

2023 年北京市政府专项债券（五期）

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目

项目募投情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（五期），密云区果园街道西大桥棚户区改造项目（以下简称“本项目”）发行 0.08 亿元，期限 5 年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。按照财政部要求，本次专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。2023 年本项目计划发行政府专项债券共计 2.5 亿元，已发行专项债券 8.07 亿元。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 情况简介

本项目位于密云新城西南角，属于 0205 街区。具体四至：规划范围东至现状园林路，南至规划恒通路，西至规划东吉路，北至现状加油站、区融媒体中心 and 区交通局，预计直投资金 16.16 亿元。

密云区位于《北京城市总体规划（2016 年-2030 年）》中提出的“一核一主一副，两轴多点一区”城市空间结构中的“一区”，即“生态涵养区”内，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，对密云区环境品质提出了更高的要求。果园街道西大桥阻碍规划功能定位的实现，亟需通过改造、整治、疏解促进提升。

本项目实施范围内“脏、乱、差”现象严重，绿化严重缺乏，私搭乱建现象严重，房屋较多且房屋破旧，年久失修，承载力和整体性

较差，居住区内市政基础设施也极不完善，存在火灾、治安、汛期排涝、卫生防疫等多种隐患，居民居住环境亟须改善。

本项目为国有土地上棚户区改造项目，实施房屋征收，采用拆建分离、先拆后建、原址回迁的方式进行改造。

2. 相关文件

- (1) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）；
- (2) 《北京市旧城区改建房屋征收实施意见的通知》（京建发〔2013〕450 号）；
- (3) 《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见〉的通知》（京政发〔2011〕27 号）；
- (4) 《关于印发〈国有土地上房屋征收评估办法〉的通知》（建房〔2011〕77 号）；
- (5) 《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法的通知》（京建法〔2011〕18 号）；
- (6) 《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》（京建法〔2012〕19 号）；
- (7) 《关于印发〈北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法〉的通知》（京建法〔2016〕19 号）；
- (8) 《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》（北估秘〔2016〕001 号）；
- (9) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 8 号）；

- (10) 《关于北京市房地产价格评估收费有关问题的通知》(京发改〔2013〕1522号);
- (11) 《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格〔2002〕1980号);
- (12) 《关于印发进一步规范企业投资土地一级开发项目利润管理的通知》(京国土储〔2015〕37号);
- (13) 《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);
- (14) 《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25号);
- (15) 《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);
- (16) 《中华人民共和国土地管理法》;
- (17) 《关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》(京财经二〔2019〕274号);
- (18) 《关于印发棚户区改造项目成本审核工作规则的通知》(京规自发〔2019〕192号);
- (19) 《密云新城 0205 街 MY00-0205-6010 等地块控制性详细规划》(市规划国土函〔2018〕2028号);
- (20) 《关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目规划水影响评价报告的批复》(京水行许字〔2018〕600号);

(21) 《密云新城 0205 街 MY00-0205-6010 等地块项目交通影响评价审查意见的函》(京交函〔2018〕767 号);

(22) 《普通测量成果报告书》(2018 普测 1794);

(23) 《关于印发<北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务>的通知》(京政办发〔2020〕11 号);

(24) 《建设工程规划用地测量成果报告书》(2020 规自(密)测字 0001 号);

(25) 《关于果园街道西大桥棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(密)初审函〔2020〕0001 号);

(26) 《关于授权北京市翔能置业有限公司为密云区果园街道西大桥棚户区改造项目实施主体的批复》(密政复字〔2021〕10 号);

(27) 《北京市发展和改革委员会关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目核准的批》(京发改(核)〔2021〕110 号)

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域经济情况

密云区 2020—2022 年分别实现一般公共预算收入 39.31 亿元、40.98 亿元、39.69 亿元,政府性基金收入分别为 30.60 亿元、20.12 亿元、24.74 亿元。

密云区 2020-2022 年财政经济数据

单位: 亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入(亿元)	39.31	40.98	39.69
政府基金收入(亿元)	30.60	20.12	24.74

其中：国有土地出让收入（亿元）	30.52	18.96	23.89
政府基金支出（亿元）	24.66	23.23	49.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.34	14.77	23.89

2. 项目情况

表 1 密云区果园街道西大桥棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目立项批复总投资	计划发行债券规模	计划发行本期专项债券规模	项目实施方
	项目范围	项目面积				
密云区果园街道西大桥棚户区改造项目	本项目位于密云新城 0205 街区，东至现状园林路，南至规划恒通路，西至规划东吉路，北至现状加油站、区融媒体中心 and 区交通局。	265649 平方米	17.91 亿元	16.16 亿元	0.08 亿元	北京翔能置业有限公司

