

# 2022 年北京市政府专项债券（第二十三期） 北京市石景山区广宁村棚户区改造项目 专项债券募投项目情况

本次北京市石景山区广宁村棚户区改造项目拟发行专项发行债券 60,000.00 万元，期限 5 年。本次专项债券发行人为北京市人民政府，按照财政部要求，纳入 2022 年北京市政府性基金预算管理。

## 一、项目基本情况

### （一）相关规划

#### 1. 项目批复情况

2019 年 12 月，北京市石景山区人民政府出具了《北京市石景山区人民政府关于同意北京市石景山区住房保障事务中心为广宁村棚户区改造项目建设单位的批复》（石政批[2019]21 号），同意授权北京市石景山区住房保障事务中心（以下简称“住保中心”或“项目主体单位”）作为北京市石景山区广宁村棚户区改造项目前期工作的建设主体，住保中心按市区政府要求做好改造前的各项准备工作。

2019 年 12 月 24 日，项目取得北京市重大项目建设指挥部办公室《市重大项目办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》，同意将石景山区广宁村棚户区改造项目纳入 2019 年棚户区改造实施计划。

2020 年 1 月 19 日，项目取得北京市石景山区发展和改革委员会《关于石景山区广宁村棚户区改造项目征收投资任



务书的批复》（石发改[2020]11号）。

2020年3月5日，北京市规划和自然资源委员会石景山分局出具了《关于申报石景山区广宁村棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自石函[2020]0001号）。

2020年5月29日取得北京市发展和改革委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复（京发改（核）[2020]163号）。

2022年5月7日取得北京市发展和改革委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准延期的批复（京发改（核）[2022]82号）。

2020年12月18日取得北京市交通委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函（京交函[2020]1737号）。

2022年1月14日取得北京市水务局关于广宁村棚改项目规划水影响评价报告的审查意见（京水行许字[2021]874号）。

2022年1月7日取得北京市文化遗产研究院关于石景山区广宁村棚户区改造项目自行拆分地块1地下文物保护工作的函（文研保函（2020）010号）。

2022年3月28日取得北京市石景山区生态环境局关于组织评审《石景山区广宁村棚户区改造项目土壤污染状况调查报告》的复函 石生态函【2022】3号。

2022年5月19日取得北京市污染源管理事务中心关于

组织评审北京市石景山区广宁村棚户区改造项目土壤污染风险评估报告的复函 京环污管函【2022】5号。

2022年5月16日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区广宁村棚户区改造项目SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、SS00-1603-2027、SS00-1603-2009地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函（京规自（石）供审函[2022]0002号）。

2022年6月30日取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于广宁村棚户区改造项目市政工程规划方案综合“多规合一”初审意见的函（京规自（石）初审函（2022）0011号）。

## 2. 相关文件

（1）北京市石景山区人民政府关于同意北京市石景山区住房保障事务中心为广宁村棚户区改造项目建设单位的批复（石政批[2019]21号）

（2）北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于申报石景山区广宁村棚户区改造项目“多规合一”协同平台初审意见的函（京规自（石）初审函[2020]0001号）

（3）北京市发展和改革委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准的批复（京发改（核）[2020]163号）

（4）北京市发展和改革委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目核准延期的批复（京发改（核）[2022]82号）

（5）北京市交通委员会关于石景山区广宁村棚户区改造项目交通影响评价审查意见的函（京交函[2020]1737号）

(6) 北京市水务局关于广宁村棚改项目规划水影响评价报告的审查意见（京水行许字[2021]874 号）

(7) 北京市文化遗产研究院关于石景山区广宁村棚户区改造项目自行拆分地块 1 地下文物保护工作的函（文研保函（2020）010 号）

(8) 石景山区广宁村棚户区改造项目地质灾害危险性评估报告及评审意见

(9) 北京市石景山区生态环境局关于组织评审《石景山区广宁村棚户区改造项目土壤污染状况调查报告》的复函石生态函【2022】3 号

(10) 北京市污染源管理事务中心关于组织评审北京市石景山区广宁村棚户区改造项目土壤污染风险评估报告的复函 京环污管函【2022】5 号

(11) 北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于石景山区广宁村棚户区改造项目 SS00-1603-2015、SS00-1603-2019、SS00-1603-2027、SS00-1603-2009 地块供地项目“多规合一”协同平台审核意见的函（京规自（石）供审函[2022]0002 号）

