

2021 年北京市政府专项债券（十六期） 门头沟新城 14 街区棚户区改造 及环境整治项目 （调减项目）募投情况

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券(十六期), 发行日期为 2021 年 10 月 28 日, 期限 3 年, 债券利率 2.91%, 其中 3.14 亿元用于门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目。

由于棚户区改造范围内滞留户在规定时间内未完成清理, 导致相关工作无法正常开展, 资金支出进度受到影响, 为提高债券资金使用效益, 本次将年内无法形成支出的债券资金 13,918.24 万元调整至门头沟区采空棚户区改造项目。债券资金调整前, 债券利息及付息服务费由本项目承担。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、整体情况

根据北京市规划委员会门头沟分局《关于门头沟区永定镇 3751 地块 14 街区棚户区改造及环境整治项目有关规划意见的复函》【规门函〔2016〕106 号】、北京市门头沟区发展和改革委员会《关于门头沟新城 14 街区棚户区改造和环境整治项目开展前期工作的批复》【门发改〔2016〕65 号】、《关于批复门头沟新城 14 街区棚改安置房项目控制性详细

规划的请示》【京规自文〔2019〕609号】，《关于门头沟新城14街区棚改安置房项目控制性详细规划的批复》【京规自函〔2020〕144号】，北京市门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目（以下称为“本项目”）位于门头沟区永定镇冯村、阳坡元新村和冯村北，地处门头沟新城的南部，长安街西延线的尽端，永定河畔、石龙工业开发区西侧，紧靠石担路，距区政府所在地约4公里。项目四至为东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山。本项目总用地面积约43.65公顷，其中项目本体约42.17公顷，代拆范围约1.5公顷，。

根据《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】，涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目采取“棚户区改造土地开发项目”模式，实施内容包括前期手续办理、征地、房屋征收、必要的基础设施建设和安置住房建设。在改造任务完成后，项目经营性用地达到“净地”条件，按程序入市交易。项目需进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

相关文件

1. 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第32号）；

2. 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

3. 住房和城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）；

4. 北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发[2011]1号）；

5. 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25号）；

6. 《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）；

7. 《北京市人民政府文件<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）；

8. 《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）；

9. 《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）；

10. 《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）；

11. 《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的意见》（京政发[2016]6号）；

12. 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印发《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知（京建发[2017]481号）；

13. 《北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚户区项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文[2018]99号）；

14. 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）；

15. 《门头沟区永定镇城市建设房屋征收补偿安置办法》。

16. 《关于门头沟新城14街区棚改安置房项目控制性详细规划的批复》【京规自函〔2020〕144号】

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

本项目位于北京市门头沟区。门头沟区隶属于北京市，2019-2021年分别实现一般公共预算收入33.65亿元、32.06亿元和31.02亿元，政府性基金收入分别为8.68亿元、41.90亿元和29.43亿元。

表1 北京市门头沟区2019-2021年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019年	2020年	2021年
地区生产总值	249.30	251.00	276.00

一般公共预算收入	33.65	32.06	31.02
政府性基金预算收入	8.68	41.90	29.43
其中：国有土地出让收入	6.66	40.68	27.94
政府性基金预算支出	45.06	69.80	62.34
其中：国有土地出让支出	26.51	63.87	30.60

2、项目情况

表2 门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资(亿元)	计划发行债券规模(亿元)	本期专项债券规模(亿元)	本期拟调减资金使用规模(亿元)	项目实施方
	项目范围	项目面积					
门头沟新城14街区棚户区改造及环境整治项目	东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山	43.65公顷	54.19	19.5	3.14	1.39	北京中冶名祥置业有限公司

(1) 项目主体资格

表3 北京中冶名祥置业有限公司

名称	北京中冶名祥置业有限公司
统一社会信用代码	911101093515748231
住所	北京市门头沟区永定镇政府办公楼9层902室
法定代表人	李瑞峰
注册资本	人民币2,000万
成立日期	2015年8月4日

