



# 2022 年北京市政府专项债券（十五期） 延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（调增） 项目募投情况

## 一、项目基本情况

2016 年 7 月，延庆区住建委对《延庆区南菜园国有土地棚户区改造和环境整治项目》进行了公开招标，包括南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（以下简称“一期项目”）和南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷棚户区改造东侧地块项目）（以下简称“二期项目”）。南菜园 1-5 巷棚户区改造项目作为延庆县第一个棚户区改造和环境整治项目，2016 年被纳入《北京市 2016 年棚户区改造和环境整治项目任务》实施项目名录，是延庆重要的民生工程，对促进地区经济、社会、环境协调发展，实现 07 街区综合功能区有着重要的推动作用。

延庆区人民政府《关于南菜园 1-5 巷棚户区改造项目有关事宜的会议纪要》（2017 年 5 月 31 日 第 85 期）中明确：“延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目及延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目整体进行资金平衡。”

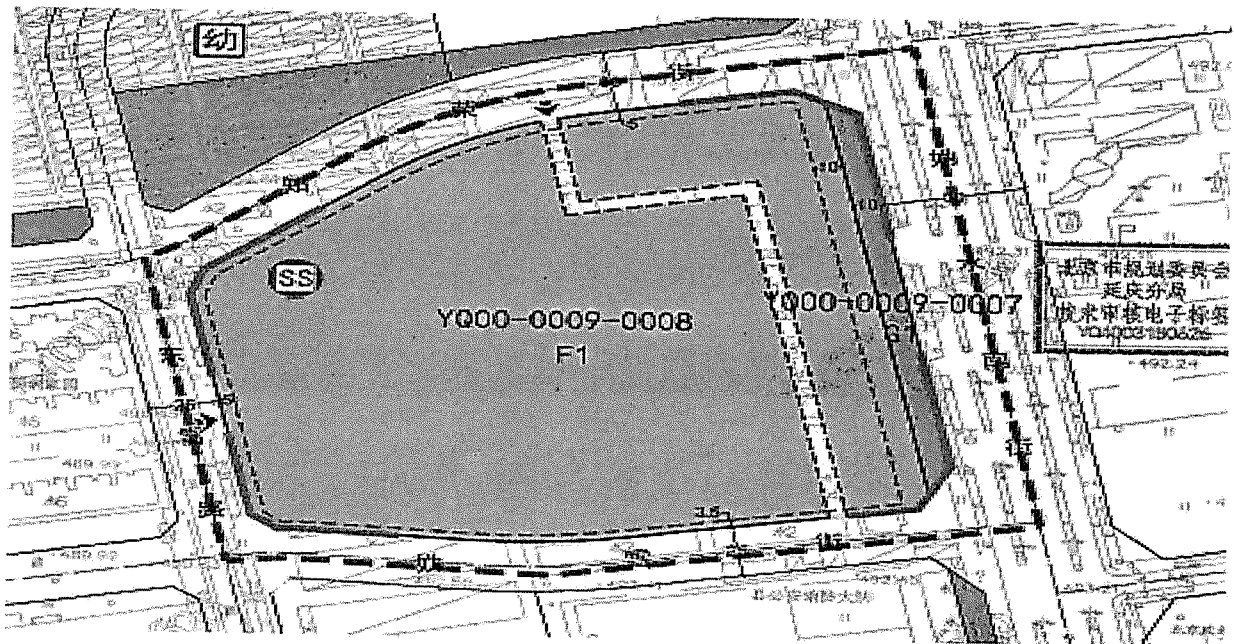
### （一）项目概况

一期项目位于延庆新城 07 街区内，具体四至范围为：东至现状妫河丽景小区、南至规划林带路、西至现状百莲路、北至现状菜园南街。项目占地面积 86669 平方米（建设用地面积 59736 平方米，代征绿地面积 7747 平方米，代征道路面积 19186 平方米），总建筑面积 206474 平方米（其中安置房地块总建筑面积 145676 平方米，经营性地块总建筑面积 60798 平方米）。一期项目分为安置房地块（北区）、安置房地块（南区）、经营性地块。



