



2023 年北京市政府专项债券（四期）

阿苏卫循环经济产业园项目 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), 阿苏卫循环经济产业园项目(以下简称“本项目”)发行 2.74 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 14.17 亿元。

一、项目基本情况


(一) 相关规划

1. 项目批复情况

昌平区按照“两轴两带、三城多点”的区域空间布局, 结合目前全区产业分布状况、资源状况和投资环境, 全区重点发展的产业聚集区主要有: 高新技术产业基地、先进制造业基地、旅游会展休闲区、高等教育基地、现代物流基地、旅游文化度假区、现代农业基地。


根据分区规划(2017-2035 年), 努力将昌平区建成科教引领、文旅融合、宜业宜居的生态城市。2020-2024 年我区产业园将围绕产业园基础设施重点开发阿苏卫循环经济产业园项目。本次涉及的主要项目相关规划及批复情况如下:

(1) 阿苏卫项目



根据《昌平区百善镇中心区西部地块控制性详细规划的批复》（市规函〔2012〕1205号）、《阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2015〕2453号）、《阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕20号）。阿苏卫项目规划总占地面积约144.42公顷，主要包含三部分组成：其中，昌平区百善镇中心区西部地块开发项目占地面积约102.76公顷（约1541.4亩），规划地上建筑规模约71.77万平方米，分为A、B、C三个地块实施；阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置项目总占地面积约35.09公顷，建筑规模约66.41万平方米，该回迁房共27栋，约4558户；东沙屯村定向安置房项目规划用地面积约6.57公顷，规划地上建筑面积约9.75万平方米，规划住宅1082套。主要规划建设为社服中心、文体中心、住宅、市政道路等设施。

（2）马池口项目



2012年经北京市市政府批准，以三定三限三结合形式建设村民定向安置房，当年北京市规划委员会批复《昌平区马池口村村民安置用地控制性详细规划》（市规函〔2012〕1378号）。2013年经昌平区政府批准，北京北方宏达房地产有限公司（简称“宏达公司”）作为安置房的项目建设主体。2014年，宏达公司完成立项报告，取得北京市发改委批复，其后进行规划方案设计，陆续取得北京市规自委昌平分局批复的

《马池口村村民回迁安置房项目规划意见的函》（规昌函〔2014〕0069）、北京市规划委员会建设项目规划条件〔2014规（昌）条授字-0006〕，完成交评、环评，取得施工图审查意见，办理绿通审批，完成全套施工图。

（3）东小口项目

昌平区东小口镇于 2010 年启动“市级挂账整治督办重点村”旧村改造工作，其中贺村中滩村组团重点村旧村改造分为 AB 两个地块立项实施。

2. 相关文件

《中华人民共和国土地管理法》；

《昌平区土地利用总体规划》（2006 年—2020 年）；

《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）；

《招标投标挂牌出让国有土地使用权规定》（中华人民共和国国土资源部令第 11 号）；

《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）；

《关于印发北京市土地交易市场管理暂行办法的通知》（京国土房管出〔2002〕716 号）；

《北京市发展和改革委员会关于阿苏卫周边村庄搬迁安置项目资金平衡及昌平区百善镇中心区西部地块开发建设有关事项的意见》（京发改文〔2014〕232 号）；

《阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目核准的批复》（京发改〔2015〕2453

号)；

《阿苏卫循环经济产业园村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕20号）；

《北京市规划委员会关于昌平区马池口村村民安置房用地控制性详细规划的批复》（市规函〔2012〕1378号）；

《北京市发展和改革委员会关于昌平区马池口村定向安置房项目核准延期的批复》（京发改（核）〔2016〕280号）；

《北京市发展和改革委员会关于昌平区东小口镇贺村中滩村组团B地块重点村旧村改造项目核准的批复》（京发改〔2010〕2025号）；

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

本项目位于北京市昌平区。昌平区隶属北京市，2020-2022年，昌平区分别实现一般公共预算收入159.66亿元、177.42亿元、177.19亿元。政府性基金收入分别为138.55亿元、154亿元、140.17亿元。

表1 北京市昌平区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	1147.5	1287	1340.8
一般预算收入	159.66	177.42	177.19
政府性基金收入	138.55	154	140.17

