

2023 年北京市政府专项债券（五期）

看丹村棚户区改造和环境整治项目

专项债券项目募投情况



北京市看丹投资管理中心

2023 年 2 月 27 日



目 录

一、项目基本情况.....	2
（一）相关规划	2
（二）募投项目情况	2
二、经济社会效益分析.....	6
（一）经济效益分析	6
（二）社会效益分析	7
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	7
（一）投资估算	7
（二）资金筹措方案	8
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	9
（一）项目收益测算	9
（二）资金测算平衡情况	12
（三）总体评价	13
五、项目控制风险.....	13
六、总体结论.....	14

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（五期），看丹村棚户区改造和环境整治项目发行 3.27 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。

一、项目基本情况

（一）相关规划

2012 年 6 月，北京市城市规划设计研究院编制了《丰台区花乡看丹村绿化隔离地区实施规划方案》，2005 年取得《建设用地规划许可证》（2005 规（丰）地字 0015 号），2015 年取得《关于看丹村棚户区改造和环境政治项目的规划意见复函》（规丰复〔2015〕101 号）、同年看丹回迁安置房取得《建设用地规划许可证》（2015 规（丰）地字 0015 号）。根据已取得的规划相关文件，看丹村主要用地规划为，项目内规划建设用地共计约 58.73 公顷，其中居住用地约 40.77 公顷，可建设规模约为 101.93 万平方米；商业金融用地约 1.98 公顷，可建规模约为 4.95 万平方米；配套教育用地约 5.35 公顷，可建规模约为 4.28 万平方米；产业用地约 10.63 公顷，可建规模约为 26.58 万平方米。

（二）募投项目情况

本项目 2014 年纳入市重大项目建设指挥部办公室《关于北京市 2014 年棚户区改造和环境整治项目计划》（京重大办【2014】30 号），依据 2013 年 12 月丰台区政府《关于授权看丹村棚户区改造和环境整治项目建设主体的批复》（丰政函〔2013〕458 号），由北京市看丹投资管理中心作为建设主体，负责实施完成项目规划范围内的环境整治、人口疏解、村民搬迁上楼等各项建设工作，实现全员转居、劳动力安置、平衡资金用地上市交易，彻底改善地区环境，提升区域生态品质。

1、项目实施单位资格

北京市看丹投资管理中心位于丰台区看丹街道西南四环富丰桥西侧，是一家集房地产开发、投资管理、销售、种植为一体的综合型集体所有制企业。

2003 年 10 月，看丹村完成社区股份制改造工作，正式成立了北京市看丹投资管理中心。随着看丹村域经济的发展，至 2010 年，看丹投资管理中心所属企事业单位已达 16 个，北京市看丹投资管理中心具体情况如下：

名称	北京市看丹投资管理中心
统一社会信用代码	911101061021308776
住所	北京市丰台区看丹村 404 号
法定代表人	赵国业
注册资本	3061 万元
成立日期	1993-01-08
公司类型	股份合作制
经营范围	投资管理；房地产开发与销售；物资储存服务；销售建筑材料、工艺美术品、机械设备、电器设备、针纺织品、花卉、苗木；蔬菜、瓜果、花卉种植；家禽、淡水鱼养殖；展览展示；保洁服务。

2、项目背景及项目情况

看丹村位于丰台区看丹街道，项目用地东至京沪铁路及丰台科技园区；南至永合庄；西至榆树庄村；北至京广铁路线。地理位置优越，具有较好的发展潜力和优势，对当地区域人口疏解及环境提升起到至关重要的作用，属于北京第一道绿化隔离地区，具有重要的生态功能和景观功能。

看丹村改造前地上物类型主要有为住宅房屋、企业、仓储用房、文物古迹、铁路设施、公用设施、道路等。经测量，本项目区内共需腾退房屋建筑面积约 62.42 万平方米，涉及民宅 24.03 万平方米、涉

及集体非住宅和民营企业 33.14 万平方米、涉及国有非住宅 5.25 万平方米。区域内小商铺及各类大院租客较多，人员成分复杂，文化水平、综合素质参差不齐，对该地区就业、治安、教育等多方面起到负面影响；看丹村项目范围内常住人口约 6.7 万余人，庞大的人口对区域管理工作是一个巨大的挑战，看丹村人口疏解工作刻不容缓。根据中央对北京市“四个中心”的功能定位，结合市政府对北京市棚户区改造的有关部署，决定启动看丹村棚户区改造和环境整治项目，对项目用地现状进行征地、搬迁、市政基础设施建设。



