

2022 年北京市政府专项债券（二十一期）

通州区土桥中路西侧棚户区改造项目

专项债券募投项目情况

2022 年北京市政府专项债券（二十一期）

通州区土桥中路西侧棚户区改造项目

专项债券募投项目情况

一、项目基本情况	3
（一）相关规划	3
（二）募投项目情况	5
二、绩效目标	8
（一）落实新总规，促进通州副中心产业升级	8
（二）提供定向安置房源，为副中心建设做贡献	8
（三）改善民生，提升居民居住环境	8
（四）补充完善公共服务设施	9
（五）补充完善公共服务设施	9
三、项目投资估算及资金筹措方案	10
（一）投资估算	10
（二）资金筹措方案	11
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	12
（一）项目收益测算	12
（二）融资成本	13
（三）项目资金测算平衡表	15
（四）总体评价	16
五、项目控制风险	17

2022 年北京市政府专项债券（二十一期） 通州区土桥中路西侧棚户区改造项目 专项债券募投项目情况

通州区土桥中路西侧棚户区改造项目申请了 2022 年北京市政府专项债券（二十一期），涉及政府专项债券发行额为 59000 万元，按照财政部要求，此次专项债券纳入 2022 年政府性基金预算管理。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 情况简介

土桥中路西侧棚改项目系我区解决群众居住困难，补短板的民生工程，总用地面积约 20.83 公顷，其中国有土地约 19.91 公顷，集体土地约 0.92 公顷。项目主要内容约为 7.02 万平方米安置房及大市政配套设施建设。项目位于北京市通州区临河里街道，项目四至范围为：东至金隅自由筑、金隅花石匠、华远铭悦居住小区；西至金隅香溪家园等居住小区；南至通州长途汽车站、华远好天地商业地块等；北至北京金海燕资产经营有限责任公司国土证证载边界。

目前本项目实施主体为北京市通州区住房保障事务中心，实施单位为北京金隅嘉业房地产开发有限公司。

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);

(4)《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);

(5)《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);

(6)《北京市财政局、北京市住房和城乡建设委员会、北京市重大项目建设指挥部办公室关于开展棚户区改造财政承受能力论证评估有关工作的通知》(京财经二〔2019〕274号);

(7)中共中央国务院关于对《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016年-2035年)》的批复。

(8)北京市通州区人民政府《关于授权通州区土桥中路西侧棚户区改造项目实施主体及实施单位的批复》(通政函〔2021〕26号)、北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)〔2022〕0003号)、北京城市副中心管理委员《关于通州区土桥中路西侧棚户区改造项目核准的批复》(副中心发改(核)〔2022〕7号)。

（二）募投项目情况

1. 项目所处区域情况

通州区土桥中路西侧棚户区改造项目位于北京市通州区。2019 年-2021 年，通州区分别实现一般公共预算收入 88.73 亿元、78.7 亿元、92.41 亿元，政府性基金收入分别为 146.16 亿元、109.6 亿元、117.01 亿元，财政收入保持稳步增长。

具体如下表所示：

表 1—通州区 2019-2021 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	1059.3	1102.96	1206.30
一般预算收入	88.73	78.7	92.41
政府性基金收入	146.16	109.6	117.01
其中：国有土地出让收入	140.52	98.87	108.00
政府性基金支出	141.1	215.39	154.25
其中：国有土地出让支出	106.18	114.75	136.00

2. 项目情况

表 2—本项目概况

单位：公顷、万元

项目名称	四至	用地规模	总成本	计划发行债券规模	计划发行本期专项债券规模	项目实施方
通州区土桥中路西侧棚户区改造项目	东至金隅自由筑；西至金隅香溪家园；南至华远好天地商业地块；北至碧水污水处理厂	20.83	273683.62	180000	59000	北京市通州区住房保障事务中心

(1) 项目实施主体资格

表 3-项目实施主体情况

名称	北京市通州区住房保障事务中心
统一社会信用代码	12110112348444737P
住所	北京市通州区车站路 49 号
法定代表人	姚凯
注册资本	10 万元
单位类型	事业单位

