217
2027 年	1,781,751	40,000	327,600	1,494,151	1.51%-3.57%	43,084	370,681
2028 年	1,494,151	40,000	492,600	1,041,551	1.51%-3.57%	34,215	526,815
2029 年	1,041,551	40,000	207,951	873,600	1.51%-3.57%	18,577	226,529
2030 年	873,600	48,000	120,000	801,600	1.51%-3.57%	15,624	135,624
2031 年	801,600		633,600	168,000	1.51%-3.57%	13,943	647,543
2032 年	168,000		80,000	88,000	1.51%-3.57%	2,682	82,682
2033 年	88,000		88,000	0	1.51%-3.57%	1,402	89,402
合计		2,119,751	2,119,751			427,769	2,547,520

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块最近一期均价；本项目无已供应地块的，参考周边项目已上市地块均价。



按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块市场成交均价或参考周边项目已上市地块均价。项目收益覆盖本息倍数情况如下：

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	3,698,105
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	295,848
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	
1. 农业土地开发资金	
2. 农田水利建设资金	
3. 教育资金	
4. 保障性安居工程资金	
5. 国有土地收益基金	
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	3,402,257
减：项目成本	
五、项目收益（5）	3,402,257
六、融资本息合计（6）	2,547,520
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.34

敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡相关收益	3,062,031	3,232,144	3,402,257	3,572,370	3,742,483
融资本息合计	2,547,520				
项目总投资	6,415,677				
投资覆盖倍数	0.48	0.50	0.53	0.56	0.58
本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47

三、评价结论



经评审，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的门头沟区采空棚户区改造项目预期收益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。

附件：门头沟区采空棚户区改造项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二六年八月五日



附件：

门头沟区采空棚户区改造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

本次预测以门头沟区采空棚户区改造项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

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、经济状况或者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）项目申请单位与实施单位基本情况

1. 项目申请单位与实施单位为同一单位

单位名称：北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心；

住所：北京市门头沟区新桥大街44号；

单位类型：事业单位；

法定代表人：曹子立；

注册资本：5万元。



经营范围：协助完成区政府投资的重大建设项目可行性研究及各类项目审批手续；负责区重大建设项目招标管理和合同管理工作；负责区重大建设项目的组织实施、过程监督管理、综合协调和竣工验收等相关工作；负责采空棚户区改造相关工作；完成剩余安置房配套项目的移交工作；完成区委、区政府交办的其他任务。

（二）项目概况

1、项目介绍

根据北京市发展改革委《关于门头沟区采空棚户区改造石门口A地块定向安置房项目核准的批复》等，安置房建设项目主要建设规模和内容是：住宅及配套。根据北京市发展改革委《关于门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子A地块项目重新核准的批复》等，棚户区改造和环境整治项目主要建设规模和内容是：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。根据北京市发展改革委《关于北京市门头沟区水煤浆厂棚改定向安置房项目核准的批复》等，安置房回购项目主要建设规模和内容是：住宅及配套。

2、资金筹措方案

门头沟区采空棚户区改造项目总投资6,415,677万元，计划使用财政预算资金4,295,926万元，占比66.96%；单位自有资金0万元，占比0%；专项债券资金2,119,751万元，占比33.04%。三者合计6,415,677万元。分年度筹措计划如下：

金额单位：万元

资金来源类型	截至2025年	2026年	2027年	2028年	2029年
财政预算资金	3,570,901	5,311	85,000	87,000	82,000
单位自有资金	-	-	-	-	-
专项债券	1,849,751	102,000	40,000	40,000	40,000
合计	5,420,652	107,311	125,000	127,000	122,000
分年度占比	84.48%	1.67%	1.95%	1.98%	1.90%
资金来源类型	2030年	2031年	合计		各类型占比
财政预算资金	87,000	378,714	4,295,926		66.96%
单位自有资金	-	-	-		-



