

2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

延庆镇西北片区安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

汇亚昊正专字[2026]1420号

汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司

2026 年 09 月 18 日

目录

收益与融资自求平衡专项评价报告	2-3
报告附件（专项评价说明）	4-16
汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司营业 执照副本复印件	17
汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司执业 资格证书复印件	18

2026 年北京市政府专项债券（三十五期）

延庆镇西北片区安置房建设项目

项目收益与融资自求平衡专项评价报告

汇亚昊正专字[2026]1420 号

北京市延庆区财政局：

我们接受北京世园置地有限责任公司委托，对延庆镇西北片区安置房建设项目（以下简称“本项目”）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。

我们的评价依据是《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》。《实施方案》中的项目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评价，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。

需提醒报告使用者注意，由于在《实施方案》的编制过程中运用了一系列的假设，而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。

经评价，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的延庆镇西北片区安置房建设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。

本评价报告仅供发行人本次申请发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本评价报告作为发行人申请发行专项债券所必备的文件，随同其他申报材料一起上报。

附件：项目收益与融资自求平衡总体评价结果

汇亚昊正（北京）会计师事务所
有限公司
中国·北京

2026 年 09 月 18 日

附件：

项目收益与融资自求平衡专项评价说明

一、项目概况

（一）项目主体资格

北京市延庆区发展和改革委员会下发的《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4号）、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5号），北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》，载明建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社。

2023年5月23日北京市延庆区延庆镇赵庄村民委员会向北京市延庆区延庆镇人民政府提出申请，申请对赵庄村回迁安置项目进行提级管理，由北京市延庆区延庆镇人民政府负责组织实施。

北京市延庆区延庆镇人民政府经公开招投标，2023年8月，确定北京世园置地有限责任公司为本项目的项目管理单位，经北京市延庆区人民政府2024年第7次规建工作会研究，确定北京世园置地有限责任公司为本项目的代建单位。

单位名称：北京世园置地有限责任公司

企业住所：北京市延庆区延康路10号院1号楼1层至4层101

企业性质：有限责任公司（法人独资）

法定代表人：张攀

注册资本：人民币20000万元

经营年限：2021年4月22日至长期

主营业务：房地产开发；销售商品房；土壤污染治理与修复服务；

工程管理服务；施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产咨询

（二）项目基本情况

本项目建设地点位于北京市延庆区延庆镇赵庄村。项目四至分别是：东至八里庄村村级道路赵丁路，西至张庄村现状村域道路赵庄村农业用地，南至祁付路，北至村庄农业用地。

2024年01月23日，北京市延庆区发展改革委下发《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）（2024）4号）、《关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）（2024）5号），原则上同意该建设项目。

2024年6月17日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》（2024规自（延）乡建字0002号），载明建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，项目名称为延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）（1#安置房等8项），位于延庆区延庆镇赵庄村，建设规模31178平方米，其中地上建筑面积31178平方米，地下建筑面积0平方米。2024年6月28日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》（2024规自（延）乡建字0003号），载明建设单位为北京市延庆区延庆镇赵庄村经济合作社，项目名称为延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）（1#安置房等81项），位于延庆区延庆镇赵庄村，建设规模84387平方米，其中地上建筑面积84387平方米，地下建筑面积0平方米。综上，本项目申报建设用地为15.87万平方米，规划地上建筑面积11.56万平方米，主要包括：安置楼及配套、安置房、配套用房（密闭式垃圾处理站）、配套用房（村委会等公共服务设施）。

本项目是延庆区“实施乡村振兴战略推进美丽乡村建设”专项行动

项目之一。项目建设符合相关规划条件，对于完善延庆区地区建设，提高土地利用效率具有积极作用。

（三）政策文件依据

1.《北京市延庆区发展和改革委员会关于延庆镇西北片区安置房建设项目（北区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕4号）；

2.《北京市延庆区发展和改革委员会关于延庆镇西北片区安置房建设项目（南区）核准的批复》（京延庆发改（核）〔2024〕5号）；

3.《北京市规划和自然资源委员会延庆分局关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（北片）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函〔2023〕0028号）；

4.《关于北京市延庆区延庆镇赵庄村村民自住楼项目（南片）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函〔2023〕0027号）；

5.2024年6月17日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》（2024规自（延）乡建字0003号）；

6.2024年6月28日，北京市规划和自然资源委员会延庆分局核发《乡村建设规划许可证》（2024规自（延）乡建字0003号）；

7.北京市延庆区人民政府2023年第42次规建工作专题会会议纪要；

8.北京市延庆区人民政府2024年第7次规建工作专题会会议纪要；

9.《北京延庆区新城YQ00-0307、0309街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）报审稿》；

