

2023 年北京市政府专项债券（四期）

北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目

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），北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）发行 0.52 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。2023 年本项目计划发行政府专项债券共计 1.6 亿元，已发行专项债券 5.31 亿元。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 情况简介

本项目位于密云区溪翁庄镇溪翁庄村，北至现状居住区；西至云水大街临街商业用地；南至现状居住小区；东至现状水库中心、敬老院。预计直投资金 21.0912 亿元。

溪翁庄镇溪翁庄村涉及拆迁房屋较多且房屋破旧，村民居住环境恶劣，全村现状房屋存在安全隐患，市政基础设施条件落后，排水不畅，给村民出行及日常生活带来严重影响。

2003 年溪翁庄镇政府、溪翁庄村与北京潮云房地产公司签订溪翁庄镇中心区改造协议，对溪翁庄村进行旧村改造。截止审计日，2 号地块项目范围内共拆迁 159 院，已全部回迁安置。此次棚改范围内

还涉及村民 525 院并未进行拆迁安置，由于项目拆迁并未完成并已停滞，多年来居住条件差，造成村民多次到镇政府群体上访，强烈要求尽快拆迁，造成社会不稳定因素。

2. 相关文件

(1)《国务院办公厅关于保障性安居工程建设和管理的指导意见》(国办发〔2011〕45 号)；

(2)《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》国发〔2014〕36 号文；

(3)《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》国发〔2013〕25 号文；

(4)《北京关于进一步规范棚户区改造项目融资工作的通知》京财经二〔2017〕2294 号文；

(5)《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》京建发〔2018〕455 号文；

(6)《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划》

(7)《北京市密云区人民政府关于授权北京住总绿都投资开发有限公司为密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目实施主体的批复》(密政复字〔2021〕11 号)；

(8)《北京市棚户区改造和环境整治领导小组办公室关于做好 2021 年棚户区改造和环境整治有关工作的通知》(京棚改办【2021】1 号)

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域经济情况

密云区 2020—2022 年分别实现一般公共预算收入 39.31 亿元、40.98 亿元、39.69 亿元，政府性基金收入分别为 30.60 亿元、20.12 亿元、27.74 亿元。

密云区 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（亿元）	39.31	40.98	39.69
政府基金收入（亿元）	30.60	20.12	27.74
其中：国有土地出让收入（亿元）	30.52	18.96	23.89
政府基金支出（亿元）	24.66	23.23	49.75
其中：国有土地出让支出（亿元）	10.34	14.77	23.89

2. 项目情况

表 1 密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目概况

项目名称	项目概况		项目立项 批复总投资	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
	项目范围	项目面积				
密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	北至现状居住区；西至云水大街临街商业用地；南至现状居住小区；东至现状水库中心、敬老院。	408629 平方米	229854 万元	210912 万元	5200 万元	北京住总绿都投资开发有限公司

根据北京市规划和自然资源委员会密云分局《关于密云区溪

翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》(京规自(密)储审函【2021】0002号),本项目位于密云区溪翁庄镇溪翁庄村,北至现状居住区;西至云水大街临街商业用地;南至现状居住小区;东至现状水库中心、敬老院。规划总用地面积约408629平方米,规划建设用地面积约399260平方米,须同步实施整理(拆迁)用地约9369平方米。建筑控制规模约为478468平方米(不含地下面积),建设内容为住宅及配套、教育、商业、停车场等。项目通过对溪翁庄村棚户区危旧住房以及环境的治理改造,集中建设安置房,消除安全隐患,改善500多户棚户区群众得居住条件和生活质量。

二、经济社会效益分析

(一)经济效益分析

本项目将从建设中获得政府土地出让收益等土地收入;项目建成后,项目的经营将带来地方税收的增加;本项目对于密云区政府推进密云新城及周边乡镇建设具有重大的促进作用,也对当地的经济发展有促进作用。

(二)社会效益分析

本项目的建设将促进密云区经济发展,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,提高当地居民生活水平,拉动地区消费,有利于缓解社会矛盾,增强社会的稳定,促进和谐社会建设。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一)投资估算

1. 编制依据

- (1)《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 8 号】
- (2)《北京市建设征地补偿安置办法》【北京市人民政府令第 148 号】
- (3)《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》【北京市人民政府令第 124 号】
- (4)《〈北京市集体土地房屋拆迁管理办法〉实施意见》【京国土房管拆（2003）666 号】
- (5)《关于发布〈北京市房屋重置成新价评估技术标准〉的通知》【北估秘[2016]001 号】
- (6)《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》【国发〔2013〕25 号】
- (7)《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】
- (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)《关于进一步加快推进棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设工作的意见》【京政发〔2016〕6 号】
- (10)《审计报告》（密审报〔2017〕254 号）
- (11)《市重大项目办市住房城乡建设委关于转发〈住房城乡建设部办公厅等关于申报 2018 年棚户区改造计划任务的通知〉的通知》（京重大办〔2017〕90 号）
- (12)《北京市密云区溪翁庄镇人民政府关于溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造的请示》（溪政发〔2017〕10 号）

