

2022 年北京市政府专项债券（二十二期）

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期

棚户区改造项目

专项债券项目募投情况

2022 年北京市政府专项债券（二十二期） 通州经济开发区西区南扩区三、五、六期 棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

目录

一、项目基本情况	3
（一）相关规划	3
1、情况简介	3
2、进展情况	3
（二）募投项目基本情况	5
1、项目所处区域情况	5
2、项目情况	6
二、经济社会效益分析	10
三、项目投资估算及资金筹措方案	11
（一）投资估算	11
1、编制依据及原则	11
2、估算总额	12
（二）资金筹措方案	12
四、项目预期收益、成本及融资平衡情况	14
（一）项目收益测算	14
（二）融资成本	20
（三）项目资金测算平衡表	26
（四）总体评价	26
五、项目控制风险	27

2022 年北京市政府专项债券（二十二期） 通州经济开发区西区南扩区三、五、六期 棚户区改造项目 专项债券项目募投情况

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目申请了 2022 年北京市政府专项债券（二十二期），申请发行额为 40000 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

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目位于通州区张家湾镇北部、北京城市副中心 155 建设范围内；与“城市绿心”一路之隔，是市委、市政府确定的张家湾设计小镇的重要组成部分。项目四至范围：东至现状梁各庄村东侧道路，南至工业区二街，西至张凤路，北至现状京津公路。规划总用地面积约 72.98 公顷，规划总建筑面积约 69.91 万平方米。

2. 进展情况

（1）前期手续进展

取得主体授权批复、规划综合实施方案审查备案函、利润率（管理费）计提批复、棚改实施方案批复、“多规合一”初审意见函、用地预审意见、立项核准批复。

（2）征地进展

取得三期、五期（建设用地）、六期征地批复和征地结案。正在办理五期代征地范围内的集体土地征地工作，目前已取得征地前权属审查、勘测定界、地质灾害评估、社会稳定风险评估、征占规划林地同意意见、涉及村现状地类用地面积和农业户籍人口结构情况，征地补偿标准已通过区政府审批，通过村民代表大会决议，签订征地补偿协议，下一步申报征地手续。

（3）拆迁进展

取得集体住宅搬迁补偿安置方案批复、集体非住宅搬迁腾退方案备案意见、国有非住宅补偿方案及征收决定。截至目前，集体住宅搬迁已完成 99%，仅剩余 4 户未完成；集体非住宅腾退完成 99%，仅剩余 1 户暂时保留，待家园中心建设完成后进行迁移；国有非住宅征收完成 100%。

（4）安置房及配套设施进展

安置房及配套幼儿园、邮政设施的设计方案通过专家会审查、规自分局配套会审查、保障房专家审查以及市政府审批，取得产权性质复函，考古勘探意见，土壤调查意见，节能批复，水影响评价意见，施工准备（土护降）通过市住建委评审并取得施工准备函，“多规合一”综合会商意见，建设工程规划许可证，施工图设计文件审查意见，一二标段建筑工程施工许可证。正在进行三标段施工总包招标，待确定后办理施工许可证。目前已完成土护降施工，主体结构已施工至平均地上 8 层，个别楼栋已经实现封顶。

安置房配套开闭站工程规划综合实施方案已通过区政府审批，按照规定履行完毕公示程序，取得普测成果、钉桩报告、“多规合一”初审意见。

（5）市政进展

取得四水、供热、燃气、供电、通信等市政专项规划方案，市政综合已完成初稿，待上会审批。

（6）入市供地进展

已完成五期东 R2 地块（FZX-1102-6003、6004 地块）和五期西 F3 地块（FZX-1102-6002、6218、6219、6220 地块）共计 6 块经营性用地的土地整理工作，实现场清地净，达到上市供地条件。其中：五期东 R2 两个地块已于 2021 年 8 月 30 日发布挂牌公告，但因土地市场行情紧缩，暂无意向单位报名摘牌，无法实现上市回款资金回笼，目前已发布用地预申请公告名单中；五期西 F3 四个地块已于 2022 年 5 月 18 日发布用地预申请公告，其中 FZX-1102-6002、6219 两个地块已于 2022 年 8 月 23 日成交摘牌，作为市属国有企业总部使用。

具体详见附件明细（依据文件）。

（二）项目募投情况

1. 项目所处区域情况

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期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

(1) 项目概况表

表 2—项目概况表

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
通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目	东至现状梁各庄村东侧道路，南至工业区二街，西至张凤路，北至现状京津公路	72.98	684825.51	589100	40000	北京市通州区住房保障事务中心

(2) 项目实施方资格

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
------	------

表 4—项目实施单位情况

名称	北京京通投资有限公司
统一社会信用代码	91110000773393870N
住所	北京市通州区通州工业开发区广通街 8 号 16 号楼 4 层 406
法定代表人	刘勇
注册资本	10000 万元
成立日期	2005 年 3 月 24 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	项目投资；一级土地开发；房地产开发；技术推广；仓储服务；承办展览展示；物业管理；设计、制作广告。

