

2023年北京市政府专项债券（十期） 大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地 开发项目（调整）概况

2023年北京市政府专项债券（十期）-大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”）因开发进度加快，本次调增0.50亿元。调减债券为：2023年北京市政府专项债券（十期）-北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目，债券期限10年，利率2.70%，本次调减4.00亿元，其中0.50亿元用于本项目。本项目调增的0.50亿元，重点用于拆腾扫尾、前期费用等支出，到期后一次性偿还本金。调整后产生的利息、手续费，均由本项目负担。按照财政部要求，本次专项债券纳入2023年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

根据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），本项目被列入大兴区2018年棚户区改造实施项目计划。

进一步完善公共服务设施，改善人居环境，提升生活品质。依据北京市大兴区人民政府《关于研究海子角地区（大兴新城0207街区）、团河地区（大兴新城0304、0305街区）街区控规等有关工作的会议纪要》（京兴政会记〔2020〕45

号)，原则同意海子角地区街区控规方案及规划综合实施方案。

经大兴区政府《关于授权北京城建投资发展股份有限公司作为黄村镇海子角辛店村棚户区改造项目实施主体的批复》（京兴政函〔2017〕300号），同意北京城建投资发展股份有限公司作为大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区A区、B区及C区共3个片区改造项目实施主体，承担项目资金筹集工作，组织实施项目征地补偿、拆迁安置、市政基础设施建设、土地平整等工作。

依据《中共北京市大兴区委书记专题会议纪要》（京兴会记〔2021〕3号），会议议定黄村镇负责做好海子角、辛店地区棚户区改造工作方案，将该项目纳入市级棚改计划。

依据北京市规划和自然资源委员会关于《北京大兴区海子角DX00-0207街区控制性详细规划（街区层面）（2020年-2035年）的批复》（京规自函〔2022〕333号），同意该街区控规。

2. 相关文件

（1）北京市大兴区人民政府《关于棚户区改造重点工作有关问题的专题会议纪要》（京兴政会纪〔2017〕93号）；

（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）北京市大兴区人民政府《关于研究海子角地区（大兴新城0207街区）、团河地区（大兴新城0304、0305街区）街区控规等有关工作的会议纪要》（京兴政会记〔2020〕45号）；

(4) 北京市规划和自然资源委员会关于《北京大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划(街区层面)(2020 年-2035 年)的批复》(京规自函〔2022〕333 号);

(5) 北京市大兴区人民政府《关于授权北京城建投资发展股份有限公司作为黄村镇海子角辛店村棚户区改造项目实施主体的批复》(京兴政函〔2017〕300 号);

(6) 北京市人民政府办公厅《关于研究大兴区规划建设领域有关工作的会议纪要》(北京市人民政府会议纪要第 69 号);

(7)《北京大兴区海子角 DX00-0207 街区控制性详细规划(街区层面)(2020-2035)技术审查意见》;

(8) 北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于海子角村辛店村棚改项目街区控规报审情况的复函》(京规自兴函〔2020〕792 号)。

(二) 募投项目情况

1. 项目所处区域情况

大兴区位于北京市南部,全区南北长42.70km,东西宽45.00km,总面积大兴区总面积1036.33平方公里。大兴区东临通州区,南临河北省固安县、霸州市等,西与房山区隔永定河为邻,北接丰台区、朝阳区。区内下辖建制镇14个,街道办事处6个。

近年来大兴区经济总量始终保持稳定的增长势头。2022 年地区生产总值扣除疫苗影响同比增长2%;一般公共预算收入实现104亿元;建安投资完成350亿元,固定资产投资完成

919亿元；社会消费品零售额实现639.5亿元；金融业存贷款余额同比增长15%；建筑业总产值完成220亿元，同比增长3%，远超全市平均水平；城镇居民人均可支配收入稳步增长。万元GDP能耗、水耗等节能减排指标均达到市级要求。

大兴区2020-2022年分别实现一般公共预算收入104.05亿元、108.39亿元、104.00亿元，连续四年突破百亿；一般公共预算支出179.48亿元、206.04亿元、239.00亿元（含对镇专项转移支付）；政府性基金预算收入分别为236.74亿元、238.37亿元、119.71亿元；政府性基金预算支出分别为339.12亿元、306.95亿元、515.53亿元。

