2026 年北京市政府专项债券（四十三期）

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00380 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX 第 00380 号

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益融资平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位对该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。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1.项目名称

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目,以下简称“本项目”。

2.建设单位

本项目单位为北京中建京东置业有限公司，其具体信息如下所示：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016 年 12 月 21 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号		
经营范围	房地产开发；物业管理；工程勘察设计；建筑工程项目管理；施工总承包、专业承包。（企业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后的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动）		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%		

3.项目区位

本项目建设地点位于北京市顺义区杨镇中心区，东至中干渠路，南至现状农用地，西至城市学院东侧，北至二郎庙村北界。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

4.项目建设期

项目为在建项目，建设期 116 个月，已在 2019 年 5 月开工，预计 2028 年 12 月竣工验收投入使用。

5.项目立项审批

（1）立项审批。2019 年 4 月 27 日，北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33 号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34 号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 C 片区项目实施方案有

关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号）。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

注：由于本项目在建设过程中，项目内容较立项核准时偏差较大，目前正在进行立项调整。

（2）用地审批。2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0005号）、C片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0004号）、D片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0003号）。

2018年9月30日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕13号）、B片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕14号）、C片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕15号）、D片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕16号）。

北京兴华会计师事务所（普通合伙）

（3）环评资料。2022 年 7 月 22 日，北京市顺义区生态环境局出具《北京市顺义区生态环境局关于对〈顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目安置房工程（SY01-0101-6009、6012、6016、6018、6021、6024、6027 地块）土壤污染状况调查报告〉的复函》，认为该地块土壤中污染物含量未超过《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）第一类用地筛选值，不属于污染地块；2024 年 2 月 23 日，本项目 A 片区取得《建设项目环境影响登记表》；2025 年 3 月 17 日，本项目 B 片区取得《建设项目环境影响登记表》。C、D 片区暂未启动征地，无需取得《建设项目环境影响登记表》。

（4）节能评估。2023 年 8 月 1 日，本项目已经完成节能评估。

（5）规划审批。2022 年 11 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200119 号）；2022 年 11 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200122 号）；2022 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200125 号）；2023 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300007 号）；2023 年 2 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300011 号）；2023 年 2 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300016 号）；2023 年 3 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第

北京致远会计师事务所（普通合伙）

110113202300021 号）和（建字第 110113202300022 号）；2023 年 3 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300023 号）；2023 年 3 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 B 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300024 号）。C、D 片区暂未启动征地，无需办理《建设工程规划许可证》。

（6）施工许可。2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070201），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6009 地块安置房工程，建设规模 135667.0900 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070601），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6012 地块安置房工程，建设规模 150363.9600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070101），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目 SY01-0101-6016 地块安置房工程，建设规模 128766.6000 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6018 地块安置房工程，建设规模 114974.8600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070701），

北京致信会计师事务所（普通合伙）

载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6021地块安置房工程，建设规模151225.7500平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6024地块安置房工程，建设规模204702.6700平方米；2023年6月7日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6027地块安置房工程，建设规模209263.3500平方米。C、D片区暂未启动征地，无需办理《建筑工程施工许可证》。

（7）公开招投标。顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目SY01-0101-6027地块安置房工程施工总承包招标在北京市公共资源交易服务平台发布公告，通过公开招标方式进行。2022年9月15日发布资格预审公告，2023年2月16日完成资格预审确认及投标人资格登记。2023年3月3日发布招标文件，根据评标专家组综合评定中国建筑第七工程局有限公司综合得分排名第一，中标候选人公示期未有单位提出异议确定其为中标单位，2023年4月11日向中标单位发放中标通知书，2023年5月5日完成施工总承包合同签订，2024年6月19日完成系统备案。

（8）全民所有土地资产管理信息系统标识码。本项目所有地块均暂无标识码。

6.项目投资概况

本项目总投资2503738万元，其中前期费14523万元，占比0.58%；征地费179247万元，占比7.16%；拆迁费用1857515万元，占比74.19%市政基础设施费39371万元，占比1.57%；其他费17181万元，占比0.69%；财务费用395901万元，占比15.81%。

从资金来源看，项目计划使用财政安排资金395938万元，占比15.81%；专项债券资金2107800万元，占比84.19%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券2107800万元，其中2019年发行700000万元，2020年发行350000万元，2021年发行183600万元，2022年发行174300万元（2022年另发生债券调减65700万元期间产生的利息552.96万元），2024年发行176600万元，2025已发行255700万元，2026年已发行107900万元。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。各年度已发行情况如下：

