2026年北京市政府专项债券（三十八期）

怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目（调增）

中伟天业咨字〔2026〕15号

委托单位：北京通号北房置业有限公司

审计单位：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

地址：北京市海淀区人民大学北路33号大行基业大厦11层1111室

电话：010-65017305

2026年北京市政府专项债券（三十八期）
怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告（调增）

中伟天业咨字〔2026〕15号

北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，对2026年北京市政府专项债券（三十八期）怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目（以下简称“该项目”）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》，相关单位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，并按照收益与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，由于在编制收益与融资自求平衡情况报告中运用了一系列假设，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，并且可能变动重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异，

本评价报告仅供发行人发行本期专项债券之目的使用，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。

北京中伟天业会计师事务所

（普通合伙）

中国•北京

中国注册会计师：

中国注册会计师：

2026 年 11 月 3 日

怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价说明

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

北京市发展和改革委员会关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目核准的批复，同意北京通号北房置业有限公司实施怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目。

项目名称	怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目
单位名称	北京通号北房置业有限公司
统一社会信用代码	91110116MA0079LDXW
地址	北京市怀柔区北房镇幸福西街 1 号 301 室
法定代表人	王瑜哲
注册资本	人民币 1500 万元
成立时间	2016/7/26
公司类型	其他有限责任公司
营业期限	2016 年 7 月 26 日至长期
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；劳务分包。（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。）
举办单位	北京京北鑫民房地产开发有限公司 49% 通号创新投资有限公司 51%

（二）项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

本项目位于怀柔区北房镇驸马庄村，隶属于怀柔新城 06

街区。项目四至范围：东至附张路，南至恒利路，西至龙芸路，北至幸福大街。本项目为改善人民居住环境以及环境整治的棚户区改造项目，项目建设有利于改善区域居民的居住条件，使低收入居民共享城市改革和发展成果。同时，促进土地的科学合理利用，优化城市空间布局，增强城市功能，增加就业岗位，推进社会和谐发展，项目建设符合棚户区改造政策要求。

2.规划建设规模及内容

根据《建设项目规划条件》(2018规土(怀)条整字0003号)，本项目规划用途：居住、商业、医疗卫生、教育用地等,总用地面积为22.72公顷(不含需同步实施整理87745.06平方米)，规划总建筑面积为21.93万平方米；其中安置房用地面积2.59公顷，建筑面积5.18万平方米。建设内容包含土地前期开发和回迁安置房建设，相关主要指标如下表：

表1-项目规划建筑面积统计表

序号	地块性质	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率
1	建设用地	127336.10	219250	1.7
1.1	经营性用地	113719.12	206713	1.8
1.1.1	居住用地（入市地块）	83941.86	147158	1.8
1.1.2	安置房用地	25893.78	51788	2.0
1.1.3	商业用地	3883.48	7767	2.0
1.2	非经营性用地	13616.98	12537	0.9
1.2.1	医院用地	2739.62	3835	1.4
1.2.2	基础教育用地	10877.36	8702	0.8
2	代征	99881.32	——	——
2.1	绿地	70523.49	——	——
2.2	道路	29357.83	——	——

序号	地块性质	占地面积（平方米）	建筑面积（平方米）	容积率
3	合计	227217.42	219250	——

3.项目实施进度

地块已完成上市前全部相关手续，土地完成平整并达到上市标准，2021年8月移交土储中心；目前地块委托驸马庄村物业公司开展看护工作，直至地块成功上市或区政府另行通知；入市地块配套2条支路市政配套工程尚未启动建设，需区政府确定实施时间。债券资金主要用于安置房建设工程款及相关费用。

