

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） 昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和 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 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本项目承担。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.根据目前编制的昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目实施方案，本项目四至范围为：东至小沙河和七里渠村界，南至七里渠南村村界，西至地铁昌平线和七燕干渠，北至沙河水库南岸。本项目征地范围占地面积

53.39 公顷（合 800.86 亩），全部为集体用地，同步实施整理范围用地占地面积约 550 公顷，同步实施用地完成后，用于实施绿化。总占地面积约 603 公顷。

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）；

5) 《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）；

6) 《关于进一步规范我市棚户区改造工作的若干意见》（京建发〔2017〕481 号）；

7) 《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13 号）；

8) 《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

小沙河村及周边地块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 |
|-----------------------|---|-----|-------|----------|--------------|-----------------|
| 小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 | 东至小沙河和七里渠村界、南至七里渠南村村界、西至地铁昌平线和七燕干渠、北至沙河水库南岸 | 603 | 84.03 | 48.9 | 3.9 | 北京未来科学城置汇建设有限公司 |

(1) 项目主体资格

表 3 北京未来科学城置汇建设有限公司情况

| | |
|----------|--|
| 名称 | 北京未来科学城置汇建设有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 91110114MA00BR1E11 |
| 住所 | 北京市昌平区沙河镇人民政府南楼 2 层 207 房间 |
| 法定代表人 | 邱勇 |
| 注册资本 | 580,000 万元 |
| 成立日期 | 2017 年 2 月 10 日 |
| 公司类型 | 其他有限责任公司 |
| 经营范围 | 施工总承包；房地产开发；货物进出口、技术进出口、代理进出口；专业承包；物业管理；销售商品房；技术开发、技术服务。 |

(2) 项目情况

本项目实施内容包括项目范围内征地、拆迁、必要的基础设施建设和安置房建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

本项目征地范围占地面积 53.39 公顷（合 800.86 亩），全部为集体用地，其中农用地约 39.39 公顷，建设用地 11.51 公顷，未利用地约 2.49 公顷。

本项目范围内地上物主要有宅基地 350 宗，占地面积约 12.71 万平方米，建筑面积约 21 万平方米；集体非宅建筑面积约 109 万平方米（实际地上数据以最终入户调查结果为准）。项目范围涉及人口约 2236 人，其中城镇人口 1088 人，农业人口 1148 人（含劳动力 828 人）。

(3) 项目资金到位及使用情况

本项目预计开发成本约84.03亿元。项目通过财政预算安排资金、发行专项债等方式已投28.18亿元，融资包括：2019年已发行小沙河项目棚改专项债券25亿元，期限为10年，融资利率3.49%。本次拟调整专项债券资金3.9亿元，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20亿元，假设期限3-5年，融资利率2.82%。本项目预计到期本息合计60.97亿元。

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。

近几年由于沙河地区等重点项目的实施，昌平区沙河镇小沙河村也渐渐成为了外来人口租住的热点地区，存在大量外来租户，导致该地区长期存在社会治安、火灾隐患、环境卫生安全等诸多问题。

本项目地处昌平区边缘地带，之前交通的不通畅，当地村民收入较低，困难家庭及孤寡老人多，住房也多为危旧房屋，以低矮破旧的平房为主，多年失修，破损严重，部分房屋地基下沉、墙体开裂，严重影响了居住安全。市政基础设

施配套落后，水、电、路等基础设施不健全，道路完好率低，居民出行难；水、电等管线老化陈旧；区域缺乏垃圾消纳设施，污水及垃圾随意排放堆积。脏乱差的环境严重制约了地区发展，村民改造愿望强烈。

尽快实施小沙河棚改项目，不仅是疏解非首都核心功能、打通通风廊道的内在要求，也是改善区域环境、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。

三、专项债券调整方案

（一）调整方案

为尽快实施“小沙河”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，推进小沙河项目的开发，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 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，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位于北京市昌平区，四至为：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。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专项债券资金余额中的 3.9 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。本项目棚改总成本约为84.03亿元。

表4 项目总投资估算汇总表

| 序号 | 项目 | 总投资（万元） | 占比（%） |
|----|----------------|---------|---------|
| 1 | 征地费用 | 50,296 | 5.99% |
| 2 | 拆迁费用 | 503,088 | 59.87% |
| 3 | 市政基础设施工程建设费 | 14,003 | 1.67% |
| 4 | 安置房建设工程费 | 55,189 | 6.57% |
| 5 | 工程建设其他费 | 21,622 | 2.57% |
| 6 | 预备费、建设期利息、管理费等 | 196,102 | 23.34% |
| | 合计 | 840,300 | 100.00% |