(12) 北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于广宁村棚户区改造项目市政工程规划方案综合“多规合一”初审意见的函（京规自（石）初审函（2022）0011 号）

(13) 土地权属审查告知书（石权属审[2022]字第 0017 号）

(14) 建设工程规划用地测量成果报告书（2022 规自（石）测字 0009 号）

## （15）地形及地上物测绘成果报告

### （二）募投项目情况

#### 1. 项目所处区域情况

石景山区隶属于北京市，是北京六个主城区之一，也是北京市继东城、西城之后第三个没有农业户籍人口的城区。新版北京城市总体规划将其定位为国家级产业转型发展示范区，其由传统重工业区成功转型，培育和发展以金融等产业为主导的现代产业体系的历程，成为老工业区复兴的典范，为全国老工业基地转型发展提供了宝贵经验。2021 年石景山区长安金轴高品质提升，北辛安棚改 A 区等载体交付使用，邮储银行信用卡中心、阳光消费金融公司、中铁建发展集团等优质企业落户，高端产业实现集聚发展。

2019-2021 年，石景山区分别实现一般公共预算收入为 63.43 亿元、65.68 亿元、72.25 亿元，政府性基金收入分别为 49.61 亿元、119.98 亿元、145.69 亿元。

表 1 北京市石景山区 2019-2021 年财政经济数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
一般公共预算收入	63.43	65.68	72.25
一般公共预算支出	117.03	113.93	120.64
政府性基金收入	49.61	119.98	145.69
政府性基金支出	89.60	153.54	161.60

#### 2. 项目概况

表 2 项目概况

单位：万元

项目名称	项目区域	规 模 (公顷)	总投资	计划发行债 券规模	债 券 期 限 (年)	项目 建 设 方
北京市石景山区广宁村棚户区改造项目	位于石景山区西部，广宁村地区。 东至红光山，南至阜石路，西、北至四平山	24.83	756,750.55	60,000.00	5	北京市石景山区住房保障事务中心

## (1) 项目实施单位资格

北京市石景山区住房保障事务中心注册地点为北京市石景山区八角西街 66 号，法人代表张明，开办资金为 3 万元，为事业单位。

住保中心宗旨和业务范围为：负责保障性住房资格的复审、公示及报市住保中心资料的备案工作；负责对承租保障性住房的家庭情况进行年检及保障性住房资格的年审工作；负责住房保障资金的预算、管理和发放；做好保障性住房收（回）购、配租、配售等工作。

表 3 北京市石景山区住房保障事务中心概况

名称	北京市石景山区住房保障事务中心
----	-----------------

统一社会信用代码	121101076819731657
法定代表人	张明
宗旨和业务范围	负责保障性住房资格的复审、公示及报市住保中心资料的备案工作；负责对承租保障性住房的家庭情况进行年检及保障性住房资格的年审工作；负责住房保障资金的预算、管理和发放；做好保障性住房收（回）购、配租、配售等工作。
住所	北京市石景山区八角西街 66 号
经费来源	财政补助
开办资金	¥3 万元
举办单位	北京市石景山区住房和城乡建设委员会
有效期	自 2020 年 03 月 23 日至 2025 年 03 月 23 日
单位状态	正常

## （2）项目位置

广宁村棚户户区改造项目位于石景山区西部，东至红光山，南至阜石路，西、北至四平山，全部为国有土地。总用地面积约 24.83 公顷。



项目位置如图所示：



项目实施范围图：





### （3）项目开发周期

本项目开发周期预计自 2020 年 05 月至 2024 年 12 月，其中 2023 年一季度，一期经营性用地达到入市交易条件后入市交易。本次发行债券 6 亿元，用于整个项目包括前期费用、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、管理费、审计费等各个环节的推动和实施。