公司类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	房地产开发；物业管理；销售自行开发的商品房；土地一级开发；出租办公用房；出租商业用房；项目投资。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（2）项目情况

本项目所处门头沟区永定镇冯村、阳坡元新村和冯村北，位于门头沟新城的南部，长安街西延线的尽端，地处永定河畔、石龙工业开发区西侧，紧靠石担路，距区政府所在地约 4 公里。项目四至为东至三石路、南至石龙西路、西至规划高压走廊、北至浅山。总用地面积约 43.65 公顷，其中项目本体约 42.17 公顷，代拆范围约 1.5 公顷。根据《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】，涉及集体土地的棚户区改造和环境整治项目采取“棚户区改造土地开发项目”模式，实施内容包括前期手续办理、征地、房屋征收、必要的基础设施建设和安置住房建设。在改造任务完成后，项目经营性用地达到“净地”条件，按程序入市交易。

地上附着物情况。根据永定镇政府、各村村委会提供的相关资料及现场查勘，除宅基地及集体非宅外，项目范围内

地上附着物主要为树木、构筑物、坟茔、电线杆、地下管道及其他市政公共设施等。

人员情况。根据《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）规定，应按照被征用的土地数量除以征地前被征地农村集体经济组织或者该村人均土地数量计算人员安置总量，经与永定镇政府和冯村村员会初步沟通，本项目征地需负责约 86 人员的农转居工作，最终以公安、劳动保障和民政部门等审定为准。

表4：征地人员安置情况表

行政村	总人口 (人)	需转非农业户籍人口(人)	备注
冯村	600	86	——
阳坡元新村	925	-	为潭柘寺人员， 不涉及农转非
合计	1525	86	——

注：上述数据最终以入户调查为准。

安置方式：原址回迁+异地购买方式安置。

安置房建设方案：安置房区域总占地面积 11.19 公顷，其中：安置房建设占地面积 7.21 公顷，包括 MC00-0014-6002、MC00-0014-6003、MC00-0014-0060、MC00-0014-0064、MC00-0014-0091 五个地块，建筑面积 14.49 万平；配套幼儿园占地 0.54 公顷，建筑面积 0.43 万平；配套绿地、道路、水域等占地面积 3.44 公顷。

目前建设情况：

安置房建设工程总体分两个标段，MC00-0014-6002、MC00-0014-6003、MC00-0014-0060 三个地块的建设工程为一标段；MC00-0014-0064、MC00-0014-0091 两个地块为二标段。目前安置房建设工程地块中存在遗留户，造成工程进度延误。安置房建设工程一标段招投标阶段已经结束，已签订总包合同，计划在 2022 年 7 月开工；安置房建设工程二标段，已签订总包合同，且 MC00-0014-0091、MC00-0014-0064 地块已开工建设。

（3）项目资金到位情况

本项目总投资约为 541,937.00 万元，其中：资本金 101,779.00 万元，拟发行专项债融资 387,000.00 万元，剩余部分 53,158.00 万元通过滚动开发及财政统筹解决。其中，2021 年已发行专项债券 35,000.00 万元，本次拟调减专项债券 13,918.24 万元，实际使用专项债券 21,081.76 万元；2022 年已发行再融资专项债券 192,000.00 万元，2022-2024 年预计发行专项债券 173,918.24 万元。

项目分年度投资计划： 2022 年计划投资 10 亿，2023 年计划投资 8 亿，剩余部分于 2024 年投入。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付，或由财政统筹安排。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，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

二、经济社会效益分析

本项目范围内为典型的棚户区，村、居民住宅密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，严重影响门头沟新城南部地区整体城市景观和环境，村、居民长期以来多次上访寻求改变现有环境。

