

项目名称		房山区琉璃河镇中心区泗城等5村棚户区改造和环境整治项目									
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）		7.4800									
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		本项目位于房山区琉璃河镇中心区，分为六个片区同步实施，涉及泗城、刘李店、二街、三街、李庄（部分）5个村及燕疏公司、窗纱厂等国有单位。项目东至京港澳高速，南至规划南环路，西至规划京保公路新线，北至规划岳窑路。项目规划总用地面积174.91公顷，建设用地总面积122.34公顷（其中安置房建设用地26.89公顷、出让地块建设用地总面积74.87公顷，非经营用地20.58公顷），代征地52.57公顷。									
项目建设期		2018年到2026年									
项目运营期		2024年到2027年									
本项目拟的发行债券期限		3年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		104.5500									
其中：不含专项债券的项目资金（亿元）		21.5500									
专项债券融资（亿元）		83.0000									
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		19.7200	0.0000	1.2300	10.6000	30.0000	21.4500	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）				145.6600							
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	0.6400
2025年	7.7500	2026年	137.2700	2027年	0.0000	2028年	0.0000	2029年	0.0000	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				1.39							
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）				89.3200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.63
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）				83.0000	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.75
债券存续期内项目总地方债券融资本息（亿元）				89.3200	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本息						1.63
债券存续期内项目总地方债券融资本金（亿元）				83.0000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债券融资本金						1.75

项目收益预测依据

1、销售产生的现金流入：

房山区琉璃河镇中心区涸城等5村棚户区改造和环境整治项目整体配建回迁安置房44.58万平方米，根据该项目拆迁补偿和定向安置实施方案（回迁安置房销售价格按阶梯方案，基础价格为2,000.00元/平方米），本项目暂按销售价格为2,000.00元/平方米测算，棚销售收入为8.88亿元，商业配套及车位销售收入为0.84亿元，可用于自平衡的收益为9.72亿元。

2、土地出让产生的净现金流入：

根据近期土地市场情况及项目出让周边土地价格，假设项目各年入市土地于当年出让完成，本项目土地出让总收入135.94亿元，其中2025年土地出让收入7.75亿元，2026年土地出让收入128.19亿元。

3、政府预留基金扣除项预计

根据《房山区琉璃河镇中心区涸城等5村棚户区改造土地开发项目实施方案》，琉璃河地区2024-2025年入市住宅用地政府土地收益为2200元/㎡，商办用地为1100元/㎡。政府土地收益总额23.94亿元。