

2025年北京市政府专项债券（八期）
大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目
收益与融资自求平衡
专项评价报告

中佳誉会专审字[2025]1004号

北京中佳誉会计师事务所有限公司



2025年北京市政府专项债券(八期) 大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡 专项评价报告

中佳誉会专审字[2025]1004号

北京经济技术开发区管理委员会、北京经济技术开发区财政国资局、北京宏炬置业有限公司:

我们接受委托,对2025年北京市政府专项债券(八期)一大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造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》,北京宏炬置业有限公司(以下简称“项目实施单位”)对项目实施方案的充分性和适当性负责,对项目收益预测及其所依据的假设负责,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。



经审核,我们认为,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,本次评价的2025年北京市政府专项债券(八期)一大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目,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自求平衡。

本评价报告仅供项目实施单位申请发行2025年北京市政府专项债券(八期)一大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目所用,不得用于其他目的。

北京中佳誉会计师事务所



有限公司

中国·北京

中国注册会计师:



中国注册会计师:



二〇二五年一月二十五日



2025年北京市政府专项债券（八期） 大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目 收益与融资自求平衡专项评价

一、基本情况

（一）项目单位基本情况

根据北京市大兴区人民政府《关于旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体授权的批复》（京兴政函〔2019〕186号），同意北京宏炬置业有限公司作为大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目实施主体，负责办理项目相关手续，组织实施项目拆迁及建设等相关工作。

项目实施主体：北京宏炬置业有限公司；

住所：北京市大兴区庑殿路18号；

法定代表人：张庆九；

注册资本：10,000万元；

企业性质：其他有限责任公司；

统一社会信用代码：91110115MA018XME6Q

经营范围：房地产开发；园林绿化管理；销售自行开发的商品房；物业管理；经济贸易咨询；租赁建筑机械设备；销售汽车配件、五金产品（不含电动自行车）、家用电器、日用品、建筑材料、化工产品（不含危险化学品及一类易制毒化学品）。（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



事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。)

(二)项目概述

大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）位于北京城市南部，旧宫镇西南部，南苑机场以东、横跨南中轴，四至范围是：西至南苑机场，东至五福堂路，北至镇域边界，南至五福堂二号路。本项目总占地面积约 84.99 公顷，国有土地和集体土地交织，其中集体土地面积约 81.79 公顷，国有土地面积约 3.2 公顷，可上市建筑规模约 39.54 万平方米。

本项目的开发有助于改善南街地区的居住环境，从而减少当地外来流动人口管理的压力，为社会治安综治工作排除隐患。同时解决了高能耗、低端产业的随意发展和该地区土地利用无规划、浪费的问题。能够有效的促进土地的科学合理利用，优化城市空间布局，增强城市功能，提升城镇综合承载能力。项目的建设会有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，推动北京市南中轴地区的整体发展。

二、预测假设

(一)项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以 2025 年北京市政府专项债券（八期）一大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目完成后的土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。



鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮 5%及下浮 5%作为测算依据。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1、国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或者国家宏观调控政策无重大变化；

2、国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3、相关法律法规无重大变化；

4、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；

5、土地出让价格在正常范围内变动；

6、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

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基金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。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）资金来源及充足性

根据本项目收益与融资平衡分析结果显示，在债券存续期间内，本项



目还本付息资金充足，项目收入本息覆盖倍数 1.47 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

1、投资估算

根据北京经济技术开发区行政审批局《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）核准的批复》（京技管（核）〔2020〕28 号）以及《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）核准的批复》（京技管（核）〔2020〕30 号），本项目批复总投资为 1,532,715.23 万元，其中已到位资金 1,185,000.00 万元，资金来源为财政资金 335,000.00 万元及政府专项债券 850,000.00 万元。后续资金将通过发行政府专项债券 122,000.00 万元以及项目供应回笼资金滚动开发方式筹集。按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。

