2026年北京市政府专项债券(二期)和（十期）（调减）丰台区右安门地区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价报告

中燕通咨字 2026-1-3-0004 号

北京中燕通会计师事务所有限公司

北京中燕通会计师事务所有限公司
关于2026年北京市政府专项债券(二期)和（十期）（调减）丰台区右安门地区城中村改造项目收益与融资自求平衡情况专项评价报告

中燕通咨2026-1-3-0004号

北京市丰台区财政局、北京一仁房地产开发有限公司：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券(二期)和(十期)丰台区右安门地区城中村改造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。

我们参照《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》进行审核，参照上述准则的要求，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发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。未经我们书面同意，不得作为他用。

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(二期)和（十期）丰

台区右安门地区城中村改造项目专项债发行后，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。

本评价报告仅供项目单位本次发行专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。除此之外，未经我们书面同意，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，本期债券项目收益和现金流入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。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

(一)专项债券应付本息

本项目拟使用专项债券 157,400 万元，其中已发行 102,000 万元，具体发行情况如下：

1.2025 年 6 月 27 日发行专项债 25000.00 万元，期限为 3 年，票面年利率 1.45%，到期日 2028 年 6 月 27 日。

2.2026 年 2 月 10 日发行专项债 38000 万元，期限 3 年，票面年利率 1.44%，到期日为 2029 年 2 月 10 日。

3.2026 年 4 月 28 日发行专项债 39000 万元，期限 3 年，票面年利率 1.35%，

为提高专项债资金使用效益，现将①2026 年北京市政府专项债券(二期)中本项目专项债券本金 4700 万元调整至“丰台桥南城中村改造项目”；②2026 年北京市政府专项债券(十期) 中本项目专项债券本金 4000 万元调整至“太平桥城中村改造项目”；③2026 年北京市政府专项债券(十期) 中本项目专项债券本金 35000 万元调整至“南苑湿地城中村改造项目”，上述三个调整均以 2026 年 11 月 11 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

4.2027 年计划发行专项债 19,600 万元，其中预计 2027 年 1 月初发行 13,500 万元，2027 年 8 月初发行剩余 6,100 万元，预测年利率为 1.45%，期限为 3 年，对应到期时间分别为 2029 年 12 月 31 日与 2030 年

8月初。

5.2028年计划发行专项债79,500万元，预计于2028年1月初发行，预测年利率为1.45%，期限为3年，到期时间为2030年12月31日。

6.2027年计划发行专项债19,600万元，2028年计划发行专项债79,500万元，期限3年，按2026年11月3日前五日均值测算的三年期国债收益率并上浮20个基点为1.45%,假定发行专项债券利率为1.45%,债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

综上，应偿还专项债本金和利息合计 164,574.80 万元(含本金157,400.00 万元，利息 7,174.80 万元。分年度还本付息明细如下：

专项债券应付本息情况表 （单位：万元）

年度	期初本金	本期新增	本期减少	本期偿还本金	期末本金	票面年利率(%)	本期应支付利息	还本付息合计
2025		25,000.00			25,000.00	1.45%	185.72	185.72
2026	25,000.00	38,000.00	4,700.00		58,300.00	1.44%	1,123.13	1,123.13
2026	58,300.00	39,000.00	39,000.00		58,300.00	1.35%		
2027	58,300.00	19,600.00			77,900.00	1.45%	1,074.60	1,074.60
2028	77,900.00	79,500.00		25,000.00	132,400.00	1.44%/1.45%	2,097.72	27,097.72
2029	132,400.00			46,500.00	85,900.00	1.44%/1.45%	1,489.50	47,989.50
2030	85,900.00			85,600.00	-	1.45%	1,204.12	86,804.12
合计		201,100.00	43,700.00	157,400.00			7,174.80	164,574.80

二、本期债券项目收益分析

本项目收入270,494.00万元，扣减市级分享支出43,279.04万元及计提的各项政策性资金(基金)28,146.02万元共计71,425.06万元后，可用于还本付息的资金为199,068.94万元.

