



# 2023年北京市政府专项债券（五期） 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），昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）发行1.26亿元，期限5年，每年付息一次，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12.64亿元。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1. 项目范围

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

《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）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发

〔2013〕25号）；

《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）；

《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）；

《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）；

《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）；

《昌平分区规划（国土空间规划）（2017年-2035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，2020-2022年，昌平区分别实现一般公共预算收入159.66亿元、177.42亿元、177.19亿元，政府性基金收入分别为138.55亿元、154.00亿元、140.17亿元，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	2020年	2021年	2022年
地区生产总值	1147.50	1287.00	1340.80

一般预算收入	159.66	177.42	177.19
政府性基金收入	138.55	154.00	140.17
其中：国有土地出让收入	131.27	136.67	136.38
政府性基金支出	289.54	139.51	124.56
其中：国有土地出让支出	135.80	136.48	121.86

## 2. 项目概况

表 2 本项目概况

单位：公顷、亿元

项目名称	四至	用地面积 (公顷)	总投资	计划发 行债券 规模	计划本期 发行专项 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	48.90	1.26	北京未来科 学城置汇建 设有限公司

### (1) 主要项目主体资格

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



名称	北京未来科学城置汇建设有限公司
法定代表人	何欣
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）主要项目情况

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 2,236 人，其中城镇人口 1,088 人，农业人口 1,148 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。截至 2023 年 1 月末，项目通过财政预算安排资金、发行专项债券等方式已投 31.68 亿元，其中专项债投入资金 29.86 亿元。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目立足昌平区沙河镇周边产业与功能布局，考虑不同地块性质和不同产业用地的需求，差异化设计不同地块的功能和业态，加强与周边区域联动发展，对优化完善昌平区城市功能，为首都核心功能提供承载空间具有重要意义。可有效促进金融管理、信息服务、商务服务等生产性服务业专业化、高端化发展，改造提升传统服务业，进一步提升生活性服务业发展品质。同时疏解非首都功能，降低人口密度，控制建设规模，促进城市空间集约高效利用。

通过棚户区改造和配套市政基础设施建设，可明显改善周边的居住环境和居民的生活质量；本项目配套建设幼儿园、小学、中学和医院，可以为当地居民提供更优质的教育和医疗资源。由此可见，本项目的实施可以使社会资源优化配置，有利于改善环境和建设和谐社会，是经济合理的。

### （二）社会效益分析

本项目地处昌平区边缘地带，之前交通不通畅，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。



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。

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、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目棚改总成本约为 84.03 亿元，总投资构成情况见下表：

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及发行政府专项债券。本项目预计开发成本约84.03亿元，截至2023年1月末，通过财政预算安排资金、发行专项债等方式已投31.68亿元，本次拟新增本项目专项债券资金1.26亿元，主要用于支付安置房工程款，后续拟通过新增专项债券16.14亿元，财政预算安排资金等保障后续投入。

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 6,200 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

本项目结合周边 2018-2023 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 2023 年全市 GDP 预计增速（4.5%）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、扣除政府收益的情况，按照保守 性原则预测计算，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	建筑规 模(万平	按 2023 年 全市 GDP	按 2023 年全 市 GDP 预计	按 2023 年 全市 GDP

		方米)	预计增速 4.5%的 100%	增速 4.5%的 90%	预计增速 4.5%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	812,562.42	803,101.69	793,729.50
合计		36.84	812,562.42	803,101.69	793,729.50

## (二) 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，其中已发行专项债券31.50亿元，具体包括：2019年已发行棚改专项债券25亿元、2019年已发行的棚改专项债券调增小沙河项目专项债额度3.90亿元、2022年已发行的棚改专项债券调增小沙河项目专项债额度0.96亿元。2023年已发行棚改专项债券1.64亿元。

按照资金募集计划，本期拟新增债券1.26亿元，期限5年，假设融资利率2.89%（以测算日（2023年2月25日）前5个工作日5年期财政部公布的国债收益率平均值约2.74%，上浮15BP），后续根据开发进度2023年拟再发行债券9.74亿元，预计期限为5年，假设融资利率为2.89%。2024年6.40亿元，



预计期限为3年，假设融资利率2.71%（以测算日（2023年2月25日）前5个工作日3年期财政部公布的国债收益率平均值约2.56%，上浮15BP），预计到期本息累计60.98亿元。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		250,000.00		250,000.00		
2020	250,000.00			250,000.00	8,725.00	8,725.00
2021	250,000.00			250,000.00	8,725.00	8,725.00
2022	250,000.00	48,600.00		298,600.00	8,963.66	8,963.66
2023-1	298,600.00	16,400.00		315,000.00		
2023-2	315,000.00	12,600.00		327,600.00		
2023 后续	327,600.00	97,400.00		425,000.00	10,236.33	10,236.33
2024	425,000.00	64,000.00	9,600.00	479,400.00	13,957.98	23,557.98
2025	479,400.00			479,400.00	15,461.98	15,461.98
2026	479,400.00			479,400.00	15,461.98	15,461.98
2027	479,400.00		64,000.00	415,400.00	15,461.98	79,461.98
2028	415,400.00		126,400.00	289,000.00	13,727.58	140,127.58
2029	289,000.00		289,000.00	-	10,086.10	299,086.10
合计		489,000.00	489,000.00		120,807.59	609,807.59