项目完成范围内腾退及市政建设，完成后具备条件的经营性建设用地通过出让经营性土地使用权的方式回笼资金。

二、预测假设

（一）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土地出让收入实现。

政策依据为：

1.国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）；

2.财政部《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》（财库〔2020〕43号）；

3.财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225号）；

4.财政部《关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>

的通知》（财预〔2016〕155号）；

5.国务院办公厅《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）；

6.财政部《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）；

7.财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号）；

8.中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33号）；

9.北京市财政局《关于印发<北京市政府债券招标发行兑付办法>的通知》（京财国库〔2021〕86号）；

10.北京市财政局《关于印发<北京市政府债券招标发行规则>的通知》（京财国库〔2021〕85号）；

11.《北京市国土资源局怀柔分局文件关于怀柔区驸马庄园土地一级开发项目用地预审意见》(京国土怀预〔2009〕11号）；

12.《北京市人民政府关于怀柔区二〇〇九年度批次建设用地的批复》（京政地字〔2009〕202号）；

13.《北京市发展和改革委员会关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2018〕468号）；

14.《北京市怀柔新城06街区HR00-0006-6001、6002等地块控制性详细规划》；

15.《建设项目规划条件》（2018规土（怀）条整字0003号）。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目预期土地出让收入和安置房销售款（购房款）为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、基本政策等因素，对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。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

1.国家及地区现行的法律法规、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等无重大变化；

3.相关法律法规无重大变化；

4.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；

5.土地出让价格在正常范围内变动；

6.无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；

7.安置房建设如期完成。

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

该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达 1.22 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

1.投资估算

根据提供的项目申请报告及核准批复，项目直接投资 169,335 万元，其中：搬迁费用 30,092 万元，安置房建设费 25,087 万元，市政基础设施建设费 1,901 万元，工程建设其他费用 2,834 万元，预备费 4,500 万元，建设期利息 5,225 万元， 原土地一级开发投资 99,696 万元。

表 2-项目总投资估算明细表

金额单位：万元

序号	项目	投资金额	投资占比
1	搬迁费用	30,092.00	17.77%
2	市政基础设施建设	1,901.00	1.12%

序号	项目	投资金额	投资占比
3	安置房工程建设费	25,087.00	14.82%
4	工程建设其他费	2,834.00	1.67%
5	预备费	4,500.00	2.66%
6	建设期利息	5,225.00	3.09%
7	原土地一级开发投资	99,696.00	58.88%
直接投资		169,335.00	100.00%

注：因项目发债利率与立项阶段测算不一致，故总投存在合理微小差异。

2.资金筹措

根据项目实施方案及专项债券申报资料，本项目总投资为169,335.00万元，资金来源为财政资金及政府专项债券，其中财政预算资金 27,335万元，发行政府专项债券142,000万元；资金筹措情况如下表：

表3-资金筹措计划表

金额单位：万元

资金来源类型	2026年以前	2026年	2027年	合计	各类型占比
财政预算资金	11,790	-	15,545	27,335.00	16.14%
专项债券	125,000	2,700	14,300	142,000.00	83.86%
合计	136,790	2,700	29,845	169,335.00	100.00%

注：①2026年（本期）计划调整的20年期政府专项债券，债券利率为2.20%。

按照上述筹措计划，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。

3. 资金使用计划

本次对2026年北京市政府专项债券（三十八期）2,700万元的项目收益与融资自求平衡情况进行评价。主要用于安置房建设资金及相关费用的支出。

（二）资金稳定性

项目建设期间（无收益来源期间）利息及各项费用由怀柔区财政局安排预算资金垫付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

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

该项目的收益来源是土地出让收入及安置房销售收入，土地出让收入即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，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。安置房收入即拆迁安置过程中居民交回购房款及剩余可售面积的销售收入。

（一）安置房销售收入

北京市怀柔区北房镇驸马庄村棚改项目回迁安置房用地面积2.59公顷，建筑面积5.18万平方米，其中：2.08万平方米安置房回购单价为0.45万元/平方米，安置房回购收入约0.93亿元；剩余3.1万平方米房源政府回购。

根据项目公司提供的资料：《关于怀柔区北房镇驸马庄

村棚户区改造项目与政府专项债相关的购房款收入审核情况的说明》和剩余房源中《关于怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目与政府专项债相关的购房款收入审核情况的说明》，项目可实现安置房收入24,292万元。

序号	类型	金额（元）	备注
1	购房款	144,042,646.00	
2	收购住宅首期	89,874,079.70	
3	储藏室	522,500.00	
4	车位首期	3,534,000.00	
5	应收款项	4,943,714.63	燕保尚未支付的收购尾款
	合计	242,916,940.33	

