# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）

# 海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）

# 城中村改造项目收益与融资自求平衡报告

京新咨字[2026]第005号

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

2026年10月

此码用于证明该审计报告是否由具有执业许可的会计师事务所出具，
您可使用手机“扫一扫”或进入“注册会计师行业统一监管平台（http://acc.mof.gov.cn）”进行查验
报告编码：京269Z2BWOZT

# 目 录

**一、项目基本情况 ..... 3**

（一）项目实施主体资格 ..... 3

（二）项目基本情况 ..... 3

**二、预测假设 ..... 5**

**三、资金筹措 ..... 6**

**四、项目收入预测 ..... 10**

（一）入市交易土地价格预测 ..... 10

（二）拟出让地块规模 ..... 11

（三）土地入市交易收入 ..... 12

（四）项目收入扣减项 ..... 13

**五、项目运营成本预测 ..... 14**

**六、项目收益与融资平衡情况 ..... 14**

（一）项目净收益 ..... 14

（二）项目收益与融资平衡情况 ..... 15

**七、项目风险分析 ..... 15**

（一）实施主体风险 ..... 16

（二）项目建设风险 ..... 16

（三）经济周期风险 ..... 18

（四）项目收益不及预期风险 ..... 19

（五）封闭使用债券资金的风险 ..... 19

（六）债券资金使用不当的风险 ..... 20

**八、敏感性分析 ..... 20**

**九、评估结论 ..... 20**

**十、其他说明 ..... 20**

# 北京新时代兴盛会计师事务所

BEIJING XINSHIDAIXINGSHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

## 2026年北京市政府专项债券（四十三期）

## 海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目收益与融资自求平衡报告

京新咨字[2026]第005号

**北京市海淀区财政局：**

我们接受委托，对海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目（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。

我们审核的依据是《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》。我们按照上述准则的要求执行相应的程序，并报告执行程序的结果。

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。

需提醒报告使用者注意：由于在编制融资与自求平衡测算方案中运用了一系列的假设，包括有关未来事项和推测性假设，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。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。

本评价报告仅供本项目本次申请专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。我们同意将本次总体评价作为项目单位申请专项债券所必备的文件，随其他申报材料一起上报。由于报告使用不当造成的后果与本所及注册会计师无关。

经审核，我们认为在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目预期收益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。

（此页无正文）

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）　　中国注册会计师：

二〇二六年十月二十三日　　中国注册会计师：

# 2026年北京市政府专项债券（四十三期）
# 海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）
# 城中村改造项目收益与融资自求平衡报告

## 一、项目基本情况

### （一）项目实施主体资格

实施主体：北京四季创开文化发展有限公司

北京四季创开文化发展有限公司为本项目的实施主体。

北京四季创开文化发展有限公司成立于2022年7月5日，注册地址：北京市海淀区四季青杏石口23号8号楼三层303；统一社会信用代码：91110108MABQN39P6R；法定代表人：刘晨光；注册资本：2000万元人民币。

公司经营范围：一般项目：组织文化艺术交流活动；物业管理；城市绿化管理；园林绿化工程施工；五金产品零售；五金产品研发；五金产品批发。（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）许可项目：房地产开发经营。（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）（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。）

### （二）项目基本情况

#### 1.项目背景

海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目（以下简称“本项目”）是贯彻《北京市创建“基本无违法建设区”三年行动计划（2021—2023年）》，巩固海淀“基本无违建”创建工作的重要抓手和实施重点之一。

西郊机场也称西苑机场，位于北京市海淀区四季青镇，西四环与西五环之间，北至闵庄路、南至杏石口路，紧邻三山五园地区。西郊机场承载着首都重要的政务功能，是重大历史事件见证地，也是国家级、国际间事务的重要保障地，具有重要的价值和意义。目前西郊机场周边及沿线存在未实现城镇化的西山村，其村宅和产业建筑风貌

不佳、肌理破碎，且宅基地上建筑距离机场跑道中心线之间最近距离仅有 130 米，对西郊机场起降时的视线环境存在不良影响，需要尽快整治提升。本次规划范围距离西郊机场约 1-3 公里，对机场起降区周边整体风貌影响明显。

此外，本项目位于海淀区四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区。依托四季青镇第一道绿隔地区全面城市化进入攻坚收尾阶段的背景，本项目作为保障服务首都功能、推动一绿建成、全面实现城市化的重要发力区。四季青镇当前进入城市化攻坚收尾阶段，该项目即属于城镇化任务的收口地区。四季青镇为尽快推动城市化进程，需先行释放部分指标用于西山村回迁安置。同时，根据镇域规划，镇域外未实现城镇化的零散村庄由镇里统筹解决，其中涉及位于车道沟街道的付家村平房，用地面积约 0.35 公顷，待拆建筑规模 0.7 万平方米，安置村民 19 户，也纳入本次规划回迁安置中。

