

# 2023 年北京市政府专项债券（四期） 延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整 治项目募投情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（四期），延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）发行 7 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。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1、整体情况

本项目位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村，共分为 3 个地块。其中，A 地块（小营村）位于延庆新城 05 街区；B 地块（石河营村）、C 地块（原石河营建材城及周边混合及商业用地，以下简称“石河营建材城”）位于延庆新城 06 街区。

项目四至范围为：

05 街区地块四至范围为：东至规划香水园路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街西段。

06 街区规划地块四至范围为：东至规划龙顺路，南至湖北东路，西至规划香水园路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地。

项目规划总用地面积 87.70 公顷，其中储备整理（城市建设用地）用地规模 70.68 公顷，同步实施整理（拆迁用地规模）

17.02 公顷。储备整理（城市建设用地）中，建设用地面积 38.39 公顷，代征绿地面积 8.44 公顷，代征道路面积 23.85 公顷。项目规划总建筑面积 75.58 万平方米，其中居住用途建筑面积 56.42 万平方米，商业建筑面积 15.44 万平方米，配套用途建筑面积 3.72 万平方米。

## 2、相关文件

（1）《北京市延庆区人民政府〈关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目有关事项〉的批复》

（2）《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）

（3）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规土（延）条整字 0001 号）

（4）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土延预〔2018〕18 号）

（5）《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》

（6）《北京市发展和改革委员会关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2020〕70 号）

（7）《北京市发展和改革委员会关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2022〕17 号）

## （二）募投项目情况

延庆区位于北京市西北部，是京津冀协同发展战略延伸至

京西北方向的桥头堡，也是 2022 年北京冬奥会的举办地之一。延庆区作为首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，紧抓紧抓“后世园、后冬奥”可持续发展机遇，全面打造延庆休闲度假商务区，不断推动文旅、体育、休闲等产业发展，推动将生态优势转化为绿色发展优势，持续提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。《延庆分区规划 2017-2035 年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带、两区、八廊、多点”的全域空间结构，一城即延庆新城。延庆新城距离北京中心城区约 70 公里，作为延庆区的公共服务中心、旅游服务中心、科技创新服务中心、国际生态文化展示交流中心、适当承接中心城区公共服务、高新技术研发功能的转移。本项目位于处于延庆新城几何中心位置，也是延庆新城妫河城镇服务发展轴的核心区域，正对北京市冰上训练中心，位于冬奥会场馆必经之路，是冬奥会的重要展示窗口。

延庆区 2020-2022 年分别实现一般公共预算收入 22.76 亿元、23.45 亿元、24.29 亿元，政府性基金收入分别为 2.47 亿元、6.88 亿元、5.75 亿元。

表 1 北京市延庆区财政数据

单位: 亿元

| 项目           | 2020 年 | 2021 年 | 2022 年 |
|--------------|--------|--------|--------|
| 地区生产总值       | 194.5  | 204.7  | 210.3  |
| 一般预算收入       | 22.76  | 23.45  | 24.29  |
| 政府性基金收入      | 2.47   | 6.88   | 5.75   |
| 其中: 国有土地出让收入 | 1.97   | 6.25   | 5.35   |
| 政府性基金支出      | 13.94  | 19.78  | 34.06  |
| 其中: 国有土地出让支出 | 9.69   | 9.66   | 12.32  |

## 二、经济社会效益分析

本项目是一项政治民生工程, 整体不以盈利为目的。项目位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村, 位于延庆中心城区, 是延庆区外来人口主要聚集地。通过本项目改造提升, 从根本上解决该区域存在的居住环境相对较差、市政配套设施不全等问题, 缓和人民日益增长的美好生活需求同不平衡不充分的发展之间的矛盾, 全面改善群众的居住环境, 提升居民的生活幸福感, 维护社会和谐稳定; 促进区域协调发展, 提升区域价值, 打造经济发展新引擎, 推动不断提升城市环境质量、人民生活质量、城市竞争力, 将产生很好的社会效益和经济效益。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### (一) 投资估算

#### 1. 编制依据

政策依据为《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】、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的意见》【国发办[2014]36 号】、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》【建房法[2016]19 号】、《北京市建设征