二期项目位于延庆新城 09 街区，南菜园 1-5 巷棚户区改造项目的东南侧。具体四至范围为：东至妫水南街、南至规划妫雪路、西至东雪路、北至规划林带路。项目占地面积约 6.18 公顷，其中二类居住用地面积 3.47 公顷，其他类多功能用地面积 0.8 公顷，代征绿地面积 0.19 公顷，代征道路面积 1.72 公顷。总建筑面积约 9.56 万平方米，其中居住规模 7.30 万平方米，公建规模 2.26 万平方米。





## （二）调减项目概况

延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治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。项目总投资估算为 89.36 亿元。

### （三）项目进展

一期项目安置房地块（北区）已完成竣工备案，基本完成房屋交付工作。

一期项目安置房地块（南区）已取得立项核准、征收结案、文勘、地勘批复、会商意见、施工登记意见函等手续，土护降及±0 已完成，目前正在进行主体结构施工。

一期项目经营性地块已完成地价会和地块验收相关工作，于 2021 年 3 月 31 日土地挂牌入市，并最终于 2021 年 5 月 26 日成交。

二期项目已取得交评、水评、环保专篇批复；街区控规已批复，规划综合实施方案已报区规自审核；征收工作已于 2020 年 7 月完成 76 户住宅预签约工作，签约率 100%；二期项目所涉及的 5 个非宅，已完成非宅联通单位（2021 年 1 月 27 日完成协议签订）、建材城（自持部分 2020 年 5 月完成协议签订，已出售的 25 户小商户于 2021 年 1 月 12 日完成协议签订）、漫步者（2021 年 4 月 14 日完成协议签订）、羊毛衫厂（2021 年 8 月完成协议签订）、仁泰投资（2021 年 10 月完成协议签订）协议的签订工作，目前正在同步进行仁泰单位的拆除工作。

### （四）募投项目情况

## 1. 项目所属区域情况

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。

### 北京市延庆区区财政经济数据

单位: 亿元

项 目	2019 年	2020 年	2021 年
地区生产总值	195.30	194.50	204.70
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. 项目情况

### (1) 项目主体资格

单 位 名 称	北京兴延置业有限公司
统一社会信用代码	91110229MA0088JF6W
住 所	北京市延庆区大榆树镇大榆树村北 14 幢 101 室
法 定 代 表 人	樊飞军
注 册 资 本	1000 万元
成 立 时 间	2016 年 9 月 14 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；物业管理，社会经济咨询（投资咨询除外）。
---------	----------------------------------

## （2）项目资金情况

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期项目）总投资为 148,493 万元，其中已投资 105,882 万元，预计再投资 42,611 万元。

## （3）项目资金到位及使用情况

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目（一期项目）总投资 148,493 万元，已拨付财政资金 67,348 万元，已发放政府专项债券 41,538 万元，预计还需发债 26,179 万元，使用政府财政资金 13,428 万元。

## 二、经济与社会效益分析

延庆位于北京“两轴一两带一多中心”城市空间结构的西部生态带，是城市未来重要的发展地区。未来将承接高新技术研发与服务、旅游休闲、商业、物流、教育等生态友好型产业转移。通过提升土地开发价值及土地利用效率，激发区域综合活力，打造高品质居住及综合商业区。本项目在实施中和实施完成后将带动建筑业、建材业、房地产业、商业和服务业的发展，能够创造更多的就业机会，解决城市一定数量的就业人口，带动区域经济，为地区增加税收。

本项目为棚户区改造及环境整治项目，项目所建安置住房将定向销售给棚户区改造及环境整治项目房屋被征收人，将减少房屋征收对房地产市场的需求影响，并改善该区域居民房屋破旧的

现状，完善居民生活服务配套，提高区域居民生活水平。

此外，项目实施后将为土地市场提供一定数量的住宅、办公、商业用地，可加强土地后备资源，缓解建设用地紧张局面并有力地推动延庆区经济的发展，改善延庆区中心城区整体面貌，加快实现延庆新城规划的步伐。对解决居民安置需求，改善人居环境，提高居民生活品质，促进项目区域居住功能与综合功能的提升均有积极意义。

### 三、项目投资估算及资金筹措方案

#### （一）投资估算

一期项目总投资估算为 148,493 万元，其中：前期费用 752 万元、征地费用 532 万元、征收费用 121,177 万元、市政基础设施建设费 6,350 万元、其他费用 365 万元、财务费用 6,522 万元，管理费 6,554 万元、审计费用 1,281 万元、两税 4,960 万元。