### （三）项目收益覆盖本息情况

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，项目未产生收益前，项目融资还本付息等资金由区财政统筹安排。本项目预计总收入85.39亿元，发债本息合计60.98亿元，本息覆盖倍数为1.40。项目收益可以覆盖融资成本。如下表：

表 7 项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	利息	本金	本息合计	经营性地 块收入	安置房收 入	小计
2019 年及以前						0.00
2020 年	8,725.00	-	8,725.00			0.00
2021 年	8,725.00	-	8,725.00		17,200.00	17,200.00
2022 年	8,963.66	-	8,963.66			0.00
2023 年	10,236.33	-	10,236.33		42,940.00	42,940.00
2024 年	13,957.98	9,600.00	23,557.98	138,785.24		138,785.24
2025 年	15,461.98	-	15,461.98	233,681.47		233,681.47
2026 年	15,461.98	-	15,461.98	143,659.40		143,659.40
2027 年	15,461.98	64,000.00	79,461.98	277,603.39		277,603.39
2028 年	13,727.58	126,400.00	140,127.58			0.00
2029 年	10,086.10	289,000.00	299,086.10			0.00
合计	120,807.59	489,000.00	609,807.59	793,729.50	60,140.00	853,869.50
本息覆盖倍数	1.40					



#### （四）压力测试

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮5%的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数1.33，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

#### 项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

项目	运营收入	收入下浮 5%测算
一、用于资金平衡相关收入（1）	853,869.50	811,176.03
二、借贷本息支付（2）	609,807.59	609,807.59
三、本息覆盖倍数（3=1/2）	1.40	1.33

#### （五）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2023年预计全市GDP同比增速为4.5%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。

本项目已由北京宏信会计师事务所有限责任公司出具《2023年北京市政府专项债券（五期）昌平区小沙河村及周边地块棚户区改造和环境整治项目收益与融资平衡报告》，不能偿还的风险较低。

### 五、项目控制风险

#### （一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

## 1. 影响项目施工进度或正常建设的风险

(1) 项目实施风险。建设项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。项目建设涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对本项目的建设进度、现金流产生重大影响。

(2) 工期拖延风险。目前，本项目处于在建阶段，将逐步开展进行，影响项目施工进度的风险因素，如设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

## 2. 控制措施

(1) 项目主管/实施单位应积极加强对工程建设项目的管理，按工程计划推进建设进度，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

(2) 项目主管/实施单位应严格执行预定工期计划，同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。

## (二) 影响社会稳定的风险及控制措施

### 1. 搬迁风险

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障



居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

2. 风险控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与南苑乡政府和东铁营村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

### （三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

#### 1. 影响项目现金流按时还本付息的风险

##### （1）项目收益风险

本项目的收益主要来自于配套土地出让净收入所产生的经营性现金流入，由于国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格具有不确定性，可能导致收益实现规模与预期存在差异。

##### （2）利率变动风险

在本次拟发行专项债券存续期内和本项目计划发行的其他专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，

市场利率波动将会对本项目产生一定影响和带来一定的价格风险。

## 2. 风险防控措施

(1) 为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位应提高工作效率，加强项目管理，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用。

(2) 项目主管/实施单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。

### (四) 偿债保障措施

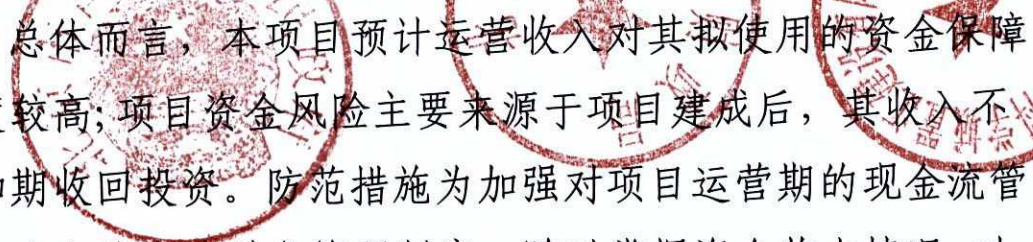
本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。

## 六、总体结论

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在下浮 5%变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然>1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。





总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的资金保障程度较高；项目资金风险主要来源于项目建成后，其收入不能如期收回投资。防范措施为加强对项目运营期的现金流管理，建立健全的财务管理制度，随时掌握资金收支情况，对贷款资金做到专款专用。