其中：国有土地出让收入	131.27	136.67	136.38
政府性基金支出	289.54	139.51	124.56
其中：国有土地出让支出	135.8	136.48	121.86

2. 项目概况

表2 项目概况

单位：万平方米、亿元

序号	项目名称	项目面积	总投资	计划发行债券 规模	已发行专项债 券规模	2023年计划发 行专项债券规 模	项目实施单位
1	阿苏卫村庄搬 迁项目及东沙 屯土地一级开 发项目	144.42	266.71	131.27	74.23	14.17	北京市昌平房地 产开发有限公司
2	马池口村定向 安置房项目	47.67					北京北方宏达房地 产有限公司
3	贺村中滩村组 团B地块重点村 旧村改造项目	73.26					北京百邑纪元房地 产开发有限公司
合计		265.35	266.71	131.27	74.23	14.17	

(三) 项目实施单位资格

本次涉及的主要项目中阿苏卫项目的实施主体为北京市昌平房地产开发有限公司，马池口项目建设主体为宏

达公司，东小口镇贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目的实施主体为北京百邑纪元房地产开发有限公司。具体情况见下表：

表 3 北京市昌平房地产开发有限责任公司情况

名称	北京市昌平房地产开发有限责任公司
统一社会信用代码	91110114102625626E
住所	北京市昌平区城区镇东环路 99 号
法定代表人	李小丽
注册资本	243502 万元
成立日期	1987 年 5 月 21 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；销售商品房；从事房地产经纪业务；普通货运（分支机构经营）；技术服务。

表 4 北京北方宏达房地产有限公司情况

名称	北京北方宏达房地产有限公司
统一社会信用代码	91110114061266021K
住所	北京市昌平区马池口镇马池口村北京北方企业集团公司 322 房间
法定代表人	林祥
注册资本	10000 万元
成立日期	2013 年 1 月 31 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；物业管理；投资咨询（不含中介服务）；投资管理；销售商品房、建筑材料、电子产品、金属材料、机械设备、文化

	用品；房地产信息咨询；从事房地产经纪业务。
--	-----------------------

表 5 北京百邑纪元房地产开发有限公司情况

名称	北京百邑纪元房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110114735106009B
住所	北京市昌平区东小口镇贺村
法定代表人	田铁山
注册资本	117640 万元
成立日期	2001 年 09 月 03 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发及商品房销售；房地产信息咨询（不含中介服务）。

1. 项目背景

阿苏卫项目于 2013 年开始实施，马池口项目于 2014 年开始实施，东小口项目于 2011 年开始实施，项目启动时间较早，昌平区结合目前全区产业分布状况、资源状况和投资环境，全区重点发展的产业聚集区主要有：高新技术产业基地、先进制造业基地、旅游会展休闲区、高等教育基地、现代物流基地、旅游文化度假区、现代农业基地。同时根据资源环境承载能力、发展基础和未来需求，优化“两轴两带、三城两区”的区域空间布局。以实现南北均衡、东西协调为重点，打造功能完备、联动发展、充满活力的现代化新城。落实北京市城市空间优化调整要求，统筹考虑自然禀赋、发展基础、功能定位和发展目标，完善“一轴一带一廊、两城一区多点”的空间布局。

2. 项目位置

阿苏卫项目：昌平区百善镇中心区西部地块开发项目 A 地块，东至规划一路中线、规划三路中线，南至规划水厂北路，西至回昌路，北至高教园北四街。昌平区百善镇中心区西部地块开发项目 B 地块，东至回昌东路、回昌东路东部地块；南至顺沙路；西至回昌路、规划一路中线、规划三路中线；北至北六环路。昌平区百善镇中心区西部地块开发项目 C 地块，东至流研所路；南至百善镇区南街；西至百善一号路；北至百葛路。阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目，东至流研所路；南至顺沙路；西至回昌东路；北至高教园北四街。东沙屯村定向安置房项目，东至流研所路，南至顺沙路，西至规划五路，北至阿苏卫百善安置房地块。

