Tel：（010） 69294557
Add： 北京大兴区清城北区
27号楼B座2201室

正衡东亚会计师事务所有限公司

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目（调减）
收益与融资平衡专项评价报告

中 国 · 北 京

2026年北京市政府专项债券（三十四期）北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目（调减）收益与融资平衡专项评价报告

正衡东亚专咨字[2026]第019号

北京市大兴区财政局、北京市规划和自然资源委员会大兴分局：

我们接受委托，对北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目(以下简称“该项目”)收益与融资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》。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。

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。

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平衡。总体评估情况如下：

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券调整情况

2026年北京市政府专项债券（三十四期）北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目已于2026年9月28日发行0.14亿元，由于项目建设进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，该项目调减专项债券0.14亿元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目，债券期限3年，利率1.31%。

该项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。

(二)项目主体资格

该项目由北京市规划和自然资源委员会大兴分局（原北京市土地整理储备中心大兴区分中心）委托北京大兴发展盛业投资有限公司负责一级开发的具体相关工作，负责办理规划、项目立项、征地拆迁和大市政建设等手续并组织实施。土地一级开发完成，经市国土局组织有关部门验收后，该项目将以公开招标、拍卖或挂牌方式组织上市交易，由政府出让可经营性土地。项目建设流程符合国家和北京市土地一级开发的相关政策要求。

北京大兴发展盛业投资有限公司法定代表人：李宁，公司成立日期：2008年05月28日，注册资本：15000万元，营业期限：20年，统一社会信用代码：91110115676649483T，

注册地址：北京市大兴区庞各庄镇瓜乡路10号3号楼一层421室。经营范围：一般项目：以自有资金从事投资活动；自有资金投资的资产管理服务；非居住房地产租赁；物业管理；工程管理服务；园区管理服务；信息咨询服务（不含许可类信息咨询服务）；社会经济咨询服务；通用设备制造（不含特种设备制造）；通用设备修理。

(三)项目基本情况

1.项目名称

北京市大兴区榆垡镇（A-G）组团居住区土地一级开发项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的土地储备领域项目，已纳入土地储备计划，未纳入专项债券投向领域“负面清单”，本项目在全民所有土地资产管理信息系统中对应的标识码为：1101152025R100003-R01、1101152025R100004-R01、1101152025R100005-R01、1101152025R100006-R01、1101152024R000056、1101152024R000043、1101152024R000031。

2.项目单位

项目专项债券申请单位为北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心，北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，已被纳入全国土地储备机构名录，名录代码为TC110000,具备申报本项目的主体资格，也符合专项债券的项目主体要求。

表1项目单位基本信息一览表

北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心基本信息一览表

单位名称	北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心		
负责人	张博峰	登记状态	正常
开办资金	10万元	有效期限	2024-08-20至2029-08-19
经费来源	财政补助		
统一社会信用代码	12110000791601389P		
注册地址	北京市大兴区黄村镇金华寺东路1号		
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作。		
单位类型	事业单位		
举办单位	北京市规划和自然资源委员会		

3.项目背景

大兴区榆垡镇位于北京南郊大兴区南部，与大兴区政府所在地黄村和北京城区一线贯通，榆垡镇南隔永定河与河北省交界。镇域南北长11.5公里，东西宽20公里，镇域总面积136.43平方公里，全域为永定河冲积平原。榆垡镇北与大兴经济开发区、亦庄经济开发区相通联，南与河北省廊坊第二开发区相补充，处于北京“两轴一两带一多中心”发展格局中的“西部生态带”范畴。大兴区榆垡镇是北京市42个重点镇之一，辖58个行政村，现有4.7万人口，是京郊平原地区人均占有土地较多的地区之一。榆垡镇是建设部设定的全国重点小城镇之一，是北京市唯一一家国家级现代农产品加工业示范基地。