二期项目总投资估算为 77,920 万元。其中：前期费用 510 万元、征收费用 64,057 万元、市政基础设施建设费 4,648 万元、其他费用 304 万元、财务费用 5,992 万元、管理费 2,086 万元、审计费用 150 万元、两税 173 万元。

#### （二）资金筹措调整方案

一期项目总投资为 148,493 万元，其中已拨付财政资金 67,348 万元，已收到政府专项债券 41,538 万元，剩余资金筹措方式为政府棚改专项债券 26,179 万元、政府财政资金 13,428 万元。2022 年已申请并发放政府棚改专项债券 5,800 万元，发债期

限 3 年，主要用于支付安置房地块（南区）工程款、工程建设其他费、市政路建设费、安置房地块（南区）周转费等费用。为加快南菜园 1-5 巷棚户区改造项目实施进度，解决当前项目面临的资金缺口问题，同时为提高抵房政府专项债券资金使用效益，拟将 2022 年北京市政府专项债券（十五期）延庆区小营村、石河营村棚户区改造和环境整治项目结余专项债券资金中的 2,000 万元调整至延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目，用于项目安置房地块（北区）总包工程结算款、安置房地块（南区）总包工程进度款及建设工程相关其他费用等。

一期项目资金筹措方案

单位：万元

序号	项目名称	资金筹措年度	金额
1	一期项目	2020 年专项债券调整	25,738
2		已拨付财政资金	67,348
3		2021 年已发棚改专项债	10,000
4		2022 年已发棚改专项债	5,800
5		2022 年专项债券调整	2,000
6		预计债券-2023 年发债	24,179
7		待拨付财政资金	13,428
8		一期合计	148,493

二期项目总投资为 77,920 万元，其中已发债金额 60,000 万



元，依据北京市财政局《关于申请调整新增地方政府债券资金用途的通知》，于2020年12月调整二期棚改专项债券资金用于一期项目和二期项目，截至2022年8月31日，一期项目累计使用变更用途债券资金25,738万元。二期已收到政府专项债券800万元，已拨付政府财政资金26,805万元，剩余资金筹措方式为政府棚改专项债券7,802万元、财政资金8,251万元。

### 二期项目资金筹措方案

单位：万元

序号	项目名称	资金筹措年度	金额
1	二期项目	已使用：政府专项债券资金	60,000
2		2020年专项债券调整	-25,738
3		已拨付财政资金	26,805
4		2022年已发棚改专项债	800
5		预计债券-2023年发债	7,802
6		预计财政资金	8,251
7		二期合计	77,920

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）项目收益测算

一期项目可上市地块为 R2 住宅用地，计容用地面积为 1.69 公顷，容积率为 1.9，住宅建筑规划为 32048 平米，该地块已于 2021 年 5 月成交，土地成交价 41,900 万元，扣除政府计提农田、教育、保障房等计提资金净现金收入为 30,163 万元。

根据《延庆新城 09 街区 YQ00-0009-0007 等 2 个地块控制性详细规划》和《延庆新城 07 街区 YQ00-0007-0001、0002 等 7 个地块控制性详细规划》，可出让建筑面积约 127637 平方米，其中：延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造项目可出让建筑面积约 32048 平方米，全部为住宅；延庆区南菜园 1-5 巷棚户区改造二期项目（南菜园 1-5 巷棚户区改造东侧地块项目），该项目具体规划指标为住宅混合公建用地（F1）约 4.38 公顷，可出让建筑规模约 95590 平方米，经营性上市地块计容用地面积 4.55 公顷，容积率 2.1，总建筑面积 95590 平方米，其中住宅建筑面积 74920 平方米，公建 20670 平方米。

综上，扣除政府计提农田、教育、保障房等计提资金后一期项目可用于资金平衡的土地收益为 30,163 万元，二期项目可用于资金平衡的土地收益为 228,483 万元，项目一二期收益总计 258,646 万元。

土地出让收益测算表

单位：万元

项目名称	二期住宅	二期公建	合计
------	------	------	----

规划建筑面积 (m <sup>2</sup> )	74920	20670	95590
假设开发法地价 (元/m <sup>2</sup> )	25085	19616	
土地入市收益 (万元)	187937	40546	228483

