

## 2023 年北京市政府专项债券（五期）

### 顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目

#### 专项债券募投项目情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（五期），顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目发行 2.46 亿元，期限 5 年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。用于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目（以下简称：本项目）回迁安置房建设、周转费等支出。

#### 一、项目基本情况

##### （一）相关规划

##### 1、规划情况

根据《北京市城市总体规划（2016-2035 年）》，北京市将以“两轴、两带、多中心”为城市空间发展格局，加快顺义、通州、亦庄三个重点新城的建设，将北京的中心向东部转移，打造东部经济发展带，改造李遂镇可成为联系顺义与通州城市副中心的重要枢纽地带。

顺义区李遂镇柳各庄村现状房屋以低矮破旧平房为主，房屋使用功能较差；各类公共服务设施匮乏；市政配套设施不完备，亟需改善市政基础配套设施；公共服务设施欠缺，居住环境有待改善，村民搬迁欲望强烈。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，顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目已纳入《北京市 2017 年棚户区改造项目储备计划册》。本项目纳入《北京市 2018 年顺义区棚户区改造实施项目计划册》，于 2018 年启动实施。

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目位于顺义区李遂镇镇中心区。李遂镇地处顺义区东南部，镇政府驻地李遂村，距顺义新城 11 公里，距首都国际机场约 17 公里，距天安门约 45 公里。规划以镇域中部现状镇区为发展建设基础，在李魏路两侧，顺平南路、遂太路和左堤路之间安排用地集中、紧凑集约的城镇中心建设区。

项目总用地面积约 69.51 公顷，其中建设用地为 54.81 公顷、代征道路面积约为 7.47 公顷、代征绿地约为 7.23 公顷；另须同步实施整理（拆迁）总用地面积 15.56 公顷（其中绿地约为 6.51 公顷、道路约为 9.05 公顷）。柳各庄村址四至为：东至规划六路及李魏路，南至集贸市场北路，西至规划十路，北至顺平南路。

## 2、相关文件

- （1）《顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案》；
- （2）《北京市顺义区人民政府关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案的批复》（顺政函[2018]223 号）；
- （3）《北京市顺义区人民政府关于确认柳各庄村棚户区改造项目实施主体的批复》（顺政函[2018]72 号）；

(4) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2018]351号）；

(5) 《顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目项目申请报告》；

## (二) 募投项目情况

### 1、项目所处区域情况

顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目位于顺义区李遂镇镇中心区，项目总面积约 69.51 公顷，其中项目涉及建设用地面积约 62.53 公顷，农用地面积约 6.98 公顷；另有同步实施整理范围面积约为 15.56 公顷。地上物涉及柳各庄村宅基地约 875 宗，集体企业 17 个，区属企业 2 个，人口 3236 人。

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
一般公共预算收入	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	180.30



其中：国有土地出让支出	260.55	160.41	126.75
-------------	--------	--------	--------

## 2、项目概况

表2 顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资（亿元）	计划发行本期债券规模（亿元）	项目实施方
	项目范围	项目面积（公顷）			
顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目	东至规划六路及李魏路，南至集贸市场北路，西至规划十路，北至顺平南路。	69.51	87.34	2.46	北京建邦顺康房地产开发有限公司

表3 实施主体资格情况

名称	北京建邦顺康房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110113MA00GBTQ1C
住所	北京市顺义区李遂镇龙太路1-197号
法定代表人	朱杰
注册资本	10,000万元
成立日期	2017年07月14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；技术咨询；物业管理；广告设计。（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。）

## 二、经济社会效益分析

本项目实施后有利于加快顺义区旧村改造建设步伐，推动

顺义区“十三五”规划产业布局的实现，拉动就业，改善村民生活条件，同时带动区域经济整体发展。从《北京城市总体规划（2016-2035）》、《北京市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》来看，本项目的建设符合宏观经济建设规划和北京市用地计划，其开发与顺义区规划发展方向一致。本项目在二级开发完成后，将有效改善当地村民生活条件，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。

本项目的建设将促进区域繁荣，拉动经济的增长，带动建筑、建材、生活消费品等相关产业的发展，有利于地区发展和人民生活水平的提高。实施本项目，有助于当地社会的稳定与经济的健康可持续发展，受当地政府和村民支持。项目的建设实施不会对当地村民的生活产生负面影响，不会对当地交通、环境产生破坏作用。

