

2020 年北京市政府专项债券（十一期）

阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目

（调减项目）募投情况

北京市已发行的 2020 年北京市政府专项债券（十一期），发行日期为 2020 年 5 月 28 日，期限 10 年，债券利率 2.95%，其中 32.00 亿元用于阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目。

由于受疫情原因，资金支出进度受到影响，为提高债券资金使用效益，本次将年内无法形成支出的债券资金 14.53 亿元调整至昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

一、项目基本情况

（一）项目相关规划

阿苏卫项目位于昌平区中部，北至京密引水渠，南至北五环，西至温南路，东至立汤路。规划总建筑用地约 350.6 平方公里，常住人口 51 万人。近年来，昌平区按照“两轴两带、三城多点”的区域空间布局，结合目前全区产业分布状况、资源状况和投资环境，全区重点发展的产业聚集区主要有：高新技术产业基地、先进制造业基地、旅游会展休闲区、高等教育基地、现代物流基地、旅游文化度假区、现代农业基地。

根据分区规划（2017-2035 年），努力将昌平区建成科教

引领、文旅融合、宜业宜居的生态城市。2020 年我区产业园区将围绕产业园基础设施重点开发阿苏卫循环经济产业园区项目，本次涉及的主要项目相关规划情况如下：

1、阿苏卫项目

2009 年 4 月，中共北京市委、北京市人民政府印发了《关于全面推进生活垃圾处理工作的意见》的通知，在东南西北方位选址规划四个大型生活垃圾综合利用循环经济园。

2009 年 7 月，黄卫副市长主持召开阿苏卫生活垃圾循环园区建设会。按照会议精神，在昌平区百善镇与小汤山镇交界处的阿苏卫垃圾填埋场周边进行了生活垃圾循环园区的选址方案研究，在原填埋场东侧规划新增 60 公顷垃圾综合处理设施用地，共计 135 公顷。

阿苏卫垃圾填埋场 500 米控制区范围内涉及百善镇的牛房圈、二德庄村，2000 米缓冲区范围内涉及百善镇百善村，群众对于垃圾气味和环境污染问题意见较大，多次发生围堵垃圾车辆，集体上访等群体性社会事件。

昌平区阿苏卫循环经济产业园区总占地面积约 159 公顷，其中：安置房地块，东至流研所路；南至顺沙路；西至回昌东路；北至高教园北四街。共分为四个地块，总占地约 42.09 公顷，建筑规模约 64 万平方米，该回迁房共 31 栋，约 5440 户。主要规划建设为社服中心、文体中心、住宅、市政道路等设施。

2、马池口项目

根据项目实施方案，位于昌平区马池口村址内北部，项

目四至为：东至规划中直渠西蓝线，南至规划新马路道路中线，西至规划三路道路中线，北至京密引水渠南岸路北红线。

本项目规划总用地面积约 19.90 公顷，建设用地面积约 14.21 公顷，规划总建筑面积为 476692 m²（地上住宅 314256 m²，地上配套 14530 m²，地下 147906 m²），容积率 2.31，绿化率 30%，层高 2.9 米。

3、东小口项目

昌平区东小口镇于 2010 年启动“市级挂账整治督办重点村”旧村改造工作，其中贺村中滩村组团重点村旧村改造分为 B（东区、西区）两个地块立项实施。贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目（以下简称 B 地块项目），分为东区、西区，总用地面积 65.43 公顷，总建筑规模 79.02 万平方米。

