

2024 年北京市政府专项债券（二期、十六期）
房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治
项目收益与融资平衡报告

中天呈专字[2024]第 19294 号

目 录

- 一、报告正文
- 二、本所营业执照复印件

北京中天呈会计师事务所

BEIJING ZHONG TIAN CHENG CERTIFIED PUBLIC ACCOUNTANTS

2024 年北京市政府专项债券（二期、十六期） 房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治 项目收益与融资平衡报告

中天呈专字[2024]第 19294 号

致：北京市房山新城投资有限责任公司

我们接受贵单位委托，对 2024 年北京市政府专项债券（二期、十六期）房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）的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。

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，本次评价本项目预期收益能够合理保障偿还融资本息，实现项目收益和融资自求平衡。

附件：项目收益及现金流入评价说明

(以下无正文，为《2024 年北京市政府专项债券（二期、十六期）
房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目收益
与融资平衡报告》签章页)

北京中天星会计师事务所（普通合伙）
中国·北京 020130824

中国注册会计师：

中国注册会计师
邱建军
100000952461

中国注册会计师：

中国注册会计师
张印红
110004130131

2024 年 12 月 20 日

附件：

项目收益及现金流入评价说明

一、专项债基本情况

房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目总投资110.88亿元，其中：计划申请专项债券总额88.00亿元。已发行31.55亿元，包含2019年发行6.40亿元，债务期限5年，2021年发行13.32亿元，债务期限5年，2023年发行1.23亿元，债务期限3年，2024年发行10.60亿元，债务期限3年。

10月12日上午，国新办就“加大财政政策逆周期调节力度、推动经济高质量发展”有关情况举行发布会。其中提到“支持收购存量房，优化保障性住房供给。主要采取两项支持措施：一是用好专项债券来收购存量商品房用作各地的保障性住房，二是继续用好保障性安居工程补助资金。用来支持以新建方式筹集保障性住房的房源，对支持的方向作出优化调整，适当减少新建规模，支持地方更多通过消化存量房的方式来筹集保障性住房的房源。通过这两项措施，既可以消化存量商品房，促进房地产市场的供需平衡，又可以优化保障房的供给，满足广大中低收入人群的住房需求。”

结合最新政策及棚改项目实际情况，本次计划调整专项债资金用途及金额。具体计划如下：2024年北京市政府专项债券（二期）7.48亿元，已支出0.70亿元，年底前计划支出2.93亿元（其中2.88亿元用途变更为异地安置房购置款，0.05亿元按原用途支出），剩余3.85亿元调减，拟调减部分债券自调整之日后不再计息；2024年北京市政府专项债券（十六期）3.12亿元，用途全部变更为异地安置房购置款。调整后2024年实际发行专项债券6.75亿元。后续计划发

行 60.30 亿元，其中 2025 年计划发行 11.84 亿元，债务期限 3 年，2026 年计划发行 28.00 亿元，债务期限 3 年，2027 年计划发行 20.46 亿元，债务期限 3 年。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（一）项目所在区域情况

琉璃河镇地处北京市西南部、房山区东南端，东临永定河与大兴区相连，南与河北省涿州市接壤，是“首都的南大门”。总面积 108 平方公里，辖 47 个行政村、5 个社区，常住人口 6.7 万人，农村户籍人口 3.3 万人，流动人口 1.7 万人，是房山区面积最大的平原乡镇。京港澳高速、京雄高速、107 国道、京石客专、京广铁路穿镇而过。

项目实施后，可以使该地区人居环境将得到极大改善，增加人民幸福感，切实解决当地民生问题；优化土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益；疏解琉璃河镇低端产业，促进该地区现代化农业、生态文旅等方面发展，从而更有效地促进房山区的社会经济发展。

（二）项目名称

房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”或“项目”），属于专项债券重点支持的棚户区改造领域项目。

