

2020年北京市政府专项债券（五期） 城市副中心文化产业园共享配套设施建设 项目专项债券募投报告

北京市已发行的2020年北京市政府专项债券（五期），发行总金额83.59亿元，期限20年，债券利率3.42%，其中7亿元用于城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目。

一、项目深化情况

2020年北京市政府专项债券（五期）发行时，城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目披露的部分关键信息如下：城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目总投资初步预估约45.6亿元；根据委托第三方会计师事务所出具的《项目收益与融资自求平衡专项评价报告》（华益和专字[2020]第1001号），本项目未来总计发行专项债券30亿元、剩余资金15.6亿元自筹解决，预计债券还本付息期内本息约52.8亿元，项目收入约58.35亿元，本息覆盖倍数为1.11。

2020年7月，本项目进一步深化，具体情况如下：本项目核准总投资约65.28亿元，较之前增加了19.68亿元，主要在轨道交通预留设施方面，按照最新的批准方案新增了连接轨道车站的区间隧道、调整了站台及车站结构形式等，同时按照新批准的方案对规划指标、建设内容等进行了完善，并且未来的资金筹措方式发生了调整，倾向于市场化融资。根据相关要求，涉及到深化时应及时进行信息披露。

二、项目基本情况

（一）相关规划及批复文件

1、本项目纳入2019年北京城市副中心重大工程行动计划

2019年2月22日，北京城市副中心建设领导小组办公室作出《北京城市副中心领导小组办公室关于印发2019年北京城市副中心重大工程行动计划的通知》（市副中心办[2019]1号），本项目作为公共服务领域42项之一被纳入2019年重大工程行动计划。该文附件载明本项目的建设单位为北京城市副中心投资建设集团有限公司。

2、市政府同意简化前期工作手续

2019年5月24日，北京市发展和改革委员会作出《北京市发展和改革委员会关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施建设项目前期工作函》（京发改（前期）[2019]18号），说明市政府审议同意简化前期工作手续，该项目适用经市政府同意列入“一会三函”的审改试点。

3、本项目取得规划指标复函

2019年6月20日，北京市规划和自然资源委员会通州分局作出《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目规划指标的函》（京规自通函[2019]261号），对本项目的规划作出批复。

4、本项目设计方案通过审查

2020年2月28日，北京市规划和自然资源委员会通州分局作出《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目（不

含轨道交通预留车站)设计方案审查意见的函》(2020规自(通)审改试点函字0004号),通过了本项目(不含轨道交通预留车站)的设计方案。

2021年3月5日,北京市规划和自然资源委员会作出《关于城市副中心城市绿心起步区轨道交通预留工程初步设计方案的批复》(京规自函(2021)497号),通过了本项目轨道交通预留工程的设计方案。

5、本项目第一标段和第二标段取得建设工程施工许可

2020年3月6日,北京市住房和城乡建设委员会作出2020施准字003号和2020施准字004号《工程项目施工准备函》,分别准予本项目(不含轨道交通预留车站)第一标段和第二标段的施工准备。

2021年2月9日,北京市住房和城乡建设委员会作出2021施意字010号和2021施意字011号《施工登记意见函》,准予本项目(不含轨道交通预留车站)第一标段和第二标段的施工作业许可。

6、取得“多规合一”协同平台的函

2020年7月2日,北京市规划和自然资源委员会通州分局作出《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)初审函(2020)0027号)。

7、本项目选址和项目用地通过审批

2020年7月6日,北京市规划和自然资源委员会作出《建设项目选址意见书》(2020规自(通)选字0012号)、《建设

项目用地预审意见(社会投资房屋建筑工程)》(2020规自[通]预字0021号),批准本项目的地址为:北京市副中心城市绿心西北部,北至小圣庙街北侧红线,东南至城市绿心起步区规划应急路东侧红线,西至S路西侧红线。

8、核准本项目

2020年7月13日,取得《关于城市绿心三大公共建筑共享配套设施项目核准的批复》(副中心发改(核)【2020】7号),就本项目的建设地点、规划分层用地、规划建设规模及内容、投资估算及资金来源、建设项目招标方案作出核准。