地补偿安置办法》【北京市人民政府令第 148 号】、《延庆县城规划区集体土地住宅房屋拆迁补偿安置工作指导意见》【延政发[2014]13 号】等。

## 2. 项目总投资估算

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目总投资估算为 89.3631 亿元。

表 2 项目总投资构成

单位：亿元

| 前期费用   | 征地费    | 拆迁费    | 安置房建设   | 市政建设   | 财务费用  | 其他费用   |
|--------|--------|--------|---------|--------|-------|--------|
| 0.6704 | 6.8707 | 40.588 | 23.3981 | 4.6702 | 4.408 | 8.7577 |

## 3. 资金筹措方案

本项目所需投资 89.3631 亿元，安置房购房款 16.1679 亿元，2021 年发行专项债券 31.92 亿元，2022 年发行专项债券 19.1129 亿元。2023 年计划发行政府专项债券 7 亿元，本期发行 3.80 亿元，用于征地拆迁等工作。项目建设剩余所需资金 15.1623 亿元由延庆区财政筹措解决。

本项目无收入期间债券利息需由区财政统筹政府性基金预算安排。项目采用棚户区改造模式，在改造完成后，最终达到“净地”条件，实现土地供应，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

### (二) 投资进度

截至 2023 年 2 月，本项目已累计完成投资 62.2987 亿元，其中前期费用 0.7609 亿元、拆迁费用 35.5579 亿元、征地费用 3.8647 亿元、安置房建设费用 17.3325 亿元、财务费用 3.5739

亿元、其他费用 1.2088 亿元。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### (一) 项目收益测算

##### 1. 项目收入情况

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金和安置房收入等。2019 年 11 月,《延庆分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》提出“按照首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位,认真履行保障首都生态安全政治责任,牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的发展理念,紧抓紧抓“后世园、后冬奥”可持续发展机遇,全面打造延庆休闲度假商务区,不断推动文旅、体育、休闲等产业发展,推动生态优势转化为绿色发展优势,持续提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量,实现更高水平、更可持续的发展。”

2021 年 1 月,《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出,“推动共建京张文化体育旅游带,加快延庆国家体育产业示范基地发展,建设国际级冰雪赛事和训练营地,打造以冰雪运动休闲,四季山水度假为主的世界知名冰雪小镇”,“深度发掘传承世园会遗产,办好园艺小镇,发展现代园艺、会议会展等产业”。

依据上述主要利好因素,为尽快回笼资金,降低项目开发成本,该项目采取阶梯式分地块入市策略,首期地块 YQ00-0006-0029 已于 2021 年 12 月完成入市,面积 23720 平米,

挂牌单价为 16442 元/平米，成交金额 3.9 亿元。后续按住宅 25000 元/平米、商业 20000 元/平米预计土地入市收入。土地出让收入金额总计 91.98 亿元，预计将于 2023 年、2024 年陆续收回。

## 2. 项目成本及损益情况

①基本假设条件及依据：本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目出让土地实现。主要依据为《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》。

②本项目实施方案显示：预计居住用地政府土地收益楼面单价为 1,500 元/平方米，商业用地政府土地收益楼面单价为 1,300 元/平方米。

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（延）条整字 0001 号】，项目可用于资金平衡的用地面积约 17.94 公顷，规划建筑面积 40.41 万平方米；其中二类居住用地约 10.61 公顷，规划建筑面积约 26.38 万平方米；商业用地约 7.33 公顷，规划建筑面积约 14.03 万平方米。

政府计提资金：居住用地政府计提资金=规划住宅建筑面积×收益楼面单价=26.38 万平方米×1500 元/平方米=39570 万元；商业用地政府计提资金=规划商业建筑面积×收益楼面单价=14.04 万平方米×1300 元/平方米=18252 万元。政府计提资金=居住用地计提+商业用地计提=3.957 亿元+1.8252 亿元=5.7822 亿元。