（三）项目主体资格

2017 年财政部公布《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），提出在法定专项债务限额内，鼓励有条件的地方试点发展项目收益与融资自求平衡的专项债券，积极探索在有一定收益的公益性事业领域分类发行

专项债券，以对应的政府性基金或专项收入偿还。

2018年财政部、住建部联合公布《关于印发试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法的通知》（财预〔2018〕28号），提出地方政府棚户区改造专项债券是地方政府专项债券的一个品种，是指遵循自愿原则、纳入试点的地方政府为推进棚户区改造发行，以项目对应并纳入政府性基金预算管理的国有土地使用权出让收入、专项收入偿还的地方政府专项债券。试点发行棚改专项债券的棚户区改造项目应当有稳定的预期偿债资金来源，对应的纳入政府性基金的国有土地使用权出让收入、专项收入应当能够保障偿还债券本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。棚改专项债券纳入地方政府专项债务限额管理。

根据上述财预〔2017〕89号及财预〔2018〕28号要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足法定专项债务限额的前提下，充分考虑资金筹措的充足性和稳定性。

（四）项目基本情况

1. 项目规划

北京市房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目位于房山区琉璃河镇中心区，分为六个片区同步实施，涉及泃城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5个村及燕琉公司、窗纱厂等国有单位。项目东至京港澳高速，南至规划南环路，西至规划京保公路新线，北至规划岳窑路。

图 1 项目位置图



图 2 项目四至图

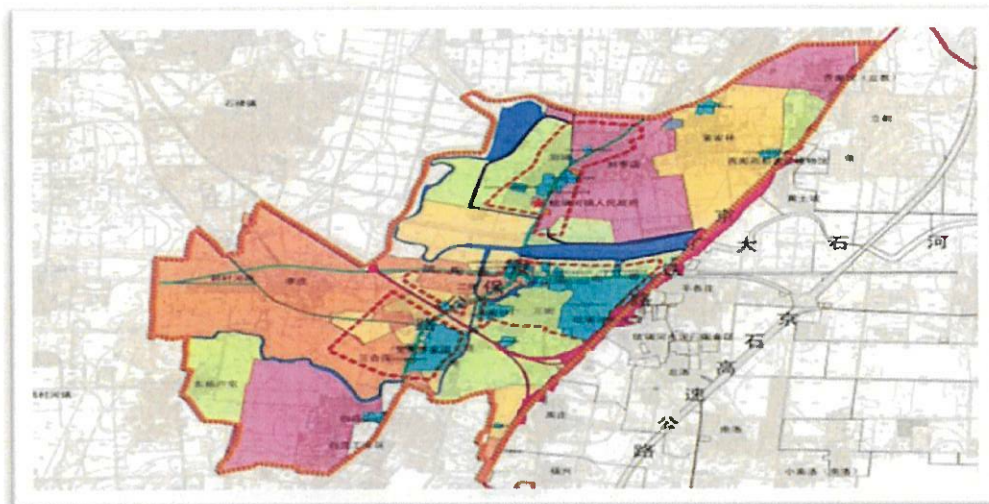
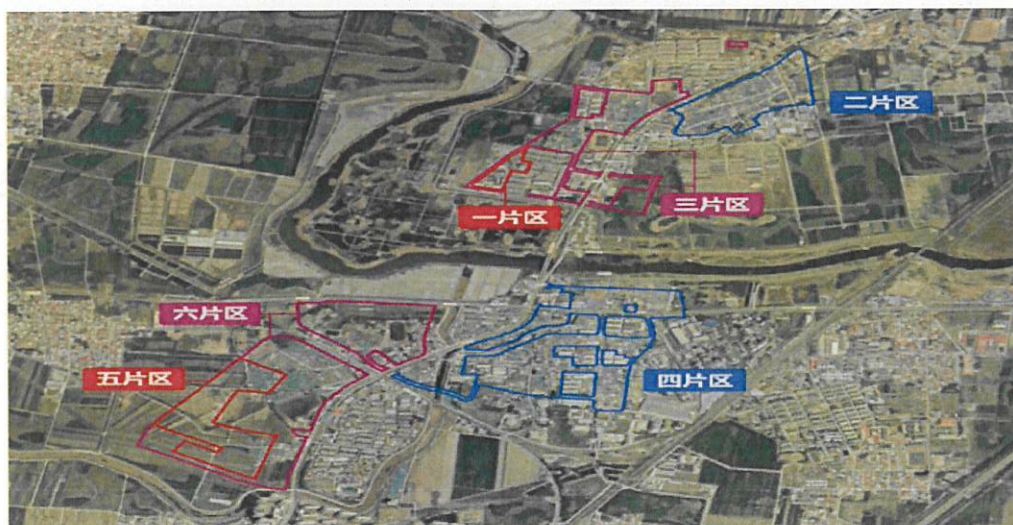


