2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）

天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）

收益与融资自求平衡专项评价报告

【2026】京会兴咨字第00280012号

目　　录

一、报告正文

二、专项评价报告　　1-10页

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

地址：北京市西城区裕民路18号北环中心22层

2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）
天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

[2026]京会兴咨字第00280012号

北京市东城区住房和城市建设委员会、东城区财政局：

我们接受委托，对天坛地区西草红庙街区更新项目收益与融资自求平衡情况进行审核并出具专项评价报告。

我们审核的依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第3111号一预测性财务信息的审核》。相关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，相关项目收益是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益预测编制基础的规定进行了列报。

我们提醒报告使用者，项目收益与融资自求平衡测算基于一系列的假设，包括不确定的未来事项和推测性假设，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。本报告仅对项目收益预测数据的合理性和有效性进行评价，并不对预测数据承担保证责任。

经审核，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前提下，本次评价的天坛地区西草红庙街区更新项目预期收益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。

本报告仅为申请发行的本期债券项目提供参考，不得用于其他用途或向其他第三方提供。我们明确表示不就本报告内容向任何其他第三方负有或承担任何责任或义务。本报告仅与本期债券项目有关，并不扩展到其他信息。

【此页无正文，为2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）天坛地区西草红庙街区更新项目项目收益与融资自求平衡专项评价报告[2026]京会兴咨字第00280012号之签字盖章页。】

北京兴华会计师事务所
（特殊普通合伙）（盖章）

中国注册会计师：

中国·北京
二〇二六年十一月十一日

中国注册会计师：

2026年北京市政府专项债券（三期、六期、三十八期）
天坛地区西草红庙街区更新项目（调增）
项目收益与融资自求平衡专项评价报告

一、专项债基本情况

（一）项目实施主体资格

实施主体：北京京诚集团崇西房屋管理有限公司

北京京诚集团崇西房屋管理有限公司成立于2018年08月15日，注册地址：北京市东城区西晓市街72号101室；统一社会信用代码：91110101MA01E38K7G；法定代表人：陈少毅；注册资本：1000万元人民币。

公司经营范围：房屋管理；房屋及其设备维护修缮；房屋供暖；项目投资；资产管理；房地产开发；房地产信息咨询；房地产经纪；物业管理；出租商业用房；出租办公用房；机械设备维修；建筑安装；装饰装潢；水电安装；机动车公共停车场服务；销售百货、五金交电、针纺织品、工艺美术品、民用建材、日用杂品。（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

项目专项债券申请单位为北京京诚集团崇西房屋管理有限公司。本项目主管部门为北京市东城区住房和城市建设委员会。本次实施范围为西草红庙街区山涧口片区，经初步调查，片区内共有平房院落341个，其中直管公房院落167个，私房院落96个，混合院落46个（公私混43个、公单混1个、私单混1个、公私单混1个），单位自管产院落32个。涉及居民1956户，建筑面积约45303.12平方米。其中直管公房1300户，建筑面积23500.46平方米；私房462户，建筑面积9353.37平方米；单位自管产194户，建筑面积12449.29平方米（具体户数以后期入户调查数据为准）。按照既往已实施的退租项目中退租签约比例计算，本项目拟按直管公房总建筑面积的50%对项目范围内直管公房平房院落（含中式楼）实施整院申请式退租和恢复性修建及保护性修缮，退租房屋不含成套楼房、宗教产、寺庙产等，标准租私房和简易楼由项目指挥部研究处理决定。实施范围内的私房院落本着“居民自愿、整院实施”原则，参照直管公房执行。总投资177,014万元。

项目建设地点位于北京市东城区。项目四至分别是：北至珠市口东街，南至天坛路，西至西草市东街，东至金鱼池西街。退租区域房屋包括以下街巷门牌：西草市东街、红山巷街、红庙街、山涧口街、山涧口一巷、山涧口二巷、西半壁

街、刷子市街、精忠街、粉厂街、天坛路。

项目为新建项目，建设期42个月，拟于2026年7月开始前期筹划，2026年11月—2027年4月实施腾退工作，2027年5月—2029年12月开展更新改造，预计2030年1月竣工验收投入使用。

债券存续期内，项目运营期20年，项目进入运营期后，运营工作由北京京诚集团崇西房屋管理有限公司负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。

天坛地区西草红庙街区更新项目审批情况如下：

1.立项审批：本项目为核准制项目。2021年8月17日，东城区发展改革委印发《关于天坛地区西草红庙街区更新项目核准的批复》（京东城发改（核）〔2021〕18号），同意项目建设。

