

# 2023 年北京市政府专项债券（四期） 门头沟区采空棚户区改造项目募投项目情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（四期），门头沟区发行 5.20 亿元。本年门头沟区采空棚户区改造项目预计发行政府债券 22.72 亿元，本次发行政府债券 1.90 亿元，用于本项目的自建安置房公建工程，腾退土地环境整治费及安置房回购款。本按照财政部要求，此次政府债券纳入 2023 年政府性基金预算管理。

## 一、项目基本情况

### （一）规划情况

#### 1. 相关规划

根据北京市人民政府《关于研究加强本市农村教师队伍建设等问题的会议纪要》（[2008]第 128 期）、北京市住房保障工作领导小组办公室《关于将门头沟采空棚户区改造项目纳入我市棚改范围的意见》（京住保[2009]15 号）、《北京市门头沟区人民政府关于门头沟区采空棚户区改造需新增 100 万平方米安置房的调整方案的函》（门政函[2012]42 号）、《北京市住房和城乡建设委员会关于门头沟区政府申请增加采空棚户区改造安置用房建设及投资规模的请示》（京建文[2012]37 号）、《北京市规划委员会关于门头沟新城 16 街区 MC00-0016-0032-0036 等地块控制性详细规划的批复》（市规函[2013]1978 号）等规划批复，本项目分块立项、分期开发，用地四至范围：北至九龙路、东至城子大街、南至山脚、西至圈门。规划范围内改造用地总面积约 800 公顷，拟改造房屋建筑面积约 112 万平方米，涉及家庭 3.1 万户，约 8.5 万人。

#### 2. 相关文件

- （1）《中华人民共和国预算法》（2018 年修正）；
- （2）住房和城乡建设部等五部委《关于推进城市指和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》建保〔2009〕295 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) 《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）；
- (6) 《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）；
- (7) 《财政部、住房城乡建设部关于印发〈试点发行地方政府棚户区改造专项债券管理办法〉的通知》财预〔2018〕28号；
- (8) 《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2017〕277号）；
- (9) 《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂A地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）〔2019〕15号）；
- (10) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂B地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2018〕486号）；
- (11) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2018〕412号）；
- (12) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营A地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2018〕411号）；
- (13) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营B地块定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2018〕410号）；
- (14) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2018〕413号）；
- (15) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄A地块定向安置房项目重新核准的批复》（京发改（核）〔2017〕330号）；
- (16) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧定向安置房项目重新核准的批复》（京发改〔2018〕268号）；
- (17) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造城子C地块定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2017〕95号）；
- (18) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造城子D地块定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕73号）；
- (19) 《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造城子村委会周边地块定向安置房项目前期手续的批复》（京发改（核）[2020]160



号)；

(20) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造小园 3A 号地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(核)(2017)96 号)；