（3）项目情况

本项目共分为通州经济开发区西区南扩区三期、五期、六期三个地块，实施内容包括项目范围内的集体土地征地、集体住宅及非住宅房屋及地上物拆迁、国有土地房屋及地上物征收、棚改安置房及配套设施建设和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。

本项目总用地面积 72.98 公顷，其中：集体土地 72.42 公顷，国有土地 0.56 公顷。根据现场入户调查，本项目地上物包括集体住宅、集体非住宅（含公建）、国有非住宅和其他地上附属物，总建筑面积约 57.55 万平方米，其中：集体住宅建筑面积约 14.56 万平方米，涉及 600 户村民；集体非住宅建筑面积约 41.89 万平方米；国有非住宅建筑面积约 1.1 万平方米。

项目规划用途为二类居住用地、其他类多功能用地及配套设施用地。其中：五期经营性地块预计 2022 年入市、三

期经营性地块预计 2023 年入市，非经营性地块预计 2024 年
 月底前完成出让。

表 5—项目规划指标表
 单位：公顷、万平方米

期次	地块编号	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑面积 (万平方米)	备注
三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	4.22	2.20	9.28	经营性用地
	FZX-1103-6003	中小学合校	3.04	0.90	2.74	划拨出让
	FZX-1103-6004	社区综合服务设施用地	2.13	1.60	3.41	划拨出让
	FZX-1103-6006	二类居住用地	7.40	2.00	14.80	安置房地块
	FZX-1103-6008	托幼用地	0.39	0.80	0.31	
	FZX-1103-6009	邮政设施用地	0.15	1.00	0.15	划拨出让
	FZX-1103-6011	二类居住用地	1.60	2.00	3.20	安置房地块
	FZX-1103-6012	其他类多功能用地	3.43	2.00	6.86	经营性用地
	FZX-1103-6015	供燃气用地	0.03			划拨出让
	FZX-1103-6016	供电用地	0.40			划拨出让
小计			22.79		40.75	
五期	FZX-1102-6002	其他类多功能用地	1.00	2.20	2.20	经营性用地
	FZX-1102-6218	其他类多功能用地	0.73	2.20	1.61	经营性用地
	FZX-1102-6219	其他类多功能用地	0.55	2.20	1.21	经营性用地
	FZX-1102-6220	其他类多功能用地	0.96	2.20	2.10	经营性用地
	FZX-1102-6003	二类居住用地	2.38	2.20	5.24	经营性用地
	FZX-1102-6004	二类居住用地	2.23	2.20	4.91	经营性用地
小计			7.85		17.27	
六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用	4.66	1.20	5.59	划拨出让
	FZX-1103-6022	医疗卫生用	4.91	1.20	5.89	划拨出让
	FZX-1103-6023	消防用地	0.38	1.00	0.38	划拨出让
小计			9.95		11.86	
合计			40.59		69.88	
其中：经营性用地			15.50		33.41	
非经营性可划拨出让用地			15.70		18.16	

（4）项目资金到位及使用情况

本项目预计总成本 684825.51 万元，其中：前期费用 2616.88 万元，征地费用 43427.91 万元，拆迁费用 246967.8 万元，安置房损益 93666.43 万元，市政费用 20544.22 万元，其他费用 2645.74 万元，财务费用 46274.44 万元，管理费 12296.07 万元，审计费 914.67 万元，土地前期开发成本 215471.35 万元。

表 6—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	2616.88
2	征地费用	43427.91
3	拆迁补偿费用	246967.8
4	安置房损益	93666.43
5	市政基础设施建设费用	20544.22
6	其他费用	2645.74
7	财务费用	46274.44
8	管理费	12296.07
9	审计费	914.67
10	土地前期开发成本	215471.35
总成本合计		684825.51

2019 年已发行专项债券本息合计 94204.4 万元；2020 年已发行专项债券本息合计 104691.34 万元；2021 年已发行专项债券本息合计 63302.2 万元；2022 年 6 月已发行再融资专项债券本息合计 252272.5 万元全部用于置换原实施主体北京京通投资有限公司前期已投入的开发成本。

原计划 2022 年度通过五期经营性用地上市回款实现滚

动开发，但因五期东 R2 二类居住用地暂无意向单位报名，未能在 2021 年度实现上市回款；五期西 F3 其他类多功能用地因意向单位自身原因不能按照原定时间取得用地，导致上市供地时间延后，进而造成 2022 年滚动开发的计划难以实现；另因本项目已基本完成宅基地拆迁工作，正在实施安置房建设，2022 年度存在较大资金缺口，故已申请并审批通过将 2022 年北京市政府专项债券（十六期）中“北京城市副中心八里桥片区棚户区改造项目”调整至本项目专项债券本金 12000 万元，融资本息合计 13620 万元。

表 7—已发行专项债券本息明细表

金额单位：万元

序号	年度	专项债券本金	专项债券利息	专项债券本息合计
1	2019	86000	8204.4	94204.4
2	2020	96100	8591.34	104691.34
3	2021	60000	3302.2	63302.2
4	2022 年 6 月	235000	17272.5	252272.5
5	2022 年 9 月	12000	1620	13620
合计		489100	38990.44	528090.44

