

2026 年第三批上海市政府专项债券

吴淞创新城宝武集团

剩余 4 平方公里（不锈钢区域）地块

土地储备项目实施方案

上海市宝山区规划和
自然资源局



上海市宝山区土地储备
中心



上海市宝山区财政局



2026 年 07 月

目 录

一、区域概况	1
(一)宝山区基本情况	1
(二)宝山区政府性基金收支基本情况	2
二、项目实施方案	3
(一)项目情况	3
1、项目基本情况	3
2、项目主管部门及实施单位情况	3
3、项目建设内容	6
4、项目建设总投资	7
5、项目批复文件	7
6、项目开工和预计竣工时间	7
7、项目的合法性审核	8
8、事前绩效评估	8
9、经济社会效益分析	12
(二)项目资金平衡方案	13
1、项目资金投入情况	13
2、专项债券融资计划	14
3、项目收入测算	16
4、项目成本测算	17
5、资金平衡测算	17
6、结论	22
三、潜在风险评估	22
(一)潜在风险评估	22
1、建设风险	22
2、偿付风险	23
(二)潜在风险应对措施	23
1、强化项目管理	23
2、灵活动态把控	23
3、制定应急预案	23
四、还款保障情况	24
(一)项目资产管理	24
(二)项目还本付息资金对应的收入管理	24

一、区域概况

（一）宝山区基本情况

宝山区是上海北部重要的门户地区、“一带一路”战略和长江经济带的重要节点，东北濒长江，东临黄浦江，南与杨浦、虹口、静安、普陀4区毗连，西与嘉定区交界，西北隅与江苏省太仓市为邻，区域面积293.71平方公里，下辖3个街道，9个镇。

《上海市城市总体规划（2017—2035年）》明确将宝山、虹桥、川沙、闵行等4个区域纳入主城片区统一管理，作为上海全球城市功能的主要承载区。

“十四五”以来，宝山区始终建议稳字当头、稳中求进，锚定“上海科创中心主阵地、国际大都市主城区、全市绿色低碳转型样板区”战略目标，发展“六大产业”深化产业转型，推动“三箭齐发”深化空间转型，建设“四个城区”深化治理转型，经济社会发展取得积极成效。2025年宝山区完成区级一般公共预算收入205.86亿元，同比增长12.68%，增速位居全市第一；全社会固定资产投资总额完成662.05亿元，同比增长14.5%。

“十五五”时期，宝山区经济社会发展主要目标是：到2030年，高质量发展取得显著成效，科技创新与产业创新深度融合，城市核心功能实现跃升，社会文明程度明显提升，人民生活品质不断提高，城市治理现代化水平明显提高。以科技创新引领宝山整体转型，加快打造成为智能制造引领、绿色低碳赋能、文旅经济活跃的国际大都市主城区。展望2035年，打造成为上海服务辐射长三角的北翼节点、上海北部经济发展新的增长极，基本建成新时代现代化转型样本。

（二）宝山区政府性基金收支基本情况

2024 年，宝山区政府性基金收入 1,788,567 万元（其中：国有土地使用权出让收入 1,726,343 万元），加上市对区政府性基金补助收入 27,386 万元，地方政府专项债券转贷收入 364,000 万元，动用历年结转收入 398 万元，全区政府性基金总财力为 2,180,351 万元。宝山区政府性基金支出 646,266 万元（其中：国有土地使用权出让支出 544,554 万元），加上地方政府专项债务还本支出 352,000 万元，结转下年支出 1,182,085 万元，全区政府性基金支出总量 2,180,351 万元。

2025 年，宝山区政府性基金收入 1,535,301 万元（其中：国有土地使用权出让收入 1,468,769 万元），加上市对区政府性基金补助收入 45,859 万元，地方政府专项债券转贷收入 636,000 万元，动用历年结转收入 135 万元，全区政府性基金总财力为 2,217,295 万元。宝山区政府性基金支出 882,350 万元（其中：国有土地使用权出让支出 524,633 万元），加上地方政府专项债务还本支出 438,937 万元，结转下年支出 896,008 万元，全区政府性基金支出总量 2,217,295 万元。

2026 年，宝山区政府性基金收入预算 1,020,376 万元（其中：国有土地使用权出让收入预算 964,400 万元），加上市对区政府性基金补助收入 3,784 万元，动用历年结转收入 222,873 万元，全区政府性基金总财力预算为 1,247,033 万元。宝山区政府性基金支出预算 1,243,893 万元（其中：国有土地使用权出让支出预算 1,167,180 万元），加上结转下年支出 3,140 万元，全区政府性基金支出总量预算 1,247,033 万元。