图 3 项目分区图



2. 项目改造规模

北京市房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目总占地174.91公顷，建设用地总面积122.34公顷（其中安置房建设用地26.89公顷、出让地块建设用地总面积74.87公顷，非经营用地20.58公顷），代征地52.57公顷。项目规划总建筑面积184.25万平方米，其中回迁安置房建筑面积35.72万平方米（另外异地购买安置房是8.66万平方米）、出让地块总建筑面积125.12万平方米。

表 1 项目整体指标情况表

实施范围整体			用地面积(公顷)	地上建筑面积(万m²)
建设用地	可出让土地	居住用地	56.19	101.37
		商办用地	18.68	23.75
		小计	74.87	125.12
	安置房		26.89	50.01
	非经营性用地		20.58	23.84
	合计		122.34	184.25
代征地	绿化用地		9.98	0
	道路用地		42.59	0
	水域用地		0	0
规划中心区范围内合计			174.91	184.25
同步实施整理建设用地			0	0
总计			174.91	184.25

3. 项目实施单位

(1) 实施单位授权

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2017年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2017〕19号），本项目已纳入2017年棚改实施计划，并于2017年7月11日授权北京住总京房房地产开发有限公司为实施主体（房政函〔2017〕270号至275号）。本项目实施方案于2017年10月12日北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要〔2017〕39期）。2023年6月1日，授权北京市房

山新城投资有限责任公司为五片区项目实施主体（房政函〔2023〕176号），负责五片区土地开发及安置房建设工作。

（2）实施单位基本信息

表 2-1 实施单位基本信息表

名称	北京住总京房房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59
住所	北京市房山区琉璃河镇泗城村委会北 470 米
法定代表人	刘向宁
注册资本	24.00 亿元
成立日期	2017 年 04 月 19 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	专业承包；销售商品房；从事房地产经纪业务；物业管理；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）；投资管理；资产管理。（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，经相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。）

表 2-2 实施单位基本信息表

名称	北京市房山新城投资有限责任公司
统一社会信用代码	91110111MA006TK06D
住所	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 4 层 1 单元 503 号
法定代表人	欧新刚
注册资本	15.00 亿元
成立日期	2016 年 7 月 8 日
公司类型	有限责任公司（国有独资）
经营范围	项目投资；资产管理；财务咨询（不得开展审计、验资、查账、评估、会计咨询、代理记账等需经专项审批的业务，不得出具相应的审计报告、验资报告、查帐报告、评估报告等文字材料；投资管理；房地产开发；销售商品房；专业承包；物业管理；酒店管理；技术开发、技术咨询（中介除外）、技术服务；土地前期开发、土地一级开发；出版物零售。

4. 投资估算

根据实施单位提供的《房山区琉璃河镇中心区泗城等5村棚户区

改造和环境整治项目专项债券项目实施方案》，项目总成本为110.88亿元，明细如下表。

表 3 投资估算明细表

序号	项目	金额（亿元）
1	前期费用	1.94
2	征地补偿费	11.87
3	拆迁腾退补偿及其相关费用	35.93
4	安置房建设（计算损益）	30.24
5	异地购买安置房费用	7.24
6	市政基础设施建设费用	7.16
7	其他费用	0.47
1-7 项小计（直接投资）		94.83
8	财务费用	9.73
9	利润或管理费	2.93
10	两税两费	0.19
11	审计费	0.23
12	委托入市交易服务费及地价评估费	0.01
13	红线外电力接入工程费用	2.96
总成本合计		110.88