本项目收益情况如下表 （单位：万元）

项目	金额(万元)
1.土地出让收入(1)	270,494.00
2.扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	71,425.06
（1）农业土地开发资金	215.15
（2）农田水利建设资金	9,310.29
（3）教育资金	9,310.29
（4）廉租住房保障资金	9,310.29
（5）国有土地收入市级分享收入	43,279.04
3.土地出让净收入(3=1-2)	199,068.94

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

(一)专项债券资金收益与融资自求平衡分析

本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：　　（单位：万元）

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	应偿还本金	应支付利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2025		185.72	185.72	
2026		1,123.13	1,123.13	
2027		1,074.60	1,074.60	199,068.94
2028	25,000.00	2,097.72	27,097.72	
2029	46,500.00	1,489.50	47,989.50	
2030	85,900.00	1,204.12	86,804.12	
合计	157,400.00	7,174.80	164,574.80	199,068.94
本息覆盖倍数	1.21			

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为1.21倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

以下无正文

北京中兴通会计师事务所有限公司

中国·北京

中国注册会计师：申七兵

中国注册会计师：方德发

二〇二六年 七月 X日

关于2026年北京市政府专项债券（一期）和（十期）（调减）丰台区右安门地区城中村改造项目收益与融资自求平衡专项评价

一、专项债券基本情况

(一)项目主体资格

实施主体：北京一仁房地产开发有限公司

根据北京市丰台区人民政府《关于授权丰台区右安门地区城中村改造项目实施主体的批复》(丰政函〔2025]27号)、同意由北京一仁房地产开发有限公司作为项目实施主体，承担项目资金筹集工作；办理项目立项、规划、土地等各项项前期手续，在市、区政府的组织下，进行居民搬迁安置房的收购、建设工作，做好改造范围内的征地补偿、居(农)民和企业的搬迁安置、市政基础设施建设等相关工作，改造完成后的土地按照有关规定办理供地手续。

北京一仁房地产开发有限公司

统一信用社会代码：91110106MAEAPRRB37

单位住所：北京市丰台区程庄子68号1幢1至2层内1层101室

单位性质：有限责任公司(法人独资)

法定代表人：张涛

经营范围：许可项目：房地产开发经营；建设工程施工（除核电站建设经营、民用机场建设）。（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；规划设计管理；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；咨询策划服务；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；工程和技术研究和试验发展；非居住房地产租赁；工程造价咨询业务；招投标代理服务；物业管理；城市绿化管理；市政设施管理；不动产登记代理服务；物业服务评估；停车场服务；房屋拆迁服务；土地整治服务；企业管理咨询；市场营销策划。（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。）

（二）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目位于丰台区右安门街道，位于中心城区南二、三环之间，距离北京南站1.5公里，距离国贸CBD13公里，距离丽泽商务区3.5公里，距离丰台科技园9.5公里，距离亦庄新城19公里，地理位置优越，区位交通优势显著。

项目划分为10个片区实施，分别为：大石桥片区、国潮街片区、霍道口片区、开阳里二区、开阳里四区、西三条片区、西铁营片区、西庄片区、玉东二区和玉东三区。具体四至范围如下：

⑴大石桥片区：东至规划亚林西东街东侧道路红线，西至现状家和园小区，北至现状百合园小区，南至现状北京丰台右安门医院及西铁营东路；

⑵国潮街片区：东至现状公园，西至西铁营东路，北至凉水河，南至现状嘉祥敬老院；

⑶霍道口片区：东至西护城河，西至京开高速，北至右安门西滨河路，南至现状菜户营东街226号；

⑷开阳里二区：主要位于右外大街22号院内平房区；

⑸开阳里四区：主要位于开阳里永乐居小区内平房区；

⑹西三条片区：东至西后街，西至现状叉车厂宿舍楼，北至现状西三条路，南至现状玉林东里三区；

⑺西铁营片区：A：东至现状汇安国际，西至现状嘉祥敬老院，北至现状公园，南至现状百合园小区；B：西至现状菜户营南路，东、北至现状公园，南至现状铁路廊道。

⑻西庄片区：A：西北邻东河滨路2号院4号楼，东至现状右安门西庄甲24号院，南至现状幸福路；B：位于右外西庄（开阳里东巷）楼间平房。

⑼玉东二区：东至右安门外大街辅路，西至现状玉林东路，北至现状玉林里路，南至现状右外西三条路；

⑽玉东三区：东至右安门外大街辅路，西至现状玉林里路，北至现状玉林东里三区-东区11号楼，南至现状玉林南路。

2.项目内容与规模

本项目实施内容包括按照市、区政府相关部门的要求，办理项目立项、规划、土地等各项前期手续。按照项目改造需求做好改造资金筹集工作，确保改造工作顺利开展，严格控制改造成本。在市、区政府的组织下，进行居民搬迁安置房的收购、建设工作，做好改造范围内的征地补偿、居(农)民和企业的搬迁安置、市政基础设施建设等相关工作。改造完成后的土地按照有关规定办理供地手续。

