

2023 年北京市政府专项债券（四期）  
房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和  
环境整治项目  
项目募投情况

北京住总京房房地产开发有限公司  
2023 年 2 月 28 日

# 目录

一、项目基本情况 .....	1
(一) 相关规划 .....	1
(二) 募投项目情况 .....	2
二、经济社会效益分析 .....	3
(一) 经济效益分析 .....	3
(二) 社会效益分析 .....	4
三、项目投资估算及资金筹措方案 .....	4
(一) 投资估算 .....	5
(二) 资金筹措方案 .....	5
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况 .....	7
(一) 项目收益测算 .....	8
(二) 融资成本 .....	9
(三) 项目收益覆盖本息情况 .....	9
(四) 总体评价 .....	10
五、项目风险控制 .....	10
(一) 影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施 .....	10
(二) 影响社会稳定的风险及控制措施 .....	12
(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施 .....	12
六、总体评价 .....	13

2023 年北京市政府专项债券（四期）房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目申请发行 2023 年北京市政府专项债券 10.00 亿元，本年采取分批发行方式，第一批已发行 0.46 亿元，本期发行 4.00 亿元，期限 3 年，之后陆续分批发行 5.54 亿元。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

本项目位于房山区琉璃河镇西部，分为六个片区同步实施，涉及泃城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5 个村及燕琉公司、窗纱厂等国有单位。项目总占地 235.31 公顷，其中规划中心区范围内 192.66 公顷（国有土地 13.01 公顷、集体土地 179.65 公顷），同步实施整理建设用地 42.65 公顷。项目规划总建筑面积 203.64 万 m<sup>2</sup>，其中回迁安置房建筑面积 42.2 万 m<sup>2</sup>、出让地块总建筑面积 145.47 万 m<sup>2</sup>。

表 1 项目整体指标情况

实施范围整体			用地面积	地上建筑面积 (万m²)	备注
			(公顷)		
建设用地	①可出让土地	居住用地	60.54	104.40	
		商业用地	19.37	37.02	
		多功能用地	2.13	4.05	
		小计	82.04	145.47	
	②安置房		28.64	42.20	
	③非经营性用地		19.63	15.53	
	④畸零地（居住）		0.30	0.45	
	合计		130.61	203.64	
代征地	①绿化用地		22.75		
	②道路用地		36.53		
	③水域用地		2.77		
	合计		62.05		
规划中心区范围内合计			192.66	203.64	
同步实施整理建设用地			42.65		
总计			235.31	203.64	



## （二）募投项目情况

表 2 项目概况

项目名称	项目概况		项目 总投资 (亿元)	计划发行 债券规模 (亿元)	棚改主 管部门	项目 实施方
	项目范围	用地面积 (公顷)				
房山区琉璃河镇中心区洄城等 5 村棚户区改造和环境整治项目	本项目位于房山区琉璃河镇西部，东至京广铁路，南至规划南环路，西至规划京保公路新线，北至规划岳窑路，涉及洄城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5 个村	235.31	110.67	90.81	北京市房山区住房和城乡建设委员会	北京住总京房房地产开发有限公司

根据北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2017〕19 号），本项目已纳入 2017 年棚改实施计划，并于 2017 年 7 月 11 日授权北京住总京房房地产开发有限公司为实施主体（房政函〔2017〕270 号至 275 号）。本项目实施方案于 2017 年 10 月 12 日北京市房山新城规划建设管理委员会审议通过（房新城纪要〔2017〕39 期）。

表 3 项目公司情况

名称	北京住总京房房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110111MA00DPHR59
住所	北京市房山区琉璃河镇洄城村委会北 470 米
法定代表人	杨庆改
注册资本	24.00 亿元
成立日期	2017 年 4 月 19 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	专业承包；销售商品房；从事房地产经纪业务；物业管理；机动车公共停车场经营管理；企业管理咨询（中介除外）；投资管理；资产管理。（企业依法自主选择经营项目，开展经营活动；依法须经批准的项目，经相关部门批准后依批准的内容开展经营活动；不得从事本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

#### 1、北京市区域经济

北京市具有很好的经济发展基础条件，第三产业发达，支柱产业多元，经济抗风险能力强，主要经济指标均处于全国各省（自治区、直辖市）前列。2022年，全市一般公共预算收入累计完成5714.30亿元，按财政部要求扣除留抵退税因素后，实现同口径增长2.60%。其中，税收占比为85.20%，收入质量（税收收入占财政收入比重）继续保持全国第一。

北京市作为全国的政治、经济和文化中心，积聚了大量的物质和文化资源，吸引了国内外众多大型企业落户北京，优越的区位优势和多年发展的积累，使得北京市具有中央经济和总部经济的特征。北京市财政实力雄厚，财政收入稳定性强。近年来随着供给侧结构性改革进一步推进，北京市的经济稳步发展。

