

# 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）— 2019 年北京市政府专项债券（二十三期） 城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项 目（调减项目）募投情况

北京市发行的 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—2019 年北京市政府专项债券（二十三期），涉及北京市城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目 180,000.00 万元，期限 10 年，票面利率 3.49%，预计截止至 2021 年末剩余专项债券资金 33,000.00 万元。为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将结余专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1、项目批复情况

依据北京市发改委《关于昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》文件精神，昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）由北京兴昌高科技发展有限公司负责实施。本项目位于昌平区城南街道化庄社区，东至中软世纪公司土地西边界，规划龙水路及化庄村东路；南至京密引水渠征地北边界；西至中软技术股份公司、化庄水厂土地东边界，凤山剩余土地、京引管理处、汇佳学校土地北、东边界；北至超前路。

项目总用地面积 36.16 公顷，其中：建设用地约 17.4 公

顷，代征绿地约 12.32 公顷，代征道路约 6.44 公顷，总建筑面积 25.8 万平方米。建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、行政办公等。昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目总投资估算为 29.91 亿元。

## 2、相关文件

(1) 住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保〔2009〕295 号）

(2) 北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发〔2011〕1 号）

(3) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）

(4) 《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）

(5) 《北京市人民政府文件<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）

(6) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

(7) 《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）；

(8) 《国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（京政发〔2011〕27 号）；

(9) 《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令 第 148 号）；

(10) 北京市国土局关于实施《北京市征地补偿费最低



保护标准》(昌平区部分)的通知(京国土征〔2004〕226号);

(11)《北京市实施〈中华人民共和国耕地占用税暂行条例〉办法》(北京市人民政府令第210号);

(12)《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》(京政办发〔2002〕51号);

(13)《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》(市政府令第21号);

(14)《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》(京建法〔2016〕010号);

(15)关于发布《北京市房屋重置成新价评估技术标准》的通知(北估秘〔2016〕001号)

(16)北京市昌平区国土资源和房屋管理局《关于昌平区调整非住宅房屋拆迁区位价及分类划分说明审核备案的请示》(京昌国土房管文〔2002〕211号);

(17)国家物价局和建设部《关于发布城市规划设计收费标准的通知》(〔1999〕价费字168号);

(18)《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难类别细则〉的通知》(国测财字〔2002〕3号);

(19)北京市物价局北京市房屋土地管理局《关于房地产中介服务收费的通知》(京价(房)字〔1997〕第398号);

(20)《昌平区土地利用总体规划》(2006年-2020年);

(21)《北京市昌平区人民政府关于加快推进全区拆迁工作的意见》(昌政发〔2010〕11号);

(22) 关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知（建房〔2011〕77号）；

(23) 关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知（京建法〔2011〕18号）；

(24) 北京市人民政府关于印发《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》（京政发〔2011〕27号）；

(25) 《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19号）。

(26) 《关于印发昌平区国有土地上房屋征收与补偿实施意见（试行）的通知》（昌政发〔2016〕13号）

## （二）募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治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。

表1 北京市昌平区财政经济数据

单位：亿元

项目	2017年	2018年	2019年
地区生产总值	839.70	997.93	1071.8
一般公共预算收入	200.71	217.09	260.37
政府性基金收入	221.52	239.04	357.78
其中：国有土地出让收入	112.29	124.66	107.75

政府性基金支出	221.52	239.04	336.80
其中：国有土地出让支出	154.95	171.72	111.68

## 2. 项目情况

表 2 本项目概况

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	用地面积	总投资	财政预算安排 资金	项目实施方
城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目	东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路，南至京密引水渠、北京金信恒通科技有限责任公司，西至中软公司、化庄水源厂、凤山、汇佳学校，北至规划超前路	36.16	29.91	3.84	北京兴昌高科技发展有限公司

### (1) 项目主体资格

表 3 北京兴昌高科技发展有限公司情况

名称	北京兴昌高科技发展有限公司
统一社会信用代码	91110114102623030C
注册地址	北京市昌平区科技园区超前路 9 号
法定代表人	刘智勇
注册资本	人民币 136186.0861 万元
成立日期	1992 年 06 月 19 日



公司类型	其他有限责任公司
经营范围	土地开发；房地产开发；销售商品房；物业管理；出租办公用房；技术开发、技术转让、技术咨询、技术服务；经济信息咨询（不含中介服务）；项目投资；销售开发后的产品；未经专项审批项目除外。（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。）

