

2025 年北京市政府专项债券（七期）-  
房山区城关中心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（七期） -  
房山区城关中心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 20 号

北京燕房新城投资有限公司：

我们接受贵单位委托，对 2025 年北京市政府专项债券（七期）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调减）（以下简称“该项目”）的收益与融资自求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》。北京燕房新城投资有限公司（以下简称“燕房公司”）管理层对该预测及其所依据的各项假设、提供的资料负责。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

根据北京市房山区人民政府《关于授权城关中心区棚户区改造项目实施主体的批复》（房政函〔2014〕303号），同意授权燕房公司为城关中心区棚户区改造项目实施主体。

表 1 项目主体情况表

名称	北京燕房新城投资有限公司
统一社会信用代码	91110111691664139X
住所	北京市房山区城关街道顾八路 1 区 1 号-J80
法定代表人	李强
注册资本	5000 万元
成立日期	2009 年 07 月 09 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	投资管理；基础设施技术开发；房地产信息咨询（中介除外）；房地产开发、销售商品房；土地一级开发。

### （二）项目基本情况

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

该项目位于城关中心区内，涉及燕房组团 3、5、6、7、9 五个街区，共 10 个行政村（洪寺村、迎风坡村、塔湾村、北关村、西街村、东街村、南关村、南街村、北市村以及丁家洼村异地安置地块）。总用地面积约 233 万平方米，总建筑面积 300.59 万平方米，其中：安置房规划建筑规模约 129.54 万平方米，经营性上市地块规划建筑面积约 170.48 万平方米，公共配套建筑面

积约 0.57 万平方米。该项目的建设规划符合《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45 号）文件精神，改造工作将按照以人为本、造福百姓、统筹兼顾、分步实施、和谐搬迁、阳光棚改的总体原则，并兼顾改善居民住房条件与长远发展二者之间的关系，通过边拆迁、边建设，以货币补偿和住房安置相结合的改造方式，彻底改善居民居住条件。项目位置如下图：



根据燕房公司提供的债券项目实施方案所述，房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目总投资为 169.73 亿元，其中：债券融资投入 147.95 亿元，财政资金投入 21.78 亿元，本次计划调减债券资金 2.93 亿元。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

本次计划调减债券资金 2.93 亿元全部来于该单位“2025 年北京市政府专项债券（七期）”，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燕房公司承担，调出日至债券到期日



(2028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(七期)	7.35	1.39%	3年	发行日:2025年2月19日 到期日:2028年2月19日 调出日2025年6月16日	2.93亿元	房山区良乡大学城拓展东区土地一级开发项目	1.10
						房山区拱辰街道吴店村安置房项目	0.42
						房山区良乡大学城主园区及拓展东区基础设施建设项目	1.00
						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	0.41

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

本次预测以房山区城关中心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,以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提,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;

(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

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

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。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

#### （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 154.09 亿元（前期发

行政府专项债券 147.95 亿元、财政资金等 6.14 亿元）。

本次债券调减后，燕房公司以后年度尚需追加投资 18.57 亿元，资金来源为财政预算资金安排或发行政府专项债券，该项目预期合计筹措资金 169.73 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

本期债券调减后，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，可出让建筑面积 161.64 万平方米，其中：拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积 70.68 万平方米，拟于 2027 年入市交易土地规划建筑面积 90.96 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）。安置房收入用于偿还该项目债券融资的本金和利息。

根据项目实施单位交用计划，安置房建筑面积共需交付84.56万平方米（仅地上部分）。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

##### （1）未上市地块收益预测

根据燕房公司可行性研究报告，该项目2014年确定的经营性用地价格按7000元/平方米计算（本次土地出让收益预测，不含政府收益金额）。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

依据北京市统计局公布的《北京市2015-2024年国民经济和社会发展统计公报》中GDP增长率分别为6.9%、6.7%、6.7%、6.6%、6.1%、1.2%、8.5%、0.7%、5.2%、5.2%，计算出燕房公司2015-2024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	GDP 增速	各年用地价值测算 (单位: 元/m <sup>2</sup> )
2014 年		7000.00
2015 年	6.90%	7483.00
2016 年	6.70%	7984.36
2017 年	6.70%	8519.31
2018 年	6.60%	9081.59
2019 年	6.10%	9635.56
2020 年	1.20%	9751.19



