

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）房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（调整项目）专项债券募投情况

为提高地方政府专项债券资金使用效益，房山区政府拟将原房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目（调减项目）未支出债券调整至房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”）。

一、债券调整情况

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将 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）原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 5 亿元调整至本项目。原专项债券发行时间 2019 年 6 月 28 日，到期日 2024 年 7 月 1 日，发行利率 3.31%，发行金额 20 亿元。

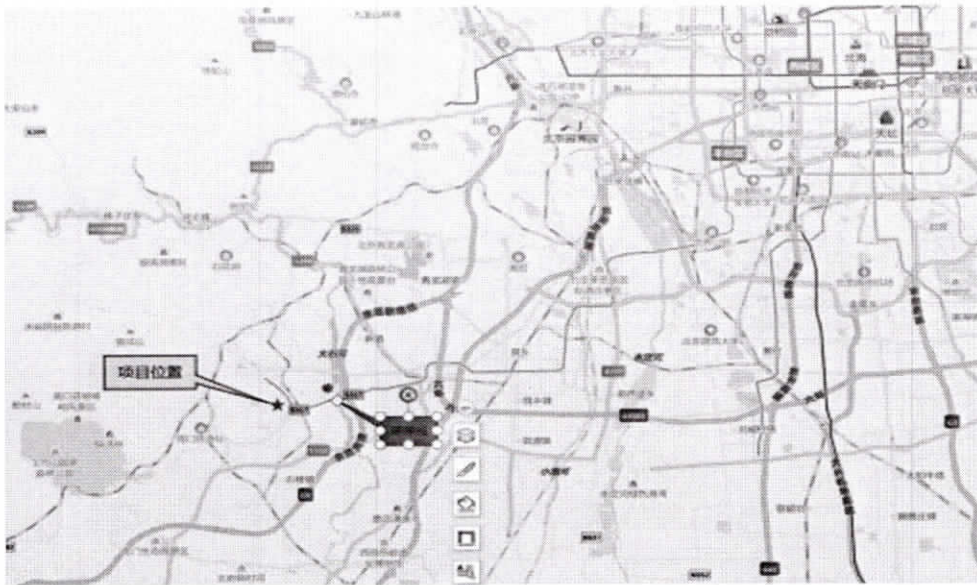
二、调整项目基本情况

（一）相关规划

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目位于城关中心区内，涉及燕房组团 3、5、6、7、9 五个街区，共 10 个行政村（洪寺村、迎风坡村、塔湾村、北关村、西街村、东街村、南关村、南街村、北市村以及丁家洼异地安置地块）。总用地面积约 233 公顷，其中：安置房用地面积约 91 公顷，上市地

块用地面积约 142 公顷；规划总建筑面积约 300.59 万平方米，其中：安置房规划建筑面积约 126.28 万平方米，经营性上市地块规划建筑面积约 170.54 万平方米，公共配套建筑面积约 3.77 万平方米；依据立项批复项目总投资约为 169.73 亿元。本项目的建设规划符合《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）文件精神，改造工作将按照以人为本、造福百姓、统筹兼顾、分步实施、和谐搬迁、阳光棚改的总体原则，并兼顾改善居民住房条件与长远发展二者之间的关系，通过边拆迁、边建设，以货币补偿和住房安置相结合的改造方式，彻底改善居民居住条件。房山区城关棚改项目为市区重点项目，重大民生工程。该项目使城关老旧城区内约 1.6 万人民居住环境得到全面改善，且同步建设配套市政设施、公共服务设施，确保同步使用，不仅能使千百万困难群众告别“忧居”，更能实现建设“新型城镇化”的目标，提高城镇化质量，促进社会和谐。

项目位置如下：



（二）项目主要内容

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目将对城关地区 10 个行政村进行改造工作,计划建设安置房及配套 126.28 万平方米,分三期进行建设实施,投入建设费 59.86 亿元,可收回安置房回迁房款及公共配套租金 25.31 亿元。通过边拆迁、边建设,以货币补偿和房屋安置相结合的改造方式,彻底改善居民居住条件。改造方式一是对破旧平房、简易楼及自建棚户房,采取异地建设安置用房的改造方式;二是对于安置地涉及的平房、自建棚户房等,采用就地建设安置房的改造方式进行改造。腾退土地后可上市建筑面积约 170.54 万平方米,实现收益 183.15 亿元,实现项目自身平衡。