9、本项目已进行环评备案

2020年7月29日,本项目的《建设项目环境影响登记表》完成备案,备案号202011011200002782。

(二) 募投项目情况

1、项目所处区域情况

本项目位于北京市城市副中心绿心西北部,北至小圣庙街北侧红线,东南至城市绿心起步区规划应急路东侧红线,西至S路西侧红线。



图1 城市绿心位于北京城市副中心区



图2 起步区位于城市绿心区位图

2、项目概况

(1) 项目实施主体资格

表 1 北京城市副中心投资建设集团有限公司情况

名称	北京城市副中心投资建设集团有限公司
统一社会信用代码	911100007577013516
住所	北京市通州区潞城镇运河东大街临 6 号
法定代表人	李长利
注册资本	100 亿元人民币
存续期间	2005 年 3 月 17 日至 2055 年 3 月 16 日
公司类型	有限责任公司(国有独资)
经营范围	土地一级开发、工业大院整治、市政基础设施建设；市政管网项目管理；房地产开发经营；专业承包；物业管理；工程建设监理；造价咨询；建筑招投标代理；销售建筑材料；园区管理；投资管理；资产管理；政府资产授权经营；出租办公用房、商业用房；旅游资源开发、旅游项目投资；组织文化艺术交流活动（不含演出）；体育运动项目经营（不含棋牌）；机动车公共停车场服务。（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) 项目背景

北京城市副中心建设加速。北京城市副中心的建设是为调整北京空间格局、治理大城市病、拓展发展新空间的需要，也是推动京津冀协同发展、探索人口经济密集地区优化开发模式的需要而提出的。2018 年 12 月，《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年~2035 年）》获得国务院批复；2019 年 1 月，市级行政中心正式迁入通州；2019 年 3 月，《通州区进一步推动“十三五”规划纲要实施任务分解表》公布，73 项具体任务明确到主责部门和牵头领导。北京城市副中心建设步伐不断提速，城市副中心空间格局即将基本形成。

城市绿心规划进一步落实。根据规划，城市副中心将形

成“两带、一环、一心”的生态结构。“一心”即位于大运河西岸的城市绿心。城市绿心以“千年惠林”为规划愿景，命名为“东方绿星”，将打造“万亩城市森林、百万乔冠树木、百种乡土植物、24节气林窗、四季景观大道”融为一体的城市森林。城市绿心园林绿化建设工程的绿化标段已全部进场，计划2019年底初见成效、2020年底建成。启动区1000亩绿化工程完成。

起步区共享配套设施工作稳步推进。共享配套设施将补充文化设施的配套服务功能，提升区域整体的吸引力，打造成为集文化体验、共享交流、演艺演出、展览展示、休闲娱乐于一体的城市活力组团，满足市民文化休闲需求。

(3) 项目开发周期

本项目拟于2020年3月动工，计划建设期3年。

(4) 项目实施内容

根据城市绿心规划方案，本项目主要建设内容包括共享配套服务设施、人防及停车设施、共享配套设施设备用房、轨道交通预留设施、地面广场及绿化（包含区域市政设施工程）、剧院南路下穿支路（结构预留）六大类建设工程。

本项目地面部分广场用地（G3）面积为30.67公顷；地下一层文化设施用地（A2）面积约24.03公顷；地下二层文化设施用地（A2）面积约23.40公顷，城市轨道交通用地（S2）面积约2.64公顷；地下三层城市轨道交通用地（S2）面积约5.39公顷（用地规模以拨地钉桩为准）。

本项目拟建总建筑面积29.97万平方米，其中地下共享

综合服务设施建筑面积24.9万平方米、地面层出入口及竖井等设施建筑面积 0.5万平方米、地铁换乘站总建筑规模约4.57万平方米。地面及广场绿化面积为30.67万平方米，剧院南路侧下穿支路（结构预留）面积为3.9万平方米（建筑规模以审定方案为准）。

三、经济社会效益分析

完善基础设施建设，助力副中心高质量发展。北京城市副中心是北京东部发展带的中枢节点，承载着首都东部地区的引擎功能。随着城市副中心的快速发展，城市基础配套设施的建设也要同步推进，杜绝配套设施不完善而给城市发展带来的制约问题，保证城市副中心持续健康的发展。城市绿心通过将文化设施、服务业设施、交通设施和生态景观的良好融合，使起步区保持 24 小时持续活力。本项目的建设促进和完善了项目周边公共服务设施，将有助于改善城市绿心的交通和停车的环境，缓解整个区域内，尤其是三大建筑的停车位不足问题，从而提高起步区的环境档次，提升区域的服务水平和服务质量，对于扩大城市绿心的知名度和美誉度以及提高区域竞争力和影响力影响深远。

节约土地资源，有效拓展城市空间。城市地下空间开发利用已经成为提高城市容量、缓解城市交通、改善城市环境的重要手段，是优化城市空间结构和管理格局，增强地下空间之间以及地下空间与地面建设之间有机联系，促进地下空间与城市整体同步发展，缓解城市土地资源紧张的必要措施。