二、预测假设

本次预测以北京市房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入、安置房收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、GDP 的增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，进行本项目土地出让收益预测、安置房销售收益预测。

项目收益及现金流入预测假设如下：

（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) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 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；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、融资情况

(一) 资金充足性

项目资金筹措方式为财政预算资金、专项债券资金。截至审计报告日，到位资金 31.79 亿元（发行政府专项债券 31.55 亿元、财政投入 0.24 亿元）。

2024 年已发行政府专项债券 10.60 亿元，现由于政策及项目建设调整，本次计划对 2024 年发行专项债券进行调整，综合调减 3.85 亿元，调整后 2024 年实际发行债券 6.75 亿元。2025-2026 年计划发行政府专项债券 60.30 亿元、财政投入 22.64 亿元。项目合计筹措资金 110.88 亿元，预计 2025 年开始有安置房出售及 2026 年开始有土地入市交易，项目资金回笼，资金筹措充足。

(二) 资金稳定性

为保证项目资金稳定，根据实施单位投融资需求计划表，2024 年已发行债券 10.60 亿元，三年期。现由于政策及项目建设调整，本次计划对 2024 年发行专项债券进行调整，综合调减 3.85 元，调整后 2024 年实际发行债券 6.75 亿元。2025 年及之后计划陆续发行 60.30 亿元。

四、项目预期收益来源

（一）土地出让收入

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2019 年棚户区改造及环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2019〕7 号），本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

根据项目实施单位土地入市交易计划，本项目计划入市土地规划总建筑面积 125.12 万平方米，其中拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积 13.6 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 111.52 万平方米。入市交易收入用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

（二）安置房收入

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2017〕19 号）、《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2017〕39 期），本项目配建回迁安置房 35.72 万平方米，2025 年计划销售 3.20 万平方米，2027 年计划销售 32.52 万平方米，售房收入可用于偿还本项目发行债券融资的本金和利息。

五、自求平衡情况

（一）预期收入测算

1. 土地出让收益预测

（1）基本假设条件及依据

①项目地块位于北京市房山区琉璃河镇中心，经查询北京市公共

资源交易中心及北京市规划与自然资源委员会，综合考虑房山区近三年棚改项目所在地周边的商住用地出让价，并选取了3个成交地块样本，以此为参考，预计本次专项债券涉及的房山区琉璃河镇棚户区改造项目的土地出让收入。本次评价参考上述3宗土地出让情况并综合考虑进行预测，并假设土地价格与地区国民经济生产总值正相关。

②根据北京市统计公报，北京市2019年-2023年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为6.10%、1.20%、8.50%、0.70%，5.2%近五年平均增速4.34%。根据北京市2023年政府工作报告，2024年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长5.0%左右。此次预测按照近五年平均增速与2024年预期目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速4.34%。

(2) 土地楼面价格

经查询北京市公共资源交易中心土地出让信息，选取北京市房山区住宅地块3宗、商服地块2宗，其中房山区城关中心区地块1宗、房山区西潞街道土地1宗、房山区阎村镇土地1宗、房山区长阳镇土地1宗、房山区窦店镇土地1宗。本次评价参考上述5宗土地出让情况进行预测。

