

## 2026 年北京市政府专项债券（十八期）

### 怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目 收益与融资自求平衡专项评价报告

中伟天业咨字〔2026〕22 号

委托单位：北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心

评价单位：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

地址：北京市海淀区人民大学北路 33 号大行基业大厦 11 层 1111 室

电话：010-65017305



---

**2026 年北京市政府专项债券（十八期）**  
**怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目**  
**收益与融资自求平衡专项评价报告**

中伟天业咨字（2026）22 号

北京市怀柔区财政局：

我们接受委托，对 2026 年北京市政府专项债券（十八期）《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目》（以下简称“该项目或者本项目”）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《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目》预期土地出让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。

项目收益与融资自求平衡专项评价仅供发行人发行 2026 年北京市政府专项债券（十八期）即《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目》专项债券之目的使用，不得用作其他任何目的。



中国·北京

中国注册会计师：



中国注册会计师：



2026 年 6 月 15 日





总体评价结果如下：

一、专项债基本情况

（一）本次专项债券发行情况

本项目计划申请专项债券总额 339,000 万元，已发行 272,200 万元，其中 100,000 万元，债券期限 5 年（2024 年发行再融资专项债，期限 5 年）、172,200 万元，债券期限 3 年（2025 年 6 月发行政府专项债，期限 3 年）。

2026 年北京市政府专项债券（十八期）怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目计划于 2026 年发行 31,700 万元，后续批次于 2027 年发行 35,100 万元，债务期限 2 年。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。

（二）项目主体资格

根据北京市发展改革委《关于重新审批怀柔新城 04 街区土地一级开发项目建议书（可代替可行性研究报告）的批复》同意北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心开发建设怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目。工作内容为：进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

名称	北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	121100007567300628
注册地址	北京市怀柔区府前街 7 号
法定代表人	康贤明



开办资金	10 万元
单位类型	事业单位
有效期限	2021 年 8 月 17 日至 2026 年 8 月 17 日
宗旨和业务范围	承担本区规划编制与实施，土地储备，自然资源调查监测、开发利用、资产统计、保护修复，勘察设计和消防设计审查、测绘地理信息等事务性工作，承担分局机关政务服务、档案管理、信息化、后勤保障等事务性工作

根据区政府的工作部署及相关批示，北京市长城伟业投资开发有限公司作为项目实施主体，具体实施该项目的土地一级开发工作。

### （三）项目基本情况

#### 1. 项目位置及四至范围

北京市怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目（以下简称“本项目”）位于怀柔镇张各长村、唐自口村。项目四至为：东至两河路，南至怀安大街，西至京密路，北至永泰北街。

#### 2. 规划用地及建筑规模

项目用地面积为 45.27 公顷，其中规划建设用地 43.59 公顷，同步实施整理（待拆迁）1.68 公顷。项目总用地面积 45.27 公顷，规划建筑规模 45.63 万平方米：可用于平衡资金的建筑规模约 42.37 万平方米，其中住宅用地建筑规模约 24.96 万平方米，商业服务业用地建筑规模约 17.41 万平方米；公服配套设施约 3.25 万平方米。相关主要指标如下表：

项目规划建筑面积统计表



单位：公顷、万平方米

国空用地分类与代码		面积	占区域总用地面积(%)	建筑规模
城乡建设用地		43.59	100.00	45.63
其中	07 居住用地	16.18	37.11	25.34
	其中 070102 二类城镇住宅用地	15.86	36.40	24.96
	0702_城镇社区服务设施用地	0.31	0.72	0.37
	08 公共管理与公共服务用地	1.53	3.51	1.41
	其中 080404 幼儿园用地	0.51	1.17	0.41
	0805_体育用地	0.35	0.81	0.00
	080701 老年人社会福利用地	0.67	1.53	1.00
	09 商业服务业用地	8.40	19.27	17.56
	其中 090105 公用设施营业网点用地	0.36	0.83	0.15
	12 交通运输用地	9.60	22.03	0.97
	其中 1207 城镇村道路用地	9.12	20.92	0.00
	120803_社会停车场用地	0.48	1.11	0.97
	13 公用设施用地	0.35	0.80	0.35
	其中 1305 供热用地	0.35	0.80	0.35
	14 绿地与开敞空间用地	7.53	17.27	0.00
	其中 1401_公园绿地	6.34	14.56	0.00
	1404_城市水面	1.18	2.72	0.00
特交水建设用地		0.00	0.00	0.00
非建设用地		0.00	0.00	0.00
合计		43.59	100.00	45.63

