



2019 年北京市棚改专项债券(五期)一

2019 年北京市政府专项债券 (十七期)

密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目项目募投书 (调减项目)

密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目政府专项债券发行总额 12 亿元，专项用于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目。结合项目进展情况，为加快债券资金使用，提高债券资金使用效率，本次计划调整密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目债券资金 26829.1493 万元至密云区穆家峪镇新农村、刘林池棚户区改造项目。

调减原因：因耕地占补平衡指标暂未完全落实无法编制一书四方案，导致征地手续暂时无法报审，征地资金当年无法支出，为加快债券资金支出，防止债券资金搁置，申请进行调减。

一、项目基本情况

(一) 相关规划

1. 情况简介

本项目位于密云区十里堡镇王各庄村，项目棚改范围，北至 101 国道，南至潮白河岸，西至密云区怀柔区界，东至密云区十里堡镇程家庄、庄禾屯村界。项目总投资 295125 万元。

十里堡镇王各庄村是密云区 1958 年建设的水库移民村庄，2001 年王各庄村实施旧村改造，启动村民转居及上楼安置工作，2003 年完成整建制转居，后因政策变化等问题村民回迁楼搁置。

王各庄村自 2003 年转制以来，既没有落实居民待遇，也无法享受

惠农政策，处境尴尬，居民上访不断，只能靠镇、村两级加大投入，勉强维持平稳。全村现状房屋均已破旧，居住环境差，存在安全隐患，亟待治理。项目的实施可以改善该区域房屋破旧的现状，整治101国道沿线环境，促进该区域发展，提高区域居民生活水平，美化环境。

为彻底解决王各庄村历史遗留问题，改善王各庄村社区居住环境和基础设施落后的现状，根据《北京市住房和城乡建设委员会关于将密云县十里堡镇王各庄棚户区改造项目纳入我市棚户区改造范围的意见》（京建函[2014]304号文）。十里堡镇王各庄棚户区改造项目已纳入北京市棚户区改造范围。

2. 相关文件

1.《近远郊区县及国有工矿 2015 年棚户区改造和环境整治项目计划表（前期计划部分）》；

2.北京市住房和城乡建设委员会关于将密云区十里堡王各庄棚户区改造项目纳入我市棚户区改造范围的意见 京建函【2014】304号；

3.密云区十里堡镇王各庄棚改地块控制性详细规划；

4.密云县人民政府关于授权北京住总绿都投资开发有限公司为十里堡镇王各庄棚户区改造项目实施主体的批复 密政发【2015】36号；

5.北京市规划和国土资源管理委员会关于办北京市密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目回迁地块（MY00-0500-0002 地块）设计方案的审查意见 2016 规（密）复函字 0022 号；

- 6、北京市发展和改革委员会文件京发改（核）【2018】214号；
- 7、北京市人民政府会议纪要第7号 2017年1月16日；
- 8、北京市规划和国土资源管理委员会关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目回迁地块控制性详细规划的批复 市规划国土函【2016】570号；
- 9、北京市规划委员会密云分局关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目规划意见的答复意见 规密复【2016】87号；
- 10、关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目环境影响审查的复函 密环审函字【2016】50号；
- 11、北京市交通委员会关于密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函 京交函【2016】1154号；
- 12、北京市住房和城乡建设委员会关于将密云区十里堡王各庄棚户区改造项目纳入2015-2017年全国棚户区1800万套改造计划的意见 京建函【2016】386号--批复；
- 13、北京市住房和城乡建设委员会关于将密云区十里堡王各庄棚户区改造项目纳入我市棚户区改造范围的意见 京建函【2014】304号；
- 14、北京市密云区人民政府关于报批密云区十里堡镇王各庄棚户区改造地块控制性详细规划的函 密政函【2016】34号；
- 15、北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件 2016规（密）条整字0001号；
- 16、北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见

市规划国土密预【2017】4号；

17、北京市密云区人民政府常务会议纪要 第8期 2017年5月15日。

(二) 本次债券资金调整项目情况

1. 项目情况

项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资	原发行规模	调整金额	项目实施方
	项目范围	项目面积				
密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目	东至王各庄村界，南邻潮白河，西至西统路，北至101国道	125.21公顷	295125万元	120000万元	26829.1493万元	北京住总绿都投资开发有限公司

(1) 项目主体资格

①北京市密云区住房和城乡建设委员会

名称	北京市密云区住房和城乡建设委员会
----	------------------

统一社会信用代码	11110228000107772X
住所	北京市密云区水源东路 339 号
法定代表人	宋印双
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

②北京市密云区十里堡镇人民政府

名称	北京市密云区十里堡镇人民政府
统一社会信用代码	111102280001084000
住所	密云区十里堡镇十里堡村
法定代表人	王珂

注册资本	/
成立时间	/
公司类型	机关
经营范围	/

③北京住总绿都投资开发有限公司

名称	北京住总绿都投资开发有限公司
统一社会信用代码	91110000318330974R
住所	北京市密云区西大桥路 67 号十里堡镇政府办公楼 407 室 -930
法定代表人	肖冬梅
注册资本	10 亿元
成立时间	2014 年 12 月 15 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）

