



2023 年北京市政府专项债券（七期）

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目

四区（安置房集中建设区）

专项债券项目募投情况

北京市工程咨询有限公司

二〇二三年三月

目 录

一、项目基本情况.....	2
（一）相关规划.....	2
（二）募投项目情况.....	5
二、经济社会效益分析.....	9
（一）经济效益分析.....	10
（二）社会效益分析.....	10
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	11
（一）投资估算.....	12
（二）资金筹措方案.....	13
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	15
（一）项目收益测算.....	15
（二）资金测算平衡情况.....	17
（三）总体评价.....	18
五、项目风险控制.....	19
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施.....	19
（二）影响社会稳定的风险及控制措施.....	19
（二）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....	20
六、总体结论.....	21

2023 年怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）计划发行专项债券 3.8 亿元，其中，本次拟发行 1.0 亿元，债券期限 10 年，用于安置房建设。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。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 整体情况

怀柔区为北京市郊区县之一，地处全市东北部，位于东经 $116^{\circ}17' \sim 116^{\circ}63'$ ，北纬 $40^{\circ}41' \sim 41^{\circ}4'$ 之间，城区距北京东直门 50 公里，全区总面积 2123 平方公里。怀柔区的功能定位是首都北部重点生态保育及区域生态治理协作区，服务国家对外交往的生态发展示范区，绿色创新引领的高端科技文化发展区。作为怀柔区中心区的核心区，怀柔新城 04 街区是发展怀柔“一城两带三核”新格局的重要载体，对整个怀柔区的发展起到纽带的作用。目前，雁栖组团依托雁栖湖生态发展示范区项目初具规模，杨宋组团依托中影基地也发展迅速，而怀柔新城 04 街区的开发建设已严重落后于周边组团的发展步伐，为有效实现“十四五”的各项战略目标，北京北控城市开发有限公司于 2013 年对怀柔新城 04 街区进行土地一级开发前期研究工作。

（1）整体项目情况（怀柔新城 04 街区棚户区改造项目）

怀柔新城 04 街区项目总用地面积 323.40 公顷，原分为 8 个（A 地块-D 地块和 F 地块-I 地块）地块实施土地一级开发，E 地块单独做回迁安置房（三定三限三结合）项目。经市政府批准，04 街区 C、D、G 地块于 2013 年 10 月通过市级部门联席会，启动土地一级开发。为配合 2014 年 APEC 峰会的召开，C、G 地块先期启动，其中 C 地块于 2017

年 8 月份入市成交，G 地块正在办理征地工作，D 地块正在办理征地、拆迁工作。

因“瘦身、控增、提速、降债”的要求，土地开发政策收紧，2014 年，除市重大项目外，不再新增一级开发项目。2015 年，考虑到 04 街区项目的整体性，区域内拆迁安置政策的统一，于 7 月 6 日通过市重大棚改项目联席会审议，原则同意将 04 街区张各长村、唐自口村、葛各庄村、王化村等剩余用地（除 D 地块）纳入市棚户区改造计划，D 地块按照一级开发模式继续推进。

2017 年，怀柔科学城范围扩大，此街区作为怀柔科学城重点区域进行研究。经过区政府多次研究，对 04 街区棚改项目重新划分并对项目名称做出相应调整后，分为 4 个项目实施，即怀柔新城 04 街区棚户区改造土地开发项目一区、二区、三区、四区（安置房集中建设区）棚户区改造土地开发项目。一区、二区、三区 3 个棚户区改造项目，经市级部门联席会审议通过纳入 2018 年棚户区改造实施计划；北京市住房保障和住房制度改革工作领导小组办公室《关于印发北京市 2018 年第一批政策性住房建设计划的通知》（京住保〔2018〕10 号）明确，怀柔新城 04 街区棚户区改造项目（四区安置房项目）拟纳入 2018 年第一批“一会三函”政策性住房项目；四区（安置房集中建设区）作为上述 3 个棚改项目的安置房已纳入 2019 年市政策性住房建设计划。

（2）募投项目情况（怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目）

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目位于怀柔区怀柔镇，开放环岛东南，怀柔新城核心区 04 街区范围内。项目四至：东侧边界为雁栖河国有地西侧边界，南侧边界为规划 6 号支路南侧路边线，西侧边界为规划 7 号支路西侧路边线，北侧边界为

