

2025 年北京市政府专项债券（八期）-
房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目
（调减）-项目收益与融资平衡报告

北京精与诚会计师事务所
Beijing Jingyucheng Public Accountants

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

**2025 年北京市政府专项债券（八期） -
房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减） -
项目收益与融资平衡报告**

（2025）精师核字第 21 号

北京市房山新城置业有限责任公司：

我们接受贵单位的委托，对 2025 年北京市政府专项债券（八期）房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目（调减）（以下简称“该项目”）的收益与融资平衡情况进行评价并出具报告。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

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》。北京市房山新城置业有限责任公司（以下简称“新城置业公司”）管理层对该预测及其所依据的各项假设负责。这些假设已在具体说明中披露。

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的前提下，该项目预期土地出让收入、安置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平衡。

总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）项目主体资格

根据北京市发展和改革委员会《关于房山区长阳镇 0607 街区棚户区改造土地开发一片区项目核准的批复》（京发改（核）（2018）239 号）等文件，同意新城置业公司建设房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一至七片区项目。

表 1 项目主体情况表

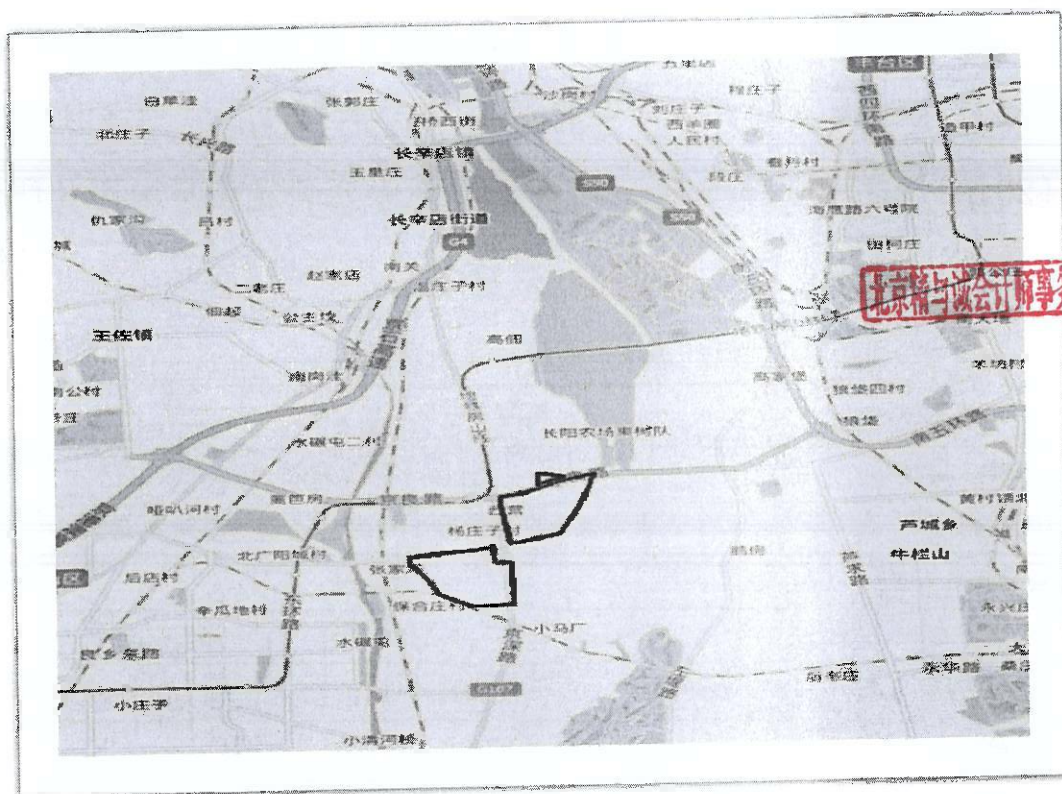
名称	北京市房山新城置业有限责任公司
统一社会信用代码	91110111MA00D6AE22
住所	北京市房山区康泽路 3 号院 11 号楼 6 层 1 单元 602
法定代表人	勾云汉
注册资本	1.80 亿元
成立日期	2017 年 03 月 28 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；土地前期开发；土地一级开发；工程勘察；工程设计；市场调查；施工总承包；专业承包；园林绿化服务。

