

2023 年北京市政府专项债券（五期）

首都国际机场临空经济区配套基础设施项目

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），首都国际机场临空经济区配套基础设施项目发行总额为 6.55 亿元，期限 5 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。用于首都国际机场临空经济区配套基础设施项目（以下简称：本项目）产权置换房屋建设、市政建设等支出。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1、规划情况

顺义区李桥镇樱花园小区位于机场强噪区，亟待解决噪声污染问题。2013 年 8 月，市政府要求顺义区考虑采取房屋产权置换方式解决樱花园小区噪声污染问题，责成顺义区牵头，尽快启动产权置换房屋安置用地选址工作。2018 年 8 月，市政府会议原则同意樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目正式纳入全市保障房“一会三函”审批流程。

顺义区首都国际机场临空经济区配套基础设施项目分为 A、B 两个片区项目实施，其中 A 片区项目为产权置换房屋建设地块，B 片区项目包含资金平衡地块以及樱花园小区一区、二区、

三区、六区 4 个小区内的住宅房屋。樱花园小区位于首都机场南侧，产权置换房屋建设地块和资金平衡地块位于规划中的李桥镇中心区，距离樱花园小区约 7 公里。

A 片区项目四至为：东至规划东侧路，南至规划五路以及规划一路，西至平沿路（规划通怀路），北至龙塘路。B 片区项目资金平衡地块四至为：东至规划东侧路，南至规划四纬路，西至规划四路，北至规划一路；樱花园小区部分范围四至为：东至南半壁店西一街及南半壁店小区路，南至京平高速北侧林地，西至吴各庄路，北至小区道路。

A、B 片区项目征地范围总面积约 73.53 公顷（不含 B 片区范围内樱花园小区），合约 1102.95 亩，为北河村、吴庄村以及沙浮村集体土地。其中 A 片区项目总征地面积约 49.14 公顷，合约 737.10 亩。B 片区项目总征地面积约 24.39 公顷，合约 365.85 亩。

2、相关文件

（1）《顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目实施方案》；

（2）《顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目实施方案》；

（3）《北京市顺义区人民政府关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》；

（4）《北京市顺义区人民政府关于顺义区樱花园小区房

屋产权置换 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》;

(5) 《北京市顺义区人民政府关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目实施主体的批复》;

(6) 《北京市顺义区人民政府关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目实施主体的批复》;

(7) 《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》;

(8) 《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》;

(9) 《顺义区发展和改革委员会关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目核准的批复》;

(10) 《顺义区发展和改革委员会关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目核准的批复》;

(11) 《顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目项目申请报告》;

(12) 《顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目项目申请报告》;

(13) 《李桥镇规划综合实施方案》;

(14) 《北京市顺义区保障性住房收购合同》。

(二) 募投项目情况

1、项目所处区域情况

顺义区位于北京市东北部,距市区 30 公里,毗邻北京城市

副中心，是首都国际机场所在地，总面积 1021 平方公里，其中平原面积占 95.7%。按照新版北京城市总体规划，顺义区是北京市“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构中的“多点”之一，也是“国门”所在地、首都重点平原新城、中心城区适宜功能产业的重要承接地，正在建设“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发展先行区，城乡协调的首都和谐宜居示范区”。顺义区李桥镇紧邻世界级航空枢纽，而顺义樱花园小区位于临空经济区中重要的国门商务功能区内，位于顺义区李桥镇南半壁店村西侧，首都机场第三跑道南侧。

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 顺义区近三年生产总值及财政收支相关数据表

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	2076.8	2073.2
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	180.3
其中：国有土地出让支出	260.55	160.41	126.75

2、项目概况

表 1 顺义区首都国际机场临空经济区配套基础设施项目概况

项目名称	片区	项目概况	项目总投资（亿	计划发行本期债券规	项目实施方
------	----	------	---------	-----------	-------

