

2023 年北京市政府专项债券（四期） 门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 专项债券项目募投情况

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目2023年本期拟通过发行专项债券融资0.33亿元，期限为3年。按照财政部要求，本次北京市政府专项债券纳入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

根据北京市规划和国土资源管理委员会《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》（2018规土（门）审字0005号），本项目建设地点位于门头沟区永定镇南区，总占地面积约51.945公顷，东至西北环线，南至浅山，西至规划高压走廊，北至石龙西路。项目为公益性项目，实施符合《北京市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》和《北京城市总体规划（2004年-2020年）》的规划要求。本项目的建设将解决门头沟区部分棚改及人口疏解工程和百姓安置问题，对相应棚改及人口疏解工程的推进、维护社会稳定，都起到了积极地作用。项目的建设将提高被安置百姓的住房品质和居住质量，符合住房建设规划要求。

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) 《北京市城市住宅房屋拆迁市场评估技术方案》【京建拆〔2009〕450号】

(5) 《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》【京金融〔2014〕142号】；

(6) 《北京市人民政府办公厅文件<关于北京市2019年棚户区改造和环境整治任务>》（京政办发【2019】7号）；

(7) 《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）；

(8) 《建设项目规划条件》（土地储备前期整理）【2017规（门）条整字0004号】

(9) 《关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的请示》（京门头沟发改[核][2018]31号）；

(10) 《北京市规划和国土资源管理委员会建设工程设计方案审查意见》（2018规土（门）审字0005号）；

(11) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235号）

(12) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）

（二）募投项目情况

1、项目所处区域情况

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、项目情况

表2：门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目概况

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				
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目	东至西北环线、南至浅山、西至规划高压走廊、北至石龙西路。	51.945公顷	43.1780	0.33	0.33	中建京西建设发展有限公司

(1) 项目主体资格

表3：中建京西建设发展有限公司情况

名称	中建京西建设发展有限公司
统一社会信用代码	91110000567441931Q
住所	北京市门头沟区滨河路 115 号滨河大厦 13 层 1304-2 室
法定代表人	杨洪禄
注册资本	人民币 390,000 万元
成立日期	2011 年 1 月 7 日
公司类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	房地产开发；施工总承包；专业承包；投资管理；项目投资；投资咨询。（市场主体依法自主选择经营项目，开展经营活动；房地产开发、施工总承包、专业承包以及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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(2) 项目情况

本项目位于门头沟区永定镇，涉及冯村、何各庄村、万佛堂村、艾洼村四个行政村的部分区域；范围东至西北环线、南至浅山、西至规划高压走廊、北至石龙西路。项目总建筑规模约41.61万平方米，其中安置房地块建设用地面积为47728.71平方米，建筑面积为12.86万平米。建设内容为住宅及配套，商业、公建、供水设施、环卫设施、社会福利等。项目需进行征地、拆迁工作和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，回迁安置房地块先行组织供应，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。征地范围包括安置房地块及用于平衡资金

的经营性用地。本项目采用货币补偿和实物安置相结合的方式。项目总面积约51.945公顷，涉及4个村集体用地38.6681公顷；国有土地13.2769公顷；本项目包含农用地16.6416公顷，其中耕地约0.0778公顷，林地约9.3794公顷，园地6.9327公顷，其他农用地0.2517公顷。

项目实施方案于2016年10月11日通过区长办公室会议，由中建京西建设发展有限公司按程序实施。项目已经完成用地预审、交评、安置房地块考古勘探、环评、水评以及项目核准立项工作，并已经取得相关部门的批复；征地工作已经完成并完成结案。

项目2017年9月28日完成腾退奖励期，住宅项目签约比例为97.36%，非宅签约比例为100%。截止到目前，累计签约551户。

安置房B1地块涉及住宅492套，主体结构完成封顶，已通过主体结构验收，二次结构砌筑、抹灰基本完成，外墙装饰、外窗玻璃完成70%，室内地砖正在铺设；B2地块涉及住宅995套，目前处于住宅楼主体处于装饰装修收尾阶段，市政、配套工程及绿化工程完成70%；室内全装修安装收尾，室内电梯已全部安装完成，防火门、入户门、屋面工程全部完成，地下车库通风、消防、水电管道全部完成。

