

2022 年北京市政府专项债券（十一
期）通州区张湾镇村、立禅庵、唐小
庄、施园、宽街及南许场村
棚户区改造项目

专项债券项目募投情况



2022 年北京市政府专项债券（十一期） 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、 宽街及南许场村棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

目录

一、项目基本情况	1
（一）相关规划	1
（二）项目募投情况	4
二、绩效目标	7
（一）洪涝灾害频发，防汛及疏散工作艰巨	7
（二）基础设施薄弱，周边环境有待提升	8
（三）改善居民居住条件，实现职住平衡	8
（四）挖掘和传承大运河的历史文化，实现张家湾古镇的整体保护与复兴	8
三、项目投资估算及资金筹措方案	9
（一）投资估算	9
（二）资金筹措方案	10
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	12
（一）项目收益测算	12
（二）融资成本	13
（三）项目资金测算平衡表	15
（四）总体评价	16
五、项目控制风险	17

2022 年北京市政府专项债券（十一期） 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、 宽街及南许场村棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目申请了 2022 年北京市政府专项债券（十一期），涉及政府专项债券发行额为 35000 万元，按照财政部要求，此次专项债券纳入 2022 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 情况简介

本项目位于北京城市副中心南部，通州区张家湾镇镇域范围内，四至范围为：东至南许场村土地及太玉园小区、南至京哈高速路、西至东六环及太玉园小区、北至萧太后河及六环辅路。总用地面积 227.19 公顷，同步实施整理土地面积 18.59 公顷。

目前本项目实施主体为北京市通州区住房保障事务中心，实施单位为北京通州投资发展有限公司。

2. 相关文件

（1）《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 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》（国办发〔2014〕36号）；

（3）《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）；

（4）《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）；

（5）《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》（京国土用〔2015〕187号）；

（6）《北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》（京财经二〔2019〕274号）；

（7）中共中央国务院关于对《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年-2035年）》的批复。

（8）北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造一片区项目前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕47号）、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造二片区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕48号）、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造三片区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕

50号)、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造四片区前期工作函主体变更的批复》(京发改(前期)[2019]49号)、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造五片区项目前期工作函主体变更的批复》(京发改(前期)[2019]51号)。

(9)《通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造委托协议》(合同编号:ZBZX-2019-LXC-0003)

(二) 项目募投情况

1. 项目所处区域情况

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目位于北京市通州区。2019年-2021年,通州区分别实现一般公共预算收入88.73亿元和78.7亿元、92.41亿元,政府性基金收入分别为146.16亿元和109.6亿元、117.01亿元,财政收入保持稳步增长。

表1-北京市通州区财政经济数据

单位:亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	1059.30	1102.96	1206.30
一般预算收入	88.73	78.7	92.41
政府性基金收入	146.16	109.6	117.01
其中:国有土地出让收入	140.52	98.87	108.00
政府性基金支出	141.10	215.39	154.25

其中：国有土地出让支出	106.18	114.75	136.00
-------------	--------	--------	--------

2. 项目情况

表 2-本项目概况

单位：公顷、万元

项目名称	四至	用地规模	总成本	计划发行 债券规模	计划发行 本期专项 债券规模	项目实施方
通州区 张湾镇 村、立禅 庵、唐小 庄、施园、宽街 及南许 场村棚 户区改 造项目	东至南许场 村土地及太 玉园小区、 南至京哈高 速路、西至 东六环及太 玉园小区、 北至萧太后 河及六环辅 路	227.19	1,790,932	452,000	35,000	北京市通 州区住房 保障事务 中心

(1) 项目实施主体资格

表 3-项目实施主体情况

名称	北京市通州区住房保障事务中心
统一社会信用代码	12110112348444737P
住所	北京市通州区车站路 49 号
法定代表人	张跃
注册资本	10 万元
单位类型	事业单位

(2) 项目实施单位资格

表 4-项目实施单位情况

名称	北京通州投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110112MA01FLXW9P
住所	北京市通州区光华路 5 号 2 幢 5 层 513 室
法定代表人	陈卫东

注册资本	1000000 万元
成立日期	2018 年 11 月 16 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；施工总承包；专用承包；物业管理；投资管理；资产管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房、商业用房（不得作为有形市场经营用房）；酒店管理；技术开发、技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；组织文化艺术交流活动。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（3）项目情况