项目投资估算表

序号	项目	金额 (万元)
1	征地补偿费	115530
2	拆迁补偿费	581374

序号	项目	金额 (万元)
3	市政基础设施建设费	70840
4	安置房建筑安装工程费	598590
5	工程建设其他费	34983
6	预备费	120143
7	财务费用	175821
项目总投资		1697281
8	合理利润	45644
9	审计费	849
10	增值税金及附加	5372
11	土地上市地价评估费	177
12	委托入市交易费	227
项目总成本		1749549

(三) 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有关工作的意见》（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、《财政部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）；

9、《财政部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）；

10、《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）

11、《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预[2018]209号）；

12、北京城市总体规划（2016-2035）；

13、《北京市财政局关于开展2021年度第二批调整新增地方政府债券资金用途工作的通知》（京财债[2021]1769号）。

三、募投项目情况

（一）项目所处区域情况

房山区隶属北京市，处于西南，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，政府性基金收入分别为74.68亿元、58.12亿元和87.10，具体情况见下表：

房山区2018-2020年财政经济数

项目	2018年	2019年	2020年
地区生产总值（亿元）	761.78	810.9	820.64
一般公共预算收入（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

（二）项目情况

城关中心区棚户区改造土地开发项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（亿元）	调整专项债券规模（亿元）	计划本期调整专项债券规模（亿元）	项目主管部门	项目实施主体
	项目范围	项目面积					
房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目	项目位于城关中心区内，改造范围为燕房组团3、5、6、7、9五个街区。	300.59 万平方米	169.73	5	5	房山区住房和城乡建设委员会	北京燕房新城投资有限公司

1、项目主体资格

北京燕房新城投资有限公司

名称	北京燕房新城投资有限公司
统一社会信用代码	91110111691664139X
住所	北京市房山区城关街道顾八路1区1号-J80
法定代表人	李强

注册资本	8000 万元
成立日期	2009 年 07 月 09 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理；基础设施技术开发；房地产信息咨询（中介除外）；房地产开发、销售商品房；土地一级开发。

2、项目情况

根据《北京市国土资源局房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的意见》京国土房文【2016】103 号；《北京市规划委员会房山分局关于房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的复函》规房函【2016】34 号；《北京市发展和改革委员会关于同意房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目分期实施的复函》京发改【2016】787 号等文件指示精神，城关中心区棚户区改造对燕房组团 3、5、6、7、9 五个街区，共 10 个行政村进行改造，分为 7 期实施，具体为：

（1）一期安置地块位于燕房组团 7 号街区范围内。四至范围：东至丁家洼河，南至圣水嘉名小区，西至依山路，北至南水北调线。项目总用地面积约 16.02 公顷，其中建设用地面积约 5.92 公顷，代征绿化用地面积约 4.01 公顷，代征水域用地面积约 2.23 公顷，代征道路用地面积约 3.86 公顷。总建筑面积约 16.6 万平方米，可提供住房 1692 套，目前已经完工并投入使用，用于回迁丁家洼村村民及东街村部分村民。

(2) 二期安置地块位于燕房组团 6 号街区范围内。四至范围：东至燕房路，南至京周路，西至南水北调线，北至燕山石化公司界址。项目总用地面积约 35.47 公顷，其中建设用地上面积约 23.55 公顷，代征绿化用地面积约 4.07 公顷，代征水域用地面积约 0.13 公顷，代征道路用地面积约 7.72 公顷。总建筑面积约 48.64 万平方米，可提供住房 5595 套，用于回迁安置东街、北关、西街、南关等村的村民。

(3) 三期安置地块位于燕房组团 5 号街区范围内东。四至范围：东至南水北调线用地，南至东燕路，西至房山西外环路，北至城洪路。项目总用地面积约 39.72 公顷，其中建设用地上面积约 28.36 公顷，代征绿化用地面积约 3.68 公顷，代征道路用地面积约 7.68 公顷。总建筑面积约 61.04 万平方米，可提供住房 7181 套，用于回迁安置洪寺、迎风坡、塔湾村村民。

(4) 四期土地平衡地块位于燕房组团 3 号街区范围内。四至范围：东至杏花东路，南至街区边界，西至高家坡，北至迎风路。项目总用地面积约 55.03 公顷，其中建设用地上面积约 26.49 公顷，代征用地面积约 28.54 公顷。总建筑面积约 68.62 万平方米。本期同步实施整理迎风坡村、塔湾村、洪寺村村庄用地范围内的村民宅院 431 宗及村委会用房、附属设施、公共设施、道路和非宅等，整理范围约 44.12 公顷。依据《房山新城规划》，该范围规划用地性质为生态景观绿地。