		项目范围	项目面积 (公顷)	元)	模(亿 元)	
首都国际机场临空经济区配套设施项目	A 片区	东至规划东侧路，南至规划五路以及规划一路，西至平沿路（规划通怀路），北至龙塘路。	49.14	105.003 1	15.27	北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司
	B 片区	资金平衡地块四至为：东至规划东侧路，南至规划四纬路，西至规划四路，北至规划一路。樱花园小区部分范围四至为东至南半壁店西一街及南半壁店小区路，南至京平高速北侧林地，西至吴各庄路，北至小区道路。	24.39（资金平衡地块）			

(1) 项目主体资格

表 3 实施主体资格情况

名 称	北京中铁诺德晨兴房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110113MA01GDKR9F
住 所	北京市顺义区李桥镇顺通路李桥段 60 号-238
法定代表人	王雷
注册资本	20000 万元
成立日期	2018 年 12 月 26 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；物业管理

(2) 本项目工作内容

顺义区首都国际机场临空经济区配套基础设施项目分为 A、B 两个片区项目实施，其中 A 片区项目为产权置换房屋建设地块，B 片区项目包含资金平衡地块以及樱花园小区一区、二区、三区、六区 4 个小区内的住宅房屋。樱花园小区一区、二区、三区、六区 4 个小区内的住宅房屋进行产权置换，樱花园小区居

民进行自愿搬迁，原址房屋不拆除。

樱花园小区原址房屋共计约住宅 4349 套，总计建筑面积约 43.04 万平方米。按照原房屋建筑面积的 1.3 倍估算，需产权置换房屋建筑规模约 55.95 万平方米，按照千人指标估算，另需公共配套设施等面积共 3.5 万平方米。因此，在樱花园小区居民签约率为 100%的情况下，产权置换房屋建设地块规划建筑规模应不小于 59.45 万平方米。樱花园小区产权置换房屋建设地块居住用途规划建筑规模约 59.68 万平方米，满足安置需求。

A 片区项目总征地面积约 49.14 公顷，合约 737.10 亩，主要涉及北河村、吴庄村、沙浮村集体土地，地上物为集体土地非住宅约 7 万平方米。

B 片区项目总征地面积约 24.39 公顷（全部为资金平衡地块），合约 365.85 亩，全部进行征地，主要涉及北河村、吴庄村、沙浮村集体土地，地上物为集体土地非住宅约 3 万平方米以及树木。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

通过项目樱花园小区原房屋出售收益、A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款、B 片区土地上市交易产生的入市收入三方面的项目收入，预计可以达到项目盈利，预计可以为市区两级带来一定经济收益。同时，项目实施后能加快提升李桥镇中心区域发展，促进李桥镇中心区域城市规划落地，有利于顺义区经

济健康协调发展，提高区域人民物质文化生活水平，预计能带来较好的经济效益。

（二）社会效益分析

本项目是一项政治民生工程，整体不以盈利为目的。通过本项目改造提升，改善樱花园小区民生提升生活品质，消除首都地区生活治安的不稳定因素，维护首都机场的平稳运营。樱花园小区为居民自愿搬迁，项目完成后，在完成建设的同时可满足樱花园小区居民对生活环境改善的愿景，使樱花园小区居民早日搬离飞机噪声污染的居住环境，实现区域和谐稳定，预计将产生很好的社会效益。

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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目相关政策实现专项收入及出让土地实现。政策依据为《顺义区发展和改革委员会关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目核准的批复》、《顺义区发展和改革委员会关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目核准的批复》、《顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目实施方案》、《顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目实施方案》、《北京市顺义区人民政府关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目实施方案有关事宜的批复》、

《北京市顺义区人民政府关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目实施方案有关事宜的批复》、《顺义樱花园小区房屋产权置换 A 片区项目申请报告》、《顺义樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目申请报告》。

