



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
Asia Pacific (Group) CPAs(Special General Partnership)

地址：北京市丰台区丽泽路16号
院3号楼20层2001 邮编:100073
电话/传真：010-88312386

2022 年北京市政府专项债券（二十三期）
石景山区广宁村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）



亚太(集团)会计师事务所(特殊普通合伙)
Asia Pacific (Group) CPAs(Special General Partnership)

地址：北京市丰台区丽泽路16号
院3号楼20层2001 邮编:100073
电话/传真：010-88312386

2022 年北京市政府专项债券（二十三期）
石景山区广宁村棚户区改造项目
收益与融资自求平衡专项财务评价咨询报告

亚会咨字（2022）第 05110112 号

北京市石景山区财政局：

我们接受委托,对 2022 年北京市政府专项债券（二十三期）《石景山区广宁村棚户区改造项目》（以下简称“本项目”）项目收益与融资自求平衡情况以及后附北京市石景山区住房保障事务中心房地产开发有限公司编制的《2022 年北京市政府专项债券（二十三期）石景山区广宁村棚户区改造项目收益与融资自求平衡方案》提供总体评价的咨询服务。

北京市石景山区住房保障事务中心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。

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,敬请阅读者予以关注。

本总体评价仅供发行人使用本项目专项债券之目的使用,不得用作其他任何目的。

2022 年北京市政府专项债券（二十三期）

石景山区广宁村棚户区改造项目

收益与融资自求平衡方案

重要提示：项目收益与融资自求平衡方案是基于一定假设和估计的基础上编制的，但预测所依据的各种假设具有不确定性，投资者进行投资决策时应谨慎使用。

一、编制基础

项目收益与融资自求平衡方案以项目《实施方案》为基础，结合各项目的建设计划、投资计划、融资计划及其他相关资料进行编制。

二、基本假设

本收益与融资自求平衡方案基于以下重要假设：

- 1、预测期内国家政策、法律以及当前社会政治、经济环境不发生重大变化；
- 2、预测期内国家税收政策不发生重大变化；
- 3、预测期内国家金融机构贷款信贷利率以及外汇市场汇率相对稳定；
- 4、预测期内项目所从事的行业及市场状况不发生重大变化；
- 5、预测期内经营运作未受到诸如能源、原材料、人员、交通、电信、劳务水电供应等的严重短缺和成本中客观因素的巨大变化而产生的不利影响；
- 6、预测期内各工程项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行；
- 7、项目能够获得相关政府部门的审批，并可通过项目范围内地块的土地使用权上市出让实现资金回笼；
- 8、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；
- 9、预测期内出现的年度资金缺口能够由政府基金预算收入统筹安排解决；
- 10、预算期项目范围内地块的土地使用权出让价格可参考实施方案中的价格实现交易，土地出让价格在正常范围内变动；
- 11、无其他人力不可抗力因素和不可预见因素所造成重大不利影响。

三、项目概况

（一）项目单位资格

北京市石景山区住房保障事务中心注册地点为北京市石景山区八角西街 66 号，法人代表张明，开办资金为 3 万元，为事业单位。

住保中心宗旨和业务范围为：负责保障性住房资格的复审、公示及报市住保中心资料的备案工作；负责对承租保障性住房的家庭情况进行年检及保障性住房资格的年审工作；负责住房保障资金的预算、管理和发放；做好保障性住房收（回）购、配租、配售等工作。

（二）项目概述

（1）乡域情况

广宁村在建国后，石景山电厂、石景山火车站、首钢三家单位先后在广宁村盖起职工宿舍，大部分职工及家属都居住在广宁村。目前，广宁村内房屋大多数为上世纪中期的平房及简易楼，房屋老旧、环境脏、乱、差，成为石景山区大杂院和低端产业聚集的典型区域，居民改造意愿强烈，是当前石景山区棚改工作的重中之重。

同时，随着奥组委、陆军总部、中部战区等相继落户石景山区，对区域建设品质及城市服务职能提出了更高要求。广宁村地区毗邻奥组委、首钢及阜石路，其城市风貌将成为石景山区及北京市重要形象展示面。因此，该地区空间品质提升的意义更加重大。

