

2023 年北京市政府专项债券（四期） 三间房乡南区棚户区改造土地开发项目 专项债券项目募投情况

三间房乡南区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”），2023 年拟发行专项债券 33.75 亿元。本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（四期），本项目发行 7.00 亿元，期限 3 年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。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。本次专项债券重点用于征地费用、安置房工程建设、拆迁补偿及前期费用等支出。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 项目批复情况

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2018〕4 号），本项目为朝阳区 2018 年棚户区改造和环境整治任务实施项目之一，因此项目的提出是落实北京市棚户区改造的具体举措，项目的顺利实施将有助于加速北京市棚户区改造目标的顺利实现。

经北京市朝阳区人民政府《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造安置房项目开发建设主体的批复》（朝政批〔2018〕18 号），同意由三间房乡乡属企业-北京天泰瑞丰置业有限公司作为三间房乡南区棚户区

改造安置房项目开发建设主体。

经北京市朝阳区人民政府《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》(朝政批〔2019〕5号),同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造和环境整治项目实施主体,办理各项前期手续,完成棚户区改造工作任务。

经北京市发展和改革委员会《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)〔2021〕229号),同意北京天泰瑞丰置业有限公司实施朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目。进行征地、拆迁工作、回迁安置房建设和必要的基础设施建设,土地前期开发完成后,回迁安置房地块先行组织供应,经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

2. 相关文件

《北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务》的通知(京政办发〔2018〕4号);

《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造安置房项目开发建设主体的批复》(朝政批〔2018〕18号);

《关于同意北京天泰瑞丰置业有限公司为三间房乡南区棚户区改造和环境整治项目实施主体的批复》(朝政批〔2019〕5号);

《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)〔2021〕229号);

《关于朝阳区三间房乡南区安置房项目“多规合一”“协同平台初审意见的函》(京规自(朝)初审函[2019]0016号);

《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造开发项目“多规合一”“协同平台初审意见的函》(京规自(朝)初审函[2021]0035号)。

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

朝阳区隶属于北京市,处于北京市核心地区,朝阳区2020-2022年分别实现一般公共预算收入510.78亿元、543.41亿元和503.04亿元,政府性基金收入分别为228.79亿元、441.23亿元和577.38亿元,财政收入位居北京市前列。

表1 北京市朝阳区2020-2022年财政经济数据

单位:亿元

项目	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	510.78	543.41	503.04
政府性基金收入	228.79	441.23	577.38
其中:国有土地出让收入	113.13	333.56	337.97
政府性基金支出	226.07	418.54	576.72
其中:土地出让支出	96.09	393.87	213.32

2. 项目情况

表2 项目概况

单位:公顷、亿元

项目名称	项目概况		项目总投资	本期计划发行专项债券规模	项目实施主体
	项目范围	项目面积			
三间房乡南区棚户区改造土地开发项目	东至管庄乡、南至豆各庄乡、西至高碑店乡、北至平房乡和常营乡	63.65公顷	68.50亿元	7.00亿元	北京天泰瑞丰置业有限公司

(1) 项目实施主体基本情况

表 3 北京天泰瑞丰置业有限公司情况

名称	北京天泰瑞丰置业有限公司
统一社会信用代码	91110105MA00GLA13E
住所	北京市朝阳区新房路 1 号院 1 号楼 1 层 102 内 0002
法定代表人	赵庆
注册资本	5000 万元
成立日期	2017 年 07 月 28 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发。(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) 项目背景

棚户区改造是我国政府为改造城镇危旧住房、改善困难家庭住房条件而推出的一项民心工程。棚户区的存在是一个历史遗留的欠账问题,已成为城市中“二元结构”的一大表现,有必要加快改造的步伐。

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发(2013)25号)文件,强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”,各省、自治区、直辖市人民政府,国务院各部委、各直属机构,应依据该文件提出意见,需要进一步加大推进棚户区改造力度,让更多困难群众的住房条件早日得到改善,同时有效拉动投资、消费需求,带动相关产业发展,推进以人为核心的新型城镇化建设,发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