地下空间开发，正在成为建设资源节约型、环境友好型城市的重要途径。本项目充分利用地下空间，建设服务配套设施、停车场设施、公共服务设施等，符合集约利用土地的政策，促进可持续发展。绿心起步区共享配套设施通过地下空间开发，有效整合文化、交通、商业等多种城市功能，为地面的滨水空间、山体公园、遗址保护区、游憩设施、步行道等休闲场所留足空间，在提高城市居民生活质量、提升城市品位档次、缓解地面停车压力的同时，将有效地节约土地资源，保证土地的高效集约化利用，缓解土地资源紧张的局面。

提高城市防灾减灾能力。人防体系，是我国地下空间大规模开发的开端、主要组成部分及重要功能。绿心起步区共享配套设施中，人防设施面积约 8.8 万平方米，约占总建筑面积的 35%。地下人防设施的建设，可有效解决综合防灾设施配置用地不足的问题。从三维空间实现防灾设施的高效集约配置。此外，地下空间对于地震、战争等灾害具有天然抵抗性，可作为人员疏散避难通道、应急救援场所等；地下物资库、地下储存库可满足城市在紧急状况下的物资供应。

创造就业机会。绿心起步区共享配套设施的建设，扩大了服务业的规模，增加了就业渠道。共享配套设施总建筑面积约 25.5 万平方米，其中经营性服务设施约 15 万平方米。按照 30 平方米/人的平均岗位面积指标计算，则共可提供约 5000 个就业岗位，连同延伸而来的保洁、安保、配送等岗位，

本项目创造的就业岗位将达到 10000 个。

四、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

依据《关于城市绿心三大公共建筑共享配套项目核准的批复》(副中心发改(核)【2020】7号)文件,城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目概算总投资规模为 652,794 万元,其中不含轨道交通预留工程投资概算 403,300 万元、轨道交通预留设施工程投资概算 249,494 万元。

(二) 资金筹措方案

债券募投项目对应的城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目,扣除建设期利息后投资总额为 571,674 万元。

资金筹措方式为项目资本金安排 142,794 万元,地方政府专项债券融资 70,000.00 万元(期限 20 年,债券发行利率为 3.42%);向银行贷款 440,000.00 万元(期限 20 年期,贷款利率按 4.9%测算)。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

根据相同区域内类似物业出租现状,结合城市副中心未来发展前景,预计取得配套商业设施租赁收入、停车场租赁收入共计 1,080,554.92 万元,向相关单位移交轨道交通预留设施资产回收资金 249,494.43 万元。扣除每年付现成本及经营税金,预计取得项目净流入 843,792.43 万元。

表 2 项目收益估算表

金额单位：人民币万元

年度	项目收入 A	付现成本 B	经营税金 C	项目净收益（净现金 流入）（=A-B-C）
2023 年	27,161.64	10,134.00	2,990.27	14,037.37
2024 年	29,863.25	10,269.08	3,287.70	16,306.47
2025 年	283,569.64	10,479.68	40,813.60	232,276.36
2026 年	37,667.12	10,659.28	4,146.84	22,861.00
2027 年	40,955.19	10,823.68	4,508.83	25,622.68
2028 年	43,395.34	10,994.71	4,777.47	27,623.16
2029 年	45,764.34	11,113.16	5,038.28	29,612.90
2030 年	49,775.23	11,313.70	5,479.84	32,981.69
2031 年	52,058.08	11,427.84	5,731.16	34,899.08
2032 年	57,453.56	11,697.62	7,035.54	38,720.40
2033 年	60,439.54	11,905.74	13,474.71	35,059.09
2034 年	63,336.88	12,050.60	15,557.08	35,729.20
2035 年	66,379.09	12,202.71	16,886.76	37,289.62
2036 年	69,573.41	12,362.43	18,275.21	38,935.77
2037 年	72,927.45	12,530.13	19,725.36	40,671.96
2038 年	76,698.46	12,789.27	21,318.96	42,590.23
2039 年	80,396.28	12,974.17	22,901.94	44,520.17
2040 年	84,279.00	13,168.32	25,154.84	45,955.84
2041 年	88,355.85	13,372.16	26,884.25	48,099.44
合计	1,330,049.35	222,268.28	263,988.64	843,792.43

（二）融资成本

按照项目资金募集计划，地方政府专项债券募投项目本金 70,000.00 万元（期限 20 年，债券发行利率为 3.42%）；未来向银行贷款 440,000.00 万元（期限 20 年，贷款利率按 4.9%测算）。预计债券及贷款存续期本息累计 726,444.70 万元。应还本付息情况如下：

