2026年北京市政府专项债券（二期）

通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目

（调减）

收益与融资平衡财务评估咨询报告

仁智信咨字〔2026〕第3018号

北京仁智信会计师事务所有限公司

二零二六年十一月

2026年北京市政府专项债券（二期）

通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目（调减）

收益与融资平衡财务评估咨询报告

仁智信咨字〔2026〕第300*号

北京市通州区财政局、北京市规划和自然资源委员会通州分局：

我们接受委托，对北京市通州区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“区综合事务中心”）编制的《2026年北京市政府专项债券（二期）—通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目（调减）专项债券项目实施方案》（以下简称：“方案”）中的收益与融资平衡情况进行评估并出具专项评估咨询报告。

我们的评估依据是《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》，项目单位对募投情况的充分性和适当性负责，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，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。

总体评估结果如下：

一、项目投融资情况

通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目，位于北京市通州区台湖镇。规划用地面积为128.66公顷，规划总建筑规模约67.3万平方米。

本项目总投资约为396,589万元。本项目拟通过发行政府债券融资199,000万元，剩余资金需求197,589万元拟通过财政预算资金解决。

根据项目立项投资口径进行统计，2026年以前投入资金301,427万元，其中：财政预算资金127,127万元，专项债券资金174,300万元。

该项目2026年已通过2026年北京市政府专项债券（二十三期）发行政府专项债融资12,000万元，发行日期为2026年6月18日，期限三年，票面利率1.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

2026年8月使用专项债券调增资金17,800万元，通过调整2026年北京市政府专项债券（二期）中“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”的债券资金17,800万元至本项目。以2026年8月1日为起息日，2029年2月10日为到期日，债券利率为1.44%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

为提高债券资金使用效益，防止资金沉淀，现将2026年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金5,100万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以2026年10月30日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。

此外，2026年计划投入财政预算资金2万元，2027年及以后年度计划投入财政预算资金70,460万元。

二、债券收益覆盖债券本息情况

经测算，本项目本息覆盖倍数为1.87倍，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。

三、评估结论

经专项审核评估，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成立的前提下，本次评估的通州台湖生态镇项目二期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平衡。

四、风险提示

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、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。

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。

本级财政将按照《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。

五、使用限制

（一）本报告出具的意见，是对项目预测数据进行的合理性、有效性的评估，并非对预测数据承担保证责任。

（二）本评估报告只能用于本报告载明的目的与用途。

（三）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估机构及执业注册会计师无关。

附件：项目收益与融资平衡情况评估说明

【签字页，此页无正文】

北京仁智信会计师事务所有限公司　　中国注册会计师：

中国·北京

2026年11月11日　　中国注册会计师：

附件：

2026年北京市政府专项债券（二期）

通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目（调减）

收益与融资平衡情况评估说明

本次预测基于北京市通州区规划和自然资源综合事务中心（以下简称“区综合事务中心”）编制的《2026年北京市政府专项债券（二期）—通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目（调减）专项债券项目实施方案》（以下简称：“方案”），以通州台湖生态镇项目二期土地一级开发项目预期土地出让收益为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性资金（或基金）等因素，以最佳估计假设为前提，编制该项目收益与融资平衡情况评估说明。

一、专项债券基本情况

（一）项目主体资格

根据原北京市国土资源局《关于通州区台湖生态镇项目二期土地一级开发授权有关问题的批复》（京国土市函〔2009〕544号、545号、546号、547号）及《关于通州区台湖生态镇项目二期土地一级开发授权延期有关问题的批复》（京国土市函〔2011〕273号、274号、275号、276号），项目由北京市通州区规划和自然资源综合事务中心（原北京市土地整理储备中心通州区分中心）作为主体组织开展土地一级开发工作。

专项债申请项目单位基本情况

单位名称：北京市通州区规划和自然资源综合事务中心；

统一社会信用代码：121100007921010527；

单位住所：北京市通州区潞苑南大街3号院10号楼；

单位性质：事业单位；

法定代表人：张洪；

宗旨和业务范围：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。

二、预测假设

（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，且不造成对本项目的重大影响；

（三）假设项目后续投入资金主要由政府专项债券及财政预算资金负担；

（四）该项目资金投入总量能够合理保证项目顺利完成，并按照预期的方式和时间投入；

（五）该项目土地出让收入，能够按照预计的出让时间和土地价格实现；

（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

根据本项目收益与融资平衡测算结果，在债券存续期间内，本项目还本付息资金充足，本项目债券融资本息覆盖倍数为 1.87 倍。在对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，本项目能够满足资金筹措充足性的要求。

