2025年北京市政府专项债券（七期）
2026年北京市政府专项债券（二十三期）
房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目（调增）
收益与融资平衡专项评价报告

北京精与诚会计师事务所
Beijing Jingyucheng Public Accountants



北京精与诚会计师事务所有限责任公司

2025年北京市政府专项债券（七期）
2026年北京市政府专项债券（二十三期）
房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目（调增）收益与融资平衡专项评价报告

（2026）精师核字第13号

北京住总京房房地产开发有限公司

北京市房山新城投资有限责任公司：

我们接受贵单位委托，对2025年北京市政府专项债券（七期）、2026年北京市政府专项债券（二十三期）房山区琉璃河镇中心区洄城等5村棚户区改造和环境整治项目（调增）（以下简称“该项目”）的收益与融资自求平衡情况进行评价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》。北京住总京房房地产开发有限公司（以下简称：住总京房公司）、北京市房山新城投资有限责任公司（以下简称：新城投公司）对该预测及其所依据的各项假设、提供的资料负责。这些假设已在具体说明中披露。

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。

经专项审核，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的前提下，该项目预期土地出让收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、专项债基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2017年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2017〕19号），该项目已纳入2017年棚改实施计划，并于2017年7月11日授权北京住总京房房地产开发有限公司为实施主体（房政函〔2017〕270号至275号）。该项目实施方案于2017年10月12日经北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要〔2017〕39期）。2023年6月1日，授权北京市房山新城投资有限责任公司为五片区项目实施主体（房政函〔2023〕176号），负责五片区土地开发及安置房建设工作。

表1-1　项目主体情况表

单位名称	北京住总京房房地产开发有限公司		
法定代表人	刘向宁	成立日期	2017年04月19日
注册资本	5.55亿元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59		
注册地址	北京市房山区琉璃河镇洄城村委会北470米		

经营范围	专业承包；销售商品房；从事房地产经纪业务；物业管理；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）；投资管理；资产管理。
单位类型	有限责任公司
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京住总房地产开发有限责任公司 持股 100%

表 1-2　项目主体情况表

单位名称	北京市房山新城投资有限责任公司		
法定代表人	欧新刚	成立日期	2016 年 7 月 8 日
注册资本	20.00 亿元	营业期限	
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D		
注册地址	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号		
经营范围	一般项目：以自有资金从事投资活动；财务咨询；对外承包工程；物业管理；酒店管理；技术服务、技术开发、技术咨询、技术交流、技术转让、技术推广；土地整治服务；建筑材料销售；建筑用石加工；工程管理服务；工程造价咨询业务。（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）许可项目：房地产开发经营；出版物零售。		
单位类型	有限责任公司（国有独资）		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京市房山区人民政府国有资产监督管理委员会 持股 100%		

（二）项目基本情况

该项目位于房山区琉璃河镇中心区，分为六个片区同步实施，涉及洄城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5 个村及燕琉公司、窗纱厂等国有单位。项目东至京港澳高速，南至规划南环路，西至规划京保公路新线，北至规划岳窑路。项目位置如下图：



根据项目公司提供的资料所述，项目总投资为 102.70 亿元，其中：已发行债券融资投入 35.54 亿元，本次拟新增调增政府专项债券 1.0351 亿元，后续年度计划发行政府专项债券 33.4249 亿元。其余为财政资金 32.70 亿元。

二、预测假设

本次预测以房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、基本政策等，以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。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（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）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、融资情况

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018 年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28 号），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据上述（财预〔2017〕89 号）及（财预〔2018〕28 号），地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足

法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（一）资金充足性

项目资金筹措方式为专项债券、财政预算资金安排等。截至审计报告日已到位资金35.78亿元（前期已发行政府专项债券35.54亿元、财政资金0.24亿元）。

根据《房山区2026年地方政府债券用途调整项目表》，为提高北京市地方政府债券资金使用效益，依法合规调整新增债券用途，现将原2025年北京市政府专项债券（七期）（起息日2025年02月19日，3年期，票面利率1.39%）已发行债券资金0.9351亿元（房山区绿色能源先导区（一期）项目0.2亿元；山区人口迁移集中安置二期两限房土地一级开发项目0.7351亿元）；2026年北京市政府专项债券（二十三期）（起息日2026年8月19日，3年期，利率1.31%）已发行债券资金0.1亿元（全部为房山区绿色能源先导区（一期）项目）调拨至该项目，原项目于2026年11月12日起停止计息（具体利息转换日期于债券发行后，由债券使用主体及区财政局共同协商决定，本段涉及日期仅作为测算使用）。

