

## 2023 年北京市政府专项债券（四期）

### 顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目 专项债券募投项目情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（四期），顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目发行总额为 0.36 亿元，期限 3 年，每年付息一次，到期后一次性偿还本金。用于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目（以下简称：本项目）安置房工程建设等支出。

#### 一、项目基本情况

##### （一）相关规划

##### 1、规划情况

顺义区高丽营镇夏县营村位于顺义区高丽营镇，项目范围内房屋多以低矮破旧的平房为主，房屋建成年限较长，房屋使用功能差，市政水、电、气等基础配套设施不齐全，村民居住环境较差。顺义区人民政府按照以人为本，造福百姓的原则，为从根本上解决上述问题，全面改善区域群众的居住环境，经市政府批准，项目纳入《北京市 2017 年棚户区改造和环境整治项目调整计划册》，按照“一会三函”程序进行审批。

该项目四至为：东至火寺路，南至夏鑫街，西至喜达路，北至鑫鼎街。

## 2、相关文件

(1) 《顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造项目实施方案》；

(2) 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目实施方案有关事宜的批复》；

(3) 《关于确认夏县营村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》；

(4) 《北京市发展和改革委员会关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目核准的批复》；

(5) 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目前期工作函》；

(6) 《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目安置房项目设计方案审查意见的函》；

(7) 顺义区住房和城乡建设委员会《施工登记意见函》；

(8) 《关于顺义区夏县营村 01-008 等地块棚户区改造土地开发供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》；

## (二) 募投项目情况

### 1、项目所处区域情况

顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目位于高丽营镇中心区夏县营村，距离六环路约 0.7 公里，距离京承高速公路约 2.5 公里，项目总用地面积约 42.54 公顷，全部为夏县营

村集体土地。其中，项目农用地 12.98 公顷，其中耕地 1.98 公顷、林地 2.00 公顷、园地 5 公顷、水域 4 公顷；集体建设用地 29.56 公顷，其中宅基地 11.98 公顷，其他集体建设用地 17.58 公顷。项目用地范围内地上建筑物主要为宅基地房屋、集体土地上非住宅房屋、夏县营村所属的集体资产等。项目需拆迁 462 户村民，330 宗宅基地，宅基地面积 11.98 公顷，宅基地建筑面积 8.99 万 m<sup>2</sup>。集体土地上非住宅 19 家，建筑面积 6.83 万 m<sup>2</sup>；夏县营村集体所属的村委会、社区服务站、开闭站、供暖站等村集体资产建筑面积 0.473 万 m<sup>2</sup>。

顺义区 2020-2022 年分别实现一般公共预算收入 170.98 亿元、171.18 亿元、171.33 亿元，政府性基金收入分别为 157.75 亿元、128.42 亿元、144.37 亿元。

表 1 北京市顺义区区财政数据

单位：亿元

项目	2020 年	2021 年	2022 年 (预计执行数)
地区生产总值	1873.74	2076.80	2073.20
一般公共预算收入	170.98	171.18	171.33
政府性基金收入	157.75	128.42	144.37
其中：国有土地出让收入	156.88	127.23	142.87
政府性基金支出	273.61	161.12	180.30
其中：国有土地出让支出	260.55	160.41	126.75



## 2、项目概况

表 12 顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目概况

项目名称	项目概况		项目总投资 (亿元)	计划发行本期 债券规模 (亿元)	项目实 施方
	项目范围	项目面积 (公顷)			
顺义区高丽营镇 夏县营村棚户区 改造土地开发项 目	东至火寺路，南至 夏鑫街，西至喜达 路，北至鑫鼎街。	42.13	34.04	0.36	北京中 交城市 开发有 限公司

### (1) 项目主体资格

表 3 实施主体资格情况

名 称	北京中交城市开发有限公司
统一社会信用代码	91110113MA00C5874K
住 所	顺义区高丽营镇金马园二街 209 号
法定代表人	房树田
注册资本	5000 万元
成立日期	2017 年 2 月 28 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；清洁服务（不含餐具消毒）；从事房地产经纪业务；施工总承包、专业承包、劳务分包；房地产信息咨询。（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。）

## 二、经济社会效益分析

本项目是一项政治民生工程，整体不以盈利为目的。将改善当地居民生活条件，有利于促进顺义区经济健康协调发展和提高人民物质文化生活水平，预计将产生很好的社会效益，无

不良社会影响。

### 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

本期债券募集资金投资项目现金流入通过出让土地及安置房销售实现。主要依据为《顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造项目实施方案》、《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目实施方案有关事宜的批复》（顺政函〔2017〕199号）、《关于确认夏县营村棚户区改造土地开发项目实施主体的批复》（顺政函〔2017〕157号）、北京市发展和改革委员会《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目核准的批复》（京发改（核）〔2017〕223号）、《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目前期工作函》（京发改（前期）〔2017〕120号）、《关于顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目安置房项目设计方案审查意见的函》（2018规土（顺）审改试点函字0002号）、顺义区住房和城乡建设委员会《施工登记意见函》（2018施（顺）意字020号）、《关于顺义区夏县营村01-008等地块棚户区改造土地开发供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（顺）供审函[2021]0009号）。