2021 年	8.50%	10580.04
2022 年	0.70%	10654.10
2023 年	5.20%	11208.11
2024 年	5.20%	11790.93

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%。

根据燕房公司供地计划，经营性地块于 2026 年、2027 年上市。在 2024 年土地价格（11790.93 元/平方米）的基础之上，按照 GDP 增速 3.70% 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	地块编号	建设用地 面积(公顷)	可出让建筑 面积(万㎡)	计划上市时间	对应销售 单价(元)	预计收入 (亿元)
1	FS00-0230-0029、0048	4.10	11.47	2026 年	12679.6	14.54
2	FS00-0230-0097、0123	3.97	10.55	2026 年	12679.6	13.38
3	FS00-0223-0019	0.71	1.78	2026 年	12679.6	2.26
4	FS00-0223-0024	0.51	1.02	2026 年	12679.6	1.29
5	FS00-0223-0074	0.96	1.44	2026 年	12679.6	1.83
6	FS00-0223-0095	0.72	1.80	2026 年	12679.6	2.28
7	FS00-0223-0120	0.23	0.46	2026 年	12679.6	0.58
8	FS00-0223-0158	0.65	1.82	2026 年	12679.6	2.31
9	FS00-0223-0183	0.77	1.93	2026 年	12679.6	2.45
10	FS00-0223-0023	0.41	0.90	2026 年	12679.6	1.14
11	FS00-0223-0033	0.47	1.08	2026 年	12679.6	1.37
12	FS00-0223-0059	0.85	3.40	2026 年	12679.6	4.31
13	FS00-0223-0094	0.24	0.48	2026 年	12679.6	0.61
14	FS00-0223-0031	0.42	1.18	2026 年	12679.6	1.50
15	FS00-0223-0017	1.25	3.13	2026 年	12679.6	3.97
16	FS00-0230-0085	4.24	16.96	2026 年	12679.6	21.50
17	FS00-0222-0015	3.65	9.13	2026 年	12679.6	11.58
18	FS00-0223-0050	0.86	2.15	2026 年	12679.6	2.73

19	FS00-0222-0017	2.43	6.07	2027 年	13148.75	7.98
20	FS00-0222-0021	2.60	6.50	2027 年	13148.75	8.55
21	FS00-0222-0033	3.43	8.58	2027 年	13148.75	11.28
22	FS00-0222-0027	0.41	0.66	2027 年	13148.75	0.87
23	FS00-0222-0086	2.64	3.17	2027 年	13148.75	4.17
24	FS00-0221-0008	6.13	11.77	2027 年	13148.75	15.48
25	FS00-0221-0012	3.93	7.90	2027 年	13148.75	10.39
26	FS00-0221-0015	3.55	7.67	2027 年	13148.75	10.09
27	FS00-0221-0028	3.60	6.12	2027 年	13148.75	8.05
28	FS00-0221-0032	6.30	10.52	2027 年	13148.75	13.83
29	FS00-YF03-0186	9.00	22.00	2027 年	13148.75	28.93
合计		69.02	161.64			209.22

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 2026-2027 年土地入市时各经营性用地价格，并根据各地块上市面积测算出土地上市交易预计收入合计为 209.22 亿元。

## (2) 已上市交易地块交易情况

根据燕房公司资料显示，2023 年 FS00-0230-0018 等地块已上市交易，协议金额 6.80 亿元（不含政府收益）。

综上所述，燕房公司土地出让收入预计金额及协议金额合计 216.02 亿元。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

## 2. 安置房销售收入预测

根据《北京市固定资产投资项目投资计划单（房地产类）》及燕房公司项目实施方案中的相关数据，该项目安置房规划总建筑面积约 129.54 万平方米，其中：安置房地地上建筑面积 84.56 万平方米（含 0.24 万平方米配套幼儿园），地下建筑面积 44.98 万平方米。

