

2022 年北京市政府专项债券（十五期）

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户

区改造和环境整治项目（调增）

项目募投情况

## 2022 年北京市政府专项债券（十五期）

### 延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目 (调增) 专项债券募投情况

#### 目 录

一、项目基本情况 .....	2
(一) 相关规划 .....	2
1、情况简介 .....	2
2、相关文件 .....	3
(二) 募投项目基本情况 .....	4
1、项目所处区域情况 .....	4
2、项目情况 .....	5
二、绩效目标 .....	9
三、项目投资方案及资金筹措方案 .....	10
(一) 投资估算 .....	10
1、编制依据及原则 .....	10
2、估算总额 .....	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 .....	11
(一) 项目收益测算 .....	11
(二) 融资成本 .....	13
(三) 预测项目收益覆盖本息情况 .....	14
(四) 总体评价 .....	14
五、项目控制风险 .....	15

## 2022 年北京市政府专项债券（十五期）

### 延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和 环境整治项目（调增项目）

#### 专项债券募投情况

北京市政府已发行的 2022 年北京市政府专项债券（十五期），发行日期为 2022 年 6 月 20 日，期限 3 年，利率 2.45%，2025 年 6 月 21 日到期。其中 70,000.00 万元用于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目。结合上述项目实际进展情况，为提高债券资金使用效率，拟从延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目调整债券资金 22,000.00 万元至延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目。按照财政部资金要求，本次政府债券纳入 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

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目(以下简称“本项目”)位于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村，2019 年世园会、2022 年冬奥会、中关村长城脚下的创新家园三大引擎给康庄镇带来了前所未有的发展机遇，而棚户区范围内现状基本为破旧宅基地与老旧商业街，现状房屋基本为农民居住用房，周边市政配套设施不完善，交通不便，房屋改扩建情况严重，居住环境脏乱差问题严重，亟待改善环境，与康庄镇整体规划不符，需要进一步实施

改造。

在此背景下，正式提出延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目，并于 2019 年取得立项批复。

项目四至为东至康张路，南至西官路，西至兴隆商业街，北至京包铁路。

项目规划用途为居住、多功能、商业、教育用地等。项目规划总用地面积约为 48.53 公顷，规划总建筑规模约为 51.36 万 m<sup>2</sup>，其中安置房用地面积 10.28 公顷，建筑面积 18.51 万 m<sup>2</sup>。

## 2、相关文件

1、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 0005 号）；

2、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〕21 号）；

3、北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕60 号）；

4、北京市交通委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目交通影响评价审查意见的函》（京交函〔2019〕1092 号）；

5、北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目涉水事项论证报告的批复》（京水行许字〔2020〕76 号）；

6、北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（延）初审函〔2020〕0010号）；

7、北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（延）综审函〔2020〕0007号）；

8、《建设项目选址意见书》（2020规自（延）选字0006号）；

9、建设项目环境影响登记表；

10、北京市水务局《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目（安置房建设项目）水影响评价报告书的审查意见》（京水评审〔2021〕36号）；

11、《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字0014号）；

12、《建设工程规划许可证》（2020规自（延）建字0020号）。

## （二）项目募投基本情况

### 1、项目所处区域情况

2019-2021年，延庆区分别实现地区生产总值195.3亿元、194.5亿元和204.7亿元，一般公共预算收入21.45亿元、22.76亿元和23.45亿元，整体经济势头保持稳步增长。

具体如下表所示：

表 1-延庆区 2019-2021 年财政经济数据表

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、项目情况

表 2-项目概况表

金额单位：万元

项目名称	四至	建筑规模 (万平方米)	总投资	本期计划调整 专项债券规模	项目 实施方
延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目	东至康张路，南至西官路，西至兴隆商业街，北至京包铁路	51.36	464,069.00（含审计费、两税两费以及大王庄、小曹营村拆迁安置 12 亿元成本费）	22,000.00	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司

## (1) 项目实施方资格

表 3-项目实施方情况表

名称	北京城建兴华康庆房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110229MA00F5UM3D
住所	北京市延庆区康庄镇工业园区服务中心办公楼 316 室
法定代表人	陈维奇