## 2、项目总投资估算

本项目总投资为 34.04 亿元，包括前期费用 0.12 亿元、征地补偿及相关税费 5.47 亿元、拆迁补偿及相关费用 12.87 亿元、安置房投资额 9.88 亿元、市政基础设施建设费 1.77 亿元、其他费用 0.20 亿元、财务费用 3.54 亿元、审计费用 0.10 亿元、全过程造价管理费 0.07 亿元、委托入市交易费 0.02 亿元。

### （二）资金筹措方案

本项目所需投资 34.04 亿元，其中 0.39 亿元发行地方政府专项债筹措，2023 年计划发行 0.39 亿，本次计划发行 0.36 亿元，其他批次计划发行 0.03 亿元，期限 3 年，假定利率 2.79%；剩余 33.65 亿元由顺义区财政自筹解决，其中已到位财政自筹资金 29.55 亿元，剩余 4.10 亿元。项目前期无收入期间产生的相关利息及费用由区财政统筹安排。

### （三）投资进度

截至 2022 年 12 月 31 日，项目拆迁工作已基本完成，2018 年已取得《施工登记意见函》，安置房已封顶，项目已累计完成投资 29.42 亿元，其中：前期费用 0.08 亿元，征地及拆迁费用 24.78 亿元，市政及其他费用 0.88 亿元，财务费用 3.36 亿元，两税两费 0.31 亿元。



#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### (一) 项目收益测算

###### 1.项目收入情况

本项目的收入主要来源于土地上市交易产生的土地出让收入及安置房销售收入。

(1)安置房回迁销售收入和剩余房源收入。依据安置房设计文件，安置房住宅建筑面积 10.92 万平方米，其中被拆迁人选房面积 10.70 万平方米，单价 2100 元/平方米，安置房回迁销售收入=10.70 万平方米\*2100 元/m<sup>2</sup>=2.24 亿元；剩余房源由政府回购，回购单价按 18000 元/m<sup>2</sup>预计，剩余房源收入 0.22 万平方米\*18000 元/m<sup>2</sup>=0.40 亿元。收益总金额约 2.64 亿元。

(2)土地出让收入 41.34 亿元。本项目土地预计将于 2026 年上市交易，具体测算过程如下：

土地预计成交价格参考周边同类型地块实际成交价格进行合理预计。

综合考虑北京市顺义区近年的居住用地出让价，共选取顺义区近年成交的 7 个纯居住用地地块出让样本，以 7 个样本的加权平均单价 25,048 元/m<sup>2</sup>为参考单价，结合近年顺义区地块成交情况，本次预计时不考虑 GDP 上涨趋势并出于谨慎原则以 25,000 元/m<sup>2</sup>预计本项目的居住用地出让收入。

顺义区近年无商业及多功能用地出让案例，综合考虑北京市郊区近年的商业及多功能用地出让价，选取 6 个成交地块样

本，以 6 个样本的加权平均单价 15,744 元/m<sup>2</sup>为参考单价，不考虑近年土地出让价格上涨趋势并出于谨慎原则以 15,000 元/m<sup>2</sup>预计本项目的商业及多功能用地出让收入。

根据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），本项目建筑规模 17.91 万平方米，规划住宅建筑面积 14.47 万平方米，规划商业及公服建筑面积 3.44 万平方米，居住性用地招拍挂预计成交价格=规划住宅建筑面积×楼面地价=14.47 万平方米×2.5 万元/平方米=36.18 亿元；商业及公服用地招拍挂预计成交价格=规划商业建筑面积×楼面地价=3.44 万平方米×1.5 万元/平方米=5.16 亿元，初步估算本项目经营性用地招拍挂预计成交价格为 41.34 亿元。

项目收入合计=安置房销售收入 2.64 亿元+土地出让收入 41.34 亿元=43.98 亿元。

## 2.项目成本情况

本项目主要产出为可用于建设的“熟地”，经济效益更多体现在土地销售所得，即经营性建设用地使用权出让收入。根据《北京市人民政府关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》【京政发[2022]12 号】，本项目居住用途土地位于九级，IX-顺 5 片区，区片价格 0.62 万元/平方米。商业用途土地位于九级，IX-顺 5 片区，区片价格 0.53 万元/平方米。采用基准地价修正法和市价法评估市场价值，政府土地出让楼面单价为市场价值的 25%。当项目经营性用地达到入市条件时，预