依据《关于果园街道西大桥棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（密）初审函〔2020〕0001 号），本项目位于密云新城 0205 街区，东至现状园林路，南至规划恒通路，西至规划东吉路，北至现状加油站、区融媒体中心 and 区交通局，棚改实施范围总用地面积 265649 平方米，其中建设用地 177115 平方米，代征道路用地 58008 平方米，代征绿化用地 30526 平方米。规划总建筑面积 299772 平方米（不含地下面积），建设内容为住宅及配套、行政办公、停车场、公交场站设施等。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目在实施中和实施完成后能够解决城市一定数量的就业人口，

带动区域的经济，为地区增加税收。

（二）社会效益分析

本项目的实施，改善了该区域居民房屋破旧的现状，完善了居民生活服务配套，提高了区域居民生活水平；项目的实施使得该区域的综合竞争力水平提高，带动区域产业发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据

（1）《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；

（2）类似工程综合造价指标（北京地区）；

（3）北京市和密云区以及本项目的集体土地征收、集体土地房屋拆迁和国有房屋征收等相关政策；

（4）北京市规划和自然资源委员会密云分局出具《北京市规划和自然资源委员会密云分局关于密云区果园街道西大桥棚户区改造项目用地及规划审核意见函》（京规自（密）储审函〔2021〕0001号）；

（5）密云区政府批准的《密云区果园街道西大桥棚户区改造项目实施方案》。

2. 估算总额

项目立项批复总投资估算为 17.91 亿元，其中：前期费用 0.09 亿元、征收补偿费用 8.23 亿元、市政基础设施建设费用 0.23 亿元、回迁安置房建设费用 7.51 亿元、其他费用 0.10 亿元、利息 1.75 亿元。项目直投资金 16.16 亿元（不含利息 1.75 亿元）。

(二) 资金筹措方案

项目资金需求总额为 16.16 亿元，筹措方式为政府专项债券，其中，2023 年资金需求 2.50 亿元，2024 年资金需求 3.50 亿元，2025 年资金需求 2.09 亿元。政府专项债券资金到位 8.07 亿元，目前资金已全部投入使用，主要用于征收补偿及部分前期费用。

四、项目预期收益、成本及资金平衡情况

(一) 项目收益测算

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目资金平衡收入测算为土地出让收入。

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼面单价为 1.42 万元/平方米，预测土地出让价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 5% 的 80% 即 4% 的预测楼面价为 1.61 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 13.38 万平方米，密云区果园街道西大桥棚户区改造项目预期收入测算为土地出让收入 21.54 亿元。

(1) 基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区密云新城 0205 街区，经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区密云经济开发区三期 A1 地块 MY00-0302-6010 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地，楼面价 1.11 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地，楼面价 1.20 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.49

万元/平方米，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 1.42 万元/平方米。

北京市 2019-2021 年全市生产总值 (GDP) 增速分别为 6.10%，1.20%，8.50%，近三年平均增速 5.27%。在 2022 北京市政府报告中预计 2022 年增速为 5%，后续土地价格增速暂定为 5%。

(2) 土地出让产生的收入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，分别以 2022 年 GDP 增速 (5%) 的 100%，90%，80% 比例计算土地价格的增值，以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，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目名称	位置	地块编号	用地面积 (公顷)	容积率	建筑规模 (万平方米)	按 2022 年 GDP 增 速 5% 的 100%	按 2022 年 GDP 增 速 5% 的 90%	按 2022 年 GDP 增 速 5% 的 80%
密云区果园街道西大桥棚户区改造项目	密云区果园街道西大桥棚户区改造项目，东至现状园路，南至规划恒通路，西至规划东吉路，北至现状加油站、区融媒体中心 and 区交通局	MY00-0205-6031	3.24	2.0	13.38	220770	216756	215418
		MY00-0205-6032	2.96	2.0				

合计		6.20		13.38	220770	216756	215418
----	--	------	--	-------	--------	--------	--------

(二) 融资成本

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目直投资金规模为 16.16 亿元，全部资金来源均为政府专项债券，建设周期为 5 年，即 2021 年至 2026 年。根据开发进度 2023 年拟再发行债券 2.50 亿元，主要用于拆迁补偿款及前期费，本次发行 0.08 亿元，期限为 5 年。依据 2023 年 2 月 24 日（假设测算日）前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 2.97%，项目预计还本付息约 17.95 亿元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由北京市密云区财政局统筹安排，预计还本付息情况如下：

密云区果园街道西大桥棚户区改造项目预计还本付息汇总表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息	还本付息合计	备注
2021		16900					2023 年发行债券期限为 5 年，假设融资利率为 2.97%；2024 年、2025 年发行债券预计期限均为 2 年，假设融资利率为 2.72%
2022	16900	63800		80700	505	505	
2023	80700	25000		105700	2228	2228	
2024	105700	35000		140700	2970	2970	
2025	140700	20917		161617	3922	3922	
2026	161617		51900	109717	4491	56391	
2027	109717		84717	25000	3034	87751	
2028	25000		25000		743	25743	
合计		161617	161617		17893	179510	