因此，本项目将西山片区作为西郊机场周边及沿线环境整治项目的先行启动区、四季青完成第一道绿隔地区城市化工作收尾区优先开展工作。

2. 项目位置与区位条件

本项目位于西山社区、巨山社区行政范围内，西郊机场西南方向。行政辖区内除规划范围内遗留待拆迁安置的 3 处村庄居民点和部分集体产业外，其余用地已基本完成城镇化，因此按照一绿整治收尾任务的实际工作范围划定规划西山片区范围。根据镇域规划，镇域外未实现城镇化的零散村庄由镇里统筹解决，其中涉及位于车道沟街道的付家村平房，用地面积约 0.35 公顷，待拆建筑规模 0.7 万平方米，安置村民 19 户，也纳入本次规划回迁安置中。

3. 项目规划情况与建设规模

本项目规划传导落实海淀分区规划、《海淀区详细规划街区指引》及专项规划的相关要求，统筹考虑西山村片区城市功能完善的具体需要，将该区域打造成生态宜居、创新融合、蓝绿和谐的综合型城市功能片区。

实施单元内的主导功能以居住、公共服务功能为主，主要落实回迁安置、居住、三大设施等功能；以产业功能为辅，主要落实集体产业园区。规划总用地约 1,281,608.48 平方米。其中，西山安置房用地 143,964.42 平方米，特交水建设用地

79,611.38 平方米，其余西山片区用地面积约 1,058,032.68 平方米（其中，规划建设用地面积约 297,889.34 平方米，代征道路约 125,313.61 平方米，代征绿地约 23,401.07 平方米，同步实施整理绿地约 611,428.66 平方米）。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

规划建设规模及内容：地上总建筑规模约 645,198.91 平方米。其中，西山片区地上建筑规模 407,616.00 平方米，西山安置房地上建筑规模 237,582.91 平方米。建设内容为住宅及配套、公共服务、商业服务、绿隔产业用房、市政基础设施建设等。

本项目工作内容包括征地、拆迁、安置房建设和市政基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

**4. 建设工期及实施进度计划**

项目改造周期整体预计为 60 个月，自 2023 年 9 月至 2028 年 9 月（含安置房建设）。

腾退工作：已于 2023 年 9 月启动实施西郊机场周边及沿线环境整治项目（西山村）腾退工作，至 2023 年 12 月 31 日，西山村宅基地房屋腾退工作已基本完成。预计 2026 年完成西山片区范围内剩余房屋全部腾退工作（拟上市地块内已全部完成）。

前期手续及上市：2024 年 5 月上报区政府城中村改造实施方案，方案通过后上报市级相关部门，已于 2024 年 6 月 15 日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件。2024 年 8 月开始办理城中村多规合一初审意见（土地整理）、申报项目立项，已于 2024 年 8 月 30 日取得北京市海淀区发展和改革委员会核准文件。2024 年 10 月已启动征地手续，2025 年 5 月 12 日已完成西山片区征地结案。2026 年 8 月 11 日，北京市海淀区发展和改革委员会下发重新核准的批复。

在资金平衡用地供地时，将先行满足临时水、电、路等基本建设需求，后续将尽快完成规划市政基础设施建设，保障二级开发建设的需要。

**二、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）对发行人和项目单位有影响的法律法规无重大变化且发行人按照有关法律法规进行债券发行使用管理；

（四）市场价格在正常范围内变动；

（五）预测的收入等能够顺利执行；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响。

**三、资金筹措**

2017 年 6 月，财政部发布《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）（以下简称"通知"），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府基金收入或专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项债券限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

**1.投资估算**

本项目总投资约 1,077,409.10 万元。

**2. 资金筹措**

根据项目单位提供资料，本项目总投资 1,077,409.10 万元，其中：直接成本 946,886.04 万元，包括前期费用、征地补偿费、房屋腾退补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用和其他费用等。本项目财政资金保障 368,170.98 万元，占比 34.17%，拟使用专项借款资金 184,238.12 万元，占比 17.10%，剩余部分约 525,000.00 万元，占比 48.73%，拟通过发放政府专项债券的方式进行融资。

项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。无收入期间付息及费

用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

**项目分年度资金筹措计划表**

单位：万元

| 年份/项目 | 2023 年 | 2024 年 | 2025 年 | 2026 年 | 2027 年 | 合计 | 各类型占比 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 财政统筹资金 | 166,378.52 | 1,400.00 | 7,969.00 | 34,873.00 | 157,550.46 | 368,170.98 | 34.17% |
| 专项借款 | | 94,705.12 | 89,533.00 | | | 184,238.12 | 17.10% |
| 专项债券 | | 202,600.00 | 52,200.00 | 80,100.00 | 190,100.00 | 525,000.00 | 48.73% |
| **总计** | **166,378.52** | **298,705.12** | **149,702.00** | **114,973.00** | **347,650.46** | **1,077,409.10** | **100.00%** |
| **分年度占比** | **15.44%** | **27.73%** | **13.89%** | **10.67%** | **32.27%** | **100.00%** | |