表1 北京市大兴区2020-2022年财政经济数据

单位：亿元

项目	2020年	2021年	2022年
一般公共预算收入	104.05	108.39	104.00
一般公共预算支出	179.48	206.04	239.00
政府性基金预算收入	236.74	238.37	119.71
政府性基金预算支出	339.12	306.95	515.53

2. 项目情况

本项目主管部门为北京市大兴区住房和城乡建设委员会，申债主体为北京城建兴悦置地有限公司。

表2 项目概况

单位：公顷、亿元

项目名称	项目概况		项目总投资	计划发行债券规模	本次调增专项债券规模	项目实施主体	项目实施主体性质
	项目范围	项目面积					
大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目	东至规划海文街及兴达中学东边界；南至规划辛店南路；西至京开高速公路辅路；北至黄马路及海子角	115.03公顷	129.47亿元	73.00亿元	0.50亿元	北京城建兴悦置地有限公司	国有控股

	村边界。						
--	------	--	--	--	--	--	--

(1) 项目实施主体基本情况

表 3 北京城建兴悦置地有限公司

名称	北京城建兴悦置地有限公司
住所	北京市大兴区海鑫路 8 号院 6 号楼 3 层 306 室
法定代表人	李兆彦
注册资本	5,000.00 万元
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91110115MA01A7JM23
经营范围	房地产开发；销售自行开发的商品房；房地产信息咨询；物业管理。（市场主体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；不得从事国家和本市产业政策禁止和限制类项目的经营活动。）

(2) 项目背景

国务院《关于加快棚户区改造工作的意见》(国发〔2013〕25 号)文件，强调“棚户区改造是重大的民生工程和发展工程”，各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构，应依据该文件提出意见，需要进一步加大对推进棚户区改造力度，让更多困难群众的住房条件早日得到改善，同时有效拉动投资、消费需求，带动相关产业发展，推进以人为核心的新型城镇化建设，发挥助推经济实现持续发展和民生不断改善的积极效应。

“十四五”时期，京津冀重点推进：一体化交通网络“连起来”、生态环境“好起来”、产业对接协作“串起来”、协同创新步伐“快起来”、老百姓的获得感“多起来”，本项目区域处于大兴区新城规划“南大门”进京第一站，处于京津冀链接的重要节点，项目的实施对实现京津冀一体化能起到推动作用。

2020 年 11 月，五部委联合出台《关于申报 2021 年城镇棚户区改造公租房保障计划任务的通知》，文件明确了 2021 年将继续推进棚改实施，重点推进老城区内脏乱差的现有棚户区。海子角村、辛店村处于大兴新城规划 0207 街区最后未实施区域，范围内属于典型城中村，居住安全隐患严重，区域内环境脏乱，建筑垃圾随处丢弃，道路破损严重，严重影响当地百姓生活品质和大兴新国门形象。本项目的建设将有效增加社会就业的机会，促进地区经济增长，增强社会凝聚力，促进社会的和谐发展。

（3）项目位置

本项目位于大兴新城 DX00-0207 街区，距区政府 1.2 公里，西侧与黄村火车站一路之隔，北临观音寺社区。

（4）项目开发周期

根据建设内容，本项目计划建设运营周期为 4 年，工作进度分为三个阶段，自 2022 年 9 月开始，预计 2026 年 6 月完成。

（5）项目实施内容

本项目棚改范围总占地面积约为 115.03 公顷，主要包含拆迁、征地、安置房建设及供地。主要工作内容：完成街区内所有住宅及非宅的拆除工作共 53.28 万平方米；完成项目内的征地工作共 85 公顷；完成安置房建设，建筑面积约 30.02 万平方米；完成市政道路建设，项目范围内支路及管线建设；完成 8 处上市地块的入市工作。本项目规划地上建筑面积约 86.09 万平方米，其中建设安置房 30.02 万平方米，

平衡资金地块 42.26 万平方米，配套设施建设 13.81 万平方米。

（6）项目资金到位情况

截至 2023 年 8 月底，项目已到位资金 63.06 亿元，其中发行政府专项债券 63.06 亿元。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

海子角村、辛店村处于大兴新城规划 0207 街区最后未实施区域，范围内属于典型城中村。大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目，对于大兴区贯彻落实北京城市总体规划要求，提升城中村改造步伐、改善群众生活居住环境、提升城市形象和品位，具有十分重要的意义。