专项债券	48,000		2,119,751	33.01%
合计	135,000	378,714	6,415,677	100.00%
分年度占比	2.10%	5.90%	100.00%	

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1、本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

2、土地出让收入

（1）已上市土地出让产生的净现金流入

河滩 B 地块东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积 2.79 公顷，规划建筑面积 9.33 万平方米。2013 年 9 月 11 日已上市交易，2013 年 9 月 26 日完成交易，成交价格为 133,000 万元。

城子 B（6022）地块东至门头沟新城 04 街区边界，南至九龙路中线，西至城子 A 地块，北至门头沟新城 04 街区边界，规划建筑面积 4.01 万平方米。2020 年 6 月 30 日已上市交易，2020 年 7 月 14 日完成交易，成交价格为 126,000 万元。

（2）未上市土地出让产生的净现金流入

本次项目土地出让收入测算采用市场比较法和剩余法（假设开发法）两种方法独立测算，结合两种方法结果对比分析，按保守性原则确定最终收入数据。

A. 市场比较法测算

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2021-2025 年北京市门头沟区永定镇城镇宅商 5 宗。本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：



序号	宗地名称	规划建筑面积（平方米）	成交价（万元）	楼面平米价格（万元/平米）	规划用途	成交日期
1	北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄 MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块 R2 二类居住用地、S1 社会停车场用地	51938.27	153000	2.95	R2 二类居住用地、S1 社会停车场用地	2021 年 5 月 8 日
2	北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0001 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地（配建“保障性租赁住房”）	66171.579	121800	住宅：1.82；商业 1.87	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 13 日
3	北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地	32205.81	79000	2.45	R2 二类居住用地、S1 社会停车场用地	2022 年 11 月 28 日
4	北京市门头沟区新城 0604 街区 MC00-0604-0104-01、0107、0104-02 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	85495.78	163600	住宅/商业：2.79	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2024 年 8 月 29 日
5	北京市门头沟区 S1 线区域组团 01-12 地块土地一级开发项目 MC00-0605-0006 地块 R2 二类居住用地	40728.74	95700	2.35	R2 二类居住用地	2025 年 9 月 30 日

通过对周边土地市场公开成交案例调查，结合对未来房地产市场的分析判断，预估本项目涉及的居住用地入市成交楼面单价约 2.50 万元/平方米，可出让住宅建筑规模约



59.51 万平方米，项目内商业、多功能用地入市成交楼面单价约 1.10 万元/平方米，可出让商业、多功能用地建筑规模约 92.56 万平方米，预测项目未上市土地出让收入可产生现金流入为 3,439,105 万元，已出让土地收入 259,000 万元，依照《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 号文件，按土地出让总价款的 8% 估算上交市级土地出让收入分享支出 295,848 万元，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益为 3,402,257 万元。

本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元、万平方米、万元/平方米

序号/地块编码			2025 年 以前	2027	2028	2029	小计	政府土地 收益
1. 单 价	住宅单价		2.50					
	商用、其他类单价		1.10					
2-1. 河滩 B (已 出让)	MC04-149	F3 其它 类多功能 用地	9.33				9.33	
		金额	133,00 0				133,000	10,640
2-2. 城子 B (已 出让)	MC00-0004-60 22	R2 二类 居住用地	4.01				4.01	
		金额	126,00 0				126,000	10,080
2-3. 城子 B	MC00-0101-0 035	R2 二类 居住用地		4.96			4.96	
		金额		124,067			124,067	9,925
	MC00-0101-0 072	B1 商业 用地		1.34			1.34	
		金额		14,735			14,735	1,179
	MC00-0101-0 059	F3 其它 类多功能 用地				1.50	1.50	
		金额				16,500	16,500	1,320
	小计			138,802	-	16,500	155,302	12,424



