

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区黄村七街土地一级开发项目收益与融资平衡报告

2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区黄村七街土地一级开发项目
收益与融资平衡报告

编号：天旭审评字[2026]第022 号

广西天旭会计师事务所有限责任公司
二〇二六年九月



大兴区黄村七街土地一级开发项目 收益与融资自求平衡专项报告

北京市大兴区财政局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京兴创投资集团有限公司：

我们接受委托，对大兴区黄村七街土地一级开发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）。大兴区黄村七街土地一级开发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

大兴区黄村七街土地一级开发项目预计总投资额 631,586 万元，其中：专项债券资金 374,100 万元，财政预算资金 257,486 万元。

截至 2026 年 8 月 31 日，大兴区黄村七街土地一级开发项目本项目拟使用专项债券 374,100 万元，已发行 319,000 万元，2026 年计划发行 100,100 万元，已发行 70,000 万



元，本批次申请发行 14,800 万元，债券期限为 3 年。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
2026	249,000	100,100		349,100	1.50%-3.31%	6,475	6,475
2027	349,100	25,000		374,100	1.50%-3.31%	6,264	6,264
2028	374,100	0	0	374,100	1.50%-3.31%	6,716	6,716
2029	374,100	0	120,200	253,900	1.50%-3.31%	6,716	126,916
2030	253,900	0	0	253,900	1.50%-3.31%	5,017	5,017
2031	253,900	0	197,400	56,500	1.50%-3.31%	5,017	202,417
2032	56,500	0	56,500	0	1.50%-3.31%	965	57,465
合计		125,100	374,100			37,170	411,270

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
经营净收益	526,905
偿债资金合计	526,905
债券还本付息额	411,270
债券本息覆盖率	1.28

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，本次评价的大兴区黄村七街土地一级开发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。

以下无正文。



本页为签字盖章页，无正文。

附件：大兴区黄村七街土地一级开发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：



二〇二六年九月十四日



附件：

大兴区黄村七街土地一级开发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

本次预测以大兴区黄村七街土地一级开发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。

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、申请单位基本情况

单位名称：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心；

住所：北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号；

单位类型：事业单位；

法定代表人：张博峰；

开办资本：10 万元。

业务范围：承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机



关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。

2、实施单位单位名称：北京兴创投资集团有限公司；

住所：北京市大兴区黄村镇海子角观音寺南口建材城；

企业性质：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：田永安；

注册资本：125600 万元。

经营范围：投资管理；房地产开发；销售自行开发的商品房；接受委托从事物业管理；信息咨询（中介除外）；销售五金交电、建筑材料（粘土砖除外）；出租办公用房；出租商业用房。（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。）

3、项目主管部门：北京市规划和自然资源委员会大兴分局

（二）项目概况

1、项目介绍

根据北京市发展改革委《关于大兴区黄村七街（南区、北区）土地一级开发项目代可行性研究报告的批复》，本项目主要建设规模和内容是：建筑控制规模 50 万平方米，建设内容为居住及配套用地、公共设施用地等。本项目总投资 631,586 万元，其中工程费用 488,027 万元，占比 77.28%；工程建设其他费用 2,621 万元，占比 0.41%；预备费用 895 万元，占比 0.14%；建设期利息 129,489 万元，占比 20.50%；铺底流动资金 10,554 万元，占比 1.67%。资金来源看，计划使用财政安排资金 257,486 万元，占比 40.77%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 374,100 万元，占比 59.23%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目已累计发行专项债券 319,000 万元，目前已累计支出 319,000 万元，主要用于征地拆迁补偿、安置房购置、市政基础设施建设等支出。相关主要指标如下表：



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区黄村七街土地一级开发项目收益与融资平衡报告

项目建设内容	建设规模 (万平方米)	建设成本单价 (元/平方米)	投资概算(万元)
大兴区黄村七街(北区)土地一级开发	34	4,219	143,443
大兴区黄村七街(南区)土地一级开发	16	11,140	178,240
共计	50		321,683

2、资金筹措方案

大兴区黄村七街土地一级开发项目总投资 631,586 万元，计划使用财政预算资金 257,486 万元，占比 40.77%；单位自有资金 0 万元，占比 0%；专项债券资金 374,100 万元，占比 59.23%。三者合计 631,586 万元。分年度筹措计划如下：

