

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）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（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（二期）-2019年北京市政府专项债券（三期），包含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（以下简称：本项目）专项债券12亿元，期限五年，票面利率3.25%。由于本项目受到自主腾退滞留户，以及新冠疫情等因素影响，导致部分推进工作受到影响，致使本项目已取得的12亿元专项债券资金无法全部支出，预计到2021年底结余专项债资金5.6亿元。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至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目5亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目0.6亿元，上述接受债券资金的项目均为债券支持项目。

本次专项债券资金调整后，本项目对整体实施周期、项目整体资金筹措方案进行了相应调整，并对本项目本息覆盖倍数进行了重新测算。经过测算，本项目在债券资金调整后，能够实现项目收益和融资自求平衡。目前，本项目实施工作正在持续推进。

## 一、专项债券调整方案

### （一）专项债券发行情况

根据2019年3月29日北京市财政局公布的《2019年北京市政府专项债券（一期至五期）发行结果公告》，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），包含房山区琉璃河镇中心区洄城等5个村棚户区改造和环境整治项目专项债券12亿元，债券期限五年，票面利率3.25%，付息频率12月/次，付息日每年4月4日，到期日2024年4月4日。

## （二）专项债券使用情况

截止至2021年6月10日，本项目累计已支付专项债券资金4.37亿元，2021年12月底前还将支付2.03亿元，预计2021年底结余专项债券资金5.6亿元。具体原因如下：

本项目分六个片区同步实施，一片区洄城安置房项目于2018年11月开工建设。目前受自主腾退滞留户、新冠疫情、规划调整及耕地占补平衡指标不足等因素的影响，导致了本项目整体推进速度放缓，项目征地及安置房建设等工作无法按原计划推进，致使项目的专项债券资金不能全额支付。

## （三）专项债券调整方案

为提高地方政府专项债券资金使用效益，根据《北京市财政局关于开展2021年首批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》要求，拟将2021年结余专项债券资金调整至房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目5亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目0.6亿元。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担，债券资金调整之日起按债券调整后金额重新计算债券利息及付息服务费，调出债券的后续利息由房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目及北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地

开发项目承担，本次暂按 2021 年 6 月 30 日为债券调整日，测算本项目应承担的已发行债券利息，最终上述债券资金以实际调出日期为准。

## 二、项目基本情况

### （一）相关规划

1. 本项目位于房山区琉璃河镇西部，东至京广铁路，南至规划南环路，西至规划京保公路新线，北至规划岳窑路，涉及洄城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5 个村及燕琉公司、窗纱厂等国有单位。项目计划总投资 114.08 亿元，分六个片区同步实施。棚户区改造和环境整治工作是重大的民生工程、环境工程、安全工程和发展工程，本项目的建设规划符合京政发〔2014〕18 号文规定精神，项目可使居民住房条件和生活环境明显改善，基础设施和公共服务设施水平不断提高，起到疏散和吸纳中心城地区人口作用，切实增加人民群众的获得感、幸福感和安全感，全面推进住有所居的要求。

### 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》（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）北京市人民政府办公厅关于印发《北京市2017年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2017〕19号）

（10）《关于支持做好地方政府专项债券发行使用管理工作的通知》（财预〔2018〕161号）

（11）《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）

（12）《关于进一步做好地方政府债券发行工作的意见》（财库〔2020〕36号）

（13）《地方政府债务信息公开办法》（财预〔2018〕209号）

## （二）项目情况

### 1. 项目所处区域情况

#### （1）北京市区域经济

北京市具有很好的经济发展基础条件，第三产业发达，支柱产业多元，经济抗风险能力强，主要经济指标均处于全国各省（自治区、

直辖市)前列。虽受宏观经济趋缓和经济转型升级的影响,近年经济增速有所放缓,但总体仍呈现平稳增长态势。未来随着京津冀协同发展和“一带一路”等国家战略的深入发展,北京市经济有望持续、平稳增长。

北京市作为全国的政治、经济和文化中心,积聚了大量的物质和文化资源,吸引了国内外众多大型企业落户北京,其中国务院国资委管辖的146家大型国企中有超过100家在北京设立总部,世界500强企业中有超过200家在北京投资,由商务部认定的跨国公司在北京设立地区总部的有20多家。优越的区位优势和多年发展的积累,使得北京市具有中央经济和总部经济的特征。北京市财政实力雄厚,财政收入稳定性强。近年来随着供给侧结构性改革进一步推进,北京市的经济稳步发展:2018-2020年北京市本级一般公共预算收入分别为3364.1亿元(执行数)、3330.7亿元(执行数)和3236.0亿元(预算数),税收收入系主要来源。2018-2020年北京市本级一般公共预算支出分别为3365.5亿元(执行数)、3070.5亿元(执行数)和3029.0亿元(预算数)。政府基金收入作为北京市财力形成一定支撑,但受土地市场环境影响,近年来政府基金收入波动较大,2018-2020年北京市本级政府基金收入分别为905.6亿元(执行数)、912.9亿元(执行数)和634.9亿元(预算数)。2018-2020年北京市本级政府基金支出分别为1392.8亿元(执行数)、1048.4亿元(执行数)和1012.5亿元(预算数)。