(2) 项目实施单位资格

表 4-项目实施单位情况

名称	北京金隅嘉业房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110000101718097J
住所	北京市朝阳区白家庄东里 23 号 C 座三层 03 商业内 F3-06 房间
法定代表人	程洪亮
注册资本	650000 万元
成立日期	1996 年 04 月 05 日
公司类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发、经营商品房；房地产开发咨询；出租房屋；销售钢材、木材、水泥；会议服务。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(3) 项目情况

本项目总用地面积 20.83 公顷，其中集体土地 0.92 公顷，国有土地 19.91 公顷。

根据初步调查，本项目地上物包括集体土地、国有非宅和国有住宅，总建筑面积约 6.47 万平方米，其中集体土地

面积约 0.92 万平方米，涉及 2 户村民；国有非宅面积约 4.98 万平方米，涉及企业两家；国有住宅面积约 1.5 万平方米，涉及 223 户居民。

（4）项目资金到位及使用情况

土桥中路西侧棚户区改造项目预计总成本为 273,683.62 万元，拟通过发行政府专项债融资 180,000.00 万元，剩余资金通过项目滚动开发实现。

按照项目建设进度及资金募集计划，2022 年专项债券募集 59,000.00 万元，期限 2 年，按 2022 年 10 月 9 日前五日两年期国债收益率的均值并上浮 25 个基点为 2.38%，假定利率为 2.38%，2023 年专项债券募集 58,000.00 万元，期限 2 年，利率 2.38%，2024 年专项债券募集 63,000.00 万元，期限 2 年，利率 2.38%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 188,568.00 万元。

本次拟发行债券 59,000.00 万元，期限为 2 年，预计利率 2.38%，本息合计 61,808.40 万元。

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，同时建设安置房用于安置，主要通过经营性用地上市及安置房销售回款方式筹集资金偿还。根据项目实施方案整体安排，采取分步实施，计划 2022 年启动 0213（安置房地块）拆迁工作，支付项目范围内部分非宅搬迁补偿费、项目管理费用以及审计等相关费用，合计 59,000.00 万元，推进 0209（F3 多功能用地）入市及 0213（安置房地块）前期手续，力争 2023 年启动安置房建设。

二、绩效目标

本项目的实施可实现临河里街道区域整体规划，提升区域环境，解决区域内居民生活居住条件、教育、交通、市政等基础设施配套问题，同时可为通州区提供部分安置房源，助力北京城市副中心建设。

（一）落实新总规，促进通州副中心产业升级

依据通州新城规划，本次棚改范围内规划用地主要为F3多功能用地、居住、学校及公共服务设施用地，伴随城市发展及副中心建设，现状情况与城市副中心战略目标及规划发展定位相悖，项目实施加快推动155范围规划落实。

项目可为市属、区属重点企业提供办公用房，引入符合区域发展规划的企业，在疏解非首都功能的同时，促进通州区产业升级。

（二）提供定向安置房源，为副中心建设做贡献

项目规划住宅7.02万平方米，其中2.12万平方米做为本项目回迁安置用房，项目可为通州提供约4.69万平方米地界安置房源，为副中心建设做出贡献。

（三）改善民生，提升居民居住环境

棚改项目范围内大部分住宅为70年代建筑，房屋质量差、结构老化、部分房屋出现倾斜坍塌情况，国有用地住宅部分经初步勘验，部分已达D级危楼，项目实施彻底解决本地区棚户区房屋质量安全隐患和消防隐患。同时，项目的实

施可拆迁腾退 0.92 公顷砖厂村集体土地，解决沉淀多年的原砖厂村旧村改造剩余畸零地块的历史问题。大幅优化居住环境，提升居民生活幸福感、获得感，促进社会和谐，加快城市化步伐。

（四）补充完善公共服务设施

项目距离副中心办公区不到5公里，距环球影城约4公里，地理位置优越但市政设施落后，道路未实施，常年堵车。通过项目实施，打通部分断头路，增加路网密度，缓解该区域内长年交通堵塞问题。

