

2023年北京市政府专项债券（四期） 张郭庄村棚户区改造土地开发项目 专项债券项目募投情况

本次北京市发行的2023年北京市政府专项债券（四期），张郭庄村棚户区改造土地开发项目（以下称为“本项目”）发行9.00亿元，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，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

根据北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室《北京市棚户区改造和环境整治工作会议纪要》（第12期），丰台区长辛店镇张郭庄村棚户区改造土地开发项目按照整体平衡、分片区实施的原则，分为A、B、C区。

本项目于2018年分别于取得《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]452号）及《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453号）。

《关于丰台区长辛店镇张郭庄村C区棚户区改造土地开发项目核准的批复》尚未取得。

本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）张郭庄村、李家峪村，总占地面积约328.41公顷，其中：张郭庄村四至范围：东至永定河，南至长辛店村、西至太子峪村、北至东河沿村；李家峪村四至范围：东至

太子峪村，南至张家坟村、西至云岗、北至辛庄村。项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划(2004年—2020年)》的规划要求。本项目的建设将解决丰台区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

2、相关文件

(1)《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》(国发[2013]25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》(国办发[2014]36号)；

(3)北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》(京政办发[2011]1号)；

(4)《北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案》[京建拆(2009)450号]

(5)《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》[京金融(2014)142号]；

(6)《市重大项目办关于印发“北京市2015年棚户区改造和环境整治项目调整计划”的通知》(京重大办[2015]81号)；

(7)《关于北京市丰台区长辛店镇FT00-0204-6005等地块控制性详细规划的批复》(京规划国土函[2017]970号)；

(8)《关于北京市丰台区长辛店镇FT00-0204-6124等地块控制性详细规划的批复》(京规划国土函[2017]969号)

(9) 《关于授权张郭庄A、B、C区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》(丰政函[2017]237号)、(丰政函[2017]238号)、(丰政函[2017]239号)

(10) 《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)》(2017规(丰)条整字0004号、2018规(丰)条整字0001号)

(11) 《关于丰台区长辛店镇张郭庄村A、B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》(京发改(核)[2018]453)、(京发改(核)[2018]452)

(12) 《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》(京发改(核)[2020]271号)

(13) 《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A、B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》(京发改(核)[2020]271、272号)

(二) 募投项目情况

本项目位于北京市丰台区,丰台区2020-2022年分别实现一般预算收入127.77亿元、140.04亿元和137.60亿元,政府性基金收入分别为218.70亿元、211.02亿元和264.80亿元。

表1: 北京市丰台区2020-2022年财政经济数据

单位: 亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	1848.50	2009.70	1169.87
一般预算收入	127.77	140.04	137.60
政府性基金预算收入	218.70	211.02	264.80
政府性基金预算支出	236.51	222.20	286.80

1、项目主体资格

表2：实施主体情况

名称	北京中建方程投资管理有限公司
统一社会信用代码	91110106MA001YDB8U
住所	北京市丰台区大灰厂东路槐树岭 4 号院 97 幢 5 层 512、513、514、515 室
法定代表人	杨洪禄
注册资本	人民币 62500 万元
成立日期	2015 年 11 月 13 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发、投资管理、项目投资、投资咨询；企业管理服务；企业管理咨询；规划管理。

2、项目建设内容

本项目建设地点位于丰台区北宫镇（原长辛店镇）张郭庄村、李家峪村，本项目总用地面积约 328.41 公顷，其中建设用地面积 62.03 公顷，代征用地 99.48 公顷；同步实施整理用地主要为李家峪村，用地规模约 166.9 公顷。

其中：张郭庄村四至范围：东至永定河，南至长辛店村、西至太子峪村、北至东河沿村；李家峪村四至范围：东至太子峪村，南至张家坟村、西至云岗、北至辛庄村。本项目总建筑规模约为 107.61 万平方米，建设内容为住宅及配套、基础教育、公交场站、商业、公建等，其中安置房建筑规模 34.37 万平方米，经营性建筑规模约 58.57 万平方米，其他非经营公共配套建筑规模 14.67 万平方米。市政基础设施包括：道路 3.17 公里、给排水及中水 3.17 公里、供电工程 3.17 公里。本项目需进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设。本项目采用货币补偿和实物安置相结合的方式。

