# 2026年北京市政府专项债券（三十五期）
# 朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村
# 城中村改造项目（调减）
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

北京普洋会计师事务所

二〇二六年十一月

# 2026年北京市政府专项债券（三十五期）
# 朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村
# 城中村改造项目（调减）
# 收益与融资自求平衡专项评价报告

普洋专字[2026]133号

北京市朝阳区财政局：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（三十五期）朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目（以下简称“该项目”）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》。我们按照上述准则的要求执行相应程序，并报告执行程序的结果。

项目单位对项目募投情况的充分性和适当性负责，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。

本评价报告仅供项目单位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。

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2026年北京市政府专项债券（三十五期）朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造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。

北京普洋会计师事务所

中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

二〇二六年十一月九日

# 朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村
# 城中村改造项目（调减）
# 收益与融资自求平衡专项评价说明

## 一、专项债券基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2026年北京市政府专项债券（三十五期）朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目已于2026年9月28日发行210,000万元。本次计划调减专项债券140,000万元，分别调整至朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目72,400万元和朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目67,600万元。

本项目调减资金由后续年度按需发行专项债券和财政统筹安排保障，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

（二）项目主体资格

朝阳区人民政府授权北京经纬盛元房地产开发有限公司作为本项目实施主体和借款主体。

北京经纬盛元房地产开发有限公司为北京市朝阳区新经纬土地开发有限责任公司全资下属公司，成立于2024年11月15日，公司类型为有限责任公司（法人独资）；注册地址北京市朝阳区东三环北路辛2号2幢17层1709A室；统一社会信用代码91110105MAE3RNEJXR；法定代表人孙立

山；注册资本100万元人民币。

公司经营范围：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）一般项目：工程管理服务；项目策划与公关服务；电动汽车充电基础设施运营；充电桩销售；集中式快速充电站。（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。）

（三）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目位于朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村、北皋村、奶西村，以及孙河乡李县坟村，在北五环外。本体地块位于崔各庄乡奶西村、孙河乡李县坟村，地块四至：东至祥翠西路东侧红线，南至顺白路北侧红线，西至奶子房西路东侧红线，北至规划住宅用地。

2.规划用地

根据项目规划综合实施方案（阶段性成果），项目规划建设用地面积23.36公顷（二类居住用地14.53公顷，配套设施用地8.83公顷），代征绿地1.20公顷，代征道路用地4.49公顷。具体规划用地指标由规划自然资源管理部门核定。

3.规划建设规模及内容

规划建筑规模37.46万㎡，其中住宅规划建筑规模31.20万㎡，配套规划建筑规模6.26万㎡。

具体建设规模指标由规划自然资源管理部门核定。相关主要指标如下表：

表 1－项目规划指标汇总表

| 项目名称 | 建设内容 | 建设规模（万平方米） | 预计总投资 |
| --- | --- | --- | --- |
| 朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目 | 住宅 | 规划建筑规模 37.46 万㎡，其中住宅规划建筑规模 31.20 万㎡，配套规划建筑规模 6.26 万㎡。 | **872,427** |
| 合计 | | | **872,427** |

4.项目实施进度

（1）手续：2026 年 4 月 10 日取得北京市朝阳区人民政府下发的项目主体授权批复。

（2）征地工作：计划 2027 年启动奶西组团资金平衡地块征地工作。

（3）房屋腾退：计划 2026 年实施东辛店村宅基地、国有单位宿舍和国有土地上非住宅腾退；计划 2027 年实施草场地村宅基地、国有单位宿舍和国有土地上非住宅腾退。

（4）安置房建设：计划 2027 年 6 月安置房开工建设；2029 年底安置房竣工交付，建设周期 2.5 年。

（5）市政基础设施建设：根据入市地块建设计划，计划 2028 年—2029 年实施市政基础设施建设。

（6）土地入市：2029 年下半年经营性用地具备入市条件；计划 2029 年、2030 年分批次入市交易。

## 二、预测假设

（一）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、基本政策等因素，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提进行该项目土地出让收益预测。