2026年北京市政府专项债券（十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

2-1. 城市A	MC00-0101-0 030	R2 二类 居住用地		4.80			4.80	
		金额		120,095			120,095	9,608
2-5. 龙门A	MC00-0102-0 001	R2 二类 居住用地				2.41	2.41	
		金额				61,050	61,050	4,884
	MC00-0102-0 011	R2 二类 居住用地				6.01	6.01	
		金额				150,975	150,975	12,078
	MC00-0102-0 046	R2 二类 居住用地				4.73	4.73	
		金额				118,300	118,300	9,464
	MC00-0102-0 062	R2 二类 居住用地				4.13	4.13	
		金额				103,350	103,350	8,268
	MC00-0103-0 001	R2 二类 居住用地				2.57	2.57	
		金额				64,350	64,350	5,148
	小计					498,025	498,025	39,842
2-6. 龙门B	MC00-0102-0 079	R2 二类 居住用地				1.97	1.97	
		金额				49,291	49,291	3,943
	MC00-0102-0 082	R2 二类 居住用地				3.65	3.65	
		金额				91,125	91,125	7,290
	MC00-0102-0 086	R2 二类 居住用地				5.01	5.01	
		金额				125,154	125,154	10,012
	MC00-0103-0 005	R2 二类 居住用地				4.28	4.28	
		金额				107,100	107,100	8,568



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

	MC00-0103-0 011	R2 二类 居住用地				8.13	8.13	
		金额				203,200	203,200	16,256
	小计					575,869	575,869	46,070
2-7. 东西 辛房 A	MC00-0104-0 063	B1 商业 用地				2.35	2.35	
		金额				25,872	25,872	2,070
	MC00-0101-0 061	F3 其它 类多功能 用地				5.44	5.44	
		金额				59,840	59,840	4,787
	MC00-0104-0 071	F3 其它 类多功能 用地				5.43	5.43	
		金额				59,752	59,752	4,780
	MC00-0104-0 079	F3 其它 类多功能 用地				2.18	2.18	
		金额				24,024	24,024	1,922
	小计					169,488	169,488	13,559
2-8. 东西 辛房 B	MC00-0104-0 036	F3 其它 类多功能 用地			5.56		5.56	
		金额			61,160	-	61,160	4,893
	MC00-0104-0 040	F3 其它 类多功能 用地			5.64		5.64	
		金额			62,062		62,062	4,965
	MC00-0104-0 044	F3 其它 类多功能 用地			3.33		3.33	
		金额			36,630		36,630	2,930
	MC00-0104-0 047	F3 其它 类多功能 用地				2.59	2.59	
		金额				28,490	28,490	2,279
	小计				159,852	28,490	188,342	15,067
2-9. 东西	MC00-0104-0 002	R2 二类 居住用地				3.78	3.78	



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

辛房 C		金额				91,500	91,500	7,560
	MC00-0101-0 012	R2 二类 居住用地				2.68	2.68	
		金额				67,050	67,050	5,364
	MC00-0101-0 018	R2 二类 居住用地				5.51	5.51	
		金额				137,700	137,700	11,016
	MC00-0101-0 026	F3 其它 类多功能 用地				0.77	0.77	
		金额				8,470	8,470	678
	MC00-0101-0 034	F3 其它 类多功能 用地				2.51	2.51	
		金额				27,588	27,588	2,207
	MC00-0101-0 035	F3 其它 类多功能 用地				7.02	7.02	
		金额				77,220	77,220	6,178
	MC00-0101-0 038	F3 其它 类多功能 用地				1.64	1.64	
		金额				18,018	18,018	1,441
	小计					430,546	430,546	34,441
2-10. 圈门 A	MC00-0103-0 047	R2 二类 居住用地			1.46		1.46	
		金额			36,400		36,400	2,912
	MC00-0103-0 058	R2 二类 居住用地			3.67		3.67	
		金额			91,650		91,650	7,332
	MC00-0103-0 069	R2 二类 居住用地			4.90		4.90	
		金额			122,500		122,500	9,800
	MC00-0103-0 086	F3 其它 类多功能 用地			2.21		2.21	
		金额			24,310		24,310	1,915