4、相关文件

（1）《中华人民共和国土地管理法》；

（2）《昌平区土地利用总体规划》（2006 年—2020 年）；

（3）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

1) 招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）；

2) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；

3) 《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知》（京国土房管出〔2002〕716 号）；

- 4) 《关于印发北京市招标投标挂牌出让国有土地使用权暂行规定的通知》(京国土房管出〔2002〕717号);
- 5) 《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令第124号);
- 6) 《昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见(试行)》(昌政发〔2016〕13号);
- 7) 《昌平区集体土地上非住宅房屋拆迁补偿补助实施意见(试行)》(昌政发〔2016〕15号);
- 8) 《昌平区百善镇中心区西部地块控制性详细规划的批复》(市规函〔2012〕1205号);
- 9) 《北京市发展和改革委员会关于阿苏卫周边村庄搬迁安置项目资金平衡及昌平区百善镇中心区西部地块开发建设有关事项的意见》(京发改文〔2014〕232号)。
- 10) “三定三限三结合”原则暨详细方案批复(北京市人民政府办文第30080号);
- 11) 依据2013年2月昌平区政府批复(收文04字第261号)及2014年7月18日北京市人民政府有关事项意见批办单(市政府文第21319号)文件,确定由我公司作为项目主体;
- 12) 《市环保局关于阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目(百善镇部分)定向安置房项目环境影响报告书的批复》(京环审〔2015〕225号);
- 13) 《建设项目用地预审意见》(京规划国土昌预〔2017〕37号);

14) 《建设项目规划条件》(2015 规(昌)条授字)0004号;

15) 《定向安置房项目核准的批复》(京发改[2015]2453号)、(京发改(核)(2019)20号);

16) 2012年8月29日,北京市规划委员会《关于昌平区马池口村村民安置房用地控制性详细规划的批复》(市规函(2012)1378号);

17) 2013年10月15日,北京市国土资源局《建设项目用地预审意见》(京国土昌预(2013)0056号);

18) 2013年11月28日,北京市昌平区人民政府《关于同意北京北方宏达房地产有限公司作为昌平区马池口村村民安置房项目建设主体的批复》(昌政函(2013)311号);

19) 2014年3月24日,北京市规划委员会昌平分局《关于马池口村农民回迁安置房项目规划意见的函》(规昌函(2014)0069号);

20) 2014年11月26日,北京市规划委员会昌平分局《建设项目规划条件(授权供地)》(2014规(昌)条授字0006号);

21) 2014年10月13日,北京市发展和改革委员会《关于昌平区马池口村定向安置房项目核准的批复》(京发改(2014)2208号);

22) 2016年9月29日,北京市发展和改革委员会《关于昌平区马池口村定向安置房项目核准延期的批复》(京发改(核)(2016)280号);

23) 2018 年 1 月 11 日,北京市发展和改革委员会《关于继续完善昌平区马池口村定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)(2018)19号);

24) 2017 年 6 月 6 日,北京市人民政府《关于昌平区 2017 年度批次建设用地批复》(京证地字(2017)49号);

25) 2018 年 7 月 6 日,北京市规划和国土资源管理委员会昌平分局《国家建设征收土地结案表》(京国土(昌)征结字(2018)04号);

26) 《中华人民共和国物权法昌平区东小口镇贺村(市级重点村之一)规划实施方案》(市规文(2010)680号);

27) 《北京市发展和改革委员会关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目核准的批复》(京发改(2010)2025号);

28) 《北京市规划委员会建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2011 规条整字 0051 号);

29) 《北京市政府扩大内需重大项目绿色审批通道确认表》;

30) 《北京市国土资源局昌平分局关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造建设项目用地预审意见》(京国土昌预(2010)77号)。

(二) 募投项目情况

1、项目所处区域情况

本项目位于北京市昌平区。昌平区隶属北京市,2016-2019 年,昌平区分别实现一般公共预算收入 179.96 亿元、

200.71 亿元、217.09 亿元、261.69 亿元，政府性基金收入分别为 204.05 亿元、221.52 亿元、239.04 亿元和 357.78 亿元，财政收入保持稳步增长。

表 1 北京市昌平区财政经济数据

单位：亿元

| 项目 | 2016 年 | 2017 年 | 2018 年 | 2019 年 |
|-----------------|--------|--------|--------|---------|
| 地区生产总值 | 753.4 | 839.7 | 902.03 | 1071.82 |
| 一般预算收入 | 179.96 | 200.71 | 217.09 | 261.69 |
| 政府性基金收入 | 204.05 | 221.52 | 239.04 | 357.78 |
| 其中：国有土地出 让收入 | 137.81 | 112.29 | 124.66 | 107.75 |
| 政府性基金支出 | 204.05 | 221.52 | 239.04 | 357.78 |
| 其中：国有土地出 让支出 | 160.45 | 154.95 | 171.72 | 302.47 |

