

2019 年北京市土地储备专项债券（六期） -
2019 年北京市政府专项债券（十五期）
门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目
（调减项目）募投情况书

北京市土地整理储备中心

二零二一年十月

目 录

一、项目基本情况.....	1
（一）相关规划.....	1
（二）募投项目情况.....	3
二、经济社会效益分析.....	5
（一）经济效益分析.....	5
（二）社会效益分析.....	5
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	7
（一）投资估算.....	7
（二）资金筹措方案.....	7
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	10
（一）项目收益测算.....	10
（二）资金测算平衡情况.....	11
（三）总体评价.....	15
五、项目控制风险.....	15



北京市已发行的 2019 年北京市土地储备专项债券（六期），发行日期为 2019 年 6 月 28 日，期限 3 年，利率 3.18%，2022 年 6 月 27 日到期，其中 45,000 万元用于门头沟曹各庄桥户营土地一级开发项目（以下简称“本项目”）。由于本项目资金支出进度缓慢，为提高债券资金使用效益，拟从本项目调整债券资金 5,500.27 万元至通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目使用。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 项目背景

本项目的开发将提升门头沟区的总体风貌，增强辖区的城市中心区功能，完善区内城市基础设施建设，为周边的适时建设创造先机，促进当地经济经济增长；同时，项目的开发能增加政府财政收入，有利于政府把分散的土地集中起来，统一规划，促进开发土地的社会效益，提高土地利用率。

项目的开发将提供更多的直接和间接就业机会。首先，土地储备项目阶段房屋的拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设、场地平整等工作都会产生大量的间接就业机会；其次，项目建成后的商业、社区配套等将形成新的消费和市场需求，增加服务行业的就业岗位。

项目的实施将改变现状用地内脏乱差的居民生活空间，经过重新规划，该区域绿地、水域面积将有所增加；通过区内绿化建设、建筑形象的配合，该地域的文化品位和整体形象得以提高。

项目实施开发，土地入市后，可为政府带来二级开发的税收收入，产生相应新的税源。通过本项目的实施，本地区的基础设施条件将得到改善，促进经济发展，吸引更多企业前来投资，进一步增加财政收入。

项目完成后，将进一步发挥门头沟区区域优势，增强区域竞争力，实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约使用土地，满足区域经济发展和城市建设用地的需要。良好的区域环境、快捷方便的交通、合理的规划布局、健全的配套设施有利于提高区域成熟度，为该地区人民整体生活质量和生活品位的提高创造条件，提高人民物质文化生活水平。

2. 项目所在区域规划情况介绍

根据立项批复文件，曹各庄、桥户营村土地一级开发项目位于门头沟区永定镇，分为 A、B、C 三个立项地块，项目四至为：北至桥户营草坪花卉生产基地，南至桥户营村，西至石担路，东至砂石场。规划总用地面积 92.76 公顷，其中建设用地 52.42 公顷，代征地 40.34 公顷。规划总建筑面积 132.71 万平方米，计划总投资 49.61 亿元。该项目主体为北京市土地整理储备中心与北京市土地整理储备中心门头沟区分中心。

（二）相关文件

（1）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

（2）财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预〔2015〕225 号）；

（3）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）；

（4）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）；

（5）财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89 号）；

(6) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2019〕23号);

(7) 财政部《关于印发〈地方政府债券发行管理办法〉的通知》(财库〔2020〕43号);

(8) 中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》(厅字〔2019〕33号);

(9) 北京市财政局《关于印发〈2019年北京市政府债券招标发行兑付办法〉的通知》(京财国库〔2019〕1022号);

(10) 北京市财政局《关于印发〈2019年北京市政府债券招标发行规则〉的通知》(京财国库〔2019〕1023号);

(三) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

北京门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目(以下简称“本项目”)位于门头沟区永定镇,分为A、B、C三个立项地块,项目四至为:北至桥户营草坪花卉生产基地,南至桥户营村,西至石担路,东至砂石场。

2018年,门头沟区完成地区生产总值188.1亿元,区级一般公共预算收入31.58亿元,区级政府性基金预算收入92.69亿元,政府性基金预算支出97.63亿元。

2019年,门头沟区完成地区生产总值249.3亿元,区级一般公共预算收入完成33.65亿元,区级政府性基金预算收入8.68亿元,政府性基金预算支出45.06亿元。

2020年,门头沟区预计实现地区生产总值253亿元,区级一般公共预算收入完成32.06亿元,区级政府性基金预算收入41.90亿元,政府性基金预算支出69.80亿元。

