2026年北京市政府专项债券（三十八期）
怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目收益与融资平衡报告（调增）

中伟天业咨字〔2026〕16号

委托单位：北京北控京闽投资有限公司

评价单位：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

目录

一、 专项债基本情况 4
（一）本次债券情况 4
（二）项目实施主体 4
（三）项目基本情况 5
二、预测假设 6
三、融资情况 6
（一）资金充足性 7
（二）资金稳定性 11
四、项目预期收益来源 11
五、自求平衡情况 12
（一）预期收入测算 12
（二）土地出让单价预测 13
（三）土地出让收入测算 ..... - 19 -
三、项目收入合计 ..... - 22 -
（二）运营成本分析 ..... - 23 -
（三）项目收益 ..... - 23 -
（四）资金覆盖倍数 ..... - 23 -
（五）压力测试 ..... - 25 -
（六）相关风险分析 ..... - 25 -
六、评价结论 ..... - 28 -
七、报告使用限制 ..... - 28 -

2026年北京市政府专项债券（三十八期）
怀柔新城04街区棚户区改造项目
四区（安置房集中建设区）专项评价报告（调增）

中伟天业咨字〔2026〕16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《怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）》（以下简称本项目）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号一预测性财务信息的审核》，项目单位对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，我们认为本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。

经审核，我们认为在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的《怀柔新城04街区棚户

区改造项目四区（安置房集中建设区）》预期经营性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。

项目收益与融资自求平衡专项评价仅供发行人发行2026年北京市政府专项债券即《怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）》专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

北京中伟天业会计师事务所
（普通合伙）

中国注册会计师：

中国·北京

中国注册会计师：

2026年11月3日

2026年北京市政府专项债券（三十八期）
怀柔新城04街区棚户区改造项目
四区（安置房集中建设区）专项评价报告

一、专项债基本情况

（一）本次债券情况

怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目总投资282,849万元，其中：计划申请专项债券总额217,600万元，已发行213,600万。

本次拟将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程4000万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；具体调整日期以市财政局下达批复为准。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（二）项目实施主体

2019年12月11日，北京市自然资源和规划局核发《建设工程规划许可证》（2019年规自（怀）建字0030号、0031号、0032号），载明建设单位为北京北控京闽投资有限公司。

项目单位基本信息一览表

单位名称	北京北控京闽投资有限公司		
法定代表人	卫洪亮	成立日期	2013年12月02日
注册资本	80000万元	营业期限	2063年12月01日
统一社会信用代码	91110116085528372X		

注册地址	北京市怀柔区开放东路12号
经营范围	房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品。（“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、不得向投资者承诺投资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，经有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。）
单位类型	有限责任公司（自然人投资或控股）
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）	北京北控城市开发有限公司持股60%，北京科技园建设（集团）股份有限公司持股40%。

（三）项目基本情况

1.项目位置及四至范围

本项目建设地点位于怀柔新城区域内。项目四至分别是：东至雁栖河国有地西侧边界，西至规划7号支路西侧路边线，南至规划6号支路南侧路边线，北至规划2号支路路中线（不含已实施的东区20号地地块，规划雁栖河西路、规划二街已实施、已征地部分，规划怀安大街已实施部分）。

2.规划用地及建筑规模

根据北京市发展和改革委员会《关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)项目重新核准的批复》和北京市规划和自然资源委员会怀柔分局《关于怀柔新城04街区棚户区改造项目四区(安置房集中建设区)项目“多规合一”协同平台综合会商意见的函》等相关文件，本项目主要建设规模和内容是棚改安置房建设，规划总用地面积为38.10万平方米，其中规划建设用地面积13.49万平方

米。安置房建设规模为 34.83 万平米，其中地上建设规模 21.83 万平米，地下建设规模 13.00 万平米。

3.项目实施进度

项目为在建项目，建设期 7 年，2018 年开展地上物入户调查和腾退工作；2019 年确定项目设计方案并于 12 月取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。

二、预测假设

对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）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；

