

2022 年北京市政府专项债券（十五期）
延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目
（调减）

项目募投情况

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目（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 7.00 亿元，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。根据本项目实际情况，因受征地审批及规划手续影响，费用发生节点后移至 2023 年。为提高债券资金使用效率，拟从本项目调整 2.20 亿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。

一、项目基本情况

（一）相关规划

根据《北京市人民政府办公厅关于印发北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务的通知》（京政办发[2017]19 号）、《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2018]244 号）等，项目于 2017 年正式纳入北京市棚户区改造与环境整治项目目录。

2018 年 12 月，北京市人民政府专题会议提出：原则同意首都体育学院（以下简称“首体院”）提出的北京奥林匹克学院办学方案；市教委、首都体育学院与延庆区要加强沟通，密切协作，抓紧推进北京国际奥林匹克学院落

地各项工作。通过初步沟通，首体院选址位于延庆区火车站以北，占用南三村项目用地总面积约 12.55 公顷。

本次规划范围总面积约 85.19 公顷，包含两个地块，其中，世园会东侧用地四至为：东至汇川街，西至延庆新城规划西边界，北至民主村北街，南至世园村规划三路、知荣街，用地面积约 34.96 公顷；延庆火车站北侧用地四至为：东至百隆路，西至世园村规划二路，北至百泉街，南至圣百街、规划支三路，用地面积约 50.22 公顷。

（二）相关文件

《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）；

《北京市延庆区人民政府〈关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目有关事项〉的批复》（2017 年 2 月 3 日）；

《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发[2017]19 号）；

《北京市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》（2017 规（延）条整字 0001 号）；

《北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目规划条件补充情况的说明》（2018 年 4 月 16 日）；

《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]8号）；

《北京市延庆区环境保护局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目环境影响报告表的批复》（延环保审字[2018]0006号）；

《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准的批复》（京发改（核）[2018]244号）；

《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准延期的批复》（京发改（核）[2020]141号）；

《北京市延庆区人民政府关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》（延政函[2020]21号）；

二、募投项目情况

（一）项目所处区域情况

延庆地处北京市西北部，为北京市郊区之一。本项目位于延庆区延庆新城 07、09 街区。项目涉及南辛堡村、民主村、民主街、百眼泉村 4 个村庄。《延庆分区规划 2017 年-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”的全域空间结构，一城即延庆新城。延庆区作为生态涵养区重要组成部分，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，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。

2019-2021 年，延庆区实现一般公共预算收入分别为 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，具体情况见下表：

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

(二) 项目情况

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目情况

项目名称	项目概况		项目总投资 (亿元)	其中 2022 年 发行专项债券 规模 (亿元)	本次拟 调减金 额 (亿元)	项目主 管部门	项目实 施主体
	项目范围	项目面积 (万平方米)					
延庆区	项目位	71.18	56,71	7.00	2,20	北京市	北京建

南辛堡村、民 主村、 百眼泉 村棚户 区改造 项目	于延庆 区延庆 新城 07、09 街区					延庆区 住房和 城乡建 设委员 会	延房地 产开发 有限公 司
--	---------------------------------	--	--	--	--	-------------------------------	------------------------

1.项目主体资格

北京建延房地产开发有限公司情况

名称	北京建延房地产开发有限公司
统一社会信用代码	91110229MA0097BU0F
住所	北京市延庆区八达岭经济开发区康西路 2290 号 (中关村延庆园)
法定代表人	宋华
注册资本	人民币 5000 万元
成立日期	2016 年 11 月 01 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	房地产开发；销售商品房；出租办公用房、商业用房、计算机及辅助设备；物业管理；土地整理。 (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。)

2.项目情况

（一）用地及规划现状

本项目位于延庆区延庆新城 07、09 街区，规划用地面积总计约 78.25 公顷。规划地上总建筑面积 739960 平方米，具体分为：（1）规划基础设施用地 306 平方米，为 U12 供电用地，规划地上建筑规模 149.42 平方米，用做规划开闭站。（2）公共服务设施用地 12915 平方米，规划建筑规模 8162 平方米。（3）公共绿地及水域用地 146491 平方米。（4）市政道路用地约 157382 平方米。

（5）建设用地 294946 平方米，规划建筑规模 621283 平方米。（6）高等院校用地 84874 平方米（7）同步实施整理（拆迁）土地面积 85609 平方米。