项目实施方案于 2016 年 3 月 3 日过丰台区重大办会议审议(丰重办会(2016)2 号)，由北京中建方程投资管理有限公司按程序实施。项目已经完成交评、安置房水评、安置房环评、地灾、压覆矿、安置房地块考古勘探以及项目立项核准工作，并已经取得相关单位的批复，其中张郭庄 A 区征地工作已结案。

张郭庄村住宅总共 948 户，目前累计签约 926 户，签约率 98%；李家峪村住宅总共 362 户，累计已签约 353 户，签约率 98%，滞留户有 31 户。

安置房工程共计 33 栋住宅楼，总建筑面积约 51 余万平米，合同总金额 30 亿元，可提供 4112 套住房，安置村民约 6000 人。

安置房一标：2021 年 5 月底开工，共 12 栋高层。目前外立面完成，室内初装修完成，精装修开始施工。

安置房二标：2019 年 6 月开工，共 9 栋高层。目前室内湿作业完成，橱柜、洁具安装。

安置房三标：2021 年 10 月底开工，共 12 栋高层。目前地下结构完成，地上结构正在施工。

3、项目资金到位情况

本项目总投资约为 156.95 亿元，目前已到位资金 97.54 亿元。其中，资本金 24.32 亿元，财政投入资金 48.84 亿元，已发行 2022 年北京市地方政府再融资专项债券(十二期)融资 22.38 亿元，2022 年北京市政府专项债券(十五期)融资 2.00 亿元，其余资金由区财政统筹安排。

二、经济社会效益分析

本项目范围内为典型的棚户区，村、居民住宅密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，严重影响丰台区新城南部地区整体

城市景观和环境，村、居民长期以来多次上访寻求改变现有环境。本项目的实施符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益。

三、项目整体投资估算及资金筹措方案

依据《项目阶段性成本审计报告》，项目总投资为 156.95 亿元，包括前期费用、征地补偿费、市政建设费、其他费用、安置房建设成本、财务费用等，具体明细如下：

表3：项目投资明细预算

单位：万元

序号	内容	金额（万元）
1	前期费用	8912.76
2	征地补偿费用	275773.40
3	拆迁补偿费用	877451.99
4	安置房综合成本	206715.52
5	市政基础建设费用	18742.45
6	其他费用	8995.78
7	财务费用	149084.57
8	利润	111727.35
9	审计费	618.98
10	两税两费	23916.03
11	经营性配套收入	-65310.34
12	剩余房源预计收入	-47142.90
13	合计	1569485.59

项目资金筹措方式为实施主体通过专项债券、自筹、财政统筹安排等方式。本项目总投资约为 156.95 亿元，已投资 97.54 亿元，其中：资本金

24.32 亿元，财政投入资金 48.84 亿元，已发行 2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十二期）融资 22.38 亿元，2022 年北京市政府专项债券（十五期）融资 2.00 亿元，其余资金由区财政统筹安排。

2023 年拟发行债券金额为 9.00 亿元，用于项目安置房工程款、安置房二类费用和供电工程、腾退补偿款、迁坟费用、前期费用、基础设施建设费、其他费用等。

项目建设期间（无收益期间）付息及手续费还款来源均由区财政统筹安排。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

项目债券募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，具体情况如下：

1、安置房销售产生的净现金流入：

本项目规划安置房建筑规模 34.37 万平方米。预计实现安置房累计销售收入 11.93 亿元，其中安置房指标内销售收入 10.99 亿元（指标内建筑面积 27.48 万平方米，控制面积区位单价 4,000.00 元/平米）；安置房指标外销售收入 0.94 亿元（指标外建筑面积 1.57 万平方米，超控制面积区位单价 6,000.00 元/平方米）。

2、土地出让产生的净现金流入：

（1）基本假设及依据

项目地块位于北京市丰台区，经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取北京市丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块 R2 二类居住用地、北京市丰台区长辛店镇张家坟村 15-1、21-5 地块 R2 二类居住用地、北京市丰台区北官

镇东河沿村棚户区改造项目 FT00-0202-0011 地块 R2 二类居住用地的 3 个案例作为参考上述土地出让价格。

北京市 2018-2022 年全市生产总值 (GDP) 增速可按可比价格计算分别为 6.2%、6.2%、1.2%、8.5%、0.7%，近 5 年平均增速 4.56%。在北京市政府工作报告中预计 2023 年增速为 4.5%以上，此次预测近 5 年增速与 2023 年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速为 4.5%。