门头沟新城 14 号（冯村北）街区所在区域已纳入门头沟新城规划（2005 年-2020 年），位于门头沟新城核心区域，紧邻石龙工业区，是全区城市建设重点区域，主要承担服务中心建设，带动山区发展的功能，以石龙工业区为载体，突出其产业服务功能，项目的实施有利于首都加快新型城镇化、率先形成城乡一体化发展新格局；另外本项目为门头沟新城 14 号（冯村北）街区剩余尚未改造完成的地区，因此尽快实施棚户区改造，不仅是彻底解决此地区当地安全、治安、环境等一系列问题的治本之策，也是加快首都门头沟新城与中心城区融合的必然选择，该地区改造的实施符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益。

三、项目整体投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

(1) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号）；

(2) 《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；

(3) 住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295 号）；

(4) 北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发[2011]1 号）；

(5) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发[2013]25 号）；

(6) 《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）；

(7) 《北京市人民政府文件<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）；

(8) 《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）；

(9) 《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）；

（10）《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）；

（11）《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）；

（12）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印发《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》的通知（京建发[2017]481号）；

（13）《北京市住房和城乡建设委员会关于开展本市棚户区项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文[2018]99号）；

（14）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）；

（15）《门头沟区永定镇城市建设房屋征收补偿安置办法》。

（16）《关于门头沟新城14街区棚改安置房项目控制性详细规划的批复》【京规自函〔2020〕144号】

2、估算总额

门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目总投资54.19亿元（含安置房建设成本17.65亿元）。其中，2021年已发行专项债券35,000.00万元，本次拟调减专项债

券 13,918.24 万元，实际使用专项债券 21,081.76 万元；后续资金滚动开发由区财政统筹安排。

（二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、专项债券和财政统筹资金。项目建设期间（无收益期间）融资产生的利息和手续费等由财政资金垫付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

1、安置房销售产生的净现金流入：

本项目规划可售安置房建设规模 15.92 万平米，安置房补差款 4500 元/平米，预计实现安置房收入 71,640.00 万元。

2、土地出让产生的净现金流入：

假设本项目土地自 2031 年开始陆续挂牌交易，考虑项目周边近年来已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，按照北京市 2017 年-2021 年全年生产总值（GDP）平均增速 5.74%，及北京市政府工作报告 2022 年 GDP 预计增速 5%，取孰低原则，即按照增速 5%的 110%，100%，90%的比例计算土地价格的增长，以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入预测说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 5 项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	位置	规模（万平方米）	2022 年 GDP 预计 增速的 110%	2022 年 GDP 预 计增速的 100%	2022 年 GDP 预 计增速的 90%
门头沟新城 14 街区棚户区改 造及环境整治 项目	东至三石路、南至石 龙西路、西至规划高 压走廊、北至浅山	11.08	566,069.66	539,806.70	514,645.51
合计		11.08	566,069.66	539,806.70	514,645.51

3、政府土地出让收益：

本项目规划平衡用地面积 11.08 万平米，其中住宅面积 10.74 万平，商业面积 0.34 万平。按照住宅 4000 元/平米，商业 2800 元/每平米计算，合计实现 43,912.00 万元政府土地出让收益。

（二）融资成本

本项目总投资约为 541,937.00 万元，其中，2021 年已发行专项债券 35,000.00 万元，本次拟调减专项债券 13,918.24 万元，实际使用专项债券 21,081.76 万元；2022 年已发行再融资专项债券 192,000.00 万元，2022-2024 年预计发行专项债券 173,918.24 万元；预计本项目扣除调减的债

券金额共需还本付息 432,116.01 万元。应付还本付息情况如下：

表 6 项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	本期调 减金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
2021 年		35,000.00				35,000.00	2.83%/2.91%		0.00
2022 年	35,000.00	192,000.00	36,400.00	13,918.24		249,481.76	2.83%/2.91%/ 2.73%/2.84%	801.46	801.46
2023 年	249,481.76		80,000.00			329,481.76	2.84%	6,885.96	6,885.96
2024 年	329,481.76		57,518.24		21,081.76	365,918.24	2.84%	9,157.96	30,239.72
2025 年	365,918.24					365,918.24	2.84%	10,180.88	10,180.88
2026 年	365,918.24				80,000.00	285,918.24	2.84%	10,180.88	90,180.88
2027 年	285,918.24				285,918.24	0.00	2.84%	7,908.87	293,827.11
债券融资小计		227,000.00	173,918.24	13,918.24	387,000.00			45,116.01	432,116.01

