

2023 年北京市政府专项债券（四期） 北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目 专项债券项目募投情况

北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目2023年计划发行专项债券4亿元，

本年采取分批发行方式，本次发行1.28亿元，三年期，专项用于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目安置房建设及市政配套建设等。按照财政部要求，本次北京市专项债券纳入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号文），项目于2016年纳入门

门头沟棚户区改造范围。四至范围：东至东侧高压走廊，西、南至浅山，北至北侧高压走廊。

本项目总用地面积44.93公顷，其中集体土地40.34公顷，归万佛堂村和冯村农民集体所有；国有土地4.59公顷，土地使用权人为万佛堂林区。涉及腾退总建筑面积为13.26万平方米，其中住宅腾退建筑规模10.74万平方米，非住宅腾退建筑规模2.52万平方米。

根据项目规划条件，经营用地规划总建筑面积14.36万平方米，其中居住用地建筑规模10.76万平方米，商业用地建筑规模2.11万平方米，多功能用地建筑规模1.09万平方米，社会福利设施0.36万平方米，环卫设施用地0.04万平方米。

安置房为回迁安置房，主要规划建设住宅及其配套公建。规划建设用地性质为二类居住用地，安置房总用地面积9.56万平方米，地上总建筑面积11.76万平方米，建筑高度36米，绿地率 $\geq 30\%$ 。本项目采用货币补偿和实物安置相结合的方式，根据《门头沟区永定镇3751地块棚户区改造及环境整治项目征收补偿安置方案》，安置房回购均价为4500元/平方米，按楼层等因素在此基础上有一定浮动比例。目前安置房已经全部封顶，二次结构砌筑施工全部完成，正在进行室内精装修工作。

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) 《北京市人民政府文件<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）；
- (5) 《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）；
- (6) 《北京市门头沟区环境保护局关于项目环境影响初审意见的函》（门环函【2016】43号）；
- (7) 《北京市国土资源局门头沟分局关于项目用地意见的复函》（京国土门函【2016】270号）；
- (8) 《北京市规划委员会门头沟分局有关规划意见的复函》（规门函【2016】119号）；
- (9) 《北京市门头沟区发展和改革委员会开展前期工作的批复》（门发改【2016】70号）；
- (10) 《2017年棚户区改造和环境整治前期项目计划》；

(11) 《北京市规划和国土资源管理委员会关于门头沟新城13号（龙口水库）街区控制性详细规划深化方案同意备案的函》（市规划国土函【2017】959号）；

(12) 《门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目委托协议》；

(13) 《北京市门头沟永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目社会稳定风险评估报告及备案意见》（门稳评文【2017】9号）；

(14) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目前期工作函》；

(15) 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2017规（门）条整字0005号）；

(16) 《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函【2017】1436号）；

(17) 《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土门预【2018】3号）；

(18) 《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目用地相关意见及设计方案审查意见的函》（2018规（门）审改试点函字0001号）；

(19) 《关于门头沟区永定镇冯村何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目安置房地块供地方式征求意见的复函》（市规划国土门函【2018】39号）；

(20) 《关于区二〇一九年度批次建设用地的批复》（市政府京政地字【2019】62号）；

(21) 《使用林地审核同意书》（国家林业和草原局林资许准【2019】050号）；

(22) 《关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目（安置房）使用国有土地的批复》门政地字【2021】9号。

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目位于北京市门头沟区新城13号（龙口水库）街区南部，门头沟新城南部永定镇冯村、何各庄地区。《北京城市总体规划（2016年-2035年）》（以下简称“新总规”）指出，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构。并提出“坚持生活空间宜居适度，提高民生保障和服务水平”。门头沟区作为生态涵养区的重要组成部分，是首都西部重点生态保育及区域生态

治理协作区，是服务首都的综合西部服务区；是特色休闲及绿色经济创新发展示范区。

门头沟区永定镇冯村南街棚户区改造和环境整治项目（以下称为“本项目”）位于北京市门头沟区。门头沟区隶属于北京市，门头沟区2020-2022年分别实现一般公共预算收入32.06亿元、31.02亿元和31.97亿元，政府性基金收入分别为41.90亿元、29.43亿元和31.14亿元。

表1 北京市门头沟区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	249.10	268.80	275.00
一般公共预算收入	32.06	31.02	31.97
政府性基金预算收入	41.90	29.43	31.14
其中：国有土地出让收入	38.65	27.94	30.01
政府性基金预算支出	71.90	62.34	47.16
其中：国有土地出让支出	63.84	30.60	32.28

