2026年北京市政府专项债券（三十九期）
潞县集租房项目（调减项目）
项目收益与融资平衡报告

中喜咨询2026X00184号

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市东城区崇文门外大街11号新成文化大厦A座11层

邮编：100062

电话：010-67091851

传真：010-67084147

邮箱：zhongxi@zhongxicpa.net

2026年北京市政府专项债券（三十九期）
漷县集租房项目（调减项目）
项目收益与融资平衡报告

中喜咨询2026X00184号

北京市通州区财政局
中关村科技园区通州园管理委员会
北京通投兴漷置业有限公司：

我们接受北京通投兴漷置业有限公司（以下简称"兴漷置业"）委托，对漷县集租房项目专项债券（以下简称"本期债券"）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》。兴漷置业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。

本专项评价仅供本次申请发行漷县集租房项目专项债券之目的使用，除此之外，未经我们书面同意，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，兴漷置业对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本期债券项目收益和现金流入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益与融资自求平衡。

我们查阅了兴漷置业提供的北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批

复》（副中心发改(核)〔2023〕9号），北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准变更的批复》（副中心发改(核)〔2023〕35号），北京市通州区人民政府下发《关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目使用集体建设用地的批复》，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《乡村建设规划许可证》，备案号为202411011200003100的《建设项目环境影响登记表》，通州区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》，《2026年北京市政府专项债券（三十九期）漷县集租房项目（调减项目）实施方案》以及相关的基础数据资料。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

本项目拟使用专项债券101,800万元，其中：

（1）2025年发行北京市政府专项债券（三十二期），发行规模44,200万元，发行期限30年，债券利率2.00%。

（2）2025年发行北京市政府专项债券（四十期），发行规模20,800万元，发行期限30年，债券利率2.45%。

（3）2026年发行北京市政府专项债券（十五期），发行规模26,500万元，发行期限30年，债券利率2.46%。

（4）2026年发行北京市政府专项债券（三十九期），发行规模10,300万元，发行期限30年，债券利率2.22%。

（5）本次拟调减2026年发行北京市政府专项债券（三十九期）10,300万元，调减资金以2026年9月29日作为利息分割日。

（6）2027年拟发行10,300万元，债务期限30年，债券利率2.30%。

以上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。

分年度还本付息明细如下：

专项债券应付本息情况表

（单位：万元）

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计	付息节点
1	2025 年	——	65,000	——	65,000	2.00%	442.00	442.00	2025 年
2	2026 年	65,000	26,500	——	91,500	2.20%	1,719.55	1,719.55	2026 年
3	2027 年	91,500	10,300	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2027 年

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计	付息节点
4	2028 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2028 年
5	2029 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2029 年
6	2030 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2030 年
7	2031 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2031 年
8	2032 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2032 年
9	2033 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2033 年
10	2034 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2034 年
11	2035 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2035 年
12	2036 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2036 年
13	2037 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2037 年
14	2038 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2038 年
15	2039 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2039 年
16	2040 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2040 年
17	2041 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2041 年
18	2042 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2042 年
19	2043 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2043 年
20	2044 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2044 年
21	2045 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2045 年
22	2046 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2046 年
23	2047 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2047 年
24	2048 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2048 年
25	2049 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2049 年
26	2050 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2050 年
27	2051 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2051 年
28	2052 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2052 年
29	2053 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2053 年
30	2054 年	101,800	——	——	101,800	2.24%	2,282.40	2,282.40	2054 年
31	2055 年	101,800	——	65,000	36,800	2.31%	1,840.40	66,840.40	2055 年
32	2056 年	36,800	——	36,800	——	2.39%	562.85	37,362.85	2056 年
合计			101,800	101,800			68,472.00	170,272.00	

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

二、本期债券项目收益资金来源

本期债券偿债资金来源主要是本项目融资存续期间的保障房租金、生活配套租金及幼儿园租金收益。具体收益情况如下：

项目分年度收益表

（单位：万元）

类别	分年收益										
	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
项目收入	——	——	——	4,699	6,126	7,034	7,351	7,351	7,351	8,012	8,012
运营支出	——	——	——	1,490	1,409	1,384	1,420	1,420	1,326	1,383	1,383
收益	——	——	——	3,209	4,717	5,650	5,931	5,931	6,025	6,629	6,629
	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045	2046
项目收入	8,012	8,734	8,734	8,734	9,520	9,520	9,520	10,376	10,376	10,376	11,310
运营支出	1,492	1,758	1,960	1,960	2,222	2,222	2,222	2,508	2,508	2,508	2,818
收益	6,521	6,975	6,773	6,773	7,297	7,297	7,297	7,869	7,869	7,869	8,492
	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056	合计
项目收入	11,310	11,310	12,328	12,328	12,328	13,438	13,438	13,438	14,647	14,647	290,358
运营支出	2,818	2,818	3,156	3,156	3,156	3,524	3,524	3,524	4,035	4,355	69,461
收益	8,492	8,492	9,172	9,172	9,172	9,913	9,913	9,913	10,612	10,292	220,897

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

三、项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.30。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