本次规划用地指标结合街区控规（在编）指标上限要求，规划范围内共10处地块，项目可利用资源用地共三处，用地面积约3.34公顷，其中：居住用地面积约2.66公顷，产业用地面积约0.68公顷。

（1）用地规模：项目改造范围（图1-3）总用地面积约7.10公顷（最终以钉桩面积为准），其中项目征拆范围用地面积约6.50公顷（主要位于右安门村，包括：居住用地、商业用地、代征道路及绿地等），同步实施整理范围（代拆）用地面积约0.60公顷（主要位于霍道口片区）。

表1-用地规划情况表

分类名称	用地代码	用地性质	用地规模（公顷）
居住用地	R2	二类居住用地	3.92
产业用地	B1	商业用地	0.68
三大设施用地	A1	行政办公用地	0.05
	A331	中学用地	0.01
	A5	医疗卫生用地	0.44
	A8	社区综合服务设施用地	0.01
	S5	加油加气站用地	0.02
	U22	环卫设施用地	0.09
	小计		0.62
道路与绿地	S1	城市道路用地	1.30
	G1	公园绿地	0.01
	C4	生态景观绿地	0.60
	小计		1.88
合计			7.10

（2）建筑规模：规划范围内规划计容总建筑规模5.04万平方米。其中，住宅建筑规模约4.34万平方米，产业建筑规模约0.70万平方米。

北京一仁房地产开发有限公司申报的《丰台区右安门地区城中村改造项目实施方案》估算总投资额194,407.70万元。

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)对项目单位有影响的法律法规无重大变化；

(四)项目单位制定的土地出让计划能够顺利执行；

(五)土地市场价格在正常范围内变动；

(六)无其他人力不可抗拒及不可预见因素对项目单位造成的重大不利影响。

三、融资情况(评价要素)

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、可行为原则，对本项目收益和融资平衡情况分析评价如下：

(一)资金充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本息覆盖倍数1.21倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

本项目估算总投资额194407.70万元。总投资具体见下表：

表2-总投资预算表　　(单位：万元)

序号	科目	数量	计费标准	金额(万元)	依据
一	前期费用	7.0995公顷	207.682元/平方米	1474.44	根据项目实施过程中所涉及各项前期费用，参考对

序号	科目	数量	计费标准	金额（万元）	依据
					应收费文件并结合市场水平确定
二	征收补偿安置			80142.41	【1】至【2】项之和
1	征地补偿及相关税费	46.4580 亩	115.6838 万元/亩	5374.44	主要包含土地补偿及人员安置费等
2	搬迁补偿费及相关费用	-	-	74767.97	【2.1】至【2.7】项之和
2.1	宅基地搬迁补偿费用	15 户	441.2246 万元/户	6618.37	最终以评估为准
2.2	国有住宅搬迁补偿	435 户	83.8789 万元/户	36487.32	最终以评估为准
2.3	国有非宅搬迁补偿费	0.3533 万平方米	-	24961.52	补偿标准约 7.066 万元/平方米，最终以评估为准
2.4	房屋征收搬迁管理费	-	-	1913.72	含拆评测费用
2.5	市政及公共设施迁改费	7.0995 公顷	100 元/平方米	709.95	暂按占地面积为基数，每平方米 100 元估算
2.6	安置房回购费用	0.34 公顷	8000 元/平方米	-2720.00	腾退宅基地的被腾退人选择房屋安置补偿需要按照 8000 元/平方米回购安置房
2.7	征收搬迁不可预见费	67971 万元	10%	6797.09	以上费用的 10%
三	安置房费用	3.7368 万平方米	25000 元/平方米	93420.00	1 项-3 项之和，外购安置房
1	征拆成本	3.7368 万平方米	17000 元/平方米	63525.60	主要为安置房项目土地开发涉及的征地腾退成本
2	综合建安成本	3.7368 万平方米	6000 元/平方米	22420.80	含安置房建安成本、前期费用等
3	安置房项目其他成本	3.7368 万平方米	2000 元/平方米	7473.60	含安置房项目其他相关税费等
四	市政基础设施建设费用	330.00 米	3.85 万元/米	1270.50	含市政建设直接成本及工程建设管理费
五	其他费用	7.0995 公顷	153 元/平方米	1083.78	包括围墙围挡、场地看护、防火除草、防尘网铺设、印花税、环境保护税、律师费
	直接投资小计			177391.13	【一】至【五】项之和
六	财务费用	177391.13 万元	1.72%	8014.41	专项债利率暂按 1.72%，借款周期 3 年，专项债额度按照直接投资计
七	利润或管理费	177391.13 万元	3.00%	5321.73	暂按 3%计取