(5) 五期土地平衡地块位于燕房组团 9 号街区范围内。四至范围：东至铁路线，南至北市村，西至西外环路，北至京周路。项目总用地面积约 42.51 公顷，其中建设用地面积约 32.6 公顷，代征用地面积约 9.91 公顷。总建筑面积约 69.62 万平方米。本期同步实施整理丁家洼村村庄用地范围内的村民宅院 384 宗及村委会用房、附属设施、公共设施、道路和非宅等，整理范围约 23.65 公顷。依据《房山新城规划》，该范围规划用地性质为生态景观绿地。

(6) 六期土地平衡地块位于燕房组团 5 号街区范围内。四至范围：东至南水北调线用地，南至西街村，西至房山西外环路，北至洪寺村。项目总用地面积约 7.57 公顷，其中建设用地面积约 6.53 公顷，代征用地面积约 1.04 公顷。总建筑面积约 7.53 万平方米。本期同步实施整理洪寺村村庄用地范围内的村民宅院 110 宗及村委会用房、附属设施、公共设施、道路和非宅等，整理范围约 9.73 公顷。依据《房山新城规划》，该范围规划用地性质为生态景观绿地及主、次干路用地。

(7) 七期土地平衡地块位于燕房组团 6 号街区范围内。四至范围：东至燕房路，南至京周路，西至南水北调线，北至燕山石化公司界址。项目总用地面积约 35.98 公顷，其中建设用地面积约 14.45 公顷，代征用地面积约 21.53 公顷。总建筑面积约 31.48 万平方米。本期同步实施整理洪寺村村庄用地范围内的村民宅院 348 宗及村委会用房、附属设施、公

共设施、道路和非宅等，整理范围约 17.26 公顷。依据《房山新城规划》，该范围规划用地性质为生态景观绿地及主、次干路用地。

3、调整后项目资金到位及使用情况

本项目对应一个棚改项目，依据立项批复项目概算总投资规模为 169.73 亿元，其中：通过政府购买服务模式向银行贷款融资 82 亿元(已全部到账)、棚改项目专项建设基金 9.53 亿元（已全部到账）、2019 年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券(四期)11 亿元(已全部到账)、2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）7 亿元（已全部到账）、2020 年北京市政府专项债券（十五期）10 亿元（已全部到账）、2021 年北京市政府专项债券（一期）3.5 亿元（已全部到账）、2021 年北京市政府专项债券（八期）2.5 亿元（已全部到账）、自筹资金 37.20 亿元,根据 2021 年募集计划后续计划募集债券资金 7 亿元。

本次计划调增 5 亿元，期限为 2 年零 10 个月，票面利率为 3.31%，债券存续期本息累计 5.47 亿元,预计后续发行 2 亿元、期限为 2 年，预计债券存续期本息累计 2.11 亿元（债券利率参考 2021 年 10 月 9 日公布的 2 年期国债收益率五日均值上浮 15BP 2.66%进行测算），加上其他融资贷款利息约 27.42 亿元（最终以实际发生额为准）、2019 年北京市棚改

专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）利息 2.59 亿元、2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）利息 0.68 亿元、2020 年北京市政府专项债券（十五期）利息 0.82 亿元、2021 年北京市政府专项债券（一期）利息 0.20 亿元、2021 年北京市政府专项债券（八期）利息 0.13 亿元和已到账融资本金 125.53 亿元，预计到期末本息累计 164.95 亿元（最终以实际发生额为准）。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由自筹资金及融资资金支付，包括国开行银团贷款资金及燕房公司自筹资金，通过回收安置房回迁房款、配套商业租金收入、土地上市收益进行资金偿还。

四、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目是一项政治民生工程，不以盈利为目的，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。项目建设有利于推进城市功能配置、空间布局和基础设施建设的统筹衔接；有利于提升房山新城的综合服务功能；有利于促进新城人口集聚、承接中心城人口疏散，同时在保护农民利益的基础上提高郊区的城市化水平。项目建设将促进地区城市功能的完善，改善地区的环境状况，有利于促进地区经济社会的发展。同时，还将促进土地集约利用，提高土地利用效益，提高土地资源对房山区经济社

会可持续发展的保障能力。

（二）社会效益分析

通过实施房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目解决了多年来未解决的城关老城区居民生活环境差，市政基础设施薄弱等历史遗留问题，使城关中心区低收入家庭和住房困难群体的居住条件得到明显改善，对促进房山区的城市建设，加快城镇化进程有积极意义，为房山区的经济发展和社会稳定作出贡献。