（3）项目建设内容和规模

项目棚户区改造内容包括项目用地范围内的征地、拆迁、市政基础设施建设和安置房建设。具体内容如下：

征地：本项目需对涉及的 68.33 公顷集体土地进行征地并进行补偿。

拆迁：本项目除对所需征地范围内的地上物实施拆迁外，还需要对项目 09 街区地块西侧百眼泉村部分村落同步实施整理（拆迁）。

市政基础设施建设：本项目大市政建设内容主要为项目范围内“七通一平”建设，即项目范围内城市支路的通路、通电、通上水、通下水、通燃气、通热力以及通讯，使项目用地达到“七通一平”的建设条件。

回迁安置房：本项目计划建设回迁安置房总建筑面积

模 48.39 万平方米,包括地上 27.43 万平方米,地下 20.96 万平方米。

3.项目资金到位情况

本项目总投资估算为 56.71 亿元,各分项成本详见下表:

序号	项目	投资额(亿元)
1	前期费用	0.25
2	征地补偿及相关税费	8.05
3	拆迁补偿及相关费用	14.15
4	安置房建设费用及税费	24.99
5	市政基础设施建设费用	1.61
6	工程建设其他费	1.57
7	预备费	2.47
8	建设期利息	3.62
	总计	56.71

本项目已到位资金 47.94 亿元;其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券(十七期)11.80 亿元(期限 5 年,发行利率 3.13%),2022 年北京市地方政府再融资专项债券(四期)16.80 亿元(期限 5 年,发行利率 2.73%),2022 年北京市地方政府再融资专项债券(八期)12.31 亿元(期限 5 年,发行利率 2.65%),2021 年 8 月发行棚改专项债 7 亿元(期限 3 年,发行利率 2.94%)。2022 年发行地方政府专项债券(十五期)7.00 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 2.20 亿元。2023 年预计所需政府专项债 4 亿元。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。

本次调减后，剩余 2022 年北京市政府专项债券（十五期）债券资金 4.8 亿元主要用于：征地补偿及相关税费约 0.2370 亿元、拆迁补偿及相关费用约 2.6445 亿元、安置房建设费用约 1.5372 亿元、市政基础设施建设费用约 0.5813 亿元。

具体各项用途明细及金额：见下表。

序号	科目	投资金额 (亿元)	备注
2	征地补偿及相关税费	0.2370	
3	拆迁补偿及相关费用	2.6445	
4	安置房建设费用	1.3372	
5	市政基础设施建设费用	0.5813	
合计		4.8000	

三、经济社会效益分析

本项目位于 2019 年中国北京世界园艺博览会东侧，京张城际铁路 S2 线延庆支线延庆站的北侧。项目涉及南辛堡村、民主村、民主街、百眼泉村 4 个村庄，现状居（村）民居住环境较差，且居民、村民混居。本项目规划包括 R2 二类居住用地（包括回迁安置房用地）、B4 综合性商业金融服务业用地、F3 其他类多功能用地等。项目

土地上市出让并开发完成后将有利于改善当地居民生活环境，提升世园会场址周边环境及形象，有利于提高区域用整体环境水平，带动区域经济快速发展。

四、项目整体投资估算及资金筹措方案

(一) 投资估算

1. 编制依据及原则

依据《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通知》（国办发[2014]36号）；北京市政府办公厅《北京市加快城市和国有工矿棚户区改造工作实施方案》（京政办发[2011]1号）；《北京市人民政府文件〈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）；《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）；《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）；住房城乡建设部等五部委《关于推进城市和国有工矿棚户区改造工作的指导意见》（建保[2009]295号）；《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）；《北京市延庆区人民政府〈关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目有关事项〉的批复》；《北京市人民政府办公厅关于印发〈北京市 2017 年棚户区改造和环境整治任务〉的通知》（京政办发[2017]19号）；《北京

市规划和国土资源管理委员会建设项目规划条件》(2017规(延)条整字 0001 号);《北京市规划和国土资源管理委员会延庆分局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目规划条件补充情况的说明》;《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]8 号);《北京市延庆区环境保护局关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目环境影响报告表的批复》(延环保审字[2018]0006 号);《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准的批复》(京发改(核)[2018]244 号);《北京市发展和改革委员会关于延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目核准延期的批复》(京发改(核)[2020]141 号);《北京市延庆区人民政府关于南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造和环境整治项目延期的批复》(延政函[2020]21 号)等相关文件政策,同时参照《建设项目经济评价方法与参数》(第三版)。

2.估算总额

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目总投资 56.71 亿元。其中:前期费用 0.25 亿元、征地补偿及相关税费 8.05 亿元、拆迁补偿及相关费 14.15 亿元、安置房建设投资额 24.99 亿元、市政基础设施建设费 1.61 亿元、财务费用 3.62 亿元、其他费用 4.04 亿元。

