

2025 年北京市政府专项债券（二十三期）
北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目
(调增)

项目收益与融资平衡报告
政德审字【2025】ZX 第 00369 号

北京政德会计师事务所（普通合伙）

2025 年 12 月

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目

项目收益与融资平衡报告

政德审字【2025】ZX第00369号

北京市顺义区财政局：

我们接受委托，对北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目政府专项债券（以下简称“本期债券”）项目收益融资平衡情况进行评估，并出具项目收益与融资平衡报告。

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》。项目实施单位对该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。

本总体评估仅用于本期债券融资之目的使用，不得用作其他任何目的。

经专项审核，我们认为，在项目实施单位对项目收益预测及所依据的各项假设前提下，本次评估的项目预期现金净流入能够合理保障偿还债券本金和利息，实现项目收益融资平衡。

总结评价结果如下：

一、项目的基本情况

1.项目名称

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目,以下简称“本项目”。

2.建设单位

本项目单位为北京中建京东置业有限公司,其具体信息如下所示:

表 项目单位基本信息一览表

单位名称	北京中建京东置业有限公司		
法定代表人	罗晓林	成立日期	2016 年 12 月 21 日
注册资本	5000 万元	营业期限	
统一社会信用代码	91110113MA00AM6W1Q		
注册地址	北京市顺义区杨镇地区纵二路 7-87 号		
经营范围	房地产开发;物业管理;工程勘察设计;建筑工程项目管理;施工总承包、专业承包。(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后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)		
单位类型	其他有限责任公司		
股东及持股比例 (项目单位为企业 的填报)	中建方程投资发展集团有限公司持股 60% 深圳市中建宏达投资有限公司持股 40%		

3.项目区位

本项目建设地点位于北京市顺义区杨镇中心区,东至中干渠路,南至现状农用地,西至城市学院东侧,北至二郎庙村北界。

4.项目建设期

项目为在建项目,建设期 92 个月,已在 2019 年 5 月开工,预计 2026 年 12 月竣工验收投入使用。

5.项目立项审批

(1) 立项审批。2019 年 4 月 27 日,北京市顺义区人民政府下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关

事宜的批复》（顺政字〔2019〕33号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36号）。

2019年5月14日，北京市发展和改革委员会下发《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕90号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕91号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕92号）、《关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕89号），原则上同意该建设项目。

（2）用地审批。2018年9月19日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0007号）；2018年8月13日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的B片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0005号）、C片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0004号）、D片区《建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0003号）。

2018年9月30日，北京市规划和国土资源管理委员会核发的A片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕13号）、B片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预〔2018〕14号）、

C 片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预（2018）15 号）、D 片区《建设项目用地预审意见》（市规划国土顺预（2018）16 号）。

（3）环评资料。2022 年 7 月 22 日，北京市顺义区生态环境局出具《北京市顺义区生态环境局关于对〈顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目安置房工程（SY01-0101-6009、6012、6016、6018、6021、6024、6027 地块）土壤污染状况调查报告〉的复函》，认为该地块土壤中污染物含量未超过《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准》（GB36600-2018）^{北京市第一律师事务所（普通合伙）}第一类用地筛选值，不属于污染地块；2024 年 2 月 23 日，本项目 A 片区取得《建设项目环境影响登记表》；2025 年 3 月 17 日，本项目 B 片区取得《建设项目环境影响登记表》。C、D 片区暂未启动征地，无需取得《建设项目环境影响登记表》。

（4）规划审批。2022 年 11 月 7 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200119 号）；2022 年 11 月 10 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200122 号）；2022 年 11 月 22 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202200125 号）；2023 年 1 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300007 号）；2023 年 2 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300011 号）；2023 年 2 月 20 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300016 号）；2023 年 3 月 7 日，北京市规划和自然资源委

员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300021 号）和（建字第 110113202300022 号）；2023 年 3 月 13 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 A 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300023 号）；2023 年 3 月 30 日，北京市规划和自然资源委员会顺义分局核发的 B 片区《建设工程规划许可证》（建字第 110113202300024 号）。C、D 片区暂未启动征地，无需办理《建设工程规划许可证》。

（5）施工许可。2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070201），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6009 地块安置房工程，建设规模 135667.0900 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070601），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6012 地块安置房工程，建设规模 150363.9600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070101），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目 SY01-0101-6016 地块安置房工程，建设规模 128766.6000 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070401），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6018 地块安置房工程，建设规模