为保证本项目棚改安置房建设以及为达到“净地”条件所需进行的征地、拆迁等相关工作，本次拟申请专项债券资金 40000 万元。

二、经济社会效益分析

本项目的实施对改善该地区的居民生活条件以及环境具有重要意义。

（一）改善群众生产居住生活环境，推进城镇化进程

本项目作为北京城市副中心 11 组团重要衔接部分，将把握北京城市副中心的发展机遇，从源头上解决项目范围内洪涝灾害，改善村民生活环境，保障村民人身财产安全；清退低端落后产能，促进产业结构调整升级和转型，推进新型城镇化进程。

（二）统筹实施、减量发展，提升城市功能

随着北京城市副中心的建设发展，行政办公区、“城市绿心”等重点工程的实施，本项目区位优势明显，现状与城市发展定位不协调，改造迫在眉睫。为有效促进社会和谐，改善群众住房条件，提升城市副中心形象及城市功能。项目遵循“建设用地减量、建筑规模不增加、留白增绿”的原则实施。

（三）完善配套设施，实现职住平衡

本项目的实施将全面提升区域功能，完善配套设施，满足群众对于教育、医疗、文化等各方位的生活需求；同时实现产业发展、职住平衡、人口疏解等目标。

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

通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目通过完成征地、拆迁后的土地出让净收入为基础，政策依据《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，结合项目的建设期、近几年周边可出让用地价格、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制相关收益预测表。

鉴于北京市政府加强房地产调控，稳定房价政策，未来土地市场行情波动不大，此次预测按照上浮5%及下浮5%作为测算依据。

2. 估算总额

本项目预计总成本 684825.51 万元，其中：前期费用 2616.88 万元，征地费用 43427.91 万元，拆迁费用 246967.8 万元，安置房损益 93666.43 万元，市政费用 20544.22 万元，其他费用 2645.74 万元，财务费用 46274.44 万元，管理费 12296.07 万元，审计费 914.67 万元，土地前期开发成本 215471.35 万元。

表 8—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	2616.88
2	征地费用	43427.91
3	拆迁补偿费用	246967.8
4	安置房损益	93666.43
5	市政基础设施建设费用	20544.22
6	其他费用	2645.74
7	财务费用	46274.44
8	管理费	12296.07

9	审计费	914.67
10	土地前期开发成本	215471.35
总成本合计		684825.51

（二）资金筹措方案

1. 本项目已投入前期开发成本 235800.82 万元的资金来源为原棚改实施主体北京京通投资有限公司通过自有资金以及股东借款筹措。

2. 本项目已通过 2019 年专项债券进行一期融资，已发行债券 86000 万元，票面利率 3.18%，期限三年，债券存续期内按年支付利息，到期一次性偿还本金，本息合计 94204.40 万元。

3. 本项目已通过 2020 年专项债券进行二期融资，已发行债券 96100 万元，票面利率 2.98%，期限三年，债券存续期内按年支付利息，到期一次性偿还本金，本息合计 104691.34 万元。

4. 本项目已通过 2021 年 6 月专项债券进行三期融资，已发行债券 29000 万元，票面利率 2.85%，期限二年，债券存续期内按年支付利息，到期一次性偿还本金，本息合计 30653 万元。

5. 本项目已通过 2021 年 7 月专项债券进行四期融资，已发行债券 31000 万元，票面利率 2.66%，期限二年，债券存续期内按年支付利息，到期一次性偿还本金，本息合计 32649.2 万元。

6. 本项目已通过 2022 年 6 月再融资专项债券进行五期融资，已发行再融资专项债券 235000 万元全部用于置换原

实施主体北京京通投资有限公司前期已投入的开发成本，票面利率 2.45%，期限三年，债券存续期内按年支付利息，到期一次性偿还本金，本息合计 252272.5 万元。

7. 本项目已通过 2022 年北京市政府专项债券（十六期）进行债券资金调整（六期融资），增加融资本金 12000 万元，票面利率 2.70%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，融资本息合计 13620 万元。

8. 本次申请通过 2022 年 10 月进行专项债券七期融资，主要用于安置房及配套设施建设，拟融资 40000 万元，期限三年，设定 2022 年 10 月 10 日作为测算日，以测算日前 5 个工作日的三年期国债收益率平均值为基准利率并增加 25bp，拟定的本次测算发行利率为 2.57%。假定利率 2.57%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 43084 万元。

9. 本项目计划 2023 年进行八期融资，拟融资 60000 万元，假定票面利率 3%，期限二年，债券存续期内按年支付利息，到期一次性偿还本金，本息合计 63600 万元。

10. 剩余后续开发缺口资金，通过土地上市收入实现滚动开发。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