根据《榆垡镇总体规划及镇区控制性详细规划

（2006-2020）》的定位，榆垡镇是大兴区“中部一体、东西两翼”区域空间结构的重要组成部分，是北京市和大兴西南部的重要门户，是集农业、新科技产业、生态旅游为一体的综合型重点发展城镇，榆垡镇职能规划为“两点一带”的总体格局。依据《榆垡镇总体规划及镇区控制性详细规划（2006-2020）》，该项目所在地块属于二类居住用地、商业金融用地，符合用地规划性质。该项目符合北京市规划要求及大兴区功能规划和定位，符合榆垡镇区规划的要求，是促进大兴区综合经济和社会全面发展的需要，项目的实施是必要的。

北京市大兴区榆垡镇居住区 A-G 组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)从项目建设必要性、市场分析、节能方案分析、建设条件、土地一级开发建设方案、投资估算和资金筹措、财务效益分析、社会影响分析、风险分析等方面进行了综合评价，该项目的建设符合《北京市城市总体规划》的要求，项目建成后不产生重大的环境污染因素，对周围生态环境也不会产生新的影响，项目的建设将带来较好的经济效益和社会效益。

2010 年 8 月 17 日至 2010 年 12 月 27 日，该项目取得北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垡镇居住区 A-G 组团土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京发改[2010]1297、1298、2238、1383、1322、1326、1378 号，京兴发改转[2010]48、47、83、54、49、50、51 号)。

4.项目建设性质

该项目为市、区两级联合储备项目，依据《榆垡镇总体规划及镇区控制性详细规划》，该项目所在地块属于二类居住用地、商业金融用地，符合用地规划性质。

5.项目用地范围

该项目位于大兴区榆垡镇，项目区总占地216.79公顷，项目土地现状为集体土地174.16公顷、国有土地42.63公顷。项目区四至范围为东至昌平街，南至榆垡路，西至通和街，北至榆泰路、榆纬二路及榆纬三路。

6.建设内容及规模

根据北京市发展和改革委员会《关于北京市大兴区榆垡镇居住区(A-G组团)土地一级开发项目建议书(代可行性研究报告)的批复》，本项目主要建设规模和内容是：该项目用地总面积为2352537平方米，规划建设用地1333505平方米，代征道路523732平方米，代征绿地279352平方米，其它代征用地31348平方米，同步实施整理用地184600平方米。建筑控制规模为2007379平方米。规划用途为居住、商业金融、多功能以及公共配套设施等。

该项目土地一级开发实施的主要内容包括：前期手续的办理、征地实施、拆迁实施、市政方案的咨询与市政建设、验收入市交易及相关后续事项。

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)对发行人有影响的法律法规无重大变化;

(四)发行人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发行人造成的重大不利影响。

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,在债券存续期间内,该项目还本付息资金充足,本息覆盖倍数1.42倍,能够满足资金筹措充足性的要求。

1.投资估算

该项目总投资106.91亿元，其中前期费用0.48亿元，占比0.45%；征地补偿费7.22亿元，占比6.76%；收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用55.69亿元，占比52.09%；市政基础设施建设费用8.72亿元，占比8.15%；其他费用0.78亿元，占比0.73%；财务费用29.32亿元，占比27.42%；利润或管理费4.09亿元，占比3.83%；两税两费0.53亿元，占比0.49%；审计费0.08亿元，占比0.08%。

2.资金筹措

根据项目单位提供资料显示，该项目总投资约106.91亿元，资金来源为发行政府专项债券62.33亿元，财政统筹安排资金44.58亿元。

分年度资金筹措计划表

资金来源类型	2025年及以前	2026年	2027年	2028年	2029年	合计	各类型占比
财政统筹安排资金	44.57	-	-	-	0.01	44.58	41.70%
其中：区级财政资金	26.37	-	-	-	0.01	26.38	24.67%
市级财政资金	18.20	-	-	-	-	18.20	17.02%
专项债券	47.73	0.14	4.00	4.00	6.46	62.33	58.30%
其中：区级专项债券	46.49	0.14	-	-	-	46.63	43.62%
市级专项债券	1.24	-	4.00	4.00	6.46	15.70	14.69%
合计	92.30	0.14	4.00	4.00	6.47	106.91	100.00%
分年度占比	86.33%	0.13%	3.74%	3.74%	6.05%	100.00%	