### 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

（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);

(7) 《顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目实施方案》。

## **2、项目总投资估算**

本项目预计总投资估算为 87.34 亿元,其中:前期费用 2.03 亿元,征地补偿及相关税费 6.37 亿元,拆迁补偿及相关费用 36.54 亿元,市政基础设施建设费 2.49 亿元,安置房建设工程费用 26.36 亿元,其他费用 1.19 亿元,财务费用 12.36 亿元。

## **(二) 资金筹措方案**

本项目总投资 87.34 亿元,2018 年项目启动后采用实施主体自筹及银行贷款方式筹集建设资金,2021 年底通过置换方式转为政府专项债及财政自筹投资,其中 76.82 亿元通过发行地方政府专项债筹措,其中 2021 年已发行 44.96 亿元,2022 年发行 28.01 亿元,2023 年拟发行 3.85 亿元假定利率 2.98%(本年地方政府专项债券分批次发行,本次发行 2.46 亿元,测算利率 2.98%,期限 5 年,每年付息一次,存续期间利息 0.37 亿元,本息合计 2.83 亿元;剩余批次预计发行 1.39 亿元,测算利率 2.98%,期



限 5 年，每年付息一次，存续期间利息 0.21 亿元，本息合计 1.60 亿元），剩余 10.52 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。本次专项债券募集资金用于回迁安置房建设、周转费等支出。

### （三）投资进度

截至 2022 年 12 月 31 日，项目拆迁工作已基本完成，2020 年已取得《建筑工程施工许可证》，安置房已开工建设进入封顶阶段，项目已累计完成投资 72.97 亿元，其中：前期费用 0.13 亿元，征地及拆迁费用 66.44 亿元，市政及其他费用 0.60 亿元，财务费用 5.80 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.项目收入情况

本项目的收入主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入及安置房销售收入。

（1）安置房销售收入 5.65 亿元。包括安置房回迁销售收入和剩余房源收入。依据安置房设计文件，安置房住宅建筑面积 24.05 万平方米，其中被拆迁人选房面积 23.67 万平方米，单价 2100 元/平方米，安置房回迁销售收入=23.67 万平方米\*2100 元/m<sup>2</sup>=4.97 亿元；剩余房源由政府回购，回购单价按 18000 元/m<sup>2</sup>预计，剩余房源收入 0.38 万平方米\*18000 元/m<sup>2</sup>=0.68 亿元。

（2）土地出让收入 109.81 亿元。本项目土地预计将于 2025

年上市交易，具体测算过程如下：

土地预计成交价格参考周边同类型地块实际成交价格进行合理预计。

综合考虑北京市顺义区近年的居住用地出让价，共选取顺义区近年成交的 8 个纯居住用地地块出让样本，以 8 个样本的加权平均单价 26,306 元/m<sup>2</sup>为参考单价，结合近年顺义区地块成交情况，本次预计时不考虑 GDP 上涨趋势并出于谨慎原则以 26,000 元/m<sup>2</sup>预计本项目的居住用地出让收入。

顺义区近年无商业及多功能用地出让案例，综合考虑北京市郊区近年的商业及多功能用地出让价，选取 6 个成交地块样本，以 6 个样本的加权平均单价 15,744 元/m<sup>2</sup>为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 15,000 元/m<sup>2</sup>预计本项目的商业及多功能用地出让收入。

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），本项目经营性建筑规模 49.92 万平方米，规划住宅建筑面积 31.75 万平方米，规划商业及多功能建筑面积 18.17 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=31.75 万平方米×2.6 万元/平方米=82.55 亿元；商业及多功能用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=18.17 万平方米×1.5 万元/平方米=27.26 亿元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 109.81 亿元。

项目收入合计=安置房销售收入 5.65 亿元+土地出让收入



109.81 亿元=115.46 亿元。

## 2.项目成本情况

本项目主要产出为可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，即经营性建设用地使用权出让收入。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[2022]12 号】，本项目居住用途土地位于九级，IX-顺 1 片区，区片价格 0.6060 万元/平方米。商业用途土地位于九级，IX-顺 1 片区，区片价格 0.5230 万元/平方米。采用基准地价修正法和市价法评估市场价值，政府土地出让楼面单价为市场价值的 25%。当项目经营性用地达到入市条件时，预计居住用地政府土地出让收益楼面单价为 0.4008 万元/平方米、商业及多功能用地政府土地出让收益楼面单价为 0.2529 万元/平方米。

