

2022 年北京市政府专项债券（十五期） 北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和 环境整治项目(调减项目)募投情况

北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目(以下简称“本项目”)2022 年北京市政府专项债券(十五期)实际发行 10.34 亿元。目前,项目已使用 2022 年北京市政府专项债券(十五期)债券资金 3.85 亿元。由于冬奥会、冬残奥会举办地管控措施、疫情管控、雨季施工等因素的影响,多项建设工序实际开工时间晚于计划,安置房和市政道路整体建设进度和支付晚于预期。另外项目滞留户未完成清理,导致相关工作无法正常开展,导致相关费用尚不具备支付条件。为提高债券资金使用效益,本次将年内无法形成支出的债券资金 0.2 亿元调整至其他项目,其中 0.2 亿元调整至南菜园 1-5 巷棚户区改造和环境整治项目。

上述债券资金调整事项,所调整的债券资金,其利息及付息服务费,调整前由本项目承担,调整后由新项目承担。

一、项目基本情况

(一) 相关规划

1、整体情况

本项目位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村,共分为 3 个地块。其中,A 地块(小营村)位于延庆新城 05 街区;B 地块(石河营村)、C 地块(原石河营建材城及周边混合及商业用地,以下简称“石河营建材城”)位于延庆新城 06 街区。

项目四至范围为：

A 地块（小营村）四至范围为：东至师范路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街。

B 地块（石河营村）四至范围为：东至龙庆路，南至湖北东路，西至师范路，北至东外大街。

C 地块（石河营建材城）四至范围为：东至规划龙顺路，南至延琉路，西至龙庆路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地。

项目规划总用地面积 87.70 公顷，其中储备整理（城市建设用地）用地规模 70.68 公顷，同步实施整理（拆迁用地规模）17.02 公顷。储备整理（城市建设用地）中，建设用地面积 38.39 公顷，代征绿地面积 8.44 公顷，代征道路面积 23.85 公顷。项目规划总建筑面积 75.58 万平方米，其中居住用途建筑面积 56.42 万平方米，商业建筑面积 15.44 万平方米，配套用途建筑面积 3.72 万平方米。

2、相关文件

（1）《北京市延庆区人民政府〈关于小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目有关事项〉的批复》

（2）《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2018 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发〔2018〕4 号）

（3）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2018 规土（延）条整字 0001 号）

（4）《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目用地预审意见》（市规划国土延预〔2018〕18 号）

(5) 《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》

(6) 《北京市发展和改革委员会关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》(京发改(核)(2020)70号)

(7) 《北京市发展和改革委员会关于延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目核准延期的批复》(京发改(核)(2022)17号)

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

延庆区位于北京市西北部，是京津冀协同发展战略延伸至京西北方向的桥头堡，也是 2022 年北京冬奥会的举办地之一。延庆区作为首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，紧抓成功举办北京 2022 年冬奥会、冬残奥会的历史机遇，推动将生态优势转化为绿色发展优势，不断提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。《延庆分区规划 2017-2035 年》指出，要协调生态保护与发展的关系，构建“一城、两带、两区、八廊、多点”的全域空间结构，一城即延庆新城。延庆新城距离北京中心城区约 70 公里，作为延庆区的公共服务中心、旅游服务中心、科技创新服务中心、国际生态文化展示交流中心、适当承接中心城区公共服务、高新技术研发功能的转移。本项目位于处于延庆新城几何中心位置，也是延庆新城妫河城镇服务

发展轴的核心区域，正对北京市冰上训练中心，位于冬奥会场馆必经之路，是冬奥会的重要展示窗口。

延庆区 2019-2021 年分别实现一般公共预算收入 21.45 亿元、22.76 亿元、23.45 亿元，政府性基金收入分别为 18.67 亿元、2.47 亿元、6.88 亿元。

表 1 北京市延庆区财政数据

单位：亿元

项目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	195.3	194.5	204.7
一般公共预算收入	21.45	22.76	23.45
政府性基金收入	18.67	2.47	6.88
其中：国有土地出让收入	18.45	1.97	6.25
政府性基金支出	32.02	13.94	19.78
其中：国有土地出让支出	24.41	9.69	9.66