截止到本评价报告日，该项目已发行政府专项债券47.87亿元（其中：大兴区已发行46.63亿元，北京市已发行1.24亿元），其中2015年10月发行6.50亿元，发行期

限5年，发行利率3.37%；2015年11月发行5.86亿元，发行期限5年发行利率3.10%；2016年9月发行4.83亿元，发行期限5年，发行利率2.62%;2021年8月置换专项债券4.83亿元，置换期限5年，置换利率2.87%，2021年12月发行14.59亿元，发行期限7年，发行利率3.31%；2022年1月发行3.30亿元，发行期限5年，发行利率2.73%；2022年4月发行7.77亿元,发行期限5年,发行利率2.65%;2022年6月发行3.64亿元,发行期限5年,发行利率2.75%;2025年6月发行1.24亿元,发行期限7年,发行利率1.64%;2026年8月置换专项债券4.83亿元，置换期限7年，置换利率1.58%,2026年9月发行0.14亿元，发行期限3年，发行利率1.31%。

由于项目进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，调减专项债券0.14亿元，调整至北京大兴新城西片区土地一级开发二期项目（调增）。调减后，该项目已发行政府专项债券47.73亿元。

2027年至2029年预计分期发行14.60亿元(其中:大兴区拟申请发行0.14亿元，北京市拟申请发行14.46亿元)，2027年计划发行4.00亿元,期限5年;2028年计划发行4.00亿元，期限3年；2029年计划发行6.60亿元，期限3年。

通过财政统筹安排方式筹集资金45.58亿元，按照上述方案，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，总体融资计划及还本付息情况见下表：

单位：亿元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2015年		12.36		12.36	
2016年	12.36	4.83		17.19	0.40
2017年	17.19			17.19	0.53
2018年	17.19			17.19	0.53
2019年	17.19			17.19	0.53
2020年	17.19		12.36	4.83	0.53
2021年	4.83	14.59		19.42	0.13
2022年	19.42	14.71		34.13	0.62
2023年	34.13			34.13	1.02
2024年	34.13			34.13	1.02
2025年	34.13	1.24		35.37	1.02
2026年	35.37			35.37	1.04
2027年	35.37	4.00	14.71	24.66	0.98
2028年	24.66	4.00	14.59	14.07	0.65
2029年	14.07	6.60		20.67	0.22
2030年	20.67			20.67	0.32
2031年	20.67		4.00	16.67	0.32
2032年	16.67		16.67	0.00	0.26
合计		62.33	62.33		10.10

注：在进行应付利息测算时，2015年11月已发行债券按实际发行利率3.10%计算；2015年10月已发行债券按实际发行利率3.37%计算；2016年9月已发行债券按实际发行利

率 2.62%计算;2021 年 8 月已置换债券按实际置换利率 2.87%计算;2021 年 12 月已发行债券按实际发行利率 3.31%计算;2022 年 1 月已发行债券按实际发行利率 2.73%计算; 2022 年 4 月已发行债券按实际发行利率 2.65%计算; 2022 年 6 月已发行债券按实际发行利率 2.75%计算; 2025 年 6 月已发行债券按实际发行利率 1.64%计算; 2026 年 8 月已置换债券按实际置换利率 1.58%计算; 2026 年 9 月已发行债券按实际发行利率 1.31%计算; 2027 年拟发行的债券按预测利率 1.65%（以中国债券信息网 2026 年 9 月 10 日，5 年期中国国债 5 日均线值 1.40%，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按 1.65%计算）;2028 年拟发行的债券按预测利率 1.50%（以中国债券信息网 2026 年 9 月 10 日，3 年期中国国债 5 日均线值 1.25%，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按 1.50%计算）;2029 年拟发行的债券按预测利率 1.50%（以中国债券信息网 2026 年 9 月 10 日，3 年期中国国债 5 日均线值 1.25%，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率按 1.50%计算）。