本项目分为五个片区，涉及的行政村有：张湾镇村（含自然村小辛庄）、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场村、张湾村及瓜厂村。本项目总用地面积 227.19 公顷，其中集体土地 207.29 公顷，国有土地 19.90 公顷。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、集体非宅、国有非宅和国有住宅，总建筑面积约 148.50 万平方米，其中宅基地面积约 42.86 万平方米，涉及 3486 户村民；集体非宅面积约 102.59 万平方米；国有非宅面积约 2.56 万平方米；国有住宅面积约 0.49 万平方米，涉及 77 户居民。

表 5-项目情况表

单位：公顷

片区	涉及村庄	项目用地面积 (含同步实施整理)
一片区	施园、宽街、唐小庄、张湾镇、张湾	67.57
二片区	施园、宽街、唐小庄、立禅庵、张湾镇、张湾	50.24

三片区	宽街、唐小庄、立禅庵、张湾、张湾镇	47.11
四片区	南许场、张湾、张湾镇	46.61
五片区	张湾镇、张湾村、瓜厂村	34.26
总计		245.78

说明：表 5 所列示的数据来源于 2020 年棚改实施方案。

（4）项目资金到位及使用情况

张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目预计总成本为 1790,932 万元，拟通过发行政府专项债融资 452,000 万元，剩余资金通过项目滚动开发实现。

按照项目建设进度及资金募集计划，2019 年已发行政府专项债融资 81,000 万元，期限为 5 年，发行利率 3.31%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 94,405.50 万元。2020 年已发行政府专项债融资 20,000 万元，期限为 5 年，发行利率 3.12%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 23,120 万元。2021 年 6 月已发行政府专项债融资 38,400 万元，期限为 5 年，发行利率 3.10%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 44,352 万元。2021 年 10 月已发行政府专项债融资 21,600 万元，期限为 5 年，发行利率 2.99%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 24,829.20 万元。

本次拟发行债券 35,000 万元，期限为 5 年，预计利率 2.80%，本息合计 39,900 万元。

2022 年 10 月拟发行债券 105,000 万元，期限为 5 年，预计利率 2.80%，本息合计 119,700 万元。

假设项目共需发行政府专项债 452,000 万元，还需发行 151,000 万元，假设融资利率 2.80%，期限 5 年。预计到期还需支付本息合计 172,140 万元。

项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过经营性用地上市回款方式筹集资金偿还。根据项目实施方案整体安排，采取各片区分步实施，2020 年已启动一片区（安置房地块）拆迁工作，用于支付征地预付款、搬迁补偿费、项目管理费用以及审计费用，合计 161,000 万元。2022 年全力推进项目前期相关手续，启动安置房建设。本期债券资金主要用于一片区安置房部分的土方开挖、基坑支护、止水帷幕、CFG 地基处理及部分基础筏板和地下室的结构施工。

二、绩效目标

本项目的实施将助力北京城市副中心建设，承接“以环球主题公园文化旅游功能为带动，以张家湾漕运古镇休闲度假功能为补充，建设东西方文化交融共生的世界级文化旅游新高地”的地区功能定位，挖掘和传承大运河的历史文化，保护和恢复张家湾古镇重要历史遗迹，改善区域内居民的生活居住条件，提升区域环境，形成蓝绿交织、清新明亮的空间格局。

（一）洪涝灾害频发，防汛及疏散工作艰巨

该项目所涉及的六个行政村整体地势比较低洼，周边河流水系分布密集，以至于洪涝灾害频发。在 2012 年“7.21”、

2016年“7.20”特大暴雨期间，该地区受灾严重，是区、镇两级政府历年防汛重点。

（二）基础设施薄弱，周边环境有待提升

该项目范围内各村人口密集，生活环境“脏、乱、差”，基础设施老旧落后，管道线路故障频繁，交通拥堵严重，村民正常生活受到极大影响。通过该项目的实施，可以科学、合理、有规划地安排相关人员的安置及市政配套设施的建设，为老百姓提供更好的居住环境，提升该地区落后的配套设施，有效改善该项目范围内的交通状况。

（三）改善居民居住条件，实现职住平衡

项目将建设安置房 52.62 万平方米，用于居民回迁安置使用。安置房户内精装修，社区环境优美，配套服务设施完善，将极大改善该区居民居住条件，增强居民幸福感。项目范围内规划二类居住用地上市后可满足城市副中心 11 组团、环球影城职住平衡需求。

（四）挖掘和传承大运河的历史文化，实现张家湾古镇的整体保护与复兴

该项目实施将推动区域整体改造与提升，彰显大运河历史文化特色，营造优美生态景观环境，张家湾古镇文物本体得到全面保护，文物环境得到全面修复，历史格局及传统风貌得到延续与提升。