（二）项目基本情况

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目位于长阳镇中心区，东至永定河西边线，南至保合庄及朱岗子村，西至小清河东边线，北至京良路。规划范围用地面积约 260 万平方米，同步实施整理范围约 228 万平方米。规划建筑规模约 268 万平方

米，其中：西城安置房建筑规模 110 万平方米；农民安置房建筑规模 28 万平方米；规划公共服务设施 50 万平方米，包括医院 25 万平方米，配套教育 13 万平方米，养老设施 3 万平方米，文化设施 8 万平方米，体育设施 1 万平方米；商业及多功能 73 万平方米；市政配套站源点 7 万平方米。项目涉及长营、高岭等 8 个村及部分国有土地征地、拆迁工作，目前该项目已列入市、区两级重点项目。项目位置如下：



根据新城置业公司提供的项目实施方案所述，房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目总投资规模为 350.48 亿元，其中：债券融资投入 172.65 亿元，财政资金投入 177.83 亿元，本次计划调减债券 2.09 亿元（因该项目 2025 年预算资金调整，导致债券资金使用计划发生变化）。

本次计划调减债券资金 2.09 亿元全部来于该单位“2025 年

北京市政府专项债券（八期）”，债券调出日为 2025 年 6 月 16 日。债券发行日（2025 年 2 月 19 日）至 2025 年 6 月 15 日，调出部分债券资金利息由新城置业公司承担，调出日至债券到期日（2030 年 2 月 19 日）产生的利息由债券资金接收单位承担，具体情况见下表。

表 2 调整债券资金分配表

债券名称	发行额 (亿元)	票面利率	发行期限	各项日期	调出金额	涉及接收单位（亿元）	
2025 年北京市政府专项债券（八期）	14.43	1.51%	5 年	发行日：2025 年 2 月 19 日 到期日：2030 年 2 月 19 日 调出日 2025 年 6 月 16 日	2.09 亿元	房山区长沟镇新型城镇化建设北部浅山区土地一级开发项目	0.79
						北京市郊铁路城市副中心线整体提升工程（北京西至良乡段）项目	1.30

注：具体利息切割时间以实际完成债券资金调整时间为准

二、预测假设

本次预测以房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发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、GDP 增速、基本政策等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设作为前提，进行该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；

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

（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

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。

(一) 资金充足性

项目资金筹措方式为专项债券、区级财政预算资金安排、政府财政扶持资金等。截至目前已到位资金 199.44 亿元（政府专项债券 172.65 亿元、财政资金 26.79 亿元）。

本次债券调整后，新城置业公司以后年度尚需追加投资 153.13 亿元，资金来源为财政预算资金。该项目预期合计筹措资金 350.48 亿元。预计 2026 年开始有土地入市交易，项目资金陆续回笼。

（二）资金稳定性

本期债券调整后，剩余债券资金持有期内项目收益为实物安置产生的收入和土地挂牌交易产生的现金流入，土地未挂牌交易
前需支付的资金、利息由区财政统筹安排。

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），
该项目债券融资的本金和利息可用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

根据项目实施单位土地入市交易计划，可出让建筑面积 69.77 万平方米，其中：拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积 20.32 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 35.02 万平方米，拟于 2028 年入市交易土地规划建筑面积 14.43 万平方米。入市交易收入用于偿还该项目债券融资的本金和利息。

（二）安置房收入

安置房销售收入做为该项目现金流入的政策依据为《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）。

根据项目实施单位交用计划，安置房建筑面积共需交付 130.67 万平方米。安置房收入可用于偿还该项目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