（单位：万元）

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	——	——	442.00	442.00	是
2026 年	——	——	1,719.55	1,719.55	是
2027 年	——	——	2,282.40	2,282.40	是
2028 年	3,208.90	——	2,282.40	2,282.40	是
2029 年	4,716.92	——	2,282.40	2,282.40	是
2030 年	5,650.27	——	2,282.40	2,282.40	是
2031 年	5,931.15	——	2,282.40	2,282.40	是
2032 年	5,931.15	——	2,282.40	2,282.40	是
2033 年	6,024.73	——	2,282.40	2,282.40	是
2034 年	6,629.19	——	2,282.40	2,282.40	是
2035 年	6,629.19	——	2,282.40	2,282.40	是
2036 年	6,520.87	——	2,282.40	2,282.40	是
2037 年	6,975.38	——	2,282.40	2,282.40	是
2038 年	6,773.31	——	2,282.40	2,282.40	是

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2039 年	6,773.31	——	2,282.40	2,282.40	是
2040 年	7,297.20	——	2,282.40	2,282.40	是
2041 年	7,297.20	——	2,282.40	2,282.40	是
2042 年	7,297.20	——	2,282.40	2,282.40	是
2043 年	7,868.67	——	2,282.40	2,282.40	是
2044 年	7,868.67	——	2,282.40	2,282.40	是
2045 年	7,868.67	——	2,282.40	2,282.40	是
2046 年	8,491.99	——	2,282.40	2,282.40	是
2047 年	8,491.99	——	2,282.40	2,282.40	是
2048 年	8,491.99	——	2,282.40	2,282.40	是
2049 年	9,171.85	——	2,282.40	2,282.40	是
2050 年	9,171.85	——	2,282.40	2,282.40	是
2051 年	9,171.85	——	2,282.40	2,282.40	是
2052 年	9,913.35	——	2,282.40	2,282.40	是
2053 年	9,913.35	——	2,282.40	2,282.40	是
2054 年	9,913.35	——	2,282.40	2,282.40	是
2055 年	10,611.55	65,000.00	1,840.40	66,840.40	是
2056 年	10,292.17	36,800.00	562.85	37,362.85	是
合计	220,897.26	101,800.00	68,472.00	170,272.00	——
本息覆盖倍数				1.30	

注：建设期发生的利息由通州区财政局垫付，待进入运营期后偿还；表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为1.30，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

附件：项目收益及现金流入预测编制说明

中喜会计师事务所（特殊普通合伙）　　中国注册会计师：

中国北京　　中国注册会计师：

2026年11月11日

附件：

项目收益及现金流入预测编制说明

一、项目收益及现金流入预测编制基础

本项目拟使用专项债券101,800万元，其中：

（1）2025年发行北京市政府专项债券（三十二期），发行规模44,200万元，发行期限30年，债券利率2.00%。

（2）2025年发行北京市政府专项债券（四十期），发行规模20,800万元，发行期限30年，债券利率2.45%。

（3）2026年发行北京市政府专项债券（十五期），发行规模26,500万元，发行期限30年，债券利率2.46%。

（4）2026年发行北京市政府专项债券（三十九期），发行规模10,300万元，发行期限30年，债券利率2.22%。

（5）本次拟调减2026年发行北京市政府专项债券（三十九期）10,300万元，调减资金以2026年9月29日作为利息分割日。

（6）2027年拟发行10,300万元，债务期限30年，债券利率2.30%。

以上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。

同时以本项目融资存续期间的保障房租金、生活配套租金及幼儿园租金收益为基础，以预测期间经济环境的最佳估计假设为前提预测项目收益及现金流入。

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） 对申请人有影响的法律法规无重大变化；

（四）本期债券募集资金投资项目按专项债券项目情况顺利建设、投产运营；

（五）各项成本费用等在正常范围内变动；

（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、项目收益及现金流入预测编制说明

（一）项目实施单位基本情况

单位名称：北京通投兴漷置业有限公司

统一社会信用代码：91110112MACU6R299N

法定代表人：王宏伟

注册资本：25,590万元

营业年限：2023-08-22至无固定期限

单位类型：其他有限责任公司

单位简介：北京通投兴漷置业有限公司是依法设立并有效存续的企业，不是市场化转型尚未完成、存量隐性债务尚未化解完毕的融资平台公司，具备建设本项目的主体资格，也符合组合使用专项债券和市场化融资的项目主体要求。

（二）项目概况

1.项目地点

本项目建设地点为北京市通州区。

2025年，通州区常住人口184.6万人。其中，常住外来人口88.6万人，占常住人口比重为48%。常住人口中，城镇人口136.7万人，占常住人口的74.1%，常住人口出生率6.08‰，死亡率7.33‰，常住人口密度为每平方公里2037人。2025年，通州区地区生产总值为1638.77亿元，按不变价格计算，比上年增长10.8%。其中：第一产业增加值13.1亿元，增长0.1%；第二产业增加值648.6亿元，增长26.6%；第三产业增加值977.1亿元，增长2.3%。三次产业结构由2024年的0.9：34.9：64.1调整为2025年的0.8：39.6：59.6。

