

# 2020 年北京市政府专项债券（五期）

## 天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设

### 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（五期），发行日期为 2020 年 2 月 11 日，期限 20 年，债券利率 3.42%，其中 6400 万元用于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目。

由于项目实施过程中发生重大变化，致使工程延期，年内剩余债券资金支出进度受到影响，预计至 2021 年末，本期债券资金将有 3000 万元无法形成支出，为提高债券资金使用效益，拟将年内无法形成支出的债券资金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）相关规划

1、项目位于昌平区天通苑东南部，中滩村北三街与太平庄中街交汇处，为北京中心城 09 片区 04 街区 0904-064 地块。总投资 8823.64 万元。本项目的建设规划符合《2016 年北京市缓解交通拥堵行动计划的通知》（京政办发〔2016〕12 号）文件精神，以加快城市停车场建设、逐步缓解停车难问题为目标，实现区域交通体系的完善，提高道路通行能力，

提升区域交通治理效果。

## 2、相关文件

(1)《2016 年北京市缓解交通拥堵行动计划的通知》(京政办发〔2016〕) 12 号;

(2)《优化提升回龙观天通苑地区公共服务和基础设施三年行动计划 (2018-2020 年)》;

(3)《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》(京规自基基础策划(昌)〔2019〕 0004 号);

(4)《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京昌平发改(审)〔2019〕 127 号);

(5)《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目项目建议书(代可行性研究报告)调整的批复》(京昌平发改(审)〔2019〕 139 号);

(6)《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目初步设计概算的批复》(京昌平发改(审)〔2019〕 141 号);

(7)《北京市交通委员会关于回龙观育新学校东侧地下停车场建设工程交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2019〕 1719 号);

(8)《建设项目选址意见书及用地预审》(2019 规自(昌)选字 0017 号)(2019 规自(昌)预字 0007 号);

(9)《建设工程规划许可证》(2019 规自(昌)建字 0043 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，2017-2019 年，昌平区分别实现一般公共预算收入 200.71 亿元、217.09 亿元和 260.37 亿元，政府性基金收入分别为 221.52 亿元、239.04 亿元和 357.78 亿元，财政收入保持稳步增长。

### 2、项目情况

表 1 天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (万元)	已发行 债券规模(万元)	实际使用 债券规模(万元)	拟调减 债券规模(万元)	项目实施方
	项目范围	项目面积					
天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目	位于昌平区天通苑东南部,中滩村北三街与太平庄中街交汇处,为北京中心城 09 片区 04	5849.208 m <sup>2</sup>	8823.6 4	6400	3400	3000	北京市昌平区城市管理委员会



	街区						
	0904-06						
	4 地块						

### (1) 项目主体资格

名称	北京市昌平区城市管理委员会
统一社会信用代码证	11110221000102971W
住所	北京市昌平区南环东路 148 号
法定代表人	黄建军
注册资本	/
成立日期	
公司类型	机关
经营范围	/

### (2) 项目情况

根据《优化提升回龙观天通苑地区公共服务和基础设施三年行动计划（2018-2020 年）》和《昌平区公共停车场专项规划专题研究》选定育新学校东侧停车场（1803-039 地块）、京都儿童医院南侧停车场（1806-018 地块）、太平庄中街西侧停车场（0904-064 地块）三处列入回天三年行动计划中。具体为：

天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目规划项目位于昌平区天通苑东南部，中滩村北三街与太平庄中街交汇处，为北京中心城 09 片区 04 街区 0904-064 地块。北至中滩村北三街，西至太平庄东路，南至规划中东路。在《北京中

心城控制性详细规划》中，该地块用地性质为公园绿地，本次方案在不影响公园绿地的使用前提下，利用绿地地下空间建设公共停车场。规划停车场地地上局部一层，地下三层，为自走式停车场。新建总建筑面积 11598.77 平方米，其中地上建筑出入口面积 288.62 平方米，地下停车库面积 11310.15 平方米。共设置车位数 230 个，其中充电桩车位 47 个，普通车位 183 个。