表 1：2018-2020 年北京市本级财政收支状况

单位：亿元

项目	2018 年（执行数）	2019 年（执行数）	2020 年（预算数）
一般公共预算收入	3364.1	3330.7	3236.0
一般公共预算支出	3365.5	3070.5	3029.0
政府性基金收入	905.6	912.9	634.9
政府性基金支出	1392.8	1048.4	1012.5

## （2）房山区域经济

房山区隶属北京市，地处华北平原与太行山交界地带，辖区总面积 2019 平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖 28 个乡镇（街道）、459 个行政村、154 个社区居委会，是首都的西南门户。2018-2020 年，房山区分别实现一般公共预算收入 64.65 亿元、70 亿元和 75.02 亿元，同比增长 7.1%；社会消费品零售总额实现 341.3 亿元，同比下降 9.1%；居民人均可支配收入实现 44078 元，同比增长 2.9%；城镇居民人均可支配收入实现 52288 元，增长 3.2%；金融机构人民币各项存款余额达 1934.2 亿元，同比增长 4.3%，其中城乡居民储蓄余额达 1193.5 亿元，增长 15.2%。目前全区上市企业共 22 家，国家高新、中关村高新企业分别达到 850 家、491 家。PM2.5 年均浓度为 35 微克/立方米，同比下降 16.7%。

房山区历史悠久，素有“人之源”“城之源”和“都之源”的美誉，举世闻名的周口店“北京人”遗址是人类文明的发祥地。3000 多年历史的琉璃河西周燕都遗址被史学界视为北京古代城市发展的

起点，房山生态环境优越，境内有中国房山世界地质公园，华北地区最古老的原始次生林上方山国家森林公园、北方规模最大的石花洞、银狐洞等岩溶洞群。

未来，房山将着力构建“两山四水、三区三轴、三团多点”的空间布局，建成生态优美、绿色发展、功能完备、治理有序的生态宜居示范区，打造创新驱动、文旅融合、产业现代的科技金融创新城。

### 3. 项目情况

表 2：项目概况

项目名称	项目概况		项目总 投资 (亿 元)	计划发 行债券 规模 (亿 元)	棚改主管 部门	项目实施 方
	项目范围	用地面 积(公 顷)				
房山区琉璃河镇 中心区涇城等 5 村棚户区改造和 环境整治项目	本项目位于房山区琉璃河 镇西部，东至京广铁路， 南至规划南环路，西至规 划京保公路新线，北至规 划岳窑路，涉及涇城、刘 李店、二街、三街、李庄 (部分) 5 个村	235.31	114.08	77.73	北京市房 山区住房 和城乡建 设委员会	北京住总 京房房地 产开发有 限公司

#### (1) 项目主体资格

表 3：项目主体基本信息表

名称	北京住总京房房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59



住所	北京市房山区琉璃河镇泗城村委会北 470 米
法定代表人	杨庆改
注册资本	240000 万元
成立日期	2017 年 04 月 19 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	专业承包；销售商品房；从事房地产经纪业务；物业管理；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）；投资管理；资产管理。 （企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## （2）项目情况

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发[2017]19 号），本项目已纳入 2017 年棚改实施计划；于 2017 年 7 月 11 日授权北京住总京房房地产开发有限公司为实施主体（房政函[2017]270 号至 275 号）。本项目实施方案于 2017 年 10 月 12 日北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要[2017]39 期）。

本项目涉及泗城、二街、三街、刘李店、李庄（部分）5 个行政村自主腾退，分六个片区同步实施。项目总占地 235.31 公顷，其中规划中心区范围内 192.66 公顷（国有土地 13.01 公顷、集体土地 179.65 公顷），同步实施整理建设用地 42.65 公顷。项目规划总建筑面积 203.64 万 m<sup>2</sup>，其中回迁安置房建筑面积 42.2 万 m<sup>2</sup>、出让地块总建筑面积 145.47 万 m<sup>2</sup>。



表 4：项目整体指标情况表

实施范围整体			用地面积	地上建筑面积	备注
			（公顷）	（万㎡）	
建设用地	①可出让土地	居住用地	60.54	104.4	
		商业用地	19.37	37.02	
		多功能用地	2.13	4.05	
		小计	82.04	145.47	
	②安置房		28.64	42.2	
	③非经营性用地		19.63	15.53	
	④畸零地（居住）		0.3	0.45	
	合计		130.61	203.64	
代征地	①绿化用地		22.75		
	②道路用地		36.53		
	③水域用地		2.77		
	合计		62.05		
规划中心区范围内合计			192.66	203.64	
同步实施整理建设用地			42.65		
总计			235.31	203.64	

