2025年北京市政府专项债券
（三十七期）
大兴新城西片区安置房项目（调增）收益与融资自求平衡
专项评价咨询报告

京达兴咨字（2026）第9号

北京达兴会计师事务所有限责任公司

Beijing Daxing Certified Public Accountants Co., Ltd

目录

一、专项债券项目基本情况 ..... - 2 -
二、预测假设 ..... - 5 -
三、融资情况 ..... - 5 -
四、项目预期收益来源 ..... - 6 -
五、自求平衡情况 ..... - 10 -
六、评估结论 ..... - 14 -
七、其他说明 ..... - 14 -

2025年北京市政府专项债券（三十七期）
大兴新城西片区安置房项目
（调增）
收益与融资自求平衡专项评价咨询报告

京达兴咨字（2026）第9号

致北京市大兴区财政局、北京市大兴区住房和城乡建设委员会、北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司：

我们接受委托，对大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估咨询报告。

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》。项目实施主体对该项目收益预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

本总体评估仅供项目实施主体用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

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

总体评估情况如下：

一、专项债券项目基本情况

1、项目名称：大兴新城西片区安置房项目

2、项目主管单位：北京市大兴区住房和城乡建设委员会

3、实施主体：北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司（以下简称“大兴城建公司”）

4、项目立项审批情况

北京市发展和改革委员会于2022年3月31日核发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]53号》，同意大兴城建公司建设本项目北区项目，同意项目建设内容和总投资。

北京市发展和改革委员会于2022年5月27日核发《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]90号》，同意大兴城建公司建设本项目南区项目，同意项目建设内容和总投资。

北京市大兴区发展改革委于2024年4月9日下发《关

于转发北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司2024年房地产投资计划的通知》（计划大本转发〔2024〕9号）项目投资列入《北京市2024年房地产投资计划》。

5、项目区位

本项目位于大兴区黄村镇，其中北区部分具体四至范围为：北至永源路南红线，西至文庆街道路西红线及相邻已拨用地，南至春芳南路道路南红线，东至芦兴北大街道路西红线及规划建设用地西红线，总用地43.41公顷。南区部分具体四至范围为：北至永清路、广永北路，南至芳泽东路，西至英培街，东至万嘉街、文庆街，总用地53.12公顷。

项目位置示意图如下：



6、项目建设内容及规模

项目空间结构布局分为南、北两个片区，规划用地面积96.53公顷，地上总建筑规模112.96万平方米，容积率控制为2.0。

一、规划用地面积	96.53公顷	备注
其中：居住用地	51.41公顷	
独立及公共服务设施用地	8.02公顷	
绿地	11.76公顷	
道路用地	25.34公顷	
二、规划建筑面积	112.96万平方米	
其中：居住建筑规模	105.45万平方米	居住建筑规模中99.01万平方米，剩余6.44万平方米房源纳入大兴区住房保障系统管理
独立及公共服务设施建筑面积	7.51万平方米	

除安置房建设外，本项目还辅以城市、支路及市政管线、小学、体育用地、110KV变电站、2处环卫设施、2处停车场、2处幼儿园、2处社区综合服务设施等公共基础设施建设。

7、项目工期及进展情况

项目计划建设期2022年到2025年。目前项目已取得《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复）》《京发改（核）[2022]53号》和《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》《京发改（核）[2022]90号》。征地拆迁阶段同步启动项目前期手续办理、土地征地等工作。征地拆迁工作完成后，正式启动市政基础设施和安置房建设工作，于2022年11月开工，2023年度达

成年度目标建设任务，2025 年项目顺利推进，目前已完成主体结构、二次结构工程、外墙装饰施工、室内装修和小市政管线工程，正在进行小市政道路、铺装和绿化工程施工。预计 2026 年竣工交付。

8、项目总投资

本项目预计总投资为 1574343 万元，其中：建设投资 1499049 万元，项目利息 75294 万元。

二、预测假设

1、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；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；