目前本项目已完成投资支付 1,170,426.01 万元，主要用于支付拆迁补偿费、前期费、安置房土地开发建设补偿费等。若未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金通过项目实施单位自筹资金或财政统筹安排等方式解决。

2、本项目发行专项债券整体情况

按照资金募集计划，本项目拟发行专项债券合计 972,000.00 万元（含已发行的专项债券 850,000.00 万元），2025 年预计发行专项债券 122,000.00 万元；预计债券利息合计 133,887.00 万元，预计到期本息累计 1,105,887.00 万元。



本项目已发行 850,000.00 万元专项债券，其中：2019 年已发行“2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）”，发行金额 200,000 万元，期限为 3 年，债券实际发行利率 3.18%；2020 年已发行“2020 年北京市政府专项债券（十六期）”发行金额 200,000 万元，期限为 5 年，债券实际发行利率 3.12%；2021 年已发行“2021 年北京市政府专项债券（十期）”发行金额 450,000 万元，期限为 5 年，债券实际发行利率 2.87%。

按照项目建设进度及资金募集计划，2025 年预计发行专项债券 122,000.00 万元，用于建设棚改征地补偿安置费拆迁费、安置房建设费、前期费等，期限为 5 年，假设债券发行利率按 3.12%测算，在债券存续期按年支付债券利息，到期一次还本。

建设期间付息及各项费用通过经开区财政预算资金统筹安排。专项债券整体情况详见下表：

专项债券整体情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	债券发行利率	应付利息	应付本息合计
2019 年	-	200,000.00	-	200,000.00		-	-
2020 年	200,000.00	200,000.00	-	400,000.00	3.18%	6,360.00	6,360.00
2021 年	400,000.00	450,000.00	-	850,000.00	3.18%/3.12%	12,600.00	12,600.00
2022 年	850,000.00	-	200,000.00	650,000.00	3.18%/3.12%/2.87%	25,515.00	225,515.00



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	债券发行利率	应付利息	应付本息合计
2023 年	650,000.00	-	-	650,000.00	3.12%/2.87%	19,155.00	19,155.00
2024 年	650,000.00	-	-	650,000.00	3.12%/2.87%	19,155.00	19,155.00
2025 年	650,000.00	122,000.00	200,000.00	572,000.00	3.12%/2.87%	19,155.00	219,155.00
2026 年	572,000.00	-	450,000.00	122,000.00	2.87%/3.12%	16,721.40	466,721.40
2027 年	122,000.00	-	-	122,000.00	3.12%	3,806.40	3,806.40
2028 年	122,000.00	-	-	122,000.00	3.12%	3,806.40	3,806.40
2029 年	122,000.00	-	-	122,000.00	3.12%	3,806.40	3,806.40
2030 年	122,000.00	-	122,000.00	-	3.12%	3,806.40	125,806.40
合计		972,000.00	972,000.00			133,887.00	1,105,887.00

3、本期债券本息情况

2025 年北京市政府专项债券（八期）一大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目，按照资金募集计划，本期发行专项债券 122,000.00 万元，假设债券发行利率 3.12%，期限 5 年，债券存续期内按年支付利息，到期一次还本，应还本付息情况见下表：

本期专项债券情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	债券发行利率	应付利息
2025 年		122,000.00		122,000.00	3.12%	
2026 年	122,000.00			122,000.00	3.12%	3,806.40



年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	债券发行利率	应付利息
2027年	122,000.00			122,000.00	3.12%	3,806.40
2028年	122,000.00			122,000.00	3.12%	3,806.40
2029年	122,000.00			122,000.00	3.12%	3,806.40
2030年	122,000.00		122,000.00	0.00	3.12%	3,806.40
合计		122,000.00	122,000.00			19,032.00