2. 项目情况

表 2 项目概况

项目名称	门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目
债券存续期内项目总投资（万元）	558,515.57 万元
发行债券规模（万元）	45,000.00 万元
计划本期调减专项债券规模（万元）	5,500.27 万元
项目实施方	北京永鸿世业房地产开发有限公司
项目位置及范围	北至桥户营草坪花卉生产基地，南至桥户营村，西至石担路，东至砂石场
用地面积	40.15 公顷

（1）项目实施单位资格

表 3 北京永鸿世业房地产开发有限公司

名称	北京永鸿世业房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110109558571806L
住所	北京市门头沟区石龙南路 11 号北楼 102 室（永定镇政府院内）
法定代表人	宋天祥
注册资本	1000 万元
成立日期	2010 年 5 月 21 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；专业承包；施工总承包；土地整理；物业管理；酒店管理；项目投资；投资管理；投资咨询；技术开发；家居装饰设计；房地产信息咨询；经济信息咨询；销售建筑材料；商品房。

（2）项目背景及项目情况

曹各庄、桥户营村土地一级开发项目（以下简称“本项目”）位于门头沟区永定镇，分为 A、B、C 三个立项地块，项目四至为：北至桥户营草坪花卉生产基地，南至桥户营村，西至石担路，东至砂石场。规划总用地面积 92.76 公顷，其中建设用地 52.42 公顷，代征地 40.34 公顷。规划总建筑面积 132.71 万平方米。

3. 项目资金到位情况

债券存续期内项目总投资约 558,515.57 万元，其中：项目单位自筹资金 513,515.57 万元，专项债券融资 45,000 万元，已投入资金 514,748.13 万元。按照资金募集计划，2019 年已发行专项债券 45,000.00 万元，2021 年拟调减专项债券 5,500.27 万元。债券资金调整前，债券本金产生的利息费用由本项目承担；债券资金调整后，调整的本金产生的利息费用由通州运河核心区 3 号地土地一级开发项目承担。

项目建设期在无土地出让收益的情况下，以自有资金支付专项债券的发行费用和到期利息费用；项目运营期间以土地上市后收益支付债券利息和到期债券本金。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

依据《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》中确定北京的发展将着眼于城市发展空间战略调整和功能优化配置。北京市在发展中要切实注重坚持分区域功能定位发展，把优化区域功能配置、完善空间布局形态作为重要支撑，切实提高城乡一体化和区域协调发展水平。着力优化、疏解中心城功能，促进旧城保护与发展。加快推进新城功能完善和新区发展，更加注重薄弱地区发展提升，加快城市空间格局由功能过度集中在中心城向多功能区域共同支撑转变，塑造城乡一体、多点支撑、均衡协调的战略发展格局。

本项目为资金平衡用地，上市回收资金用于解决搬迁腾退整体资金平衡，经济上可行。

（二）社会效益分析

本项目的开发将提升门头沟区的总体风貌，增强辖区的城市中心区功能，完善区内城市基础设施建设，为周边的适时建设创造先机，

促进当地经济经济增长；同时，项目的开发能增加政府财政收入，有利于政府把分散的土地集中起来，统一规划，促进开发土地的社会效益，提高土地利用率。

1、对社会效益的影响

本项目的开发将提供更多的直接和间接就业机会。首先，土地储备项目阶段房屋的拆迁、市政基础设施的建设、绿地的建设、场地平整等工作都会产生大量的间接就业机会；其次，项目建成后的商业、社区配套等将形成新的消费和市场需求，增加服务行业的就业岗位。

2、对环境效益的影响

本项目的实施将改变现状用地内脏乱差的居民生活空间，经过重新规划，该区域绿地、水域面积将有所增加；通过区内绿化建设、建筑形象的配合，该地域的文化品位和整体形象得以提高。

3、对政府财政的影响

本项目实施开发，土地入市后，可为政府带来二级开发的税收收入，产生相应新的税源。通过本项目的实施，本地区的基础设施条件将得到改善，促进经济发展，吸引更多企业前来投资，进一步增加财政收入。

4、对区域发展的影响

本项目完成后，将进一步发挥门头沟区区域优势，增强区域竞争力，实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约使用土地，满足区域经济发展和城市建设用地的需要。良好的区域环境、快捷方便的交通、合理的规划布局、健全的配套设施有利于提高区域成熟度，为该地区人民整体生活质量和生活品位的提高创造条件，提高人民物质文化生活水平。