### （3）项目资金到位及使用情况

天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目概算总投资规模为 8823.64 万元，其中：自筹资金 2423.64 万元，通过发行专项债券融资 6400.00 万元。2020 年已发行的专项债券 6400.00 万元，本次调减债券金额 3000.00 万元，实际使用债券资金 3400.00 万元，期限 20 年，预计债券存续期本息累计 5891.66 万元（债券发行利率按 3.42% 测算）。

## 二、经济社会效益分析

本项目是一项政治民生工程，不以盈利为目的。在不影响公园绿地的使用前提下，利用绿地地下空间建设公共停车场，充分挖潜，缓解周边居民停车难问题，改善道路通行能力，本项目是旨在提升居民生活质量的重点整治民生工程。项目的建设，优化了土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益。项目建成后缓解居民停车需求，改善周边道路的交通拥堵状况和景观环境，推进城市化进程。

## 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通过昌平区天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程实现专项收入。政策依据为：《2016 年北京市缓解交通拥堵行动计划的通知》(京政办发〔2016〕12 号)；《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；《北京城市总体规划(2016 年—2035 年)》；《昌平区公共停车场专项规划专题研究》。项目依据：北京市规划和自然资源委员会昌平分局《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》(京规自基础策划(昌)函〔2019〕0004 号)；北京市昌平区发展和改革委员会《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目项目建议书(代可行性研究报告)的批复》(京昌平发改(审)〔2019〕127 号)；《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目项目建议书(代可行性研究报告)调整的批复》(京昌平发改(审)〔2019〕139 号)；北京市昌平区城市管理委员会《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目招标方案核准的请示》(昌城管委会报[2019]264 号)；北京市昌平区发展和改革委员会《关于天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目初步设计概算的批复》(京昌平发改(审)〔2019〕141 号)。假设 2022 年天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程在债券存续期内陆续实现停车场收益。

## 2、估算总额

本项目总投资为 8823.64 万元，其中：自筹资金 2423.64



万元，已发行专项债券 6400.00 万元，本次调减债券资金 3000.00 万元。

## （二）资金筹措方案

项目总成本为 8823.64 万元。其中：自筹资金 2423.64 万元，通过发行专项债券融资 6400.00 万元，实际使用债券资金 3400.00 万元，本次调减债券金额 3000.00 万元。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目承担；本次调整后，本期债券中 3400.00 万元债券产生的利息由天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程支付，调减的 3000.00 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。后续资金需求由财政资金统筹解决。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### 1、项目收益情况测算

项目收入测算按照对空置率的估计进行测算，分别以乐观空置率、稳健空置率、和悲观空置率对停车场不同时段停车费收入测算 2020 年的收入，以后每年度按收费上涨 5% 测算。

根据上述测算，按本次预测停车费收入以 2020 年（乐观空置率）为基础计算 2020 年至 2039 年停车费收入时，用于资金平衡相关收益可产生的现金净流入为 16432.64 万元。

按本次预测停车费收入以 2020 年（稳健空置率）为基础计算 2020 年至 2039 年停车费收入时，用于资金平衡相关收益可产生的现金净流入为 15295.83 万元。

按本次预测停车费收入以 2020 年（悲观空置率）为基础计算 2020 年至 2039 年停车费收入时，用于资金平衡相关收益可产生的现金净流入为 14159.03 万元。

表 2 测算基础数据表

类型	车位数量	时段	单价 (元/小时)	乐观空置率	稳健空置率	悲观空置率
临时停车	191	白天（7-17）	6	35%	40%	45%
		晚上（17-21）	6	15%	20%	25%
		夜间（21-7）	0.5	15%	20%	25%
包月	48	200 元/月				

表 2-1 停车费收入预测情况表

金额单位：万元

乐观空置率											
年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
金额	496.97	521.81	547.90	575.30	604.06	634.27	665.98	699.28	734.24	770.96	16,432.64
年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
金额	809.50	849.98	892.48	937.10	983.96	1,033.16	1,084.81	1,139.05	1,196.01	1,255.81	
稳健空置率											
年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
金额	462.59	485.71	510.00	535.50	562.28	590.39	619.91	650.90	683.45	717.62	15,295.83
年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
金额	753.50	791.18	830.74	872.27	915.89	961.68	1,009.77	1,060.25	1,113.27	1,168.93	
悲观空置率											



