2026年北京市政府专项债券（四十三期）

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第379号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

二〇二六年十月

2026年北京市政府专项债券（四十三期）
顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目
项目收益与融资平衡报告

政德审字【2026】ZX第379号

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（四十三期）顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益与融资自求平衡情况进行评估，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。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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。

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的前提下，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，实现项目收益和融资自求平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

（一）项目名称

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目，以下简称“本项目”。

（二）项目单位

项目单位为北京城建兴顺房地产开发有限公司，北京城建兴顺房地产开发有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

北京德会计师事务所(普通合伙)

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京城建兴顺房地产开发有限公司		
法定代表人	宁志斌	成立日期	2015 年 10 月 08 日
注册资本	30000 万元	营业期限	2015-10-08 至无固定期限
统一社会信用代码	91110113MA0012DG15		
注册地址	北京市顺义区仁和园 1 号院 2 号楼		
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；施工总承包；专业承包；劳务分包；项目投资；房地产经纪业务；技术推广；技术开发；组装仪器仪表。（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。）		
单位类型	有限责任公司（法人独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京城建投资发展股份有限公司 100%持股		

（三）项目区位

本项目建设地点位于北京市顺义区仁和镇。项目四至分别是：东至仁和园三街，南至南环路，西至顺康路，北至规划林河北大街。

（四）项目建设期

本项目为在建项目，建设期137个月，已在2017年7月启动征拆，于2022年4月开工，预计2028年12月竣工验收投入使用。

（五）项目立项审批

1.立项审批。2017年7月3日北京市发展和改革委员会批复《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕150号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕152号）、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕151号），原则上同意该建设项目。

2.用地审批。2017年6月8日，北京市规划和国土资源管理委员会核发《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》（市规划国土顺预〔2017〕9号）、《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》（市规划国土顺预〔2017〕10号）、《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》（市规划国土顺预〔2017〕11号），载明权利人为北京城建兴顺房地产开发有限公司，权利类型为审批权，用途为住宅用地，合计面积202.12公顷。

3. 规划审批。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）》（2017 规〔顺〕条整字 0003 号）、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）》（2017 规〔顺〕条整字 0004 号）、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）》（2017 规〔顺〕条整字 0005 号）、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》（市规划国土顺预〔2017〕9 号）、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》（市规划国土顺预〔2017〕10 号）、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》（市规划国土顺预〔2017〕11 号）。

4. 环评备案。2018 年 4 月 25 日，本项目《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区、C 片区项目（东城区棚改定向安置房地块）建设项目环境影响报告表》的批复已完成；

2018 年 3 月 30 日，本项目《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河棚改安置房地块）建设项目环境影响报告表》的批复已完成（顺环保审字〔2018〕0027 号）。

5. 节能评估。2018 年 7 月 30 日，顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目已经完成节能审查。2018 年 7 月 30 日，顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目已经完成节能审查。

6. 施工许可。《施工登记意见函》（2017 施意字 004 号

至012号）、《施工登记意见函》（2018施意字005号至011号）、临河棚改B片区幼儿园工程规划许可证（2021规自〔顺〕建字0006号）、临河棚改B片区幼儿园施工许可证（110113202105250101号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2021规自〔顺〕建字0059号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202112170201号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0001号、0003号、0004号、0005号）、临河棚改回迁安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0014号、0015号）、临河棚改回迁安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0023号、0024号）、临河棚改东城定向安置房工程规划许可证（2022规自〔顺〕建字0025号、0026号、0027号、0028号）、临河棚改回迁安置房施工许可证（110113202203230201号、110113202203230301号、110113202203230401号）、临河棚改回迁安置房施工许可证（110113202204080101号、110113202204080201号、110113202204080301号、110113202204080401号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202204150101号、110113202204150201号、110113202204150301号、110113202204150401号、110113202204150501号、110113202204150601号）、临河棚改东城定向安置房施工许可证（110113202204200101号、110113202204200201号）。

7.公开招投标。本项目涉及的招投标情况如下所示：

（1）工程勘察。

2017 年 11 月，经公开招投标，确定勘察单位为大地工程开发（集团）有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区对接东城区棚改安置房项目勘察项目勘察工作。2017 年 11 月，经公开招投标，确定勘察单位为大地工程开发（集团）有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区临河村棚改安置房项目勘察项目勘察工作。2019 年 8 月，经公开招投标，确定勘察单位为中材地质工程勘查研究院有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目 B 片区配套道路及配套市政管线工程勘察项目勘察工作。2019 年 8 月，经公开招投标，确定勘察单位为中材地质工程勘查研究院有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目 C 片区配套道路及配套市政管线工程勘察项目勘察工作。

（2）工程设计。

2017 年 9 月，经公开招投标，确认顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区临河村棚改安置房建设工程项目设计单位为华通设计顾问工程有限公司和北京城建设计发展集团股份有限公司联合体，开展安置房项目方案设计、初步设计、施工图设计。2017 年 9 月，经公开招投标，确认顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B、C 片区对接东城区棚改安置房建设工程项目设计单位为华通设计顾问工程有限公司，开展安置房项目方案设计、初步设计、施工图设计。2019 年 8 月，经公开招投标，确定设计单位为长春市市政工程设计研究院，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土