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

债券存续期内各项目建设投资按项目实施方案数据、立项批复数据或审计确认数据计取。同时参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）及国家和北京市相关法律法规。

2. 债券存续期内项目总投资估算

债券存续期内项目总投资估算为 558,515.57 万元，其中：前期费用 3,442.72 万元，征地补偿费用 83,213.96 万元，拆迁费用 428,094.46 万元，基础设施建设费用 10,970.10 万元，其他成本 3,089.40 万元，管理费 4,660 万元，审计费用 229.60 万元，财务费用 24,815.32 万元。

债券存续期内项目总投资估算汇总如下表所示。

序号	费用名称	投资（万元）	投资占比
1	前期费用	3,442.72	0.62%
2	征地补偿费用	83,213.96	14.90%
3	拆迁费用	428,094.46	76.65%
4	基础设施建设	10,970.10	1.96%
5	其他成本	3,089.40	0.55%
债券存续期内项目建设投资		528,810.65	94.68%
6	管理费	4,660.00	0.83%
7	审计费用	229.60	0.04%
8	已拆迁部分成本	-	0.00%
9	财务费用	24,815.32	4.44%
债券存续期内项目总投资		558,515.57	100.00%

注：表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

债券存续期内，项目投资估算为 558,515.57 万元，其中项目通过银行融资和自行筹措的方式保障资金 513,530.15 万元，截至目前，融资金额均已偿还；此外，项目使用债券资金 45,000.00 万元。

2021 年拟调减使用 2019 年发行的债券额度 5,500.27 万元，发行三年期年利率为 3.18%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。

2. 资金使用计划

项目根据建设内容，结合项目实施主体资金筹措情况，后续建设周期至 2022 年 12 月。项目已投入资金 514,748.13 万元，项目单位自筹资金 469,748.13 万元，专项债券融资 45,000.00 万元。2021 年计划投入资金 6,439.39 万元；2022 年计划投入资金 37,328.05 万元，资金来源全部为项目单位自筹资金。

项目建设期内资金使用计划如下表所示。

表 5 项目建设期投资计划与资金筹措表

单位: 万元

序号	项目	截至 2020 年 末已投入资 金	待投入资金					合计
			2021 年原计 划	2021 年调整	2021 年调 整后	2022 年原 计划	2022 年调 整	2022 年调 整后
一	总投资	514,748.13	11,939.66	-5,500.27	6,439.39	31,827.78	5,500.27	37,328.05
1	前期费用	3,167.76	274.97		274.97	-		3,442.72
2	征地补偿费用	46,507.86	5,506.37	-5,500.27	6.10	31,199.73	5,500.27	36,700.00
3	拆迁费用	428,094.46	-			-		428,094.46
4	基础设施建设	6,407.56	4,562.53		4,562.53	-		10,970.10
5	其他成本	2,880.89	208.52		208.52	-		3,089.40
6	管理费	4,660.00	-			-		4,660.00
7	审计费用	229.60	-			-		229.60
8	财务费用	22,800.00	1,387.27		1,387.27	628.05		628.05
9	已拆迁部分成本		-			-		-
二	资金筹措	514,748.13	11,939.66	-5,500.27	6,439.39	31,827.78	5,500.27	37,328.05
1	发行专项债券	45,000.00		-5,500.27				
2	项目单位自筹资金	469,748.13	11,939.66	-	6,439.39	31,827.78	5,500.27	37,328.05
3	其他债务融资							-

注: 1. 表格中金额列仅显示整数部分, 实际计算过程中已保证绝对精度, 因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差, 请以文字表述金额为准。
2. 项目存续期内, 通过银行融资、自行筹措和发行债券的方式保障资金来源, 截至目前, 银行融资金额均已偿还。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

1. 分析测算说明

本测算根据国家发展改革委及建设部颁布的《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）进行。

2. 债券存续期内项目收入

项目建成后供地方式拟采用招拍挂方式出让的，其收入依据假设开市场比较法综合测算的平均土地出让价格确定。

用于资金平衡地块为产业用地加文化娱乐用地，出让面积为 44.15 公顷，按周边地价的成交信息平均值为基准地价 17,411.83 元/m²，估算收入为 768,732.30 万元。

表 6 债券存续期内项目收入估算表

计划供地时间	用地性质	用地规模 (公顷)	单价 (元/m ²)	收入总价 (万元)
2022 年	F3 其他类多功能用地	44.15	17,411.83	768,732.30