注册资本	50000 万元
成立日期	2017 年
单位类型	有限责任公司（法人独资）
经营范围	房地产开发；施工总承包、专业承包；物业管理；工程造价咨询服务；城市园林绿化施工；机动车公共停车场管理服务；旅游资源开发；销售商品房；会议服务；餐饮管理；企业管理；承办展览展示；社会经济咨询（投资咨询除外）；技术推广；设计、制作广告；计算机技术服务；组织文化艺术交流活动。

## (2) 项目供地情况

表 4-项目供应土地情况表

用地类型	规划地块编号	用地性质	用地规模约 (m <sup>2</sup> )	建设规模约 (m <sup>2</sup> )	备注
一、城乡三大设施	-	-	-	-	-
(一)基础设施用地	-	-	-	-	-
(二)公共安全设施用地	-	-	-	-	-
(三)公共服务设施用地	YQ02-0101-0006	A33 基础教育用地	4612.927	3690	-
	YQ02-0101-0012-1	A33 基础教育用地	1550.654	1241	-
	YQ02-0101-0019	A33 基础教育用地	29248.346	23399	-
二、市政道路用地	-	S1 城市道路用地	127468.269	-	-
三、公共绿地及水域用地	YQ02-0102-6036	G1 公园绿地	2645.533	-	-
	YQ02-0102-6039	G1 公园绿地	3489.469	-	-
	YQ02-0102-6044	G1 公园绿地	2842.391	-	-
	YQ02-0102-6046-2	G1 公园绿地	274.152	-	-
	YQ02-0102-6051	G1 公园绿地	3142.417	-	-
	YQ02-0101-0001	G1 公园绿地	2876.881	-	-
	YQ02-0101-0004	G1 公园绿地	5098.882	-	-
	YQ02-0101-0005	G1 公园绿地	1959.582	-	-
	YQ02-0101-0010	G1 公园绿地	2134.436	-	-
	YQ02-0101-0015-1	G1 公园绿地	157.625	-	-
	YQ02-0101-0016	G1 公园绿地	2166.893	-	-
	YQ02-0101-0018	G1 公园绿地	2210.939	-	-
	YQ02-0101-0026	G1 公园绿地	739.524	-	-
	YQ02-0102-6043	G2 防护绿地	4511.289	-	-

用地类型	规划地块编号	用地性质	用地规模约 (m <sup>2</sup> )	建设规模约 (m <sup>2</sup> )	备注
	YQ02-0102-6049	G2 防护绿地	5998.02	-	-
	YQ02-0102-6035	G2 防护绿地	5514.23	-	-
	YQ02-0102-6054-1	G2 防护绿地	1414.974	-	-
四、其他建设用地	YQ02-0102-6037	R2 二类居住用地	17584.504	31652	-
	YQ02-0102-6046-1	R2 二类居住用地	2409.5	3373	-
	YQ02-0102-6050	F3 其他类多功能用地	26704.479	53409	本地块实施过程中, 现状联通康庄镇局所结合规划商业实施单元, 在经营性用地入市时, 保留现状, 进行提升改造和扩建, 建筑面积 3000 m <sup>2</sup> 。
	YQ02-0101-0002	R2 二类居住用地	56812.752	102263	回迁安置用地
	YQ02-0101-0003	R2 二类居住用地	38174.546	61079	
	YQ02-0101-0007	R2 二类居住用地	21225.581	33961	
	YQ02-0101-0008	R2 二类居住用地	28646.459	45834	
	YQ02-0101-0009	F3 其他类多功能用地	16812.951	33626	
	YQ02-0101-0011	R2 二类居住用地	45998.773	82798	回迁安置用地
	YQ02-0101-0013-1	B11 零售商业用地	377.332	604	
	YQ02-0101-0014	R2 二类居住用地	19402.404	34924	
	YQ02-0101-0020-1	B11 零售商业用地	1107.805	1772	
储备整理(城市建设用地) 总用地规模	-	-	485314.519	513625	-

本项目所在的棚改项目主要为居住、多功能、商业、教育用地等。项目规划总用地面积约为 48.53 公顷, 规划总建筑规模约为 51.36 万 m<sup>2</sup>, 其中安置房用地面积 10.28 公顷, 建筑面积 18.51 万 m<sup>2</sup>。经营性地块占地 17.24 公顷, 可用于的经营性建设规模 30.02 万 m<sup>2</sup>, 预计 2023 年上市。