安置房地地上建筑面积销售价格为 2000 元/平方米（低于住宅成本价格销售）可实现销售收入 16.86 亿元，其中：已收回 10.53

亿元，预计收回 6.33 亿元，详细情况如下：

表 5 安置房销售收入表

期号	地块号	地名	建筑面积(万 m²)	其中：地上 建筑面积 (万 m²)	其中：地下建 筑面积(万 m²)	销售 单价 (元/m²)	预计 收入 (亿元)	已实现 收入 (亿元)	未实现收 入(亿元)
一期	0004	丁家洼村	6.47	6.20	0.27	2000	3.07	2.39	0.68
一期	0092	丁家洼村	10.33	9.17	1.16		1.19	1.07	0.12
二期	0009	北关村	9.92	5.93	4.00		2.53	2.26	0.27
二期	0088	南街村	8.40	5.34	3.07				
二期	0091	南街村	1.61	1.22	0.40				
二期	0092	南街村	7.34	4.67	2.67				
二期	0096	南街村	2.29	1.41	0.88		1.01	0.94	0.07
二期	0105	东街村 东滨河、青年北路	8.04	5.04	3.00		0.72	0.62	0.10
二期	0045	西街村	3.10	1.61	1.48				
二期	0043	西街村	3.72	2.01	1.71				
二期	0172	西街村							
二期	0004	北关村	4.42	2.57	1.86		0.51	0.36	0.15
二期	0005	北关村	0.24	0.24	0.00		配套幼儿园		
二期	0071	东街村 东滨河、青年北路	7.30	4.46	2.85		0.89	0.76	0.13
二期	0068	西街村	8.91	5.04	3.87		1.01		1.01
二期	0054	东街村柳林	8.02	4.51	3.52		0.90	0.12	0.78
三期	0026	洪寺村	4.36	2.78	1.58		0.56	2.01	0.3
三期	0024	洪寺村	13.45	8.74	4.71		1.75		
三期	0013	洪寺村	21.60	13.63	7.98		2.73		2.73
合计			129.54	84.56	44.98			16.86	10.53

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 232.88 亿元。

## (二) 预期成本测算

### 1、债券融资情况

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

(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	发行总额(亿元)	实施方案中的利率	年限	应付利息合计(亿元)	本息合计(亿元)
1	2019 年北京市棚改专项债券(三期) - 2019 年北京市政府专项债券(四期)	11.00	3.36%	7	2.59	13.59

2	2021年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）	47.50	3.13%	5	7.43	54.93
3	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）	7.00	3.18%	3	0.67	8.18
4	2022年北京市地方政府再融资专项债券（十四期）（延期）		2.45%	3	0.51	
5	2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）	6.10	2.45%	3	0.45	6.55
6	2023年北京市政府专项债券（十二期）	11.32	2.34%	3	0.80	12.12
7	2020年北京市政府专项债券（十五期）	10.00	2.98%	3	0.89	11.58
8	2023年北京市地方政府再融资专项债券（十期）（延期）		2.30%	3	0.69	
9	2021年北京市政府专项债券（一期）	3.50	2.85%	2	0.20	3.94
10	2023年北京市地方政府再融资专项债券（三期）（延期）		2.31%	3	0.24	
11	2021年北京市政府专项债券（八期）	2.50	2.66%	2	0.13	2.80
12	2023年北京市地方政府再融资专项债券（十期）（延期）		2.30%	3	0.17	
13	2023年北京市政府专项债券（四期）（调整）	2.70	2.62%	2年零6个月	0.18	2.88
14	2021年北京市政府专项债券（十五期）	2.00	2.74%	2	0.11	2.26
15	2023年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）（延期）		2.54%	3	0.15	
16	2021年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）	23.50	2.89%	2	1.36	26.65
17	2023年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）（延期）		2.54%	3	1.79	
18	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）（2021.9.1-2024.6.30）	5.00	3.31%	2年零10月	0.48	5.77
19	2024年北京市地方政府再融资专项债券（二十一期）（延期）		1.95%	3	0.29	
20	2024年北京市政府专项债券（二期）	8.48	2.17%	3	0.55	9.03
21	2024年北京市政府专项债券（十六期）-已调减				0.01	0.01
小计		140.60			19.69	160.29
22	2025年北京市政府专项债券（七期）	7.35	1.39%	3	具体测算过程见表6	
合计		147.95				