专项债券存续期内，在项目建设期无收益的情况下，以海淀区财政从当年政府性基金收入统筹安排支付专项债券的发行费用和到期利息。

**债券发行计划表**

**单位：万元**

| 发行年份 | 发行额度 | 债券类型 | 发行期限 |
|---|---|---|---|
| **2024 年** | **202,600** | **政府专项债券** | **5、10 年期** |
| 其中：9 月 | 102,600 | 政府专项债券 | 5 年期 |
| 10 月 | 50,000 | 政府专项债券 | 5 年期 |
| 12 月 | 50,000 | 政府专项债券（调增） | 10 年期 |
| **2025 年** | **52,200** | **政府专项债券** | **5 年期** |
| 其中：2 月 | 42,400 | 政府专项债券 | 5 年期 |
| 6 月 | 24,000 | 政府专项债券（调减） | 5 年期 |
| 12 月 | 82,200 | 政府专项债券 | 5 年期 |
| 2026 年 7 月 | 48,400 | 政府专项债券（调减） | 5 年期 |
| **2026 年** | **80,100.00** | **政府专项债券** | **5 年期** |
| **2027 年** | **190,100.00** | **政府专项债券** | **3 年期** |

“海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目”拟发行专项债券资金 525,000.00 万元。其中：

2024 年 9 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（十七期）102,600.00 万元，债券年利率 1.78%，债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。2024 年 10 月已发行 2024 年北京市政府专项债券（二十四期）50,000.00 万元，债券年利率 1.89%，

债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。2024 年 12 月调增 2024 年北京市政府专项债（二十七期）50,000.00 万元，调增后额度为 202,600.00 万元，调增债券票面年利率为 2.21%，债券期限 10 年，债券存续期内每半年付息，到期一次性还本（以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由原项目承担，调整后由本项目承担。）。

2025 年 2 月已发行 2025 年北京市政府专项债券（八期）42,400.00 万元，债券年利率 1.51%，债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期一次性还本。

截至 2025 年 6 月末，本项目 2025 年北京市政府专项债券（八期）资金结余 24,000.00 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，于 2025 年 6 月 30 日，将该项目债券结余资金 24,000.00 万元调整至北京金隅集团海淀区自有用地城中村改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。

2025 年 12 月已发行 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）82,200 万元，债券年利率 1.70%，债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。此次发行的 82,200 万元，其中 16,000 万元专项债券用作本项目的资本金。

根据市区统筹，本项目资金统筹用于其他项目。截至 2026 年 7 月末，项目债券资金结余 59,400 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，将本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）债券资金 8,400 万元调整至基于多材料体系光量子芯片中试平台项目，40,000 万元调整至国家人工智能（生命科学/医学）应用中试基地，剩余 11,000 万元作为本项目的结余资金。此次调整以 2026 年 7 月 30 日为利息切割日。债券资金调整前，债券利息由本项目承担，债券资金调整后，债券利息及付息服务费由债券资金实际使用项目承担。调减后，本项目 2025 年北京市政府专项债券（三十八期）专项债券资金为 33,800 万元，债券期限为 5 年。

本次计划发行 80,100.00 万元，债券年利率 1.59%，债券期限 5 年，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

2027 年计划发行 190,100.00 万元，预计债券期限为 3 年，预计债券年利率 1.47%，债券存续期内每年付息，到期后一次性还本。

经测算专项债券应还本付息共计 569,390.85 万元，其中：本金 525,000.00 万元，利息 44,390.85 万元。项目建设期间利息及各项费用由海淀区财政安排资金支付。无收入

期间付息及费用由海淀区财政局统筹财政资金予以上缴。

专项债券资金主要用于西郊机场周边及沿线（西山片区）范围内的前期费用、征地补偿、腾退补偿、市政道路及安置房建设费用等。

**3. 预计利率**

3 年期假设利率

专项债券以中国债券信息网中国地方政府债券收益率数据测算，2026 年 10 月 22 日 3 年期中国地方政府债券收益率为 1.32%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.47%作为本批发债的测算利率。

5 年期假设利率

专项债券以中国债券信息网中国地方政府债券收益率数据测算，2026 年 10 月 22 日 5 年期中国地方政府债券收益率为 1.44%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 1.59%作为本批发债的测算利率。