10.其他文件。

二、预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况无重大变化；

2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等宏观调控政策无重大变化；

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. 土地出让价格在正常范围内变动；

5. 无其他不可抗力或不可预见因素的重大不利影响；

6. 安置房建设如期完成。

三、债券本息情况

本项目经北京市延庆区发展和改革委员会批复总投资约为 65,463 万元。其中财政预算投入 1,163 万元，发行专项债券 64,300 万元。2024 年已发行 2024 年北京市政府专项债券（十六期）23,000 万元、债券利率 1.55%，2025 年已发行 2025 年北京市政府专项债券（八期）18,000 万元、债券利率 1.51%，2026 年已发行 2026 年北京市政府专项债券（二十五）14,600 万元、债券利率 1.45%，本批次申请发行 8,700 万元，债券期限为 5 年，债券利率 1.60%（预计利率），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。本项目收益与融资自求平衡报告基于上述已经核准批复的项目成本/总投资编制，暂不考虑项目总投资后续基于项目进度可能发生变动的情况。

四、资金安排情况

本项目预计总投资额 65,463 万元。已到位 2024 年北京市政府专项债券（十六期）资金 23,000 万元、2025 年北京市政府专项债券（八期）资金 18,000 万元、2026 年北京市政府专项债券（二十五）资金 14,600 万元。本次拟发行 2026 年专项债券 8,700 万元；后续计划发行专项债券 0 万元，无收入期间的付息由区财政统筹安排。

为保证该项目范围内基础设施建设达到建设条件所需进行的征地

和安置房建设等相关工作，本次拟发行 2026 年北京市政府专项债券（三十五期）8,700 万元。依据 2026 年记账式附息（十五期）国债利率 1.40% 增加 20BP 测算利率为 1.60%，期限 5 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。无收入期间的付息由区财政统筹安排。

如下表：

表 1-专项债券应付本息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额 ①	本期新增本金 ②	本期偿还本金 ③	期末本金金额 ④	融资利率⑤	应付利息⑥	年末本息合计⑦
	=上期④			=①+②-③		=④*⑤	=③+⑥
2024 年		23,000		23,000	1.55%	94	94
2025 年	23,000	18,000		41,000	1.51%	592	592
2026 年	41,000	14,600		55,600	1.45%	741	741
2026 年	55,600	8,700		64,300	1.60%		
2027 年	64,300		23,000	41,300		885	23,885
2028 年	41,300			41,300		623	623
2029 年	41,300			41,300		623	623
2030 年	41,300		18,000	23,300		387	18,387
2031 年	23,300		23,300	0		238	23,538
合计		64,300	64,300			4,181	68,481

表 2-项目资金安排明细表

单位：万元

序号	资金来源类型	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
1	财政预算资金					1,163	1,163	1.8%
2	专项债券	23,000	18,000	23,300			64,300	98.2%
3	合计	23,000	18,000	23,300		1,163	1,163	100.0%
4	分年度占比	35.1%	27.5%	35.6%		1.8%	100.0%	

五、项目预期收益来源

（一）项目收入政策支持

依据《北京延庆区新城 YQ00-0307、0309 街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年-2035 年）报审稿》第 122 条“落实‘规划引领、全域覆盖、平台统筹、分类实施’的要求，按照统筹土地资源要素、统筹规划、统筹减量提质、统筹开发建设、统筹实施时序、统筹成本控制、统筹成本分摊、统筹资金保障的原则，在规划实施单元内，统筹实施土地开发类和非土地开发类项目，保障规划有序、有效实施”和第 125 条“土地开发类项目通过土地一级开发、棚户区改造和环境整治等方式具体实施，主要涉及征地、拆迁安置、市政基础设施建设等工作，实施成本在规划范围内统筹，通过可出让经营性用地上市回笼资金”，“另外统筹安排其他街区开发任务，包含世园会一级开发项目、赵庄美丽乡村建设等”条款，本项目的收益主要来源于世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金。

（二）土地出让价格的预测

本项目的收益主要来源于世园会 P2 停车场（属于 YQ00-0309 街区）土地上市交易产生的土地出让金，世园会 P2 停车场位于延庆新城 YQ00-0309 街区（延康路东侧、百康路南侧、世园会李谷回迁房北侧），街区控规已批复，现况为世园会临时停车场，全部为大榆树下屯村集体土地，项目占地 12.7 公顷，规划总建筑面积 12.63 万平米，其中 F1 住宅混合公建建筑规模为 10.44 万平米（住宅楼类用地建筑规模 7.31 万平方米、公建商业类用地建设规模 3.13 万平方米）

