

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（调减）
专项债券项目概况

北京市昌平区财政局：

北京市发行的 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。截至 2021 年末，本期债券未形成实物工作量的资金剩余 6.16 亿元，为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将剩余资金中的 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，3.9 亿元调整至昌平区小沙河村及周边地块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、昌平区小沙河村及周边地块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、项目批复情况

根据《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0001 等地块控制性详细规划的批复》、《北京市规划委员会关于昌平区 4-3 街区 CP00-0403-0054 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 4-3 街区 CP00-0403-0013 等地块控制性详细规划的审查意见》，本项目四至范围为：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。

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)；

(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

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位于北京市昌平区。昌平区隶属北京市，2018-2020年，昌平区分别实现一般公共预算收入 217.09 亿元、260.37 亿元和 298.18 亿元，政府性基金收入分别为 239.04 亿元、357.78 亿元和 331.00 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	用地规模	总投资	计划发行债券规模	计划本期调减专项债券规模	项目实施方
------	----	------	-----	----------	--------------	-------

北京市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。	148.59	121.16	93.00	6.16	北京建工地产有限责任公司
---------------------------------	--	--------	--------	-------	------	--------------

(1) 项目主体资格

表 3 北京建工地产有限责任公司情况

名称	北京建工地产有限责任公司
统一社会信用代码	911100005530560988
住所	北京市朝阳区安慧北里安园甲 8 号楼四层 410
法定代表人	向桢
注册资本	100000 万元
成立日期	2010 年 4 月 13 日
公司类型	有限责任公司(自然人投资或控股的法人独资)
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；投资管理；技术咨询；房地产信息咨询（中介服务除外）；物业管理；广告设计。（企业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；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(2) 项目情况

项目分为四个地块项目实施，并分别取得立项批复，总用地面积 148.59 公顷，现状地上物建筑规模约 76.82 万平方米。主要工作包括前期手续办理，进行征地、拆迁工作，必要的基础设施和安置房建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

项目范围内涉及两村集体土地腾退和国有土地征收。其中宅基地 752 宗，安置人口约 4000 余人；国有住宅 32 户，安置人口约 108 人；集体土地非宅企业 27 家；国有非宅 9 家。