3、国家税收政策无重大不利变化；

4、项目的建设计划、募资计划等能够顺利执行；

5、项目能够如期完工并交付使用，项目募资还款来源为安置房建成后向安置对象定向销售净收入；

6、无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

本项目预计总投资额约 1574343 万元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预期分期发行，2026 年北京市政府专项债券（　　期）-大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”），本年度拟发行 100000 万元，期限 5 年，本年已发行 23500 万元，本批次申请发行 50000

万元，利息按年支付，按照财政部要求，本次专项债券纳入2026年政府性基金预算管理。

2022年已发行债券200000万元3年期和50000万元7年期；2023年已分别发行债券43400万元、126600万元和145600万元均为3年期，10000万元10年期，合计325600万元；2024年已分别发行债券20000万元3年期和10000万元7年期；2025年已分别发行债券57400万元5年期和160000万元5年期；2026年拟发行债券100000万元，即已发行23500万元5年期，本批次申请调增50000万元3年期；2027年拟发行金额61385万元5年期，发行金额总计984385万元。

四、项目预期收益来源

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，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

1、投资估算

根据国咨（北京）工程咨询有限公司编制的《大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目申请报告》和《大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目申请报告》，本项目预计总投资为1574343万元。投资估算明细如下：

金额单位：万元

序号	项　目	小　计
一	建设投资	1499049
1	征地补偿费	91736
2	拆迁补偿费	170074
3	安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、小学、环境设施、体育设施工程费	984307
4	市政基础设施工程费	23126
5	其他费	155220
6	预备费	74586
二	项目利息	75294
项目总投资合计		1574343

2、资金筹措

本项目预计总投资额约1574343万元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预计分期发行，按照资金募集计划，2022年已发行250000万元，其中200000万元发行3年期，实际发行利率2.61%，于2025年到期并发行再融资债券200000万元5年期，实际发行利率1.59%；50000万元7年期，利率2.88%。2023年已发行325600万元，其中43400万元3年期，实际发行利率2.64%；126600万元

3年期，实际发行利率2.62%；145600万元3年期，实际发行利率2.34%，于2026年到期并计划发行再融资债券145600万元1年期，预计发行利率1.68%；10000万元10年期，实际利率2.70%。2024年已发行30000万元，其中20000万元3年期，实际发行利率2.17%；10000万元7年期，实际利率2.37%。2025年已发行217400万元，其中57400万元5年期，实际发行利率为1.50%；160000万元5年期，实际发行利率1.56%。2026年已发行23500万元，其中14000万元5年期，实际利率1.62%，9500万元5年期，实际利率1.54%，本批次申请调增50000万元3年期，实际利率1.53%，预计利率1.63%（分别以中国债券信息网2026年10月17日统计发布的5年期中国国债五日均线值1.38%为基础，上浮25BP作为假设依据，假设债券发行利率为1.63%）。2027年拟发行债券61385万元5年期。利息按每年支付，本金到期一次性偿还，大兴新城西片区安置房项目预计到期利息累计99747.67万元，本息累计1084132.67万元。主要用于项目建安工程费、监理费等其他相关二类费用支出，项目无收入期间付息及费用承担在内的专项债券应付利息由大兴区财政统筹安排，总体融资计划及还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年份	2022年①	2022年②	2023年①	2023年②	2023年③	2023年④	2024年①	2024年②
期初本金余额		200000	250000	293400	420000	565600	575600	595600
本期发行金额	200000	50000	43400	126600	145600	10000	20000	10000
债务期限	3年、5年	7年	3年	3年	3年、1年	10年	3年	7年

本期偿还金额								
期末本金余额	200000	250000	293400	420000	565600	575600	595600	605600
假设利率	2.61%、1.59%	2.88%	2.64%	2.62%	2.34%、1.68%	2.70%	2.17%	2.37%
应付利息						6795		14799.72