为盘活集体土地资源，推动建立租购并举的住房制度，北京市先后出台一系列相关政策文件，计划在2017年至2021年的5年内供应1000公顷集体土地用于建设集体租赁住房。《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》提出完善租购并举的住房体系，适当提高保障性和政策性住房的比例，满足中心城区疏解人员的安居需求。《漷县镇国土空间规划》中提出要"加强就业和住房保障，促进职住平衡"，承接副中心外溢人口，提供高质量住房。

2.项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目符合国家政策导向。本项目利用集体建设用地开展保障房建设，一方面符合国家关于利用集体建设用地建设租赁住房的有关政策，同时也符合国家关于加快保障性租赁住房的有关政策，整体符合国家政策导向。

本项目高度契合地区规划。本项目利用集体建设用地开展保障房建设，北京市、副中心、漷县镇相关规划要求，项目被列入《通州区 2022 年保障性建设计划》及 2023 年北京城市副中心计划实施重点项目，2023 年 4 月被纳入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，属于本地重点实施的保障房建设项目之一。

本项目能充分发挥当地资源禀赋。十四五时期，漷县镇立足发展"文化健康小城镇"，已经吸引了多家知名医疗机构和企业入驻，伴随大量的高端人才集聚将为本地产生庞大的

衣食住行需求，成为项目未来成功实施最重要的市场保障；同时，漷县镇拥有丰富的土地资源储备，项目已经完成规划审批、立项等各项前期手续，土地保障等相关工作已经全部落实到位。

本项目能有效解决当前瓶颈问题。随着漷县镇"全域健康小镇"发展目标的稳步落实，截至目前已经有包括北京大学人民医院通州院区，以及甘李药业、福元药业等重点企业项目落地，仅现阶段相关工作就业人员的居住和安置便已成为本地眼下迫切需要解决的重要问题。考虑到目前漷县镇尚未配置保障性住房，项目的建设，将重点对标这些企业和单位的工作人员，为其提供充足、优质的保障性居住环境，不仅有效缓解机构企业落地漷县发展的燃眉之急，降低其经营难度和成本，同时也能为未来潜在入住的企业提供良好的示范和落地发展的信心，对于本地产业经济发展意义重大。

本项目属于保障性安居工程类项目，项目建设的初衷旨在为落地企业的工作人员提供基本的保障性居住条件，其主要目的在于有效解决引进人才和中低收入家庭的住房困难问题，关系到本地经济发展与社会和谐稳定的大局，属于典型的公益性项目。

本项目收益来源于保障房、生活配套及配套幼儿园租金，债券存续期内经营性总收入约 29.04 亿元，对专项债券本息覆盖倍数达 1.30 倍。财务测算具备合理性：租金定价参考同地段市场水平并适度下浮，出租率结合已达成意向企业预租需求分阶段爬坡提升，租金增速结合历史房租指数与区域产业发展红利审慎设定。项目现金流合规性清晰，专项债券资金全部用于公益性资本支出，项目收入按规定纳入预算管理、分账核算并足额上缴偿债，资产权属国有且不得违规处置，叠加地方政府偿债保障与应急补资机制，违约风险可控。

3.项目建设内容

根据北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9号）等文件，本项目主要建设规模和内容是：利用绿隔产业用地面积约6.65公顷，新建地上总建筑面积146,296.59平方米，其中含集体租赁房（全部作为保障房）120,075.5平方米，居住公建服务设施2,176.58平方米，幼儿园2,100平方米，生活配套21,944.49平方米。

4.债券资金使用合规性

本项目的建设，符合《北京城市副中心（通州区）国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》以及《漷县镇国土空间规划》等规划文件要求，项目也已被列入全市保障性住房建设筹集计划(第一批)，项目投资合规性强。

目前，本项目已取得北京城市副中心管理委员会的立项核准手续，前期手续齐全，已

经具备开工建设条件，项目成熟度高。

5.建设条件落实情况

（1）项目已取得立项备案文件名称及文号

立项审批：本项目为核准制项目。2023年5月19日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准的批复》（副中心发改(核)〔2023〕9号），同意建设项目。2023年9月22日，北京城市副中心管理委员会下发《北京城市副中心管理委员会关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目核准变更的批复》（副中心发改(核)〔2023〕35号），同意建设单位变更为北京通投兴漷置业有限公司。以上立项批复总投资合计127,187万元。

用地审批：2024年8月14日，北京市通州区人民政府下发《关于通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目使用集体建设用地的批复》，同意实施单位使用项目涉及土地用于项目建设。

规划审批：2024年10月10日，北京市规划和自然资源委员会通州分局核发《乡村建设规划许可证》，载明建设单位为北京通投兴漷置业有限公司，项目名称为通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

环评备案：2024年11月，本项目《建设项目环境影响登记表》已经完成审批，备案号：202411011200003100。

节能评估：本项目不涉及。

施工许可：2024年10月14日，通州区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》，载明建设单位为北京通投兴漷置业有限公司，工程名称为通州区漷县镇TZ05-0302-6001等地块集体土地租赁住房项目。

（2）项目建设工期及实施进度

本项目为在建项目，建设期36个月，已于2024年11月开工建设，预计2027年11月竣工验收投入使用。项目现状为正在开展内部装修和机电。

6.项目投资估算与资金筹措

（1）项目投资总额

本项目总投资127,187万元，其中工程费用94,032万元，占比73.93%；工程建设其他费用6,854万元，占比5.39%；预备费12,611万元，占比9.92%；土地使用费用9,461万元，占比7.44%；建设期利息4,229万元，占比3.33%。

