

2023 年北京市政府专项债券（四期）

北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目

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），密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目（以下简称“本项目”）发行 0.9 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 3 亿元，已发行专项债券 69.18 亿元。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 情况简介

本项目位于密云区穆家峪镇新农村、刘林池，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路，预计直投资金 82.5287 亿元。

2011 年“7.24”、2012 年“7.21”和 2016 年“8.12”事件，强降雨使该地区的防汛工作难度进一步加大，每年都有塌房的现象，对村民的生命财产安全造成极大的威胁。

新农村和刘林池位于密云新城东部，属于 1958 年密云水库移民村。由于两村位于密云新城规划范围内，部分为城市发展备用地，从

1996 年至今暂停宅基地审批。由于各项建设审批暂停，村民住房及基础设施的改造处于停滞状态。加之大量的流动人口涌入，使该地区本身薄弱的基础设施不堪重负。北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目主要工作内容为前期手续办理、征地、拆迁、市政建设、回迁安置房建设、验收入市交易及相关后续事项。为降低项目改造成本，实现“双控三限”和减量发展的目标，综合考虑有关政策，拟通过“整改提升+新农村建设”方式推动实施，将改造项目整体分成农民定向安置房项目、环境提升改造项目和集体产业项目实施，本项目整体测算成本，改造成本区域统筹，统一计入资金平衡地块的土地开发成本。

按照严格守住人口总量上限、生态控制线、城市开发边界三条红线的原则，此次密云区穆家峪镇新农村刘林池地区综合改造拟采取整村拆迁，不增加占地规模，最小限度征地转非，实现在集体土地上回迁安置，全面满足北京市新千人规划指标要求，配足配全各类公共服务配套设施，按照降低居住规模、增加产业规模要求的基础上实现项目平衡资金，并且预留村庄产业发展用地。

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) 《密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目住宅、非
住宅拆迁补偿（安置）方案》；

(7) 《密云区穆家峪镇刘林池棚改地块控制性详细规划》；

(8) 《密云区穆家峪镇新农村棚改地块控制性详细规划》；

(9) 《近远郊区县及国有工矿 2015 年棚户区改造和环境整治
项目计划表（前期计划部分）》；

(10) 北京市密云区人民政府关于《授权北京住总绿都投资开
发有限公司为穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目实施主体的批
复》（密政函〔2018〕77 号）；

(11) 《北京市住房和城乡建设委员会关于确认密云区穆家峪
镇新农村和刘林池纳入 2018 年北京棚户区改造实施项目的复函》（京
建函〔2018〕299 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 密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户户区改造项目概况

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				

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	密云区穆家峪镇新农村、刘林池，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路。	337.32 公顷	900335 万元	825287 万元	9000 万元	北京住总绿都投资开发有限公司
----------------------	---	-----------	-----------	-----------	---------	----------------

根据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)》(2018 规土(密)条整字 0001 号)，本项目位于密云区穆家峪镇新农村、刘林池，项目范围为密云区穆家峪镇刘林池村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路。总面积 337.32 公顷，其中国有用地面积 49.47 公顷，集体土地用地规模 287.85 公顷。拆除房屋建筑面积 661000 平方米，腾退土地 21346 平方米，项目通过对新农村、刘林池地区危旧住房以及环境的治理改造，集中建设安置房，消除社会安全隐患，改善 2000 多户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) 《国务院关于加快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) 《项目实施方案》

2. 估算总额

本项目立项批复总投资为 90.0335 亿元，其中：征地补偿费 6.9487 亿元、拆迁补偿费 29.0113 亿元、市政基础设施建设费 1.4646 亿元、安置房建设工程费 37.3941 亿元、工程建设其他费 2.3987 亿元、预备费 5.3113 亿元、建设期利息 7.5048 亿元。项目直投资金 82.5287 亿万元，筹措方式为政府专项债券(不含建设期利息 7.5048 亿元)。

(二) 资金筹措方案

项目资金需求总额为 82.5287 亿元，项目资金筹措方式为政府专

项债券，2023 年资金需求 3 亿元，2024 年资金需求 10 亿元，2025 年资金需求 0.3487 亿元。项目政府专项债券资金已到位 69.18 亿元，目前资金已全部投入使用，主要用于征地补偿费、拆迁补偿费、市政基础设施建设费、安置房建设工程费、工程建设其他费等。

四、项目预期收益、成本及资金平衡情况

(一) 项目收益测算

北京市密云区穆家峪镇新农村柳林尺寸棚户区改造项目资金平衡收入测算为安置房购房款产生的收入及土地出让收入。

1. 安置房购房款产生的收入测算

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目回迁安置房购房款为 3.9005 亿元，购房款明细如下：

