

2023 年北京市政府专项债券（五期） 顺义区天竺综保区围网建设 （顺义区机场西侧四村） 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），顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目发行 3.76 亿元，期限 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。用于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）项目市政道路工程及安置房工程建设。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 整体情况

《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》规划中明确了顺义区“港城融合的国际航空中心核心区、创新引领的区域经济提升先行区、城乡协调的首都和谐宜居示范区”的功能定位。后沙峪镇、天竺镇区域为当前顺义区整体发展建设水平领先的城镇。

机场西侧 4 个村址规划主要为北京天竺综合保税区二期围网用地和首都机场规划预留用地。

海关总署计划尽快进行天竺综保区二期围网验收，本项目的实施将全力保障综保区二期围网验收工作，实现机场周边开发建设整体规划布局，保障首都机场运行安全，完善空港核心区区域功能。

项目改造范围共涉及首都机场西侧四个村，分别为后沙峪镇铁匠营村，天竺镇杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村，共分为 A、B、C、D、E 五个片区实施。其中 A、B 片区项目由北京住总京顺房地产开发有限公司作为实施主体负责完成；C、D、E 片区项目由北京中铁诺德顺兴置业有限公司作为实施主体负责完成。

本项目范围面积约 338.36 公顷，其中规划建设用地约 137.82 公顷，代征道路及绿地约 57.88 公顷，规划机场预留地 142.66 公顷。规划建筑规模约 172.49 万平方米。其中：

A 片区项目规划总用地面积约 59.69 公顷，其中建设用地约 37.42 公顷，代征道路及绿地约 22.27 公顷。规划建筑规模约 44.90 万平方米。

B 片区项目范围面积约 52.31 公顷，包括村址地块集体土地面积约 39.33 公顷，其中规划建设用地 1.96 公顷，代征道路 3.95 公顷，规划机场预留地 33.42 公顷；19 街区安置地块土地面积约 12.98 公顷，其中二类居住用地约 7.61 公顷，代征道路及绿地约 5.37 公顷。规划建筑规模约 13.70 万平方米。

C 片区项目范围面积约 99.66 公顷，其中规划建设用地约 34.59 公顷，代征道路约 11.41 公顷，规划机场预留地 53.66 公顷。规划建筑规模约 41.51 万平方米。

D 片区项目范围面积约 98.25 公顷，其中建设用地约 45.66 公顷，代征道路及绿地约 10.21 公顷，规划机场预留地 42.38 公顷。规划建筑规模约 54.79 万平方米。

E 片区项目范围面积约 28.45 公顷，其中建设用地约 10.58

公顷，代征道路约 4.67 公顷，规划机场预留地 13.20 公顷。规划建筑规模约 17.59 万平方米。

2. 相关文件

(1) 《顺义区天竺综保区围网建设项目(顺义区机场西侧四村)A 片区项目实施方案》

(2) 《顺义区天竺综保区围网建设项目(顺义区机场西侧四村)B 片区项目实施方案》

(3) 《顺义区天竺综保区围网建设项目(顺义区机场西侧四村)C 片区项目实施方案》

(4) 《顺义区天竺综保区围网建设项目(顺义区机场西侧四村)D 片区项目实施方案》

(5) 《顺义区天竺综保区围网建设项目(顺义区机场西侧四村)E 片区项目实施方案》

(6) 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)A 片区项目实施方案有关事宜的批复》;(顺政字〔2020〕18 号)

(7) 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)B 片区项目实施方案有关事宜的批复》;(顺政字〔2020〕19 号)

(8) 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)C 片区项目实施方案有关事宜的批复》;(顺政字〔2020〕20 号)

(9) 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)D 片区项目实施方案有关事宜的批复》;

(顺政字〔2020〕21号)

(10) 《北京市顺义区人民政府关于天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)E片区项目实施方案有关事宜的批复》;
(顺政字〔2020〕22号)