马池口项目：东至规划中直渠西蓝线，南至规划新马路道路中线，西至规划三路道路中线，北至京密引水渠南岸路北红线。

东小口项目：B 地块西区，东至规划建三路，南至规划中东路，西至规划建一路，北至规划建材路；B 地块东区，东至东小口镇政府，南至轨道交通 5 号线，西至中滩村村界，北至中滩村北一街。

3. 项目开发周期

根据产业发展需求，结合资金情况，预计项目总开发周期约 4 年，即 2020 年至 2024 年。

4. 项目实施内容

（1）阿苏卫项目

昌平区百善镇中心区西部地块开发项目 A 地块，规划总用地面积 33.59 公顷（最终以钉桩为准），其中，建设用地 22.07 公顷，代征道路 8.32 公顷，代征绿地 2.18 公顷；水域面积占地 1.01 公顷；总建筑面积约 273240 平方米。主要规划用途为居住、市政道路等。

昌平区百善镇中心区西部地块开发项目 B 地块，规划总用地面积 34.57 公顷（最终以钉桩为准），其中，建设用地 21.46 公顷，代征道路 11.29 公顷，代征绿地 1.82 公顷；总建筑面积约 252765 平方米。

昌平区百善镇中心区西部地块开发项目 C 地块，该项目规划总用地面积 34.6 公顷（最终以钉桩为准），其中，建设用地 17.44 公顷，代征道路 9.77 公顷，代征绿地 7.31 公顷，水域面积占地 0.06 公顷，待研究用地 0.02 公顷，总建筑面积约 191695 平方米。

阿苏卫循环经济产业园区村庄搬迁重点项目（百善镇部分）定向安置房项目，总占地约 35.09 公顷，建筑规模约 66.41 万平方米，该回迁房共 27 栋，约 4558 户。主要规划建设为社服中心、文体中心、住宅、市政道路等设施。

东沙屯村定向安置房项目，总占地面积约 6.57 公顷，规划地上建筑面积约 9.75 万平方米，规划住宅 1082 套。规划用地性质为 R2 类住宅用地。

（2）马池口项目

本项目规划总用地面积约 19.90 公顷，建设用地面积约 14.21 公顷，规划总建筑面积为 47.67 万平方米（地上住宅

31.43 万平方米，地上配套 1.45 万平方米，地下 14.79 万平方米），容积率 2.31，绿化率 30%，层高 2.9 米。

（3）东小口项目

昌平区东小口镇于 2010 年启动“市级挂账整治督办重点村”旧村改造工作，其中贺村中滩村组团重点村旧村改造分为 AB 两个地块立项实施。贺村中滩村组团 B 地块重点村旧村改造项目（以下简称“B 地块项目”），分为东区、西区，其中，B 地块（东区）回迁安置房用地面积 5.59 公顷，建筑规模 15.24 万平方米，目前回迁安置房主体已全部完工；B 地块（西区）集体产业用地面积 3.81 公顷，建筑规模 11.43 万平方米，主要解决贺村、芦村、东小口村、中滩村、马连店村劳动力就业安置问题，可用于平衡资金地块面积 14.49 公顷，建筑规模 39.82 万平方米，基础教育用地面积 4.76 公顷，建筑规模 3.81 万平方米。配套公交场站及供电用地 2.17 公顷。

（4）项目资金到位情况

阿苏卫循环经济产业园项目总计投资 266.71 亿元。已到位资金 125.53 亿元，其中使用政府专项债 74.23 亿元。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

有利于促进当地经济发展与劳动就业。项目建成，不仅可以增加建筑业的需求，由此还可带动建材业、劳动力市场的发展。

（二）社会效益分析

有利于改善周边村庄生活环境品质。近几年由于城铁站的建设及逐步完善，导致了百善镇渐渐成为了外来人口租住的热点地区，存在大量外来租户，导致该地区长期存在社会治安问题、火灾隐患、环境卫生安全等诸多问题。且部分村民住房由于自身经济问题导致房屋年久失修，多以危房为主，损坏严重，严重影响居住安全。市政基础设施配套落后，水、电、路灯基础设施不健全，道路设施不完善，村民出行难，水、电管线老化陈旧。脏乱差的环境严重制约了当地经济的发展，村民改造愿望强烈。尽快实施本项目不仅是疏解非首都核心功能，也是改善区域环境、消除隐患的有效举措，必将为提升城市治理能力，促进人口资源环境协调发展做出有益探索。