### 3. 项目实施进度





本项目为在施项目，已在 2018 年 1 月开工，取得立项批复，2021 年 10 月启动拆迁，预计 2026 年 5 月取得征地批复，预计 2028 年实现土地出让。

## 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土地出让收入实现。

项目政策依据为：

1. 2013 年 10 月，市国土局召开 2013 年第一期新增土地一级开发项目委办局联合审核专题会，根据《北京市国土局会议纪要》（京国土会〔2013〕28 号），原则同意怀柔新城 04 街区 C、D、G 地块土地一级开发项目由所在区县土地储备分中心为主体实施土地一级开发，依程序报市政府批准后办理土地一级开发相关手续；

2. 2014 年 6 月，取得《建设项目规划条件》（土地储备前期整理）（2014 规条整字 0016 号）；

3. 2014 年 6 月 26 日，取得《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目用地范围内是否压覆矿产资源的核查意见》（京国土怀矿核〔2014〕10 号）；

4. 2014 年 7 月，取得《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权有关问题的批复》（京国土怀函〔2014〕184 号），同意由北京市



---

土地整理储备中心怀柔区分中心为主体，分期实施怀柔新城 04 街区土地一级开发工作；

5. 2014 年 8 月 6 日，取得《关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目环保意见》（2014-018）；

6. 2016 年 9 月，取得《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2016〕271 号），批复有效期 24 个月；

7. 2016 年 9 月，根据《北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目变更实施单位的意见》（京国土怀〔2016〕135 号），项目实施单位由北控城开公司变更为北京北控京闽投资有限公司（简称北控京闽公司）；

8. 2017 年 4 月，实施方案取得审批；

9. 2018 年 1 月，取得《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔审〕〔2018〕33 号），批复有效期 2 年；

10. 2018 年 9 月，取得《北京市规划和国土资源管理委员会怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2018〕346 号），批复有效期 24 个月；





11. 2020 年 3 月，取得《北京市发展和改革委员会关于重新审批怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改（审）〔2020〕75 号），批复有效期 2 年；

12. 2020 年 10 月，取得《北京市怀柔区人民政府常务会议纪要》（第 103 号），原则同意《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目搬迁工作实施方案》《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目宅基地房屋搬迁补偿实施方案》《怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目非住宅房屋及地上物搬迁补偿实施方案》；

13. 2021 年 11 月，发布怀柔区人民政府征收土地预公告（公告〔2021〕2-2 号）；

14. 2022 年 2 月，取得《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京国土怀函〔2022〕72 号），批复有效期 24 个月；

15. 2022 年 3 月 10 日，取得《北京市发展和改革委员会关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目审批延期的批复》（京发改（审）〔2022〕132 号），有效期延长至 2023 年 3 月 11 日；

16. 2024 年 12 月，取得《北京市规划和自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目授权延期有关问题的批复》（京规自怀函〔2024〕1078 号），



有效期延长至 2026 年 12 月；

17. 2025 年 1 月，签订《北京市怀柔新城 04 街区 C、D、G 地块土地一级开发项目委托协议书》，北京市怀柔区规划和自然资源综合事务中心为主体。根据区政府的工作部署及相关批示，北京市长城伟业投资开发有限公司作为项目实施主体，具体实施该项目的土地一级开发工作；

18. 北京市怀柔区人民政府关于怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目资金平衡计划及承诺配套资金的函（怀政函〔2025〕132 号）；

19. 北京市发展和改革委员会关于重新审批怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改〔审〕〔2025〕311 号）；

20. 2026 年北京市政府专项债券（十八期）怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目专项债券项目实施方案。

## （二）项目收益及现金流入编制基础

本次预测以怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、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土地出让收益预测。

## （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. 无其他人为不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响；
  7. 安置房建设如期完成。

### 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 1.39 倍。我们从投资估算、资金筹措等方面做出如下分析：

该项目批复总投资 549,135.56 万元，其中：前期费用 3,117.13 万元，征地补偿费用 80,011.43 万元，房屋拆迁补偿及相关费用 415,274.60 万元，市政基础设施建设费 8,383.25 万元，其他费用 3,129.71 万元，建设期利息 39,219.45 万元，总成本 549,135.56 万元。