### （4）项目实施内容

房屋征收：2020 年 10 月 17 日，北京市石景山区人民政府发布房屋征收决定，启动房屋征收工作。项目涉及被征收住宅居民 1601 户，住宅拆除总面积 6.48 万平方米，已完成 1601 户，完成比例 100%。项目涉及非住宅单位 14 家，总拆除面积为 5.9 万平方米。

截至目前，项目征收工作已基本完成，住宅全部签约，非宅签约率达 72%，同步完成部分市政设施的拆改移工作，土地整理基本完成。

市政基础设施建设：本项目已完成道路定线，取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于广宁村棚户区改造项目市政工程规划方案综合“多规合一”初审意见的函（京规自（石）初审函（2022）0011 号），取得北京市规划和自然资源委员会石景山分局关于广宁村棚户区改造项目道路工程“多规合一”协同审查意见的函（京规自基础策划（石）函（2022）0023 号），项目内共涉及支路 3 条街坊路 4 条。目前正在办理市政管线设计综合相关工作。项目一期入市地块已达到临时“三通一平”，最终项目达到“七通一平”标

准考虑建设内容，市政建设方案最终以规划部门审定的市政规划方案为准。

根据相关政策规定，可计入项目建设内容为项目用地范围内规划市政支路、街坊路及随路市政管线的建设、场地平整。

## **二、经济社会效益分析**

### **（一）经济效益**

本项目将为土地市场提供一定数量的二类居住用地，可加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面，因此，项目的开发建设对行业健康发展起到一定程度的积极作用。同时，本项目土地上市并开发完成后将有利于改善当地居民生活环境，提升石景山区环境形象，有利于提高区域整体环境水平，带动区域经济快速发展。

### **（二）社会效益**

本项目位于石景山区，区域范围内环境脏乱差，人员活动密集，基础设施配套不齐全，存在严重的消防安全及卫生防疫等隐患问题。项目实施后可进一步提升区域环境，广宁村的改造提升对于支持打造新时代首都城市复兴新地标、改善居住环境、实现民生改善、提升冬奥首钢赛区周边环境具有重要意义。

## **三、项目投资估算及资金筹措方案**

### **（一）投资估算**

根据《石景山区广宁村棚户区改造项目土地开发成本审核报告》等资料进行项目成本测算。

经测算分析，本项目预计总投资约 756,750.55 万元，包括：前期费用、房屋拆迁补偿费及相关费用、市政基础设施建设费用、其他费用、管理费、审计费等。

表 4 项目总投资估算表

序号	费用名称	投资 (万元)	投资占比
1	前期费用	3431.12	0.45%
2	收购补偿费、房屋拆迁补偿费及相关费用	672,476.05	88.86%
3	市政基础设施建设费用	40,020.62	5.29%
4	其他费用	6,193.25	0.83%
5	财务费用	21,960.00	2.9%
6	利润或管理费	11,789.1	1.56%
7	审计费	880.4	0.11%
总投资		756,750.55	100.00%

## (二) 资金筹措方案

本项目预计总投资约 756,750.55 万元，其中拟通过发行专项债券 170,000.00 万元（包含本期新增专项债券资金 60,000.00 万元，和调增专项债券资金 110,000.00 万元），剩余资金通过财政资金解决。截止目前已到位资金 272,440.00 万元，资金来源为财政拨款，用于项目启动。

本项目以石景山区广宁村棚户区改造项目改造范围内的国有土地使用权出让收入作为还本付息保障。根据公开市场获取土地出让数据，公开上市交易用地中办公用途、居住用途预估入市楼面单价分别为 11,622.50 元/平方米、

33,680.99 元/平方米。托幼用地以 1,587.66 万元划拨供地。则项目土地收入合计为 693,668.36 万元。

#### 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

##### (一) 预期收益

依据北京市规划和自然资源委员会石景山分局出具了《关于石景山区广宁村棚户区改造项目用地及规划审核意见函》(京规自石函[2022]31号),项目规划总用地面积 24.83 公顷,规划地上建筑面积 33.61 万平方米。其中:公园绿地用地约 2.87 公顷,城市道路用地约 3.60 公顷,三大设施用地约 2.85 公顷,产业多功能用地约 0.90 公顷,二类居住用地约 14.61 公顷。