(11) 《顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)A片区项目项目申请报告》

(12) 《顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)B片区项目项目申请报告》

(13) 《顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)C片区项目项目申请报告》

(14) 《顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)D片区项目项目申请报告》

(15) 《顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)E片区项目项目申请报告》

(16) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)A片区棚户区改造项目核准的批复》(京发改〔核〕〔2020〕136号)

(17) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)B片区棚户区改造项目核准的批复》(京发改〔核〕〔2020〕137号)

(18) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设(顺义区机场西侧四村)C片区棚户区改造项目核准的批复》(京发改〔核〕〔2020〕138号)

(19) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保

区围网建设（顺义区机场西侧四村）D 片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕139 号）

（20）《北京市发展和改革委员会关于顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）E 片区棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕140 号）

（21）《顺义区临空经济区西区规划实施单元土地资源整理实施方案》

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

本项目东临首都机场，西临京密路，位于地铁 M15 号线沿线，行车可经首都机场高速公路、机场北线高速公路、机场辅路。

机场西侧 4 个村位于后沙峪镇、天竺镇，城乡结合部特征明显，普遍存在外来人口聚集、房屋老旧破损、基础设施薄弱、机场噪声严重等问题，在社会治安、消防安全管理等工作上存在较大压力，同时也给首都机场平稳运行带来一定安全隐患。

为从根本上解决机场噪声区内居民居住条件，进一步完善区域基础设施和公共服务设施，提升首都国门形象。属地政府广泛征询后沙峪镇铁匠营村，天竺镇杨二营村、二十里堡村、小王辛庄村村民意愿，经四个村两委联席会、支部党员大会和村民代表大会决策，均一致通过，村民改造意愿强烈，机场西侧四个村围网建设工作是改善群众居住环境的民生工程、民心工程。

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。

表 1 北京市顺义区财政数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年(预计执行数)
地区生产总值	1873.74	2076.80	2073.20
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
政府性基金支出	273.61	161.12	167.87
其中：国有土地出让支出	260.55	160.41	126.75

2. 项目概况

表 2 顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）

项目名称	片区	项目概况		项目总投资(亿元)	计划发行本期债券规模(亿元)	项目实施主体
		项目范围	项目面积(公顷)			
顺义区机场西侧四村棚改项目（天竺综保区围网建设）	A 片区	东至机场预留地，南至规划道路，西至京密路，北至铁匠营村集体土地。	59.69	51.98	3.76	北京住总京顺房地产开发有限公司
	B 片区	东至首都机场租赁地，南至规划道路，西至规划综保区，北至铁匠营村集体土地。	52.31	28.74		
	C 片区	东至首都机场租赁地，南至二十里堡村界，西至杨二营村界，北至铁匠营村界。	99.66	33.21		北京中铁诺德顺兴置业有限公司
	D 片区	东至首都机场租赁地，南至小王辛庄村界，西至二十里堡村界，北至杨二营村界。	98.25	35.53		
	E 片	村址地块：东至首都机场租赁地，南至小王辛庄村界，西至小王辛庄	28.45	22.69		

项目名称	片区	项目概况	项目总投	计划发行	项目实施主体
	区	村界，北至二十里堡村界。安置房地块：东至规划道路，南至安富街，西至西泗上村安置地块，北至顺平路。			

表 3-1 A、B 片区实施主体资格情况

名 称	北京住总京顺房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110113MA00FU8Q4B
住 所	北京市顺义区后沙峪镇董各庄村北路 6 号-1
法定代表人	赵翀
注册资本	40000 万元
成立日期	2017 年 07 月 03 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	室内装饰设计；房地产开发；物业管理；技术开发、技术服务、技术咨询；机动车停车场管理；销售自行开发的商品房。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；室内装饰设计以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

表 3-2 C、D、E 片区实施主体资格情况

名 称	北京中铁诺德顺兴置业有限公司
统一社会信用代码	91110113MA01AN750D
住 所	北京市顺义区天竺镇天竺家园 17 号 17 幢 2 层 293 室
法定代表人	王雷
注册资本	20000 万元
成立日期	2018 年 03 月 09 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理；信息咨询（不含中介服务）。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