表 3 本项目融资还本付息情况表

金额单位：人民币万元

年度	期初本金	借入本金	偿还本金	应付利息	还本付息合计
2020 年		70,000.00		5,628.00	5,628.00
2021 年	70,000.00	200,000.00		12,096.00	12,096.00
2022 年	270,000.00	240,000.00		18,074.00	18,074.00
2023 年	510,000.00			23,954.00	23,954.00
2024 年	510,000.00			23,954.00	23,954.00
2025 年	510,000.00		249,494.00	23,954.00	273,448.00
2026 年	260,506.00		12,600.00	11,728.79	24,328.79
2027 年	247,906.00		12,600.00	11,111.39	23,711.39
2028 年	235,306.00		12,600.00	10,493.99	23,093.99
2029 年	222,706.00		12,600.00	9,876.59	22,476.59
2030 年	210,106.00		12,600.00	9,259.19	21,859.19
2031 年	197,506.00		12,600.00	8,641.79	21,241.79
2032 年	184,906.00		12,600.00	8,024.39	20,624.39
2033 年	179,000.00		12,600.00	7,406.99	20,006.99
2034 年	159,706.00		12,600.00	6,789.59	19,389.59
2035 年	147,106.00		12,600.00	6,172.20	18,772.20
2036 年	134,506.00		12,600.00	5,554.80	18,154.80
2037 年	121,906.00		12,600.00	4,937.40	17,537.40
2038 年	109,306.00		12,600.00	4,320.00	16,920.00
2039 年	96,706.00		82,600.00	3,702.59	86,302.59
2040 年	14,106.00		12,600.00	691.20	13,291.20
2041 年	1,506.00		1,506.00	73.80	1,579.80
小计		510,000.00	510,000.00	216,444.70	726,444.70

(备注：上述借入本金及偿还本金均为预计金额，具体以实际情况为准)

(三) 项目资金测算平衡表

债券募集资金投资项目现金流入通过城市绿心三大公共建筑共享配套的商业设施租赁、停车场租赁、轨道回购产生的现金流入实现。项目建设期内需支付的资金利息由项目单位自筹解决。债券募投项目建设期预计三年，第四年起开

始产生租赁收入。

经测算，本项目本息覆盖倍数为 1.16，债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息具体情况如下：

表 4 项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

金额单位：人民币万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关 项目收益
	本金	利息	本息合计	
2020 年		5,628.00	5,628.00	
2021 年		12,096.00	12,096.00	
2022 年		18,074.00	18,074.00	
2023 年		23,954.00	23,954.00	14,037.37
2024 年		23,954.00	23,954.00	16,306.47
2025 年	249,494.00	23,954.00	273,448.00	232,276.36
2026 年	12,600.00	11,728.79	24,328.79	22,861.00
2027 年	12,600.00	11,111.39	23,711.39	25,622.68
2028 年	12,600.00	10,493.99	23,093.99	27,623.16
2029 年	12,600.00	9,876.59	22,476.59	29,612.90
2030 年	12,600.00	9,259.19	21,859.19	32,981.69
2031 年	12,600.00	8,641.79	21,241.79	34,899.08
2032 年	12,600.00	8,024.39	20,624.39	38,720.40
2033 年	12,600.00	7,406.99	20,006.99	35,059.09
2034 年	12,600.00	6,789.59	19,389.59	35,729.20
2035 年	12,600.00	6,172.20	18,772.20	37,289.62
2036 年	12,600.00	5,554.80	18,154.80	38,935.77
2037 年	12,600.00	4,937.40	17,537.40	40,671.96
2038 年	12,600.00	4,320.00	16,920.00	42,590.23
2039 年	82,600.00	3,702.59	86,302.59	44,520.17
2040 年	12,600.00	691.20	13,291.20	45,955.84
2041 年	1,506.00	73.80	1,579.80	48,099.44
合计	510,000.00	216,444.70	726,444.70	843,792.43
本息覆盖倍数			1.16	

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-10%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率仍然是>1.0，通过压力测试；当融资利

率在+10%范围内变动的情况下，债券本息资金覆盖率仍然是>1.0，也通过压力测试。还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 5 收入变动敏感性分析表

单位：万元

项目	基本方案	收入下浮 10%
用于资金平衡相关收益	843,792.43	770,245.31
还本付息合计	726,444.70	726,444.70
本息覆盖倍数	1.16	1.06

利率变动敏感性分析表

项目	基本方案	利率上涨 10%
用于资金平衡相关收益	843,792.43	828,436.53
还本付息合计	726,444.70	746,316.77
本息覆盖倍数	1.16	1.11

（四）总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目，预期经营收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

《2020 年北京市政府专项债券（五期）城市副中心文化产业园共享配套设施建设项目收益与融资自求平衡专项评价报告》已经由北京华益和会计师事务所有限公司审计通过，不能偿还的风险较低。

六、项目控制风险

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依法承担全部偿还责任。本项目单位将及时向市财政缴纳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。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。