（一）资金充足性

1.投资估算

依据北京城市副中心管理委员会关于北京市通州区台湖生态镇项目二期土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复（副中心管委（审）〔2026〕1 号），该项目预计总投资为 396,588.56 万元，具体明细如下：

表1-项目投资估算明细表

单位：万元

序号	建设内容	估算金额	是否使用专项债	主要技术经济指标		
				单位	基数	计费标准
一	工程费用					
(一)	市政基础设施建设费	14,549.81				
工程费用小计		14,549.81				
二	工程其他费用					
(一)	前期费用	2,738.90	是			
(二)	征地费用	46,525.16				
(三)	搬迁费用	224,086.98	是			
(四)	其他费用	16,064.53	是			
(五)	建设期利息	92,623.18				
项目总投资合计		396,588.56				

2. 资金筹措

根据项目单位提供的募投资料，本项目总投资约为 396,589 万元。资金来源为财政预算资金 197,589 万元、政府债券融资 199,000 万元。统计如下：

表 2-分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年以前	2026 年	2027 年	2028 年	合计数
财政预算资金	127,127	2		70,460	**197,589**
专项债券	174,300	24,700			**199,000**
合计	**301,427**	**24,702**		**70,460**	**396,589**

该项目计划分次发行政府专项债券筹措资金，预计融资本金 199,000 万元，本息合计 236,676 万元（含本金 199,000 万元，利息 37,676 万元）。项目无收入期间，债券利息由财政垫付。具体如下：

2016 年 9 月，通过北京市政府置换债融资 80,000 万元，期限三年，利率为 2.47%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。其后，于 2019 年通过发行再融

资债券延期二年，2021 年 8 月到期，利率为 3.00%；于 2021 年通过发行再融资债券延期三年，2024 年 7 月到期，利率为 2.79%。还本付息 97,424 万元（含本金 80,000 万元，利息 17,424 万元）。

2016 年 9 月，通过北京市政府置换债融资 56,300 万元，期限三年，利率为 2.47%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。其后，于 2019 年通过发行再融资债券延期二年，2021 年 8 月到期，利率为 3.00%；于 2021 年通过发行再融资债券延期二年，2023 年 7 月到期，利率为 2.66%。还本付息 66,845 万元（含本金 56,300 万元，利息 10,545 万元）。

2019 年 6 月，通过发行北京市政府专项债融资 38,000 万元，期限三年，利率为 3.18%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。其后，于 2022 年通过发行再融资债券延期五年，2027 年 6 月到期，利率为 2.70%。还本付息 46,755 万元（含本金 38,000 万元，利息 8,755 万元）。

该项目 2026 年已通过 2026 年北京市政府专项债券（二十三期）发行政府专项债融资 12,000 万元，发行日期为 2026 年 6 月 18 日，期限三年，票面利率 1.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。还本付息合计 12,472 万元（含本金 12,000 万元，利息 472 万元）。

2026 年使用专项债券调增资金 17,800 万元，通过调整 2026 年北京市政府专项债券（二期）中“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”的债券资金 17,800 万元至本项目。以 2026 年 8 月 1 日为起息日，2029 年 2 月 10 日为到期日，债券利率为 1.44%，债券存续期内按年付息，到期一次还本。为提高债券资金使用效益，防止资金沉淀，现将 2026 年北京市政府专项债券（二期）中本项目专项债券本金 5,100 万元调整至“通州区潞城镇东堡等四村城中村改造项目”，以 2026 年 10 月 30 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由本项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还，均由调增项目承担。调整后本项目融资本息合计 13,180 万元（含本金 12,700 万元，利息 480 万元）。

各年汇总融资本息明细情况具体如下所示：

表 3-政府债券本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	债券本金	调整本金	偿还本金	期末本金金额	应付利息	还本付息合计
2026 年以前	174,300			136,300	38,000	34,672	170,972
2026 年	38,000	29,800	-5,100		62,700	1,026	1,026
2027 年	62,700			38,000	24,700	1,297	39,297
2028 年	24,700				24,700	340	340
2029 年	24,700			24,700		340	25,040
合计	-	-	-	**199,000**	*	**37,676**	**236,676**

（二）资金稳定性

根据本项目资金平衡情况，在债券存续期间，在满足项目建设支出和融资还本付息后不存在资金缺口，本项目资金稳定性得到保障。

由于项目总投资额大、投资回收期长，项目通过土地出让收入方式补充还本付息资金缺口，偿还金额根据当期现金流情况确定。项目建设期资金需求较大时，出现可还款额不足以偿付当期本金或利息时，资金缺口纳入财政预算资金。