地开发项目B片区配套道路及配套市政管线工程设计项目设计工作。2019年8月，经公开招投标，确定设计单位为长春市市政工程设计研究院，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目C片区配套道路及配套市政管线工程设计项目设计工作。2024年10月，经公开招投标，确定设计单位为中国华西工程设计建设有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程（初步设计、施工图设计）项目设计工作。2024年10月，经公开招投标，确定设计单位为金诺泓洲电力工程设计有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目配套道路及配套市政管线工程（电力工程和照明工程）（初步设计、施工图设计）项目设计工作。

（3）工程监理。

2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展（14-1#住宅等8项、14-3#住宅等10项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展（17-1#住宅等8项、17-3#住宅等10项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017年12月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展（21-1#住宅等10项、21-2#住宅等8项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对

接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展（24-1#住宅等 10 项、24-3#住宅等 9 项）（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定监理单位为北京双圆工程咨询监理有限公司，开展 26-1#住宅等 13 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（对接东城安置房））（监理）项目监理工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定监理单位为北京市顺金盛建设工程监理有限责任公司，开展 38-1#住宅等 15 项、40-1#住宅等 11 项、40-2#住宅等 5 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））监理项目监理工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定监理单位为北京华城建设监理有限责任公司，开展 42-1#住宅等 10 项、42-2#住宅等 3 项、48-1#住宅等 11 项、48-2#住宅等 5 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））监理项目监理工作。2022 年 01 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C 片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-河兴北街道路及配套市政管线工程监理项目监理工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政

北京德会计师事务所（普通合伙）

管线工程—瑞和街（顺泰路-顺福路）、富临西路（林河南大街-林河大街）、嘉林路（林河南大街-林河大街）（监理）项目监理工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政管线工程—康仁街（顺泰路-仁和园三街）、富临路（林河大街-瑞和街）（监理）项目监理工作。2022 年 02 月，经公开招投标，确定监理单位为北京诺士诚国际工程项目管理有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C 片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-临月路及嘉林路道路及配套市政管线工程监理项目监理工作。

北京政德会计师事务所（普通合伙）

（4）工程施工。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建远东建设投资集团有限公司，开展 14-1#住宅等 8 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建十六建筑工程有限责任公司，开展 14-3#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。经公开招投标，确定施工单位为北京城建一建设发展有限公司，开展 17-1#住宅等 8 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 B 片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017 年 12 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建十建设工程有限公司，开展 17-3#住宅等 10 项（顺

义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建北方建设有限责任公司，开展21-1#住宅等10项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建九建设工程有限公司，开展21-2#住宅等8项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建六建设集团有限公司，开展24-1#住宅等10项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为河北建设集团股份有限公司，开展24-3#住宅等9项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2017年12月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建亚泰建设集团有限公司，开展26-1#住宅等13项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（对接东城安置房））项目施工工作。2018年4月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建八建设发展有限责任公司，开展38-1#住宅等15项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018年4月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建二建设工程有限公司，开展40-1#住宅等11项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目（临河村

北京致德会计师事务所（普通合伙）

棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建建设工程有限公司，开展 40-2#住宅等 5 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为中北华宇建筑工程公司，开展 42-1#住宅等 10 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京市顺建工程有限公司，开展 42-2#住宅等 3 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建道桥建设集团有限公司，开展 48-1#住宅等 11 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2018 年 4 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建七建设工程有限公司，开展 48-2#住宅等 5 项（顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区项目（临河村棚改安置房））施工项目施工工作。2022 年 01 月，经公开招投标，确定施工单位为北京通成达水务建设有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C 片区）配套道路（支路网）工程及配套市政管线工程-河兴北街道路及配套市政管线工程项目施工工作。2022 年 01 月，经公开招投标，确定施工单位为北京政平建设投资集团有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发项目（B、C 片区）配套道路

（支路网）工程及配套市政管线工程-临月路及嘉林路道路及配套市政管线工程施工项目施工工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定施工单位为北京市市政四建设工程有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政管线工程—瑞和街（顺泰路-顺福路）项目施工工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定施工单位为北京住总集团有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政管线工程—嘉林路（林河南大街-林河大街）项目施工工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定施工单位为北京城建华夏基础建设工程有限公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政管线工程—富临西路（林河南大街-林河大街）项目施工工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定施工单位为中北华宇建筑工程公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政管线工程—康仁街（顺泰路-仁和园三街）项目施工工作。2025 年 09 月，经公开招投标，确定施工单位为北京市市政三建设工程有限责任公司，开展顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目配套道路及配套市政管线工程—富临路（林河大街-瑞和街）项目施工工作。

综上，顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目已取得相关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，上述手续真实有效。

（六）项目建设内容及规模

北京鼎信会计师事务所(普通合伙)

根据北京市发展和改革委员会《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》(京发改(核)〔2017〕150号)、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》(京发改(核)〔2017〕152号)、《关于顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》(京发改(核)〔2017〕151号),本项目主要建设规模和内容是:

本项目范围面积约202.12万平方米,其中建设用地约129.36万平方米,代征道路用地54.44万平方米,代征绿化用地18.32万平方米。规划建筑规模约216.29万平方米。本项目分为A、B、C三个片区实施,其中:

A片区项目规划总用地面积约66.80万平方米,其中建设用地约43.40万平方米,代征道路用地18.27万平方米,代征绿化用地5.13万平方米。规划建筑规模约69.47万平方米。

B片区项目范围面积约66.42万平方米,其中建设用地约41.19万平方米,代征道路用地17.46万平方米,代征绿化用地7.77万平方米。规划建筑规模约81.97万平方米。

C片区项目范围面积约68.90万平方米,其中建设用地约44.77万平方米,代征道路用地18.71万平方米,代征绿化用地5.42万平方米。规划建筑规模约64.85万平方米。

(七)项目投资概况

本项目总投资为2521173万元,其中工程费用1034650万元,占比41.04%;工程建设其他费用1313729万元,占比

52.11%；财务费用 172794 万元，占比 6.85%，预备费 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。项目投资评估明细表如下：

表 1-1 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	铺底流动资金	合计
投资估算金额	1034650	1313729	-	172794	0.00	2521173
占比	41.04%	52.11%	-	6.85%	0.00%	100.00%

从资金来源看，项目计划使用财政预算资金 1141414 万元，占比 45.27%；专项债券资金 1379759 万元，占比 54.73%。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 1379759 万元，其中：2021 年已发行地方政府再融资专项债券 493380 万元，期限 3 年，2024 年发行地方政府再融资专项债券，延期 3 年；2022 年已发行地方政府专项债 499079 万元，期限 5 年；2023 年发行地方政府专项债券 31900 万元，期限 5 年；2024 年已发行地方政府专项债 126800 万元，期限 5 年；2025 年已发行 30600 万元，期限 5 年；2026 年本批次申请 5000 万元，期限 5 年；2027 年申请专项债 14500 万元，期限 5 年；2028 年申请专项债 178500 万元，期限 5 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。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。本项目专项债券存续期间应付本息测算情况如下：

北京政德会计师事务所（普通合伙）

表 2-1 分年度还本付息明细表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2021 年	0	493380	0	493380	0	0
2	2022 年	493380	499079	0	992459	14752	14752
3	2023 年	992459	31900	0	1024359	28384	28384
4	2024 年	1024359	126800	0	1151159	28913	28913
5	2025 年	1151159	30600	0	1181759	23925	23925
6	2026 年	1181759	5000	0	1186759	24384	24384
7	2027 年	1186759	14500	992459	208800	24465	1016924
8	2028 年	208800	178500	31900	355400	4276	36176
9	2029 年	355400	0	126800	228600	6356	133156
10	2030 年	228600	0	30600	198000	3647	34247
11	2031 年	198000	0	5000	193000	3188	8188
12	2032 年	193000	0	14500	178500	3107	17607
13	2033 年	178500	0	178500	0	2874	181374
-	合计	-	1379759	1379759	-	168271	1548030

北京政德会计师事务所(普通合伙)

本项目总体债券存续期利息 168271 万元，本金 1379759 万元，本息合计 1548030 万元。

三、评估依据和假设

（一）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；

（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）可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；

（五）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，对项目收益与融资自求平衡情况进行评估并出具收益与融资平衡报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

（一）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，并制定本次评估工作计划。

（二）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。

（三）安排专业人员进行评估，起草收益与融资平衡报告。

（四）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，最后出具正式收益与融资平衡报告。

五、评估分析

（一）项目总投资

根据《顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目可行性研究报告》，本项目总投资 2521173 万元。其中工程费用 1034650 万元，占比 41.04%；工程建设其他费用 1313729 万元，占比 52.11%；财务费用 172794 万元，占比 6.85%，预备费 0 万元，占比 0%；铺底流动资金 0 万元，占比 0%。项目投资评估明细表如下：

表 5-1 总投资估算表

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
一	工程费用		是			
1	安置房费用	384945.66				
1.1	临河村回迁安置房	314945.66		m^2	368600	8544 元/m^2
1.2	临河村异地安置房	70000		m^2	70000	10000 元/m^2
2	市政基础设施建设费	21423.03				
（一）	规划三路	3739				
1	道路工程	1969		平方米	14840	1327
2	交通工程	177		米	700	2529
3	绿化工程	101		米	700	1443
4	照明工程	424		米	700	6057
5	管线工程	1068		米	700	15257
5.1	给水管线	214		米	700	3057
5.2	中水管线	214		米	700	3057
5.3	雨水管线	320		米	700	4571
5.4	污水管线	320		米	700	4571
（二）	规划四路	2470				
1	道路工程	1313		平方米	11872	1106
2	交通工程	92		米	560	1643
3	绿化工程	67		米	560	1196
4	照明工程	292		米	560	5214
5	管线工程	706		米	560	12607
5.1	给水管线	141		米	560	2518
5.2	中水管线	141		米	560	2518
5.3	雨水管线	212		米	560	3786
5.4	污水管线	212		米	560	3786
（三）	规划五路	1256				
1	道路工程	656		平方米	14840	442
2	交通工程	46		米	700	657
3	绿化工程	34		米	700	486
4	照明工程	161		米	700	2300
5	管线工程	359		米	700	5129
5.1	给水管线	72		米	700	1026
5.2	中水管线	72		米	700	1026
5.3	排水管线	108		米	700	1539
5.4	雨水管线	108		米	700	1539
（四）	规划六路	1656				
1	道路工程	844		平方米	3816	2212
2	交通工程	97		米	180	5389