2、项目基本情况

表2北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境

整治项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资(亿元)	规划发行债券规模(亿元)	计划发行本期专项债券规模(亿元)	项目实施方
	项目范围	项目面积				

北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目	四至范围：东至东侧高压走廊，西、南至浅山，北至北侧高压走廊。	44.93 万平方米	32.11	16.15	1.28	中交住总联合置业（北京）有限公司
--	--------------------------------	------------	-------	-------	------	------------------

(1) 项目主体资格

表3中交住总联合置业（北京）有限公司

名 称	中交住总联合置业（北京）有限公司
统一社会信用代码	91110109MA0024Y72W
住 所	北京市门头沟区永定镇政府办公楼 9 层 901 室
法定代表人	尹亚辉
注册资本	人民币 50,000 万元
成立日期	2015 年 11 月 24 日
公司类型	有限责任公司
经营范围	房地产开发；物业管理；项目投资；酒店管理；技术开发、服务；企业管理咨询。从事房地产经纪业务。（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。）

(2) 项目情况

a、用地现状

项目位于门头沟新城13号（龙口水库）街区南部，门头沟新城南部永定镇冯村、何各庄地区。本项目总用地面积44.93公顷，其中集体土地40.34公顷，归万佛堂村和冯村农民集体所有；国有土地4.59公顷，土地使用权人为万佛堂林

区。涉及腾退总建筑规模为13.26万平方米，其中住宅腾退建筑规模10.74万平方米，非住宅腾退建筑规模2.52万平方米。

b、用地规划

根据项目规划条件，项目用地规划总建筑面积14.36万平方米，其中居住用地建筑规模10.76万平方米，商业用地建筑规模2.11万平方米，多功能用地建筑规模1.09万平方米，社会福利设施0.36万平方米，环卫设施用地0.04万平方米。

c、项目建设内容和规模

本项目建设内容包括项目用地范围内的集体土地征地、房屋腾退、市政基础设施建设和安置房建设。具体内容如下：

(a) 集体土地征地

本项目需征收集体土地面积约为40.34公顷，其中建设用地25.29公顷，农用地14.85公顷（其中林地14.50公顷，其他农用地0.35公顷）、未利用地0.20公顷。

(b) 房屋腾退

本项目涉及腾退总规模为13.26万平方米，其中住宅腾退10.74万平方米，非住宅腾退建筑规模2.52万平方米。

(c) 市政基础设施建设

本项目对市政道路及配套市政管线工程进行建设，使规划用地具备“七通一平”的建设条件。

(d) 安置房建设

安置房用地总面积9.56万平米，总建筑面积11.76万平方米，本项目需安置万佛堂村和冯村人口2109人。根据《关于门头沟区永定镇冯村何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目安置房地块供地方式征求意见的复函》（市规划国土门函[2018]39号），项目回迁安置房参照经济适用房产权性质管理，项目回迁安置房用地拟以土地划拨方式供地。

3、项目资金到位情况

依据2020年《项目成本报告》，项目总投资为32.11亿元，已投资金26.21亿元，其中2020年已发行专项债5.65亿元，2021年已发行专项债2.5亿元，2022年已发行专项债4亿元，区财政预算资金14.06亿元。2023年计划发行专项债券4亿元，本年采取分批发行方式，本次发行1.28亿元，三年期。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由财政统筹安排。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，主要通过土地出让收入和安置房销售产生的专项收入偿还。

二、经济社会效益分析

最新《北京城市总体规划（2016年-2035年）》对门头沟区的定位为：首都西部重点生态保育及区域生态治理协作

区；首都西部综合服务中心；京西特色历史文化旅游休闲区。依据《门头沟新城13号（龙口水库）街区控制性详细规划》，13号街区为新城的浅山休闲区，街区西依浅山、东邻长安街西沿线城市风貌区，规划主导功能为休闲、度假及康体运动。

本项目位于门头沟新城13号（龙口水库）街区南部，目前项目北侧已经形成一些环境较好的居住社区，如丽景长安、润西山等，提升了区域居住品质。本区域多年来由于各种原因发展不均衡，环境良好的社区与棚户区比邻相对，城中村等由于城市化发展遗留的问题使得这一区域的整体城市规划一直无法全部实现，该地区亟需通过规模化、整体化的城市改造工作，将这些历史遗留问题和发展不均衡的问题统一解决。