①可比地块信息

表 4-1 居住用地可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标总地价(亿元)	楼面地价(元/平方米)	出让日期	用途
1	西潞街道佳世苑三期 FS00-0113-0008、0009 地块	房山区西潞街道	63,474.94	2.30	111,831.00	16.7	14,933.25	2022 年 8 月	R2 二类居住用地，A33 基础教育用地
2	北京市房山区城关中心区 FS00-0230-0018 地块 R2 二类居住用地	房山区城关中心区	31,558.24	1.50	88,363.07	8.81	9,970.23	2023 年 6 月	R2 二类居住用地
3	北京市房山区阎村镇 FS07-0104-0077	房山区阎村镇	69,837.09	1.50	104,756.00	12.00	11,455.19	2023 年 9 月	R2 二类居住用地

项目	地块	区位	占地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标总地价(亿元)	楼面地价(元/平方米)	出让日期	用途
	地块 R2 二类居住用地								地
平均地价							12,119.56		

表 4-2 商办用地可比地块信息表

项目	地块	区位	占地面积(平方米)	容积率	建筑面积(平方米)	中标总地价(亿元)	楼面地价(元/平方米)	出让日期	用途
1	FS10-0107-0005 地块	房山区长阳镇	25177.37	3.00	75532.11	6.08	8,049.56	2020 年 12 月	F3 其他类多功能用地
2	FS00-DD06-0018、0019、0023、0024 地块	房山区窦店镇	101190.07	1.96	198291	10	5,043.09	2023 年 6 月	F3 其他类多功能用地
平均地价							6,546.32		

②本项目楼面地价预测

上述交易案例居住用地平均楼面地价为12,119.56元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮10.00%作为本项目地块的价格，即10,907.60元/平方米。交易案例商办用地平均楼面地价为6,546.32元/平方米，考虑到地块地理位置、周边环境、建设容积率等因素，出于谨慎性考虑，在平均楼面地价基础上，对其下浮20.00%作为本项目地块的价格，即5,237.06元/平方米。根据预测北京市GDP增速4.34%，测算出2024-2026年年度楼面地价情况。

表 5 项目地块楼面地价预测表

单位：元/平方米

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年
居住用地地价	10,907.60	11,380.99	11,874.93	12,390.30
商办用地地价	5,237.06	5,464.35	5,701.50	5,948.95

(3) 土地出让收入

假设项目各年入市土地于当年出让完成，根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：

本项目土地出让总收入139.39亿元，其中2026年土地出让收入

7.75亿元，2027年土地出让收入131.64亿元。

表 6 土地出让收入预测表

项目		2026 年	2027 年	合计
土地出让价格 (元/平方米)	商办用地	5,701.50	5,948.95	
	居住用地	11,874.93	12,390.30	
商办用地出让 土地建筑面积 (万平方米)	商办用地	13.6	10.15	23.75
	居住用地		101.37	101.37
土地出让收入 (亿元)		7.75	131.64	139.39

2. 安置房销售收入预测

房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目整体配建回迁安置房 35.72 万平方米，根据该项目拆迁补偿、定向安置实施方案暂按 2,000.00 元/平方米的销售价格测算，则销售收入为 7.14 亿元，商业配套及车位销售收入为 0.95 亿元，可用于自平衡的收益为 8.09 亿元，各年安置房销售收益情况如下表。

表 7 安置房销售收入预测表

项目	2025 年	2027 年	合计
安置房销售价格 (元/平方米)	2,000.00	2,000.00	
安置房交用面积 (万平方米)	3.2	36.66	44.38
安置房销售收入 (亿元)	0.64	6.50	7.14
其他商业及车位销售收入 (亿元)		0.95	0.95
合计	0.64	7.45	8.09

3. 政府预留基金扣除项预计

根据《房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造土地开发项目实施方案》，琉璃河地区2024-2025年入市住宅用地政府土地收益为2200元/m²，商办用地为1100元/m²。政府土地收益总额24.91亿元。

4. 项目净收益

由上述计算可得，本项目可用于偿还项目本息合计的净收益为

122.57亿元。

表 8 项目净收益表

单位：亿元

年度	土地相关收益	安置房专项收入	小计
2025 年	0.00	0.64	0.64
2026 年	6.25		6.25
2027 年	108.23	7.45	115.68
收入合计	114.48	8.09	122.57