2、项目总投资估算

本项目 A 片区、B 片区的总投资估算为 105.00 亿元。A 片区总投资 53.56 亿元，其中，前期费用 0.69 亿元，征地补偿及相关税费 4.58 亿元，搬迁补偿及相关费用 3.31 亿元，产权置换房屋建设投资 36.05 亿元，市政基础设施建设费 2.42 亿元，其他费用 0.10 亿元，财务费用 6.41 亿元；B 片区总投资 51.44 亿元，其中，前期费用 0.31 亿元，征地补偿及相关税费 2.11 亿元，房屋产权置换补贴及非宅搬迁补偿费用 40.86 亿元，市政基础设施建设费 1.82 亿元，其他费用 0.10 亿元，财务费用 6.20 亿元。

（二）资金筹措方案

本项目所需投资 105.00 亿元，其中 72.77 亿元通过发行地方政府专项债筹措，2020 年已发行 35.00 亿元，2022 年已发行 22.50 亿元，本年计划发行 15.27 亿元（本年计划发行地方政府专项债 15.27 亿元，拟分批次发行。本次计划发行 6.55 亿元，假定利率 2.86%，期限 5 年，每年付息一次，存续期间利息 0.94 亿元，本息合计 7.49 亿元；其他批次计划发行 8.72 亿元，假定

利率 2.86%，期限 5 年，每年付息一次，存续期间利息 1.25 亿元，本息合计 9.97 亿元），剩余 32.23 亿元由顺义区财政自筹解决。

（三）投资进度

截至 2022 年 12 月 31 日，项目拆迁、征地、产权置换工作已基本完成，已取得《施工登记意见函》、《临时建设工程规划许可证》，产权置换房屋已开工建设，项目已累计完成投资 57.50 亿元，其中：前期费用 0.46 亿元，征地及拆迁费用 28.94 亿元，安置房成本 27.22 亿元，其他费用 0.09 亿元，市政建设及基础设施建设费 0.01 亿元，实施主体管理费 0.73 亿元，税费 0.05 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三部分，分别为樱花园小区原房屋出售收益、A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款、B 片区土地上市交易产生的入市收入。

（1）樱花园小区原房屋收益 11.93 亿元

依据《北京市顺义区保障性住房收购合同》（合同编号 CB:20065），樱花园小区原址房屋产权置换后不拆除，由北京市燕顺保障性住房投资有限公司收购，收购价为 0.55 万元/平方米，收购面积约 21.6941 万平方米，收益总金额约 11.93 亿元。

(2) A 片区产权置换房屋剩余房源对外出售回款 55.71 亿元

A 片区产权置换房屋共计建设 6618 套住宅，产权性质为商品房，总住宅建筑规模约 54.25 万平方米，经产权置换后剩余商品房 2632 套，住宅建筑规模约 22.95 万平方米。A 片区产权置换房屋剩余房源设定 2025 年可达到销售状态，于 2025 年起陆续对外售出。

对产权置换房屋建设地块周边小区近一年市场成交均价进行调查，综合本项目周边小区的区位状况、权益状况、实物状况进行对比分析，本次按照产权置换房屋预计出售价格约 2.9 万元/平方米进行估算，基本情况如下表：

表 3：产权置换房屋周边商品房成交价格市场调查表

物业名称	位置	建成年代	房屋结构	成交均价 (元/m ²)	房屋用途	产权性质
东方太阳城	右堤路与龙塘路交叉口 北侧	2015 年	板楼	34000	住宅	商品房
港馨庄园	通顺路与京平高速交叉口	2005 年	板楼	27000	住宅	商品房
北京苏活四区	六环路与机场东路交叉口	2011 年	板楼	29000	住宅	商品房

产权置换房屋剩余商品房住宅建筑规模约 22.95 万平方米，预计出售价格约 2.9 万元/平方米进行，预计对外出售市场交易额约 66.5550 亿元。对外出售相关税费约 8.85 亿元，该部分房源变更商品房时一次性趸缴土地出让金约 2.00 亿元，实际 A 片区产权置换房屋剩余房源对外出售回款约 55.71 亿元。

(3)土地入市收益 70.61 亿元

B 片区项目完成土地开发后，资金平衡地块形成建设用地进入政府土地储备库。入库后可以进入土地市场交易。

B 片区资金平衡地块可经营性用地设定将于 2024 年入市交易，周边商品房对外出售价格约 2.9 万元/平方米，通过房地产估价剩余法进行估算，土地剩余价值约 16161 元/平方米，综合考虑北京市顺义区近期的居住用地入市交易价格，出于谨慎原则预计本项目的居住用地入市交易价格约 1.6 万元/平方米。