(2) 已上市土地出让产生的净现金流入

北京市丰台区长辛店张郭庄村 A 区 FT00-0203-6145、FT00-0203-6159 地块用地性质 R2 二类居住用地，总占地面积 7.44 公顷，规划建筑面积 17.11 万平方米。2021 年 4 月 22 日已上市交易，2021 年 5 月 11 日完成交易，成交价格为 62 亿元。

(3) 未上市土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自 2023 年开始陆续挂牌交易，3 年内全部出让完毕。结合项目周边 2021-2022 年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，分别以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 100%，90%，80%的比例计算土地价格的增长，以专项债券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，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况分别为 56.59 亿元、56.42 亿元、56.26 亿元。

(二) 融资成本

按照项目建设进度及资金募集计划，2023 年拟通过发行专项债融资 9.00 亿元，期限为 3 年，假设融资利率 2.78%（假设以 2023 年 2 月 7 日为测算日，以测算日前 5 个工作日三年期国债收益率平均值上浮 25BP，三年

期国债的测算利率为 $2.53\%+0.25\%=2.78\%$ ），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，本期专项债券预计到期本息累计为 9.75 亿元；加上已融资本息 26.17 亿元，预计债券到期本息累计 35.92 亿元。

表4：本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2023	243,800.00	90,000.00	-	333,800.00	2.45%-2.78%	5,973.10	5,973.10
2024	333,800.00	-	-	90,000.00	2.45%-2.78%	8,475.10	8,475.10
2025	333,800.00	-	243,800.00	90,000.00	2.45%-2.78%	8475.10	252,275.10
2026	90,000.00	-	90,000.00	0.00	2.45%-2.78%	2,502.00	92,502.00
合计	-	90,000.00	333,800.00	-	-	25,425.30	359,225.30

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

（三）项目资金测算平衡表

本期债券募投项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。

根据《关于授权张郭庄 A 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]237 号）、《关于授权张郭庄 B 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]238 号）、《关于授权张郭庄 C 区棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（丰政函[2017]239 号）、《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)》（2017 规（丰）条整字 0004 号、2018 规（丰）条整字 0001 号）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村 A 区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京

发改（核）[2018]452）、《关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）[2018]453）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村A区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]271号）、《北京市发展和改革委员会关于丰台区长辛店镇张郭庄村B区棚户区改造土地开发项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]272号）文件等相关政策，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：按2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%即3.6%的比例计算土地价格的增长情况下，本息覆盖倍数为3.62。如下表：

表5：项目收益与融资平衡情况表

单位：万元

年度	融资本息支付			项目收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	实物安置取得的补差价款收入	小计
2023	-	5,973.10	5,973.10	809,066.77	119,326.00	928,392.77
2024	-	8,475.10	8,475.10	373,552.03	-	373,552.03
2025	243,800.00	8,475.10	252,275.10	-	-	-
2026	90,000.00	2,502.00	92,502.00	-	-	-
合计	333,800.00	25,425.30	359,225.30	1,182,618.80	119,326.00	1,301,944.80
投资覆盖倍数		0.83				
本息覆盖倍数		3.62				

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

（四）压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2023 年北京市 GDP 预期增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：按自融资开始日起当年开始土地挂牌交易，且全部于 3 年内出让完毕，按以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 100%比例、90%比例、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 3.63 至 3.62。如下表：

表6：压力测试情况表

单位：万元、倍

项目	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5% 的 100%测算	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5% 的 90%测算	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5% 的 80%测算
用于资金平衡相关 收益	1,305,189.94	1,303,567.37	1,301,944.80
融资本息合计	359,225.30		
项目总投资	1,569,485.59		
投资覆盖倍数	0.83	0.83	0.83
本息覆盖倍数	3.63	3.63	3.62

（五）总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的张郭庄村棚户区改造土地开发项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 80%比例计算土地价格的生长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入总额 130.19 亿元，能够合理保障偿还项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目收益与融资自求平衡情况经北京德众会计师事务所有限公司评价并出具相应报告，不能偿还的风险较低。

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

基于财政部对地方政府发行项目收益与融资自求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，为项目提供足够的资金支持，保证项目顺利施工。预期项目获得的收入能够合理保障偿还融资本息，充分满足债券还本付息的要求，实现项目收益和融资平衡。