本项目居民绝大多数均为低收入困难群体，本项目的建设可以在有效解决居民住房问题的同时，优化盘活土地资源，提升土地整合效率，有效改善片区人群结构，进而促进产业结构升级，助力地区经济增长。棚户区改造后将成为功能齐全的综合区域，蕴含着巨大商机，将会给安置在该区域内的居民提供就业岗位，同时为居民从事第三产业提供良好的区位优势，居民收入将得到提高。由于环境的改变、住房条件的改变、区域优势及房产价值的提升、居住人群层次的提高，将会使居民的生活习惯、文化层次和经营方式得到改变，从而使居民的经济收入、文明程度、生活质量得到提高。

（二）社会效益分析

本项目的开发将腾退使用功能不完善、配套设施不齐全

等危旧住宅，从而确保居民居住安全，提高群众生活水平，维护社会稳定，有助于优化城市功能与空间布局、提升城市形象品质。同时，优化配置土地资源，促进土地合理利用，进一步焕发老城区的生机和活力，从而提高城市管理水平，使居民提高幸福指数，增强社会凝聚力，促进社会的和谐发展。

三、项目投资估算及资金筹措方案

（一）投资估算

1. 编制依据及原则

本项目总投资额以项目实施单位提供的实施方案、会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土及其他政府部门意见有调整，则总投资额测算结果相应调整。

2. 编制范围

本项目总投资包含征地补偿费，收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用，安置房建设，市政基础设施建设成本，其他费用，建设期利息等。

3. 估算总额

本项目总投资约 129.47 亿元，总投资构成情况见下表：

表 4 建设投资估算表

单位：亿元

序号	项目	金额
1	征地补偿费	13.37
2	收购补偿费、房屋征收（拆迁）补偿费及相关费用	80.61
3	安置房建设	19.54
4	市政基础设施建设成本	1.60
5	其他费用	8.63
6	建设期利息	5.72
合计		129.47

（二）资金筹措方案

截至 2023 年 8 月底，项目已到位资金 63.06 亿元，其中发行政府专项债券 63.06 亿元。2023 年已发行专项债券 26.06 亿元，本次拟调增政府专项债券 0.50 亿元，剩余资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。2024-2026 年预计投资 55.12 亿元，其中发行政府专项债券 9.44 亿元，剩余资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

（一）项目收益测算

本项目现金流入以配套土地出让净收入和安置房收入为基础，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。

1. 土地出让收入

本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式，完成土地征收、房屋拆迁、安置房建设和必要的基础设施建设等工作。项目收入主要来源于平衡资金地块(含商业)，用地面积约 17.27 公顷，规划建筑面积约 42.26 万平方米。

本项目平衡资金地块预计分三期入市，土地自 2023 年开始出让，预计 2025 年全部出让完成。按目前土地市场测算，预计成交价为居住用地 31,400.00 元/平方米，商业用地 17,500.00 元/平方米，总收入为 128.84 亿元。

表 5 分年度土地出让收入预测表

单位：万平方米、万元(单价)、亿元(合计)

序号	计划供地时间	居住用地		商业用地		收入合计 (亿元)
		面积	单价(万元)	面积	单价(万元)	
1	2023 年	13.05	3.14	-	-	40.98
2	2024 年	13.60	3.14	2.78	1.75	47.57
3	2025 年	12.83	3.14	-	-	40.29
	合计	39.48	-	2.78	-	128.84

土地出让成本主要为土地出让后计提相关政策性资金，扣除从土地出让收入中计提的各项基金后的土地出让净收入约 110.41 亿元。

表 6 项目土地出让净收入预测表

单位：亿元

项目	金额
一、土地出让收入(1)	128.84
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金(2)	18.43
1. 农业土地开发资金	0.01
2. 农田水利建设资金	3.13
3. 教育资金	3.13
4. 廉租住房保障资金	3.13
5. 国有土地收益基金	9.03
三、土地出让净收入(3=1-2)	110.41

2. 安置房收入

本项目为棚户区改造项目，安置房建设为主要实施内容，选址位于本项目规划范围中北部，规划安置房建筑规模约 30.02 万平方米。

根据大兴区已实施项目的安置房价格情况，综合考虑区位条件及项目的实际情况，安置房单价暂按 8604 元/平方米预测，预测安置房收入 25.83 亿元。扣除相关税务成本后安置房净收入 23.48 亿元。

