

2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—— 2019 年北京市政府专项债券（二十三期） 中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和 环境整治项目（调增项目）概况

北京市昌平区财政局：

北京市已发行的 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）——2019 年北京市政府专项债券（二十三期），发行日期为 2019 年 6 月 28 日，期限 10 年，债券利率 3.49%，其中 50 亿元用于昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目。根据北京市审计局 2021 年第四季度重大政策落实审计结果，对昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目未形成实物工作量的专项债券资金予以调整，拟将调整资金中的 2.26 亿元调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目。债券资金调整前，债券利息及付息服务费由昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目承担。自债券资金调整之日起，对应债券利息及付息服务费由中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目承担。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、根据《北京市规划委员会关于昌平县城 CP00-1806-0001 等地块控制性详细规划的批复》及《北京市规划委员会关于昌平区 CP00-1803、CP00-1805 街区控制性详

细规划（深化方案）同意备案的函》，本项目四至范围为：东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河。规划范围内改造用地总面积约 401.77 公顷，规划后建筑规模约 346.75 万平方米。

2、相关文件

(1) 《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）；

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

(3) 《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）；

(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) 《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）；

(6) 《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）；

(7) 《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）；

(8) 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）；

(9) 《昌平区土地利用总体规划》（2006 年—2020 年）。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目位于北京市昌平区。昌平区隶属北京市，2019-2021年，昌平区分别实现一般公共预算收入 260.37 亿元、298.18 亿元、273.60 亿元，政府性基金收入分别为 357.78 亿元、331.00 亿元、283.91 亿元，财政收入保持稳步增长。

表 1 北京市昌平区财政经济数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	1071.80	1147.50	1287.00
一般公共预算收入	260.37	298.18	273.6
政府性基金收入	357.78	331.00	283.91
其中：国有土地出让收入	107.75	131.27	136.67
政府性基金支出	336.80	331.00	139.51
其中：国有土地出让支出	111.68	148.50	136.48

2、项目情况

表 2 本项目概况

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	规模	总投资	计划发行债券规模	计划本期调整专项债券规模	项目实施方
中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目	东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河	401.77	359.41	165.01	2.26	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司

（1）项目主体资格

表 3 北京中关村生物医药产业投资发展有限公司情况

名称	北京中关村生物医药产业投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110114071702309Y
住所	北京市昌平区生命园路 29 号 A301-1 室
法定代表人	何欣
注册资本	50000 万元
成立日期	2013 年 6 月 21 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	项目投资、投资管理；投资咨询（不含中介服务）；技术推广、技术服务；房地产开发；物业管理。

(2) 项目情况

本项目共划分为 9 个项目，分别为安置房项目、A 地块项目、B 地块项目、C 地块项目、D 地块项目、E 地块项目、F 地块项目、G 地块项目、H 地块项目，实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造项目分地块示意图