（二）土地出让收入

根据项目单位项目实施方案及专项债券申报材料，考虑市场因素等原因进行土地入市收入测算

1. 基本假设及依据

本项目可用于资金平衡的用地面积为8.78公顷，规划用途为二类居住及配套商业，则可入市经营性建筑面积约15.49万平方米，其中二类居住14.71万平方米、配套商业0.78万平方米，最终指标以规划审批为准。结合项目实施方案规划指标，并考虑现有市场环境及现阶段项目开发进度，土地拟供应计划如下：

规划地块编号	用地性质	用地规模	建筑规模	容积率	预计出让时间	备注
HR00-0006-6003	R2 二类居住用地	29570.666	59141.00	2	2029	
HR00-0006-6006	R2 二类居住用地	25582.758	41956.00	1.64	2029	

HR00-0006-6012	R2 二类居住用地	28788.435	46061.00	1.6	2029	
HR00-0006-6009	B1 商业用地	3883.48	7767.00	2	2029	
		87825.339	154925.00	1.76		

1.1 土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法及基准地价系数修正分别测算土地出让价格，然后按用地性质各选两种方法、各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

（1）市场比较法测算土地出让价格

怀柔区近年成交地块较少，选取怀柔区近 3-5 年出让用地作为二类居住和商业服务土地出让参考价格:

经营性住宅用地成交表:

成交日期	宗地名称	交易文件编号	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	位置	规划用途	开发程度	居住	成交价	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
2026-4-28	北京市怀柔区怀柔新城0103街区HR00-0103-6001地块二类城镇住宅用地	京土储挂（怀）[2026]013号	31,939.46	1.4	44,715.25	怀柔区龙山街道	R2二类居住用地	七通一平	44,715.25	75,600.00	16,906.98	**16,906.98**
2025-5-9	北京市怀柔区HR00-0103-6012地块二类城镇住宅用地	京土储挂（怀）[2025]014号	16,086.43	1.4	21,717.00	怀柔区龙山街道	R2二类居住用地	七通一平	21,717.00	35,900.00	16,530.83	**16,530.83**
2025-9-5	怀柔区雁栖镇03-01、03-02、03-03、03-04、03-05、03-06地块F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地(怀柔雁栖小镇C区土地一级开发项目)	京土储挂（怀）[2024]011号	134,040.03	1.1	149,100.00	怀柔区雁栖镇	F1住宅混合公建用地、F3其他类多功能用地	五通一平	149,100.00	205,100.00	13,755.87	**15,131.46**
	居住用地平均价格										15,731.23	16,189.76

经营性商业服务用地成交表:

成交日期	宗地名称	交易文件编号	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	位置	规划用途	开发程度	建筑面积	成交价	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
2022-1-19	怀柔区北房镇、怀北镇HR00-0211-6027、6028、6029、6030地块（城市客厅C地块）F3其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	京土整储挂（怀）[2021]098号	28,547.88	1.8	51,828.53	怀柔区怀北镇、雁栖镇	F3其他类多功能用地	四通一平	51,828.53	37,700.00	7,273.99	**7,273.99**
2022-1-19	怀柔区怀北、雁栖镇HR00-0211-6031地块〔城市客厅B地块（北侧地块）〕F3其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	京土整储挂（怀）[2021]097号	19,258.58	2.0	38,517.17	怀柔区怀北镇、雁栖镇	F3其他类多功能用地	四通一平	38,517.17	28,400.00	7,373.34	**7,373.34**
2021-2-1	怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目HR00-0211-6022、6025地块（城市客厅B）F3其他类多功能用地	京土整储挂（怀）[2020]058号	86,418.81	2.0	170,700.00	怀柔区雁栖镇、怀北镇	F3其他类多功能用地	四通一平	170,700.00	126,000.00	7,381.37	**7,381.37**
	商业用地平均价格										7,342.90	7,342.90

在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似、交易时间较近的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日修正及其他考虑因素调整后预测住宅用地挂牌价格约16,189.76元/平方米，商业服务用地7,342.90元/平方米。