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
3	绿化工程	42		米	180	2333
4	照明工程	200		米	180	11111
5	雨污中给管线	473		米	180	26278
5.1	给水管线	95		米	180	5256
5.2	中水管线	95		米	180	5256
5.3	排水管线	142		米	180	7883
5.4	雨水管线	142		米	180	7883
（五）	规划三路	3739				
1	道路工程	1969		平方米	14840	1327
2	交通工程	177		米	700	2529
3	绿化工程	101		米	700	1443
4	照明工程	424		米	700	6057
5	雨污中给管线	1068		米	700	15257
5.1	给水管线	214		米	700	3051
5.2	中水管线	214		米	700	3051
5.3	排水管线	320		米	700	4577
5.4	雨水管线	320		米	700	4577
（六）	规划四路	2470				
1	道路工程	1313		平方米	8904	1475
2	交通工程	92		米	420	2190
3	绿化工程	67		米	420	1595
4	照明工程	292		米	420	6952
5	雨污中给管线	706		米	420	16810
5.1	给水管线	141		米	420	3362
5.2	中水管线	141		米	420	3362
5.3	排水管线	212		米	420	5043
5.4	雨水管线	212		米	420	5043
（七）	纵二路	961				
1	道路工程	469		平方米	10600	442
2	交通工程	71		米	500	1420
3	绿化工程	24		米	500	480
4	照明工程	123		米	500	2456
5	管线工程	275		米		
5.1	给水管线	55		米	500	1099
5.2	中水管线	55		米	500	1099
5.3	污水管线	82		米	500	1648
5.4	雨水管线	82		米	500	1648
（八）	纵三路	961				
1	道路工程	469		平方米	10600	442
2	交通工程	71		米	500	1420
3	绿化工程	24		米	500	480

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
4	照明工程	123		米	500	2456
5	雨污中给管线工程	275		米		
5.1	给水管线	55		米	500	1099
5.2	中水管线	55		米	500	1099
5.3	污水管线	82		米	500	1648
5.4	雨水管线	82		米	500	1648
（九）	林和中路	507				
1	道路工程	251		平方米	3850	653
2	交通工程	26		米	250	1023
3	绿化工程	28		米	250	1130
4	照明工程	57		米	250	2277
5	雨污中给管线工程	145		米		
5.1	给水管线	29		米	250	1159
5.2	中水管线	29		米	250	1159
5.3	污水管线	43		米	250	1738
5.4	雨水管线	43		米	250	1738
（十）	横一街	1626				
1	道路工程	804		平方米	17920	449
2	交通工程	87		米	800	1083
3	绿化工程	90		米	800	1130
4	照明工程	180		米	800	2255
5	雨污中给管线工程	465		米		
5.1	给水管线	93		米	800	1162
5.2	中水管线	93		米	800	1162
5.3	污水管线	139		米	800	1742
5.4	雨水管线	139		米	800	1742
（十一）	福康路	2037				
1	道路工程	1005		平方米	22400	449
2	交通工程	115		米	1000	1150
3	绿化工程	113		米	1000	1130
4	照明工程	222		米	1000	2220
5	雨污中给管线工程	582		米		
5.1	给水管线	116		米	1000	1164
5.2	中水管线	116		米	1000	1164
5.3	污水管线	175		米	1000	1746
5.4	雨水管线	175		米	1000	1746
3	对接东城安置房	628281.38		万平方米	59.36	10584.26
工程费用小计		1034650.07				
二	其他费用		是			
1	前期费用	5033.24				

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
2	征地费用	303597.09				
2.1	土地补偿费	51225.15		亩	2561.26 亩	20 万元/亩
2.2	安置补助费	215955		人	2724 人	79 万元/人
2.3	16 岁以下	0		人	387 人	
2.4	劳动力安置	57085		人	1631 人	35 万元/人
2.5	一般超转	139700		人	635 人	220 万元/人
2.6	残疾及孤寡	19170		人	51 人	270 万元/人
2.7	青苗及地上附着物补偿费	6386.4		亩	1596.60 亩	4 万元/亩
2.8	征地税费	15573.55				
2.9	耕地占用税	4257.6		公顷	106.44 公顷	40 元/平方米
2.10	防洪费	1292.8		公顷	64.64 公顷	20 元/平方米
2.11	耕地开垦费	795.15		亩	441.75 亩	1.80 万元/亩
2.12	植被恢复费	9228		公顷	30.76 公顷	300 元/平方米
3	拆迁费用	719893.02				
（一）	B 区宅基地补偿	71563.59				
1.1.1	宅基地区位补偿费	17534.92		平方米	99914.10 平方米	1755 元/平方米
1.1.2	房屋重置成新价	11150.41		平方米	92920.10 平方米	1200 元/平方米
1.1.3	装修及附属物补偿	7433.61		平方米	92920.10 平方米	800 元/平方米
1.1.4	搬家补助费	206.5		户	413 户	5000 元/户
1.1.5	移机补助费	71.66		户	413 户	1735 元/户
1.1.6	停产停业补助	557.52		平方米	9292.01 平方米	600 元/平方米
1.1.7	提前搬家奖	24978.53		平方米	99914.10 平方米	2500 元/平方米
1.1.8	周转补助费	5500.44		人	926 人	1650 元/人/月
1.1.9	工程配合奖	4130		户	413 户	100000 元/户
1.2.1	集体非宅补偿	36680				
1.2.2	房屋重置成新价	16800		平方米	112000.00 平方米	1500 元/平方米
1.2.3	附属物及装修	5600		平方米	112000.00 平方米	500 元/平方米
1.2.4	搬家补助费	280		平方米	112000.00 平方米	25 元/平方米
1.2.5	停产停业综合补助	6720		平方米	112000.00 平方米	600 元/平方米
1.2.6	不可移动设备搬迁费	1680		平方米	112000.00 平方米	150 元/平方米