114974.8600 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070701），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6021 地块安置房工程，建设规模 151225.7500 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070501），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6024 地块安置房工程，建设规模 204702.6700 平方米；2023 年 6 月 7 日，顺义区住房和城乡建设委员会核发《建筑工程施工许可证》（编号 110113202306070301），载明建设单位为北京中建京东置业有限公司，工程名称为顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY01-0101-6027 地块安置房工程，建设规模 209263.3500 平方米。C、D 片区暂未启动征地，无需办理《建筑工程施工许可证》。

（6）全民所有土地资产管理信息系统标识码。本项目所有地块均暂无标识码。

6.项目投资概况

本项目总投资 2337279 万元，其中棚改总投资 2260657 万元，占比 96.72%；管理费用 56413 万元，占比 2.41%；税金 20209 万元，占比 0.87%。

表 项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	棚改总投资	管理费用	税金	合计
投资估算金额	2260657	56413	20209	2337279

占比	96.72%	2.41%	0.87%	100%
----	--------	-------	-------	------

从资金来源看，项目资本金 467456 万元，占总投资 20%（其中使用财政资金作为资本金 387279 万元，占 16.57%，使用专项债券资金作为资本金 80177 万元，占比 3.43%），通过一部分专项债券资金用作项目资本金后，符合项目投资资本金的比例要求；拟发行专项债券 1950000 万元，占比 83.43%，目前已发行专项债券 1815800 万元，专项债券资金主要用于北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目集体住宅拆迁补偿、集体非宅拆迁补偿、拆迁拆除评估、市政基础设施建设、安置房建设等费用的支出。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划，资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

二、债券应付本息情况

本项目拟使用专项债券 1950000 万元，其中 2019 年发行 700000 万元，2020 年发行 350000 万元，2021 年发行 183600 万元，2022 年发行 174300 万元（2022 年另发生债券调减 65700 万元期间产生的利息 552.96 万元），2024 年发行 176600 万元，2025 年已发行 231300 万元。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。各年度已发行情况如下：

表 专项债券已发行情况表

序号	发行时间	发行额 (万元)	发行 年限	发行利率	利息 (万元)	备注
1	2019/6/28	700000	7	3.52%	172480.00	
2	2020/8/24	350000	5	3.12%	54600.00	
3	2021/6/28	54300	2	2.85%	3095.10	
4	2021/8/20	114000	2	2.66%	6064.80	
5	2021/10/28	15300	2	2.74%	838.44	
6	2022/6/20	174300	2	2.40%	8919.36	
7	2023/6/21	54300	7	2.67%	10148.67	再融资债券
8	2023/8/17	114000	7	2.65%	21147.00	再融资债券
9	2023/10/27	15300	7	2.77%	2966.67	再融资债券

10	2024/6/18	174300	7	2.26%	27574.26	再融资债券
11	2024/6/20	94500	5	2.11%	9969.75	
12	2024/9/26	82100	5	1.78%	7306.90	
13	2025/4/9	94700	5	1.65%	7812.75	
14	2025/6/27	136600	5	1.56%	10654.80	
15	2025/8/22	350000	5	1.81%	31675.00	再融资债券

2025 计划申请专项债券 255700 万元,2025 年 4 月已发行 94700 万元、6 月已发行 136600 万元,本批次使用调增专项债券 24400 万元;(本次使用 2025 年北京市政府专项债券(二十三期)调增专项债资金 24400 万元,债券中标利率 1.45%,期限 3 年;本次使用调增资金暂时以 2025 年 12 月 19 日作为利息分割日,本次使用调增资金利息支付起算日从 2025 年 12 月 19 日起计算,具体利息切割日期以债券资金实际完成调整为准),调增资金来源如下表所示。

表 调增资金来源项目情况表

债券全称	拟调减项目情况						
	拟调减项目名称	投向领域	发行日期	到期日期	发行利率	发行金额	拟调减至本项目金额
2025 年北京市政府专项债券(二十三期)	轨道交通 R4 线一期北段工程	交通基础设施	2025/6/26	2028/6/27	1.45	6.0 亿元	2.44 亿元

2026 年发行 109800 万元、债券期限 5 年;发行利率保守估计为 2.00%。分年度还本付息明细如下:

表 专项债券应付本息情况表

年份	期初本金	本期发行	本期还本	期末本金	支付利息	还本付息合计
2019 年	0	700000	0	700000		0
2020 年	700000	350000	0	1050000	24640	24640
2021 年	1050000	183600	0	1233600	35560	35560

2022年	1233600	174300	0	1407900	40559	40559
2023年	1407900	0	0	1407900	45295	45295
2024年	1407900	176600	0	1584500	44638	44638
2025年	1584500	255700	0	1840200	47849	47849
2026年	1840200	109800	700000	1250000	46970	746970
2027年	1250000	0	0	1250000	24867	24867
2028年	1250000	0	24400	1225600	24686	49086
2029年	1225600	0	176600	1049000	24514	201114
2030年	1049000	0	764900	284100	21058	785958
2031年	284100	0	284100	0	6135	290235
合计	-	1950000	1950000	-	386772	2336772

三、评估依据和假设

- 1.国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况和国内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.可行性研究报告中体现的各项运营指标能够顺利执行；
- 5.无其他因不可抗力或不可预见因素产生的重大不利影响。

四、评估过程

我们依据国家、地方相关政策文件，以真实、客观、可行、独立为原则，对项目收益融资平衡情况进行评估并出具财务评估报告。整个评估工作分为四个阶段进行：

1.与项目实施单位就本次债券发行计划、期限等相关问题协商一致，并制定出本次评估工作计划；

2.收集本次评估所需文件资料。收集与查阅项目的实施方案，对项目实施单位进行尽调，与相关人员进行访谈，听取委托方相关人员介绍，了解项目的具体情况；

3.安排专业人员进行评估，起草财务评估报告；

4.在上述工作基础上，与项目实施单位就评估结果交换意见，在全面考虑有关意见后，对报告进行修改、校正，最后出具正式财务评估报告。

五、评估分析

1.项目总投资

根据北京市顺义区人民政府《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕33 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕34 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 C 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕35 号）、《北京市顺义区人民政府关于顺义区杨镇棚户区改造土地开发 D 片区项目实施方案有关事宜的批复》（顺政字〔2019〕36 号），本项目主要建设规模和内容是：

本项目范围面积约 310.69 公顷，其中建设用地约 128.49 公顷，代征道路用地 59.54 公顷，代征绿化用地 53.71 公顷，同步实施整理用地规模 68.95 公顷。规划建筑规模约 235.47 万平方米。本项目分为 A、B、C、D 四个片区实施，其中：

A 片区项目规划总用地面积约 67.07 公顷,其中建设用地约 31.23 公顷,代征道路用地 11.67 公顷,代征绿化用地 13.13 公顷,同步实施整理用地规模 11.04 公顷。规划建筑规模约 63.87 万平方米。

B 片区项目范围面积约 57.56 公顷,其中建设用地约 31.07 公顷,代征道路用地 15.33 公顷,代征绿化用地 10.72 公顷,同步实施整理用地规模 0.44 公顷。规划建筑规模约 49.23 万平方米。

C 片区项目范围面积约 108.81 公顷,其中建设用地约 41.30 公顷,代征道路用地 18.50 公顷,代征绿化用地 17.37 公顷,同步实施整理用地规模 31.64 公顷。规划建筑规模约 75.62 万平方米。

D 片区项目范围面积约 77.25 公顷,其中建设用地约 24.89 公顷,代征道路用地 14.04 公顷,代征绿化用地 12.49 公顷,同步实施整理用地规模 25.83 公顷。规划建筑规模约 46.75 万平方米。

2.项目资金筹措

本项目总投资估算 2337279 万元。项目资本金 467456 万元,占总投资 20%(其中使用财政资金作为资本金 387279 万元,占 16.57%,使用专项债券资金作为资本金 80177 万元,占比 3.43%),通过一部分专项债券资金用作项目资本金后,符合项目投资资本金的比例要求;拟发行专项债券 1950000 万元,目前已发行专项债券 1815800 万元。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划,资金筹措不涉及 PPP 及其他融资安排。

分年度筹措计划如下:

表 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	合计	各类型占比
财政预算资金	0	24640	35560	40559	45295	44638	47849	46970	24867	24686	24514	21058	6135	387221	16.57%
专项债券	700000	350000	183600	174300	0	176600	255700	109800	0	0	0	0	0	1950000	83.43%
合计	700000	374640	219160	214859	45295	221238	303549	156770	24867	24686	24514	21058	6135	2337221	100%
分年度占比	29.95%	16.03%	9.38%	9.19%	1.94%	9.47%	12.99%	6.71%	1.06%	1.06%	1.05%	0.90%	0.26%	100%	-

