

**2023 年北京市政府专项债券（四期）  
通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施  
园、宽街及南许场村棚户区改造项目  
专项债券项目募投情况**



# 2023 年北京市政府专项债券（四期） 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、 宽街及南许场村棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

一、项目基本情况.....	1
（一）相关规划.....	1
（二）募投项目情况.....	3
二、经济效益分析.....	6
（一）经济效益分析.....	6
（二）社会效益分析.....	6
三、项目投资估算及资金筹措方案.....	8
（一）投资估算.....	8
（二）资金筹措方案.....	8
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况.....	9
（一）项目收益测算.....	9
（二）融资成本.....	10
（三）项目收益覆盖本息情况.....	11
（四）总体评价.....	12
五、项目控制风险.....	13
（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施.....	13
（二）影响社会稳定的风险及控制措施.....	13
（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施.....	14
六、总体结论.....	14

# 2023 年北京市政府专项债券（四期） 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、 宽街及南许场村棚户区改造项目 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), 通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目（以下简称“本项目”）发行 6.37 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。2023 年，本项目计划发行政府专项债券共计 60.00 亿元。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1. 情况简介

本项目位于北京城市副中心南部，通州区张家湾镇域范围内，四至范围为：东至南许场村土地及太玉园小区、南至京哈高速路、西至东六环及太玉园小区、北至萧太后河及六环辅路。项目总用地面积 224.85 公顷。其中，集体土地 204.62 公顷，国有土地 20.23 公顷。项目需同步实施整理土地面积 21.33 公顷。

目前本项目实施主体为北京市通州区住房保障事务中心，实施单位为北京通州投资发展有限公司。

#### 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)《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》(京政发〔2014〕18号);

(4)《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》(京发改〔2015〕693号);

(5)《北京市国土资源局关于加快办理棚户区改造和环境整治项目有关用地手续问题的请示》(京国土用〔2015〕187号);

(6)《北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》(京财经二〔2019〕274号);

(7)中共中央国务院关于对《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年-2035年)》的批复;

(8)北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造一片区项目前期工作函主体变更的批复》(京发改(前期)〔2019〕47号)、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造二片区前期工作函主体变更的批复》(京发改(前期)〔2019〕48号)、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造三片

区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕50号）、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造四片区前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕49号）、北京市发展和改革委员会《关于通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造五片区项目前期工作函主体变更的批复》（京发改（前期）〔2019〕51号）；

（9）《通州区张湾镇村、立禅庵村、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造委托协议》（合同编号：ZBZX-2019-LXC-0003）。

（10）《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造一片区项目核准的批复》（副中心发改（核）〔2022〕16号）、《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造二片区项目核准的批复》（副中心发改（核）〔2022〕25号）、《关于通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造三片区项目核准的批复》（副中心发改（核）〔2022〕26号）。

## （二）募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目位于北京市通州区。2020年-2022年，通州区分别实现一般公共预算收入78.70亿元、92.41亿元

和 89.43 亿元，政府性基金收入分别为 109.60 亿元、117.01 亿元和 89.67 亿元。

表 1-北京市通州区财政经济数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年
地区生产总值	1102.96	1208.50	1253.4
一般预算收入	78.70	92.41	89.43
政府性基金收入	109.60	117.01	89.67
其中：国有土地出让收入	98.87	108.00	77.27
政府性基金支出	215.39	154.25	113.93
其中：国有土地出让支出	114.75	136.00	77.45

## 2. 项目情况

表 2-本项目概况

单位：公顷、万元

项目名称	四至	用地规模	总投	计划发行债券规模	计划发行本期专项债券规模	项目实施方
通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目	东至南许场村土地及太玉园小区、南至京哈高速路、西至东六环及太玉园小区、北至萧太后河及六环辅路	224.85	1,381,688.00	965,000.00	63,700.00	北京市通州区住房保障事务中心