2、主要项目情况

表 2 项目概况

单位：公顷、亿元

| 项目名称 | 四至 | 规模 | 总投资 | 计划 发行 债券 规模 | 本期专项 债券规模 | 本期拟调 减资金使用规模 | 项目实施 方 |
|--------------|--------------|--------|------------|----------------------|--------------|-----------------|--------------|
| 阿苏卫循 环经济产 | 北至京密 引水渠， | 252.16 | 266.7 1 | 72 | 32 | 14.53 | 北京市昌 平房地产 |

| | | | | | | | |
|-------------|-------------------|--|--|--|--|--|----------|
| 业园区基础设施建设项目 | 南至北五环，西至温南路，东至立汤路 | | | | | | 开发有限责任公司 |
|-------------|-------------------|--|--|--|--|--|----------|

(1) 项目主体资格

本次涉及的主要项目中阿苏卫项目的实施主体为北京市昌平房地产开发有限责任公司，马池口项目建设主体为北京北方宏达房地产有限公司，东小口镇贺村中滩村组团B地块重点村旧村改造项目的实施主体为北京百邑纪元房地产开发有限公司。具体情况见下表：

表 3-1 北京市昌平房地产开发有限责任公司情况

| | |
|----------|---|
| 名称 | 北京市昌平房地产开发有限责任公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110114102625626E |
| 住所 | 北京市昌平区城区镇东环路 99 号 |
| 法定代表人 | 曾波 |
| 注册资本 | 241460 万元 |
| 成立日期 | 1987 年 5 月 21 日 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（限分支机构经营）；技术服务。 |

表 3-2 北京北方宏达房地产有限公司情况

| | |
|----|---------------|
| 名称 | 北京北方宏达房地产有限公司 |
|----|---------------|

| | |
|----------|--|
| 统一社会信用代码 | 91110114061266021K |
| 住所 | 北京市昌平区马池口镇马池口村北京北方企业集团公司 322 房间 |
| 法定代表人 | 林祥 |
| 注册资本 | 10000 万元 |
| 成立日期 | 2013 年 1 月 31 日 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 房地产开发；物业管理；投资咨询（不含中介服务）；投资管理；销售商品房、建筑材料、电子产品、金属材料、机械设备、文化用品； 房地产信息咨询；从事房地产经纪业务。 |

表 3-3 北京百邑纪元房地产开发有限公司情况

| | |
|----------|------------------------------|
| 名称 | 北京百邑纪元房地产开发有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110114735106009B |
| 住所 | 北京市昌平区东小口镇贺村 |
| 法定代表人 | 田铁山 |
| 注册资本 | 117640 万元 |
| 成立日期 | 2001 年 09 月 03 日 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 经营范围 | 房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（不含中介服务）。 |

（2）主要项目情况

本次申报涉及项目实施内容包括安置房建设和必要的市政基础设施建设以及对阿苏卫循环经济产业园区范围内进行基础配套设施建设等。主要项目的情况如下：

1、阿苏卫项目

本项目范围内总占地面积159公顷，其中集体用地154.5公顷，国有用地约4.5公顷。本项目范围内地上物主要现状宅基地有1620宗，其中宅基地占地面积约57.34万平方米，建筑面积约62.7万平方米；集体非宅建筑面积约36.64万平方米。项目范围涉及人口约8820人，安置5440户。

2、马池口项目

本项目征地范围总用地面积19.9公顷，其中国有用地2.9公顷、集体用地17公顷；项目范围内涉及地上物宅基地48宗，宅基地面积14096.57平方米，宅基地房屋建筑面积5842.05平方米。国有土地上非住宅用地面积28937.80平方米，建筑面积3230.04平方米。集体土地上非住宅用地面积61294.31平方米，建筑面积32361.19平方米。项目范围涉及人口约230人。

3、东小口项目

本项目范围内地上物主要有宅基地806宗，占地面积约42.3万平方米，建筑面积约28.86万平方米；集体非宅建筑面积约13.44万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约3444人，其中城镇人口1310人，农业人口2134人（含劳动力856人）。

（3）项目资金到位及使用情况

昌平区阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目2020年共申报专项债券额度32亿元，期限为10年，截至2021年5月累计支出8.48亿元，本次拟调减债券14.53亿元，融资利率2.95%，其他融资68亿元、拟继续发行专项债券72亿元，预计