资金来源类型	截至 2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
财政预算资金	224,600	4,111	4,111	4,111	4,111	4,111
单位自有资金						
专项债券	249,000	100,100	25,000			
合计	473,600	104,211	29,111	4,111	4,111	4,111
分年度占比	74.99%	16.50%	4.61%	0.65%	0.65%	0.65%
资金来源类型	2031 年	2032 年	2033 年	合计	各类型占比	
财政预算资金	4,111	4,110	4,110	257,486	40.77%	
单位自有资金						
专项债券				374,100	59.23%	
合计	4,111	4,110	4,110	631,586	100%	
分年度占比	0.65%	0.65%	0.65%	100%		

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、本项目对应的收入共 842,185 万元，具体包含以下内容：经营性用地收入 832,867 万元、非经营性用地收入 8,400 万元、准经营性用地收入 918 万元。

I. 经营性用地收入

本项目对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

(1) 综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：



居住房地产市场售价：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/m ² ）	建筑面积（m ² ）
1	中铁兴创逸境	四室两厅	2023.03	链家网	51,452	132
2	中骏金辉未来云城	三室两厅	2023.06	链家网	49,264	98
3	和樾望雲	四室两厅	2025.12	淘房网	105,000	139
4	玺源台	两室一厅	2025.12	幸福里房产	125,000	88
5	预计居住房地产均价				81,432	/

居住用地入市的市场价格测试如下：

序号	项目名称		金额（元/m ² ）	备注
1	不动产单价		81,432	修正销售单价
2	续建建设成本	建筑安装费用	4,500	包括商品房及附属工程的土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费等
		续建成本	4,500	等于建安费用
		前期工程费用	270	按建安费用的 6% 计算
		基础设施建设费	270	按建安费用的 6% 计算
		公共配套建设费	135	按建安费用的 3% 计算
		其他工程费	135	按建安费用的 3% 计算
		开发期间税费	225	按建安费用的 5% 计算
		续建建设成本	5,535	续建成本+前期工程费用+基础设施建设费+公共配套建设费+其他工程费+开发期间税费
3	各项税费	取得宗地的税费	1,844	按待估宗地价格的 3.05% 计算
		管理费用	111	依照续建建设成本的 2% 计算
		销售费用	1,629	依照开发完成后价值（不动产单价）的 2% 计算
		投资利息	5,320	按在建工程（土地）和取得税费期整期计息，续建成本、管理费、销售费用开发期内均匀投入
		销售税费（增值税及其附加）	2,465	增值税按 9% 计算，城市维护建设税及教育费附加按增值税的 10% 计算
		开发利润	4,072	以建设成本（不动产单价）的 5% 计算



序号	项目名称	金额 (元/㎡)	备注
	土地使用权单价	60,456	开发完成后的物业价值(不动产单价)-取得宗地的税费-续建建设成本-管理费用-销售费用-投资利息-销售税费-开发利润

(2) 根据项目位置及用途，对近期土地市场成交的案例进行搜集，案例如下：

周边地块成交情况表：

序号	项目名称	规划用途	可出让建筑面积(万平方米)	成交价格(万元)	可出让成交单价(元/平方米)	竞得人	成交日期
1	海淀区翠湖科技园 B 地块 HD00-0305-00 24 地块	R2 二类 居住用地	4.55	288,650	63,440	港中旅成得 (宁波)置业有限公司	2024.2
2	丰台区万泉寺村棚户区改造项目 FT00-0613-00 24 地块	R2 二类 居住用地	17.83	1,105,400	61,997	中海企业发展集团有限公司	2024.12
3	平均地价				62,290	/	/

参考上述情况，结合本项目土地具体位置以及规划用途情况，从不同的角度说明了土地价格水平的高低，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，对本项目土地成交价格进行测算：

居住用地入市单价约 61,923 元/平方米（ $60,456 \times 0.2 + 62,290 \times 0.8 = 61,923$ ）。

II. 非经营性用地收入

项目另有非经营性用地 2.70 公顷，建筑面积 1.958 万平方米，按照阶段性成本报告中非经营性用地分摊的地价测算，不足 1.0 容积率的按 1.0 容积率考虑，非经营性用地收入约 8,400 万元。