**4.项目融资本息**

（1）专项债融资本息

根据项目分年度资金筹措计划表，2024 年至 2027 年发行政府专项债券，总体融资计划及应还本付息情况见下表：

**专项债券融资情况表**

单位：万元

| 期数 | 发行年度 | 发行金额 | 调增额度 | 调减额度 | 期间（年） | 融资利率 | 利息总额 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 一期 | 2024 年 9 月 | 102,600.00 | | | 5 | 1.78% | 9,131.40 |
| 二期 | 2024 年 10 月 | 50,000.00 | | | 5 | 1.89% | 4,725.00 |
| 三期 | 2024 年 12 月 | | 50,000.00 | | 10 | 2.21% | 10,907.42 |
| 四期 | 2025 年 2 月 | 42,400.00 | | | 5 | 1.51% | 231.54 |
| 五期 | 2025 年 6 月 | | | 24,000.00 | 5 | 1.51% | 1,288.72 |
| 六期 | 2025 年 12 月 | 82,200.00 | | | 5 | 1.70% | 819.3 |
| 七期 | 2026 年 7 月 | | | 48,400.00 | 5 | 1.70% | 2,536.11 |
| 八期 | 2026 年 10 月 | 80,100.00 | | | 5 | 1.59% | 6,367.95 |
| 九期 | 2027 年 | 190,100.00 | | | 3 | 1.47% | 8,383.41 |
| 合计 | | 547,400.00 | 50,000.00 | 72,400.00 | --- | --- | 44,390.85 |

（2）专项借款融资本息

本项目拟使用专项借款 184,238.12 万元，其中：2024 年借款 94,705.12 万元，2025

年借款 89,533.00 万元。融资期限分别为 3 年期和 4 年期（2028 年还款），按照 1 年期以上的 LPR-91 个基点，即按照 2.54%、2.19%年利率进行计算，本息情况为：

**专项借款融资本息情况表**

单位：万元

| 序号 | 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资利率 | 应付利息 | 应付本息 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2024 年 | | 94,705.12 | | 94,705.12 | 2.54% | 822.00 | 822.00 |
| 2 | 2025 年 | 94,705.12 | 89,533.00 | | 184,238.12 | 2.54%/2.19% | 4,366.00 | 4,366.00 |
| 3 | 2026 年 | 184,238.12 | | | 184,238.12 | 2.54%/2.19% | 4,366.00 | 4,366.00 |
| 4 | 2027 年 | 184,238.12 | | | 184,238.12 | 2.54%/2.19% | 4,366.00 | 4,366.00 |
| 5 | 2028 年 | 184,238.12 | | 184,238.12 | | 2.54%/2.19% | 3,544.00 | 187,782.12 |
| **合计** | --- | --- | **184,238.12** | **184,238.12** | --- | | **17,464.00** | **201,702.12** |

**5.评价结论**

根据项目单位预测及项目募投情况，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金充足性产生重大影响的情况。

**四、项目收入预测**

（一）入市交易土地价格预测

本项目收入定价为住宅用地出让价格 85,000 元/平方米，产业用地出让价格 25,000 元/平方米。基于谨慎性考虑，出让价格参考 2023 年 6 月双新项目、2025 年 1 月朱房四街棚户区改造两项目以及 2025 年 3 月树村资金平衡用地统筹项目以及 2026 年 8 月四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目的土地出让价格，五个参考项目均处于海淀，本项目地块在五环内，优于参考地块，且处于西山片区地处海淀山前高品质生活片区，毗邻大西山绿色生态文化带，生态环境条件优越；距离市中心约 15 公里，邻近五环路、杏石口路，交通可达性高；周边基本已实现城镇化，拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，城市配套基础较好。在此对于未来土地增值不再进行预测，此土地出让收入为保守可实现售价。经查阅，取得参考样本数据如下表：

**周边项目成交明细表**

| 序号 | 项目名称 | 用途 | 成交时间 | 建筑面积（㎡） | 成交价（万元） | 成交单价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 北京市海淀区双新村棚户区改造项目 | R2 二 | 2023.6 | 21,809.34 | 195,500 | 89,640 |

| 序号 | 项目名称 | 用途 | 成交时间 | 建筑面积（㎡） | 成交价（万元） | 成交单价（元/㎡） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | 2603-004-1 地块 R2 二类居住用地 | 类居住用地 | | | | |
| 2 | 北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0030 地块 R2 二类居住用地 | R2 二类居住用地 | 2025.1 | 95,114.97 | 904,040 | 95,047 |
| 3 | 北京市海淀区东升镇北部片区朱房四街棚户区改造项目二期（剩余用地）HD00-0803-0029 地块 R2 二类居住用地 | R2 二类居住用地 | 2025.1 | 102,561.97 | 915,200 | 89,234 |
| 4 | 树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2 二类居住用地 | R2 二类居住用地 | 2025.3 | 73,299.74 | 750,200 | 102,347 |
| 5 | 北京市海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目HD00-1408-0034、0049、0040地块二类城镇住宅用地 | R2二类居住用地 | 2026.8 | 110,763.41 | 930,720 | 84,000 |