注：土地相关收益为土地出让总收入139.39亿元扣除政府预留基金24.91亿元。

（二）预期成本测算

1. 融资现状

（1）2019年3月29日发行2019年北京市棚改专项债券（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期）包含本项目发行的专项债券12.00亿元，五年期，利率3.25%，付息频率12月/次，付息日为每年4月4日，到期日为2024年4月4日。2021年6月24日调减专项债券5.60亿元，其中调至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目5.00亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目0.60亿元，调减后债券余额为6.40亿元，2024年3月25日发行2024年北京市地方政府再融资专项债券（七期）对该笔6.40亿元债券进行置换，三年期，利率2.12%，起息日为2024年3月26日，到期日为2027年3月26日。

（2）根据北京市财政局公布的《2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）发行结果公告》，2021年北京市地方政府再融资专项债（十七期）包含本项目发行的再融资专项债券13.32亿元，五年期，利率3.13%，起息日为2021年12月17日，到期日为2026年12月17日。

（3）2023年1月31日发行2023年北京市政府专项债券（二期），

包含本项目发行的专项债券0.46亿元，三年期，利率2.64%，付息频率12月/次。2023年3月23日发行2023年北京市政府专项债券（四期），包含本项目发行的专项债券4.00亿元，三年期，利率2.62%，付息频率12月/次。2023年10月26日调减专项债券3.23亿元，其中调整至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目0.53亿元、房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目2.70亿元。

（4）2024年2月29日发行2024年北京市政府专项债券（二期），包含本项目发行的专项债券7.48亿元，三年期，利率2.17%，付息频率12月/次。2024年9月29日发行2024年北京市政府专项债券（十六期）包含本项目发行的专项债券3.12亿元，三年期，利率1.55%，付息频率12月/次。现因政策及项目建设计划调整，本次计划调减2024年北京市政府专项债券（二期）3.85亿元，拟调减部分债券自2024年12月18日后不再计息。

2. 依据假设

假设未来计划发行三年期融资债券利率为1.63%（2024年12月6日前五个工作日（含12月6日）三年期国债加权平均利率约为1.38%，增加25BP，即 $1.38\%+0.25\%=1.63\%$ ），每期期末支付利息，2030年全部偿还本金。

3. 应付本息情况

经测算本项目共需还本付息95.49亿元。应付本息情况如下表。

表9 应付本息明细表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019年		12.00			12.00	3.25%		
2020年	12.00				12.00	3.25%	0.39	0.39
2021年	12.00	13.32	5.60		19.72	3.25%	0.39	0.39

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	19.72				19.72	3.25%/3.13%	0.67	0.67
2023 年	19.72	4.46	3.23		20.95	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%	0.62	0.62
2024 年	20.95	10.60	3.85		27.70	3.25%/3.13%/2.64%/2.62%/2.17%1.55%	0.71	0.71
2025 年	27.70	11.84			39.54	3.13%/2.64%/2.62%/2.12%/2.17%/1.63%	0.78	0.78
2026 年	39.54	28.00		14.55	52.99	3.13%/2.64%/2.62%/2.12%/2.17%/1.63%/1.55%	0.92	15.47
2027 年	52.99	20.46		13.15	60.30	2.12%/2.17%/1.63%	0.91	14.06
2028 年	60.30			11.84	48.46	1.63%	0.98	12.82
2029 年	48.46			28.00	20.46	1.63%	0.79	28.79
2030 年	20.46			20.46		1.63%	0.33	20.79
合计	—	100.68	12.68	88.00	—	—	7.49	95.49

注：本次测算 2024 年 2 月 29 日发行的 2024 年北京市政府专项债券（二期）计划调减的 3.85 亿元计划计息至 2024 年 12 月 18 日。

（三）本息覆盖率

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目净收益为122.57亿元，应付本息合计95.49亿元，本息覆盖倍数1.28倍。预期土地出让收入对应的项目净收益能够合理保障偿还土地储备项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