表 5 项目用地规划情况表

地块编号	用地代码	用地性质	用地面积 (公顷)	容积率	建筑 规模 (万 平方 米)	建筑 密度 (% )	建筑 高度 (米 )	绿地率 (%)	要求备注
SS00-1603-2001	R2	二类居住用地	0.60	2.30	1.37	30	18	30	现状保留住宅。
SS00-1603-2002	R2	二类居住用地	2.50	1.84	4.59	30	30	30	托老所 960 平方米、老年人活动场站 240 平方米、社区助残服

									务中心 240 平方米、社区 管理服务用 房 420 平方 米，位置结合 建筑设计方 案确定。
SS00-1603-2003	G1	公园绿地	0.12	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2004	G1	公园绿地	0.10	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2005	R2	二类居住用地	0.20	2.05	0.41	30	18	30	现状保留住 宅。
SS00-1603-2006	A1	行政办公用地	0.19	1.18	0.22	40	18	15	地下建筑规 模 1100 平方 米。
SS00-1603-2007	G1	公园绿地	0.86	0.00	0.00	-	-	100	含室外运动 场地 1787 平 方米，可作为 紧急避难场 所。
SS00-1603-2008	R2	二类居住用地	0.93	2.15	2.00	30	18	30	现状保留住 宅。
SS00-1603-2009	A334	托幼用地	0.48	0.85	0.41	50	16	30	规划热力站 一处。
SS00-1603-2010	G1	公园绿地	0.48	0.00	0.00	-	-	100	可作为紧急

									避难场所。
SS00-1603-2011	R2	二类居住用地	0.49	1.47	0.72	30	18	30	现状保留住宅。
SS00-1603-2012	S4	社会停车场用地	0.12	0.00	0.00	-	-	0	
SS00-1603-2013	A332	小学用地	1.36	0.82	1.11	40	21	15	
SS00-1603-2014	R2	二类居住用地	1.47	2.05	3.02	30	30	30	其他商业服务设施 900 平方米, 位置结合建筑设计方案确定。
SS00-1603-2015	R2	二类居住用地	2.71	1.84	4.99	30	30	30	社区管理用地 420 平方米、卫生服务站 650 平方米、规划热力站一处、10KV 开闭站 (300 平方米) 一处。
SS00-1603-2016	R2	二类居住用地	1.78	1.88	3.36	30	36	30	菜市场 1000 平方米、邮政所 210 平方米。
SS00-1603-2017	G1	公园绿地	0.22	0.00	0.00	-	-	100	

SS00-1603-2018	G1	公园绿地	0.11	0.00	0.00	-	-	100	
									室内体育设施 1000 平方米、其他商业服务设施 900 平方米、热力站、电信机房和有线电视机房各一处。
SS00-1603-2019	R2	二类居住用地	1.95	1.98	3.86	30	30	30	近期设置自建中水回用设施, 满足区域其他地块中水需求。地下布置加压泵站一处, 建国规模 100 平方米。
SS00-1603-2020	R2	二类居住用地	0.19	1.63	0.31	30	18	30	现状保留住宅。
SS00-1603-2021	R2	二类居住用地	1.76	2.58	4.55	30	60	30	现状保留住宅, 与西侧 SS00-1603-2016 地块共



									享街坊路，并开设出入口。
SS00-1603-2022	G1	公园绿地	0.17	0.00	0.00	-	-	100	可作为紧急避难场所。
SS00-1603-2023	A8	社区综合服务设施用地	0.31	1.58	0.49	55	18	15	含 1000 平方米的社区服务中心、1000 平方米的社区文化设施等。地下建筑面积 1100 平方米。与 SS00-1603-2021 地块共享街坊路，并开设出入口。
SS00-1603-2024	S32	公交场站设施用地	0.28	0.18	0.05	30	9	30	与 SS00-1603-2021 地块共享街坊路，并开设出入口。
SS00-1603-2025	G1	公园绿地	0.05	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2026	U22	环卫设施用地	0.11	0.40	0.04	30	9	30	含公共厕所 70 平方米。与