本次预测土地价格选取北京市延庆区最近成交的挂牌出让的城镇住宅用地 3 宗及公建、商业类用地 3 宗，按出让土地控制最大建筑面积分别计算 3 宗城镇住宅用地单位建筑面积成交价格的平均值和 3 宗公建、商业类用地单位建筑面积成交价格的平均值，《北京市人民政

府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12号）十级土地级别的指导价，以低于近年延庆土地入市交易平均价格作为本项目预测土地价格。

考虑到国家对房地产行业宏观调控的影响，暂时不考虑单价增长，参考上述土地平均出让价格。

本次评价参考的6宗土地出让情况如下表：

交易文件编号	项目名称	位置	用地性质	土地开发程度	土地总面积 (m ²)	成交价 (万元)	日期	成交单价 (元/m ²)
居住类用地近三年成交价格								
京土储挂(延)120251023号	北京市延庆区延庆新城YQ00-0205-0001地块R2二类居住用地	延庆区YQ00-0205街区	R2二类居住用地	七通一平	建筑控制规模 ≤ 36136.747平方米	56000	2025年7月3日	15496.69
京土储挂(延)120241037号	北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目YQ00-0309-0017地块R2二类居住用地	延庆区延庆镇	R2二类居住用地	五通一平	建筑控制规模 ≤ 20796.4352平方米	24600	2024年10月15日	11828.95
京土储挂(延)120231041号	北京市延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目YQ00-0309-0007地块R2二类居住用地	延庆区延庆新城09街区	R2二类居住用地	五通一平	建筑控制规模 ≤ 40910.4224平方米	52000	2023年8月9日	12710.70
京政发〔2022〕12号								10000.00
公建、商业类用地近三年成交价格								
京土储挂(延)120241001号	北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧YQ02-0102-6028-2地块F3其他类多功能用地	延庆区康庄镇	F3其他类多功能用地	四通一平	建筑控制规模 ≤ 34893.554平方米	13000	2024年2月7日	3725.62

京土储挂 (延) [2023]047号	北京市延庆区八达岭经济开发区光谷三街南侧 YQ02-0102-6028-1-1 地块 F3 其他类多功能用地	延庆区康庄镇	F3 其他类多功能用地	四通一平	建筑控制规模 ≤ 68916.55 83 平方米	25700	2023 年 10 月 8 日	3729.15
京土整储招 (延) [2020]047号	北京市延庆区张山营镇西大庄科村 YQ06-0400-0016 地块 F3 其他类多功能用地	延庆区张山营镇西大庄科村	F3 其他类多功能用地	临时“三通一平”	建筑控制规模 ≤ 26500 平方米	20986.8	2020 年 12 月 7 日	7919.55
京政发(2022)12号								3700.00

(三) 本项目出让金预测

世园会 P2 停车场 (YQ00-0309 街区) 用地指标	万平方米	预测单价 (元/㎡)	总价 (万元)
住宅类用地建设规模 (地上建筑面积)	7.31	10000.00	73100.00
公建商业类用地建设规模 (地上建筑面积)	3.13	3700.00	11581.00
总价			84681.00

本项目预测土地出让总收入取整为 84,681 万元。

六、项目资金平衡的测算

(一) 预期收入测算

本项目的收益主要来源于世园会 P2 停车场 (属于 YQ00-0309 街区) 土地上市交易产生的土地出让金, 预计总收入 84,681 万元。根据对可行性研究报告中预测的审核, 可用于资金平衡土地相关收益情况如下:

表 3-资金平衡土地相关收益表

项目名称	土地出让	合计
规划建筑规模 (万 m ²)	10.44	10.44
预计收益测算 (万元)	84,681	84,681
政府计提资金 (万元)		
土地入市收益 (万元)	84,681	84,681

（二）预期成本测算

本项目预计总投资额 65,463 万元。2024 年安排资金 23,000 万元，为专项债券资金；2025 年安排资金 18,000 万元，为专项债券资金；2026 年安排资金 14,600 万元，为专项债券资金。本次拟申请发行 2026 年专项债券 8,700 万元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2022〕12 号），延庆镇西北片区安置房建设项目（即 0525 街区）投资估算 65,463 万元，总成本 65,463 万元。

（三）本息覆盖率

本项目预测总收益 84,681 万元，项目可用于还款总收益 84,681 万元。总债务本息 69,644 万元，项目专项债券本息合计 68,481 万元。债务本息覆盖倍数为 1.22（债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息），项目整体平衡倍数 1.29（债券存续期内项目总收益/项目总投资），项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.24（债券存续期内项目总收益/项目专项债券本息）。该项目能实现项目资金平衡。如下表：