本次债券调整发行完成后，2027年及后续年度计划发行政府专项债券33.4249亿元、财政投入32.46亿元。项目合计筹措资金102.70亿元。预计2028年开始有土地入市交易，项目资金陆续回笼。

（二）资金稳定性

本期债券调整后，剩余债券资金持有期内项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

四、项目预期收益来源

该项目预期收入来源为土地出让收入。根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积约138.80万平方米，其中：拟于2028年入市交易土地规划建筑面积约13.61万平方米，拟于2030年入市交易土地规划建筑面积约125.19万平方米。入市交易收入用于偿还该项目发行债券融资的本金和利息。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1.土地出让收入测算

（1）土地规模

该项目可出让商业用地18.69公顷，建筑规模23.76万平方米；居住用地66.71公顷，建筑规模115.04万平方米。

（2）地价测算

本次地价测算通过市场比较法和基准地价系数修正法进行综合评估的居住用地楼面单价为9476元/平方米，商业用地楼面单价为5312元/平方米，具体测算过程如下：

①市场比较法

项目预期收益来源为土地出让收入。结合北京市各区县土地交易情况，选取住宅地块3宗、商服地块3宗作为可比案例，详细参考案例情况见表2-1及表2-2：

表 2-1　居住用地参考地块明细表

成交时间	项目名称	建筑规模（平方米）	成交总价（亿元）	成交单价（元/平方米）
2022 年 8 月	西韶街道佳世苑三期 FS00-0113-0008,0009 地块	111,831.00	16.7	14,933.25
2023 年 6 月	北京市房山区城关中心区 FS00-0230-0018 地块 R2 二类居住用地	88,363.07	8.81	9,970.23
2023 年 9 月	北京市房山区阎村镇 FS07-0104-0077 地块 R2 二类居住用地	104,756.00	12	11,455.19

表 2-2　商业用地参考地块明细表

成交时间	项目名称	建筑规模（平方米）	成交总价（亿元）	成交单价（元/平方米）
2023 年 6 月	北京市房山区窦店镇高端制造业基地 06 街区 01 地块 FS00-DD06-0018、0019、0023、0024 地块 F3 其他类多功能用地	198,291.00	10	5043.09
2025 年 10 月	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0206 街区 X44B2 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	20,400.12	1.48	7254.86
2025 年 10 月	北京经济技术开发区亦庄新城 YZ00-0302 街区 C4F1 地块 F3 其他类多功能用地	40,505.728	3.75	9257.95

通过一般因素修正、区域因素修正和个别因素修正得到市场比较法评估结果为：居住用地楼面价 11452.98 元/平方米，商业用地楼面价 5388.98 元/平方米。

②基准地价系数修正法

该项目用地位于北京市基准地价十级地价区，区片为 X 级-房 2，居住用地区片基准地价为楼面价 4110 元/平方米，商业用地区片基准地价为楼面价 3770 元/平方米。经过用途修正、期日修正、年期修正、容积率修正、因素修正等多项影响因素修正，评估结果为：居住用地楼面价 4863 元/平方米，商业用地楼面价 5002 元/平方米。

通过上述两种方法测算，结合项目自身情况，市场法的测算结果更能体现市场价值，故市场比较法设置的权重占比高，确定的综合楼面熟地价见表 3：

表 3　上市地块地价测算表

序号	土地类型	估价方法	楼面熟地价（元/平方米）	权重	综合楼面熟地价（元/平方米）
1	居住用地	市场比较法	11452.98	0.7	9476
		基准地价系数修正法	4863.00	0.3	
2	商业用地	市场比较法	5388.98	0.8	5312
		基准地价系数修正法	5002.00	0.2	