1. 土地出让计划

该项目收益来源于土地出让，项目地块预计将于 2024 年底前陆续完成出让。其中，五期经营性地块预计于 2022

年完成上市，三期经营性地块预计于 2023 年完成上市，非经营性地块预计于 2024 年底前完成出让。具体如下表所示：

表 9—土地出让计划表

单位：公顷、万平方米

序号	期次	地块编号	规划用途	上市/出让 年份	用地面积 (公顷)	建筑面积 (万平方米)
1	五期	FZX-1102-6002	其他类多功能用地	2022	1.00	2.20
2	五期	FZX-1102-6218	其他类多功能用地		0.73	1.61
3	五期	FZX-1102-6219	其他类多功能用地		0.55	1.21
4	五期	FZX-1102-6220	其他类多功能用地		0.96	2.10
5	五期	FZX-1102-6003	二类居住用地		2.38	5.24
6	五期	FZX-1102-6004	二类居住用地		2.23	4.91
7	三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	2023	4.22	9.28
8	三期	FZX-1103-6012	其他类多功能用地		3.43	6.86
9	三期	FZX-1103-6003	中小学合校	2024	3.04	2.74
10	三期	FZX-1103-6004	社区综合服务设施用地		2.13	3.41
11	三期	FZX-1103-6009	邮政设施用地		0.15	0.15
12	三期	FZX-1103-6015	供燃气用地		0.03	
13	三期	FZX-1103-6016	供电用地		0.40	
14	六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用		4.66	5.59
15	六期	FZX-1103-6022	医疗卫生用		4.91	5.89
16	六期	FZX-1103-6023	消防用地		0.38	0.38

2. 已完成土地出让地块收益情况

五期 FZX-1102-6002、FZX-1102-6219 地块，已于 2022 年 8 月 23 日成交，成交总价 56400 万元，均价 1.65 万元/每建筑平方米。具体情况如下表所示：

表 10—土地出让计划表

单位：平方米、万元、万/平方米

地块编号	规划用途	上市时间	用地面积	地上建筑规模	成交价	均价
FZX-1102-6002	F3 其他类多功能用地	2022.8	10000	22000	36400	1.6545
FZX-1102-6219		2022.8	5500	12100	20000	1.6529
合计			15500	34100	56400	1.6500

3. 剩余地块土地出让收入预测

(1) 周边项目情况

R2 二类居住用地，按照通州区政府已经审批确认的本项目 FZX-1102-6003、6004 地块 R2 二类居住用地成本楼面单价为 2.3 万元/平方米，政府收益暂按 0.5 万元/平方米，本次预估选取楼面单价为 2.8 万元/平方米。

F3 其他类多功能用地，我们参考本项目五期 FZX-1102-6002、FZX-1102-6219 地块成交价格，本次预估选取均价为 1.65 万元/平方米。

本项目可通过出让取得收入的其他非经营性用地（医疗卫生用地等，不包括托幼用地、邮政用地），依据《关于土地储备开发项目中公共设施用地分摊成本有关问题的请示》（京国土储〔2016〕82 号）中，公共设施、配套设施及其他类原则上按照经营性用地平均开发成本的 10% 分摊成本的规定，经测算预估本项目其他非经营性用地（不包括托幼用地）地块成本单价为 0.17 万元/平方米。

(2) 按预估单价测算土地出让收入情况

参考项目周边已供应地块楼面地价，假设项目中二类居

住用地楼面地价单价为 2.8 万元/平方米，其他类多功能用地楼面地价单价为 1.65 万元/平方米，可通过出让取得收入的其他非经营性用地楼面地价单价为 0.17 万元/平方米，再按收入上浮 5%、下浮 5%的比例计算不同经济环境情景下，项目的土地出让总收入分别为 749062.00 万元、786515.10 万元、711608.90 万元。具体情况如下表：

表 11—剩余地块土地出让收入预测表

单位：万平方米、万元/平方米、万元

序号	期次	地块编号	规划用途	建筑 面积	楼面 地价	基准金额 测算	按照上浮 5% 测算	按照下浮 5% 测算
1	五期	FZX-1102-6218	其他类多功能用地	1.61	1.65	26565	27893.25	25236.75
2	五期	FZX-1102-6220	其他类多功能用地	2.10	1.65	34650	36382.50	32917.50
3	五期	FZX-1102-6003	二类居住用地	5.24	2.80	146720	154056.00	139384.00
4	五期	FZX-1102-6004	二类居住用地	4.91	2.80	137480	144354.00	130606.00
2022 年上市 小计				13.86		345415	362685.75	328144.25
5	三期	FZX-1103-6002	二类居住用地	9.28	2.80	259840	272832.00	246,848.00
6	三期	FZX-1103-6012	其他类多功能用地	6.86	1.65	113190	118849.50	107,530.50
2023 年上市 小计				16.14		373030	391681.50	354,378.50
7	三期	FZX-1103-6003	中小学合校	2.74	0.17	4658	4890.90	4425.10
8	三期	FZX-1103-6004	社区综合服务设施 用地	3.41	0.17	5797	6086.85	5507.15
9	六期	FZX-1103-6020	医疗卫生用	5.59	0.17	9503	9978.15	9027.85
10	六期	FZX-1103-6022	医疗卫生用	5.89	0.17	10013	10513.65	9512.35
11	六期	FZX-1103-6023	消防用地	0.38	0.17	646	678.30	613.70
2024 年完成出让 小计				18.01		30617	32147.85	29086.15
合计				48.01		749062	786515.10	711608.90

