



2023 年北京市政府专项债券（四期）  
房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目  
项目募投情况



北京市房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目申请发行 2023 年专项债券 3 亿元，本年采取分批发行方式，第一批已发行 0.34 亿元，本次发行 0.24 亿元，期限 3 年。本项目为市区重点项目，重大民生工程，符合专项债券投向领域。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1.项目批复情况

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目位于房山区阎村镇中心区，东至肖庄村，南至六环路以南，西至大件路与阎东路交口以东，北至小紫草坞村，涉及 6 个行政村搬迁安置：大紫草坞村、小紫草坞村、前沿村、炒米店村、元武屯村、肖庄村。项目规划总用地约 252.81 公顷。项目规划总建筑规模约 160.57 万平方米，其中安置房建筑面积约 70.64 万平方米，经营性地块建筑面积 69.53 万平方米，三大设施建筑规模约 20.4 万平方米。本项目按照京津冀发展定位要求，结合镇域实际情况，瞄准“打造新热点、建设新闻村”的战略目标，通过实施棚改整治，打造成为房山组团新热点和中关村南部创新城新热点，促进产城融合，加速新型城镇化建设配套，使镇域发展与长良组团建设实现相互促进、相得益彰及相互融合，建立建成首都西南具有产业竞争优势、和谐居住环境、具有区域凝聚力的城乡协调、产城融合的特色小镇。



#### 2.相关文件

(1) 《关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施建议》（京政发【2014】18号）；

(2) 《关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治审批有关事宜的通知》（京发改【2015】693号）；

(3) 《国务院关于进一步做好城镇棚户区和城乡危房改造及配套基础设施建设》（国发【2015】37号）；

(4) 关于印发《关于进一步完善北京市棚户区改造计划管理工作的意见》的通知（京建发【2018】455号）；

(5) 《国务院关于加强棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号）；

(6) 《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的通知》（国办法【2014】36号）；

(7) 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政发【2019】7号）；

(8) 北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发【2020】11号）；

(9) 北京市棚户区改造和环境整治指挥部印发《关于做好 2022 年棚户区改造和环境整治有关工作的通知》（京棚改指【2022】1号）。

## （二）募投项目情况

### 1.项目所在区域情况

房山区隶属北京市，地处华北平原与太行山交界地带，是首都西南门户。2020 年-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。政府基金收入分布为 87.10 亿元，



46.20 亿元和 65.52 亿元。

房山区 2020-2022 年财政经济数据

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值 (亿元)	820.64	818.40	860.90
一般预算收入 (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

## 2. 项目情况

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目概况

项目名称	项目概况		项目 总投资 (亿元)	项目主管 部门	项目实施方
	项目范围	用地面积			
房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目	东至肖庄村, 南至六环路以南, 西至大件路与阎东路交口以东, 北至小紫草坞村	252.81 公顷	164.90	北京市房山区住房和城乡建设委员会	北京京房兴业置地有限公司

### (1) 项目主体资格

北京京房兴业置地有限公司

名称	北京京房兴业置地有限公司
统一社会信用代码	91110111MA01TKXA2Y
住所	北京市房山区阎村镇大紫草坞村委会南 500 米
法定代表人	李坤
注册资金	1000 万元
成立日期	2020 年 7 月 16 日
公司类型	有限责任公司 (法人独资)
经营范围	房地产开发

### (2) 项目情况

项目 2020 年 5 月 29 日通过八届房山区政府第 85 次专题会审

议，中建新城（北京）投资发展有限公司退出阎村镇棚改项目实施主体，于2020年9月3日授权北京京房兴业置地有限公司为实施主体。根据《北京市棚户区改造和环境整治指挥部关于做好2022年棚户区改造和环境整治有关工作的通知》（京棚改指【2022】1号）文件，项目已纳入2022年实施计划册。该项目位于房山区阎村中心街区，涉及大紫草坞村、炒米店村、元武屯村、肖庄村、小紫草坞村、前沿村等6个行政村的拆迁、征地及安置工作。项目总占地约252.81公顷，规划总建筑面积约160.57万平方米，其中安置房建筑面积约70.64万平方米，经营性地块建筑面积69.53万平方米，三大设施建筑规模约20.4万平方米。

### （3）项目资金到位及使用情况

本项目对应1个棚户区改造项目（项目分为5个片区开发实施），项目计划总投资约164.90亿元，其中计划申请发行专项债券总规模约105.85亿元。剩余资金缺口以财政安排资金、土地出让收益及安置房回购款进行平衡。2019年发行专项债券20亿元，期限五年期，2021年调减8.15亿元，实际使用债券资金11.85亿元。按照资金使用计划，2023年计划发行3亿元，期限三年期，本年采取分批发行方式，第一批已发行0.34亿元，本次发行0.24亿元，主要用于：1）元武屯村项目征地费用0.07亿元；2）元武屯村项目市政迁改费用0.15亿元；3）其他费用0.02亿元，之后分批次陆续发行2.42亿元，本次为第二批；2024年计划发行70亿元，期限二年，2025年计划发行21亿元，期限一年。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政资金安排。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。专项债券主要通过土地出让收入及安置房回购收入偿还。

## **二、经济社会效益分析**

### **(一) 经济效益分析**

有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城市化建设，发挥助推经济实现持续健康发展和民生不断改善的积极效应，促进经济增长与社会和谐。

### **(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。通过对阎村镇中心区实施棚户区改造，极大改善当地基础设施落后，居民居住条件差的问题，同时促进产业结构调整升级，促进房山区经济发展。通过项目的建设，优化土地利用结构，提高国有土地资源的社会效益，促进房山区经济繁荣，有利于地区发展和人民生活水平的提高。

本项目符合上位规划要求，得到各方支持，社会风险较小。项目实施将大力改善周边区域居民的居住生活条件，提升街区的档次，完善街区功能、区域的公共服务设施及市政基础，对于区域整体发展有着明显的推动作用。随着拆迁清退低端产业，根据未来发展方向进行产业改造升级，疏解非首都功能着力解决“大城市病”。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **(一) 投资估算**

#### **1. 编制依据及原则**

本期债券资金投资项目现金流入通过经营性土地出让的方式实现。本次预测以北京市住建委、重大办调度协调会议精神为依据，以北京市房山区预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合

项目的建设期、近期可参照项目周边地块成交情况、区域 GDP 增速、基本政策成本等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总投资测算表。

## 2. 估算总额

经测算项目总投资约 164.90 亿元，包括征地、拆迁、安置房及配套建设、必要的市政基础设施建设、工程建设有关其他费用。总投资构成情况见下表：

投资估算表

单位：亿元

序号	项目名称	投资金额	备注
1	前期费用	0.59	
2	征地费用	18.01	
3	拆迁费用	68.68	
4	安置房建设成本	56.66	
5	市政费用	6.08	
6	其他费用	0.73	
投资成本小计		150.75	
7	财务费用	9.59	
8	企业利润	4.56	
总成本		164.90	

## (二) 资金筹措方案

项目资金筹措方式为政府财政统筹安排、专项债券及项目回笼资金，2019 年北京市棚改专项债券（九期）-2019 年北京市政府专项债券（二十一期）包含本项目 20 亿元，2021 年 7 月已调减该笔专项债券资金 2 亿元，2021 年 9 月已调减该笔专项债券资金 6.15 亿元，实际使用债券资金 11.85 亿元；2023 年北京市政府专项债券（一期）包含本项目 0.34 亿元。累计已发行专项债券 12.19 亿元。预计未来申请发行专项债券 93.66 亿元，合计筹措资金 105.85 亿元，预



计 2023 年开始有项目资金回笼。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### (一) 项目收益测算

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 69.53 万  $\text{m}^2$ ,其中拟于 2023 年入市交易土地规划建筑面积 11.75 万  $\text{m}^2$ ,拟于 2024 年入市交易土地规划建筑面积 15.34 万  $\text{m}^2$ ,拟于 2025 年入市交易土地规划建筑面积 42.44 万  $\text{m}^2$ 。

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 162.93 亿元,其中 2023 年土地出让收入 25.83 亿元,2024 年土地出让收入 35.23 亿元,2025 年土地出让收入 101.87 亿元。

表 6 土地出让收益预测表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	合计
土地出让价格 (元/ $\text{m}^2$ )	21,979.78	22,968.87	24,002.47	
出让土地建筑面积 (万 $\text{m}^2$ )	11.75	15.34	42.44	69.53
土地出让收入 (亿元)	25.83	35.23	101.87	162.93

##### (二) 融资成本

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目总投资约 164.90 亿元,项目预计专项债券募集资金约 114 亿元,按照资金募集计划,其中 2019 年发行专项债券 20 亿元,期限为五年期;2021 年调减专

项债券 8.15 亿元，2023 年计划申请发行专项债券 3 亿元，期限为三年期，本年采取分批发行方式，第一批已发行 0.34 亿元，本次发行 0.24 亿元，之后分批次陆续发行 2.42 亿元，本次为第二批；2024 年计划申请发行专项债券 70 亿元，期限为二年期；2025 年计划申请发行专项债券 21 亿元，期限为一年期；预计债券存续期间本息累计约 113.18 亿元。

假设未来计划发行债券融资利率为 2.81% (2023 年 2 月 2 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  $2.56\%+0.25\%=2.81\%$ )，按年支付利息，2026 年年末偿还完本金；

房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目还本付息情况表

单位：亿元

年度	期初本金金额	发行债券金额	本期调减金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
2019 年		20.00			20.00	3.31%		
2020 年	20.00				20.00	3.31%	0.66	0.66
2021 年	20.00		8.15		11.85	3.31%	0.66	0.66
2022 年	11.85				11.85	3.31%	0.45	0.45
2023 年	11.85	3.00			14.85	3.31%/2.64%/2.81%	0.39	0.39
2024 年	14.85	70.00		11.85	73.00	3.31%/2.64%/2.81%	0.48	12.33
2025 年	73.00	21.00			94.00	2.64%/2.81%	2.05	2.05
2026 年	94.00			94.00		2.64%/2.81%	2.64	96.64
债券融资小计		114.00	8.15	105.85			7.33	113.18

注：2021 年 7 月调减专项债券 2 亿元，计息至 2021 年 7 月底；2021 年 9 月调减专项债券 6.15 亿元，计息至 2021 年 9 月底

（三）阎村镇棚户区改造及环境整治资金测算平衡表

在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目收益合计 139.37 亿元（土地出



让收入 162.93 亿元+安置房销售收入 14.13 亿元-政府土地出让收益 37.69 亿元)，应付本息合计 113.18 亿元，本息覆盖倍数 1.23 倍。预期项目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。

房山区阎村镇棚户改造及环境整治项目收益与融资平衡情况表

单位：亿元

年度	借贷本息支付			项目收益			
	本金	利息	本息合计	土地出让收益	安置房专项收入	政府土地出让收益	小计
2019 年							
2020 年		0.66	0.66				
2021 年		0.66	0.66				
2022 年		0.45	0.45				
2023 年		0.39	0.39	25.83		5.98	19.85
2024 年	11.85	0.48	12.33	35.23		8.15	27.08
2025 年		2.05	2.05	101.87	2.41	23.57	80.71
2026 年	94.00	2.64	96.64		11.72		11.72
合计	105.85	7.33	113.18	162.93	14.13	37.69	139.37
本息覆盖倍数	1.23						

注：本息覆盖倍数=项目收益合计/应付本息合计

#### (四) 总体评价

综上所述，在项目收益预测及其他所依据的各项假设前提下，本次评价的房山区阎村镇棚户区改造及环境整治项目，接近 2023 年北京市 GDP 预期增速 4.5% 的 100%、90%、80% 波动幅度内进行测算，其他假设条件不变的情况下，本息覆盖倍数为分别为 1.23 倍、1.22 倍、1.20 倍，项目本息覆盖率均大于等于 1.20，可实现项目收益和融资自求平衡。

## **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**

棚户区改造项目投资量大，开发过程中受征拆工作复杂、宏观经济、相关政策等诸多因素影响，应在项目实施过程中进行一加强和规范开发计划的制定和管控，采取有效的措施，加强工程进度的管理。尽量避免和减少风险因素的发生。

### **(二) 影响社会稳定的风险及控制措施**

项目用地主要为集体土地，腾退人口的安置、就业和社会保障工作，为拆迁工作的难点，应提前做好政策宣讲工作，腾退方案公开透明，解决好腾退人口就业和社会保障等风险问题，压实拆迁腾退的具体工作措施，最大限度的规避风险，使拆迁、征地工作平稳、顺利地进行。

### **(三) 影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施**

棚户区改造项目收益主要为安置房销售收入和土地出让收入，用于专项债券的还本付息。因土地出让主要受土地出让交易市场环境影响，在项目实施过程中，制定切实可行的成本控制措施，加快各项前期手续的办理进度，采取科学有效的措施控制项目开发节奏和土地上市节奏，按照预期完成土地出让交易。以降低项目还本付息的风险。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。本级政府将按照《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。



## 六、总体结论

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。