


2019 年北京市棚改专项债券（二期） - 2019 年北京市政府专项债券（三期） 北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发 项目专项债券（调整项目）募投情况

2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期），发行时间 2019 年 3 月 29 日，到期日 2024 年 4 月 4 日，发行利率 3.25%，用于房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目金额 12 亿元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将用于该项目的专项债券资金 0.60 亿元调整至北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目。专项债券资金调整前，债券利息及各类费用由房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目承担，专项债券资金调整后，债券利息及各类费用由本项目承担。



一、项目基本情况

（一）相关规划

1、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目位于长阳镇黄管屯村，东至京广铁路用地及规划绿地东边线，南至规划路中心线及规划绿地，西至规划京周路及京港澳高速，北至京港澳高速及规划绿地北边线。规划范围用地面积 87.62 公顷，其中规划建设用地面积 13.34 公顷（包括村民回迁安置房用地面积 1.78 公顷），入市交易土地面积 11.56 公顷，代征道路、绿地用地面积 74.28 公顷，规划回迁安置房建筑规模 4.98 万平

方米。项目涉及黄管屯村、篱笆房村的征地、拆迁工作，该项目已列入区级重点项目。

2、相关文件

(1)《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》(京政发〔2014〕18号)；

(2)《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改〔2015〕693号)；

(3)《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设有关工作的意见》(国发〔2015〕37号)；

(4)《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》(京政发〔2016〕6号)；

(5) 关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知(京建发〔2018〕455号)；

(6)《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号)；

(7)《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》(国办发〔2014〕36号)；

(8)北京城市总体规划(2016 - 2035)；

(9)房山区人民政府《七届区政府第125次专题会会议纪要》。

(二) 项目情况

1、项目所处区域情况

房山区隶属于北京市，位处西南。2017 年到 2019 年房山区分别实现一般公共预算收入 60.25 亿元、64.65 亿元和 70.06 亿元，政府性基金收入分别为 183.53 亿元、74.68 亿元和 58.12 亿元，具体情况见下表：

房山区 2017-2019 年财政经济数据

项目	2017 年	2018 年	2019 年
地区生产总值（亿元）	681.68	761.78	810.9
一般公共预算收入（亿元）	60.25	64.65	70.06
政府性基金收入（亿元）	183.53	74.68	58.12
其中：国有土地出让收入（亿元）	172.54	71.12	50.46
政府性基金支出（亿元）	157.94	33.86	86.67
其中：国有土地出让支出（亿元）	144.98	30.48	12.40

2、项目情况

表 1 房山区棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目 总投资 (亿元)	计划调整 本期专项 债券规模 (亿元)	项目实施主 体
	项目范围	建筑规模			
北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目	东至京广铁路，南至规划路中心线，西至京港澳高速，北至区界址线	规划建设回迁安置房 4.98 万平方米	29.68	0.6	北京福州房地产开发有限公司

(1) 项目主体资格

北京福州房地产开发有限公司

实施主体名称	北京福洲房地产开发有限公司
统一社会信用代码	911110111102827498Q
住所	北京市房山区长阳九洲溪雅苑一号楼
法定代表人	张松洲
注册资金	25000 万元
成立日期	2000 年 9 月 15 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发，销售商品房

(2) 项目情况

根据已批复的《北京市房山区黄管屯村棚户区改造实施方案》及房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目规划条件、项目核准等相关资料，本项目位于房山区长阳镇，涉及长阳镇黄管屯村、篱笆房村 2 个村及非宅的征地、拆迁及安置工作，回迁安置房占地面积 1.78 公顷，需为黄管屯村村民建设回迁安置房 576 套及公共配套设施，总建筑面积 7.52 万平方米，其中：地上建筑面积约 4.98 万平方米，地下建筑面积 2.54 万平方米。

(3) 项目资金到位情况

本项目分二个片区开发实施，自筹资金 6.37 亿元，其他融资 22.81 亿元，2019 年北京市棚改专项债券（七期）募集资金 1 亿元，本期调整专项债券资金 0.6 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目资本金、