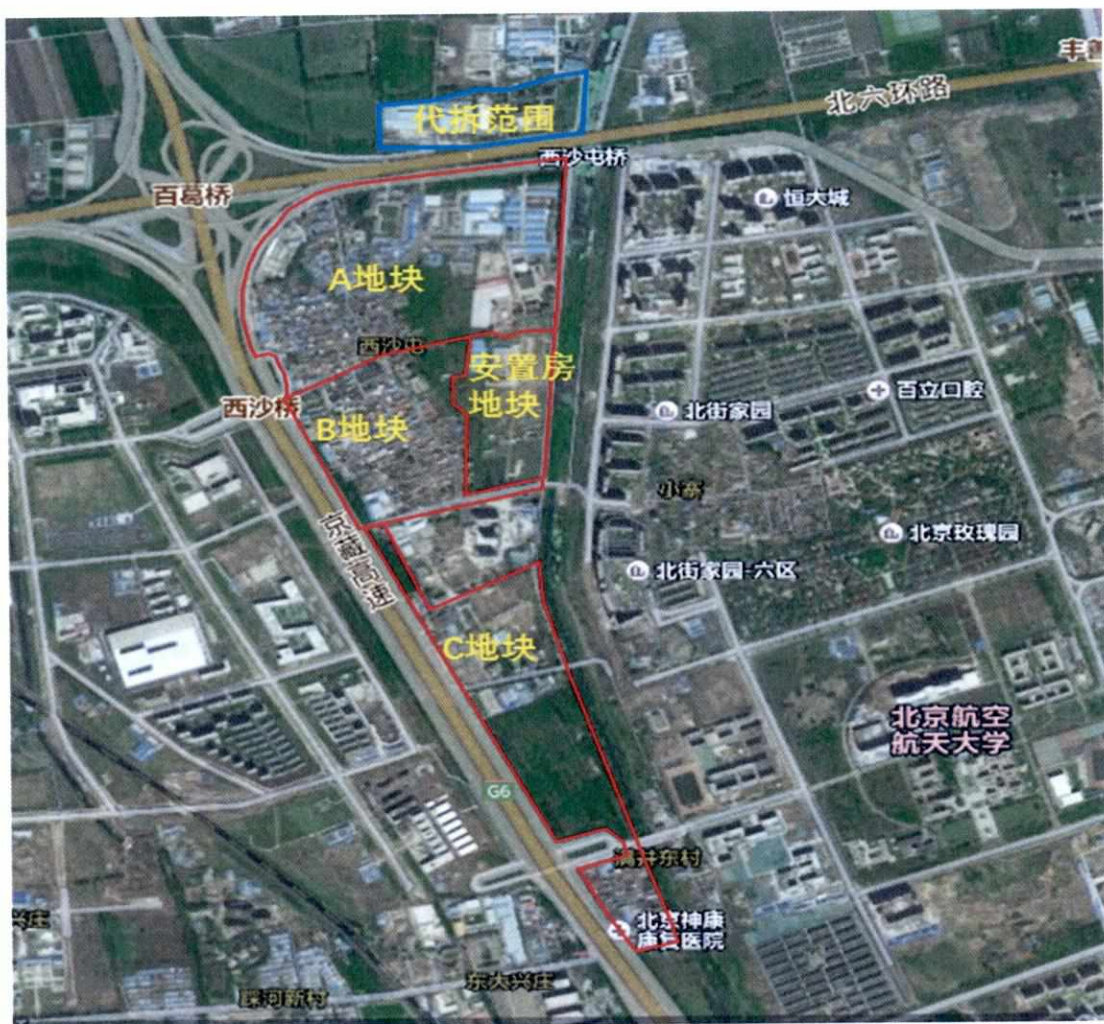


图 1 项目图

表 4 地上物情况图

项 目		占地面积(万m ²)	建筑面积(万m ²)	补偿款(亿元)
住 宅	宅基地(752宗)	24.3	40.02	37.8
	国有土地上住宅(32户)	0.59	0.69	2.6
非 宅	集体非住宅(27户)	14.29	19.86	4
	国有非住宅(9户)	36.77	16.25	20.8
合 计		75.95	76.82	65.2

表 5 地块主要统计表

地块主要经济指标

	地块编号	用地性质	用地规模 (平方米)	建设规模 (平方米)	容积率	建筑高度 (米)	备注
A地块	22	R2	46634.396	116586	2.5	60	
	24	R2	38984.222	97461	2.5	60	
	32	R2	30164.323	75411	2.5	60	
	20	F2	39387.761	78776	2	36	
	26	F2	35235.441	70471	2	36	
	23	A33托幼	5400	4320	0.8	12	
	31	A33小学	22700	18160	0.8	18	
	29	A22文化	4700	7050	1.5	18	
	28	A8社区	5300	7950	1.5	18	
B地块	41	F2	28298.948	56598	2	36	
	48	F3	32522.468	65045	2	36	
	47	S32公交	5600	2800	0.5	9	
	43	A7文物	6268.961	6269	1	9	
	44	A33中学	18900	15120	0.8	18	
	46	A4体育	7900	7900	1	24	
	49	A51医院	18200	25480	1.4	24	
C地块	54	R2	20092.907	44204			回迁安置 地块
	56	B1	29909.327	86737			
安置房项目	—	R2	61376.014	171852.839			

(3) 项目资金到位及使用情况

本项目预计开发成本约121.16亿元，2019年发行债券50.00亿元，期限为10年，利率为3.49%。截至2021年末，未形成实物工作量的债券资金剩余6.16亿元，拟将剩余资金中的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，3.9亿元调整至昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目。后续根据开发进度拟再发行债券49.16亿元，融资利率为2.82%。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设资金支付或由财政统筹安排（项目建设资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及其他收入等方式筹集资金偿