二、项目实施方案

(一) 项目情况

1、项目基本情况

(1) 项目名称

吴淞创新城宝武集团剩余 4 平方公里（不锈钢区域）地块土地储备项目

(2) 债券融资规模及期限

本项目计划发行地方政府专项债券（以下简称“专项债券”）618450 万元。2025 年已发行 17550 万元（宝山区），债券发行期限为 7 年，利率 1.79%；2026 年拟发行 600900 万元，其中 4 月已发行 557200 万元（市本级发行 178600 万元，宝山区发行 378600 万元），债券发行期限为 7 年，利率 1.75%；本次拟发行债券 43700 万元（宝山区），发行期限为 7 年，利率 1.80%。

2、项目主管部门及实施单位情况

(1) 项目主管单位

单位名称：上海市规划和自然资源局

单位地址：上海市北京西路 99 号

主要职责：履行全民所有自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；负责推进主体功能区战略和制度，组织编制并监督实施国土空间规划和相关专项规划；参与编制经济社会发展与城市建设中长期规划和年度计划，参与长江经济带国土空间规划、长江三角洲区域发展规划；负责历史文化名城、历史文化风貌区、历史文化名镇、历史文化名村、优秀历史建筑和市级以上历史文物古迹的规划管理；负责建设工程项目规划土地管理

相关工作，对建设工程项目审批后到竣工验收前规划、土地执行情况实行跟踪监督；统筹负责自然资源调查监测评价；负责自然资源统一确权登记工作；组织拟订并实施土地等自然资源年度利用计划；负责统筹国土空间生态修复；负责组织落实最严格的耕地保护制度；负责有关自然资源资产有偿使用工作；负责有关自然资源的合理开发利用；负责地质勘查行业和地质、矿产资源管理工作；负责测绘地理信息和基础测绘管理工作；负责组织指导规划和有关自然资源行政执法工作，依法查处有关违法案件；完成市委、市政府交办的其他任务。组织项目单位做好债券发行准备工作；组织做好债券项目推进实施，规范使用专项债券资金，加强监督管理，确保债券资金按相关要求完全支出；组织做好项目资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，保障土地使用权人合法权益；组织项目单位科学合理编制专项债券还本付息资金归集计划，指导督促有关方面及时上缴专项债还本付息资金，保障专项债券本息偿付；组织做好其他债券管理相关工作。

单位名称：上海市宝山区规划和自然资源局

单位地址：上海市宝山区宝林路 45 号

单位职责：贯彻执行自然资源和国土空间规划、城乡规划的法律法规、方针政策。履行参与编制经济社会发展与城市建设中长期规划和年度计划、历史文物古迹规划管理、建设工程项目规划土地管理监督、本区自然资源统一确权登记、实施国土资源利用计划联动方案、存量低效用地盘活、实施耕地保护政策、自然资源合理开发利用、测绘地理信息和基础测绘管理、规划资源领

域相关行政执法等职责。作为该土地储备项目的主管部门，负责组织项目单位根据土地储备计划，编制专项债券项目实施方案，指导督促项目单位真实测算项目收益水平；负责审核项目真实性、可行性、合规性、合法性、项目融资收益平衡等情况，按程序开展专项债券申报工作；组织项目单位做好债券发行准备工作；组织做好债券项目推进实施，规范使用专项债券资金，加强监督管理，确保债券资金按相关要求完全支出；组织做好项目资产登记、日常统计和动态监控等，确保项目资产独立性和确认资产权益归属，保障土地使用权人合法权益；组织项目单位科学合理编制专项债券还本付息资金归集计划，指导督促有关方面及时上缴专项债还本付息资金，保障专项债券本息偿付；组织做好其他债券管理相关工作。

（2）项目单位

单位名称：上海市土地储备中心（上海市土地整备中心）

单位地址：虹桥路 2188 弄 33 号

单位职责：主要承担本市土地收购、储备、前期开发管理等事务性工作，协助建立土地整备机制，对城市更新单元内土地进行统筹整合、产权归集，配合开展土地储备和整备相关成本认定，承担市级土地储备(整备)项目土方消纳空间管理，配合建立本市土方资源智能管理空间系统等职责。作为该土地储备项目的实施单位，负责实施专项债券项目申报具体工作，落实项目真实性、可行性、合规性、合法性论证的主体责任；负责编制专项债券项目实施方案，确保资料真实、准确、合规、完整；做好债券发行准备工作；负责项目具体实施，依法合规使用专项债券资金；负