本项目出让地块为容积率为 1.65 的居住用地，预计 2027 年开始出让。考虑出让地块在西五环内拥有成熟的文化创意、商务办公、高品质社区等板块，推断出让价格按照 8.50 万/㎡预估具有合理性。

居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以 85,000 元/平方米进行预估。办公研发、产业用地上市收入单价以 25,000 元/平方米进行预估。样本案例情况为：四季青镇双新村棚户区改造项目 2603004-1 地块，居住用地成交价 89,640 元/平方米；朱房四街棚户区改造项目 HD00-0803-0030 地块，居住用地成交价 95,047 元/平方米；朱房四街棚户区改造项目 HD00-0803-0029 地块，居住用地成交价 89,234 元/平方米；树村资金平衡用地统筹项目 HD00-0705-0035-1 地块 R2 二类居住用地，居住用地成交价 102,347 元/平方米；四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）城中村改造项目 HD00-1408-0034、0049、0040 地块二类城镇住宅用地，居住用地成交价约 84,000 元/平方米。

（二）拟出让地块规模

本项目土地出让地块位于南平庄中街两侧，主要涉及 11.18 公顷土地入市交易，其中居住用地约 7.75 公顷，产业用地约 2.74 公顷，其他商业用地 0.69 公顷。建筑面积共

约 19.64 万平方米，其中居住建筑约 12.78 万平方米（含配套 350 ㎡），产业建筑约 5.48 万平方米，商业用地约 1.38 万平方米。容积率居住 1.65，产业 2.0。建筑高度 24 米。绿地率 30%。按照上述测算收入单价，居住 85,000 元/平方米、商办 25,000 元/平方米进行计算，本项目上市总收入为 1,257,730.00 万元。

**项目收入一览表**

| 序号 | 资金平衡用地 | 用地（公顷） | 建筑规模 | 容积率 | 收入单价（元/m²） | 上市收入（万元） |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 住宅 | 7.75 | 12.78 | | 85,000 | 1,086,130 |
| 1.1 | R2 二类居住用地 HD00-1410-0012 | 3.94 | 6.5 | 1.65 | 85,000 | 552,500 |
| 1.2 | R2 二类居住用地 HD00-1410-0018 | 3.81 | 6.28 | 1.65 | 85,000 | 533,630 |
| 2 | 其他商业用地 HD00-1410-0007 | 分摊 0.69 | 1.385 | | 25,000 | 34,625 |
| 3 | B23 研发设计用地 HD00-1410-0019 | 2.74 | 5.48 | 2.00 | 25,000 | 136,975 |
| **合计** | | **11.18** | **19.64** | | | **1,257,730** |

（三）土地入市交易收入

债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

**项目收入表**

单位：万元

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| **1** | **住宅用地上市收入** | **1,086,130.00** | | **1,086,130.00** | |
| | 出售率 | 100% | | 100% | |
| | 出售面积（平方米） | 127,780.00 | | 127,780.00 | |
| | 出售地块大小（公顷） | 7.75 | | 7.75 | |
| | 单价（元/平方米） | 85,000.00 | | 85,000.00 | |
| **2** | **产业用地上市收入** | **136,975.00** | | **136,975.00** | |
| | 出售率 | 100% | | 100% | |
| | 出售面积（平方米） | 54,790.00 | | 54,790.00 | |
| | 出售地块大小（公顷） | 2.74 | | 2.74 | |
| | 单价（元/平方米） | 25,000.00 | | 25,000.00 | |
| **3** | **商业用地上市收入** | **34,625.00** | | **34,625.00** | |
| | 出售率 | 100% | | 100% | |
| | 出售面积（平方米） | 13,850.00 | | 13,850.00 | |

| 序号 | 项目 | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
|---|---|---|---|---|---|
| | 出售地块大小（公顷） | 0.69 | | 0.69 | |
| | 单价（元/平方米） | 25,000.00 | | 25,000.00 | |
| | 收入合计 | 1,257,730.00 | 0.00 | 1,257,730.00 | 0.00 |

（四）项目收入扣减项

本项目期内，项目土地出让扣减计提成本合计 318,429.20 万元。

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，根据北京市相关政策，详细情况如下：

1.市级分享收入

按照北京市土地分成政策上市价款的 16%由市级予以扣除。

市级计提数：土地出让收入*16%=1,257,730.00*16%=201,236.80 万元；

2.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）的文件规定，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用 2026 年 8 月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额 1,077,409.10 万元。

计算公式：农田水利建设资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=（1,257,730.00- 1,077,409.10）*10%= 18,032.09 万元。