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

	小计				274,860		274,860	21,989
2-11. 圈门 B	MC00-0103-0 022	F3 其它 类多功能 用地			1.10		4.10	
		金额			45,133		45,133	3,611
	MC00-0103-0 026	F3 其它 类多功能 用地			9.04		9.04	
		金额			99,484		99,484	7,959
	MC00-0103-0 055	F3 其它 类多功能 用地			2.83		2.83	
		金额			31,152		31,152	2,492
	MC00-0103-0 062	F3 其它 类多功能 用地			3.32		3.32	
		金额			36,564		36,564	2,925
	MC00-0103-0 070	F3 其它 类多功能 用地			6.83		6.83	
		金额			75,141		75,141	6,011
	MC00-0103-0 125	F3 其它 类多功能 用地			2.35		2.35	
		金额			25,872		25,872	2,070
	小计				313,346		313,346	25,068
2-12. 圈门 C	MC00-0103-0 063	B1 商业 用地			5.46		5.46	
		金额			60,060		60,060	4,805
	MC00-0103-0 019	R2 二类 居住用地			11.43		11.43	
		金额			285,675		285,675	22,854
	小计				345,735		345,735	27,659
2-13. 圈门 D	MC00-0103-0 082	F3 其它 类多功能 用地				1.15	1.15	
		金额				12,672	12,672	1,014



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

	MC00-0103-0092	F3 其它类多功能用地				3.28	3.28	
		金额				36,080	36,080	2,886
	MC00-0103-0095	F3 其它类多功能用地				2.65	2.65	
		金额				29,150	29,150	2,332
	MC00-0103-0097	F3 其它类多功能用地				7.92	7.92	
		金额				87,087	87,087	6,967
	MC00-0103-0111	F3 其它类多功能用地				2.44	2.44	
		金额				26,840	26,840	2,147
	MC00-0103-0112	F3 其它类多功能用地				2.69	2.69	
		金额				29,590	29,590	2,367
	MC00-0103-0126	F3 其它类多功能用地				1.73	1.73	
		金额				19,030	19,030	1,522
	MC00-0103-0130	F3 其它类多功能用地				3.48	3.48	
		金额				38,280	38,280	3,062
	MC00-0103-0133	F3 其它类多功能用地				3.73	3.73	
		金额				41,019	41,019	3,282
	小计						319,748	319,748
2-14. 河滩 A	未确定	R2 二类居住用地				1.91	1.91	
		金额				47,750	47,750	3,820
出让面积（万平方米）			13.34	11.11	72.14	117.34	200.58	
金额			259,000	258,896	1,093,793	2,086,416	3,698,105	295,848
可用于平衡资金的收益			3,402,257					



B. 剩余法（假设开发法）测算

剩余法通过预测土地开发完成后的不动产总销售收入，扣除后续开发的所有成本、税费及合理利润，反算土地在评估时点的剩余价值。基于对北京市及门头沟区房地产市场现状与趋势的研判，结合项目规划条件，设定以下核心参数：

①物业销售均价：参考区域在售项目价格，设定住宅物业售价为 4.0 万元/m²，商业/办公物业售价为 3.2 万元/m²。

②开发总成本：包括建安工程费、市政配套费、前期费用、财务费用等。依据项目整体投资概算进行分摊，单位建筑面积开发成本按 0.95 万元/m²估算。

③开发相关费用：销售费用按含税销售收入的 3%测算；管理费用按开发总成本的 2%测算；投资利息考虑后续开发建设期的资金成本，年利率参照本项目专项债融资利率，取 1.83%。

④税费及利润：税费采用分项详细计算，土地取得环节的契税按土地价值的 3.05%计算；增值税按税率 9%计算，附加税按增值税额的 10%计算；开发商合理投资利润率按 12%设定。