## (二) 融资成本

按照财政部要求，此次棚户区改造政府专项债券已纳入 2022 年政府性基金预算管理。一期项目及二期项目总投资估算为 226,413 万元，资金筹措方式包含政府财政资金、政府棚改专项债。项目建设期融资来源为政府棚改专项债，建设期间政府棚改专项债付息资金来源为区财政资金。如出现资金缺口，由区财政统筹政府性基金预算安排。详见下表应还本息情况如下：

南菜园 1-5 巷棚户区改造项目还本付息总表

单位：万元

序号	年度	期初本金金额	期末本金余额	融资利率	应付利息	期限	还本付息合计
1	2020 年专项债券调整	25,738	25,738				25,738
2	已拨	67,348	67,348				67,348

	付财 政资 金						
3	已发 债券 -2021 年第 一批	3,000	3,000	2.94%	265	3 年	3,265
4	已发 债券 -2021 年第 二批	5,000	5,000	2.83%	424	3 年	5,424
5	已发 债券 -2021 年第 三批	2,000	2,000	2.91%	175	3 年	2,175
6	已发 债券 -2022 年第	5,800	5,800	2.45%	426	3 年	6,226

	一批						
7	2022 年调 整发 债	2,000	2,000	2.45%	147	3 年	2,147
8	预计 债券 -2023 年发 债	24,179	24,179	1.97%	476	1 年	24,655
一期小计		135,065	135,065		1,913		136,978
9	已发 债券	60,000	60,000	3.18%	5,780	3 年	65,780
10	二期 债券 用于 一期	-25,738	-25,738				-25,738
11	预计 政府 财政	26,805	26,805				26,805



	资金						
12	预计 债券 -2022 年发 债	800	800	2.45%	59	3 年	859
13	预计 债券 -2023 年发 债	7,802	7,802	1.97%	153	1 年	7,955
二期小计		69,669	69,669		5,992		75,661
合计		204,734	204,734		7,905		212,639

### （三）项目资金平衡测算

结合项目后续投融资及成交情况，本期债券募投项目收益为土地入市产生的现金流入，项目预测总收入 258,646 万元，融资本息 212,639 万元（测算利率以 9 月 2 日国债五日均线为基准上浮 25BP），融资本息覆盖倍数 1.22 倍（本息覆盖倍数=产生的现金流入总额/本息总额），项目整体平衡倍数为 1.14 倍（整体平衡倍数=产生的现金流入总额/总投资额），该项目能够实现资金

平衡,如下表:

单位: 万元

序号	年度	期初本金 金额	融资 利率	应付利 息	还本付息 合计	土地入 市收益 合计
1	2020 年专项 债券调 整	25,738			25,738	
2	已拨付 财政资 金	67,348			67,348	
3	已发债 券 -2021 年第一 批	3,000	2.94%	265	3,265	
4	已发债 券 -2021 年第二	5,000	2.83%	424	5,424	

	批					
5	已发债券 -2021 年第三批	2,000	2.91%	175	2,175	
6	预计债券 -2022 年发债	5,800	2.45%	426	6,226	
7	2022 年调整 发债	2,000	2.45%	147	2,147	
8	预计债券 -2023 年发债	24,179	1.97%	476	24,655	
一期小计		135,065		1,913	136,978	30,163
9	已发债券	60,000	3.18%	5,780	65,780	

10	债券用途变更用于一期	-25,738			-25,738	
11	预计政府财政资金	26,805			26,805	
12	预计债券-2022年发债	800	2.45%	59	859	
13	预计债券-2023年发债	7,802	1.97%	153	7,955	
二期小计		69,669		5,992	75,661	228,483
合计		204,734		7,905	212,639	258,646
本息覆盖率		1.22				
整体平衡倍数		1.14				

#### （四）总体评价

综上所述，按现状计算收入的情况下，预计本项目融资本息覆盖倍数 1.22 倍，项目收益可以覆盖融资成本。根据北京普洋会计师事务所已出具《2022 年北京市政府专项债券（十五期）南菜园 1-5 巷棚户区改造项目项目收益与融资平衡报告》，本项目的土地出让收入为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足本项目的还本付息要求，可实现项目收益和融资自求平衡。

#### 五、项目风险控制

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北京市财政缴纳本级应承担的还本付息资金，由北京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，将通过条件投资计划、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。未按时足额向北京市财政缴纳专项债券还本付息资金的，北京市财政采取适当方式扣回。

北京兴延置业有限公司  
2022 年 10 月 20 日