3.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）的文件规定，本地区征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为 10%。扣除项采用 2026 年 8 月获得北京市海淀区发展和改革委员会印发的项目核准批复的投资金额 1,077,409.10 万元。

计算公式：教育资金=（土地出让收入-征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等）*10%=（1,257,730.00-1,077,409.10）

*10%=18,032.09 万元。

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）的规定，从土地出让收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

计算公式：保障性安居工程资金=土地出让收益*10%=（1,257,730.00-1,077,409.10）*10%=18,032.09 万元。

5.农业土地开发资金

本项目农业土地开发资金根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49 号）、财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174 号）的规定，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 125 元，从土地出让金划出的农业土地开发资金=土地出让面积×土地出让平均纯收益征收标准（对应所在地征收等别）×各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例（不低于 15%）。

计算公式：农业土地开发资金=111,800.00*125*15%=209.63 万元。

6.国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68 号），北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》（京财经二〔2007〕1011 号）文件规定，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%。

计算公式：国有土地收益基金=1,257,730.00*5%=62,886.50 万元。

**五、项目运营成本预测**

本项目期内无运营成本。

**六、项目收益与融资平衡情况**

（一）项目净收益

本项目分年度收益情况如下表：

**项目分年度收益表**

单位：万元

| 类别 | 分年收益 | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 合计 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 |
| 土地出让收入 | 1,257,730.00 | | 1,257,730.00 | |
| 土地出让扣减项目 | 318,429.20 | | 318,429.20 | |
| **项目净收益** | **939,300.80** | **0.00** | **939,300.80** | **0.00** |

（二）项目收益与融资平衡情况

根据上述项目收益以及融资本息测算数据，债券存续期内，项目累计可用于还本付息的收益为 939,300.80 万元，需支付的项目债券本金及利息和为 569,390.85 万元、专项借款本息和为 201,702.12 万元，本息覆盖率为 1.22。

**专项债券和市场化融资本息收益与融资平衡情况**

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 | | - | 822.00 | 822.00 | |
| 2025 年 | | - | 8,099.70 | 8,099.70 | |
| 2026 年 | | - | 9,708.19 | 9,708.19 | |
| 2027 年 | 939,300.80 | - | 10,368.31 | 10,368.31 | |
| 2028 年 | | 184,238.12 | 12,340.78 | 196,578.90 | |
| 2029 年 | | 152,600.00 | 8,796.78 | 161,396.78 | |
| 2030 年 | | 242,300.00 | 6,025.50 | 248,325.50 | |
| 2031 年 | | 80,100.00 | 2,378.59 | 82,478.59 | |
| 2032 年 | | - | 1,105.00 | 1,105.00 | |
| 2033 年 | | - | 1,105.00 | 1,105.00 | |
| 2034 年 | | 50,000.00 | 1,105.00 | 51,105.00 | |
| **合计** | **939,300.80** | **709,238.12** | **61,854.85** | **771,092.97** | **是** |
| **本息覆盖倍数** | | | | | **1.22** |

## 七、项目风险分析

鉴于本项目的投资规模相当庞大，土地出让价格会受到宏观经济、市场状况、相关政策以及其他多种因素的影响，因此在实际操作过程中，可能会面临土地成本和土地价格的不确定性问题。为了更好地理解和评估这些潜在风险，本报告依据《海淀区

四季青镇西郊机场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目一实施方案》及其他相关资料进行了详细的测算分析。然而，需要注意的是，由于后期可能出现用地性质的调整、政府的干预、房地产市场的波动以及资本市场的不稳定性等因素，测算数据和假设条件可能会发生变更或调整。这些变更或调整可能会对项目的整体收益产生影响，从而导致项目收益出现变动的风险。因此，在项目实施过程中，我们必须保持高度的警觉和灵活性，以便及时应对可能出现的各种风险和挑战，确保项目的顺利进行和最终的成功。

（一）实施主体风险

1.风险评估

本项目实施主体为镇级集体企业，其在承接业务过程中对政府的依赖性较高。政府对公司的未来发展、经营决策以及组织结构等方面具有明显影响力，存在可能干预项目运营主体战略规划、人事配置、经营决策及财务政策的风险。随着项目实施主体业务的扩展，业务的复杂性与繁琐程度将随之增加，相应风险亦将存在。

2.风险应对

针对项目实施主体所面临的风险，可采取以下应对措施：首先，项目实施主体需主动提升自身运营能力，完善法人治理结构及章程，建立健全公司内部管理制度及风险控制体系，规范各项经济行为。其次，项目实施主体应加强业务指导，实施必要考核机制，以督促提升项目运营能力。

（二）项目建设风险

1.风险评估

项目建设风险评估是一个系统性的过程，旨在识别、分析和评估项目实施过程中可能遇到的各种风险因素，并制定相应的应对措施。通过对项目风险的全面评估，可以有效地降低项目失败的概率，确保项目的顺利进行。