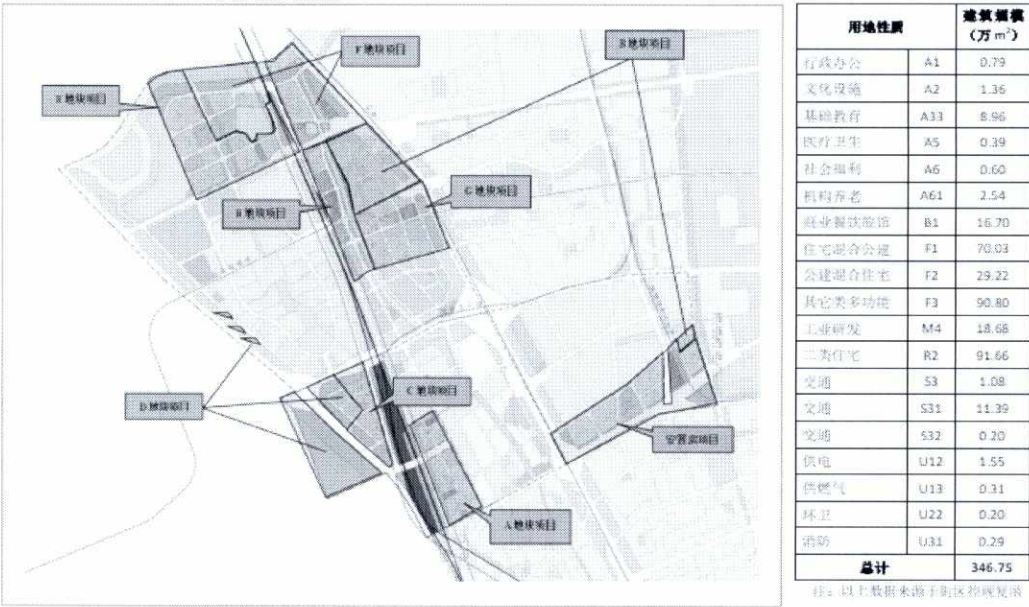


图 1 项目分地块示意图

本项目总用地面积 401.77 公顷。其中，集体土地 395.57 公顷，包括农用地、建设用地以及其他用地；国有土地 6.20 公顷，全部为建设用地。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、居民楼、集体非住宅（含公建）、国有企业和其他地上附属物，总建筑面积约 355.84 万平方米，其中：宅基地拆迁面积约 170 万平方米，涉及 2955 户村民；国有住宅 3.78 万平方米，涉及 461 户居民；集体非住宅 178 万平方米；国有非住宅 4.12 万平方米。

表 4 项目情况表

序号	项目名称	四至	规模 (万平方米)	总投资 (万元)
1	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治安置房项目	东到：基杨路；北到：华北电力大学南街；西到：八达岭高速辅路；南到：回南北路。	59.47	766,960
2	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 A 地块项目	东到：二拨子工业园东路；北到：规划路；西到：京包铁路；南到：回南北路。	35.30	138,232
3	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 B 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：定泗路西延；西到：十一排干渠；南到：史各庄桥西延。	43.10	317,275
4	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 C 地块项目	东到：京包铁路；北到：北清路；西到：规划路；南到：邓庄南路。	21.70	45,625
5	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 D 地块项目	东到：京新高速及规划路；北到：北清路；西到：唐家岭路；南到：邓庄南路。	43.30	104,343
6	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 E 地块项目	东到：京包铁路；北到南沙河；西到：生命园西环路北延；南到：玉河南路。	61.30	221,141

7	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 F 地块项目	东到：京藏高速西辅路；北到：南沙河；西到：规划路；南到：定泗路西延。	64.80	771,801
8	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 G 地块项目	东到：京藏高速辅路；北到：史各庄桥西延；西到：十一排干渠；南到：永旺国际商城。	40.50	836,275
9	中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治 H 地块项目	东到：十一排干渠；北到：定泗路西延；西到：京包铁路；南到：永旺国际商城。	32.30	392,446
		总计	401.77	3,594,099

(3) 项目资金到位及使用情况

本项目预计开发成本约359.41亿元，截至2021年末，项目通过财政预算安排资金、银行贷款、发行专项债等方式已投162.42亿元，已融资包括银行等金融机构融资余额3.00亿元及发行专项债，已发行专项债具体情况如下：

1)棚改债发行及调整情况

北京市已发行的 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—2019 年北京市政府专项债券（二十三期），发行日期为 2019 年 6 月 28 日，其中 45.00 亿元用于北四村项目，期限为 10 年，融资利率 3.33%，每年付息，将于 2029 年 7 月 1 日到期。截至 2021 年，45.00 亿元棚改债全部使用完毕。

为提高地方政府专项债券资金使用效益，2021 年 7 月 28 日公司收到调整专项债券资金 3.30 亿元，具体为从 2019 年北京市棚改专项债券（十一期）—2019 年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区城南街道化庄社区棚户区改造和环境整治项目调整债券资金 3.30 亿元至本项目使用，期限 10 年，债券利率 3.49%。