### (3) 项目进展情况



### ①拆迁情况

截止目前，项目区内个人宅基地均已完成拆除；

危改康居办个人承租公房 32 户均已完成拆除；

铁路家属院自管产房屋共计 31 户，已全部完成签约拆除工作；

部队家属院 66399 部队已整编改制为特警学院下属单位，需 66399 部队与上级单位对接请示部队家属院腾退事宜；2022 年 3 月 9 日在区政府召开部队家属院研讨会议，会议明确部队家属院继续按照“同地段、等价值”的方式进行土地置换，现阶段换入地块和换出地块土地评估价值不一致，建议通过两种方式处理，一是调整规划，调整容积率，使两地块价值相等；二是通过扩大土地面积的方式，使两地块价值相等。目前部队提出换入换出土地价值需一致。

项目范围内个人非宅，已全部完成拆除；

兴隆商业街和南商业街涉及拆迁商铺共计 43 处，2020 年 11 月 20 日兴隆商业街和南商业街腾退方案通过区政府审批同意。2020 年 12 月 7 日启动了南商业街签约及拆除工作，截止目前，已全部完成拆除工作。

项目范围内国有非宅已完成签约拆除工作。

### ②征地情况

截止目前，本项目已取得权属审查、勘测定界、林地使用意见、人口结构调查表、村域面积汇总表、转非人员数量、转非费用核算、征地启动公告、征地安置补偿公告、已召开村民代表大会并形成村民代表大会决议、已签订征地补偿协议。

目前与本项目挂钩复垦项目施工已完成，征地的“一书四方案”已报送市规划自然资源委审批。

### ③安置房情况

本项目建设安置房 1999 套，回迁安置约 1840 套。总建筑面积 286836.79 平方米，其中地上总建筑面积 185060.35 平方米，地下总建筑面积 101776.44 平方米。项目安置房 34 栋主楼，共分为 6 个标段进行建设施工。1 标段施工 6-8 层主体结构，2—6 标段基本结构封顶正在进行坡屋面施工。

### (4) 项目资金到位及使用情况

本项目预计总投资额 464,069.00 万元。已到位资金（政府预算安排资金）293,580.00 万元；2022 年拟安排资金 48,000.00 万元，包括已使用地方政府债券 20,000.00 万元（2022 年北京市政府专项债券（十六期）），本次调整地方政府债券 22,000.00 万元和预计政府预算安排资金 6,000.00 万元；2023 年拟安排资金 122,489.00 万元，其中预计政府预算安排资金 27,489.00 万元，政府专项债券 95,000.00 万元。

为保证该项目范围内基础设施建设及为达到建设条件所需进行的征地和安置房建设等相关工作，本次拟调整地方专项债券资金 22,000.00 万元。

## 二、绩效目标

北京城建兴华康庆房地产开发有限公司作为本项目的实施主体，组织实施棚改工作。主管单位为延庆区康庄镇人民政府。安置房建设于 2021 年 1 月开工，计划于 2022 年 12 月实现回迁，目前征地材料

已报市规自委审核，预计 2023 年地块入市。

### 三、项目投资方案及资金筹措方案

#### （一）投资估算

##### 1、编制依据及原则

延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目完成后的土地出让净收入为基础，政策依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 0005 号）；

北京市发展和改革委员会《关于延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目核准的批复》（京发改〔核〕[2019]60 号）；

《建设工程规划许可证》（2020 规自〔延〕建字 0014 号）、《建设工程规划许可证》（2020 规自〔延〕建字 0020 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策性资金，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。

##### 2、估算总额

本项目总投资由两部分构成，根据 2017 年 1 月 6 日北京市人民政府出具的《关于研究京张铁路、京沈客专征地拆迁等工作的意见》，为确保京张铁路建设顺利推进，同时也切实改善村民居住生活条件，原则同意将康庄镇大王庄、小曹营两村纳入本改项目实施整村拆迁，涉及的资金成本纳入棚改成本，涉及资金约 120,000.00 万元。根据