（1）风险识别

在项目建设过程中，风险识别是首要步骤。通过对项目环境、技术、管理、市场等方面的深入分析，可以初步确定可能面临的风险因素。常见的风险包括：

①技术风险：技术不成熟、技术更新换代、技术实施难度等；

②市场风险：市场需求变化、竞争对手行为、价格波动等；

③管理风险：项目管理不善、团队协作不力、决策失误等；

④财务风险：资金短缺、融资困难、成本超支；

⑤法律风险：法律法规变更、合同纠纷、知识产权问题；

⑥环境风险：自然灾害、环境污染、社会不稳定等。

（2）风险分析

在识别出潜在风险后，需要对这些风险进行详细分析，以确定其发生的可能性和影响程度。常用的风险分析方法包括：

①定性分析：通过专家经验、历史数据和案例分析等手段，对风险进行初步评估。

②定量分析：利用概率论和统计学方法，计算风险发生的概率和影响程度，建立风险模型。

③敏感性分析：分析项目关键参数变化对项目结果的影响，确定项目对某些风险因素的敏感程度。

（3）风险应对

在风险分析的基础上，制定相应的应对措施，以降低风险发生的概率和影响程度。常见的风险应对策略包括：

①风险规避：通过改变项目计划或设计，避免风险的发生。

②风险转移：通过保险、合同条款等方式，将风险转移给第三方。

③风险缓解：采取措施降低风险发生的概率或减轻风险的影响。

④风险接受：对于一些无法避免且影响较小的风险，可以采取接受的态度，做好应对准备。

（4）风险监控与管理

项目建设过程中，风险是动态变化的。因此，需要建立一套完善的风险监控与管理体系，实时跟踪风险的变化情况，并根据实际情况调整应对措施。主要措施包括：

①建立风险数据库：记录和更新项目风险信息，便于风险分析和决策。

②定期风险评估：定期对项目风险进行重新评估，确保应对措施的有效性。

③风险沟通机制：建立项目团队与利益相关方之间的风险沟通机制，确保信息及时传递和共享。

④应急预案：制定详细的应急预案，确保在风险发生时能够迅速采取有效措施。

通过以上步骤，项目建设风险评估能够为项目管理提供有力支持，确保项目在面对各种不确定性因素时能够顺利推进，最终实现项目目标。

（三）经济周期风险

1.风险评估

经济周期风险是指由于经济活动的波动性所引发的风险。这种波动性表现为经济的扩张和收缩，进而影响企业的经营状况和投资回报。经济周期风险通常包括以下几个方面：

（1）衰退风险：在经济衰退期间，市场需求减少，企业销售额下降，利润空间缩小。这可能导致企业裁员、减少投资，甚至面临破产的风险。投资者在这一阶段往往对市场失去信心，导致股价下跌。

（2）通货膨胀风险：通货膨胀会导致货币购买力下降，原材料和生产成本上升。企业为了维持利润水平，可能会提高产品价格，从而影响消费者的购买力和企业的市场份额。长期的高通胀还可能导致经济过热，引发政策调控，进一步影响经济稳定。

（3）利率风险：中央银行通过调整利率来控制经济的过热或过冷。利率上升会增加企业融资成本，抑制投资和消费；利率下降则可能刺激经济活动，但也可能导致资产泡沫。企业在利率波动中需要灵活调整财务策略，以应对潜在风险。

（4）汇率风险：对于出口导向型企业而言，汇率波动是一个重要的经济周期风险因素。本币升值会削弱出口竞争力，影响企业的外币收入；本币贬值虽然有利于出口，但会增加进口成本，影响企业的利润空间。因此，企业需要通过外汇管理工具来规避汇率风险。

2.风险应对

（1）多元化经营：通过多元化经营，企业可以分散单一市场或产品的风险，增强抗周期波动的能力。例如，企业可以开发新的市场或产品线，以应对某一市场或产品需求的下降。

（2）灵活的财务策略：企业应保持合理的资产负债结构，避免过度依赖债务融资。在利率上升时，企业可以通过发行债券或提前偿还高利率贷款来降低财务成本。

（3）成本控制：在经济不景气时，企业应加强成本控制，提高运营效率。通过优化供应链管理、减少浪费和提高生产效率，企业可以在市场低迷期保持竞争力。

（4）战略储备：企业可以建立战略储备，以应对原材料价格波动的风险。例如，石油企业可以在油价较低时储备原油，以应对未来油价上涨的风险。

总之，经济周期风险是企业经营中不可避免的一部分。通过采取有效的风险管理措施，企业可以在经济波动中保持稳定发展，实现长期可持续增长。

（四）项目收益不及预期风险

1.风险评估

项目在发行时已经进行了严格的投资回报测算，但在项目建设及运营期间，可能因为市场变化、建设工期、项目技术、工程质量和国家宏观调控政策等因素的影响而使得项目投资收益不能达到预期水平，从而影响项目还本付息情况。