规划 2 号支路中线（不含已实施的东区 20 号地地块，规划雁栖河西路、规划二街已实施、已征地部分，规划怀安大街已实施部分）。

依据北京市规划和自然资源委员会《建设工程规划许可证（社会投资房屋建设工程）》（2019 规自（怀）建字 0030 号）、（2019 规自（怀）建字 0031 号）、（2019 规自（怀）建字 0032 号），项目总用地面积 381013.287 平方米，规划建设用地面积 134945.829 平方米，代征用地面积 246067.458 平方米。规划总建筑面积为 348286.120 平方米，其中地上建筑规模 218320.000 平方米，地下建筑规模 129966.120 平方米。

2. 相关文件

（1）《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第四十五号）；

（2）北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发〔2011〕1 号）；

（3）国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》（国发〔2013〕25 号）；

（4）国务院《关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号）；

（5）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）；

（6）北京市人民政府《关于加快棚户区改造工作的实施意见》（京政发〔2014〕18 号）；

（7）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）；

（8）《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）；

（9）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）；

（10）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）；

（11）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）；

（12）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）；

（13）中共中央办公厅 国务院办公厅《关于做好地方政府专项债
券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

（14）北京市财政局《关于印发<2019 年北京市政府债券招标发行
兑付办法>的通知》（京财国库〔2019〕1022 号）；

（15）北京市财政局《关于印发<2019 年北京市政府债券招标发行
规则>的通知》（京财国库〔2019〕1023 号）；

（16）财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的
通知》（财预〔2020〕94 号）；

（17）财政部《关于印发<地方政府债券发行管理办法>的通知》
（财库〔2020〕43 号）。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）位于
怀柔新城区域内。

怀柔区地区生产总值 2020 年-2022 年分别是 396.6 亿元、432.6 亿
元和 451.5 亿元；2020 年-2022 年分别实现一般公共预算收入 43.43 亿

元、45.82 亿元和 43.47 亿元，政府性基金收入分别为 80.29 亿元、103.88 亿元和 141.05 亿元；政府性基金支出分别为 202.03 亿元、141.39 亿元和 133.91 亿元。

表 1 北京市怀柔区财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	396.60	432.6	451.5
一般预算收入	43.43	45.82	43.47
政府性基金收入	80.29	103.88	141.05
政府性基金支出	202.03	141.39	133.91

2. 募投项目情况

表 2 募投项目概况

项目名称	规模 (万 m ²)	总投资 (万元)	计划发行债券规模 (万元)	计划发行本期专项债券规模 (万元)	项目实施方
怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目	34.83	284729.24	221804.40	10000	北京北控京闽投资有限公司

（1）项目实施单位资格

表 3 北京北控京闽投资有限公司情况

名称	北京北控京闽投资有限公司
统一社会信用代码	91110116085528372X
住所	北京市怀柔区开放东路 12 号
法定代表人	卫洪亮
注册资本	80000 万人民币
成立日期	2013 年 12 月 02 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；项目投资；销售自行开发的商品。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资资本金不受损失或者承诺最低收益”；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。）

（2）项目情况

项目位于北京市怀柔新城 04 街区。项目总用地面积 381013.287 平方米，规划建设用地面积 134945.829 平方米，代征用地面积 246067.458 平方米。规划总建筑面积为 348286.120 平方米，其中地上建筑规模 218320.000 平方米，地下建筑规模 129966.120 平方米。

3. 项目取得的建设手续

2017 年 4 月 6 日，北京市重大项目建设指挥部办公室《市重大项目办关于印发<2017 年棚户区改造和环境整治前期项目计划>的通知》（京重大办〔2017〕38 号）明确，怀柔新城 04 街区张各长村、唐自口村、葛各庄村、王化村棚户区改造项目及怀柔新城 04 街区环境整治项目纳入北京市 2017 年棚户区改造和环境整治前期项目计划；

2017 年 7 月 28 日，北京市怀柔区人民政府关于确定怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）建设主体的函（怀政函〔2017〕240 号）；

2018 年 8 月 9 日，原北京规划和国土资源管理委员会关于怀柔新城 04 街区 HR00-0004-6005 至 6023 地块控制性详细规划的批复（市规划国土函〔2017〕2006 号）；

2017 年 12 月 1 日，原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）（2017 规（怀）条整字 0002 号）；

2017 年 12 月 11 日，原北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见（市规划国土怀预〔2017〕13 号）；