表2-1 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额（万元）	发行年限	发行利率	利息（万元）	备注
1	2019/6/28	700000	7	3.52%	172480.00	
2	2020/8/24	350000	5	3.12%	54600.00	
3	2021/6/28	54300	2	2.85%	3095.10	
4	2021/8/20	114000	2	2.66%	6064.80	
5	2021/10/28	15300	2	2.74%	838.44	
6	2022/6/20	174300	2	2.40%	8919.36	
7	2023/6/21	54300	7	2.67%	10148.67	再融资债券
8	2023/8/17	114000	7	2.65%	21147.00	再融资债券
9	2023/10/27	15300	7	2.77%	2966.67	再融资债券
10	2024/6/18	174300	7	2.26%	27574.26	再融资债券
11	2024/6/20	94500	5	2.11%	9969.75	
12	2024/9/26	82100	5	1.78%	7306.90	
13	2025/4/9	94700	5	1.65%	7812.75	
14	2025/6/27	136600	5	1.56%	10654.80	
15	2025/8/22	350000	5	1.81%	31675.00	再融资债券

北京政德会计师事务所（普通合伙）

16	2025/12/19	24400	3	1.45%	538.94	调增
17	2026/4/27	107900	5	1.54%	8308.30	
18	2026/6/28	700000	5	1.49%	52150.00	再融资债券

2025 年 12 月使用调增专项债券 24400 万元；（使用 2025 年北京市政府专项债券（二十三期）调增专项债资金 24400 万元，债券中标利率 1.45%，期限 3 年；使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日，使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算，具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准），调增资金来源如下表所示。

表 2-2 调增资金来源项目情况表

债券全称	拟调减项目情况						
	拟调减项目名称	投向领域	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	拟调减至本项目金额
2025 年北京市政府专项债券（二十三期）	轨道交通 R4 线一期北段工程	交通基础设施	2025/6/26	2028/6/27	1.45	6.0 亿元	2.44 亿元

2026 年另计划发行 18000 万元（本批次申请发行 18000 万元，用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出）、债券期限 5 年；发行利率保守估计为 2.00%。分年度还本付息明细如下：

北京政信会计师事务所（普通合伙）

表 2-3 专项债券应付本息情况表

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2019 年	0	700000	0	700000	3.52%		0
2	2020 年	700000	350000	0	1050000	3.12%	24640	24640
3	2021 年	1050000	183600	0	1233600	2.85% 2.66% 2.74%	35560	35560

4	2022年	1233600	174300	0	1407900	2.40%	40559	40559
5	2023年	1407900	0	0	1407900		45295	45295
6	2024年	1407900	176600	0	1584500	2.11% 1.78%	44638	44638
7	2025年	1584500	255700	0	1840200	1.65% 1.56% 1.45%	47849	47849
8	2026年	1840200	125900	0	1966100	1.54%	46970	46970
9	2027年	1966100	12000	0	1978100	2.00%	35123	35123
10	2028年	1978100	129700	24400	2083400	2.00%	35182	59582
11	2029年	2083400	0	176600	1906800		37603	214203
12	2030年	1906800	0	1464900	441900		34148	1499048
13	2031年	441900	0	300200	141700		19225	319425
14	2032年	141700	0	12000	129700		2834	14834
15	2033年	129700	0	129700	0		2594	132294
	合计	-	2107800	2107800	-		452221	2560021

北京致德会计师事务所(普通合伙)

三、评估依据和假设

1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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.相关法律法规无重大变化；

4.可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

5.无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益融资平衡情况进行评估并出具财务评估报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1.与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划；

2.收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况；

3.安排专业人员进行评估，起草财务评估报告；

4.在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

五、评估分析

1.项目总投资

本项目总投资 2503738 万元，其中前期费 14523 万元，占比 0.58%；征地费 179247 万元，占比 7.16%；拆迁费用 1857515 万元，占比 74.19%；市政基础设施费 39371 万元，占比 1.57%；其他费 17181 万元，占比 0.69%；财务费用 395901 万元，占比 15.81%。

北京政信会计师事务所（普通合伙）

2.项目资金筹措

本项目总投资估算 2503738 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 395938 万元，占比 15.81%；专项债券资金 2107800 万元，占比 84.19%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。财政安排资金、用作项目资本金的专项债券资金两者合计 500748 万元，

占比20%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表5-1 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年
财政安排资金	0	24640	35560	40559	45295
专项债券	700000	350000	183600	174300	0
其中：用作项目资本金					
合计	700000	374640	219160	214859	45295
分年度占比	27.96%	14.96%	8.75%	8.58%	1.81%