## （2）项目情况

本项目范围包括宅基地住宅 160 宗，通过以房屋安置和货币补偿相结合的改造方式，对化庄社区被腾退人民进行原址回迁，彻底改善当地居住条件和提升生活品质。项目地块位于昌平新城 2-8 街区内，昌平新城老城南部中关村科技园政策范围的东南部，距离昌平区政府约 5 公里，距离北京市西直门约 38 公里。其中，四至范围为东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路，南至京密引水渠、北京金信恒通科技有限责任公司，西至中软公司、化庄水源厂、凤山、汇佳学校，北至规划超前路。详见表 4。

表 4 项目详细规划指标表

地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	用地面积 (亩)	容积率	建筑面积 (万平方米)	备注
------	------	--------------	-------------	-----	----------------	----

CP00-0208-602 4	F3	4.3	64.5	2.3	9.89	邮政所建筑规模 320 平方米，社区 卫生服务站建筑 规模 200 平方米， 局部建筑高度 45 米
CP00-0208-601 2	A11	0.52	7.8	1.6	0.832	规划派出所、治安 支队
CP00-0208-601 3	a8	0.46	6.9	1.5	0.690	社区服务中心
CP00-0208-601 4	A334	0.54	8.1	0.8	0.432	规划 12 班幼儿园
CP00-0208-601 5	A332	1.4	21	0.8	1.121	18 班小学
CP00-0208-601 6	s32	0.46	6.9	0.4	0.184	公交首末站
CP00-0208-601 7	G1	0.14	2.1			
CP00-0208-601 1	R2	3.51	52.65	1.7	5.97	安置房，南侧建筑 高度不超过 18 米， 由南向北逐渐提 高，北端建筑高度 不超过 24 米
CP00-0208-601	G1	1.89	38.35			

8						
CP00-0208-602 5	R2	6.1	91.5	1.1	6.71	南侧二类建控区内建筑按平方建设，西侧三类建控区内建筑高度低于6.5米，五类建控区南段建筑高度低于6.5米，建筑向东北逐步升高
CP00-0208-601 9	G1	8.18	122.7			
CP00-0208-602 0	G2	0.88	13.2			
CP00-0208-602 1	G2	1.16	17.4			
CP00-0208-602 2	U22	0.1	1.5	0.4	0.04	规划密闭式垃圾分类收集站
CP00-0208-602 3	G1	0.09	1.35			
建设用地面积		17.13	256.8			
总计		36.16	542.4	-	25.87	

本项目共划分为 15 个地块，实施内容包括项目范围内集体土地征地、宅基地及非住宅房屋的腾退、安置房建设和必



要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

本项目总占地面积约为 36.16 公顷。其中：建设用地约 17.13 公顷。总建筑面积约 25.87 万平方米。

### （3）项目资金到位及使用情况

根据《北京市发展和改革委员会关于昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目的核准批复》（京发改（核）〔2019〕259 号），本项目总投资估算为 29.91 亿元，2019 年发行债券资金的 18.00 亿元，根据目前拆迁补偿政策与开发建设进度计划，未来总投资额度估算会发生调减，截至 2021 年末计划完成支出 14.70 亿元，拟将年内无法形成支出的专项债券资金 3.30 亿元调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。项目开发所需的剩余资金拟通过财政统筹安排解决。

## 二、经济社会效益分析

棚户区改造在经济、政治、社会、文化等多个方面都取得良好成效，主要表现在：棚户区改造可以有效地解决低收入家庭的住房困难，体现了社会公平、公正；棚户区改造可以提升和完善城市功能，改善城区落后面貌；棚户区改造可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；棚户区改造可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整；棚户区改造可以促进社会和谐。

## 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

本次预测以北京市棚户区改造预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2019 年 GDP 增速等因素，以预测期间内的经济环境等的变化估计假设为前提，编制 2019 年昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目土地出让收益预测表。

## 2、估算总额

昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，分为 15 个地块，实施内容包括项目范围内集体土地征地、宅基地及非住宅房屋的腾退、安置房建设和必要的市政基础设施建设等，实现土地供应，投资成本估算为 29.91 亿元。