2018 年 2 月 28 日，北京市发展和改革委员会关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目核准的批复（京发改（核）〔2018〕72 号）；

2018 年 3 月 13 日，原北京市国土资源局怀柔分局关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目用地范围内是否

压矿产资源的核查意见（京国土怀矿〔2018〕2 号）；

2018 年 4 月，怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目耕作层土壤剥离利用实施方案编制完成；2018 年 5 月 28 日，经区政府专题会研究确定本项目耕作层土壤质量不符合剥离条件，不予以剥离；

2018 年 5 月，签订《征地补偿安置协议》，同年 9 月完成征地安置公示工作；

2018 年 8 月 2 日，怀柔区园林绿化局使用林地备案通知书（京怀绿林地备案〔2018〕007 号）；

2018 年 8 月 23 日，北京市交通委员会关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）项目交通影响评价审查意见的函（京交函〔2018〕924 号）；

2018 年 10 月 8 日，北京市文物研究所关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）地下文物保护工作的函（文研保函〔2018〕206 号）；

2019 年 3 月，项目纳入《2019 年度全市政策性住房首批开工竣工计划》；

2019 年 4 月 18 日，项目设计方案通过北京市规划和自然资源委员会关于提升住宅项目设计质量专家论证会（会议纪要 2019 年第 61 期）；

2019 年 5 月 17 日，项目设计方案通过北京市规划和自然资源委员会怀柔分局 2019 年度第一次设计方案专家审查会（会议纪要）；

2019 年 6 月，项目开展现场勘察工作；于 12 月取得北京市建设工程勘察文件综合审查告知书；

2019 年 7 月，通过“多规合一”协同平台推送相关部门开展设计方案审查意见征询工作，并于 2019 年 12 月 5 日，取得北京市规划和

自然资源委员会怀柔分局关于怀柔新城 04 街区棚户改造项目四区（安置房集中建设区）“多规合一”协同平台综合会商意见的函（京规自（怀）综审函〔2019〕0006 号）；

2019 年 12 月 11 日，项目取得《建设工程规划许可证》（2019 年规自（怀）建字 0030 号、0031 号、0032 号）；

2019 年 12 月 27 日，项目取得《建筑工程施工许可证》（〔2019〕施〔怀〕建字 0052 号、0053 号、0048 号）。

4. 项目建设计划

项目于 2017 年 7 月取得授权后开展手续办理工作；2018 年开展地上物入户调查和腾退工作；2019 年确定项目设计方案并于 12 月份取得《建设工程规划许可证》和《建筑工程施工许可证》。2020 年项目已开工建设，目前项目主体结构、二次结构、锅炉房设备安装、外窗工程、外墙装饰工程、电梯工程全部完成，现正在进行室内精装修工程、大小市政工程施工，预计 2023 年 12 月份完工。

5. 项目资金到位及使用情况

本项目总投资 29.16 亿元，自筹资金 6.98 亿元，2019 年发行专项债券 5 亿元，2020 年发行专项债券 2 亿元，2021 年发行专项债券 7.5 亿元，2022 年发行专项债券 2 亿元，根据募集计划，本期计划发行债券 1 亿元，后续拟继续发行债券 4.68 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

二、经济社会效益分析

本项目的实施对改善地区的生活状况具有十分重要的意义。

（一）经济效益分析

项目实施符合怀柔新城 04 街区规划，是推动 04 街区整体发展、实现新城规划的重要环节。实现村民上楼，改善居住环境；项目实施过程中将先行启动安置房建设，以保障被拆迁农民合法权益，实现村民上楼，使其居住环境得到改善。促进周边地区发展；项目的实施将带动周边地区的升值，项目后期的建设将带动区域开发量的增加和商业的繁荣，从而拉动地区经济的增长，同时带动建筑、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。怀柔新城 04 街区为怀柔科学城的功能拓展区，2017 年 6 月 10 日，原北京市委蔡奇书记在调研怀柔科学城时强调，要突出为科技创新搞好配套服务，做好区域交通、优质教育医疗资源入驻、科技人才住房保障等工作，建设国际一流、绿色生态智慧人文的科学之城、创新之城，努力为科学家的探索创新营造良好环境。结合怀柔科学城定位，尽快启动怀柔科学城配套服务区规划研究及修编工作，加快配套区土地开发整理，怀柔新城 04 街区棚户区改造项目的实施将加快和保障怀柔科学城的落地。