为进一步提升区域环境，同时服务保障冬奥提升城市形象，落实减量发展推动规划实施，石景山区政府决定，将广宁村地区进行棚改开发建设。2019年12月，北京市石景山区人民政府出具了《北京市石景山区人民政府关于同意北京市石景山区住房保障事务中心为广宁村棚户区改造项目建设单位的批复》（石政批[2019]21号），同意授权北京市石景山区住房保障事务中心房地产开发有限公司作为石景山区广宁村棚户区改造项目前期工作的建设主体。

（2）棚户区改造项目概述

石景山区广宁村棚户区改造项目范围包括六个经营性地块，总用地面积约24.83公顷。其中：建设用地18.36公顷，代征绿地用地约2.87公顷，代征道路用地约3.60公顷。项目规则总建筑面积33.61万平方米，其中住宅用地建筑规模29.18万平方米（保留9.36万平方米，新建19.82万平方米），多功能用地建筑规模2.11万平方米，三大设施建筑规模2.32万平方米。

（3）征收情况

2020年10月17日，北京市石景山区人民政府发布房屋征收决定，启动房屋征收工作。项目涉及被征收住宅居民1601户，住宅拆除总面积6.48万平方米，已完成1601户，完成比例100.00%。项目涉及非住宅单位14家，总拆除面积为5.90万平方米。

截至目前，项目征收工作已基本完成，住宅全部签约，非宅签约率达72.00%，同步完成部分市政设施的拆改移工作，土地整理基本完成。

四、融资情况

石景山区广宁村棚户区改造项目预计总投资约 756,750.55 万元，截止到目前，石景山区财政共拨付本项目资金 272,440.00 万元，用于项目启动。本期发行专项债券 60,000.00 万元，约占投资总额的 7.93%，假设预测该专项债券年利率为 2.70%（以中国债券信息网 2022 年 10 月 10 日 5 年期中国国债五日均线值 2.55%为基础，上浮 15BP 作为假设依据），期限 5 年。后续拟调整增加专项债券 110,000.00 万元，剩余资金通过土地上市资金解决。专项债券资金用于整个项目包括前期费用、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、管理费、审计费等各个环节的推动和实施。项目无收入期间付息及费用由区财政资金承担。

（一）资金充足性

1、该项目以石景山区广宁村棚户区改造项目改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。根据公开市场获取土地出让数据，公开上市交易用地中办公用途、居住用途预估入市楼面单价分别为 11,622.50 元/平方米、33,680.99 元/平方米。托幼用地以 1,587.66 万元划拨供地。则项目土地收入合计为 693,668.36 万元。

2、根据实施方案，报告暂按基准地价楼面熟地价的 25%计算本项目公开上市交易用地的最低地政府土地收益，即土地使用权上市交易时需支付政府收益二类居住用地 6,211.00 元/建筑平米，办公用地 3,122.00 元/建筑平米，政府收益合计金额为 129,705.05 万元。

根据项目资金平衡分析的结果，本息覆盖倍数 2.94 倍，能够覆盖债券本息。

（二）资金稳定性

根据债券发行计划，石景山区广宁村棚户区改造项目专项债券预计 2022 年 10 月发行 60,000.00 万元。根据项目的资金平衡方案，债券每年付息，5 年到期时还本，债券偿还期内按照资金使用计划的留存情况分析详见附件-项目资金平衡测算表。我们发现在满足项目建设支出和专项债券还本付息后，上述期间内不存在资金缺口。

该项目以石景山区广宁村棚户区改造项目范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障，每年均有资金盈余、该项目的资金稳定性可以得到保证。

