

2023 年北京市政府专项债券（五期） 青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目专项债券项目募投情况

本次北京市发行的 2023 年北京市政府专项债券（五期），青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目（以下简称“本项目”）发行 2.59 亿元，期限 5 年，利息按年付息，到期后一次性偿还本金。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。2023 年，本项目计划发行政府专项债券共计 18.00 亿元，已发行专项债券 5.41 亿元。

一、项目基本情况

（一）相关规划

1. 项目批复情况

依据北京市规划和国土资源委员会《关于大兴区青云店镇中心镇区棚户区改造项目用地的规划意见》（市规划国土函〔2018〕2477 号），同意本项目利用 DX08-0300-0017、0020 等地块建设镇中心区棚改项目农民安置房。

经大兴区政府《关于授权北京青云祥合建设发展有限公司作为青云店镇中心镇区棚户区改造项目实施主体的批复》（京兴政函〔2017〕299 号）的批复，同意北京青云祥合建设发展有限公司作为青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目实施主体，负责办理项目相关手续，组织实施项目拆迁及建设等相关工作。

依据北京市大兴区人民政府会议纪要《关于青云店镇中

心镇区棚户区改造土地项目有关问题的会议纪要》（京兴政会纪〔2018〕108号），同意项目实施方案。

依据北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116号），批准项目工作内容为进行征地、拆迁工作、安置房和必要的基础设施建设，土地前期开发完成后，经营性用地达到入市交易条件后入市交易。

2. 相关文件

（1）北京市大兴区人民政府《关于授权北京青云祥合建设发展有限公司作为青云店镇中心镇区棚户区改造项目实施主体的批复》（京兴政函〔2017〕299号）；

（2）北京市规划和国土资源委员会《关于大兴区青云店镇中心镇区棚户区改造项目用地的规划意见》（市规划国土函〔2018〕2477号）；

（3）北京市规划和自然资源委员会《关于大兴区青云店镇中心镇区棚户区改造剩余用地的规划意见》（京规自函

〔2018〕613号）；

（4）北京市大兴区人民政府会议纪要《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地项目有关问题的会议纪要》（京兴政会纪〔2018〕108号）；

（5）北京市发展和改革委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕112号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕113号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕114号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕115号）、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目核准的批复》（京发改（核）〔2019〕116号）；

（6）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发D片区项目安置房工程“多规合一”协同平台综合会商意见的函》（京规自（大）综审函〔2020〕0046/0047号）；

（7）北京市规划和自然资源委员会大兴分局《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目道路及配套管线、桥梁工程市政交通基础设施“多规合一”协同意见的函》（京规自基础策划（大）函〔2020〕0076号）。

（8）北京市交通委员会《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目交通影响评价审查意见的函》（京交函

〔2019〕1450号)；

(9)北京市水务局《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目D片区项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2020〕384号)、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目E片区项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2020〕383号)、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目A片区项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2020〕470号)、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目B片区项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2021〕105号)、《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目C片区项目涉水事项论证报告的批复》(京水行许字〔2021〕104号)；

(10)北京市文物研究所《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发D片区项目地下文物保护工作的函》(文研保函〔2021〕241号)；

(11)北京市规划和自然资源委员会大兴分局《建设项目用地预审意见》(2019规自(大)预字0005-0009号)；

(12)北京市规划和自然资源委员会大兴分局《建设项目规划条件》(2019规自(大)调整字0008-0012号)。

(13)北京市考古研究所《关于青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目地下文物保护工作的函》(考古保函〔2022〕240号)

(14)北京市人民政府《关于大兴区2022年度批次建设用地(青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发D片区项目)》

的批复（京证地字〔2022〕68号）、《关于大兴区2022年度批次建设用地（青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发E片区项目）》的批复（京证地字〔2022〕69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. 募投项目情况

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	本期计划发行专项债券规模	项目实施主体
	项目范围	项目面积				
青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目	东至东店新村西边界、旱河，南至 104 国道，西至 104 国道，北至旱河	196.11 公顷	207.02 亿元	149.70 亿元	2.59 亿元	北京青云祥合建设发展有限公司

(1) 项目实施主体基本情况

表 3 北京青云祥合建设发展有限公司情况

名称	北京青云祥合建设发展有限公司
住所	北京市大兴区青云店镇祥云路 2 号
法定代表人	管保权
注册资本	11,428.00 万元
公司类型	其他有限责任公司
统一社会信用代码	91110115MA0053096N
经营范围	许可项目：房地产开发经营。（依法需批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以相关部门批准文件或许可证件为准）一般项目：工程管理服务；物业管理；非居住房地产租赁。（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）（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

棚户区改造和环境整治工作是重大的民生工程、环境工程、安全工程和发展工程。依据《大兴分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》和《亦庄新城规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》，青云店镇规划建设为亦庄新城产业发展功能拓展区，为亦庄新城提供居住生活服务配套，承接部分高科技产业。根据京发改〔2015〕693号文件规定，本项目采用“棚户区改造土地开发项目”的模式。本项目的建设有助于完善公共服务设施和基础设施，将中心镇区打造为集商业、居住和国际交往、综合服务、生态休闲等功能为一体的生态宜居国际小镇。

青云店镇曾是原大兴县政府所在地，随着历史的发展，镇中心区村民住宅房屋集中成片，大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，且现状街道犬牙交错，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施，呈现出典型的“棚户区”形态。随着安全及消防隐患、社会治安等问题日益突出，百姓改造意愿迫切，部分老百姓多次到政府上访要求改善居住条件。因青云店镇中心镇区的改造迫在眉睫，大兴区政府、青云店镇政府提出了对青云店中心区实施棚户区改造的诉求，北京市人民政府于2016年开始连续5年开始将本项目列入棚户区改造和环境整治任务，开始筹划对项目区域实施改造。

本项目于2019年8月启动拆除腾退工作，目前签约率已达到99%，选房工作已同步完成。为确保村民早日回迁，

减少社会不稳定因素，区委、区政府将本项目列入大兴区“折子工程”，2022 年列入北京市保障性住房开竣工项目建设计划。

（3）项目位置

本项目位于大兴区东南部，六环路以南，104 国道东侧。西距大兴新城约 10 公里，北距亦庄新城约 5 公里，南距新航城（北京新机场）约 25 公里。

本项目用地四至为东至东店新村西边界，南至 104 国道，西至 104 国道，北至旱河。

（4）项目开发周期

根据建设内容，本项目开发周期总计划为 10 年，预计 2029 年完成。

（5）项目实施内容

根据《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），通过棚户区改造土地开发，完成项目的土地征收、房屋拆迁、回迁安置房和必要的基础设施建设等工作，在改造完成后，项目用地达到“净地”条件，其经营性用地按照程序入市交易。

本项目用地总面积约 196.11 公顷，分五个片区实施，涉及青云店镇 9 个行政村，约 3822 户，人口 1.4 万人。项目规划总建筑面积约 175.09 万平方米，其中回迁安置房约 75.81 万平方米；配套设施约 14.35 万平方米；经营性用地建筑规模约 84.93 万平方米其中，住宅约 58.80 万平方米，商业约 9.98 万平方米，公建混合住宅约 16.15 万平方米。

（6）项目资金到位情况

本项目总投资额约 207.02 亿元，截至 2023 年 2 月，项目已到位资金 120.37 亿元，其中发行政府专项债券 85.41 亿元，安置房收入 34.96 亿元。

二、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

棚户区改造可以挖掘存量空间、优化城市功能和改善居住环境，亦是供应公共住房的重要渠道之一。

本项目的建设可以有效地解决青云店镇 9 个村村民家庭的住房困难，改善居住环境和居住质量。同时，棚户区改造能够拉动建筑业的发展，促进地区经济增长和增加社会就业的机会。不仅如此，棚户区改造可以大力调整产业结构，加快发展现代服务业，优化产业结构，提高发展质量和效益。

（二）社会效益分析

青云店镇大部分房屋建成年限较长、房屋质量较差，市政基础设施不全，缺乏公共绿化、公共活动场所和其他配套生活设施。

本项目可以提升区域基础设施条件，改善生态环境，推动大兴区东南部高质量发展，深化城乡协同发展；可以优化配置土地资源，促进土地合理利用；可以增加社会就业，促进地区的产业结构调整，有效缓解区域职住平衡，促进区域均衡发展，是重大的保障性安居工程。

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关于本项目的实施方案、立项批复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

本项目总投资包含前期费用、土地征收补偿成本、征收、拆迁补偿成本、安置房建设成本、市政基础设施建设成本、其他费用、债务利息等。

3. 估算总额

本项目总投资约 207.02 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	前期费用	5.22
2	土地征收补偿成本	25.88
3	征收、拆迁补偿成本	101.95
4	安置房建设成本	55.46
5	市政基础设施建设成本	2.72
6	其他费用	1.38
7	债务利息	15.10
合计		207.02

(二) 资金筹措方案

本项目总投资额约 207.02 亿元，项目资金来源包括发行政府专项债券融资 149.70 亿元，财政统筹安排资金 15.42 亿元，安置房收入 41.90 亿元。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等方式解决。建设期间付息由大兴区财政统筹安排。

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销售收入为基础，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

本项目规划经营性土地 17 宗，规划建筑规模 85.35 万平方米（其中二类居住用地建筑规模 61.58 万平方米，综合性商业金融服务用地建筑规模 10.01 万平方米，公建混合住宅用地 13.76 万平方米）。

本项目土地自 2023 年开始出让，预计 2028 年全部出让完成，按目前土地市场测算预计经营性土地出让收入约 224.04 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	R2 二类居住用地		F2 公建混合住宅用地		B4 综合性商业金融服务业用地		收入合计 (亿元)
		面积	单价	面积	单价	面积	单价	
1	2023 年	4.03	3.00	-	-	-	-	12.09
2	2024 年	22.96	3.00	-	-	-	-	68.88
3	2025 年	-	-	3.87	1.78	-	-	6.89
4	2026 年	26.79	3.00	9.89	1.78	-	-	97.97
5	2027 年	-	-	-	-	2.65	1.48	3.92
6	2028 年	7.80	3.00	-	-	7.36	1.48	34.29
	合计	61.58	-	13.76	-	10.01	-	224.04

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 182.32 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）	224.04
二、扣除从土地出让收入中计提的各项资金（2）	41.72
1. 农业土地开发资金	0.04
2. 农田水利建设资金	8.67
3. 教育资金	8.67
4. 廉租住房保障资金	8.67
5. 国有土地收益基金	15.67
三、土地出让净收入（3=1-2）	182.32

2. 安置房销售收入

本项目为棚户区改造项目，安置房建设属于棚户区改造项目的实施内容，位于中心区镇区北侧。

根据大兴区已实施项目的安置房销售价格情况，综合考虑青云店镇的区位条件及项目的实际情况，安置房收入 41.90 亿元。扣除相关税务成本后安置房销售净收入 38.11 亿元。

表 7 安置房销售净收入预测表

单位：亿元

序号	年度	安置房收入	成本	安置房净收入小计
1	2019 年	10.11	0.91	9.2
2	2020 年	8.74	0.79	7.95
3	2021 年	16.00	1.45	14.55
4	2022 年	7.05	0.64	6.41
	合计	41.90	3.79	38.11

（二）融资成本

1. 本项目发行专项债券整体情况

按照项目建设进度及资金募集计划,本项目已于 2019 年发行 2019 年北京市棚改专项债券(九期)-2019 年北京市政府专项债券(二十一期),发行金额 60.00 亿元,期限为 5 年,债券实际发行利率 3.31%,在债券存续期按年支付债券利息,到期一次还本;2022 年发行 2022 年北京市政府专项债券(十七期),调整后发行金额 20.00 亿元,期限为 7 年,债券实际发行利率 2.88%,在债券存续期按年支付债券利息,到期一次还本。2023 年发行 2023 年北京市政府专项债券(二期),发行金额 5.41 亿元,实际发行利率 2.82%,在债券存续期按年支付债券利息,到期一次还本。

根据开发进度,剩余 64.29 亿元预计于 2023 年至 2025 年分期发行。其中 2023 计划发行 12.59 亿元,本期拟发行 2.59 亿元;2024 年拟发行 39.50 亿元;2025 年拟发行 12.20 亿元。

本项目拟发行专项债券合计 149.70 亿元,预计债券本息合计 172.49 亿元。

表 8 项目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	应付利息
2019	-	60.00	-	60.00	-
2020	60.00	-	-	60.00	1.99
2021	60.00	-	-	60.00	1.99
2022	60.00	20.00	-	80.00	1.99
2023	80.00	18.00	-	98.00	2.56
2024	98.00	39.50	60.00	77.50	3.09
2025	77.50	12.20	-	89.70	2.28
2026	89.70	-	12.20	77.50	2.58

年度	期初本金余额	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	应付利息
2027	77.50	-	-	77.50	2.28
2028	77.50	-	18.00	59.50	2.28
2029	59.50	-	59.50	-	1.75
合计	-	149.70	149.70	-	22.79

2. 本期发行专项债券情况

本项目本期发行专项债券 2.59 亿元，假设债券发行利率 2.98%（以中国债券信息网 2023 年 2 月 24 日，5 年期中国国债五日均线值 2.7309%为基础，上浮 25BP，作为假设依据，假设债券发行利率为 2.98%），期限 5 年，债券存续期内按年支付利息，到期一次还本。预计到期本息累计 2.99 亿元。本次专项债券重点用于安置房工程建设及相关成本等方面。

表 9 本期专项债券融资还本付息情况表

单位：亿元

年度	期初本金余额	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		2.59		2.59	2.98%		0
2024	2.59			2.59	2.98%	0.08	0.08
2025	2.59			2.59	2.98%	0.08	0.08
2026	2.59			2.59	2.98%	0.08	0.08
2027	2.59			2.59	2.98%	0.08	0.08
2028	2.59		2.59	0	2.98%	0.08	2.67
合计	-	2.59	2.59	-	-	0.40	2.99

（三）项目收益覆盖本息情况

债券存续期内，本息保障倍数为 1.28 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-5%范围内变动的情况下，专项债券本息资金覆盖率仍然 > 1.21 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%
项目净现金流入（亿元）	209.41	220.43	231.45
债券还本付息额（亿元）	172.49	172.49	172.49
债券本息覆盖率	1.21	1.28	1.34

（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，本次评价的青云店镇中心镇区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，安置房收入属于其他专项收入，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)所出具《2023 年北京市政府专项债券（五期）青云店镇中心镇区棚户区改造土地开发项目收益与融资自求平衡专项评价报告》，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，本项目处于在建阶段，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. 利率变动风险及应时措施

2023 年申请发行的 5 年期专项债券年利率按照 2.98% 估算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，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的财务成本产生一定影响。

项目实施主体合理安排债券发行金额和债券期限，按照资金获取能力做好债券的期限配比、还款计划和资金准备。加强资金的绩效管理，充分盘活资金，提高资金使用效益，用资金使用效率提高的收益对冲利率波动可能造成的损失。

2. 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，项目收益预测、投资支出预测、成本预测等分析，本项目在发债周期内，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。

