2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴开发区北区1号地土地一级开发项目
（调减）收益与融资自求平衡专项报告

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

2026年北京市政府专项债券（三十四期）
大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调减）
收益与融资自求平衡专项报告

玖盛嘉专审字[2026]1018号

北京市规划和自然资源委员会大兴分局、北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心、北京市大兴区财政局、北京大兴经济开发区开发经营有限公司：

我们接受委托，对大兴开发区北区1号地土地一级开发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》，项目实施单位对项目收益预测及其所依据的假设负责，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。

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

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。

总体评价结果如下：

一、项目投融资情况

截至2026年9月30日，大兴开发区北区1号地土地一级开发项目预计总投资额403,959万元，其中：拟融资185,700万元、财政预算资金218,259万元。

截至2026年9月30日，已发行债券104,700万元，其中：2016年6月发行35,000万元，发行期限3年，发行利率2.99%，2019年6月到期后通过再融资续期7年，发行利率3.52%，2026年6月到期后通过再融资续期1年，发行利率1.23%；2019年6月发行30,000万元，发行利率3.18%，发行期限3年；2022年6月到期后通过再融资续期3年，利率2.45%；2025年6月再次到期后通过再融资续期5年，利率1.59%；2025年6月发行3,000万元，发行期限7年，利率1.64%；2026年4月发行2,800万元，发行期限7年，

利率1.65%。2026年9月发行33,900万元，发行期限3年，利率1.31%。

北京大兴经济开发区开发经营有限公司原计划申请33,900万元专项债券资金，支付项目搬迁腾退补偿款，用于居民购买回迁安置房，现因回迁安置房建设不及预期，故暂不具备支付条件。

为提高专项债券资金使用效率，本项目调减2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目发行的27,100万元。

本项目调减资金由后续年度发债保障，2026年以后年度拟发行108,100万元，发行期限2-5年，利率1.45%、1.49%（本项目专项债券发行利率的测算，以中国债券信息网发布的中债国债收益率曲线为基准参考。根据2026年9月发布的最新数据，3年期国债收益率约为1.25%，5年期国债收益率约为1.40%。按国债基准利率上浮15-25），债券存续期内按年付息，到期一次还本，应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2016		35,000		35,000			
2017	35,000			35,000	2.99%	1,046.50	1,046.50
2018	35,000			35,000	2.99%	1,046.50	1,046.50
2019	35,000	30,000		65,000	2.99%、3.18%	1,046.50	1,046.50
2020	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
2021	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
2022	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
2023	65,000			65,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
2024	65,000			65,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
2025	65,000	3,000		68,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
2026	68,000	9,600		77,600	3.52%、1.59%、1.64%	1,758.20	1,758.20
2027	77,600	83,100	35,000	125,700	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、	1,136.35	36,136.35
2028	125,700	20,000		145,700	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	1,899.67	1,899.67
2029	145,700	5,000	6,800	143,900	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	2,189.67	8,989.67

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2030	143,900		30,000	113,900	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	2,173.09	32,173.09
2031	113,900		83,100	30,800	1.64%、1.65%、1.45%	1,696.09	84,796.09
2032	30,800		23,000	7,800	1.64%、1.65%、1.45%	457.90	23,457.90
2033	7,800		7,800		1.86%	144.73	7,944.73
合计		185,700	185,700			27,054.20	212,754.20

二、预测项目收益覆盖本息情况

按目前土地市场测算：根据本项目已供应地块最近一期均价；本项目无已供应地块的，参考周边项目已上市地块均价。

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	381,430	401,505	421,580
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	30,514	32,120	33,726
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资（基）金（3）	94,192	101,220	108,245
1.农业土地开发资金	292	292	292
2.农田水利建设资金	24,943	26,951	28,958
3.教育资金	24,943	26,951	28,958
4.保障性安居工程资金	24,943	26,951	28,958
5.国有土地收益基金	19,071	20,075	21,079

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

项目	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算
四、土地出让净收入（4）	256,724	268,165	279,609
五、项目收益（5）	256,724	268,165	279,609
六、融资本息合计(6)	212,754	212,754	212,754
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.21	1.26	1.31

三、审计结论

经专项审核，我们认为，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本次评价的大兴开发区北区 1 号地土地一级开发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。

附件：大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目收益及现金流入评价说明

北京玖盛嘉会计师事务所

（普通合伙）

中国注册会计师：

中国注册会计师：

中国•北京

二〇二六年十一月八日

附件：

大兴开发区北区1号地土地一级开发项目
收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以大兴开发区北区1号地土地一级开发项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者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）相关法律法规无重大变化；

（四）政府制定的土地出让计划，可返还政府收益等能够顺利执行；

（五）土地出让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的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）实施单位基本情况

单位名称：北京大兴经济开发区开发经营有限公司；

住所：北京市大兴区经济开发区广茂大街9号；

企业性质：有限责任公司（法人独资）；

法定代表人：常学智；

注册资本：21000万元；

经营范围：投资管理；专业承包；物业管理；技术开发；提供会议服务（不含食宿）；企业形象策划；经济贸易咨询；组织文化交流活动（不含演出）。（“1、未经有关部门

批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）。

（二）项目申请单位基本情况

单位名称：北京市大兴区规划和自然资源综合事务中心；

住所：北京市大兴区黄村镇金华寺东路 1 号；

企业性质：事业单位；

法定代表人：张博峰；

注册资本：10 万元；

经营范围：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。

（三）项目概况

1、项目介绍

项目预计总投资 403,959 万元。截至 2026 年 9 月 30 日，本项目已累计发行专项债券 70,800 万元，支持项目 1 个。

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目土地出让情况如下表所示：

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	已出让/预计出让时间
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016 年 12 月
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017 年 4 月
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017 年 10 月
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2	

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	已出让/预计出让时间
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3其他类多功能用地	已出让	1.58	4.11	
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3其他类多功能用地	已出让	2.17	5.64	
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334教育用地	已出让	0.35	0.28	
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017年8月
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021年7月
10	B	DX00-0302-0021	R2二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025年1月
11	B	DX00-0302-0022	R2二类居住用地	已出让	2		
12	A	DX00-0301-0019	A2文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025年2月
已出让地块合计					20.79	51.54	
1	B	DX00-0302-0018	B4综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028年12月
2	A	DX00-0301-0013	F3其他类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2027年12月
3	A	DX00-0301-0008	M1工业用地	未出让	1.11	2.78	2027年12月
4	A	DX00-0301-0011	M1工业用地	未出让	0.98	2.45	2029年12月

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	已出让/预计出让时间
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36		
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14	
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4	
未出让地块合计					10.11	29.9	

2、资金筹措方案

大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目总投资 403,959 万元，其中：计划申请专项债券总额 185,700 万元，已发行 104,700 万元，2026 年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目已于 2026 年 9 月发行 33,900 万元，由于回迁安置房建设不及预期，故暂不支付项目搬迁腾退补偿款，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券 27,100 万元。本项目调减资金由后续年度发债保障，本次调减后，2026 年共发行债券 9,600 万元，2026 年后计划按批次发行 108,100 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

（四）项目收益及现金流入预测项目说明

本项目采用市场比较法和剩余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

（1）本项目现金流入以项目完成后可出让土地收入为基础，结合项目的建设期、近

几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

大兴开发区北区 1 号地土地一级开发项目周边地块成交信息情况如下表所示：

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价（元）	竞得人
1	大兴生物医药产业基地 DX00-0507-0030-2 地块 M1 工业用地	工业用地	29,100.00	4,213.68	2024-11-4	1,448.00	锦波医学生物材料（北京）有限公司
2	北京大兴国际机场临空经济区 0107 街区 DX16-0107-0033、0056 地块 W1 物流用地	工业用地	104,355.13	18,906.35	2024-12-18	1,811.73	华润普仁鸿（北京）医药有限公司
3	大兴生物医药产业基地 DX00-0502-0054 地块 M1 工业用地	工业用地	5,467.20	844.63	2024-5-30	1,544.90	北京曼迪卡尔科技发展有限公司
工业用地测算平均单价						1,601.54	
1	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	B4 综合性商业金融服务业用地	16,705.00	12,200.00	2015-6-26	7,303.00	北京兴创置地房地产开发有限公司

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价（元）	竞得人
2	北京市大兴区黄村镇兴华大街DX00-0202-0307 地块B4 综合性商业金融服务业用地	B4 综合性商业金融服务业用地	134,479.00	334,000.00	2016-5-5	24,836.59	北京中瑞凯华投资管理有限公司
3	北京市大兴区大兴新城西片区一期 A、B 组团土地一级开发项目 DX00-0406-0003、DX00-0406-0011 地块 R2 二类居住用地、DX00-0404-0033 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、DX00-0406-0007 地块 A334 托幼用地	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A334 托幼用地	119,514.23	214,600.00	2024-7-3	17,956.02	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司和北京大兴发展集地开发有限公司联合体
综合性商业金融服务业用地测算平均单价						16,697.54	
1	北京市大兴区北臧村生物医药基地 DX00-0501-6003 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	107,875.00	181,000.00	2016-2-26	16,778.68	北京绿地京城置业有限公司和北京绿地京华置业有限公司联合体
2	北京大兴国际机场临空经济区 DX16-0104-0002 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	6,007.17	3,905.00	2024-12-26	6,500.57	北京航城嘉泰商业管理有限公司

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

序号	宗地名称	用地性质	规划建筑面积(平方米)	成交价(万元)	成交日期	楼面单价（元）	竞得人
3	北京大兴国际机场临空经济区 DX12-0105-6006、6009 地块 F3 其他类多功能用地	F3 其他类多功能用地	130,173.43	131,600.00	2022-4-29	10,109.59	北京新航城建设实业发展有限公司
其他类多功能用地测算评价单价						11,129.61	
1	北京市大兴区黄村镇 DX00-0208-6021 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	70,121.08	190,000.00	2023-12-6	27,095.99	北京诺德兴创置业有限公司
2	北京市大兴区大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目 DX00-0407-0002 地块 R2 二类居住用地	R2 二类居住用地	44,515.83	100,000.00	2023-06-20	22,463.92	中建三局城市投资运营有限公司和北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司联合体
3	北京市大兴区大兴新城核心区土地一级开发项目 DX00-0101-053、DX00-0101-055 地块二类居住用地	R2 二类居住用地	91,908.44	287,500.00	2023-8-3	31,281.13	中建壹品投资发展有限公司
二类居住用地测算平均单价						26,947.01	

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

（2）可出让建筑楼面基准评估价格及收益预测

参考土地成交情况，结合土地具体位置以及规划用途情况，本项目依据以下土地上市成交价格进行测算：

（1）工业用地上市单价 1,600.00 元/平米；

（2）综合性商业金融服务业用地上市楼面单价17,000.00元/平米；

（3）其他类多功能用地上市楼面单价12,000.00元/平方米；

（4）二类居住用地上市楼面单价20,000.00元/平方米；

具体收入明细如下：

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	已出让/预计出让时间	土地出让金额（万元）
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016年12月	103,020
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017年4月	129,000
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017年10月	360,000
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2		
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.58	4.11		
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017年8月	237
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021年7月	113
10	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025年1月	232,000
11	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2			
12	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025年2月	2,853
已出让地块合计					20.79	51.54		827,223

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	已出让/预计出让时间	土地出让金额（万元）
1	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028 年 12 月	48,620
2	A	DX00-0301-0013	F3 其他类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2027 年 12 月	68,760
3	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	2027 年 12 月	4,448
4	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	2029 年 12 月	3,920
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月	161,840
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月	102,340
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36			
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
未出让地块合计					10.11	29.9		389,928

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

综上测算，本项目未出让地块预计可取得收入为 389,928 万元。

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：

序号	项目名称	户型	交易日期	数据来源	交易单价（元/平方米）
1	龙湖时代天街	临街	2022 年 5 月 18 日	58 同城	34,000

2	观音寺	临街	2022年3月16日	安居客	35,000
3	龙湖时代天街	临街	2022年4月3日	58同城	34,000

初步分析项目二级开发完成后的房地产市场情况，预计商业房地产均价约34,000元/平方米。

本项目完成棚户区改造后，经营性用地将通过土地市场进行入市交易，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综合性商业金融服务业用地未来入市的市场价格（熟地价格）。

未来入市的市场价格（熟地价格）=开发总价值-由熟地建造房屋的开发成本-前期费用-征地补偿及相关税费-拆迁补偿及相关费用-市政基础设施建设费用-其他费用-财务费用-利润或管理费-审计费-两税两费-开发利润。

序号	项目名称		金额（元/㎡）	备注
1	不动产单价		34,000	修正销售单价
2	项目整体开发成本	建安成本	4,500	
		前期费用	19.14	未出让地块成本*80%/建筑规模
		征地补偿及相关税费	567.23	未出让地块成本*80%/建筑规模
		拆迁补偿及相关费用	4,141.28	未出让地块成本*80%/建筑规模
		市政基础设施建设费用	193.83	未出让地块成本*80%/建筑规模
		其他费用	19.60	未出让地块成本*80%/建筑规模
		财务费用	588.94	未出让地块成本*80%/建筑规模
		利润或管理费	98.82	未出让地块成本*80%/建筑规模
		审计费	4.38	未出让地块成本*80%/建筑规模
		两税两费	6.65	未出让地块成本*80%/建筑规模
3	客观开发利润		1,410	按利润率25%计取
土地使用权单价			**22,450**	

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

经测算：商业用地入市单价约22,450元/㎡。使用剩余法测算本项目未出让地块预计可取得收入为413,080万元，具体明细如下：

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积	建筑规模	已出让/	土地出让金

					(公顷)	（万平方米）		
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016 年 12 月	103,020
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017 年 4 月	129,000
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017 年 10 月	360,000
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2		
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.58	4.11		
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017 年 8 月	237
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021 年 7 月	113
10	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025 年 1 月	232,000
11	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2			
12	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025 年 2 月	2,853
已出让地块合计					20.79	51.54		827,223
1	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028 年 12 月	64,207
2	A	DX00-0301-0013	F3 其他类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2027 年 12 月	
3	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	2027 年 12 月	

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积	建筑规模	已出让/预计出让时间	土地出让金额（万元）
					(公顷)	（万平方米）		
4	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	2029 年 12 月	
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月	213,724
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月	135,149
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36			
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
未出让地块合计					10.11	29.9		413,080

3、通过上述两种方法测算，本项目未出让地块收入取两种方法的平均值。测算，未出让地块预计收入 401,505 万元。具体明细如下：

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积	建筑规模	已出让/预计出让时间	土地出让金额（万元）
					(公顷)	（万平方米）		
1	A	DX00-0301-0005(0144)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.36	7.55	2016 年 12 月	103,020
2	A	DX00-0301-0010(0145)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.83	5.86	2017 年 4 月	129,000
3	B	DX00-0301-0029	R2 二类居住用地	已出让	2.9	6.67	2017 年 10 月	360,000
4	B	DX00-0301-0030	F3 多功能用地	已出让	2	5.2		

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积(公顷)	建筑规模(万平方米)	已出让/预计出让时间	土地出让金额(万元)
5	B	DX00-0301-0036(0039)	F3 其他类多功能用地	已出让	1.58	4.11		
6	B	DX00-0301-0038(0040)	F3 其他类多功能用地	已出让	2.17	5.64		
7	B	DX00-0301-0031(0146)	A334 教育用地	已出让	0.35	0.28		
8	B	DX00-0302-0025(0064)	S4 社会停车场库用地	已出让	0.57	1.85	2017年8月	237
9	B	DX00-0301-0033(0038)	U12 供应设施用地	已出让	0.5	0.18	2021年7月	113
10	B	DX00-0302-0021	R2 二类居住用地	已出让	2.84	11.66	2025年1月	232,000
11	B	DX00-0302-0022	R2 二类居住用地	已出让	2			
12	A	DX00-0301-0019	A2 文化设施用地	已出让	1.69	2.54	2025年2月	2,853
已出让地块合计					20.79	51.54		827,223
1	B	DX00-0302-0018	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.02	2.86	2028年12月	56,414
2	A	DX00-0301-0013	F3 其他类多功能用地	未出让	1.91	5.73	2027年12月	34,380
3	A	DX00-0301-0008	M1 工业用地	未出让	1.11	2.78	2027年12月	2,224
4	A	DX00-0301-0011	M1 工业用地	未出让	0.98	2.45	2029年12月	1,960

北京玖盛嘉会计师事务所(普通合伙)

序号	组团	地块编号	用地类型	上市进度	土地面积（公顷）	建筑规模（万平方米）	已出让/预计出让时间	土地出让金额（万元）
5	A	DX00-0301-003	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	2.38	9.52	2031 年 12 月	187,782
6	A	DX00-0301-009	B4 综合性商业金融服务业用地	未出让	1.72	6.02	2034 年 12 月	118,745
7	B	DX00-0301-0035	S4 社会停车场用地	未出让	0.36			
8	B	DX00-0302-0003	U13 供应设施用地	未出让	0.23	0.14		
9	B	DX00-0302-0019	U31 消防设施用地	未出让	0.4	0.4		
未出让地块合计					10.11	29.9		401,505
预计出让地块收入总计					30.9	81.44		1,228,728

综上测算，本项目预计出让土地收入 1,228,728 万元，其中：已出让地块收入 827,223 万元；未出让地块预计收入 401,505 万元。根据已出让地块和未出让地块收入测算未出让地块成本 132,000.00 万元。

4、市级分享收入

本项目上交市级土地出让收入分享支出根据《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）规定，按土地出让总价款 8%进行扣除。

5、计提政策性资金详情

（1）农业土地开发资金

本项目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》的通知（财综[2004]49 号）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按照第六等别的土地出让平均纯收益征收标准为65元/平米×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%）。

（2）农田水利建设资金

本项目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）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

本项目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）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

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%的比例安排资金，统筹用于廉租住房、公共租赁住房等保障性安居工程。

（5）国有土地收益基金

本项目国有土地收益基金根据关于印发《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）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%。

6、土地出让净收入预测情况

北京致盛嘉会计师事务所（普通合伙）

单位：万元

项目	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	381,430	401,505	421,580
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	30,514	32,120	33,726
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资（基）金（3）	94,192	101,220	108,245
1.农业土地开发资金	292	292	292
2.农田水利建设资金	24,943	26,951	28,958
3.教育资金	24,943	26,951	28,958
4.保障性安居工程资金	24,943	26,951	28,958
5.国有土地收益基金	19,071	20,075	21,079
四、土地出让净收入（4）	256,724	268,165	279,609

四、债券概况

截至2026年9月30日，大兴开发区北区1号地土地一级开发项目预计总投资额403,959万元，其中：拟融资185,700万元、财政预算资金218,259万元。

截至2026年9月30日，已发行债券104,700万元，其中：2016年6月发行35,000万元，发行期限3年，发行利率2.99%，2019年6月到期后通过再融资续期7年，发行利率3.52%，2026年6月到期后通过再融资续期1年，发行利率1.23%；2019年6月发行30,000万元，发行利率3.18%，发行期限3年；2022年6月到期后通过再融资续期3年，利率2.45%；2025年6月再次到期后通过再融资续期5年，利率1.59%；2025年6月发行3,000万元，发行期限7年，利率1.64%；2026年4月发行2,800万元，发行期限7年，利率1.65%。2026年9月发行33,900万元，发行期限3年，利率1.31%。

北京大兴经济开发区开发经营有限公司原计划申请33,900万元专项债券资金，支付项目搬迁腾退补偿款，用于居民购买回迁安置房，现因回迁安置房建设不及预期，故暂不具备支付条件。为提高专项债券资金使用效率，本项目调减2026年北京市政府专项债券

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目已发行的27,100万元。本次调减后，2026年共发行债券9,600万元。

本项目调减资金由后续年度发债保障，2026年以后年度拟发行108,100万元，发行期限2-5年，利率1.45%、1.49%（本项目专项债券发行利率的测算，以中国债券信息网发布的中债国债收益率曲线为基准参考。根据2026年9月发布的最新数据，3年期国债收益率约为1.25%，5年期国债收益率约为1.40%。按国债基准利率上浮15-25），债券存续期内按年付息，到期一次还本，应还本付息情况见下表：

金额单位：万元

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2016		35,000		35,000			
2017	35,000			35,000	2.99%	1,046.50	1,046.50
2018	35,000			35,000	2.99%	1,046.50	1,046.50
2019	35,000	30,000		65,000	2.99%、3.18%	1,046.50	1,046.50
2020	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
2021	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
2022	65,000			65,000	3.52%、3.18%	2,186.00	2,186.00
2023	65,000			65,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
2024	65,000			65,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
2025	65,000	3,000		68,000	3.52%、2.45%	1,967.00	1,967.00
2026	68,000	9,600		77,600	3.52%、1.59%、1.64%	1,758.20	1,758.20
2027	77,600	83,100	35,000	125,700	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、	1,136.35	36,136.35
2028	125,700	20,000		145,700	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	1,899.67	1,899.67
2029	145,700	5,000	6,800	143,900	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	2,189.67	8,989.67
2030	143,900		30,000	113,900	1.59%、1.64%、1.65%、1.45%、1.31%	2,173.09	32,173.09
2031	113,900		83,100	30,800	1.64%、1.65%、1.45%	1,696.09	84,796.09
2032	30,800		23,000	7,800	1.64%、1.65%、1.45%	457.90	23,457.90

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	利率	应付利息	还本付息合计
2033	7,800		7,800		1.86%	144.73	7,944.73
合计		185,700	185,700			27,054.20	212,754.20

五、项目收益覆盖本息情况

根据以上分析，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算
一、土地出让收入（1）	381,430	401,505	421,580
二、上交市级土地出让收入分享支出（2）	30,514	32,120	33,726
三、扣除从土地出让收入中计提的各项资(基）金（3）	94,192	101,220	108,245
1.农业土地开发资金	292	292	292
2.农田水利建设资金	24,943	26,951	28,958
3.教育资金	24,943	26,951	28,958
4.保障性安居工程资金	24,943	26,951	28,958
5.国有土地收益基金	19,071	20,075	21,079
四、土地出让净收入（4）	256,724	268,165	279,609
减：项目开发成本			
五、项目收益（5）	256,724	268,165	279,609
六、融资本息合计(6)	212,754	212,754	212,754
七、本息覆盖倍数（7=5/6）	1.21	1.26	1.31

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。

六、结论

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为1.26倍，能保证债券正常的还本付息，实现项目收益与融资自求平衡。

七、使用与限制

1、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。

2、本评价报告只能用于本报告载明的目的与用途。

3、本报告的使用权归委托方所有，因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。

北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）



统一社会信用代码

91110115668401381B

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　北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　杜俊明

经营范围　审查企业会计报表，出具审计报告；验证企业资本，出具验资报告；办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务，出具有关的报告；基本建设年度财务决算审计；代理记帐；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法规规定的其它业务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

成立日期　2007年10月30日

合伙期限　2007年10月30日至 长期

主要经营场所　北京市大兴区魏善庄镇中心路100号院016室平房

登记机关　北京市大兴区市场监督管理局

2020 年 07 月 29 日

复印件仅限于2026年北京市政府专项债券(三十四期)大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调规）收益与融资自求平衡专项报告使用，其他用途及再复印无效。

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

证书序号：0014432

会计师事务所

执业证书

名　　称：北京玖盛嘉会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：杜俊明

主任会计师：

经营场所：北京市大兴区魏善庄镇中心路100号院016室平房

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000534

批准执业文号：京财会[2007]2574号

批准执业日期：2007年10月23日

此复印件仅限于2026年北京市政府专项债券（三十四期）大兴开发区北区1号地土地一级开发项目（调规）收益与融资自求平衡专项报告使用，其他用途及再复印无效。

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。

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

二〇二〇年九月一日

中华人民共和国财政部制