**政策依据为：**

1.《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25号）；

2.《北京市关于积极稳步推进城中村改造的实施意见》（京政办发〔2024〕9号）；

3.《自然资源部办公厅关于印发<城中村改造国土空间规划政策指引>的通知》（自然资办发〔2024〕30号）；

4.《关于进一步规范土地一级开发项目管理费和利润管理的通知》（京规自发〔2021〕303号）；

5.《北京市储备开发及棚改等土地开发类项目成本管理细则》（京规自发〔2021〕449号）；

6.《关于加强配套市政交通基础设施同步规划统筹实施的意见（试行）》（京规自发〔2022〕350号）；

7.《北京市朝阳区发展和改革委员会关于印发<朝阳区城中村改造项目成本认定工作细则（试行）>的通知》（朝发改〔2024〕324号）。

（二）项目收益及现金流入预测编制假设

1.国家及地区现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对项目单位有影响的相关法律法规无重大变化；

4.制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；

5.土地出让价格在正常范围内变动；

6.无其他人为不可抗拒及不可预见因素对项目单位的重大不利影响；

7.安置房建设如期完成。

**三、融资情况**

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性基金预算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，需要在符合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、可行原则，对该项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金充足性

根据该项目收益与融资平衡分析结果显示，在专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达 1.29 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

1.投资估算

根据北京经纬盛元房地产开发有限公司提供的项目申请报告的数据等资料，本项目总投资约 872,427 万元（直接投资），包括前期费用 3,263 万元，征地补偿及相关税费 26,134 万元，腾退补偿及相关费用 608,736 万元，市政基础设施建设费用 17,976 万元，其他费用 1,555 万元，财务费用 50,544 万元，安置房建设费用 164,219 万元。最终以发改委批复总投资为准。

表 2-项目总投资估算明细表

金额单位：万元

| 序号 | 项目 | 金额 | 备注 |
|---|---|---|---|
| 1 | 前期费用 | 3,263 | 实施方案编制、项目建议书（代可研）编制费，规划综合实施方案编制、测绘、交评、涉水事项论证等费用 |
| 2 | 征地补偿及相关税费 | 26,134 | 土地补偿费、征地相关税费、其他费用等 |
| 3 | 腾退补偿及相关费用 | 608,736 | 宅基地、国有单位宿舍、国有土地上非住宅腾退费用、拆改移费用、外购安置房费用等 |
| 4 | 市政基础设施建设费用 | 17,976 | 暂按支路长度估算投资额 |
| 5 | 其他费用 | 1,555 | 场地看护、围墙围挡费用、防尘网费用、环保税等 |
| 6 | 财务费用 | 50,544 | |
| 7 | 安置房建设费用 | 164,219 | 安置房建设综合单价 8383 元/㎡；<br>京旺家园 E 地块新建安置房地上建筑规模 13.51 万㎡，地下规模按地上建筑规模的 45%估算，总建筑规模 19.59 万㎡ |
| **项目总投资** | | **872,427** | |

2.资金筹措

根据专项债券资金申报材料等，本项目总投资872,427万元。资金来源为财政资金和政府专项债券，项目计划使用财政预算资金175,427万元，占比20.11%；专项债券资金697,000万元，占比79.89%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及PPP及其他融资安排。已发行和计划发行专项债券如下表：

表3-资金筹措计划表

金额单位：万元

| 债券 | 发行期限 | 发行时间 | 利率 | 本金（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 2026年度已发行 | 五年期政府专项债券 | 2026年 | 1.42% | 210,000.00 |
| 本次调减 | 五年期政府专项债券 | 2026年 | 1.42% | -140,000.00 |
| 2027年度计划发行 | 五年期政府专项债券 | 2027年 | 1.60% | 115,700.00 |
| 2028年度计划发行 | 五年期政府专项债券 | 2028年 | 1.60% | 511,300.00 |
| 合计 | | | | **697,000.00** |

注：①本项目已发行债券210,000万元，本次计划调减债券140,000万元。

②2027年度计划发行的5年期政府专项债券115,700万元，2028年度计划发行的5年期政府专项债券511,300万元，利率全部按照1.60%预测（以中国债券信息网2026年11月2日5年期中债国债五日均线1.3451%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.60%）。