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）有利于提升城市景观，塑造奥运形象

项目范围内房屋以平房为主，房屋建成年代较早，房屋使用功能较差，影响村民生活质量；市政配套设施和公共服务设施不齐全。区域内人口严重倒挂、低端产业聚集，私搭乱建现象严重，环境脏乱差，与已建成的创新基地和高教园区形成鲜明对比，村民改造意愿强烈，急需进行棚户区改造，彻底改善居住条件。京藏高速是 2022 年冬奥会必经之路。因此，西沙屯、满井西队村棚改项目的实施，对于改善村民居住环境，提高村民生活水平，提升城市景观，塑造奥运形象起到重大作用。

（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

昌平新城是北京市 11 个规划新城之一，承担疏解中心城人口和功能、集聚新的产业，带动区域发展的规模化城市地区，具有相对独立性。昌平新城在空间布局上由两部分组成：一是昌平组团，在原昌平中心区基础上东扩发展；二是沙河组团，结合沙河高教园区建设和传统产业调整改造，适当增加高新技术研发等功能。项目位于沙河镇西沙屯村、满井西队村，属于沙河组团，其实施是解决目前该地区旧村环境差，基础设施建设不足，公共配套不完善等问题，推动项目区域

城镇化,大力发展昌平新城的重要举措,同时项目建设有利于增强昌平区综合服务功能,项目的实施符合对北京市昌平区的定位与发展策略,符合《北京城市总体规划(2016年-2035年)》的需要。

项目改造地块范围内现有 752 户居民,是昌平区的棚户区。棚户区内住户多数属于生活困难户。棚户区居民年龄普遍偏大,缺少谋生技能,家庭普遍经济困难,仅仅依靠自身力量无法从根本上解决当地居民的住房问题,需要政府部门帮助支持实施棚户区改造。项目范围内房屋以平房为主,房屋建成年代较为久远,房屋使用功能较差,影响村民生活质量,市政配套设施和公共服务设施不齐全,急需进行棚户区改造,彻底改善居住条件。项目的实施可改变原本脏、乱、差的居住环境,形成干净整洁且相对集中的居民区,在生活方面有更加合理的集居密度,使居民在改善居住条件的同时,形成一定的居住规模。由于人员的集中,也使城镇规划更趋合理,城镇土地也实现了集约高效利用,实现生态城镇建设目标。改造后将确保基础设施配套齐全,保证供电、供水、排水、燃气,搞好硬化、绿化、亮化,道路畅通,环境整洁。为棚户区居民创造舒适、优美、卫生、安宁的生活环境。

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

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

项目用地规模约138.79公顷，另需同步实施整理用地约9.8公顷，合计148.59公顷；总建筑规模约95.82万平方米。总投资估算约1211604万元。A地块项目总用地规模约60.43公顷（其中，经营性建设用地约19.04公顷），另需同步实施整理约9.8公顷；建筑规模约47.62万平方米（其中，经营性建筑面积43.87万平方米），投资约520561万元。B地块项目总用地规模约24.92公顷（其中，经营性建设用地约6.08公顷），建筑规模约17.92万平方米（其中，经营性建筑面积12.16万平方米）。投资估算约271260万元。C地块项目用地规模约39.01公顷，建筑规模约13.09万平方米。投资估算约218853万元。安置房项目用地规模约14.40公顷，建筑规模约17.19万平方米。投资估算约200930万元。

表 6 地块总投资图

项目	A地块项目	B地块项目	C地块项目	安置房地块项目	合计
立项批复文号	京发改（核） 〔2018〕294号	京发改（核） 〔2018〕295号	京发改（核） 〔2018〕293号	京发改（核） 〔2017〕321号	
征地费用	37972	24454	45213		107639
拆迁费用	371360	191108	105429	57609	725506
市政基础设施建设费用	6011	2262	1653		9926
工程费用			23100	108916	132016
工程建设其他费	4376	2128	4194	7271	17969
预备费	39335	20447	14066	11207	85055
建设期利息	61507	30861	25198	15927	133493
合计	520561	271260	218853	200930	1211604