4. 计提政策性基金详情

(1) 农业土地开发资金

根据北京市财政局北京市国土资源局关于转发《财政部

国土资源部关于印发〈用于农业土地开发的土地出让金收入管理办法〉和〈用于农业土地开发的土地出让金使用管理办法〉的通知(京财经二〔2005〕855号)的文件规定,通州区土地等别为六等,土地出让平均纯收益征收标准为65元/平方米,并按100%的比例计提农业土地开发资金。

(2) 国有土地收益基金

根据关于印发《北京市国有土地使用权出让收支管理办法》的通知(京财经二〔2007〕1011号)文件规定,计提国有土地收益基金基数为出让土地使用权所取得的政府土地收益和政府土地储备机构及储备土地的前期成本中,按照5%—10%的比例计提国有土地收益基金。本项目按照上述规定采用的计提比例为5%。

(3) 农田水利建设资金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用农田水利建设资金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、补助被征地农民支出、土地出让业务支出等的差额,计提比例为10%。

(4) 教育基金

根据《北京市财政局关于调整从土地出让收益中计提农田水利建设资金和教育资金口径等有关事项的通知》(京财经二〔2013〕2677号)的文件规定,本地区征用教育基金基数为土地出让收入扣除征地和拆迁补偿支出、土地开发支出、

补助被征地农民支出、土地出让业务支出的差额,计提比例为 10%。

(5) 廉租住房保障资金

根据《廉租住房保障资金管理办法》(财综〔2007〕64号)文件规定,从土地出让净收益中按照不低于 10%的比例安排用于廉租住房保障的资金。

根据上述政策文件,本项目按不同情况应计提各类政策性资金(或基金)分别为 74630.89 万元、87586.39 万元、61675.39 万元。具体如下表所示:

表 12-计提各类政策性资金(或基金)明细汇总表

单位: 万元

序号	项目	按预计单价计算	按照上浮 5%测算	按照下浮 5%测算
1	农业土地开发资金	1007.23	1007.23	1007.23
2	国有土地收益基金	40273.10	42145.76	38400.45
3	农田水利建设资金	12167.19	15912.50	8421.88
4	教育资金	12167.19	15912.50	8421.88
5	廉租住房保障资金	9016.18	12608.40	5423.95
合计		74630.89	87586.39	61675.39

5. 土地出让净收入预测情况

我们假设该项目涉及的地块于 2024 年底前全部出让完毕。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 730831.11 万元、755328.71 万元、706333.51 万元。具体如下表所示：

表 13-预计土地出让净收入汇总表

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（含已交易地块）	805462.00	842915.10	768008.90
减：计提的各项政策性资金（基金）	74630.89	87586.39	61675.39
土地出让净收入	730831.11	755328.71	706333.51

6. 安置房地块剩余房源及配套设施现金流入预测

本项目安置房地块位于三期 FZX-1103-6006、FZX-1103-6011 地块，属于二类居住用地，规划内安置房主要用于本项目范围内梁各庄村村民搬迁回购，剩余房源及配套设施预计可回收资金 121,855.26 万元。具体如下：

（1）安置房地块剩余房源

预计剩余房源面积约 38,557.87 平方米。考虑到剩余房源未来仍准备用于保障类住房，参考北京市通州区住房保障事务中心往期案例，剩余房源按 2 万元/平方米回收资金，预计回收资金 77,115.74 万元。

（2）经营性配套

安置房地块规划经营性配套设施面积 4,988.78 平方米，预计单价 2 万元/平方米，预计回收资金 9,977.56 万元。

（3）地下商业车位

安置房地块规划地下商业车位 1936 个，预计单价 10 万元/个，预计回收资金 19,360.00 万元。

（4）戊类库房

安置房地块规划戊类库房面积 14,508.85 平方米，预计单价 1 万元/平方米，预计回收资金 14,508.85 万元。

(5) 邮政设施

安置房地块规划邮政设施面积 1,941.55 平方米，已签订出让协议，单价 0.46 万元/平方米，预计回收资金 893.11 万元。

(二) 融资成本

1. 2019 年专项债券进行了一期融资，已发行债券本金 86000 万元，票面利率 3.18%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 94204.4 万元。具体如下表所示：

表14—2019年度已发行专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2019 年	--	86000	--	86000	3.18%	--	--
2020 年	86000	--	--	86000	3.18%	2734.8	2734.8
2021 年	86000	--	--	86000	3.18%	2734.8	2734.8
2022 年	86000	--	86000	--	3.18%	2734.8	88734.8
合计	--	86000	86000	--	--	8204.4	94204.4

2. 2020 年专项债券进行二期融资，已发行债券本金 96100 万元，票面利率 2.98%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 104691.34 万元。具体如下表所示：

表15—2020年度已发行专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2020 年	--	96100	--	96100	2.98%	--	--
2021 年	96100	--	--	96100	2.98%	2863.78	2863.78
2022 年	96100	--	--	96100	2.98%	2863.78	2863.78
2023 年	96100	--	96100	--	2.98%	2863.78	98963.78
合计	--	96100	96100	--	--	8591.34	104691.34

3. 2021 年 6 月专项债券进行三期融资，已发行债券本金 29000 万元，票面利率 2.85%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 30653 万元。具体如下表所示：