(21) 《北京市发展和改革委员会关于继续完善门头沟区采空棚户区改造小园 8 号地块定向安置房项目前期手续的批复》(京发改(核)[2020]161 号)；

(22) 《北京市发展和改革委员会关于门头沟区采空棚户区改造小园 4、5 号地块定向安置房项目重新核准的批复》(京发改(2017)352 号)；

(23) 《北京市规划委员会关于门头沟新城 16 街区 MC00-0016-0032-0036 等地块控制性详细规划的批复》(市规函(2013)1978 号)；

(24) 《北京市规划委员会关于门头沟新城 04 街区 MC00-0004-6009-6010 等地块控制性详细规划的批复》(市规函(2015)1883 号)；

(25) 《北京市规划委员会关于门头沟新城 04 街区 MC00-0004-6001-6005 等地块控制性详细规划的批复》(市规函(2015)1159 号)；

(26) 《北京市规划委员会关于门头沟新城 03 街区 MC00-0003-0003-0007 等地块控制性详细规划的批复》(市规函(2013)1184 号)；

(27) 《市规划委总体规划处技术审查会会议纪要》([2013]25 期)。

## (二) 募投项目情况

### 1. 项目所处区域情况

门头沟区采空棚户区改造项目位于北京市门头沟区。2020 年至 2022 年门头沟区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	249.1	268.8	275.0
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 本项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (亿元)	本年计划 发行债券 规模(亿 元)	本期债券 计划发行 规模 (亿元)	项目主管 部门	项目实施 方
	项目范围	项目面积 (万平方米)					
门头沟区 采空棚户 区改造项 目	北至九龙 路、东至 城子大 街、南至 山脚、西 至圈门。	800	530.44	22.72	1.90	北京市门 头沟区重 大建设项 目协调服 务中心(北 京市门头 沟区采空 棚户区改 造建设中心)	北京市门 头沟区重 大建设项 目协调服 务中心(北 京市门头 沟区采空 棚户区改 造建设中心)

(1) 项目主体资格

表 3 北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心  
(北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心) 情况

名称	北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心 (北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)
统一社会信用代码	12110109678767985W
住所	北京市门头沟区新桥大街 44 号
法定代表人	陈志明
开办资金	¥5 万元
经费来源	全额拨款
举办单位	北京市门头沟区人民政府
宗旨和业务范围	协助完成区政府投资的重大建设项目可行性研究报告及各类项目审批手续；负责区重大建设项目招标管理和合同管理工作；负责区重大建设项目的组织实施、过程监督管理、综合协调和竣工验收等相关工作；负责采空棚户区改造相关工作；完成剩余安置房配套项目的移交工作；完成区委、区政府交办的其他任务。

(2) 项目情况

本项目采取政府主导、分块立项、分期实施的方式组织实施，并在采空区域外选择石门营、黑山等地块作为棚户区改造定向安置房源建设用地区，统一纳入采空棚户区改造范围。

本项目共划分为 39+2 个项目，分别为 15 个安置房建设项目、12 个棚户区改造和环境整治项目、12 个安置房回购项目、已上市的河滩 B 项目和老百姓安置房回购项目，实施内容包括项目范围内集体土地征地、国有土地房屋征收、集



体宅基地及非住宅房屋拆迁、安置房建设和回购、必要的市政基础设施建设等，最终达到“净地”条件，实现土地供应。

### 1) 安置房建设和回购情况

经区房屋征收事务中心统计确认，门头沟区采空棚户区改造安置房总需求为55041套。截止目前，我中心现已通过自建安置房项目及收购各类安置房项目解决安置房源共27个项目约55542套，其中：自建安置房约45691套，回购项目约9851套。

### 2) 12个棚户区改造和环境整治项目情况

12个项目具体包括12个地块：城子A、城子B、龙门A、龙门B、圈门A、圈门B、圈门C、圈门D、东西辛房A、东西辛房B、东西辛房C以及河滩A地块；项目位于门头沟区北部门城老城区龙泉镇镇域范围内，用地四至范围：东至城子大街，南至规划黑一路，西至天桥浮村，北至浅山地带。项目总用地面积约449.25公顷，其中，国有土地面积约142.78公顷，集体土地面积约306.47公顷（具体规划用地范围、面积、用途以规划部门核发的规划条件和钉桩成果为准）。

### 3) 已上市项目情况

河滩B地块东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积2.79公顷，规划建筑面积9.33万平方米。2013年9月11日已上市交易。

城子B（6022）地块东至门头沟新城04街区边界，南至九龙路中线，西至城子A地块，北至门头沟新城04街区边界，规划建筑面积4.01万平方米。2020年6月30日已上市交易。

表4 项目情况表

序号	项目名称	项目四至	规划建筑面积 (万平方米)	总投资估算 (万元)	备注
一、安置房建设项目小计			424.93	2,580,322.00	
1	门头沟区采空棚户区改造小园3A号地块定向安置房项目	东至规划滨河路南延中线；南至规划平安路中线；西至规划上园路南延西红线；北至现状厂区用地权属界。	9.72	49,039.00	