（2）剩余法测算土地出让价格

采用剩余法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下:

土地市场价格=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等

开发完成后的房地产价值，选取周边区域住宅销售作为参考，其北京建工·景月林汐2.5万元/平方米、山水首府2.6万元/平方米、雁栖小镇3.8万元/平方米，结合项目自身地理位置及配套条件等预计项目开发后售价约2.6万元/平方米。

项目名称	项目地点	建设年代	市场售价（元/㎡）
北京建工·景月林汐	怀柔杨宋镇北京电影学院怀柔校区西侧	2021年	25000
山水首府	怀柔X012庙城家园西侧约50米	2022年	26000
雁栖小镇	怀柔雁栖镇京加路西侧，雁栖河东岸	2025年	38000

①建设成本

住宅房屋建设成本5358元/平方米，详见下表:

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
1	建安工程费	3800	按照一般住宅考虑
2	红线内市政费	380	建安费用的10%
3	基础设施配套费	380	建安费用的10%

序号	项目	住宅成本（元/平方米）	说明
4	管理费用	304	建安费用的 8%
5	专业人士费	304	建安费用的 8%
6	不可预见费	190	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	5358	建设成本单价

②销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用 780 元/平方米。

③销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 1,456 元/平方米。

④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按照贷款市场报价利率（LPR）5 年期利率 3.5%考虑。

住宅部分的财务费用为 532 元/平方米。

⑤开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 20%，住宅部分的开发利润 1,072 元/平方米。

⑥地价估算结果

开发余值＝开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-销售费用-销售税费-投资利息-开发利润等。居住用地楼面单价 16,803 元/平方米。

预计土地入市价格=开发余值/{1+［（1+贷款利率）^2-1］+投资利润率 20%}=13,326 元/平方米。

							地价系数修正

2. 土地出让产生的收入

（1）土地出让收入

预测该项目 2029 年全部完成上市并收回资金，预测居住用地入市价格 14,758 元/平方米，商业用地 6,562 元/平方米。该项目土地出让收入 222,272 万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

地块编号	地块性质	用地面积	容积率	建筑面积（平方米）	单价（元/平方米）	土地出让收入
HR00-0006-6003	二类居住用地	29570.666	2.0	59,141	14,758	87,280
HR00-0006-6006	二类居住用地	25582.758	1.6	41,956	14,758	61,919
HR00-0006-6012	二类居住用地	28788.435	1.6	46,061	14,758	67,977
HR00-0006-6009	商业用地	3883.48	2.0	7,767	6,562	5,097
		87825.339		154,925		222,272

（2）土地出让收入计提资金

主要指土地出让后计提的相关政策性资金，根据北京市相关政策，经测算约 17,852 万元。

本项目考虑计提的详细情况如下：

①农业土地开发资金

根据财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》（财综〔2004〕49号）、财政部、国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》（财建〔2004〕174号）、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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比例，本地区计提比例为15%；怀柔区适用八等标准，土地出让平均纯收益征收标准为53元/平方米。

经测算，需计提农业土地开发资金约69.82万元。

②教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62号）、《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%。

经测算，出让收入扣除市级分成及支出后不能覆盖成本，故未计提教育资金。

③农田水利建设资金

根据财政部、水利部《关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》（财综〔2011〕48号）、《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口径与教育资金一致，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%。

经测算，出让收入扣除市级分成及支出后不能覆盖成本，故未计提农田水利建设资金。

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，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%。

经测算，出让收入扣除市级分成及支出后不能覆盖成本，故未计提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、北京市国土资源局、北京市建设委员会、中国人民银行营业管理部《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）等规定，项目出让后财政统一计提收益基金。

⑥市级分享收入

依据北京市财政局、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），居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的 8%计取，该项目土地出让市级分享收入约 17,781.80 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格减市级分成及各项计提的政策资金）204,421 万元。

（三）项目收入合计

经测算，项目安置房收入 24,292 万元，土地出让净收入约 204,421 万元，收入合计约 228,713 万元

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入及安置房销售收入，测算预期净收入约 228,713 万元。

