

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)

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目募投书(调增项目)

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目政府专项债券发行总额 41 亿元,涉及密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目债券资金 33 亿元,密云区穆家峪镇新农村、刘林池环境提升改造项目工程专项债券资金 8 亿元,本次涉及由密云区十里堡镇王各庄棚户区改造项目专项债券资金调整 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。

调增原因:密云区穆家峪镇新农村、刘林池棚户区改造项目为密云区重点项目,项目目前正处于拆迁、建安工程阶段,且 2019 年、2020 年发行债券资金已全部完成支出,现阶段棚改工作仍需大量债券资金支持,从而完成拆迁补偿以及回迁安置任务,保证棚改范围内村民及时回迁,促进新刘地区和谐稳定发展。

一、项目基本情况

(一) 相关规划

1. 情况简介

密云区穆家峪镇新农村、刘林池棚户区改造项目主要工作内容为前期手续办理、征地、拆迁、市政建设、回迁安置房建设、验收入市交易及相关后续事项。为降低项目改造成本,实现“双控三限”和减量发展的目标,综合考虑有关政策,拟通过“整改提升+新农村

建设”方式推动实施，将改造项目整体分成农民定向安置房项目、环境提升改造项目和集体产业项目实施，本项目整体测算成本，改造成本区域统筹，统一计入资金平衡地块的土地开发成本。

本项目位于密云区穆家峪镇新农村、刘林池，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路，预计总投资 744859 万元。

新农村和刘林池村位于密云新城东部，属于 1958 年密云水库移民村。由于两村位于密云新城规划范围内，部分为城市发展备用地，从 1996 年至今暂停宅基地审批。由于各项建设审批暂停，村民住房及基础设施的改造处于停滞状态。加之大量的流动人口涌入，使该地区本身薄弱的基础设施不堪重负。

2011 年“7.24”、2012 年“7.21”和 2016 年“8.12”事件，强降雨使该地区的防汛工作难度进一步加大，每年都有塌房的现象，对村民的生命财产安全造成极大的威胁。

按照严格守住人口总量上限、生态控制线、城市开发边界三条红线的原则，此次密云区穆家峪新农村刘林池地区综合改造拟采取整村拆迁，不增加占地规模，最小限度征地转非，农民在集体土地上回迁楼安置，全面满足北京市新千人规划指标要求，配足配全各类公共服务配套设施，按照降低居住规模、增加产业规模的要求平衡改造资金，并且预留村庄产业发展用地。

2. 相关文件

(1) 《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》（国办发〔2011〕45号）；

(2) 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》国发〔2014〕36号文；

(3) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25号文；

(4) 《北京关于进一步规范棚户区改造项目融资工作的通知》京财经二〔2017〕2294号文；

(5) 《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》京建发〔2018〕455号文；

(6) 《密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目住宅、非住宅拆迁补偿（安置）方案》；

(7) 《密云区穆家峪镇刘林池棚改地块控制性详细规划》；

(8) 《密云区穆家峪镇新农村棚改地块控制性详细规划》；

(9) 《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）》；

(10) 北京市密云区人民政府关于《授权北京住总绿都投资开发有限公司为穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目实施主体的批复》（密政函〔2018〕77号）；

(11) 《北京市住房和城乡建设委员会关于确认密云区穆家峪镇新农村和刘林池村纳入 2018 年北京棚户区改造实施项目的复函》（京建函〔2018〕299号）。

（二）债券资金调整情况

1. 项目情况

项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资	已发行金额	2021 年调增金额	项目实施方
	项目范围	项目面积				
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	密云区穆家峪镇新农村、刘林池，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路。	337.32 公顷	744859 万元	410000 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北京市密云区穆家峪镇人民政府

名称	北京市密云区穆家峪镇人民政府
统一社会信用代码	11110228000108513N
住所	北京市密云区穆家峪镇人民政府荆稍坟村
法定代表人	李海生

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)》(2018 规土(密)条整字 0001 号)，本项目位于密云区穆家峪镇新农村、刘林池，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路。总面积 337.32 公顷，其中国有用地面积 49.47 公顷，集体土地用地规模 287.85 公顷。拆除房屋建筑面积 661000 平方米，腾退土地 21346 平方米，项目通过对新农村、刘林池地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 2000 多户群众得居住条件和生活质量。

二、项目资金筹措及资金平衡情况

（一）资金筹措

本项目总投资为 744859 万元，已发行专项债券 410000 万元，

融资利率为 3.25%、2.42%，2021 年调剂棚改专项债券资金 26829.1493 万元，用于新刘棚改项目中新丰市场拆迁工作以及建安工程款及二类费支付。2022 年根据开发进度拟再发行债券 308030 万元，假设融资利率为 3.18%，项目预计还本付息 828395 万元，应还本付息情况如下：

还本付息表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 金额	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付 利息	还本付息 合计
2019		330000		330000	10725	10725
2020	330000	80000		410000	12661	12661
2021	410000	26829.1493		436829	12874	12874
2022	436829	308030	26829.1493	718030	22883	49712
2023	718030		638030	80000	22456	660486
2024	80000		80000		1936	81936
合计		744859	744859		83536	828395

（二）项目资金平衡收入测算

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户户区改造项目资金平衡收入测算为安置房销售收入与土地出让收入合计 996550 万元，其中：

（1）安置房销售产生的收入测算

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户户区改造项目回迁安置房的销售收入暂估为 39000 万元。

