

2026 年第三批上海市政府专项债券黄浦区
506 街坊土地储备项目实施方案

上海市黄浦区规划和自然资源局



2026 年 6 月

上海市黄浦区土地储备中心



2026 年 6 月

上海市黄浦区财政局



2026 年 6 月

目录

一、 区域概况	- 3 -
(一) 黄浦区基本情况	- 3 -
(二) 黄浦区政府性基金收支基本情况	- 3 -
二、 黄浦区 506 街坊土地储备项目实施方案	- 4 -
(一) 项目情况	- 4 -
1. 项目基本情况	- 4 -
2. 项目主管部门及实施单位情况	- 5 -
3. 项目实施内容	- 7 -
4. 项目实施总投资	- 7 -
5. 项目批复文件	- 7 -
6. 项目开工和竣工时间	- 8 -
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. 还款保障和资产管理	- 17 -
6. 资金平衡测算	- 19 -
7. 结论	- 21 -
三、 潜在风险评估	- 21 -
(一) 潜在风险评估	- 21 -
1. 利率风险	- 21 -
2. 流动性风险	- 21 -

3. 偿付风险	-22-
(二) 潜在风险应对措施	-22-
1. 强化项目管理	-22-
2. 灵活动态把控	-22-
3. 制定应急预案	-23-

一、区域概况

（一）黄浦区基本情况

黄浦区是上海中心城区核心区。区域东南临黄浦江，北临苏州河，三面环水，总面积 20.52 平方公里。截至 2025 年末，全区户籍人口 65.4 万。全区下辖 10 个街道，169 个居委会。

近年来，黄浦区聚焦核心功能区域和未来潜力增长区域，突出“一江一河”开发，打造“一带引领、双核驱动、三区联动”的战略新布局，进一步构建投资兴业的机遇之地。“一带”即外滩金融集聚带，充分利用和发挥外滩“东方华尔街”的优势，打造具有较强创新引导力和影响力的国际化金融高地；“双核”即聚焦世界级高端商业商务与文化演艺街区的南京东路—人民广场，以及打造高雅时尚、具有国际影响力的复合功能都市核心区的淮海中路—新天地，充分彰显黄浦区作为国际消费中心城市标杆区域的品牌效应和商圈头部效应；“三区”分别为突出商旅文居功能融合的老城厢区域、打造医学创新文化创意功能复合区的打浦桥—思南路以及构建文化博览总部商务区的世博浦西片区，三大融合区全面整合了黄浦区最具开发想象空间和潜力的区域，既传承过去，也面向未来。

（二）黄浦区政府性基金收支基本情况

2024 年，黄浦区政府性基金收入 306.46 亿元，加上上级补助收入 0.87 亿元，地方政府专项债券转贷收入 60.00 亿元，动用上年结转收入 30.18 亿元，当年可安排收入总计 397.51 亿元；政

府性基金支出 231.80 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 82.00 亿元，上解上级支出 1.54 亿元，调出资金 13.39 亿元，结转下年支出 68.78 亿元，支出总计 397.51 亿元。全区当年政府性基金预算收支预算平衡。

2025 年，黄浦区政府性基金收入 107.08 亿元，加上上级补助收入 60.96 亿元，地方政府专项债券转贷收入 51.60 亿元，动用历年结转资金 68.78 亿元，当年可安排收入总计 288.42 亿元；政府性基金支出 200.10 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 18.31 亿元，上解上级支出 6.07 亿元，调出资金 0.11 亿元，结转下年支出 63.83 亿元，支出总计 288.42 亿元。全区当年政府性基金预算收支预算平衡。

2026 年，黄浦区政府性基金收入预算 117.46 亿元，加上上级补助收入 0.23 亿元，地方政府专项债务转贷收入 16.90 亿元，动用历年结转资金 63.83 亿元，当年可安排收入总计 198.42 亿元；政府性基金支出 102.16 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 30.51 亿元，上解上级支出 2.23 亿元，结转下年支出 63.52 亿元，支出总计 198.42 亿元。全区当年政府性基金预算收支预算平衡。

