

## 2023 年北京市政府专项债券（四期）

### 云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区

### 棚户区改造土地开发项目

### 专项债券项目募投情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（四期），云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目发行债券 14.27 亿元，期限为 3 年，每年付息一次，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 政府性基金预算管理。

#### 一、项目基本情况

##### （一）相关规划

项目总占地面积约 136.17 公顷，同步实施整理地块面积约 184.92 公顷，其中 A 区占地面积约为 74.14 公顷，同步实施整理地块面积约为 72.52 公顷，B 区占地面积约 9.91 公顷，C 区占地面积约 52.13 公顷，同步实施整理地块约 112.40 公顷。

规划总建筑规模 73.5 万平方米。安置房地上建筑规模 23.36 万 m<sup>2</sup>，其中安置房建筑面积约 23.12 万 m<sup>2</sup>，公共配套约 0.24 万 m<sup>2</sup>。A 区建筑规模 16.87 万 m<sup>2</sup>，其中可入市经营性建筑面积约 12.61 万 m<sup>2</sup>（已供应），公共配套约 4.26 万 m<sup>2</sup>。B 区建筑规模 10.2 万 m<sup>2</sup>，其中可入市经营性建筑面积约 10.2 万 m<sup>2</sup>。C 区建筑规模 24.94 万 m<sup>2</sup>，其中可入市经营性建筑面



积约 21.76 万 m<sup>2</sup>，公共配套约 3.18 万 m<sup>2</sup>。

## （二）募投项目情况

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目的授权主体为北京依云房地产开发有限责任公司。本项目位于云岗街道张家坟村，项目四至为：北与李家峪、太子峪两村相接，南与赵辛店相邻，西与王佐镇域内的航天三院相临，东临长辛店村。张家坟村域总用地面积 461 公顷，其中：集体土地约 275 公顷，国有土地 186 公顷。棚改项目规划总用地规模约 321.01 公顷（含代拆），其中储备整理用地规模约 136.09 公顷，同步实施整理（代拆）用地规模约 184.92 公顷。该项目按照整体平衡、分片区实施的原则，分 A、B、C 三个片区实施。

安置房总建筑面积 36.33 万平方米，共 2795 套；配套建设社区管理服务用房 370 平米、老年活动场站 216 平米、托老所 935 平方米等设施，社区助残服务中心 200 平方米，室内体育设施 200 平方米，社区文化设施 502 平方米。配套道路及水电气热管线等市政基础设施工程，其中，道路 3.3 公里、给排水及中水管线 1600 米、供电管线 1200 米、污水管线 1900 米、雨水管线 2800 米。项目实施期已纳入本市棚户区改造实施计划，每年均在实施计划中滚动实施。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

本项目积极响应了北京市发展规划，通过对张家坟整体的腾退安置，有效的疏解外来人口，改善了当地村民的生活



环境。通过张家坟棚户区改造土地开发项目的开发建设，将有效的调整项目与周边的路网连接、提升道路等级，让现状较好的道路得到更高效的利用，对原有较差道路进行重新修缮、铺设。

在环境改造过程中，通过对村落的整体腾退，有效的改善了当地脏乱差的居住环境，通过集中安置，解决了当地的燃煤污染，并对危房、违建等影响村民生活的不良因素进行了全面的改造。

政府将从项目建设中获得政府土地出让收益等土地收入；张家坟棚户区改造土地开发项目建成后，项目的经营将带来地方税收的增加，每年将为政府带来税收。通过劳动力安置，解决劳动力就业问题，使村民年收入有一定提升。

## （二）社会效益分析

本项目位于丰台区云岗街道（原长辛店镇）张家坟村，其中吕村三队于2008年被市政府定为全国上访人员聚集村。在历年来的国家重大会议及各项重大活动期间，给国家和各级政府造成不良的整治影响，极大地影响了党和政府的形象，成为北京社会不稳定因素的重点，亟需整治改造。

通过本项目的开发改造，对张家坟村整体进行系统的环境整治，有效的解决了吕村三队全国上访人员聚集问题，疏解了外来人口，维护了社会稳定。从根本上改善了当地经济环境，消除了零散低端的瓦片经济，有力的推动长辛店地区



经济社会持续健康发展和民生不断改善，促进长辛店镇的发展建设，缓解社会矛盾，增强社会的稳定。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