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目，七片区 5 号地已于 2020 年 12 月 28 日挂牌成交，该项目位于长阳镇，总用地面积 2.52 万平方米，建筑规模 7.55 万平方米，规划用地性质为 F3 其他类多功能用地，最终由北京北投新城开发建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业(有限合伙)联合体竞得，总成交价 4.54 亿元，约 6013.25 元/平方米(上述成交价为返还新城置业公司成本，不含政府收益，因此以下测算经营性用地价格均为成本价)。

依据北京市统计局公布的《北京市 2021-2024 年国民经济和社会发展统计公报》中 GDP 增长率分别为 8.50%、0.70%、5.20%、5.20%，计算出新城置业公司 2021-2024 年经营性用地价格，如下表：

表 3 经营性用地单价测算表

年度	增速	各年用地价值测算 单位：元/m ² （年末值）
2020 年		6013.25
2021 年	8.50%	6524.38
2022 年	0.70%	6570.05
2023 年	5.20%	6911.69
2024 年	5.20%	7271.10

如上所述，北京市 2022-2024 年生产总值（GDP）增长率分别为 0.7%、5.20%、5.20%，得出近三年平均增长率为 3.70%。在《2025 年北京市政府工作报告》中预计 2025 年 GDP 增速为 5.00%，此次预测 2025 年及以后年度经营性用地价格，按照近三年平均增长率与 2025 年预计增长率孰低原则计算，即增长率为 3.70%。

根据新城置业公司实施方案中的供地计划，长阳镇 06、07 街区棚改项目经营性用地 2026 年开始陆续上市，并于 2028 年上市完毕。在 2024 年土地价格（7271.10 元/m²，不含政府收益）基础之上，按照 GDP 增速 3.7% 计算以后各年度的土地价格，详细情况如下表：

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

表 4 上市地块销售收入测算表

序号	街区	地块编号	用地性质	计划出让时间	用地面积 （公顷）	建筑规模 （万 m ² ）	销售单价（元）	总收入（亿元）
1	7 片区	FS10-0107-0014	F3 其他类多功能用地	2026 年	1.94	4.85	7819.11	3.79
2	7 片区	FS10-0107-0021	A2 文化设施用地	2026 年	2.32	5.80	7819.11	4.54
3	1 片区	FS10-0106-0017	F3 其他类多功能用地	2026 年	1.41	3.24	7819.11	2.53
4	3 片区	FS10-0106-	F3 其他类多功能用地	2026 年	1.01	2.02	7819.11	1.58

		0011						
5	7 片区	FS10-0107-0008	F3 其他类多功能用地	2026 年	1.47	4.41	7819.11	3.45
6	7 片区	FS10-0107-0004	F3 其他类多功能用地	2027 年	3.47	10.41	8108.42	8.44
7	4 片区	FS10-0107-0016	B4 综合性商业金融服务业用地	2027 年	2.48	8.68	8108.42	7.04
8	4 片区	FS10-0107-0047	B4 综合性商业金融服务业用地	2027 年	3.24	9.72	8108.42	7.88
9	4 片区	FS10-0107-0043	B1 商业用地	2027 年	1.85	4.63	8108.42	3.75
10	4 片区	FS10-0107-0038	F3 其他类多功能用地	2027 年	0.79	1.58	8108.42	1.28
11	1 片区	FS10-0106-0003	B4 综合性商业金融服务业用地	2028 年	2.69	6.73	8408.43	5.66
12	1 片区	FS10-0106-0012	B1 商业用地	2028 年	1.17	1.76	8408.43	1.48
13	5 片区	FS10-0107-0011	F3 其他类多功能用地	2028 年	1.98	5.94	8408.43	4.99
合 计					25.82	69.77		56.42

注：以上测算的经营性用地价格数据均不含政府收益。

由上表可知该项目 2026-2028 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块面积及上市情况测算出各年度土地出让收入，计划上市地块预测金额合计金额为 56.42 亿元。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