按照上述筹措计划，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

3.资金使用计划

2026年北京市政府专项债券（三十五期）朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目已于2026年9月28

日发行210,000万元。本次计划调减专项债券140,000万元，分别调整至朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目72,400万元和朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目67,600万元。本次对债券调减后的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。

按照上述筹措计划，项目债券资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排等方式解决。债券存续期内，每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

（二）资金稳定性

项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由朝阳区财政局安排预算资金垫付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。

根据项目单位预测及实施方案，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稳定性产生重大影响的情况。

**四、项目预期收益来源**

该项目的收益主要来源于土地出让收入，即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。

（一）土地出让收入分析

综上，债券存续期内，本项目分年度入市计划如下表：

**项目土地供应计划**

| 基本情况 | | | | | | 分期供应情况 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 序号 | 规划地块编号 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 地上建筑面积（万㎡） | 分期 | 供地年度 | 备注 |
| 1 | 5 | 居住用地 | 2.27 | 1.25 | 2.83 | 一期 | 2029 | 统筹 |
| 2 | 6 | 居住用地 | 2.71 | 2.1 | 5.69 | 一期 | 2029 | |
| 3 | 7 | 居住用地 | 3.96 | 2.2 | 8.71 | 二期 | 2030 | |
| 4 | 8 | 居住用地 | 5.59 | 2.5 | 13.97 | 二期 | 2030 | |
| 合计 | | | **14.53** | | **31.20** | | | |

## （二）基本假设及依据

项目本体地块（资金平衡地块）约 14.53 公顷，包括 5 号地 2.27 公顷、6 号地 2.71 公顷、7 号地 3.96 公顷、8 号地 5.59 公顷，最终指标以规划审批为准。结合项目申请报告规划指标，并考虑现有市场环境及项目开发进度，土地拟供应计划如下：

| 序号 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 地上建筑面积（万㎡） | 供地年度 | 地块编号 |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 居住用地 | 2.27 | 1.25 | 2.83 | 2029 | 5 |
| 2 | 居住用地 | 2.71 | 2.1 | 5.69 | 2029 | 6 |
| 3 | 居住用地 | 3.96 | 2.2 | 8.71 | 2030 | 7 |
| 4 | 居住用地 | 5.59 | 2.5 | 13.97 | 2030 | 8 |
| **合计** | | **14.53** | | **31.20** | | |

1.土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

1.1 市场比较法测算土地出让价格

选取朝阳区近三年土地成交的案例情况如下:

## 经营性住宅用地成交表:

| 序号 | 成交日期 | 宗地名称 | 规划建筑面积（㎡） | 规划用途 | 成交价（万元） | 成交楼面单价（居住）（元/㎡） | 级别修正 | 期日调整 | 修正后楼面单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 2022/6/1 | 朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-318 地块 R2 二类居住用地 | 56712 | R2 二类居住用地 | 298000 | 52546 | 1 | 1.0181 | 53,497.08 |
| 2 | 2022/6/1 | 朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-319、320 地块 R2 二类居住用地、A334 托幼用地 | 93514 | R2 二类居住用地、A334 托幼用地 | 400000 | 42774 | 1 | 1.0181 | 43,548.21 |
| 3 | 2022/11/29 | 朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-321 地块 R2 二类居住用地 | 70864 | R2 二类居住用地 | 323150 | 45601 | 1 | 1.0039 | 45,778.84 |
| 4 | 2023/6/16 | 朝阳区崔各庄乡奶西村棚户区改造土地开发项目 29-315-1 地块 R2 二类居住用地、29-317-1 地块 U22 环卫设施用地、29-317-4 地块 B4 综合性商业金融服务用地 | 105042 | R2 二类居住用地、U22 环卫设施用地、B4 综合性商业金融服务用地 | 345000 | 50972 | 1 | 0.9853 | 50,222.71 |
| | | **居住用地平均价格** | | | | | | | **48,261.71** |

在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日修正及其他考虑因素调整后预测未来住宅用地挂牌价格约48,261.71元/平方米。

