

2019 年北京市土地储备专项债券（三期）

2019 年北京市政府专项债券（十二期）

密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目（调减项目）

### 募投情况

密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目政府专项债券发行总额 4.6 亿元，专项用于密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目。结合项目进展情况，为加快债券资金使用，提高债券资金使用效率，本次计划调整密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目债券资金 33,008.5176 万元至密云区穆家峪镇新农村、刘林池村棚户区改造项目。

调减原因：因被征收人补偿诉求较高及部分企业补偿主体尚未确定、补偿决定法律程序时序较长等因素，导致被征收人未达成签约，征收补偿档案未能报审，补偿资金当年无法支出。安置房建设进展缓慢。为加快债券资金支出，防止债券资金搁置，申请进行调减。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1. 情况简介

本项目位于密云区水源路南侧，北至水源路，南至潮河北岸，西至南山路，东至景曜一路。项目总投资 75,791.79 万元。

2012 年 2 月，根据北京市人民政府批复市国土局《北京市国土资源局关于同意密云县政府实施密云县水源路南侧土地储备工作有

关问题的请示》（京国土储【2012】23号），项目采取“整体开发、分期实施、统筹核算”的工作模式，先期实施条件成熟的A地块，B、C地块待条件成熟后陆续启动。A地块已完成开发工作，2016年4月7日C2地块取得收储批复，目前正在进行收储，以后不再进行一级开发工作。2021年12月完成C1东地块入市交易，成交金额20.7亿元，分摊土地成本163,739.17万元，目前正在进行B、C1地块剩余土地一级开发工作。

密云区水源路南侧土地一级开发项目规划定位为密云生态商务商业中心区，主导功能为集生态商务、商业、文化娱乐和高品质居住为一体的新城复合功能中心。本着建设国际绿色休闲之都的要求，打造以绿色、健康、休闲产业以及配套商务服务业为主导产业，重点吸引和承接世界500强企业和外埠企业总部进驻的密云新城新中心。

## 2. 相关文件

1、《关于密云县城镇批次用地农用地转用及征地的批复》（京政地[2003]第154、327号）；

2、北京市人民政府《关于同意密云县政府实施密云县水源路南侧土地储备工作有关问题的请示》（京国土储【2012】23号）；

3、《北京市水务局关于密云新城0104、0105、0304、0305街区规划水资源论证报告的批复》（京水务计【2013】40号）；

4、《关于密云县水源路南侧B、C1地块土地储备项目新增有关问题的请示》（京国土储[2013]634号）；

5、北京市国土资源局密云分局《关于密云县水源路南侧土地储



备项目 B 地块授权有关问题的批复》（京国土密函【2014】17 号）；

6、北京市国土资源局密云分局《关于密云区水源路南侧土地储备项目 B 地块继续实施土地一级开发有关问题的批复》（京国土密函【2016】51 号）；

7、北京市国土资源局《关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发建设项目用地预审意见》（京国土密预【2014】0013 号）；

8、密云县政府《关于办理密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发项目用地手续的请示》（密政【2015】7 号）；

9、北京市国土资源局《关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发建设项目用地预审意见延期》（京国土密预【2016】0011 号）；

10、北京市规划委员会《关于密云新城 MY-0104-0065、MY00-0105-0089 等地块控规的审查意见》（市规函【2013】1458 号）；

11、北京市规划委员会以《北京市规划委员会建设项目规划条件》（2014 规条整字 0013 号）；

12、北京市发展和改革委员会《北京市发展和改革委员会关于密云县水源路南侧 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的批复》（京发改[2014]2267 号）；