综上所述，新城置业公司已上市与预计上市土地收入合计 60.96 亿元。

2. 安置房销售收入预测

该项目已于 2021 年 9 月取得北京市发展和改革委员会《关于房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发一至七片区重新核准的批复》。

依据北京市人民政府《关于研究房山区长阳棚改承接安置房转为商品房销售有关工作的会议纪要》（第 92 号）、北京市房

山区人民政府常务会议纪要（第 24 期）、新城置业公司实施方案，该项目安置房可售住房面积合计 130.67 万平方米，其中：农民安置房 27.54 万平方米（3345 套；2,000.00 元/平方米）。西城安置房（已签协议）25.40 万平方米（2793 套；22,000.00 元/平方米）。西城安置房（未签协议）47.78 万平方米（5233 套；22,000.00 元/平方米）。安置房转商 29.95 万平方米（3276 套；32,000.00 元/平方米）。合计可实现销售收入 262.30 亿元；详细情况如下表：

表 5 安置房销售收入表

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

名称	地块编号	用地面积(公顷)	可售住房面积 (万平方米)	单价(元)	总计(亿元)	备注
农民安置房 (3345 套)	06-10	3.71	7.21	2000.00	1.44	已开始供应（其中 2024 年 8 月已回款 1.06 亿元）；剩余 4.44 亿元计划 2025 年收回
	07-23	2.28	4.42		0.88	
	07-24	3.48	6.82		1.36	
	07-30	4.83	9.09		1.82	
西城安置房 (2793 套)	07-12	2.41	5.78	22000.00	12.72	已签协议（协议总价 55.88 亿元，已收回 50.32 亿元）；剩余 5.56 亿元计划 2025 年收回
	07-22	2.73	6.62		14.56	
	07-44	5.74	13.00		28.60	
西城安置房 (5233 套)	06-22	4.00	9.72	22000.00	21.38	未签协议；计划 2027-2029 年供应（其中：2027 年预期实现 43.75 亿元、2028 年实现 33.86 亿元、2029 年实现 27.5 亿元）
	06-27	4.24	10.17		22.37	
	06-30	2.76	6.53		14.37	
	06-31	3.74	8.86		19.49	
	07-10	3.25	7.89		17.36	
	07-20	2.09	4.61		10.14	
拟转化为商品房 (3276 套)	06-09	2.15	5.15	32000.00	16.48	销售单价已取得政府批复；计划 2024-2026 年供应（其中 2024 年 8 月已收回 4345 万元）
	06-23	4.99	11.58		37.06	
	07-32	2.72	6.09		19.49	
	07-46	2.95	7.13		22.78	
合计	——	58.06	130.67		262.30	

根据上述上市地块销售收入及安置房销售收入测算结果，该项目预期总收入为 323.26 亿元。

（二）预期成本测算

1、债券融资情况

（1）已发行及已调整债券情况如下表：

表 6 已发行及已调整债券融资情况表

序号	已发行债券融资情况	金额 (亿元)	利率	年限	应付利息合计 (亿元)	本息合计 (亿元)
1	2021 年北京市政府专项债券(三期)	2.00	3.10%	5	0.31	2.31
2	2021 年北京市地方政府再融资专项 债券(十八期)	107.90	3.31%	7	25.00	132.90
3	2022 年北京市地方政府再融资专项 债券(十五期)	12.31	2.75%	5	1.69	14.00
4	2023 年北京市政府专项债券(九期)	4.61	2.67%	7	0.86	5.47
5	2023 年北京市政府专项债券(四期) (调整)	0.56	2.62%	2.49	0.04	0.60
6	2023 年北京市政府专项债券(十二 期)(调整)	2.34	2.34%	2.74	0.15	2.49
7	北京市棚改专项债券(二期)-2019 年北京市政府专项债券(三期)	10.00	3.25%	5	1.63	18.30
8	2024 年北京市地方政府再融资专项 债券(八期)(展期)		2.38%	7		
9	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)(2021 首批债券调增项目)	8.15	3.25%	2.75	0.45	9.76
10	2019 年北京市棚改专项债券(九期) -2019 年北京市政府专项债券(二十一 期)(2021 首批债券调增项目)		3.31%	3	0.20	
11	2019 年北京市棚改专项债券(九期) -2019 年北京市政府专项债券(二十一 期)房山区长阳镇 06、07 街区棚 户区改造土地开发项目(调增项目) (2021 年第二批)		3.31%	2.75	0.10	
12	2024 年北京市地方政府再融资专项 债券(二十二期)(展期)		2.11%	5	0.86	
13	2024 年政府专项债(三期)	8.47	2.69%	5	1.14	9.61