表16—2021年6月已发行专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2021 年	--	29000	--	29000		--	--
2022 年	29000	--	--	29000	2.85%	826.5	826.5
2023 年	29000	--	29000	--	2.85%	826.5	29826.5
合计	--	29000	29000	--	--	1653	30653

4. 2021 年 7 月专项债券进行四期融资，已发行债券本金 31000 万元，票面利率 2.66%，期限二年，债券存续期内按年付息，到期一次还本，本息合计 32649.2 万元。具体如下表所示：

表17—2021年8月已发行专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2021 年	--	31000	--	31000		--	--
2022 年	31000	--	--	31000	2.66%	824.6	824.6
2023 年	31000	--	31000	--	2.66%	824.6	31824.6
合计	--	31000	31000	--	--	1649.2	32649.2

5. 2022 年 6 月进行五期融资，再融资 235000 万元，全部用于置换原实施主体北京京通投资有限公司前期已投入的开发成本。融资利率 2.45%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。具体如下表所示：

表18—2022年6月已发行专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	--	235000	--	235000	2.45%	--	--
2023 年	235000	--	--	235000	2.45%	5757.5	5757.5
2024 年	235000	--	--	--	2.45%	5757.5	5757.5
2025 年	235000	--	235000	--	2.45%	5757.5	240757.5
合计	--	235000	235000	--	--	17272.5	252272.5

6. 已通过调整债券资金进行六期融资，已融资 12000 万元。融资利率 2.7%，期限五年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。具体如下表所示：

表19—已调整专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	--	12000	--	12000	2.70%	--	--
2023 年	12000	--	--	12000	2.70%	324	324
2024 年	12000	--	--	12000	2.70%	324	324
2025 年	12000	--	--	12000	2.70%	324	324
2026 年	12000	--	--	12000	2.70%	324	324
2027 年	12000	--	12000	--	2.70%	324	12324
合计	--	12000	12000	--	--	1620	13620

7. 本次拟申请通过 2022 年 10 月进行七期融资，主要用于安置房及配套设施建设，拟融资 40000 万元，设定 2022 年 10 月 10 日作为测算日，以测算日前 5 个工作日的三年期国债收益率平均值为基准利率并增加 25bp，拟定的本次测算发行利率为 2.57%。假设融资利率 2.57%，期限三年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。具体如下表所示：

表20—2022年度下半年拟申请专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2022 年	--	40000	--	40000	2.57%	--	--
2023 年	40000	--	--	40000	2.57%	1028	1028
2024 年	40000	--	--	40000	2.57%	1028	1028
2025 年	40000	--	40000	--	2.57%	1028	41028
合计	--	40000	40000	--		3084	43084

8. 计划 2023 年进行八期融资，拟融资 60000 万元。假设融资利率 3%，期限两年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。具体如下表所示：

表21—2022年度下半年拟申请专项债本息明细表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金金额	利率	应付利息	还本付息合计
2023 年	--	60000	--	60000	3.00%	--	--
2024 年	60000	--	--	60000	3.00%	1800	1800
2025 年	60000	--	60000	--	3.00%	1800	61800
合计		60000	60000	--	--	3600	63600

9. 2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年度专项债券共需还本付息 634774.44 万元（含本金 589100 万元、利息 45674.44 万元）。具体如下表所示：

表 22—2019 年度、2020 年度、2021 年度、2022 年度、2023 年度专项债本息合计明细表

单位：万元

年度	期初本金	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
2019 年	--	86000	--	86000	--	--
2020 年	86000	96100	--	182100	2734.80	2734.80
2021 年	182100	60000	--	242100	5598.58	5598.58
2022 年	242100	287000	86000	443100	7249.68	93249.68
2023 年	443100	60000	156100	347000	11624.38	167724.38
2024 年	347000	--	--	347000	8909.50	8909.50
2025 年	347000	--	335000	12000	8909.50	343909.50
2026 年	12000	--	--	12000	324.00	324.00
2027 年	12000	--	12000		324.00	12324.00

合计	--	589100	589100		45674.44	634774.44
----	----	--------	--------	--	----------	-----------

项目建设期资金来源主要为债券资金，利息及手续费来源为财政资金垫付，计划通过项目土地出让收入回款予以偿还。

（三）项目资金测算平衡表

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项目土地出让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2019年开始，预计2025年建设完毕，按照保守原则，在不同经济环境情况下，本息覆盖倍数分别为1.27倍、1.30倍、1.23倍。具体如下表所示：

表 23—项目整体收益覆盖本息汇总表

单位：万元、倍

项目	按预计单价测算	上浮 5%测算	下浮 5%测算	计算过程
预计土地出让总收入	805462.00	842915.10	768008.90	1
各项政府性资金（或基金）	74320.27	87275.77	61364.77	2
土地出让净收入	731141.73	755639.33	706644.13	3=1-2
安置房地块回收资金	121855.26	121855.26	121855.26	4
后续资金需求	49250.25	49250.25	49250.25	5
可用于还款资金	803746.74	828244.34	779249.14	6=3-4-5
融资本息合计	634774.44	634774.44	634774.44	7
本息覆盖倍数	1.27	1.30	1.23	8=6/7