项目资金筹措方式为财政预算资金 210,135.56 万元，





占比 38.27%，申请专项债券资金 339,000.00 万元，占比 61.73%。

该项目 2019 年已发行债券 100,000.00 万元，期限 5 年，债券利率 3.31%，于 2024 年展期至 2029 年，债券利率 2.11%。

该项目 2025 年已发行债券 172,200.00 万元，期限 3 年，债券利率 1.45%。

本期计划新增 31,700.00 万元，期限 3 年，每年付息一次，预计融资利率 1.56%（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日三年期国债收益率五日均线值 1.3141%为基础，上浮 25BP，即  $1.3141\% + 0.25\% = 1.5641\%$ ）。

2027 年及以后发行政府专项债券 35,100.00 万元，期限 2 年，预计融资利率 1.54%（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日二年期国债收益率五日均线值 1.2937%为基础，上浮 25BP，即  $1.2937\% + 0.25\% = 1.5437\%$ ）。

本期发行债券主要用于该项目的前期费用、拆迁征地费用及市政基础设施建设费的支出。

本期计划新增 31,700 万元，调整后该项目累计还本付息金额 376,159 万元，明细如下：

金额单位：万元

债券发行情况						还本付息情况		
年度	已发行债券金额	新增发债金额	预计发行债券金额	债券期限	融资利率	偿还本金	应付利息	本息累计
2019 年	100,000			五年期	1.45%-3.31%			-



2020 年					1.45%-3.31%		3,310.00	3,310.00
2021 年					1.45%-3.31%		3,310.00	6,620.00
2022 年					1.45%-3.31%		3,310.00	9,930.00
2023 年					1.45%-3.31%		3,310.00	13,240.00
2024 年				五年期 (展期)	1.45%-3.31%		3,310.00	16,550.00
2025 年	172,200			三年期	1.45%-3.31%		2,110.00	18,660.00
2026 年		31,700		三年期	1.45%-3.31%		4,606.90	23,266.90
2027 年			35,100	二年期	1.45%-3.31%		5,102.72	28,369.62
2028 年						172,200.00	5,643.26	206,212.88
2029 年						166,800.00	3,146.36	376,159.24
合计	272,200	31,700	35,100			339,000.00	37,159.24	376,159.24

## (二) 资金稳定性

项目建设期间利息及各项费用由北京市怀柔区财政局安排预算资金支付。经营性地块上市以后形成的国有土地出让收入用于支付上市后债券利息和到期债券本金。

资金稳定性评价结论：根据项目单位预测及实施方案，我们在债券存续期内对相关资金平衡情况进行分析测算，未注意到可能对资金稳定性产生重大影响的情况。

## 四、项目预期收益来源

该项目的收益主要来源土地上市交易产生的土地出让收入，即可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，属于政府性基金预算收入，符合《通知》中关于



---

偿还债券本息的收入来源要求。根据项目单位预测及实施方案等，进行入市收入测算。

### （一）基本假设及依据

怀柔区怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发项目位于怀柔区怀柔镇，开放环岛东南，怀柔新城核心区 04 街区范围内。怀柔区位于北京城区东北部，距市区 50 公里，距首都机场 32 公里，东靠密云，南连顺义，西和昌平、延庆为邻，北与河北省丰宁、滦平、赤城三县接壤。

#### 1. 土地出让价格

土地出让价格预测，本次采用市场比较法、基准地价法、住宅剩余法分别测算土地出让价格，然后住宅用地和商业用地选取较为适用的评估方法，各取 50% 的权重进行平均，作为未来土地预计出让价格。