其他融资资金和财政资金予以解决。最终项目通过安置房销售收入、经营性用地上市交易收入等方式偿还项目债务。

二、经济社会效益分析

本项目是一项民生工程，不以盈利为目的，是实现北京市城市总体规划的需要，既能提高区域整体环境面貌，又能明显地改善农民居住条件，享受改革开放成果，促进区域经济发展。本项目的建设，优化了土地利用结构，提高了国有土地资源的利用价值，促进地区繁荣，有利于提高人民群众生活水平。

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

偿还调整项目专项债券的资金，通过以下渠道实现：一是针对本地村民销售回迁安置房回收的资金；二是出让经营性用地 11.56 公顷回收的资金。本次预测以北京市住建委、重大办调度协调会议精神为依据，以房山区预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目建设期、近期项目周边地块成交情况、区域 GDP 增速、基本政策标准等，对预测期间经济环境等因素的最佳估计假设为前提，编制本项目的总投资。

2、估算投资额

经测算，项目总投资约 29.676 亿元。2016 年 8 月，房山区黄管屯村棚改项目实施主体委托北京瑞欧房地产评估咨询有限责任公司编制了《北京市房山区黄管屯村棚户区一片区、二片

区项目实施方案》，房山新城规划建设管理委员会第 220 次会议审议通过了北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目的分期实施方案（房新城纪要〔2016〕4 期 总第 321 期）。具体组成如下：

项目总投资测算表

单位：亿元

序号	项目	金额	备 注
1	土地开发成本	27.054	
1.1	前期费用	0.207	
1.2	征地补偿	8.698	
1.3	拆迁补偿及相关费用	13.515	
1.4	市政基础设施费	1.281	
1.5	财务费用	3.353	
2	回迁安置房建设成本	2.622	平均建设成本 5261 元/m ² (不含税费)
总投资额		29.676	

（二）调整后资金筹措方案

项目资金筹措方式为自筹资金、其他融资和专项债券。

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目总投资规模为 29.676 亿元，其中：银行贷款融资 22.81 亿元（到 2021 年 5 月已偿还银团贷款本金 2.8 亿元）；2019 年北京市棚改专项债券（七期）募集资金 1 亿元（债券已发行，资金已到账）；本期调整项目涉及资金 0.6 亿元；自筹资金 8.066 亿元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

1、项目收益测算

本项目计划回收资金 48.878 亿元，包括安置房销售产生收入和上市地块入市成本返还。

(1) 安置房销售产生的净现金流入

北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目配套建设回迁安置房 576 套，建筑面积 4.77 万平方米，该项目拆迁补偿和定向安置实施方案确定的安置房销售价格为每平方米 2000 元，实现销售收入 0.954 亿元，可用于资金平衡的收益为 0.954 亿元；

(2) 出让建设用地的现金流入

本项目的经营性用地规划用途为住宅、商业、基础教育，总建筑面积为 28.092 万平方米，根据近期房山长阳区域住宅、商业用地的出让价格，以 2020 年房山区 GDP 增速 4.37% 的 100%、90%、80% 比例估算土地出让价格的上涨幅度，经测算可收回成本的楼面平均单价为 17,059.61 元，实现土地出让收入 47.924 亿元。

建设用地上市计划表

上市年度	用途	上市规模 (万 m ²)	规划建筑规模 (万 m ²)	预计土地出让收入 (亿元)	备注
2022 年	住宅商业教育	4.05	9.644	16.452	二片区

2022 年	住宅教育	7.51	18.448	31.472	一片区
合计		11.56	28.092	47.924	

2、融资成本

本期调整项目资金 0.6 亿元，两年期，债券利率 3.25%，自 2021 年 6 月 30 日起计息，则债券到期本息合计为 0.639 亿元，2019 年北京市棚改专项债券 1 亿元，期限 2 年，债券利率 3.11%，债券存续期本息合计 1.0622 亿元；其他融资 22.81 亿元，国开行的利率 4.41%，华夏银行的利率 4.655%，到期应付本息合计 29.3385 亿元。融资总成本为 31.0397 亿元。

债券融资本息表

单位：亿元

融资年度	本金	利率	期限	应付利息	本息合计
北京市棚改专项债券(七期)-2019 北京市政府专项债券(十九期)	1.00	3.11%	2	0.0622	1.0622
本期调整项目-原琉璃河项目债券 (对应债券已于 2019 年 3 月发行)	0.60	3.25%	2	0.0390	0.6390
合计	1.60			0.1012	1.7012