责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，落实会计核算和形成资产填报主体责任，定期向项目主管部门报告资产情况；定期编制专项债券还本付息资金归集计划，报主管部门审核，及时将项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库；负责做好其他债券管理工作。

单位名称：上海市宝山区土地储备中心

单位地址：上海市宝山区盘古路 601 号

单位职责：贯彻落实国家土地储备管理办法和本市土地储备机制要求，全面开展全区土地储备和出让工作。履行编制本区土地储备规划、年度储备（出让）计划、承接市区联合储备项目、排摸本区潜力土地储备资源、储备项目成本认定和资金申请拨付审计结算、土地储备库日常管理，以及已出让地块后续协调服务管理等职责。作为该土地储备项目的实施单位，负责实施专项债券项目申报具体工作，落实项目真实性、可行性、合规性、合法性论证的主体责任；负责编制专项债券项目实施方案，确保资料真实、准确、合规、完整；做好债券发行准备工作；负责项目具体实施，依法合规使用专项债券资金；负责专项债券形成资产规划、初始论证、权属确定等工作，落实会计核算和形成资产填报主体责任，定期向项目主管部门报告资产情况；定期编制专项债券还本付息资金归集计划，报主管部门审核，及时将项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库；负责做好其他债券管理工作。

3、项目建设内容

本次发行债券用于吴淞创新城宝武集团剩余 4 平方公里（不

锈钢区域)地块土地储备项目土地储备工作。

项目四至范围：土地总面积约 150.49 公顷，其中原料区域土地面积 831905.11 平方米，东至南泗塘，南至呼兰路，西至型钢西路，北至蕰藻浜；冷轧区域土地面积 380596.91 平方米，东至铁山路，南至长江西路，西至不锈钢铁路专线，北至型钢北路；烧结区域土地面积 284499.04 平方米，东至鹤岗路，南至长江路，西至南泗塘，北至不锈钢铁路专线。具体储备范围和面积以规划部门划定的红线并经测绘部门勘测定界确定后为准。项目实施的主要内容是土地征用与补偿，地上物拆迁、土地平整等土地前期开发。

4、项目建设总投资

根据资金评审结果，项目总投资为 1202400 万元，项目分年投资计划如下表：

表 1 项目分年投资计划表

单位：万元

年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
项目投资计划	119139.44	654500	402275	13175	13310.56	1202400

5、项目批复文件

项目已取得上海市发展和改革委员会《关于吴淞创新城不锈钢区域剩余地块土地储备项目投资估算的批复》(沪发改城[2023]68 号)。

6、项目开工和预计竣工时间

项目已纳入 2025 年上海市土地储备计划，预计 2029 年完成资金补偿。

7、项目的合法性审核

项目已通过上海瀛东律师事务所合法性审核。

8、事前绩效评估

此次申请专项债券资金之前，宝山区规划和自然资源局对该项目进行了事前绩效评估，主要从七个方面展开论证：

（1）项目实施的必要性、公益性、收益性

本项目的实施符合国家、上海市及宝山区相关政策、规划要求。根据《大吴淞地区专项规划》，大吴淞地区中心城区域是宝山区现代服务业、新兴创意产业的集聚区，是上海全球城市的重要功能承载区。主城片区区域重点打造吴淞市级副中心，积极培育航运、商贸、科研、教育研发等核心功能，预留大型文化、体育、教育设施等空间。大吴淞范围内落实吴淞市级副中心。功能上重点培育人工智能、科技研发、信息金融、节能环保、邮轮全产业链等现代生产性服务业；空间上注重外环线内外的功能联系，重点强化蕰藻浜两岸的生态环境建设，形成以科技创新为特色、综合交通为支撑、滨水生态为纽带，独具滨水老工业区城市更新魅力的世界级城市公共活力区。项目实施具有必要性和公益性。

本项目收入为土地出让收入，收益相对稳定，还本付息有充分保障。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目已取得上海市发展和改革委员会《关于吴淞创新城不锈钢区域剩余地块土地储备项目投资估算的批复》（沪发改城〔2023〕68号），项目合规，成熟度较高。

（3）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 1202400 万元，由市区两级政府按照 5:5 的比例联合投资，计划通过财政预算安排及申请专项债券资金解决。其中：583950 万元纳入财政预算，另外发行土地储备专项债融资 618450 万元。2026 年资金需求 654500 万元，其中财政预算安排 53600 万元，另外通过发行专项债筹集资金 600900 万元，其中 4 月已发行 557200 万元（市本级发行 178600 万元，宝山区发行 378600 万元），债券发行期限为 7 年，利率 1.75%；本次拟发行债券 43700 万元（宝山区），发行期限为 7 年，利率 1.80%。项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