### （3）项目资金到位情况

本项目计划总投资为 114.08 亿元，预计到 2021 年底累计完成投资 23.93 亿元，其中企业自有资金 4.20 亿元、其他融资 13.33 亿元、专项债券 6.40 亿元。2019 年 4 月 30 日取得 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）专项债券 12 亿元，预计 2021 年底结余专项债资金 5.60 亿元，未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金需通过区级财政统筹安排和发行政府债券等方式解决。

项目未产生收益前，专项债券所产生本息由区级财政资金支付。项目采用发行专项债券模式融资建设，通过棚户区回迁安置房销售收入、土地出让收入等方式募集资金偿还。

### 三、 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，对房山区琉璃河镇中心区棚户区进行改造，极大程度缓解了该地区居民居住环境差；基础设施落后，配套不足；治安及环境卫生条件有待改善等问题。项目实施后，该地区人居环境将得到极大改善，增加了人民幸福感，切实解决了当地民生问题；优化了土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益；疏解了琉璃河镇低端产业，促进了该地区现代化农业、生态文旅等方面的发展，从而更有效的促进了房山区的社会经济发展。

### 四、 项目整体投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

##### 1. 编制依据及原则

本次债券募集资金投资项目现金流入通过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实现专项收入及出让土地实现。政策依据为《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》、《北京市房山新城规划建设管理委员会会议纪要》（房新城纪要（2017）39 期）的文件及相关政策。本次预测以北京市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预期土地出让收入为基础，结合项目的建设期、近几年周边地块成交情况、GDP 增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制北京市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土地出让收益预测表（根据北

京市统计公报，北京市 2018 年-2020 年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、6.1% 和 1.2%，近三年平均增速 4.63%。根据北京市 2021 年政府工作报告，2021 年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长 6% 以上。此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预期目标增速孰低计算土地价格的的增长，即增速 4.63%）。

## 2. 估算总额

本项目涉及六个片区同步实施，计划总投资 114.08 亿元，其中项目投资成本为 94.76 亿元，其他成本为 19.32 亿元，具体明细如下：

**表 5：投资估算明细表**

序号	项目	金额（亿元）
1	前期费用	1.95
2	征地费用	15.12
3	拆迁费用	36.55
4	安置房建设成本	32.71
5	市政费用	8.43
小计	<b>投资成本</b>	<b>94.76</b>
6	财务费用	12.67
7	评审费用	0.33
8	企业利润	3.83
9	税费	2.49
<b>总成本</b>		<b>114.08</b>

## （二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、其他融资和专项债券。企业自筹资金 4.20 亿元；其他融资余额 13.33 亿元；专项债券原计划发行总规模为 79.68 亿元，其中：2019 年发行专项债券 12 亿元，



2020 年计划发行专项债券 35 亿元，2021 年计划发行专项债券 30 亿元，2022 年计划发行专项债券 2.68 亿元。根据债券资金调整情况并结合项目实施情况，计划发行总规模调整为 77.73 亿元，2019 年已发行专项债券 12 亿元，2021 年拟调减该笔专项债券资金 5.60 亿元，实际使用债券资金 6.40 亿元；预计未来发行专项债券 71.33 亿元，其中 2022 年计划发行专项债券 35 亿元，2023 年计划发行专项债券 28 亿元，2024 年计划发行专项债券 8.33 亿元。

## 五、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销售产生的现金流入：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整体配建回迁安置房 42.2 万平方米，根据本项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格为阶梯方案，基础价格为 2000 元/平方米），本项目暂按销售价格为 2000 元/平方米测算，则销售收入为 8.44 亿元，可用于资金平衡的收益为 8.44 亿元。

②土地出让产生的净现金流入：假设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自融资开始日起，于 2023-2025 年陆续出让完毕。根据北京市统计公报，北京市 2018 年-2020 年全年生产总值(GDP)同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、6.1%和 1.2%，近三年平均增速 4.63%。根据北京市 2021 年政府工作报告，2021 年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长 6%以上。

此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预期目标增速孰低计算土地价格的<sub>1</sub>增长，即增速 4.63%。以 2023 年及 2025 年末土地挂牌交易的现金流入、考虑土地开发成本、基础政策成本、政府收益的情况，并考虑本项目未来上市的土地出让金、本项目地理位置、周边环境、建设容积率等因素调整进行测算。根据计算，项目收入合计 150.92 亿元，扣除政府预留基金 28.52 亿元，项目净收益为 122.40 亿元，应付本息合计 103.73 亿元，本息覆盖倍数 1.18 倍。预期土地出让收入对应的项目净收益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。