(二) 资金筹措方案

项目前期累计已到位资金 47.91 亿元，其中 2021 年北京市地方政府再融资专项债券(十七期)11.80 亿元(期限 5 年，发行利率 3.13%)，2022 年北京市地方政府再融资专项债券（四期）16.80 亿元（期限 5 年，发行利率 2.73%），2022 年北京市地方政府再融资专项债券(八期) 12.31 亿元（期限 5 年，发行利率 2.65%），2021 年 8 月发行棚改专项债 7 亿元（期限 3 年，发行利率 2.94%）。

2022 年北京市政府专项债券(十五期)实际发行 7.00 亿元，本次拟调减 2.20 亿元。

2023 年拟申请政府专项债 4.00 亿元。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。

五、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 项目收益测算

本项目收益来自于土地出让收入，土地入市价格采用假设开发法与基准地价法加权平均的方法进行预测，基准地价法参照《北京市关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发〔2014〕26 号）标准及方法进行测算。假设开发法与基准地价法权重比例为 0.7:0.3。延庆区房地产市场在销售价格保持不断上涨的趋势下仍旧保持了交易量的稳步上升，市场保持较为旺盛的活力。未来房地产市场依旧应具有较为乐观的前景。可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

1. 经营性用地出让收入情况

依据项目规划，项目经营性用地建筑规模约为 33.95 万

平方米，包括 R2 二类住宅用地地上建筑规模 121181 平方米、F3 其他类多功能用地地上建筑规模 67164 平方米、B4 综合性商业金融服务业用地地上建筑规模 151204 平方米。根据项目供地计划，预计于 2023 年实现经营性用地入市交易，总收入为 84.64 亿元。

2、政府计提资金

依据北京市人民政府《关于更新出让国有建设用地使用权基准地价的通知》（京政发[2014]26 号），商业、办公、居住用途政府土地出让收益按政府审定楼面熟地价的 25% 确定。经测算，本项目拟出让土地的政府计提收益为 3.59 亿元，最终以实际发生为准。

3.项目净收入情况

本项目预计于 2023 年实现经营性用地入市交易，总收入为 84.64 亿元，扣除政府计提资金 3.59 亿元，净收益为 81.05 亿元。

（二）融资成本

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目总投资 56.71 亿元，按照项目建设进度及资金募集计划项目融资成本合计 56.71 亿元，具体情况如下表，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。数据金额最终以实际发生额为准。

应还本付息情况表

金额单位：亿元

序号	年度	期初本金金额	融资利率	应付利息	期限（年）	还本付息合计
----	----	--------	------	------	-------	--------

1	2021 年已发专项债券	7.0000	2.94%	0.6174	3	7.6510
2	2021 年已发专项债券	11.8047	3.13%	1.8474	5	13.6521
3	2022 年已发专项债券	16.8005	2.73%	2.2933	5	19.0937
4	2022 年已发专项债券	12.3048	2.65%	1.6304	5	13.8351
5	调整后-2022 年发债	4.8000	2.45%	0.3528	3	5.1528
6	预计 2023 年发债	4.0000	3.00%	0.3600	3	4.3600
合计		56.7100		7.1013		63.8113

备：2023 年债券利率按测算基准日五个工作日的记账式国债利率加 15BP。

(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,本项目收益来源为土地出让收入,无收入期间债券利息由区财政统筹政府性基金预算安排。本期募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况为: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%预测土地价格进行压力测试,现预测项目如下:

1. 100%收入测算:可用还款金额 81.0455 亿元,项目融资本息 63.8113 亿元,项目本息覆盖倍数 1.27。

2. 90%收入测算：可用还款金额 72.9410 亿元，项目融资本息 63.8113 亿元，项目本息覆盖倍数 1.14。

3. 80%收入测算：可用还款金额 64.8364 亿元，项目融资本息 63.8113 亿元，项目本息覆盖倍数 1.02。

基于上述，当 GDP 预期不发生增长，土地出让收入降低为基础预测的 80%，项目本息覆盖倍数为 1.02，可以通过压力测试，仍然具有充裕的资金覆盖项目融资本息。

六、总体评价

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目，在土地未来出让价格不做增速调整的情况下，项目本息保障倍数为 1.27。预期土地出让收入能够合理保障偿还棚户区改造项目资金的融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

延庆区南辛堡村、民主村、百眼泉村棚户区改造项目收益与融资自求平衡财务评估咨询报告已经由北京中煜诚会计师事务所审计通过，不能偿还的风险较低。

七、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、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。

北京建延房地产开发有限公司

2022年10月20日