### （二）资金筹措方案

昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目投资成本估算为 29.91 亿元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金、棚改专项债券资金。截至 2021 年 5 月底本项目已投入开发成本 14.29 亿元，包括已使用 2019 年度发行的专项债券资金 12.05 亿元。未投入的开发成本约 15.62 亿元，计划继续使用 2019 年发行的专项债券资金 2.65 亿元，项目开发所需的剩余资金通过财政统筹安排解决。

## 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

##### ①安置房销售产生的净现金流入

昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目需安置回迁安置房建筑面积约为 5.71 万平米，回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为 0.62 万元/平米，安置房回购收入约 35,402.00 万元。

## ②土地出让产生的净现金流入

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2017 年-2018 年北京市土地 3 宗土地出让情况进行预测。假设土地价格增速以 2019 年全年 GDP 同比增速为 6% 的 80% 即 4.8% 为依据，预测土地出让收入用于资金平衡的相关收益产生的现金流入为 413,316.00 万元，扣除政府土地出让收益 22,488.02 万元，用于资金平衡土地相关净收益为 390,827.98 万元。

表 5 本项目土地出让收益预测表

单位：万元

项目名称	四至	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 100%	按 2019 年 GDP 增速 6% 的 90%	按 2019 年 GDP 增 速 6% 的 80%
昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目	四至范围为东至中软公司、规划龙水路、规划昌平新城化庄村东路，南至京密引水渠、北京金信恒通科技有限责任公司，西至中软公司、化庄水源厂、凤山、	414,857.98	403,643.98	390,827.98



	汇佳学校，北至规划超前路			
	合计	414,857.98	403,643.98	390,827.98

## 2、融资成本

化庄棚户区改造项目总投资约 29.91 亿元，2019 年发行债券资金的 18.00 亿元，截止 2021 年末计划完成支出 14.70 亿元，结余专项债券资金 3.30 亿元，拟将结余专项债券资金调整到中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。项目开发所需的剩余资金通过财政统筹安排解决。应还本付息情况如下：

表 6 本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期调 减本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资利 率	应付利息	还本付息 合计
2019 年	0.00	180,000.00			180,000.00	3.49%	3,141.00	3,141.00
2020 年	180,000.00				180,000.00	3.49%	6,282.00	6,282.00
2021 年	180,000.00		33,000.00		147,000.00	3.49%	5,706.15	38,706.15
2022 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2023 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30

	00				00			
2024 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2025 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2026 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2027 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2028 年	150,000.00				147,000.00	3.49%	5,130.30	5,130.30
2029 年	150,000.00			147,000.00		3.49%	2,565.15	149,565.15
合计		180,000.00	33,000.00	147,000.00			53,606.40	233,606.40

### 3、棚户区改造项目资金测算平衡表

项目债券募投项目收益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资金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金，根据：《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）、《北京市人民政府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）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）等相关文件政策，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2017年开始腾退，2023年基本建设完毕。按预计收入和2019年GDP增速6%的80%即4.8%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为2.12。

表7 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	安置房回购 收益	土地上市收 益	项目收益
2019年		3,141.00	3,141.00	35,402.00	390,827.98	426,229.98
2020年		6,282.00	6,282.00			
2021年		5,706.15	5,706.15			
2022年		5,130.30	5,130.30			
2023年		5,130.30	5,130.30			
2024年		5,130.30	5,130.30			
2025年		5,130.30	5,130.30			
2026年		5,130.30	5,130.30			
2027年		5,130.30	5,130.30			
2028年		5,130.30	5,130.30			
2029年	147,000.00	2,565.15	149,565.15			
合计	147,000.00	53,606.40	200,606.40	35,402.00	390,827.98	426,229.98
本息覆盖倍数	2.12					



本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 2.02 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 8 项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

项目	运营收入	收入下浮 5% 测算
一、用于资金平衡相关收入 (1)	426,229.98	404,918.48
二、借贷本息支付 (2)	200,606.40	200,606.40
三、本息覆盖倍数 (3=1/2)	2.12	2.02

#### 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，本次评价的昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目，在土地挂牌价格分别以土地价格增速以 2019 年全市 GDP 同比增速为 6% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让净收入均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《2019 年北京市棚改专项债券（十一期）-2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治专项债券（调减项目）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、项目风险控制

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〈地方政府专项债券预算管理办法〉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。