北京市已发行的 2021 年北京市政府专项债券(十九期), 发行日期为 2021 年 10 月 28 日, 其中 5.00 亿元用于北四村项目, 期限为 10 年, 融资利率 3.13%, 每年付息, 将于 2031 年 10 月 29 日到期。

2)使用园区债(包含调整)情况

根据 2020 年 2 月 10 日北京市财政局公布的《2020 年北京市政府专项债券(一至七期)发行结果公告》, 2020 年北京市政府专项债券(三期)包含未来科学城产业园区基础设施项目 142.70 亿元, 债券期限 10 年, 票面利率 3.08%, 每年付息, 将于 2030 年 2 月 11 日到期。截至 2021 年末, 北四村项目使用该债券额度 43.39 亿元。

为提高地方政府专项债券资金使用效益, 未来科学城产业园区基础设施项目调增专项债券资金 15.46 亿元, 包括从 2020 年北京市政府专项债券(十一期)阿苏卫循环经济产业园项目调整债券资金 14.53 亿元至园区债使用, 调整日期为 2021 年 6 月 30 日, 期限 10 年, 债券利率 2.95%。截至 2021 年末, 北四村项目使用该债券额度 6.06 亿元。

本次拟调整专项债券资金 2.26 亿元, 期限 10 年(本项目使用期限为 7.17 年), 融资利率 3.49%。未来计划继续发行专项债券 60 亿元, 假设期限 3-5 年, 假设融资利率 2.82%。本项目预计到期本息合计 261.70 亿元。项目未产生收益前, 项目融资还本付息资金由项目实施单位自筹资金或由区财政统筹安排支付, 项目建设金包括项目资本金及融资资金。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，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。

二、经济社会效益分析

本项目的实施对改善该地区的生活状况具有十分重要的意义。

（一）有利于首都控制人口无序过快增长、有效治理“城市病”

“北四村”是典型的城中村，“蚁族”聚居、低端产业聚集等问题尤为突出，尽快实施“北四村”改造，不仅是疏解非首都核心功能的内在要求，也是疏解低端产业、改善区域环境、消除安全隐患的有效举措，必将为提升城市治理能力、促进人口资源环境协调发展做出有益探索。

（二）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

根据北京城市总体规划，回龙观地区已纳入中心城范围，“北四村”是该地区仅剩4个尚未搬迁上楼的村庄，城乡二元结构集中凸显。尽快实施“北四村”改造，不仅是彻底解决当地安全、治安、环境等一系列问题的治本之策，也是加快城乡结合部统筹发展的必然选择，对于首都优化城乡功能和空间布局具有重要现实意义。

（三）有利于首都落实科技创新中心定位、构建“高精尖”产业结构

生命园是北京生物医药领域创新资源最密集的区域，聚集了大批顶尖科研机构、创新企业和高端人才，已初步形成

涵盖研发、制造、服务、销售等各环节的“大健康”产业链。目前，园区存量空间接近饱和，本项目将成为全市推进生物医药研发创新、聚集发展“大健康”产业的新载体，必将对首都提高自主创新能力、加快产业转型升级起到积极作用。

三、专项债券调整方案

（一）调整方案

为尽快实施“北四村”改造，疏解非首都核心功能及低端产业，改善区域环境、消除安全隐患，推进北四村项目的开发，解决当前项目面临的资金缺口问题，同时为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将2019年北京市棚改专项债券（十一期）-2019年北京市政府专项债券（二十三期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金中的2.26亿元调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，用于项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和必要的市政基础设施建设等。

（二）调减项目的情况

昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目东至规划东沙河河道西蓝线、南至规划高教园南三街南红线、西至昌平公路分局用地东边界、北至西沙屯村村界。规划范围内改造用地总面积约148.59公顷，规划后建筑规模约95.82万平方米。项目总投资为121.16亿元。

（三）调整债券资金情况

2019年北京市棚改专项债券（十一期）—2019年北京市

政府专项债券（二十三期）昌平区沙河镇西沙屯村、满井西队村棚户区改造和环境整治项目本次拟调整至中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目的专项债券资金 2.26 亿元，期限 10 年（本项目使用期限为 7.17 年），融资利率 3.49%，每半年付息一次，付息日为每年 1 月 1 日、7 月 1 日（遇节假日顺延），将于 2029 年 7 月 1 日到期。