## (二) 资金测算平衡情况

### 1. 融资成本分析

本项目 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）发行方政府再融资专项债 31.92 亿元，期限 7 年，发行利率 3.31%，利息费用 7.3959 亿元；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）发行方政府再融资专项债 2.63 亿元，期限 5 年，发行利率 2.65%，利息费用 0.3485 亿元；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）发行方政府再融资专项债 6.3429 亿元，期限 5 年，发行利率 2.75%，利息费用 0.8721 亿元。根据本项目建设进度及资金募集计划，2022 年北京市政府专项债券（十五期）实际发行地方政府专项债 10.34 亿元，期限 3 年，发行利率 2.45%，调减 2022 年北京市政府专项债券（十五期）债券资金 0.20 亿元，所调整的债券资金的利息及付息服务费，调整前由本项目承担，预计利息 0.7465 亿元，本息合计共计 10.8865 亿元。2023 年计划发行政府专项债券 7 亿元（其中本次拟发行政府专项债券 3.8 亿元），期限 3 年，发行利率 2.8%（发行利率接近 5 个工作日的国债收益率平均值 2.65%上浮 15BP 考虑）。本项目应付融资本息共计 67.8684 亿元，具体情况如下表所示：

表 4 应付融资本息情况

单位：亿元

| 序号 | 年度                        | 本金金额    | 融资利率  | 期限  | 应付利息   | 还本付息合计  | 备注 |
|----|---------------------------|---------|-------|-----|--------|---------|----|
| 1  | 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期） | 31.9200 | 3.31% | 7 年 | 7.3959 | 39.3159 |    |



| 序号 | 年度                        | 本金金额    | 融资利率  | 期限   | 应付利息   | 还本付息合计  | 备注         |
|----|---------------------------|---------|-------|------|--------|---------|------------|
| 2  | 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）  | 2.6300  | 2.65% | 5 年  | 0.3485 | 2.9785  |            |
| 3  | 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期） | 6.3429  | 2.75  | 5 年  | 0.8721 | 7.2150  |            |
| 4  | 2022 年北京市政府专项债券（十五期）      | 0.2000  | 2.45% | 3 个月 | 0.0012 | 0.0012  | 本金已调整至其他项目 |
| 5  | 2022 年北京市政府专项债券（十五期）      | 10.1400 | 2.45% | 3 年  | 0.7453 | 10.8853 |            |
| 6  | 2023 年北京市政府专项债券（四期）       | 3.8000  | 2.8%  | 3 年  | 0.3192 | 4.1192  |            |
| 7  | 2023 年拟发行债券               | 3.2000  | 2.8%  | 3 年  | 0.2688 | 3.4688  |            |
| 8  | 合计                        |         |       |      | 9.9510 | 67.9839 |            |

注：1. 2022 年北京市政府专项债券（十五期）于 2022 年 6 月下旬发行，2022 年 9 月下旬调减 0.20 亿元至南菜园 1-5 巷棚户区改造和环境整治项目，本项目按承担 3 个月融资利息计算。

2. 2023 年拟发债利率按照近 5 个工作日的国债收益率平均值 2.65%上浮 15BP 考虑。

## 2. 资金测算平衡

本项目以国有土地使用权出让收入为收益来源，可累计实现上市收入 91.98 亿元，扣除政府计提资金 5.7822 亿元，可用于支付项目的资金净收入 86.1978 亿元，对融资本息的覆盖率可达到 1.27 倍。同时依据实施方案测算，考虑安置房回款 16.1679 亿元，对项目总投资的覆盖倍数约为 1.15 倍，能够满

足资金筹措充足性的要求。

### 3. 压力测试

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下浮 5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.20 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 5 压力测试情况

单位：亿元

| 序号 | 项目           | 净收入     | 净收入下浮 5% |
|----|--------------|---------|----------|
| 1  | 用于平衡资金的收入    | 86.1978 | 81.8879  |
| 2  | 债券本息         | 67.9839 | 67.9839  |
| 3  | 本息覆盖倍数 (1/2) | 1.27    | 1.20     |
| 4  | 整体平衡倍数       | 1.15    | 1.10     |

## 五、项目风险控制

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及金融风险、收益实现规模与预期存在差异的风险、收益专项用于偿债的操作风险、利率波动风险。为控制项目风险，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，积极加强对工程建设项目管理，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；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；加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。

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

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。