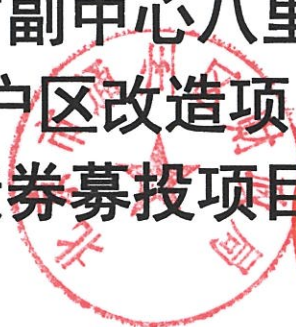


**2023 年北京市政府专项债券（四期）
北京城市副中心八里桥片区
棚户区改造项目
专项债券募投项目情况**



2023 年北京市政府专项债券（四期） 北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目 专项债券募投项目情况

目录

一、项目基本情况.....	1
（一）相关规划.....	1
1. 情况简介.....	1
2. 相关文件.....	1
（二）募投项目情况.....	4
二、 经济社会效益分析.....	6
（一）经济效益分析.....	6
（二）社会效益分析.....	7
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）资金筹措方案.....	8
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	8
（一）项目收益测算.....	9
（二）融资成本.....	10
（三）项目收益覆盖本息情况.....	11
（四）总体评价.....	12
五、项目控制风险.....	13
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施.....	13
（二）影响社会稳定的风险及控制措施.....	13
六、总体结论.....	15

2023 年北京市政府专项债券（四期） 北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目 项目专项债券募投项目情况

本次北京市发行的 2023 年政府专项债券（四期），北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目（以下简称“本项目”）发行 1.6 亿元，期限 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，此次专项债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。2023 年，本项目计划发行政府专项债券共计 8.63 亿元。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 情况简介

北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目，位于北京城市副中心 04 组团中西部，北部紧邻通燕高速，南临通惠河，东部临近运河商务区，是北京城市副中心重要的西部门户地区。项目总用地面积约 57.56 公顷，另有同步实施整理 1.89 公顷。

目前本项目实施主体为北京市通州区住房保障事务中心，实施单位为北京新城基业投资发展有限公司。

2. 相关文件

2016 年 1 月 16 日，北京市人民政府办公厅《关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发[2016]6 号），将本项目列入 2016 年北京市棚户区改造

计划。

2016年1月20日，北京市通州区人民政府《关于通州区八里桥片区棚户区改造项目实施主体的批复》（通政函〔2016〕26号），授权北京市通州区国有资本运营有限公司作为本项目实施主体。为更好地推进项目，北京市通州区国有资本运营有限公司于2016年5月5日委托北京新城基业投资发展有限公司作为具体实施单位，负责本项目相关工作。

2016年8月3日，北京市通州区人民政府《关于研究八里桥改造等相关问题的会议纪要》（通政会〔2016〕54号），同意由永顺镇政府负责开展集体土地搬迁工作，相关费用纳入本项目成本。

2016年9月12日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于〈通州区八里桥棚户区改造项目集体土地上非住宅搬迁补偿实施方案〉审核备案的复函》（通住建委函〔2016〕302号），原则同意《通州区八里桥棚户区改造项目集体土地上非住宅搬迁补偿实施方案》。

2016年9月14日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于〈通州区八里桥棚户区改造项目集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置实施方案〉审核备案的复函》（通住建委函〔2016〕311号），原则同意《通州区八里桥棚户区改造项目集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置实施方案》。

2017年7月7日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于〈通州区八里桥棚户区改造项目（二期）非住宅地上物搬迁补偿实施方案〉审核备案的复函》，原则同意《通州

区八里桥棚户区改造项目（二期）非住宅地上物搬迁补偿实施方案》。

2020年12月31日，北京城市副中心管理委员会建设管理局《关于联席审核通州区棚户区改造项目会议纪要》（2020年第1号），原则同意将本项目纳入2021年棚户区改造实施计划。

2021年5月12日，《北京市通州区八里桥棚户区改造项目实施方案》（以下简称：《实施方案》）取得了北京市通州区人民政府《关于通州区八里桥片区棚户区改造项目实施方案的批复》（通政函〔2021〕101号）。

2021年7月20日，北京市通州区人民政府《授权通州区八里桥片区棚户区改造项目实施主体及利润计提比例的批复》（通政函〔2021〕174号），授权北京市通州区住房保障事务中心为项目实施主体，由其委托北京新城基业投资发展有限公司为实施单位，同时撤销北京市通州区国有资本运营有限公司作为本项目实施主体事宜。

2021年10月27日，北京市规划和自然资源委员会通州分局出具了《关于北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（通）初审函〔2021〕0071号），明确了本项目规划指标。

2021年11月1日，北京市规划和自然资源委员会通州分局针对本项目用地，核发了《建设项目用地预审与选址意见书》（用字第110102202100089号，2021规自（通）预选字0038号）。