3.资金使用计划

2026 年计划发行专项债券 0.14 亿元（2026 年 9 月已发行 0.14 亿元），资金主要用于支付市政道路建设、电力迁改等方面。

4.本息覆盖倍数

根据项目预期收益和融资平衡分析结果，债券存续期内，该项目总收益 102.51 亿元，该项目总债务融资本息 72.43

亿元，专项债券本息覆盖倍数 1.42 倍。

5.评价结论

根据项目单位预测及实施方案，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

根据该项目资金平衡情况，在债券存续期间，该项目各年度均有稳定的现金流入。

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

该项目收益来源主要为土地出让收入，土地出让收入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。

(一)土地出让收入

1.拟出让土地情况及出让计划

该项目规划经营性土地面积 112.02 万平方米。根据项目单位提供的资料，可出让土地自 2027 年开始出让，预计

2032年全部出让完成，土地出让计划如下表所示：

土地出让计划一览表

面积单位：万平方米

序号	供地时间	供地类型/面积			小计
		R2二类居住用地	F2多功能用地	B1商业用地	
1	2027年	10.34			10.34
2	2028年	21.10			21.10
3	2029年	15.42		1.98	17.40
4	2030年	10.66			10.66
5	2031年	12.72			12.72
6	2032年	11.99	22.74	5.07	39.80
	合计	82.23	22.74	7.05	112.02

2.土地出让价格预测

本项目采用剩余法和比较法两种方法对可入市经营性地块入市市场价格进行测算，测算结果如下：

（1）市场比较法

本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当修正，以此估算估价对象客观合理土地价格的方法我们根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。具体情况如下：

项目范围内土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方米）	规划用途	成交日期	成交价(万元)	楼面单价（元）
1	北京市大兴区榆垡镇中心区DX09-0102-0027、0044地块R2二类居住用地	48407.507	96815.014	R2二类居住用地	2021.5.8	145800	15,059.65

周边土地成交情况表

序号	地块名称	建设用地面积（平方米）	规划建筑面积（平方	规划用途	成交日期	成交价(万元)	楼面单价（元）

			米）				
1	北京市大兴区魏善庄镇DX07-0102-6015地块R2二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告	39735	87417	R2二类居住用地	2018.8.23	172700	19,755.88
2	北京市大兴区魏善庄镇北区、西区AA-25地块F3其它类多功能用地项目	142610	184248	F3其它类多功能用地	2013.5.22	111500	6,051.63
3	北京市大兴区魏善庄镇2016年世界月季大会周边配套（国家新媒体产业基地B组团）土地一级开发项目AA-43(DX07-0102-6011)地块R2二类居住用地	95947	211083	R2二类居住用地	2017.11.7	370000	17,528.65
4	北京市大兴区采育镇区六号地-1土地一级开发项目01-0044地块B4综合性商业金融服务业用地	13920.77	16705	B4综合性商业金融服务业用地	2015.6.26	12200	7,303.20
5	北京市大兴区庞各庄镇PGZ01-04、PGZ01-05地块（原庞各庄镇镇区改造项目1号地部分地块）F3其他类多功能、F2公建混合住宅用地	158369.54	198800	F3其他类多功能用地、F2公建混合住宅用地	2015.7.2	200000	10,060.36

通过比较法估算，不同用途的土地出让单价为：居住用地约13,500元/平方米，商业用地约9,500元/平方米，公建混合住宅用地约12,000元/平方米。

（2）剩余法

综合考虑项目所处地理位置、交通条件及周边区域房地产市场状况等因素，对周边房地产市场价格进行调查，调查结果如下：

周边居住房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	日期	数据来源	交易均价（元/㎡）
1	航城壹号	多户型	2025Q1	贝壳网	27,600
2	御园	多户型	2025Q1	贝壳网	22,000
3	新城嘉园	多户型	2025Q1	贝壳网	20,000
4	和悦璞云	多户型	2025Q1	贝壳网	28,700
5	枫荷园	多户型	2025Q1	贝壳网	17,600

周边商业房地产成交情况表

序号	项目名称	户型	日期	数据来源	交易单价（元/㎡）
1	御园底商	临街	2025年	安居客	10,000
2	首创悦都汇	临街	2025年	安居客	19,000
3	首创悦都汇	临街	2025年	安居客	19,900