图 1、项目范围图

表 2、项目概况

项目名称	看丹村棚户区改造和环境整治项目
债券存续期内项目总投资（万元）	2334870
计划发行债券规模（万元）	32700
计划本期发行专项债券规模（万元）	32700
项目实施方	北京市看丹投资管理中心
项目位置及范围	项目用地东至京沪铁路及丰台科技园区；南至永合庄；西至榆树庄村；北至京广铁路线。
用地面积	看丹村总用地面积 340.58 公顷，本项目需整理土地面积 255.25 公顷。

3. 项目实施情况

1）、项目完成情况

（1）手续办理情况

在市区两级发改委、规划国土委、住建委、重大办、等部门大力支持下，取得项目主体授权文件后，陆续取得“四函”，现正编制规划综合实施方案、办理征地等手续。

（2）腾退搬迁进展情况

项目自 2016 年 9 月启动至 2022 年底，已完成宅基地腾退签约 1132 宗，合作建房腾退签约 126 户，直管公房腾退签约 58 户，还剩约 38 宗宅基地和 24 户合作建房未签约；集体非住宅部分已基本完成签约补偿工作；社会企业非住宅部分腾退补偿工作正在进行；征地补偿、人员转居等工作还未开展。

（3）经营性地块供地计划

目前 KD-010、KD-019、KD-058 地块地上物拆除清运工作已经完成。如各项手续办理能按计划完成，2024 年上述地块可具备上市条件，实现入市交易。

2）、项目已取得的批复文件

（1）《关于授权看丹村棚户区改造和环境整治项目建设主体的批

复》（丰政函〔2013〕458号）；

（2）《关于看丹村棚改户区改造和环境整治项目的规划意见复函》（规丰复〔2015〕101号）；

（3）《关于丰台区看丹村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见复函》（京国土丰函〔2015〕381号）；

（4）《关于看丹村棚户区改造和环境整治项目环境保护意见的复函》（丰环保函〔2015〕87号）；

（5）《关于丰台区看丹村棚户区改造和环境整治项目征收投资任务书的批复》（丰发改投资字〔2015〕152号）

4. 项目资金情况

本项目预计总投入约 233.49 亿元，已投入资金约 131.55 亿元，债券存续期内项目总投资约 101.94 亿元。

按照资金募集计划，2023 年拟发行专项债券 3.27 亿元，用于看丹棚改项目建设。参照 2023 年 2 月 28 日前五日债券中标价均值，假设债券票面利率为 5 年期中标价 2.74%，上浮 15BP，年利率为 2.89%。在债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还。以后年度资金需求计划通过项目单位上市地块回笼资金或财政统筹安排等方式解决。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

本项目实施完成后将实现项目规划范围内的环境整治、人口疏解、村民搬迁上楼、自持产业建设，实现全员转居、劳动力安置、平衡资金用地上市交易，彻底改善地区环境，实现城乡一体化。同时随着产业业态升级改造，高端企业、高端人才进驻，使项目建成后区域内人员素质大幅提高，税收增加，实现市委市政府拓展产业空间、提升区

域业态品质的要求。

（二）社会效益分析

依据《北京市国民经济和社会发展的第十二个五年规划纲要》中确定北京的发展将着眼于城市发展空间战略调整和功能优化配置。北京在发展中要切实注重坚持分区域功能定位发展，把优化区域功能配置、完善空间布局形态作为重要支撑，切实提高城乡一体化和区域协调发展水平。着力优化、疏解中心城功能，促进旧城保护与发展。加快推进新城功能完善和新区发展，更加注重薄弱地区发展提升，加快城市空间格局由功能过度集中在中心城向多功能区域共同支撑转变，塑造城乡一体、多点支撑、均衡协调的战略发展格局。

根据《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》确定在北京市域范围内构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

本项目的实施作为丰台区花乡改造的一部分符合《北京城市总体规划（2016 年-2035 年）》及《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，加快推进这一区域城市化进程。有助于改善村民居住条件，提高村民生活水平，促进区域经济发展，做到土地利用的合理性，发挥土地最大承载力，产生最大的经济及社会效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

根据当前政策、市场的变化以及项目实际的进展情况，本项目开

发建设总成本经测算约为 233.49 亿元，具体投资明细如下：

项目总成本估算汇总表

序号	费用名称	成本金额（万元）
1	前期工程费	3,191
2	征地补偿及相关税费	247,403
3	腾退补偿费及相关费用	589,395
4	市政基础设施建设费用	58,570
5	安置房购置费用	595,568
6	其他费用	3,421
7	北京铁路枢纽丰台站改建工程项目纳入棚改项目费用	296,984
8	看丹历史遗留地块土地补偿费	43,341
9	看丹路北侧定向安置房项目纳入棚改项目费用	8,313
10	财务费用	221,930
11	开发管理费	147,695
12	审计费	1,216
13	两税两费	117,842
	总计	2,334,870
	楼面成本价（元/平方米）	37,268.00