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

根据棚户区改造相关政策，本期债券募集资金投资项目现金流入通过经营性用地出让实现。政策依据为《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）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）等相关文件。本次预测以本项目土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收入预测表。

2. 估算总额

该项目预计总成本为1,790,932万元，具体明细如下：

表 6—预计总成本明细表

金额单位：万元

序号	项目明细	金额
1	前期费用	10,004
2	征地费用	537,857
3	拆迁补偿费	927,994
4	市政基础设施建设费	47,646
5	其他费用	16,126

6	安置房损益	107,952
7	管理费	55,424
8	审计费	1,648
9	发债融资成本	86,281
总成本合计		1,790,932

（二）资金筹措方案

1、项目预计总投资概算金额为1,790,932万元，资金来源预计为：

①拟发行专项债券本金合计452,000万元；

②拟通过项目地块上市收入实现滚动开发资金1,338,932万元。

2、项目2019年度、2020年度、2021年度已发生成本166,986.20万元。其中：

①已发生的征地、拆迁、前期费用等实际投入161,000万元，资金来源为2019年度债券资金81,000万元、2020年度债券资金20,000万元、2021年度债券资金60,000万元；

②已发生归还专项债券利息5,986.20万元，资金来源为财政资金垫付。

3、项目建设期资金来源主要为债券资金，利息及手续费来源为财政资金垫付。预计通过项目地块上市收入滚动开发回款予以归还。

4、项目计划发债融资具体情况如下：

①该项目通过2019年专项债券进行了一期融资，已发行债券81,000万元，票面利率3.31%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计94,405.50万元。

②该项目通过2020年专项债券进行了二期融资，已发行债券20,000万元，票面利率3.12%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计23,120万元。

③该项目通过2021年6月专项债券进行了三期融资，已发行债券38,400万元，票面利率3.1%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计44,352万元。

④该项目通过2021年10月专项债券进行了四期融资，已发行债券21,600万元，票面利率2.99%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计24,829.20万元。

⑤该项目本次计划进行第五期融资，拟融资35,000万元，期限五年，按2022年4月19日前五日均值测试的五年期国债收益率并上浮25个基点为2.80%，假定此次发行专项债券利率为2.80%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计39,900万元。

⑤该项目计划2022年10月进行第六期融资，拟融资105,000万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计119,700万元。

⑥该项目计划2023年进行七期融资，拟融资151,000万元，假定利率为2.80%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计172,140万元。

该项目预计分七期共需融资本金452,000万元，本息合计518,446.70万元（含本金452,000万元，利息66,446.70万元）。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

土地出让产生的净现金流入。

本项目可出让地块规划建筑规模约 85.26 万平方米，土地规划用途分别为综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、其他类多功能用地，其中，一片区、二片区地块预计于 2023 年完成出让；三片区、四片区、五片区预计于 2024 年完成出让。具体如下表所示：

表 7-土地出让计划表

单位：万平方米

上市年度	上市地块	规划用途	规划建筑规模
2023 年	一片区	综合性商业金融服务业用地	0.44
	二片区	二类居住用地	32.24
2024 年	三片区	综合性商业金融服务业用地	3.8
	三片区	其他类多功能用地	31.45
	四片区	综合性商业金融服务业用地	1.43
	五片区	综合性商业金融服务业用地	15.9
合计			85.26

经查询相关资料，选取 2019 年通州区 4 宗在售住宅楼盘及 3 宗商业用房情况，综合考虑区域市场价格水平和市场发展趋势进行销售价格的预测。参照相邻区域同类物业销售水平，依据假设开发法计算，本项目的土地楼面地价为居住用地 34,000 元/平方米、多功能及商业用地 22,000 元/平方米，预计土地出让收入为 2,262,600 万元。详情如下表：

表 8-土地出让收入预测表

土地性质	上市建筑面积 (万平方米)	测算楼面地价 (元/平方米)	土地出让收入 (万元)	备注
居住用地	32.24	34,000	1,096,160	
商业用地	53.02	22,000	1,166,440	
合计	85.26		2,262,600	

(二) 融资成本

本项目预计总成本 1,790,932 万元，拟通过政府专项债融资 452,000 万元，剩余资金通过项目滚动开发实现。按照资金募集计划，2019 年已完成政府专项债券募集 81,000 万元，期限为 5 年，利率 3.31%。2020 年已完成政府专项债券募集 20,000 万元，期限为 5 年，利率 3.12%。2021 年 6 月已完成政府专项债券募集 38,400 万元，期限为 5 年，利率 3.10%；2021 年 10 月已完成政府专项债券募集 21,600 万元，期限为 5 年，利率 2.99%；2022 年 5 月拟发行政府专项债券 35,000 万元，预计期限为 5 年，预计融资利率为 2.80%；2022 年 10 月预计发行政府专项债券 105,000 万元，预计期限为 5 年，预计融资利率为 2.80%；2023 年预计发行政府专项债券 151,000 万元，预计期限为 5 年，预计融资利率为 2.80%；预计整体融资本息累计 518,446.70 万元。应还本付息情况如下：