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
1.2.7	工程配合奖	5600		平方米	112000.00 平方米	500 元/平方米
1.3.1	拆迁其他费用	2896.57				
1.3.2	拆迁服务费	1298.92			107943.56	1.20%
1.3.3	拆迁评估费	702.23			58518.94	1.20%
1.3.4	拆迁测绘费	55.74			204920.1	2.72 元/平方米
1.3.5	房屋拆除及渣土清运费	819.68			204920.1	40 元/平方米
1.3.6	招标服务费	20				
1.4	拆迁不可预见费	11114.02				
（二）	A 区宅基地补偿	171348.81				
2.1.1	宅基地区位补偿费	43398.92		平方米	247287.30 平方米	1755 元/平方米
2.1.2	房屋重置成新价	27597.18		平方米	229976.50 平方米	1200 元/平方米
2.1.3	装修及附属物补偿	18398.12		平方米	229976.50 平方米	800 元/平方米
2.1.4	搬家补助费	344.5		户	689 户	5000 元/户
2.1.5	移机补助费	119.54		户	689 户	1735 元/户
2.1.6	停产停业补助	1379.86		平方米	22997.65 平方米	600 元/平方米
2.1.7	提前搬家奖	61821.83		平方米	247287.30 平方米	2500 元/平方米
2.1.8	周转补助费	11398.86		人	1919 人	1650 元/人/月
2.1.9	工程配合奖	6890		户	689 户	100000 元/户
2.2.1	集体非宅补偿	75144.22				
2.2.2	房屋重置成新价	34417.2		平方米	229448.00 平方米	1500 元/平方米
2.2.3	附属物及装修	11472.4		平方米	229448.00 平方米	500 元/平方米
2.2.4	搬家补助费	573.62		平方米	229448.00 平方米	25 元/平方米
2.2.5	停产停业综合补助	13766.88		平方米	229448.00 平方米	600 元/平方米
2.2.6	不可移动设备搬迁费	3441.72		平方米	229448.00 平方米	150 元/平方米
2.2.7	工程配合奖	11472.4		平方米	229448.00 平方米	500 元/平方米
2.3	拆迁其他费用	6563.99				
2.4	拆迁服务费	2957.92			245871.27	1.20%
2.4.1	拆迁评估费	1623.41			135283.82	1.20%

北京政德会计师事务所(普通合伙)

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
2.4.2	拆迁测绘费	124.96		平方米	459424.5	2.72 元/平方米
2.4.3	房屋拆除及渣土清运费	1837.7		平方米	459424.5	40 元/平方米
2.4.4	招标服务费	20				
2.4.5	拆迁不可预见费	25305.7				
（三）	C 区宅基地补偿	169589.09				
3.1.1	宅基地区位补偿费	42414.91		平方米	241680.40 平方米	1755 元/平方米
3.1.2	房屋重置成新价	26971.46		平方米	224762.20 平方米	1200 元/平方米
3.1.3	装修及附属物补偿	17980.98		平方米	224762.20 平方米	800 元/平方米
3.1.4	搬家补助费	387.5		户	775 户	5000 元/户
3.1.5	移机补助费	134.46		户	775 户	1735 元/户
3.1.6	停产停业补助	1348.57		平方米	22476.22 平方米	600 元/平方米
3.1.7	提前搬家奖	60420.1		平方米	241680.40 平方米	2500 元/平方米
3.1.8	周转补助费	1218.1		人	1179 人	1650 元/人/月
3.1.9	工程配合奖	7750		户	775 户	100000 元/户
3.2.1	集体非宅补偿	83881.92				
3.2.2	房屋重置成新价	38419.2		平方米	256128.00 平方米	1500 元/平方米
3.2.3	附属物及装修	12806.4		平方米	256128.00 平方米	500 元/平方米
3.2.4	搬家补助费	640.32		平方米	256128.00 平方米	25 元/平方米
3.2.5	停产停业综合补助	15367.68		平方米	256128.00 平方米	600 元/平方米
3.2.6	不可移动设备搬迁费	3841.92		平方米	256128.00 平方米	150 元/平方米
3.2.7	工程配合奖	12806.4		平方米	256128.00 平方米	500 元/平方米
3.3	高压线改签费用	30000				
3.4.1	拆迁其他费用	6779.13				
3.4.2	拆迁服务费	3041.65			247908.64	1.20%
3.4.3	拆迁评估费	1663.12			138592.95	1.20%
3.4.4	拆迁测绘费	130.8		平方米	480890.2	2.72 元/平方米
3.4.5	房屋拆除及渣土清运费	1923.56		平方米	480890.2	40 元/平方米