计居住用地政府土地出让收益楼面单价为 0.39 万元/平方米、商业及多功能用地政府土地出让收益楼面单价为 0.25 万元/平方米。

表4： 熟地价测算表

评估方法	基准地价修正法 评估结果	市价法 评估结果	楼面熟地价	政府土地出让 楼面单价
评估结果权重	0.5	0.5		
商业用途 (万元/平方米)	0.5320	1.5000	1.016	0.2540
居住用途 (万元/平方米)	0.6160	2.5000	1.558	0.3895

根据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），本项目建筑规模 17.91 万平方米，规划住宅建筑面积 14.47 万平方米，规划商业及公服建筑面积 3.44 万平方米，居住用地政府土地出让收益=规划住宅建筑面积×楼面单价=14.47 万平方米×0.3895 万元/平方米= 5.64 亿元；商业及公服用地政府土地出让收益=规划商业建筑面积×楼面单价=3.44 万平方米×0.2540 万元/平方米=0.87 亿元，政府土地出让收益=居住用地政府土地出让收益+商业用地政府土地出让收益=5.64 亿元+0.87 亿元= 6.51 亿元。本项目总投资为 34.04 亿元，入市成本价格=项目成本+政府土地出让收益=34.04 亿元+ 6.51 亿元=40.55 亿元。

### 3.项目损益情况

初步估算本项目收入为 43.98 亿元，土地入市成本价格 40.56 亿元，可产生增值收益 3.42 亿元。

表5 项目损益测算表

项目	建筑规模 (万平方米)	楼面单价 (元/平方米)	金额 (亿元)
一、项目收益合计	28.83	15254	43.98
其中：预计居住用地入市交易价	14.47	25000	36.18
预计商业及多功能用地入市交易价	3.44	15000	5.17
安置房销售收入	10.7	2100	2.25
剩余房源收入	0.22	18000	0.40
二、土地入市交易成本价	17.91	22643	40.55
其中：项目成本	17.91	19008	34.04
政府居住用地出让收益	14.47	3895	5.64
政府商业用地出让收益	3.44	2540	0.87
三、增值收益			3.43

## (二) 资金测算平衡情况

### 1. 发债计划

根据本项目的具体情况，本项目预计发债情况如下表所示：

表 6 项目发债计划表

单位：亿元

地方政府专项债券情况	金额	利率	期限	应付利息	本息合计
2023 年北京市政府专项债券（四期）	0.36	2.79%	3	0.0301	0.3901
2023 年拟发行	0.03	2.79%	3	0.0025	0.4226
合计	0.39			0.0326	0.4226

注：本年度发债测算利率按照近 5 个工作日的国债收益率平均值上调 25bp 确定：

2023 年 1 月 24 日-1 月 30 日五个工作日 3 年标准期限中债国债收益率平均值 2.54%，上调 25bp 后利率为 2.79%（2.54%+0.25%）。

2023 年拟发行地方政府专项债 0.39 亿元（本年计划发行地方政府专项债 0.39 亿元，拟分批次发行。本次计划发行 0.36

亿元，假定利率 2.79%，期限 3 年，每年付息一次，存续期间利息 0.03 亿元，本息合计 0.39 亿元；其他批次计划发行 0.03 亿元，假定利率 2.79%，期限 3 年，每年付息一次，存续期间利息 0.0025 亿元），本息合计 0.42 亿元；

## 2. 资金测算平衡

本期债券募集资金投资项目现金流入方式包括通过土地上市交易产生的土地出让收入及安置房销售收入，用土地挂牌交易产生的土地出让收入及安置房销售收入偿还发行的政府专项债的本金和利息，无收益来源期间付息及各项费用由区财政安排财政资金解付。专项债本息合计 0.4226 亿元，可用于偿还本息的收入为 43.9780 亿元，本息覆盖倍数为 104.07 倍。

## 3、压力测试

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当净收入影响债券还本付息的因素在-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 98.86 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 7 压力测试情况

单位：亿元

序号	项目	净收入	净收入下浮 5%
1	用于平衡资金的收入	43.9780	41.7791
2	债券本息	0.4226	0.4226
3	本息覆盖倍数	104.07	98.86

## （三）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，



本次评价的顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，实现项目收入和融资自求平衡。

## 五、项目风险控制

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、收入实现规模与预期存在差异的风险、收入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

综上所述，在项目收入预测及其所依据的各项假设前提下，本次顺义区高丽营镇夏县营村棚户区改造土地开发项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还本期政府专项债的本金和利息，风险可控，可以实现项目收入和融资自求平衡。