表 10 资金平衡表

单位：亿元

年度	本金	利息	应付本息合计	土地相关收益	安置专项收入	项目净收益小计
2019 年						
2020 年		0.39	0.39			

年度	本金	利息	应付本息合计	土地相关收益	安置专项收入	项目净收益小计
2021 年		0.39	0.39			
2022 年		0.67	0.67			
2023 年		0.62	0.62			
2024 年		0.71	0.71			
2025 年		0.78	0.78		0.64	0.64
2026 年	14.55	0.92	15.47	6.25		6.25
2027 年	13.15	0.91	14.06	108.23	7.45	115.68
2028 年	11.84	0.98	12.82			
2029 年	28.00	0.79	28.79			
2030 年	20.46	0.33	20.79			
收入合计	88.00	7.49	95.49	114.48	8.09	122.57
本息覆盖倍数	1.28					

注：本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

（四）现金流量表

项目现金流量情况见表 11，土地未挂牌交易前需支付的资金利息由区财政统筹安排支付。

表 11 现金流量表

单位：亿元

年度	现金流入				现金流出		
	专项债		收益	小计	专项债利息	专项债本金	小计
	发行债券金额	调减债券金额					
2019 年	12.00			12.00			
2020 年					0.39		0.39
2021 年	13.32	5.60		7.72	0.39		0.39
2022 年					0.67		0.67
2023 年	4.46	3.23		1.23	0.62		0.62
2024 年	10.60	3.85		6.75	0.71		0.71

2025 年	11.84		0.64	12.48	0.78		0.78
2026 年	28.00		6.25	34.25	0.92	14.55	15.47
2027 年	20.46		115.68	136.14	0.91	13.15	14.06
2028 年					0.98	11.84	12.82
2029 年					0.79	28.00	28.79
2030 年					0.33	20.46	20.79
合计	100.68	12.68	122.57	210.57	7.49	88.00	95.49

注：收益=土地相关受益+安置房销售收入

（五）压力测试

考虑到市场风险，对土地楼面增速按 GDP 增速的 100%、90%、80% 比例波动幅度内进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.28 倍、1.27 倍、1.25 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

表 12 压力测试表

土地楼面地价增速变动幅度			100%	90%	80%
土地楼面地价预计增速			4.34%	3.91%	3.47%
土地楼面地价 (元/m²)	商办用地	2026 年	5,701.50	5,654.17	5,607.03
	商办用地	2027 年	5,948.95	5,875.02	5,801.71
	居住用地		12,390.30	12,236.33	12,083.64
土地出让面积 (万 m²)	商办用地	2026 年	13.60	13.60	13.60
	商办用地	2027 年	10.15	10.15	10.15
	居住用地		101.37	101.37	101.37
	小计			125.12	125.12
土地出让收益（亿元）			139.39	137.69	136.01
安置房销售收入（亿元）			8.09	8.09	8.09
政府预留基金扣除(亿元)			24.91	24.91	24.91
项目全部收入（亿元）			122.57	120.87	119.19
全部融资应还本付息合计（亿元）			95.49	95.49	95.49
应付专项债券本金（亿元）			88.00	88.00	88.00
应付专项债券利息（亿元）			7.49	7.49	7.49
本息覆盖倍数			1.28	1.27	1.25

（六）风险分析

因项目的投资量大、期限长，土地出让价格和土地腾退挂牌出让进度受到宏观经济、市场情况、相关政策变动、不可抗力（如新冠肺炎疫情）等诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定、土地上市进度不确定等问题。

本报告根据《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2017〕39期）《房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目实施方案》及项目实施单位项目计划作为测算依据，可能因相关部门详规中用地性质的变动、项目方案的延期和调整等使项目收益产生一定的变动风险。

六、评估结论

经过上述计算和分析，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区琉璃河镇中心区泃城等5村棚户区改造和环境整治项目能够实现项目收益和融资自求平衡。