2	门头沟区采空棚户区改造小园 8 号地块定向安置房项目	东至门城花园路中心线；南、西至京昆路钉桩用地红线；北至规划栗园庄路中心线。	8.90	42,437.00	
3	门头沟区采空棚户区改造小园 4、5 号地块定向安置房项目	东至华园路东红线；南至栗园庄路中心线；西至木材工业国家工程研究中心试基地用地权属界；北至规划西峰寺沟南侧路北红线。	23.30	114,473.00	
4	门头沟区采空棚户区改造曹各庄安置房北侧地块定向安置房项目	东至滨河路南延；南至新一路；西至华园路北延；北至规划一路。	15.07	82,430.00	
5	门头沟区采空棚户区改造曹各庄 A 地块定向安置房项目	东至规划砂石坑西侧路西红线；南至石龙路北红线平移 20 米；西至滨河路南延东红线向东平移 10 米；北至曹各庄北路东段南红线。	21.78	157,010.00	
6	门头沟区采空棚户区改造城子村委会周边地块定向安置房项目	东至现状滨河路中心线；南至城子东街南红线；西至城子职高权属界；北至大台铁路权属界。	12.34	84,280.00	
7	门头沟区采空棚户区改造城子 C 地块定向安置房项目	东至黑山路北延；南至石泉砖厂地块；西至石泉砖厂地块；北至九龙路。	6.24	93,886.00	
8	门头沟区采空棚户区改造城子 D 地块定向安置房项目	东至城子大街；南至黑河沟；西至黑山大街北延；北至九龙路。	37.04	250,773.00	
9	门头沟区采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目	东至石门营 220KV 高压（线）走廊；南至采空棚户区改造石门营 B 地块定向安置房项目用地界；西至京原公路（108 国道）北侧辅路；北至门潭路。	52.98	251,675.00	
10	门头沟区采空棚户区改造石门营 B 地块定向安置房项目	东至石门营经济适用房用地；南、西至京原公路（108 国道）北侧辅路；北至采空棚户区改造石门营 A 地块定向安置房项目用地。	38.05	195,719.00	
11	门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂 A 地块定向安置房项目	东至东龙门村；西至西龙门村；南至石泉墙体材料有限责任公司；北至九龙路。	28.56	220,563.00	



12	门头沟区采空棚户区改造石泉砖厂B地块定向安置房项目	东至工人子弟小学；南至黑河沟；西至西龙门村；北至九龙路。	37.31	258,614.00	
13	门头沟区采空棚户区改造黑山地块定向安置房项目	东至大峪二小南侧北向规划路；南至大峪南路；西至中门寺街；北至新城规划的黑一路。	60.36	324,481.00	
14	门头沟区采空棚户区改造中门寺地块定向安置房项目	东至坡头中学；南至大峪南坡；西至中门寺村；北至大峪南路。	30.12	176,149.00	
15	门头沟区采空棚户区改造石门营定向安置房项目（原经适房转棚改房）	位于永定镇小园村，石门营环岛东南部；东至莲石西路；南至门头沟区经济适用房项目、小园村；西、北至门头沟区永定镇石门营。	43.16	278,793.00	方案复函面积 431591.65 平方米。
二、12个棚户区改造和环境整治项目小计			199.71	1,763,992.00	
1	门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子A地块项目	项目东至城子B地块，南至九龙路，西至门头沟新城04街区边界，北至门头沟新城04街区边界。	4.8	94,372.00	
2	门头沟区采空棚户区改造和环境整治城子B地块项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至门头沟新城04街区边界，南至九龙路中线，西至城子A地块，北至门头沟新城04街区边界	7.8	127,804.00	总规划建筑面积 10.28 万平方米，总投资估算为 209208 万元，2020 年 6 月 30 日城子B部分地块（6022）已挂牌上市。
3	门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房A地块项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至东西辛房B地块，西、南至门头沟新城07街区边界，北至圈门A、龙门B地块。	15.41	296,841.00	
4	门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房B地块项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至东西辛房C地块，西至东西辛房A地块，南至门头沟新城07街区边界，北至龙门A、龙门B地块	21.25	275,941.00	
5	门头沟区采空棚户区改造和环境整治东西辛房C地块	北京市门头沟区龙泉镇，东至河滩A地块，西至东西辛房B地块，南至黑一路西延南侧道路红线，北至龙门A地块。	23.91	140,118.00	



