

2023 年北京市政府专项债券（五期） 顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目 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），顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目发行 0.37 亿元，期限 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。本次专项债券筹集资金专项用于该项目的拆迁补偿。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、规划情况

顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目南侧为京密引水渠防护带，区域自然环境较好。而京承高速公路及京沈客专分别从该项目范围内的东石槽村南北两侧穿过，征用村庄大量集体土地，形成村址被轨道交通围困的现状，交通和噪音问题严重影响村民正常的生产生活和日常出行；加之该项目范围内现状房屋破旧，多以低矮破旧的平房为主，房屋使用功能差；市政配套设施不全，供电等市政管线老化严重且负荷超载，存在严重安全隐患；居住环境恶劣，区域治安管理不便，与周边环境差异较大，项目实施迫在眉睫。顺义区人民政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，经北京市重大办审核，本项目已纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境

整治项目调整计划册》。本项目在 2018 年 7 月 12 日取得立项核准的批复。

2、相关文件

(1) 国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发[2014]43 号）

(2) 财政部《关于对地方政府债务实行限额管理的实施意见》（财预[2015]225 号）

(3) 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）

(4) 财政部《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预[2017]89 号）

(5) 财政部《关于做好地方政府债券发行工作的意见》（财库[2019]23 号）

(6) 《顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目实施方案》

(7) 《北京市顺义区人民政府关于确认顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》顺政函[2017]158 号

(8) 《北京市顺义区人民政府关于批准顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目实施方案有关事宜的批复》顺政函[2017]184 号

(9) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区北石槽镇东石

槽村棚户区改造土地开发项目核准的批复》京发改（核）[2018]292 号

（10）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》2018 规土（顺）条整字 0002 号

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目位于北石槽镇中心生活区范围内。北石槽镇中心生活区北起西下路，南至规划怀昌公路绿化带，西起杜仲园东路，东至北武东路，用地面积约为 100.2 公顷。其主导功能为以旅游服务与文化创意服务产业相结合的、宜居宜业的生态城镇，展现“绿海小镇、郊区田园”风貌的绿色生态宜居小镇。

根据《顺义区北石槽镇镇区控制性详细规划》，镇区中心片区可划分为的天北路综合公建区和北武路的滨河居住社区。其中，天北路综合公建区以府前街和天北路打造十字形综合服务轴带，形成镇区服务和旅游服务集中的新型混合社区，用地以公共服务设施用地和混合用地为主；北武路的滨河居住社区位于北武路两侧，毗邻京密引水渠滨河地带，集中布局安置居住用地和居住区配套商业。

顺义区 2020-2022 年分别实现一般公共预算收入 170.98 亿元、171.18 亿元、171.33 亿元，政府性基金收入分别为 157.75 亿元、128.42 亿元、144.37 亿元。

北京市顺义区财政数据

单位：亿元

| 项目 | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|-------------|----------|----------|---------------|
| 地区生产总值 | 1,873.74 | 2,076.80 | 2,073.20 |
| 一般预算收入 | 170.98 | 171.18 | 171.33 |
| 政府性基金收入 | 157.75 | 128.42 | 144.37 |
| 其中：国有土地出让收入 | 156.88 | 127.23 | 142.87（预计执行数） |
| 政府性基金支出 | 273.61 | 161.12 | 180.30 |
| 其中：国有土地出让支出 | 260.55 | 160.41 | 126.75（预计执行数） |

2、项目概况

| 项目名称 | 项目概况 | | 项目总投资 | 已发行金额 | 本次申请金额 | 项目实施方 |
|--------------------|---|---------|----------|----------|--------|------------------|
| | 项目范围 | 项目面积 | | | | |
| 顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目 | 具体范围分为两部分，一是东石槽村址拆迁部分，占地面积约20.51公顷；二是安置房地块和资金平衡地块位于北石槽镇中心区范围， | 72.45公顷 | 371537万元 | 258282万元 | 3700万元 | 北京首创中北基础设施投资有限公司 |

| | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|
| 具体四至为： 东至北武东路（暂定名）， 南至规划怀昌公路绿化带，西至敬老院路（暂定名），北至西下路（暂定名），占地面积 51.94 公顷。 | | | | | |
|---|--|--|--|--|--|

3、实施主体情况

| | |
|----------|---|
| 名称 | 北京首创中北基础设施投资有限公司 |
| 统一社会信用代码 | 911101135585927110 |
| 住所 | 北京市顺义区北石槽镇府前街5号 |
| 法定代表人 | 屈盼 |
| 注册资本 | 10000 万（元） |
| 成立日期 | 2010-06-07 |
| 公司类型 | 有限责任公司（法人独资） |
| 经营范围 | 房地产开发；投资与资产管理；物业管理；销售自行开发的商品房。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。） |