（二）资金筹措方案

1. 资金来源

根据当前政策、市场的变化以及项目实际的进展情况测算，本项目开发总成本约为 233.49 亿元。其中，已发行政府债融资 89.91 亿元，2023 年拟发行政府债融资 3.27 亿元，其余 140.31 亿元，2024 年以后资金需求计划通过专项债券融资以及上市地块回笼资金解决。

2. 资金使用计划

项目于 2016 年 9 月开始启动地上物腾退工作，截止 2022 年 10 月底，项目已投入资金约 131.55 亿元，2023 年项目腾退费用计划使用专项债券融资投资约 3.27 亿元。2024 年投资来源主要为专项债券融资，2025 年及以后年度项目投资拟使用项目单位上市地块回笼资金解决，未形成收益期间的利息由区财政资金承担。

2023-2028 年项目投资现金流量表（单位：万元）：

序号	费用名称	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年
一	现金流入						
	1、贷款融资						
	2、专项债券融资	32,700.00	399,370.00				
	3、上市地块回笼资金			1,279,850.04	289,973.00	399,370.00	37,425.15
	现金流入总额	32,700.00	399,370.00	1,279,850.04	289,973.00	399,370.00	37,425.15
二	现金流出						
	1、项目投资成本	32,700.00	399,370.00	333,247.00	266,753.00		
	2、债务还本付息			946,603.04	23,220.00	399,370.00	37,425.15
	还本			879,089.00	20,000.00	399,370.00	32,700.00
	付息			67,514.04	3,220.00		4,725.15
	现金流出总额	32,700.00	399,370.00	1,279,850.04	289,973.00	399,370.00	37,425.15
三	现金流入净额	-	-	-	-	-	-

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

1. 分析测算说明

本募投项目收益及现金流入预测以丰台区看丹村棚户区改造和环境整治项目为基础，结合项目的建设期，根据用地性质不同，供地方式为出让的，其收入依据假设开发法测算预期价格。

2. 项目预期收益

（1）项目经营地块基本情况

根据项目规划条件，本项目规划用地范围内的用于平衡项目建设

资金的经营性地块计划 2024 年开始供地，经营性地块具体情况如下：

计划供地时间	地块编号	用地性质	用途	用地规模 (m²)	规划建筑面积 (m²)	可计收入建筑面积 (m²)	供地方式
2024 年	KD-010	R21 居住用地	住宅	30400	76000	76000	出让
2024 年	KD-019	R21 居住用地	住宅	86800	217000	217000	出让
2024 年	KD-058	C2 商业金融用地	商业	19800	49500	49500	出让
2025 年	KD-017	R21 居住用地	住宅	66900	167250	167250	出让
2025 年	KD-033	R21 居住用地	住宅	46700	116750	116750	出让



(2) 土地出让价格预测

根据用地性质，供地方式为出让的, 其收入依据假设开发法测算预期价格。因受新冠疫情影响近五年 GDP 增速变动较大，北京市丰台区 2020 至 2022 年的 GDP 增速分别为 0.3%、8.2%、2.04%，综合考虑 2023 年 GDP 增速暂定为 3.51%，项目暂按此增速估算收入增长率。具体如下：

A、参照本项目周边房地产价格确定平均单价

序号	名称	地址	类型	销售均价
				(元/平方米)
1	首创天阅山河	大瓦窑北路	住宅	81000
2	国誉·万和城	丰台大瓦窑西二街南侧	住宅	82000
3	中粮天恒·天悦壹号	丰台南四环地铁新宫站南 500 米	住宅	80000

序号	名称	地址	类型	销售均价
				(元/平方米)
4	保利·和光逸境	丰台西四环中路 83 号	住宅	89890
5	龙湖·西宸广场	10 号线首经贸地铁站 B 口	商业	50000
6	首开华润城	丰台区樊羊路 68 号院	商业	30000
7	彩虹街区	丰台南路	商业	30000
8	资和信百货	西四环南路 1 号	商业	30000

B、按 GDP 目标增速预计本项目地块相同性质单位的单价

用途	GDP 目标增速 3.51% 的 100%	GDP 目标增速 3.51% 的 90%	GDP 目标增速 3.51% 的 80%
住宅	86143.61	85851.50	85559.39
商业	362284.50	36105.65	35982.80