1.2 剩余法测算土地出让价格

采用剩余法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：

土地市场价格=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等

（1）5号地块采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价55,000元/㎡-90,000元/㎡，测算5号地块预期开发完成后售价约80,000元/㎡。住宅开发完成后的房地产价值=2.83万㎡×8万元/㎡=226,400万元。

①土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为V，则取得土地税费为3.05%V。

②建设成本

5号地块住宅房屋建设成本35,797万元，考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项，详见下表：

| 序号 | 项目 | 5号地块住宅成本 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 1 | 建安工程费（元/㎡） | 9600 | 按高品质住宅考虑 |
| 1.1 | 土建工程费（元/㎡） | 4000 | |

| 序号 | 项目 | 5号地块住宅成本 | 说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 1.2 | 安装工程费（元/㎡） | 1800 | 按建筑面积1800元/平方米估算 |
| 1.3 | 装饰装修工程费（元/㎡） | 3800 | 住宅按3800元/平方米 |
| 2 | 室外工程费（元/㎡） | 1152 | 按建安工程费的12%计取 |
| 3 | 工程建设其他费（元/㎡） | 960 | 按建安工程费的10%计取 |
| 4 | 小计（元/㎡） | 11712 | 1-3 项之和 |
| 5 | 不可预见费（元/㎡） | 937 | 按小计的8%计提 |
| 6 | 房屋建设成本单价（元/㎡） | 12649 | 小计+不可预见费 |
| 7 | 建筑面积（万㎡） | 2.83 | 包含需要无偿移交的配套公共服务设施 |
| 8 | 房屋建设成本总价（万元） | 35797 | 建设成本单价×建筑面积÷10000 |

③销售费用：按销售收入的3%估算，住宅部分销售费用6,792万元。

④财务费用

开发周期3年，贷款利率按4%考虑，住宅部分财务费用（2,581+0.1287V）万元。

⑤销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，住宅部分销售税费（19,115-0.1008V）万元。

⑥开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取20%，住宅部分开发利润（8,518+0.2061V）万元。

⑦地价估算结果

土地市场价值＝开发完成后的房地产价值－土地取得税费－建设成本－投资利息－销售税费－开发利润等

居住用地市场价值 V=226,400-3.05%V-35,797-6,792-（2,581+0.1287V）-（19,115-0.1008V）-（8,518+0.2061V）

居住用地市场价值 V=121,469 万元。

居住用地楼面单价 42,922 元/㎡=121,469 万元/2.83 万㎡

（2）6 号、7 号地块采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 55,000 元/㎡-90,000 元/㎡，测算本项目预期开发完成后 6 号、7 号地块售价约 75,000 元/㎡，住宅开发完成后的房地产价值=14.40 万㎡ × 7.5 万元/㎡=1,080,000 万元。

①土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的 3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为 V，则取得土地税费为 3.05%V。

②建设成本

6 号、7 号地块住宅房屋建设成本 170,761 万元，考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项，详见下表：

| 序号 | 项目 | 6 号、7 号地块住宅成本 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 1 | 建安工程费（元/㎡） | 9000 | 按高品质住宅考虑 |
| 1.1 | 土建工程费（元/㎡） | 4200 | |
| 1.2 | 安装工程费（元/㎡） | 1800 | 按建筑面积 1800 元/平方米估算 |
| 1.3 | 装饰装修工程费（元/㎡） | 3000 | 住宅按 3000 元/㎡ |
| 2 | 室外工程费（元/㎡） | 1080 | 按建安工程费的 12%计取 |
| 3 | 工程建设其他费（元/㎡） | 900 | 按建安工程费的 10%计取 |
| 4 | 小计 | 10980 | 1-3 项之和 |
| 5 | 不可预见费（元/㎡） | 878 | 按小计的 8%计提 |

| 序号 | 项目 | 6号、7号地块住宅成本 | 说明 |
| --- | --- | --- | --- |
| 6 | 房屋建设成本单价（元/㎡） | 11858 | 小计+不可预见费 |
| 7 | 建筑面积（万㎡） | 14.40 | 包含需要无偿移交的配套公共服务设施 |
| 8 | 房屋建设成本总价（万元） | 170761 | 建设成本单价×建筑面积÷10000 |