综上所述，项目净收入可以覆盖融资成本。

（四）总体评价

综上所述，基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，并根据我们对项目收益的预测，在预测性假设成立的前提下，该项目整体能够实现项目收益与融资的自求平衡。

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。

附件：相关依据文件明细

北京市通州区住房保障事务中心

2022年10月12日

附件：

(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) 2006年7月1日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》(京政地〔2006〕90号)；

(9) 2006年7月1日，北京市人民政府《关于通州区二〇〇六年度批次城市建设用地的批复》(京政地〔2006〕95

号);

(10) 2006 年 10 月 9 日,北京市人民政府《关于通州区二 00 六年度批次城市建设用地的批复》(京政地〔2006〕90 号);

(11) 2008 年 12 月 24 日,北京市国土资源局通州分局《国家建设征收土地结案表》;

(12) 2009 年 1 月 13 日,北京市国土资源局《建设用地批准书》(京国土[建]字〔2009〕11 号);

(13) 2016 年 1 月 16 日,北京市人民政府办公厅《关于印发北京市 2016 年棚户区改造和环境整治任务的通知》(京政办发〔2016〕6 号);

(14) 2016 年 10 月 8 日,北京市国土资源局通州分局《国家建设征收土地结案表》(京国土(通)征结字〔2016〕12 号);

(15) 2016 年 11 月 8 日,北京市住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期安置房产产权性质的复函》(京建函〔2016〕371 号);

(16) 2018 年 7 月 12 日,北京市文物研究所《关于通州新城 1102 街区 TZ00-1102-1002 地块地下文物保护工作的函》(文研保函〔2018〕133 号);

(17) 2019 年 6 月 21 日,北京市通州区人民政府《关于授权通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目实施主体的批复》(通政函〔2019〕98 号);

(18) 2019 年 6 月 26 日,北京市交通委员会《关于北

京市通州新城 1102 街区 TZ00-1102-6040、6041、6042、6043、6044、6045 等地块控规调整规划交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕930 号）；

（19）2019 年 7 月 10 日，北京市生态环境局《关于通州新城 1102 街区 TZ00-1102-6040、6041、6042、6043、6044、6045 等地块控规调整意见的复函》（京环函〔2019〕354 号）；

（20）2019 年 11 月 14 日，北京市水务局《关于北京城市副中心 1102 街区 FZX-1102-6001、6002、6003、6004 等地块控规调整规划水影响评价报告的批复》（京水行许字〔2019〕401 号）；

（21）2019 年 12 月 13 日，北京市通州区人民政府《关于同意通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目集体土地房屋搬迁宅基地区位补偿价和安置房价格的批复》（通政函〔2019〕297 号）；

（22）2019 年 12 月 24 日，北京市重大项目建设指挥部办公室《关于调整部分区政府 2019 年棚户区改造和环境整治任务的通知》（京重大办〔2019〕72 号）；

（23）2020 年 2 月 18 日，北京市通州区人民政府关于同意《通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目梁各庄村集体土地上住宅房屋搬迁补偿与安置方案》的批复（通政函〔2020〕25 号）；

（24）2020 年 3 月 11 日，北京市人民政府办公厅关于印发《北京市 2020 年棚户区改造和环境整治任务》的通知（京政办发〔2020〕11 号）；

(25) 2020 年 4 月 13 日,北京市通州区人民政府《关于确定通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目利润率(管理费)计提比例的批复》(通政函〔2020〕100 号);

(26) 2020 年 4 月 23 日,北京市规划和自然资源委员会《关于北京城市副中心 1102 和 1103 街区 FZX-1102-6001、FZX-1103-6001 等地块规划综合实施方案审查备案的函》(京规自函〔2020〕809 号);

(27) 2020 年 5 月 27 日,北京市通州区人民政府《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目实施方案的批复》(通政函〔2020〕157 号);

(28) 2020 年 7 月 6 日,北京市住房和城乡建设委员会《朝阳区望京花家地西里三组团配套综合楼工程等五个项目施工准备评审会议纪要》(第 87 号)

(29) 2020 年 8 月 13 日,北京市文物研究所《关于北京城市副中心 1102 和 1103 街区 FZX-1102-6001、FZX-1103-6001 地块项目(自行拆分 FZX-1103-6008、6009、6011 地块,涉及幼儿园、邮政设施、安置房项目)地下文物保护工作的函》(文研保函〔2020〕142 号);

(30) 2020 年 8 月 14 日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目集体土地上非住宅地上物腾退补偿方案审核备案的回复》(通住建委函〔2020〕378 号);

(31) 2020 年 9 月 15 日,北京市规划和自然资源委员

会通州分局《建设工程规划用地测量成果报告书》(2020 规自(通)测字 0077 号);

(32) 2020 年 9 月 21 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)初审函〔2020〕0042 号);

(33) 2020 年 9 月 21 日,北京市文物研究所《关于北京通州新城 1103 街区 0302、0303 地块(现名称:北京城市副中心 1103 街区 FZX-1102-6006、6007 地块(安置房项目)地下文物保护工作的函》(文研保函〔2020〕215 号);