									SS00-1603-2021 地块共享街坊路，并开设出入口。
SS00-1603-2027	F3	其他类多功能用地	0.90	2.35	2.11	60	24	20	居住区配套商业服务（其他商业服务）3000 平方米，位置结合建筑设计方案确定。
SS00-1603-2028	G1	公园绿地	0.22	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2029	G1	公园绿地	0.09	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2030	G1	公园绿地	0.20	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2031	G1	公园绿地	0.07	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2032	G1	公园绿地	0.02	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2033	G1	公园绿地	0.03	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2034	R2	二类居住用地	0.01	0.00	0.00	-	-	30	现状保留住宅。
SS00-1603-2035	G1	公园绿地	0.01	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2036	G1	公园绿地	0.00	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2037	G1	公园绿地	0.00	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2038	G1	公园绿地	0.03	0.00	0.00	-	-	100	
SS00-1603-2039	G1	公园绿地	0.02	0.00	0.00	-	-	100	

SS00-1603-2040	G1	公园绿地	0.07	0.00	0.00	-	-	100	
----------------	----	------	------	------	------	---	---	-----	--

根据公开市场获取土地出让数据，公开上市交易用地中办公用途、居住用途预估入市楼面单价分别为 11,622.50 元/平方米、33,680.99 元/平方米。托幼用地以 1,587.66 万元划拨供地，则项目土地收入合计为 693,668.36 万元。

## （二）融资成本

本项目预计总投资约 756,750.55 万元，根据债券发行计划，北京市石景山区广宁村棚户区改造项目预计 2022 年 10 月发行新增专项债券 60,000.00 万元，期限 5 年。根据项目的资金平衡方案，债券每年付息，5 年到期时还本，假设预测该专项债券年利率为 2.70%（以中国债券信息网 2022 年 10 月 10 日 5 年期中国国债五日均线值 2.55%为基础，上浮 15BP 作为假设依据，假设债券发行利率按 2.70%计算），债券利息合计为 8,100.00 万元，项目无收入期间付息及费用由区财政资金承担。

## （三）项目资金测算平衡

本项目以国有土地使用权出让收入为盈利来源，可累计实现净收入 693,668.36 万元，扣除必须上缴的政府收益 129,705.05 万元，可用于支付项目总投资为 563,964.31 万元，本息覆盖倍数 2.94 倍，能够覆盖债券本息。

基于预测每块土地出让价格，结合土地价格预期增长率以 2022 年全市生产总值（GDP）同比增速为 5%，但 2022 年全球性疫情依然存在，对经济增长产生严重影响，基于谨慎性

原则，对土地未来出让价格不做增速调整。同时，按照 100%、90%、80%预测土地价格增长，进行压力测试，现预测项目如下：

表 6 项目融资与融资测算表

单位：万元

项目	100%收入测算	90%收入测算	80%收入测算
土地出让收入	693,668.36	624,301.52	554,934.69
政府收益支出	129,705.05	129,705.05	129,705.05
可用还款金额	563,963.31	494,596.47	425,229.64
项目融资本息	191,960.00	191,960.00	191,960.00
本息覆盖倍数	2.94	2.58	2.22

基于上表，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 80%，项目保障倍数为 2.22，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖债券本息。

#### （四）总体评价

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，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖项目债券本息。

### 五、项目控制风险

#### （一）存在风险

项目可能存在潜在的工程实施风险、组织及管理风险、土地不能按预计时间上市回笼资金、项目土地价格变动不能达到预期增长的风险；项目实施过程中成本增加、税费变化等，从而导致收益实现规模与预期存在差异的风险。

#### （二）应对措施

项目在前期过程中通过实地勘察进行了充分的准备和调研，选择最佳方案；通过完善的管理制度，加强各参与单

位的管理及项目进度管理，项目实施主体制定全过程风险管理体系，严格执行预定工期计划，保障项目能够按期上市；在项目建设全过程中，坚持全面成本控制原则，严格控制项目成本的增加。

### （三）偿债保障措施

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），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。

项目指定专人负责协调债券偿还工作，对于资金的支付严格按照专项债及各项管理制度要求支付，并提前做好偿债资金规划。