（二）资金筹措方案

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投资成本估算约1,211,604万元，项目资金筹措方式为政府预算安排资金、棚改专项债券资金。截至2021年12月末，项目本项目已投入开发成本约56.28亿元，包括已使用2019年度发行的专项债券资金43.84亿元，后续拟通过新增49.16亿元专项债券及财政预算安排资金保障后续投入。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1. 项目收益测算

（1）安置房销售产生的净现金流入

北京市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回迁安置房规划建设用地面积约81468.978平方米；总建筑面积(地上) 216056.839平方米。北京市昌平

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回迁安置房回迁出售单价约 5210元每平方米，收入约 109,201.60万元。

(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年挂牌交易，10年内全部出让完毕。在项目成本按照四个地块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GDP增速（6%）的100%，90%，80%比例计算土地价格的增长，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 7 本项目土地出让收益预测表

单位：万元

项目名称	位置	用地规模(万平方米)	按 2022 年 GDP 增速 6%的 100%	按 2022 年 GDP 增速 6%的 90%	按 2022 年 GDP 增速 6%的 80%
北京市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。	148.59	1,581,849.59	1,511,621.81	1,444,137.43
	合计	148.59	1,581,849.59	1,511,621.81	1,444,137.43

2. 融资成本

本项目总投资约121.16亿元，2019年发行债券资金50.00亿元，截止2021年末完成支出43.84亿元，未形成实物工作量

的结余专项债券资金6.16亿元，拟将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，3.9亿元调整至昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目。项目开发所需的剩余资金通过财政统筹安排解决。应还本付息情况如下：

表 8 本项目专项债券还本付息总表

单位：万元

债券情况	金额	利率	期限	应付利息	本息合计
专项债券第 1 期	500,000.00	3.49%	10	159,092.81	659,092.81
专项债券第 2 期	355,000.00	2.82%	7	70,077.00	425,077.00
专项债券第 3 期	136,600.00	2.82%	5	19,260.60	155,860.60
合计	991,600.00			248,430.41	1,240,030.41

表 9 本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	借贷本息支付		
	本金	利息	本息合计
已融资	39,200.00	9,408.00	48,608.00
2020 年		17,450.00	17,450.00
2021 年		17,450.00	17,450.00
2022 年		17,091.69	17,091.69
2023 年		25,311.16	25,311.16
2024 年		25,311.16	25,311.16
2025 年		29,163.28	29,163.28
2026 年		29,163.28	29,163.28
2027 年		29,163.28	29,163.28
2028 年		29,163.28	29,163.28
2029 年	930,000.00	29,163.28	959,163.28
合计	969,200.00	257,838.41	1,227,038.41

备注：已融资按各笔实际利率及期限测算

3. 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在项目未产生收益前由项目建设资金支付或财政统筹安排（项目建设资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2019年开始腾退，2027年基本建设完毕，按保守性原则，以2022年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157.71亿元，已有融资和发债本息合计122.70亿元，本息覆盖倍数为1.29。

如下表：综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

表 10 项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益			
	本金	利息	本息合计	经营性地块收入	安置房收入	其他收入	小计
已融资	39,200.00	9,408.00	48,608.00				
第 1 年	-	17,450.00	17,450.00				-
第 2 年	-	17,450.00	17,450.00				-
第 3 年	-	17,091.69	17,091.69				-
第 4 年	-	25,311.16	25,311.16				-

第 5 年	-	25,311.16	25,311.16				-
第 6 年	-	29,163.28	29,163.28				-
第 7 年	-	29,163.28	29,163.28				-
第 8 年	-	29,163.28	29,163.28				-
第 9 年	-	29,163.28	29,163.28				-
第 10 年	930,000.00	29,163.28	959,163.28	1,444,137.43	109,201.60	23,750.00	1,577,089.03
合计	969,200.00	257,838.41	1,227,038.41	1,444,137.43	109,201.60	23,750.00	1,577,089.03
本息覆盖倍数	1.29						

4. 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，本次评价的北京市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，在土地挂牌价格分别以土地价格增速以2022年全市GDP同比增速为6%的100%、90%、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。

2019年北京市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专项债券（一期）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。

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、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。

11. 12.