③销售费用：按销售收入的3%估算，住宅部分销售费用32,400万元。

④财务费用

开发周期3年，贷款利率按4%考虑，住宅部分财务费用（12,311+0.1287V）万元。

⑤销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，住宅部分销售税费（91,184-0.1008V）万元。

⑥开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取20%，住宅部分开发利润（40,632+0.2061V）万元。

⑦地价估算结果

土地市场价值＝开发完成后的房地产价值－土地取得税费－建设成本－投资利息－销售税费－开发利润等

居住用地市场价值V=1,080,000-3.05%V-170,761-32,400-（12,311+0.1287V）-（91,184-0.1008V）-（40,632+0.2061V）

居住用地市场价值V=579,448万元。

居住用地楼面单价40,240元/㎡=579,448万元/14.40万㎡

（3）8 号地块采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 55,000 元/㎡-90,000 元/㎡，测算本项目预期开发完成后 8 号地块售价约 70,000 元/㎡，住宅开发完成后的房地产价值=13.97 万㎡ × 7 万元/㎡=977,900 万元。

①土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的 3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为 V，则取得土地税费为 3.05%V。

②建设成本

8 号地块住宅房屋建设成本 161,980 万元，考虑建筑市场价格水平等因素综合确定估价对象建筑安装工程费。包括土建工程费、安装工程费、装饰装修工程费及附属工程费四项，详见下表:

| 序号 | 项目 | 8 号地块住宅成本 | 说明 |
|---|---|---|---|
| 1 | 建安工程费（元/㎡） | 8800 | 按高品质住宅考虑 |
| 1.1 | 土建工程费（元/㎡） | 4400 | |
| 1.2 | 安装工程费（元/㎡） | 1800 | 按建筑面积 1800 元/平方米估算 |
| 1.3 | 装饰装修工程费（元/㎡） | 2600 | 住宅按 2600 元/平方米 |
| 2 | 室外工程费（元/㎡） | 1056 | 按建安工程费的 12%计取 |
| 3 | 工程建设其他费（元/㎡） | 880 | 按建安工程费的 10%计取 |
| 4 | 小计 | 10736 | 1-3 项之和 |
| 5 | 不可预见费（元/㎡） | 859 | 按小计的 8%计提 |
| 6 | 房屋建设成本单价（元/㎡） | 11595 | 小计+不可预见费 |
| 7 | 建筑面积（万㎡） | 13.97 | 包含需要无偿移交的配套公共服务设施 |
| 8 | 房屋建设成本总价（万元） | 161980 | 建设成本单价×建筑面积÷10000 |

③销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用

29,337 万元。

④财务费用

开发周期 3 年，贷款利率按 4%考虑，住宅部分财务费用（11,593+0.1287V）万元。

⑤销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加，8 号地块住宅部分销售税费（81,896-0.1008V）万元。

⑥开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分开发利润（38,263+0.2061V）万元。

⑦地价估算结果

土地市场价值＝开发完成后的房地产价值－土地取得税费－建设成本－投资利息－销售税费－开发利润等。

居住用地市场价值 V=977,900 -3.05%V-161,980-29,337 -（11,593+0.1287V）-（81,896-0.1008V）-（38,263+0.2061V）

居住用地市场价值 V= 517,858 万元

居住用地楼面单价 37,070 元/㎡=517,858 万元/13.97 万㎡

1.3 各地块土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。确定入市楼面熟地价如下：

| 地块编号 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 市场比较法 | 剩余法 | 单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 5 | 二类居住用地 | 2.27 | 1.25 | 2.83 | 51,860 | 42,923 | 47,391 |

| 地块编号 | 用地性质 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑面积（万㎡） | 市场比较法 | 剩余法 | 单价 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 6 | 二类居住用地 | 2.71 | 2.1 | 5.69 | 44,664 | 40,240 | 42,452 |
| 7 | 二类居住用地 | 3.96 | 2.2 | 8.71 | 44,664 | 40,240 | 42,452 |
| 8 | 二类居住用地 | 5.59 | 2.5 | 13.97 | 44,664 | 37,070 | 40,867 |