本项目的建设有助于顺义区加快区域经济转型，推进了产业布局调整和产业结构升级，有利于促进区域经济及宏观经济的健康、持续发展。同时，有利于优化投资环境，提高高端客户对顺义区位价值的认识，增加其投资的信心和机会，从而带动整个区域经济的活跃和产业的发展。

(二) 社会效益分析

本项目范围内噪音污染严重，市政配套设施不全，内部交通不便，项目实施迫在眉睫。区政府按照以人为本，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。

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)《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);

(2)《北京市建设征地补偿安置办法》(北京市人民政府令第148号);

(3)《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》(北京市人民政府令第124号);

(4)《〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉实施意见》(京国土房管拆[2003]666号);

(5)《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);

(6)《北京市顺义区人民政府关于印发顺义区集体土地上住宅房屋拆迁补偿与安置指导意见的通知》(顺政发[2017]15号)。

2. 项目总投资估算

本项目 A、B、C、D、E 片区的总投资估算为 1,721,588 万元。其中:

A 片区总投资 519,843 万元,其中前期费用 2,498 万元,征地补偿及相关税费 63,127 万元,拆迁补偿及相关费用 363,366 万元,市政基础设施建设费 17,964 万元,其他费用 4,239 万元,财务费用 68,649 万元;

B 片区总投资 287,431 万元,其中前期费用 1,238 万元,征地补偿及相关税费 27,515 万元,拆迁补偿及相关费用 141,255 万元,市政基础设施建设费 6,424 万元,安置房建设费用 73,743 万元,其他费用 3,987 万元,财务费用 33,269 万元;

C 片区总投资 332,096 万元,其中前期费用 2,341 万元,征地补偿及相关税费 63,764 万元,拆迁补偿及相关费用 207,009 万元,市政基础设施建设费 16,604 万元,其他费用 4,247 万元,财务费用 38,131 万元;

D 片区总投资 355,326 万元,其中前期费用 2,612 万元,征地补偿及相关税费 69,410 万元,拆迁补偿及相关费用 216,468 万元,市政基础设施建设费 21,916 万元,其他费用 4,375 万元,财务费用 40,545 万元;

E 片区总投资 226,892 万元,其中前期费用 949 万元,征地

补偿及相关税费 33,845 万元,拆迁补偿及相关费用 66,297 万元,市政基础设施建设费 7,036 万元,安置房建设费用 91,158 万元,其他费用 3,731 万元,财务费用 23,876 万元。

(二) 资金筹措方案

本项目总投资 172.16 亿元,其中 131.33 亿元发行地方政府专项债筹措,2020 年已发行 65 亿元;2021 年已发行 41.64 亿元;2022 年已发行 15.69 亿元;2023 年计划发行 9 亿元,本次计划发行 3.76 亿元,其他批次计划发行 5.24 亿元,期限 5 年,预计年利率 2.97%;剩余 40.83 亿元由顺义区财政自筹解决。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益测算

1. 项目收入情况

本项目的收益主要来源于本项目和顺义区临空经济区西区规划实施单元中国展二、三期地块土地上市交易产生的土地出让金、顺义区临空经济区西区规划实施单元盈余。本项目土地预计 2023-2025 年上市交易取得出让收入,具体测算过程如下:

根据北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件(土地储备前期整理),本项目规划工业用地建筑规模 112.73 万平方米,工业用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=112.73 万平方米×1,600 元/平方米=180,400 万元。另外国展二、三期地块土地上市交易产生的土地出让金 1,563,600 万元、顺义区临空经济区西区规划实施单元盈余

557,200 万元，本项目总的收入为 2,301,200 万元。

2. 项目成本情况

本项目土地入市价格暂按 1600 元/平方米进行估算，工业用途政府土地出让收益为楼面熟地价的 15%，即 240 元/平方米。则政府土地出让收益=规划建筑面积×楼面单价=112.73×240=27,055 万元。A、B、C、D、E 五个片区项目土地入市成本价格为：总成本+政府土地出让收益=1,721,588 万元+27,055 万元=1,748,643 万元。