（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）污水和再生水价格在正常范围内变动；

（五）项目单位制定的实施计划能够顺利执行。

（六）无其他人为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 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。

（一）资金充足性

本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 1.21 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

本项目总投资 282849 万元,其中征地费用 39441 万元，占比 13.94%；拆迁费用 30129 万元，占比 10.65%；市政基础设施费用 6915 万元，占比 2.45%；工程建设其他费 1783 万元,占比 0.63%;安置房建设费用 174203 万元,占比 61.59%;建设期利息 30378 万元，占比 10.74%。

2.资金筹措

本项目总投资估算 282,849 万元，计划使用财政预算资金 65249 万元，占比 23%；专项债券资金 217,600 万元，占比 77%。两者合计 282,849 万元。根据工程进度安排，本年

度拟投资金额 6,716 万元，其中财政预算资金 2,716 万元，申请专项债券 4,000 万元，用于安置房建设工程款支付。

金额单位：万元

资金来源类型	2018 年	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	合计	各类型占比
财政预算资金	21243	14040	2072	3430	5265	5857	7626	3000	2716	65249	23%
专项债券	0	50000	20000	75000	20000	25000	11600	12000	4000	217600	77%
合计	21243	64040	22072	78430	25265	30857	19226	15000	6716	282849	100%
分年度占比	7.51%	22.64%	7.80%	27.73%	8.93%	10.91%	6.80%	5.30%	2.37%	100%	

专项债券部分还本付息情况

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目共包含一区、二区、三区和四区（安置房集中建设区），4 个地块项目预估总投资为 917,105 万元，拟使用专项债券 817,300 万元，其中本项目拟使用专项债券 217,600 万元，项目已发债 213,600 万元，本次拟调增 4,000 万元。后续一区、二区、三区根据开发进度拟发行 599,700 万元。怀柔新城 04 街区四区（安置房集中建设区）项目拟使用专项债券 217,600 万元，已发债金额 213,600 万元，其中已于 2019 年发行专项债券 50,000 万元，债券年利率为 3.49%，债券期限为 10 年；2020 年发行专项债券 20,000 万元，债券年利率为 3.27%，债券期限为 7 年；2021 年 6 月发行专项债券 50,000 万元，债券年利率为 3.34%，债券期限为 10 年；2021 年 10 月发行专项债券 25,000 万元，债券年利率为 3.13%，债券期限为 10 年；2022

年2月发行专项债券10,000万元，债券年利率为2.94%，债券期限为10年；2022年6月发行专项债券10,000万元，债券年利率为2.87%，债券期限为10年；2023年3月发行专项债券10,000万元，债券年利率为2.96%，债券期限为10年；2023年6月发行专项债券15,000万元，债券年利率为2.70%，债券期限为10年。2024年10月发行专项债券11,600万元，债券年利率2.10%，债券期限为10年。2025年2月发行12,000万元，债券测算年利率为2.00%，债券期限为10年。

本次拟将2026年北京市政府专项债券（三十八期）中怀北污水处理厂提标扩建工程4000万元调整至本项目，债券期限20年，利率2.20%，付息时间2月28日、9月28日，到期日2046年9月28日；具体调整日期以市财政局下达批复为准。在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。预计本息共计999,611万元，其中：本金817,300万元，利息182,311万元。

单位:万元

债券发行情况						还本付息情况		
年度	已发行债券金额	新增发债金额	预计发行债券金额	债券期限	融资利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2019年	50,000.00			十年期	3.49%		872.50	872.50
2020年	20,000.00			七年期	3.27%		2,072.00	2,944.50
2021年	50,000.00			十年期	3.34%		2,399.00	5,343.50