本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元、万平方米、万元/平方米

地块编号		用地类型	用途拆分	对应建筑面积	物业销售均价	含税销售收入	地块土地剩余价值	上市市级分享支出	可用于资金平衡收益
1-1. 河滩 B	MC04-149	F3 其它类多功能用地		9.33		133,000	133,000	10,610	122,360
1-2. 城子 B	MC00-0004-6022	R2 二类居住用地		4.01		126,000	126,000	10,080	115,920
已出让土地				13.34		259,000	259,000	20,720	238,280
2-1. 城子 B	MC00-0101-0035	R2 二类居住用地	住宅	4.96	4	198,507			
	MC00-0101-0072	B1 商业用地	商业	1.34	3.2	42,864			
	MC00-0101-0059	F3 其它类多功能用地	商业/办公	1.50	3.2	48,000			



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

地块编号	用地类型	用途拆 分	对应建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售收 入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
	小计		7.80		289,371	119,760	11,981	137,779
2-2. 城 门 A	MC00-0101- 0030	R2 二类居住 用地	住宅	1.80	1	192,151		
	小计		1.80		192,151	99,415	7,956	91,490
2-3. 龙 门 A	MC00-0102- 0001	R2 二类居住 用地	住宅	2.41	4	97,680		
	MC00-0102- 0011	R2 二类居住 用地	住宅	6.04	4	241,560		
	MC00-0102- 0016	R2 二类居住 用地	住宅	4.73	4	189,280		
	MC00-0102- 0062	R2 二类居住 用地	住宅	4.13	4	165,360		
	MC00-0103- 0001	R2 二类居住 用地	住宅	2.57	4	102,960		
	小计		19.92		796,810	412,393	32,991	379,402
2-4. 龙 门 B	MC00-0102- 0079	R2 二类居住 用地	住宅	1.97	4	78,865		
	MC00-0102- 0082	R2 二类居住 用地	住宅	3.65	4	145,800		
	MC00-0102- 0086	R2 二类居住 用地	住宅	5.01	4	200,216		
	MC00-0103- 0005	R2 二类居住 用地	住宅	4.28	4	171,360		
	MC00-0103- 0011	R2 二类居住 用地	住宅	8.13	4	325,120		
	小计		23.03		921,391	476,853	38,118	138,704
2-5. 东 西辛房 A	MC00-0104- 0063	B1 商业用地	商业	2.35	3.2	75,264		
	MC00-0104- 0061	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	5.44	3.2	174,080		
	MC00-0104- 0071	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	5.43	3.2	173,821		
	MC00-0104- 0079	F3 其它类多 功能用地	商业/ 办公	2.18	3.2	69,888		



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

地块编号	用地类型	用途划分	对应建筑面积	物业销售均价	含税销售收入	地块土地剩余价值	上级市财政分享支出	可用于资金平衡收益
	小计		15.11		493,056	255,171	20,114	234,760
2-6. 东西辛房 B	MC00-0101-0036	F3 其它类多功能用地	商业/办公	5.56	3.2	177,920		
	MC00-0101-0040	F3 其它类多功能用地	商业/办公	5.61	3.2	180,544		
	MC00-0101-0041	F3 其它类多功能用地	商业/办公	3.33	3.2	106,560		
	MC00-0101-0047	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.59	3.2	82,880		
	小计		17.12		547,904	283,560	22,685	260,875
2-7. 东西辛房 C	MC00-0101-0002	R2 二类居住用地	住宅	3.78	4	151,200		
	MC00-0101-0012	R2 二类居住用地	住宅	2.68	4	107,280		
	MC00-0101-0018	R2 二类居住用地	住宅	5.51	4	220,320		
	MC00-0101-0026	F3 其它类多功能用地	商业/办公	0.77	3.2	24,640		
	MC00-0101-0034	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.51	3.2	80,256		
	MC00-0101-0035	F3 其它类多功能用地	商业/办公	7.02	3.2	224,640		
	MC00-0101-0038	F3 其它类多功能用地	商业/办公	1.64	3.2	52,416		
	小计		23.91		860,752	445,470	35,638	409,832
2-8. 园子 A	MC00-0103-0047	R2 二类居住用地	住宅	1.46	4	58,240		
	MC00-0103-0058	R2 二类居住用地	住宅	3.67	4	146,640		
	MC00-0103-0069	R2 二类居住用地	住宅	4.90	4	196,000		
	MC00-0103-0086	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.21	3.2	70,720		



