

2021 年北京市政府专项债券（二十一期） 北京石泰集团有限公司衙门口棚户区改造 土地开发项目（调增项目） 专项债券募投项目情况

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券（二十一期），发行日期为 2021 年 10 月 29 日，期限 20 年，利率 3.52%，2041 年 10 月 29 日到期，其中：25000.00 万元用于北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目。为提高债券资金使用效率，拟从北京银行保险产业园 651 地块及园区基础配套设施建设项目调整债券资金 22357.4512 万元至石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目。按照财政部要求，此次政府债券纳入 2022 年政府性基金预算管理。

一、立项依据

（一）背景情况

在大力推进城乡一体化、积极调整城乡结构、加快转变经济发展方式的过程中，城乡接合部建设成为亮点和难点。在北坞村和大望京村城乡一体化试点成功的基础上，2010 年北京市启动了 50 个重点村的城市化工程。50 个重点村均位于北京市城乡接合部，分布在朝阳、海淀、丰台、石景山、房山、通州、顺义、昌平和大兴 9 个区，总面积约 117 平方公里，涉及户籍人口 18.3 万人，工程中需要拆除宅基地面积将达到 1200 公顷。

衙门口地区位于北京市第一道绿化隔离带范围内，原有

建筑物面积（住宅和非住宅）近 140 万平方米，房屋老旧、业态低端、市政设施薄弱、安全隐患突出，居民多次上访要求实施拆迁腾退。2008 年 9 月，衙门口地区被列入土地一级开发项目。2009 年 7 月，成为市级挂账整治督办重点村，是 50 个市级重点村中唯一一个没有启动改造的项目。

2015 年 12 月 23 日，北京市人民政府分别向石景山区政府及市规委下发督查通知单，提出“石景山区加强与市发展改革委、市规划委、市国土局等有关部门的协调沟通，尽快启动衙门口城中村改造项目。”2017 年 5 月 5 日，本项目取得北京市石景山区人民政府《北京市石景山区人民政府关于对〈衙门口环境综合整治项目实施方案〉批复》（石政批〔2017〕8 号）。2017 年 6 月 20 日，本项目取得北京市规划和国土资源管理委员会核发的《建设项目规划条件（土地储备前期整理）》（2017 规（石）整字 0001 号）。

（二）建设必要性

1. 符合国家、北京市、石景山区等三级政府发展规划要求。

《中华人民共和国国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》指出，未来五年城镇棚户区住房改造 2000 万套，基本完成城镇棚户区和危房改造任务。将棚户区改造与城市更新、产业转型升级更好结合起来，加快推进集中成片棚户区和城中村改造，有序推进旧住宅小区综合整治、危旧住房和非成套住房改造，棚户区改造政策覆盖全国重点镇。完善配套基础设施，加强工程质量监管。

2. 符合北京市及石景山区的产业政策。

按照高端绿色发展战略，从 2015 年起，石景山区重点加快了现代金融、文化创意、高新技术、商务服务、旅游休闲五大主导产业发展，加快构建起高端的服务业为主导的产业体系。本项目符合国家规划和基础设施发展政策，符合北京市城市规划发展方向，有利于加快城市基础设施建设，有助于加快北京市非首都功能疏解任务的完成，并促进首都产业调整和首都高端绿色发展，符合北京市倡导建设资源节约型社会的精神。因此，本项目规划方案和工程建设方案，符合北京市相关产业政策要求。

3. 改善居民生活环境、提高居民生活质量，提升石景山区的影响力及竞争力。

衙门口地区处于西五环两侧，是石景山区两大棚户区之一。本项目的启动和建设，累计投资 200 余亿元，将直接或间接拉动石景山区消费需求和就业，并为石景山区带来相当可观的税收收入，对区的经济发展起到积极的推动作用。

本项目开发后，首先将彻底解决石景山区衙门口区域大杂院、低端产业聚集、外来流动人口聚集、生活环境恶劣等问题；其次本项目的开发建设，整合了区域土地资源的，实现了土地的保值和增值，促进了区域基础设施、生活及服务设施、生活及居住环境的改善，提高了优良地段的土地利用效率，同时满足社会日益增长的消费需求，有效的推动当地经济的发展；同时有利于增加地方税收、带动相关服务业发展，增加劳动就业，改变就业结构包括产业结构、知识结构，对

提升当地核心竞争力、优化产业空间布局及推动周边地区经济等方面的具有积极的影响。

就项目建设本身而言，本项目在建设过程中，需要投入大量的生产要素，如资本要素、劳动力要素、自然资源要素等。生产要素的需要必然会对当地经济起到很好的拉动作用，形成规模建设，带动周边地区的升值，开发量的增加和商业的繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展。市场化的运作方式也提高了资金的使用效率，而且建设需要大量的劳动力，可以提高当地的就业率，从某种程度上增加了社会的稳定程度。