	25,000.00			十年期	3.13%			
2022年	10,000.00			十年期	2.94%		4,998.50	10,342.00
	10,000.00			十年期	2.87%			
2023年	10,000.00			十年期	2.96%		5,580.50	15,922.50
	15,000.00			十年期	2.70%			
2024年	11,600.00			十年期	2.10%		6,133.50	22,056.00
2025年	12,000.00			十年期	2.00%		6,377.10	28,433.10
2026年		4,000.00		二十年期	2.20%		6,617.10	35,050.20
2027年			495,800.00	十年期	1.94%	20,000.00	6,378.10	61,428.30
2028年			69,300.00	十年期	1.94%		15,669.62	77,097.92
2029年			34,600.00	十年期	1.94%	50,000.00	16,141.54	143,239.46
2030年							15,940.28	159,179.74
2031年						75,000.00	15,940.28	250,120.02
2032年						20,000.00	13,340.78	283,460.80
2033年						25,000.00	12,758.78	321,219.58
2034年						11,600.00	12,205.78	345,025.36
2035年						12,000.00	11,962.18	368,987.54
2036年							11,722.18	380,709.72
2037年						495,800.00	11,722.18	888,231.90
2038年						69,300.00	2,103.66	959,635.56
2039年						34,600.00	759.24	994,994.80
2040年							88.00	995,082.80
2041年							88.00	995,170.80
2042年							88.00	995,258.80

2043 年							88.00	995,346.80
2044 年							88.00	995,434.80
2045 年							88.00	995,522.80
2046 年						4,000.00	88.00	999,610.80
合计	213,600.00	4,000.00	599,700.00			817,300.00	182,311	999,611

3. 资金投向

本项目专项债券将严格落实财政部要求，全部投向于怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目的工程等支出。

资金充足性评价结论：根据项目单位预测及编制的实施方案，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

本项目计划使用财政预算资金 65,249 万元，占比 23%；本项目在债券存续期间进入运营期后各年度均有稳定的经营性现金流入。

资金稳定性评价结论：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。

说明：本项目在实际执行过程中优先偿还专项债的本金和利息，形成的资产按照专项债和自有资金各自的占比进行分配。

四、项目预期收益来源

本项目的收益主要来源项目本身的土地出让收入，根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。

本项目预计收益 1,213,736 万元。

1.基本假设及依据

本项目经营性收入结合投资前的历史营收数据、并考虑项目服务能力提升情况和项目收入年增长率的因素。

2.该项目分别于 2028 年和 2035 年全部完成上市并收回资金，商业用地出让单价 7,803 元/平方米、商品房预测出让单价 15,578 元/平方米，测算该项目土地出让收入 1,629,517 万元，考虑经营性入市后需上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，测算土地出让成本约 415,781 万元，剩余土地出让收入 1,213,736 万元本项目经营性产生的净流入，如下：

类别	分年度收益		
	2028 年	2035 年	合计
土地出让收入	454,135	1,175,383	1,629,517
减市级分成及基金计提	115,875	299,906	415,781
剩余收入	338,259	875,477	1,213,736

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

土地出让收入产生的净现金流入

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目可用于资金平衡的收益性建设用地面积 57.29 公顷，建筑面积约 145.56 万平方米，其中二类居住 63.5 万平方米，文化娱乐设施 18.45 万

平方米，行政办公25.96万平方米，多功能32.67万平方米，商业服务业4.98万平方米。

根据项目土地整理进度及土地供应时序安排，一区土地计划于2028年入市交易，二区、三区土地计划于2035年入市交易。

项目资金平衡指标表

序号	项目名称	总建设用地面积（公顷）	总建筑规模（万㎡）	收益性建设用地面积（公顷）		收益性建筑规模（万㎡）		规划用地性质
1	一区	22.68	61.04	20.63	7.38	58.20	18.45	文化娱乐设施（C3）
					2.36		7.08	行政办公（C1）
					10.89		32.67	多功能（F3）
2	二区	17.36	32.87	12.83	0.92	31.26	2.30	配套商业服务（C2）
					7.11		18.88	行政办公（C1）
					4.80		10.08	居住用地（R2）
3	三区	29.08	60.20	23.83	1.34	56.10	2.68	商业用地（C21）
					22.49		53.42	居住用地（R2）
4	四区	13.49	34.83	0	0	0	0	安置房及配套设施
合计		82.61	188.94	57.29	57.29	145.56	145.56	