6	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治河滩 A 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至惠民家园 小区，西至增峪路，南至增产路，北至石泉砖厂地块安置房	1.91	34,433.00	
7	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治龙门 A 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至石泉安置 房项目边界，南至龙门 B, 西、北至门头沟新城 05 街区边界	19.92	97,801.00	
8	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治龙门 B 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至龙门 A 地 块，南至东西辛房 A、东西辛房 B 地块，西至圈门 A、圈门 C 地块，北至门头沟新城 05 街区边界	17.51	94,118.00	
9	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治圈门 A 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至龙门 B，西至圈门 B，南至东西辛房 A，北至圈门 C	12.23	74,400.00	
10	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治圈门 B 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至圈门 A、C 地块，西至圈门 D 地块，南至门头沟新城 06 街区边界，北 至门头沟新城 06 街区边界	28.49	187,293.00	
11	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治圈门 C 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，东至龙门 B， 南至圈门 A，西至圈门 B，北至门头沟新城 06 街区边界	16.89	125,635.00	
12	门头沟区采空棚户区改造和环境 整治圈门 D 地块 项目	北京市门头沟区龙泉镇，北、东至圈门 B 地块及门头沟新城 06 街区边界，南、西至门头沟新城 06 街区边界	29.59	215,236.00	
三、安置房回购项目小计			——	807,866.32	
1	中门寺异地安置房	——	——	31,390.41	
2	小白楼二期	——	——	110,653.98	
3	石门营廉租房转 安置房（紫金新 园）	——	——	11,902.01	
4	高家园公租房	——	——	21,514.97	
5	黑山公租房	——	——	5,740.98	
6	龙泉 F1 公租房	——	——	3,964.18	
7	龙泉镇公租房	——	——	24,243.10	
8	大峪化工厂	——	——	190,500.00	
9	水煤浆厂	——	——	76,100.00	



10	液压支架厂	——	——	124,280.00	
11	三家店粮库	——	——	184,879.27	
12	铁路货场	——	——	22,697.41	合同未签,以政府确认的测算审核报告为准。
四、已上市地块			13.34	102,442.44	
1	河滩 B (已上市)	东至八方达河滩客运分公司;南至门头沟路;西至门头沟路;北至黑河沟。	9.33	21,038.44	以土地上市前实际投资支出数确认。
2	城子 B (6022) 地块已上市	东至门头沟新城 04 街区边界,南至九龙路中线,西至城子 A 地块,北至 门头沟新城 04 街区边界	4.01	81,404.00	以土地上市前实际投资支出数确认。
五、老百姓安置房回购			——	49,765.58	
1	老百姓安置房回购	——	——	49,765.58	以实际投资支出数确认。
六、15+12+12 个项目合计			624.64	5,152,180.32	
七、本项目总投资估算			637.98	5,304,388.34	

注：本表安置房建设项目规划建筑面积以立项数据为测算依据，12 个棚户区改造和环境整治项目规划建筑面积以最新控制性详细规划数据为测算依据。安置房建设项目和棚户区改造和环境整治项目总投资估算以立项批复总投资为依据，安置房回购总投资估算以合同预估额为准，已上市河滩 B 项目、城子 B(6022) 地块和老百姓安置房回购总投资估算以 2021 年底实际支出数为准。

### (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（分为 15 个安置房建设项目、12+1 个棚户区改造和环境整治项目、12+1 个安置房回购项目开发实施），项目总投资估算规模为 530.44 亿元，已到位 511.19 亿元。本年预计发行政府债券 22.72 亿元，其中本次发行政府债券融资 1.90 亿元，其余资金由区财政统筹安排。按照项目建设进度及资金募集计划，本次发行政府债券融资 1.90 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，本年专项债券预计到期本息累计为 2.06 亿元，加上已融资本息 146.04 亿元，债券及其他已融资预计到期本息累计 148.10 亿元。

项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政统筹安排。最终项目通过棚户区改造和环境整治腾退土地上市收入、各级政府补助资金收入等方式实现