续表

资金来源类型	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
财政安排资金	44638	47849	46970	24693	24752
专项债券	176600	255700	125900	12000	129700
其中：用作项目资本金		80177	18000	6633	
合计	221238	303549	172870	36693	154452
分年度占比	8.84%	12.12%	6.90%	1.47%	6.17%

续表

资金来源类型	2029年	2030年	2031年	2032年	合计	各类型占比
财政安排资金	27173	23718	8795	1296	395938	15.81%
专项债券	0	0	0		2107800	84.19%
其中：用作项目资本金					104810	4.19%
合计	27173	23718	8795	1296	2503738	100%
分年度占比	1.09%	0.95%	0.35%	0.05%	100%	-

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）——棚户区改造属于专项债券可用作项目资本金的范畴。

3.项目进度

（1）拆迁工作

项目自2019年11月份启动拆迁工作，有7家拆迁单位、5家评估单位、27家拆除单位对2722户集体住宅、500户非宅开展调查、评估、签约等工作。截止目前：

集体住宅2722户，已全部完成拆除，拆除完成率100%，均取得拆迁结案；

集体非宅495户，拆除494户，拆除完成率99%（剩余1户，预计2026年5月具备拆除条件）；

国有住宅120户，全部完成签约拆除，拆除完成率100%；

国有非宅25户，完成拆除21户，拆除完成率84%（剩余4户均在C片区，计划2026年全部拆除）。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（2）征地工作

A、B片区已经取得征地批复并结案，A、B片区范围内安置房地块、幼儿园地块及支路均已完成划拨。C、D片区涉及范围调整，已通过顺义区征拆滞留问题领导工作小组决策同意并取得会议纪要，会议议定将国有非宅供销社、顺朝辉煌，集体非宅公路局道班、法庭、派出所、燕雄商业楼调出棚改范围，已依据会议纪要沟通顺义区规自分局实施科重新编制综合规划实施方案，稳定征地边界。

（3）迁改工作

目前，电力及通信迁改工程已全部进场并有序开展施工作业，预计至2026年底完成木北路通信线路迁改工作，电力迁改涉及工作量较大，范围较广，预计于2026年底前完成电力线路迁改工作。

（4）工程建设进展

A片区室内精装修、小市政及园林景观工程全部完工。目前正在进行设备联调联试及消电检检测，陆续开始竣工验收。B片区户内贴砖、墙面涂料及外立面工程已完成，现阶段进行橱柜及厨卫设备安装施工；小市政管线及道路路面基层完成，园林景观正在施工，预计2026年11月中旬全面完工。

北京政德注册会计师事务所（普通合伙）

本项目资金筹措与建设进度相匹配，不存在资金闲置浪费的情况。

4.项目收益及现金净流入预测

（1）收入来源和基本假设

①对应的政府性基金收入。

运营期内，本项目对应的政府性基金收入合计1341207.35万元，包括：居住性用地招拍挂收入923805.40万元，商业性用地招拍挂收入426707.00万元，多功能用地招拍挂收入153286.00万元，扣减市级资金计提资金120303.87万元，扣减农业土地开发资金782.34万元，扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金41504.84万元。具体测算过程如下：

本项目的收入主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于2029年-2031年上市交易，地块具体信息及测算过程如下：

表 5-2 专项债券项目对应地块情况

是否以项目自身地块为偿债来源	规划地块编码及名称	全民所有土地资产管理信息系统标识码	地块所属项目名称	计划上市年度
项目自身地块	SY01-0101-0810	杨镇暂无 37	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0421	杨镇暂无 36	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0406	杨镇暂无 28	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0220	杨镇暂无 51	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0222	杨镇暂无 52	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0522	杨镇暂无 54	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0520	杨镇暂无 53	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0122	杨镇暂无 13	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0813	杨镇暂无 39	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0814	杨镇暂无 40	北京市顺义区杨镇棚户区改	2031

北京政信会计服务有限责任公司

是否以项目自身地块为偿债来源	规划地块编码及名称	全民所有土地资产管理信息系统标识码	地块所属项目名称	计划上市年度
			造土地开发项目	
项目自身地块	SY01-0101-0816	杨镇暂无 41	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0817	杨镇暂无 42	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0330	杨镇暂无 21	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0710	杨镇暂无 22	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0711	杨镇暂无 23	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0712	杨镇暂无 24	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0524	杨镇暂无 55	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-6016	杨镇暂无 25	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0326	杨镇暂无 18	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0328	杨镇暂无 19	北京市顺义区杨镇棚户区改	2029