3.项目进度

(1) 拆迁工作

项目自 2019 年 11 月份启动拆迁工作，有 7 家拆迁单位、5 家评估单位、27 家拆除单位对 2722 户集体住宅、500 户非宅开展调查、评估、签约等工作。截止目前：

集体住宅 2722 户，已全部完成拆除，拆除完成率 100%，均取得拆迁结案；

集体非宅 495 户，拆除 494 户，拆除完成率 99%（剩余 1 户，预计 2026 年 5 月具备拆除条件）；

国有住宅 120 户，全部完成签约拆除，拆除完成率 100%；

国有非宅 25 户，完成拆除 21 户，拆除完成率 84%（剩余 4 户均在 C 片区，计划 2026 年全部拆除）。

(2) 征地工作

A、B 片区已经取得征地批复并结案，A、B 片区范围内安置房地块、幼儿园地块及支路均已完成划拨。C、D 片区涉及范围调整，已通过顺义区征拆滞留问题领导工作小组决策同意并取得会议纪要，会议议定将国有非宅供销社、顺朝辉煌，集体非宅公路局道班、法庭、派出所、燕雄商业楼调出棚改范围，已依据会议纪要沟通顺义区规自分局实施科重新编制综合规划实施方案，稳定征地边界

(3) 迁改工作

目前，电力及通信迁改工程已全部进场并有序开展施工作业，预计至 2025 年 12 月底完成木北路通信线路迁改工作，电力迁改涉

及工作量较大，范围较广，预计于 2026 年 1 月底前完成电力线路迁改工作。

(4) 工程建设进展

A 片区安置房 6 个地块 78 栋楼已于 2025 年 6 月 30 日全部结构封顶，目前二次砌筑、精装修、屋面工程、地库防水土方均已完成，机电设备安装 60%，外立面装修 50%，精装修完成 35%；计划 2025 年底完工，2026 年上半年完成竣工备案手续，满足交付条件。

B 片区安置房 1 个地块 10 栋楼已于 2025 年 6 月 30 日全部出±0，地上平均施工至 12 层，3 栋楼结构封顶，主体结构整体完成 85%，地库主体结构完成 95%，10 月完成主体结构全部封顶，2025 年年底完成二次结构，冬施采取低温供暖措施，计划 2026 年 7 月完成竣备。

两个幼儿园项目已完成主体钢结构、楼承板混凝土浇筑，正在开展防火涂料喷涂、二次结构砌筑等，计划 2025 年 12 月份整体完工。

市政支路 8 月 13 日取得施工许可证，2025 年 8 月 20 日进场开始场地平整及降排水工作。目前已开展综合管网施工，年底前完成杨平街、振扬西路南段综合管网、路基及水稳；完成杨安街、振杨西路北段综合管网、路床回填土。2026 年 5 月完工并具备通车条件。

本项目资金筹措与建设进度相匹配，不存在资金闲置浪费的情况。

4.项目收益及现金净流入预测

(1) 收入来源和基本假设

运营期内，本项目经营性收入合计 3710299 万元，包括：土地出让收入 3710299 万元。

表 项目经营性收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
合计		3710299 万元
1	土地出让收入	3710299 万元

①市场价格法

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。土地预计将于 2026 年-2028 年上市交易，具体测算过程如下：

综合考虑北京市顺义区近三年的居住用地出让价（数据来源于北京市规划和自然资源委员会官方网站公布的土地招拍挂项目专栏），选取距离本项目较近的 4 个成交地块样本，以 4 个样本的加权平均单价 21404.59 元/m²为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 13000 元/m²预计本项目的居住用地出让收入。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m ²)	出让方式	中标总地价 (万元)	单价 (元/m ²)	出让日期	规划用途
1	北京市顺义区 顺义新城第 1 街区 01-03-21 地块 R2 二类居 住用地	顺义	56800	挂牌	126000	22183.10	2024/2/21	R2 二类 居住用 地
2	北京市顺义区 顺义新城 0201 街区东风商场 片区项目	顺义	133976. 35	挂牌	260000	19406.41	2025/2/26	R2 二类 居住用 地、 A334 托