3. 项目预期收益预测

(1) 按 GDP 目标增速预计本项目地块相同性质单位的住宅及商业用房的转让收入。

用途	GDP 目标增速 3.51% 的 100%	GDP 目标增速 3.51% 的 90%	GDP 目标增速 3.51% 的 80%
住宅	4970486.29	4953631.55	4936776.81
商业	179331.08	178722.97	178114.86
合计	5149817.37	5132354.52	5114891.67

(2) 扣除二级开发商的建安成本、销售费用、税费后的预计收入。

用途	GDP 目标增速 3.51% 的 100%	GDP 目标增速 3.51% 的 90%	GDP 目标增速 3.51% 的 80%
住宅	3710781.44	3698198.33	3685615.22
教育、科研	111513.26	111135.12	110756.98
合计	3822294.70	3809333.45	3796372.20

注：二级开发建造成本单价分别是住宅 9,614.98 元/平方米，商业 8,012.48 元/平方米。开发商利润按建安综合成本（不含利息）的 10% 预计，销售费用按二级开发销售收入的 3%，相关税费按二级开发销售收入的 10%。

(3) 政府出让收益

根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26 号），国有建设用地使用权出让政府土

地收益按照楼面熟地价及各土地用途的政府土地收益比例确定。商业、办公、居住用途政府土地出让收益按照政府审定楼面熟地价的 25% 确定。

本项目居住类用地位于住用途六级地 VI-11 区片，区片价 8950 元/平方米，经计算政府土地出让收益约为 4600 元/平方米；商业类用地位于商业用途 VI-11 区片，区片价 8730 元/平方米，经计算政府土地出让收益约为 3200 元/平方米；政府土地出让收益以用地建筑规模为计取基数，具体情况如下：

序号	项目	单价 (元/平方米)	建筑规模 (平方米)	总价 (万元)
1	R2 居住用地	4600	577000	2635420
2	商业	3200	49500	15840
合计			626500	281260

(4) 本项目预期收益

用途	GDP 目标增速 3.51% 的 100%	GDP 目标增速 3.51% 的 90%	GDP 目标增速 3.51% 的 80%
住宅	3445361.44	3432778.33	3420195.22
商业	95673.26	95295.12	94916.98
合计	3541034.70	3528073.45	3515112.20

(二) 资金测算平衡情况

看丹村棚户区改造和环境整治项目在土地挂牌价格分别以 GDP 目标增速（3.51%）的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入扣除对应政府基金后的收益分别为 354.10 亿元、352.81 亿元、351.51 亿元，能够覆盖项目总投资，并合理保障偿还融资的本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

经测算，债券票面利率为 2.89%，期限 5 年，在债券存续期每年支付一次债券利息，本金到期一次偿还，本期债券募投项目收益和现金

流覆盖债务融资本息（含项目贷款本息和债券本息）情况为：

按 2023 年 GDP 目标增速 3.51% 的 100% 比例计算土地价格的增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 3.52；

按 2023 年 GDP 目标增速 3.51% 的 90% 比例计算土地价格的增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 3.50；

按 2023 年 GDP 目标增速 3.51% 的 80% 比例计算土地价格的增速的情况下，总收益对债务融资本息的覆盖倍数为 3.49。

总收益对总债务融资本息覆盖倍数计算表

单位：万元

年度	债务融资本息			项目收益		
	本金	利息	本息合计	按GDP增幅 100%	按GDP增幅 90%	按GDP增幅 80%
2023年		23,148.68	23,148.68			
2024年		24,093.71	24,093.71	1,845,224.22	1,838,456.39	1,831,688.56
2025年	879,089.00	24,093.71	903,182.71	1,695,810.48	1,689,617.06	1,683,423.64
2026年	20,000.00	2,233.03	22,233.03			
2027年		945.03	945.03			
2028年	32,700.00	945.03	33,645.03			
合计	931,789.00	75,459.19	1,007,248.19	3,541,034.70	3,528,073.45	3,515,112.20
总债务融资本息覆盖倍数				3.52	3.50	3.49

（三）总体评价

看丹村棚户区改造和环境整治项目预测收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目控制风险

（1）对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、利率波动风险进行分析。

（2）对于还款保障情况进行说明。

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省级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由省级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。未按时足额向省级财政缴纳专项债券还本付息资金的，省级财政采取适当方式扣回。

六、总体结论

综上所述，《看丹村棚户区改造和环境整治项目2023年北京市政府专项债券收益与融资自求平衡专项财务评价报告》已经北京兴华会计师事务所出具，按项目自身收益下降5%计算的情况下，本息覆盖倍数3.31；按项目自身收益下降10%计算的情况下，本息覆盖倍数为3.14。因此，项目具有较强的抗风险能力，预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足该专项债券还本付息的目的。



北京市看丹投资管理中心

2023年2月27日