根据北京市规划和自然资源管理委员会顺义分局《关于顺义区樱花园小区房屋产权置换 B 片区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》，本项目规划住宅建筑面积 44.13 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格约 70.61 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八级，VIII-顺 1 片区，楼面熟地价的区片价格为 8,010 元/平方米，通过基准地价因素修正后为 7104 元/平方米。采用基准地价修正法和剩余法评估楼面熟地价，政府土地出让收益单价取基准地价法 50%、剩余法 50%后价值的 25%。当 A、B 片区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单价为

0.2888 万元/平方米，基本情况如下表：

表 4：政府土地出让收益单价测算表（元/m²）

科目	基准地价修正法	剩余法	备注
楼面熟地价评估结果（元/m ² ）	7104	16000	
权重	50%	50%	
取权重后楼面熟地价（元/平方米）	11552		
政府土地出让收益单价（元/m ² ）	2888		取权重后楼面单价的 25%

根据 A、B 片区项目规划设计条件，A、B 片区项目可出让住宅建筑规模 44.13 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=44.13 万平方米×0.2888 万元/平方米=12.74 亿元。本项目成本为 105.00 亿元，土地入市等收益成本价=项目成本+政府土地出让收益=105.00 亿元+12.74 亿元=117.74 亿元。

3. 项目损益情况

初步估算本项目收入为 11.93+55.71+70.61=138.25 亿元，土地入市等收益成本价 117.74 亿元，可产生增值收益 20.49 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			138.25
其中：樱花园原址房屋收益	21.69	5500	11.93
A 片区剩余房源出售收入	22.95	29000（另扣除相关税费及出让金）	55.71

项目	建筑规模 (万平方米)	楼面单价 (元/平方米)	金额 (亿元)
预计土地入市交易价	44.13	16000	70.61
二、土地入市等收益成本价			117.74
其中：项目成本			105.00
政府土地出让收益	44.13		12.74
三、增值收益			20.49

(二) 融资成本

根据本项目的具体情况，发债情况如下表所示：

表6 项目发债情况表

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（二期）	35	2.88%	5	5.04	40.04
2022 年北京市政府专项债券（一期）	22.50	2.36%、2.40%	2	1.07	23.57
2023 年北京市政府专项债券（五期）	6.55	2.86%	5	0.94	7.49
2023 年（拟发行）	8.72	2.86%	5	1.25	9.97
合计	72.77			8.30	81.07

注：本年发债预计利率按照近五个工作日的国债收益率平均值上调 15bp 确定：2023 年 1 月 29 日至 2023 年 2 月 2 日五个工作日 5 年标准期限中债国债收益率平均值 2.71%，上调 15bp 后利率为 2.86%（2.71%+0.15%）。

如上表所示，本项目发行专项债本金合计 72.77 亿元，利息费用 8.30 亿元，本息合计金额 81.07 亿元。

(三) 项目收益覆盖本息情况

1、资金测算平衡

本期债券募集资金投资项目现金流入方式通过樱花园小区原房屋收益、A 片区产权置换房屋剩余商品房对外出售回款和土

地上市交易产生的土地出让收入实现，偿还发行的政府专项债的本金和利息，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。专项债本息合计 81.07 亿元，可用于偿还本息的收入为 138.25 亿元，本息覆盖倍数为 1.71 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 1.62 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	138.25	131.33
2	债券本息	81.07	81.07
3	本息覆盖倍数	1.71	1.62

（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，本次评价的首都国际机场临空经济区配套基础设施项目，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、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

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及剩余安置房面积出售收益所对应的充足、稳定现金流作为还本付息的资金来源。通过对本项目收益与融资自求平衡情况的分析，我们未注意到本期专项债券在存续期内出现无法满足专项债券还本付息要求的情况。