（4）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源主要为土地出让收入，计划收储面积 150.49 公顷，地块预计将于 2032 年完成出让。参照项目周边最近出让的相似地块价格作为基数，结合目前土地市场情况以及近年来上海市经济发展水平，项目 2032 年全部完成出让时预计可实现土地出让总收入 2242586 万元，计提轨交基金和其他规费后，出让净收益 1913918 万元，其中上海市本级 1065228 万元，宝山区 848690 万元。项目无运营成本。项目收入、成本、收益预测相对谨慎合理。

（5）债券资金需求合理性

本项目预计投入 1202400 万元，其中：申请土地储备专项债资金 618450 万元。2026 年资金需求为 654500 万元，拟安排财政资金 53600 万元，另拟发行地方政府专项债券 600900 万元，其中 4 月已发行 557200 万元（市本级发行 178600 万元，宝山区发行 378600 万元），债券发行期限为 7 年，利率 1.75%；本次

拟发行债券 43700 万元(宝山区),发行期限为 7 年,利率 1.80%。
依照收储计划,申请的债券资金需求符合项目建设进程。

(6) 项目偿债计划可行性以及潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

偿债计划可行性:根据资金平衡测算分析,在满足假设条件的前提下,债券存续期内,项目所产生的土地出让收入在偿还债券本息后,期末累计现金结余 1,219,505.75 万元。本项目资金覆盖率达 2.76 倍,能够满足资金筹措充足性的要求,项目不能偿还的风险低。

偿债风险可控性:本项目可能存在的风险包括项目建设风险、债券偿付风险和流动性风险。通过强化项目管理、灵活动态调整和制定应急预案,定期全面评估风险状况,有效控制地方政府投融资风险。

(7) 绩效目标合理性

本项目根据本市财政项目支出预算绩效管理相关规定完成项目绩效目标,详见下表:

表 2 项目绩效目标表

项目名称		吴淞创新城宝武集团剩余 4 平方公里(不锈钢区域)地块土地储备项目		
项目总投资(万元)		1202400.00 万元		
政府出资(万元)		1202400.00 万元		
总体目标		完成吴淞创新城宝武集团剩余 4 平方公里(不锈钢区域)地块土地储备项目		
绩效	一级指标	二级指标	三级指标	指标值

指标	产出指标	数量指标	按计划完成吴淞创新城宝武集团剩余 4 平方公里（不锈钢区域）地块土地储备项目土地征收、平整工作	按计划 100%完成土地收购得 10 分；在 50%-80%(含 50%)的得 8 分；50%以下的不得分。
		质量指标	完成土地收购任务，达到可供出让的净地	按计划 100%完成土地收购得 10 分；在 50%-80%(含 50%)的得 8 分；50%以下的不得分。
		时效指标	项目开展及时性	按计划 100%开展工作得 10 分；在 50%-80%(含 50%)的得 8 分；50%以下的不得分。
			年度投资计划按时序推进	年度投资完成率 80%及以上的得 10 分；在 50%-80%(含 50%)的得 8 分；50%以下的不得分。
		成本指标	成本控制率(经费支出是否超出预算安排)	控制成本不超预算得 10 分，超出预算不得分。
			资金到位率(征收补偿费等各子项费用)	资金按计划到位 90%-100%得 5 分；按规定到位 80%-90%得 3 分；按规定到位低于 80%得 2 分
	效益指标	经济效益指标	投资收益率	项目带来的经济效益超过预期得 10 分；基本符合预期得 6 分；不及预期不得分。
		社会效益指标	提高土地利用效率(人口密度、容积率、土地产出率)	按预期提高土地利用效率得 10 分；基本符合预期得 6 分；不及预期不得分。
			耕地保护率	增加耕地得 10 分；耕地数量无变化得 8 分；减少耕地数量不得分
		生态效益指标	生态改善、环境保护	不产生环境污染问题得 10 分；项目实施过程中能有效控制污染得 8 分；产生环境污染问题且无措施不得分
		可持续影响指标	社会氛围(营造良好的生产、生活环境)	按预期营造良好的环境得 10 分；按规定到位 80%-90%得 3

				分；按规定到位低于 80%得 2 分
			完成区域规划目标	按预期完成规划目标得 10 分； 按规定到位 80%-90%得 8 分； 按规定到位低于 80%得 2 分
	满意度 指标	服务对象 满意度 指标	周边群众对项目满 意度	满意度调查在 80%以上的得 10 分；在 70%-80%的得 8 分； 在 60%-70%的得 6 分，在 60% 以下的不得分。

