

2023 年北京市政府专项债券（四期）

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目专项债券募投情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债（四期），延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(以下简称“本项目”)发行 3.5 亿元，期限 5 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、情况简介

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(以下简称“本项目”)位于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村，2019 年世园会、2022 年冬奥会、中关村长城脚下的创新家园三大引擎给康庄镇带来了前所未有的发展机遇，而棚户区范围内现状基本为破旧宅基地与老旧商业街，现状房屋基本为农民居住用房，周边市政配套设施不完善，交通不便，房屋改扩建情况严重，居住环境脏乱差问题严重，亟待改善环境，与康庄镇整体规划不符，需要进一步实施改造。

在此背景下，正式提出延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目，并于 2019 年取得立项批复。项目四至为

东至康张路，南至西官路，西至兴隆商业街，北至京包铁路。项目规划用途为居住、多功能、商业、教育用地等。项目规划总用地面积约为 48.53 公顷，规划总建筑规模约为 51.36 万 m^2 ，其中安置房用地面积 10.28 公顷，建筑面积 18.51 万 m^2 。

2、相关文件

1、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 0005 号）；

2、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）21 号）；

3、北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）（2019）60 号）；

4、北京市交通委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函（2019）1092 号）；

5、北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字（2020）76 号）；

6、北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函（2020）0010 号）；

7、北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（延）综审函〔2020〕0007号）；

8、《建设项目选址意见书》（2020规自（延）选字0006号）；

9、建设项目环境影响登记表；

10、北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）水影响评价报告书的审查意见》（京水评审〔2021〕36号）；

11、《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字0014号）；

12、《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字0020号）。

（二）项目募投基本情况

1、项目所处区域情况

2020-2022年，延庆区分别实现地区生产总值194.5亿元、204.7和210.3亿元，一般公共预算收入22.76亿元、23.45亿元和24.29，整体经济势头保持稳步增长。

表 1-延庆区 2020-2022 年财政经济数据表

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	5.57
其中：国有土地出让收入	1.97	6.25	5.53
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
-------------	------	------	-------

2、项目情况

表 2-项目概况表

金额单位：万元

项目名称	四至	建筑规模 (万平方米)	总投资	本期计划申请 专项债券规模	项目 实施方
延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目	东至康张路,南至西官路,西至兴隆商业街,北至京包铁路	51.36	464,069.00 (含审计费、两税两费以及大王庄、小曹营村拆迁安置 12 亿元成本费)	35,000.00	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司

本项目所在的棚改项目主要为居住、多功能、商业、教育用地等。

项目规划总用地面积约为 48.53 公顷,规划总建筑规模约为 51.36 万 m²,其中安置房用地面积 10.28 公顷,建筑面积 18.51 万 m²。经营性地块占地 17.24 公顷,可用于的经营性建设规模 30.02 万 m²,预计 2023 年上市。

(1) 项目进展情况

① 拆迁情况

截止目前,项目区内个人宅基地、国有非宅及危改康居办个人承租公房及铁路家属院自管产房屋已全部完成签约拆除工作;部队家属院 66399 部队已整编改制为特警学院下属单位,需 66399 部队与上级单位对接请示部队家属院腾退事宜。

②征地情况

截止目前，征地批复已取得，征地补偿及人员安置费已拨付，正在办理结案相关工作。

③安置房情况

本项目建设安置房 1999 套，回迁安置约 1840 套。总建筑面积 286836.79 平方米，其中地上总建筑面积 185060.35 平方米，地下总建筑面积 101776.44 平方米。项目安置房 34 栋主楼，共分为 6 个标段进行建设施工。项目所有主楼已完成主体结构封顶，有 13 栋配套楼完成主体结构施工；所有主楼斜屋面施工已基本完成；屋面瓦施工完成 90%，外墙保温完成；外墙涂料施工完成约 50%。

(2) 项目资金到位及使用情况

本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债券 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023 年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债券全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 亿元。

本次申请 2023 年地方专项债券资金 3.5 亿元，用于该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作。

二、绩效目标

北京城建兴华康庆房地产开发有限公司作为本项目的实施主体，

组织实施棚改工作。主管单位为延庆区康庄镇人民政府。安置房建设于2021年1月开工，现阶段项目所有主楼已完成主体结构封顶，有13栋配套楼完成主体结构施工；所有主楼斜屋面施工已基本完成；屋面瓦施工完成90%，外墙保温完成；外墙涂料施工完成约70%。目前征地已批复，征地补偿及人员安置费已拨付，正在办理结案相关工作。预计2023年地块入市。