四、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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过昌平区棚户区改造相关政策实现安置房销售收入及出让土地实现。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的最佳估计假设为前提，以2022年预计GDP增速6%为假设，编制本项目土地出让收益预测表。

2、估算总额

本项目实施内容包括征地、拆迁、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。

本项目共分为九个项目分别立项实施，滚动开发，分别为安置房项目、A地块项目、B地块项目、C地块项目、D地块项目、E地块项目、F地块项目、G地块项目、H地块项目，总成本约为359.41亿元（明细见表5）。根据各地块项目实施方案，其中安置房项目计划投资76.70亿元、A地块项目计划投资13.82亿元、B地块项目计划投资31.73亿元、C地块项目计划投资4.56亿元、D地块项目计划投资10.43亿元、E地块项目计划投资22.11亿元、F地块项目计划投资77.18亿元、G地块项目计划投资83.63亿元、H地块项目计划投资39.25亿元。

表 5 项目投资明细表

单位：万元

序号	类别	金额
1	前期费用	14,516.59
2	征地补偿及相关费	325,209.14
3	拆迁补偿及相关费	1,784,682.50
4	征地、拆迁不可预见费	182,590.47
5	市政基础设施建设费	96,412.11
6	其他费用	36,615.88
7	定向安置房及配套学校建设成本	457,039.89
8	财务费用、管理费、两税等	731,991.77
	合计	3,594,098.96

（二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为政府预算安排资金、其他融资和政府专项债券。本项目预计开发成本约359.41亿元，截至2021年末，已通过财政预算安排资金、银行贷款、发行专项债等方式已投162.42亿元，本次拟调整2.26亿元专项债券，后续

拟通过新增60亿元专项债券及财政预算安排资金保障后续投入。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1、安置房销售产生的净现金流入

北四村项目回迁安置房规划建设用地面积约21.77公顷，规划总建筑面积约82.57万平方米，其中地上建筑面积约56.6万平方米，地下建筑面积约25.97万平方米。北四村项目回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为6000元/平方米，安置房回购收入约33.96亿元。

2、土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自融资开始日第3年起陆续挂牌交易，10年内全部出让完毕。在项目成本按照九个项目统一平衡测算的基础上，结合项目周边2018-2021年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，分别以2022年预计GDP增速（6%）的100%，90%，80%比例计算土地价格的增值，以融资开始日起至第十年末累计土地挂牌交易的现金流入，考虑土地开发成本、政府收益的情况，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评价说明”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 6 本项目土地出让收益预测表

单位：万元

项目名称	位置	规模(万平方米)	按 2022 年预计 GDP 增速 6%的 100%	按 2022 年预计 GDP 增速 6%的 90%	按 2022 年预计 GDP 增速 6%的 80%
------	----	----------	----------------------------------	---------------------------------	---------------------------------

中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目	东至基杨路、南至回南北路、西至唐家岭路、北至南沙河	228.84	4,963,362.16	4,885,858.84	4,809,507.45
	合计	228.84	4,963,362.16	4,885,858.84	4,809,507.45

（二）融资成本

本项目总投资359.41亿元，资本金安排191.40亿元，其他融资3亿元、专项债券165.01亿元。具体情况如下：

2019年到位棚改专项债券45.00亿元，期限为10年，融资利率3.33%。使用2020年发行的未来科学城产业园区基础设施建设项目额度43.39亿元，该债券期限为10年，融资利率3.08%。2019年已发行的棚改专项债券调增北四村项目（调增项目）专项债额度3.30亿元，3.30亿元隶属于的原债券于2019年6月28日发行，按照调整日为2021年7月1日计算，实际使用期限8年。2020年发行专项债调增给未来科学城产业园区基础设施建设项目（调增项目）专项债额度15.4555亿元，其中北四村项目使用额度6.06亿元，6.06亿元隶属于的原债券于2020年5月28日发行，按照调整日为2021年6月30日计算，实际使用期限8.91年。2021年到位棚改专项债券5.00亿元，期限10年，融资利率为3.13%，本期拟调整棚改专项债券资金2.26亿元，期限7.17年，融资利率为3.49%，后续拟新增专项债券60亿元，假设期限3年或5年、假设融资利率为2.82%，应还本付息情况如下：