(34) 2020 年 9 月 30 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设项目用地预审与选址意见书》(2020 规自(通)预选字 0003 号);

(35) 2020 年 10 月 20 日,北京市住房和城乡建设委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造安置房项目纳入保障房建设计划的会议纪要》(第 175 号);

(36) 2020 年 11 月 24 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目相关规划情况的函》(京规自通函〔2020〕1107 号);

(37) 2020 年 12 月 7 日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《工程项目施工准备函》(2020 施[通]准字 009、010 号);

(38) 2020 年 12 月 23 日,北京城市副中心管理委员会

《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目核准的批复》（副中心发改（核）〔2020〕18号）；

（39）2021年1月7日，北京市生态环境局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目三期、六期地块环保意见的复函》（京生态2021-26号）；

（40）2021年2月2日，北京市通州区人民政府《关于确认通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目范围内国有土地上非住宅房屋征收项目符合征收条件的批复》（通政函〔2021〕20号）；

（41）2021年3月30日，中共北京市委城市副中心工作委员会、北京城市副中心管理委员会《关于印发2021年北京城市副中心重大工程行动计划的通知》（副中心工委发〔2021〕9号）；

（42）2021年4月9日，北京市交通委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目六期交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕448号）；

（43）2021年4月9日，北京市交通委员会《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目三期交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2021〕447号）；

（44）2021年6月28日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目北京城市副中心1102街区FZX-1102-6003、6004地块“多规合一”协同平台审核意见的函》（京规自（通）供审函〔2021〕0005号）；

(45) 2021 年 6 月 29 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目安置房及配套设施“多规合一”协同平台综合会商意见的函》(京规自(通)综审函〔2021〕0005 号);

(46) 2021 年 9 月 14 日,北京市通州区人民政府《关于国有土地上房屋征收决定》(通政房征字〔2021〕3 号);

(47) 2021 年 8 月 20 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《临时建设工程规划许可证》(2021 规自(通)建临字 0075 号);

(48) 2021 年 11 月 15 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(9#楼地下等 11 项)》(2021 规自(通)建字 0042 号);

(49) 2021 年 11 月 23 日,北京市通州区生态环境局、北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于第二次组织评审通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1103-6006、6007、6008、6009、6011 地块土壤污染状况调查报告的复函》(通环函〔2021〕359 号);

(50) 2021 年 12 月 2 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1101#楼地下等 6 项)》(2021 规自(通)建字 0046 号);

(51) 2021 年 12 月 3 日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(9#楼地下等 11 项)》(110112202112030101)。

(52) 2021 年 12 月 7 日,北京市住房和城乡建设委员

会、北京市发展和改革委员会、北京市规划和自然资源委员会《关于印发 2021 年度全市第二批政策性住房开竣工项目计划的通知》（京建发〔2021〕403 号）；

（53）2021 年 12 月 9 日，北京市文物研究所《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目（自行拆分北京城市副中心 1103 街区 FZX-1103-6001、6002、6003、6004、6005、6010、6012、6013、6014、6015、6016、6017、6018 地块及周边市政道路/三期除安置房及配套设施地块外）地下文物保护工作的函》（文研保函〔2021〕363 号）；

（54）2021 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（邮政设施地下部分）》（2021 规自（通）建字 0051 号）；

（55）2021 年 12 月 15 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（幼儿园地下部分）》（2021 规自（通）建字 0052 号）；

（56）2021 年 12 月 31 日，北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证（1101#楼地下等 6 项、邮政设施地下部分、幼儿园地下部分）》（110112202112310101）；

（57）2022 年 1 月 12 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《国家建设征收土地结案表》（京规自（通）征结字〔2022〕1 号）；

（58）2022 年 3 月 17 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证（9#楼地上等 11 项）》（2022 规自（通）建字 0006 号）；

(59) 2022 年 1 月 1 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1101#楼地上等 6 项)》(2022 规自(通)建字 0011 号);

(60) 2022 年 4 月 22 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(邮政设施地上部分)》(2022 规自(通)建字 0012 号);

(61) 2022 年 4 月 22 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(幼儿园地上部分等 2 项)》(2022 规自(通)建字 0013 号);

(62) 2022 年 5 月 17 日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(9#楼地上等 11 项)》(110112202205170201);

(63) 2022 年 5 月 17 日,北京市通州区住房和城乡建设委员会《建筑工程施工许可证(1101#楼地上等 6 项、邮政设施地上部分、幼儿园地上部分等 2 项)》(110112202205170101);

(64) 2022 年 5 月 27 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《建设工程规划许可证(1#楼等 14 项)》(2022 规自(通)建字 0018 号);

(65) 2022 年 3 月 29 日,北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1102-6002、6218、6219、6220 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函》(京规自(通)供审函〔2022〕0004 号);

(66) 2022 年 7 月 8 日，北京市规划和自然资源委员会通州分局《关于通州经济开发区西区南扩区三、五、六期棚户区改造项目 FZX-1103-6017 地块安置房配套开闭站“多规合一”协同平台初审意见的函》(京规自(通)供审函(2022)0033 号)。