本项目位于中心城东西轴线东侧的重点区域一定福庄边缘集团。是连接北京中心城区、中央商务区及副中心的重要通廊。随着三间房乡南区棚户区改造土地开发项目的实施,

将有力推动北京朝阳杜仲公园二期建设，打造副中心绿色廊道，促进产居融合发展，加快推进三间房地区城市化进程。有效提升生态环境品质，带动朝阳区一绿试点地区“减量、增绿、提质”。助力总规和分区规划落实和非首都功能疏解。已于2017年7月开始启动腾退项目，纳入2018年棚改计划。

（3）项目位置

项目位置：本项目用地位于三间房乡位于朝阳区东部，京通快速路沿线。项目四至为：东至管庄乡，南至豆各庄乡，西至高碑店乡，北至平房乡和常营乡。大部分地区位于定福庄边缘集团内。

（4）项目开发周期

根据建设内容，本项目于2017年7月开始启动腾退，2024年8月竣工。建设期限为7年。

（5）项目实施内容

根据《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），通过棚户区改造土地开发，完成项目的土地征收、房屋拆迁、回迁安置房和必要的基础设施建设等工作，在改造完成后，项目用地达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

总用地规模约为63.65公顷，其中建设用地20.74公顷，代征绿化用地6.37公顷，代征道路用地7.62公顷，同步实施整理（拆迁）总用地规模约28.92公顷。本项目棚户区改造土地开发主要建设内容包括项目用地范围内的征地、拆迁、市政基础设施和安置房建设。建设内容如下：

①征地

本项目征收集体土地 32.58 公顷,全部为集体建设用地。

征地范围内农业人口 1543 人,其中 16 岁以下人员及 16 岁以上学生 193 人,正常转工人员 720 人,超转人员 404 人,延缴城乡养老保险 226 人。

②拆迁

拆迁建筑面积 71.83 万平方米,包括集体住宅宅基地 865 宗、约 1142 户涉及人口 3753 人、建筑面积约 24.24 万平方米,集体非住宅建筑面积约 44.74 万平方米,国有单位 6 家、建筑面积约 2.85 万平方米。

③市政基础设施工程

本项目棚户区改造土地开发工作将完成规划建设区域内的等级为城市支路的道路及市政配套设施建设。由于目前项目建设单位正在委托有关部门进行市政配套设施建设方案编制工作,本项目暂以目前项目建设单位提供的资料为依据进行编制,最终以设计、规划部门批准的市政配套建设方案为准。

④安置房建设

为加快拆迁进程,妥善解决当地被拆迁农民,本项目拟采取“货币补偿,定向安置”的方式进行住宅拆迁工作,具体为集中建设定向安置房用于安置被拆迁居农民。三间房乡南区棚户区改造项目拆迁人口规划全部在 SJF-26 地块和 SJF-27 地块集中安置。本项目共涉及 1142 户共 3753 人的安置工作,拟建房屋 2218 套,回迁安置房总建筑规模约 36.46

万平方米(含地下)。

(6) 项目资金到位情况

项目已到位资金 49.76 亿元，均为发行政府专项债。

二、经济社会效益分析

(一) 经济效益分析

棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。

本项目的实施对促进该地区的经济发展具有十分重要的意义。可以有效地解决三间房乡居民家庭的住房困难，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值。并且棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。不仅如此，棚户区改造可以大力调整产业结构，腾退低端产业，加快升级商业服务业，优化产业结构，拉动区域经济发展，提高经济发展质量和效益。

根据项目收益与融资平衡测算，本项目的整体开发收益能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发成本，项目执行本身具备一定经济效益。

(二) 社会效益分析

随着周边乡镇城市化进程的不断加快，外来人口不断在此聚集，流动人口逐年增加，瓦片经济效益凸显，成了典型的城乡结合带，社会管理负担逐年增加。三间房乡大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

本项目可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动朝阳区东部高质量发展，深化城乡协同发展；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展，是重大的保障性安居工程。

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

本项目总投资额以项目实施单位提供的关于本项目的实施方案、立项批复及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

2. 编制范围

本项目总投资包含前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、安置房建设成本、市政基础设施建设成本、其他费用、债务利息等。