其他融资本金利息表

单位：亿元

贷款银行	本金	利率	到期利息	本息合计
国开行北京分行	12.9323	4.41%	5.9500	18.8823
华夏银行房山支行	7.0777	4.655%	3.3785	10.4562
合计	20.0100		9.3285	29.3385

（二）资金测算平衡情况

1、本项目资金测算平衡表

本期调整债券募投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融资利息由项目资本金、财政资金和其他融资资金予以保障。本期债券募投项目预期的现金流入覆盖债券还本付息情况为：安置房实物安置于项目期末开始进行，土地上市于债券发行第二年完成；预期土地收入和实物安置取得的收入能够合理保障偿还土地棚改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，本息覆盖倍数为 1.57。详见下表：

项目收益与融资平衡情况

单位：亿元

年度	应付融资本息			用于资金平衡的收益		
	本金	利息	本息合计	回迁安置房销售	建设用地上市交易	收益合计
银团融资	20.01	9.3285	29.3385			
2019 年专项债券	1.00	0.0622	1.0622			
调整项目债券	0.60	0.0390	0.639			
2022 年				0.954	47.924	48.878
合计	21.61	9.4297	31.0397	0.954	47.924	48.878
本息覆盖倍数				1.57		

（三）总体评价

该项目能够产生稳定的现金流入，且现金流收入能够完全

覆盖专项债券还本付息的规模，可以为区域经济发展提供一定的资金支持。

五、压力测试

考虑到市场风险，对土地楼面地价波动，按下浮 10%、下浮 20% 波动幅度内进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数分别为 1.57 倍、1.42 倍、1.27 倍，项目本息覆盖率均大于 1.2，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

六、项目风险控制

（一）风险定性分析

土地开发主体具有征地拆迁工作复杂、市政规划调整、土地闲置、地价变化、投资大、建设期较长的特点，存在着土地预期收入实现风险、财务风险。因此，在土地开发过程中，要加强投资的管理、工程进度的管理，并采取有效的措施，顺利完成征地拆迁工作。将土地的开发建设与土地出让结合起来，进行科学的财务运作，尽量避免和减少风险因素的发生。在大市政建设过程中，应该根据该工程质量总目标编制质量计划，并制定质量控制点，招标相应资质的监理公司进行监理，请专业设计院进行部位验收、中途质量验收、竣工验收，从而规避这方面的风险。

国家和地方政策变化对土地开发主体产生影响，现阶段在项目运转和操作过程中必然存在许多过去未曾遇到的问题，将带来一些政策层面的风险。对此，应尽可能理顺土地开发与管

理、资金管理等方面的主体关系，为项目实施奠定坚实的基础，从而化解这方面的风险。

（二）征地拆迁风险及防范

项目用地含有集体土地，村民搬迁人口的安置、就业和社会保障工作，这将成为此次搬迁工作的难点，在征地拆迁过程中如不能很好的处理和保障村民的合法利益，也可能产生迁移人口的次生贫困、社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。也会导致拆迁进展缓慢，影响工程建设进度，而且还会造成征地及拆迁补偿费用大大超出预算，影响建设开发成本。

另一方面，物权法已正式实施。物权法对拆迁补偿的规定一方面保护了拥有物权者的利益，在某种程度上维护了弱势群体的权益，另一方面，这些规定可能会增加房地产开发的成本，同时有可能延缓拆迁的进度进而影响房地产开发的速度。

提前做好宣传教育工作，搬迁方案公开透明，使搬迁群众得到实惠，解决好就业和社会保障问题，就能够最大限度的规避风险，使搬迁工作顺利完成；明确土地一级总成本控制目标，在制定的征地安置和人员安置补偿方案中，需要区政府的大力支持，在征地拆迁实施中重视和发挥村民委员会的作用，配置强有力的运作班子，落实好征地拆迁方案。在保障被征地村民的合法利益的基础上，加大拆迁力度，使征地工作平稳、顺利地进行。

(三) 其他风险防范措施

1. 制定切实可行的成本控制措施；

2. 对于大市政工程建设可采取公开招投标方式选择优秀的施工单位；

3. 加快前期核准、市政规划设计等前期手续的办理进度；

项目在设计过程中注意控制各类施工扰民因素，妥善处理与周围居民关系。项目没有民族问题，宗教问题，因而没有负面影响。