（二）资金来源的稳定性

根据本项目资金平衡情况，分析债券发行期内资金留存情况，在债券存续期间，预计收到的出让土地收益可覆盖债券的本金及利息，本项目资金具有一定的稳定性。

四、预测项目收益情况

（一）总体预期收益如下表：

总体预期收益

金额单位：万元

类别	分年收益				
	2025 年度	2026 年度	2027 年度	2028 年度	合计
项目收入	703,392.00	651,672.00	244,721.00	23,617.00	1,623,402.00
运营支出	-	-	-	-	-
收益	703,392.00	651,672.00	244,721.00	23,617.00	1,623,402.00



（二）具体预测过程

1、待供地及土地出让计划

2025年北京市政府专项债券（八期）—大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目待供应土地及出让计划情况如下：

待供地及土地出让计划

序号	现用地单位	具体位置	地块名称	规划用途	上市可出让建筑规模（平方米）
1	南街一村、南街二村、南街三村、南街四村	北至大有路，西至南义盛街，南至南小街南路，东至南苑镇南六号路	DX05-0103-0079	R2二类居住用地	55,600.00
2		北至南小街南路，西至南义盛街，东至南苑镇南六号路，南至五福堂北路	DX05-0103-0083	R2二类居住用地	108,400.00
3		北至南小街南路，西至南苑镇南六号路，南至五福堂北路，东至五福堂五号路	DX05-0103-0081	R2二类居住用地	54,800.00
4		北至五福堂北路，西至南义盛街，南至广德大街，东至南苑镇南六号路	DX05-0103-0089	R2二类居住用地	102,200.00
5		北至益寿路，西至DX05-0103-0093中小小学合校，东至五福堂街，南至DX05-0103-0095供电用地	DX05-0103-0092	B4综合性商业金融服务业用地	4,500.00
6		北至大有路，西至DX05-0103-0076行政办公用地，东至五福堂街，南至南小街南路	DX05-0103-0075	B4综合性商业金融服务业用地	20,900.00
7		北至五福堂北路，西至南苑镇南六号路，东至五福堂五号路，南至DX05-0103-0088托幼用地	DX05-0103-0086	R2二类居住用地	49,000.00
合计					395,400.00

2、项目收益预测说明



(1) 项目收益预测采用的原则：2025 年北京市政府专项债券（八期）—大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目地块预计于 2025 年至 2028 年之间公开出让，出让所得收入首先用于偿还专项债券本息，剩余部分再按规定处理。

(2) 可出让土地收入价格及收益预测

2025 年至 2028 年本项目用于归还债券本息的资金来源如下：

① 土地出让计划如下表：

土地出让计划

序号	现用地单位	具体位置	地块名称	预计上市时间	上市可出让建筑规模（平方米）
1	南街一村、南街二村、南街三村、南街	北至南小街南路，西至南义盛街，东至南苑镇南六号路，南至五福堂北路	DX05-0103-0083	2025年	108,400.00
2		北至南小街南路，西至南苑镇南六号路，南至五福堂北路，东至五福堂五号路	DX05-0103-0081	2025年	54,800.00
3		北至五福堂北路，西至南义盛街，南至广德大街，东至南苑镇南六号路	DX05-0103-0089	2026年	102,200.00
4		北至五福堂北路，西至南苑镇南六号路，东至五福堂五号路，南至DX05-0103-0088托幼用地	DX05-0103-0086	2026年	49,000.00
5		北至大有路，西至南义盛街，南至南小街南路，东至南苑镇南六号路	DX05-0103-0079	2027年	55,600.00



序号	现用地单位	具体位置	地块名称	预计上市时间	上市可出让建筑规模 (平方米)
6	四村	北至益寿路，西至DX05-0103-0093中小学合校，东至五福堂街，南至DX05-0103-0095供电用地	DX05-0103-0092	2027年	4,500.00
7		北至大有路，西至DX05-0103-0076行政办公用地，东至五福堂街，南至南小街南路	DX05-0103-0075	2028年	20,900.00
		合计			395,400.00