以上绩效目标已经过必要的调查论证，符合客观实际、指向明确，且与确定的投资额相匹配，符合项目建设目标要求。

（8）结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请土地储备专项债资金支持的必要性和可行性。

9、经济社会效益分析

（1）经济效益分析

由于土地资源的稀缺性和土地位置的固定性，人们增加某一部门的土地资源的投入，必然要减少对其他部门的投入，不同的资源配置方式将会带来不同的产出结构和产出量，并进而影响到社会从消费这些总产品上所带来的满足程度或效用水平。土地利用的经济效率目标就是要从社会或宏观的角度实现土地资源的最优配置。土地资源配置管理，即通过土地征用、划拨和市场手段将土地资源配置到各个土地使用者手中。但在企业自行招商和存量土地分散进入市场的情况下，个体追求的是个别土地利用的效用最大化并非整体效用最大化，因此，要实现土地利用的配置职能，首先政府必须掌握土地供应的源头。土地储备制度的实施，使分散的土地重新集中在政府手中，为其进行资源配置和规划实施提供保证。

在土地储备体系运作过程中，由于实行规划优先的政策，加上集中统一的前期开发和土地整理，使土地利用的有关政策和要求得到切实的贯彻落实。随着社会经济的迅速发展，城市建设用地需求非常旺盛，土地的供求矛盾日益突出，但同时城市中存在大量的存量土地和低利用度的土地。通过土地储备制度实施，能够真正实现统一规划、统一配套、统一开发、统一建设、统一管理，激活了存量土地利用价值，提高了城市土地资源配置效率。同时，一些环境较差、规划条件不理想以及闲置的土地通过储备重新利用，较好地实现了土地的再开发和再利用。

(2) 社会效益分析

土地利用要有利于社会的发展，要为社会公益事业和社会基础设施建设提供良好的土地利用保障。公共目的对土地利用的要求突出体现在耕地的利用与保护、生态环境建设与保护以及体现区域整体利益的公共基础设施建设等方面，而这些是以追求利润最大化为目标的市场机制和在这一机制支配下的个别土地利用行为所不能做到的，必须由代表社会公共利益的土地利用规划和城市规划加以控制。实施土地收购储备制度后，土地供应的计划性增强，可以限制利用率低、配置不合理的城市存量土地的开发利用，增加城市建设用地的有效供给，化解城市建设对城市郊区农用地的需求。

(二) 项目资金平衡方案

1、项目资金投入情况

(1) 项目投资估算

经资金评审，本项目总投资 1202400 万元，2026 年计划投资 654500 万元。

（2）项目资金筹措计划

本项目由财政预算安排资金 583950 万元，剩余全部发行专项债券融资。具体如下表：

表 3 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目名称	总投资额	财政预算安排资金	计划发行地方政府债券金额
吴淞创新城宝武集团剩余 4 平方公里（不锈钢区域）地块土地储备项目	1202400	583950	618450

（3）项目资金保障措施

本项目建设投资主要来自于财政预算安排资金和专项债券融资。其中：专项债券融资偿付资金来源为项目土地出让收入。

2、专项债券融资计划

本项目计划发行专项债券 618450 万元。2025 年已发行专项债券 17550 万元（宝山区），2026 年计划发行专项债券 600900 万元，详见下表：

表 4 专项债券融资金额和期限

单位：万元

计划年份	发行主体	发行额度	发行期限	利率
2025 年	宝山区	17550（已发行）	7 年	1.79%
2026 年 4 月	上海市本级	178600（已发行）	7 年	1.75%
2026 年 4 月	宝山区	378600（已发行）	7 年	1.75%
2026 年 8 月	宝山区	43700（拟发行）	7 年	1.80%
合计		618450		

项目发行的7年期专项债券利息按年支付，到期一次性偿还本金，对应专项债券还本付息资金来源为项目土地出让收入。该项目还本付息计划详见下表：

表 5 还本付息计划表——总表

单位：万元

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款			债券期末 余额
			利息	本金偿还	小计	
2025	0	17550				17550
2026	17550	600900	314.15	0.00	314.15	618450
2027	618450	0	10851.75	0.00	10851.75	618450
2028	618450	0	10851.75	0.00	10851.75	618450
2029	618450	0	10851.75	0.00	10851.75	618450
2030	618450	0	10851.75	0.00	10851.75	618450
2031	618450	0	10851.75	0.00	10851.75	618450
2032	618450	0	10851.75	17550.00	28401.75	600900
2033	600900	0	10537.60	600900.00	611437.60	0
合计		618450	75962.25	618450.00	694412.25	