(13)《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划》

(14)《北京市密云区溪翁庄镇 MY02-0101-0080、0083 等地块控制性详细规划的批复》(京规自函〔2019〕1124 号)

(15)《项目实施方案》

2. 估算总额

本项目立项批复投资估算为 22.9854 亿元，其中：前期费用 0.1058 亿元，征地补偿及相关税费 2.8195 亿元，拆迁补偿及相关费用 8.7188 亿元，安置房建设费用 9.1763 亿元，市政基础设施建设费 0.0874 亿元，其他费用 0.1203 亿元，审计费 0.0631 亿元，财务费用 1.8942 亿元。项目直投资金 21.0912 亿元（不含财务费用 1.8942 亿元）。

(二)资金筹措方案

项目资金需求总额为 21.0912 亿元，筹措方式为政府专项债券，其中，2023 年资金需求 1.6 亿元，2024 年资金需求 10 亿元，2025 年资金需求 3.5 亿元，2026 年资金需求 0.6812 亿元。政府专项债券资金到位 5.31 亿元，目前资金已全部投入使用，主要用于征收补偿及部分前期费用。

四、项目预期收益、成本及资金平衡情况

(一)项目收益测算

北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目资金平衡收入测算为土地出让收入。

依据北京市密云区出让住宅地块 3 宗土地出让参考价格，测算楼

面单价为 0.82 万元/平方米，预测土地出让价格增速以 2022 年全年 GDP 同比增速为 5%的 80%即 4%的预测楼面价为 0.96 万元/平方米，用于资金平衡销售面积为 28.76 万平方米，资金平衡土地相关收益可产生收入为 27.6096 亿元。

(1) 基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区溪翁庄镇中心区范围内，经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，选取北京市密云区出让住宅地块 3 宗作为土地出让参考价格，分别位于北京市密云区密云经济开发区三期 A1 地块 MY00-0302-6010 等地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地，楼面价 1.11 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6023 地块 R2 二类居住用地、6024 地块 A33 基础教育用地，楼面价 1.20 万元/平方米；北京市密云区檀营乡 6005 地块 R2 二类居住用地，楼面价 1.49 万元/平方米，按三宗地楼面价的调整因素及权重测算，楼面单价为 0.82 万元/平方米。

北京市 2019-2021 年全市生产总值(GDP)增速可按可比价格计算分别为 6.1%，1.2%，8.5%，近三年平均增速 5.27%。在 2022 北京市政府工作报告中预计 2022 年增速为 5%，后续土地价格增速暂定为 5%。

(2) 土地出让产生的收入

假设本项目土地自融资开始日起第 5 年开始陆续挂牌交易，1 年内全部出让完毕。在项目成本平衡测算的基础上，结合项目周边已供应地块成交楼面地价估算楼面单价，分别以 2022 年 GDP 增速(5%)的 100%，90%，80%比例计算土地价格的的增长，以融资开始日起累计土地

挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

项目名称	位置	规模(万平方米)	按 2022 年 GDP 增速 5%的 100% (万元)	按 2022 年 GDP 增速 5%的 90% (万元)	按 2022 年 GDP 增速 5%的 80% (万元)
北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目	北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目，北至现状居住区、校园街沿线，西至云水大街临街商业用地，南至现状居住小区、镇中街沿线，东至现状京溪小区	28.76	287600	281848	276096
	合计	28.76	287600	281848	276096

(二) 融资成本

北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目概算总投资规模为 21.0912 亿元，全部资金来源均为政府专项债券，建设周期为 5 年，即 2021 年至 2026 年。2023 年根据开发进度拟再发行债券 1.6 亿元，主要用于征拆费用，本次发行 0.52 亿元，期限为三年。依据 2023 年 2 月 24 日（假设测算日）前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP 测算融资利率为 2.80%，期限为 3 年，项目预计还本付息约 22.7910 亿元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由密云区财政统筹安排，应还本付息情况如下：

北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目还本付息汇总表

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	应付利息	还本付息合计	备注
2021		53100		53100			2021 年发行