III. 准经营性用地收入



规划 DX00-0103-062 地块为 S5 加油加气站用地，建筑规模 0.03 万平方米，根据目前“拆一还一”方案进展，拟按照经营性用地楼面价进行协议出让，出让收入约 918 万元。

周边地块成交信息：

序号	出让地块	规划用途	上市时间	建筑规模（平方米）	上市楼面单价（万元）	成交价（万元）
1	北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	2023 年 12 月 6 日	70121.08	2.71	190000
2	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、DX00-0101-055 地块二类居住用地	R2 二类居住用地	2023 年 8 月 3 日	91908.44	3.13	287500

IV. 土地出让收入

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

4-5 项目分年度经营性收入表

单位：万元

地块名称	项目	项目分年度经营性收入	
		2033 年	合计
合计		842, 185	842, 185
DX00-0103-064 居住用地	收入定价（元/平方米）	61, 923	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	13. 45	
	收入小计(万元)	832, 867	
非经营性用地	收入定价（元/平方米）	4, 290	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	1. 958	
	收入小计(万元)	8, 400	
DX00-0103-062 地块（S5 加油加气站用地）	收入定价（元/平方米）	30, 600	
	上市可出让建筑规模（万平方米）	0. 03	
	收入小计(万元)	918	

V. 年度收入合计

债券存续期内，项目分年度收入（经营性收入+补贴收入）如下表：



单位：万元

收入类别	分年收入	
	2033 年	合计
经营性收入	842,185	842,185
政府补贴收入		
合计	842,185	842,185

2、本项目运营成本合计 315,280 万元，包括：农业土地开发资金支出 536 万元，农田水利建设资金支出 68,420 万元，教育资金支出 68,420 万元，廉租住房保障资金支出 68,420 万元，国有土地收益基金支出 42,109 万元，上交市级土地出让收入分享支出 67,375 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

单位：万元

类别	分年收益	
	2030 年	合计
项目收入	842,185	842,185
运营支出	315,280	315,280
收益	526,905	526,905

四、债券概况

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目拟使用专项债券 374,100 万元，其中：

1) 2016 年 6 月 21 日发行 81,500.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（二期）），发行期 5 年，债券利率 3.19%。2021 年 6 月 3 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（五期）），发行期 5 年，债券利率 3.18%。预计 2026 年发再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.81%（以中国债券信息网 2026 年 3 月 11 日，5 年期中国国债五日均线值 1.5608%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 1.81%）。

2) 2016 年 9 月 8 日发行 66,000.00 万元（2016 年北京市政府定向承销发行的置换专项债券（二期）），发行期 5 年，债券利率 2.62%。2021 年 8 月 20 日发行再融资专项债券（2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十一期）），发行期 5 年，债券利率 2.87%。



预计 2026 年发再融资申请，发行期 5 年，假设债券利率 1.81%。

3) 2019 年 6 月 28 日发行 70,000.00 万元（2019 年北京市土地储备专项债券（七期）-2019 年北京市政府专项债券（十六期）），发行期 5 年，债券利率 3.31%。2024 年 6 月 17 日发行再融资专项债券（2024 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）），发行期 5 年，债券利率 2.11%。

4) 2025 年 2 月 18 日发行 20,500.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（九期）），发行期 7 年，债券利率 1.62%。

5) 2025 年 6 月 26 日发行 11,000.00 万元（2025 年北京市政府专项债券（二十五期）），发行期 7 年，债券利率 1.64%。

6) 2026 年 2 月 9 日发行 34,600.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（三期）），发行期 5 年，债券利率 1.62%。

7) 2026 年 4 月 27 日发行 35,400.00 万元（2026 年北京市政府专项债券（十一期）），发行期 5 年，债券利率 1.54%。

本批次申请发行 14,800 万元，发行期 3 年，债券利率按 1.50% 预测；后续批次计划发行 15,300 万元，2027 年计划发行 25,000 万元，发行期 5 年，债券利率 1.65%，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。项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。本次计划使用债券资金用于支付腾退补偿款、市政设施建设、地块上市前期手续办理等。分年度还本付息明细如下：

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
2026	249,000	100,100		349,100	1.50%-3.31%	6,475	6,475
2027	349,100	25,000		374,100	1.50%-3.31%	6,264	6,264
2028	374,100	0	0	374,100	1.50%-3.31%	6,716	6,716
2029	374,100	0	120,200	253,900	1.50%-3.31%	6,716	126,916
2030	253,900	0	0	253,900	1.50%-3.31%	5,017	5,017