从资金来源看，计划使用单位自有资金25,387万元，占比20%；专项债券资金101,800万元，占比80%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

（2）资金筹措计划

本项目总投资估算127,187万元，从资金来源看，单位自有资金25,387万元，占比20%；专项债券资金101,800万元，占比80%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。单位自有资金25,387万元，占比20%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。项目资本金按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	——	——	——	——	0%
单位自有资金	12,491	4,420	8,476	25,387	20%
专项债券	65,000	26,500	10,300	101,800	80%
其中：用作项目资本金	——	——	——	——	0%
银行贷款	——	——	——	——	0%
其他市场化融资	——	——	——	——	0%
其他来源资金	——	——	——	——	0%
合计	77,491	30,920	18,776	127,187	100%
分年度占比	61%	24%	15%	100%	

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：自有资金方面，项目单位前期资金已完成投入，建设期利息将由通州区财政先行垫付，待进入运营期后偿还。

（3）融资规模

本项目计划申请专项债券 101,800 万元，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。

专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
1	2025年	65,000	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
2	2026年	36,800	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
3	2026年	-10,300（调减）	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本
4	2027年	10,300	30	每半年支付一次债券利息	到期后一次性还本

（4）资金投向

专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于集体租赁房、居住公建服务设施、幼

儿园和生活配套等有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：主要投向于集体租赁房、居住公建服务设施、幼儿园和生活配套等项目内容。截至2026年9月，本项目已发行专项债券101,800万元，主要用于集体租赁房、居住公建服务设施、幼儿园和生活配套等支出。

（三）项目收益及现金流入预测项目说明

1. 项目收入预测

运营期内，本项目专项收入合计290,358万元，包括：保障房租金收入214,436万元，生活配套租金收入72,031万元，幼儿园租金收入3,892万元。

保障房租金收入分析

（1）收入定价

本项收入定价36元/平方米·月，确定主要依据：

租金价格取值方面，根据《北京市关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》（京政办发〔2022〕9号）规定，保障性租赁住房项目租金应当低于同地段同品质市场租赁住房租金水平，由持有运营单位评估确定后报市、区住房城乡建设(房管)部门备案。其中，利用企事业单位自有土地建设的保障性租赁住房，应在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下定价。

根据北京市一般情况，保障房租金一般取周边市场租金的80-90%。本项目根据目前现状周边房租价格的80%计，预计到2028年起，租金可达到36元/平方米·月。考虑到目前项目周边的租赁房主要为老旧小区以及村民自建公寓，居住条件和配套水平相对较差，项目未来建成后形成的居住业态将大大优于周边现状，加之租金价格已在现状基础上进一步降低，未来项目将极具市场竞争力。

项目周边区域住房租金价格表

小区	价格（元/平米/月）
商业广场小区	36
绿荫西区	49
北大人民医院附近公寓	60
万驰家园	34
镇政府周边村民自建公寓	47

（2）付费对象规模

本项收入2028年付费对象规模84,053平方米，2029年付费对象规模108,068平方米，2030年及以后付费对象规模120,076平方米，确定主要依据：

保障房面积约12.01万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，目前调研反映周边单位人

员对于集租房的居住意愿强烈，截至目前已明确保障房需求意向1780套（占到全部住房供应的92%），现成需求已基本能够保证项目实现满租状态，综合考虑建成后的人员入住进度，以及后续来自周边居民和其他企业员工的入住需求导入，本项目在运营期间的出租率第一年设定为70%，第二年设定为90%，第三年及以后设定为满租状态。

项目租住意愿统计

序号	单位名称	集租房需求（套）
1	福元医药	200
2	天海工业	350
3	甘李药业	300
4	一方健康谷	300
5	天海氢能	30
6	北大人民医院	600
	合计	1,780

（5）租金价格增长率

根据《北京统计年鉴》及北京市统计局公布的北京市租赁房房租价格指数进行分析，新冠疫情前（2015-2019年）北京市房租价格年均增速超过3%，而受疫情影响，综合疫情前后（2015-2025年）的北京市房租价格年均增速约为1.6%，因疫情影响房租价格前后呈现出了明显的"结构性差异"。

同时，本项目未来将享受到以下红利：

（1）产业政策发展红利：本项目主要服务对象为北大人民医院及周边生物医药产业园区的高端人才，截至目前多家单位已实际进驻该区域，并且随着漷县镇"全域健康小镇"战略的持续推进，相关医疗企业和康养单位将陆续不断汇入漷县镇，整个产业集群预计在2030年前后逐渐成熟，届时漷县镇产业经济发展模式将迎来新的拐点，大量高净值医疗人才和高收入从业人员的汇入将形成高支付能力租赁需求，为项目租金的长期向好增长奠定坚实基础。

（2）品质溢价红利：当前项目所在区域周边租赁房源的供应主要以农村自建房、老旧小区等为主，本项目建成后，其作为区域内高品质集中式租赁社区的稀缺性将日益凸显，具备合理的品质溢价空间。