2021 年 9 月 6 日北京市发改委批复的重新核准批复的立项报告书，本项目总投资估算 344,069.00 万元，直接投资包括：前期费用 7,364.00 万元，征地费用 29,769.00 万元，拆迁费用 85,257.00 万元，市政基础设施建设费 8,367.00 万元，其他费用 3,191.00 万元，安置房建设 181,290.00 万元，财务费用 23,958.00 万元，审计费 678.00 万元，两税 4,195.00 万元。合计项目总投资为 464,069.00 万元。

## （二）资金筹措方案

本项目预计总投资额 464,069.00 万元。已到位资金（政府预算安排资金）293,580.00 万元；2022 年拟安排资金 48,000.00 万元，包括已使用地方政府债券 20,000.00 万元（2022 年北京市政府专项债券（十六期）），本次调整地方政府债券 22,000.00 万元和预计政府预算安排资金 6,000.00 万元；2023 年拟安排资金 122,489.00 万元，其中预计政府预算安排资金 27,489.00 万元，政府专项债券 95,000.00。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

本次调整的地方政府专项债券利率为 2.45%，期限 3 年，按年支付利息，到期后偿还本金。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收益测算

本项目收益主要来源于土地上市及安置房回购款。

#### 1、土地上市收益

近三年延庆区有三宗住宅用地成交案例，其中最近期 2021 年 10 月入市的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

土地入市单价为 16442 元/m<sup>2</sup>。根据北京市城市地价动态监测网检测结果显示，2019 年地价环比增长率约为 2.17%，2020 年地价环比增长率约为 7.26%，2021 年地价环比增长率约为 3.67%。可以看出近三年土地地价增速约为 4%。根据 2021 年成交单价 16442 元/m<sup>2</sup> 预测到本项目 2023 年入市时，地价约为 17783 元/m<sup>2</sup>。考虑到选取的案例位于延庆城区，而康庄镇距延庆城区约 10km，但康庄作为延庆门户，同时随着京张铁路的建成通车，在项目改造完成后，区域价值也得到提升。因此根据评估中区位价值修正方法综合考虑进行修正后，预期本项目入市时，土地入市单价约 1.65 万元/平方米，经营性地块建筑规模为 30.02 万平米，总收入约 495,330.00 万元，扣除政府计提农田教育、保障房等计提资金，可用于还款的收益约 473,926.00 万元，具体见下表：

表 6-地块可出让建筑面积楼面价格表：

单位：公顷、万元/平方米、万元

规划用途	用地面积 (公顷)	建筑规模 (万 m <sup>2</sup> )	上市 年份	预计单价 (万元/m <sup>2</sup> )	预计单价测算 (万元)	政府计提资 金 (万元)	上市总 收益 (万元)
经营性用地 (R2、F3)	17.24	30.02	2023	1.65	495,330.00	21,404.00	473,926

## 2、安置房回购

本项目安置房回购包括了大王庄、小曹营以及一、二、三街村的安置房回购，其中大王庄村安置面积约 10.1 万平米，小曹营安置面积约 2.6 万平米，一、二、三街村安置面积约 18.51 万平米。根据签约统计情况，安置房购房款共计 99,827.00 万元。

因此本项目可用于还款的总收益约 573,753.00 万元。

## （二）融资成本

本项目预计总投资额 464,069.00 万元。已到位资金（政府预算安排资金）293,580.00 万元；2022 年拟安排资金 48,000.00 万元，包括已使用地方政府债券 20,000.00 万元（2022 年北京市政府专项债券（十六期）），本次调整地方政府债券 22,000.00 万元和预计政府预算安排资金 6,000.00 万元；2023 年拟安排资金 122,489.00 万元，其中预计政府预算安排资金 27,489.00 万元，政府专项债券 95,000.00。无收入期间付息及费用由区财政统筹政府性基金预算安排。

已使用政府专项债券资金 20,000.00 万元，利率 2.7%，期限 5 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

本次调整政府债券资金 22,000.00 万元，利率为 2.45%，期限 3 年，债券存续期内按年付息，到期一次还本。

2023 年拟安排政府专项债资金 95000 万元，依据测算基准日往前数五个工作日的记账式国债利率增加 15BP 测算，预计利率为 3.0%，借期 1 年，到期一次还本付息。其他资金都为政府预算安排资金。

