

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 专项债券项目（调整）概况

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（以下简称“本项目”）已于 2023 年 6 月 20 日发行 35.20 亿元，由于项目建设进度晚于预期，为提高专项债券资金使用效率，本项目调减专项债券 4.00 亿元。其中，2.50 亿元调至 2023 年北京市政府专项债券（十期）-青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，1.00 亿元调至 2023 年北京市政府专项债券（十期）-大兴新城西片区安置房项目和 0.50 亿元调至 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，债券期限均为 10 年，利率 2.70%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。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

2016 年经国务院批准同意，国家发展改革委印发了《北京新机场临空经济区规划（2016-2020 年）》，明确北京市与河北省合作共建北京大兴国际机场临空经济区，定位“国

际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区”。根据北京市人民政府批复的《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035 年）》和《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）控制性详细规划（街区层面）》，北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）规划面积约 50 平方公里。为确保区域有序开发，科学构建空间布局，根据临空产业发展规律、开发时序与需求，划定起步区园区面积约 20.8 平方公里，涉及北京市大兴区榆垓镇和礼贤镇。

2. 相关文件

《北京市大兴区人民政府关于印发进一步明确新航城控股有限公司发展目标和职能定位意见的通知》（京兴政发〔2013〕16 号）；

《国家发展改革委关于北京新机场工程可行性研究报告的批复》（发改基础〔2014〕2614 号）；

《北京新机场临空经济区规划（2016-2020 年）》（发改基础〔2016〕1867 号）；

北京市人民政府对《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2019-2035 年）》的批复（京政字〔2019〕18 号）；

《北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）控制性详细规划（街区层面）》；

《永兴河北路地下综合管廊运行维护收费方案》。

（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 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. 项目概况

表 2 项目概况

单位：平方公里、亿元

项目名称	项目面积	总投资	计划发行债券规模	已发行专项债券规模	本次调减专项债券规模	项目实施单位	项目实施主体性质
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	20.8	1,533.30	500	341.80	4.00	北京新航城控股有限公司	国有企业

(1) 项目实施单位资格

表 3 北京新航城控股有限公司情况

名称	北京新航城控股有限公司
统一社会信用代码	911101150555813321
住所	北京市大兴区榆垓镇盛平街 8 号 4-5 室
法定代表人	曹辉
注册资本	48.04 亿人民币
成立日期	2012 年 10 月 23 日
公司类型	其他有限责任公司
经营范围	投资管理；销售商品房；仓储服务（需要专项审批的项目除外）；道路货运代理；分批包装；货物进出口；技术进出口；承办展览展示；会议服务（不含食宿）；组织文化艺术交流活动（不含演出）；设计、制作、代理、发布广告；劳务服务；房地产开发；施工总承包；专业承包；物业管理；工程咨询；工程设计。（“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本金不受损失或者承诺最低收益”；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

京津冀协同发展是习近平总书记亲自谋划、亲自部署、亲自推动的重大国家战略。北京大兴国际机场是习近平总书记

记特别关怀、亲自推动的首都标志性工程，是国家发展一个新的动力源。为深入贯彻落实京津冀协同发展战略，充分发挥北京大兴国际机场大型国际航空枢纽的辐射作用，促进京津冀临空经济发展深度融合，2016 年经国务院批准同意，国家发展改革委印发了《北京新机场临空经济区规划（2016-2020 年）》，明确北京市与河北省合作共建北京大兴国际机场临空经济区，定位“国际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区”。

《北京大兴国际机场临空经济区总体规划（2016 年-2035 年）》指出，临空经济区是北京南部国际交往的新门户、国家级临空经济示范引领区，要突出临空服务、国际交往功能，推进临空经济区开发建设，将其建设成国家临空经济创新引领区、京津冀协同发展示范区和国家对外交往重要门户。