根据上述地产成交情况，居住房地产均价约为23,180元/平方米，商业房地产均价约为16,300元/平方米。

本项目土地开发完成后上市交易，最终的交易价格将由市场决定；本方案运用假设开发法估算居住用地、商业用地未来入市的市场价格。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价-开发成本-开发利润。

居住用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		23,180	修正销售单价
2	项目整体开发成本	土地取得税费	368	按土地取得价的3%计取
		建安成本	4,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	450	按建安成本的10%计取

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
		公共配套设施建设费	135	按建安成本的3%计取
		不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	1,159	按不动产单价的5%计取
		财务费用	817	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
		销售增值税及附加	681	
3	客观开发利润		2,186	按利润率25%计取
土地使用权单价			12,252	

商业用地入市的市场价格

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
	不动产单价		16,300	修正销售单价
	项目整体开发成本	土地取得税费	173	按土地取得价的3%计取
		建安成本	4,500	
		工程勘察设计及其他前期工程费	360	按建安成本的8%计取
		基础设施建设费	450	按建安成本的10%计取
		公共配套设施建设费	135	按建安成本的3%计取
		不可预见费	109	按二级开发直接成本之和的2%计取
		管理费	163	按二级开发直接成本之和的3%计取
		销售费用	815	按不动产单价的5%计取
		财务费用	776	按开发周期2.5年，利率4.75%计算
		销售增值税及附加	647	
	客观开发利润		2,032	按利润率25%计取
土地使用权单价			6,140	

经测算，居住用地入市单价约为12,252元/平方米，商业用地单价约为6,140元/平方米，公建混合居住用地单价按照居住用地及商业用地测算单价分别占0.8、0.2进行测算约为11,030元/平方米。

上述两种方法预估的土地价值各有特点，从不同的角度说明了土地价格水平的高低。但比较法测算结果较剩余法更能体现出估价对象的客观市场价值，故选取两种方法的不同权重作为估价对象评估结果，即剩余法取权重为0.1，比较法取权重为0.9，即估价对象的市场价值为：居住用地13,375元/平方米，商业用地9,164元/平方米，公建混合居住用地单价按照居住用地及商业用地分别占比0.9、0.1测算约为12,954元/平方米。

土地价格表

用途	综合单价（元/㎡）	比较法（元/㎡）	剩余法（元/㎡）
居住用地	13,375.00	13500.00	12,252.00
商业用地	9,164.00	9,500.00	6,140.00
公建混合居住用地	12,954.00	12,000.00	11,030.00

根据土地出让计划、上述土地出让价格预测、不同地块实际情况以及目前市场大环境，在不考虑价格增长因素条件下，以谨慎性原则预估本项目土地出让预估单价，不同用途土地预估单价不超过上述“土地价格表”中的综合单价，详见下表所示：

序号	规划性质	地块名称	土地出让单价(万元/平方米)
1	R2二类居住用地	DX16-0207-6004	1.20
2	R2二类居住用地	DX16-0207-6018	1.20
3	R2二类居住用地	DX16-0207-6002	1.20
4	R2二类居住用地	DX09-0102-0034	1.20
5	R2二类居住用地	DX09-0102-0046	1.20
6	R2二类居住用地	DX09-0102-0054	1.20

7	R2二类居住用地	DX09-0101-0054	1.30
8	R2二类居住用地	DX09-0101-0014	1.30
9	R2二类居住用地	DX09-0101-0030	1.30
10	R2二类居住用地	DX09-0101-0019	1.20
11	R2二类居住用地	DX09-0101-0023	1.30
12	R2二类居住用地	DX09-0101-0048	1.30
13	R2二类居住用地	DX09-0101-0049	1.30
14	R2二类居住用地	DX09-0101-0050	1.30
15	R2二类居住用地	DX09-0101-0057	1.30
16	R2二类居住用地	DX09-0101-0059	1.30
17	R2二类居住用地	DX09-0101-0081	1.30
18	F2公建混合居住用地	DX09-0102-0010	1.20
19	F2公建混合居住用地	DX09-0102-0011	1.20
20	F2公建混合居住用地	DX09-0102-0012	1.20
21	F2公建混合居住用地	DX09-0102-0013	1.20
22	B1商业用地	DX09-0101-0013	0.90
23	B1商业用地	DX09-0101-0058	0.90
24	B1商业用地	DX09-0101-0090	0.90
25	B1商业用地	DX16-0207-6016	0.90

