

# 2023 年北京市政府专项债券（五期） 密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目 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），密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）发行 0.3 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，今年为首次发行。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1、情况简介

该项目位于密云新城 0202 街区西部。目前 0202 街区内已基本完成拆迁，区域内剩余拆迁工作主要集中在新北路北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村。结合原旧村改造范围、101 国道绕城线及白云街等区重点市政工程，以大唐庄（新北路以北范围）、小唐庄、王家楼村行政边界以及相关国有土地范围为基础，确定新北路北侧大唐庄、小唐庄、王家楼三村为项目棚改实施范围。具体四至为：东至果园北路、新西路道路中心线及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，南至支四街、新北路道路中心线，西至西环路道路中心线，北至白云街道路中心线及 MY00-0202-6012、MY00-0202-6013 地块北侧边界，项目立项批复总投资 26.72 亿元。

该项目位于新城范围内，涉及大唐庄、小唐庄和王家楼三个村庄，三村为城中旧村，房屋破旧，年久失修，居住环境较差，市政基础设

施条件落后，排水不畅，汛期易发生塌房伤人事件，给村民出行及日常生活带来严重影响。三村现状房屋存在安全隐患，亟待治理。

根据 2009 年 5 月 21 日《密云县重点项目审批绿色通道联审工作会议纪要》（第八期），会议同意对三村进行旧村改造。该项目规划范围内共涉及 710 户村民拆迁，截止到 2014 年 11 月已拆迁 359 户（330 院），未拆迁 351 户（314 院）。由于各种原因，截止目前，已拆迁村民一直未得到回迁安置，多年来居无定所，处境尴尬，多次到镇、区政府部门群体上访，强烈要求尽快回迁；未拆迁村民多年居住在城镇危旧住房，低洼易涝、周边基础设施配套不齐全，多次找政府要求早日搬迁。

本项目为集体土地上棚户区改造项目，实施房屋腾退拆迁，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

《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）；

《北京市建设征地补偿安置办法》（北京市人民政府令第 148 号）；

《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）；

《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）；

《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）；



《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）；

《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25号）；

《北京市住房和城乡建设委员会关于调整本市房屋重置成新价评估技术标准发布机制有关工作的通知》（京建法〔2016〕010号）；

《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）；

《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）；

《关于放开部分服务价格的通知》（发改价格〔2014〕2732号）；

《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）；

《北京市人民政府关于公布〈北京市征收农用地地区片综合地价标准〉的通知》（京政发〔2021〕9号）；

《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）。

市政府会议纪要（2019年第197号、2020年第105号）

北京市密云区人民政府常务会议纪要（2020年第100期）

《关于密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村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〕0003号）；

《关于密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村棚户区改造项目有关规划意见的函》（京规自函〔2020〕1858号）；

《关于授权北京城建创达置业有限公司为密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施主体的批复》（密政复字〔2021〕98号）；

《北京市发展和改革委员会关于密云区大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目核准的批》

（京发改（核）〔2022〕19号）。

## （二）募投项目情况

### 1、项目所处区域情况

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

### 密云区2018年-2020年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
一般预算收入	39.31	40.98	39.69
政府基金收入	30.60	20.12	24.74
其中：国有土地出让收入	30.52	18.96	23.89
政府基金支出	24.66	23.23	49.75
其中：国有土地出让支出	20.34	14.77	23.89

## 2、项目情况

表 1 密云区棚户区改造项目概况

项目名 称	项目概况		项目总 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 密云镇 大唐庄 小唐庄 王家楼 三村棚 户区改 造项目	规划范围东至果园 北路、新西路道路 中心线及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，南 至支四街、新北路 道路中心线，西至 西环路道路中心 线，北至白云街道 路中心线及 MY00-0202-6012、 MY00-0202-6013 地块北侧边界	48.59 公顷	26.72 亿元	25.08 亿 元	0.3 亿 元	北京 城建 创达 置业 有限 公司

根据规划本项目位于密云新城 0202 街区西部，用地四至范围为东至果园北路、新西路及 MY00-0202-6013 地块东侧边界，西至西环路，南至支四街及新北路，北至白云街及西环路。项目改造范围涉及密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼 3 个村。本项目规划总用地面积 48.59



公顷，其中规划建设用地 25.54 公顷，代征 S1 城市道路用地 14.87 公顷，代征 G1 公园绿地、G2 防护绿地 7.72 公顷，同步实施整理（代拆）用地 0.46 公顷。地上建筑控制规模为 51.12 万平方米。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目预期收益来源为土地出让收入。依据北京市密云区近期出让住宅地块土地出让参考价格，测算楼面单价为 1.17 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 1.36 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 26.91 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 36.60 亿元。

### （二）社会效益分析

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，居民居住环境急需改善。

本项目的实施，可以解决密云区的历史遗留问题，树立良好的政府形象；改善密云区大唐庄、小唐庄、王家楼村群众房屋破旧的现状，从居住和产业两个层面妥善安置被拆迁群众，使群众早日生活稳定、安居乐业；树立政府形象，实践政府对于被拆迁群众的承诺。