3. 债券存续期内项目净收益

债券存续期内项目净收益预计为 641,147.62 元。

表 7 债券存续期内项目净收益估算表

序号	费用名称	金额 (万元)	备注
1	债券存续期内项目总收入	768,732.30	
2	专项资金计提	127,584.68	
2.1	新增建设用地有偿使用费	5,298.00	财综〔2006〕48 号、财综〔2009〕24 号
2.2	市级轨道交通专项资金	66,370.83	城六区 10%，远郊区县 20%

序号	费用名称	金额（万元）	备注
2.3	农业土地开发资金	827.81	财建（2004）174号
2.4	农田水利建设基金	13,772.01	财综（2011）48号
2.5	保障性安居工程资金	13,772.01	财综（2010）95号
2.6	教育资金	13,772.01	财综（2011）62号
2.7	国有土地收益基金	13,772.01	京财经二（2007）1011号
债券存续期内项目净收益		641,147.62	

（二）资金测算平衡情况

1. 偿债计划

2019年已发行专项债券4.50亿元。发行三年期年利率为3.18%。债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。2021年拟调减使用2019年发行的债券额度5,500.27万元。以上所述债券资金调整事项，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前本项目承担，调整后本项目不承担。扣除本次拟调减的本金额度后共计应还本息41,515.05万元，其中：本金39,499.73万元（含本次拟调减的本金额度），利息2,015.32万元。

表 8 债券存续期内项目偿债计划表

序号	项目	2020 年末	2021 年	2022 年	合计
1	期初债务融资本金余额		45,000.00	39,499.73	
1.1	其中：其他债务融资		-	-	
1.2	专项债券融资	45,000.00	45,000.00	39,499.73	
2	当期新增债务融资	-	-	-	-
2.1	其中：其他债务融资				-
2.2	专项债券融资				-
3	当期应计债务融资利息		1,387.27	628.05	2,015.32
3.1	其中：其他债务融资		-	-	-
3.2	专项债券融资		1,387.27	628.05	2,015.32
4	当期偿还总债务融资本息		6,887.54	40,127.78	47,015.32
4.1	其中：偿还债务融资本金		5,500.27	39,499.73	45,000.00
4.1.1	其中：其他债务融资			-	-
4.1.2	专项债券融资		5,500.27	39,499.73	45,000.00
4.2	支付债务融资利息		1,387.27	628.05	2,015.32
4.2.1	其中：其他债务融资		-	-	-
4.2.2	专项债券融资		1,387.27	628.05	2,015.32
5	期末债务融资本金余额	45,000.00	39,499.73	-	
5.1	其中：其他债务融资	-	-	-	
5.2	专项债券融资	45,000.00	39,499.73	-	

2. 债券存续期内融资平衡情况

项目债券存续期至 2022 年结束。在相邻地块在历史平均成交价的 100%的基础上测算用于资金平衡相关收入的情况下，债券存续期内项目累计资金流入为 1,327,247.87 万元，累计资金流出为 731,100.25 万元，累计净现金流量为 596,147.62 万元。

表 9 债券存续期内项目财务计划现金流量表

单位：万元

序号	项目	2020 年末	2021 年	2022 年	合计
1	经营活动现金流量	-491,948.13	-5,052.12	604,447.62	107,447.37
1.1	现金流入		-	768,732.30	768,732.30
1.1.1	收入			768,732.30	768,732.30
1.2	现金流出	491,948.13	5,052.12	164,284.68	661,284.93
1.2.1	专项资金计提		-	127,584.68	127,584.68
1.2.2	项目建设	491,948.13	5,052.12	36,700.00	533,700.25
2	投资活动净现金流量	-	-	-	-
2.1	现金流入				-
2.2	现金流出	-	-	-	-
3	筹资活动净现金流量	491,948.13	-448.15	-2,799.73	488,700.25
3.1	现金流入	514,748.13	6,439.39	37,328.05	558,515.57
3.1.1	项目资本金投入	469,748.13	6,439.39	37,328.05	513,515.57
3.1.2	建设投资借款	45,000.00	-	-	45,000.00
3.2	现金流出	22,800.00	6,887.54	40,127.78	69,815.32
3.2.1	各种利息支付	22,800.00	1,387.27	628.05	24,815.32
3.2.2	偿还债务本金		5,500.27	39,499.73	45,000.00
4	净现金流量		-5,500.27	601,647.89	596,147.62
5	累计盈余资金		-5,500.27	596,147.62	