2.用地审批及规划审批：2020年8月5日，北京市规划和自然资源委员会东城分局出具《关于天坛地区西草红庙街区更新项目征求意见的复函》（京规自东函〔2021〕76号）。

3.环评备案：不涉及，本项目为存量平房修缮类城市更新工程，《环评分类名录》无对应管理类别，施工污染短期可控、运营无持续污染物排放，无需填报环境影响登记表、无需办理环评备案。

4.节能评估：不涉及，本项目年综合能耗、年用电量均低于国家及北京市节能审查法定阈值，无需单独编制节能评估报告、无需办理节能审查备案。

5.施工许可：根据项目实施进度，办理相关手续。

二、预测假设

1.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；

2.国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.市场价格在正常范围内变动；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素对发行人造成的重大不利影响

三、资金筹措

2017年6月，财政部发布《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）（以下简称“通知”），提出分类发行专项债券建设的项目，应当能够产生持续稳定的反映为政府性基金收入或

专项收入的现金流收入，且现金流收入应当能够完全覆盖专项债券还本付息的规模。

根据《通知》要求，地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券，需要在满足地方政府专项限额的前提下，充分考虑资金筹措的稳定性（持续稳定的现金流收入）和充足性（完全覆盖专项债券还本付息的规模）。

我们根据国家、地方相关政策文件，以客观、独立、可行为原则，对本项目预期收益和融资平衡情况分析评价如下：

（一）投资估算

项目总投资 177,014 万元，其中退租补偿费用 141,541 万元，占比 79.96%，腾退期间费用 2,538 万元，占比 1.43%，工程费用 14,154 万元，占比 8.00%；工程建设其他费用 2,037 万元，占比 1.15%；预备费用 5,728 万元，占比 3.24%，建设期利息 11,016 万元，占比 6.22%。

项目投资估算构成表

单位：万元

投资构成类别	退租补偿费	腾退期间费用	工程费用	工程建设其他费用	预备费用	建设期利息	合计
投资估算金额	141,541	2,538	14,154	2,037	5,728	11,016	177,014
占比	79.96%	1.43%	8.00%	1.15%	3.24%	6.22%	100.00%

（二）资金筹措

项目总投资估算 177,014 万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金 17,714 万元，占比 10.01%；专项债券资金 159,300 万元，占比 89.99%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。专项债券资金中 55,800 万元用作项目资本金，占比 31.52%，符合国务院关于项目资本金比例的要求。本项目计划使用债券资金主要用于项目退租补偿及退租期间费用、工程费用、工程建设其他费用等资本性支出。

项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计	各类型占比
财政安排资金	1,000	3,670	3,937	9,107	17,714	10.01%
单位自有资金	—	—	—	—	—	—
专项债券	55,800	90,500	9,500	3,500	159,300	89.99%
其中：用作项目资本金	55,800	—	—	—	55,800	31.52%
银行贷款	—	—	—	—	—	—

其他市场化融资	—	—	—	—	—	—
其他来源资金	—	—	—	—	—	—
合计	56,800	94,170	13,437	12,607	177,014	100%
分年度占比	32.09%	53.20%	7.59%	7.12%	100%	—

（三）项目融资

本项目拟使用专项债券 159,300 万元，其中：

2026 年计划使用专项债券资金 55,800 万元，其中通过将 2026 年北京市政府专项债（六期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目专项债本金 4,800 万元调整至本项目，债券利率为 2.45%，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；将 2026 年北京市政府专项债（三十八期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目中专项债本金 18,600 万元调整至本项目，债券利率为 2.20%，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；将 2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目中专项债本金 32,400 万元调整至本项目，债券利率为 1.62%，债务期限 5 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。以上资金以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由原项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由本项目承担。

2027 年发行 90,500 万元，2028 年发行 9,500 万元，2029 年发行 3,500 万元。以 2026 年 10 月 16 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2026 年 10 月 12 日-10 月 16 日 20 年期国债收益率平均值为 2.18%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 2.33%作为后续批次发债的测算利率，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

（四）评价结论

根据项目单位预测及项目募投情况，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充足性产生重大影响的情况。