（二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为政府预算安排资金、棚改专项债券以及实施主体自筹资金。本项目预计开发成本约84.03亿元，通过财政预算安排资金、发行专项债等方式已投28.18亿元，本次拟调整给本项目专项债券资金3.9亿元，后续拟通过新增专项债券20亿元，财政预算安排资金等保障后续投入。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收益测算

（1）安置房销售产生的净现金流入

本项目回迁安置房规划建设用地面积约3.73公顷，规划总建筑面积约9.7万平方米。小沙河棚改项目回迁安置房折合地上建筑面积回购单价为6200元/平方米，安置房回购收入约6.01亿元。

（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8年起陆续挂牌交易，6年内全部出让完毕。在项目成本基础上，结合项目周边2019-2021年已供应地块成交楼面地价估算对应性质相同地块的楼面单价，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、扣除政府收益的情况，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 5 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% |
|-----------------------|---|----------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目 | 东至小沙河和七里渠村界、南至七里渠南村村界、西至地铁昌平线和七燕干渠、北至沙河水库南岸 | 36.84 | 984,515.75 | 956,965.76 | 930,035.99 |
| | 合计 | 36.84 | 984,515.75 | 956,965.76 | 930,035.99 |

2.融资成本

本项目总投资84.03亿元，资本金安排35.13亿元，拟发行棚改专项债券48.9亿元,2019年已发行25亿元，期限为10年，融资利率3.49%。按照资金募集计划，本期调入债券3.9亿元，期限为10年(本项目实际使用期限为7.17年)，融资利率3.49%。后续根据开发进度拟再发行债券20亿元，假设2023年发行12亿元，2024年发行8亿元，预计期限分别为5年、3年，假设融资利率为2.82%、2.82%。预计到期本息累计60.97亿元。应还本付息情况如下：

表 6 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 | - | 250,000 | - | 250,000 | - | - |
| 2020 年 | 250,000 | - | - | 250,000 | 8,725 | 8,725 |
| 2021 年 | 250,000 | - | - | 250,000 | 8,725 | 8,725 |
| 2022 年 | 250,000 | 39,000 | - | 289,000 | 8,960 | 8,960 |
| 2023 年 | 289,000 | 120,000 | - | 409,000 | 10,086 | 10,086 |
| 2024 年 | 409,000 | 80,000 | - | 489,000 | 13,470 | 13,470 |
| 2025 年 | 489,000 | - | - | 489,000 | 15,726 | 15,726 |
| 2026 年 | 489,000 | - | - | 489,000 | 15,726 | 15,726 |
| 2027 年 | 489,000 | - | 80,000 | 409,000 | 15,726 | 95,726 |
| 2028 年 | 409,000 | - | 120,000 | 289,000 | 13,470 | 133,470 |
| 2029 年 | 289,000 | - | 289,000 | - | 10,086 | 299,086 |
| | | 489,000 | 489,000 | - | 120,701 | 609,701 |

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由项目建设金支付，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，2026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（不含政府收益部分）和安置房产生的收入，总计99.02亿元，发债本息合计60.97亿元，本息覆盖倍数为1.62。如下表：

表 7 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

| 年份 | 专项债 | | | 本息合计 | 项目经营收入 |
|-----------|----------------|----------------|----------------|----------------|-------------------|
| | 付息 | 还本 | 小计 | | |
| 2019 年及以前 | - | - | - | - | - |
| 2020 年 | 8,725 | - | 8,725 | 8,725 | - |
| 2021 年 | 8,725 | - | 8,725 | 8,725 | 17,200 |
| 2022 年 | 8,960 | - | 8,960 | 8,960 | - |
| 2023 年 | 10,086 | - | 10,086 | 10,086 | 42,940 |
| 2024 年 | 13,470 | - | 13,470 | 13,470 | - |
| 2025 年 | 15,726 | - | 15,726 | 15,726 | - |
| 2026 年 | 15,726 | - | 15,726 | 15,726 | - |
| 2027 年 | 15,726 | 80,000 | 95,726 | 95,726 | 930,035.99 |
| 2028 年 | 13,470 | 120,000 | 133,470 | 133,470 | - |
| 2029 年 | 10,086 | 289,000 | 299,086 | 299,086 | - |
| 合计 | 120,701 | 489,000 | 609,701 | 609,701 | 990,175.99 |
| 本息覆盖倍数 | | | | | 1.62 |

综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

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，本次评价的小沙河村及周边地块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。

2019年小沙河村及周边地块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。

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。