注：1. 表格中金额列仅显示整数部分，实际计算过程中已保证绝对精度，因此上表数据可能会出现人工加和时出现偏差，请以文字表述金额为准。

2. 项目存续期内，通过银行融资、自行筹措和发行债券的方式保障资金来源，截至目前，银行融资金额均已偿还。

经测算，债券存续期内，在以相邻地块历史成交价的基础上，分别按平均价格的 100%、90%、80%来计算用于资金平衡相关收入并进行压力测试，测算本项目经营活动产生的净运营收入（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数分别为9.969倍、9.395倍、8.821倍。

表 10 项目收益与融资平衡表

单位：万元

时期	总债务融资本息支付			用于资金平衡相关收入		
	本金	利息	本息合计	按 GDP 增幅 100%	按 GDP 增幅 90%	按 GDP 增幅 80%
2020 年 末		22,800.00	22,800.00			
2021 年		1,387.27	1,387.27			
2022 年	39,499.73	628.05	40,127.78	641,147.62	604,248.47	567,349.32
合计	39,499.73	24,815.32	64,315.05	641,147.62	604,248.47	567,349.32
本息覆盖倍数				9.969	9.395	8.821

（三）总体评价

综上所述，债券资金调减后门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目预测收入依然能够保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。《2019 年北京市土地储备专项债券（六期）-2019 年北京市政府专项债券（十五期）门头沟区曹各庄、桥户营村土地一级开发项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已经北京中诚正信会计师事务所（普通合伙）出具评价报告，预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足该债券调整后还本付息的目的。

五、项目控制风险

（一）对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、利率波动风险进行分析。

（二）对于还款保障情况进行说明。

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省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政采取适当方式扣回。

（三）门头沟区的风险应对

1、设立项目专户

为规范土地储备资金运作，加强土地储备资金有效监管和资金使用的内部控制，确保储备资金专款专用，提高土地储备资金使用效率，本项目资金实行专户管理，按照资金来源不同，进入本项目市级或区级项目专户，资金专款专用。

2、加强资金监管

（1）制定《门头沟区土地储备项目专项资金管理办法》

为保证门头沟区土地储备项目资金合法、合规拨付及使用，我区制定了《门头沟区土地储备项目专项资金管理办法》（以下简称“《资金管理办法》”），由区财政局、区审计局及区规自分局组成土地储备开发项目资金监管工作小组（以下简称“资金监管小组”），对土地储备开发项目资金安全使用实施综合监管。资金监管小组以联席会形式，对土地储备项目资金的支出、拨付及使用进行审议、监管。本项目资金申请及拨付严格按照《资金管理办法》执行。

（2）制定土地储备项目资金拨付计划申请单及资金拨付审批流程

为规范和监管土地储备项目资金支出，门头沟门头沟区储备分中心制定了土地储备项目资金拨付计划申请单及资金拨付审批流程，各项目资金拨付均由中介审计公司出具审核意见，经过资金监管会审核，各相关单位联签资金拨付计划申请单，对申请拨付资金及用途进行复核，审核无误后方可拨付资金。本项目资金支出履行该审批流程。

（3）规范大额资金支出行为

为进一步规范土地储备项目大额资金支出行为，2021 年市规划和自然资源委员会门头沟分局制定了《土地储备项目大额资金支出管理办法》，规定土地储备项目资金支出达 200 万以上的，需报请市规划和自然资源委员会门头沟分局党组会审议，通过后方可支出资金。

3、严格控制成本

（1）项目主体自审自查

由项目主体门头沟区储备分中心按照相关政策规定首先核算项目支出，依据项目实际情况适时调整，确保资金支出方向明确、有计划。

（2）审计公司全程跟踪审计

本项目聘请专业、独立的审计公司进行全过程跟踪审计，全过程控制项目成本。

（3）资金监管小组初审项目成本

由区审计局、区财政局及市规划和自然资源委员会门头沟分局组成的土地储备资金监管小组，对本项目的资金支出进行审议，并形成会议纪要，严格控制项目成本。本项目入市前，均需由审计公司出具阶段性成本审核报告，详细列明本项目资金支出情况及后期预估成本情况。资金监管小组依据成本审核报告、项目实际情况，结合本项目立项批复或实施方案对项目成本进行初审。

（4）区土地储备联席会复审项目成本

由区领导主持召开，区发改委、区审计局、区财政局、市规划和自然资源委员会门头沟分局等相关区级部门组成的区土地储备联席会，对计划入市项目成本进行总体把控，复审项目成本。