本项目正是从区域环境整治的角度出发，力求改变永定镇冯村、何各庄地区城乡结合部的混乱面貌，促进门头沟新城西部地区的城市总体规划的实现。

棚户区内现有房屋年久失修，破损严重，威胁居民的生命安全，迫切需要改造。门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目不仅是民生工程，也是推动经济发展和环境建设的工程，具有十分重要的意义。

项目的建设能够促进地区经济发展，维护社会和谐稳定；同时项目可提高周边地区基础设施和生态环境水平，对改善

该区域居住环境具有积极意义，符合首都西部重点生态保育及区域生态治理协作区，首都西部综合服务中心的功能定位。

三、项目整体投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1、编制依据及原则

本期债券募集资金投资项目现金流入通过北京市棚户区改造相关政策实现专项收入。政策依据为：《中华人民共和国物权法》（中华人民共和国主席令第六十二号）；《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》（国发【2013】25号）；《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）；《北京市人民政府文件<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）；《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）；《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）；住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保【2009】295号）；《北京市门头沟区环境保护局关于

项目环境影响初审意见的函》（门环函【2016】43号）；《北京市国土资源局门头沟分局关于项目用地意见的复函》（京国土门函【2016】270号）；《2017年棚户区改造和环境整治前期项目计划》；《北京市规划和国土资源管理委员会关于门头沟新城13号（龙口水库）街区控制性详细规划深化方案同意备案的函》（市规划国土函【2017】959号）；《门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目委托协议》；《北京市门头沟永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目社会稳定风险评估报告及备案意见》（门稳评文【2017】9号）；北京市门头沟新城 13 街区 MC00-0013-0039 等地块控制性详细规划的批复（京规自函〔2019〕775号）；《北京市建设征地补偿安置办法》（148号令）、《关于实施〈北京市征地补偿费最低保护标准〉的通知》、《北京市人民政府办公厅印发〈关于完善征地超转人员生活和医疗保障工作的办法〉的通知》（京政办法【2015】11号）、《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》（市政府【1994】21号令）、《中华人民共和国耕地占用税暂行条例》（国务院令第511号）、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》（京政发【2002】51号）

假设北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目在债券存续期内陆续进行房屋建设及安置，并于2024年完毕。

2、估算总额

依据2020年《项目成本报告》，北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄地区3751-C地块棚户区改造及环境整治项目总投资32.11亿元，包括前期费用、征地补偿及相关税费、拆迁补偿及相关费用、市政基础设施建设费用等，具体明细如下：

序号	内 容	金额(万元)
1	前期费用	5,105.62
2	征地补偿及相关税费	33,331.85
3	拆迁补偿及相关费用	197,016.35
4	市政基础设施建设费用	39,663.84
5	其他费用	2,782.06
1-5 项小计		277,899.72
6	财务费用	18,836.86
7	利润或管理费	19,598.99
8	审计费	560.50
9	两税两费	4,208.77
总计		321,104.84

(二) 资金筹措方案

项目资金筹措方式为实施企业自筹资金、专项债券和财政统筹资金。本项目总投资约为32.11亿元，其中：区财政统筹资金14.06亿元，拟发行专项债券融资16.15亿元，剩余

部分1.9亿元缺口拟通过经营地块上市滚动开发或由区财政统筹安排解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

1、基本假设条件及依据

项目地块位于北京市门头沟区永定镇，经查询北京市规划与自然资源委员会土地出让信息，选取北京市门头沟区住宅地块3宗，其中门头沟区永定镇土地2宗、门头沟区龙泉镇土地1宗。本次评价参考上述3宗土地出让情况进行预测。

根据北京市统计公报，北京市2013年-2022年全年生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为7.7%、7.3%、6.9%、6.7%、6.7%、6.6%、6.1%、1.2%、8.5%和0.7%，近十年平均增速5.84%；根据北京市政府工作报告2023年GDP预计增速4.5%左右，此次预测按照近十年平均增速与2023年预计增速孰低计算土地价格的增长，即增速4.5%。

2、土地出让产生的现金流入

假设门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目分三期供地上市，一期地块已于2021年挂牌交易成交，二期地块计划2023年自融资开始日起当年完成土地挂牌交易，三期地块计划2024年完成土地

挂牌交易。在项目成本按照项目地块统一平衡测算的基础上，结合项目周边近年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，扣除政府土地出让收益，分别以 2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 100%、90%、80% 比例计算土地价格的增长，以债券融资开始日起当年土地挂牌交易的现金流入、考虑土地开发成本、基本政策成本、政府收益的情况，按照保守性原则土地挂牌交易收入按《项目收益与融资平衡报告》中土地出让收入预测表的数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