表7 本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	应付利息	还本付息合计
2019 年及以前	520,200.00	450,000.00	301,800.43	668,399.57	34,218.81	336,019.24
2020 年	668,399.57	433,858.25	38,799.57	1,063,458.25	26,945.56	65,745.13
2021 年	1,063,458.25	143,626.17	149,600.00	1,057,484.42	36,641.71	186,241.71
2022 年	1,057,484.42	22,600.00	30,000.00	1,050,084.42	33,127.05	63,127.05
2023 年	1,050,084.42	200,000.00	- .00	1,250,084.42	33,641.75	33,641.75
2024 年	1,250,084.42	200,000.00	- .00	1,450,084.42	39,281.75	39,281.75
2025 年	1,450,084.42	200,000.00	- .00	1,650,084.42	44,921.75	44,921.75
2026 年	1,650,084.42		- .00	1,650,084.42	50,561.75	50,561.75
2027 年	1,650,084.42		200,000.00	1,450,084.42	50,561.75	250,561.75
2028 年	1,450,084.42		400,000.00	1,050,084.42	44,921.75	444,921.75
2029 年	1,050,084.42		505,600.00	544,484.42	33,641.75	539,241.75
2030 年	544,484.42		494,484.42	50,000.00	16,716.31	511,200.73
2031 年	50,000.00		50,000.00		1,565.00	51,565.00
		1,650,084.42	2,170,284.42		446,746.66	2,617,031.08

备注：已融资按各笔实际利率及期限测算

（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，土地未交易前需要支付资金利息由项目建设资金支付，项目建设金包含项目资本金及融资资金。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项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还，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：

项目预计2019年开始腾退，2027年基本建设完毕，按保守性原则，以2022年预计GDP增速（6%）的80%为假设，即以4.8%的比例计算土地价格增长的情况下，本项目土地出让产生的现金流入和安置房产生的收入，总计514.91亿元，已有融资和发债本息合计261.70亿元，本息覆盖倍数为1.97。

如下表：综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

表 8 项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年份	专项债			市场化融资			本息合计	项目经营收入
	付息	还本	小计	付息	还本	小计		
2019年及以前				34,218.81	301,800.43	336,019.24	336,019.24	
2020年	14,985.00		14,985.00	11,960.56	38,799.57	50,760.13	65,745.13	339,600.00
2021年	28,347.83		28,347.83	8,293.87	149,600.00	157,893.87	186,241.71	272,544.11
2022年	32,822.55		32,822.55	304.50	30,000.00	30,304.50	63,127.05	165,190.27
2023年	33,641.75		33,641.75				33,641.75	793,183.79
2024年	39,281.75		39,281.75				39,281.75	819,715.21
2025年	44,921.75		44,921.75				44,921.75	912,513.05
2026年	50,561.75		50,561.75				50,561.75	1,165,700.58
2027年	50,561.75	200,000.00	250,561.75				250,561.75	680,660.43
2028年	44,921.75	400,000.00	444,921.75				444,921.75	
2029年	33,641.75	505,600.00	539,241.75				539,241.75	
2030年	16,716.31	494,484.42	511,200.73				511,200.73	
2031年	1,565.00	50,000.00	51,565.00				51,565.00	
合计	391,968.91	1,650,084.42	2,042,053.34	54,777.74	520,200.00	574,977.74	2,617,031.08	5,149,107.45

（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，本次评价的中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和环境整治项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速

以2022年预计全市GDP同比增速为6%的80%比例计算土地价格的
增长时，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土地储备项目资金的
融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

2021年中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造和
环境整治项目专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估咨
询报告已经北京宏信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。