14	2024 年北京市政府专项债券（十七期）	1.88（总额 3.53）	1.78%	5	0.18（含调减债券利息 0.01）	2.06
小计		158.22	-	-	34.28	192.50
15	2025 年北京市政府专项债券（八期）	14.43	1.51%	5	具体测算过程见表 6	
合计		172.65	-	-		

由上表可知，截至 2025 年 6 月 15 日新城置业公司已通过债券融资 172.65 亿元。

（2）本次专项债券调减情况

新城置业公司计划调减 2025 年北京市政府专项债券（八期）资金 2.09 亿元，具体情况见下表：

表 7 2025 年专项债券情况表

债券名称	发行额（亿元）	票面利率	发行期限	该项目占用资金（亿元）	该项目计息期间	应付利息合计（亿元）	本息合计（亿元）
2025 年北京市政府专项债券（八期）	14.43	1.51%	5 年	12.34	1825 天（2025 年 2 月 19 日-2030 年 2 月 19 日）	0.93	13.27
				2.09（本次调减）	117 天（2025 年 2 月 19 日-2025 年 6 月 15 日）	0.16	0.16
合计	14.43	-	-	12.34	-	1.09	13.43

由上表可知，上述债券计算至到期日，需偿还本息合计 13.43 亿元（四舍五入）。因此，已发行债券与预计调减债券融资成本合计 205.93 亿元。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

（三）本息覆盖率

经过上述测算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，该项目预期收入合计 323.26 亿元，融资成本合计 205.93 亿元，本息覆盖倍数 1.57 倍。预期土地出让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平

力测试，资金稳定性较好。

表 10 经营性用地单价测算表

序号	年度	预计增长率 3.7%的 100%	预计增长率 3.7%的 90%	预计增长率 3.7%的 80%
上市地块单价（元/m ² ）				
1-1	2026 年	7819.11	7791.21	7763.32
1-2	2027 年	8108.42	8079.49	8050.56
1-3	2028 年	8408.43	8378.43	8348.43
上市地块面积(万 m ²)				
2-1	2026 年	20.32		
2-2	2027 年	35.02		
2-3	2028 年	14.43		
上市地块收益(亿元)				
3-1	2020 年（已取得）	4.54		
3-2	2026 年（预计）	15.89	15.83	15.78
3-3	2027 年（预计）	28.40	28.29	28.19
3-4	2028 年（预计）	12.13	12.09	12.05
	上市地块收益小计	60.96	60.76	60.55
4	安置房收入	262.30		
5	收益合计	323.26	323.06	322.85
6	债券融资本金	170.56		
7	债券融资利息	35.37		
8	融资成本合计	205.93		
9	本息覆盖倍数	1.57	1.57	1.57

(六) 风险分析

1. 项目可能存在潜在的工程实施风险，如大风、暴雨、地震

等自然现象。在施工过程中也会遇到地下勘测、文物勘探、土壤污染等环境问题，上述情况都会对项目的推进产生阻碍，甚至导致项目失败，进而对未来的项目收益产生不利影响。

2. 在我市经济发展的不同时期，国家和产业政策会对地方经济的发展进行有意识的调控，如高科技产业园区的选址、高速公路、城市轨道交通的修建，都可能会对原有规划进行变更，致使项目无法按原计划实施，且上述风险往往难以预测和避免。