3. 土地出让收入预测

根据上述土地出让计划以及土地出让价格预测，不考虑价格增长因素条件下，该项目土地出让收入如下表所示：

拟出让土地收入情况表

面积单位：万平方米　单位：亿元

序号	计划供地时间	R2二类居住用地		F2多功能用地		B1商业用地		收入合计
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	

1	2027年	10.34	1.20					12.41
	2028年	17.86	1.20					21.43
2	2028年	3.24	1.30					4.21
3	2029年	15.42	1.30			1.98	0.90	21.83
	2030年	4.80	1.20					5.76
4	2030年	5.86	1.30					7.62
5	2031年	12.71	1.30					16.53
6	2032年	11.99	1.30	22.74	1.20	5.07	0.90	47.44
	合计	82.22	6.60	22.74	1.10	7.05	1.60	137.23

五、平衡情况

(一)预期收入测算

该项目收益主要来源于土地出让收入。预期收入情况如下表所示:

序号	年度	土地出让收入(亿元)	合计(亿元)
1	2027年	12.41	12.41
2	2028年	25.64	25.64
3	2029年	21.83	21.83
4	2030年	13.38	13.38
5	2031年	16.53	16.53
6	2032年	47.44	47.44
合计		137.23	137.23

注: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京兴资环[2024]736号文《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》“一、调整招拍挂方式土地收入分配机制(一)根据本市市级与城六区和其他区的收益分配现状,综合考虑近年来市级固定资产投资和转移支付等资金对各区逐年加大倾斜支持、供地区

位外扩及区域开发潜力等因素，按照基本保持市区土地收入格局不变的原则，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；**其他区按照前述口径取得的土地收入，市级分享比例为8%”的规定**，该项目2026年及以后年度土地出让收入共137.23亿元，其中：92%属于区级分享收入，金额126.25亿元，8%属于市级分享收入，金额10.98亿元。

(二)预期成本测算

1.土地出让成本

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)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

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)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，从土地出让收益中按照不低于10%的比例安排用于保障性安居工程资金。

(5)国有土地收益基金

根据北京市财政局关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(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。

该项目按照上述规定采用的计提比例为 7%。

根据上述依据，计算土地出让成本如下:

项 目	金额(亿元)

一、土地出让收入(1)	137.23
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	23.74
1.农业土地开发资金	0.39
2.农田水利建设资金	4.58
3.教育资金	4.58
4.保障性安居工程资金	4.58
5.国有土地收益基金	9.61
三、市级分享收入（3）	10.98
四、土地出让收益(4=1-2-3)	102.51

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

序号	年度	土地出让收入(亿元)	征地相关支出(亿元)
1	2010	0.00	10.43
2	2011	0.00	21.55
3	2012	0.00	8.08
4	2013	0.00	3.11
5	2014	0.00	5.20
6	2015	0.00	7.43
7	2016	0.00	9.54
8	2017	0.00	5.27
9	2018	0.00	4.87
10	2019	0.00	4.91
11	2020	0.00	3.58
12	2021	0.00	2.03
13	2022	0.00	1.64

14	2023	0.00	2.35
15	2024	0.00	1.07
16	2025	0.00	0.32
17	2026	0.00	0.00
18	2027	12.41	0.00
19	2028	25.64	0.00
20	2029	21.83	0.00
21	2030	13.38	0.00
22	2031	16.53	0.00
23	2032	47.44	0.00
	合计	137.23	91.38

(三)项目净收益覆盖债券还本付息情况合

1.项目整体融资收益平衡情况

经计算，债券存续期内，预计可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益总共为102.51亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为72.43亿元，本息保障倍数为1.42倍，项目收益完全能够覆盖专项债券本息。

