

2019 年北京市棚改专项债券(九期)-2019 年北京市政府专项债券(二十一
期)房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目
(调减项目)专项债券募投项目情况

2019 年北京市棚改专项债券(九期)-2019 年北京市政府专项债券(二十一
期),包含北京市房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目 20 亿元,期限 5 年,票面利率 3.31%,预计本年度结余专项债券
资金 6.15 亿。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城关中心区棚户区改造土地开发项目、房山
区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目。房山区城关中心区
棚户区改造土地开发项目位于城关街道中心区,为市区重点项目,重
大民生工程。房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目位
于长阳镇中心区,该项目已列入市、区两级重点项目。

一、项目基本情况

(一) 相关规划

1. 项目批复情况

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目位于房山区阎村镇中
心区,东至肖庄村,南至六环路以南,西至大件路与阎东路交口以东,
北至小紫草坞村,涉及 6 个行政村搬迁安置:大紫草坞村、小紫草坞
村、前沿村、炒米店村、元武屯村、肖庄村。项目规划总用地约 252.29
公顷。项目规划总建筑规模约 160.57 万平方米,其中安置房建筑面
积约 70.64 万平方米,经营性地块建筑面积 69.53 万平方米,三大设
施建筑规模约 20.4 万平方米。(最终以规划部门审批意见为准)。
本项目按照京津冀发展定位要求,结合镇域实际情况,瞄准“打造新
热点、建设新阎村”的战略目标,通过实施棚改整治,打造成为房山

组团新热点和中关村南部创新城新热点，促进产城融合，加速新型城镇化建设配套，使镇域发展与长良组团建设实现相互促进、相得益彰及相互融合，建立建成首都西南具有产业竞争优势、和谐居住环境、具有区域凝聚力的城乡协调、产城融合的特色小镇。

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建议》（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）；

(5) 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号）；

(6) 《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）

(7) 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政发【2019】7号）。

(8) 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2020】11号）

(二) 募投项目情况

1. 项目所在区域情况

房山区隶属北京市，地处华北平原与太行山交界地带，是首都西

南门户。2018 年-2020 年，房山区分别实现一般公共预算收入 64.65 亿元、70.06 亿元和 75.02 亿元。政府基金收入分布为 74.68 亿元，58.12 亿元和 87.10 亿元。

房山区 2018-2020 年财政经济数据

项目	2018 年	2019 年	2020 年
地区生产总值（亿元）	761.78	810.90	820.64
一般预算收入（亿元）	64.65	70.06	75.02
政府性基金收入（亿元）	74.68	58.12	87.10
其中：国有土地出让收入（亿元）	71.12	50.46	85.51
政府性基金支出（亿元）	33.86	86.67	37.64
其中：国有土地出让支出（亿元）	30.48	12.40	16.04

2. 项目情况

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目概况

项目名称	项目概况		项目 总投资 (亿元)	项目主管 部门	项目实施方
	项目范围	用地面积			
房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目	东至肖庄村，南至六环路以南，西至大件路与阎东路交口以东，北至小紫草坞村	252.29 公顷	147.52	北京市房山区住房和城乡建设委员会	北京京房兴业置地有限公司

(1) 项目主体资格

北京京房兴业置地有限公司

名称	北京京房兴业置地有限公司
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y
住所	北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米
法定代表人	李坤
注册资金	1000 万元
成立日期	2020 年 7 月 16 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发

（2）项目情况

项目 2020 年 5 月 29 日通过八届房山区政府第 85 次专题会审议，中建新城（北京）投资发展有限公司退出阎村镇棚改项目实施主体，于 2020 年 9 月 3 日授权北京京房兴业置地有限公司为实施主体。根据《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发【2019】7 号）文件，项目已纳入 2019 年实施计划册。该项目位于房山区阎村中心街区，涉及大紫草坞村、炒米店村、元武屯村、肖庄村、小紫草坞村、前沿村等 6 个行政村的拆迁、征地及安置工作。项目总占地约 252.29 公顷，规划总建筑面积约 160.57 万平方米，其中安置房建筑面积约 70.64 万平方米，经营性地块建筑面积 69.53 万平方米，三大设施建筑规模约 20.4 万平方米。（最终以规划部门审批数据为准）。