债务偿还。

## 二、经济社会效益分析

门头沟区是传统矿区，曾是北京的主要煤炭产地，由于长期的矿业开采造成门城核心区约 7 平方公里的采空棚户区。采空棚户区内房屋以低矮破旧的平房为主，年久失修，破损严重。部分房屋地基下沉，墙体开裂，影响到居住安全，居民出行难、吃水难、用电难等问题长期存在，急需进行彻底改造。

通过实施棚户区改造，为北京市实现“国家首都、世界城市、文化名城、宜居城市”的发展目标，进一步优化城乡用地格局，调整土地利用结构，统筹新增建设用地与存量建设用地，节约集约利用土地，加强土地综合整治和生态基础设施建设，在保障经济发展的同时，保证生态环境的改善，为门头沟区经济社会发展与资源环境保护提供可持续的用地保障。

## 三、项目投资估算及资金筹措方案

### （一）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门头沟区棚户区改造相关政策实现出让土地收入实现。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）等相关文件。

本次预测以本项目出让土地收入对应的政府性基金收入为基础，以近 5 年 GDP 平均增速 5.74%为假设，结合项目建设期、近几年项目周边地块成交情况、对预测期间经济环境等的估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表。

### （二）资金筹措方式

项目资金筹措方式为政府预算安排资金、其他融资，其中已到位部分中通过地方政府债融资 168.62 亿元，财政拨款 342.58 亿元。地方政府债券中：已发行 2016 年北京市政府专项债券（二期）融资 9.00 亿元，2017 年北京市政府专项债券（二期）融资 33.00 亿元，2019 年北京市政府专项债券（十期）-2019 年北京市政府专项债券（二十二期）融资 15.00 亿元，2020 年北京市政府专项债券（十七期）融资 10.83 亿元，2021 年北京市政府专项债券（十七期）融资 17.4 亿元，



2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十期）融资 9.00 亿元，2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）融资 49.26 亿元，2021 年北京市政府专项债券（十六期）融资 3.20 亿元，2022 年北京市政府专项债券（十六期）融资 4.93 亿元，2022 年北京市政府专项债券（三期）融资 1.00 亿元，2022 年北京市政府专项债券（十五期）融资 16.00 亿元。其余资金由区财政统筹安排，本次发行政府债券融资 1.90 亿元。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### （一）预期收益

##### 1. 项目收益测算

本项目总收益预计为 344.62 亿元，其中已上市土地出让收益为 25.90 亿元，未上市土地出让预测收入为 311.74 亿元（按保守性原则，以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5% 的 80%，即 3.6% 计算土地价格增长情况），安置房销售收入为 6.98 亿元。

##### （1）已上市土地出让产生的净现金流入

河滩 B 地块东至规划路龙泉镇东一路，南至门头沟路，西至门头沟路，北至黑河沟，总占地面积 2.79 公顷，规划建筑面积 9.33 万平方米。2013 年 9 月 11 日已上市交易，2013 年 9 月 26 日完成交易，成交价格为 13.30 亿元。

城子 B（6022）地块东至门头沟新城 04 街区边界，南至九龙路中线，西至城子 A 地块，北至门头沟新城 04 街区边界，规划建筑面积 4.01 万平方米。2020 年 6 月 30 日已上市交易，2020 年 7 月 14 日完成交易，成交价格为 12.60 亿元。

##### （2）未上市土地出让产生的净现金流入

假设本项目土地自本期债券融资开始日当年开始陆续挂牌交易，3 年内全部出让完毕。在项目成本按照 12 个地块统一平衡测算的基础上，结合项目周边 2021-2022 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 年预计 GDP 增速 4.5% 的 100%，90%，80% 的比例计算土地价格的的增长，以本期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”中未上市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 本项目未上市土地收益出让预测表

单位：万元



项目名称	位置	可出让面积 (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%
门头沟区采 空棚户区改 造项目	北至九龙路,东至 城子大街,南至山 脚,西至圈门。	121.14	3,150,773.13	3,134,064.15	3,117,392.53