**表 6：房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造项目**

**项目净收益表**

单位：亿元

年度	土地相关收益	安置房专项收入	小计
2023 年	25.31	0.76	26.07
2024 年	24.20	3.26	27.46
2025 年	92.97	4.42	97.39
<b>收入合计</b>	<b>142.48</b>	<b>8.44</b>	<b>150.92</b>
政府预留基金	28.52		28.52
项目净收益	113.96	8.44	122.40

## 2. 融资成本

本项目计划总投资为 114.08 亿元，资金筹措方式为实施企业自筹资金、其他融资和专项债券。企业自筹资金 4.20 亿元；其他融资余额 13.33 亿元；2019 年已发行专项债券 12 亿元，2021 年拟调减该笔专项债券资金 5.60 亿元，实际使用债券资金 6.40 亿元；预计未来发行专项债券 71.33 亿元，预计全部债券到期本息累计 86.78 亿元，

应还本付息情况如下：（本次暂按 2021 年 6 月 30 日为债券调整日，测算本项目应承担的已发行债券利息，最终以上述债券资金以实际调出日期为准。）

表 7：还本付息情况表

单位：亿元

年度资金筹集	本金金额	利率	2018 年利息	2019 年利息	2020 年利息	2021 年利息	2022 年利息	2023 年利息	2024 年利息	2025 年利息	利息 合计	还本付 息合计
2018 年 已取得 贷款	13.33	4.90%	0.62	0.77	0.66	0.66	0.61	0.3	0	0	3.62	16.95
已取得 贷款合 计	13.33	4.90%	0.62	0.77	0.66	0.66	0.61	0.3	0.01	0	3.62	16.95
2019 年 专项债	12	3.25%	0	0.26	0.39	0.3	0.21	0.07	0	0	1.23	7.63
2021 年 专项债	-5.6										0	0
2022 年 专项债	35	3.25%					1.14	1.14	1.14	1.14	4.55	39.55
2023 年 专项债	28	3.25%						0.91	0.91	0.91	2.73	30.74
2024 年 专项债	8.33	3.25%							0.27	0.27	0.54	8.87
专项债 合计	77.73		0	0.26	0.39	0.3	1.35	2.12	2.32	2.32	9.05	86.78
累计	91.06		0.62	1.03	1.05	0.96	1.96	2.42	2.33	2.32	12.67	103.73

本项目专项债券原计划发行总规模为 79.68 亿元，支付债券利息 10.53 亿元，根据债券资金调整情况并结合项目实施情况，计划发行总规模调整为 77.73 亿元，总规模减少 1.95 亿元，支付债券利息调整为 9.05 亿元，债券利息减少 1.48 亿元。

### 3. 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



## 目资金测算平衡表

本期债券募投收益为本项目安置房产生的专项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资金利息由项目资本金及融资资金承担。安置房相关收入现金流根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发[2017]19 号）、《北京市房山新城规划建设管理委员会会议纪要》（房新城纪要〔2017〕39 期），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：2022-2025 年陆续安置完毕，2023-2025 年分别计算安置专项收入 0.76 亿元、3.26 亿元、4.42 亿元；根据北京市统计公报，北京市 2018 年-2020 年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.6%、6.1%和 1.2%，近三年平均增速 4.63%。根据北京市 2021 年政府工作报告，2021 年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长 6%以上。此次预测按照近三年平均增速与 2021 年预期目标增速孰低计算土地价格的增长，即增速 4.63%比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为 1.18 倍。如下表：

表 8：收益与融资平衡情况表

单位：亿元

年度	借贷本息支付			项目收益			政府预留基金	项目净收益小计
	本金	利息	合计	土地相关收益	安置房专项收入	小计		
已融资	13.33	3.62	16.95					
2019 年	12.00	0.26	12.26					
2020 年	0.00	0.39	0.39					

2021 年	-5.60	0.30	-5.30					
2022 年	35.00	1.35	36.35					
2023 年	28.00	2.12	30.12	25.31	0.76	26.07		
2024 年	8.33	2.32	10.64	24.20	3.26	27.46		
2025 年	0.00	2.32	2.32	92.97	4.42	97.39		
合计	91.06	12.67	103.73	142.48	8.44	150.92	28.52	122.4
本息覆盖倍数		1.18						

注：本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

#### 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，本项目，在土地挂牌出让价格增速分别以近3年北京市GDP平均增速4.63%的100%、90%、80%波动幅度内进行测算时，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为分别为1.18倍、1.16倍、1.14倍，项目本息覆盖率均>1，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

#### 六、项目风险控制

项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题；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局缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政局按

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。