本项目完成后，对周边环境基本无污染，能够与周边环境较好地协调，大大改善该地区居住生活、工作和人文环境。通过区域内道路、绿地、景观等建设，形成绿色、科技、人文三位一体的生活与工作环境，提升该地区对外整体形象和经济影响力。

二、项目实施方案

（一）项目名称

石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”）

北京市石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目位于石景山区衙门口地区，四至范围：北至人民渠及莲石东路，南至丰沙铁路，西至首钢厂区，东至北重电机厂。

本项目总用地规模约 247.53 公顷，其中：集体土地 217.75 公顷；国有土地 27.95 公顷。实施内容包括相关手续

办理、用地范围内征收拆迁补偿、217.75 公顷集体土地征地、43.17 万平方米安置房建设、“七通一平”市政基础设施建设、场地平整。

项目用地范围现状总建筑面积约 119 万平方米，其中居民住宅约 38 万平方米，涉及 3450 户；集体非宅约 72 万平方米；国有非宅约 9 万平方米。国有非宅中约 7 万平方米为工业用地项目一级开发，已拆除且地块已收储。

项目规划建筑面积 128.64 万平方米，其中回迁安置房 43.17 万平方米，集体经济物业返还 29.74 万平方米，独立占地公共服务配套 5.39 万平方米，市政设施 5.94 万平方米，经营性入市地块 47.53 万平方米。

（二）主管单位

北京市石景山区住房和城乡建设委员会

（三）实施单位

北京石泰集团有限公司情况

名称	北京石泰集团有限公司
统一社会信用代码	91110107093089824Q
住所	北京市石景山区实兴大街30号院10号楼2层205房间
法定代表人	刘长余
注册资本	260,000.00万元
成立日期	2014年3月4日
公司类型	有限责任公司（国有控股）
经营范围	项目投资；投资管理；技术服务；组织文化艺术交流活动（演出除外）；机动车公共停车场管理；房地产开发；施工总承包、专业承包、劳务分包；建设工程项目管理。

（四）实施方案

本项目建设地点位于北京市石景山区南部，西五环路与

莲石东路交叉口，实施内容包括征地、征收、拆迁、必要的市政基础设施建设和安置房建设等工作。依据《建设用地测量成果报告书》（2017规（石）测字0007号）及《建设用地测量成果报告书》（2020规自（石）测字0051号），项目总用地约247.53公顷，建设用地约94.59公顷，代征道路52.60公顷，代征绿地100.37公顷，代征河道0.01公顷。规划建筑规模约128.64万平方米，主要规划用途为二类居住用地、其他类多功能用地、商业用地等。

项目计划总建设期从2017年1月至2024年12月，主要分立项、规划等前期手续办理阶段，勘察设计及图纸设计阶段、监理及施工招标、开工手续办理阶段，工程施工及竣工验收阶段。

三、项目实施情况

项目回迁安置房建设已于2021年11月全部完成建设；安置房周边市政道路与安置房同步完成建设，剩余5条支路随周边配套设施同步实施；项目共有14块经营性上市地块：其中2021年3月完成2个地块土地入市工作，2022年拟入市3个地块，剩余地块需区政府确定供地时序后供地。独立配套移交逐步推进中。

四、资金安排情况

本项目估算总投资规模为2,252,473.00万元。

（一）已到位资金情况如下：

1. 区财政投资：255,053.23万元，已全额到位。
2. 贷款融资：2018年前取得贷款1,300,000万元，分别

为华夏银行 300,000 万元，国家开发银行 1,000,000 万元，已于 2022 年 1 月全部归还。

3. 通过政府专项债融资 1,500,000 万元：2019 年北京市第十六期政府专项债券(第十六期)融资 350,000 万元，2020 年北京市政府专项债券(第十八期)融资 150,000 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券(第十七期)融资 400,000 万元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券(第十八期)融资 470,000 万元，2022 年北京市地方政府再融资专项债券(第三期)融资 130,000 万元)，共计通过政府专项债融资 1,500,000 万元。

(二) 未来筹资计划:

1. 本次调整债券融资 22,357.4512 万元，期限 20 年，利率 3.52%。

2. 本项目未来无新融资计划，项目剩余资金由区财政投入解决。

五、项目融资自平衡情况

(一) 投资估算

石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目，项目总投资 2,252,473.00 万元。

项目总投资构成表

序号	项目	总费用(万元)
1	土地整理费用	1,464,076.00
2	工程费	243,986.00
3	工程建设其他费	30,599.00
4	预备费	132,802.00
5	财务费用	381,010.00
总投资		2,252,473.00