13、北京市发展和改革委员会《关于密云区水源路南侧 B 地块土地一级开发项目建议书（代可行性研究报告）的延期批复》（京发改（审）[2016]581 号）；

14、北京市交通委批复《北京市交通委员会关于密云县水源路南侧土地储备项目 B、C 地块项目交通影响评价审查意见的函》（京交

函【2014】842号）；

15、北京市环境保护局批复《北京市环境保护局关于密云县水源路南侧B地块土地一级开发项目环保意见》，同意商务区项目实施。

2014-041；

16、北京市地震局批复《关于密云县水源路南侧B地块土地一级开发项目抗震设防要求审查意见书》（京震抗审【2015】54号）；

17、北京市水务局《关于密云新城0104街区水源路南侧土地储备项目B、C1地块一级开发项目涉水事项论证的审查意见》（京水务计【2015】238号）；

18、北京市文物研究所批复《关于密云区水源路南侧B地块土地一级开发项目MY00-0104-0106等地块地下文物保护工作的函》文研保函【2018】270号。

## （二）本次债券资金调整项目情况

### 1. 项目情况

#### 项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资	原发行规模	调整金额	项目实施方
	项目范围	项目面积				
密云区水源路南侧B地块土地一级开发项目	北至水源路，南至潮河北岸，西至南山路，东至景曜一路	40.58公顷	75,791.79万元	46000万元	33008.5176万元	北京市密云区规划和自然资源综合事务中心

(1) 项目主体资格

①北京市密云区规划和自然资源综合事务中心

名称	北京市密云区规划和自然资源综合事务中心
统一社会信用代码	1211000074548752XD
住所	北京市密云区新北路 13 号
法定代表人	谢陨石
注册资本	/
成立时间	/
公司类型	事业单位营业
经营范围	按照管理权限,负责辖区内土地储备资源的调查、统计和分析,承担土地开发整理和土地开发复垦方面的事务性工作

②北京京密投资有限公司

名称	北京京密投资有限公司
统一社会信用代码	91110000565822837B



住所	北京市密云区密顺路 19 号院 5 号楼 1 层
法定代表人	刘建红
注册资本	1 亿元
成立时间	2010 年 11 月 18 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	投资管理、土地开发、房地产开发、销售自行开发的商品房、技术咨询、销售建筑材料、机械电气设备、物业管理、仓储服务等

## (2) 项目情况

根据北京市规划和国土资源管理委员会《建设项目规划条件(土地储备前期整理)》(2014 规土(密)条整字 0013 号), 本项目位于密云区水源路南侧, 北至水源路, 南至潮白河北岸, 西至南山路, 东至景耀一路。总面积 40.58 公顷, 全部为国有用地。目前已正式签约 13.49 万平方米, 拆除总建筑面积 2.19 万平方米。

## 二、项目资金平衡情况

本项目直接总投资估算为 75,791.79 万元, 项目资金筹措方式为企业自筹资金、土储专项债券和政府预算安排资金。

本项目于 2019 年发行专项债券 46,000.00 万元, 票面利率为

3.18%，2022年6月30日到期。截至目前累计支出10,961.5734万元，剩余债券资金35,038.4266万元。预计2022年6月底支出2,029.9090万元（主要用于征收补偿款、周转费补助等），本次拟调减债券资金33,008.5176万元至密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目使用，调减原因是项目征收、腾退补偿、安置房建设等未完成，相关资金当年无法形成支出。债券资金调整前，债券利息由本项目支付。剩余债券资金2,029.9090万元用于本项目投资建设，后续项目资金需求，采用政府性基金解决。

根据《北京市土地储备和一级开发暂行办法》（京国土市（2005）540号）；《北京市城市总体规划》（2004年—2020年）：《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第55号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入偿还。

本次将年内无法形成支出的专项债券资金调整到密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目。债券资金调整前，债券利息由本项目支付。

#### （一）投资估算

本项目预计总投资为75,791.79万元，已投入金额25,087.6060万元，其中企业自筹资金投入12,096.1236万元，已使用专项债券资金共12,991.4824万元（注：此处预留部分视同已使用），后续项目资金需求，采用政府性基金解决。



## （二）资金筹措

本项目预计总投资为 75,791.79 万元，其中，企业自筹资金 12,096.1236 万元，2019 年已发行债券 46,000.00 万元，2019 年 7 月 1 日起息，期限 3（2+1）年，债券发行利率 3.18%，利息按年支付，本金到期一次性偿还。已使用 10,961.5734 万元，由于项目进度变化，影响资金支出进度，根据实际情况拟调减债券金额 33,008.5176 万元，剩余债券资金 2,029.9090 万元用于本项目投资建设，预计到 期本息累计 17,199.6327 万元，还本付息表如下：