本项目的建设将促进怀柔区经济发展，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，提高当地居民的生活水平，拉动地区消费，有利于缓解社会矛盾，增强社会稳定，促进和谐社会建设。

（二）社会效益分析

1. 有利于建设怀柔区宜居宜业宜游的绿色发展示范区的功能定位

本项目位于怀柔区，是为改善人民居住环境以及环境整治的棚户区改造项目。怀柔区位于生态涵养区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续

发展的关键区域。本项目可有助于建设宜居宜业宜游的绿色发展示范区的功能定位以及完善棚户区改造政策，改善居民居住条件。

2. 有利于做好基本住房保障，加快实施棚户区改造工程

本项目所在区域现状建筑多为破旧平房，环境差，地势低洼，基础设施匮乏，每到雨季内涝严重，且范围内的小工业企业存在一定的污染，严重影响居民生活，因此亟待改造。本项目为棚户区改造土地开发项目，将建设棚改回迁安置房，另外土地开发整理完成并供地后，将建设道路、绿化、居住和商业有利于首都落实科技创新中心定位、构建“高精尖”产业结构。

3. 有利于加快推进老城区改造与新城综合开发

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）项目建设内容包含土地开发整理和回迁安置房建设，加快城镇化建设步伐，塑造城乡协调发展新格局。加快推进老城区改造与新城综合开发，积极探索多种模式加快城中村开发和棚户区改造，提高土地集约节约利用水平。鼓励社会资本积极参与新城组团重大公共设施项目和配套服务设施开发建设，注重强化功能融合与产业协同。引导房地产开发与住房保障建设健康协调发展，重点发展商业、产业地产项目。

三、项目投资估算及资金筹措方案

依据北京市怀柔区人民政府《关于确定怀柔新城 04 街区棚户区改造项目实施方案资金平衡的函》（怀政函〔2017〕216 号），怀柔新城 04 街区 4 个棚户区改造项目整体资金平衡，且分区独立实施。本报告在对四区（安置房集中建设区）做投资估算及资金筹措方案的同时，对怀柔新城 04 街区棚户区改造项目整体做了详细的投资估算及资金筹措方案。

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

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）、北京市发展和改革委员会 北京市重大项目建设指挥部办公室《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）等相关文件政策，建设投资按项目实施单位提供的数据计取（已发生额按照项目实施单位提供的实际发生数据计取，未发生额按照项目实施单位提供的估算数据计取），同时参照《建设项目经济评价方法与参数》（第三版）。

2. 项目总投资

（1）项目整体投资

怀柔新城 04 街区项目分为 4 个地块项目共同实施，包含一区、二区、三区 and 四区（安置房集中建设区），预估总投资为 93.68 亿元，其中：自筹资金 7.98 亿元，剩余资金需求 85.70 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

本次拟发行债 1 亿元，2019 年-2023 年 2 月已发行债券 16.5 亿元，后续资金需求 68.19 亿元，也计划通过发行政府专项债券解决，测算利率为 3.17%（假设利率参考 2023 年 2 月 28 日前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25 个基点，本次测算利率在合理范围内），预期到期利息累计 27.66 亿元。

（2）募投项目投资

怀柔新城 04 街区四区（安置房集中建设区），预估总投资为 29.16 亿元，其中：自筹资金 6.98 亿元，剩余资金需求 22.18 亿元，拟通过

发行政府专项债券解决。

本次拟发行债券 1 亿元，2019 年-2023 年 2 月已发行 16.5 亿元，后续资金需求 4.68 亿元，拟通过发行政府专项债券解决。

（二）资金筹措方案

1. 整体项目投资

（1）资金来源

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目总投资估算为 93.68 亿元，项目筹措方式为自筹资金、政府专项债券，具体资金来源为：自筹资金 7.98 亿元；项目已发债 16.5 亿元；本次发债 1 亿元；后续还需发债 68.2 亿元。

（2）资金使用计划

截至目前，本项目已投入资金 22.09 亿元，其中自筹资金 5.59 亿元，利用专项债券融资 16.5 亿元；2023 年计划投资 4.45 亿元，其中，自筹资金 0.65 亿元，利用专项债券融资 3.8 亿元（本次融资 1 亿元）；2024 年计划投资 39.70 亿元，其中，自筹资金 1.31 亿元，利用专项债券融资 38.39 亿元；2025 年计划投资 27.43 亿元，其中，自筹资金 0.43 亿元，利用专项债券融资 27 亿元。