七、其他说明

无。

免责声明

本报告中的评价仅为贵方作一般参考之用，其内容（无论整体或部分）不构成我们的意见。

我们出具的评论仅基于下列事项：

我们在报告中述及或引用的资料、文件、事实和假设；

我们假设提供给我们所有资料（未经独立核实）为准确、真实、完整和有效；

贵方理解本报告只涵盖特定的中国大陆和相关国家/地区问题及相应影响并未考虑其他任何类别的相关事宜；

在此报告出具时有有效的有关法律、法规和解释、行政机关政策（“权威法规”）可能会被修订，且可能具有追溯效力。我们没有义务告知贵方对此报告中所作分析或任何事项可能产生的影响的任何变更或发展，我们亦不会对本报告出具日之后的任何事项作考虑，在报告出具之日后权威法规的任何变动亦可能会影响报告中评论的有效性；

贵方理解此报告对任何税务机构及/或司法机构及/或行政机构并无约束力，亦不应被视为我们就任何机构将会同意我们的评论而作出的任何声明，保证或担保；

与此约定业务有关的所有服务仅供贵方参考及内部使用，除了贵方作为业务约定书一方以外，北京中天呈会计师事务所与其他任何人士或任何方（“第三方”）均不产生与此约定业务有关的任何合约利益关系。此约定业务的服务并非为任何第三方的明示或默示的利益，除贵方以外，任何第三方没有权利以任何形式或基于任何目的，依赖北京中天呈会计师事务所的提交物、建议、评论、报告或其他服务；

我们不会对任何第三方承担任何义务和责任（包括但不限于疏忽引起的责任）。如有任何第三方依赖我们报告的情况，贵方同意将保护北京中天呈会计师事务所及其关联机构以及人员免受任何与向第三方披露报告（无论是否经过我们的同意）有关的第三方索偿或责任的影响，并补偿所产生的诉讼费以及其他费用。



营业执照

(副本)⁽¹⁻¹⁾

统一社会信用代码 91110102798501743D

名称 北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

主要经营场所 北京市西城区广外红莲北里10号403室

执行事务合伙人 邱建军

成立日期 2007年01月25日

合伙期限 2007年01月25日至 长期

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，出具有关的报告；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、法规规定的其它业务。（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，经相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。）



在线扫码获取详细信息

登记机关

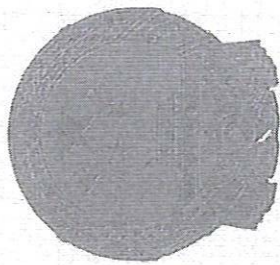
提示：每年1月1日至6月30日通过企业信用信息公示系统报送上一年度年度报告并公示。

2017



2017年08月24日

qysy.baic.gov.cn



会计师事务所

执业证书

名称：北京中天呈会计师事务所（普通合伙）

首席合伙人：邱建军

主任会计师：

经营场所：北京市西城区广外红莲北里10号403室

组织形式：普通合伙

执业证书编号：11000502

批准执业文号：京财会[2007]56号

批准执业日期：2007年1月19日

复印无效

证书序号：0017423

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





姓名: 邱建军
 Full name: 邱建军
 性别: 男
 Sex: 男
 出生日期: 1968-8-1
 Date of birth: 1968-8-1
 工作单位: 北京注册会计师协会
 Work unit: 北京注册会计师协会
 身份证号码: 110102130624
 Identity card No: 110102130624



姓名: 邱建军
 证书编号: 100000952461

证书编号:
 No. of Certificate: 100000952461

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: 2000-4-20

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.





张印红 女
 1981-07-13
 130623198107134440



姓名: 张印红
 证书编号: 110004130131

110004130131

证书编号:
 No. of Certificate

北京注册会计师协会

批准注册协会:
 Authorized Institute of CPAs

发证日期:
 Date of Issuance

二〇〇九年 十月 九日



格, 继续有效一年,
 valid for another year after



2010年 3月 1日