2.北京市融资收益平衡情况

根据本项目资金筹措表可知，北京市前期投入资金33.90亿元(其中市级财政资金18.20亿元，专项债债券发行本金15.70亿元)，利息预估0.94亿元(债券期限分别为3年、5年和7年，融资利率保守假设1.50%、1.65%、1.64%)，本项目土地入市后，北京市可将项目前期成本34.84亿元(含前期投入资金及债券利息)从土地出让收入中予以扣除，即

土地出让收入市级可分配 34.84 亿元，北京市为本项目发行专项债券 15.70 亿元，债券本息合计 16.64 亿元，则北京市专项债券本息覆盖倍数为 34.84/16.64=2.09，因此北京市通过本项目实施能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

3.大兴区融资收益平衡情况

大兴区实施本项目可获得的土地出让净收益=本项目净收益-市级前期投入=67.67 亿元，大兴区为本项目发行专项债券 46.63 亿元，债券期限分别为 3 年、5 年和 7 年，融资利率保守 1.58%-3.37%，债券本息合计 55.78 亿元，则大兴区专项债券本息覆盖倍数为 67.67/55.78=1.21，因此大兴区能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。

（四）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。

项目债券本息偿还能力评估表

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
经营净收益(亿元)	97.38	102.51	107.64
债券还本付息额(亿元)	72.43	72.43	72.43

债券本息覆盖率	1.34	1.42	1.49

根据该项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当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1.2，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

(五)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。

1.项目主体风险

(1)风险评估

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。

(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。该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有关政策变化，尽量降低对项目经营带来的不确定影响。

3.项目收益不及预期风险

(1)风险评估

项目在项目建设期间，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，加强项目规划，拓展项目运营内容，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。

4.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。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。

5.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。该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：一是加强对于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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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平衡。

综上所述，债券调减后，仍满足项目建设的资金需求，并且提高了资金的使用效率。

七、其他说明

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。

北京正衡东亚会计师事务所有限公司

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国 北京

二〇二六年十一月九日



统一社会信用代码

91110105783202935P

营业执照

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。

(副 本) (3-1)

名　　称　北京正衡东亚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　王建都

经营范围　许可项目：注册会计师业务；代理记账。（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：财政资金项目预算绩效评价服务；税务服务；企业管理咨询；破产清算服务。（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　100万元

成立日期　2005年12月12日

住　　所　北京市大兴区黄鹅路55号1幢5层26号

登记机关　北京市大兴区市场监督管理局

2024 年 10 月 25 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：北京正衡东亚会计师事务所有限公司

首席合伙人：

主任会计师：王建都

经营场所：北京市大兴区黄亦路55号1幢5层26号

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000410

批准执业文号：京财会[2005]2109号

批准执业日期：2005年12月8日

证书序号 0022625

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

2024 年 12 月 13 日

中华人民共和国财政部制





2014.4.10.

2015.4.9.

证书编号：
No. of Certificate 110000771130

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 1999 年 /y 6 月 /m 1 日 /d

年度检验登记
Annual Renewal Registratio

本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.







2012 年 /y 9 月 /m 18 日 /d

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

北京正衡会计师事务所
CPAs

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

2017 年 12 月 28 日
/y /m /d

同意调入
Agree the holder to be transferred to

北京正衡注册会计师事务所
CPAs

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

2017 年 12 月 28 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



王建都 110000771130

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

王建都

会员编号 110000771130

最后年检时间	年检结果
2026年05月	通过

历年记录

2025年

2025-05-15

通过

2024年

2024-04-24

通过

2023年

2023-05-19

通过

2022年

2022-07-20

通过

证书编号：
No. of Certificate 110004100006

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 2015 年 /y 08 月 /m 14 日 /d

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.

CPA任职资格检查合格
BEIJING INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS 北京注册会计师协会
BICPA
16CPA011970
07572656 15741248
2016

年 /y 月 /m 日 /d

王一伟 110004100005

年检历史查询

年检凭证

王一伟

会员编号 110004100006

年检年份	年检结果
2026年06月	

历年记录

2025年 2025-05-15	通过
2024年 2024-04-24	通过
2023年 2023-05-19	通过
2022年 2022-07-20	通过