四、项目收入预测

（一）项目专项收入预测

运营期内，项目专项收入合计 71,601 万元，为房屋租赁收入。

序号	收入类型	收入规模
合计		71,601
1	房屋租赁收入	71,601

1.收入定价

本项目租金定价充分对标东城区磁器口、天坛北门、前门大街、西花市等同区位四合院、临街商铺近三年实际租赁成交行情；依托片区“剧装一条街”历史底蕴与天坛文旅资源，规划非遗戏装展销、精品特色餐饮、中式茶室、便民轻业态复合经营模式，形成差异化文旅商业价值。综合市场行情、地块文化资源与特色业态定位综合测算，确定项目院落初始租金 8 元/平方米·天。

2.付费对象规模

项目经整院申请式退租、恢复性修建后，形成可对外出租院落总建筑面积 11,750 ㎡，全部为独立四合院、临街配套用房，可拆分多间独立业态空间，适配不同规模经营主体。

付费对象主要分为三类，包括西草市传统剧装非遗企业、文创工作室、特色精品民宿经营者、社区便民服务商户；均为长期稳定承租主体，客群粘性强。

3.年增长率

（1）收费单价年增长率：租金增长率前 12 年每 3 年递增 4%，13 年及以后每 3 年递增 9%，租金上限为 20 元/平方米·天。

（2）付费者规模年增长率：项目 2030 年正式投入运营，存在市场培育周期，出租率分年度稳步提升，运营第 1 年出租率 40%，少量商户入驻；运营第 2 年年出租率 50%；运营第 3 年出租率 70%；运营第 4 年出租率 90%；运营第 5 年后稳定保持 95%饱和出租水平。

具体情况见下表：

周边区域租金情况

序号	位置	面积（㎡）	类型	租金（元/㎡·天）
1	磁器口大街	100	商铺	11.67
2	天坛北门	10	商铺	16
3	花市大街	325	商铺	10.26
4	东打磨厂街	315	商铺	10
5	西花市大街	110	商铺	10.15

（二）项目政府性基金补贴收入预测

1.财政补助收入。

专项债券存续期内的 20 年运营期，区配套 182000 万元运营补贴。

2.其他财政资金。

项目按照退租面积，申请每平方米 50,000 元整院市级财政补贴，合计 58,748 万元。

（三）项目收入合计预测

综上，债券存续期内，本项目总收入约 312,349 万元，其中专项收入约 71,601 万元，财政补助收入约 182,000 万元，其他财政资金约 58,748 万元，

五、项目运营成本预测

运营期内，项目运营支出合计 14,783 万元，包括：租赁经营成本约 2,149 万元，税费支出约 12,634 万元。

一、租赁经营成本约 2,149 万元

运营期内，参照同类项目租赁运营经验，本项目租赁经营成本按营业收入 3%暂估，运营期 20 年经营成本为 2,149 万元。

二、税费支出约 12,634 万元

项目运营期涉及的税费支出主要包括房产税、增值税、城市维护建设税、教育费附加、地方教育附加、城镇土地使用税等，按现行国家有关法规，各项税、费的计取标准如下：房产税税率取 12%；增值税税率取 6%、9%；增值税附加税包括城市维护建设税 7%、教育费附加 3%和地方教育附加 2%、城镇土地使用税 24 元/平方米。项目测算所适用的税率具体以国家相关税收法规的规定和实际纳税标准为准。本项目 20 年运营周期，需缴纳税费约 12,634 万元。

六、项目收益与融资平衡情况

（一）项目净收益

综合以上，运营期内，本项目收入合计 312,349 万元，运营成本合计 14,783 万元，项目净收益 297,566 万元，本项目分年度收入如下表：

项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益							
	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年
项目收入	58748		1372	1715	2402	3211	3390	3390
运营支出			217	271	380	506	536	536
收益	**58748**		**1155**	**1444**	**2022**	**2705**	**2854**	**2854**
类别	分年度收益							
	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
项目收入	3524	3524	3524	3667	3667	3667	3997	3997

运营支出	556	556	556	577	577	916	997	997
收益	**2968**	**2968**	**2968**	**3090**	**3090**	**2751**	**3000**	**3000**
类别	分年度收益							
	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	合计	
项目收入	3997	4355	34355	94355	35746	35746	312349	
运营支出	997	1084	1084	1084	1178	1178	14783	
收益	**3000**	**3271**	**33271**	**93271**	**34568**	**34568**	**297566**	