项目名称	位置	优惠购房款			成本购房款			总购房款 (万元)
		优惠购房 单价(万元 /平方米)	优惠购房 面积(平 方米)	总额	成本单价购 房面积(万 元/平方米)	成本单价 购房面积 (平方米)	总额 (万元)	
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	密云区穆家峪镇刘林池村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路	0.15	56500	8475	0.71	43000	30530	39005
	合计			8475			30530	39005

2. 土地出让产生收入测算

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 1.21 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 4.0%的预测楼面价为 1.25 万元/平方米，

用于资金平衡销售面积为 85.9969 万平方米（其中：批复销售面积为 52.8144 万平方米，预算国道南侧区域销售面积 33.1825 万平方米），资金平衡土地相关收益可产生收入为 107.4961 亿元（其中：预算国道南侧区域资金平衡土地相关收益可产生收入为 41.4781 亿元）。

情况说明：土地出让产生收入测算中，包括：新增项目土地上市用于资金平衡项目、销售面积收入 41.4781 亿元。根据密云区的相关政府会议纪要，为实现新农村刘林池棚户区改造项目资金平衡，计划在新农村刘林池棚户区改造项目 101 国道南侧拟新增项目中增加建筑面积 33.1825 万平方米。该地块现状基本是熟地状态，一级开发基本完成，产生的收益基本是净收益，根据目前该区域上市楼面单价可实现收益 41.4781 亿元，目前尚未形成完整的审批手续和依据。特此说明。

（1）基本假设及依据

项目地块位于北京市密云区穆家峪镇新农村、刘林池，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，按三宗地楼面价的权重测算，楼面单价为 1.21 万元/平方米。

北京市 2019-2021 年全市生产总值(GDP)增速分别为 6.10%，

1.20%，8.50%，近三年平均增速 5.27%。在 2022 北京市政府报告中预计 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，可用于资金平衡土地收益情况如下：

项目名称	位置	地块编号	用地面积（公顷）	容积率	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）
密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目	密云区穆家峪镇刘林池村域和新农村除前栗园村飞地以外的村域范围，北至站东路，南至潮河，西至行宫小区及檀营回迁小区，东至京承铁路	MY00-0400-0043	3.47	2.0	52.8144	1092161	1083561	1074961
		MY00-0400-0045	3.46	2.0				
		MY00-0103-6020	2.67	2.0				
		MY00-0103-6021	2.24	2.0				
		MY00-0103-6027	2.01	2.0				
		MY00-0103-6028	1.70	2.0				
	南面地块				33.1825			
	合计		15.55		85.9969	1092161	1083561	1074961

(二) 融资成本

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目直接投资规模为 82.5287 亿元，全部资金来源均为政府专项债券，建设周期为 5 年，即 2019 年至 2024 年。2023 年根据开发进度拟再发行债券 3 亿元，

主要用于征拆费用及建安工程款支付，本次发行 0.9 亿元，期限为 3 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%，项目预计还本付息约 93.0659 亿元，项目未产生收益前，项目融资还本付息由北京市密云区财政局统筹安排，预计还本付息情况如下：

密云区穆家峪镇新农村刘林池棚户区改造项目预计还本付息表

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
2019		330000		330000			2023 年、 2024 年、 2025 年 发行债 券预计 期限均 为 2 年， 假设融 资利率 为 2.70%
2020	330000	80000		410000	10725	10725	
2021	410000	26829.1493		436829.1493	12661	12661	
2022	436829.1493	254971.2096		691800.3589	13698	13698	
2023	691800.3589	30000	26829.1493	694971.2096	21097	47926	
2024	694971.2096	100000	330000	464971.2096	20229	350229	
2025	464971.2096	3486.64	130371.2096	338086.6400	12224	142595	
2026	338086.64		130000	208086.64	9149	139149	
2027	208086.64		208086.64		5589	213676	
合计		825287	825287		105372	930659	

（三）项目收益覆盖本息情况

项目债券募投项目收益为安置房购房款产生的专项收入和土地交易产生的收入，土地未交易前需要支付资金利息由北京市密云区财政局统一支付。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2019年开始腾退,2023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1.20。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	期末本金 余额	利息	本息合 计	土地入市 收入	安置房 销售收入	小计
2019	330000	330000		330000			
2020	80000	410000	10725	90725			
2021	26829.149 3	436829.14 93	12661	39490			
2022	254971.20 96	691800.35 89	13698	268669			
2023	30000	694971.20 96	21097	51097	1074961	39005	1113966
2024	100000	464971.20 96	20229	120229			
2025	3486.64	338086.64	12224	15711			
2026		208086.64	9149	9149			
2027			5589	5589			
合计	825287		105372	930659	1074961	39005	1113966
本息覆盖倍数	1.20						

(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，用合同约定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，为北京市密云区穆家峪镇新农村刘林池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。