（3）项目资金到位及使用情况

本项目对应 1 个棚户区改造项目（项目分为 5 个片区开发实施），项目计划总投资约 147.52 亿元，其中计划申请发行专项债券总规模约 117.53 亿元。剩余资金缺口以土地出让收益及安置房回购款进行平衡。2019 年发行专项债券 20 亿元，期限五年期，预计本年度结余 6.15 亿元，拟将结余专项债券资金调整至房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目、房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目。未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金通过区财政统筹安排等方式解决。

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财政资金安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应。专项债券主要通过土地出让收入偿还。

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。通过对阎村镇中心区实施棚户区改造，极大改善当地基础设施落后，居民居住条件差的问题，同时促进产业结构调整升级，促进房山区经济发展。通过项目的建设，优化土地利用结构，提高国有土地资源的社会效益，促进房山区经济繁荣，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

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

本期债券资金投资项目现金流入通过经营性土地出让的方式实现。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，以北京市房山区预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近期可参照项目周边地块成交情况、区域 GDP 增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总投资测算表。

2. 估算总额

经测算项目总投资约 147.52 亿元，包括征地、拆迁、安置房及配套建设、必要的市政基础设施建设、工程建设有关其他费用。总投资构成情况见下表：

投资估算表

单位：亿元

序号	项目名称	投资金额	备注
1	前期费用	0.52	
2	征地费用	18.93	
3	拆迁费用	51.07	
4	安置房建设费用	55.60	
5	市政基础设施建设费用	5.64	
6	其他费用	0.51	
投资成本小计		132.27	

7	财务费用	10.39	
8	评审费用	0.45	
9	管理费	4.41	
总成本		147.52	

（二） 资金筹措方案

项目资金筹措方式为政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金，2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）包含本项目 20 亿元，2021 年 7 月已调减该笔专项债券资金 2 亿元，2021 年 9 月拟将该笔专项债券资金调减 6.15 亿元，实际使用债券资金 11.85 亿元；预计未来申请发行专项债券 105.68 亿元，合计筹措资金 117.53 亿元，预计 2022 年开始有项目资金回笼，资金筹措充足。

四、专项债券资金调整方案

（一）专项债券发行情况

2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期），包含房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目 20 亿元，债券期限 5 年，票面利率 3.31%，付息频率 12 月/次，到期日 2024 年 7 月 1 日。

（二）专项债券使用情况

2019 年三季度开展腾退入户调查工作进展缓慢，且因 2020 年上半年受新冠疫情突发及北京市二次疫情的影响，造成项目的拆迁、手续办理等工作无法顺利开展，项目间歇性停滞，从而影响了专项债券资金的支付进度。期间主要进行变更实施主体和新旧实施主体交接工作。截至 2021 年 9 月 22 日，本项目累计已支出专项债券资金 6.89 亿元。本次拟调减专项债券 5 亿元至房山区

城关中心区棚户区改造土地开发项目，调减专项债券 1.15 亿元至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目，剩余专项债券资金将用于本项目腾退补偿、征地、安置房建设等工作的款项支付。

（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，结合项目实际情况，拟调减专项债券 5 亿元至房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目，调减专项债券 1.15 亿元至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由本项目承担。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

假设项目各年入市土地于当年出让完成；根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地规划总建筑面积 69.53 万 m^2 ，其中拟于 2022 年入市交易土地规划建筑面积 18.28 万 m^2 ，拟于 2023 年入市交易土地规划建筑面积 30.97 万 m^2 ，拟于 2024 年入市交易土地规划建筑面积 20.26 万 m^2 。