基于以上信息，综合短期形势考量和对国家经济长期向好的坚定信心，本项目增长率设定为：自2028年项目建成投入运营开始，2028-2031年，按照每3年4.5%增长（按照略低于近十年租金增长水平估计）；2032年及以后按照每3年9%增长（基于发展红利和品质红利，按照略低于疫情前增长水平估计）。

债券存续期内保障房租金收入合计214,436万元，年均7,394万元。

生活配套租金收入分析

（1）收入定价

本项收入定价74元/平方米·月，确定主要依据：

根据对项目落位周边区域的同类业态租金进行调查的情况，本方案估计到2028年起，生活配套部分的租金水平可达到74元/平方米·月。考虑到项目区域周边目前同类业态能级较低，项目建成后将为入住人员和周边居民提供高质量的社区生活配套，市场吸引力显著，对该租金价格将形成有力支撑。

项目周边区域住房租金价格表

商业	价格（元/平米/月）
漷马路临街商铺	59.31
漷大路社区底商	60.23
漷大路社区主街底商	77.26
镇社区底商临街	94.29

（2）付费对象规模

本项收入2028年付费对象规模10,972平方米，2029年付费对象规模15,361平方米，2030年及以后付费对象规模19,750平方米，确定主要依据：

生活配套部分的建筑面积2.19万平方米。考虑到本项目建成后将主要面向北京大学人民医院通州院区工作人员及甘李药业、福元药业等重点产业项目就业人员，相关生活消费需求稳定，加之建成后将构建综合性业态，相比周边现有业态级别更高，因此未来整体市场需求将得到充分保障，结合目前意向主体情况，参考目前北京市商场类业态出租率的一般水平，本项目在运营期间的出租率在前两年分别为50%、70%，第三年及以后设定为90%。

（3）租金价格增长率

增长率方面，参照保障房租金价格增长情况设置，结合市场情况，本项目租金增长率设置如下：自2028年项目建成投入运营开始，2028-2031年，按照每3年4.5%增长；2032年及以后按照每3年9%增长。

债券存续期内生活配套租金收入合计72,031万元，年均2,484万元。

幼儿园租金收入分析

（1）收入定价

本项收入定价37元/平方米/月，确定主要依据：

根据对配套幼儿园租金水平的一般经验，幼儿园租金水平设定为生活配套租金价格的50%左右，因此预计到2028年起，租金水平可达到37元/平方米/月。

（2）付费对象规模

本项收入2028年及以后付费对象规模2,100平方米。确定主要依据：

本项目配套建设幼儿园2,100平方米，建成后将引入专业的幼教运营机构，通过整体出

租（出租率100%）的方式，满足周边单位、企业及居民的年轻客群的托育需求。

（3）增长率

增长率方面，与生活配套保持一致。

债券存续期内幼儿园租金收入合计3,892万元，年均134万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度专项收入如下表：

项目分年度经营性收入表

（单位：万元）

收入类型	收入数据	分年专项收入										
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计	经营性收入合计	290,358	——	——	——	4,699	6,126	7,034	7,351	7,351	7,351	8,012
保障房租金	收入定价（元/平方米/月）					36.00	36.00	36.00	37.62	37.62	37.62	41.01
	付费对象规模（平方米）					84,053	108,068	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	214,436	——	——	——	3,631	4,669	5,187	5,421	5,421	5,421	5,909
生活配套租金	收入定价（元/平方米/月）					74.00	74.00	74.00	77.33	77.33	77.33	84.29
	付费对象规模（平方米）		——	——	——	10,972	15,361	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	72,031	——	——	——	974	1,364	1,754	1,833	1,833	1,833	1,998
幼儿园租金	收入定价（元/平方米/月）					37.00	37.00	37.00	38.67	38.67	38.67	42.14
	付费对象规模（平方米）		——	——	——	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	3,892	——	——	——	93	93	93	97	97	97	106

（续）

收入类型	收入数据	分年专项收入										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计	经营性收入合计	8,012	8,012	8,734	8,734	8,734	9,520	9,520	9,520	10,376	10,376	10,376
保障房租金	收入定价（元/平方米/月）	41.01	41.01	44.70	44.70	44.70	48.72	48.72	48.72	53.10	53.10	53.10
	付费对象规模（平方米）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	5,909	5,909	6,440	6,440	6,440	7,020	7,020	7,020	7,652	7,652	7,652
生活配套租金	收入定价（元/平方米/月）	84.29	84.29	91.88	91.88	91.88	100.14	100.14	100.14	109.16	109.16	109.16
	付费对象规模（平方米）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	1,998	1,998	2,177	2,177	2,177	2,373	2,373	2,373	2,587	2,587	2,587
幼儿园租金	收入定价（元/平方米/月）	42.14	42.14	45.94	45.94	45.94	50.07	50.07	50.07	54.58	54.58	54.58
	付费对象规模（平方米）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	106	106	116	116	116	126	126	126	138	138	138