3. 估算总额

依据北京市发展和改革委员会《关于朝阳区三间房乡南区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改〔核〕〔2021〕229号），

本项目总投资为 68.50 亿元。其中：征地费用 11.29 亿元，拆迁费用 30.67 亿元，市政基础设施建设费 1.14 亿元，安置房建设补偿费 14.86 亿元，工程建设其他费 1.23 亿元，预备费 1.42 亿元，建设期利息 7.89 亿元。总投资构成情况

见下表:

表 4 建设投资估算表

单位: 亿元

序号	项目	金额
1	征地费用	11.29
2	拆迁费用	30.67
3	市政基础设施建设费	1.14
4	安置房建设补偿费	14.86
5	工程建设其他费	1.23
6	预备费	1.42
7	建设期利息	7.89
	合计	68.50

(二) 资金筹措方案

本项目总投资额 68.50 亿元,资金来源均为政府专项债券。按照上述方案,项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加,剩余资金通过财政统筹安排解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益测算

本项目现金流入以配套土地出让净收入为基础,结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政策性资金、政府收益等,对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提,编制相关收益预测表。

本项目经营性地块规划建设用地面积 6.37 公顷,规划建筑面积 18.04 万 m²,其中:住宅建筑规模为 7.77 万 m²,公建规划建设规模 10.27 万 m²。涉及 SJF-07、SJF-29 和 SJF-35 三个资金平衡地块,其中 SJF-07 地块用地性质为 F1 居住兼容公建及其他用地, SJF-29 地块用地性质为 F2 住宅混合公建用地, SJF-35 地块用地性质为 F3 其他类多功能用地。

根据拟出让土地类型不同，分别选取项目范围内及周边相同类型的地块实际成交情况进行预测。项目预期土地入市交易楼面价按照周边案例均价取值，R2 二类居住用地成交楼面均价为 56,340 元/m²。

表 5 土地出让收入情况表

单位：万元

地块编号	用地性质	规划建筑面积 (万 m ²)	均价 (元 /m ²)	收入合计 (万元)
SJF-07	F1 住宅混合公建用地	7.78	56,340	438,325.20
SJF-29	F2 公建混合住宅用地	7.73	56,340	435,508.20
SJF-35	F3 其他类多功能用地	2.53	56,340	142,540.20
合计		18.04	-	1,016,373.60

根据项目实施进度安排，本项目目前正在推进市政基础设施建设及土地上市的准备工作，预计 SJF-07 地块 2023 年第四季度土地上市，2024 年 8 月安置房竣工验收并交付使用。按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约 101.64 亿元。

(二) 融资成本

1. 本项目发行专项债券整体情况

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目已于 2019 年发行政府专项债券 15.00 亿元，期限为 5 年，债券实际发行利率 3.31%，在债券存续期按年支付债券利息，到期一次还本。

2021 年已发行政府专项债 19.65 亿元，期限为 7 年，债券实际发行利率 3.31%，在债券存续期按年支付债券利息，

到期一次还本。

2022 年已发行政府专项债 0.10 亿元, 期限为 5 年, 债券实际发行利率 2.73%, 在债券存续期按年支付债券利息, 到期一次还本。

2023 年拟发行专项债券 33.75 亿元。2023 年 1 月 31 日已发行政府专项债 15.01 亿元, 期限为 3 年, 债券实际发行利率 2.64%; 本期发行 7.00 亿元, 根据后续安排 2023 年再发行 11.74 亿元, 期限均为 3 年, 假设债券发行利率为 2.80% (以中国债券信息网 2023 年 2 月 24 日, 3 年期中国国债五日均线值 2.5528% 为基础, 上浮 25BP, 作为假设依据, 假设债券发行利率为 2.80%), 在债券存续期按年支付债券利息, 到期一次还本。