三、项目投资方案及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目完成后的土地出让净收入为基础，政策依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0005号）；

北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）[2019]60号）；

《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字0014号）、《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字0020号）等相关文件，结合项目的建设期，近几年周边可出让用地价格政策性资金，政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

2、估算总额

本项目总投资由两部分构成，根据 2017 年 1 月 6 日北京市人民政府出具的《关于研究京张铁路、京沈客专征地拆迁等工作的意见》，为确保京张铁路建设顺利推进，同时也切实改善村民居住生活条件，原则同意将康庄镇大王庄、小曹营两村纳入本改项目实施整村拆迁，涉及的资金成本纳入棚改成本，涉及资金约 12 亿元。根据 2021 年 9 月 6 日北京市发改委批复的重新核准批复的立项报告书，本项目总投资估算 34.4069 亿元，直接投资包括：前期费用 0.7364.00 亿元，征地费用 2.9769 亿元，拆迁费用 8.5257 亿元，市政基础设施建设费 0.8367 亿元，其他费用 0.3191 亿元，安置房建设 18.129 亿元，财务费用 2.3958 亿元，审计费 0.0678 亿元，两税 0.4195 亿元。合计项目总投资为 46.4069 亿元。

（二）资金筹措方案

本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债券 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023 年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债券全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债券 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 亿元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

2023 年拟安排政府专项债资金 3.5 亿元，依据测算基准日前五个工作日的记账式国债利率增加 15BP 测算，预计利率为 2.7%，期限 3 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

本项目收益主要来源于土地上市及安置房回购款。

1、土地上市收益

近三年延庆区有三宗住宅用地成交案例，其中最近期 2021 年 10 月入市的北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目土地入市单价为 16442 元/m²。根据北京市城市地价动态监测网检测结果显示，2019 年地价环比增长率约为 2.17%，2020 年地价环比增长率约为 7.26%，2021 年地价环比增长率约为 3.67%。可以看出近三年土地地价增速约为 4%。根据 2021 年成交单价 16442 元/m² 预测到本项目 2023 年入市时，地价约为 17783 元/m²。考虑到选取的案例位于延庆城区，而康庄镇距延庆城区约 10km，但康庄作为延庆门户，同时随着京张铁路的建成通车，在项目改造完成后，区域价值也得到提升。因此根据评估中区位价值修正方法综合考虑进行修正后，预期本项目入市时，土地入市单价约 1.65 万元/平方米，经营性地块建筑规模为 30.02 万平米，总收入约 49.533 亿元，扣除政府计提农田教育、保障房等计提资金，可用于还款的收益约 47.3926 亿元，具体见下表：

表 6-地块可出让建筑面积楼面价格表：

单位：公顷、万元/平方米、万元

规划用途	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万m ²)	上市 年份	预计单价 (万元/m ²)	预计单价测算 (万元)	政府计提资 金(万元)	上市总 收益 (万元)
经营性用地 (R2、F3)	17.24	30.02	2023	1.65	495,330.00	21,404.00	473,926

2、安置房回购

本项目安置房回购包括了大王庄、小曹营以及一、二、三街村的安置房回购，其中大王庄村安置面积约 10.1 万平米，小曹营安置面积约 2.6 万平米，一、二、三街村安置面积约 18.51 万平米。根据签约统计情况，安置房购房款共计 9.9827 亿元。

因此本项目可用于还款的总收益约 57.3753 亿元。

（二）融资成本

本项目预计总投资额 46.4069 亿元。2022 年前政府预算安排资金 27.3484 亿元；2022 年安排资金 6.7843 亿元，包括已到位地方政府专项债 4.2 亿元和政府预算安排资金 2.5843 亿元；2023 年拟安排资金 12.2742 亿元，其中政府预算安排资金 17.142 亿元；政府专项债全年拟申请 10.56 亿元，本次申请政府专项债 3.5 亿元，后续计划发行政府专项债 7.06 亿元。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

2023 年拟申请政府专项债资金 3.5 亿元，依据测算基准日前五个工作日的记账式国债利率增加 15BP 测算，预计利率为 2.7%，期限 3 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。其他资金都为政府预算安排资金。