(三) 项目收益覆盖本息情况

项目收益为土地交易产生的收入，土地未交易前需要支付资金利息由北京市密云区财政局统一支付。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）等相关文件政策，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2021年开始腾退，2026年基本建设完毕。按2022年预计GDP增速5%的80%即4%比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为1.20。如下表：

项目收益与融资平衡情况表				单位: 万元	
年度	债券本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	小计
2021	16900		16900		
2022	63800	505	64305		
2023	25000	2228	27228		
2024	35000	2970	37970		
2025	20917	3922	24839	215418	215418
2026		4491	4491		
2027		3034	3034		
2028		743	743		
合计	161617	17893	179510	215418	215418
本息覆盖倍数	1.20				

(四) 总体评价

根据《项目收益与融资平衡报告》中明确：“通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。”

因此本次专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反相关法律法规及规范性文件的规定。

五、项目风险控制

根据《项目实施方案》、《项目法律意见书》以及《项目收益与融资平衡报告》等相关文件所述，本次专项债券发行的主要风险及控制措施如下：

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

1. 设计单位风险：通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；加强与有关部门沟通，强化对设计单位的管理。

2. 施工方风险：通过招投标方式选择社会信誉好，技术力量强和管理能力高的施工单位；事前审查项目部配备的人员满足工程质量要求所需的合格管理人员，并保证管理队伍的稳定性；项目实施单位与施工方认真进行图纸会审；严格要求施工方遵守工序规程，对每一道工序质量都必须进行严格检查；审核施工单位提交的工程进度报告，及时进行工程计量验收和质量验收；要求施工方保证总工期不突破的对策措施，制定月、季工期进度拖延后的补救措施，调整相应的施工计划、材料设备供应、资金供应计划等。

3. 工程事故风险：编制和执行施工安全工作守则，建立安全报告制度，设立专职安全监理和安全员；加强对施工人员的安全教育，增强施工人员的安全防范意识，提高安全防范自救能力；配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；考虑不同季节对施

工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、防雷、防坍塌和防强风的工作，冬季施工应做好防风、防火、防滑等工作。

4. 材料供应风险：选择社会信誉好、实力雄厚的供应商；坚持材料、设备验收制度，不合格的材料和设备一律不得进场；强化管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

1. 征地拆迁引发的风险：通过落实拆迁补偿资金来源，加强拆迁补偿管理，科学安排和监管补偿资金使用。建设主管部门与当地居民沟通，加强施工过程管理控制。

2. 噪音引发的风险：施工单位妥善安排作业时间，合理布置施工场地，加强专业人员的随时检查，发现噪音超标立即采取有效措施进行控制；切实落实环评批复和环评报告中的各项要求。

3. 施工扬尘对周边环境的影响引发的风险：施工前，须制定工地扬尘控制方案，执行《北京市建设工程施工现场管理办法》，采取有效措施防尘，施工渣土必须覆盖，严禁将施工产生的渣土带入交通道路，遇有4级以上大风要停止拆除和土方工程。

4. 交通出行引发的风险：项目单位及施工单位应合理组织交通导改方案，减少施工期交通影响，并在邻近村落的运输路附近设施禁鸣及警示安全标志。

5. 拖欠工程款支付风险：制定严格的管理制度，保证及时足额支付劳动报酬，防止拖欠施工人员劳务费。

6. 其他不可预见的风险：制定应急处理预案，加强维稳和处置

能力，一旦发生影响社会稳定问题的苗头，及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 利率风险：本次专项债券期限较短，受利率风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注市场利率的变化波动，建立投资保护机制。

2. 流动性风险：本次专项债券期限较短，受流动性风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注交易市场的活跃程度以及债券的流动性，以稳定的项目收益吸引投资者。

3. 税务风险：本次专项债券期限较短，受税务风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注国家宏观经济政策，特别是税收政策，尽量规避因政策引发的税务风险。

4. 偿付风险：

（1）注重事先宣传沟通工作，推进征收工作的顺利实施，保证前期安置补偿工作按时高效完成。

（2）加快跟进项目相关用地、建房手续的落实，确保资金按时足额回流。

（3）从风险控制层面建立有效的投资保护机制。

（4）建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用。

（5）切实保证本次专项债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现自求平衡，保证前期项目资金到位。

（6）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）等相关法律、法规及规范

性文件的要求，制定风险应急处置预案，有效规避不可预知的偿付风险。

六、总体结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为密云区果园街道西大桥棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券还本付息要求。