2026年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区宋家棚棚户区改造项目收益与融资平衡报告

地块编号	用地类型	用途划分	对应建筑面积	物业销售均价	含税销售收入	地块土地剩余价值	上轮市价分享支出	可用于资金平衡收益
	小计		12.23		471,600	244,070	19,526	221,544
2-9. 园门B	MC00-0103-0022	F3 其它类多功能用地	商业/办公	4.10	3.2	131,296		
	MC00-0103-0026	F3 其它类多功能用地	商业/办公	9.01	3.2	289,108		
	MC00-0103-0055	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.83	3.2	90,624		
	MC00-0103-0062	F3 其它类多功能用地	商业/办公	3.32	3.2	106,368		
	MC00-0103-0070	F3 其它类多功能用地	商业/办公	6.83	3.2	218,592		
	MC00-0103-0125	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.35	3.2	75,264		
	小计		28.49		911,552	471,761	37,741	434,020
2-10. 园门C	MC00-0103-0063	B1 商业用地	商业	5.46	3.2	174,720		
	MC00-0103-0019	R2 二类居住用地	住宅	11.13	4	457,080		
	小计		16.89		631,800	326,979	26,158	300,821
2-11. 园门D	MC00-0103-0082	F3 其它类多功能用地	商业/办公	1.15	3.2	36,864		
	MC00-0103-0092	F3 其它类多功能用地	商业/办公	3.28	3.2	104,960		
	MC00-0103-0095	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.65	3.2	84,800		
	MC00-0103-0097	F3 其它类多功能用地	商业/办公	7.92	3.2	253,344		
	MC00-0103-0111	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.44	3.2	78,080		
	MC00-0103-0112	F3 其它类多功能用地	商业/办公	2.69	3.2	86,080		
	MC00-0103-0126	F3 其它类多功能用地	商业/办公	1.73	3.2	55,360		



2026 年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资平衡报告

地块编号		用地类型		用途拆 分	对应建筑 面积	物业 销售 均价	含税销售收入	地块土地 剩余价值	上交市 级分享 支出	可用于资 金平衡收 益
	MC00-0103-0130	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	3.48	3.2	111,360			
	MC00-0103-0133	F3 其它类多 功能用地		商业/ 办公	3.73	3.2	119,328			
	小计				29.07		930,176	181,399	38,512	442,887
2-12. 河滩 A	未确定	R2 二类居住 用地	住宅	1.91	4	76,400				
	小计			1.91		76,400	39,510	3,163	36,377	
未上市土地				200.58	-	7,122,994	3,686,403	291,912	3,391,491	
开发总成本						1,905,517				
增值税及附加						646,951				
销售费用						213,690				
管理费用						38,110				
投资利息						297,605				
合理利润						228,662				
土地取得税						106,056				
项目合计				213.92	-	-	3,945,403	315,632	3,629,771	

综上，本项目土地出让收入采用市场比较法与剩余法两种方法完成测算，结果如下：
采用市场比较法测算，土地出让总价款为 3,698,105 万元，扣除上交市级土地出让收入分
享支出后，可用于资金平衡的相关收益为 3,402,257 万元；采用剩余法测算，土地出让总
价款为 3,945,403 万元，对应可用于资金平衡的相关收益为 3,629,771 万元。