### (1) 项目实施主体资格

表 3-项目实施主体情况

名称	北京市通州区住房保障事务中心
统一社会信用代码	12110112348444737P
住所	北京市通州区车站路 49 号
法定代表人	姚凯



注册资本	10 万元
单位类型	事业单位

## (2) 项目实施单位资格

表 4 - 项目实施单位情况

名称	北京通州投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110112MA01FLXW9P
住所	北京市通州区光华路 5 号 2 幢 5 层 513 室
法定代表人	高小强
注册资本	1000000 万元
成立日期	2018 年 11 月 16 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；施工总承包；专用承包；物业管理；投资管理；资产管理；销售自行开发的商品房；出租办公用房、商业用房（不得作为有形市场经营用房）；酒店管理；技术开发、技术咨询、技术服务；货物进出口、技术进出口、代理进出口；组织文化艺术交流活动。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资本金不受损失或者承诺最低收益”；市场主体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；不得从事本区产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

## (3) 项目情况

本项目分为五个片区，涉及的行政村有：张湾镇村（含自然村小辛庄）、立禅庵、唐小庄、施园、宽街、南许场村、张湾村及瓜厂村。本项目总用地面积 224.85 公顷。集体土地 204.62 公顷，国有土地 20.23 公顷。项目需同步实施整理土地面积 21.33 公顷。

根据初步调查，本项目地上物包括宅基地、集体非宅、国有非宅和国有住宅，总建筑面积约 142.74 万平方米，其

中：宅基地面积约 37.10 万平方米，涉及 2007 户村民；集体非宅面积约 102.59 万平方米；国有非宅面积约 2.56 万平方米；国有住宅面积约 0.49 万平方米，涉及 77 户居民。

#### （4）项目资金到位情况

本项目预计总投为 138.17 亿元，拟通过发行政府专项债融资 96.50 亿元，剩余资金通过项目滚动开发实现。截至 2023 年 2 月，已到位资金合计 40.13 亿元，全部为政府专项债券资金。

## 二、经济效益分析

本项目的实施将助力北京城市副中心建设，承接“以环球主题公园文化旅游功能为带动，以张家湾漕运古镇休闲度假功能为补充，建设东西方文化交融共生的世界级文化旅游新高地”的地区功能定位，挖掘和传承大运河的历史文化，保护和恢复张家湾古镇重要历史遗迹，改善区域内居民的生活居住条件，提升区域环境，形成蓝绿交织、清新明亮的空间格局。

#### （一）经济效益分析

本项目预计总投为 138.17 亿元，项目可通过土地上市实现收益预计为 199.56 亿元，扣除各项政府性资金（基金）后，土地出让净收益为 160.85 亿元，项目净收益为 22.69 亿元。

#### （二）社会效益分析

##### 1. 洪涝灾害频发，防汛及疏散工作艰巨

本项目所涉及的六个行政村整体地势比较低洼，周边河流水系分布密集，以至于洪涝灾害频发。在 2012 年“7.21”、



2016年“7.20”特大暴雨期间，该地区受灾严重，是区、镇两级政府历年防汛重点。

## 2. 基础设施薄弱，周边环境有待提升

本项目范围内各村人口密集，生活环境“脏、乱、差”，基础设施老旧落后，管道线路故障频繁，交通拥堵严重，村民正常生活受到极大影响。通过本项目的实施，可以科学、合理、有规划地安排相关人员的安置及市政配套设施的建设，为老百姓提供更好的居住环境，提升该地区落后的配套设施，有效改善本项目范围内的交通状况。

## 3. 改善居民居住条件，实现职住平衡

项目将建设安置房 52.62 万平方米，用于居民回迁安置使用。安置房户内精装修，社区环境优美，配套服务设施完善，将极大改善该区居民居住条件，增强居民幸福感。项目范围内规划二类居住用地上市后可满足城市副中心 11 组团、环球影城职住平衡需求。

## 4. 挖掘和传承大运河的历史文化，实现张家湾古镇的整体保护与复兴

本项目实施将推动区域整体改造与提升，彰显大运河历史文化特色，营造优美生态景观环境，张家湾古镇文物本体得到全面保护，文物环境得到全面修复，历史格局及传统风貌得到延续与提升。

### 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

根据棚户区改造相关政策，本期债券募集资金投资项目现金流入通过经营性用地出让实现。政策依据为《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）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）等相关文件。本次预测以本项目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、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收入预测表。