北京华德会计师事务所(普通合伙)

序号	建设内容	估算金额（万元）	是否使用专项债券	主要技术经济指标		
				单位	数量	单价（元）
3.4.6	招标服务费	3041.65				
3.4.7	拆迁不可预见费	29025.01				
4	其他费用	11074.49				
5	利润或管理费	173515.98				
6	一级开发利润	127322.5				
7	回迁安置房利润	46193.48				
8	审计费	4337.9				
9	委托入市交易服务费	150				
10	两税	96126.91				
其他费用小计		1313728.63				
三	基本预备费					
四	工程建设投资					
五	财务费用	172794.18				
六	铺底流动资金					
项目总投资合计		2521173（取整）				

北京政德会计师事务所(普通合伙)

（二）项目资金筹措

本项目总投资估算2521173万元，计划使用财政预算资金1141414万元，占比45.27%；专项债券资金1379759万元，占比54.73%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。本项目申请的专项债券资金用于顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目建设。

本项目债券存续期内拟发行政府专项债券1379759万元，本期申请专项债券5000万元，发行期限为5年。本项目符合专项债作资本金的投向领域，2026年本批次发行5000万元专项债可以作为项目资本金，本项目资本金包括财政预算资金和专项债作为资本金，合计1146414万元，则资本金合计1146414万元，资本金占比45.47%，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。

（三）项目收益及现金净流入预测

1. 收入来源和基本假设

本项目收入包括专项收入和对应的政府性基金收入，收入合计为 1926564 万元，其中专项收入 649000 万元，对应的政府性基金收入 1277564 万元。

（1）项目专项收入

运营期内，本项目专项收入合计 649000 万元，安置房销售收入 649000 万元。

表 5-2 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	安置房销售收入	649000
合计	-	649000

①安置房销售收入

东城区安置房销售收入 649000 万元。

（2）对应的政府性基金收入

本项目对应的政府性基金收入主要是指土地出让净收入。本项目合计土地出让净收入为 1277564 万元。

①未出让地收入分析。

综合考虑北京市顺义区近四年的居住用地出让价，采用市场法选取 5 个成交地块样本，以 5 个样本的加权平均单价 19103 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势；采用基准地价法，本项目规划居住用地属于 VII 顺 1 片区，地块为居住用途。综合市场法和基准地价法分析，并出于谨慎原则，以 16000 元/m²预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 5-3 居住用地出让样本明细表

序号	地块	区位	规划建筑面积(m²)	出让方式	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	出让日期	规划用途
1	顺义区顺义新城第1街区 SY00-0001-0320 地块 R2 二类居住用地	顺义	110710	挂牌	243000	21949	2022/9/22	居住用地
2	顺义新城第 1 街区 01-01-09 地块 R2 二类居住用地、01-01-04 地块 A334 托幼用地	顺义	107665	挂牌	228200	21195	2023/7/25	居住用地
3	顺义区顺义新城 SY00-1101-0601、0603 地块 R2 二类居住用地	顺义	107390	挂牌	199000	18531	2023/12/28	居住用地
4	顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、0809 地块 R2 二类居住用地	顺义	42799	挂牌	62000	14486	2024/3/15	居住用地
5	顺义区仁和镇临河村 SY00-0702-15、16、26 地块 R2 二类居住用地	顺义	77019	挂牌	119000	15451	2024/6/27	居住用地

北京政德会计师事务所(普通合伙)

表 5-4 居住用地出让单价的预测

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/m²）	权重
基准地价法	9099	0.3
市场法	19103	0.7
结果	16102	-

综合考虑顺义区近四年的多功能用地出让价，采用市场法，仅 1 个成交地块样本供参考，样本单价 9419 元/m²为参考单价，不考虑近年来土地出让价格上涨趋势，采用基准地价法，本项目规划居住用地属于 VII 顺 1 片区，地块为多功

能用途。综合市场法和基准地价法分析，并遵循谨慎原则，以 8000 元/㎡预计本项目的多功能用地出让收入。样本明细如下表：

表 5-5 多功能用地出让明细表

单位：万元

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	顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 C 片区供地项目 SY00-0007-6070	顺义区	13398.85	挂牌出让	12620	9419	2020-8-27	F3 其他类多功能用地

表 5-6 多功能用地出让单价的预测

单位：元/㎡

估价方法	熟地价楼面熟地价（元/㎡）	权重
基准地价法	7850	0.3
市场法	9419	0.7
结果	8948	-

北京政德会计师事务所（普通合伙）

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），按照上述各类型土地预计出让价格，初步估算未出让地块预计成交收入 431404 万元。具体情况如下表：

表 5-7 未出让地块预计成交明细表

单位：万元

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	楼面单价	金额（万元）
1	SY00-0702-03	F3 其他类多功能用地	29148.07	45	58296.14	0.8	192767
2	SY00-0702-07		26631.84	45	53263.68		
3	SY00-0702-10		9357.68	45	18715.36		
4	SY00-0702-18		14469.19	45	28938.38		