（三）本项目工作内容

顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目位于北石槽镇，项目总用地面积约 72.45 公顷，包括东石槽村和北石槽村集体用地及部分国有用地，征地面积约 48 公顷。建设控制规模约为 42.06 万平方米，其中可上市交易建筑面积 32.53 万平方米，含居住建设面积 18.36 万平方米，商业建筑面积 5.61 万平方米，多功能建筑面积 8.56 万平方米。回迁安置房用地面积为 3.52 万平方米，总建筑面积 11.02 万平方米，地上面积为 6.68 万平方米，地下面积为 4.34 万平方米。该项目共规划建设住宅楼 10 栋，建成后可提供住房 692 套、停车位 797 个。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

顺义区政府：将从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；本项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加；本项目对于顺义区政府推进北石槽镇建设具有重大的促进作用，也对当地的经济发展有促进作用。

当地村民：本项目的建设将促进顺义区经济发展，改善生产生活环境，为当地居民带来便利，带动周边的居民就业，提高当地居民生活水平，拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会的稳定，促进和谐社会建设。

（二）社会效益分析

本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发建设与顺义区规划发展方向一致。通过与东石槽村项目开发的关联方进行沟通，本项目开发得到了基层村集体、村民的理解和支持。本项目完成后，将改善当地居民生活条件，有利于促进顺义区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，预计将产生很好的社会效益，无不良社会影响。

三、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

2017年5月4日取得《北京市顺义区人民政府关于确认东石槽村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（顺政函[2017]158号）；2017年5月15日取得《北京市顺义区人民政府关于批准顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目实施方案有关事宜的批复》（顺政函[2017]184号）；2018年6月7日取得《北京市顺义区人民政府关于确认东石槽村棚户区改造土地开发项目实施主体延期的批复》

（顺政函[2018]150号）；2018年6月28日取得《北京市顺义区人民政府关于确认顺义区东石槽村棚户区改造土地开发项目实施方案内容调整的批复》（顺政函[2018]183号）；2018年7月12日取得《北京市发展和改革委员会关于顺义

区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]292号）；2018年7月6日取得《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018规土（顺）条整字0002号）等。

2、项目总投资估算

本项目总投资估算为37.15亿元。其中前期费用0.35亿元，征地费用11.99亿元，拆迁费用14.34亿元，安置房建设投资8.27亿元，市政基础设施建设费1.68亿元，其他费用0.22亿元，财务费用4.02亿元；

（二）资金筹措方案

项目总投资37.15亿元，已到位资金25.83亿元，剩余资金11.32亿元，已到位资金来源为通过发行地方政府专项债筹措，剩余资金7.02亿元来源为北京市政府专项债券，4.3亿元由顺义区财政自筹解决。目前已发行25.83亿元。其中：2021年12月已发行19.76亿元，利率3.13%，期限5年；2022年1月已发行5.17亿元，利率2.73%，期限5年；2022年4月已发行0.4亿元，利率2.65%，期限5年；2022年6月已发行0.5亿元，利率2.70%，期限5年；本次发行0.37亿元，假定利率2.89%（2023年1月31日前五个工作日同期记账式国债平均利率上浮25BP），期限5年；2023年计划发行0.07亿元，假定利率2.89%；2024年计划发行4.4亿元，假定利率2.89%，期限5年；2025年计划发行3.29

亿元，假定利率 2.89%，期限 5 年；剩余 4.3 亿元由顺义区财政自筹解决。

（三）投资进度

本项目已投资 25.83 亿元，其中前期费用 0.04 亿元，征地补偿费及相关税费 2.28 亿元，拆迁补偿及相关费用 20.69 亿元，市政基础设施建设费用 0.02 亿元，其他费用 0.26 亿元，财务费用 2.44 亿元，两税两费 0.03 亿元，审计费 0.07 亿元。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

1、测算依据及原则

（1）依据 2022 年 3 月 14 日颁布的《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〔2022〕12 号）文件，项目申请报告中计算政府土地出让收益中的基准地价系数修正法所依据的《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]，此版基准地价已废止。本次测算政府土地出让收益时对基准地价系数修正法评估结果进行修正。

（2）依据 2022 年 04 月 27 日颁布的《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》（京政办发〔2022〕16 号）文件中的实施范围规定：通过招拍挂文件等方式设定相关要求，商品房开发项目、新建地上建筑面积 2