北京致卓会计师事务所(普通合伙)

是否以项目自身地块为偿债来源	规划地块编码及名称	全民所有土地资产管理信息系统标识码	地块所属项目名称	计划上市年度
			造土地开发项目	
项目自身地块	SY01-0101-6008	杨镇暂无 1	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6009	杨镇暂无 2	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6010	杨镇暂无 3	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6012	杨镇暂无 4	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6018	杨镇暂无 5	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0124	杨镇暂无 14	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0126	杨镇暂无 15	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6021	杨镇暂无 6	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6024	杨镇暂无 7	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-6025	杨镇暂无 8	北京市顺义区杨镇棚户区改	2029

北京致德会计师事务所(普通合伙)

是否以项目自身地块为偿债来源	规划地块编码及名称	全民所有土地资产管理信息系统标识码	地块所属项目名称	计划上市年度
			造土地开发项目	
项目自身地块	SY01-0101-6027	杨镇暂无 9	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0117	杨镇暂无 10	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0119	杨镇暂无 11	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0128	杨镇暂无 16	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0329	杨镇暂无 20	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2029
项目自身地块	SY01-0101-0818	杨镇暂无 43	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0819	杨镇暂无 44	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0206	杨镇暂无 46	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0211	杨镇暂无 47	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0121	杨镇暂无 12	北京市顺义区杨镇棚户区改	2031

北京德恒会计师事务所(普通合伙)

是否以项目自身地块为偿债来源	规划地块编码及名称	全民所有土地资产管理信息系统标识码	地块所属项目名称	计划上市年度
			造土地开发项目	
项目自身地块	SY01-0101-0408	杨镇暂无 29	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0409	杨镇暂无 30	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0411	杨镇暂无 31	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0402	杨镇暂无 26	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0404	杨镇暂无 27	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0216	杨镇暂无 48	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0218	杨镇暂无 49	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0219	杨镇暂无 50	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0821	杨镇暂无 45	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0129	杨镇暂无 17	北京市顺义区杨镇棚户区改	2031

北京政德会计师事务所(普通合伙)

是否以项目自身地块为偿债来源	规划地块编码及名称	全民所有土地资产管理信息系统标识码	地块所属项目名称	计划上市年度
			造土地开发项目	
项目自身地块	SY01-0101-0413	杨镇暂无 32	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0414	杨镇暂无 33	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0417	杨镇暂无 34	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0418	杨镇暂无 35	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031
项目自身地块	SY01-0101-0812	杨镇暂无 38	北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目	2031

北京中德会计师事务所(普通合伙)

1.市场价格法

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于 2029 年-2031 年上市交易，具体测算过程如下：

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价，选取距离本项目较近的 4 个成交地块样本，以 4 个样本的加权平均单价 21404.59 元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 13000 元/㎡预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块 R2 二类居住用地	顺义	56800	挂牌	126000	22183.10	2024/2/21	R2 二类居住用地
2	北京市顺义区顺义新城 0201 街区东风商场片区项目 SY00-0201-093、096 地块 R2 二类居住用地、SY00-0201-086 地块 A334 托幼用地	顺义	133976.35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	R2 二类居住用地、A334 托幼用地
3	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地	顺义	50136.84	挂牌	119000	23735.04	2024/6/27	R2 二类居住用地、A334 托幼用地
4	北京市顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、SY00-3101-0809 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地	顺义	30551.17	挂牌	62000	20293.82	2024/3/15	R2 二类居住用地、A334 托幼用地
	合计		271464.36		567000	21404.59		

北京政德会计师事务所(普通合伙)

由于顺义区近年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区 2021 年 2 个地块及 2024 年 1 个地块作为成交地块样本，以 3 个样本的平均单价 10928.70 元/㎡为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 8000 元/㎡预计本项目的商业用

地出让收入，多功能用地招拍挂预计成交价格参照商业用地出让价格为 8000 元/㎡。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积（㎡）	出让方式	中标总地价（万元）	单价（元/㎡）	出让日期	规划用途
1	SY00-0013-6058	顺义新城第 13 街区	12479.4	挂牌出让	14637.09	11729	2021/1/26	商业用地
2	SY00-0013-6063	顺义新城第 13 街区	5057.64	挂牌出让	5932.11	11729	2021/1/26	综合性商业金融服务业用地
3	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目 SY00-2801-0149 地块 B4 综合性商业金融服务用地	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328.09	2024/7/22	B4 综合性商业金融服务用地
合计			49269.15		50169.20	10928.70		