表4： 熟地价测算表

评估方法	基准地价修正法 评估结果	市价法 评估结果	市场价格	政府土地出让 楼面单价
评估结果权重	0.5	0.5		
商业用途 (万元/平方米)	0.5230	1.5000	1.0115	0.2529
居住用途 (万元/平方米)	0.6060	2.6000	1.603	0.4008

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），本项目经营性建筑规模 49.92 万平方米，规划住宅建筑面积 31.75 万平方米，规划商业及多功能建筑面积 18.17 万平方米，居住用地政府土地出让收益=规划住宅建筑面

积×楼面单价=31.75 万平方米×0.4008 万元/平方米= 12.72 亿元；  
 商业及多功能用地政府土地出让收益=规划商业建筑面积×楼面单价=18.17 万平方米×0.2529 万元/平方米=4.60 亿元，政府  
 土地出让收益=居住用地政府土地出让收益+商业用地政府土地  
 出让收益=12.72 亿元+ 4.60 亿元= 17.32 亿元。

### 3.项目损益情况

初步估算本项目收入为 115.46 亿元，土地入市成本价格  
 104.66 亿元，可产生增值收益 10.80 亿元。

表5 项目损益测算表

项目	建筑规模 (万平方米)	楼面单价 (元/平方米)	金额 (亿元)
一、项目收益合计	73.97	15609	115.4597
其中：预计居住用地入市交易价	31.75	26000	82.55
预计商业及多功能用地入市交易价	18.17	15000	27.255
安置房销售收入	23.67	2100	4.9707
剩余房源收入	0.38	18000	0.6840
二、土地入市交易成本价	49.92	20966	104.6606
其中：项目成本	49.92	17496	87.3400
政府居住用地出让收益	31.75	4008	12.7254
政府商业用地出让收益	18.17	2529	4.5952
三、增值收益			10.7991

## (二) 资金测算平衡情况

### 1. 发债计划

根据本项目的具体情况，本项目发债情况如下表所示：

表 6 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
2021 年北京市地方政府 再融资专项债券（十七 期）	44.9552	3.13%	5	7.0355	51.9907
2022 年北京市地方政府 再融资专项债券（四期）	19.7433	2.73%	5	2.6950	22.4383
2022 年北京市地方政府 再融资专项债券（八期）	5.269	2.65%	5	0.6981	5.9671
2022 年北京市地方政府 再融资专项债券（十五 期）	1.8931	2.75%	5	0.2603	2.1534
2022 年北京市政府专项 债券（十六期）	1.11	2.70%	5	0.2475	1.3575
2023 年北京市政府专项 债券（五期）	2.46	2.98%	5	0.3665	2.8265
2023 年拟发行	1.39	2.98%	5	0.2071	1.5971
合计	76.8206			11.51	88.3306

注：本年度发债测算利率按照近 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-1 月 31 日五个工作日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 2.73%，  
上调 25bp 后利率为 2.98%（2.73%+0.25%）。

如上表所示，本项目发行专项债本金合计 76.82 亿元，利息费用 11.51 亿元，本息合计金额 88.33 亿元。以上专项债券利息每年支付一次，本金到期一次性偿还。

## 2. 资金测算平衡

本期债券募集资金投资项目现金流入方式包括通过土地上市交易产生的土地出让收入及安置房销售收入，用土地挂牌交易产生的土地出让收入及安置房销售收入偿还发行的政府专项债的本金和利息，无收益来源期间付息及各项费用由区财政安排财政资金解付。专项债本息合计 88.33 亿元，可用于偿还本



息的收入为 115.46 亿元，本息覆盖倍数为 1.31 倍。

### 3、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 1.24 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7 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	115.4597	109.6867
2	债券本息	88.3306	88.3306
3	本息覆盖倍数	1.31	1.24

## （三）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，本次评价的顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目，预期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

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、收入实现规模与预期存在差异的风险、收入专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。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

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次北京市顺义区李遂镇柳各庄村棚户区改造项目，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，风险可控，可以实现项目收入和融资自求平衡。