序号	科目	数量	计费标准	金额（万元）	依据
八	两税两费	108271.71 万元	3.21%	3475.52	根据京规自发〔2021〕449 号，暂按 3.21%估算
九	审计费	194407.70 万元	0.11%	204.91	《财政性投资评审费用及委托代理业务补助费付费管理暂行办法》（财建〔2001〕512 号）
总投资				194407.70	【一】至【九】项之和

本项目融资情况，已到位 102,000.00 万元。本次发债金额 13,500.00 万元，无其他融资渠道。后续资金 85,600.00 万元，采取继续发债、财政投入资金等方式筹集。发行债券全部用于地块前期费用、征地腾退补偿、安置房建设、市政基础设施建设及其他费用的支出，后期不足资金采取继续发债、财政投入资金等方式筹集。

2.资金筹措

本项目总投资估算 194,407.70 万元，计划使用财政预算资金 37,007.70 万元，占比 19.04%；计划专项债券资金 157,400 万元，占比 80.96%。分年度筹措计划如下：

表 3-项目分年度资金筹措计划表　　（单位：万元）

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各占比
财政预算			37,007.70	37,007.70	19.04%
专项债券	25,000.00	86,100.00	46,300.00	157,400.00	80.96%
合计	25,000.00	86,100.00	83,307.70	194,407.70	100.00%
分年度占比	12.86%	44.29%	42.85%	100%	-

根据中央国债登记有限公司公布的《中债收益率曲线和指数日评》，2026 年 10 月 27 日至 2026 年 11 月 2 日中债国债三年期收益率如下：

表 4-中债国债三年期收益率统计表

日期	中债国债三年期收益率
2026-11-02	1.25%

日期	中债国债三年期收益率
2026-10-30	1.26%
2026-10-29	1.24%
2026-10-28	1.25%
2026-10-27	1.26%
平均值	1.25%

按测算前五个工作日国债三年期收益率上浮 20BP 作为测算利率，则测算利率为 1.45%，具体还本付息情况如下：

表 5-债券利息测算表 （单位：万元）

年度	期初本金	本期新增	本期减少	本期偿还本金	期末本金	票面年利率（%）	本期应支付利息	还本付息合计
2025		25,000.00			25,000.00	1.45%	185.72	185.72
2026	25,000.00	38,000.00	4,700.00		58,300.00	1.44%	1,123.13	1,123.13
2026	58,300.00	39,000.00	39,000.00		58,300.00	1.35%		
2027	58,300.00	19,600.00			77,900.00	1.45%	1,074.60	1,074.60
2028	77,900.00	79,500.00		25,000.00	132,400.00	1.44%/1.45%	2,097.72	27,097.72
2029	132,400.00			46,500.00	85,900.00	1.44%/1.45%	1,189.50	47,989.50
2030	85,900.00			85,600.00	-	1.45%	1,204.12	86,804.12
合计		201,100.00	43,700.00	157,400.00			7,174.80	164,574.80

备注：(1)2025 年 6 月 27 日发行专项债 25000 万元，期限为 3 年，票面年利率 1.45%，到期日 2028 年 6 月 27 日。

(2)2026 年 2 月 10 日发行专项债 38000 万元，期限 3 年，票面年利率 1.44%，到期日为 2029 年 2 月 10 日。为了提供资金使用效率，将本项目专项债券本金 4700 万元调至“丰台桥南城中村改造项目”，以 2026 年 11 月 11 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费及由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

(3)2026 年 4 月 28 日发行专项债 39000 万元，期限 3 年，年利率 1.35%，原

定2029年4月10日到期。为了提供资金使用效率，将本项目专项债券本金4000万元调至“太平桥城中村改造项目”、35000万元调至“南苑湿地城中村改造项目”以2026年11月11日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费及由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还均由调增项目承担。