（续）

年 份	2025 年①	2025 年②	2026 年①	2026 年②	2026 年③	2026 年④	2027 年	2028 年
期初本金余额	605600	663000	823000	837000	846500	896500	753000	648785
本期发行金额	57400	160000	14000	9500	50000	26500	61385	
债务期限	5 年	5 年	5 年	5 年	3 年	5 年	5 年	
本期偿还金额						170000	165600	0
期末本金余额	663000	823000	837000	846500	896500	753000	648785	648785
假设利率	1.50%	1.56%	1.62%	1.54%	1.53%	1.63%	1.63%	
应付利息		15470.72				16890.72	12286.75	10519.2

（续）

年 份	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	应付利息合计	本息合计
期初本金余额	648785	598785	181385	71385	10000		
本期发行金额							
债务期限							
本期偿还金额	50000	417400	110000	61385	10000	99747.67	1084132.67
期末本金余额	598785	181385	71385	10000			
假设利率							
应付利息	9760.2	8945.2	2141.58	348.58	1790		

3、可用于偿还债券本息的净收益情况

根据专项债券项目实施方案，本项目收益来源主要为安置房建成后定向销售净收入，其中安置房、商业、地下车位的销售单价依据项目土地取得、安置房的建安费用和项目的合理利润，结合安置房规划建设规模、区内其他安置房项目的价格以及项目周边房地产市场水平进行确定。住宅部分销售定价为 15400 元/平方米、商业部分销售定价为 11000 元/

平方米，地下车位销售定价为90000元/个。上述销售定价估值较为合理，具体参照取值信息如下：

同类型项目年均价格表（住宅）

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价（元）	项目建成时间	备注
兴城之星	西片区	住宅	45000	2026年	在售
中建·星光城	清源地区	住宅	54920	2023年	在售
绿城·晓月和风	清源地区	住宅	59000	2023年	在售
中铁兴创·逸境	清源地区	住宅	53000	2023年	在售
橡树湾	西红门地区	住宅	62000	2022年	在售
壹品兴创·御璟星城	西红门地区	住宅	62000	2022年	在售
德贤华府	生物医药基地	住宅	53000	2021年	在售
中骏金辉未来云城	生物医药基地	住宅	51746	2021年	在售
金地悦风华	高米店地区	住宅	55016	2020年	二手房
金地江山风华	清源地区	住宅	55000	2021年	二手房

同类型项目年均价格表（商业、地下车位）

类别	估算方式	项目名称	项目单价（元）
商业	市场法	兴创	62854
		万科天地商铺	60569

类别	估算方式	项目名称	项目单价（元）
		住总正华时代广场	71894
		评估值	65106
	收益法(元/平方米·天)	金科天宸荟	12
		中建国际港	12
		龙湖时代天街	11.57
		年收益(单价)	16564
地下车位	市场法	鸿坤理想城曦望山	170000
		保利春天里	233333
		保利熙悦	212667
		单价	205333

五、自求平衡情况

1、预期收入成本和现金流预测

大兴新城西片区安置房项目计划发行债券存续期内安置房定向销售数量可达102.04万平方米，其中住宅面积100.28万平方米、商业面积1.76万平方米、地下车位9561个。预计可实现净收入1649602万元，明细如下：

金额单位：万元

序号	项目名称	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	现金流入	250000	325600	350000	1219643	201475	170939	37069
1	专项债资金	250000	325600	30000	217400	100000	61385	
2	安置房销售净收入			320000	1002243	101475	109554	37069
二	现金流出	250000	332395	244800	206121	186788	177937	10575
1	安置房建设支出	250000	325600	230000	190650			

2	偿还专项债本金		6795	14799.72	15470.72	186890.72	177886.75	10519.2
三	净现金流量		-6795	105200	1013522	14584	-6948	26550
四	可用于还本付息的净收益			320000	1002243	101475	109554	37069

（续）

序号	项目名称	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
一	现金流入	28452	14990	25563	4149	6107	**2633987**
1	专项债资金						**984385**
2	安置房销售净收入	28452	14990	25563	4149	6107	**1649602**
二	现金流出	60575	427160	112957	62549	10163	**2085596**
1	安置房建设支出						**996250**
2	偿还专项债本金	59760.2	426345.2	112141.58	61733.58	11790	**1084133**
三	净现金流量	-31308	-411355	-86579	-57585	-5683	**553603**
四	可用于还本付息的净收益	28452	14990	25563	4149	6107	**1649602**