从方法适用性来看，市场比较法基于近期周边同类地块实际成交数据，直接反映土地
市场真实交易水平，测算参数客观可追溯、结果可信度更高；剩余法需依赖未来物业售价、
开发成本等多项参数预测，虽基于当前市场调研合理设定，但仍存在一定预测不确定性，
结果相对乐观。为有效防范市场下行、物业售价波动等潜在风险，严格遵循专项债收入测
算“审慎估算、风险可控”的核心原则，本次项目预期收入最终确定采用市场比较法测算
结果。



3、市级分享收入

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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）规定，按土地出让总价款8%进行扣除。

4、计提政策性资金详情

①农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据北京市财政局 北京市国土资源局关于转发《财政部 国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉》的通知（京财经二[2005]855号）规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米65元。

②农田水利建设资金

本项目农田水利建设资金根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）规定，本地区计提农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

③教育资金

本项目教育资金根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二[2013]2677号）规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%。

④保障性安居工程资金

本项目保障性安居工程资金根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》（财综[2010]95号）；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》（财综〔2011〕41号）规定，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共



租赁住房等保障性安居工程。

⑤国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二〔2007〕1011号）规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

5、土地出让净收入预测情况

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号），财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）等文件规定，计提农田水利建设资金及教育资金的基数均为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，由于本项目总投资大于土地出让预测收入，计提农田水利建设资金及教育资金的基数为负数，因此本项目总收益暂不考虑扣除农田水利建设资金及教育资金。由于项目实施单位为全额拨款事业单位，项目投资及债券本金利息手续费还款来源均由财政安排，土地出让收入由门头沟区财政局收取，因此本项目暂不考虑扣除国有土地收益基金。

金额单位：万元

一、土地出让收入（1）	3,698,105
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	295,848
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	
1. 农业土地开发资金	
2. 农田水利建设资金	
3. 教育资金	
4. 保障性安居工程资金	
5. 国有土地收益基金	
四、土地出让净收入（4=1-2-3）	3,402,257
减：项目成本	
五、项目收益（5）	3,402,257



四、债券概况

门头沟区采空棚户区改造项目计划申请专项债券总额2,119,751万元，已发行1,899,751万元；本批次申请发行52,000万元，债券期限为5年，债券利率按1.67%预测（以中国债券信息网2026年6月4日，5年期中国国债五日均线值1.4166%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.67%），后续批次计划发行168,000万元，其中：2027年、2028年每年计划发行40,000万元，债券期限为5年，债券利率按1.67%预测；2029年计划发行40,000万元、2030年发行48,000万元，债券期限为3年，债券利率按1.53%预测（以中国债券信息网2026年6月4日，3年期中国国债五日均线值1.2814%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.53%），在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2016	0	90,000		90,000	1.51%-3.57%	-	-
2017	90,000	330,000		420,000	1.51%-3.57%	3,033	3,033
2018	420,000			420,000	1.51%-3.57%	14,814	14,814
2019	420,000	150,000		570,000	1.51%-3.57%	14,814	14,814
2020	570,000	108,300		678,300	1.51%-3.57%	20,094	20,094
2021	678,300	698,551		1,376,851	1.51%-3.57%	23,635	23,635
2022	1,376,851	59,300	170,000	1,266,151	1.51%-3.57%	44,567	214,567
2023	1,266,151	207,600		1,473,751	1.51%-3.57%	39,712	39,712
2024	1,473,751	86,000		1,559,751	1.51%-3.57%	44,623	44,623