(4)2027年计划发行专项债19600万元，其中预计2027年1月初发行13500万元，2027年8月初发行剩余6100万元，预测年利率为1.45%，期限为3年，对应到期时间分别为2029年12月31日与2030年8月初。

(5)2028年计划发行专项债79500万元，预计于2028年1月初发行，预测年利率为1.45%，期限为3年，到期时间为2030年12月31日。

(6)实际支付利息为满期一年支付一次利息，到2030年12月31日支付剩余全部本息。

本项目的收益为上述地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的利息由财政安排资金支付。

3.资金使用计划

本项目已到位资金102,000.00万元，2027年拟通过发行政府专项债融资19,600.00万元。剩余资金由丰台区财政资金或后续年度发债等方式保障。

4.本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期间，本项目预计现金流入199,068.94万元，专项债券及其他借款本金与利息合计为164,574.80万元，专项债券及借款本息覆盖倍数1.21倍。

5.评价结论

根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，我们对债券存续期内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。

(二)资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，本项目各年度均有稳定的现金流入，在扣除工程建设和营运资金后，剩余资金仍可覆盖每年的本金及利息，本项目资金稳定性得到保障。

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、安置

房收入等方式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。项目建设期初及建设资金需求较大时，出现部分项目可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口由财政统筹安排。

评价结论：根据项目单位预测及第三方公司编制的实施方案，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

（一）土地出让收入

1.基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市城中村改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《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；北京市丰台区人民政府《关于授权丰台区右安门地区城中村改造项目实施主体的批复》(丰政函(2025)27号)；《丰台区右安门地区城中村改造项目实施方案》；《丰台区右安门地区城中村改造项目征收补偿方案》。

2.土地出让产生的净现金流入

（1）拟出让土地情况及出让计划

本项目范围内规划资源用地面积约3.31公顷，规划建筑面积约5.04万平方米。其中西三条居住用地面积约0.79公顷、建筑规模约1.30万平方米；大石桥居住用地面积约1.84公顷、建筑规模约3.04万平方米；国潮街商业用地面积约0.68公顷、建筑规模约0.70万平方米；计划2027年7月完成上市工作。

表6-土地出让计划一览表

用地性质	用地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	计划入市时间
R2二类居住用地	2.63	4.34	2027年7月
B1一类商业用地	0.68	0.70	2027年7月
总计	3.31	5.04	

(2)土地出让产生的收入

预计本项目上市地块于2027年完成上市并收回资金，本项目地块可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 7-土地出让收入统计表　　（单位：万元）

用地性质	建筑规模（万平方米）	土地出让单价	土地出让收入
R2 二类居住用地	4.34	5.96	258,664.00
B1 一类商业用地	0.70	1.69	11,830.00
合计	5.04		270,494.00

(3) 土地出让收入中计提的各项资金

土地出让收入中计提的各项资金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农业土地开发资金

根据北京市财政局、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，本地区出让用地计提农业土地开发资金标准为每平方米 65 元。

②农田水利建设资金政府土地出让收益

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%.

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%.

④廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》(财综[2007]64 号)文件规定，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.

⑤国有土地收入市级分享收入

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)文件规定，对于城六区采取招拍挂方式取得的土地收入，其包括土地成本和土地收益在内的全部成交价款的 16%部分，属于市级分享收入，其余部分属于区级收入。根据上述依据，计算土地出让成本如下：

表 8-土地出让净收入统计表

项目	金额(万元)
1.土地出让收入(1)	270,494.00
2.扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	71,425.06
（1）农业土地开发资金	215.15
（2）农田水利建设资金	9,310.29
（3）教育资金	9,310.29
（4）廉租住房保障资金	9,310.29
（5）国有土地收入市级分享收入	43,279.04
3.土地出让净收入(3=1-2)	199,068.94

(4)土地出让产生的现金流入

预计本项目用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入： 270,494.00 万元-71,425.06 万元=199,068.94 万元。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

项目收益及现金流入预测说明

1.土地出让价格的预测

(1)土地市场情况

本次采用市场比较法预测该项目未来土地出让价格，选取与该项目在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，并对其时间、土地级别上的差异进行修正等综合方法进行测算。

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取了2026年北京市丰台区右安门周边出让城镇住宅用地3宗、商业用地3宗。