##### （1）市场比较法测算土地出让价格

选取怀柔区的近三年土地成交的案例情况如下：





住宅出让价格测算表

序号	项目名称	交易编号	用地性质	成交日期	土地面积(平方米)	容积率	建筑控制规模(平方米)	成交价格(万元)	楼面地价(元/平方米)	级别修正	期日修正系数	修正后
1	北京市怀柔区HR00-0103-6012地块二类城镇住宅用地	京土储挂(怀)[2025]014号	二类城镇住宅用地	2025-5-9	16,086.43	1.35	21,717.00	35,900.00	16,530.83	1.00	1.00	16,530.83
2	北京市怀柔区刘各庄村棚户区改造土地开发项目 HR00-0101-6049、6200、6201、6202、6203 地块 R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	京土整储挂(怀)[2021]027号	R2 二类居住用地、B4 综合性商业金融服务业用地、A33 基础教育用地	2021-5-8	115,536.75	1.83	211,725.00	457,000.00	21,584.60	1.00	1.08	23,235.82
3	北京市怀柔区雁栖镇陈各庄村 HR00-0010-6040 地块 R2 二类居住用地	京土整储挂(怀)[2020]031号	R2 二类居住用地	2020-8-17	42,031.04	2.00	84,062.00	197,100.00	23,446.98	1.00	1.08	25,240.67
	居住平均单价								20,520.80			21,669.11



商业价格测算表

序号	项目名称	交易编号	用地性质	成交日期	用地面积	容积率	建筑规模 (平方米)	成交价格 (万元)	楼面地价 (元/平方米)	容积率修正	期日修正系数	修正后
1	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HIR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块（城市客厅 C 地块）F3 其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	京土整储挂（怀）[2021]098 号	F3 其他类多功能用地	2022-1-19	28,547.88	1.82	51,828.53	37,700.00	7,273.99	1.00	1.01	7,311.81
2	北京市怀柔科学城核心区及周邊土地一级开发项目 HIR00-0211-6022、6025 地块（城市客厅 B）F3 其他类多功能用地	京土整储挂（怀）[2020]058 号	F3 其他类多功能用地	2021-2-1	86,418.81	1.98	170,700.00	126,000.00	7,381.37	1.00	1.03	7,619.05
4	北京市怀柔区北房镇、怀北镇 HR00-0211-6027、6028、6029、6030 地块（城市客厅 C 地块）F3 其他类多功能用地（怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目）	京土整储挂（怀）[2021]098 号	F3 其他类多功能用地	2022-1-19	28,547.88	1.82	51,828.53	37,700.00	7,273.99	1.00	1.01	7,311.81
商业平均单价												7,414.22



在土地级别相同或相近，地理位置相近或类似的地块作为参考，并在地理位置、土地级别、期日及其他考虑因素调整后预测未来住宅用地挂牌价格约 21,669.11 元/平方米，商业用地（容积率 1.82-1.98 之间）出让价格约 7,414.22 元/平方米。

## （2）基准地价法测算土地出让价格

商业地块采用基准地价法测算土地出让价格，测算过程如下：

序号	项目	HR00-0404-0044	HR00-0404-0049	HR00-0404-0053	HR00-0404-0055	HR00-0404-0058
1	容积率	1.00	1.00	2.00	3.00	3.00
2	用途	商业服务用地	商业服务用地	商业服务用地	商业服务用地	商业服务用地
3	区片编号	VIII-怀 1	VIII-怀 1	VIII-怀 1	VIII-怀 1	VIII-怀 1
4	区片价格（元/平方米）	7610	7610	7610	7610	7610
5	开发程度修正	0	0	0	0	0
6	适用的基准地价	7610	7610	7610	7610	7610
7	用途修正	1	1	1	1	1
8	期日修正	1.0322	1.0322	1.0322	1.0322	1.0322
9	年期修正	1	1	1	1	1
10	容积率修正（X）	1.2333	1.2333	1	0.9063	0.9063
11	因素修正	1.0969	1.0969	1.0969	1.0969	1.0969
12	楼面熟地价（元/平方米）	10626	10626	8616	7809	7809





### (3) 住宅剩余法测算土地出让价格

采用假设开发法，从投资者角度测算开发企业可以承受的土地价格，作为项目土地挂牌底价。假设开发法基本公式如下：土地市场价格=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等。

### (4) 采用假设开发法进行初步估算

开发完成后的房地产价值，周边区域住宅销售均价 28,000 元/m<sup>2</sup>-29,000 元/m<sup>2</sup>，结合项目自身地理位置等预计项目开发后售价约 28,000 元/m<sup>2</sup>。住宅开发完成后的房地产价值=24.96 万 m<sup>2</sup>×2.8 万元/m<sup>2</sup>=698,880.00 万元。