(3) 项目资金到位情况

本项目总投资约为43.18亿元，已到位资金26.00亿元，其中：资本金3.33亿元，其他融资13.30亿元（自有资金和其他融资已由财政资金偿还结清），区财政预算资金0.56亿元，已发行2020年北京市政府专项债券（十七期）融资2.62亿元，2021年北京市政府专项债券（二期）融资1.49亿元，2021年北京市政府专项债券（九期）融资0.72亿元，2021年北京市政府专项债券（十六期）融资1.98亿元，2022年北京市政府专项债券（十六期）融资2.00亿元，本期发行专项债融资0.33亿元，其余资金由区财政统筹安排。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付，由区财政统筹安排。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、安置房销售等收入偿还。

二、经济社会效益分析

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目（以下简称“本项目”）范围内为典型的棚户区，村、居民用住宅密度大、使用年限久、房屋质量差、人均建筑面积小、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大、环境卫生脏、乱、差，严重影响门头沟新城南部地区整体城市景观和环境，村（居）民长期以来多次上访寻求改变现有环境。本项目的实施符合国家及北京市棚户区改造及环境整治的基本政策，且具有较强的现实意义和社会效益。

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）；《门头沟区永定镇城市建设房屋征收补偿安置办法》《关于在本市保障性住房中实施全装修成品交房有关意见的

通知》【京建法[2015] 17号】；《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》【京建法[2015] 18号】；《门头沟区15街区控规深化方案》；《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》；《建设项目规划条件》（土地储备前期整理）【2017规（门）条整字0004号】。

2、估算总额

门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目总投资 43.18 亿元，包括前期费用、征地补偿费、市政建设费、其他费用、安置房建设成本、财务费用等，具体明细如下：

表4：项目投资明细预算

单位：万元

序号	内容	金额（万元）
1	前期费用	6,425.00
2	征地费用	49,848.00
3	腾退补偿费	202,522.00
4	市政工程建设费	14,859.00
5	其他费用	8,939.00
6	回迁房投资	122,929.00
7	财务费用	26,258.00
8	合计	431,780.00

其中2023年本期拟发行债券金额为0.33亿元,用于项目安置房建设、腾退补偿款、前期费用、基础设施建设费等；后续资金滚动开发由区财政统筹安排。

项目已完成投资26.00亿元,预计2023年完成投资1.20亿元、2024年完成投资15.98亿元。

（二）资金筹措方案

项目资金筹措方式为企业自有资金、政府预算安排资金、其他融资和专项债券。其中：资本金 3.33 亿元，其他融资 13.30 亿元（自有资金和其他融资已由财政资金偿还结清），区财政预算资金 0.56 亿元，已发行 2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 2.62 亿元，2021 年北京市政府专项债券（二期）融资 1.49 亿元，2021 年北京市政府专项债券（九期）融资 0.72 亿元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 1.98 亿元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 2.00 亿元，本期发行专项债融资 0.33 亿元，其余资金由区财政统筹安排。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

项目债券募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，具体情况如下：

1、安置房销售产生的净现金流入：

本项目规划安置房建设规模 12.86 万平米，安置房补差款 4500 元/平米，预计实现安置房收入 5.79 亿元。

2、土地出让产生的净现金流入：

（1）基本假设及依据

项目地块位于北京市门头沟区，经查询北京市公共资源交易土地中心出让信息，选取北京市门头沟区城镇宅商 3 宗，其中位于北京市门头沟区永定镇 MC00-0016-0055、0056、0066 地块 A334 基础教育用地、F1 住宅混合公建用地、F2 公建混合住宅用地，北京市门头沟区永定镇南区 MC00-0015-6057、MC00-0015-0090 等地块 R2 二类居住用地，北京市门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目 MC00-0015-6050 地块 R2 二类居住用地参考上述土地出让价格。

北京市 2018-2022 年全市生产总值（GDP）增速可按可比价格计算分别为 6.2%、6.2%、1.2%、8.5%、0.7%，近 5 年平均增速 4.56%。在北京市政府工作报告中预计 2023 年增速为 4.5%以上，此次预测近 5 年增速与 2023 年预计增速孰低计算土地价格的的增长，即增速为 4.5%。

（2）土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自 2020 年开始陆续挂牌交易，4 年内全部出让完毕。结合项目周边 2019-2022 年已供应地块成交楼面地价估算各地块楼面单价，分别以 2023 年 GDP 预计增速 4.5%的 100%，90%，80%的比例计算土地价格的的增长，以专项债券融资开始日起累计土地挂牌交易的现金流入，按照保守性原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测表数据计算，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

表 5：项目土地出让收入预测表

单位：万元

项目名称	位置	规模 (万平方米)	按 2022 年预 计 GDP 增速 5%的 100%	按 2022 年 预计 GDP 增 速 5%的 90%	按 2022 年 预计 GDP 增 速 5%的 80%
门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目	东至西北环线,南至浅山,西至规划高压走廊,北至石龙西路。	17.85	429,806.49	428,585.95	427,365.41
合计		17.85	429,806.49	428,585.95	427,365.41