（二）预期成本测算

该项目债券存续期内，需支付的项目融资成本 187,279 万元，均为政府专项债券本金及利息，测算如下表：

金额单位：万元

债券	发行期限	本金	利率	计息起止日	到期日	利息	本利和

2019 年北京市棚改专项债券（十一期） 2019 年北京市政府专项债券（二十三期）	十年期	100,000	3.49%	2019/7/1	2029/7/1	34,900	134,900
2020 年北京市政府专项债券(三期)	十年期	10,000	3.08%	2022/10/21	2030/2/10	2,251	12,251
2023 年北京市政府专项债券(七期)	十年期	5,000	2.96%	2023/3/24	2033/3/24	1,480	6,480
2023 年北京市政府专项债券(十期)	十年期	10,000	2.70%	2023/6/21	2033/6/21	2,700	12,700
2026 年北京市政府专项债券(三十八期)调整-2026 年	二十年期	2,700	2.20%	2026 年	2046 年	1,188	3,888
后续发行债券	十年期	14,300	1.93%	2027 年	2037 年	2,760	17,060
合计		142,000	-			45,279	187,279

（三）资金覆盖倍数

根据该项目预期收益和融资平衡结果分析，债券存续期内项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：本息覆盖倍数为 1.22。

（四）现金流量表

单位：万元

年份/项目	2026 年以前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一、经营活动产生的现金流	-	24,292	-	-	204,421	-	-
1. 经营活动产生的现金							
2. 经营活动支付的现金	-	24,292	-	-	204,421	-	-
3. 经营活动产生的现金流小计							
二、投资活动产生的现金流				-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	136,790	2,700	29,845	4,551	1,061	753	753
2. 支付债券利息	26,777	4,216	4,275	4,551	1,061	753	753
3. 投资活动产生的现金流小计	163,566		34,121				
三、融资活动产生的现金流							
1. 财政统筹安排	11,790		15,545	-	-	-	-
2. 债券融资款	125,000	2,700	14,300	-			-
3. 偿还债券本金	-	-	-	-	100,000	10,000	-
4. 融资活动产生的现金流合计	136,790	2,700	29,845		-100,000	-10,000	
四、现金流总计							
1. 期初现金		-26,777	215	-4,060	-8,612	94,748	83,994
2. 期内现金变动	-26,777	26,992	-4,275	-4,551	103,359	-10,753	-753
3. 期末现金	-26,777	215	-4,060	-8,612	94,748	83,994	83,241

（续上表）

年份/项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-
1. 经营活动产生的现金							
2. 经营活动支付的现金	-	-	-	-	-	-	-
3. 经营活动产生的现金流小计							
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-
1. 支付项目建设资金	679	335	335	335	335	335	59
2. 支付债券利息	679	335	335	335	335	335	59
3. 投资活动产生的现金流小计							
三、融资活动产生的现金流							
1. 财政统筹安排	-	-	-	-	-	-	-
2. 债券融资款	-						-
3. 偿还债券本金	-	15,000	-	-	-	14,300	-
4. 融资活动产生的现金流合计		-15,000	-	-	-	-14,300	
四、现金流总计							
1. 期初现金	83,241	82,562	67,226	66,891	66,556	66,220	51,585
2. 期内现金变动	-679	-15,335	-335	-335	-335	-14,635	-59
3. 期末现金	82,562	67,226	66,891	66,556	66,220	51,585	51,525

（续上表）

年份/项目	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	合计
一、经营活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 经营活动产生的现金									228, 713
2. 经营活动支付的现金	-	-	-	-	-	-	-	-	-
3. 经营活动产生的现金流小计									228, 713
二、投资活动产生的现金流	-	-	-	-	-	-	-	-	
1. 支付项目建设资金	59	59	59	59	59	59	59	59	169, 335
2. 支付债券利息	59	59	59	59	59	59	59	59	45, 278
3. 投资活动产生的现金流小计									207, 697
三、融资活动产生的现金流									
1. 财政统筹安排	-	-	-	-	-	-	-	-	27, 335
2. 债券融资款	-								142, 000
3. 偿还债券本金	-								142, 000
4. 融资活动产生的现金流合计									27, 335
四、现金流总计									
1. 期初现金	51, 585	51, 525	51, 466	51, 407	51, 347	51, 288	51, 169	51, 110	——
2. 期内现金变动	59	59	59	59	59	59	59	-2, 759	——
3. 期末现金	51, 525	51, 466	51, 407	51, 347	51, 288	51, 169	51, 110	48, 350	——