表 5-1 还本付息计划表——上海市本级

单位：万元

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款			债券期末 余额
			利息	本金偿还	小计	
2025	0					0
2026	0	178600	0.00	0.00	0.00	178600
2027	178600	0	3125.50	0.00	3125.50	178600
2028	178600	0	3125.50	0.00	3125.50	178600
2029	178600	0	3125.50	0.00	3125.50	178600
2030	178600	0	3125.50	0.00	3125.50	178600

年份	债券期初余额	本期发行	本期还款			债券期末余额
			利息	本金偿还	小计	
2031	178600	0	3125.50	0.00	3125.50	178600
2032	178600	0	3125.50	0.00	3125.50	178600
2033	178600	0	3125.50	178600.00	181725.50	0
合计		178600	21878.50	178600.00	200478.50	

表 5-2 还本付息计划表——宝山区

单位：万元

年份	债券期初余额	本期发行	本期还款			债券期末余额
			利息	本金偿还	小计	
2025	0	17550				17550
2026	17550	422300	314.15	0.00	314.15	439850
2027	439850	0	7726.25	0.00	7726.25	439850
2028	439850	0	7726.25	0.00	7726.25	439850
2029	439850	0	7726.25	0.00	7726.25	439850
2030	439850	0	7726.25	0.00	7726.25	439850
2031	439850	0	7726.25	0.00	7726.25	439850
2032	439850	0	7726.25	17550.00	25276.25	422300
2033	422300	0	7412.10	422300.00	429712.10	0
合计		439850	54083.75	439850.00	493933.75	

3、项目收入测算

项目所在地块预计将于 2026~2032 年分批出让。结合目前土地市场情况以及近年来上海市经济发展水平，参照周边最近出让的项目地价，项目预计可实现土地出让收入 2242586 万元。

表 6 项目土地出让计划表

地块名称	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	预计楼面单价 (元/平方米)
1	C2C8	商业办公	220500	3	661500	8000

地块名称	用地代码	用地性质	地块面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	预计楼面单价 (元/平方米)
2	C3	文化	25898	2	51796	3920
3	C6	教育科研 设计	258500	3	775500	2200
4	C2C8	商务办公	147900	3	443700	5600
5	Rr	住宅	196000	2.5	490000	26000
合计			848798		2422496	

分年度土地出让收入情况如下：

表 7 预计土地出让年度收入情况

单位：万元

年度	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	合计
不锈钢区域地块	-	336388	246684	448517	672776	269110	156981	112130	2242586

4、项目成本测算

本项目属于土地储备项目，不涉及具体运营，本项目在土地出让时，已考虑支出共计 328,668.00 万元，主要为 5%的轨交建设基金和其他规费计提。

5、资金平衡测算

以上述对应土地出让收入为本项目还本付息来源。发行的债券全部到期时，项目整体可实现土地资金净收益 1913918 万元（其中上海市本级 1065228 万元，宝山区 848690 万元），专项债券存续期内债券本息合计为 694412.25 万元，收益对融资成本的覆盖倍数达到 2.76 倍（1913918/694412.25）。