五、收益来源

该项目以石景山区广宁村棚户区改造项目范围内的国有土地使用权出让收入用于偿还专项债本息。

参考北京市规划和自然资源委员会公布的石景山区居住用地和商业用地近三至五年土

地招拍挂项目地块交易价格，选取近似标的后得到如下参考价格：

序号	宗地名称	宗地位置	总用地面积 (㎡)	规划建筑面积 (㎡)	成交日期	成交价 (万元)	楼面成交单价 (元/㎡)
1	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-778、779、783、784、786 等地块 B4 综合性商业金融服务业用地、F3 其他类多功能用地	石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）	35,629.00	100,429.00	2019 年 12 月 12 日	166,700.00	16,599.00
2	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-769、775 等地块 B4 综合性商业金融服务业用地	石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）	30,159.00	138,421.00	2019 年 12 月 12 日	230,100.00	16,623.00
3	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-805、812、823、822、811 等地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地	石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）	61,068.00	148,649.00	2019 年 11 月 20 日	510,000.00	34,309.00
4	北京市石景山区古城南街东侧 1612-761、764 等地块 R2 二类居住用地、1612-768 地块 B4 综合性商业金融服务业用地、1612-760 地块 A33 基础教育用地	石景山区古城南街东侧	64,377.00	214,138.00	2019 年 6 月 27 日	734,000.00	34,277.00
5	北京市石景山区西黄村 1606-641 地块 R2 二类居住用地、1606-642 地块 A33 基础教育用地	石景山区西黄村	48,464.00	116,359.00	2019 年 1 月 31 日	495,300.00	42,567.00
6	北京市石景山区阜石路 1603-616 地块 R2 二类居住用地	石景山区阜石路	17,007.00	43,844.00	2019 年 1 月 24 日	98,500.00	22,466.00
7	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	石景山区北辛安地区	13,681.37	38,307.82	2021 年 1 月 14 日	179,000.00	46,727.00
8	北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目 1615-708 地块二类居住用地、1612-734 地块基础教育用地	石景山区衙门口地区	41,608.92	110,813.27	2021 年 5 月 11 日	644,000.00	58,116.00
9	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-829 地块 F1 住宅混合公建用地（配建“保障性租赁住房”）	石景山区古城南街东侧	11,822.20	35,466.00	2021 年 10 月 12 日	116,000.00	32,707.00
10	北京市石景山区首钢园区东南区土地一级开发项目 1612-774 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	石景山区古城南街东侧	12,136.30	42,477.00	2021 年 10 月 26 日	71,000.00	16,715.00
11	北京市石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）1612-759 地块 R2 二类居住用地	石景山区古城南街东侧（首钢园区东南区）	26,794.69	75,025.00	2020 年 1 月 3 日	365,000.00	48,650.00

序号	宗地名称	宗地位置	总用地面积 (m²)	规划建筑面积 (m²)	成交日期	成交价 (万元)	楼面成交单价 (元/m²)
12	北京市石景山区古城南街东侧(首钢园区东南区)1612-757 地块 R2 二类居住用地	石景山区古城南街东侧(首钢园区东南区)	23,302.84	65,248.00	2020 年 1 月 3 日	340,000.00	52,109.00
13	北京市石景山区西黄村 1606-646 地块 F2 公建混合住宅用地	石景山区西黄村	38,379.37	117,825.00	2020 年 2 月 11 日	297,500.00	25,249.00
14	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-658 地块其他类多功能用地、1608-673-B 地块二类居住用地、1608-676 地块托幼用地	石景山区北辛安地区	73,884.72	267,169.69	2020 年 9 月 2 日	697,800.00	26,118.00
15	北京市石景山区中关村科技园石景山园北 II 区西井地块土地一级开发项目 1606-034 地块 B1 商业用地	石景山区苹果园地区	28,676.63	114,706.51	2020 年 12 月 14 日	175,500.00	15,300.00
16	石景山区刘娘府 1604-654-1、654-2、696、728-1 地块 R2 二类居住用地项目	石景山区刘娘府地区	73,667.25	93,794.00	2022 年 2 月 17 日	401,700.00	42,827.00

北京市石景山刘娘府地块 2022 年成交单价为 42,827.00 元，本次发债项目与刘娘府地理位置相近，基于谨慎性原则预估出让办公用途、居住用途预估入市楼面单价分别为 11,622.50 元/平方米、33,680.99 元/平方米。托幼用地以 1,587.66 万元划拨供地。

用地性质	用途	规划建筑面积 (万 m²)	可摊成本建筑面积 (万 m²)	收入单价 (元/m²)	收入总额 (万元)
居住用地	居住	19.82	19.82	33,680.99	667,557.22
多功能用地	商业办公	2.11	2.11	11,622.50	24,523.48
托幼用地	托幼	0.48	0.48	—	1,587.66
合计	—	—	—	—	693,668.36