#### ①土地取得税费

根据北京市目前房地产交易政策，取得土地的税费包括契税和印花税，分别按土地成交价格的 3%、0.05%收取，设定待估熟地价值为 V，则取得土地税费为 3.05%V。

#### ②建设成本

住宅房屋建设成本 147,813 万元，详见下表：

单位：万元

序号	项目	住宅成本	说明
1	建安工程费	4700	按高品质住宅考虑
1.1	土建工程费	2000	
1.2	安装工程费	1500	



1.3	装饰装修工程费	1200	
2	小市政建设费	470	按建安工程费的 10%计取
3	工程建设其他费	470	按建安工程费的 10%计取
小计		5640	1-3 项之和
5	不可预见费	282	按小计的 5%计提
6	房屋建设成本单价	5922	小计+不可预见费
7	建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	24.96	包含需要无偿移交的配套公共服务设施
8	房屋建设成本总价 (万元)	147813	建设成本单价 $\times$ 建筑面积 $\div$ 10000

③销售费用：按销售收入的 3%估算，住宅部分销售费用 20,966 万元。

#### ④财务费用

开发周期 2 年，贷款利率按 4.75%考虑。

住宅部分的财务费用为  $(8017+0.1002V)$  万元。

#### ⑤销售税费

项目销售税费包括增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育费附加、销售费用，暂按销售收入的 5.6%估算，住宅部分销售税费 39,137 万元。

#### ⑥开发利润

根据区域同类房地产市场开发情况，结合本项目所处位置、项目定位、规模、用途，投资利润率取 25%，住宅部分的开发利润  $(33,756+0.2061V)$  万元。

#### ⑦地价估算结果



土地市场价值=开发完成后的房地产价值-土地取得税费-建设成本-投资利息-销售税费-开发利润等

居住用地市场价值  $V=698,880-3.05\%V-147,813-20,966-(8,017+0.1002V)-39,137-(33,756+0.2061V)$

居住用地市场价值  $V=337,554$  万元。

居住用地楼面单价= $337,554$  万元 $\div 24.96$  万  $m^2=13,524$  元/ $m^2$ 。

1.4 各地块土地出让价格

依据上述市场比较法、基准地价法、剩余法测算的土地出让价格，住宅用地和商业用地选择适用的两种评估方法，然后各取 50%的权重进行平均，作为未来土地出让预测单价如下表：

单位：元/平方米

序号	土地使用性质	地块信息	容积率	市场比较法 (50%)	基准地价法 (50%)	住宅剩余法 (50%)	预测单价
1	商业服务用地	HR00-0404-0044	1.00	7,414.22	10,626.00		9,020.00
2		IIR00-0404-0049	1.00	7,414.22	10,626.00		9,020.00
3		HR00-0404-0053	2.00	7,414.22	8,616.00		8,015.00
4		HR00-0404-0055	3.00	7,414.22	7,809.00		7,612.00
5		IIR00-0404-0058	3.00	7,414.22	7,809.00		7,612.00
6	二类居住用地		1.3-2.0	21,669.11		13,524.00	17,597.00

2. 土地入市出让收入





本项目居住用地成交价格 17,597.00 元/平方米考虑，住宅建筑规模 24.96 万平方米，土地挂牌总价约 439,274.56 万元。商业 0404-0044、0404-0049 地块 9,020.00 元/平方米，商业 0404-0053 地块 8,015.00 元/平方米，商业 0404-0055、0404-0058 地块 7,612.00 元/平方米考虑，建筑规模 17.41 万平方米，土地挂牌总价约 137,519.26 万元，土地入市出让收入合计 576,793.82 万元：

地块信息					出让情况	
序号	地块编号	性质	容积率	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)
1	HR00-0404-0032	070102 二类城镇住宅用地	1.60	6.41	17,597.00	112,796.77
2	HR00-0404-0037	070102 二类城镇住宅用地	1.60	5.71	17,597.00	100,478.87
3	HR00-0404-0039	070102 二类城镇住宅用地	1.30	3.92	17,597.00	68,947.47
4	HR00-0404-0042	070102 二类城镇住宅用地	1.40	3.79	17,597.00	66,700.27
5	HR00-0404-0052	070102 二类城镇住宅用地	2.00	5.13	17,597.00	90,351.18
居住小计				24.96		439,274.56
6	HR00-0404-0044	09 商业服务用地	1.00	0.98	9,020.00	8,839.60
7	HR00-0404-0049	09 商业服务用地	1.00	0.97	9,020.00	8,749.40