实施市政设施，补齐水电气热等基础设施短板，提升副中心市政承载力。

本项目规划社会停车场两处，项目建成后将提供对社会开放的小汽车停车位600个，满足周边社会停车需求。

（五）补充完善公共服务设施

本项目按规划实施24班中学一所，为市重点学校、教育集团落地副中心提供载体，为周边数百平方米住宅区的居民提供更加优质教育资源。

项目增加居委会办公用房、养老机构用房等相关用房设施，补齐公共服务设施短板，显著解决人民群众的痛点，改善生活和环境。

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

根据棚户区改造相关政策，本期债券募集资金投资项目现金流入通过经营性用地出让实现。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）等相关文件。本次预测以本项目土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况等，对预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收入预测表。

2. 估算总额

该项目预计总成本为273,683.62万元，具体明细如下：

预计总成本明细表

金额单位：万元

序号	项目明细	金额
1	前期费用	2,084.86
2	征地补偿费及不可预见费	5,334.63
3	拆迁补偿费及不可预见费	174,721.62

4	市政基础设施建设费	9,158.61
5	其他费用	1,543.20
6	安置房建设成本	65,646.13
7	财务费用	11,232.00
8	利润或管理费	2,513.02
9	审计费	272.23
10	税费	1,177.32
总成本合计		273,683.62

（二）资金筹措方案

1、项目预计总投资概算金额为 273,683.62 万元，资金来源预计为：

①拟发行专项债券本息合计188,568.00万元；

②拟通过项目地块上市收入实现滚动开发资金 219,000.00万元；

③拟通过项目安置房对接销售实现资金回笼 149,516.00万元。

2、项目建设期资金来源主要为债券资金，预计通过项目地块上市收入滚动开发回款予以归还。本期专项债主要用于征地补偿费用，项目无收入期间，债券利息由区财政垫付。

3、项目计划发债融资具体情况如下：

①本次计划进行一期融资，拟融资59,000.00万元，期限两年，假定此次发行专项债券利率为2.38%，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计61,808.40万元。

②该项目计划2023年进行二期融资，拟融资58,000.00万元，假定利率为2.38%，期限两年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计60,760.80万元。

③该项目计划2024年进行三期融资，拟融资63,000.00万元，假定利率为2.38%，期限两年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计65,998.80万元。

该项目预计分三期共需融资本金180,000.00万元，本息合计188,568.00万元（含本金180,000.00万元，利息8,568.00万元）。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

本项目可出让地块规划建筑规模约14.6万平方米，土地规划用途为F3其他类多功能用地，其中，FZX-0202-0209地块预计于2022年完成出让；FZX-0202-0208地块预计于2024年完成出让。在项目成本按照地块统一平衡测算的基础上，以融资开始日起累计土地挂牌交易的预计现金流入。按照不同经济情景下，土地挂牌交易收入，扣除预计的各项政策性资金（基金）后，项目土地出让产生的净收入分别为195,939.81万元、203,057.31万元、188,822.31万元。具体如下表所示：

债券项目收益与资金平衡情况表

单位：万元

项目	按预计单价测算	上浮 5%测算	下浮 5%测算
预计土地出让总收入	219,000.00	229,950.00	208,050.00

减：计提的各项政策性资金（基金）	23,060.19	26,892.69	19,227.69
土地出让净收入	195,939.81	203,057.31	188,822.31

（二）融资成本

（一）计划本次进行专项债券一期融资，拟融资

59,000.00 万元，假设发行利率为 2.38%，期限两年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 61,808.40 万元。具体如下表所示：

本次专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2022		59,000.00		59,000.00			
2023	59,000.00			59,000.00	2.38%	1,404.20	1,404.20
2024	59,000.00		59,000.00		2.38%	1,404.20	60,404.20
合计		59,000.00	59,000.00			2,808.40	61,808.40

（二）计划于 2023 年进行专项债券二期融资，拟融资

58,000.00 万元，假定专项债券利率为 2.38%，期限两年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 60,760.80 万元。

（三）计划于 2024 年进行专项债券三期融资，拟融资

63,000.00 万元，假定专项债券利率为 2.38%，期限两年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 65,998.80 万元。