2026年北京市政府专项债券（二十五期）
门头沟区采字棚棚户区改造项目收益与融资平衡报告

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2025	1,559,751	120,000		1,679,751	1.51%-3.57%	45,731	45,731
2026	1,679,751	102,000		1,781,751	1.51%-3.57%	47,217	47,217
2027	1,781,751	40,000	327,600	1,494,151	1.51%-3.57%	43,084	370,684
2028	1,494,151	40,000	492,600	1,041,551	1.51%-3.57%	34,215	526,815
2029	1,041,551	40,000	207,951	873,600	1.51%-3.57%	18,577	226,529
2030	873,600	48,000	120,000	801,600	1.51%-3.57%	15,624	135,624
2031	801,600		633,600	168,000	1.51%-3.57%	13,943	647,543
2032	168,000		80,000	88,000	1.51%-3.57%	2,682	82,682
2033	88,000		88,000	0	1.51%-3.57%	1,402	89,402
小计		2,119,751	2,119,751			427,769	2,547,520

注：本批次申报的 52,000 万元政府债券拟用于本项目的开发、建设和回购，其余资金由山区财政统筹安排。本项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政资金统筹安排。

五、本息覆盖倍数情况

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算
一、土地出让收入（1）	3,698,105
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	295,848
三、扣除从土地出让收入中计提的各类专项资（基）金（3）	
1. 农业土地开发资金	
2. 农田水利建设资金	
3. 教育资金	
4. 保障性安居工程资金	
5. 国有土地收益基金	



项目	按照目前土地市场测算
四、土地出让净收入（4-1-2-3）	3,402,257
减：项目成本	
五、项目收益（5）	3,402,257
六、融资本息合计（6）	2,547,520
七、本息覆盖倍数（7-5/6）	1.34

敏感性分析：通过经营净收益作为影响债券还本付息的因素在一定范围内变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数的变化情况，说明还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。可通过表格体现：

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
用于资金平衡相关收益	3,062,031	3,232,144	3,402,257	3,572,370	3,742,483
融资本息合计	2,547,520				
项目总投资	6,415,677				
投资覆盖倍数	0.48	0.50	0.53	0.56	0.58
本息覆盖倍数	1.20	1.27	1.34	1.40	1.47

六、结论

综上，在预测性假设成立的前提下，本项目预期收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.34，能保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资的自求平衡。

七、使用与限制

1、本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评价，并非对预测数据承担保证责任。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





营业执照

统一社会信用代码
91450103057501754N (1-1)

扫描二维码
“国家企业信用
信息公示系统”
了解更多登记、
备案、处罚、监
管信息。



(副本)

广西天旭会计师事务所有限责任公司
注册资产专用章

名称 广西天旭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 贾红峰

经营范围 许可项目：注册会计师业务；接受司法机构委托开展专业鉴定服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政审计项目预算绩效评价服务；破产清算服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理；企业管理咨询；融资咨询服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务（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）

成立日期 2012年11月12日



南宁市新民路4号华星时代广场名仕阁9
908号房

登记机关

2026年01月28日

证书序号 6020921

说明

1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章

会计师事务所 执业证书

名称：广西天旭会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：黄红峰

经营场所：南宁市新民路4号华星时代广场

名仕阁9层908号房

组织形式：有限责任

执业证书编号：45000001

批准执业文号：桂财会[2012]76号

批准执业日期：2012年11月5日

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。

4、会计师事务所终止执业的，应当向财

政部门交回《会计师事务所执业证书》。



发证机关：广西壮族自治区财政厅

2023年12月20日

中华人民共和国财政部制



广西天旭会计师事务所有限公司
附件专用章



1968-05-16
广西天旭会计师事务所有限公司
450111196805160913

年度检验登记 Annual Renewal Registration

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



请博文 110001980034

证书编号
Serial Certificate

110001980034

批准注册协会
Authorized Institute of CPAs

广西壮族自治区注册会计师协会

发证日期: 始发 2003 年 11 月 07 日
Date of Issuance: 换发 2014 年 04 月 08 日



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件专用章



1995-07-01
广西天旭会计师事务所有限公司
450103037828
Date of Birth
Working unit
450121199507016629
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

证书编号
No. of Certificate
450000010006
批准注册协会
Authorized Institute of CPAs
广西壮族自治区注册会计师协会
发证日期
Date of Issuance
2025 01 14