（二）项目融资本息

本项目拟使用专项债券 159,300 万元，其中：

2026 年计划使用专项债券资金 55,800 万元，其中通过将 2026 年北京市政府专项债（六期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目专项债本金 4,800 万元调整至本项目，债券利率为 2.45%，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；将 2026 年北京市政府专项债（三十八期）东城区亮马河体育空间及平急两用项目中专项债本金 18,600 万元调整至本项目，债券利率为 2.20%，债务期限 20 年，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本；将 2026 年北京市政府专项债券（三期）东城区彭庄土地一级开发项目中专项债本金 32,400 万元调整至本项目，债券利率为 1.62%，债务期限 5 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。以上资金以 2026 年 11 月 12 日为债券资金调整日，债券资金调整前，债券利息及相关费用由原项目承担，调整后产生的利息、手续费及本金偿还由本项目承担。

2027 年发行 90,500 万元，2028 年发行 9,500 万元，2029 年发行 3,500 万元。以 2026 年 10 月 16 日前 5 日国债利率平均值为准，根据中国债券信息网 2026 年 10 月 12 日-10 月 16 日 20 年期国债收益率平均值为 2.18%，本次融资成本以此为基准向上浮动 15 个 BP，即按照 2.33%作为后续批次发债的测算利率，在债券存续期内每半年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	应付本息
1	2026 年	0	32400		32400	1.62%		
2	2026 年	0	4800		4800	2.45%		
3	2026 年	0	18600		18600	2.20%		
4	2027 年	55800	90500		146300	2.33%	575	575
5	2028 年	146300	9500		155800	2.33%	3161	3161
6	2029 年	155800	3500		159300	2.33%	3382	3382

7	2030 年	159300			159300	1.62%/2.45%/2.20%/2.33%	3464	3464
8	2031 年	159300		32400	126900	1.62%/2.45%/2.20%/2.33%	3464	35864
9	2032 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
10	2033 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
11	2034 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
12	2035 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
13	2036 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
14	2037 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
15	2038 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
16	2039 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
17	2040 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
18	2041 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
19	2042 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
20	2043 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
21	2044 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
22	2045 年	126900			126900	2.45%/2.20%/2.33%	2939	2939
23	2046 年	126900		23400	103500	2.45%/2.20%/2.33%	2880	26280
24	2047 年	103500		90500	13000	2.33%	2412	92912
25	2048 年	13000		9500	3500	2.33%	303	9803
26	2049 年	3500		3500	0	2.33%	82	3582
合计		—	159300	159300	—	—	60869	220169

（三）项目收益与融资平衡情况

1.专项债券资金收益与融资自求平衡分析

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：

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	
2026 年	0	0	0	0	—
2027 年	0	0	575	575	—
2028 年	58748	0	3161	3161	—
2029 年	0	0	3382	3382	—

2030 年	1155	0	3464	3464	是
2031 年	1444	32400	3464	35864	是
2032 年	2022	0	2939	2939	是
2033 年	2705	0	2939	2939	是
2034 年	2854	0	2939	2939	是
2035 年	2854	0	2939	2939	是
2036 年	2968	0	2939	2939	是
2037 年	2968	0	2939	2939	是
2038 年	2968	0	2939	2939	是
2039 年	3090	0	2939	2939	是
2040 年	3090	0	2939	2939	是
2041 年	2751	0	2939	2939	是
2042 年	3000	0	2939	2939	是
2043 年	3000	0	2939	2939	是
2044 年	3000	0	2939	2939	是
2045 年	3271	0	2939	2939	是
2046 年	33271	23400	2880	26280	是
2047 年	93271	90500	2412	92912	是
2048 年	34568	9500	303	9803	是
2049 年	34568	3500	82	3582	是
合计	297566	159300	60869	220169	是
专项债券本息覆盖倍数					1.35

综上，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 1.35 倍，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

（四）风险分析

风险可能：由于对项目进度、未来资金筹措、项目未来经营收入的判断不准确以及整体现金流测算等重要环节出现判断偏差，投入运营后的自身收入未能达到预测值的风险。将影响项目整体收益，导致项目资金投入和现金流入不能平衡，对债券还本付息产生影响。

控制措施：一是完善相关手续、做好资金保障、优选施工队伍、加强现场管理以及落实安全责任。二是加大资金保障力度、加强工程成本控制、严格变更审批程序以及制定应急处置预案。三是严格收益平衡测算、提升项目运营效益以及落实缺口补救措施。

七、评估结论

基于财预〔2017〕89 号的要求，本项目通过发行专项债券的方式进行融资以完成资金筹措，并以运营收入所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。本次债券资金发行后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

八、其他说明

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. 本评价报告只能由评价报告载明的评价报告使用者使用。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。

北京兴华会计师事务所（特殊普通合伙）

2026 年 11 月 11 日