##### 2. 估算总额

本项目预计总投为138.17亿元，主要为征地费用、安置房损益、拆迁费用、市政基础设施建设费等。

#### （二）资金筹措方案

1. 项目预计总投资概算金额为 138.17 亿元，资金来源为：

（1）拟发行专项债券本金合计96.50亿元；

（2）拟通过项目地块上市收入实现滚动开发资金 41.67 亿元。

2. 项目2019-2023年已发生成本41.24亿元。其中：

（1）已发生的征地、拆迁、前期费用、安置房建设等实际投入40.13亿元，资金来源全部为专项债券资金。

（2）支付专项债券利息1.11亿元，资金来源为区财政先行垫付。

3. 项目建设期资金来源主要为债券资金，项目无收益期间，利息及手续费由区财政先行垫付，待土地上市后予以回补，后续资金预计通过项目地块上市收入滚动开发。

本项目预计分十期共需融资本金 96.50 亿元，本息合计 106.81 亿元（含本金 96.50 亿元，利息 10.31 亿元），项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）项目收益测算

本项目收益为土地出让产生的净现金流入。

本项目可出让地块规划建筑规模约 87.42 万平方米，土地规划用途分别为综合性商业金融服务业用地、二类居住用地、其他类多功能用地，其中，三片区地块预计于 2023 年完成出让；二片区、五片区预计于 2024 年完成出让。具体如下表所示：

表 5 - 土地出让计划表

单位：万平方米

序号	地块名称	规划用途	预计出让时间	预计出让地块建筑面积
1	三片区	综合性商业金融服务业用地	2023 年	35.66
2	二片区	二类居住用地	2024 年	35.69



3	五片区	综合性商业金融服务业用地	2024 年	16.07
合计				87.42

根据棚改实施方案确定的测算楼面单价，居住用地按 32,000 元/平方米，商业、F3 其他类多功能用地按 16,500 元/平方米进行测算，由此计算土地销售收入，再按收入上浮 5%，下浮 5% 的比例计算不同经济环境情景下，项目的土地出让总收入分别为 199.56 亿元、209.54 亿元、189.58 亿元。详情如下表：

表 6 - 土地出让收入预测表

序号	用地类型	数量 (万㎡)	单价 (元/㎡)	基准金额 (万元)	按照上浮 5%测算 (万元)	按照下浮 5%测算 (万元)
1	R2 居住	35.69	32,000	1,142,080.00	1,199,184.00	1,084,976.00
2	B4 商业	35.47	16,500	585,255.00	614,517.75	555,992.25
3	F3 (产业)	16.26	16,500	268,290.00	281,704.50	254,875.50
合计		87.42		1,995,625.00	2,095,406.25	1,895,843.75

## (二) 融资成本

本项目预计总投 138.17 亿元，拟通过政府专项债融资 96.50 亿元，预计整体融资本息累计 106.81 亿元。应还本付息情况如下：

表 7-本项目专项债券本息汇总表

单位：年、万元

债券情况	金额	利率	期限	应付利息	本息合计
2019 年发行	81,000	3.31%	5	13,405.50	94,405.50
2020 年发行	20,000	3.12%	5	3,120.00	23,120.00
2021 年 6 月发行	38,400	3.10%	5	5,952.00	44,352.00
2021 年 10 月发行	21,600	2.99%	5	3,229.20	24,829.20
2022 年 5 月发行	35,000	2.71%	5	4,742.50	39,742.50

2022 年 6 月发行	105,000	2.70%	5	14,175.00	119,175.00
2022 年 10 月发行	64,000	2.50%	5	8,288.00	72,288.00
2023 年 1 月发行	36,300	2.64%	3	2,874.96	39,174.96
2023 年 2 月拟发行	63,700	2.80%	3	5,350.80	69,050.80
2023 年拟发行	500,000	2.80%	3	42,000.00	542,000.00
合计	965,000			103,107.96	1,068,137.96