## （三）土地出让产生的收入

### 1.土地出让收入

本项目 5 号地块容积率 1.2 的住宅用地成交价格约 47,391 元/㎡，土地总价约 134,116.53 万元；6 号地块和 7 号地块容积率 2.1-2.2 的住宅用地成交价格约 42,452 元/㎡，土地总价约 611,308.80 万元；8 号地块容积率 2.5 的住宅用地成交价格约 40,867 万元/㎡，土地总价约 570,911.99 万元。该项目土地出让收入 1,316,337.32 万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 性质 | 地块编号 | 用地面积（公顷） | 容积率 | 建筑面积（万平方米） | 单价（元/平方米） | 总收入 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | 崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目 | 二类居住用地 | 5 | 2.27 | 1.2 | 2.83 | 47,391 | 134,116.53 |
| 2 | | 二类居住用地 | 6 | 2.71 | 2.1 | 5.69 | 42,452 | 241,551.88 |
| 3 | | 二类居住用地 | 7 | 3.96 | 2.2 | 8.71 | 42,452 | 369,756.92 |
| 4 | | 二类居住用地 | 8 | 5.59 | 2.5 | 13.97 | 40,867 | 570,911.99 |
| 合计 | | | | **14.53** | | **31.20** | | **1,316,337.32** |

### 2.土地出让收入计提资金

主要为土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算土地出让计提资金约 233,053.77 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下：

（1）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)、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区比例为15%，朝阳区为二等，平均收益为125元/平方米，按照15%的计提比例，计提农业土地开发资金金额为272.44万元。

（2）教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《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，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%，计提金额为7,389.12万元。

（3）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)、《关于从土地出让收益中计提教育资金和农田水利建设资金的补充通知》(京财经二〔2015〕36号)的文件规定，本地区计提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、土地出让业务支出的差额，计提比例为10%，计提金额为7,389.12万元。

（4）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）文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出，保持被征地农民原有生活水平补贴支出，支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出，缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%，计提金额为7,389.12万元。

（5）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积31.20万平方米，配套建筑6.26万平方米，依据《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，居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的16%

计取，该项目土地出让市级分享收入约 210,613.97 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格－出让收入计提资金）1,083,283.55 万元。

**（四）计划还本付息收入说明**

该项目计划使用 6 号地块、7 号地块、8 号地块，未来预期住宅用地土地入市净收入 972,922 万元用于还本付息，剩余 5 号地块出让收入区政府统筹。

**五、自求平衡情况**

（一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 1,083,283.55 万元，未来预期住宅用地土地入市净收入 972,922 万元的部分用于还本付息。

（二）预期（债券）成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目融资成本 752,375 万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

金额单位：万元

| 债券 | 发行期限 | 本金 | 利率 | 利息 | 本利和 |
|---|---|---|---|---|---|
| 已发行 | 五年期政府专项债券 | 210,000 | 1.42% | 14,910 | 224,910 |
| 计划调减 | 五年期政府专项债券 | -140,000 | 1.42% | -9,695 | -149,695 |
| 计划发行 | 五年期政府专项债券 | 115,700 | 1.60% | 9,256 | 124,956 |
| 计划发行 | 五年期政府专项债券 | 511,300 | 1.60% | 40,904 | 552,204 |
| **合计** | | **697,000** | - | **55,375** | **752,375** |

注：①本次计划调整日期按 2026 年 11 月 12 日考虑，计划调减 140,000 万元专项债券利息本项目承担 45 天利息，剩余 4 年 320 天利息分别由朝阳区王四营乡南花园村、观音堂村、王四营村城中村改造项目和朝阳区十八里店乡小武基村、横街子村城中村改造项目按额度分别承担。

（三）资金覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，

计划使用未来预期住宅用地土地入市净收入 972,922 万元用于还本付息；需支付的项目债券本金及利息和为 752,375 万元，本息覆盖率为 1.29 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。