3. 项目损益情况

本项目自身不能实现项目资金自求平衡，该项目已纳入顺义区临空经济区西区规划实施单元来实现资金自求平衡，由顺义区临空经济区西区规划实施单元中国展二、三期地块土地上市交易产生的土地出让金、顺义区临空经济区西区规划实施单元盈余弥补资金不足。详细情况见下表：

表 4：经营性用地上市出让收益成本预测表

序号	项目	建筑规模 (万平方米)	楼面单价 (元/平方米)	金额(万元)
1	项目总成本			1,721,588
2	政府土地出让收益	112.73	240	27,055
3	土地入市交易成本价			1,748,643
4	预计土地入市交易价			1,744,000
4.1	天竺工业用地	112.73	1600	180,400
4.2	国展二三期			1,563,600
5	预计土地溢价			-4,643
6	规划单元盈余补充			557,200
7	预计项目收益			552,557

(二) 融资成本

根据本项目的具体情况，本项目已发债及预计发债情况如下表所示：

表 5 项目发债计划表

单位：亿元

地方政府专项债券情况	金额	利率	期限	应付利息	本息合计
2020 年北京市政府专项债券（十七期）	65	3.27%	7	14.8785	79.8785
2021 年北京市政府专项债券（二期）	25.07	2.94%	3	2.2112	27.2812
2021 年北京市政府专项债券（九期）	6.23	2.83%	3	0.5289	6.7589
2021 年北京市政府专项债券（十六期）	10.34	2.91%	3	0.9027	11.2427
2022 年北京市政府专项债券（二期）	7	2.43%	3	0.5103	7.5103
2022 年北京市政府专项债券（七期）	4	2.48%	3	0.2976	4.2976
2022 年北京市政府专项债券（十五期）	12.91	2.45%	3	0.9489	13.8589
2022 年北京市政府专项债券（十五期） （调减）	-8.22	2.45%	2.67	-0.5370	-8.7570
2023 年北京市政府专项债券（五期）	3.76	2.97%	5	0.5584	4.3184
2023 年（其他批次）	5.24	2.97%	5	0.7781	6.0181
合计	131.33			21.0776	152.4076

注：本期发债预计利率按照近 5 个工作日的国债收益率平均值上调 25bp 确定：2023 年 1 月 20 日-2023 年 1 月 31 日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 2.72%，上调 25bp 后利率为 2.97%（2.72%+0.25%）。

如上表所示，整体本金 131.33 亿元，整体利息 21.08 亿元，整体本息合计金额 152.41 亿元。

(三) 项目收益覆盖本息情况

1、项目收益情况

本期债券募集资金投资项目现金流入方式通过土地上市交易产生的土地出让金收入，用土地挂牌交易产生的土地出让金

收入偿还发行的政府专项债的本金和利息，土地未上市交易前需要支付的利息由区财政安排财政资金解付。专项债本息合计152.41亿元，可用于偿还本息的收入为230.12亿元，本息覆盖倍数为1.51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%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为1.43倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表6 压力测试情况

单位：亿元

序号	项目	净收入	净收入下浮5%
1	用于平衡资金的收入	230.1200	218.6140
2	债券本息	152.4076	152.4076
3	本息覆盖倍数	1.51	1.43

(四) 总体评价

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的顺义区天竺综保区围网建设（顺义区机场西侧四村）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、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

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。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目具有一定社会影响，如果项目建设出现工期拖延、设计与施工质量、环境出现问题、实施过程中由于准备不善而增加投资造成资金短缺不能妥善解决，将对项目实施主体的声望、政府信誉等产生一定负面影响，也不利于社会稳定，会给当地政府的基层工作带来困难。

为控制此项风险，项目开发过程中以被拆迁村的集体利益和村民利益为重，保证征地补偿费足额按进度发放，保证征地工作平稳、顺利地进行；按计划进度施工，确保安置房按时交付。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

在专项债券存续期内，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的财务成本产生一定影响。

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。

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

六、总体结论

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，本项目可以通过发行专项债券的方式进行融资，并以土地上市交易产生的土地出让金收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源，实现项目收入和融资自求平衡。