本次评价参考的3宗住宅和3宗商业土地出让情况如下表9、10所示：

表9-3宗住宅土地出让情况

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价（万元）	规划建筑面积（平方米）	交易方式	成交价（万元）	楼面地价（万元/平方米）	规定用途	成交日期
1	京土储挂（丰）[2026]026号	北京市丰台区桥南城中村改造项目B区-1507-9001填块。	丰台区丰台街道	2026年6月4日	103300	≤21079	挂牌出让公告	119470	5.67	R2二类居住用地	2026年6月18日
2	京土储挂（丰）[2026]017号	北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块	丰台区太平桥街道	2026年5月6日	360000	≤72078	挂牌出让公告	415440	5.76	R2二类居住用地	2026年5月19日
3	京土储挂（丰）[2026]018号	北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块	丰台区东铁匠营街道蒲黄榆地区	2026年5月12日	90000	≤19837	挂牌出让公告	104760	5.28	R2二类居住用地	2026年5月26日
		综合单价							5.57		

表10-3宗商业土地出让情况

序号	交易编号	宗地名称	宗地位置	竞价起始时间	起始价(万元)	规划建筑面积(平方米)	交易方式	成交价(万元)	楼面地价(万元/平方米)	规定用途	成交日期
1	京土储挂(丰)[2026]046号	北京市丰台区南苑湿地城中村改造项目A区FT00-2301-0001地块	丰台区玉泉营街道及南苑街道	2026年8月25日	66000	≤60000	挂牌出让公告	66000	1.10	B4综合性商业金融服务业用地	2026年9月8日
2	京土储挂(丰)[2026]022号	北京丽泽商务区北区B1地块建设及综合治理项目FT00-0609-0062、0063地块	丰台区太平桥街道丽泽金融商务区	2026年5月20日	476820	≤264900	挂牌出让1.49公告	476820	1.80	B4综合性商业金融服务业用地	2026年6月3日
3	京土储挂(丰)[2026]023号	北京丽泽商务区北区B1地块建设及综合治理项目FT00-0609-0065地块	丰台区太平桥街道丽泽金融商务区	2026年5月20日	213120	≤136800	挂牌出让公告	213120	1.56	F3其他类多功能用地	2025年6月3日
		综合单价							1.49		

表11 经修正后《丰台区右安门地区城中村改造项目》周边2026年住宅用地土地出让价格预测表

序号	交易编号	宗地名称	竞价起始时间	成交价(万元)	楼面地价(万元/平方米)	土地级别位置等修正系数	成交时间保证系数	调整后金额(万元)
1	京土储挂(丰)[2026]026号	北京市丰台区桥南城中村改造项目B区-1507-9001地块。	2026年6月4日	119470	5.67	1.12	1	6.35
2	京土储挂(丰)[2026]017号	北京市丰台区太平桥城中村改造项目A区FT00-0608-0001地块	2026年5月6日	415440	5.76	1.02	1	5.88
3	京土储挂(丰)[2026]018号	北京市丰台区蒲黄榆一里、四里危改项目FT00-0506-0017地块	2026年5月12日	104760	5.28	1.07	1	5.65
		综合单价			5.57			5.96

表12 经修正后《丰台区右安门地区城中村改造项目》周边2026年商业用地土地出让价格预测表

序号	交易编号	宗地名称	竞价起始时间	成交价(万元)	楼面地价(万元/	土地级别位置等修	成交时间保证系数	调整后金额(万元)

					平方米)	正系数		
1	京土储挂(丰)[2026]046号	北京市丰台区桥南城中村改造项目B区-1507-9001地块。	2026年8月25日	66000	1.10	1.1	1	1.21
2	京土储挂(丰)[2026022号	北京丽泽商务区北区B1地块建设及综合治理项目FT00-0609-0062、0063地块	2026年5月20日	476820	1.80	1.15	1	2.07
3	京土储挂(丰)[2026023号	北京丽泽商务区北区B1地块建设及综合治理项目FT00-0609-0065地块	2026年5月20日	213120	1.56	1.15	1	1.79
		综合单价			1.49			1.69

