

项目名称		海淀区四季青镇西郊牧场周边及沿线（西山片区）城中村改造项目									
项目类型（一级）		保障性安居工程									
项目类型（二级）		城中村改造									
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		8.2200									
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）		1.6400									
项目简要描述		本项目位于海淀区四季青镇中西部，属于第一道绿隔地区，按照一绿整治收尾任务的实际工作范围划定规划西山片区范围。本次西山片区范围为，北至杏石口路，西至巨山路，南至引渠北路，东至旱河路。总用地面积约146.28公顷。依据项目实施单位入户清登、调查及签约数据，本次城中村改造项目涉及宅基地居民3067人，其中东平庄村587、西平庄村1323、南平庄村1157人。根据项目建设方案，回迁安置用地14.4公顷，建筑面积23.79万平方米。平衡资金用地10.48公顷，建筑面积18.26万平方米。其中住宅用地7.74公顷，建筑面积12.78万平方米；产业用地2.74公顷，建筑面积5.48万平方米。集体产业自持用地11.43公顷，建筑面积16万平方米。三大设施用地7.87公顷，其中独立占地6.54万平方米。									
项目建设期		2023年至2027年									
项目运营期		2027年至2027年									
本项目本次拟发行债券期限（年）		5年									
债券存续期内项目总投资（亿元）		107.9900									
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）		37.0700									
专项债券融资（亿元）		52.5000									
其他债务融资（亿元）		18.4200									
项目分年融资计划（亿元）											
	2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后		
专项债券融资	0.0000	0.0000	20.2600	10.0600	3.8000	18.3800	0.0000	0.0000	0.0000		
其他债务融资	0.0000	0.0000	9.4700	8.9500	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000		
债券存续期内项目总投资（亿元）			93.9897								
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	0.0000	2021年	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000
2026年	0.0000	2027年	93.9897	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	0.0000	2055年及以后	0.0000
债券存续期内项目总收益/项目总投资					0.87						
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）					77.2533	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息					1.22
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）					70.9200	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金					1.33
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）					57.0800	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息					1.65
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）					52.5000	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金					1.79
项目收益预测依据					居住用地，剩余法和市场法均是立足于市场价格，剩余法是住宅市场价格折算的地价水平，市场法是招拍挂市场的地价水平。从结果来看，两者价格水平相近。办公研发用地，收益法和市场测算结果相近。结合现行政策，参考周边成交案例，居住用地上市收入单价以85,000元/平方米进行预估。办公研发、产业用地上市收入单价以25,000元/平方米进行预估。本项目预计上市时间为2027年。						