表 4 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	已投	未投	投资计划				
					2021 年及之前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
一	总投资	936778.11	220927.87	715850.24	195493.87	25434.00	44549.65	397041.88	274258.71
1	征地费用	250930.27	37150.52	213779.75	37150.52			157181.54	56598.21
2	拆迁费用	395345.59	29961.48	365384.11	29961.48			175118.67	190265.44
3	市政基础设施费用	24521.88	798.10	23723.78	798.10		1000.00	15749.96	6973.82
4	工程建设其他费	11549.83	1597.23	9952.60	1597.23			6664.63	3287.97
5	安置房建设费用	177175.27	139267.54	37907.73	119267.54	20000.00	37000.00	907.73	

序号	项目	总投资	已投	未投	投资计划				
					2021 年及之前	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
6	建设期利息	36064.14	12153.00	23911.14	6719.00	5434.00	6549.65	13082.31	4279.18
7	管理费 (3%)	25785.68		25785.68				18071.92	7713.76
8	审计费	859.52		859.52				602.39	257.13
9	三电一燃	14545.93		14545.93				9662.73	4883.20
二	资金筹措	936778.11	220927.87	715850.24	195493.87	25434.00	44549.65	397041.88	274258.71
1	自筹资金	79839.01	55927.87	23911.14	50493.87	5434.00	6549.65	13082.31	4279.18
2	专项债	856939.10	165000.00	691939.10	145000.00	20000.00	38000.00	383959.57	269979.53

注：已投数据截至 2023 年 2 月。

2. 募投项目投资

(1) 资金来源

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）总投资估算为 29.16 亿元，项目筹措方式为自筹资金、棚改专项债券，具体资金来源：自筹资金 6.98 亿元；项目已发债 16.50 亿元；本次发债 1 亿元；后续发债 4.68 亿元。

(2) 资金使用计划

截至目前，本项目已投入资金 22.09 亿元，其中自筹资金 5.59 亿元，利用专项债券融资 16.5 亿元；2023 年计划投入资金 4.45 亿元，其中，自筹资金 0.65 亿元，利用专项债券融资 3.8 亿元（本次融资 1 亿元）；2024 年计划投资 2.61 亿元，其中，自筹资金 0.73 亿元，利用专项债券融资 1.88 亿元。

表 5 项目资金使用计划表

单位：万元

序号	项目	总投资	已投	未投	投资计划			
					2021 年及之前	2022 年	2023 年	2024 年
一	总投资	291576.52	220927.87	70648.65	195493.87	25434.00	44549.65	26099.00
1	征地费用	39441.59	37150.52	2291.07	37150.52			2291.07
2	拆迁费用	30128.88	29961.48	167.40	29961.48			167.40
3	市政基础设施费用	6914.81	798.10	6116.71	798.10		1000.00	5116.71
4	工程建设其他费	1782.85	1597.23	185.62	1597.23			185.62

序号	项目	总投资	已投	未投	投资计划			
					2021 年及之前	2022 年	2023 年	2024 年
5	安置房建设费用	177175.27	139267.54	37907.73	119267.54	20000.00	37000.00	907.73
6	财务费用	25997.25	12153.00	13844.25	6719.00	5434.00	6549.65	7294.60
7	管理费(3%)	7663.30		7663.30				7663.30
8	审计费	255.44		255.44				255.44
9	三电一燃	2217.13		2217.13				2217.13
二	资金筹措	291576.52	220927.87	70648.65	195493.87	25434.00	44549.65	26099.00
1	自筹资金	69772.12	55927.87	13844.25	50493.87	5434.00	6549.65	7294.60
2	专项债	221804.40	165000.00	56804.40	145000.00	20000.00	38000.00	18804.40

注：已投数据截至 2023 年 2 月。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

依据北京市怀柔区人民政府《北京市怀柔区人民政府关于确定怀柔新城 04 街区棚户区改造项目实施方案资金平衡的函》（怀政函〔2017〕216 号），怀柔新城 04 街区 4 个棚户区改造项目整体资金平衡。本报告重点对怀柔新城 04 街区棚户区改造项目整体做融资平衡情况分析。