(2)项目出让土地价格预测表

土地地价(万元/平方米)住宅地价6.01万元/平方米，商业地价1.69万元/平方米。

根据近期土地市场情况及项目周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

4.34万平方米×5.96+0.70万平方米×1.69= 270,494.00 万元

(3)政府土地出让收益

本项目扣除从土地出让收入中计提的各项资金预计用于资金平衡土地的相关住宅和商业建筑规模5.04万平方米，政府综合收益71,425.06 万元。

(4)土地出让产生的现金流入

预计本项目地块用于资金平衡土地的相关土地产生的现金流入：

270,494.00 万元-71,425.06 万元=199,068.94 万元

（二）本息覆盖率

项目债券募投项目收益为上市地块出让产生的现金流入，土地未交易前需要支付的债券利息由财政安排资金支付，根据：《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 号等相关文件政策本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：按项目地块产生的净现金流入为 199,068.94 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍(本息覆盖倍数=土地出让产生的净现金流入 199,068.94 万元/债券本息 164,574.80 万元)。如下表：

（单位：万元）

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益
	应偿还本金	应支付利息	本息合计	偿还债券利息及本金的现金流入额
2025 年		185.72	185.72	
2026 年		1,123.13	1,123.13	
2027 年		1,074.60	1,074.60	199,068.94
2028 年	25,000.00	2,097.72	27,097.72	
2029 年	46,500.00	1,489.50	47,989.50	
2030 年	85,900.00	1,204.12	86,804.12	
合计	157,400.00	7,174.80	164,574.80	199,068.94
本息覆盖倍数	1.21			

（三）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性，本着保守性原则，对项目收益波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入(万元)	189,115.49	199,068.94	209,022.39
债券还本付息额(万元)	164,574.80	164,574.80	164,574.80
债券本息覆盖率	1.15	1.21	1.27

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当经营净收益作为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于1.15，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

(四)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《丰台区右安门地区城中村改造项目实施方案》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

(1)风险评估

本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，业务将更加复杂和烦琐，存在一定风险。

(2)风险应对

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

(1)风险评估

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。本项目主要为土地出让和安置房出售，受到产业政策影响的风险较小。

(2)风险应对

虽然本项目受产业政策影响较小，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

(1)风险评估

本项目为棚户区改造、安置房建设等，受经济周期影响并不十分明显。

(2)风险应对

虽然本项目运营受经济周期影响较小，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.项目收益不及预期风险

(1)风险评估

项目已经进行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

对于项目因产业政策、经济周期、项目单位运营能力等因素造成项目收益不及预期，或者项目经营收入回款较慢，对按照债券期限还款造成影响，采取的措施主要有：一是项目主管单位提前预防，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。三是发行人将可以发行新一期政府专项债券进行债券本金的偿还。

5.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，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。二是项目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单位的资金使用情况。三是项目建设单位使用募集资金，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。

6.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。本项目单位经营管理规范、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。二是加强项目主管部门对项目单位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。

六、评估结论

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、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在2026年北京市政府专项债券(二期)和（十期）丰台区右安门地区城中村改造项目发债后，一方面能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券发行后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。

七、使用限制

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

91110106718736797Q

营业执照

(副 本)(2-1)

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　北京中鼎通会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　赵延敏

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：工程造价咨询业务；税务服务；软件开发；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；软件销售；网络与信息安全软件开发；信息技术咨询服务；电子产品销售；会议及展览服务；计算机软硬件及辅助设备零售；互联网设备销售；信息系统集成服务；互联网安全服务。（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。）

注册资本　500万元

成立日期　2000年03月07日

住　　所　北京市丰台区南四环西路128号院2号楼5层501室

登记机关　丰台区市场监督管理局

2024年09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：北京中燕通会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：吴润臣

经营场所：北京市丰台区南四环西路128号院2号楼5层501室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000148

批准执业文号：京财协（2000）142号

批准执业日期：2000年02月04日

证书序号 0017091

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

二〇二一年十二月十七日

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	申士兵
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1974-3-24
工作单位 Working unit	北京中科永信 会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	110111197403240335

证书编号：110001262026
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：2001-10-30 年 月 日
Date of Issuance

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.

北京中燕通会计师事务所有限公司 BEIJING ZHONG YAN TONG ACCOUNTANT OFFICE CO., LTD.

06年 3月 1日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会

北京中泰通会计师事务所有限公司 BEIJING ZHONG TAI TONG ACCOUNTANT OFFICE CO., LTD.



姓　　名 Full name	方德发
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1959-10-01
工作单位 Working unit	黑龙江佳华会计师事务所有限公司
身份证号码 Identity card No.	232301195910011156

证书编号：
No. of Certificate

230100360002

批准注册协会：
Authorized Institute of CPAs

黑龙江省注册会计师协会

发证日期：
Date of Issuance

2020 年 11 月 25 日

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：230100360002

年 月 日
年 月 日