二、黄浦区 506 街坊土地储备项目实施方案

（一）项目情况

1. 项目基本情况

（1）项目名称

黄浦区 506 街坊土地储备项目。

（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 69,000.00 万元。2026 年 3 月已发行 59,000.00 万元，本期计划发行 10,000.00 万元。上述批次债券发行期限为 7 年。

2. 项目主管部门及实施单位情况

本项目主管部门为上海市黄浦区规划和自然资源局，负责在依法合规的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，推动项目早完成、早见效；负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。负责汇总还本付息资金归集计划，做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督；强化运行监控，对偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源；负责在上级部门的指导下督促项目单位做好相关资产管理工作；负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

项目实施单位为上海市黄浦区土地储备中心，负责将债券资金用于项目规定支出；负责制定还本付息资金归集计划；负责做好相关资产管理工作；负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。相关项目单位名称、单位地址和单位职责如下：

（1） 上海市黄浦区规划和自然资源局

单位名称：上海市黄浦区规划和自然资源局

单位地址：上海市黄浦区延安东路 300 号

单位职责：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；贯彻执行有关自然资源和国土空间规划、城乡规划的法律、法规、规章和方针、政策；按照上级主管部门相关工作要求，负责落实生态修复和地质灾害防治相关工作；结合本区实际，编制相关规划和制度，并组织实施；负责编制和修订单元规划、控制性详细规划、城市中近期建设规划和各类专项规划并组织实施；编制地区城市设计、城市更新方案并组织实施；负责建设工程项目规划管理工作；负责编制和修订国土空间规划并组织实施；负责土地储备、国有建设用地使用权出让招标投标挂牌等工作；负责自然资源全生命周期管理工作；负责本区测绘、地名、城市建设档案、城市雕塑等管理工作；完成区委、区政府交办的其他任务。

（2）上海市黄浦区土地储备中心

单位名称：上海市黄浦区土地储备中心

单位地址：上海市陆家浜路 1256 弄 7 号

单位职责：协助编制申报土地储备滚动计划、年度计划；根据土地利用总体规划、城市规划和土地储备计划，负责本区土地储备事务性工作，适时收购、储备土地；负责旧区改造土地储备项目的各项前期手续办理，做好区域储备土地的分析、统计和汇总工作；负责对收购、储备的土地组织前期开发和管理，做好储备土地临时利用管理和日常管护，并配合做好土地供应前期准备

工作；协助编制区级土地储备收支预算，做好储备资金筹措、管理和拨付，配合做好土地储备成本认定工作；承办黄浦区规划和自然资源局交办的其他工作事项。

3. 项目实施内容

本项目拟对黄浦区 506 街坊进行土地收购储备、土地平整和必要的前期基础性开发。黄浦区 506 街坊位于黄浦区豫园街道，东至黄浦中心大厦，南至黄浦众鑫城，西至西藏南路，北至方浜西路，土地面积 7,097.77 平方米。

4. 项目实施总投资

项目总投资 282,100.00 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	项目投资计划
2025 年	85,100.00
2026 年	160,000.00
2027 年	37,000.00
合计	282,100.00

5. 项目批复文件

（1）2023 年 8 月 24 日，上海市住房和城乡建设管理委员会出具《关于确认黄浦区 166、167、168、178、186 街坊等旧区改造房屋征收范围的复函》（沪建旧改〔2023〕443 号）。

（2）2025 年 4 月 17 日，上海市黄浦区规划和自然资源局

出具《黄浦区 2025 年度土地储备计划》（黄规划资源研〔2025〕2 号）。

（3）2025 年 10 月 30 日，上海市黄浦区规划和自然资源局出具《关于黄浦区 506 街坊土地储备项目实施方案的审核意见》。

6. 项目开工和竣工时间

本项目已于 2025 年下半年开工，预计 2027 年竣工。

7. 项目的合法性审核

项目已通过上海市金茂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，上海市黄浦区土地储备中心对该项目进行了事前绩效评估，主要从以下七个方面展开论证：