（三）项目资金测算平衡表

项目债券募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入及政府安置补贴款。土地未交易前需要支付资金利息由项目建设资金支付，项目建设金包括项目资本金及融资资金。根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2019】7 号）等文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为：项目 2020 年启动，预计 2030 年基本建设完毕。按保守性原则，取 5%（2017 年至 2021 年平均 GDP 增速与 2022 年政府工作报告目标孰低）

的 90%计算土地价格增长的情况下，投资覆盖倍数为 1.00，本息覆盖倍数为 1.26。如下表：

表7 项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	借贷本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	土地相关收益	安置房收入	政府土地出让收益 (-)	小计
2021 年			0.00				0.00
2022 年		801.46	801.46				0.00
2023 年		6,885.96	6,885.96				0.00
2024 年	21,081.76	9,157.96	30,239.72				0.00
2025 年	0.00	10,180.88	10,180.88				0.00
2026 年	80,000.00	10,180.88	90,180.88				0.00
2027 年	285,918.24	7,908.88	293,827.12				0.00
2028 年			0.00				0.00
2029 年			0.00				0.00
2030 年			0.00				0.00
2031 年			0.00	514,645.51	71,640.00	43,912.00	542,373.51
合计	387,000.00	45,116.01	432,116.01	514,645.51	71,640.00	43,912.00	542,373.51
投资覆盖倍数		1.00					
本息覆盖倍数		1.26					

（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，本次评价的门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目，在土地挂牌价格分别以土地价格增速以 5%的 110%、100%、90%比例计算土地价格的增长时，项目回款对贷款本息的保障倍数分别为：1.26、1.31 和 1.37；投资覆盖倍数分

别为：1.00、1.05 和 1.10。预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还棚户区改造项目资金的融资本金和利息。

本项目收益与融资自求平衡情况已经北京中天呈会计师事务所有限责任公司评价并出具《2021 年北京市政府专项债券（十六期）门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目（调减项目）项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，不能偿还的风险较低。

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。

附件：

项目收益及现金流入预测说明

1. 项目实物安置产生的收入及净流入预测

本项目计划总投资约 541,937.00 万元，包括土地开发、安置房建设投资。

按照区政府要求，门头沟新城 14 街区棚户区改造及环境整治项目房屋安置工作主要由门头沟区住房和城乡建设委员会委托中冶名祥置业有限公司负责实施。本项目规划安置房规模 15.92 万平米，安置房补差款 4500 元/平米，预计实现安置房收入 71.640.00 万元。

2. 土地出让产生的收入及净流入预测

(1) 土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取 2020 年-2021 年北京市门头沟区永定镇、龙泉镇城镇宅商 3 宗。本次评价参考上述 3 宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：

项 目	地 块	区 位	建设用地面积 (平方米)	容 积 率	规划总面积 (平方米)	中标总价(万 元)	楼面价格 (元/平米)	权重	调整后 金额 (元/平 方米)	出让日期	用途
1	门头沟区新城04街区 MC00-0004-6022 地块	门头沟区 龙泉镇	20038.778	2.0	40077.556	126,000	31,439.04	0.25	7,860	2020年7月	R2 二类居住用 地
2	门头沟区永定镇南区 MC00-0015-6057、 MC00-0015-0090 等地块	门头沟区 永定镇	29746.01	1.4	42688.527	125,000	29,281.87	0.25	7,320	2020年6月	R2 二类居住用 地
3	门头沟区永定镇冯村、何 各庄 MC00-0013-0077、 MC00-0013-0081、 MC00-0013-0087 等地块	门头沟区 永定镇	52916.104	1.0	51938.266	153,000	29,458.05	0.50	14,729	2021年5月	R2 二类居住用 地、S4 社会停 车场用地
	综合单价								29,909		