（一）项目收益测算

1. 安置房销售产生的净现金流入

根据北京市怀柔区人民政府《关于确定怀柔新城 04 街区棚户区改造项目实施方案资金平衡的函》（怀政函〔2017〕216 号），本回迁安置房土地采取划拨方式供应，房屋产权性质为参照经济适用住房产权管理。按照项目实施单位提供的数据，本项目安置房销售单价为 4700 元/平方米，销售收入为 10.26 亿元。

2. 土地出让收入产生的净现金流入

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目可用于资金平衡的收益性建设用地面积为 57.29 公顷，建筑面积约 145.56 万平方米，其中二类居住 63.5 万平方米，文化娱乐设施 18.45 万平方米，行政办公 25.96 平方米，多功能 32.67 万平方米，商业服务业 4.98 万平方米。

根据项目土地整理进度及土地供应时序安排，二区、三区土地计划于 2025 年入市交易，一区土地计划于 2026 年入市交易。

参照项目周边近三年已供土地成交楼面地价，截至 2022 年底，周边平均土地入市楼面地价为居住 11000 元/平方米、商业 7500 元/平方米、办公 7000 元/平方米。参考北京市近年地价动态监测增长率作为未来几年地价增长率的取值（居住 7%、商业 5%），则二区、三区居住用地入市楼面地价为 2025 年 14419 元/平方米、2026 年 15428 元/平方米，商业用地入市楼面地价为 2025 年 9116 元/平方米、2026 年 9572 元/平方米。土地入市收入为 173.46 亿元，扣除各项基金（资金）计提后，可用于资金平衡的净现金流入为 124.91 亿元。

表 6 2016-2022 年地价动态监测增长率

年度	季度	综合	商服	住宅	工业
2022	全年	0.0343	0.0154	0.0376	0.0242
2021	全年	0.0314	0.0111	0.0346	0.0291
2020	全年	0.0288	-0.012	0.0358	0.0358
2019	全年	0.0322	0.0194	0.0343	0.0394
2018	全年	0.0577	0.0541	0.0579	0.0769
2017	全年	0.1205	0.0804	0.1329	0.0657
2016	全年	0.1768	0.0933	0.2055	0.0658
平均值		0.0688	0.0374	0.0769	0.0481

表 7 项目收益测算明细表

序号	项目名称	总建设用地面积（公顷）	总建筑面积（万 m ² ）	收益性建设用地面积（公顷）		收益性建筑规模（万 m ² ）		规划用地性质	安置房收入（万元）	2025 入市收入（万元）	2026 入市收入（万元）	收入合计	2025 各项基金（资金）计提	2026 各项基金（资金）计提
1	一区	22.68	61.04	20.63	7.38	58.20	18.45	文化娱乐设施（C3）			176603.40	176603.40		100790.81
					2.36		7.08	行政办公（C1）			49560.00	49560.00		
					10.89		32.67	多功能（F3）			312717.24	312717.24		
2	二区	17.36	32.87	12.83	0.92	31.26	2.30	配套商业服务（C2）		20966.80		20966.80	282197.96	

序号	项目名称	总建设用地面积（公顷）	总建筑面积（万 m ² ）	收益性建设用地面积（公顷）		收益性建筑规模（万 m ² ）		规划用地性质	安置房收入（万元）	2025 入市收入（万元）	2026 入市收入（万元）	收入合计	2025 各项基金（资金）计提	2026 各项基金（资金）计提
3	三区	29.08	60.20	23.83	7.11	18.88	10.08	行政办公（C1）		132160.00		132160.00		
					4.80			居住用地（R2）		145343.52		145343.52		
					1.34			商业用地（C21）		24430.88		24430.88		
					22.49			居住用地（R2）		770262.98		770262.98		
4	四区	13.49	34.83	13.07	13.07	21.83	21.83	安置房及配套设施	102601			102601.00		
合计		82.61	188.94	70.36	70.36	167.39	167.39		102601	1093164.18	538880.64	1734645.82	282197.96	100790.81

（二）资金测算平衡情况

1. 偿债计划

怀柔新城 04 街区棚户区改造项目总投资估算为 93.68 亿元，计划于 2023 年发行专项债券 3.8 亿元（本次发行 1 亿元），本次债券测算年利率为 3.17%（最终应以实际发行利率为准），债券期限为 10 年，到期一次性偿还。