本项目总投预估 108.65 亿元，其中市场融资（国开行贷款）50.00 亿元，自筹资金 21.65 亿元，政府专项债 37.00 亿元。

#### （二）资金筹措方案

截至 2023 年 2 月 24 日，资金到位 71.9 亿元，其中：自有资金投入 20.3 亿元，国开行贷款 50.00 亿元，利率 4.655%，2022 年北京市政府专项债券（七期）再融资债券 31.80 亿元，期限 3 年，利率 2.89%，用于置换国开行贷款资金 31.8 亿元。由原顺义区仁和镇临河村棚户区改造项目调整为 2022 年云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，调增金额为 1.6 亿元，期限 5 年，利率 2.7%。本期拟发行债券 14.27 亿元，期限 3 年。建设期间付息由财政垫付，地块上市回款后支付。项目各项运营费用由项目单位自筹资金承担。

本期专项债券的具体用途为：用于项目安置房工程建设资金支出及项目开发支出。拟于 2023 年第一季度计划支付 0.77 亿元、2023 年第二季度计划支付 6.55 亿元、2023 年第三季度计划支付 6.95 亿元。包括：支付前期费用 0.2 亿元、征地补偿费 3.58 亿元、拆迁补偿费 3.28 亿元、市政基础设施建设费用 0.59 亿元、安置房建设费用 6.6 亿元、其他费



用 0.02 亿元。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）项目收益预测

云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目收益分为两部分，一部分为安置房回款，一部分为土地入市收益。根据宅基地实际补偿方案，经测算项目安置房回款约为 19.5 亿元。根据《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》要求及丰台区政府上报的新版项目规划调整方案，结合北京市城市基准地价在该区域的控制水平和地块规划用途，预计土地出让收入为 99.48 亿元。综上所述该项目实施过程中可实现收益约为 118.98 亿元。

##### （二）融资成本

2023 年专项债券金额为 14.27 亿元，期限 3 年，融资利率为 2.78%（2023 年专项债券测算利率以 2023 年 2 月 9 日三年期记账式国债前五个工作日平均收益率 2.63%为基础，上调 15.00BP，测算利率为 2.78%），2023 年专项债券（四期）的本金 14.27 亿元，预计利息 1.19 亿元，本息合计 15.46 亿元。本项目累计本息合计 51.83 亿元。

##### （三）项目收益覆盖本息情况

本项目债券收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付利息由财政垫付，地块上市回款后支付。2023 年专项债券（四期）项目收



益和现金流覆盖债券还本付息情况为：本次申报涉及项目预计 2023 年继续开发建设，2025 年底建设完毕，按保守性原则，以 2022 年预计 GDP 增速（3%）的 80%为假设，即以 2.4% 的比例计算土地价格增长的情况下，本次申报涉及房产生的收入，收益总计 118.98 亿元，2023 年专项债券（四期）项目资金及已有融资本息合计 51.83 亿元，本息保障倍数为 2.30。

#### （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，云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2022 年预计全市 GDP 同比增速为 3%的 80%比例计算土地价格的增长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

### 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

搬迁风险：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。

风险控制措施：建立社会风险防御机制，通过内外部协



调、专项研究等方式，积极与北京市丰台区人民政府云岗街道办事处及张家坟村村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，项目目前已完成绝大部分村民搬迁工作，已将风险控制在一定范围内，后续工作可通过对旧房进行修缮，形成共生院落以及旧房置换的方式解决后期集中连片建设问题。疫情期间配合属地街道、派出所进行防疫工作，就项目内危房等进行维护修补，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

政策风险：主要是指由于国家政策调整或政治经济条件发生了重大变化，影响土地出让，土地不能按预计时间上市回笼资金，项目土地价格变动，不能达到预期增长的风险。

风险控制措施：密切关注国家土地出让政策，严格把控出让时机和条件，尽量规避政策风险。

## （三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

市场风险：是指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务资本市场利率的波动，将会对本项目财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。

风险控制措施：项目合理安排债券金额及债券期限，做好债券期限配比，合理筹划资金使用方向，重点推动上市地



块腾退拆迁补偿款支付，争取早日实现资金回流。

## 六、总体结论

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 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和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。基于财政部对地方政府项目收益与融资自求平衡的专项债券要求，并根据我们对当前国内融资环境的研究，认为 2023 年北京市政府专项债券（四期）能够以较银行贷款利率更优惠的融资方式完成资金筹措，为云岗街道张家坟 A 区、B 区、C 区棚户区改造土地开发项目提供足够的资金支持，该项目也能够提供充足、稳定的现金流收入，用于资金平衡的相关收益能够充分满足本项目债券全部还本付息要求，实现项目收益和融资自求平衡。



北京依云房地产开发有限责任公司

2023 年 3 月 7 日

