

2025 年北京市政府专项债券（八期）
平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街
旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地
块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、
06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-
6030、32、33 地块）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

北京华义信会计师事务所有限责任公司
二〇二五年一月二十日

2025 年北京市政府专项债券（八期）

平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目
收益与融资自求平衡专项评价报告

京华会专字（2025）5001 号

北京市平谷区财政局：

我们接受北京城谷置业发展有限公司（以下简称“项目单位”）委托，对 2025 年北京市政府专项债券（八期）《平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目》（以下简称“该项目”）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》，项目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，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的《平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地



块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目》预期安置房建成后剩余商品房销售收入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。

本总体评价仅供发行人发行 2025 年北京市政府专项债券（八期）即平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

依据北京市发展和改革委员会及北京市住房和城乡建设委员会关于《平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）项目核准的批复》（京发改（核）（2020）192 号），同意北京城谷置业发展有限公司开发建设平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目。

名称	北京城谷置业发展有限公司
统一社会信用代码	91110117335589187Y
住所	北京市平谷区中关村科技园区平谷马坊工业园 1 区 694 号
公司类型	其他有限责任公司
法定代表人	李秋平



注册资本	70000.00 万人民币
成立日期	2015 年 5 月 20 日
营业期限	2015 年 05 月 20 日至 2035 年 05 月 19 日
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；项目投资；投资管理。（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。）

（二）项目基本情况

1. 项目位置及四至范围

该项目建设地点位于北京市平谷中心城区，行政办公轴线两侧，由北小区地块和 C 地块（住宅及幼儿园用地部分）两个地块组成。项目各地块四至范围如下：

其中，北小区地块的三个用地四至分别为：

PG00-0010-0003 地块：东至西育才胡同红线，南至向阳西二条红线，西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目（一期）PG00-0010-0004 地块东边界和南边界；

PG00-0010-0006 地块：南至福乐东巷红线，东侧、西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目（一期）PG00-0010-0009 地块边界；

平谷区向阳南街甲 1 号地块：东至平谷区向阳南街甲 1 号权属东边界，南至向阳西二条红线，西侧、北侧至平谷区府前街旧城棚户区改造项目（一期）PG00-0010-0009 地块边界。

C 地块（住宅及幼儿园用地部分）四至为：东至规划文乐东巷东边界、南至文乐胡同道路中心线、西至文乐北巷道路西边界、北至府前街道路南边界。用地包括：PG00-0005-6032、6033 两个建设用地地块、PG00-0005-6030 一个公园绿地及同步实施整理道路用地。

2. 规划用地



根据北京市规划和自然资源委平谷分局《关于平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）项目“多规合一”协同平台会商意见的函》（京规自（平）综审函[2021]0009 号），总用地面积为 35468.478 平方米，其中建设用地面积 23527.122 平方米（含基础教育用地面积 5095.366 平方米）、代征道路用地面积 9809.022 平方米，公园绿地用地面积 2132.334 平方米。总建筑面积 84142.180 平方米，其中地上建筑面积 48382.65 平方米，地下建筑面积 35759.530 平方米。

3. 项目进展基本情况

项目实施周期为 56 个月，建设期 36 个月，于 2021 年 1 月完成征收工作，2021 年 12 月实现开工建设，目前安置房建设已基本完成，已组织小业主验房，并于 2024 年 12 月 30 日取得竣工联合验收通过意见书。

二、预测假设

（一）基本假设条件及依据

本期债券募集资金投资项目现金流入通过销售剩余商品房实现收入。

依据为：

1. 《北京市平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块[平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）]的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）项目核准的批复》（京发改（核）（2020）192 号）；

2. 《平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地



部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目中标通知书》；

3. 北京市规划和自然资源委平谷分局《关于平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期）的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）项目“多规合一”协同平台会商意见的函》（京规自（平）综审函[2021]0009 号）。

（二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）项目剩余商品房销售收入、商业及车位收入等为基础，结合项目的建设期、GDP 的增速、基本政策等因素，对预测期间经济环境的最佳估计假设为前提进行该项目剩余商品房销售预测。

（三）项目收益及现金流入预测编制假设

1. 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；
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 无其他人为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



该项目收益与融资平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达 1.45 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

项目总投资金额预计约 92706 万元，已到位资金金额 85306 万元，剩余资金金额 7400 万元；其中，已到位资金中区级财政资金 16521 万元，BD 地块入市回笼成本 46585 万元，2024 年北京市政府专项债券(十七期)发债资金 22200 万元，剩余资金 7400 万元计划拟通过以后年度新增政府专项债解决。本期拟发行政府专项债融资发行债券 2025 年 7400 万元。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于棚改实施范围内的安置房建设、市政基础设施建设等与项目相关的各项费用支出。