（续）

收入类型	收入数据	分年专项收入										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计	经营性收入合计	11,310	11,310	11,310	12,328	12,328	12,328	13,438	13,438	13,438	14,647	14,647
保障房租金	收入定价（元/平方米/月）	57.88	57.88	57.88	63.09	63.09	63.09	68.77	68.77	68.77	74.96	74.96
	付费对象规模（平方米）	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076	120,076
	收入小计（万元）	8,340	8,340	8,340	9,091	9,091	9,091	9,909	9,909	9,909	10,801	10,801
生活配套租金	收入定价（元/平方米/月）	118.98	118.98	118.98	129.69	129.69	129.69	141.36	141.36	141.36	154.08	154.08
	付费对象规模（平方米）	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750	19,750
	收入小计（万元）	2,820	2,820	2,820	3,074	3,074	3,074	3,350	3,350	3,350	3,652	3,652
幼儿园租金	收入定价（元/平方米/月）	59.49	59.49	59.49	64.85	64.85	64.85	70.68	70.68	70.68	77.04	77.04
	付费对象规模（平方米）	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100	2,100
	收入小计（万元）	150	150	150	163	163	163	178	178	178	194	194

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

2. 项目成本预测

运营期内，本项目运营支出合计 133,704 万元，包括：运营成本支出 22,934 万元，财务费用支出 64,243 万元，税费支出 46,527 万元。

（1）运营成本支出

运营期内，本项目运营成本合计 22,934 万元，包括：工资福利支出 6,694 万元，维护养护支出 15,843 万元，招商推广支出 397 万元。

工资福利支出成本分析

本项目设计定员为 15 人。人员定员可结合实际薪酬、岗位需要进行优化调配。参考北京市统计局公布的《北京统计年鉴 2025》，该地区该行业从业人员人均工资为 13.49 万元/年。本项支出测算时，年支出增长率均按照每 3 年增长 3%测算，主要依据是结合同类项目现状管理成本数据、同类型项目经验数据。经初步测算，本项目债券存续期内工资福利费共计 6,694 万元。

维护养护支出成本分析

维护养护支出包括管理费（含公共区域能源费）、维护修理费，债券存续期内总计 15,843 万元。包括：

管理费（含公共区域能源费）：暂按工资福利支出的 40%考虑，债券存续期内总计 2,677 万元。

维护修理费：暂按项目建设投资（工程建设费用+工程建设其他费用+工程预备费）的 0.4%/年进行计提，债券存续期内总计 13,166 万元。

招商推广费用成本分析

生活配套按照运营期前 5 年运营收入的 5%计提（按照调研情况综合确定），幼儿园按照运营期前 5 年运营收入的 2%计提，债券存续期内总计 397 万元。

综合以上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

项目分年度运营支出表

单位：万元

支出类型	分年支出										
	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
合计	22,934	——	——	——	788	807	827	839	839	746	754
工资福利支出	6,694	——	——	——	202	202	202	208	208	208	215
维护养护支出	15,843	——	——	——	535	535	535	537	537	537	540
招商推广费用	397	——	——	——	51	70	90	94	94	——	——

（续）

支出类型	分年支出										
	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
合计	754	754	763	763	763	773	773	773	782	782	782
工资福利支出	215	215	221	221	221	228	228	228	235	235	235
维护养护支出	540	540	542	542	542	545	545	545	548	548	548
招商推广费用	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

（续）

支出类型	分年支出										
	2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
合计	792	792	792	802	802	802	813	813	813	824	824
工资福利支出	242	242	242	249	249	249	256	256	256	264	264
维护养护支出	551	551	551	554	554	554	556	556	556	560	560
招商推广费用	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（2）财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 64,243 万元，包括：专项债券付息 64,243 万元。

（3）税费支出

项目运营期涉及的税费支出主要包括增值税、房产税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、运营印花税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：

管理费、维护修理费、能源费增值税率取 9%；

招商推广费增值税税率取 6%；

建筑工程、安装工程、预备费增值税率取 9%；

增值税：保障房按出租收入的 1.5%计取（简易计税），生活配套和幼儿园按出租收入的 9%计取。

房产税税率：从价计征部分按照 1.2%及 30%扣除比例计算，从租计征部分保障房按照 4%，生活配套和幼儿园按照 12%计算。

增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加费 2%，根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》（财政部税务总局住房城乡建设部公告 2023 年第 70 号），保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等，考虑到本项目包含一定生活配套和幼儿园，因此保守考虑此处针对生活配套和幼儿园部分收取全部附加税，针对保障房部分仅收取城市维护建设税。

运营印花税：根据《关于保障性住房有关税费政策的公告》，对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征，因此本项目按照生活配套和幼儿园租金收入的 0.1%计算。

项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。

本项目税费支出详见下表：

项目分年度税费支出表

单位：万元

序号	税费类型	分年税费支出										
		合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
	合计	46,527	——	——	——	702	602	557	580	580	580	629
1	增值税	8,214	——	——	——	54	70	78	81	81	81	89
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	825	——	——	——	4	5	5	6	6	6	6
3	房产税	19,382	——	——	——	643	525	472	491	491	491	532
4	运营印花税	76	——	——	——	1	1	2	2	2	2	2
5	所得税	18,029	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——

（续）

序号	税费类型	分年税费支出										
		2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044	2045
	合计	629	737	995	1,197	1,197	1,450	1,450	1,450	1,725	1,725	1,725
1	增值税	89	89	109	295	295	322	322	322	352	352	352
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	6	6	8	31	31	33	33	33	36	36	36
3	房产税	532	532	576	576	576	624	624	624	676	676	676
4	运营印花税	2	2	2	2	2	2	2	2	3	3	3
5	所得税	——	108	299	293	293	468	468	468	658	658	658