2. 项目概况

表 2 北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目

项目名称	片区	项目概况		项目总投资（亿元）	本期债券规模（亿元）	本期拟调减资金使用规模（亿元）	项目实施主体
		项目范围	项目面积（公顷）				
北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目	A 地块（小营村）	东至师范路，南至湖北东路，西至东外小区，北至东外大街	87.70	89.3631	10.34	0.20	中建京北投资发展有限公司
	B 地块（石河营村）	东至龙庆路，南至湖北东路，西至师范路，北至东外大街					
	C 地块（石河营建材城）	东至规划龙顺路，南至延琉路，西至龙庆路，北至北京市建雄建筑集团有限公司用地					

表 3 实施主体资格情况

名 称	中建京北投资发展有限公司
统一社会信用代码	91110229MA009PXW6W
住 所	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2888 号
法定代表人	薛灏
注册资本	50000 万元
成立日期	2016 年 11 月 22 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理；房地产开发；施工总承包；建筑工程项目管理；企业管理；企业管理咨询。（“1、未经有关部门批准，不得以公开方式募集资金；2、不得公开开展证券类产品和金融衍生品交易活动；3、不得发放贷款；4、不得对所投资企业以外的其他企业提供担保；5、不得向投资者承诺投资资本年不受损失或者承诺最低收益”；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后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。项目位于北京市延庆区延庆镇小营村、石河营村，位于延庆中心城区，是延庆区外来人口主要聚集地。通过本项目改造提升，从根本上解决该区域存在的居住环境相对较差、市政配套设施不全等问题，缓和人民日益增长的美好生活需求同不平衡不充分的发展之间的矛盾，全面改善群众的居住环境，提升居民的生活幸福感，维护社会和谐稳定；促进区域协调发展，提升区域价值，打造经济发展新引擎，推动不断提升城市环境质量、人

民生活质量、城市竞争力，将产生很好的社会效益和经济效益。

三、项目投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据

政策依据为《中华人民共和国土地管理法》【中华人民共和国主席令第 8 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（2011）590 号】、《国务院关于加快棚户区改造工作的意见》【国发[2013]25 号】、《国务院办公厅关于进一步加强棚户区改造工作的意见》【国办发[2014]36 号】、《北京市国有土地上房屋征收评估暂行办法》【建房法[2016]19 号】、《北京市建设征地补偿安置办法》【北京市人民政府令第 148 号】、北京市人民政府办公厅转发市民政局《关于征地超转人员生活和医疗补助若干问题意见的通知》【京政办发[2004]41 号】、《北京市实施中华人民共和国耕地占用税暂行条例办法》【北京市人民政府令第 210 号】、《北京市人民政府办公厅关于印发北京市耕地开垦费收缴和使用管理办法的通知》【京政办发[2002]51 号】、《北京市征收防洪工程建设维护管理费暂行规定》【北京市政府令第 21 号】、《北京市财政局北京市园林绿化局关于调整本市森林植被恢复费征收标准引导节约集约利用林地的通知》【京财农[2016]2526 号】、《北京市房屋重置成新价评估技术标准》【北估秘（2016）001 号】、国家计委《建设项目前期工作咨询收费暂行规定》【计价格[1999]1283 号】、《关于发布城市规划设计计费指导意见的通知》【2010 中规协秘字第 022 号】、《关于印发〈测绘工程产品价格〉和〈测绘工程产品困难

类别细则》的通知》【国测财字〔2002〕3 号】、《招标代理服务收费管理暂行办法》的通知【计价格〔2002〕1980 号】、关于印发《国有土地上房屋征收评估办法》的通知【建房〔2011〕77 号】、关于印发《北京市国有土地上房屋征收停产停业损失补偿暂行办法》的通知【京建法〔2011〕18 号】、北京市人民政府关于印发《北京市国有土地上房屋征收与补偿实施意见的通知》【京政发〔2011〕27 号】、《关于国有土地上房屋征收与补偿中有关事项的通知》【京建法〔2012〕19 号】、《关于棚户区改造和环境整治中进一步简化交通影响评价审查程序的意见》【京交函〔2013〕507 号】、《关于在本市棚户区改造和环境整治中进一步简关于印发金融支持本市中心城区棚户区改造和环境整治项目融资工作指导意见的通知》、《关于在北京市棚户区改造和环境整治中做好文物保护工作的指导意见》【京文物〔2013〕1199 号】、《关于制定棚户区改造和环境整治项目有关人防工程审批制度优化措施的报告》【京民防函〔2013〕69 号】、《关于加快推进国有企业棚户区改造工作的指导意见》【国资发改组〔2014〕9 号】、《关于实施保障性住房全装修成品交房若干规定的通知》【京建法〔2015〕18 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】、《北京市国土资源局关于北京市棚户区改造和环境整治有关用地问题的请示》【京国土〔2014〕275 号】、《关于本市保障性住房中实施绿色建筑行动的若干指导意见》【京建发〔2014〕315 号】、《北京市财政局关于棚户区改造项目专项贷款财政账户有关问题的通知》【京财经二〔2014〕1857 号】、《关于调整个人销售已购住房普通住房