序号	地块	区位	规划建筑面积 (m²)	出让方式	中标总地价(万元)	单价(元/m²)	出让日期	规划用途
	SY00-0201-093、096 地块 R2 二类居住用地、SY00-0201-086 地块 A334 托幼用地							幼用地
3	北京市顺义区仁和镇临河村棚户区改造土地开发 A 片区项目 SY00-0702-15、26 地块 R2 二类居住用地、 SY00-0702-16 地块 A334 托幼用地	顺义	50136.84	挂牌	119000	23735.04	2024/6/27	R2 二类居住用地、 A334 托幼用地
4	北京市顺义区顺义新城第 31 街区 SY00-3101-0808、 SY00-3101-0809 地块 R2 二类居住用地、 A334 托幼用地	顺义	30551.17	挂牌	62000	20293.82	2024/3/15	R2 二类居住用地、 A334 托幼用地
	合计		271464.36		567000	21404.59		

由于顺义区今年商业用地出让情况较少，因此只能选取北京市顺义区 2021 年 2 个地块及 2024 年 1 个地块作为成交地块样本，以 3 个样本的平均单价 10928.70 元/m² 为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 8000 元/m² 预计本项目的商业用地出让收入，多功能用地招拍挂预计成交价格参照商业用地出让价格为 8000 元/m²。样本明细如下表：

序号	地块	区位	规划建设面积(m ²)	出让方式	中标总地价(万元)	单价(元/m ²)	出让日期	规划用途
1	SY00-0013-6058	顺义新城第13街区	12479.4	挂牌出让	14637.09	11729	2021/1/26	商业用地
2	SY00-0013-6063	顺义新城第13街区	5057.64	挂牌出让	5932.11	11729	2021/1/26	综合性商业金融服务业用地
3	北京市顺义区天竺旧村改造土地一级开发项目SY00-2801-0149地块B4综合性商业金融服务业用地	顺义	31732.11	挂牌	29600	9328.09	2024/7/22	B4 综合性商业金融服务业用地
合计			49269.15		50169.20	10928.70		

②基准基地修正法

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发〔2014〕26号】，本项目居住用途土地位于九级，IX-顺4片区，区片价格3680元/m²；商业用途土地位于九级，IX-顺4片区，区片价格3510元/m²。

③项目收入测算

采用基准地价修正法和市场价格法评估土地出让收入。

表 地价测算表

评估方法	基准地价修正法 评估结果	剩余法 评估结果	市场价格	土地出让测算单价
评估结果权重	0.1	0.0	0.9	-
居住用途 (元/m ²)	3680	20000	13000	12068
商业用途	3510	16500	8000	7551

评估方法	基准地价修正法 评估结果	剩余法 评估结果	市场价格	土地出让测算单 价
(元/m ²)				

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件（土地储备前期整理），本项目经营性建筑规模 153.36 万平方米，规划住宅建筑面积 76.55 万平方米，规划商业建筑面积 56.51 万平方米，规划多功能（其中 30%为居住性用地、70%为商业用地）建筑面积 20.30 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=76.55 万平方米×1.2 万元/平方米=923805 万元；商业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=56.51 万平方米×0.8 万元/平方米=426707 万元；多功能用地招拍挂预计成交价格=规划多功能建筑面积×楼面地价=20.30 万平方米×0.8 万元/平方米=153286 万元。

依据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52 号）对专项债券对应的政府性基金收入和项目专项收入难以偿还本息的允许地方依法分年安排专项债券项目财政补助资金，以及调度其他项专项收入、项目单位资金和政府性基金预算收入等偿还”。由于本项目自身收入难以实现全部本息偿还，根据北京市顺义区住房和城乡建设委员会向区政府的报批文件（该报批文件已经区政府同意），除本项目自身收入外区政府统筹使用顺义区其他一级开发项目在施未供的地块的的未来土地出让收入共计 2206500 万元、作为本项目的补充收入。具体地块信息及分摊金额如下：