（续）

序号	税费类型	分年税费支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
	合计	2,026	2,026	2,026	2,354	2,354	2,354	2,711	2,711	2,711	3,212	3,531
1	增值税	384	384	384	419	419	419	458	458	458	500	500
2	增值税附加（含城市维护建设和教育费）	40	40	40	43	43	43	47	47	47	52	52
3	房产税	733	733	733	795	795	795	863	863	863	937	937

序号	税费类型	分年税费支出										
		2046	2047	2048	2049	2050	2051	2052	2053	2054	2055	2056
4	运营印花税	3	3	3	3	3	3	4	4	4	4	4
5	所得税	866	866	866	1,093	1,093	1,093	1,340	1,340	1,340	1,720	2,039

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

项目分年度运营支出表

（单位：万元）

序号	支出类型	分年度运营支出									
		2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
1	运营成本	——	——	——	788	807	827	839	839	746	754
2	财务费用	——	——	215	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282
3	税费支出	——	——	——	702	602	557	580	580	580	629
4	其他支出	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		——	——	215	3,772	3,691	3,666	3,702	3,702	3,608	3,666

（续）

序号	支出类型	分年度运营支出									
		2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
1	运营成本	754	754	763	763	763	773	773	773	782	782	782
2	财务费用	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282
3	税费支出	629	737	995	1,197	1,197	1,450	1,450	1,450	1,725	1,725	1,725
4	其他支出	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		3,666	3,774	4,041	4,243	4,243	4,505	4,505	4,505	4,790	4,790	4,790

（续）

序号	支出类型	分年度运营支出										
		2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年
1	运营成本	792	792	792	802	802	802	813	813	813	824	824
2	财务费用	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	2,282	1,840	563
3	税费支出	2,026	2,026	2,026	2,354	2,354	2,354	2,711	2,711	2,711	3,212	3,531
4	其他支出	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——	——
合计		5,101	5,101	5,101	5,439	5,439	5,439	5,807	5,807	5,807	5,876	4,918

注：表中数据汇总时存在的微小差异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

（四）项目收益和现金流覆盖还本付息情况

本项目本息覆盖倍数=息税折旧摊销前利润/还本付息=1.30。本期债券项目收益和现金流覆盖还本付息具体情况如下：

单位：万元

年度	项目收益（含以往年度收益结余）	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2025 年	——	——	442.00	442.00	是
2026 年	——	——	1,719.55	1,719.55	是
2027 年	——	——	2,282.40	2,282.40	是
2028 年	3,208.90	——	2,282.40	2,282.40	是
2029 年	4,716.92	——	2,282.40	2,282.40	是
2030 年	5,650.27	——	2,282.40	2,282.40	是
2031 年	5,931.15	——	2,282.40	2,282.40	是
2032 年	5,931.15	——	2,282.40	2,282.40	是
2033 年	6,024.73	——	2,282.40	2,282.40	是
2034 年	6,629.19	——	2,282.40	2,282.40	是
2035 年	6,629.19	——	2,282.40	2,282.40	是
2036 年	6,520.87	——	2,282.40	2,282.40	是
2037 年	6,975.38	——	2,282.40	2,282.40	是
2038 年	6,773.31	——	2,282.40	2,282.40	是
2039 年	6,773.31	——	2,282.40	2,282.40	是
2040 年	7,297.20	——	2,282.40	2,282.40	是
2041 年	7,297.20	——	2,282.40	2,282.40	是
2042 年	7,297.20	——	2,282.40	2,282.40	是
2043 年	7,868.67	——	2,282.40	2,282.40	是
2044 年	7,868.67	——	2,282.40	2,282.40	是
2045 年	7,868.67	——	2,282.40	2,282.40	是
2046 年	8,491.99	——	2,282.40	2,282.40	是
2047 年	8,491.99	——	2,282.40	2,282.40	是
2048 年	8,491.99	——	2,282.40	2,282.40	是
2049 年	9,171.85	——	2,282.40	2,282.40	是
2050 年	9,171.85	——	2,282.40	2,282.40	是
2051 年	9,171.85	——	2,282.40	2,282.40	是
2052 年	9,913.35	——	2,282.40	2,282.40	是
2053 年	9,913.35	——	2,282.40	2,282.40	是
2054 年	9,913.35	——	2,282.40	2,282.40	是
2055 年	10,611.55	65,000.00	1,840.40	66,840.40	是
2056 年	10,292.17	36,800.00	562.85	37,362.85	是
合计	220,897.26	101,800.00	68,472.00	170,272.00	——
本息覆盖倍数				1.30	

注：建设期发生的利息由通州区财政局垫付，待进入运营期后偿还；表中数据汇总时存在的微小差

异，是由于小数点后数值的取舍造成的。

经测算，本项目本息覆盖倍数为1.30，项目债券还本付息的资金保障程度较高；项目相关预期收益能够合理保障偿还专项债券本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。