单位：万元

项目	可出让土地面积（万平方米）	2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 100%	2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 90%	2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 80%
门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目	13.96	379,974.48	376,078.95	372,229.16

3、安置房销售收入预测

安置房销售收入作为本项目现金流入的政策依据为《北京市 2019 年棚户区改造和环境整治任务》（京政办发〔2019〕7 号）。门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目整体配建回迁安置房 10.26 万平方米，根据《门头沟区永定镇 3751 地块棚户区改造及环境整治项目腾退补偿安置方案》（安置回购均价为 4500 元/平方米，

按楼层等因素在此基础上有一定的浮动比例），本项目暂按销售价格为 4500 元/平方米测算，则销售收入为 4.62 亿元，可用于自平衡的收益为 4.62 亿元，安置房销售收益情况如下表。

项目	销售面积 (万平方米)	销售单价 (元/平方米)	安置房收入 (万元)
安置房总建筑面积	10.26	4,500.00	46,170.00
合计	10.26		46,170.00

（二）融资成本

门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目总投资为 32.11 亿元（来源于 2020 年《项目成本报告》），项目资金包括自筹资金、财政资金和专项债券。本项目 2020 年已发行债券 5.65 亿元（利率 3.27%），2021 年已发行债券 2.5 亿元，采取分批发行方式，第一批发行 0.11 亿元（利率 2.94%），第二批发行 2.2 亿元（利率 2.83%），第三批发行 0.19 亿元（利率 2.91%）；2022 年已发行债券 4 亿元（利率 2.70%）；2023 年预计发行债券 4 亿元，本次申请发行 1.28 亿元，拟发行债券利率假设为 2.78%（测算日 2023 年 2 月 8 日前 5 个工作日国债收益率平均值上浮 25BP，即 2.78%），应付本息情况表如下：

单位：万元

年度	期初本金 金额	发行债券 金额	计划发行 债券金额	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
2020 年		56,500.00			56,500.00	3.27%		
2021 年	56,500.00	25,000.00			81,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%	1,847.55	1,847.55
2022 年	81,500.00	40,000.00			121,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%	2,557.78	2,557.78
2023 年	121,500.00		40,000.00		161,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%/ 2.78%	3,637.78	3,637.78
2024 年	161,500.00			25,000.00	136,500.00	3.27%/ 2.94%/ 2.83%/ 2.91%/ 2.70%/ 2.78%	4,749.78	29,749.78
2025 年	136,500.00				136,500.00	3.27%/ 2.70%/ 2.78%	4,039.55	4,039.55
2026 年	136,500.00			40,000.00	96,500.00	3.27%/ 2.70%/ 2.78%	4,039.55	44,039.55
2027 年	96,500.00			96,500.00	0.00	3.27%/ 2.70%	2,927.55	99,427.55
债券融资合计		121,500.00	40,000.00	161,500.00			23,799.54	185,299.54

上述项目共需还本付息 18.53 亿元。

（三）项目资金测算平衡情况

根据《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2016〕6

号)、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目核准的批复》(京发改核[2018]275 号)及延期批复(京发改核(2020)164 号)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净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建设资金偿还,项目建设资金包含项目自筹资金及财政统筹安排。

本项目对应一个棚户区改造项目,项目 2020-2023 年累计发行专项债券 16.15 亿元,本息合计 18.53 亿元,该项目用土地出让收入和安置房销售收入偿还本息,以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 80%计算土地价格的增长可产生土地出让收入净收益为 37.22 亿元,安置房销售收入 4.62 亿元,项目净收益合计 41.84 亿元,本息覆盖倍数为 2.26。

单位:万元

项目	专项债券本息合计	项目净收益	本息覆盖倍数
门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目	185,299.54	418,399.16	2.26

注:本息覆盖倍数=项目净收益小计/应付本息合计

（四）压力测试

考虑到市场风险等情况，按自融资开始日起两年内完成土地挂牌交易，以 2023 年 GDP 预计增速 4.5% 的 100%、90%、80% 计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 2.30、2.28、2.26。

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的要求，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成本完成资金筹措，为门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目提供足够的资金支持，保证门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目的顺利施工，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本期债券还本付息要求，也能够覆盖项目后续建设需投入的成本，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已经北京中入呈会计师事务所(普通合伙)评价并出具《2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇冯村、何各庄地区 3751-C 地块棚户区改造及环境整治项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告》，不能偿还的风险较低。