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：本项目总土地出让收入 1,676,566.07 万元，其中 2022 年土地出让收入 440,909.62 万元，2023 年土地出让收入 746,989.66 万元，2024 年土地出让收入 488,666.79 万元。

表 6 土地出让收益预测表

项目	2022 年	2023 年	2024 年	合计
土地出让价格 (元/ m ²)	24,119.78	24,119.78	24,119.78	
出让土地建筑面积 (万 m ²)	18.28	30.97	20.26	69.51
土地出让收入 (万元)	440,909.62	746,989.66	488,666.79	1,676,566.07

(二) 融资成本

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总投资约 147.52 亿元，项目预计专项债券募集资金约 117.53 亿元，按照资金募集计划，其中 2019 年发行专项债券 20 亿元，期限为五年期；2021 年调减专项债券 8.15 亿元，2022 年计划申请发行专项债券 85.68 亿元，期限为三年期；2023 年计划申请发行专项债券 20 亿元，期限为三年期；预计债券存续期间本息累计约 129.59 亿元（债券发行利率按 3%测算）。

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	本期调减 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
已融资								
2019 年		200,000.00			200,000.00	3.31%		0.00
2020 年	200,000.00				200,000.00	3.31%	6,620.00	6,620.00
2021 年	200,000.00		81,500.00		118,500.00	3.31%	6,620.00	88,120.00
2022 年	118,500.00	856,800.00			975,300.00	3.31%/3%	4,431.26	4,431.26
2023 年	975,300.00	200,000.00			1,175,300.00	3.31%/3%	29,626.35	29,626.35
2024 年	1,175,300.00			118,500.00	1,056,800.00	3.31%/3%	35,626.35	154,126.35
2025 年	1,056,800.00			856,800.00	200,000.00	3.00%	31,704.00	888,504.00
2026 年	200,000.00			200,000.00	0.00	3.00%	6,000.00	206,000.00
债券融资小计		1,256,800.00	81,500.00	1,175,300.00			120,627.96	1,377,427.96

（三）阎村镇棚户区改造及环境整治资金测算平衡表

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益合计 1,487,188.82 万元（土地出让收入 1,676,566.07 万元+安置房销售收入 141,280.00 万元-政府土地出让收益 330,657.25 万元），应付本息合计 1,295,927.50 万元，本息覆盖倍数 1.15 倍。预期项目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。

房山区阎村镇棚户改造及环境整治项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	安置房专项收入	政府土地出让收益	小计
2019 年							
2020 年		6,620.00	6,620.00				
2021 年		6,620.00	6,620.00				
2022 年		4,431.26	4,431.26	440,909.62			440,909.62
2023 年		29,626.35	29,626.35	746,989.66			746,989.66
2024 年	118,500.00	35,626.35	154,126.35	488,666.79			488,666.79
2025 年	856,800.00	31,704.00	888,504.00				
2026 年	200,000.00	6,000.00	206,000.00				
合计	1,175,300.00	120,627.96	1,295,927.96	1,676,566.07	141,280.00	330,657.25	1,487,188.82
本息覆盖倍数	1.15						

注：本息覆盖倍数=项目收益合计/应付本息合计

（四）总体评价

综上所述，在项目收益预测及其他所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目，在土地挂牌出让价格增速分别以 2018-2020 年 GDP 平均增速 4.63% 的 100%，90%，80%

比例计算时，预期土地出让收入偿还项目融资本金和利息，最低本息覆盖倍数为 1.10，可实现项目收益和融资自求平衡。

六、项目风险控制

棚户区改造项目投资量大，土地开发过程中受征拆工作复杂、宏观经济、相关政策等诸多因素影响，存在着工程实施风险、组织和管理风险、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。在项目实施过程中，加强各类风险的预警，加强投资管理和工程进度管理，采取科学有效的措施完成项目各项工作。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。本级政府将按照《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。