（3）土地出让收入预测

根据项目供地计划，经营性地块于 2028 年起入市交易，按上述经营性用地价格计算土地上市交易预计收入，详细情况见表 4-1 及表 4-2：

表 4-1　上市地块信息明细表

规划地块编码及名称	计划上市年度	地块类别编码及名称	用地规模（万㎡）	地上建筑面积（万㎡）	预计出让单价（元/㎡）	预计土地出让收入（亿元）
二片区-s1	2028 年	B1 商业设施用地	4.53	4.53	5312	2.41
二片区-s2	2028 年	B1 商业设施用地	3.04	3.04	5312	1.61
二片区-s3	2028 年	B1 商业设施用地	2.48	2.48	5312	1.32
二片区-s4	2028 年	B1 商业设施用地	3.56	3.56	5312	1.89
四片区-s5	2030 年	B1 商业设施用地	3.83	7.66	5312	4.07
四片区-s6	2030 年	B1 商业设施用地	1.25	2.49	5312	1.32
三片区-j1	2030 年	R2 二类居住用地	6.49	9.08	9476	8.60

三片区-j2	2030 年	R2 二类居住用地	1.94	2.72	9476	2.58
三片区-j3	2030 年	R2 二类居住用地	2.05	2.87	9476	2.72
六片区-j4	2030 年	R2 二类居住用地	5.64	10.15	9476	9.62
六片区-j5	2030 年	R2 二类居住用地	2.29	4.11	9476	3.89
六片区-j6	2030 年	R2 二类居住用地	2.80	5.05	9476	4.79
六片区-j7	2030 年	R2 二类居住用地	3.64	6.55	9476	6.21
六片区-j8	2030 年	R2 二类居住用地	3.66	6.59	9476	6.24
六片区-j9	2030 年	R2 二类居住用地	3.40	6.13	9476	5.81
四片区-j10	2030 年	R2 二类居住用地	2.28	4.11	9476	3.89
四片区-j10	2030 年	R2 二类居住用地	4.21	7.57	9476	7.17
四片区-j11	2030 年	R2 二类居住用地	3.06	5.50	9476	5.21
四片区-j12	2030 年	R2 二类居住用地	2.19	3.94	9476	3.73
四片区-j13	2030 年	R2 二类居住用地	4.87	8.76	9476	8.30
四片区-j14	2030 年	R2 二类居住用地	2.17	3.91	9476	3.71
四片区-j15	2030 年	R2 二类居住用地	3.32	5.97	9476	5.66
五片区-j16	2030 年	R2 二类居住用地	4.41	7.58	9476	7.18
五片区-j17	2030 年	R2 二类居住用地	6.12	10.51	9476	9.96
六片区-j18	2030 年	R2 二类居住用地	2.17	3.94	9476	3.73
合计			85.40	138.80	——	121.63

表 4-2　上市地块销售收入测算表

地块类别	用地面积（公顷）	建筑面积（万平方米）	上市年度	出让单价（元/平方米）	预计出让收入（亿元）
B1 商业用地	13.61	13.61	2028	5312	7.23
	5.08	10.15	2030	5312	5.39

R2居住用地	66.71	115.04	2030	9476	109.01
合计	85.40	138.80	——	——	121.63

由表4可知该项目2028年和2030年土地入市时土地单价，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为121.63亿元。

扣除8%政府收益9.73亿元及各项政府基金8.92亿元后，该项目预计收益为102.98亿元，具体计提各类政策性资金（或基金）明细见表5：

表5 计提各类政策性资金（或基金）明细表

序号	项目	计提基数	计提比例	2028年计提金额（亿元）	2030年计提金额（亿元）
1	农业土地开发资金	土地出让面积x土地出让平均纯收益征收标准（59元/平方米）	15%	0.01	0.07
2	农田水利建设资金	土地出让收益	10%		0.92
3	教育资金	土地出让收益	10%		0.92
4	保障性安居工程资金	土地出让收益	10%		0.92
5	国有土地收益基金	土地出让总成交价款	5%	0.36	5.72
合计				0.37	8.55

（二）预期成本测算

1、已发行债券情况

该项目前期已发行政府专项债券35.54亿元。具体已发行和已调整债券情况如下：

（1）2019年3月29日发行2019年北京市棚改专项债券（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期）包含该项目发行的专项债券12.00亿元，五年期，利率3.25%，付息频率12月/次，

付息日为每年4月4日，到期日为2024年4月4日。2021年6月24日调减该笔专项债券5.60亿元，其中调至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目5.00亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目0.60亿元，调减后债券余额为6.40亿元。