序号	项目名称	分摊金额(亿元)
1	顺义区后沙峪镇温榆河生态走廊周边用地土地一级开发项目	46.14
2	马头庄村刻余地块综合改造项目	72.17
3	北京温哥华绿景花园一期、二期土地一级开发项目	47.42
4	顺义区国展预留地刻余地块土地一级开发项目	3.17
5	顺义区后沙峪镇后沙峪村地块土地一级开发项目	3.04
6	顺义区高丽营镇 02-08 地块土地一级开发项目	7.64
7	顺义区天竺镇岗山村土地一级开发项目	8.33
8	有义区高丽营镇白马路南侧旅游设施用地土地一级开发项目	4.47
9	顺义区奥运大道北侧向阳村“城中村”环境整治项目	21.18
10	空港工业区 B 区六期、七期收购项目	1.81
11	顺义区仁和镇平各庄村 B 地块土地一级开发项目	0.67
12	西团各庄村项目	1.18
13	北京国际鲜花港土地一级开发项目	3.43
合计		220.65

初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 3710299 万元。

表 项目收入测算表

序号	项目	合计	2026 年	2027 年	2028 年
	收入合计	3710299	1263469	1113090	1333740
一	居住性用地招拍挂收入	923805	369522	277142	277142
1	规划住宅建筑面积 (m ²)	765500	306200	229650	229650
2	楼面地价 (万元/m ²)	-	1.21	1.21	1.21
二	商业性用地招拍挂收入	426707	170683	128012	128012
1	规划商业建筑面积 (万 m ²)	565100	226040	169530	169530
2	楼面地价 (万元/m ²)	-	0.76	0.76	0.76
三	多功能用地招拍挂收入	153286	61314	45986	45986
1	规划多功能建筑面积 (万 m ²)	203000	81200	60900	60900
2	楼面地价 (万元/m ²)	-	0.76	0.76	0.76
四	补充顺义区一级开发项目在施未供地块土地出让收入	2206500	661950	661950	882600

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	3274693	3343634	3447045	3550456	3619397
债券发债金额	1950000	1950000	1950000	1950000	1950000
债券还本付息额	2336772	2336772	2336772	2336772	2336772
债券本息覆盖倍数	1.40	1.43	1.48	1.52	1.55

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 3274693 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.40 倍。

(2) 运营成本和基本假设

①上缴市级土地出让收入分享支出

根据北京市财政局北京市发展和改革委员会北京市规划和自然资源委员会关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知（经财资环〔2024〕736 号）规定北京市市内六区市级分享比例为 16%，市内六区外市级分享比例为 8%。本项目按照 8%上缴市级财政的土地出让收益，则政府收益留存计提 120304 万元。

计算公式：政府收益留存计提=土地出让收入×计提比例
=1503798*8%=120304 万元。

②专项资金计提支出

A.农业土地开发资金

根据北京市财政局、北京市国土资源局发布的《关于转发〈财政部国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉〉的通知（京财经二（2005）855号）的文件规定，顺义区土地出让平均纯收益征收标准为65元/m²，北京市用于农业土地开发的土地出让金比例为15%。本项目2026年土地出让面积为344900 m²、2027年土地出让面积为218300 m²、2028年土地出让面积为239200 m²。经测算，本项目的农业土地开发资金为782万元。

B.国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知（京财经二（2007）1011号）文件规定，计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中，按照5%-10%的比例计提国有土地收益基金。出于谨慎性原则考虑，本项目按照上述规定采用的计提比例5%，总金额为79150万元。

C.农田水利、教育基金专项资金

关于农田水利、教育基金专项资金计提，结合顺义区专项资金计提实际情况，上述两项专项资金计提金额约占本项目土地出让收

入的 3%，本项目按照 3%计提。经测算，本项目的农田水利、教育基金专项资金计提的费用为 48289 万元。

D.廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》（财综〔2007〕64号）文件规定，从土地出让净收益中按照不低于10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。土地出让净收益等于土地出让收入减去土地开发总成本。采取区人民政府审批的项目实施方案中土地开发总成本。廉租住房保障资金为 18689 万元。

根据上述政策文件，本项目土地出让专项资金计提支出共计为 142950 万元。具体如下表所示：

表 项目支出明细汇总表

单位：万元

支出类型	支出项目	分年支出			合计
		2026	2027	2028	
上缴市级土地出让收入分享	土地出让收入	601519	451140	451140	1503798
	计提比例	8%	8%	8%	-
	支出小计	48122	36091	36091	120304
专项资金计提支出	农业土地开发				
	土地出让面积（m ² ）	344900	218300	239200	802400
	土地出让平均纯收益标准（元/m ² ）	65	65	65	-
	土地出让金用于农业土地开发的比例	15%	15%	15%	-
	支出小计	336	213	233	782
	国有土地收益				
	土地出让收入	601519	451140	451140	1503798