具体如后表所示：

表 6-本次新增专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金 金额①	本期新增 本金②	本期偿还 本金③	期末本金 金额④	融资利 率⑤	应付利息 ⑥	到期还本 付息金额 ⑦
	=上期④			=①+②		=④*⑤*3	=③+⑥

3 年		35,000.00	35,000.00	35,000.00	2.7%	2,835.00	37,835.00
合计		35,000.00	35,000.00	35,000.00		2,835.00	37,835.00

表 7-项目融资明细表

金额单位：万元

序号	年度	期初本金金额	期末本金金额	融资利率	应付利息	期限	还本付息合计
1	2022 年以前政府预算安排资金	273,484.00	273,484.00				273,484.00
2	2022 年募投专项债券（第十六期）	20,000.00	20,000.00	2.7%	540	5（1 年还）	20,540.00
3	2022 年调整专项债券（第十五期）	22,000.00	22,000.00	2.45%	1617	3 年	23,617.00
4	2022 年政府预算安排资金	25,843.00	25,843.00				25,843.00
5	本次申请地方政府专项债	35,000.00	35,000.00	2.7%	2,835.00	3 年	37,835.00
6	后续计划发行政府专项债	70,600.00	70,600.00				70,600.00
7	预计 2023 年政府预算安排资金	17,142.00	17,142.00				17,142.00
合计		464,069.00	464,069.00				469,061.00

（三）预测项目收益覆盖本息情况

1、预测项目收益覆盖本息情况

债券募投项目收益来源为所在延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目土地交易及安置房回购产生的现金流入，结合项目后续投资情况，以及不同环境情况下进行压力测试（总收益 90%和 80%）进行分析。具体见下表。

表 8-项目收益覆盖本息汇总表：

单位：万元

序号	项目	收入 100%测算	收入 90%测算	收入 80%测算	计算过程
1	土地出让总收入	495,330.00	445,797.00	396,264.00	1
2	政府计提资金	21,404.00	19,263.00	17,123.00	2
3	安置房回购收入	99,827.00	99,827.00	99,827.00	3
4	可用于还款总收益	573,753.00	526,361.00	478,968.00	4=1-2+3
5	项目总投资	464,069.00	464,069.00	464,069.00	5
6	2022 年以前到位资金	273,484.00	273,484.00	273,484.00	6=7
7	政府预算安排资金	273,484.00	273,484.00	273,484.00	7
8	2022 年安排资金	67,843.00	67,843.00	67,843.00	8=9+10+11
9	募投专项债券（第十六期）	20,000.00	20,000.00	20,000.00	9
10	调整专项债券（第十五期）	22,000.00	22,000.00	22,000.00	10
11	政府预算安排资金	25,843.00	25,843.00	25,843.00	11
12	2023 年拟安排资金	122,742.00	122,742.00	122,742.00	12=13+14+15
13	本次申请政府专项债-2023 年	35,000.00	35,000.00	35,000.00	13
14	后续计划发行政府专项债	70,600.00	70,600.00	70,600.00	14
15	预计 2023 年政府预算安排资金	17,142.00	17,142.00	17,142.00	15
16	地方政府专项债利息	4,992.00	4,992.00	4,992.00	16
17	项目总债务融资本金合计	464,069.00	464,069.00	464,069.00	17=6+8+12
18	项目总债务融资本息合计	469,061.00	469,061.00	469,061.00	18=16+17
19	债券存续期内项目总收益/项目总投资	1.24	1.13	1.03	19=4/5
20	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.22	1.12	1.02	20=4/18
21	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.24	1.13	1.03	21=4/17

（四）总体评价

综上所述，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益的预测，项目总收益 57.3753 亿元，融资本息 46.9061 亿元，项目总收益覆盖项目总债务融资本息倍数为 1.22 倍，可实现项目收益和融资自求平衡。

五、项目控制风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、财务及融

资风险、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。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专项债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

本项目用地手续方面已完成征地批复，正在办理结案相关工作；项目安置房 34 栋主楼，所有主楼已完成主体结构封顶，有 13 栋配套楼完成主体结构施工，按预期陆续施工。根据现行市场行情预测了本项目收益，项目总收益 57.3753 亿元，融资本息 46.9061 亿元，项目总收益覆盖项目总债务融资本息倍数为 1.22 倍，可实现项目收益和融资自求平衡。

北京城建兴华康庆房地产开发有限公司

2023 年 2 月 27 日