表 4-项目收益与债务平衡计算表

单位：万元

年度	可用于还款总收益	债务本息支付			
		本金		利息	本息合计
		预算安排资金	专项债券		
2024 年			23,000	94	23,094
2025 年			18,000	592	18,592
2026 年			23,300	741	24,041
2027 年	28,000			885	885
2028 年		1,163		623	623
2029 年				623	623
2030 年	30,000			387	387
2031 年	26,681			238	238
合计	84,681	1,163	64,300	4,181	68,481
总债务本息覆盖倍数		1.22			
整体平衡倍数		1.29			
专项债券本息覆盖倍数		1.24			

表 5-项目专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2024 年		-	94	94	否
2025 年		-	592	592	否
2026 年		-	741	741	否
2027 年	28,000	23,000	885	23,623	是
2028 年	-	-	623	623	是
2029 年	-	-	623	387	是
2030 年	30,000	18,000	387	18,238	是
2031 年	26,681	23,300	238	23,538	是
合计	84,681	64,300	4,181	68,481	是
本息覆盖倍数		1.24			

(四) 现金流量表

本项目收益为土地入市产生的现金流入，项目产生的可用于偿还债务本息的净现金流入额 84,861 万元，债务本息 68,481 万元，债务本息覆盖倍数为 1.22，项目整体平衡倍数为 1.29，项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.24，该项目能够实现资金平衡。

（五）敏感性分析

本项目土地预计在 2027 年完成土地上市并收回资金 28,000 万元，2030 年完成土地上市并收回资金 30,000 万元，2031 年完成土地上市并收回资金 26,681 万元，结合项目后续融投资情况，以及不同环境情况下进行敏感性分析（预计总收益变动-10%、-5%、0%、5%、10%）。

如下表：

表 6-不同环境情况下项目收益与融资平衡计算表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	76,213	80,447	84,681	88,915	93,149
经营收入偿还的债券本息额	68,481	68,481	68,481	68,481	68,481
债券本息覆盖率	1.11	1.17	1.24	1.30	1.36

通过当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，分析表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。按预测总收益 100%实现的情况下，项目产生的可用于偿还债务本息的净现金流入额为 84,681 万元，债券本息覆盖倍数为 1.24 倍。按预测总收益-5%实现的情况下，项目产生的可用于偿还债务本息的净现金流入额为 80,447 万元，本息覆盖倍数为 1.17 倍。按预计总收益的-10%实现的情况下，项目产

生的可用于偿还债务本息的净现金流入额为 76,213 万元，本息覆盖倍数为 1.11 倍，预计项目的资金流入仍能合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资平衡。

（六）相关风险分析

1. 存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险，财务及融资风险，土地不能如期上市的风险，项目土地价格变动的风险，不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

2. 应对措施

项目实施单位应建立完善的项目管理制度，加强各参与单位的管理及项目进度管理，保障项目按期上市，安置房建设按期竣工；坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理等。

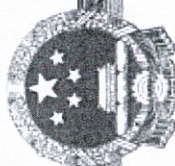
3. 偿债保障措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函(2016)88 号）规定，本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

七、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为延庆镇西北片区安置房建设项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目的土地入市交易收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，满足本项目的还本付息要求，

可实现项目收益和融资自求平衡。



营业执照

统一社会信用代码

91110102682852373W



(副本) (1-1)

名称 汇壹(北京)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 宁晋春

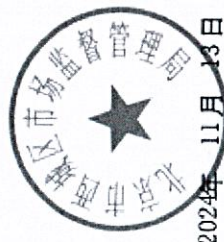
注册资本 200万元

成立日期 2008年12月08日

经营范围

审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账、会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其他业务。
(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。)

住所 北京市西城区裕民路18号607(德胜园区)



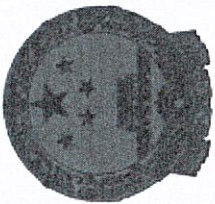
登记机关

2024年11月13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：汇亚昊正（北京）会计师事务所有限公司

首席合伙人：宁青春

主任会计师：北京市丰台区诺德中心主期16号楼

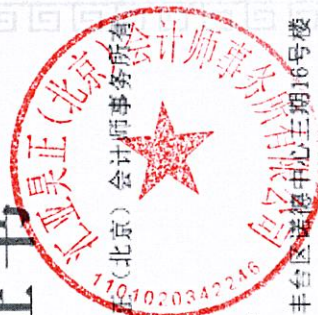
经营场所：506

组织形式：有限责任公司

执业证书编号：11010039

批准执业文号：京财会许可[2008]0197号

批准执业日期：2008年11月28日



证书序号:0020209

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》。