地块信息					出让情况	
序号	地块编号	性质	容积率	建筑面积 (万平方米)	单价 (元/平方米)	土地出让 收入 (万元)
8	HR00-0404-0053	09 商业服务用地	2.00	5.58	8,015.00	44,723.70
9	HR00-0404-0055	09 商业服务用地	3.00	5.39	7,612.00	41,028.68
10	HR00-0404-0058	09 商业服务用地	3.00	4.49	7,612.00	34,177.88
商业小计				17.41		137,519.26
合计				42.37		576,793.82

### 3. 土地出让政府收益及计提基金

该项目土地出让政府综合收益及计提基金为 53,860.21 万元。本项目考虑计提的详细情况如下：

#### (1) 农业土地开发资金

根据财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法》(财综〔2004〕49号)、财政部国土资源部《用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法》(财建〔2004〕174号)、北京市财政局、北京市国土资源局关于转发《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，本地区农业土地开发资金计提基数为土地出让面积乘以



土地出让平均纯收益征收标准乘以各地规定的土地出让金用于农业土地开发的比列，本地区比列为 15%。怀柔区为七等，平均收益为 59 元每平方米，按照 15%的计提比列，故计提农业土地开发资金 375.06 万元。

## （2）教育资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比列为 10%，故计提教育资金 2,097.61 万元。

## （3）农田水利建设资金

根据财政部、教育部《关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》（财综〔2011〕62 号）、《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》（京财经二〔2013〕2677 号）的文件规定，本地区计提教育资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额，计提比列为 10%，故计提农田水利建设资金 2,097.61 万元。





#### (4) 保障性安居工程资金

根据财政部、国家发展改革委、住房城乡建设部《关于保障性安居工程资金使用管理有关问题的通知》(财综〔2010〕95号)；财政部、住房城乡建设部《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)文件规定，本地区计提保障性安居工程资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地出让前期开发支出、计提农业土地开发资金支出、补助被征地农民社会保障支出、保持被征地农民原有生活水平补贴支出、支付破产或改制企业职工安置费支出、支付土地出让业务费支出、缴纳新增建设用地土地有偿使用费等相关项目的差额，计提比例为10%，故计提保障性安居工程资金2,097.61万元。

#### (5) 国有土地收益基金

政策依据：财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)；北京市财政局《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》(京财经二〔2007〕1011号，见纸质件)；计提计算：由财政部门从缴入地方国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的总成交价款中，划出一定比例的资金，用于建立国有土地收益基金，实行分账核算，具体比例由省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府确定，并报财政部和国土资源部备案。市财政局从缴入市级国库的招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所取得的政府土地收



益和政府土地储备机构收购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，特殊情况由市财政局、市国土资源局等部门研提方案，报经市政府批准后按照实际需要计提，故计提国有土地收益基金 1,048.81 万元。

#### （6）市级分享收入

该项目依据《关于调整本市国有土地使用权出让收入分配机制的通知》（京财资环〔2024〕736号），居住用地、商业服务业用地市级分享收入按入市成交价的8%计取，该项目土地出让市级分享收入约 46,143.51 万元。

综上，项目土地出让净收入为（土地出让价格-土地出让政府收益及计提基金）522,933.61 万元。

### 五、自求平衡情况

#### （一）预期收入测算

该项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入，测算预期净收入约 522,933.61 万元。

#### （二）预期成本测算

该项目批复总投资 549,135.56 万元，其中：前期费用 3,117.13 万元，征地补偿费用 80,011.43 万元，房屋拆迁补偿及相关费用 415,274.60 万元，市政基础设施建设费 8,383.25 万元，其他费用 3,129.71 万元，建设期利息 39,219.45 万元，总成本 549,135.56 万元。



### 项目总成本估算明细表

金额单位：万元

序号	项目	投资金额	投资占比
1	前期费用	3,117.13	0.57%
2	征地补偿费	80,011.43	14.57%
3	房屋拆迁补偿费及相关费用	415,274.60	75.62%
4	市政基础设施建设费用	8,383.25	1.53%
5	其他费用	3,129.71	0.57%
项目直接投资（1-5 项小计）		509,916.11	92.86%
6	债券利息	39,219.45	7.14%
项目预计总投资		549,135.56	100.00%