表 8-本项目融资还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	应付 利息	本年还本付息 金额
2019		81,000.00		81,000.00		
2020	81,000.00	20,000.00		101,000.00	2,681.10	2,681.10
2021	101,000.00	60,000.00		161,000.00	3,305.10	3,305.10
2022	161,000.00	204,000.00		365,000.00	5,141.34	5,141.34
2023	365,000.00	600,000.00		965,000.00	10,582.44	10,582.44
2024	965,000.00		81,000.00	884,000.00	27,324.36	108,324.36
2025	884,000.00		20,000.00	864,000.00	24,643.26	44,643.26
2026	864,000.00		660,000.00	204,000.00	24,019.26	684,019.26
2027	204,000.00		204,000.00		5,441.10	209,441.10
合计		965,000.00	965,000.00	3,625,000.00	103,137.96	1,068,137.96

### (三) 项目收益覆盖本息情况

本项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入。根据《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）、《北京市人民政府关于加快棚户区改造和环境整治工作的实施意见》（京政发〔2014〕18号）、《北京市发展和改革委员会、北京市重大项目建设

指挥部办公室关于加快涉及集体土地棚户区改造和环境整治项目审批有关事宜的通知》（京发改〔2015〕693号）等相关文件政策，本项目发行债券融资资金的本金和利息用土地交易产生的现金流入偿还。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：项目2019年开始腾退，2024年底基本建设完毕，本项目土地出让产生的现金流入总计199.56亿元，扣除计提的各项政策性资金（基金）38.71亿元后，土地出让净收入160.85亿元。因后续资金需求31.35亿元，最终用于资金平衡的资金129.50亿元。专项债本息合计106.81亿元，本息覆盖倍数为1.21倍。综上所述，项目收益可以覆盖融资成本。

表 9-项目收益与融资平衡情况

单位：万元、倍

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算
可用于还款的资金	1,294,985.31	1,359,843.12	1,230,127.49
融资本息合计	1,068,137.96	1,068,137.96	1,068,137.96
本息覆盖倍数	1.21	1.27	1.15

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，本次评价的本项目，在不同经济环境情景下，预期的土地出让收入均能够有效保障项目预计总投资，不同经济环境情景下本息覆盖倍数分别为 1.21 倍、1.27 倍、1.15 倍。项目能够实现项目收入和开发成本自求平衡。

#### （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，本次评价的通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目，项目回款对融资本息的保障倍数为1.21倍。预期土地出让收入能够合理保障偿还本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。

## 五、项目控制风险

### （一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

项目实施过程中由于工期长、关联单位及人员较多，面临以下风险影响施工进度：一是相关单位如设计单位、物料供应商的影响；二是施工条件如气候、地质等因素的影响；三是施工管理水平的影响；四是罢工、通货膨胀、自然灾害等各种无法预见因素的影响。为应对上述风险，应制订科学、合理的施工进度计划；在执行过程中，定期检查实际进度是否与计划同步，发现进度偏差应及时采取补救措施，准备相应的工程预案。此外，在搭建完整的进度控制管理体系同时提升项目管理人員的专业水平，保障施工进度和施工质量。

### （二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目建设周期较长、投资规模较大、对周边地区经济和社会发展具有一定的影响。项目建设涉及征收、生态环境、社会环境、市民出行等与人民群众切身利益息息相关的问题，存在可能引发群众性社会事件或负面社会影响、进而影响社会稳定、和谐发展的风险。因此，应对其潜在的社会稳定风险进行先期预测、先期研判、先期介入、先期化解，在了解民情、反映民意、集中民智、珍惜民力的基础之上，实

现科学决策、民主决策、依法决策，进而进行有效的社会稳定风险管理控制，切实维护最广大人民群众的根本利益。为确保对可能发生的社会稳定问题尤其是较大群众事件能及时、高效、有序地开展工作，提高应急反应能力和处理突发事件的水平，应制订有效应急预案，并根据实际情况实施动态跟踪不断调整完善。

### （三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

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

通州区张湾镇村、立禅庵、唐小庄、施园、宽街及南许场村棚户区改造项目总用地面积 224.85 公顷，预计总投资概算金额为 138.17 亿元。项目回款对融资本息的保障倍数

为 1.21 倍。预期土地出让收入能够合理保障偿还本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。

北京市通州区住房保障事务中心

2023年2月27日