经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；投资管理；资产管理；房地产信息咨询；销售自行开发的商品房；企业策划；组织文化艺术交流活动（不含演出）。（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

根据北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2016 规土(密)条整字 0001 号)，本项目规划用地位于密云区十里堡镇王各庄行政区划范围内，京密路与西统路交汇处。规划用地四至范围：北至京密路南侧规划道路红线，西至西统路东侧规划道路红线，南至规划中街南侧道路红线，东至规划一路、规划二支路东侧道路红线以及规划公园绿地东边界线。总面积 125.21 公顷，其中国有用地面积 3.81 公顷，集体建设用地面积 45.85 公顷，集体农用地面积 75.55 公顷。拆除总建筑面积 130160.17 平方米。腾退土地 14.66 公顷，项目通过对王各庄棚户区危旧住房以及环境的治理改造，集中建设安置房，消除社会安全隐患，改善 400 多户棚户区群众得居住条件和生活质量。

二、项目资金平衡情况

本项目直接总投资估算为 295125 万元，其中：征地补偿费 107497 万元、拆迁补偿费 60872 万元、市政基础设施建设费 6694 万元、安置房建设工程费 116910 万元、前期费用 3152 万元。项目资金筹措方式为企业自筹资金、棚改专项债券和政府预算安排资金。

本项目开发成本预估为 329932 万元，2019 年已发行专项债券 120000 万元，按年度支付利息，2021 年拟调减债券 26829.1493 万元，后继不再发行专项债券，融资利率为 3.18%，预计到期本息累计 103979 万元。

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市〔2005〕540 号）；《北京市城市总体规划》（2004 年—2020 年）；《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

本次将年内无法形成支出的专项债券资金调整到密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户户区改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目支付。

（一）投资估算

本项目在项目建设期间，已使用专项债券筹集资金共 93170.8507 万元，本项目从实际出发，债券发行利率为 3.18%，据此估算总投资为 329932 万元。

（二）资金筹措

本项目总投资为 329932 万元，其中，企业自筹资金 210000 万元，2019 年已发行债券 120000 万元，由于项目进度变化，影响资金支出进度，根据实际情况拟调减债券金额 26829.1493 万，剩余债券资金 93170.8507 万元用于本项目投资建设。后续不再发行专项债券，期

限3年，债券发行利率3.18%，利息按年支付，本金到期一次性偿还，预计到期本息累计103979万元，还本付息表如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019	0.00	120000	0.00	0	0.00	3.18%	0.00	0.00
2020	120000	0.00	0.00	0	120000	3.18%	3816	3816
2021	120000	0.00	26829.14 93	0	93170.85 07	3.18%	5511	5511
2022	93170.85 07	0.00	0.00	93170.8 507	0.00	3.18%	1481	103979
合计		120000	26829.14 93	93170.8 507			10808	103979

利息支付主体情况说明：调减债券额度前的全部债券利息由密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目支付；本次调整后，93170.8507万元债券利息由密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目支付；调减的26829.1493万元债券利息支出由密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目承担。

（三）资金覆盖率

项目估算总收入465455万元，估算资金成本329932万元，总资金成本覆盖倍数为1.41倍。根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券资金覆盖可达到4.48倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券本息总额，见下表：

项目收益与融资自求平衡情况表

单位（万元）

年度	债券本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地入市收入	安置房销售收入	小计
2019	120000					
2020		3816	3816			
2021	93170.8507	5511	5511			
2022	93170.8507	1481	94652	465455	0.00	465455
合计	93170.8507	10808	103979	465455	0.00	465455
本息覆盖倍数	4.48					

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖为 4.25 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，如下表：

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%
一、用于资金平衡相关收入（1）	465455	442182
二、借贷本息支付（2）	103979	103979
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	4.48	4.25

三、经济社会效益分析

本项目是一项政治民生工程，不以营利为目的。既对原王各庄棚

户区进行了改造，又改善了民生，促进了十里堡镇的社会经济发展，本项目是旨在改善密云区棚户区住户生活环境、提升生活质量的重点政治民生工程。项目的建设，优化了土地利用结构，提高了土地资源的社会经济效益。项目完成后，既对密云区十里堡镇王各庄棚户区进行了改造，又有效改善老百姓居住生活环境，提升棚户区住户的生活幸福感，维护社会和谐稳定，提升了整体区域价值。

四、项目资金使用情况以及目前进展

王各庄项目共涉及拆迁户 497 户（处），已完成拆迁 483 户（处）；回迁安置房建设面积 13.9 万平方米，已于 2020 年 4 月完成建设并实现回迁入住。截止目前王各庄项目累计发行政府专项债券资金 120,000 万元，累计支出债券资金 67575.0543 万元，剩余债券资金 52424.9457 万元。预计至 2021 年底还需支付债券资金 25595.7964 万元，剩余债券资金 26829.1493 万元，申请进行调减。

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、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。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，由区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。