该项目发行政府专项债券产生的利息为 37,159 万元。本期新增 31,700 万元，期限为 3 年，假设融资利率 1.56%（该利率按照测算日 2026 年 6 月 12 日三年期国债收益率五日均线值 1.3141% 为基础，上浮 25BP，即  $1.3141\% + 0.25\% = 1.5641\%$ ），每年付息一次，到期还本，预计到本期利息累计 23,267 万元，项目整体到期还本付息累计 376,159 万元。

### （三）资金覆盖倍数

项目债券收益为上市地块出让产生的现金流入及其他收入，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 522,933.61 万元，本息覆盖倍数为 1.39 倍。





金额单位：万元

债券发行情况					还本付息情况			偿还债券利息及本金的现金净流入
年度	已发行债券金额	新增金额	预计发行	期限	偿还本金	应付利息	本息累计	
2019 年	100,000			五年期			-	
2020 年						3,310.00	3,310.00	
2021 年						3,310.00	6,620.00	
2022 年						3,310.00	9,930.00	
2023 年						3,310.00	13,240.00	
2024 年				五年期		3,310.00	16,550.00	
				(展期)				
2025 年	172,200			三年期		2,110.00	18,660.00	
2026 年		31,700		三年期		4,606.90	23,266.90	
2027 年			35,100	三年期		5,102.72	28,369.62	
2028 年					172,200.00	5,643.26	206,212.88	522,933.61
2029 年					166,800.00	3,146.36	376,159.24	
合计	272,200	31,700	35,100		339,000.00	37,159.24	376,159.24	522,933.61
偿还债券利息及本金的现金净流入				522,933.61				
本息覆盖倍数				1.39 (=522,933.61/376,159.24)				



#### (四) 现金流量表

单位：万元

年份项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、经营活动产生的现金流								-		-	-	
1.经营活动产生的现金	-	-	-	-	-	-	-			522,934		522,934
2.经营活动支付的现金								-			-	
3.经营活动产生的现金流小计	-	-	-	-	-	-	-			522,934		522,934
二、投资活动产生的现金流								80,756				-
1.支付项目建设资金	100,000	-	26,664	98,796	13,228	36,894	172,200	80,756				528,538
2.支付债券利息	-	3,310	3,310	3,310	3,310	3,310	2,110	4,607	5,103	5,643	3,146	37,159
3.投资活动产生的现金流小计	100,000	3,310	29,974	102,106	16,538	40,204	174,310	85,363	5,103	5,643	3,146	565,697
三、融资活动产生的现金流								49,056				
1.财政统筹安排			26,664	98,796	13,228	36,894		31,700	35,100			224,638
2.债券融资款	100,000						199,300	-	-	172,200	166,800	339,000
3.偿还债券本金	-	-	-	-	-	-	-	80,756	35,100	-172,200	-166,800	339,000



年份/项目	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
4.融资活动产生的现金流合计	100,000	-	26,664	98,796	13,228	36,894	199,300					224,638
四、现金流总计												
1.期初现金	-	-	-3,310	6,620	-9,930	-13,240	-16,550	-18,660	-23,267	6,730	351,821	—
2.期内现金变动	-	-3,310	3,310	-3,310	-3,310	-3,310	-2,110	-4,607	29,997	345,090	-169,946	—
3.期末现金	-	-3,310	-6,620	-9,930	-13,240	-16,550	-18,660	-23,267	6,730	351,821	181,874	—





## （五）压力测试

本期债券募集资金投资项目现金流入通过土地出让收入实现。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：当土地净收益作为影响债券还本付息因素在±10%范围变动的情况下，预计项目的资金流入仍能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。

金额单位：万元

序号	项目名称	按测算收入的 90% 现金流入	按测算收入的 95% 现金流入	按测算收入的 100% 现金流入	按测算收入的 105% 现金流入	按测算收入的 110% 现金流入
1	现金流入额	470,640.25	496,786.93	522,933.61	549,080.29	575,226.97
2	累计还本付息金额	376,159.24	376,159.24	376,159.24	376,159.24	376,159.24
3	本息覆盖倍数 (3=1/2)	1.25	1.32	1.39	1.46	1.53