（2）土地出让产生收入测算

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算

楼面单价为 1.45 万元/平方米，预测土地出让价格增速以 2021 年全年 GDP 同比增速为 6% 的 80% 即 4.8% 的预测楼面价为 1.60 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 59.8469 万平方米（其中：预算国道南侧区域销售面积 7.0325 万平方米），资金平衡土地相关收益可产生收入为 957550 万元（其中：预算国道南侧区域资金平衡土地相关收益可产生收入为 112520 万元）。

情况说明：土地出让产生收入测算中，包括：新增项目土地上市用于资金平衡项目、销售面积收入 112520 万元。根据密云区的相关政府会议纪要，为实现新刘棚改造项目资金平衡，计划在新刘棚改造项目 101 国道南侧拟新增项目中增加建筑面积 70325 平方米。该地块现状基本是熟地状态，一级开发基本完成，产生的收益基本是净收益，根据目前该区域上市楼面单价可实现收益 112520 万元，目前尚未形成完整的审批手续和依据。特此说明。

具体为：

①基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区穆家峪镇新农村、刘林池，经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区檀营乡 MY00-0103-6002 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.75 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地，楼面价 1.20 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6005

地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.49 万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 1.45 万元/平方米。

北京市 2017-2019 年全市生产总值(GDP)增速可按可比价格计算分别为 6.7%，6.6%，6.1%。近 3 年平均增速 6.5%。在北京市政府报告中预计 2019 年增速为 6%，接近 3 年增速与 2020 年预计增速孰低的原则确定，并以此为依据计算土地价格的增长，按照上述原则，确定项目土地价格增速为 6%。

②土地出让产生的收入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，分别以 2020 年 GDP 增速(6%)的 100%，90%，80%比例计算土地价格的增长，以融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	规模(万平方米)	按 2020 年 GDP 增速 6%的 100% (万元)	按 2020 年 GDP 增速 6%的 90% (万元)	按 2020 年 GDP 增速 6%的 80% (万元)
------	----	----------	-------------------------------------	------------------------------------	------------------------------------

密云区穆家峪镇新农 村刘林池棚户区改造 项目	密云区穆家峪镇刘林池 村村域和新农村除前栗 园村飞地以外的村域范 围，北至站东路，南至 潮河，西至行宫小区及 檀营回迁小区，东至京 承铁路	59.8469	978130	969519	957550
	合计	59.8469	978130	969519	957550

（三）资金覆盖

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收入，土地未交易前需要支付资金利息由区财政政府性基金收入支付。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）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2019年开始腾退，2023年基本建设完毕。按2022年预计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1.20。如下表：

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	330000	10725	340725			
2020	80000	12661	433386			
2021	26829.1493	12874	473089			
2022	308030	22883	804002			
2023		22456	826459			
2024		1936	828395	957550	39000	996550
合计	744859	83536	828395	957550	39000	996550
本息覆盖倍数	1.20					

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，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户户区改造项目提供足够的资金支持，保证密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户户区改造项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券还本付息要求。

（四）压力测试

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 1.14 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

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）	996550	946723
二、借贷本息支付（2）	828395	828395
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.20	1.14

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。即对原新农村、刘林池地区进行了改造，又改善了民生，促进了穆家峪镇的社会经济发展，本项目是旨在改善密云区住户生活环境、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，即对密云区穆家峪镇新、刘地区进行了改造，又有效改善老百姓居住生活环境，提升居民的生活幸福感，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

（一）拆迁工作

新刘棚改项目共涉及 3455 户（处），其中：住宅 2011 户、非住宅 136 处、地上物 1119 处、新丰市场 189 户。拆迁工作按照计划分期进行，先启动住宅预签约工作，达到 98%以上预签约率后正式启动。项目于 2018 年 10 月启动住宅签约工作，在 23 天预签约期内完成住宅签约 1984 户，签约率 98.65%，实际拆除 1923 户，剩余 88 户未拆除。2019 年 8 月，本项目启动非住宅、地上物（一期）的签约工作，按计划签约拆除了 60 户非住宅、639 户地上物。

（二）工程建设工作

新刘棚改项目回迁安置房建设面积 78 万平方米：其中地上 52 万平米，地下 26 万平米，容积率 2.0，设计总户数 4919 户。其中回迁安置房 E 地块于 2019 年 11 月开工建设；C、D 地块于 2020 年 7 月开工建设；A、B、F、G、H 于 2020 年 12 月开工建设，计划于 2022 年 10 月竣工，并同步完成回迁安置房地块各项市政配套工作，达到

交付使用条件，各地块具体进度如下：

回迁安置房 E 地块主体结构、二次结构均施工完成，计划年底室内装修工程、外檐工程、机电安装工程完成至总工程量的 60%。

C、D 地块目前主体结构已施工完成，正在进行二次结构施工。计划 11 月底二次结构施工，年底室内装修工程、外檐工程、机电安装工程均完成至总工程量的 40%。

A、B、F、G、H 地块部分楼座已经完成主体结构封顶，计划 2021 年 12 月中旬全部完成主体结构封顶，年底二次结构完成 60%、室内装修工程、外檐工程、机电安装工程完成至总工程量的 30%。

（三）资金使用情况

新刘棚改项目累计发行政府专项债券资金 41 亿元，其中 2019 年发行棚改政府专项债券 33 亿元，2020 年发行城市提升改造专项债券 8 亿元。资金到位后严格按照密云区新增政府专项债券资金管理办法使用，确保专款专用，截至 2021 年 6 月 30 日已全部支付完毕。

现新刘项目正处于拆迁及安置房建设阶段，安置房建设及拆迁急需债券资金支持，根据目前情况，需调整密云区十里堡镇王各庄棚户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、刘林池棚户户区改造项目。

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。