注：收入总额为四舍五入后取整数

六、自求平衡

本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计实现净收入 693,668.36 万元，扣除必须上缴的政府收益 129,705.05 万元，可用于支付项目总投资为 563,963.31 万元，本息覆盖倍数 2.94 倍，能够覆盖债券本息。

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2022 年全市生产总值（GDP）同比增速为 5.00%，但 2022 年全球性疫情依然存在，对经济增长产生严重影响，基于谨慎性原则，对土地未来出让价格不做增速调整。同时，按照 100.00%、90.00%、80.00%预测土地价格增长，进行压力测试，现预测项目如下：

项目融资与融资测算表

项目	100%收入测算	90%收入测算	80%收入测算
土地出让收入	693,668.36	624,301.52	554,934.69
政府收益支出	129,705.05	129,705.05	129,705.05
可用还款金额	563,963.31	494,596.47	425,229.64
项目融资本息	191,960.00	191,960.00	191,960.00
本息覆盖倍数	2.94	2.58	2.22

基于上表，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 80.00%，本息覆盖倍数为 2.22，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖债券本息。

七、评估结论

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，并根据我们对当前国内融资环境的研究，2022 年石景山区广宁村棚户区改造项目可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，项目范围内的国有土地使用权出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，我们未发现项目收益不能满足 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（二十三期）还本付息要求的情况，同时我们也未发现项目收益与融资存在不平衡的情形。我们的意见和结论是依据《石景山区广宁村棚户区改造项目申请报告》得出的，我们得出结论的前提是建立在《石景山区广宁村棚户区改造项目申请报告》真实准确的基础之上的。

附件：项目资金平衡测算表

亚太（集团）会计师事务所
（特殊普通合伙）

中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



二〇二二年十月十八日



附件：项目资金平衡测算表

根据北京市石景山区住房保障事务中心提供的专项债券资金方案中的资金投入及项目回款、投资金额与进度，进行了项目资金平衡分析，如下表（单位：万元）

序号	年度	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	合计
一	资金流入	215,200.00	16,000.00	211,240.00	324,365.28	369,303.08				1,136,108.36
1.1	银行贷款									
1.2	土地出让收入				324,365.28	369,303.08				693,668.36
1.3	债券融资			60,000.00						60,000.00
1.4	后续债券融资			110,000.00						110,000.00
1.5	财政安排资金	215,200.00	16,000.00	41,240.00						272,440.00
二	资金流出	215,200.00	16,000.00	211,240.00	220,605.48	211,530.12	4,590.00	4,590.00	172,700.00	1,056,455.60
2.1	银行贷款利息									
2.2	银行贷款本金									
2.3	项目建设支出	215,200.00	16,000.00	210,340.00	154,420.41	138,830.14				734,790.55
2.4	政府收益				61,595.07	68,109.98				129,705.05
2.5	债券还本								60,000.00	60,000.00
2.6	债券利息			405.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,620.00	1,215.00	8,100.00
2.7	后续债券融资利息			495.00	2,970.00	2,970.00	2,970.00	2,970.00	1,485.00	13,860.00
2.8	后续债券融资还本								110,000.00	110,000.00
三	当年项目现金净流入				103,759.80	157,772.96	-4,590.00	-4,590.00	-172,700.00	79,652.76
四	期末项目累计现金结存额				103,759.80	261,532.76	256,942.76	252,352.76	79,652.76	79,652.76
五	本息覆盖倍数	2.94								



姓名: 李孝念
证书编号: 110001482627



姓 名 李孝念
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1974-07-18
Date of birth
工作单位 亚太(集团)会计师事务所
Working unit (特殊普通合伙)
身份证号码 411121197407181015
Identity card No.





姓名: 朱育平
证书编号: 110001590334



姓名: 朱育平
证书编号: 110001590334



姓 名 朱育平
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1977-06-02
Date of birth
工作单位 中瑞岳华会计师事务所有限公司
Work unit
身份证号码 410403197706025517
Identity card No.





会计师事务所
执业证书

名称：亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）
首席合伙人：周含军
主任会计师：
经营场所：北京市丰台区丽泽路16号院3号楼20层2001



证书序号 0017230

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》。



中华人民共和国财政部制