此外，西片区安置房项目 2025 年形成安置房销售收入 965000 万元，其中 2025 年安排 455000 万元用于专项债券还本付息（机场噪声区安置房项目还本 200000 万元，四五六街一级开发项目还本 18000 万元，三合庄一级开发项目还本 30000 万元；大礼路、青礼路、永兴河、榆垡工业区腾退、庞各庄一级开发及其他基础设施类项目付息 207000 万元），剩余 510000 万元结转至 2026 年，继续用于专项债券还本付息。待上述项目经营性地块上市或产生其他政府性基金收入后，用于偿还西片区安置房项目。

2、债券本息覆盖倍数

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，可用于还本付息的净收益为 1649602 万元，对应专

项债券融资本息支出1084132.67万元，本项目还本付息资金充足，债券本息覆盖倍数1.52倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

3、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，对项目收益下行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%
可用于还本付息的净现金流入（万元）	1567122	1649602	1732082
债券还本付息额（万元）	1084133	1084133	1084133
债券本息覆盖率	1.45	1.52	1.60

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入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1.45，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

4、风险分析

总体来看，本次债券募投项目预计项目收益对其拟使用

的募集资金保障程度较高，但未来募投项目因受到宏观经济、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。

六、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、投资支出预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

七、其他说明

无。

北京达兴会计师事务所有限责任公司

中国·北京

2026 年 11 月 9 日

中国注册会计师：

中国注册会计师
王 婷 青
110000902701

中国注册会计师：

中国注册会计师
张 羽
110000900006

证书编号：
No. of Certificate

110000902701

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

2002 年/y 11 月/m 28 日/d

4

年度检验登记
Annual Renewal Registrati

本证书经检验合格
This certificate is valid f
this renewal.

王海霄 110000902701

2002 年/y 11 月/m 28 日/d

5

年度检验登记
Annual Renewal Registration

格，
for

CPA任职资格检查合格 BICPA 2010

CPA任职资格检查合格 BICPA 2011

8

记

格，

This is valid for an
this renewal.

CPA任职资格检查合格 BICPA 2014

CPA任职资格检查合格 BICPA 2015

CPA任职资格检查合格 BICPA 2016

CPA任职资格检查合格 BICPA 2017

年/y 月/m 日/d

姓名：王海霄
证书编号：110000902701

9

本证书为持证人执行注册会计师法定业务的资格证明。

本证书加盖省级以上注册会计师协会钢印后为有效证件。

This certificate serves as a credential for the certificate holder to conduct the statutory business of CPAs.

This certificate is valid subject to being sealed with an embossed stamp by the Institute of Certified Public Accountants at provincial level or above.

中华人民共和国财政部制

Issued by the Ministry of Finance of the People's Republic of China

证书编号：110000900006
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 2024年 08月 10日
Date of Issuance /y /m /d

4

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.

张驯 110000900006

年 月 日
/y /m /d

5

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

事务所
CPAs

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

年 月 日
/y /m /d

12

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

同意调出
Agree the holder to be transferred from

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

13

统一社会信用代码

91110115102873750G

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　北京达兴会计师事务所有限责任公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　王海青

经营范围　审计企业会计报表，出具审计报告；验证企业注册资本（金），出具验资报告；办理企业合并，分立，清算事项中的审计业务，出具有关的报告；法律，行政法规规定的其他审计业务；会计业务咨询服务；国有资产与非国有资产评估；工程造价咨询。（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。）

注册资本　116万元

成立日期　1990年01月18日

住　　所　北京市大兴区黄村镇高家集村车站路甲1号平房1-329室

登记机关

2026 年 04 月 04 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：北京达兴会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：毛海青

经营场所：北京市大兴区黄村镇高家堡村车站路甲1号平房1-329室

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000090

批准执业文号：京财会（1999）988号

批准执业日期：1999年7月15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

行政审批服务专用章

2026年 1 月 30 日

中华人民共和国财政部制