表 7 安置房净收入预测表

单位：亿元

序号	年度	安置房收入	税费	安置房净收入小计
1	2022 年	22.85	2.08	20.77
2	2023 年	2.98	0.27	2.71
	合计	25.83	2.35	23.48

（二）融资成本

1. 本项目调整专项债券整体情况

按照项目建设进度及资金募集计划，2022 年已发行 37.00 亿元，期限 3 年。2023 年计划发行 26.06 亿元，其中 2023 年 1 月 31 日已发行专项债 7.16 亿元，期限为 5 年；2023 年 3 月 23 日已发行专项债 2.84 亿元，期限为 5 年；2023 年 6 月 20 日已发行专项债 16.06 亿元，期限为 5 年。本次调增 0.50 亿元，按照实际发行利率 2.70% 计算。

根据开发进度，2024-2026 年预计投资 55.12 亿元，其中发行政府专项债券 9.44 亿元，期限为 5 年，假设债券发行利率为 2.66%（以中国债券信息网 2023 年 9 月 4 日，5 年期中国国债五日均线值 2.4129% 为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 2.66%），剩余资金通过项目滚动开发、财政统筹安排方式筹集。

债券存续期内，10 年期债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息；3 年期、5 年期债券每年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息。

本项目拟发行专项债券合计 73.00 亿元，预计债券本息合计 80.51 亿元。

表 8 项目融资还本付息情况表

单位：亿元

年度	年初本金金额	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金余额	应付利息	还本付息合计
2022	-	37.00	-	37.00	-	-
2023	37.00	26.56	-	63.56	0.91	0.91
2024	63.56	9.44	-	73.00	1.60	1.60
2025	73.00	-	37.00	36.00	1.85	38.85
2026	36.00	-	-	36.00	0.95	0.95
2027	36.00	-	-	36.00	0.95	0.95
2028	36.00	-	26.06	9.94	0.95	27.01
2029	9.94	-	9.44	0.50	0.26	9.70
2030	0.50	-	-	0.50	0.01	0.01
2031	0.50	-	-	0.50	0.01	0.01
2032	0.50	-	-	0.50	0.01	0.01
2033	0.50	-	0.50	0.00	0.01	0.51
合计	-	73.00	73.00	-	7.51	80.51

2. 本期专项债券调整情况

为提高地方政府专项债券资金使用效益，拟将“北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建设项目”结余专项债券资金 0.50 亿元，调整至本项目。

本项目本次调增专项债券 0.50 亿元，按照实际发行利率 2.70% 计算，期限 10 年，债券存续期内，本次调增政府专项债券每半年付息一次，到期一次性偿还债券本金并支付最后一期利息，预计到期本息累计 0.60 亿元。由于本次调增项目发行期限 10 年期，超过本项目的建设运营期限，本项目预留部分项目收入于 2033 年偿还到期债务本息。本次专项债券重点用于拆腾扫尾、前期费用等支出。

表 9 调增专项债券融资还本付息情况表

单位：亿元

年度	期初本金金 额	本期新增本 金	本期偿还本 金	期末本金 余额	融资利 率	应付利 息	还本付息 合计
2023	-	0.50	-	0.50	2.70%	-	-
2024	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2025	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2026	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2027	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2028	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2029	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2030	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2031	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2032	0.50	-	-	0.50	2.70%	0.01	0.01
2033	0.50	-	0.50	-	2.70%	0.01	0.51
合计	-	0.50	0.50	-	-	0.10	0.60

(三) 项目收益覆盖本息情况

债券存续期内，本息保障倍数为 1.66 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。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 $\pm 5\%$ 范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1.50 倍，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。

表 10 项目收益与融资平衡情况表

单位：亿元

项目	敏感性变动比率 -5%	敏感性变动比率 0%	敏感性变动比率 +5%
一、土地出让净收入(1)	104.89	110.41	115.93
二、安置房净收入(2)	22.31	23.48	24.65
三、收入合计(3=1+2)	127.20	133.89	140.58
四、债券还本付息额合计(4)	80.51	80.51	80.51
五、本息覆盖倍数(5=3/4)	1.58	1.66	1.75