## （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. 出让价格增长达不到预期的风险

由于项目投资较大、开发周期长，项目土地出让的价格和时间受国家宏观政策、市场情况、相关供应政策等多种因素影响，出让能否达到预期增长存在不确定性。

为控制此项风险，项目单位应密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避以上风险。

## 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等方法偿还债券。

## 4. 其他导致不能还本付息的风险及应对措施

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）规定，本级政府





对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。

## 六、评价结论

基于财政部对地方政府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 2026 年北京市政府专项债券（十八期）怀柔新城 04 街区 D 地块土地一级开发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，该项目的土地出让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。

## 七、报告使用

1. 本评价报告出具的意见，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本报告载明的评价目的和用途。
3. 评价报告的使用权归委托方所有，因使用不当所造成的相关风险与本评价机构及执业注册会计师无关。





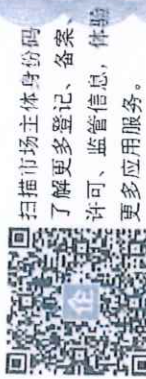


统一社会信用代码

91110112MA04EQEH6T

# 营业执照

(副本) (1-1)



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 北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

出资人 刘光敏

经营范围

从事会计师事务所业务；代理记账、销售文化用品。（下  
期出资时间为2039年1月1日；市场主体依法自主选择经营  
项目，开展经营活动；从事会计师事务所业务、代理记账  
以及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。）

出资额 50万元

成立日期 2021年09月02日

主要经营场所 北京市昌平区回龙观东大街338号院1号楼A座二  
层20147



登记机关

2025年 03 月 05 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



## 会计师事务所

# 执业证书

名称：北京中伟天业会计师事务所（普通合伙）  
首席合伙人：刘光敏  
主任会计师：  
经营场所：北京市昌平区回龙观东大街338号院1号楼A座二层20147

组织形式：普通合伙  
执业证书编号：11010428  
批准执业文号：京财会许可[2022]0187号  
批准执业日期：2022年4月28日



证书序号：0022696

## 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

中华人民共和国财政部制

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：刘光敏  
证书编号：110002590029



刘光敏 110002590029

下载

证书编号：  
No. of Certificate

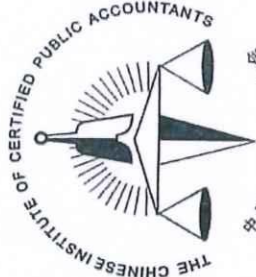
110002590029

批准注册协会：  
Authorized Institute of CPAs

北京注册会计师协会  
Beijing Institute of CPAs

发证日期：  
Date of Issuance

2020 年 09 月 15 日



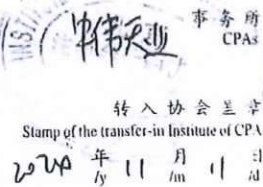
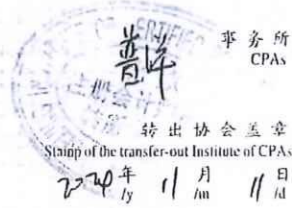
姓名：刘光敏  
Full name  
性别：男  
Sex  
出生日期：1974-08-28  
Date of birth  
工作单位：北京普洋会计师事务所  
Working unit  
身份证号码  
Identity card No.



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





年度检验登记  
Annual Renewal Registration

本证书经  
This certificate  
this renewal.



魏玉萍 110002040500

下款

证书编号: 110002040500  
No. of Certificate

北京市怀柔区财政局  
Authorized Institute of 新注册注册会计师协会

发证日期: 2024 05 21  
Date of Issuance



年度检验登记  
Annual Renewal Registration

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

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

中天伟业会计师事务所(普通合伙)  
CPAs

2024年5月9日  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

转出协会盖章  
2024.5.9

同意转入  
Agree the holder to be transferred to

事务所  
CPAs

转入协会盖章  
Stamp of the transfer-in Institute of CPAs

2024.5.18



姓名 魏玉萍  
Full name

性别 女  
Sex

出生日期 1973-01-25  
Date of birth

工作单位 中天会计师事务所(特  
Working unit 殊普通合伙) 北京分公司

身份证号码 110102197301250000  
Identity card No.