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《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）、《北京市昌平区人民政府关于进一步做好集体土地上宅基地房屋拆迁补偿补助安置工作的意见》（昌政发〔2018〕13 号）等相关文件，本项目发行债券融资资金的本金和利息用项目土地挂牌交易产生的现金流入和实物安置产生的专项收入偿还。

2. 编制范围

本项目总投资包含土地开发成本、安置房建设成本、必

要配套服务设施征地费用（必要的配套道路、配套设施等）、城市支路及综合管廊工程建设费用、规划配套设施工程建设、分摊成本及债务利息等。

3. 估算总额

本项目总投资额约 266.71 亿元，包括：阿苏卫项目总投资 158.71 亿元，马池口项目总投资 32.40 亿元，东小口项目总投资 75.60 亿元。

（二）资金筹措方案

本项目总投资预计约 266.71 亿元，资金来源为财政安排资金及地方政府专项债券。地方政府专项债券总需求 131.27 亿元，剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排方式解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

经初步测算项目总收益约 251.79 亿元，包括：预计可实现安置房销售收入约 34.63 亿元，土地出让产生的现金流入 217.16 亿元。

表6 项目收入预测表

单位：万元

年份	2019 年及以前	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	合计
住宅收入					1,671,686.71	1,671,686.71
安置房收入	182,800.00					182,800.00

合计	182,800.00				1,678,617.73	1,861,417.73
----	------------	--	--	--	--------------	--------------

(续):

年份	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	合计	总合计
住宅收入	353,139.10	146,805.85			499,944.95	2,171,631.66
安置房收入	163,436.00				163,436.00	346,236.00
合计	516,575.10	146,805.85			663,380.95	2,517,867.66

(二) 融资成本

1. 本项目发行专项债券整体情况

本项目总投资额约 266.71 亿元，2020 年申报专项债券额度 32.00 亿元，融资利率 2.95%，期限为 10 年；2021 年 2 月发行再融资债券 41.80 亿元，其中 28.20 亿元，融资利率 3.21% 期限 5 年，13.60 亿元，融资利率 3.39%，期限 7 年；2021 年 7 月调减 14.53 亿元。2021 年申报专项债券额度 10.00 亿元，融资利率 3.13%，期限 10 年；2022 年（调整项目）专项债券 1.80 亿元，融资利率 2.4%，剩余期限约 1.685 年；2023 年 1 月发行专项债券 3.16 亿元，融资利率 2.64%，期限 3 年。

2. 本期发行专项债券情况

本次拟发行 2023 年专项债券资金 2.74 亿元。假设融资利率 2.71%（测算日前 5 个工作日 3 年期国债收益率平均值上浮 15BP），计划使用债券资金用于支付安置房工程进度款、回迁房建设、市政管线建设相关费用。2023 年后续拟发行 8.27 亿元，假设融资利率 2.71%，期限 3 年。

后续根据工程进度拟再发行债券 54.30 亿元。预计已有

融资和发债到期本息共计 152.73 亿元，本金到期一次性偿还。

表7 还本付息表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增	本期调减	本期偿还	期末本金	应付	还本付息
	金额	本金	本金	本金	余额	利息	合计
2020 年		320,000.00			320,000.00	4,720.00	4,720.00
2021 年	320,000.00	518,000.00	145,300.00		692,700.00	7,649.13	7,649.13
2022 年	692,700.00	18,000.00			710,700.00	21,946.25	21,946.25
2023 年	710,700.00	141,700.00			852,400.00	22,227.93	22,227.93
2024 年	852,400.00	213,600.00		18,000.00	1,048,000.00	26,196.20	44,196.20
2025 年	1,048,000.00	246,700.00			1,294,700.00	31,552.76	31,552.76
2026 年	1,294,700.00			423,700.00	871,000.00	38,238.33	461,938.33
2027 年	871,000.00			213,600.00	657,400.00	25,368.18	238,968.18
2028 年	657,400.00			382,700.00	274,700.00	19,579.62	402,279.62
2029 年	274,700.00				274,700.00	8,283.65	8,283.65
2030 年	274,700.00			174,700.00	100,000.00	5,706.83	180,406.83
2031 年	100,000.00			100,000.00		3,130.00	103,130.00
小计		1,458,000.00	145,300.00	1,312,700.00		214,598.88	1,527,298.88