标准的通知》【京地税营[2014]96 号】、《北京市棚户区改造项目专项贷款资金管理办法》【京金融[2014]142 号】、《北京市文物局关于中心城区棚户区改造和环境整治项目涉及地下文物保护工作有关问题的通知》【京文物[2014]522 号】、《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】、《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[2015]187 号】、《北京城市总体规划（2004 年—2020 年）》、《延庆县城规划区集体土地住宅房屋拆迁补偿安置工作指导意见》【延政发[2014]13 号】、《北京市延庆区人民政府于印发延庆区重大项目征占流转土地及地上物补偿指导意见的通知》【延政发[2016]11 号】

2. 项目总投资估算

北京市延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目总投资估算为 89.3631 亿元，其中：前期费用 0.6704 亿元、征地补偿及相关税费 6.8707 亿元、拆迁补偿及相关费 40.588 亿元、安置房建设投资额 23.3981 亿元、市政基础设施建设费 4.6702 亿元、财务费用 4.408 亿元、其他费用 8.7577 亿元。

3. 资金筹措方案

本项目所需投资 89.3631 亿元， 安置房购房款 16.1679 亿元，2021 年发行地方政府再融专项债券 31.92 亿元，2022 年发行地方政府再融专项债券 8.9729 亿元，，2022 年发行地方政府债券 10.34 亿元（期限 3 年，发行利率 2.45%），拟调减 2022 年北京市政府专项债券（十五期）债券资金 0.20 亿元，2023 年计划发行政府专项债券 7 亿元。项目建设剩余所需资金 15.1623

亿元由延庆区财政筹措解决。

本项目未产生收益前，项目融资利息由延庆区统筹安排财政资金进行支付。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，主要通过土地出让、安置房销售等收入偿还。

（二）投资进度

截至 2022 年 8 月，本项目已累计完成投资 55.7664 亿元，其中前期费用 0.7474 亿元、拆迁费用 34.0599 亿元、征地费用 3.8647 亿元、安置房费用 12.7268 亿元、财务费用 3.5739 亿元、其他费用 0.7937 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

本项目的收益主要来源于土地上市交易产生的土地出让金。2019 年 11 月，《延庆分区规划（国土空间规划）（2017 年-2035 年）》提出“按照首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区、生态文明示范区、国际文化体育旅游休闲名区、京西北科技创新特色发展区功能定位，认真履行保障首都生态安全政治责任，牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的发展理念，紧抓筹办举办北京 2022 年冬奥会、冬残奥会的历史机遇，推动生态优势转化为绿色发展优势，不断提升生态保育功能、城乡发展水平、人居环境质量，实现更高水平、更可持续的发展。”

2021 年 1 月，《北京市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》提出，“推动共建京张文化体育旅

游带，加快延庆国家体育产业示范基地发展，建设国际级冰雪赛事和训练营地，打造以冰雪运动休闲，四季山水度假为主的世界知名冰雪小镇”，“深度发掘传承世园会遗产，办好园艺小镇，发展现代园艺、会议会展等产业”。

依据上述主要利好因素，为尽快回笼资金，降低项目开发成本，该项目采取阶梯式分地块入市策略，首期地块YQ00-0006-0029已于2021年12月完成入市，面积23720平米，挂牌单价为16442元/平米，成交金额3.9亿元。后续按住宅25000元/平米、商业20000元/平米预计土地入市收入。土地出让收入金额总计91.98亿元，预计将于2022年、2023年陆续收回。