年份	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	合计
金额	428.21	449.62	472.10	495.70	520.49	546.51	573.84	602.53	632.65	664.29	14,159.03
年份	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	
金额	697.50	732.38	769.00	807.45	847.82	890.21	934.72	981.46	1,030.53	1,082.05	

## 2、融资成本

按照项目建设进度及资金募集计划，2020 年实际发行专项债券 6400.00 万元，本次调减债券金额 3000.00 万元，实际使用债券资金 3400.00 万元，期限 20 年，债券发行利率 3.42%，利息按半年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计 5891.66 万元。

表 3 天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目还付本息

单位：万元

债券情况	金额	利率	应付利息合计	本息合计
天通苑太平庄 中街西侧地下 停车场建设项 目专项债券	3400.00	3.42%	2,491.66	5,891.66

表 3-1 天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目还付本息情况表

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
自筹资金					5,423.64			5,423.64

2020 年		6,400.00			6,400.00	3.42%	218.88	218.88
2021 年	6,400.00		3,000.00		3,400.00	3.42%	179.74	398.62
2022 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	514.90
2023 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	631.18
2024 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	747.46
2025 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	863.74
2026 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	980.02
2027 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,096.30
2028 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,212.58
2029 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,328.86
2030 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,445.14
2031 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,561.42
2032 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,677.70
2033 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,793.98
2034 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	1,910.26
2035 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,026.54
2036 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,142.82
2037 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,259.10
2038 年	3,400.00				3,400.00	3.42%	116.28	2,375.38
2039 年	3,400.00			3,400.00		3.42%	116.28	5,891.66
小计		6,400.00	3,000.00	3,400.00			2,491.66	5,891.66
合计		6,400.00	3,000.00	3,400.00			2,491.66	11,315.30

### 3、天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目资金测

## 算平衡表

项目债券募投项目收益为停车场收费产生的现金流入，测算按照对空置率的估计进行测算，分别以乐观空置率、稳健空置率、和悲观空置率对停车场不同时段停车费收入测算 2020 年的收入，以后每年度按收费上涨 5% 测算。项目无需支付土地资金。项目建设金包含自筹资金及融资资金，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：项目预计 2020 年可实现停车场收费收入。按以悲观空置率测算 2020 年预计收入计算停车费的情况下，专项债券融资金额占总投资比例对应的收益本息覆盖倍数为 2.40。

表 4 天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设项目收益与融资平衡情况

单位：万元

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	项目收益
2020 年	6,400.00	218.88	218.88	
2021 年	-3,000.00	179.74	179.74	
2022 年		116.28	116.28	
2023 年		116.28	116.28	
2024 年		116.28	116.28	
2025 年		116.28	116.28	
2026 年		116.28	116.28	
2027 年		116.28	116.28	
2028 年		116.28	116.28	
2029 年		116.28	116.28	



2030 年		116.28	116.28	
2031 年		116.28	116.28	
2032 年		116.28	116.28	
2033 年		116.28	116.28	
2034 年		116.28	116.28	
2035 年		116.28	116.28	
2036 年		116.28	116.28	
2037 年		116.28	116.28	
2038 年		116.28	116.28	
2039 年		116.28	116.28	
合计	3,400.00	2,491.66	5,891.66	14,159.03
本息覆盖倍数	2.40			

#### 4、总体评价

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，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，为昌平区天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程提供足够的资金支持，保证昌平区天通苑太平庄中街西侧地下停车场建设工程项目顺利施工，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。本次债券调减后，通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，本期专项债券在存续期内充分满足专项债券还本付息要求。

#### 五、项目风险控制

因项目的投资量大、停车费价格受到市场情况、相关政

策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。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，本级政府对区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，市财政将采取适当方式扣回。