四、项目风险控制

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：

（一）影响项目施工进度的风险及控制措施

1.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.风险可能：建设工期延误。指项目由于政策条件、不可抗力、重大传染病、水电路网、原材料供应、设计方案调整等各方面因素影响，导致项目建设工期未能按照计划约定执行，存在一定的延误风险。

控制措施：为控制此项风险，项目实施主体制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，就基础工程尽量避开雨季施工，并做好各类停水停电等的交通预案。

3.风险可能：需求变化导致工程变更。指项目需求已经成为项目基准后，客户需求可能会发生变化；需求定义欠佳，而进一步的定义会扩展项目范畴；添加额外的需求；产品定义含混的部分比预期需要更多的时间；在做需求分析时客户参与度不够；缺少有效的需求变化管理过程。

控制措施：预防这类风险的办法是需要团队成员的高度配合和密切协作。在进行需求分析时，要仔细分配团队成员的工作，要遏制需求分析阶段的变更风险，也可采用有效的需求变更管理工具进行有效的风险管控。

4.风险可能：工程事故及诉讼风险。工程事故是在施工阶段一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故。工程事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。诉讼风险是指在建设期及运营期中可能面临工程承包商、分包商及客户等对与工程、运营相关的人身、财产损害的索赔或要求承担其他法律责任的诉讼风险，可能对项目施工及正常运营产生不利影响。

控制措施：为控制上述风险，项目实施主体一方面购买建筑工程一切险及第三人保险，另一方面编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，并加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。为应对法律诉讼问题，项目实施主体建立并完善法律风险控制体系，聘请专业法律服务团队出具法律意见、提供法律服务。

5.风险可能：组织管理风险。基础设施建设是一个非常复杂的过程，涉及范围广、知识综合性强、涉及的业主部门广，是一个需要多部门进行紧密协调配合的过程，主要包括机电施工界面、信息数据传输、施工等组织协调问题。需提前与相关单位沟通，并做好位置预留的准备；本项目施工时间紧凑，如果组织不协调，将会延误整个项目的具体实施，带来不可估量的损失。

控制措施：预防这类风险的办法主要是在建设管理部门、市政管理部门、交管部门的指导支持下，多方成立项目领导小组和工作组，负责项目管理和各项工作，形成完善的项目组织管理机制，并积极协调交警、路政等相关业务单位和外部单位为本项目实施提供配套条件。

（二）影响项目资金筹措的风险及控制措施

1.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。在测算项目立项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"。

（三）影响项目收益实现的风险及控制措施

项目建成后，项目实施主体还需承担巨大的工程运维工作，主要包括物业、招商等运营管理。由于该项目工程量巨大，后期项目工程、设备的维护问题和产权问题如果处理不当，将会给项目的实际运行带来一定程度的隐患。

项目运维风险种类繁多且复杂，项目实施主体应聘请社会上专业能力强、经验丰富的团队承担项目运营管理工作，同时设立运营管理经理层，定期听取项目运营情况，研究批准年度运营计划、年度运营报告，遇到问题及时决策及时解决，保障项目可持续发展。

1.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。二是提升项目运营效率。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，通州区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。

2.风险可能：项目社会影响风险。本次涉及的项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：施工方案对周边人群出行交通的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化；项目建设、运营引起当地基本生活价格的提高；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；项目所增加的交通流量与周边路网的匹配度；项目出入口设置对周边人群的影响等。

控制措施：为控制此项风险，项目在项目设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设、运营期全面考虑减震降噪措施，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目设计阶段，制定切实有效的交通分流及管制措施，尽可能减少对道路的占用。需临时占用道路时，事前开辟替代通道；对因施工而损坏的道路，第一时间予以修复，保证车辆通行安全；重点细化行人疏导方案，方便市民出行。

3.风险可能：利率变动风险。在专项债券存续期内，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项目的财务成本产生一定影响。

控制措施：项目实施主体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，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

营业执照

（副 本）(10-1)

统一社会信用代码

91110101085530 78XF

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　中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

类　　型　特殊普通合伙企业

执行事务合伙人　张增刚

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，出具有关报告；基本建设年度财务决算审计；代理记账；会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训；法律、法律规定的其他业务。（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。）

出　资　额　2690 万元

成立日期　2013 年 11 月 28 日

主要经营场所　北京市东城区崇文门外大街 11 号 11 层 1101 室

登记机关　北京市东城区市场监督管理局

2025 年 12 月 26 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：中喜会计师事务所（特殊普通合伙）

首席合伙人：张增刚

主任会计师：

经营场所：北京市东城区崇文门外大街11号11层1101室

组织形式：特殊普通合伙

执业证书编号：11000168

批准执业文号：京财会许可〔2013〕0071号

批准执业日期：2013年11月08日

证书序号：0000058

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

二〇一八年　一月　二十五日

中华人民共和国财政部制

姓名 刘敏
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1970-11-14
Date of birth
工作单位 中喜会计师事务所有限责任公司
Working unit
身份证号码 130103701114184
Identity card No

证书编号：110001680002
No. of Certificate
批准注册协会：北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs
发证日期：二〇〇二 年 七 月 二十九 日
Date of Issuance

姓名：刘敏
证书编号：110001680002

THE CHINESE INSTITUTE OF CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS