

# 2023 年北京市政府专项债券（四期）

## 榆树庄村棚户区改造项目

### 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），榆树庄村棚户区改造项目发行 8 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

2015 年 1 月 12 日，榆树庄村棚改项目被列入北京市 2015 年度棚户区改造与环境整治实施项目册。2015 年 7 月 3 日，北京市丰台区政府《关于授权榆树庄村棚户区改造和环境整治项目主体的批复》（丰政函〔2015〕238 号），同意由北京榆树庄园房地产开发有限公司作为榆树庄棚户区改造项目的实施主体，组织实施征地、腾退、回迁房建设等工作。

根据 2017 年 5 月 2 日北京市棚户区改造和环境整治指挥部办公室会议纪要第 12 期、丰台区重大项目领导小组办公室纪要（丰重办会〔2017〕4 号）的审定内容，本项目按照“总体平衡、分区实施”的原则，分为 A、B、C 片区，即：榆树庄村 A 区棚户区改造项目（简称 A 片区）、榆树庄村 B 区棚户区改造项目（简称 B 片区）和榆树庄村 C 区棚户区改造项目（简称 C 片区），总占地面积约 158.29 公顷。其中：



A 片区东至规划榆树庄五号路；西至规划榆树庄路；南至规划榆树庄三号路；北至规划看丹路；规划占地约 15.02 公顷，包含规划回迁房地块、代征道路。

B 片区东规划榆树庄东路；西至规划丰西铁路东路；南至永合庄；北至规划榆树庄一号路，规划占地约 81.46 公顷，包含规划上市地块、配套设施、代征道路、代征、代拆绿地。

C 片区东至规划东老庄东路；西至规划榆树庄东路；南至丰台永合庄；北至规划丰西二号路；规划占地约 61.81 公顷，包含规划上市地块、代征道路、代征绿地和代拆绿地。

截至目前，A 片区已于 2021 年 12 月取得《北京市发展和改革委员会关于榆树庄村 A 区棚户区改造项目重新核准的批复》（京发改<核>[2021]233 号），《北京市发展和改革委员会关于榆树庄村 B 区棚户区改造项目核准的批复》、《北京市发展和改革委员会关于榆树庄村 C 区棚户区改造项目核准的批复》正在办理中。

## 2. 相关文件

（1）北京市丰台区政府《关于授权榆树庄村棚户区改造和环境整治项目主体的批复》丰政函〔2015〕238 号；

（2）北京市丰台区人民政府《关于授权榆树庄村 A 区棚户区改造项目实施主体的批复》丰政函（2017）438 号；

（3）北京市丰台区人民政府《关于榆树庄村 A 区棚户区改造项目实施主体授权延期的批复》丰政函（2020）465 号；

（4）北京市规划委员会丰台分局《关于榆树庄村棚户区改造和环境整治项目的规划意见复函》规丰复（2015）92 号；

(5) 丰台区环保局《关于丰台区榆树庄村棚户区改造和环境整治意见复函》丰环保函(2015)86号;

(6) 北京市国土资源局丰台分局《关于榆树庄村棚户区改造和环境整治项目国土征求意见复函》京国土丰函(2015)378号;

(7) 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(丰)条整字0001号;

(8) 北京市规划和自然资源委员会丰台分局《建设项目用地预审与选址意见书》2021规自(丰)预选字0006号;

(9) 北京市发展和改革委员会《关于榆树庄村A区棚户区改造项目核准的批复》京发改(核)[2018]313号;

(10) 北京市发展和改革委员会《关于榆树庄村A区棚户区改造项目核准延期的批复》京发改(核)[2020]205号;

(11) 北京市发展和改革委员会《关于榆树庄村A区棚户区改造项目重新核准的批复》(京发改<核>[2021]233号)。

## (二) 募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

丰台区隶属于北京市,是北京六个主城区之一。近几年,丰台区牢牢把握中心城区功能定位,围绕《丰台分区规划(2017年—2035年)》,构建“一轴、两带、四区、多点”的城市空间布局,为全市非首都功能疏解做出突出贡献。2018年至2022年,丰台区地区生产总值增长20%,金融、科技、文化、商务成为全区主要发展产业,丽泽商务区、中关村丰台园已发展为丰台区创新驱动的示范项目,同时积极推动中



关村丰台园西区、看丹独角兽创新基地、园博数字经济产业园规划建设，为丰台区产业升级注入新元素。综合来看，丰台区城市更新与产业转型升级同时发力，区域综合实力明显增强，地区生产总值、一般公共预算收入稳定。

2020-2022 年，丰台区分别实现一般公共预算收入为 129.9 亿元、145.2 亿元、137.6 亿元，政府性基金收入分别为 218.8 亿元、211.0 亿元、264.8 亿元。

表 1 2020-2022 年丰台区财政经济数据（亿元）

项目	2020 年	2021 年	2022 年
一般公共预算收入	129.9	145.2	137.6
一般公共预算支出	279.6	262.8	235.9
政府性基金收入	218.8	211.0	264.8
政府性基金支出	236.5	222.2	286.8

注：2022 年数据参考《丰台区 2022 年预算执行情况和 2023 年预算草案》。

## 2. 项目概况

根据测算，本项目总投资约为 158.08 亿元。

表 2 项目概况

项目名称	项目范围	项目面积	项目总投资	计划发行本期专项债规模	项目实施方
榆树庄村棚户区改造项目	项目位于北京市榆树庄村村域范围内，东至看丹村界，南至永和庄村界，西至丰西铁路，北至地铁 16 号线车辆段规划地块。	158.29 公顷	1580830.18 万元	8 亿元	北京榆树庄园房地产开发有限公司

### （1）项目主体资格

项目实施单位北京榆树庄园房地产开发有限公司。

表 3 北京榆树庄园房地产开发有限公司情况

名称	北京榆树庄园房地产开发有限公司
统一社会信用代码	911101067400652808
住所	北京市丰台区榆树庄村(人民村小学南 50 米)
法定代表人	李刚
注册资本	3000 万元
成立日期	2002 年 6 月 10 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；房地产信息咨询（中介除外）；物业管理。

## （2）项目位置

项目位于北京市榆树庄村村域范围内，东至看丹村界，南至永和庄村界，西至丰西铁路，北至地铁 16 号线车辆段规划地块。

## （3）项目实施内容和规模

本项目总占地面积约 158.29 公顷，总建筑规模约 84.02 万 m<sup>2</sup>。主要建设内容为上市地块整理、回迁安置房建设、市政道路及配套设施建设等，其中安置房建筑面积约 43 万平方米，共 2900 套；配套建设社区卫生服务站 4800 平米、托老所 5700 平方米等设施，建设配套道路及水电气热管线等市政基础设施工程，其中，道路约 6.2 公里，雨水管线 5449 米，污水管线 6115 米，再生水管线 5390 米，供水管线 6110 米，燃气管线 3380 米。

## （4）项目开发周期

项目施工周期计划约 90 个月，项目于 2016 年 12 月开始实施，计划 2024 年 6 月完成土地整理，上市土地具备入市条件。项目具体的实施进度计划将根据项目实际进度情况的变化进行局部调整，以保证项目按计划完成。

## （5）项目资金情况

本项目总投资估算为 158.08 亿元，包括前期费、征地费、



拆迁补偿费、大市政费用、财务费用、其他项目分摊成本等。

表 4 项目投资测算表

序号	项目	金额（万元）
1	前期费用	3,000.00
2	拆迁费用	920,154.07
3	征地费用	249,549.00
4	征地不可预见费	12,477.45
5	高压线入地费用	10,800.00
6	大市政费用	40,000.00
7	回迁房费用	-32,378.50
8	小计	1,203,602.02
9	财务费用	178,160.66
10	利润	110,541.01
11	两税一费	88,526.49
12	合计	1,580,830.18

本项目投资主要来源于银行贷款和自有资金，项目于 2016 年签订《银团贷款合同》，合同金额为 79.40 亿元，至 2022 年 1 月累计提款 79.40 亿元，累计还款 79.40 亿元，贷款已全部结清。截至目前，公司实际收到资本金 20.80 亿元，其中注册资本金 6.25 亿元。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

榆树庄棚户区改造项目符合北京城市总体规划，符合发展首都经济的产业政策，加快了北京绿化隔离地区建设步伐和城市中心区棚户区的城市化进程。

项目将为后期的商品房、商业用房建设提供良好的基础，相关建筑设施建成后，在改变当地城市面貌的同时，为地方财政做出了贡献。项目建成后，培育激活了入住人群有关的

个人消费市场，形成围绕住宅使用、物业管理等新经济增长源，为当地区域经济发展注入了新的活力。同时，将为完善榆树庄村地区的产业、道路和市政设施等硬件设施，加快榆树庄村城乡一体化建设步伐，推动丰台区经济和社会持续、稳定、健康发展将产生非常积极的意义。

## （二）社会效益分析

本项目处于城市中心区的南部，落后的地块现状在一定程度上影响了丰台区作为北京市重要的“城市功能拓展区”的整体氛围和发展水平。本项目实施完成后，将为项目用地上的二级开发建设创造必要的基础条件。

城市中心区棚户区改造以及村民上楼工程的实施，实现了集中供水、供电、供热，使居住条件得到了改善，并且由于集中兴建楼房，节约了宅基地，节余的土地为小区的绿化建设和公共配套设施提供了条件。良好的居住环境将改变人们的生活方式，同时也使民众的整体素质得到了提高。邻里和睦，文化生活丰富多彩，爱护公共财物的意识明显增强，社会治安大有好转，精神文明建设伴随物质文明建设将取得同步发展。

本项目二级开发建设完成后，对提高当地人民群众的生活水平，提升当地的市容环境，振兴当地经济发展等方面将起到非常积极的作用，满足了人民群众日益提高和物质和精神文明需要，是进一步落实《北京市城市总体规划》，推进城乡结合部地区环境整治和城市化进程，促进城市生态环境改善和经济、社会可持续发展的重要举措。



### 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

估算依据本报告提出的各项技术参数、数据，根据北京市近期工程造价水平，采用类似工程指标法进行估算。同时参照：

（1）《北京市建设征地补偿安置办法》（市政府 148 号令）；

（2）《北京市集体土地房屋拆迁管理办法》（北京市人民令第 124 号）；

（3）《北京市房屋重置成新价评估技术标准》（京国土房管拆〔2003〕808 号）；

（4）北京市物价局、北京市房屋土地管理局《关于房地产中介服务收费的通知》（京价房字〔1997〕第 398 号）

（5）北京市建设工程概算定额（2016 版）；

（6）北京市近期的材料及设备价格信息。

##### 2. 估算总额

如表 4 项目投资测算表所示，本项目总投资约为 158.08 亿元，资金主要来源于银行贷款和自有资金。2022 年通过发行北京市地方政府再融资专项债券（三期）79.33 亿元，全部用于偿还银行贷款。

#### （二）资金筹措方案

截至目前，本项目累计完成投资约为 95.50 亿元，后续项目资金来源拟由企业自筹及政府财政资金组成，本次申请



发行 2023 年北京市政府专项债券总额 8 亿元，用于支付 A 片区和 B 片区征地补偿款、大市政建设款、国有非宅拆迁补偿费等。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）项目预期收益

本项目经营性土地将通过公开市场方式入市交易，土地出让净收益作为项目偿债资金来源。

根据项目位置、周边情况、土地价格因素及可比交易案例数量等，选取可比交易案例作为基准地价，计算经营性土地入市交易的楼面地价。

项目上市用地面积为 14.51 公顷，上市地块总建筑面积为 41.02 万平方米。经查询近年北京土地交易中心土地出让信息，考虑项目位置、周边情况、土地价格因素及可比交易案例数量等，选取可比交易案例作为基准地价，计算地块的楼面地价。造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 69000 元/平方米、大红门一期 A 区 FT00-0516-0008 地块 52533 元/平方米、南苑街道城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-011B 地块 47013 元/平方米，平均单价 56182 元/平方米。

考虑本项目上市地块含商业配套比重较大，土地交易阶段出让价格略受影响，因此，暂按可比平均价格下浮 10% 进行计算。根据测算，项目经营性土地入市预计形成土地出让收益 207.41 亿元，扣除政府土地出让基础收益 13.07 亿元后，可实现土地出让净收益 193.89 元。

表 5 土地出让计划与出让收益

项目	建筑面积	单价	拟入市时间	出让收益
	( 万平方米 )	( 元/平方米 )		( 万元 )
入市土地	41.02	50564	2024 年 6 月	2074127.08
政府基础收益				135263.45
本项目预计净收益				1938863.63

(二) 融资成本

按照项目建设进度及资金募集计划，本项目 2023 年拟通过发行专项债融资 8 亿元，期限为 3 年，利率假设为 3%，预计产生利息 0.72 亿元，债券存续期内利息由丰台区财政局承担。两期债券存续期内预计产生利息 6.81 亿元，本息 94.14 亿元。

表 6 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	前次发行利率	本期利率(假设值)	应付利息	还本付息合计
2023	793300	80000	0	873300	2.56%	3.00%	20308.48	20308.48
2024	873300	0	0	873300	2.56%	3.00%	22708.48	22708.48
2025	873300	0	793300	80000	2.56%	3.00%	22708.48	816008.48
2026	80000	0	80000	0	2.56%	3.00%	2400.00	82400.00
本期专项债小计		80000					68125.44	941425.44

注：已融资按实际融资利率和期限测算。

(三) 项目收益覆盖本息情况

根据上述项目总投资、收益情况、拟出让土地情况，偿债资金来源为项目收益净现金流入。经测算，项目在债券存续期内可用于偿还债券本息的收益共计 193.89 亿元，预计还本付息 94.14 亿元，本息覆盖倍数为 2.06，能够合理保证偿



还本期债券本金、利息，可以实现项目收益与融资自求平衡。

表 7 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	土地出让收益
2023 年		20,308.48	20,308.48	
2024 年		22,708.48	22,708.48	1,938,863.63
2025 年	793,300.00	22,708.48	816,008.48	
2026 年	80,000.00	2,400.00	82,400.00	
合计	873,300.00	68,125.44	941,425.44	1,938,863.63
投资覆盖倍数			1.23	
本息覆盖倍数			2.06	

#### (四) 总体评价

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，榆树庄棚户区改造项目预期土地收入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，不能偿还的风险较低。

### 五、项目控制风险

#### 1. 存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、不能按预计工期完工的风险，项目成本变动的风险；市场土地出让价格变动的风险，相关税费影响的风险，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

#### 2. 风险控制

项目实施单位应建立完善的工程项目管理制度，加强施工单位及项目进度管理，保障项目按期竣工，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加；加强募集资金的管理，建立健全各项管理制度，提前做好项目完工后上市地块挂牌

交易的准备工作；加强项目收益专项用于偿还债券本金及利息的管理等。

## 六、总体结论

本期债券可以较银行贷款利率更优惠的资金成本完成资金筹措，为项目提供足够的资金支持，保障项目的顺利推进。同时，本项目的土地开发完成后，上市地块挂牌交易取得的土地出让收益能够充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。