(四) 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，本次评价的大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土

地开发项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入，安置房收入对应其他专项收入，能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

本项目已由大华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《2023年北京市政府专项债券（十期）大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡方案总体评价》，不能偿还的风险较低。

五、项目风险控制

（一）影响项目施工进度或正常建设的风险及控制措施

1. 项目实施风险及控制措施

棚户区改造项目存在投资规模大、建设工期长的特点，项目实际投资有可能超出项目的投资预算，影响项目按期竣工及投入运营。同时棚户区改造项目的实施包括了方案设计与论证、施工管理、工程进度安排、资金措施及使用管理、财务管理等诸多环节，涉及多个政府部门、施工单位及项目工程所在区域的居民和企业的协调和配合等多个方面，如果项目实施主体的项目管理制度不健全或项目管理能力不足或项目过程中出现重大失误，将会对项目的建设进度、项目现金流产生重大影响。

为控制此项风险，项目实施主体对项目进行了科学评估和论证，充分考虑各种可能影响预期收益的因素，在项目可行性研究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，项目实施主体将积极加强对工程建设项目管理，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。

2. 工期拖延风险及控制措施

目前影响项目施工进度的风险因素非常多，如勘测材料的详细程度、设计方案的稳定性、承建商的施工技术及管理水平、恶劣天气、地震、临时停水、停电、交通中断等。

为控制此项风险，项目实施主体将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。同时，基础工程尽量避开恶劣天气施工，并做好各类停水停电等的应急预案。

3. 搬迁风险及控制措施

在项目棚改搬迁改造过程中如不能很好的处理和保障居民的合法利益，也可能产生社会不公平和其他社会风险，容易引发群体性事件，对社会稳定可能产生一定的负面作用。疫情期间避免人员集聚，也会导致搬迁进展缓慢，影响工程建设进度。

为控制此项风险，项目实施主体将建立社会风险防御机制，通过内外部协调、专项研究等方式，积极与镇政府和村委会沟通，为项目实施创造一个良好的社会环境，将风险控制在稳定范围内，在保证防疫工作的前提下，积极促进拆迁进度，快速开展腾退补偿，为项目拆除工作做足准备。

（二）影响社会稳定的风险及控制措施

本项目会对社会、经济造成一定的不利影响，包括：征地拆迁、地区基础设施、城市化进程、居民收入和就业等各种社会因素的影响。如项目建设、运行引起当地基本生活价格的提高；对教育、医疗、体育、文化、便民服务、公厕等配套设施建设及正常使用的影响；施工期、运行期对当地商业经营状况的影响；施工方案对沿线单位及居民的交通出行和正常生活的考虑，运行期项目周边公共交通情况变化，对居民生活环境的噪声干扰等；有工程沿线位于或毗邻自然保护区、果园、度假村设施，会对生态环境和生活环境有一定的影响。

为控制此项风险，本项目在设计阶段就要综合考虑项目收益与生态环境、经济社会的平衡。工程建设期要全面落实环境影响评价报告的要求，通过采用新技术手段尽最大程度地保护生态环境，为沿线居民生产、生活提供便利条件。在项目施工阶段，注意避开风险源，采取灵活性、替代性方案保证市民的安全和正常生活。考虑到存在个别人不满意、可能引起矛盾冲突的可能，制定切实有效的防范和化解措施来减少或避免这些社会稳定风险的发生，尽可能保证对风险源的全程跟踪，及时排除新隐患，调整完善防范措施，实现经济社会的平稳稳定。

（三）影响项目现金流按时还本付息的风险及控制措施

1. 政策变动风险及应对措施

上述项目收益变动风险主要受政府对本行业财政支持政策影响。若政府改变现有的补贴政策，将有可能对本项

目的付息及还本造成不利影响。

若政策发生改变对本项目造成不利影响，通过与市政部门的紧密沟通，积极寻求解决途径，将不利影响降到最低。

六、总体结论

基于财政部对地方政府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预测、投资支出预测、成本预测等进行的分析评价，认为该项目在发债周期内，一方面通过债券发行能满足项目投资运营需要；另一方面项目收益也能保证债券正常的还本付息需要，总体实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，通过发行项目收益与融资自求平衡专项债券的方式满足项目建设的资金需求，是现阶段较优的资金解决方案。