3. 在本期专项债券存续期内，市场利率水平存在变动的可能性，市场利率波动将影响银行贷款利率，给项目投资带来一定的价格风险。

六、总体结论

根据相关单位提供的有关资料及其做出的假设，并结合财政部印发的《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），我们认为该项目在债券调减后能够产生稳定的现金流入，且现金流入能够完全覆盖专项债券还本付息的规模，可以为长阳镇棚户区改造提供足够的资金支持，并能够顺利完成西城区的人员安置工作，为疏散北京市非首都功能提供助力。

七、其他说明

本评估咨询报告仅对项目收益与融资平衡情况进行评价，但不对项目收益与融资平衡情况进行保证。

(此页无正文)

北京精与诚会计师事务所
有限责任公司
中国·北京

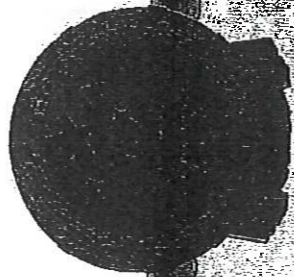
中国注册会计师:



中国注册会计师:



2025年6月16日



营业执照

统一社会信用代码

9111011110280523XA



扫描市场主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息，体验
更多应用服务。

名称 北京精与诚会计师事务所有限责任公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

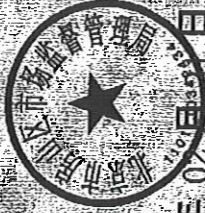
法定代表人 许哲江

注册资本 30万元

成立日期 1989年10月01日

住所 北京市房山区良乡西路14号

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；会计业务咨询和服务；资产评估；培训财会人员。（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。）



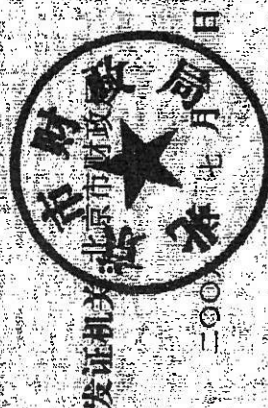
登记机关

2025年02月31日

证书序号: NO.006179

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》。



中华人民共和国财政部制

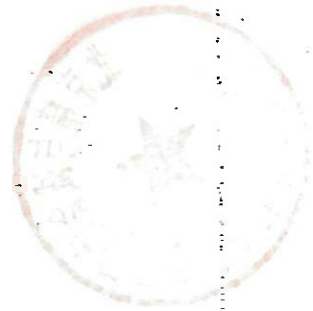
会计师事务所 执业证书

名称: 北京精与诚会计师事务所有限责任公司

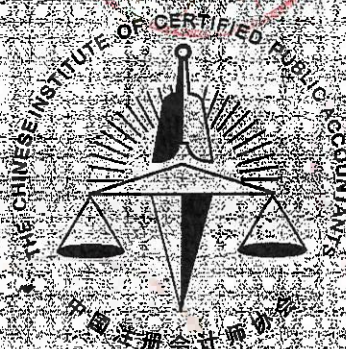
主任会计师: 许哲江
办公场所: 北京市房山区良乡西路14号

组织形式: 有限责任
会计师事务所编号: 11000126
注册资本(出资额): 30 万元
批准设立文号: 京财预(1995)189号
批准设立日期: 1995-07-07





姓 名 许哲江
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1958年10月4日
Date of birth
工作单位 北京精与诚会计师事务所
Working unit
身份证号码 110225581004001
Identity card No.



姓 名 吴源龙
Full name
性 别 男
Sex
出生日期 1988-09-20
Date of birth
工作单位 北京精与诚会计师事务所有限
Working unit 限责任公司
身份证号码 110111198809200039
Identity card No.