②可出让建筑楼面基准评估价格及收益预测

我们参考 2022 年周边地块成交情况，计算出“综合性商业金融服务业用地”上市楼面平均单价 1.13 万元/平方米；参考 2022 年至 2024 年周边地块成交情况，计算出“二类居住用地”上市楼面平均单价 4.31 万元/平方米，如下表(地块成交情况表)所示。再按上浮 5%、下浮 5%的比例计算出 2025 年至 2028 年可出让建筑楼面价格，如下表(建筑楼面价格表)所示。

地块成交情况表

序号	地块名称	规划用途	可出让建筑规模(万平方米)	可出让建筑楼面单价(万元/平方米)	成交总价(亿元)	竞得人	成交日期
一、商业、多功能用地上市楼面综合价格			13.2	1.13	14.98		
1	北京经济技术开发区亦庄新城0303街区C14C-3地块F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	8.65	1.06	9.14	北京京东昆岳科技产业创新发展有限公司	2022年6月



序号	地块名称	规划用途	可出让建筑规模 (万平方米)	可出让建筑楼面单价(万元/平方米)	成交总价 (亿元)	竞得人	成交日期
2	北京经济技术开发区亦庄新城0902街区JG01-07地块F3其他类多功能用地	F3其他类多功能用地	4.55	1.28	5.84	中国太平洋人寿保险股份有限公司	2022年2月
二、地块住宅、住宅混合公建用地上市楼面综合价格			35.44	4.31	152.68		
1	大兴区西红门镇DX04-0102-6035地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	11.76	4.15	48.76	中建壹品投资发展有限公司	2024年2月
2	北京经济技术开发区亦庄新城0202街区YZ00-0202-X47R1地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	17.8	4.44	79.12	中皋置业有限公司	2023年6月
3	北京市大兴区旧宫镇绿化隔离地区建设旧村二期1号地土地一级开发项目A2-2地块R2二类居住用地	R2二类居住用地	5.88	4.22	24.8	中海企业发展集团有限公司	2022年2月

建筑楼面价格表

年度	出让地块	规划用途	建筑规模 (平方米)	上市楼面单价 (万元/平方米)	土地出让收入(万元)		
					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
2025年	DX05-0103-0081	R2二类居住用地	54,800	4.31	236,188.00	247,997.40	224,378.60
	DX05-0103-0083	R2二类居住用地	108,400	4.31	467,204.00	490,564.20	443,843.80
2026年	DX05-0103-0086	R2二类居住用地	49,000	4.31	211,190.00	221,749.50	200,630.50
	DX05-0103-0089	R2二类居住用地	102,200	4.31	440,482.00	462,506.10	418,457.90



年度	出让地块	规划用途	建筑规模（平方米）	上市楼面单价（万元/平方米）	土地出让收入(万元)		
					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
2027年	DX05-0103-0092	B4综合性商业金融服务业用地	4,500	1.13	5,085.00	5,339.25	4,830.75
	DX05-0103-0079	R2二类居住用地	55,600	4.31	239,636.00	251,617.80	227,654.20
2028年	DX05-0103-0075	B4综合性商业金融服务业用地	20,900	1.13	23,617.00	24,797.85	22,436.15
合计			395,400		1,623,402.00	1,704,572.10	1,542,231.90

五、资金覆盖率及压力测试

（一）资金覆盖率

经计算，债券存续期内，预计土地出让收入为 1,623,402.00 万元，可直接用于偿还债券本金和利息的项目收益为 1,623,402.00 万元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息合计 1,105,887.00 万元，本息覆盖倍数为 1.47 倍，项目收益能够覆盖专项债券本息。

（二）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，本着保守性原则，对项目收益下行波动情况进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。

1、项目收益覆盖本息情况表



项目收益覆盖本息情况表

金额单位：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
1、土地出让收入	1,623,402.00	1,704,572.10	1,542,231.90
2、偿债资金合计	1,623,402.00	1,704,572.10	1,542,231.90
3、债券本息合计	1,105,887.00	1,105,887.00	1,105,887.00
4、项目收益本息覆盖倍数(4=(2/3))	1.47	1.54	1.39