（二）融资成本

按照项目建设进度及资金募集计划，本期拟通过发行专项债融资0.33亿元，期限为3年，假设融资利率2.78%（假设以2023年2月6日为测算日，以测算日前5个工作日三年期国债收益率算数平均值为基准上浮25BP测算，三年期国债的测算利率为 $2.53\%+0.25\%=2.78\%$ ），债券存续期末支付利息，第三期末偿还本金，本期专项债券预计到期本息累计为0.36亿元；加上已融资本息9.75亿元，预计债券到期本息累计10.11亿元。

表 6：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	本期调 减本金	本期偿还本 金	期末本金	融资利率	应付利息	还本付息合 计
2023	88,134.48	3,300.00	-	-	91,434.48	2.70%-3.27%	2,615.74	2,615.74
2024	91,434.48	-	-	41,934.48	49,500.00	2.70%-3.27%	2,707.48	44,641.96
2025	49,500.00	-	-	-	49,500.00	2.70%-3.27%	1,488.48	1,488.48
2026	49,500.00	-	-	3,300.00	46,200.00	2.70%-3.27%	1,488.48	4,788.48
2027	46,200.00	-	-	46,200.00	-	2.70%-3.27%	1,396.74	47,596.74
合计	-	3,300.00	-	91,434.48	-	-	9,696.93	101,131.41

（三）项目资金测算平衡表

项目债券募投项目收益为安置房销售产生的专项收入和土地交易产生的现金流入，项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由项目建设金支付，或由区财政统筹安排，项目建设金包括项目资本金及融资资金，根据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（京政办发【2019】7 号）、《北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）【2018】235 号）、北京市发展和改革委员会关于门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项

目核准延期的批复》（京发改（核）【2020】159号）、《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）》（2017规（门）条整字0004号）等相关文件政策，本期债券募投项目收益和现金流覆盖投资及债券还本付息情况为：项目2016年启动，预计2024年基本建设完毕。按3.6%（2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的80%）计算土地价格增长的情况下，投资覆盖倍数为1.12，本息覆盖倍数为4.80。如下表：

表7：项目收益与融资平衡情况

单位：万元

年度	融资本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	土地出让收入	实物安置取得的补差价款收入	小计
2023	-	2,615.74	2,615.74	174,169.19	57,870.00	232,039.19
2024	41,934.48	2,707.48	44,641.96	253,196.22	-	253,196.22
2025	-	1,488.48	1,488.48	-	-	-
2026	3,300.00	1,488.48	4,788.48	-	-	-
2027	46,200.00	1,396.74	47,596.74	-	-	-
合计	91,434.48	9,696.93	101,131.41	427,365.41	57,870.00	485,235.41
投资覆盖倍数	1.12					
本息覆盖倍数	4.80					

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算，2023年土地出让收入数据为已出让土地收入，2023年安置房收入数据为2023及以前年度实物安置产生的收入。

（四）压力测试

考虑到市场风险等情况，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、2023年北京市GDP预期增速、土地出让金收入管理规定等因素，预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况为：2020年开始土地挂牌交易，且全部于4年内出让完毕，按以2023年全市生产总值GDP预计增速4.5%的100%比例、90%比

例、80%比例计算土地价格的生长的情况下，本息覆盖倍数为 4.82 至 4.80，如下表：

表 8：压力测试情况表

单位：万元、倍

项目	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5%的 100%测算	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5%的 90%测算	按 2023 年预计 GDP 增速 4.5%的 80%测算
用于资金平衡相关 收益	487,676.49	486,455.95	485,235.41
融资本息合计	101,131.41		
项目总投资	431,780.00		
投资覆盖倍数	1.13	1.13	1.12
本息覆盖倍数	4.82	4.81	4.80

（五）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，本次评价的门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目，在土地挂牌出让价格以土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5% 的 80%比例计算土地价格的生长时，预期土地出让收入对应的政府性基金收入和实物安置取得的专项收入能够合理保障偿还棚户区改造和环境整治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。

本项目收益与融资自求平衡情况已经北京德众会计师事务所有限公司评价并出具《2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区永定镇南区棚户区改造和环境整治项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，不能偿还的风险较低。

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完成资金筹措,为项目提供足够的资金支持,保证项目顺利施工。预期项目获得的收入能够合理保障偿还融资本息,充分满足债券还本付息的要求,实现项目收益和融资平衡。