五、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

本期债券募集资金项目现金流入通过回收安置房回迁房款、配套商业租金收入、土地上市收益实现。本次预测以房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目预期土地出让收入对应的政策性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、有关年度房山区 GDP 的增速，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制 2021 年房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目土地收益预测表。

2、估算总额

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目，依据立项批复项目总投资 169.73 亿元。

（二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为政府购买服务模式、自筹资金、申请专项债券、争取政府财政扶持资金等。

六、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

根据《北京市基准地价》（京政发）26 号的规定计算各类用地基准地价，参照土地价值评估所适用的方法，综合采用市场比较法、假设开发法及基准地价法对土地价格进行预测，对该宗地土地开发价值进行合理预期。该项目安置房规划住宅建筑面积约 123.27 万平方米，可实现销售收入 24.65 亿元，住宅楼销售价格为 2000 元/平方米（低于住宅成本价格销售）；配套商业设施建筑面积 0.602 万平方米，租金按 3650 元/年/㎡，租期按 3 年计算，可收回租金 0.6592 亿元，共计可实现销售收入 25.31 亿元。具体情况见下表：

表 1 安置房销售收入测算

序号	项目名称	建筑面积 (万㎡)	销售单价 (元/㎡)	销售收入 (万元)
1	FS00-YF06-0004、0009 等地块安置房	8.84	2000	17680
2	FS00-YF05-0013、0015 等地块安置房	58.91	2000	117820
3	FS00-YF06-0045、0068 等地块安置房	9.73	2000	19460
4	FS00-YF06-0088、0092 等地块安置房	12.39	2000	24780
5	东街村、丁家洼村定向安置房	16.29	2000	32580
6	FS00-YF06-0054、0071、0105 等地块安置	17.11	2000	34220

	房			
小计	安置房项目	123.27	2000	246540
	配套商业 (租期3年)	0.602	3650 元/年 m ²	6592
合计		123.87		253132

依据北京市房山区人民政府公布的 2015-2019 年北京市房山区国民经济和社会发展统计公报中各年度生产总值（GDP 增长率分别为 7.5%、6.5%、6.5%、5.4%）以及北京市人民政府公布的《2020 年北京市国民经济和社会发展统计公报》中北京市 GDP 增长率 1.2%，作为燕房公司经营性用地增长率，计算出燕房公司 2015-2020 年经营性用地价格。

根据北京市房山区人民政府公布的 2018、2019 年房山区 GDP 增长率 6.5%、5.4%及北京市人民政府公布的 2020 年北京市 GDP 增长率 1.2%计算出近三年平均 GDP 增长率为 4.37%。并与《北京市人民政府 2021 年政府工作报告》中预计 2021 年 GDP 增长率 6.00%作比较，按照谨慎性原则，采用近三年平均 GDP 增长率 4.37%的 80%，作为 2021-2025 年土地销售收入增长率。经营性上市地块规划建筑面积约 170.54 万平方米，经计算可实现销售收入 183.15 亿元。因此用于项目资金平衡的资金总额为 208.46 亿元。具体情况见下表：

表 2 上市地块入市销售收入测算

序号	名称	预计上市时间	可出让建筑面积(万m²)	对应销售单价(元/m²)	总收入(万元)
1	9号街区部分	2021年	30.88	10053.44	310450
2	5号街区部分、6号街区部分、9号街区部分	2022年	51.62	10404.9	537101
3	3号街区部分、5号街区部分、6号街区部分	2023年	24.35	10768.66	262217
4	3号街区部分	2024年	33.22	11145.13	370241
5	5号街区部分	2025年	30.47	11534.77	351464
	合计		170.54		1831473

2、融资成本

房山区城关中心区棚户区改造土地开发项目依据立项批复总投资为 169.73 亿元，其中：通过政府购买服务模式向银行贷款融资 82 亿元（已全部到账）、棚改项目专项建设基金 9.53 亿元（已全部到账）、2019 年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）11 亿元（已全部到账）、2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）7 亿元（已全部到账）、2020 年北京市政府专项债券（十五期）10 亿元（已全部到账）、2021 年北京市政府专项债券（一期）3.5 亿元（已全部到账）、2021 年北京市政府专项债券（八期）2.5 亿元（已全部到账）、自筹资金 37.20 亿元，根据 2021 年募集计划后续计划募集债券资金 7 亿元。