## 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) 2016 年北京市建设工程概算定额（2019 年调整系数）；
- (2) 北京市现行其他有关造价文件；
- (3) 北京市同类建筑工程技术经济指标；
- (4) 北京市近期的材料及设备价格信息；
- (5) 《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）；
- (6) 《房地产开发项目经济评价方法》；
- (7) 《关于开展本市棚改项目征拆安置补偿方案、资金平衡方案和开发建设方案审核有关意见的请示》（京建文〔2018〕99 号）；
- (8) 《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）；
- (9) 相关其他费用标准的规定；
- (10) 建设单位提供的资料和本报告编制单位掌握的有关资料。
- (11) 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镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村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〕0003 号）；
- (12) 密云区政府批准的《密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目实施方案》；

## 2、估算总额

本项目立项批复总投资估算为 26.72 亿元，其中：前期费用 0.14 亿元、征地补偿费用及相关费用 4.98 亿元、拆迁补偿费用及相关费用 6.25 亿元、市政基础设施建设费有 1.57 亿元、回迁安置房建设费用 11.94 亿元、其他费用 0.2 亿元，财务费用 1.64 亿元。项目直投资金筹措方式为政府专项债券（不含财务费用 1.64 亿元）。

## （二）资金筹措方案

项目资金需求总额为 25.08 亿元。筹措方式为政府专项债券，其中，2023 年资金需求 2.5 亿元，主要用于前期费用和拆迁费用；2024 年资金需求 11 亿元，主要用于拆迁和征地费用；2025 年资金需求 8 亿元，主要用于安置房建设和红线内市政建设费用；2026 年资金需求 3.58 亿元，主要用于安置房建设和红线内市政建设费用。本次为首次申请政府专项债券资金，主要用于前期费用及拆迁费用。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收益测算

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 1.17 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 1.36 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 26.91 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 36.60 亿元。

### （二）融资成本

密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目立项批复总投资为 26.72 亿元，债券总需求 25.08 亿元，其中：2023 年拟发行债券 2.5 亿元（主要用于征拆费用），其中：本次发行 0.3 亿元，期限为 5 年、2024 年拟发行债券 11 亿元、2025 年拟发行债券 8 亿元、2026 年拟发行债券 3.58 亿元。

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 28.80 亿元，其中应付利息 3.72 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：



密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村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
2023		25000		25000			2023 年、2024 年、2025 年、2026 年发行债券预计期限均为 5 年，假设融资利率为 2.97%
2024	25000	110000		135000	743	743	
2025	135000	80000		215000	4010	4010	
2026	215000	35750		250750	6386	6386	
2027	250750			250750	7447	7447	
2028	250750		25000	225750	7447	32447	
2029	225750		110000	115750	6705	116705	
2030	115750		80000	35750	3438	83438	
2031	35750		35750		1062	36812	
合计		250750	250750		37238	287988	

(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区财政政府性基金收入支付。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 2022 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 1.27。

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，为密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村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。

#### （四）总体评价

在相关单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目土地入市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平衡。

### 五、项目风险控制

本次专项债券发行的主要风险如下：

#### （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：设计方案变更；提供的场地条件不及时或不能正常满足工程需要；图纸供应不及时、不配套或出现差错。

控制措施：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：施工方技术力量达不到要求；施工计划不周全；施工材料组织能力差；对图纸的领会能力差；施工过程中出现质量问题。

控制措施：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：人身安全对施工工期的影响；设备损毁对施工工期的影响；火灾、电击对施工设备破坏对工期的影响；事故处理不当对建设工期的影响。

控制措施：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：材料、设备不及时供应耽误工期；材料、设备质量不符合要求耽误工期。

控制措施：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，用合同约定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

征地拆迁引发的风险；噪音引发的风险；交通出行引发的风险；施工扬尘对周边环境的影响引发的风险；拖欠工程款支付风险；其他不可预见的风险。



控制措施:

1. 落实拆迁补偿资金来源, 加强征拆管理, 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. 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. 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. 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. 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风险及控制措施

1. 利率风险: 受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策及国际经济环境变化等因素的影响, 在本次专项债券发行的存续期内, 市场利率存在波动的可能性, 市场利率波动将会使投资者的实际投资效益具有一定的不确定性。

控制措施: 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: 本次专项债券的交易活跃程度受宏观经济环境、

市场资金情况、投资者分布、投资交易意愿等因素的影响，无法保证本次专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本次专项债券在相应的交易所交易不活跃的情况，从而影响本次专项债券流动性。

控制措施：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：根据《财政部、国家税务总局关于<地方政府债券利息免征所得税问题>的通知》（财税〔2013〕5号）规定，企业和个人取得的专项债券利息收入，免征企业所得税和个人所得税。在本次专项债券存续期内，上述税收优惠政策可能发生变化。若国家税收政策发生调整，将导致投资者持有本次专项债券投资收益发生相应波动。

控制措施：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：本次专项债券发行的收入、支出、还本、付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理，主要以项目对应并纳入政府性基金预算管理的专项收入偿还，偿债较有保障。但土地上市收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的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，将有可能给本次专项债券偿付带来一定风险。

控制措施：

（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

本报告根据《密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼三村棚户区改造项目宅基地拆迁安置补偿方案》（征求意见稿）及《北京市密云区密云镇大唐庄、小唐庄、王家楼村历史遗留和棚户区改造项目规划综合实施方案》相关数据作为测算依据。因项目的投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政策等诸多因素影响，现实中可能存在成本不确定和出让价格不确定等问题。但经过初步测算密云区密云镇大唐庄小唐庄王家楼三村棚户区改造项目土地入市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平衡。



北京城建创达置业有限公司

2023年3月3日