序号	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	楼面单价	金额（万元）
5	SY00-0702-29		40872.33	45	81744.66		
6	SY00-0702-21	R2 二类居住用地	28175.01	45	50715.018	1.6	238637
7	SY00-0702-24		32626.15	45	52201.84		
8	SY00-0702-13		30820.64	45	46230.96		
合计					390106.038	-	431404

②已上市地块收入

已完成上市交易地块成交金额 1000200 万元。

本项目截止 2024 年 7 月已完成部分用地出让，合计产生收入 1000200 万元，剩余地块计划分期分批入市，已入市地块详见下表：

北京正德会计师事务所（普通合伙）

表 5-8 已上市地块成交明细表

单位：万元

序号	土地状态	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	金额（万元）
1	已出让	SY00-0007-6057	商业用地	7663.49	45	19156.23	311800
2		SY00-0007-6058	公交场站设施用地	3500	24	2100.00	
3		SY00-0007-6059	二类居住用地	44947.04	45	71915.26	
4		SY00-0007-6064	二类居住用地	20848.45	45	33357.52	
5		SY00-0007-6065	二类居住用地	25686.87	45	41098.89	
6		SY00-0007-6067	社区服务中心用地	6200	24	4960.00	
7		SY00-0007-6070	其他类多功能用地	13398.85	60	33497.13	
8		SY00-0007-6072	二类居住用地	29599.14	45	47358.62	326000
9		SY00-0007-6073	二类居住用地	23105.39	45	36968.62	
10		SY00-0007-6075	二类居住用地	19581.07	45	31329.71	

序号	土地状态	规划地块编号	用地性质	用地规模（平方米）	建筑高度（米）	地上建筑规模（平方米）	金额（万元）
11		SY00-0007-6076	托幼用地	6600	12	5280.00	
12		SY00-0007-6078	二类居住用地	20568.71	45	32909.94	
13		SY00-0007-6080	商业用地	13000	45	32500.00	243400
14		SY00-0007-6081	二类居住用地	14693.35	45	23509.36	
15		SY00-0007-6082	二类居住用地	23319.18	45	37310.69	
16		SY00-0007-6084	二类居住用地	16706.15	45	26729.84	
17		SY00-0007-6086	二类居住用地	16221.37	45	25954.19	
18		SY00-0702-15	二类居住用地	20362.47	45	32579.95	119000
19		SY00-0702-26	二类居住用地	25774.37	45	41238.99	
20		SY00-0702-16	托育用地	4000	18	3200	
合计							1000200

北京政总会计师事务所（普通合伙）

③土地出让相关基金计提

上述未出让和已出让土地考虑市级分享收入和相关基金计提。本项目土地出让收入扣减项合计 154040 万元，包括市级分享收入 114528 万元，农业开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育资金和廉租住房保障资金等五项基金计提 39512 万元。

a. 市级分享收入

根据《北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会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）中的相关规定：市级政府土地出让收益分配比例为 8%。则：本项目按照前述口径取得的土地出让收入中市级分享收入 114528 万元。

b.相关基金计提

本项目土地出让考虑农业土地开发资金、国有土地收益基金、农田水利建设资金、教育基金、廉租住房保障资金等五项基金计提，相关基金计提=（土地出让收入-市级分享收入8%）×3%，则合计计提39512万元。

④土地出让净收入

综上1至3项，本项目土地出让净收入1277564万元。

（3）项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表5-9 项目分年度收入合计表

单位：万元

类别	分年收入					
	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
一、收入	786383	-	-	-	106196	-
1.1对应的政府性基金收入	786383	-	-	-	106196	-
1.2专项收入	-	-	-	-	-	-

续表

类别	分年收入				合计
	2026年	2027年	2028年	2029年	
一、收入	-	-	-	1033985	1926564
1.1对应的政府性基金收入	-	-	-	384985	1277564
1.2专项收入	-	-	-	649000	649000

2.项目运营成本

本项目为棚户区改造项目，无运营期，故无运营支出。

3.项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表。本项目总收益为1926564万元。

表5-10 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
项目收入	786383	-	-	-	106196	-
运营支出	-	-	-	-	-	-
收益	786383	-	-	-	106196	-

续表

类别	分年度收益				合计
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	
项目收入	-	-	-	1033985	1926564
运营支出	-	-	-	-	-
收益	-	-	-	1033985	1926564

（四）项目融资本息

（1）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 1379759 万元，其中：2021 年已发行地方政府再融资专项债券 493380 万元，期限 3 年，2024 年发行地方政府再融资专项债券，延期 3 年；2022 年已发行地方政府专项债 499079 万元，期限 5 年；2023 年发行地方政府专项债券 31900 万元，期限 5 年；2024 年已发行地方政府专项债 126800 万元，期限 5 年；2025 年已发行 30600 万元，期限 5 年；2026 年本批次申请 5000 万元，期限 5 年，假设债券发行利率 1.61%（结合近期国债平均收益率，保守估计本次拟发行专项债券利率为 1.61%）；2027 年申请专项债 14500 万元，期限 5 年；2028 年申请专项债 178500 万元，期限 5 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。各年度发债情况具体如表 5-2 所示。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