本次计划调增 5 亿元，期限为 2 年零 10 个月，票面利率为 3.31%，债券存续期本息累计 5.47 亿元，预计后续发行 2 亿元、期限为 2 年，预计债券存续期本息累计 2.11 亿元（债券利率参考 2021 年 10 月 9 日公布的 2 年期国债收益率五日均值上浮 15BP 2.66%进行测算），加上其他融资贷款利息约 27.42 亿元（最终以实际发生额为准）、2019 年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）利息 2.59 亿元、2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）利息 0.68 亿元、2020 年北京市政府专项债券（十五期）利息 0.82 亿元、2021 年北京市政府专项债券（一期）利息 0.20 亿元、2021 年北京市政府专项债券（八期）利息 0.13 亿元和已到账融资本金 125.53 亿元，预计到期本息累计 164.95 亿元（最终以实际发生额为准）。应还本付息情况如下：

城关中心区棚户区改造项目债券还本付息总表

单位：万元

城关中心区棚户区改造项目融资还本付息情况表

债券情况	发行时间	金额	年利率	年限	应付利息合计	本息合计
2021 年北京市政府专项债券	2021 年 6 月	35000	2.85%	2	1995	36995
	2021 年 8 月	25000	2.66%	2	1330	26330
	2021 年 11 月	20000	2.66%	2	1064	21064
2019 年北京市棚改专项债券（九	2021 年 9 月	50000	3.31%	2 年零 10 个月	4689	54689

期)-2019 年北京 京市政府专项债 券（二十一期）						
合计		130000			9078	139078

单位：万元

资金类别	本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
银行贷款及建设基金（全部已到账）	915300		274184	1189484
2019 年北京市棚改专项债券（三期）-2019 年北京市政府专项债券（四期）	110000	3.36%	25872	135872
2019 年北京市棚改专项债券（八期）-2019 年北京市政府专项债券（二十期）	70000	3.25%	6825	76825
2020 年北京市政府专项债券（十五期）	100000	2.73%	8190	108190
2021 年北京市政府专项债券（一期） （2021 年 6 月已发行）	35000	2.85%	1995	36995
2021 年北京市政府专项债券（八期） （2021 年 8 月已发行）	25000	2.66%	1330	26330
预计 2021 年后续发行	20000	2.66%	1064	21064
本次调整	50000	3.31%	4689	54689
合计	1325300		324149	1649449

注：自 2021 年 9 月 1 日至 2024 年 6 月 30 日调整 5 亿元利息由燕房新城公司负担。

3、资金测算平衡情况

本期债券募投项目收益为实物安置产生的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自筹资金及融资资金支付。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：项目一期已于 2016 年开始进行实物安置，二期已于 2020 年开始进行实物安置，其他各期处于施工状态，建设具备条件后进行实物安置，预计 2023 年安置完毕；预期土地收入和实物安置取得的收入能够合理保障偿还棚改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。

城关中心区棚户区改造项目收益与融资平衡情况

单位：万元

预期成本测算				预期收入测算			
资金来源	本金	利息	还本付息小计	实物安置收入 （含租金）	土地上市 回笼资金	收益小计	
银行贷款及建设基金（全部已到账）	915300	274184	1189484				
2019 年北京市棚改专项债券（三期）- 2019 年北京市政府专项债券（四期）	110000	25872	135872				
2019 年北京市棚改专项债券（八期）- 2019 年北京市政府专项债券（二十期）	70000	6825	76825				
2020 年北京市政府专项债券（十五期）	100000	8190	108190	34347.00 （2016、2020 年实际已收回）		34347	
2021 年北京市政府专项债券（一期）	35000	1995	36995				
2021 年北京市政府专项债券（八期）	25000	1330	26330				
预计 2021 年后续发行	20000	1064	21064				
本次调整	2021 年	50000	1379	54689	43261	310450	353711
	2022 年		1655		95640	537101	632741
	2023 年		1655		73292	262217	335509
	2024 年					370241	370241
	2025 年				6592	351464	358056

合计	1325300	324149	1649449	253132	1831473	2084605
本息覆盖倍数 (收益/还本付息)	1.26					

七、总体评价

综上所述，选用近三年平均增长率 4.37% 的 80% 比例计算土地出让收入的情况下，预计本项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.26 倍，项目收益可以覆盖融资成本，项目能够实现资金自求平衡，不能偿还的风险较低。

八、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、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。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承担偿还责任。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当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。

北京燕房新城投资有限公司

2021 年 10 月 10 日