万平方米以上的公共建筑项目、工业用地上的新建厂房和仓库应采用装配式建筑。项目申请报告编制时间 2018 年 2 月，采用剩余法评估未来土地入市交易价格中的建筑安装工程费，未考虑装配式建筑安装工程费的增加，本次测算未来土地入市交易价格时对剩余法评估结果进行修正。

修正前政府土地出让收益计算表

| 评估方法 | 基准地价系数修正法评估结果 | 剩余法评估结果 | 市场价格 | 政府土地出让收益 |
|--------------------------|---------------|---------|-------|----------|
| 评估结果权重 | 0.3 | 0.7 | | |
| 住宅用途（元/m ² ） | 3108 | 19320 | 14456 | 3614 |
| 商业用途（元/m ² ） | 3180 | 16417 | 12446 | 3112 |
| 多功能用途（元/m ² ） | 3144 | 14922 | 11389 | 2847 |

修正后政府土地出让收益计算表

| 评估方法 | 基准地价系数修正法评估结果 | 市场价格 | 政府土地出让收益 |
|--------------------------|---------------|-------|----------|
| 评估结果权重 | 0.3 | | |
| 住宅用途（元/m ² ） | 4369 | 13482 | 3371 |
| 商业用途（元/m ² ） | 3811 | 11486 | 2872 |
| 多功能用途（元/m ² ） | 4399 | 10721 | 2680 |

2、项目总成本：

（1）项目开发成本：项目总成本 37.15 亿元，其中前期费用 0.14 亿元、征地费用 10.69 亿元、拆迁费用 14.56 亿元、市政基础设施建设费 1.68 亿元、安置房投资额 4.92 亿万元、其他费用 0.22 亿元、财务费用 4.94 亿元。

(2) 政府土地出让收益：按照修正后的政府土地出让收益为：

居住用地政府土地出让收益=规划住宅建筑面积×楼面单价=183640 m²×3371 元/m²÷10000=6.19 亿元

商业用地政府土地出让收益=规划商业建筑面积×楼面单价=56100 m²×2872 元/m²÷10000=1.61 亿元

多功能用地政府土地出让收益=规划多功能建筑面积×楼面单价=85600 m²×2680 元/m²÷10000=2.29 亿元

政府土地出让收益=61,905.04 万元+16,111.92 万元+22,940.80 万元=10.1 亿元

(3) 项目总成本：项目开发成本+政府土地出让收益=371,537.00 万元+100,957.76 万元=47.25 亿元。

3、项目预计收入：

(1) 依据修正后的剩余法评估未来土地入市价格计算收入：

居住部分熟地总价=熟地单价×可销售面积=17388 元/m²×183640 m²=31.93 亿元

商业部分熟地总价=熟地单价×可销售面积=14775 元/m²×56100 m²=8.29 亿元

多功能部分熟地总价=熟地单价×可销售面积=13430 元/m²×85600 m²=11.5 亿元

预计土地入市交易价格=住宅部分熟地总价+商业部

分熟地总价+多功能部分熟地总价=51.72 亿元

(2) 安置房销售收入：根据项目申请报告，安置房销售收入 1.83 亿元。

(3) 项目总收益：预计土地入市交易价格+安置房销售收入=51.72 亿元+1.83 亿元=53.55 亿元

4、项目盈余分析

采用剩余法评估未来土地入市交易价格，项目总收益为 53.55 亿元，土地入市交易成本价格 47.25 亿元，预计土地溢价 6.3 亿元，项目能够实现资金平衡。

(二) 融资成本

依据《北京市发展和改革委员会关于顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2018〕292 号），该项目总投资预算为 37.15 亿元。项目总投资中 32.86 亿元通过发行地方政府专项债筹措，目前已发行 25.83 亿元；剩余 4.3 亿元由财政自筹解决。本次发行 0.37 亿元，假定利率 2.89%（2023 年 1 月 31 日前五个工作日同期记账式国债平均利率上浮 25BP），期限 5 年；以后年度拟发行债券参照本次假定利率。项目具体发债情况如下表所示：