2. 项目成本及损益情况

①基本假设条件及依据：本期债券募集资金投资项目现金流入通过项目出让土地实现。主要依据为《延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目实施方案》。

②本项目实施方案显示：预计居住用地政府土地收益楼面单价为1,500元/平方米，商业用地政府土地收益楼面单价为1,300元/平方米。

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）【2018规土（延）条整字0001号】，项目可用于资金平衡的用地面积约17.94公顷，规划建筑面积40.41万平方米；其中二类居住用地约10.61公顷，规划建筑面积约26.38万平方米；商业用地约7.33公顷，规划建筑面积约14.03

万平方米。

政府计提资金：居住用地政府计提资金=规划住宅建筑面积×收益楼面单价=26.38 万平方米×1500 元/平方米=39570 万元；商业用地政府计提资金=规划商业建筑面积×收益楼面单价=14.04 万平方米×1300 元/平方米=18252 万元。政府计提资金=居住用地计提+商业用地计提=3.957 亿元+1.8252 亿元=5.7822 亿元。

（二）资金测算平衡情况

1. 融资成本分析

本项目 2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）发行方政府再融资专项债 31.92 亿元，期限 7 年，发行利率 3.31%，利息费用 7.3959 亿元；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）发行方政府再融资专项债 2.63 亿元，期限 5 年，发行利率 2.65%，利息费用 0.3485 亿元；2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）发行方政府再融资专项债 6.3429 亿元，期限 5 年，发行利率 2.75%，利息费用 0.8721 亿元。根据本项目建设进度及资金募集计划，2022 年北京市政府专项债券（十五期）实际发行地方政府专项债 10.34 亿元，期限 3 年，发行利率 2.45%，拟调减 2022 年北京市政府专项债券（十五期）债券资金 0.20 亿元，所调整的债券资金，其利息及付息服务费，调整前由本项目承担，预计利息 0.7465 亿元，本息合计共计 10.8865 亿元。2023 年计划发行政府专项债券 7 亿元，期限 3 年，发行利率接近 5 个工作日的国债收益率平均值 2.25%考虑。本项目应付融资本息共计 67.8684 亿元，具体情况如下表所示：

表 4 应付融资本息情况

单位：亿元

序号	年度	本金金额	融资利率	期限	应付利息	还本付息合计	备注
1	2021 年北京市地方政府再融资专项债券（十八期）	31.9200	3.31%	7 年	7.3959	39.3159	
2	2022 年北京市地方政府再融资专项债券（八期）	2.6300	2.65%	5 年	0.3485	2.9785	
3	2022 年北京市地方政府再融资专项债券（十五期）	6.3429	2.75	5 年	0.8721	7.2150	
4	2022 年北京市政府专项债券（十五期）	0.2000	2.45%	3 个月	0.0012	0.0012	拟当期调减本金
5	2022 年北京市政府专项债券（十五期）	10.1400	2.45%	3 年	0.7453	10.8853	
6	2023 年拟发行债券	7.00	2.25%	3 年	0.4725	7.4725	
7	合计				9.8355	67.8684	

注：1. 2022 年北京市政府专项债券（十五期）于 2022 年 6 月下旬发行，本期调减 0.20

亿元暂按 2022 年 9 月下旬前完成调整考虑，本项目应承担 3 个月融资利息计算。

2. 2023 年拟发债利率按照近 5 个工作日的国债收益率平均值计算

2. 资金测算平衡

本项目以国有土地使用权出让收入为收益来源，可累计实现上市收入 91.98 亿元，扣除政府计提资金 5.7822 亿元，可用于支付项目的资金净收入 86.1978 亿元，对融资本息的覆盖率

可达到 1.27 倍。同时依据实施方案测算，考虑安置房回款 16.1679 亿元，对项目总投资的覆盖倍数约为 1.15 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

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下浮 5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率为 1.21 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 5 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	86.1978	81.8879
2	债券本息	67.8684	67.8684
3	本息覆盖倍数 (1/2)	1.27	1.21
4	整体平衡倍数	1.15	1.10

(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，本次评价的北京延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治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、财务及金融风险、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。为控制项目风险，在



项目可行性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，积极加强对工程建设项目的管理，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，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；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；加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。



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。