（二）土地出让单价预测

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取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

选取怀柔区本地块周边可比土地成交的案例情况如下：

经营性住宅用地成交表:

序号	成交日期	宗地名称	用地面积（平方米）	容积率	规划建筑面积（㎡）	规划用途	起拍价（万元）	成交价（万元）	成交楼面单价（元/㎡）	修正后
1	2025-5-9	北京市怀柔区 HR00-0103-6012 地块二类城镇住宅用地	16,086.43	1.4	21,717.00	R2 二类居住用地	35,900.00	35,900.00	16,530.83	16,530.83
2	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)	134,040.03	1.1	149,100.00	F1 住宅混合公建用地、F3 其他类多功能用地	205,100.00	205,100.00	13,755.87	15,131.46
3	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	31,939.46	1.4	44,715.25	R2 二类居住用地	75,600.00	75,600.00	16,906.98	16,906.98
4		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	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	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2.67万元/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

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。

（1）住宅假设开发法测算土地出让价格

采用假设开发法，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。

①建设成本

住宅房屋建设成本4521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	3,300.00	按照普通住宅考虑
2	红线内市政费	264.00	建安费用的8%
3	基础设施配套费	264.00	建安费用的 8%
4	管理费用	264.00	建安费用的 8%
5	专业人士费	264.00	建安费用的 8%
6	不可预见费	165.00	建安费用的 5%
7	房屋建设成本	4521	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667.50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1,495.20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467.86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15%，住宅部分的开发利润678.15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=18,870 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 25%}= 14,966 元/平方米。

（2）基准地价系数修正法

选取基准地价系数修正法评估商业用地的出让价格，经测算，商业用地楼面单价 8,263 元/平方米。

序号	项目	HR00-0404-0044
1	容积率	2.00
2	用途	商业服务用地
3	区片编号	Ⅷ-怀 1
4	区片价格（元/平方米）	7610
5	开发程度修正	0
6	适用的基准地价	7610
7	用途修正	1
8	期日修正	1.0322
9	年期修正	1
10	容积率修正（X）	1.0000
11	因素修正	1.0519
12	楼面熟地价（元/平方米）	8,263

3.各地块土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、剩余法分别测算土地出让价格，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

序号	地块信息	土地使用性质	市场比较法（50%）	剩余法（50%）	基准地价系数修正	预测单价

1	居住用地	二类居住用地	16,190	14,966		15,578
	商业用地		7,343		8,263	7,803

（三）土地出让收入测算

1. 土地出让收入

一区地块 2028 年上市、二、三区地块 2035 年上市，2028 年开始上市收回资金，2035 年回收剩余资金，预测居住用地出让单价 15,578 元/平方米、商业用地 7,803 元/平方米。该项目土地出让收入 1,629,517 万元。

土地出让收入明细表

金额单位：万元

序号	项目名称	收益性建筑规模（万 m^2）		规划用地性质	入市时间	单价	预测出让收入
1	一区	58.2	18.45	文化娱乐设施（C3）	2028 年	7803	143,965
			7.08	行政办公（C1）		7803	55,245
			32.67	多功能（F3）		7803	254,924
2	二区	31.26	2.3	配套商业服务（C2）	2035 年	7803	17,947
			18.88	行政办公（C1）		7803	147,321
			10.08	居住用地（R2）		15578	157,026
3	三区	56.1	2.68	商业用地（C21）	2035 年	7803	20,912
			53.42	居住用地（R2）		15578	832,177
合计		145.56	145.56				1,629,517

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 415,781 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，本地区比例为 15%，怀柔区为二等，平均收益为 53 元每平方米，按照 15%的计提比例。

经测算，需计提农业土地开发资金约 455 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，需计提教育资金约 71,241 万元。

（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》、《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%。

经测算，需计提农田水利建设资金约71,241万元。

（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，需计提保障性安居工程资金约71,241万元。

（5）国有土地收益基金

根据《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》，结合我区实际，区财政局从区级土地出让收益(区级土地出让