#### 2、房山区区域经济

房山区地处北京西南，辖区总面积2019平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一，下辖28个乡镇（街道）、459个行政村、210个社区居委会。

房山区历史悠久，素有“人之源”、“城之源”和“都之源”的美誉，举世闻名的周口店“北京人”遗址是人类文明的发祥地。3000多年历史的琉璃河西周燕都遗址被史学界视为北京古代城市发展的起点；房山生态环境优越，境内有中国房山世界地质公园，华北地区最古老的原始次生林上方山国家森林公园、北方规模最大的石花洞、银狐洞等岩溶洞群。未来，房山区将坚持以新时代首都发展为统领，



在“五子”联动中找准定位、展现作为，落实“三区一节点”功能定位，更好统筹疫情防控和经济社会发展，更好统筹发展和安全，着力保障和改善民生，有效防范化解重大风险，推动全面从严治党向纵深发展，志存高远、高厚薄发，全力建设红色房山、活力房山、精致房山、大美房山、平安房山、幸福房山，接续谱写“一区一城”新房山现代化建设新篇章。2020-2022年，房山区分别实现一般公共预算收入75.02亿元、85.53亿元和92.00亿元，同比增长7.56%。

表4 2020-2022年房山区本级财政收支状况

项目	2020年	2021年	2022年
地区生产总值（亿元）	820.64	818.40	860.90
一般公共预算收入（亿元）	75.02	85.53	92.00
政府性基金收入（亿元）	87.10	46.20	65.52
其中：国有土地出让收入（亿元）	85.51	41.16	62.97
政府性基金支出（亿元）	37.64	43.38	8.60
其中：国有土地出让支出（亿元）	15.94	27.34	5.45

## （二）社会效益分析

本项目是一项政治民生工程，不以盈利为目的，对房山区琉璃河镇中心区棚户区进行改造，极大程度缓解了该地区居民居住环境差；基础设施落后，配套不足；治安及环境卫生条件有待改善等问题。

项目实施后，该地区人居环境将得到极大改善，增加了人民幸福感，切实解决了当地民生问题；优化了土地利用结构，提高国有土地资源的社会经济效益；疏解了琉璃河镇低端产业，促进了该地区现代化农业、生态文旅等方面的发展，从而更有效地促进房山区的社会经济发展。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

## （一）投资估算

本项目涉及六个片区同步实施，计划总投资 110.67 亿元，其中项目投资成本为 93.27 亿元，其他成本为 25.84 亿元，具体明细如下：

表 5 投资估算明细表

序号	项目	金额（亿元）
1	前期费用	1.95
2	征地费用	15.12
3	拆迁费用	35.06
4	安置房建设成本	32.71
5	市政费用	8.43
小计	投资	93.27
6	安置房收入	-8.44
7	财务费用	11.84
8	评审费用	0.28
9	利润(按 1 至 5 项之和的 12%)	11.19
10	入市交易服务费	0.04
11	增值税费	2.49
总成本		110.67

## （二）资金筹措方案

### 1、资金筹措

项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、其他融资和专项债券。截至目前已到位资金 20.42 亿元（发行政府专项债券 20.18 亿元、财政投入 0.24 亿元）。本期拟发行政府专项债券 4.00 亿元，2023 年还需陆续分批发行政府专项债券 5.54 亿元、2024-2026 年计划发行政府专项债券 61.09 亿元、财政投入 19.62 亿元，未来总投资额在动态下发生增加，剩余资金需通过区级财政统筹安排和发行政府债券等方式解决。

项目未产生收益前，专项债券所产生本息由区级财政资金支付。



项目采用发行专项债券模式融资建设，通过棚户区回迁安置房销售收入、土地出让收入等方式募集资金偿还。

本年采取分批发行方式，其中第一批已发行 0.46 亿元，本期拟发行专项债券 4.00 亿元，之后陆续分批发行 5.54 亿元。

(1) 第一批已发行专项债券 0.46 亿元，主要用途为：泃城安置总包工程款、已腾退村民半年周转费及拆迁补偿款；

(2) 本期拟发行政府专项债券 4.00 亿元，主要用途为：安置房项目内小市政工程款、已腾退村民半年房屋周转费及拆迁补偿款、新建安置房相关费用；

(3) 之后陆续分批发行专项债券 5.54 亿元，主要用途为：已腾退村民拆迁补偿款、新建安置房相关费用、二片区拆迁腾退费用及其他安置房相关费用。

## **2、存量债务**

(1) 2021 年 12 月 15 日发行 2021 年北京市地方政府再融资专项债（十七期），包含本项目发的再融资专项债券 13.32 亿元，五年期，利率 3.13%，起息日为 2021 年 12 月 17 日，到期日为 2026 年 12 月 17 日。该笔再融资专项债券用于偿还企业银团贷款本金 13.32 亿元。

(2) 2018 年 1 月 29 日，与中国银行、北京农村商业银行、建设银行、北京银行组成的银团签订了《房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目人民币捌拾柒亿元整固定资产银团贷款合同》（合同编号：201738RG004），贷款合同总额为 87.00 亿元，贷款期限为 7 年，已提贷款 15.58 亿元。2019 年 11 月 28 日，使用已提贷款结余资金 2.25 亿元提前偿还了银团贷款本金，2021 年 12



月 17 日通过再融资债券置换银团贷款本金 13.32 亿元，通过财政统筹资金偿还银团贷款本金 0.01 亿元，截止至 2021 年 12 月，银团贷款本息已全部结清。

(3) 2019 年 3 月 29 日发行 2019 年北京市棚改专项债券（二期）-2019 年北京市政府专项债券（三期），包含本项目发行的专项债券 12.00 亿元，五年期，利率 3.25%，起息日为 2019 年 4 月 4 日，到期日为 2024 年 4 月 4 日。由于项目受到自主腾退滞留户，以及新冠疫情等因素影响，导致部分推进工作受到影响，为提高地方政府专项债券资金使用效益，2021 年 6 月 24 日，将结余专项债券资金调整至房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发项目 5.00 亿元、北京市房山区黄管屯村棚户区改造土地开发项目 0.60 亿元，上述接受债券资金的项目均为债券支持项目，调减后债券余额为 6.40 亿元。

(4) 2023 年 1 月 31 日发行 2023 年北京政府专项债券（一期），包含本项目发行的专项债券 0.46 亿元，三年期，利率 2.64%，起息日为 2023 年 2 月 1 日，到期日为 2026 年 2 月 1 日。

#### **四、项目预期收益、成本及融资平衡情况**

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2017〕19 号）、《北京市房山新城规划建设委员会会议纪要》（房新城纪要〔2017〕39 期）的文件及相关政策，本项目发行债券融资的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和安置房销售产生的专项收入偿还，土地未挂牌交易之前需支付的资金利息由项目资本金及融资资金承担。

根据北京市统计公报，北京市 2018 年-2022 年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 6.60%、6.10%、1.20%、8.50%、

0.70%，近五年平均增速 4.62%。根据北京市 2023 年政府工作报告，2023 年北京市经济社会发展的主要预期目标是地区生产总值增长 4.50%以上。此次预测按照近五年平均增速与 2023 年预期目标增速孰低计算土地价格的增值，即增速 4.50%。

（一）项目收益测算

1、销售产生的现金流入：

房山区琉璃河镇中心区泃城等 5 村棚户区改造和环境整治项目整体配建回迁安置房 42.2 万平方米，根据本项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格为阶梯方案，基础价格为 2000 元/平方米），本项目暂按销售价格为 2000 元/平方米测算，则销售收入为 8.44 亿元，可用于资金平衡的收益为 8.44 亿元。

2、土地出让产生的净现金流入：

假设项目各年入市土地于当年出让完成；根据项目实施单位土地入市交易计划，计划入市土地规划总建筑面积 145.47 万平方米，其中拟于 2024 年入市交易土地规划建筑面积 25.84 万平方米，拟于 2025 年入市交易土地规划建筑面积 24.71 万平方米，拟于 2026 年入市交易土地规划建筑面积 94.92 万平方米。

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，现预测项目实现土地出让收入如下：本项目总土地出让收入 150.55 亿元，其中 2024 年土地出让收入 26.74 亿元，2025 年土地出让收入 25.57 亿元，2026 年土地出让收入 98.24 亿元。

表 6 项目净收益表

单位：亿元

年度	土地相关收益	安置房专项收入	小计
----	--------	---------	----



2024 年	26.74	0.76	27.50
2025 年	25.57	3.26	28.83
2026 年	98.24	4.42	102.66
收入合计	150.55	8.44	158.99
政府预留基金			27.67
项目净收益	150.55	8.44	131.32

## （二）融资成本

### 1、依据假设

假设未来计划发行债券融资利率为 2.81%（2023 年 2 月 25 日前五个工作日三年期国债加权平均利率约为 2.56%，增加 25BP，即  $2.56\%+0.25\%=2.81\%$ ），每期期末支付利息，2027 年全部偿还本金。