还本付息表

单位：万元

期间	期初本金金额	本期新增金额	本期调减金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019-7-1 至 2019-12-31	0	46000.00	0	0	46000.00	3.18%	743.59	743.59
2020-1-1 至 2020-12-31	46000.00	0	0	0	46000.00	3.18%	1462.80	1462.80
2021-1-1 至 2021-12-31	46000.00	0	0	0	46000.00	3.18%	1462.80	1462.80
2022-1-1 至 2022-4-25	46000.00	0	33008.5176	-	12991.4824	3.18%	463.2200	463.2200
2022-4-26 至 2022-6-30	12991.4824			12991.4824		3.18%	75.7403	13067.2227
合计							4208.1503	17199.6327

利息支付主体情况说明：调减债券额度前的全部债券利息由本项目支付；本次调整后，2,029.9090 万元债券利息由本项目支付；调减的 33,008.5176 万元债券利息支出由密云区穆家峪镇新农村刘林池村棚户区改造项目承担。



### （三）资金覆盖率

项目估算总收入 144,732.12 万元，估算资金成本 75,791.79 万元，总资金成本覆盖倍数为 1.91 倍。根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券资金覆盖可达到 8.41 倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券本息，见下表：

项目收益与融资自求平衡情况表

期间	债券本息支付(万元)			项目收益（万元）	
	本金	利息	本息合计	土地入市收入	小计
2019-7-1 至 2019-12-31	46000	743.59	743.59		
2020-1-1 至 2020-12-31	46000	1462.8000	1462.8000		
2021-1-1 至 2021-12-31	46000	1462.8000	1462.8000		
2022-1-1 至 2022-4-25	46000	463.2200	463.2200		
2022-4-26 至 2022-6-30	12991.4824	75.7403	13067.2227		
合计		4208.1503	17199.6327	144732.1158	144732.1158
本息覆盖倍数	8.41				

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入下浮 5% 的变动情况下，项目存续期内本息覆盖为 7.99 倍，专项债券本息资金覆盖率仍然  $>1.1$  倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力，如下表：

项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

项目	土地入市收入	收入下浮 5%
一、用于资金平衡相关收入（1）	144732.12	137496.08
二、借贷本息支付（2）	17199.6327	17199.6327
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	8.41	7.99

### 三、经济社会效益分析

项目推进了城市化的进程，改善了当地的城市环境和形象，是政府执政能力的一种体现。

项目建成后将为高新技术企业提供优质的办公环境，促进高新技术企业的进驻，为高新技术产业的聚集发展提供空间。有利于区域社会经济的快速发展，推动周边高校和高新技术企业产业化进程，推动中关村科技园乃至北京市的高新技术企业的创新和发展。项目的实施改善了当地的城镇面貌和生活环境，完善了区域基础设施，推动了区域社会经济的发展。

### 四、项目资金使用情况以及目前进展

密云区水源路南侧 B、C 地块旧城改建房屋征收项目 B 地块共涉及共涉及被征收人（被腾退人）107 户（处），已完成征收（腾退）104 户（处）。住宅被征收人有 94 户选择产权调换方式进行补偿，预计回迁安置房 105 套，安置建筑面积 8136.13 平方米，第一房源为长安小区东地块定向安置房，第二房源为长安新村和南菜园新村旧城改建棚户区改造项目商品房。已于 2021 年 12 月底完成 1 亿元债券资金申请用于支付北京檀州房地产开发有限公司长安小区东地块定向安置房回购预付款。截止目前项目累计发行政府专项债券资金 46,000 万元，累计支出债券资金 10,961.5734 万元，剩余债券资金 35,038.4266 万元。预计至 2022 年 6 月末还需支付债券资金 2,029.9090 万元，剩余债券资金 33,008.5176 万元，申请进行调减。



## 五、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、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。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,由区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。