由上表可知，截至2025年6月15日燕房公司已通过发行债券融资147.95亿元。

北京德与诚会计师事务所有限责任公司



## (2) 本次专项债券调减情况

燕房公司计划调减 2025 年北京市政府专项债券（七期）资金 2.93 亿元。具体情况见下表：

表 7 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（七期）	7.35	1.39%	3 年	4.42	1095 天(2025 年 2 月 19 日-2028 年 2 月 19 日)	0.18	4.60
				2.93(本次调减)	117 天(2025 年 2 月 19 日-2025 年 6 月 15 日)	0.01	0.01
合计	7.35	-	-	4.42	-	0.19	4.61

由上表可知，燕房公司持有 2025 年北京市政府专项债券（七期）需偿还本息合计 4.61 亿元（四舍五入）。因此，已发行债券融资成本合计 164.90 亿元。

## (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，本次评价的房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目预期收入合计 232.88 亿元，融资成本合计 164.90 亿元，本息覆盖倍数 1.41 倍。预期土地出让收入对应的项目收益能够合理保障偿还棚户区改造土地开发项目的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

表 8 本息覆盖情况表

预期成本测算（亿元）				预期收入测算（亿元）		
资金来源	融 资 成 本（ 本 金）	融 资 成 本（ 利 息）	融 资 成 本 小 计	实物安置收 入	土地上市 回笼资金	收益小计

2019年北京市棚改专项债券（三期）-2019年北京市政府专项债券（四期）	11.00	2.59	13.59	8.81 （2016-2023 年实际已收 回）；1.72 （2024年已 收回）	6.80（2023年 已出让）	17.33
2021年北京市地方政府再融资专项债券（十七期）	47.50	7.43	54.93			
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）	7.00	0.67	8.18			
2022年北京市地方政府再融资专项债券（十四期）		0.51				
2022年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）	6.10	0.45	6.55			
2023年北京市政府专项债券（十二期）	11.32	0.80	12.12			
2020年北京市政府专项债券（十五期）	10.00	0.89	11.58			
2023年北京市地方政府再融资专项债券（十期）（延期）		0.69				
2021年北京市政府专项债券（一期）	3.50	0.20	3.94			
2023年北京市地方政府再融资专项债券（三期）（延期）		0.24				
2021年北京市政府专项债券（八期）	2.50	0.13	2.80			
2023年北京市地方政府再融资专项债券（十期）（延期）		0.17				
2023年北京市政府专项债券（四期）（调整）	2.70	0.18	2.88			
2021年北京市政府专项债券（十五期）	2	0.11	2.26			
2023年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）（延期）		0.15				
2021年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）	23.5	1.36	26.65			
2023年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）（延期）		1.79				
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）	5	0.48	5.77			
2024年北京市地方政府再融资专项债券（二十一期）（延期）		0.29				
2024年北京市政府专项债券（二期）	8.48	0.55	9.03			
2024年北京市政府专项债券（十六期）-已调减（3.52亿元）		0.01	0.01			
2025年北京市政府专项债券（七期）（发行额7.35亿元，本次调减2.93亿元）	2.93	0.01	0.01 （本金已调减）			
	4.42	0.18	4.60	3.60	89.62 （2026年）	93.22
				2.73	119.60 （2027年）	122.33
合计	145.02 （不包含 2.93亿元）	19.88	164.90	16.86	216.02	232.88
本息覆盖倍数 （收益/还本付息）	1.41					

#### (四) 现金流量表

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

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，项目现金流量情况如下：

表 9 现金流量表

年度	现金流入（亿元）				现金流出（亿元）		（亿元）
	专项债流入	销售地块流入	安置房流入	小计	专项债		小计
					利息	还本	
2016-2023		6.80	8.81	15.61			
2019	11.00			11.00			
2020	10.00			10.00			
2021	84.00			84.00			
2022	13.10			13.10			
2023	14.02			14.02			
2024	8.48		1.72	10.20			
2025	4.42		3.60	8.02	1.56	13.10	14.66
2026		89.62	2.73	92.35	16.66	114.02	130.68
2027		119.60		119.60	1.25	13.48	14.73
2028				-	0.41	4.42	4.83
合计	145.02	216.02	16.86	377.90	19.88	145.02	164.90