2022年2月25日取得副中心规自规综〔2022〕4号关于北京城市副中心八里桥地区规划综合实施方案的审查意见。

据此，北京市通州区住房保障事务中心着手办理本项目核准相关手续。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目位于北京市通州区永顺镇。2020年-2022年，通州区分别实现一般公共预算收入78.70亿元、92.41亿元、89.43亿元，政府性基金收入分别为109.60亿元、117.01亿元、89.67亿元。

具体如下表所示：

表1—通州区财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值	1102.96	1208.50	1253.4
一般公共预算收入	78.70	92.41	89.43
政府性基金收入	109.60	117.01	89.67
其中：国有土地出让收入	98.87	108.00	77.27
政府性基金支出	215.39	154.25	113.93
其中：国有土地出让支出	114.75	136.00	77.45

2. 项目情况

表2—本项目概况

单位：平方米、亿元

项目名称	四至	用地规模	总成本	计划发行 债券规模	计划发行 本期专项 债券规模	项目实施 方
------	----	------	-----	--------------	----------------------	-----------

北京市 城市副中心 八里桥片区 棚户区改造 项目	东临通惠北路，西邻西马庄小区，南临通惠河水环境综合治理二期工程北边界，北邻通燕高速	594519.11	100.4997	35.82	1.6	北京市通州区住房保障事务中心
--------------------------------------	---	-----------	----------	-------	-----	----------------

(1) 项目实施主体资格

表 3-项目实施主体情况

名称	北京市通州区住房保障事务中心
统一社会信用代码	12110112348444737P
住所	北京市通州区车站路 49 号
法定代表人	姚凯
注册资本	10 万元
单位类型	事业单位

(2) 项目实施单位资格

表 4-项目实施单位情况

名称	北京新城基业投资发展有限公司
统一社会信用代码	9111000075332531X2
住所	北京市通州区梨园镇云景东路 80 号
法定代表人	徐立军
注册资本	868800 万元
成立日期	2003 年 8 月 13 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	投资管理；房地产开发。（“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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

（3）项目情况

项目现状总用地面积 594519.11 平方米，包括集体土地面积 305924.52 平方米，国有土地面积 288594.59 平方米。其中：棚改项目用地面积 575589.69 平方米（约合 863.38 亩），包括集体土地面积 301114.89 平方米（约合 451.67 亩），国有土地面积 274474.80 平方米（约合 411.71 亩）；同步实施整理用地面积 18929.42 平方米（约合 28.39 亩），包括集体土地面积 4809.63 平方米（约合 7.21 亩），国有土地面积 14119.79 平方米（约合 21.18 亩）。

项目用地范围内共有宅基地 60 宗，涉及用地面积 17119.99 平方米、房屋建筑面积 12926.51 平方米；集体非住宅 452 家，涉及用地面积 254641.13 平方米、房屋建筑面积 293060.46 平方米；国有非住宅 3 家，涉及用地面积 250157.87 平方米、房屋建筑面积 122178.00 平方米。

（4）项目资金到位及使用情况

本项目总成本约为 100.49 亿元。项目通过财政统筹资金已投入 56.06 亿元。计划通过政府专项债券融资 35.82 亿元，剩余资金通过滚动开发实现。2022 年已通过发行债券方式融资 3.94 亿元，本息合计 4.48 亿元，目前已全部完成支付。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

项目主要收益来源为土地上市收益。根据项目实施方案经初步测算，本项目棚改总成本约为 100.49 亿元，预计土

地销售收入为 119.08 亿元，可取得一定项目收益。

（二）社会效益分析

本项目位于城市副中心 155 平方公里规划范围内，项目内本地居民、农民、外来人口混居现象严重，且房屋老旧，排水、供电等公共基础设施不健全，配套设施落后，居民行路难、消防隐患大，居住环境十分恶劣。八里桥批发市场于 1998 年建成营业，是京东最大的农副产品批发市场，多年以来市场周边更是聚集了一批零散经营的低端产业，如小商品、建材、汽配等，带来大量的流动人口聚集，导致环境脏、乱、差，同时给区域交通带来了很大压力，经常造成交通严重拥堵。由于人口相对集中，社会管理难度大，治安案件多发，是北京市治安重点防控区域。

北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目的顺利实施，可以彻底改善周边居民的居住条件和生活环境，完善区域基础设施和公共服务设施。同时，可以达到人口疏散、低端产业功能外移的目的，疏解非首都功能，稳定社会治安、缓解交通等各方面压力，改善整个区域的工作环境、生活环境及市场环境。