具体如后表所示：

表 6-本次调整专项债本息明细表

金额单位：万元

年度	期初本金 金额①	本期新增 本金②	本期偿还 本金③	期末本金 金额④	融资利 率⑤	应付利 息⑥	到期还本 付息金额 ⑦
	=上期④			=①+②		=④*⑤	=③+⑥
3 年		22,000.00	22,000.00	22,000.00	2.45%	1,617.00	23,617.00
合计		22,000.00	22,000.00	22,000.00		1,617.00	23,617.00

表 7-项目融资明细表

金额单位：万元

序号	年度	期初本金 金额	期末本金 金额	融资 利率	应付利 息	期限	还本付息 合计
1	已到位-政府预算安排资金	293,580.00	293,580.00				293,580.00
2	已使用-2022 年专项债券	20,000.00	20,000.00	2.7%	540	5（1 年还）	20,540.00
3	本次调整专项债券-2022 年	22,000.00	22,000.00	2.45%	1617	3 年	23,617.00
4	预计政府预算安排资金 -2022 年	6,000.00	6,000.00				6,000.00
5	预计政府预算安排资金 -2023 年	27,489.00	27,489.00				27,489.00
6	预计政府专项债券-2023 年	95,000.00	95,000.00	3.0%	2,850.00	1 年	97,850.00
合计		464,069.00					469,076.00

### （三）预测项目收益覆盖本息情况

#### 1、预测项目收益覆盖本息情况

债券募投项目收益来源为所在延庆区康庄镇一街村、二街村、三街村棚户区改造和环境整治项目土地交易及安置房回购产生的现金流入，结合项目后续投资情况，以及不同环境情况下进行压力测试（总收益 90%和 80%）进行分析。具体见下表。

表 8-项目收益覆盖本息汇总表：

单位：万元

序号	项目	收入 100%测算	收入 90%测算	收入 80%测算	计算过程
1	土地出让总收入	495,330.00	445,797.00	396,264.00	1
2	政府计提资金	21,404.00	19,263.00	17,123.00	2
3	安置房回购收入	99,827.00	99,827.00	99,827.00	3

序号	项目	收入 100%测算	收入 90%测算	收入 80%测算	计算过程
4	可用于还款总收益	573,753.00	526,361.00	478,968.00	4=1-2+3
5	项目总投资	464,069.00	464,069.00	464,069.00	5
6	已到位资金	293,580.00	293,580.00	293,580.00	6=7
7	政府预算安排资金	293,580.00	293,580.00	293,580.00	7
8	2022 年拟安排资金	48,000.00	48,000.00	48,000.00	8=9+10+11
9	已使用地方政府债券	20,000.00	20,000.00	20,000.00	9
10	本次调整地方政府债券	22,000.00	22,000.00	22,000.00	10
11	预计政府预算安排资金 -2022 年	6,000.00	6,000.00	6,000.00	11
12	2023 年拟安排资金	122,489.00	122,489.00	122,489.00	12=13+14
13	预计政府预算安排资金 -2023 年	27,489.00	27,489.00	27,489.00	13
14	预计政府专项债券-2023 年	95,000.00	95,000.00	95,000.00	14
15	地方政府债券利息	5,007.00	5,007.00	5,007.00	15
16	项目总债务融资本金合计	464,069.00	464,069.00	464,069.00	16=6+8+12
17	项目总债务融资本息合计	469,076.00	469,076.00	469,076.00	17=15+16
18	债券存续期内项目总收益/ 项目总投资	1.24	1.13	1.03	18=4/5
19	债券存续期内项目总收益/ 项目总债务融资本息	1.22	1.12	1.02	19=4/17
20	债券存续期内项目总收益/ 项目总债务融资本金	1.24	1.13	1.03	20=4/16

#### （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，项目总收益 573,753.00 万元，融资本息 469,076.00 万元，项目总收益覆盖项目总债务融资本息倍数为 1.22 倍，可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。

北京城建兴华康庆房地产开发有限公司

2022年10月20日