表 5-11 项目发债计划表

单位：万元

专项债券情况	金额	利率	期限

北京政德注册会计师事务所（普通合伙）

2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十六期）	493380	2.99%	3
2024 年北京市地方政府再融资专项债券（三十六期）		1.43%	3
2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）	157000	2.73%	5
2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）	311079	2.65%	5
2022 年北京市政府专项债券（十六期）	59000	2.70%	5
2022 年北京市政府专项债券（十六期）（调减）	-28000	2.70%	5
2023 年北京市政府专项债券（八期）	31900	2.49%	5
2024 年北京市政府专项债券（三期）	90500	2.28%	5
2024 年北京市政府专项债券（十七期）	36300	1.78%	5
2025 年北京市政府专项债券（二期）	30600	1.50%	5
2026 年北京市政府专项债券	5000	1.61%	5
2027 年北京市政府专项债券	14500	1.61%	5
2028 年北京市政府专项债券	178500	1.61%	5
合计	1379759	-	-

注：2026-2028 年预测利率参考近期国债收益率水平，本项目保守假设利率为 1.61%。

分年度还本付息明细如下：

表 5-12 分年度还本付息明细表

单位：万元

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
1	2021 年	0	493380	0	493380	0	0
2	2022 年	493380	499079	0	992459	14752	14752
3	2023 年	992459	31900	0	1024359	28384	28384
4	2024 年	1024359	126800	0	1151159	28913	28913
5	2025 年	1151159	30600	0	1181759	23925	23925
6	2026 年	1181759	5000	0	1186759	24384	24384
7	2027 年	1186759	14500	992459	208800	24465	1016924
8	2028 年	208800	178500	31900	355400	4276	36176
9	2029 年	355400	0	126800	228600	6356	133156
10	2030 年	228600	0	30600	198000	3647	34247
11	2031 年	198000	0	5000	193000	3188	8188
12	2032 年	193000	0	14500	178500	3107	17607

序号	项目计算期	期初本金金额	本期发行金额	本期偿还本金	期末本金金额	应付利息	债券本息
13	2033年	178500	0	178500	0	2874	181374
-	合计	-	1379759	1379759	-	168271	1548030

六、评估结论

1.项目净收益覆盖债券还本付息情况

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。经计算，本项目净收益1926564万元用于偿还专项债券本息。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

北京中德会计师事务所（普通合伙）

表6-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元/倍

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2020年	786383	0	0	0	是
2021年		0	0	0	
2022年		0	14752	14752	
2023年		0	28384	28384	
2024年	106196	0	28913	28913	
2025年		0	23925	23925	
2026年		0	24384	24384	
2027年		992459	24465	1016924	
2028年		31900	4276	36176	
2029年	1033985	126800	6356	133156	
2030年		30600	3647	34247	
2031年		5000	3188	8188	
2032年		14500	3107	17607	
2033年		178500	2874	181374	
合计	1926564	1379759	168271	1548030	是
本息覆盖倍数		1.24			

综上，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 1.24，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。基于财政部对地方政府申请项目收益与融资自求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及数据，对未来的收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。基于谨慎性原则，下面对债券存续期内项目净收益波动进行敏感性分析，详见下表：

北京联合会计师事务所(普通合伙)

表 6-2 项目债券本息偿还能力评估表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
项目净收益	1830236	1868767	1926564	1984361	2022892
债券还本付息额	1548030	1548030	1548030	1548030	1548030
债券本息覆盖率	1.18	1.21	1.24	1.28	1.31

由以上分析可见，在项目净收益按照 95%计算的情况下，债券本息覆盖倍数为 1.18 倍。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，从财务角度分析，投资具备可行性。

七、相关风险提示

顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目是保障性安居工程项目。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：

中国注册会计师：

中国•北京

2026 年 10 月 29 日



统一社会信用代码

91110107MA01J6FL5E

营业执照

（副 本）(1-1)

名 称 北京政德会计师事务所（普通合伙）

类 型 普通合伙企业

执行事务合伙人 [illegible]

经营范围 一般项目：[illegible]（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

北京政德会计师事务所（普通合伙）

证书序号：0011986

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

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
姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平航联合会计师事务所（普通合伙）
Working unit
身份证号
Identity card
北京政德会计师事务所(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: 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
年检专用章
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

2019 年 08 月 25 日

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

2019 年 12 月 5 日

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

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

年 月 日

11

北京致德会计师事务所(普通合伙)
91110108094894l

年检二维码

仇凌 321000340042

cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

仇凌

会员编号 321000340042

2026年05月 通过

历年记录

2025年 通过
2025-05-16

2024年 通过
2024-04-27

2023年 通过
2023-05-19

2022年 通过
2022-06-15


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
姓名
Full name
性别
Sex
女
出生日期
Date of birth
1971-05-16
工作单位
Working unit
身份证件号码
Identity card N
北京政德会计师事务所(普通合伙)
110106094941
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
142020810064
批准注册协会:
Authorized Institute of CPAs
山西省
发证日期:
Date of Issuance
2010 11 01
山西省注册会计师协会
4
5





年检二维码

李焕霞 140200810064