（1）项目实施的必要性、公益性

黄浦区土地收储开发是上海历届市委、市政府非常重视的工作之一，为加快黄浦区一级土地开发步伐，优化城市布局，推动产业结构调整，通过对土地的储备和合理规划，可以提高土地利用效率，优化土地资源配置，促进经济和社会的可持续发展。

（2）项目实施投资合规性与项目成熟度

项目已取得项目实施方案审核意见，已完成社会稳定风险评估报告备案。目前正在开展土地收储等相关工作。

项目实施单位为上海市黄浦区土地储备中心，项目立项依据充分，前期手续完备，项目整体成熟，在债券资金可全额匹配的情况下，项目可顺利完成建设。因此，本项目具备建设投资的合

规性和必要的成熟度。

（3）项目资金来源和到位可行性

本项目批复总投资 282,100.00 万元，计划通过财政预算安排及申请专项债券资金解决。其中财政预算安排资金 213,100.00 万元；计划发行地方政府专项债券 69,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 59,000.00 万元，本期计划发行 10,000.00 万元。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。项目实施土地收储后，预计将于 2033 年债券到期之前完成出让。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，项目出让时预计可实现土地出让净收益 100,606.19 万元。项目收入、成本、收益预测相对谨慎合理。

（5）债券目标合理性

本项目批复总投资 282,100.00 万元，拟申请上海市地方政府专项债券总额 69,000.00 万元，占项目总投资的 24.46%。2026 年 3 月已发行 59,000.00 万元，发行利率为 1.75%，本期计划发行 10,000.00 万元。结合项目实施周期，设置债券发行期限 7 年。本期预估发行利率 1.80%。经测算，本项目实施土地收储后，腾空的土地可实现出让净收益 100,606.19 万元，项目收益对融资成本的覆盖倍数达到 1.3 倍，满足项目收益平衡要求。项目建设期间，由财政资金垫付债券本息，土地出让收入后偿还债券本息，

本项目债券目标合理。

（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

项目拟申请 7 年期地方政府专项债券，本期预估发行利率 1.80%，利息每年支付一次，债券到期一次性偿还。项目预计于 2027 年竣工，并于 2033 年债券到期之前完成项目腾挪土地出让。在土地尚未出让期间，由财政预算安排资金垫付每年利息，后续项目土地出让收入实现后予以归还。偿债计划符合项目实际情况，偿债计划可行。

土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来出让收入，偿债风险主要来源于土地远期政策变动导致的市场风险。一方面，在项目土地价格预估层面，尽量做到科学、严谨、从紧从严；另一方面，制定风险应对预案，一旦出现不利变化，明确处理和保障措施，切实防范和化解财政金融风险。

（7）绩效目标合理性

项目有明确的绩效目标，即对黄浦区 506 街坊地块房屋进行土地收购储备、土地平整和必要的前期基础性开发。项目从经济成本、数量、质量、时效、社会效益、生态效益、相关方满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配。绩效目标表如下：

表 2 绩效目标表

一级指标	二级指标	三级指标	指标解释与定义
------	------	------	---------

一、成本指标	1.1 经济成本指标	征收补偿成本控制率	(实际支付的征收补偿总费用 / 预算批准的征收补偿总费用) × 100%。用于衡量补偿成本的控制情况。
		土地前期开发成本控制率	(实际发生的前期开发费用 / 预算批准的前期开发费用) × 100%。前期开发包括“几通一平”、土壤污染治理等。
		收储成本控制率	项目总成本 / 预算总成本。
二、产出指标	2.1 数量产出指标	计划收储土地完成率	(实际完成收储的土地面积 / 计划收储的土地面积) × 100%。
		完成平整 / 前期开发土地面积占比	计划收储期内完成“通平”等前期开发, 达到“净地”标准的土地面积占比。
		形成可供“熟地”面积占比	计划收储期内完成全部收储及开发程序, 具备供应条件的土地面积占比。
	2.2 质量产出指标	土地权属清晰率	完成收储的土地中, 权属清晰、无争议的土地面积占比。
		土壤环境质量达标率	完成收储的土地中, 经检测土壤环境质量符合规划用途要求的土地面积占比。
	2.3 时效产出指标	项目总体进度计划完成率	(实际完成工作量 / 计划工作量) × 100%, 按关键节点衡量。
		单地块收储周期	从启动征收到完成产权注销、纳入储备库的平均时间。