综上，本项目计划分三期共需融资本息合计 188,568.00 万元（含本金 180,000.00 万元，利息 8,568.00 万元）。

各年及汇总融资本息明细情况，具体如下所示：

(本次) 2022 年专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2022		59,000.00		59,000.00			
2023	59,000.00			59,000.00	2.38%	1,404.20	1,404.20
2024	59,000.00		59,000.00		2.38%	1,404.20	60,404.20
合计		59,000.00	59,000.00			2,808.40	61,808.40

2023 年专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2023		58,000.00		58,000.00			
2024	58,000.00			58,000.00	2.38%	1,380.40	1,380.40
2025	58,000.00		58,000.00		2.38%	1,380.40	59,380.40
合计		58,000.00	58,000.00			2,760.80	60,760.80

2024 年专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还本 金	期末本金 金额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2024		63,000.00		63,000.00			
2025	63,000.00			63,000.00	2.38%	1,499.40	1,499.40
2026	63,000.00		63,000.00		2.38%	1,499.40	64,499.40
合计		63,000.00	63,000.00			2,998.80	65,998.80

专项债本息汇总表

单位：万元

年度	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 金额	应付利息	还本付息 合计
2022	-	59,000.00	-	59,000.00	-	-
2023	59,000.00	58,000.00	-	117,000.00	1,404.20	1,404.20
2024	117,000.00	63,000.00	59,000.00	121,000.00	2,784.60	61,784.60
2025	80,000.00	-	58,000.00	63,000.00	2,879.80	60,879.80
2026	63,000.00		63,000.00	-	1,499.40	64,499.40
合计		180,000.00	180,000.00	-	8,568.00	188,568.00

(三) 项目资金测算平衡表

本项目债券募投项目收益为土地交易产生的现金流入。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)等相关文件政策,本项目发行债券融资资金的本金和利息用土地交易产生的现金流入偿还。本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为:项目2022年开始腾退,2025年基本建设完毕,本项目土地出让产生的现金流入总计219,000.00万元,扣除计提的各项政策性资金(政府土地出让收益)23,060.19万元后,土地出让净收入195,939.81万元。项目安置房预计收回投资(安置房销售费用)149,516.00万元,后续资金需求82,883.62万元,用于资金平衡的资金262,572.19万元。本专项债本息合计188,352.00万元,本息覆盖倍数为1.38倍。综上所述,项目收益可以覆盖融资成本。

项目收益与融资平衡情况

单位:万元、倍

项目	按照目前土地市场测算
预计土地出让总收入	219,000.00
计提的各项政策性资金 (政府土地出让收益)	23,060.19
土地出让净收入	195,939.81

预计安置房销售收入	149,516.00
后续资金需求	85,115.62
可用于还款的资金	260,340.19
融资本息合计	188,568.00
本息覆盖倍数	1.38

债券项目收益与资金平衡情况明细表

金额单位：万元

项目	按照目前土地市场测算	按照目前土地市场上浮 5%测算	按照目前土地市场下浮 5%测算	计算过程
预计土地出让总收入	219,000.00	229,950.00	208,050.00	①
计提的各项政策性资金 (政府土地出让收益)	23,060.19	26,892.69	19,227.69	②
土地出让净收入	195,939.81	203,057.31	188,822.31	③=①-②
预计安置房销售收入	149,516.00	149,516.00	149,516.00	④
后续资金需求	85,115.62	85,115.62	85,115.62	⑤
可用于还款的资金	260,340.19	267,457.69	253,222.69	⑥=③+④-⑤
融资本息合计	188,568.00	188,568.00	188,568.00	⑦
本息覆盖倍数	1.38	1.42	1.34	⑧=⑥/⑦

经过上述计算，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的该项目，在不同经济环境情景下，预期的土地出让收入均能够有效保障项目预计总投资，不同经济环境情景下本息覆盖倍数分别为 1.38 倍、1.42 倍、1.34 倍。项目能够实现项目收入和开发成本自求平衡。

(四) 总体评价

综上，该项目以土地出让收入及安置房对接销售作为收益来源，在相关部门对项目收益预测及其所依据的各项假设

成立的前提下，本期债券可以为项目提供充足的资金支持，保障项目顺利实施，同时预期收益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。

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。

北京市通州区住房保障事务中心

2022年10月12日