发债利率为3.5%其中已完成的融资按实际融资利率测算，预计到期本息累计202.87亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付或由财政统筹安排。项目在实施完成后，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

二、经济社会效益分析

本项目的实施对提升所在地区就业的问题以及改善该地区村居民的生活状况具有十分重要的意义。

一是有利于促进当地经济发展与劳动就业。项目建成，不仅可以增加建筑业的需求，由此还可带动建材业、劳动力市场的发展。

二是有利于改善周边村庄生活环境品质。近几年由于城铁站的建设及逐步完善，大大缩短了百善镇村居民出行的时间及路程，这也导致了百善镇渐渐成为了外来人口租住的热点地区，存在大量外来租户，导致该地区长期存在社会治安问题、火灾隐患、环境卫生安全等诸多问题。且部分村民住房由于自身经济问题导致房屋年久失修，多以危房为主，损坏严重，严重影响居住安全。市政基础设施配套落后，水、电、路灯基础设施不健全，道路设施不完善，村民出行难；水、电管线老化陈旧。脏乱差的环境严重制约了当地经济的发展，村民改造愿望强烈。尽快实施本项目不仅是疏解非首都核心功能，也是改善区域环境，消除隐患的有效举措，必将为提升城市治理能力，促进人口资源环境协调发展做出有

益探索。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1、编制依据及原则

本期债券募集资金投资项目现金流入安置房销售收入及出让土地实现。本次预测以本项目出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，以2021年预计GDP增速6%为假设，编制2021年本项目土地出让收益预测表。

2、估算总额、资金筹措方案

本项目滚动开发，预计投资总成本约 2,667,103.86 万元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金、政府专项债券及实施主体自筹资金。

表 4 项目开发情况表

| 序号 | 项目名称 | 四至 | 规模 (万平方米) | 总投资 (万元) |
|----|-----------------------|---------------------------------------|--------------|--------------|
| 1 | 阿苏卫村庄搬迁项目及东沙屯土地一级开发项目 | 东至：流研所路；北至：六环路；西至：回昌路；南至：规划一路。 | 116.92 | 1,587,139.86 |
| 2 | 马池口村定向安置房项目 | 东至：规划中直渠西蓝线；北至：京密引水渠南岸路北红线；西至：规划三路道路中 | 47.6692 | 323,964 |

| | | | | |
|---|-----------------------|---|----------|--------------|
| | | 线；南至：规划新马路道路中线。 | | |
| 3 | 贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目 | B 地块西区，东至：规划建三路；南至规划中东路；西至：规划建一路北规划建材路； B 地块东区：东至东小口镇政府；南至轨道交通 5 号线；西至中滩村村界；北至中滩村北一街 | 73.26 | 756,,000 |
| | | 总计 | 237.8499 | 2,667,103.86 |

（二）预期收益

1、融资成本

本项目开发成本预计约 2,667,103.86 万元，2020 年已发行专项债券 320,000.00 万元，期限为 10 年，每半年支付一次利息，拟调减债券 145,300.00 万元；后续拟继续发行债券 720,000 万元，期限为 5 年，假设融资利率为 3.50%，每年支付利息，按期偿还本金、其他融资 680,000 万元，（按实际融资利率测算），预计到期本息累计 1,226,109.20 万元。应还本付息情况如下：

表 5 本项目融资还本付息情况表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期新增 | 本期调减 | 本期偿还 | 期末本金 | 融资 | 应付 | 还本付息 |
|----|------|------|------|------|------|----|----|------|
|----|------|------|------|------|------|----|----|------|

| | 金额 | 本金 | 本金 | 本金 | 余额 | 利率 | 利息 | 合计 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----|----------------|-------------------------|---------------|----------------|
| 2020 年 | | 320,000.0 0 | | | 320,000. 00 | 2.95 % | | |
| 2021 年 | 320,000. 00 | | | | 320,000. 00 | 2.95 % | 9,440.00 | 9,440.00 |
| 2022 年 | 320,000. 00 | | 145,300.0 0 | | 174,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 9,440.00 | 154,740.0 0 |
| 2023 年 | 174,700. 00 | 100,000.0 0 | | | 274,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 5,153.65 | 5,153.65 |
| 2024 年 | 274,700. 00 | 410,000.0 0 | | | 684,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 8,653.65 | 8,653.65 |
| 2025 年 | 684,700. 00 | 210,000.0 0 | | | 894,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 23,003.6 5 | 23,003.65 |
| 2026 年 | 894,700. 00 | | | | 894,700. 00 | 2.95 %- 3.50 | 30,353.6 5 | 30,353.65 |