注：本表可出让土地面积以上位规划中数据为测算依据。

### (3) 安置房销售产生的净现金流入

本项目采用实物置换方式进行拆迁安置补偿，安置房销售产生的净现金流入主要是收取的老百姓安置房选房面积补差价款收入，超面积补差价款均价为 4,500.00 元/平米，截至 2022 年 12 月底，累计收入 6.98 亿元。

### 2. 融资成本

本项目总投资约为 530.44 亿元，其中：已到位资金 511.19 亿元，其中：政府债券 168.62 亿元、财政拨款 342.58 亿元。本次发行政府债券融资 1.90 亿元，其余资金由区财政统筹安排。

按照项目建设进度及资金募集计划，本次发行政府债券融资 1.90 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，本年专项债券预计到期本息累计为 2.06 亿元，加上已融资本息 146.04 亿元，债券及其他已融资预计到期本息累计 148.10 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 年	1,266,151.27	19,000.00			1,285,151.27	2.62%-3.57%	39,711.95	39,711.95
2024 年	1,285,151.27			121,951.27	1,163,200.00	2.62%-3.57%	40,240.15	162,191.42
2025 年	1,163,200.00				1,163,200.00	2.62%-3.57%	36,853.37	36,853.37
2026 年	1,163,200.00			343,000.00	820,200.00	2.62%-3.57%	36,853.37	379,853.37



2027 年	820,200.00			327,600.00	492,600.00	2.62%- 3.57%	25,842.57	353,442.57
2028 年	492,600.00			492,600.00	-	2.62%- 3.57%	16,305.06	508,905.06
小计		19,000.00	-	1,285,151. 27			195,806.4 7	1,480,957. 74

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算

### 3. 项目资金测算平衡表

本期债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入，土地未交易前需要支付资金利息由财政资金统筹安排。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）、《北京市人民政府文件<关于加快棚户区改造工作和环境政治工作的实施意见>》（京政发[2014]18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 2009 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 0.65，本息覆盖倍数为 2.33。如下表：

表 7 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

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	安置房收入	小计
2023 年	-	39,711.95	39,711.95	532,547.51	69,853.17	602,400.68
2024 年	121,951.27	40,240.15	162,191.42	1,853,813.25	-	1,853,813.25
2025 年	-	36,853.37	36,853.37	990,031.76	-	990,031.76
2026 年	343,000.00	36,853.37	379,853.37	-	-	-
2027 年	327,600.00	25,842.57	353,442.57	-	-	-
2028 年	492,600.00	16,305.06	508,905.06	-	-	-
合计	1,285,151.27	195,806.47	1,480,957.74	3,376,392.53	69,853.17	3,446,245.70
投资覆盖倍数	0.65					
本息覆盖倍数	2.33					

注：已融资按每笔融资实际利率和期限测算，2023 年土地出让收入与安置房收入数据为 2023 及以前年度实物安置及土地出让产生的收入。

### 4. 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：按自融资开始日起当年



开始土地挂牌交易，且全部于3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2.35至2.33。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	3,479,626.30	3,454,297.98	3,446,245.70
融资本息合计	1,480,957.74		
项目总投资	5,304,388.34		
投资覆盖倍数	0.66	0.65	0.65
本息覆盖倍数	2.35	2.33	2.33

5. 总体评价

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的门头沟区采空棚户区改造项目的预期土地出让收入与已上市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。

2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告已由北京德众会计师事务所有限公司审核通过，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政府债券到期本息。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政府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

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的门头沟区采空棚户区改造项目的预期土地出让收入与已上市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。

2023 年北京市政府专项债券（四期）门头沟区采空棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告已由北京德众会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险较低。

附件：未上市土地出让收入预测说明

北京市门头沟区重大建设项目协调服务中心  
(北京市门头沟区采空棚户区改造建设中心)

二〇二三年三月六日



附件：

## 未上市土地出让收入预测说明

### 一、土地市场情况

经查询北京市规划和自然资源委员会网站上公开的土地出让信息，选取2021-2022年北京市门头沟区永定镇城镇宅商3宗。本次评价参考上述3宗土地出让情况进行预测。具体如下表所示：