2022	53100			53100	1588	1588	债券 53100 万元发行期限为 5 年、融资利率为 2.99%；2023 年发行债券预计期限为 3 年、假设融资利率为 2.80%；2024 年、2025 年、2026 年发行债券预计期限均为 2 年，假设融资利率为 2.72%
2023	53100	16000		69100	1588	1588	
2024	69100	100000		169100	2036	2036	
2025	169100	35000		204100	4756	4756	
2026	204100	6812	169100	41812	5708	174808	
2027	41812		35000	6812	1137	36137	
2028	6812		6812		185	6997	
合计		210912	210912		16998	227910	

(三) 项目收益覆盖本息情况

项目收益为土地交易产生的收入，土地未交易前需要支付资金利息由区财政政府性基金收入支付。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）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为：项目 2021 年开始腾退，2026 年基本建设完毕。按 2022 年预计 GDP 增速 5% 的 80% 即：4% 比例计算土地价格增长的情况下，本息覆盖倍数为 1.21。如下表：

项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	债券本息支付			项目收益	
	本金	利息	本息合计	土地入市收入	小计
2021	53100		53100		

2022		1588	1588		
2023	16000	1588	17588		
2024	100000	2036	102036		
2025	35000	4756	39756		
2026		5708	5708	276096	276096
2027		1137	1137		
2028	6812	184	6996		
合计	210912	16998	227910	276096	276096
本息覆盖倍数	1.21				

(四) 总体评价

根据《项目收益与融资平衡报告》中明确：“通过对本项目收益与融资平衡情况的分析，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。”

因此本次专项债券的项目收益与融资平衡方案并未违反相关法律法规及规范性文件的规定。

五、项目风险控制

根据《项目实施方案》、《项目法律意见书》以及《项目收益与融资平衡报告》等相关文件所述，本次专项债券发行的主要风险及控制措施如下：

(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

1. 设计单位风险：通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的设计单位；按合同规定及时向施工单位提交设计图纸等设计文件；加强与有关部门沟通，强化对设计单位的管理。

2. 施工方风险：通过招投标方式选择社会信誉好，技术力量强和管理能力高的施工单位；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，并保证管理队伍的稳定性；项目实施单位与施工方认真进行图纸会审；严格要求施工方遵守工序规程，对每一道工序质量都必须进行严格检查；审核施工单位提交的工程进度报告，及时进行工程计量验收和质量验收；要求施工方保证总工期不突破的对策措施，制定月、季工期进度拖延后的补救措施，调整相应的施工计划、材料设备供应、资金供应计划等。

3. 工程事故风险：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；配发和使用安全帽、安全带、安全网、安全标志等安全设备；考虑不同季节对施工的不安全因素，在雨季施工应做好防电、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. 材料供应风险：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

1. 征地拆迁引发的风险：通过落实拆迁补偿资金来源，加强征拆管理，科学安排和监管补偿资金使用。建设主管部门与当地居民沟通，加强施工过程管理控制。

2. 噪音引发的风险：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。

3. 施工扬尘对周边环境的影响引发的风险：施工前，须制定工地扬尘控制方案，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，严禁将施工产生的渣土带入交通道路，遇有4级以上大风要停止拆除和土方工程。

4. 交通出行引发的风险：项目单位及施工单位应合理组织交通导改方案，减少施工期交通影响，并在邻近村落的运输路附近设施禁鸣及警示安全标志。

5. 拖欠工程款支付风险：制定严格的管理制度，保证及时足额支付劳动报酬，防止拖欠施工人员劳务费。

6. 其他不可预见的风险：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，及时向相关部门报告并启动相应的应急预案。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 利率风险：本次专项债券期限较短，受利率风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注市场利率的变化波动，建立投资保护机制。

2. 流动性风险：本次专项债券期限较短，受流动性风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注交易市场的活跃程度以及债券的流动性，以稳定的项目收益吸引投资者。

3. 税务风险：本次专项债券期限较短，受税务风险影响的可能性较小，但仍需时刻关注国家宏观经济政策，特别是税收政策，尽量规避因政策引发的税务风险。

4. 偿付风险：

(1) 注重事先宣传沟通工作，推进征收工作的顺利实施，保证前期安置补偿工作按时高效完成。

(2) 加快跟进项目相关用地、建房手续的落实，确保资金按时足额回流。

(3) 从风险控制层面建立有效的投资保护机制。

(4) 建立完善募集资金使用、管理、监督制度，确保专款专用。

(5) 切实保证本次专项债券募集资金投资项目自身收益与专项债券本息实现平衡，保证前期项目资金到位。

(6) 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）等相关法律、法规及规范性文件的要求，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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资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，认为本期债券可以较银行贷款利率更优惠的融资完成资金筹措，为北京市密云区溪翁庄镇溪翁庄村棚户区改造项目提供足够的资金支持，保证该项目顺利施工，为项目提供充足、稳定的现金流收入，充分满足本期债券还本付息要求。

北京住总绿都投资开发有限公司

2023年3月3日