表 9-本项目专项债券本息汇总表

单位：年、万元

债券情况	金额	利率	期限	应付利息	本息合计
2019 年发行	81,000	3.31%	5	13,405.50	94,405.50

2020 年发行	20,000	3.12%	5	3,120.00	23,120.00
2021 年 6 月发行	38,400	3.10%	5	5,952.00	44,352.00
2021 年 10 月发行	21,600	2.99%	5	3,229.20	24,829.20
2022 年 5 月拟发行	35,000	2.80%	5	4,900.00	39,900.00
2022 年 10 月拟发行	105,000	2.80%	5	14,700.00	119,700.00
2023 年拟发行	151,000	2.80%	5	21,140.00	172,140.00
合计	452,000			66,446.70	518,446.70

表 10-本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	年利率	应付利息	本年还本付息金额
2019		81,000		81,000	3.31%	-	-
2020	81,000	20,000		101,000	3.12%	2,681.10	2,681.10
2021-6	101,000	38,400		139,400	3.10%	3,305.10	3,305.10
2021-10	139,400	21,600		161,000	2.99%		
2022-5	161,000	35,000		196,000	2.80%	5,141.34	5,141.34
2022-10	196,000	105,000		301,000	2.80%		
2023	301,000	151,000		452,000	2.80%	9,061.34	9,061.34
2024	452,000		81,000	371,000		13,289.34	94,289.34
2025	371,000		20,000	351,000		10,608.24	30,608.24
2026	351,000		60,000	291,000		9,984.24	69,984.24
2027-5	291,000		35,000	256,000		5,208.00	40,208.00
2027-10	256,000		105,000	151,000		2,940.00	107,940.00
2028	151,000		151,000	-		4,228.00	155,228.00
合计		452,000	452,000			66,446.70	518,446.70

（三）项目资金测算平衡表

本项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入。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）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室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）等相关文件政策，本项目发行债券融资资金的本金和利息用土地交易产生的现金流入偿还。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，2025年基本建设完毕，本项目土地出让产生的现金流入总计2,262,600万元，扣除计提的各项政策性资金（基金）355,244.09万元后，土地出让净收入1,907,355.91万元。因前期未收回投资166,986.20万元、后续资金需求1,105,499.10万元，用于资金平衡的资金634,870.61万元。本专项债本息合计518,446.70万元，本息覆盖倍数为1.22倍。综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

表 11-项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目	按照目前土地市场测算
预计土地出让总收入	2,262,600.00
计提的各项政策性资金（基金）	355,244.09
土地出让净收入	1,907,355.91

前期未收回投入	166,986.20
后续资金需求	1,105,499.10
可用于还款的资金	634,870.61
融资本息合计	518,446.70
本息覆盖倍数	1.22

表 12-债券项目收益与资金平衡情况明细表

金额单位：万元

项目	按照目前土地 市场测算	按照目前土地市 场上浮 5%测算	按照目前土地市 场下浮 5%测算	计算过程
预计土地出让总收入	2,262,600.00	2,375,730.00	2,149,470.00	①
计提的各项政策性资金 (基金)	355,244.09	372,851.83	337,636.36	②
土地出让净收入	1,907,355.91	2,002,878.17	1,811,833.64	③=①-②
前期未收回投入	166,986.20	166,986.20	166,986.20	④
后续资金需求	1,105,499.10	1,105,499.10	1,105,499.10	⑤
可用于还款的资金	634,870.61	730,392.87	539,348.34	⑥=③-④-⑤
融资本息合计	518,446.70	518,446.70	518,446.70	⑦
本息覆盖倍数	1.22	1.41	1.04	⑧=⑥/⑦

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，在不同经济环境情景下，预期的土地出让收入均能够有效保障项目预计总投资，不同经济环境情景下本息覆盖倍数分别为 1.22 倍、1.41 倍、1.04 倍。项目能够实现项目收入和开发成本自求平衡。

(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，本次评价的通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、

宽街及南许场村棚户区改造项目，项目回款对融资本息的保障倍数为1.22倍。预期土地出让收入能够合理保障偿还本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。

五、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。

北京市通州区住房保障事务中心

2022年4月22日