表 9：项目周边土地出让情况

单位：万元

序号	宗地名称	宗地位置	竞价起 始时间	起始价 (万元)	规划建筑面 积(平方米)	交易方式	成交价 (万 元)	楼面平米价 格(万元/平 米)	调整因 素	权重	调整 后金 额	规划用途	成交日 期
1	北京市门头沟区永定镇冯村、何各庄MC00-0013-0077、MC00-0013-0081、MC00-0013-0087 等地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	门头沟区永定镇	2021 年 4 月 22 日	153000	51938.27	挂牌出让公告	153000	2.95	1.02	0.30	0.90	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	2021 年 5 月 8 日
2	北京市门头沟区永定镇 MC00-0605-0004 地块 R2 二类居住用地、MC00-0605-0008 地块 F3 其他类多功能用地(配建“保障性租赁住房”)	门头沟区永定镇	2021 年 9 月 23 日	120000	66171.579	挂牌出让公告	121800	1.84	1.02	0.30	0.56	R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地	2021 年 10 月 13 日
3	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	门头沟区永定镇	2022 年 11 月 14 日	79000	32205.81	挂牌出让公告	79000	2.45	1.02	0.40	1.00	R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	2022 年 11 月 28 日
综合单价											2.46		



## 二、项目未上市土地出售价格预测

本项目按照商住参考上述 3 宗土地规划用途情况进行预测即 2.46 万元/平方米。

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2023 年全市生产总值 GDP 同比增速 4.5%、4.05%、3.6%，现预测项目未上市土地未来出让单价如下：

表 10：项目未上市土地出让单价预测表

项目	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
土地地价（万元/平米）增速 4.5%	2.46	2.58	2.69	2.81	2.94	3.07	3.21
土地地价（万元/平米）增速 4.05%	2.46	2.56	2.67	2.78	2.89	3.01	3.13
土地地价（万元/平米）增速 3.6%	2.46	2.55	2.65	2.74	2.84	2.94	3.05



三、项目未上市土地出让收入预测

(一) 预测表一

假设土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%，预测未上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 315.08 亿元。

表 11-1：项目未上市土地出让收入预测表一

单位：万元

序号	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
单价	2.46	2.58	2.69	—	—	—	—
销售面积（万平方米）	11.10	72.61	37.43	—	—	—	121.14
金额	273,547.51	1,869,917.81	1,007,307.80	—	—	—	3,150,773.13

即：根据预测表一测算，按本次预测土地出让价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%计算土地价格增长率时，用于资金平衡未上市土地相关收益可产生的现金净流入为 315.08 亿元，用于资金平衡未上市土地相关收益 315.08 亿元。



(二) 预测表二

假设土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 90%即 4.05%，预测未上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 313.41 亿元。

表 11-2：项目未上市土地出让收入预测表二

单位：万元

序号	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
单价	2.46	2.56	2.67	—	—	—	—
销售面积（万平方米）	11.10	72.61	37.43	—	—	—	121.14
金额	273,547.51	1,861,865.53	998,651.11	—	—	—	3,134,064.15

即：根据预测表二测算，按本次预测土地出让价格增速以 4.05%（2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 90%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡未上市土地相关收益可产生的现金净流入为 313.41 亿元，用于资金平衡未上市土地相关收益 313.41 亿元。



(三) 预测表三

假设土地价格增速以 2023 年全市生产总值 GDP 平均增速 4.5%的 80%即 3.6%，预测未上市土地出让收入用于资金平衡的相关收益可产生现金流入为 311.74 亿元。

表 11-3：项目未上市土地出让收入预测表三

单位：万元

序号	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	小计
单价	2.46	2.56	2.67	—	—	—	—
销售面积(万平方米)	11.10	72.61	37.43	—	—	—	121.14
金额	273,547.51	1,853,813.25	990,031.76	—	—	—	3,117,392.53

即：根据预测表三测算，按本次预测土地出让价格增速以 3.6%（2023 年全市生产总值 GDP 预计增速 4.5%的 80%）计算土地价格增长率时，用于资金平衡未上市土地相关收益可产生的现金净流入为 311.74 亿元，用于资金平衡未上市土地相关收益 311.74 亿元。