专项债券存续期内债券本息合计为 694412.25 万元，在土地尚未出让期间，需要财政预算安排资金偿付每年利息，后续项目土地出让收入实现后予以归还。

（见下页，《表 8 资金平衡测算表》）

表 8 资金平衡测算表——总表

单位：万元

年度	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	2,242,586.00			336,388.00	246,684.00	448,517.00	672,776.00	269,110.00	156,981.00	112,130.00	
营业收入	2,242,586.00			336,388.00	246,684.00	448,517.00	672,776.00	269,110.00	156,981.00	112,130.00	
经营活动现金流出	328,668.00			49,300.21	36,153.41	65,733.57	98,600.43	39,440.11	23,006.76	16,433.51	
营业成本	328,668.00			49,300.21	36,153.41	65,733.57	98,600.43	39,440.11	23,006.76	16,433.51	
税金及附加	-			-	-	-	-	-	-	-	
经营活动现金净流量	1,913,918.00			287,087.79	210,530.59	382,783.43	574,175.57	229,669.89	133,974.24	95,696.49	
二、投资活动产生的现金											
投资活动现金流入	-		-	-	-	-	-	-	-	-	
投资活动现金流出	1,202,400.00		119,139.44	654,500.00	402,275.00	13,175.00	13,310.56				
投资活动现金净流量	-1,202,400.00		-119,139.44	-654,500.00	-402,275.00	-13,175.00	-13,310.56				
三、筹资活动产生的现金											
筹资活动现金流入	1,202,400.00		119,139.44	654,500.00	402,275.00	13,175.00	13,310.56	-	-	-	
财政资金投入	583,950.00		101,589.44	53,600.00	402,275.00	13,175.00	13,310.56				
债券融资	618,450.00		17,550.00	600,900.00							
筹资活动现金流出	694,412.25		-	314.15	10,851.75	10,851.75	10,851.75	10,851.75	10,851.75	28,401.75	611,437.60
偿还债券本金	618,450.00		-	-	-	-	-	-	-	17,550.00	600,900.00
支付债券利息	75,962.25		-	314.15	10,851.75	10,851.75	10,851.75	10,851.75	10,851.75	10,851.75	10,537.60
筹资活动现金净流量	507,987.75		119,139.44	654,185.85	391,423.25	2,323.25	2,458.81	-10,851.75	-10,851.75	-28,401.75	-611,437.60
四、本年现金净流量	1,219,505.75		-	286,773.64	199,678.84	371,931.68	563,323.82	218,818.14	123,122.49	67,294.74	-611,437.60
五、本年累计现金净流量			-	286,773.64	486,452.48	858,384.16	1,421,707.98	1,640,526.12	1,763,648.61	1,830,943.35	1,219,505.75

表 8-1 资金平衡测算表——上海市本级

年度	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	1,121,293.00			168,194.00	123,342.00	224,258.50	336,388.00	134,555.00	78,490.50	56,065.00	
营业收入	1,121,293.00			168,194.00	123,342.00	224,258.50	336,388.00	134,555.00	78,490.50	56,065.00	
经营活动现金流出	56,064.65			8,409.70	6,167.10	11,212.93	16,819.40	6,727.75	3,924.53	2,803.25	
营业成本	56,064.65			8,409.70	6,167.10	11,212.93	16,819.40	6,727.75	3,924.53	2,803.25	
税金及附加	-			-	-	-	-	-	-	-	
经营活动现金净流量	1,065,228.35			159,784.30	117,174.90	213,045.58	319,568.60	127,827.25	74,565.98	53,261.75	
二、投资活动产生的现金											
投资活动现金流入	-		-	-	-	-	-				
投资活动现金流入	-		-	-	-	-	-				
投资活动现金流出	601,200.00		101,589.44	205,400.00	281,592.50	9,222.50	3,395.56				
投资活动现金净流量	-601,200.00		-101,589.44	-205,400.00	-281,592.50	-9,222.50	-3,395.56				
三、筹资活动产生的现金											
筹资活动现金流入	601,200.00		101,589.44	205,400.00	281,592.50	9,222.50	3,395.56	-	-	-	
财政资金投入	422,600.00		101,589.44	26,800.00	281,592.50	9,222.50	3,395.56				
债券融资	178,600.00		-	178,600.00	-	-	-				
筹资活动现金流出	200,478.50		-	-	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50	181,725.50
偿还债券本金	178,600.00		-	-	-	-	-	-	-	-	178,600.00
支付债券利息	21,878.50		-	-	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50	3,125.50
筹资活动现金净流量	400,721.50		101,589.44	205,400.00	278,467.00	6,097.00	270.06	-3,125.50	-3,125.50	-3,125.50	-181,725.50
四、本年现金净流量	864,749.85		-	159,784.30	114,049.40	209,920.08	316,443.10	124,701.75	71,440.48	50,136.25	-181,725.50
五、本年累计现金净流量			-	159,784.30	273,833.70	483,753.78	800,196.88	924,898.63	996,339.10	1,046,475.35	864,749.85