本项目拟发行专项债券合计 68.50 亿元, 预计债券本息合计 78.31 亿元。

表 6 项目融资还本付息情况表

单位: 万元

年度	期初本金金额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019	-	150,000.00	-	150,000	2.38%-3.31%	-	-
2020	150,000	-	-	150,000	2.38%-3.31%	4,965.00	4,965.00
2021	150,000	196,500.00	-	346,500	2.38%-3.31%	4,965.00	4,965.00
2022	346,500	1,000.00	-	347,500	2.38%-3.31%	11,469.15	11,469.15
2023	347,500	337,500.00	-	685,000	2.38%-3.31%	11,496.45	11,496.45
2024	685,000	-	150,000.00	535,000	2.38%-3.31%	20,706.29	170,706.29
2025	535,000	-	-	535,000	2.38%-3.31%	15,741.29	15,741.29
2026	535,000	-	337,500.00	197,500	2.38%-3.31%	15,741.29	353,241.29
2027	197,500	-	1,000.00	196,500	2.38%-3.31%	6,531.45	7,531.45
2028	196,500	-	196,500.00	-	2.38%-3.31%	6,504.15	203,004.15
合计	-	685,000	685,000	-	-	98,120.07	783,120.07

2. 本期发行专项债券情况

本项目本期发行专项债券 7.00 亿元，假设债券发行利率 2.80%，期限 3 年，债券存续期内按年支付利息，到期一次还本。预计到期本息累计 7.59 亿元。本次计划发行专项债券建设期间（无收益来源期间）付息及各项费用由朝阳区财政局统筹安排。

应还本付息情况见下表：

表 7 本期专项债券融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金余 额	融资 利率	应付利息	还本付息合 计
2023	-	70,000.00	-	70,000.00	2.80%	-	-
2024	70,000.00	-	-	70,000.00	2.80%	1,960.00	1,960.00
2025	70,000.00	-	-	70,000.00	2.80%	1,960.00	1,960.00
2026	70,000.00	-	70,000	0.00	2.80%	1,960.00	71,960.00
合计	-	70,000	70,000	-	-	5,880.00	75,880.00

（三）项目收益覆盖本息情况

债券存续期内，本息保障倍数为 1.30 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。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仍然 > 1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 8 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
项目净现金流入（万元）	965,554.92	1,016,373.60	1,067,192.28
债券还本付息额（万元）	783,120.07	783,120.07	783,120.07
债券本息覆盖率	1.23	1.30	1.36

（四）总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的三间房乡南区棚户区改造土地开发项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入，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。

本项目已由北京聆信会计师事务所（普通合伙）所出具《2023年北京市政府专项债券（四期）三间房乡南区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，不能偿还的风险较低。

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

1. 项目实施风险及控制措施

棚户区改造项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时棚户区改造项目的实施包括了方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，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，如果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过程中出现重大失误，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，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑

地质、环保等各方面因素，选择最佳方案；在项目实施过程中，项目实施主体将积极加强对工程建设项目的管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

2. 工期拖延风险及控制措施

目前，本项目处于在建阶段，影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

为控制此项风险，项目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。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

3. 搬迁风险及控制措施

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。



为控制此项风险，项目实施主体将建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极镇政府和村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，将风

险控制在稳定范围内，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：征地拆迁、地区基础设施、城市化进程、居民收入和就业等各种社会因素的影响。如项目建设、运行引起当地基本生活价格的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰等；有工程沿线位于或毗邻自然保护区、果园、度假村设施，会对生态环境和生活环境有一定的影响。

为控制此项风险，本项目在设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设期要全面落实环境影响评价报告的要求，通过采用新技术手段尽最大程度地保护生态环境，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目施工阶段，注意避开风险源，采取灵活性、替代性方案保证市民的安全和正常生活。考虑到存在个别人不满意、可能引起矛盾冲突的可能，制定切实有效的防范和化解措施来减少或避免这些社会稳定风险的发生，尽可能保证对风险源的全程跟踪，及时排除新隐患，调整完善防范措施，实现经济社会的平稳稳定。



(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 利率变动风险及应对措施

2023 年申请发行的 3 年期专项债券年利率按照 2.80% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。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。

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，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

2. 政策变动风险及应对措施

上述项目收益变动风险主要受政府对本行业财政支持政策影响。若政府改变现有的补贴政策，将有可能对本项目的付息及还本造成不利影响。

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

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，项目收益预测、投资支出预测、成本预测等分析，本项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