2026 年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴区黄村七街土地一级开发项目收益与融资平衡报告

2031	253,900	0	197,400	56,500	4.50%-3.31%	5,017	202,417
2032	56,500	0	56,500	0	1.50%-3.31%	965	57,465
合计		125,100	374,100			37,170	411,270

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	按照目前土地市场下浮 5%测算	按照目前土地 市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算
经营净收益	502,903	526,905	550,908
偿债资金合计	502,903	526,905	550,908
债券还本付息额	411,270	411,270	411,270
债券本息覆盖率	1.22	1.28	1.34

项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

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 1.28，能够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。

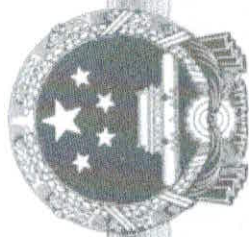
七、使用与限制

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)

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



广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件 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

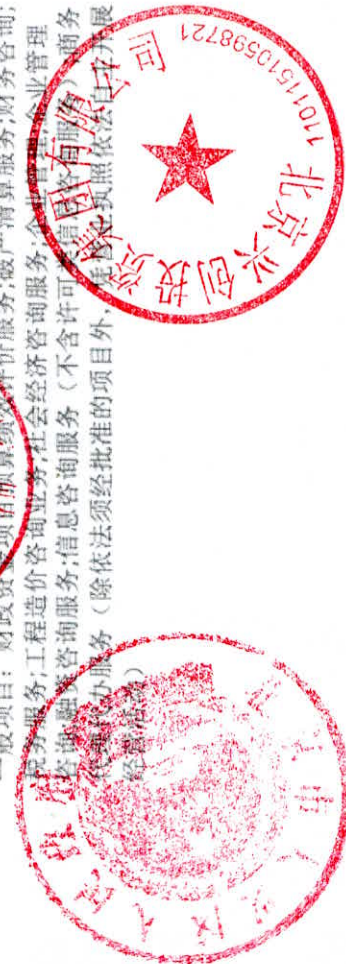
许可项目：注册会计师业务；接受司法机关委托开展专业鉴证服务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）
一般项目：财政资产评估绩效评价服务；破产清算服务；财务咨询；税务服务；工程造价咨询业务；社会经济咨询服务；企业管理咨询；商务信息咨询；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；商务代理代办服务（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）



成立日期 2012年11月12日

所

南宁市新民路4号华联国际广场9
层908号房



2026年01月28日

证书序号 0020821

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。

《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。

《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

首席合伙人：贾红峰

主任会计师：贾红峰

经营场所：南宁市新民路4号华星时代广场

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

执业证书

名称：广西天旭会计师事务所有限责任公司

广西天旭会计师事务所有限责任公司
附件 专用章



中华人民共和国财政部制



中国注册会计师协会

西天旭会计师事务所有限责任公司 附件专用章



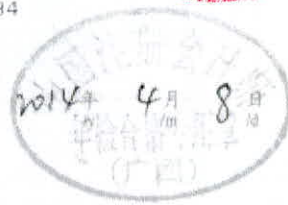
姓名 Full name 陈博文
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1968-05-16
工作单位 Working unit 广西天旭会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card number 450111196805160913

年度检验登记
Annual Renewal Registration

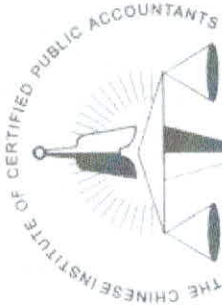
本证书经检验合格，继续有效。
This certificate is valid for another year since
this renewal.



陈博文 110001980034



证书编号: 110001980034
No. of Certificate
广西壮族自治区注册会
批准注册协会: 计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 始发 2003年 11月 07日
Date of Issuance 换发 2014年 04月 08日



天旭会计师事务所有限公司
附件专用章



姓名 梁志坚
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1977-11-10
Date of birth
工作单位 天旭会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 110105197711101022
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: 110001980011
No. of Certificate
批准注册协会: 广西壮族自治区注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 始发 2002 年 12 月 05 日
Date of Issuance 换发 2013 年 03 月 14 日

梁志坚 110001980011