| | | | | | | | | |
|-----------|----------------|------------------|----------------|----------------|----------------|-------------------------|----------------|------------------|
| | | | | | | % | | |
| 2027 年 | 894,700. 00 | | | | 894,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 30,353.6 5 | 30,353.65 |
| 2028 年 | 894,700. 00 | | | 100,000. 00 | 794,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 30,353.6 5 | 130,353.6 5 |
| 2029 年 | 794,700. 00 | | | 410,000. 00 | 384,700. 00 | 2.95 %- 3.50 % | 26,853.6 5 | 436,853.6 5 |
| 2030 年 | 384,700. 00 | | | 384,700. 00 | | 2.95 %- 3.50 % | 12,503.6 5 | 397,203.6 5 |
| 小计 | | 1,040,000 .00 | 145,300.0 0 | 894,700. 00 | | | 186,109. 20 | 1,226,109. 20 |

利息支付主体情况说明：

调减债券额度前的全部债券利息由昌平区阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目支付；本次调整后，174,700.00万元债券产生的利息由昌平区阿苏卫循环经济产业园区基

基础设施项目支付；调减的 145,300.00 万元债券利息支出由昌平区未来科学城产业园区基础设施建设项目承担。

3、项目资金测算平衡表

本项目收益来源为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540号）；《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13号）；《北京市城市总体规划》（2004年-2020年）；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，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：本次申报涉及项目预计2020年继续开发建设，2026年基本建设完毕，按保守性原则，以2019年预计GDP增速（6%）的80%为假设，即以4.8%的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及项目土地出让产生的现金流入（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，总计491.04亿元，发债及已有融资本息合119.79亿元，本息覆盖倍数为2.42。

表 6 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

| 年度 | 借贷本息支付 | | | 用于资金平衡相关收益 | | |
|--------|------------|------------|------------|------------------|----------------|------------------|
| | 本金 | 利息 | 本息合计 | 经营性地 块收入 | 安置房 收入 | 小计 |
| 已融资 | 680,000.00 | 122,635.97 | 802,635.97 | 4,643,053. 96 | 267,413. 12 | 4,910,467. 08 |
| 2020 年 | | | | | | |
| 2021 年 | 145,300.00 | 9,440.00 | 154,740.00 | | | |
| 2022 年 | | 9,440.00 | 9,440.00 | | | |
| 2023 年 | | 5,153.65 | 5,153.65 | | | |
| 2024 年 | | 8,653.65 | 8,653.65 | | | |
| 2025 年 | | 23,003.65 | 23,003.65 | | | |
| 2026 年 | | 30,353.65 | 30,353.65 | | | |
| 2027 年 | | 30,353.65 | 30,353.65 | | | |
| 2028 年 | 100,000.00 | 30,353.65 | 130,353.65 | | | |
| 2029 年 | 410,000.00 | 26,853.65 | 436,853.65 | | | |

| | | | | | | |
|--------|--------------|------------|--------------|--------------|------------|--------------|
| 2030 年 | 384,700.00 | 12,503.65 | 397,203.65 | | | |
| 合计 | 1,720,000.00 | 308,745.17 | 2,028,745.17 | 4,643,053.96 | 267,413.12 | 4,910,467.08 |
| 本息覆盖倍数 | 2.42 | | | | | |

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

4、总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的阿苏卫循环经济产业园区基础设施建设项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以2020年预计全市GDP同比增速为6%的80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入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自求平衡。

本项目已由北京正略会计师事务所有限公司出具《2020年北京市政府专项债券（十一期）阿苏卫循环经济产业园区基础设施项目（调减项目）收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，不能偿还的风险较低。

五、项目控制风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融资风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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。