四、项目预期收益编制说明

(一) 拟出让土地情况及出让计划

该项目收益来源于土地出让，具体经济效益体现在土地出让净收入。本项目用于保障偿还融资本息的地块为台湖生态镇二期A地块（已于2011年9月30日上市），TZ09-0103-0002、TZ09-0103-0004、TZ09-0103-0008地块计划于2027年完成出让，生态镇二期剩余地块计划于2032年完成出让。

(二)土地出让收入预测

1.收入预测参照周边案例情况

项目用地位于北京市通州区台湖镇，经查询北京市土地招拍挂项目信息，

选取近期周边成交土地参考案例，具体如下：

表 4-周边土地市场 R2 用地成交案例

序号	地块	宗地位置	规划建筑面积（㎡）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/㎡）
1	FZX-0306-6015、6016 地块	通州区梨园镇	665,36.04	R2、F3	2023-2-7	104,000	15,631
2	FZX-1201-0061、0062 地块	通州区	73,704.72	R2、F3	2023-6-20	143,000	19,402
3	TZ03-0403-6023、6028 地块	通州区宋庄镇	57,222.59	R2	2023-10-18	130,400	22,788
4	TZ03-0403-6008、6015、6012 地块	通州区宋庄镇副中心 1201 街区	80,213.66	R2	2024-09-27	159,600	19,897

表 5-周边土地市场 F3 及 B4 用地成交案例

序号	地块	宗地位置	规划建筑面积（㎡）	规划用途	成交日期	成交价（万元）	楼面单价（元/㎡）
1	FZX-0403-0146、0148 地块	城市副中心 0403 街区	52,599.12	F3	2023-7-7	53,100	10,095
2	46 号地块（西马庄收储）	通州区永顺镇	15,401.81	B4	2023-4-14	17,000	11,038
3	FZX-0201-0096、0102 地块	通州区副中心 0201 街区	96,32.01	F3	2023-9-20	13,700	9,118
4	FZX-1202-0074 地块	通州副中心 1202 街区	41,129.77	F3	2024-9-11	80,900	8,941

2.项目收入预估情况

经查询北京市土地招拍挂项目信息，生态镇二期 A 地块于 2011 年 9 月 30

日出让，用地类型为居住用地、托幼用地及公建混合用地(配建“公共租赁住房”)成交价为82,400万元，成交均价2,864.09元/㎡（交易编号：京土整储挂（通）[2011]098号）。

本项目从区域位置、规划、配套等方面在副中心范围内极具发展潜力和优势，因此，本次评估参照实施方案等文件，并结合通州区近期成交案例，对项目经营性用地运用相关估价方法，预估R2二类居住用地按收入单价17,000元/㎡，产业用地收入单价为11,000元/㎡。

结合本项目用地规划情况，项目的预估土地出让总收入为537,660万元。其中已上市地块土地出让收入82,400万元、剩余地块预估土地出让收入455,260万元。具体如下表：

表6-已上市地块土地出让收入计算表

地块编号	规划用途	上市时间	建筑面积（万平方米）	单价（元/平方米）	土地出让总收入（万元）
生态镇二期A地块	R2	2011年	28.77	2,864.09	82,400
合计			**28.77**		**82,400**

表7-剩余地块土地出让收入测算表

地块编号	规划用途	计划上市时间	建筑面积（万平方米）	预估单价（元/平方米）	土地出让总收入（万元）
TZ09-0103-0002	R2	2027年	3.94	17,000	66,980
TZ09-0103-0004	R2	2027年	1.29	17,000	21,930
TZ09-0103-0008	R2	2027年	1.86	17,000	31,620
生态镇二期剩余地块	产业	2032年	30.43	11,000	334,730
合计			**37.52**		**455,260**

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

本项目收益为经营性用地出让带来的收入，预期收入为537,660万元，根据《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号文）的规定，文件发布后的上市地块按照市级分享比例8%计算市级分享支出为43,012万元，扣除市级分享支出后本项目土地出让实际回笼资金494,648万元。

（二）预期成本测算

1.土地出让成本

本项目预期的土地出让成本，主要为土地出让对应计提的相关政策性资金（基金），根据北京市相关政策，测算明细如下：

（1）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>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，通州区土地等别为六等，土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米，并按100%的比例计提农业土地开发资金。

（2）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)文件规定,以出让国有土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构储备土地的前期成本为基数,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%。

（3）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)的文件规定,本地区

征用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、土地出让业务支出等的差额，计提比例为10%。

（4）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）的文件规定，本地区征用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%。