（二）资金平衡测算

1. 现金净流入

该项目可用于资金平衡的现金流入为2,666,356.48万元。

（1）该项目已取得土地出让收入的返还成本金额为541,744.56万元，石景山区衙门口棚户区改造土地开发项目剩余土地出让价格，结合土地价格预期增长率，假设以北京市2018年至2021年平均地区生产总值（GDP）同比增速5.6%的增长率，剩余土地出让收入为1,563,402.97万元，土地出让收入合计为2,105,147.53万元。核减政府土地出让综合收益193,223.05万元，最终收益1,911,924.48万元。

（2）项目实际使用回迁安置房面积为38.67万平方米，剩余安置房面积为4.50万平方米，预计单价为3.00万元/平方米，安置房销售收入约135,000.00万元。

（3）依据石景山区人民政府专题会议纪要2019年第26号，首钢园区东南区，分摊衙门口棚户区改造项目120,000.00万元开发成本合并供地，土地出让建筑面积已扣除该部分建筑面积。

（4）11号线铁路预留用地49公顷，按占地面积分摊该项目成本411,432.00万元。

（5）共计车位4,400.00个，预计每个车位售价20.00万元，销售收入88,000.00万元。

2. 融资成本分析

该项目可用于融资成本为2,053,905.98万元。

(1) 按照项目建设进度及资金募集计划, 2022年调整政府专项债资金22357.4512万元, 期限为20年, 融资利率3.52%, 在债券存续期每半年支付一次债券利息, 到期一次还本, 债券利息合计15,338.61万元, 债券本息合计37,696.06万元。

(2) 该项目已发行政府专项债券1,500,000.00万元, 债券利息合计287,858万元, 债券本息合计1,787,858万元。

(3) 前期银行贷款1,300,000.00万元, 已经支付利息228,351.92万元, 银行贷款本金已通过政府再融资专项债券偿还完毕。

该项目在债券存续期应付本息情况如下:

本项目融资还本付息情况表

年度	期初本金金额	新增本金	期限	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
已融资: 银行贷款				已全部偿还		228,351.92	228,351.92
已发行债券 (小计)	1,500,000.00		3-10 年	1,500,000.00		287,858.00	1,787,858.00
2019 年	350,000.00		5 年	350,000.00	3.31%	57,925.00	407,925.00
2020 年	150,000.00		10 年	500,000.00	3.23%	48,450.00	198,450.00
2021 年	470,000.00		7 年	970,000.00	3.31%	108,899.00	578,899.00
2021 年	400,000.00		5 年	1,370,000.00	3.13%	62,600.00	462,600.00
2022 年	130,000.00		3 年	1,500,000.00	2.56%	9,984.00	139,984.00
本次调整债券		22357.4512	20 年	22357.4512	3.52%	15,338.61	37,696.0593
第一年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第二年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823

第三年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第四年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第五年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第六年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第七年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第八年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第九年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十一年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十二年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十三年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十四年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十五年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十六年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十七年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十八年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第十九年	22357.4512			22357.4512	3.52%	786.9823	786.9823
第二十年	22357.4512			22357.4512	3.52%	385.9447	22,743.3959
合计	1,500,000.00	22357.4512		1,522357.4512		531,548.53	2,053,905.98

3. 债券本息覆盖倍数测算

本次调整债券募集资金投资项目现金流入通过项目相关实现专项收益、出让土地收益及项目其他收入实现。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由融资资金支付。本次调整债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次调整债券募投项目融资年利率3.52%，期限20年，本项目本息覆盖倍数为1.30倍（可用于资金平衡的现金净流入为2,666,356.48万元/融资本息合计2,053,905.98万元），项目整体覆盖倍数为1.30。

还本付息覆盖倍数

项目	期初本金金额	调整新增本金	期末本金余额	应付利息	还本付息额	用于资金平衡相关收益	
已融资：银行贷款			0	228,351.92	228,351.92	经营性地块收益	1,911,924.48
已发行债券	1,500,000.00		1,500,000.00	287,858.00	1,787,858.00	安置房收益	135,000.00
本次		22,357.4512	22,357.4512	15,338.61	37,696.06	其他收益	619,432.00
合计	1,500,000.00	22,357.4512	1,522,357.4512	531,548.53	2,053,905.98	合计	2,666,356.48
本息覆盖倍数	1.30 (用于资金平衡相关收益/还本付息总额)						



三水区