收入扣减土地开发成本)中按 10%比例计提国有土地收益基金。计提金额为 71,241 万元。

（6）市级分享收入

该项目居住用地规划经营性建筑面积 63.5 万平方米，依据《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，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 130,361 万元。

3.土地出让净收入测算

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）1,213,736 万元。在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表:

项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入		
		2028 年	2035 年	合计
1	土地出让收入	338,259	875,477	1,213,736
合计		338,259	875,477	1,213,736

（四）项目收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表:

项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入		
		2028 年	2035 年	合计
1	专项收入			
2	对应的政府性基金收入	454,135	1,175,383	1,629,517
3	财政补助收入			
4	其他财政资金			

5	其他项目专项收入			
6	项目单位资金			
合计		454,135	1,175,383	1,629,517

（五）运营成本分析

本项目属于棚户区改造项目，不涉及具体运营期。项目在土地入市时，考虑上缴市级土地出让收入分享支出和专项基金（资金）计提支出，已在收入测算时扣减。

（六）项目收益

本项目经营性收入（1,629,517 万元）-本项目市级分享收入及基金计提等（415,781 万元）=本项目收益 1,213,736 万元。

（七）资金覆盖倍数

1. 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

项目债券收益为本项目运营后产生的经营性收益，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的净现金流入为 1,213,736 万元，本息覆盖倍数为 1.21 倍。

金额单位：万元

年度	用于资金平衡相关收益			还本付息情况		
	安置房收入	土地出让收入	收入合计	偿还本金	应付利息	本息累计
2019 年			0.00		872.50	872.50
2020 年			0.00		2,072.00	2,944.50
2021 年			0.00		2,399.00	5,343.50
2022 年			0.00		4,998.50	10,342.00
2023 年			0.00		5,580.50	15,922.50

年度	用于资金平衡相关收益			还本付息情况		
	安置房收入	土地出让收入	收入合计	偿还本金	应付利息	本息累计
2024 年			0.00		6,133.50	22,056.00
2025 年			0.00		6,377.10	28,433.10
2026 年			0.00		6,617.10	35,050.20
2027 年			0.00	20,000.00	6,378.10	61,428.30
2028 年		338,259	338,259		15,669.62	77,097.92
2029 年			0.00	50,000.00	16,141.54	143,239.46
2030 年			0.00		15,940.28	159,179.74
2031 年			0.00	75,000.00	15,940.28	250,120.02
2032 年			0.00	20,000.00	13,340.78	283,460.80
2033 年			0.00	25,000.00	12,758.78	321,219.58
2034 年			0.00	11,600.00	12,205.78	345,025.36
2035 年		875,477	875,477	12,000.00	11,962.18	368,987.54
2036 年			0.00		11,722.18	380,709.72
2037 年			0.00	495,800.00	11,722.18	888,231.90
2038 年			0.00	69,300.00	2,103.66	959,635.56
2039 年			0.00	34,600.00	759.24	994,994.80
2040 年					88.00	995,082.80
2041 年					88.00	995,170.80
2042 年					88.00	995,258.80
2043 年					88.00	995,346.80
2044 年					88.00	995,434.80
2045 年					88.00	995,522.80
2046 年				4,000.00	88.00	999,610.80
合计		1,213,736	1,213,736	817,300.00	182,310.80	999,610.80

年度	用于资金平衡相关收益			还本付息情况		
	安置房收入	土地出让收入	收入合计	偿还本金	应付利息	本息累计
本息覆盖倍数			1.21			

说明：项目建设期无收益的情况下利息由财政预算资金支付，可以实现年度资金平衡。

（八）压力测试

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目运营后实现经营性收入实现。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：当本项目净收益作为影响债券和市场化融资还本付息因素在-10%～+10%范围变动的情况下，预计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