北京政德会计师事务所(普通合伙)

2.基准基地修正法

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〔2014〕26 号】，本项目居住用途土地位于九级，IX-顺 4 片区，区片价格 3680 元/㎡；商业用途土地位于九级，IX-顺 4 片区，区片价格 3510 元/㎡。

3.项目收入测算

采用基准地价修正法和市场价格法评估土地出让收入。

表 5-3 地价测算表

评估方法	基准地价修正法评估结果	市场价格	土地出让测算单价
评估结果权重	0.1	0.9	-
居住用途	3680	13000	12068

评估方法	基准地价修正法评估结果	市场价格	土地出让测算单价
（元/m²）			
商业用途（元/m²）	3510	8000	7551

根据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），本项目经营性建筑规模153.36万平方米，其中：规划住宅建筑面积76.55万平方米，规划商业建筑面积56.51万平方米，规划多功能（其中30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积20.30万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55万平方米×1.21万元/平方米=923805万元；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=56.51万平方米×0.76万元/平方米=426707万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30万平方米×0.76万元/平方米=153286万元，合计1503798.40万元。

4.扣减市级资金计提

本项目按照土地出让收入的8%扣减市级资金计提，即1503798.40*8%=120303.87万元。

5.扣减农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局发布的《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）的文件规定，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，北京市用于农业土地开发的土地出让

金比例为15%。本项目2029年土地出让面积为344900㎡、2030年土地出让面积为218300㎡、2031年土地出让面积为239200㎡。经测算，本项目的农业土地开发资金为782.34万元。

6.扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金

参考《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）、《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）、《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定及区域实际情况，顺义区的农田水利建设资金和教育资金计提、国有土地收益基金、廉租住房保障资金比例约占区级土地出让收入扣减市级资金计提后的3%，因此农田水利建设资金和教育资金共计41504.84万元。

（二）其他财政资金。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还。由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），除本项目自身收入外区政府统筹使用顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的未来土地出让收入共计

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2206500.00 万元作为本项目的补充收入，且该收入金额为已经扣除土地一级开发成本、以及市级留成后的净收益，政府的报批文件详见附件。具体地块信息及分摊金额如下：

序号	项目名称	分摊金额（亿元）
1	顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊同边用地土地一级开发项目	46.14
2	马头庄村剩余地块综合改造项目	72.17
3	北京温哥华绿景花园一期、二期土地一级开发项目	47.42
4	顺义区国展预留地剩余地块土地一级开发项目	3.17
5	顺义区后沙峪镇后沙峪村地块土地一级开发项目	3.04
6	顺义区高丽营镇 02-08 地块土地一级开发项目	7.64
7	顺义区天竺镇岗山村土地一级开发项目	8.33
8	顺义区高丽营镇白马路南侧旅游设施用地土地一级开发项目	4.47
9	顺义区奥运大道北侧向阳村“城中村”环境整治项目	21.18
10	空港工业区 B 区六期、七期收购项目	1.81
11	顺义区仁和镇平各庄村 B 地块土地一级开发项目	0.67
12	西田各庄村项目	1.18
13	北京国际鲜花港土地一级开发项目	3.43
合计		**220.65**

北京诚德会计师事务所(普通合伙)

表 5-4 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	合计	2029 年	2030 年	2031 年
1	**对应的政府性基金收入**	1341207.35	536459.24	402384.24	402363.87
1.1	居住性用地招拍挂收入	923805.40	369522.16	277141.62	277141.62
	规划住宅建筑面积（㎡）	765500.00	306200.00	229650.00	229650.00
	楼面地价（万元/㎡）	-	1.21	1.21	1.21
1.2	商业性用地招拍挂收入	426707.00	170682.80	128012.10	128012.10

	规划商业建筑面积（万㎡）	565100.00	226040.00	169530.00	169530.00
	楼面地价（万元/㎡）	-	0.76	0.76	0.76
1.3	多功能用地招拍挂收入	153286.00	61314.00	45986.00	45986.00
	规划多功能建筑面积（万㎡）	203000.00	81200.00	60900.00	60900.00
	楼面地价（万元/㎡）	-	0.76	0.76	0.76
1.4	扣减市级资金计提	120303.87	48121.52	36091.18	36091.18
1.5	扣减农业土地开发资金	782.34	336.28	212.84	233.22
1.6	扣减农田水利建设资金和教育资金、国有土地收益基金、廉租住房保障资金	41504.84	16601.92	12451.46	12451.46
2	**其他财政资金**	**2206500.00**	**661950.00**	**661950.00**	**882600.00**
	补充顺义区一级开发项目在施未供地块土地出让收入	2206500.00	661950.00	661950.00	882600.00
合计		3547707.35	1198409.24	1064334.24	1284963.87