项目收入明显高于发债本息，故计划使用未来预期土地入市净收入即可偿还。

## （四）现金流量表

单位：万元

| 年份/项目 | 2026 年 | 2027 年 | 2028 年 | 2029 年 | 2030 年 | 2031 年 | 2032 年 | 2033 年 | 合计 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| **一、项目收入产生的现金流** | | | | | | | | | |
| 1.项目收入产生的现金 | - | - | - | 309,146.45 | 774,137.10 | - | | | 1,083,283.55 |
| 2.项目收入支付的现金 | | | | | | | | | - |
| 3.项目收入产生的现金流小计 | - | - | - | 309,146.45 | 774,137.10 | - | | | 1,083,283.55 |
| **二、项目建设产生的现金流** | | | | | | | | | |
| 1.支付项目建设资金 | 70,000.00 | 115,700.00 | 634,772.22 | 51,955.19 | - | - | - | - | 872,427.42 |
| 2.支付债券利息 | - | 1,239.10 | 2,845.20 | 11,026.00 | 11,026.00 | 11,026.00 | 10,032.00 | 8,180.80 | 55,375.10 |
| 3.投资活动产生的现金流小计 | 70,000.00 | 116,939.10 | 637,617.42 | 62,981.19 | 11,026.00 | 11,026.00 | 10,032.00 | 8,180.80 | 927,802.52 |
| **三、筹融资活动产生的现金** | | | | | | | | | |
| 1.财政统筹安排 | - | - | 123,472.22 | 51,955.19 | | | | | 175,427.42 |
| 2.债券融资款 | 70,000.00 | 115,700.00 | 511,300.00 | - | - | - | | | 697,000.00 |
| 3.偿还债券本金 | - | - | - | | | 70,000.00 | 115,700.00 | 511,300.00 | 697,000.00 |
| 4.融资活动产生的现金流合计 | 70,000.00 | 115,700.00 | 634,772.22 | 51,955.19 | - | -70,000.00 | -115,700.00 | -511,300.00 | 175,427.42 |
| **四、现金流总计** | | | | | | | | | |
| 1.期初现金 | - | - | -1,239.10 | -4,084.30 | 294,036.16 | 1,057,147.26 | 976,121.26 | 850,389.26 | —— |
| 2.期内现金变动 | - | -1,239.10 | -2,845.20 | 298,120.45 | 763,111.10 | -81,026.00 | -125,732.00 | -519,480.80 | —— |
| 3.期末现金 | - | -1,239.10 | -4,084.30 | 294,036.16 | 1,057,147.26 | 976,121.26 | 850,389.26 | 330,908.46 | —— |

注：债券存续期产生无对应收入及土地入市交易的收入由区财政统筹安排。

（五）压力测试

本期政府专项债券募集资金投资项目现金流入主要通过土地出让收入实现。本期政府专项债券募投项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：当土地净收益作为影响偿还政府专项债券本息因素在±10%范围变动的情况下，预计募集资金投资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自求平衡。

金额单位：万元

| 序号 | 项目名称 | 按测算收入的90%现金流入 | 按测算收入的100%现金流入 | 按测算收入的110%现金流入 |
|---|---|---|---|---|
| 1 | 用于还本付息的金额 | 875,630.10 | 972,922.34 | 1,070,214.57 |
| 2 | 累计还本付息金额 | 752,375.10 | 752,375.10 | 752,375.10 |
| 3 | 本息覆盖倍数 | **1.16** | **1.29** | **1.42** |

（六）相关风险分析

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据《朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目实施方案》、《朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目申请报告》、《朝阳区崔各庄乡东辛店村、草场地村城中村改造项目事前绩效评估报告》及其他资料作为测算依据，但可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。

1.项目主体风险

该项目作为政府主导项目，项目实施单位在承接业务上对政府依赖程度较高，同时政府对公司的未来发展方向、经营决策、组织结构等方面存在较大影响，存在干预项目单位发展战略、人事安排、经营决策、财务政策的可能性。随着项目单位业务的增长，业务将更加复杂和繁琐，存在一定风险。