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当收入影响债券还本付息的因素在 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.3 ，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

六、风险提示

因项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在土地成本不确定和土地价格不确定等问题。

本报告根据北京市人民政府公文批办单[2018]23482号、《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（一片区）核准的批复》（京技管（核）（2020）28号）、《关于大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目（二片区）核准的批复》（京技管（核）（2020）30号）、专项债券募投报告及其他资料作为测算依据，但后期可能因用地性质变动、政府干预、房地产市场变动、资本市场不稳定等原因导致测算数据、假设的变更或变动，存在使项目收益产生变动的风险。



七、评估结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求,并根据我们对项目收益的预测,在预测性假设成立的前提下,该项目在发债周期内能保证债券正常的还本付息需要,总体实现项目收益与融资的自求平衡。

八、使用与限制

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

2、本评价报告只能用于申请发行 2025 年北京市政府专项债券(八期)-大兴区旧宫镇南街地区棚户区改造项目所用,因使用不当造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





姓名 周伟
Full name
性别 女
Sex
出生日期 1983-12-07
Date of birth
工作单位 北京中佳誉会计师事务所有限公司
Working unit
身份证号码 130804198312070724
Identity card No.



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.



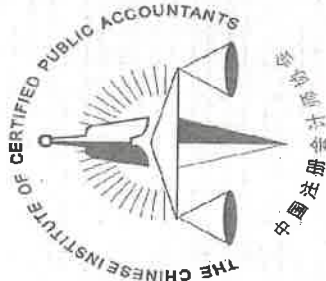
证书编号: 110002830036
No. of Certificate

批准注册协会: 北京注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2020 年 01 月 19 日
Date of Issuance y / m / d

姓名: 周伟
证书编号: 110002830036

年 月 日
y / m / d



姓名 杨亚林
 Full name
 性别 男
 Sex
 出生日期 1984-01-06
 Date of birth
 工作单位 北京中佳普会计师事务所有限公司
 Working unit
 身份证号码 500102198401066135
 Identity card No.



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

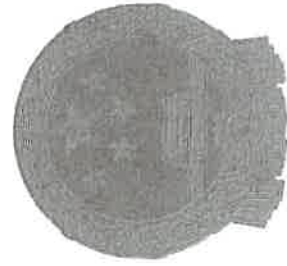
本证书经检验合格，继续有效一年。
This certificate is valid for another year after this renewal.



姓名：杨亚林
证书编号：110002830020

年 /y 月 /m 日 /d

年 /y 月 /m 日 /d



证书序号: 0012022

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》。

会计师事务所

执业证书

名称: 北京中佳誉会计师事务所有限公司

首席合伙人:

主任会计师: 杨亚林

经营场所: 北京市大兴区欣雅街15号院5号楼8层802



组织形式: 有限责任

执业证书编号: 11000283

批准执业文号: 京财会[2003]1995号

批准执业日期: 2003年11月06日

发证机关:



二〇一〇年十二月十日

中华人民共和国财政部制



营业执照

(副本) (2-2)

统一社会信用代码
91110115756003797N



名称 北京中佳誉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 杨亚林
经营范围 审计企业会计报表, 出具审计报告; 验证企业注册资本(金), 出具验资报告; 办理企业合并、分立、清算事项中的审计业务, 出具有关的报告; 基本建设施工预决(结)算审计验证; 法律、行政法规规定的其他审计业务; 会计业务咨询服务; 销售与会计业务相关的帐册、文表、用具; 资产评估业务。(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。)

注册资本 100万元
成立日期 2003年11月13日
住所 北京市大兴区欣雅街15号院5号楼8层802



登记机关

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。
http://www.gsxt.gov.cn

国家市场监督管理总局监制