北京大兴国际机场临空经济区横跨京冀，面积约 150 平方公里，其中北京部分占地约 50 平方公里，分为东西 2 个片区，东侧礼贤片区以航空物流、商务金融、会展商贸、科技创新等功能为主，设立综合保税区，打造国际航空物流枢纽；西侧榆垓片区以综合服务保障功能为主、兼具科技创新功能，建设综合服务保障基地。

（3）项目位置

根据规划及产业分布，在北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）范围内，分别划定近期实施的起步区与远期发展预留的战略留白区，起步区园区面积约 20.8 平方公里。

(4) 项目开发周期

根据产业发展需求，结合资金情况，起步区园区开发计划分五期，预计项目总开发周期约15年，即2020年至2034年，具体分期开发计划见表4。

表 4：临空经济区（北京部分）起步区园区分期开发计划

分期	用地规模 (平方公里)	建筑规模 (万平米)	实施时序
一期	9.86	672.93	2020 年-2024 年
二期	2.86	212.26	2021 年-2025 年
三期	2.97	249.78	2023 年-2026 年
四期	1.60	168.05	2025 年-2030 年
五期	3.55	298.99	2026 年-2035 年
合计	20.8	1602	2020 年-2035 年

备注：预计“十四五”时期基本完成起步区一期、二期土地整理。

(5) 项目实施内容

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涉及12个村庄拆迁，征地面积约27214亩，拆迁面积约245万平米，规划建设主次干路约100.3公里，随路综合管廊约18.5公里，实施内容包含土地开发整理、城市主次干路、综合管廊、规划配套设施及环境提升工程等建设。本次专项债券拟重点用于推进榆垓工业区腾退、祁各庄及田家营扩拆、园区土地开发整理和市政交通配套等园区内及周边其他配套项目建设。项目具体情况如下：

① 榆垓工业区腾退

为提前准备临空经济区开发，疏解腾退现状落后产业，储备高精尖项目用地，根据大兴区政府安排，自 2016 年提前开展榆垓工业区疏解腾退工作，腾退涉及面积 150.72 公顷。

②祁各庄及田家营扩拆

祁各庄村、田家营村被大兴机场高速公路和廊涿城际铁路等线性工程贯穿，为有效改善村域环境，提升群众满意度，经大兴区政府拆迁工作专题会议研究决定实施整村拆迁。

③园区土地开发整理项目

2023 年进行王化庄、柏树庄、内官庄、佃子村、荆家务、李各庄六个村庄拆迁收尾工作，进一步推进土地开发整理，为国际航空社区、生命健康园等产业项目落地提供土地资源。

④园区内及周边其他配套项目

为高水平推进起步区园区开发建设，提升区域综合配套服务，园区内及周边道路、河道、教育配套等项目应加快实施，本期专项债重点推进综合保税区（一期）外围市政配套、军航西侧路及排水沟、综保区空侧联络道、榆顺路、兴礼街、弘礼街（磁大路）管廊、广方大街（106 国道）管廊、再生水厂土地征拆、5 公里果园腾退等项目建设。项目的实施对完善临空区交通、能源骨架，提升区域环境、保障临空区防洪安全等具有重要作用。

（6）项目资金到位情况

本项目总投资额约 1,533.30 亿元，截至 2023 年 8 月，园区建设项目已到位资金 580.86 亿元（其中政府专项债 337.80 亿元），2023 年预计投资 90.18 亿元（其中使用政府专项债 81.20 亿元），2024-2034 年预计投资 927.35 亿元（其中使用政府专项债 162.20 亿元）。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

北京大兴国际机场临空经济区战略定位为国家国际交往中心功能承载区、国家航空科技创新引领区、京津冀协同发展示范区，即中国的全球门户，首都的世界客厅，京津冀的新增长极。

北京大兴国际机场临空经济区在加速区域经济一体化、城市转型升级、产业创新发展、促进产城融合、区域开放发展等方面的优势愈加突出，成为推动区域经济发展的强大动力，是打造大国首都形象新国门的重要战略空间，在构建京津冀新发展格局、打造改革开放新高地、北京建设国际交往中心、建设国家服务业扩大开放综合示范区、带动辐射北京城市南部地区高质量发展等重大战略任务中，承担着重要特殊使命。

（二）社会效益分析

北京大兴国际机场临空经济区（北京部分）起步区园区建成后可以取得较好的社会效益，对疏解北京非首都功能、优化京津冀世界级城市群发展格局、促进区域全面协调可持续发展具有重要意义。

构建智慧交通体系。本项目以北京大兴国际机场中外围综合交通为网络，搭建的综合交通体系，将衔接机场与铁路、公路、城市轨道等交通基础设施，形成服务便捷、衔接顺畅的综合交通枢纽，推动京津冀地区互联互通和融合发展，进一步优化完善区域综合交通专项规划，从而提升交通服务水

平。

构建高品质公共服务体系和绿色智慧市政设施保障体系。本项目以人民为中心，统筹配置公共服务资源，提供高品质的公共服务；完善智能基础设施网络，构建区域统筹、安全高效绿色智慧的市政设施保障体系。进一步优化完善市政设施专项规划，以强化京冀两地跨区域防洪排涝体系衔接为重点，做好防灾减灾、公共服务等设施规划建设工作，保障临空经济区运营安全。

构建区域生态安全体系。坚持生态优先、绿色发展，认真落实国家生态文明建设战略部署，加大生态环境治理力度，研究建立多元共治机制，进一步完善环境监测制度，打好污染防治攻坚战，打造环保绿色的临空经济区。

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的控规指标、政府会议纪要及其他相关资料为依据。若项目后续规划、国土等方面有调整，则总投资额测算结果相应调整。

2. 编制范围

本项目总投资包含土地开发成本、必要配套服务设施征地费用（必要的配套道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）、城市主次干路及综合管廊工程建设费用、规划配套设施工程建设、环境提升工程建设费用、分摊成本及债务利息等。

3. 估算总额

本项目总投资额约 1,533.30 亿元，总投资构成情况见

下表:

表 6 投资估算表

单位: 亿元

序号	项目名称	投资金额
1	土地开发整理费用	719.52
2	必要配套服务设施征地费用（必要配套周边道路、配套设施、河道、蓄滞洪区等）	27.01
3	城市主次干路及综合管廊工程建设费用	75.62
4	规划配套设施工程建设费用	73.56
5	环境提升工程建设费用	46.04
6	需分摊成本	401.55
7	债务利息	190.00
	总投资	1,533.30

(二) 资金筹措方案

本项目总投资额约 1,533.30 亿元。按照满足产业用地需求、资金滚动开发、整体平衡的原则匡算，项目需不超过 500.00 亿元专项债弥补开发初期资金缺口。目前 2020 年已发行债券 70.00 亿元，2021 年已发行债券 45.00 亿元，2022 年已发行 141.60 亿元，2023 年已发行 81.20 亿元、2024 年拟发行 162.20 亿元。剩余资金通过财政统筹安排方式筹集，按照上述方案，项目资金可实现整体平衡。若未来总投资额在动态下发生增加，资金缺口通过财政统筹安排方式解决。

四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

(一) 预期收益

本项目现金流入以配套土地出让净收入和管廊收入为基础，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。

本项目采用“园区建设开发”的模式，由项目实施单位对土地进行改造，达到“净地”条件后，实现土地供应；待随路综合管廊建设完成后，对外出租运营，实现运营收入。债券本金及利息主要通过土地出让收入和管廊收入等方式偿还。

1. 土地出让收入

考虑北京大兴国际机场投入运营后，将逐步拉动各种业态的物业持续发展，临空经济区（北京部分）起步区园区土地价格应趋同于黄村地区或周边地区已上市地块均价。本项目土地出让价格预测采取市场比较法，即在估价对象周边区域内选取一定数量的成交实例，再选取影响土地价格的因素，根据不同因素条件，对选取的成交实例土地价格进行适当的修正，以此估算估价对象的客观合理土地价格的方法。测算结果详见下表。

表 7 项目土地出让收入预测表

单位：亿元

项目	金额
一、土地出让收入（1）	2,611.42
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	915.27
1. 农业土地开发资金	0.77
2. 农田水利建设资金	146.34
3. 教育资金	146.34
4. 廉租住房保障资金	146.34
5. 国有土地收益基金	182.8
6. 轨道交通建设资金	292.68
三、土地出让净收入（3=1-2）	1,696.15

根据各年度征地计划及土地出让情况，各年度土地出让成本如下表所示：

表 8 项目土地出让收入分年度预测表

单位：亿元

序号	年度	土地出让收入	征地相关支出	计提政策性资金
1	2021 年	7.65	4.41	2.16
2	2022 年	14.87	40.98	1.04
3	2023 年	21.98	89.97	1.53
4	2024 年	53.09	66.57	3.72
5	2025 年	79.88	58.01	5.59
6	2026 年	182.81	112.95	12.84
7	2027 年	233.07	123.35	63.25
8	2028 年	238.32	98.96	86.36
9	2029 年	229.33	105.13	78.15
10	2030 年	172.07	75.91	60.89
11	2031 年	276.97	102.04	106.85
12	2032 年	222.97	80.74	86.72
13	2033 年	328.83	73.02	150.92
14	2034 年	549.58	116.03	255.25
15	合计	2,611.42	1,148.07	915.27

2. 管廊收入

(1) 入廊使用费

在确定入廊费时可考虑城市地下综合管廊本体及附属设施的合理建设投资、城市地下综合管廊本体及附属设施建设投资合理回报，根据《永兴河北路地下综合管廊入廊费收费方案》确定的入廊费收费标准，通过对本项目管廊类型与长度进行统计，预计本项目管廊入廊费收入为 24.09 亿元。

(2) 管廊维护管理费

管廊维护管理费可考虑城市地下综合管廊本体及附属设施运行、维护、更新改造等正常成本、城市地下综合管廊运营单位正常管理支出、城市地下综合管廊运营单位合理经营利润，原则上参考当地市政公用行业平均利润率确定。根据《永兴河北路地下综合管廊运行维护收费方案》确定的管

廊维护管理费收费标准和本项目入廊管线类型与长度，测算本项目管廊维护管理费收入金额 10.02 亿元。

管廊收入测算结果表：

表 9 项目管廊收入预测表

单位：亿元

年度	管廊收入			管廊成本			管廊净收入
	入廊费收入	维护费收入	收入小计	日常维护费用	增值税	成本小计	
2021 年	0.77	0.009978	0.78	0.14	0.05	0.19	0.59
2022 年	1.17	0.50	1.67	0.45	0.10	0.55	1.12
2023 年	1.32	0.57	1.88	0.5	0.12	0.62	1.26
2024 年	1.55	0.66	2.21	0.57	0.14	0.71	1.50
2025 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2026 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2027 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2028 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2029 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2030 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2031 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2032 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2033 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.17	0.85	1.91
2034 年	1.93	0.83	2.76	0.68	0.20	0.88	1.88
合计	24.09	10.02	34.11	8.46	2.14	10.60	23.51

(二) 融资成本

1. 本项目调整专项债券整体情况

本项目总投资额约 1,533.30 亿元，按照资金募集计划，2020 年已发行债券 70.00 亿元，期限为 10 年，发行利率 3.08%。2021 年已发行债券 45.00 亿元，第一批发行 40.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.34%；第二批发行 5.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.12%。2022 年已发行债券 141.60 亿元，第一批发行 50.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.94%；第二批发行 20.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.87%；第三批发行 60.00 亿元，发行期限 10 年，

发行利率 2.87%；调整后第四批调增债券 11.60 亿元，期限 7 年，发行利率 2.88%。2023 年第一批发行 27.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 3.02%；第二批发行 23.00 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.96%；第三批发行 31.20 亿元，发行期限 10 年，发行利率 2.70%。后续根据开发进度拟再发行债券 2024 年计划发行 162.20 亿元，预计期限为 10 年，假设债券发行利率为 2.82%预测（以中国债券信息网 2023 年 9 月 4 日，10 年期中国国债五日均线值 2.5712%为基础，上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率为 2.82%）。

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；7 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。预计到期利息累计 145.61 亿元，本息累计 645.61 亿元。总发行 500.00 亿元专项债券拟用于本项目的开发。

应还本付息情况如下：

表 10 项目融资还本付息情况表

单位：亿元

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2020 年	-	70.00	-	70.00	1.08
2021 年	70.00	45.00	-	115.00	2.82
2022 年	115.00	141.60	-	256.60	5.53
2023 年	256.60	81.20	-	337.80	8.92
2024 年	337.80	162.20	-	500.00	12.37
2025 年	500.00	-	-	500.00	14.66
2026 年	500.00	-	-	500.00	14.66
2027 年	500.00	-	-	500.00	14.66
2028 年	500.00	-	-	500.00	14.66
2029 年	500.00	-	11.60	488.40	14.66
2030 年	488.40	-	70.00	418.40	13.25

年度	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2031 年	418.40	-	45.00	373.40	11.50
2032 年	373.40	-	130.00	243.40	8.80
2033 年	243.40	-	81.20	162.20	5.75
2034 年	162.20	-	162.20	-	2.29
合计	-	500.00	500.00	-	145.61

2. 本期专项债券调整情况

为提高专项债券资金使用效率，本次调减专项债券 4.00 亿元。其中，2.50 亿元调增至青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目，1.00 亿元调增至大兴新城西片区安置房项目和 0.50 亿元调增至大兴区黄村镇海子角、辛店村棚户区改造土地开发项目，债券期限均为 10 年，利率 2.70%。本项目调减资金由后续年度发债保障，调整后产生的利息、手续费，均由调增项目负担。建设期间付息由区财政统筹安排。

本项目调减后，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发行专项债券 31.20 亿元，债券发行利率 2.70%，期限 10 年，利息按半年年支付，本金到期一次性偿还。预计债券利息合计 8.42 亿元，预计到期本息累计 39.62 亿元。还本付息情况见下表：

表 11 调减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	假设融资利率	应付利息	还本付息合计
2023	-	31.20	-	31.20	2.70%	0.42	0.42
2024	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2025	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2026	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2027	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2028	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2029	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84

2030	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2031	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2032	31.20	-	-	31.20	2.70%	0.84	0.84
2033	31.20	-	31.20	-	2.70%	0.42	31.62
合计	-	31.20	31.20	-	-	8.42	39.62

（三）项目资金测算平衡表

本项目债券募投项目收益为土地交易和管廊运维产生的现金流入，项目未产生现金流入前需要支付资金利息及费用由区财政局统筹安排。债券存续期内，本项目经营收益总共为 1,719.66 亿元。本项目预计现金流入 3,075.53 亿元，预计现金流出 2,211.39 亿元，需支付的项目债券本金及利息和为 645.61 亿元，本息保障倍数为 1.34 倍，项目经营收益完全能够覆盖专项债券本息。依据当前的市场状况及数据，对未来收益和现金流进行下浮 5%测算，本息覆盖倍数为 1.20 以上，项目收益可以覆盖融资成本。

表 12 项目收益与融资平衡情况

单位：亿元、倍

敏感性分析	敏感性变动比率		
	-5%	0%	5%
一、项目净现金流入（1）	820.93	864.14	907.35
二、债券还本付息额（2）	645.61	645.61	645.61
三、债券本息覆盖率（3=1/2）	1.27	1.34	1.41

（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，预期土地出让收入和管廊收入对应的政府性基金预算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)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、项目控制风险

(一) 土地转用、征收、拆迁风险

本项目实施内容涉及土地转用、征收、拆迁以及对有关民众进行安置，相关土地转用、征收、拆迁等审批手续仍需要办理、完善。在征收、拆迁、安置过程中可能出现项目工期拖延，增加项目投资成本、影响成本及收益的收回时间。

(二) 项目审批、违建、处罚等风险

本项目存在尚未取得有关文件批复或正在审查审批过程当中的情况，后续应该按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定办理并完善相关手续，否则会导致项目可能无法获得有关审批而被责令停建、遭受有关处罚等风险。

(三) 影响项目施工进度或正常建设、运营的风险

1. 项目实施风险。园区建设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。项目建设涉及多个政府部门、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，将会对本项

目的建设进度、现金流产生重大影响。

2. 工期拖延风险。目前，本项目处于在建阶段，将逐步开展进行，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。

3. 安全事故风险。本项目建设的综合管廊主要是隧道工程，这是一种高危险源工程，这类安全事故会导致人员伤亡、设备毁损、群体事件等不良后果。

（四）项目收益风险

本项目的收益主要来自于配套土地出让净收入和管廊收入所产生的经营性现金流入，由于园区项目的建设周期和运营期较长，加上国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，土地价格、管廊运维收费标准等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期。

（五）影响社会稳定的风险

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。

（六）其他有关的主要风险

1. 物价变动、设计及方案的变更等因素导致投资测算不准确从而影响融资平衡结果的风险。

2. 利率变动风险。本次调减专项债券，期限为 10 年，融资利率为 2.70%。在本次拟调减专项债券存续期内和本项目计划发行的其他专项债券存续期内，国际、国内宏观经济

环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目产生一定影响和带来一定的价格风险。

3. 政策变动风险。本项目收益变动风险主要受政府对临空经济区及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策支持，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能对本次拟调减专项债券的还本付息造成不利影响。

六、风险防控措施

（一）未取得文件批复后续应按照相关法律、法规、部门和地方性规章以及规范性文件的规定及时办理并完善相关手续，并及时高效地协调政府及有关部门机关的共识和支持，以落实项目为本。与政府及有关部门、机关、单位等紧密沟通，积极寻求解决途径，将可能存在的政策变动问题及风险带来的不利影响降到最低。

（二）项目主管/实施单位应对项目进行科学评估和论证，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，项目主管/实施单位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，及时进行审计监督，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。

（三）项目主管/实施单位应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。

（四）为防控安全事故风险，项目主管/实施单位将贯彻项目安全管理目标，组织实施安全生产保证体系，在项目实施及运营过程中加强对施工人员的安全教育，采取切实有效的安全措施。

（五）为控制项目收益不及预期的风险，项目主管单位或项目实施单位将加强项目管理，提高工作效率，加快工程进度，通过各种方式确保在建项目按时投入使用，同时积极与政府部门、企业商户进行沟通，尽早确定相关费用标准，尽快产生项目收益。

（六）项目主管/实施单位应合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力，提前做好债券的期限配比、还款计划和资金准备，并做好后续专项债券发行计划的有关准备和工作。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益。同时，按照国办函[2016]88号的要求，切实实施并做好地方政府性债务风险应急处置预案。

（七）本级政府应对专项债券依法承担全部偿还责任，项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。同时，项目主管/实施单位应确保项目的收益用于偿还专项债券本金及利息，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。

七、偿债保障措施

本级政府对专项债券依法承担全部偿还责任。项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券的专项收入及时足额缴入国库，纳入政府性基金预算管理，确保专项债券还本付息资金安全。

项目实施单位应提前筹划债券的偿还计划，保证项目的收益专门用于偿还债券本金及利息，或通过处置可变现资产，银行融资等方法偿还债券。