项目结合新版城市规划，将彻底改善周边低端产业的治理，提升生态价值，形成副中心西门户标志性的空间节点。同时，增加了托幼用地和文化设施用地，保障周边居民日常活动与生活。项目完成后，还将围绕轨道交通站点打造复合中心，以创新共享、社区配套、文创体验等多元功能为核心引领整体板块发展。

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

根据棚户区改造相关政策，本期债券募集资金投资项目现金流入通过经营性用地出让实现。政策依据为《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。本次预测以本项目土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收入预测表。

2. 估算总额

经测算，本项目棚改成本约为 100.49 亿元。主要包括前期费用、征地成本、搬迁补偿费、市政基础设施建设费、其他费用等。

（二）资金筹措方案

1. 项目预计总投资概算金额为 100.49 亿元，资金来源预计为：

（1）拟发行专项债券本金合计 35.82 亿元；

（2）财政统筹资金投入 56.05 亿元；

(3) 拟通过项目地块上市收入实现滚动开发资金 8.62 亿元。

2. 项目 2019-2023 年已发生成本 59.99 亿元。已发生的成本主要为征地、拆迁、前期费用等实际投入，其中 56.05 亿元为财政统筹资金，3.94 亿元为专项债券资金。

3. 项目建设期资金来源主要为债券资金，项目无收益期间，利息及手续费由区财政先行垫付，待土地上市后予以回补。后续资金预计通过项目地块上市收入滚动开发。

本项目预计分五期共需融资本金 35.82 亿元，本息合计 38.35 亿元（含本金 35.82 亿元，利息 2.53 亿元），项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益测算

本项目经济效益体现在土地出让净收入，即居住、商业及多功能地块一级开发收入。

参照实施方案、规综方案等文件，对经营性用地预估土地出让收入。其中：2023 年入市的 R2 二类居住用地预估单价按 40,000 元/m²，B4 综合性商业金融用地按 23,000 元/m²；2024 年入市的 F3 多功能用地中的产业用地部分按 28,000 元/m²、公寓用地部分按 30,000 元/m²；2026 年入市的 F3 多功能用地中的产业用地部分按 30,000 元/m²、公寓用地部分按 32,000 元/m²。项目的土地出让总收入为 1,190,840 万元。具体如下表：

表 5-土地出让净收入计算表

地块编号	规划用途	计划上市时间	建筑面积 (万平方米)	预估单价 (元/平方)	土地出让总收入 (万元)
------	------	--------	----------------	----------------	-----------------

地块编号	规划用途	计划上市时间	建筑面积 (万平方米)	预估单价 (元/平方)	土地出让总收入 (万元)
FZX-0401-0053	R2 居住	2023 年	6.95	40,000	278,000.00
FZX-0401-0065	B4 商业	2023 年	0.98	23,000	22,540.00
FZX-0401-0057	F3 产业	2024 年	0.75	28,000	21,000.00
	F3 公寓	2024 年	2.00	30,000	60,000.00
FZX-0401-0072 FZX-0401-0059 FZX-0401-0061 FZX-0401-0073	F3 产业	2026 年	19.51	30,000	585,300.00
FZX-0401-0075 FZX-0401-0077 FZX-0401-0079	F3 公寓	2026 年	7.00	32,000	224,000.00
合计			37.19	*	1,190,840.00

(二) 融资成本

本项目总成本约为100.49亿元。项目已投入资金56.06亿元，后续预计通过政府专项债券融资35.82亿元，剩余资金通过滚动开发实现。项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。项目计划发债融资具体情况如下：

项目计划发债融资具体情况如下：

1. 本项目于2022年6月通过北京市政府专项债（十六期）融资5.14亿元，后于2022年10月调整本金1.2亿元至“通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目”，票面利率为2.70%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。本项目应承担的本息合计4.48亿元（含本金3.94亿元，利息0.54亿元）。

2. 计划2023年3月进行第二期融资，拟融资1.6亿元，按2023年2月23日前五日均值测试的三年期国债收益率并上浮25个基点为2.80%，假定利率为2.80%，期限三年，债

券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 1.73 亿元（含本金 1.6 亿元，利息 0.13 亿元）。

3. 计划 2023 年后续进行第三期融资，拟融资 7.03 亿元，假定利率为 2.80%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 7.62 亿元（含本金 7.03 亿元，利息 0.59 亿元）。