表 8-2 资金平衡测算表——宝山区

年度	合计	以前年度	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	1,121,293.00			168,194.00	123,342.00	224,258.50	336,388.00	134,555.00	78,490.50	56,065.00	
营业收入	1,121,293.00			168,194.00	123,342.00	224,258.50	336,388.00	134,555.00	78,490.50	56,065.00	
经营活动现金流出	272,603.35			40,890.51	29,986.31	54,520.65	81,781.03	32,712.36	19,082.24	13,630.26	
营业成本	272,603.35			40,890.51	29,986.31	54,520.65	81,781.03	32,712.36	19,082.24	13,630.26	
税金及附加	-			-	-	-	-	-	-	-	
经营活动现金净流量	848,689.65			127,303.49	93,355.69	169,737.86	254,606.97	101,842.64	59,408.27	42,434.74	
二、投资活动产生的现金											
投资活动现金流入	-			-	-	-	-	-	-	-	
投资活动现金流出	601,200.00			449,100.00	120,682.50	3,952.50	9,915.00				
投资活动现金净流量	-601,200.00			-449,100.00	-120,682.50	-3,952.50	-9,915.00				
三、筹资活动产生的现金											
筹资活动现金流入	601,200.00			449,100.00	120,682.50	3,952.50	9,915.00	-	-	-	
财政资金投入	161,350.00			26,800.00	120,682.50	3,952.50	9,915.00				
债券融资	439,850.00			422,300.00	-	-	-				
筹资活动现金流出	493,933.75			314.15	7,726.25	7,726.25	7,726.25	7,726.25	7,726.25	25,276.25	429,712.10
偿还债券本金	439,850.00			-	-	-	-	-	-	17,550.00	422,300.00
支付债券利息	54,083.75			314.15	7,726.25	7,726.25	7,726.25	7,726.25	7,726.25	7,726.25	7,412.10
筹资活动现金净流量	107,266.25			448,785.85	112,956.25	-3,773.75	2,188.75	-7,726.25	-7,726.25	-25,276.25	-429,712.10
四、本年现金净流量	354,755.90			126,989.34	85,629.44	162,011.61	246,880.72	94,116.39	51,682.02	17,158.49	-429,712.10
五、本年累计现金净流量				126,989.34	212,618.78	374,630.39	621,511.11	715,627.50	767,309.51	784,468.00	354,755.90

6、结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目可实现土地资金净收益 1913918 万元（上海市本级 1065228 万元，宝山区 848690 万元），项目专项债券存续期内债券本息合计为 694412.25 万元（上海市本级 200478.50 万元，宝山区 493933.75 万元），收益对融资成本的覆盖倍数达到 2.76 倍（ $1913918/694412.25$ ），其中市级收益对融资成本的覆盖倍数达到 5.31 倍（ $1065228/200478.50$ ），区级收益对融资成本的覆盖倍数达到 1.72 倍（ $848690/493933.75$ ），能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低。

表 9 项目资金平衡情况

单位：万元

	项目预计累计净收益	项目融资本息	收益对融资成本覆盖倍数
市级	1065228	200478.50	5.31
区级	848690	493933.75	1.72
项目合计	1913918	694412.25	2.76

上述融资平衡方案已经上海长元久视会计师事务所（普通合伙）审计通过。

三、潜在风险评估

（一）潜在风险评估

1、建设风险

受勘测资料的详细程度、设计方案的稳定性、项目单位的组织水平、资金到位情况、承包商的施工技术及管理水平的的影响，

项目在预定时间内完工尚存有不不确定性，此外施工过程中也存在一些难以预测的突发性事故。工程事故会引发无法实现项目预定目标，人员伤亡，投资增加的可能性。

2、偿付风险

本项目专项债券偿付资金主要来自于项目土地出让收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但当年土地出让收入的实现易受到土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，有可能给本期债券偿付带来一定风险。

(二) 潜在风险应对措施

1、强化项目管理

项目实施单位应按照规定程序履行各项手续，严格按照项目批复的内容组织项目建设，建设地点、内容、规模、标准和进度发生重要变化的，必须及时办理项目调整报批手续。按照合理工期推进项目建设，在确保施工质量和安全的前提下，按时完成投资计划下达的建设任务，加强社会稳定风险防范。

2、灵活动态把控

本项目实施期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息；加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和债券发行政策变化，及时调整策略。

3、制定应急预案

建议根据国务院办公厅印发的《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函〔2016〕88号）和上海市人民政府办公厅印发的《上海市地方政府性债务风险应急处置预案》（沪府〔2017〕36号）的相关要求，进一步建立宝山区相关政府性债务风险防控

机制，完善政府综合财务报告制度，全面评估风险状况，有效控制地方政府投融资风险。

四、还款保障情况

（一）项目资产管理

专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在上海市土地储备中心、上海市宝山区土地储备中心名下。项目资产权属清晰，不存在任何抵押或担保，债券存续期内不将专项债券项目对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报宝山区财政部门审核，不会对应资产进行处置。在债券存续期间，上海市宝山区规划和自然资源局定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门做好资产监督管理，定期开展资产查验，依法进行审计监督。

（二）项目还本付息资金对应的收入管理

1、预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息等；项目主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入归集预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。

2、预算执行。项目主管部门和项目单位根据预算安排或通知，

向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。

