

项目名称		宝山村棚户区改造项目									
项目类型（一级）		棚户区改造									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		4.0000									
其中:用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）		0.0000									
项目简要描述		宝山村位于海淀区四季青镇西南部，与石景山区交界处，东至101铁路，南至西郊砂石场，西临西五环路，北接永定河引水渠，项目工作主要包括地上物腾退、征地、安置房建设、基础设施建设、实现经营性用地上市交易等。腾退涉及涉及廖公庄、什坊院、龚村3个自然村，共需腾退宅基地面积25.68公顷，项目共涉及腾退2491户和161套，需安置的人口为6231人。根据项目建设规划，合计棚改地块征地629.51亩、农业用地征地1840亩，安置房及配套设施建筑面积约45.84万平方米，供应地块位于田村路两侧，共涉及22.49公顷土地入市交易，其中居住用地18.20公顷，教育科研用地4.29公顷。									
项目建设期		2017年到2025年									
项目运营期		2024年到2029年									
本项目拟的发行债券期限		5年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		220.3682									
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		145.3682									
专项债券融资（亿元）		75.0000									
其他债务融资（亿元）		0.0000									
项目分年融资计划（亿元）											
	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后		
专项债券融资	7.0000	7.0000	11.0000	8.0000	42.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
其他债务融资	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
债券存续期内总收益（亿元）			222.7484								
债券存续期内分年收益（亿元）											
2019年及以前	0.0000	2020年	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	17.7822
2025年	8.4200	2026年	25.9078	2027年	35.2111	2028年	41.6881	2029年	93.7392	2030年	0.0000
2031年	0.0000	2032年	0.0000	2033年	0.0000	2034年	0.0000	2035年	0.0000	2036年	0.0000
2037年	0.0000	2038年	0.0000	2039年	0.0000	2040年	0.0000	2041年	0.0000	2042年	0.0000
2043年	0.0000	2044年	0.0000	2045年	0.0000	2046年	0.0000	2047年	0.0000	2048年	0.0000
2049年	0.0000	2050年	0.0000	2051年	0.0000	2052年	0.0000	2053年	0.0000	2054年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资			1.01								
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）			82.8121	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						2.69	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）			75.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						2.97	
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）			82.8121	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						2.69	
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）			75.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						2.97	

项目收益预测依据

根据北京市规划和自然资源委员会和中国土地市场网土地出让结果数据显示，一是参考2021年3月31日北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造B-1北地块R2二类居住用地，出让价格约为11.17万元/㎡，容积率为1.62。B-1南地块R2二类居住用地，出让价格约为10.88万元/㎡，容积率为1.58。二是参考2023年6月14日北京市海淀区双新村棚户区改造项目2603-003-1地块R2二类居住用地，出让价格约为10.73万元/㎡。三是根据北京市规划和自然资源委员会土地出让结果数据，2021年10月26日，北京市海淀区西北旺镇永丰产业基地（新）HD00-0403-024地块F3其他类多功能用地国有建设用地使用权出让公告，土地出让价格约为4.57万元/㎡，容积率不超过2.2。基于项目的具体情况，考虑未来几年的土地增值情况，出于谨慎性角度，本项收入定价为住宅用地出让价格120,000.00元/㎡，教育科研用地出让价格20,000.00元/㎡。