#### （五）压力测试

考虑到市场风险，对计划上市地块价格按 GDP 增速的 100%、90%、80%比例进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.41 倍、1.41 倍、1.40 倍，项目本息覆盖率均大于 1.00，能够通过压力测试，资金稳定性较好。具体情况见下表：

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

表 10 2025-2026 年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 <sup>2</sup> ）				
1-1	2026 年	12679.60	12634.36	12589.12
1-2	2027 年	13148.75	13055.09	12961.76
上市地块面积（万 m <sup>2</sup> ）				
2-1	2026 年	70.68		

2-2	2027 年	90.96		
上市地块收益（亿元）				
3-1	2026 年	89.62	89.30	88.98
3-2	2027 年	119.60	118.75	117.90
3-3	上市地块预计收益	209.22	208.05	206.88
3-4	上市地块实际收益	6.80（2023 年已出让）		
4	安置房收入	16.86(亿元)		
5	收益合计	232.88(亿元)	231.71(亿元)	230.54(亿元)
6	债券融资本金	145.02(亿元)		
7	债券融资利息	19.88(亿元)		
8	融资成本合计	164.90(亿元)		
9	本息覆盖倍数	1.41	1.41	1.40

## （六）风险分析

北京精与诚会计师事务所有限责任公司

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、评估结论

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，可以为城关街道棚户区改造提供足够的资金支持。

## 七、其他说明

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

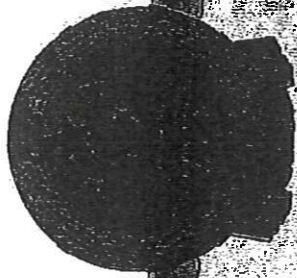
北京精与诚会计师事务所  
有限责任公司  
中国·北京

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

91110111030280523XA



扫描二维码  
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 许哲廷

注册资本 30万元

成立日期 1989年10月01日

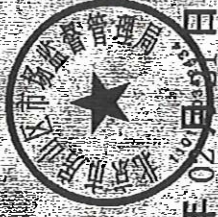
住所 北京市房山区良乡西路14号

经营范围 审查企业会计报表，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、清算等项的审计业务，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；（经营范围、经营期限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01日





证书序号: NO.006179

### 说明

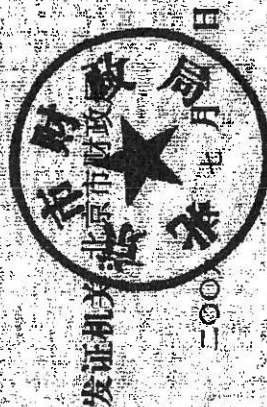
《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门依法审批,准予执行注册会计师法定业务的凭证。

1. 《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。

2. 《会计师事务所执业证书》不得伪造、涂改、出租、出借、转让。

3. 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: 北京裕与诚会计师事务所有限公司

主任会计师: 许哲江

办公场所: 北京市房山区良乡西路14号

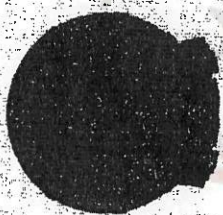
组织形式: 有限责任

会计师事务所编号: 11000126

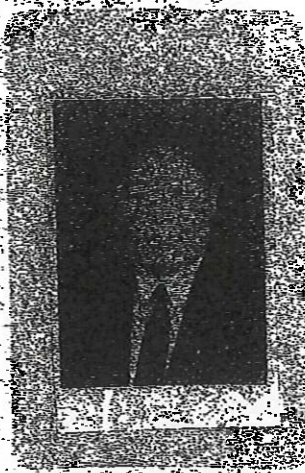
注册资本(出资额): 200万元

批准设立文号: 京财办(1999)182号

批准设立日期: 1999-07-07



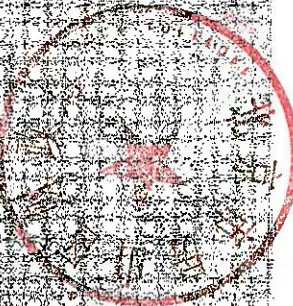




姓 名 许哲江  
Full name  
性 别 男  
Sex  
出生日期 1958年10月4日  
Date of birth  
工作单位 北京精与诚会计师事务所  
Working unit  
身份证号码 110225581004001  
Identity card No.







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.