（五）压力测试

本期政府专项债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入和安置房销售收入实现。本期政府专项债券募投项目收益和现金流入覆盖债券本息情况为：当土地净收益作为影响偿还政府专项债券本息因素在-10%范围变动的情况下，预计募集资金投资项目的资金流入仍能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。

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的90%现金流入	按测算收入的100%现金流入	按测算收入的110%现金流入
1	用于还本付息的收入	205,841.30	228,712.56	251,583.81
2	累计还本付息金额	187,278.41	187,278.41	187,278.41
3	本息覆盖倍数	1.10	1.22	1.34

（六）相关风险分析

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《怀柔区北房镇驸马庄村棚户区改造项目实施方案》及其他专项债券申报资料作为测算依据，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

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。

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管理能力进行提升，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管理能力。

2.产业政策风险

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、投资或授信额度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，受到产业政策影响的风险较小。

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

该项目为棚户区改造，项目重点围绕提高当地居民生活质量，受到经济周期影响并不十分明显，但项目可能存在潜在的工程实施风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期

存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。

虽然该项目运营受到经济周期影响较小，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.影响项目现金流入、按时还本付息的风险

专项债券存续期间，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。或通过处置可变现资产等方法偿还债券。

5.其他导致不能还本付息的风险及应对措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》(国办函〔2016〕88号)规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。北京市怀柔区财政局将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》(财预〔2016〕155号)规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

六、评价结论

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、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内项目收益能够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自求平衡。

综上所述，土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，并能够实现项目收益与融资自求平衡。

七、报告使用

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

91110112MA04EQEH6T

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　北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

类　　型　普通合伙企业

执行事务合伙人　刘光敏

经营范围　从事会计师事务所业务；代理记账；销售文化用品。（下期出资时间为2039年1月1日。市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账以及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。）

出　资　额　50万元

成立日期　2021年09月02日

主要经营场所　北京市昌平区回龙观东大街338号院1号楼A座二层20147

登记机关

2025 年 03 月 05 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：北京中伟大业会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：刘光敏

主任会计师：

经营场所：北京市昌平区回龙观东大街338号院1号楼A座二层20147

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11010428

批准执业文号：京财会许可[2022]0187号

批准执业日期：2022年4月28日

证书序号：0022696

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

2025年 3 月 24 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 刘光敏

性别 Sex 男

出生日期 Date of birth 1974-08-28

工作单位 Working unit 北京普洋会计师事务所

身份证号码 Identity card No.

北京中伟天业会计师事务所（普通合伙） 110112100855537

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.

姓名：刘光敏

证书编号：110002590029

下载

证书编号：110002590029

No. of Certificate

批准协会：北京注册会计师协会

Authorized Institute of CPAs

发证日期：2020 年 09 月 15 日

Date of Issuance

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

普洋 事务所 CPAs

转出协会盖章

Stamp of the transfer-out Institute of CPAs

2020 年 11 月 11 日

同意调入

Agree the holder to be transferred to

中伟天业 事务所 CPAs

转入协会盖章

Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2020 年 11 月 11 日

证书编号 No. of Certificate 110002040500

北京注册会计师协会 Authorized Institute of CPAs

发证日期 Date of Issuance 2024 05 21

年 月 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.

年 月 日

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经 This certificat
this renewal.

魏玉萍 110002040500

下载

2024 年 月 日

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

中天运会计师事务所（特殊普通合伙）新疆分所

CPAs

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

2024 年 5 月 9 日

同意调入
Agree the holder to be transferred to

中伟天业 事务所 CPAs

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

2024 年 5 月 8 日

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS
中国注册会计师协会



姓名 Full name 魏玉萍

性别 Sex 女

出生日期 Date of birth 1973-01-25

工作单位 Working unit 中天运会计师事务所（特

身份证号码 Identity card No.