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-10%	-5%	0%	5%	10%
经营净收益	1,092,362	1,153,049	1,213,736	1,274,423	1,335,110
偿债资金合计	1,092,362	1,153,049	1,213,736	1,274,423	1,335,110
债券还本付息额	999,611	999,611	999,611	999,611	999,611
债券本息覆盖率	1.09	1.15	1.21	1.27	1.34

（九）相关风险分析

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

1.影响项目施工进度的风险及控制措施

风险可能：本项目涉及工作周期较长，流程较为繁琐，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目开展不能按照预期及时推进或部分受阻，带来一定的项目实施风险。

控制措施：一是完善相关手续。本项目用地是建设单位通过合法渠道得到的合法建设用地，项目已经过相关部门批准，各项手续齐全。二是做好资金保障。项目单位将严格根据项目施工计划投入资金、督促施工，确保本项目能够按照预定期限投入使用。三是优选施工队伍。根据公平、公开的原则择优选择施工承包单位，严格落实施工项目经理负责制，保证工程质量。四是加强现场管理。对噪声较大的设备进行隔声降噪处理，并加强运输车辆管理，防止噪声扰民，减少噪音对当地居民生活的影响。五是落实安全责任。加强职工安全培训，落实安全生产各项要求，倡导应用安全生产技术，把安全事故发生率降到最低。

2.影响项目资金筹措的风险及控制措施

风险可能：项目建设是一个复杂的系统工程，建设过程中可能由于规划调整、物价上涨等因素造成投资概算增加。专项债券发行一部分后，可能由于政策变化等因素导致剩余专项债券额度不能按计划全部发行，后续资金筹措出现问题。

控制措施：一是加大资金保障力度。将项目纳入当地政府重点工程，做好投融资规划和资金使用审核，加大政策和

资金倾斜力度，为项目实施提供有利的资金保障。二是加强工程成本控制。项目可行性研究报告编制过程中，在测算项目总投资时已考虑原材料价格上涨导致项目施工成本增加的相关风险。同时，在项目建设过程中，加强项目施工预算管理、招标及合同管理，尽可能控制建设成本。三是严格变更审批程序。对于项目设计方案调整、采购成本上升等因素造成项目总概算出现中的重大变更的，严格履行必要的审批程序，合理确定增量部分资金来源。四是制定应急处置预案。项目单位、同级主管部门和财政部门已针对各种特殊状况研究制定应急处置预案，确保在项目概算增加或原有资金来源不能及时到位等情形下能妥善处置资金矛盾，避免形成“半拉子工程”。

3. 影响项目收益实现的风险及控制措施

风险可能：由于对未来经营收入的判断不准确、项目进度以及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是严格收益平衡测算。以可靠数据为基础，严格规范收益平衡测算的方法，最大限度提升预测精准度，确保债券建成后能基本按照预算实现收益。二是提升项目运营收益。择优选择有资质有能力的第三方专业机构合作

运营，督促项目公司建立周密的组织架构和完善的内部治理机制，提高自身的运营能力，提升所提供的产品或服务的效率和质量。三是落实缺口补救措施。如因特殊原因导致后续偿债出现困难，北京市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，坚决避免专项债券兑付风险。

六、评价结论

基于财政部对地方政府试点发行地方政府专项债券的要求，结合当前国内融资环境，我们认为2026年北京市政府专项债券《怀柔新城04街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）》可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保障本项目的顺利推进。同时，本项目的运营后的经营性收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

七、报告使用限制

（一）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。

（二）本评价报告只能用于本报告载明的评价目的和用途。

（三）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

刘光敏 110002590029

下载

证书编号：
No. of Certificate 110002590029

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 2020 年 09 月 15 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.

姓名：刘光敏
证书编号：110002590029

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

北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）
1101121008637

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

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.

证书编号 No. of Certificate 110002040500

批准注册协会：新疆注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期 Date of Issuance 2024 05 21

年度检验登记
Annual Renewal Registration

本证书经检
This certificat
this renewal.

魏玉萍 110002040500

下载

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

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

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

年 月 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

年 月 日



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. 30125162?