（5）保障性安居工程资金

根据《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）的文件规定，保障性安居工程资金按照土地出让收益10%的比例计提。

根据上述政策文件，本项目应计提各类政策性资金（基金）为53,228万元。具体如下表所示：

表8-各类政策性资金（或基金）分年度明细表

单位：万元

序号	项目	2026年以前	2027年	2032年	合计数
1	农业土地开发资金	952	280	1,260	2,492
2	国有土地收益基金	3,790	5,544	15,398	24,732
3	农田水利建设资金	1,328	1,943	5,397	8,668
4	教育资金	1,328	1,943	5,397	8,668
5	保障性安居工程资金	1,328	1,943	5,397	8,668
合计		**8,726**	**11,653**	**32,849**	**53,228**

根据各年度开发计划及土地出让情况，计算出各年度土地出让收入及对应成

本。具体如下表所示：

表9-预计土地出让净收入汇总表

单位：万元

序号	年度	土地出让收入	市级分享支出	计提政策性基金	土地出让净收入
1	2026年以前	82,400	6,592	8,726	67,082
2	2027年	120,530	9,642	11,653	99,235
3	2032年	334,730	26,778	32,849	275,103
合计		537,660	43,012	53,228	441,420

2.项目建设总投资

该项目预计总投资为396,589万元（依据北京城市副中心管理委员会关于北京市通州区台湖生态镇二期项目土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复（副中心管委（审）〔2026〕1号））。

（三）债券融资收益与融资平衡情况

本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为441,420万元，项目土地出让净收益优先用于偿还专项债券本息。需偿还的债券本息为236,676万元，本息覆盖倍数为1.87倍，通过本项目实施能够合理保障偿还专项债券本息，能够实现项目收益与融资自求平衡。专项债券项目收益和现金流量覆盖还本付息情况如下：

表10-债券项目收益与资金平衡情况明细表

单位：万元

年份	项目收益	融资			是否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2026年以前	67,082	136,300	34,672	170,972	是
2026年			1,026	1,026	
2027年	99,235	38,000	1,297	39,297	
2028年			340	340	

年份	项目收益	融资			是否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2029 年		24,700	340	25,040	
2030 年					
2031 年					
2032 年	275,103				
合计	**441,420**	**199,000**	**37,676**	**236,676**	
本息覆盖倍数		**1.87**			

（四）压力测试

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，以预期土地出让收入上浮 5%、下浮 5%或上浮 10%、下浮 10%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。

具体情况如下表所示：

表11-项目收益与融资平衡情况明细表

单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮5%测算	按照目前土地市场下浮5%测算	按照目前土地市场上浮10%测算	按照目前土地市场下浮10%测算	计算过程
可用于还款的资金	441,420	453,706	429,133	465,989	416,849	①
融资本息合计	236,676	236,676	236,676	236,676	236,676	②
本息覆盖倍数	**1.87**	**1.92**	**1.81**	**1.97**	**1.76**	**③=①/②**

（五）风险分析

1. 政策和市场风险因素。国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定因素增多，也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在项目收益变动的风险。

2. 社会稳定风险因素。项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、安置房源的面积户型、是否按时入住都可能对签约工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

3. 项目管理风险因素。项目总体投资规模较大、周期较长。在项目实施过程中的工程实施风险、组织及管理风险等，都可能导致不能按预期实现项目收益。

4. 自然环境及疫情等不可抗力因素。突发事件如地震、极端恶劣天气以及包括疫情防控等不可抗力因素等，都可能对项目进程产生影响。

六、评估结论

该项目以土地出让收入作为收益来源，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，在当前市场情况下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时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平衡。



统一社会信用代码

91110108782201916W

营业执照

（副 本）(1-1)

名　　称　北京仁智信会计师事务所有限公司

类　　型　有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人　[illegible]

经营范围　许可项目：会计服务；出具验资报告；验资复核报告；验资复核；出具验资报告；验资复核报告；分立；清算；依中的审计业务；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、行政法规规定的其他业务。（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。）

注册资本　100万元

成立日期　2005年12月05日

住　　所　北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

登记机关

2024 年 12 月 05 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：北京仁智信会计师事务所有限公司

主任会计师：[illegible]

办公场所：北京市海淀区信息路30号上地大厦6026室

组织形式：[illegible]

会计师事务所编号：11000400

注册资本(出资额)：100万元

批准设立文号：京财会[2005]2032号

批准设立日期：2005-12-01

证书序号：NO 019730

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

二〇一九年 二 月 二十日

中华人民共和国财政部制