2024年3月25日发行2024年北京市地方政府再融资专项债券(七期)对该笔6.40亿元债券进行置换，三年期，利率2.12%，起息日为2024年3月26日，到期日为2027年3月26日。

（2）根据北京市财政局公布的《2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）发行结果公告》，2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）包含该项目发行的再融资专项债券13.32亿元，五年期，利率3.13%，起息日为2021年12月17日，到期日为2026年12月17日。

(3)2023年1月31日发行2023年北京市政府专项债券(一期)，包含该项目发行的专项债券0.46亿元，三年期，利率2.64%，付息频率12月/次。

2026年1月26日发行2026年北京市地方政府再融资专项债券(四期)对该笔0.46亿元债券进行置换，十年期，利率1.97%，起息日为2026年1月27日，到期日为2036年1月27日。（利息计算至2030年）

(4)2023年3月23日发行2023年北京市政府专项债券(四期)，包含该项目发行的专项债券4.00亿元，三年期，利率2.62%，付息频率12月/次。2023年10月26日调减专项债券3.23亿元，

其中调整至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目0.53亿元、房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目2.70亿元。

2026年3月23日发行2026年北京市地方政府再融资专项债券(十期)对该笔0.77亿元债券进行置换,十年期,利率1.98%,起息日为2026年3月24日,到期日为2036年3月24日。(利息计算至2030年)

(5)2024年2月29日发行2024年北京市政府专项债券(二期),包含该项目发行的专项债券7.48亿元,三年期,利率2.17%,付息频率12月/次。2024年9月29日发行2024年北京市政府专项债券(十六期)包含该项目发行的专项债券3.12亿元,三年期,利率1.55%,付息频率12月/次。因政策及项目建设计划调整,2024年12月调减2024年北京市政府专项债券(二期)3.85亿元,调减部分债券自2024年12月18日后不再计息。

(6)2025年2月19日发行2025年北京市政府专项债券(七期),包含该项目发行的专项债券11.84亿元,三年期,利率1.39%,付息频率12月/次。因政策及项目建设计划调整,2025年6月调减2025年北京市政府专项债券(七期)5.80亿元,调减部分债券自2025年6月16日后不再计息。

(7)2026年8月18日发行2026年北京市政府专项债券(二十三期),包含该项目发行的专项债券1.80亿元,三年期,利率1.31%,付息频率12月/次。

2、本次专项债券调增情况

本次计划调增2025年北京市政府专项债券（七期）0.9351亿元(计息期为2026年11月13日-2028年2月19日,利率1.39%),2026年北京市政府专项债券（二十三期）0.1亿元（计息期为2026年11月13日-2029年8月19日，利率1.31%）。

3、后续专项债券情况

后续计划申请政府专项债券33.4249亿元，其中：2027年计划申请专项债券9.46亿元，三年期；2028年计划申请专项债券18.8549亿元，二年期；2029年计划申请专项债券5.11亿元，一年期。

上述2027年及后续预计发行债券利率以中国债券信息网2026年10月16日统计发布的对应期限的中国国债五日均线值上浮15个BP后作为债券利率，具体为：3年期融资债券利率1.42%、2年期融资债券利率1.41%、1年期融资债券利率为1.35%，付息频率12月/次。经测算该项目债券利息明细及年度专项债券还本付息情况见表6-1、表6-2：

表6-1 债券利息明细表

单位：亿元

序号	已发行债券融资情况	发行总额	调减金额	发行金额	利率	年限	应付利息合计	本息合计
1	2019年北京市棚改专项债券（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期）	12.00	5.60	6.40	3.25%	5	1.4456	7.8456
2	2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）	13.32	0.00	13.32	3.13%	5	2.0846	15.4046
3	2023年北京市政府专项债券（二期）	0.46	0.00	0.46	2.64%	3	0.0364	0.4964

序号	已发行债券融资情况	发行总额	调减金额	发行金额	利率	年限	应付利息合计	本息合计
4	2023 年北京市政府专项债券（四期）	4.00	3.23	0.77	2.62%	3	0.1108	0.8808
5	2024 年北京市政府专项债券（二期）	7.48	3.85	3.63	2.17%	3	0.3034	3.9334
6	2024 年北京市政府专项债券（十六期）	3.12	0.00	3.12	1.55%	3	0.1451	3.2651
7	2024 年北京市地方政府再融资专项债券（七期）	6.40	0.00	6.40	2.12%	3	0.4070	0.4070
8	2025 年北京市政府专项债券（七期）	11.84	5.80	6.04	1.39%	3	0.2777	6.3177
9	2026 年北京市政府专项债券（二十三期）	1.80	0.00	1.80	1.31%	3	0.0707	1.8707
10	2026 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）	0.46	0.00	0.46	1.97%	4	0.0362	0.0362
11	2026 年北京市地方政府再融资专项债券（十期）	0.77	0.00	0.77	1.98%	4	0.0610	0.0610
12	2025 年北京市政府专项债券（七期）（调增）	0.94	0.00	0.94	1.39%	3	0.0165	0.9516
13	2026 年北京市政府专项债券（二十三期）（调增）	0.10	0.00	0.10	1.31%	3	0.0036	0.1036
14	新增 2027 北京市政府专项债券	9.46	0.00	9.46	1.42%	3	0.4030	9.8630
15	新增 2028 北京市政府专项债券	18.85	0.00	18.85	1.41%	2	0.5317	19.3866
16	新增 2029 北京市政府专项债券	5.11	0.00	5.11	1.35%	1	0.0690	5.1790
17	再融资 2026 北京市政府专项债券	13.32	0.00	13.32	1.98%	4	1.0549	1.0549
18	再融资 2027 北京市政府专项债券	13.15	0.00	13.15	1.42%	3	0.5602	0.5602
19	再融资 2028 北京市政府专项债券	6.98	0.00	6.98	1.41%	2	0.1967	0.1967
20	再融资 2029 北京市政府专项债券	13.32	0.00	13.32	1.35%	1	0.1798	0.1798
合计		88.48	18.48	70.00			7.9939	77.9939

表 6-2　年度专项债券还本付息情况表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金金额	融资利率	应付利息（亿元）	还本付息合计（亿元）
2019		12.00			12.00			
2020	12.00				12.00	3.25%	0.39	0.39
2021	12.00	13.32	5.60		19.72	3.25%	0.39	0.39
2022	19.72				19.72	3.25%	0.67	0.67
2023	19.72	4.46	3.23		20.95	3.25%/3.13%	0.62	0.62
2024	20.95	10.60	3.85		27.70	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%	0.71	0.71
2025	27.70	11.84	5.80		33.74	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%/2.17%/1.55%/2.12%	0.78	0.78
2026	33.74	2.84			36.58	3.13%/2.64%/2.62%/2.17%/1.55%/1.39%/2.12%	0.82	0.82
2027	36.58	9.46			46.04	2.17%/1.55%/1.39%/1.31%/2.12%/1.97%/1.98%	0.66	0.66
2028	46.04	18.85			64.89	1.39%/1.31%/1.42%/1.41%/1.35%/1.97%/1.98%	0.73	0.73
2029	64.89	5.11		1.90	68.10	1.31%/1.42%/1.41%/1.35%/1.97%/1.98%	1.00	2.90
2030	68.10			68.10	-	1.31%/1.42%/1.41%/1.35%/1.97%/1.98%	1.22	69.32
合计	—	88.48	18.48	70.00		—	7.99	77.99

由上表可知，债券计算至到期日，需偿还本息合计 77.99 亿元（四舍五入），即债券融资成本 77.99 亿元。

（三）本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提

下，该项目预期净收益合计 102.98 亿元，融资成本合计 77.99 亿元，本息覆盖倍数 1.32 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还该项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。详细情况见表 7：

表 7　本息覆盖情况表

资金来源	预期成本测算（亿元）			预期净收益（亿元）
	融资成本			
	本金	利息	小计	
北京市政府专项债券	70.00	7.99	77.99	
土地上市资金回笼收益				102.98
合计	70.00	7.99	77.99	102.98
本息覆盖倍数	1.32			

（四）现金流量表

土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付，项目现金流量情况见表 8：

表 8　现金流量表

年度	现金流入（亿元）		现金流出（亿元）		
	销售地块流入	小计	专项债-利息	专项债-还本	小计
2019		-			-
2020		-	0.39		0.39
2021		-	0.39		0.39
2022		-	0.67		0.67
2023		-	0.62		0.62
2024		-	0.71		0.71
2025		-	0.78		0.78
2026		-	0.82		0.82
2027		-	0.66		0.66
2028	6.28	6.28	0.73		0.73
2029		-	1.00	1.90	2.90

年度	现金流入（亿元）		现金流出（亿元）		
	销售地块流入	小计	专项债-利息	专项债-还本	小计
2030	96.70	96.70	1.22	68.10	69.32
合计	102.98	102.98	7.99	70.00	77.99

（五）压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块收益按照上浮5%，0%，下浮5%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为1.39倍、1.32倍、1.25倍，项目本息覆盖率均大于1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见表9：

表9　压力测试情况表

序号	项目名称	上市地块收益上浮5%	上市地块收益浮动0%	上市地块收益下浮5%
1	上市地块收益（亿元）			
1-1	2028年	6.59	6.28	5.97
1-2	2030年	101.54	96.70	91.87
2	收益合计	108.13	102.98	97.83
3	债券融资本金（亿元）	70.00		
4	债券融资利息（亿元）	7.99		
5	融资成本合计	77.99		
6	本息覆盖倍数	1.39	1.32	1.25

（六）风险分析

1.项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2.在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公

路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

六、评估结论

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），我们认为该项目在债券发行后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为该项目提供足够的资金支持。

七、其他说明

本评估咨询报告仅对项目收益与融资自求平衡情况进行评价，但不对项目收益与融资自求平衡情况进行保证。

北京精与诚会计师事务所
有限责任公司
中国·北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026年11月11日



统一社会信用代码

91110111102805 23XA

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。

名　　称　北京精与诚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　许哲江

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；资产评估；培训财会人员。（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　30万元

成立日期　1989年10月01日

住　　所　北京市房山区良乡西路14号

登记机关　北京市房山区市场监督管理局

2025年02月21日

国家企业信用信息公示系统网址：http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制



会计师事务所
执业证书

名　　称：　北京精与诚会计师事务所有限责任公司

主任会计师：　许哲江

办公场所：　北京市房山区良乡西路14号

组织形式：　有限责任

会计师事务所编号：　11000126

注册资本(出资额)：　30　万元

批准设立文号：　京财协（1999）868号

批准设立日期：　1999-07-07

证书序号：NO.006179

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，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

二〇〇九年　七　月　二　日

中华人民共和国财政部制

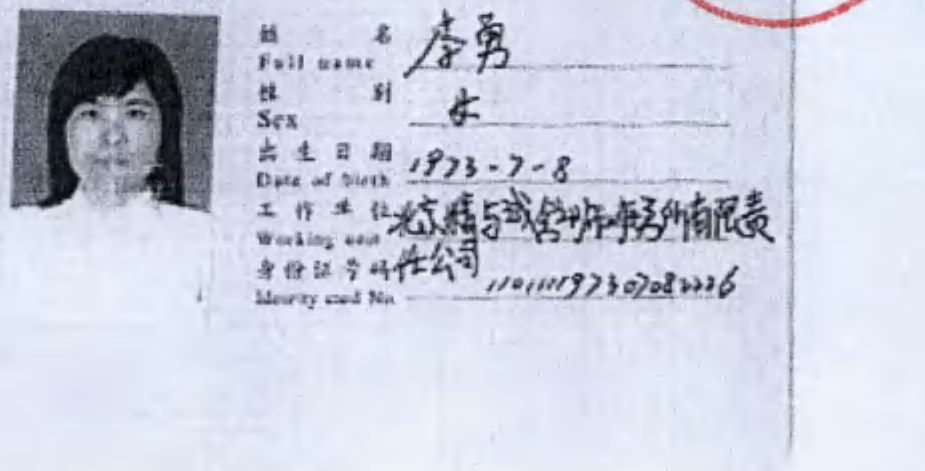
THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

中国注册会计师协会



姓　　名 Full name	许哲江
性　　别 Sex	男
出生日期 Date of birth	1958年10月4日
工作单位 Working unit	北京精与诚会计师事务所
身份证号码 Identity card No.	110225581004001





姓　　名 Full name 李勇

性　　别 Sex 女

出生日期 Date of Birth 1973-7-8

工作单位 Working unit 北京[illegible]有限责任公司

身份证号码 Identity card No. 110111197307082226