### 2、应付本息情况

经测算本项目共需还本付息 99.40 亿元。应付本息情况如下表。

表 7 还本付息情况表

单位：亿元

年度	期初本金	发行债券	本期调减	本期偿还	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019 年		12.00			12.00	3.25%	0.00	0.00
2020 年	12.00				12.00	3.25%	0.39	0.39
2021 年	12.00	13.32	5.60		19.72	3.25%	0.39	0.39
2022 年	19.72				19.72	3.25%/3.13%	0.67	0.67
2023 年	19.72	10.00			29.72	3.25%/3.13%/2.64%/2.81%	0.62	0.62
2024 年	29.72	30.40		6.4	53.72	3.25%/3.13%/2.64%/2.81%	0.91	7.31
2025 年	53.72	28.00			71.72	3.13%/2.64%/2.81%	1.55	1.55
2026 年	71.72	2.69		23.32	61.09	3.13%/2.64%/2.81%	2.34	25.66
2027 年	61.09			61.09		3.25%/3.13%/2.64%/2.81%	1.72	62.81
合计		96.41	5.60	90.81			8.59	99.40

## （三）项目收益覆盖本息情况

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，项目收入合计 158.99 亿元，扣除政府预留基金 27.67 亿元，项目净

收益为 131.32 亿元，应付本息合计 99.40 亿元，本息覆盖倍数 1.32 倍。预期土地出让收入对应的项目净收益能够合理保障偿还土地储备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。

表 8 收益与融资平衡情况表

单位：亿元

年度	本金	利息	应付本息合计	土地相关收益	安置专项收入	政府预留基金	项目净收益小计
2019 年							
2020 年		0.39	0.39				
2021 年		0.39	0.39				
2022 年		0.67	0.67				
2023 年		0.62	0.62				
2024 年	6.40	0.91	7.31	26.74	0.76	4.96	22.32
2025 年		1.55	1.55	25.57	3.26	4.75	23.88
2026 年	23.32	2.34	25.66	98.24	4.42	18.23	83.64
2027 年	61.09	1.72	62.81				
收入合计	90.81	8.59	99.40	150.55	8.44	27.67	129.84
本息覆盖倍数	1.32						

注：本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

#### （四）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，考虑到市场风险，对土地楼面增速按 GDP 增速的 100%、90%、80%比例波动幅度内进行测算，在其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为分别为 1.32 倍、1.31 倍、1.31 倍，项目本息覆盖率均大于 1.20，能够通过压力测试，资金稳定性较好。

### 五、项目风险控制

#### （一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

可能存在潜在的工程实施风险、组织、管理风险，材料供应风险，工程事故风险。



风险控制措施：

1、通过招投标选择社会信誉好，技术力量强，管理能力高的施工队伍；

2、进行事前控制，审核施工单位提交的施工进度计划；审核施工单位提交的施工方案；制定材料，设备的采、供计划；及时为施工单位创造必要的施工条件。

3、进行工程进度的检查：审批施工计划及施工修改计划；审核施工单位每周、每月提交的工程进度报告；按合同要求及时进行工程计量验收和质量验收；做好有关进度、计量方面的签证，进行工程进度的动态管理，为工程进度款的支付签署进度、计量方面认证意见；组织现场协调会。

4、进行事后控制：要求施工单位制定保证总工期不突破的对策措施，主要有技术措施，组织措施，经济措施，合同措施；要求施工方制定月、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、资金供应计划等。

5、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；

6、强化合同管理，用合同约束供应商严格按合同供应材料、设备。

7、强化现场安全管理。每周组织总包、监理、专业分包及劳务分包单位对现场消防、临电、危大工程、临边洞口、有限空间等开展安全联合检查，排除安全隐患。

8、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。

9、强化质量管理。定期组织监理、总包、专业分包及劳务分包单位对开展现场不同部位质量联合检查，形成质量整改报告。

10、加强与属地政府、区住建委、区财政局等上级部门在项目手续办理、工程建设、资金支出等方面的沟通协调。

## **（二）影响社会稳定的风险及控制措施**

可能存在潜在的征地拆迁及补偿风险、经济社会影响风险、安全卫生风险、媒体舆情风险。

风险控制措施：

- 1、依法征拆，维护被征拆群众利益；
- 2、加强管理，建立健全信访管理机制；
- 3、大力宣传，获得群众理解；
- 4、做到文明征拆施工；

5、回迁安置小区规划设计合理，安置期间给予被征拆村民最大程度帮助，加强流动人口管理风险防范。做好规划设计，优化交通组织。

6、建设单位要配合相关政府部门，积极协调施工企业，制定相关风险化解方案，完善安全施工管理制度。定期开展演练，发现问题及时处理，尽量将问题消除在萌芽状态。

7、做好宣传工作，控制舆论主导地位。同时加强网络监控，建立自媒体新闻舆论引导的回应机制和制度，及时回应舆论质疑。

## **（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

项目投资量大、土地出让价格受到宏观经济、市场情况、相关政



策诸多因素影响，现实中可能存在收储成本不确定和出让价格不确定等问题；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局缴纳本级应当承担的还本付息资金。

## 六、总体评价

综上所述，本项目符合申请2023年北京市政府专项债券资金的条件，在使用上会加快债券资金的统筹调度力度，提高资金使用效率，争取在规定时间内使用完毕。