

# 2023 年北京市政府专项债券（四期）

## 大兴新城西片区安置房项目

### 专项债券项目募投情况

本次北京发行的2023年北京市政府专项债券（四期），大兴新城西片区安置房项目（以下简称“本项目”）发行12.66亿元，期限3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35.00亿元，已发行专项债券4.34亿元。

#### 一、项目基本情况

##### （一）相关规划

##### 1. 项目批复情况

根据《北京城市总体规划（2016-2035年）》和《大兴分区规划2017-2035（国土空间规划）》以及《大兴新城西片区控制性详细规划》，西片区将被打造成为大兴新城综合服务、高端产业及科技创新型人才聚集的生态宜居之所、活力四射的品质城区。

为落实规划相关要求，配合城区人口疏解，西片区规划范围内前辛庄村、后辛庄村、宋庄村、西芦城村、东芦城村、鹅房村六个现状村庄需整体搬迁安置，同时为推进首都医科大学新校区实施，需将首都医科大学新校区和生物医药基地北扩区占用的周村和太福庄两个现状村庄与西片区六个村庄统一在西片区起步区内进行安置。

经北京市发展和改革委员会批准同意，并下发了关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区、南区项目[以下合称“大兴新城西片区安置房项目”]核准的批复，同意北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司建设大兴新城西片区安置房项目。通过上述项目的实施将有利于加快西片区等重点区域开发，构建高品质新城，对落实大兴区城市战略定位、承接中心城区功能等具有重要意义。

## 2. 相关文件

《大兴新城西片区控制性详细规划》；

《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2021]0031号）；

《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目“多规合一”协同平台初审意见的函》（京规自（大）初审函[2022]0002号）；

《建设项目用地预审和选址意见书》（2022规自〔大〕预选字0008、0012号）、《北京市规划和自然资源委员会大兴分局建设项目选址意见书附件》；

《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）北区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕53号）；

《关于大兴新城西片区起步区（八村安置房）南区项目核准的批复》（京发改（核）〔2022〕90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 42.70 公里，东西宽 45.00 公里，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。截至 2021 年底，区内下辖建制镇 14 个，街道办事处 6 个，全区常住人口 199.30 万人。

近年来大兴区经济总量始终保持快速、稳定的增长势头。地区生产总值从 2016 年的 510.20 亿元增加到 2021 年的 1461.80 亿元，2021 年按可比价格计算，比上年增长 56.40%，增速全市第一。2021 年城乡居民可支配收入增至 53454 元，比上年增长 8.60%，大兴区城镇登记失业率 3.04%，新就业参保人数 4.47 万人近年来，大兴区秉承高质量发展理念，为大兴经济的聚集增效与稳定发展奠定基础。

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，连续三年突破百亿；一般公共预算支出 179.48 亿元、206.04 亿元、239 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
一般公共预算支出	179.48	206.04	239
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：万平方米、亿元

项目名称	规划面积	总投资	计划发行债券规模	截止到 2022 年已发行专项债券规模	2023 年拟发行专项债券规模	项目实施单位
大兴新城西片区安置房项目	96.53	105.74	99.27	25.00	35.00（已发行 4.34，本次申请发行 12.66）	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司

(1) 项目实施单位资格

表 3 北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司情况

名称	北京市大兴城镇建设综合开发集团有限公司
统一社会信用代码	91110000102845987Y
住所	北京市大兴区黄村镇清源路 11 号综合办公楼
法定代表人	侯志伟
注册资本	77000 万人民币
成立日期	1994 年 06 月 30 日
公司类型	有限责任公司(法人独资)
经营范围	房地产开发及商品房销售；销售钢材、建筑材料、机械电器设备；家具、炊事饮食机械、日用杂品、五金交电、百货、装饰材料；物业管理（含写字间出租）；承办家俱市场。（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) 项目背景

根据《大兴分区规划 2017-2035（国土空间规划）》以及《大兴新城西片区控制性详细规划》，西片区将被打造成为大兴新城综合配套服务、高端产业及科技创新型人才聚集



的生态宜居之所、活力四射的品质城区。根据分区规划，大兴新城西片区以新建区为主，总用地面积约 13.40 平方公里，重点落实大兴区城市战略定位、承接中心城区功能。

依据西片区总体发展定位与目标，该区域未来将建成包括居住、商业商务、综合型混合、文化教育以及更新弹性调控 5 个分区。西片区规划控制数据如下：

表 4：大兴新城西片区控制性详细规划控规指标

1. 常住人口规模	约 10 万人
2. 就业人数	约 3.8 万人
3. 总建设用地面积	13.40 平方公里
其中：3.1 居住用地	3.05 平方公里
3.2 配套设施用地	2.55 平方公里
3.3 绿地水域用地	2.30 平方公里
3.4 产业用地	1.04 平方公里
4. 建筑规模	1120 万平方米

同时依据大兴区十四五规划，加快新城西片区等重点区域开发，构建高品质新城，有序实施村庄搬迁及安置房建设；加快生物医药基地扩区实施；推动首都医科大学、研究型医院和科学研究中心落地确定为全区建设领域重点任务。根据上述任务，区部署将首都医科大学新校区和生物医药基地北扩区占用的两个现状村庄（周村和太福庄）与新片区涉及村庄统一进行安置。

大兴城建秉承落实“整体规划、分期实施，安置先行、上市优先”的新城西片区建设执行理念，为有序推动城镇化进程，探索创新实施模式，优先满足保障八个行政村村民回迁安置需求，加速提升大兴新城西片区建设开发进程，大兴新城西片区安置房项目被立项实施。

(3) 项目位置

本项目位于大兴区黄村镇，其中北区部分具体四至范围为：北至永源路南红线，西至文庆街道路西红线及相邻已拨用地，南至春芳南路道路南红线，东至芦兴北大街道西红线及规划建设用地西红线，总用地 43.41 公顷。南区部分具体四至范围为：北至永清路、广永北路，南至芳泽东路，西至英培街，东至万嘉街、文庆街。总用地 53.12 公顷。

(4) 项目开发周期

本项目开发周期自2022年到2024年底，具体实施计划安排如下：

2022年完成全部征地工作。征地拆迁阶段同步启动项目前期手续办理、土地征地等工作。征地拆迁工作完成后，正式启动市政基础设施和安置房建设工作，计划2024年底完成全部完成安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、环境设施、市政基础设施的建设工作，具体开发建设计划情况参见下表：

表5：大兴新城西片区安置房项目建设计划

开发周期	2022年				2023年				2024年			
	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度	1季度	2季度	3季度	4季度
前期工作												
征地拆迁工作												
安置房建设												
幼儿园建设												
社会综合服务设施建设												
市政基础设施建设												

(5) 项目实施内容

本项目为大兴新城西片区安置房项目，建设内容主要包



括征地、拆迁、市政基础设施建设，并进行安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、环境设施等其他设施建设。具体内容参见下表：

表 6：大兴新城西片区安置房项目征地内容

单位：万平方米

内容对象	用地地类		南区部分	北区部分
集体土地	农用地	耕地	0.19	7.61
		林地	23.38	4.02
		其他	0.92	14.26
		小计	24.48	23.16
	建设用地		28.08	15.58
	未利用地		0.01	2.46

表 7：大兴新城西片区安置房项目拆迁内容

单位：万平方米、棵

项目内容	内容对象	南区部分	北区部分
拆迁	集体非住宅房屋	60.6	14.31
	铁路用地	0.55	23.49
	树木伐移	9317	1203

表 8：大兴新城西片区安置房项目基础设施建设内容

项目内容	南区部分	北区部分
市政基础设施	城市支路（英培街、万嘉街、芬华巷、芳泽东路）和随路敷设的各类市政管线。	城市支路（春芳北路、春芳南路）和随路敷设的各类市政管线

表 9：大兴新城西片区安置房项目其他设施建设内容

单位：平方米

项目内容	内容对象	南区部分	北区部分
其他设施建设	安置房	501512	553007.75
	社会停车场	12400	9200
	社会综合服务设施	6120	6000
	幼儿园	5440	5440
	小学	26400	0

	环境设施	480	520
	体育设施建设	3060	0

### （6）项目资金到位情况

本项目总投资额约 105.74 亿元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预期分期发行，2022 年已发行 25.00 亿元，2023 年计划发行 35.00 亿元 3 年期，已到位资金 4.34 亿元，本此拟发行 12.66 亿元。主要用于项目建安工程费及相关二类费支出，后续预计发行 30.00 亿元以及 9.27 亿元，发行金额总计 99.27 亿元。

### 3. 项目进展

在区政府及相关委办单位的大力支持下，项目已取得南、北区“多规合一”初审及会商意见、用地预审及选址意见书、项目核准批复、规划许可证、施工许可证；完成考古、土壤污染调查、地勘工作及设计、勘察、施工、监理招标。

完成安置房南、北区项目配套市政道路及管线工程“多规合一”协同意见的函。施工现场已完成临时设施方案设计、施工现场及生活区场地移交等准备工作；完成西片区重点项目联合指挥部建设，具备联合办公条件，为西片区安置房项目后续顺利建设奠定基础。

## 二、经济社会效益分析

### （一）经济效益分析

根据规划，大兴新城西片区将被打造成为大兴新城综合配套服务、高端产业及科技创新型人才聚集的生态宜居之所、活力四射的品质城区。

新城西片区安置房项目不属于追求利润的房地产开发



项目，其主要是为了有效的解决周边中低收入住房困难家庭，改善城市低收入居民的居住条件，加快建设保障性安居工程，这对于改善民生、促进社会和谐稳定具有重要意义。

新城西片区安置房项目的开发，在提高城市整体环境功能、改善交通和市政基础设施、改善居民居住条件的同时，提高了土地的价值、改善该地区的环境面貌，在一定程度上促进地区经济的发展，具有深远的社会经济效应。

根据项目收益与融资平衡测算，新城西片区安置房项目净收入能够有效覆盖包括安置房项目在内的开发建设支出以及税费成本，项目执行本身具备一定经济效益。

## （二）社会效益分析

大兴新城西片区项目目前所在区域范围内人口密度大、房屋建筑标准低、生活环境脏乱差、基础设施配套不齐全、交通不便利、治安和消防隐患大，已经成为社会发展的不稳定因素，极不符合首都城市功能定位，亟需升级改造，一定程度上该地区的整治工作已经迫在眉睫。

1. 大兴新城西片区安置房项目的实施可以实现土地合理利用，优化和整合土地资源，节约土地使用，提升土地价值，满足本地区经济发展和城市建设用地的要求。

2. 安置房项目的建设将有效促进区域消费。大兴新城西片区安置房项目的实施建设势必将带动周边建筑、钢材、水泥等相关行业市场需求；更重要的是，将解决中低收入群体住房困难，使他们从房贷重压中解脱出来，拿出原本计划用于买房的那部分积蓄，改善生活，提高当前生活质量，从而

有力刺激消费。

3. 安置房项目建设将同时改善投资环境，促进当地经济发展。不仅解决广大中低收入者的居住问题，还能进一步改善投资环境，安置房建设以及其他方面的大力度民生投入，将推动当地形成良好的社会生态，推动当地经济社会又好又快发展。

4. 安置房项目的建设将完善住房供应体系。项目区将形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈，良好的居住生活环境、快捷方便的交通、适度的商业规模、合理的规划布局以及健全的配套功能有助于提高区域成熟度，促进居住、休闲、养老、教育、娱乐等公共服务设施的集合；本项目的建设将满足租户较高的物质文化需求。

5. 城市化是我国社会现代化的关键命题，城市化中最大挑战之一就是住房问题。广大中间收入群体最大的生活成本差别就是在住房成本。这个问题解决不好，会给社会稳定和经济的可持续发展带来很大隐患。这些人口不仅平均的住房支付能力差，而且流动性大，收入变动也快。加大安置房的供应力度，可以大大降低生活成本，增强其安全感和幸福感，持久保持城市竞争力。

6. 项目的建设符合大兴经济发展和整体规划的要求，形成优势带动产业发展，能够满足政府的社会目标，对于加快大兴区发展起到推动作用，项目建成后具有一定的辐射能力，可以形成区域优势，对整个地区的良性发展有着一定的意义。

7. 优化建设结构，改善环境，实现了经济、社会和环境



效益的统一，将促进大兴区的发展。

### 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

本项目总投资包含以建设安置房为目的的征地补偿费、拆迁补偿费、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、小学、环境设施、体育设施工程费、市政基础设施工程费等费用性支出等。

##### 3. 估算总额

本项目总投资额约 105.74 亿元，总投资构成情况见下表：

表 10 项目总投资估算表

单位：万元

序号	项目名称	金额	其中：南区部分	北区部分
一	征地补偿费	91736	47207	44529
二	拆迁补偿费	170074	137858	32216
三	安置房、社会停车场、社会综合服务设施、幼儿园、小学、环境设施、体育设施工程费	621892	306000	315892
四	市政基础设施工程费	17284	10924	6360
五	其他费	49554	24100	25454
六	预备费	56030	33197	22833
七	建设期利息	50781	30902	19879
八	总投资	1057351	590188	467163

## （二）资金筹措方案

本项目总投资额约 105.74 亿元，项目资金来源为政府专项债券以及区级财政统筹，其中专项债券筹集资金 99.27 亿元，根据专项债发行计划，专项债券预计分期发行，2022 年已发行债券 25 亿元；2023 年计划发行 35 亿元 3 年期，已到位资金 4.34 亿元，本此拟发行 12.66 亿元；后续每期发行金额分别为 2024 年 30 亿元、2025 年 9.27 亿元，区级财政统筹资金 6.47 亿元。

## 四、项目预期收益、成本及融资平衡情况

### （一）预期收益

本项目收益来源主要为安置房建成后向安置对象销售净收入，其中安置房的销售单价由大兴区政府结合项目总成本、安置房规划建设规模以及项目周边房地产市场水平进行确定，安置房销售价格暂定为 13330 元/平方米。根据西片区项目周边目前在售以及相应区域二手房价格取值，通过对比现阶段西片区项目周边商业以及住宅销售价格，上述安置房销售定价估值较为合理，具体取值信息如下：

表 11 项目收益测算对标项目交易明细表

单位：元/平方米

项目名称	项目位置	项目性质	项目单价	项目建成时间	备注
熙悦宸著	西红门地区	住宅	64400	-	在售
橡树湾	西红门地区	住宅	62000	-	在售
中铁兴创·逸境	清源地区	住宅	53000	-	在售
德贤华府	生物医药基地	住宅	53000	-	在售
中骏金辉未来云城	生物医药基地	住宅	54000	-	在售
金地悦风华	高米店地区	住宅	55016	2020 年	二手房
金地江山风华	清源地区	住宅	55000	2021 年	二手房



项目名称	项目位置	项目性质	项目单价	项目建成时间	备注
招商雍和府	清源地区	住宅	55800	2021 年	二手房
宏大中园	西红门地区	住宅	37981	2006 年	二手房
月桂庄园	西红门地区	住宅	48081	2003 年	二手房
鸿坤理想城	西红门地区	住宅	52800	2008 年	二手房
旭辉御府	清源地区	住宅	53389	2012 年	二手房
彩虹新城	清源地区	住宅	57802	2008 年	二手房
丽园 C 区	清源地区	住宅	43502	2009 年	二手房
东亚马赛公馆	清源地区	住宅	46639	2012 年	二手房
清澄名苑	黄村地区	住宅	48821	2004 年	二手房
金融街·融汇	大兴生物医药基地	住宅	42425	2012 年	二手房
龙湖·时代天街	大兴生物医药基地	住宅	37977	2011 年	二手房

根据上述测算标准，结合销售收入根据房屋交付时点回款 95%、质保期结束回款 5%保守测算，大兴新城西片区安置房项目计划发行债券存续期内安置房收入预计可实现 140.57 亿元，扣除增值税及附加等税收支出，安置房净收入可实现 133.54 亿元，具体测算过程见表 12。

## （二）融资成本

### 1. 本项目专项债券整体情况

本项目总投资额约 105.74 亿元，项目资金来源为政府专项债券以及区财政统筹，其中专项债券预计分期发行，按照资金募集计划，2022 年已发行 25 亿元，其中 20 亿元发行 3 年期，实际发行利率 2.61%；5 亿元 7 年期，利率 2.88%。2023 年计划发行 35 亿元 3 年期，已发行 4.34 亿元，3 年期，利率 2.64%；剩余 30.66 亿元，3 年期，测算利率 2.80%，其中本此拟发行 12.66 亿元。

表 12 项目实施收益测算明细表

单位：万元、平方米

收支方向	组成类别	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年
收入	专项债资金	本金流入	250,000.00	350,000.00	300,000.00	92,700.00	0.00	0.00	0.00
		第 1 期	200,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		第 2 期	50,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		第 3 期-1	0.00	43,400.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		第 3 期-2	0.00	306,600.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
	安置房销售	第 4 期	0.00	0.00	300,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		第 5 期	0.00	0.00	0.00	92,700.00	0.00	0.00	0.00
		销售面积	0.00	0.00	0.00	530,142.00	0.00	0.00	1,054,519.75
		销售收入	0.00	0.00	0.00	671,345.32	0.00	0.00	70,283.74
		减：增值税以及附加	0.00	0.00	0.00	33,567.27	0.00	0.00	3,514.19
支出	现金流入量	销售净收益	0.00	0.00	0.00	637,778.06	0.00	0.00	66,769.55
		利息支出	250,000.00	350,000.00	300,000.00	730,478.06	0.00	0.00	66,769.55
		第 1 期	0.00	6,660.00	16,399.14	23,856.84	1,440.00	1,440.00	1,440.00
		第 2 期	0.00	5,220.00	5,220.00	5,220.00	0.00	0.00	0.00
		第 3 期-1	0.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00	1,440.00
	专项债资金	第 3 期-2	0.00	0.00	1,145.76	1,145.76	0.00	0.00	0.00
		第 4 期	0.00	0.00	8,593.38	8,593.38	0.00	0.00	0.00
		第 5 期	0.00	0.00	0.00	7,457.70	0.00	0.00	0.00
		本金支出	0.00	0.00	0.00	0.00	2,304.43	0.00	0.00
		第 1 期	0.00	0.00	0.00	500,000.00	0.00	0.00	50,000.00
安安置房建设支出	专项债资金	第 2 期	0.00	0.00	0.00	200,000.00	0.00	0.00	0.00
		第 3 期-1	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	50,000.00
		第 3 期-2	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		第 4 期	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
		第 5 期	0.00	0.00	0.00	300,000.00	0.00	0.00	0.00
	现金流出量	-	250,000.00	350,000.00	300,000.00	92,700.00	0.00	0.00	0.00
		现金流出量	250,000.00	356,660.00	316,399.14	616,556.84	1,440.00	1,440.00	51,440.00
		现金净流量	0.00	(6,660.00)	(16,399.14)	113,921.21	(1,440.00)	(1,440.00)	15,329.55



后续根据开发进度拟再发行债券 39.27 亿元，每期发行金额分别为 2024 年 30 亿元 1 年期、2025 年 9.27 亿元 1 年期，假设上述债券计划发行利率为分别为 2.49%、2.49%（分别以中国债券信息网 2023 年 2 月 24 日统计发布的 3 年期、1 年期中国国债五日均线值 2.5528%、2.2359%为基础，分别上浮 25BP 作为假设依据，假设债券发行利率分别为 3 年期 2.80%、1 年期 2.49%），利息按年支付，本金到期一次性偿还，大兴新城西片区安置房项目预计到期利息累计 6.47 亿元，本息累计 105.74 亿元，其中包括本期债券在内的大兴新城西片区安置房项目发行债券本金资金将全部用于项目建设支出，项目无收入期间付息及费用承担在内的专项债券应付利息由大兴区财政统筹安排，应还本付息情况如下：

表 13 项目融资还本付息情况表

单位：亿元

年份	年初本金	本年发行本金	本年偿还本金	年末本金	应付利息
2022 年	0	25	0	25	0.00
2023 年	25	35	0	60	0.67
2024 年	60	30	0	90	1.64
2025 年	90	9.27	50	49.27	2.39
2026 年	49.27	0	44.27	5	1.25
2027 年	5	0	0	5	0.14
2028 年	5	0	0	5	0.14
2029 年	5	0	5	0	0.14

### （三）项目资金测算平衡表

本项目收益来源为大兴新城西片区安置房项目计划发行债券存续期内安置房净收入，大兴新城西片区安置房项目计划发行债券存续期内安置房净收入可实现 133.54 亿元，对应项目整体专项债券融资本息支出 105.74 亿元，项目整体

偿债资金覆盖倍数 1.26 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。

整体而言，大兴新城西片区安置房项目还本付息资金充足，能够满足资金筹措充足性要求。

表 14 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%
可用于还本付息的净现金流入(亿元)	126.86	133.54	140.22
债券还本付息额(亿元)	105.74	105.74	105.74
债券本息覆盖率	1.20	1.26	1.33

根据本项目收益与融资自求平衡的压力测试结果，当可用于还本付息的净现金流入为影响债券还本付息的因素在±5%范围变动的情况下，专项债券本息覆盖倍数仍然大于 1.20，还本付息资金具有稳定性与风险抵抗能力。

五、项目风险控制

(一) 影响项目的风险

1. 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。

2. 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。安置房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、新冠疫情防控、临时停水、停电、交通中断等。

（3）安全事故风险。本项目建设过程中存在高空作业施工需求，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。

### 3. 项目收益风险

本项目的收益主要来自于安置房净收入，受项目建设成本控制、国家政策法规、行业和市场等其他因素的影响，安置房销售单价以及销售进度等具有较大的不确定性，可能导致项目收益不及预期。

### 4. 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。

### 5. 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。在本次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大兴新城西片区土地整理开发以及其涉及的产业、行业等在财政、税收等方面的相关政策导向影响，若政府调整或改变现有的支持政策，将有可能会对本次调增专项债券的还本付息造成不利影响。

## (二) 风险防控措施

1. 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。

2. 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，并做好新冠疫情防控以及各类停水停电等的应急预



案。

3. 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。

4. 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。

5. 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。

6. 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。

### （三）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。

## 六、总体结论

本项目已由中兴财光华会计师事务所（特殊普通合伙）出具《2023年北京市政府专项债券（四期）大兴新城西片区安置房项目收益与融资自求平衡专项评估咨询报告》[中兴财光华咨字（2023）第11000X号]，该报告评估显示大兴新城西片区安置房项目不能偿还的风险较低，在发债周期内能够实现项目收益和融资的自求平衡。

综上所述，在项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，大兴新城西片区安置房项目，预期安置房净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。