项目发债情况表

单位：万元

| 地方政府专项债 券情况 | 金额 | 利率 | 期限 | 应付利息 | 本息合计 |
|----------------|----|----|----|------|------|
|----------------|----|----|----|------|------|

| | | | | | |
|---------------------------|------------|-------|---|-----------|------------|
| 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十七期） | 197,565.00 | 3.13% | 5 | 30,918.92 | 228,483.92 |
| 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期） | 51,719.00 | 2.73% | 5 | 7,059.64 | 58,778.64 |
| 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期） | 3,998.00 | 2.65% | 5 | 529.74 | 4,527.74 |
| 2022 年北京市政府专项债券（十六期） | 5,000.00 | 2.70% | 5 | 675.00 | 5,675.00 |
| 2023 年北京市政府专项债券（五期） | 3,700.00 | 2.89% | 5 | 534.65 | 4,234.65 |
| 2023 年（拟发行） | 700.00 | 2.89% | 5 | 101.15 | 801.15 |
| 2024 年（拟发行） | 33,000.00 | 2.89% | 5 | 4,768.50 | 37,768.50 |
| 2025 年（拟发行） | 32,900.00 | 2.89% | 5 | 4,754.05 | 37,654.05 |
| 合计 | 328,582.00 | | | 49,341.65 | 377,923.65 |

项目前期无收入期间产生的项目利息及费用由区财政统筹安排。本次专项债券筹集资金专项用于该项目的工程建设。债券还本付息情况详见下表。

债券还本付息明细表

单位：万元

| 年度 | 期初本金 | 本期增加本金 | 本期偿还本金 | 期末本金余额 | 本年应付利息 | 本年还本利息合计 |
|------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|
| 2021 | | 197,565.00 | | 197,565.00 | 0.00 | 0.00 |
| 2022 | 197,565.00 | 60,717.00 | | 258,282.00 | 7,733.84 | 7,733.84 |
| 2023 | 258,282.00 | 4,400.00 | | 262,682.00 | 7,963.82 | 7,963.82 |
| 2024 | 262,682.00 | 33,000.00 | | 295,682.00 | 8,917.52 | 8,917.52 |
| 2025 | 295,682.00 | 32,900.00 | | 328,582.00 | 9,868.33 | 9,868.33 |
| 2026 | 328,582.00 | | 197,565.00 | 131,017.00 | 9,868.33 | 207,433.33 |
| 2027 | 131,017.00 | | 60,717.00 | 70,300.00 | 2,134.49 | 62,851.49 |
| 2028 | 70,300.00 | | 4,400.00 | 65,900.00 | 1,904.51 | 6,304.51 |
| 2029 | 65,900.00 | | 33,000.00 | 32,900.00 | 950.81 | 33,950.81 |
| 2030 | 32,900.00 | | 32,900.00 | 0.00 | 0.00 | 32,900.00 |
| 合计 | | 328,582.00 | 328,582.00 | | 49,341.65 | 377,923.65 |

如上表所示，本项目发行专项债本金合计 32.86 亿元，利息费用 4.93 亿元，本息合计金额 37.79 亿元。

（三）项目收益覆盖本息情况

1、资金测算平衡

本项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.42 倍。

2、压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-5%的范围内变动的情况下，

专项债券本息资金覆盖率为 1.35 倍，还本付息具有一定的稳定行与风险抵抗能力。

压力测试情况

单位：万元

| 序号 | 项目 | 净收入 | 净收入下浮 5% |
|----|-----------|------------|------------|
| 1 | 用于平衡资金的收入 | 535,431.78 | 508,660.19 |
| 2 | 债券本息 | 377,923.65 | 377,923.65 |
| 3 | 本息覆盖倍数 | 1.42 | 1.35 |

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

五、风险分析

1、工程实施风险

本项目的工程实施包括拆迁工程及安置房建设工程，在工程实施的过程中，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，如出现工程进度延后的情形，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，项目的实施主体将制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，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。

2、资金风险、收益实现规模与预期存在差异的风险

本项目资金风险主要来源有两个方面，一是建设资金未能及时落实到位，致使项目无法按期实施或延期竣工，影响项目发挥效益；二是项目建成后，其土地不能如期上市收回投资偿还借款。

为控制此项风险，项目实施主体积极与各政府部门保持密切的沟通，力争及时拨付到位，同时做好备选筹资渠道的准备。

3、影响项目现金流按时还本付息的债券风险

债券价格可能受市场利率的波动的影响而发生变动，不确定性很大。假设当前形势下的债券利率正常，一旦地方发行债券，其生产与经营活动就会发生调整，资金利润率不会上升，这时地方财政支付债息，必须按债券固定利息，会加重地方财政的财务压力。

债券进行存续后，市场的种种因素可能会影响到收入的情况，投资者到期收回本息权益难以保证。拟发行债券利率影响债券存续期内逐年付息金额，利息增高导致债券成本上升，影响债券收入与融资平衡结果。

为控制此项风险，项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提

高资金使用效益。

六、总体结论

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下本次评价的顺义区北石槽镇东石槽村棚户区改造项目预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。



人民政

财政人