已发行 2024 年北京市政府专项债券(十七期)债券资金 22200 万元，票面利率 1.78%，发行期限 5 年，累计还本付息 24175 万元。

本期拟通过发行政府专项债融资发行债券 2025 年 7400 万元，期限 5 年，每年付息一次，假设融资利率 1.68%，累计还本付息 8020 万元。

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付 利息	还本付息 合计
第一年	0	22200	0	22200		0	0
第二年	22200	7400	0	29600	第一年利率 1.78%	395	395
第三年	29600	0	0	29600	第一年利率 1.78%、第二 年利率 1.68%	519	519
第四年	29600	0	0	29600	第一年利率 1.78%、第二 年利率 1.68%	519	519
第五年	29600	0	0	29600	第一年利率 1.78%、第二 年利率 1.68%	519	519



年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利率	应付 利息	还本付息 合计
第六年	29600	0	22200	7400	第一年利率 1.78%、第二 年利率 1.68%	519	22719
第七年	7400	0	7400	0	第二年利率 1.68%	124	7524
合计			29600			2595	32195

注：测算利率基准应使用测算日前五个工作日记账式国债利率上浮 15-25BP，测算假设利率不可表述为发行利率，10 年（含）以上债券每半年付息。以 2025 年 1 月 13 日-1 月 17 日五个工作日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 1.43%，上调 25bp 后利率为 1.68%(1.43%+0.25%)。

（二）资金稳定性

该项目预计 2025 年开始实现销售收入，整个债券存续期间存在前期无对应现金流入偿还债券利息的情形，因此该项目未实现销售收入前需要支付的利息需由区财政安排财政资金垫付。

四、项目预期收益来源

（一）同区域类似产品价格水平

1. 平谷城区商品房价格情况

北京城建·樾府项目：110 平以内住宅产品销售均价 30893 元/ m^2 ，最高销售单价 31873 元/ m^2 。

天润香墅湾 1 号：110 平以内住宅销售均价为 30598 元/ m^2 ，最高销售单价 35562 元/ m^2 。

2. 平谷城区商业用房价格情况

近两年平谷城区独立商业和住宅底商平均销售均价 29157 元/ m^2 ，最高销售单价为 38845 元/ m^2 ；

2023 年海纳幸福城商业成交 3 套，销售均价 38845 元/ m^2 ；万德福商业成交 1 套，销售均价为 36310 元/ m^2 。



3. 平谷城区车位销售价格情况

城区在售商品住宅项目的车位销售均价为 25.86 万元/个；其中天润香墅湾销售均价 27.79 万元/个；璟悦府销售均价 25.49 万元/个；都丽华府销售均价 26.67 万元/个。

（二）项目收入分析

通过对同区域内类似产品及业态近 3-4 年的价格水平进行对比，考虑区域内各业态的需求情况及北京市相关政策的陆续出台对区域房地产价格的影响，本项目商品房暂按 3.1 万/平方米，车位暂按 25 万/个，商业暂按 2.5 万/平方米进行预测。预测该项目的收益主要来源于剩余商品房销售产生的收入，包括剩余商品房销售收入、商业及车位收入等，共计约 46783 万元。

序号	项目名称	金额（万元）	备注
1	剩余商品房销售收入	34543	
1.1	可售建筑面积（平方米）	11143	
1.2	销售单价（元/平方米）	31000	暂按 31000 元/m ² 估算
2	车位收入	10500	
2.1	可售数量（个）	420	暂按 100%销售
2.2	销售单价（元/个）	250000	暂按 25 万元/个估算
3	商业用房销售收入	1740	
3.1	可售建筑面积（平方米）	696	
3.2	销售单价（元/平方米）	25000	暂按 25000 元/m ² 估算
4	总收入	46783	

预计该项目用于资金平衡的净现金流入：34543 万元+10500 万元+1740 万元=46783 万元。

五、自求平衡情况

该项目的收益主要来源于剩余商品房销售收入、商业及车位收入等，共计约 46783 万元。



（一）该项目产生的净现金流入

预计该项目用于资金平衡的净现金流入：34543 万元+10500 万元+1740 万元=46783 万元。

（二）预期成本测算

该项目批复总投资估算为 92706 万元，其中工程费 88649 万元，工程建设其他费 3097 万元，预备费 960 万元。

项目总投资汇总表

序号	项目名称	投资（万元）	投资占比
一	工程费	88649	95.62%
二	工程建设其他费	3097	3.34%
三	预备费	960	1.04%
项目总投资		92706	100.00%

（三）资金覆盖倍数

项目债券收益为剩余商品房销售收入、商业及车位收入等产生的现金流入，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目产生的现金流入为 46783 万元，本息覆盖倍数为 1.45 倍（本息覆盖倍数：该项目产生的净现金流入 46783 万元/债券本息累计 32195 万元）。

单位：万元

年度	期初发债金额	新增发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
2024 年	0	22200	0	22200		0	0
2025 年	22200	7400	0	29600	2024 年利率 1.78%	395	395
2026 年	29600	0	0	29600	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	519
2027 年	29600	0	0	29600	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	519
2028 年	29600	0	0	29600	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	519