	基金	计提比例	5%	5%	5%	-
		支出小计	30076	22557	22557	75190
	农田水利、教育基金专项资金计提	计提基数	643852	482889	482889	1609630
		计提比例	3%	3%	3%	
		支出小计	19316	14487	14487	48289
	廉租住房保障资金	土地出让收入	601519	451140	451140	1503798
		土地开发总成本	526764	395073	395073	1316909
		计提基数	74755	56067	56067	186889
		计提比例	10%	10%	10%	-
		支出小计	7476	5607	5607	18689
	成本合计		105325	78954	78975	263254

六、评估结论

1.项目运营净收益覆盖债券还本付息情况

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
2019 年	0	0	0	0	
2020 年	0	0	24640	24640	
2021 年	0	0	35560	35560	
2022 年	0	0	40559	40559	
2023 年	0	0	45295	45295	
2024 年	0	0	44638	44638	
2025 年	0	0	47849	47849	
2026 年	1158144	700000	46970	746970	
2027 年	1034136	0	24867	24867	
2028 年	1254765	24400	24686	49086	
2029 年	0	176600	24514	201114	
2030 年	0	764900	21058	785958	
2031 年		284100	6135	290235	

年度	项目收益	融资			年度可否平衡
		到期本金	到期利息	本息合计	
合计	3447045	1950000	386772	2336772	可以平衡
本息覆盖倍数		1.48			

债券存续期无收入期间，由地方财政负责支付利息及相关费用；本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.48，能够合理保障专项债券本息，实现收益融资平衡。

基于财政部对地方政府申请项目收益融资平衡的专项债券的要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本项目可以以相较银行贷款利率更优惠的融资成本完成资金筹措，为本项目提供足够的资金支持，保证项目的顺利施工。同时，运营期收入为后续资金回笼和项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目还本付息要求。

2.本息覆盖倍数的敏感性分析

依据当前的市场状况数据，对未来收益及现金流进行预测，存在较大的不确定性。在诸多不确定性因素中，未来收入的变动对本项目影响最为重要。本着保守性原则，对项目收益向下/向上波动进行抗压测试，作为衡量项目收益满足本息偿付的可靠性指标。下面对债券存续期内收入波动进行敏感性分析如下：

表 本息覆盖倍数的敏感性分析情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率				
	-5%	-3%	0%	3%	5%
经营净收益	3274693	3343634	3447045	3550456	3619397
债券发债金额	1950000	1950000	1950000	1950000	1950000
债券还本付息额	2336772	2336772	2336772	2336772	2336772
债券本息覆盖倍数	1.40	1.43	1.48	1.52	1.55

当可用于资金平衡的项目运营净收益降低 5%时，债券存续期内，可用于资金平衡的累计运营净收益为 3274693 万元，收益覆盖债券本息倍数为 1.40 倍。

由以上分析可见，该项目财务指标良好，能够产生持续稳定的现金流入，且现金流入能够覆盖专项债还本付息的规模，从财务角度上分析投资具备可行性。

3.项目审批手续情况

本项目已完成全部片区的立项审批、建设项目用地预审意见，A、B 片区的建设项目环境影响登记表、建设工程规划许可证及建筑工程施工许可证，符合项目前期手续要求及项目进展情况。

七、相关风险提示

北京市顺义区杨镇棚户区改造土地开发项目是公共事业建设项目，项目的建设需要政府的大力支持，国家土地政策、财税政策等政策法规的变化都会影响到项目的建设。项目建设资金供给的中断或延误也会给项目建设带来巨大的风险。另外，项目投资量大，各项经营收入、成本受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在不确定性，使项目收益产生一定的变动风险。

(此页无正文)
北京政德会计师事务所(普通合伙)



中国注册会计师: 何凌



中国注册会计师: 李焕霞



中国·北京



2025年12月25日

统一社会信用代码
91110107MA01J6FL5E

营业执照

(副本) (1-1)



名称 北京政德会计师事务所(普通合伙)

类型 普通合伙企业

经营范围

许可项目：代理记账；注册会计师业务；（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：财务咨询；税务咨询；企业管理咨询；企业资产管理；（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动。）