本项目已于 2019 年发行专项债券 5 亿元，债券年利率为 3.80%，债券期限为 10 年；2020 年发行专项债券 2 亿元，债券年利率为 3.13%，债券期限为 7 年；2021 年 6 月发行专项债券 5 亿元，债券年利率为 3.34%，债券期限为 10 年；2021 年 10 月发行专项债券 2.5 亿元，债券年利率为 3.12%，债券期限为 10 年；2022 年 1 月发行专项债券 1 亿元，债券年利率为 2.94%，债券期限为 10 年，到期一次性偿还；2022 年 6 月发行专项债券 1 亿元，债券年利率为 3.28%，债券期限为 10 年，到期一次性偿还。

本项目还需发行 68.19 亿元专项债券，暂按测算年利率 3.17%（最

终应以实际发行利率为准）计算，债券期限为 10 年，到期一次性偿还。

2. 融资平衡表

本项目累计资金流入 227.67 亿元，累计资金流出 203.42 亿元，累计现金结余 24.25 亿元。本项目全部融资偿清时（含专项债券到期偿还本息），在偿还当年到期的融资资金本息后，将仍有 24.25 亿元的累计现金结余，其后将不存在任何资金缺口。

经测算，债券存续期内，在土地价格预期增长率（居住 7%、商业 5%）的基础上，分别按增幅的 100%、95%、90%来计算用于资金平衡相关收入并进行压力测试，测算本项目经营活动产生的净运营收入（即项目运营净现金流量）对总债务融资本息的覆盖倍数分别为 1.23 倍、1.17 倍、1.11 倍。计算结果如下：

表 10 压力测试分析表

比例	预计现金流入	本息合计	单位：万元
			覆盖倍数
100%	1339908	1133502	1.18
95%	1272913	1133502	1.12
90%	1205917	1133502	1.06

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要求，并结合对当前国内融资环境的研究，认为本期专项债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为怀柔新城 04 街区棚改项目提供资金支持，保证项目顺利实施。

（三）总体评价

综上所述，2023 年北京市政府专项债券（七期）怀柔新城 04 街区棚户区改造项目四区（安置房集中建设区）预测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自求平衡，预期可以满足覆盖项目总投资并充分满足此专项债券还本付息的目的。

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

本项目投资规模大、建设周期长，项目实施过程涉及建设项目方案的设计、施工管理、资金筹措分配、运营管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目施工区域的居民和企业的配合协调等。如项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目建设过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流、工程质量等产生重大影响。项目建设过程中可能面临投资超预算、工期拖延或安全事故等风险。

为控制以上风险，可采取以下几方面措施：

1. 加强与有关部门沟通，强化对设计单位的管理。
2. 加强对施工单位的管理，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，事中保证施工进度、材料设备供应、资金供应计划等。
3. 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；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. 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，用合同约束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

棚改工程是重大民生工程，项目的利益相关者范围很广，存在征地拆迁引发的风险；噪音引发的风险；施工扬尘对周边环境的影响引发

的风险等。

为控制风险，项目实施单位应在开展项目施工过程中，征询相关群众意见，查找并列出风险点、风险发生的可能性及影响程度，提出防范和化解风险的方案措施，提出采取相关措施后的社会稳定风险等级建议，并将社会稳定风险分析作为项目可行性研究报告或项目申请报告的重要内容并设独立篇章。

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。施工中严格执行《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。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和事件，及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

（二）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 政策变动风险及应对措施

项目收益风险主要受国家调整土地出让政策，影响土地出让价格或进度，造成资金回笼困难。

若政策发生改变对本项目造成不利影响，通过与相关部门紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

2. 市场风险及应对措施

在本期专项债券（调增）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财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

项目实施主体合理安排债券调整金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、做好期限配比、还款计划和准备加快资金

周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动损失，控制项目融资平衡风险，最大限度实现项目的经济效益和社会效益。

3. 偿付风险

本期专项债券（调增）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。但土地整理收入的实现易受到项目实施进度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，将有可能给本期专项债券（调增）偿付带来一定影响。

此等风险可以采取多种方式控制。在项目实施过程中，注重事先宣传沟通工作，推进征地拆迁工作的顺利实施，保证前期安置补偿工作按时高效完成；建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用；切实保证本期专项债券（调增）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；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

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级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市级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。未按时足额向市级财政缴纳专项债券还本付息

资金的，市级财政采取适当方式扣回。