针对项目单位存在的风险，可采取的风险应对措施有：一是项目单位主动对自身运营能力进行提升，完善法人治理结构及章程，健全公司各项内部管理制度和风险控制制度，规范各项经济行为。二是项目主管部门应当加强业务指导，采取必要的考核，督促项目单位提升项目运营能力。

2.产业政策风险

产业政策风险是指受国家宏观经济政策、商业银行信贷政策、城市规划等因素的影响，项目运营有关政策发生改革或改变，导致对项目生产、经营、投资或授信后偏离预期结果而造成盈利能力不足的可能性。该项目主要为土地出让，受到产业政策影响的风险较小。

虽然该项目受到产业政策影响较小，但项目单位也要加强对国家财政、金融、产业等方面的政策研究，关注行业政策的发展动态。项目单位尤其应密切注意物业等有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3.经济周期风险

该项目为城中村改造，项目重点围绕提高当地居民生活

质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

虽然该项目运营受到经济周期影响较小，但不排除区域经济增速不及预期，项目主管部门和项目单位也要重视对经济形势的关注，不断提高管理水平和运营效率。

4.影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

5.其他导致不能还本付息的风险及应对措施

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，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。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。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

**六、评价结论**

依据项目收益与融资自求平衡专项债券的要求，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，项目收益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。

综上所述，土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，并能够实现项目收益与融资自求平衡。

**七、报告使用**

1.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。

2.本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

3.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。

统一社会信用代码

91110109740071672A

# 营业执照

(副 本) (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

名　　称　北京普洋会计师事务所

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　于冲

经营范围　审计企业会计报表，验证 企业注册资本(金)，办理企业合并，分立，清 算事项中的审计业务，出具有关报告；基本建设施工预结(决)算审计验证；法律，法规规定的其他审计业务；会计咨询业务，办理资产评估业务。(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。)

成立日期　2002年07月05日

合伙期限　2002年07月05日 至 2032年07月04日

主要经营场所　北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

登记机关　北京市门头沟区市场监督管理局

2020年 [illegible] 月 10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：北京普洋会计师事务所

首席合伙人：于冲

主任会计师：

经营场所：北京市门头沟区双峪路35号院2号15层1706

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000259

批准执业文号：京财协（2002）1102号

批准执业日期：2002年06月11日

证书序号：0012080

## 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

二〇二〇年二月二十五日

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 Full name 于冲
性别 Sex 男
出生日期 Date of birth 1969年2月21日
工作单位 Working unit 北京京昊会计师事务所
身份证号码 Identity card No. [redacted]



## 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

北京 注册会计师协会 转所专用章

事务所
CPAs

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

13年 3月 7日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京 注册会计师协会 转所专用章

事务所
CPAs

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

13年 3月 7日
/y /m /d



## 注册会计师工作单位变更事项登记
## Registration of a 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

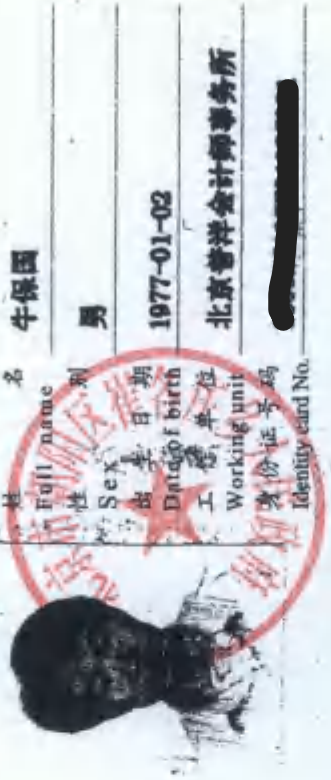
年 月 日
/y /m /d

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

年 月 日
/y /m /d



| | |
|---|---|
| 姓名 Full name | 牛保国 |
| 性别 Sex | 男 |
| 出生日期 Date of birth | 1977-01-02 |
| 工作单位 Working unit | 北京岳兴会计师事务所 |
| 身份证号码 Identity card No. | [redacted] |

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：12002590023
No. of Certificate

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

发证日期：二〇〇八 年 十二 月 二十四 日
Date of Issuance /y /m /d