(三) 项目收益与融资平衡情况

项目在实施完成后，实现土地供应，主要通过安置房销售收入和经营性用地上市回款等方式筹集资金偿还。项目未产生收益前，项目融资还本付息资金由区财政筹安排。

根据项目收益与融资平衡分析结果，本项目专项债券本金资金覆盖率可达到 1.65 倍，为期末项目累计可用于还本付息金额除以债券还本总额，详见附表：

表8 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	经营性地块 收入	安置房收 入	小计
2019 年及以前					182,800.00	182,800.00
2020 年		4,720.00	4,720.00			
2021 年		7,649.13	7,649.13			
2022 年		21,946.25	21,946.25			
2023 年		22,227.93	22,227.93	1,671,686.71		1,671,686.71
2024 年	18,000.00	26,196.20	44,196.20	353,139.10	163,436.00	516,575.10
2025 年		31,552.76	31,552.76	146,805.85		146,805.85
2026 年	423,700.00	38,238.33	461,938.33			
2027 年	213,600.00	25,368.18	238,968.18			
2028 年	382,700.00	19,579.62	402,279.62			
2029 年		8,283.65	8,283.65			
2030 年	174,700.00	5,706.83	180,406.83			
2031 年	100,000.00	3,130.00	103,130.00			

年度	借贷本息支付			用于资金平衡相关收益		
	本金	利息	本息合计	经营性地块 收入	安置房收 入	小计
合计	1,312,700.00	214,598.88	1,527,298.88	2,171,631.66	346,236.00	2,517,867.66
本息覆盖倍数	1.65					

本项目预期收益和融资平衡的压力测试，在考虑净收入在下浮 5%的变动情况下，项目存续期内本息覆盖倍数 1.57，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表9 项目收益与融资平衡压力测试

单位：万元、倍

项目	运营收入	收入下浮 5%测算
一、用于资金平衡相关收入 (1)	2,517,867.66	2,391,974.28
二、借贷本息支付 (2)	1,527,298.88	1,527,298.88
三、本息覆盖倍数 (3=1/2)	1.65	1.57

(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，本次评价的阿苏卫循环经济产业园项目，预期土地出让收入和安置房收入对应的政府性基金预算收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目已由北京宏信会计师事务所有限责任公司出具《2023 年北京市政府专项债券（四期）阿苏卫循环经济产业园项目收益与融资平衡报告》，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

(一) 项目施工进度的风险及控制措施

1. 项目主管/实施单位应对项目进行科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究和确定设计施工方案时，通过实地勘察，综合考虑地质、环保等各方面因素，选择最佳方案。在项目实施过程中，项目主管/实施单位积极加强对工程建设项目管理，加强各投资环节的管理，采取切实措施严格控制投资成本，按工程计划推进建设进度，及时进行审计监督，避免出现费用超支、工程延期等风险，确保项目建设能够按质、按时及时投入运营，努力实现预期的经济效益和社会效益。

2. 项目主管/实施单位应制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，并对照工程实际进度，及时调整项目施工计划，确保项目进度。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等应急预案。

（二）社会稳定的风险及控制措施

1. 为防控安全事故风险，项目主管/实施单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

2. 未取得文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

（三）项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

2. 项目主管/实施单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。同时，按照国办函〔2016〕88号的要求，切实实施并做好地方政府性债务风险应急处置预案。

3. 本级政府应对专项债券依法承担全部偿还责任，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。同时，项目主管/实施单位应确保项目的收益用于偿还专项债券本金及利息，通过调减投资计划、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。

六、总体结论

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当建安成本、运营收入、运营期成本费用、债券利率等影响债券还本付息的因素在下浮5%变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 >1.2 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

总体而言，本项目预计运营收入对其拟使用的资金保障

程度较高，项目资金风险主要来源于项目建成后，其收入不能如期收回投资。防范措施为加强对项目运营期的现金流管理，建立健全的财务管理制度，随时掌握资金收支情况，对贷款资金做到专款专用。