项目名称	海淀区四季青镇西郊机场周边及沿线（西冉、田村、常青片区）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）	6.9100
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）	0.0000
项目简要描述	西冉片区的主导功能以居住、公共服务功能为主，主要落实回迁安置、居住、三大设施等功能；产业功能为辅，主要落实集体产业园区。回迁安置用地总用地面积约13.05公顷，总建筑规模约21.56万平方米。资金平衡用地总用地面积约6.93公顷，总建筑规模约11.08万平方米。独立占地三大设施建筑规模约10.49万平方米。社区服务综合体建筑规模约3.19万平方米。镇域统筹指标建筑规模约14.67万平方米。田村、常青片区的主导功能居住、公共服务功能为主，为三村成本提供资金平衡用地，落实三大设施短板补充，提供主动留白用地预留集体产业空间。资金平衡用地总用地面积约6.9公顷，总建筑规模约15.19万平方米。独立占地三大设施建筑规模约8.04万平方米。
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）	3年
债券存续期内项目总投资（亿元）	200.9335
其中：不含专项债券的项目资本金（亿元）	108.7706
专项债券融资（亿元）	69.0541
其他债务融资（亿元）	23.1088

项目分年融资计划（亿元）

	2023年及以前	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年及以后
专项债券融资	0.0000	24.5600	5.4400	6.9100	32.1441	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000
其他债务融资	0.0000	9.6488	13.4600	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000	0.0000

债券存续期内项目总收益（亿元）						**171.3466**				
债券存续期内项目分年收益（亿元）										
2021年及以前	0.0000	2022年	0.0000	2023年	0.0000	2024年	0.0000	2025年	0.0000	2026年	72.7394
2027年	98.6072	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	0.0000	2056年及以后	0.0000

债券存续期内项目总收益/项目总投资	**0.85**		
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	97.4090	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.76
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	92.1629	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.86
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	72.0098	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	2.38
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	69.0541	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	2.48

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，居住用地土市收入单价以85000元/平方米进行预估。