4. 计划 2024 年、2025 年进行第四、五期融资，拟融资 23.25 亿元，假定利率 2.72%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。预计还本付息 24.5 亿元（含本金 23.25 亿元，利息 1.25 亿元）。

表 6-专项债本息汇总表

金额单位：万元

年度	期初本金 金额	债券本金	本期调整 金额	偿还 本金	期末本金 金额	应付 利息	还本付 息合计
2022		51,400.00	-12,000.00		39,400.00		
2023	39,400.00	86,300.00			125,700.00	1,171.80	1,171.80
2024	125,700.00	208,208.00			333,908.00	3,480.20	3,480.20
2025	333,908.00	24,292.00			358,200.00	9,143.46	9,143.46
2026	358,200.00			294,508.00	63,692.00	9,804.20	304,312.20
2027	63,692.00			63,692.00		1,724.54	65,416.54
合计		370,200.00	-12,000.00	358,200.00		25,324.20	383,524.20

（二）项目收益覆盖本息情况

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本项目可用于偿还债券本金及利息的金额为 46.03 亿元。债券存续期内，需支付的项目债券本金及利息和为 38.35 亿元，本息覆盖倍数为 1.20 倍。

表 7-债券项目收益与资金平衡情况明细表

金额单位：万元

项目	金额（万元）	计算过程
预计土地出让收入	1,190,840.00	①
计提的各项政策性资金（基金）	139,312.08	②
土地出让净收入	1,051,527.92	③=①-②
前期未收回投资	560,551.69	④
后续资金需求	30,676.73	⑤
可用于还款的资金	460,299.50	⑥=③-④-⑤
融资本息合计	383,524.20	⑦
本息覆盖倍数	1.20	⑧=⑥/⑦

鉴于项目收益预测依赖一定的假设条件，依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行预测，未来实现情况存在不确定性。在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本着保守性原则，以预期土地出让收入上浮5%或下浮5%，作为不同经济环境情景，对本项目进行抗压测试。

具体情况如下表所示：

表8-债券项目收益与资金平衡情况明细表

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
可用于还款的资金	460,299.50	499,001.80	421,597.20	①
融资本息合计	383,524.20	383,524.20	383,524.20	②
本息覆盖倍数	1.20	1.30	1.10	③=①/②

（四）总体评价

该项目以土地出让收入作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设成立的前提下，在当前市场情况下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，同时预期收益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。

五、项目控制风险

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

1. 影响项目施工进度或正常建设的风险

国家调整土地出让政策，后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动等风险原因导致项目施工进度延长。同时，本项目时间跨度长、所处区域被拆迁人和居住人口复杂，企业拆迁存在央企、军企等，流程复杂、拆迁工作存在一定难度，存在不确定性突发事件的发生。

2. 控制措施

一是加强宣传引导，营造良好舆论氛围，准确解读政策措施，引导群众合理预期，取得广大居民的理解和支持，为工作顺利开展创造良好的舆论氛围。二是采用科学的项目管理方式，编制项目计划和工期安排，对关键节点进行实时跟踪，落实工期督办，加强项目管理，提高棚户区改造工作的质量和效率。三是编制项目应急预案，从工作程序上预防突发事件的发生，及时消除风险隐患。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

1. 影响社会稳定的风险

项目实施过程中，期望的补偿标准可能会随着市场价格变化发生改变，包括补偿费是否及时足额兑付、市政基础设施的施工都可能对工作推进造成困难及可能引发社会稳定风险。

2. 控制措施

一是编制应急预案，有效预防、及时控制和妥善处置因征询评估工作引发的突发事件，保障项目的顺利进行和人员安全，维护社会稳定。按照以人为本的制定方针，保证居民的合法利益，取得绝大部分群众的认同，使突发事件得到解决。二是制定维稳方案，坚持党的全心全意为人民服务的宗旨，把群众利益放在第一位，维护群众的长远利益，又兼顾群众的眼前利益，对有社会稳定风险的事件和敏感性事件，及时采取措施，妥善处理，确保社会稳定。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 影响项目现金流按时还本付息的风险

因国家调整土地出让政策，影响土地出让，造成资金回笼不确定性，也可能因后期用地性质变动、政府干预、房地产市场调整、资本市场波动、利率波动风险、收益实现规模与预期存在差异的风险等原因导致项目收益变动的风险，影响项目资金回笼，造成项目现金流按时还本付息风险。

2. 控制措施

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

项目以土地出让收入作为收益来源。在当前市场情况下，专项债券可以为项目提供资金支持，保障项目顺利实施，预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可实现项目收益和融资自求平衡。

北京市通州区住房保障事务中心

2023年2月27日