年度	期初发债金额	新增发债金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	本息合计
2029 年	29600	0	22200	7400	2024 年利率 1.78%、2025 年利率 1.68%	519	22719
2030 年	7400	0	7400	0	2025 年利率 1.68%	124	7524
合计		29600				2595	32195
产生的净现金流入			46783				
本息覆盖倍数			1.45				

(四) 现金流量表

现金流量表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	合计
1. 项目收益	2000	1000	500	500	42783	0	46783
1.1 剩余商品房销售收入	0	0	0	0	34544	0	34544
1.2 车位收入	2000	1000	500	500	6500	0	10500
1.3 商业用房销售收入	0	0	0	0	1739	0	1739
2. 偿还债券本息	395	519	519	519	22719	7524	32195
2.1 债券利息	395	519	519	519	519	124	2595
2.2 债券本金	0	0	0	0	22200	7400	29600
3. 现金净流入	1605	481	-19	-19	20064	-7524	14588

(五) 压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖倍数为 1.38 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。



压力测试表

单位：万元

序号	项目	净收入	净收入下浮 5%
1	用于平衡资金的收入	46783	44444
2	债券本息	32195	32195
3	本息覆盖倍数	1.45	1.38

（六）相关风险分析

1. 工程组织管理风险

该项目的实施包括了施工管理、工程进度安排、资金筹措及财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门，施工单位及项目所在区域的居民及企业的协调和配合等多方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，在项目实施过程中，项目实施主体应积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时投入交付，努力实现预期的经济效益和社会效益；项目实施主体严格执行预定工期计划，并对照实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

2. 影响项目支出的风险

支出变动风险主要是指实际支出的不确定性带来的风险。本项目支出变动风险主要是由于工程投资大、开发周期长和实施难度大，导致的建设成本高于预计水平，或者施工阶段出现的不可预测的情况导致的施工事故，建设工期拖延使得工程投资增加等致使年度资金结余与预测资金出现大幅减少，影响还本付息。

3. 影响项目现金流按时还本付息的风险



专项债券存续期间，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该项目的财务成本产生一定的影响。

为控制此项风险，项目实施主体应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。或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

六、评价结论

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，结合当前国内融资环境，我们认为 2025 年北京市政府专项债券（八期）《平谷中心城区棚户区改造项目 A 地块（平谷区府前街旧城棚户区改造项目（二期））的北小区地块、C 地块（住宅及幼儿园用地部分）（PG00-0010-0003、06、平谷区向阳南街甲 1 号地块及 PG00-0005-6030、32、33 地块）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，为该项目提供足够的资金支持，保障该项目的顺利推进。同时，该项目的剩余商品房销售收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足该项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

北京华义信会计师事务所有限责任公司

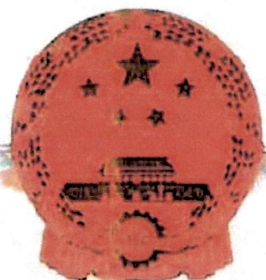
中国注册会计师

中国·北京

中国注册会计师

2025 年 1 月 20 日





统一社会信用代码

911100001013880831

营业执照



扫描二维码登录“国家企业信用信息公示系统”了解更多登记、备案、许可、监管信息

名称 北京华义信会计师事务所有限责任公司

注册资本 50万元

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

成立日期 1994年06月20日

法定代表人 吕艳利

营业期限 1999年07月13日至 2049年07月12日

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;法律、行政法规规定的其他审计业务;会计业务咨询服务。(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。)

住所 北京市顺义区怀昌路北石槽段1号9幢

登记机关

2021年07月30日



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：北京华义信会计师事务所有限责任公司

首席合伙人：

主任会计师：吕艳利

经营场所：北京市顺义区怀昌路北石槽段1号9幢

组织形式：有限责任

执业证书编号：11000038

批准执业文号：京财协（1999）765号

批准执业日期：1999年06月27日



证书序号：0014715

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

二〇二一年九月三十日

中华人民共和国财政部制



姓 名 吕艳利
Full name 男
性 别
Sex
出生日期 1969-12-09
工作单位 北京德创会计师事务所有限责任公司
Working unit 110108691209631
身份证号码
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.



姓名: 吕艳利
证书编号: 110000182290
继续有效一年。
for another year after



年 月 日
/ /



姓名: 吕艳利
证书编号: 110000182290



姓名: 吕艳利
证书编号: 110000182290



年 月 日
/ /





17710306403

5

年 月 日

证书编号: 000036004
发证机构: 北京注册会计师协会
发证日期: 2024 03 27

本证书自签发之日起, 持续有效一年。
This certificate is valid for another year after
this renewal.

年度检验登记
Annual Renewal Registration



姓名: 张四华
Sex: 女
Date of Birth: 1978-02-03
工作单位: 北京华远会计师事务所有限公司
Registration No.: 420102197802032424