北京德会计师事务所(普通合伙)

（2）运营成本和基本假设

本项目属于棚户区改造项目，无对应的运营支出。

六、评估结论

1.项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年度	项目收益（含以往年度收益结余）	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期本金	本期付息	本息合计	
1	2019 年		0	0	0	
2	2020 年		0	24640	24640	

3	2021 年		0	35560	35560	
4	2022 年		0	40559	40559	
5	2023 年		0	45295	45295	
6	2024 年		0	44638	44638	
7	2025 年		0	47849	47849	
8	2026 年		0	46970	46970	
9	2027 年		0	35123	35123	
10	2028 年		24400	35182	59582	
11	2029 年	1198409	176600	37603	214203	可以平衡
12	2030 年	1064334	1464900	34148	1499048	可以平衡
13	2031 年	1284964	300200	19225	319425	可以平衡
14	2032 年		12000	2834	14834	
15	2033 年		129700	2594	132294	
合计		3547707	2107800	452221	2560021	
本息覆盖倍数		1.39				

债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用；本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.39，能够合理保障专项债券本息，实现收益融资平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2.本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 6-2 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	3370322	3441276	3547707	3654139	3725093
债券发债金额	2107800	2107800	2107800	2107800	2107800
债券还本付息额	2560021	2560021	2560021	2560021	2560021
债券本息覆盖倍数	1.32	1.34	1.39	1.43	1.46

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 3370322 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.32 倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

3.项目审批手续情况

本项目已完成全部片区的立项审批、建设项目用地预审意见，A、B 片区的建设项目环境影响登记表、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，符合项目前期手续要求及项目进展情况。

七、相关风险提示

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目是公共事业建设项目,项目的建设需要政府的大力支持,国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外,项目投资量大,各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响,现实中可能存在不确定性,使项目收益产生一定的变动风险。

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（此页无正文）

北京政德会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

（普通合伙）　　中国注册会计师：

中国注册会计师 李焕霞
编号：140200810064

中国·北京

2026 年 10 月 22 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京致德会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　仇凌

经营范围　许可项目：代理记账；注册会计师业务。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；企业管理。（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）（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。）

成立日期　2019年04月01日

合伙期限　2019年04月01日 至 2049年03月31日

主要经营场所　北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关

2022 年 06 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：北京政德会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：仇凌

主任会计师：

经营场所：北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010329

批准执业文号：京财会许可[2019]0057号

批准执业日期：2019年11月12日

证书序号：0011986

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》。

发证机关：北京市财政局

二〇一九年 十一月十二日

中华人民共和国财政部制


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
北京政德会计师事务所(普通合伙)
姓名 Full name 仇凌
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1973-04-12
工作单位 Working unit 扬州平钢联合会计师事务所（普通合伙）
身份证号码 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: 321000340042
No. of Certificate
批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
仇凌(321000340042)
您已通过2016年年检
江苏省注册会计师协会
4
5


注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

10

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京政德会计师事务所(普通合伙)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

年 月 日
/y /m /d

11

年检二维码

仇凌 321000340042




THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
北京致德会计师事务所(普通合伙)
姓 名 Full name
性 别 Sex
出生日期 Date of birth 1971-03-18
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.
110108094894
北京致德会计师事务所(普通合伙)
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 140100810064
批准注册协会: Authorized Institute of CPAs 山西省
发证日期: Date of Issuance 2010 年 11 月 01 日
山西省注册会计师协会
2017 年 月 日
4
5



注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2017 年 3 月 30 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京政德会计师事务所(普通合伙)

事务所
CPAs

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2017 年 4 月 26 日

12

注册会计师工作单位变更事项登记
Registration of the Change of Working Unit by a CPA

同意调出
Agree the holder to be transferred from

道承

事务所
CPAs

转出协会盖章
Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2018 年 8 月 28 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

政德

转入协会盖章
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2018 年 12 月 5 日

13



11:58

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年 2025-05-16	通过
2024年 2024-04-22	通过
2023年 2023-05-19	通过
2022年 2022-06-15	通过

年检二维码

李焕霞 140200810064