成立日期 2019年04月01日
合伙期限 2019年04月01日至 2049年03月31日
主要经营场所 北京市石景山区古城南街9号院1号楼5层504

登记机关



2022年06月13日

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

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。

国家市场监督管理总局监制

证书序号: 0011986

说明

- 1、《会计师事务所执业证书》是证明持有人经财政部门核准注册，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》记载事项发生变更的，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:

二〇一九年十一月十二日

中华人民共和国财政部制

会计师事务所 执业证书

名称: 北京政德会计师事务所(普通合伙)

首席合伙人: 仇凌

主任会计师:

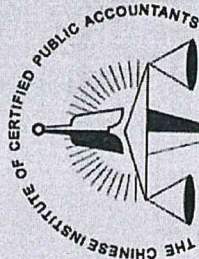
经营场所: 北京市石景山区古城南街9号院1号楼9层504

组织形式: 普通合伙

执业证书编号: 11010329

批准执业文号: 京财会许可[2019]0057号

批准执业日期: 2019年11月12日



北京政德会计师事务所(普通合伙)

姓名 仇凌
Full name
性别 男
Sex
出生日期 1973-04-12
Date of birth
工作单位 扬州平帆联合会计师事务所(普通合伙)
Working unit
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.



证书编号: 321000340042
No. of Certificate

批准注册协会: 江苏省注册会计师协会
Authorized Institute of CPAs

发证日期: 2014 年 02 月 27 日
Date of Issuance /y /m /d

仇凌(321000340042)

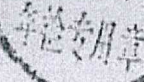
已通过2016年年检

江苏省注册会计师协会

仇凌(321000340042)

已通过2016年年检

江苏省注册会计师协会



注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA		注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA	
同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调入 Agree the holder to be transferred to
 <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	 <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	<p>事务所 CPAs</p> <p>转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>	<p>事务所 CPAs</p> <p>转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>
10	11		

年度检验登记 Annual Renewal Registration		年度检验登记 Annual Renewal Registration	
<p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>		<p>本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.</p>	
 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2017年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2018年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>仇凌(321000340042) 您已通过2019年年检 江苏省注册会计师协会</p>	 <p>姓名：仇凌 证书编号：321000340042</p> <p>年 月 日 /y /m /d</p>
6			7

2025 年年检二维码



仇凌 321000340042

北京政德会计师事务所(普通合伙)

11:33 100% 4G

× cmis.cicpa.org.cn

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

仇凌

会员编号 321000340042

最后年检时间	年检结果
2025年08月	年检通过

| 历年记录

2024年	通过
2024-08-27	
2023年	通过
2023-08-29	
2022年	通过
2022-08-26	

		<p>李晨霞</p>	
姓 名	Full name	性 别	Sex
李 晨 霞	Li Chenxia	女	Female
出 生 日 期	Date of birth	1971-05-18	
工 作 单 位	Working unit	山西晋弘会计师事务所(普通合伙)	
身 份 证 号 码	Identity card No.		
			

证书编号: 14020810061

批准注册协会: 山西省

发证日期: 2010 年 11 月 01 日

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.





注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA	注册会计师工作单位变更事项登记 Registration of the Change of Working Unit by a CPA
同意调出 Agree the holder to be transferred from	同意调出 Agree the holder to be transferred from
  转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年3月30日 Y m d	  转出协会盖章 Stamp of the transfer-out Institute of CPAs 2017年8月28日 Y m d
同意调入 Agree the holder to be transferred to	同意调入 Agree the holder to be transferred to
  转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017年4月26日 Y m d	  转入协会盖章 Stamp of the transfer-in Institute of CPAs 2017年12月5日 Y m d

年度检验登记 Annual Renewal Registration	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.	本证书经检验合格，继续有效一年。 This certificate is valid for another year after this renewal.
	
2018年4月1日 Y m d	2019年4月25日 Y m d



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：李焕霞
证书编号：140200810064

北京政德会计师事务所(普通合伙)



姓名：李焕霞
证书编号：140200810064

年 月 日

年 月 日



2025 年年检二维码



李焕霞 140200810064





11:34

× cmis.cicpa.org.cn ...

年检历史查询

年检凭证

中国注册会计师协会

李焕霞

会员编号 140200810064

最后年检时间 2025年08月 年检通过

历年记录

2024年 2024-08-27	通过
2023年 2023-08-29	通过
2022年 2022-08-11	通过
2014年 2014-03-21	通过