2.风险应对

对于因产业政策、经济周期、项目运营主体运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入还款较慢，对按照债券期限还款造成影响的情况，采取的措施主要有：一是项目实施主体提前预防，加强项目运营规划，做好项目封闭运营，拓展项目运营内容，实现项目多元化运营，丰富项目收入结构，增强项目的盈利能力和抗风险能力，降低对单一收入来源的依赖性。二是本级财政部门做好债务风险预防，编制债务风险应急方案和化解债务风险计划，合理应对违约风险，保护政府债券投资者。三是发行人可以通过发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

（五）封闭使用债券资金的风险

1.风险评估

相关政策规定，专项债券资金应在项目中保持封闭运行，发行债券募集的资金只允许投入到对应的项目之中，债券本息的偿还只能通过项目对应的专项收入偿还，不得通过项目外的资金进行偿还。因此若发生募集资金未按照相关规定的要求封闭式使用，出现用于其他项目、挪用等情况，或者使用项目外的资金，以及用于经常性支出，则会产生资金使用合规风险。

2.风险应对

为了保证专项债券资金处于封闭运行状态，应对其进行持续的监管，采取以下措施：一是项目资金由本级财政部门通过专门资金管理系统，设立专门账户，实行统一管理，按照项目进度，及时拨付项目建设单位。二是项目建设单位通过与银行签订的《资金监管协议》，通过银行存管的方式，使用募集资金；另一方面，存管银行将监督项目实施主体的资金使用情况。三是项目实施主体使用募集资金，将根据项目进度情况和项目资金预算情况统一纳入本公司的年度投资计划进行管理。

（六）债券资金使用不当的风险

1.风险评估

专项债券资金在使用的过程中，可能由于资金使用人的管理不善或管理不规范而面临资金被乱用、资金使用效率较低、资金收支不透明等风险。本项目实施主体经营管理规范、财务状况良好，拥有良好的资信条件，具备较强的资金管理能力和使用能力。

2.风险应对

为了保证债券资金使用得当，应采取多种措施加强资金使用监管：一是加强对债券资金使用情况的信息披露，及时对债券资金使用收支情况进行记录与定期披露，做到资金使用透明高效。二是加强对项目实施主体的资金使用监督管理，制定资金使用管理办法和绩效评价体系。

## 八、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分析，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

**项目总体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 | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | -15% | -10% | -5% | 0% | 5% | 10% | 15% |
| 经营净收益 | 798,405.68 | 845,370.72 | 892,335.76 | 939,300.80 | 986,265.84 | 1,033,230.88 | 1,080,195.92 |
| 项目总体还本付息额 | 771,092.97 | 771,092.97 | 771,092.97 | 771,092.97 | 771,092.97 | 771,092.97 | 771,092.97 |
| 项目总体本息覆盖率 | 1.04 | 1.10 | 1.16 | 1.22 | 1.28 | 1.34 | 1.40 |

## 九、评估结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营融资需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上，我们认为，本项目可以采取发行项目收益与融资自求平衡专项债券的资金筹措方案。

## 十、其他说明

（一）本评价报告出具的意见，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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

2026 年 10 月 23 日

统一社会信用代码

91110101MA7GUNGB26

# 营业执照

（副 本）(1-1)

扫描市场主体身份码了解更多登记、备案、许可、监管信息，体验更多应用服务。

名　　称　北京新时代兴盛会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　杨雨红

经营范围　许可项目：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：税务服务；企业管理咨询；工程造价咨询业务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）。（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）（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。）

出　资　额　100万元

成立日期　2022年01月21日

主要经营场所　北京市东城区广渠门内大街80号4层416

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025年 02月 19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

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会

姓名 Full name 杨雨虹
性别 Sex 女
出生日期 Date of birth 1978-10-10
工作单位 Working unit 北京中平建华浩会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No. 130403197810102722



北京市财政局会计师事务所(普通合伙)
1101011003097O

CPA任职资格检测合格
BICPA
2017

记
tration

证书编号：No. of Certificate 110000862706

批准注册协会：Authorized Institute of CPAs 北京注册会计师协会

发证日期：Date of Issuance 2018 年 04 月 15 日

合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.

姓名：
证书编号：110000862706

年 月 日

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

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

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

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


THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会
姓名 Full name
性别 Sex
出生日期 Date of birth 1986-09-12
工作单位 Working unit
身份证号码 Identity card No.
证书编号 No.:110003000009
110101198609124618


北京市注册会计师协会
110101100309?0


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
110003000009
批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs
北京市注册会计师协会
发证日期：
Date of Issuance
2026 年 12 月 18 日
y m d
年 月 日
y m d