		资金支付及时率	在规定时间内完成补偿款等支付的笔数 / 总应支付笔数×100%。
三、效益指标	3.1 社会效益指标	优化城市空间布局	定性描述项目是否符合城市总体规划和产业发展方向，对城市功能分区优化的贡献。
		提供公共设施用地面积	项目收储后，规划用于道路、绿地、学校、医院等公共设施的用地面积。
		改善居民居住条件	项目内原居民通过货币、住房等补偿方式使居住条件得到有效改善
	3.2 生态效益指标	绿地与开放空间增加面积	项目收储后，规划用于公园绿地、广场等生态和开放空间的面积。
		污染地块安全利用率	对已识别的污染地块，完成治理修复并达到安全利用标准的比例。
四、满意度指标	4.1 相关方满意度	被征收单位/居民满意度	通过问卷调查等方式，了解被征收单位或居民对补偿标准、安置方案、工作流程的满意程度。

（8） 结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券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

项目的实施符合上海市政府及黄浦区政府对于该区域的最新相关规划要求，旨在优化城市布局，推动产业结构调整，提升城市区域功能，促进经济和社会发展，实现城市可持续发展。一

方面，项目的实施通过优化和整合土地资源，将周边商业和居住错落搭配，能够有效提升该区域的土地价值；另一方面，项目规划布局一定的配套市政及公共服务设施，将有助于形成良好的周边环境，提升交通便捷度，打造高品质的区域形象，从而增强城市吸引力，吸引更多外来投资，提升区域经济发展水平。

（2）社会效益分析

本项目位于黄浦区 506 街坊地处本市黄浦区豫园街道，东至黄浦中心大厦，南至黄浦众鑫城，西至西藏南路，北至方浜西路，地块内群众的居住条件及生活环境较差，居民们对于彻底改善居住条件的愿望极其迫切。本项目能够有效改善困难群众住房条件，项目的建设将切实改善困难群众住房条件，有助于弥补发展短板、扩大需求，促进社会和谐。

（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

本项目总投资估算为 282,100.00 万元，项目分年投资计划详见下表：

表 3 项目分年投资计划明细表

单位：万元

序号	项目名称	2025 年	2026 年	2027 年	总投资
1	黄浦区 506 街坊 土地储备项目	85,100.00	160,000.00	37,000.00	282,100.00

（2）项目资金筹措计划

本项目批复总投资 282,100.00 万元，计划通过财政预算安排及申请专项债券资金解决。其中财政预算安排资金 213,100.00 万元；计划发行地方政府专项债券 69,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 59,000.00 万元，本期计划发行 10,000.00 万元。具体如下表：

表 4 项目资金筹措计划表

单位：万元

	黄浦区
财政预算安排资金	213,100.00
发行地方政府债券	69,000.00
合计	282,100.00

（3）项目资金保障措施

本项目实施投资主要来自于黄浦区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

本项目计划发行地方政府专项债券 69,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 59,000.00 万元，发行利率为 1.75%，本期计划发行 10,000.00 万元。本期预估发行利率为 1.80%。此批次债券发行期限为 7 年，详见下表：

表 5 专项债券融资金额和期限

单位：万元

计划年份	发行主体	计划发行额度	计划发行期限
2026 年 3 月	黄浦区	59,000.00	7
本期	黄浦区	10,000.00	7

项目本期发行的 7 年期专项债券利息按年支付，到期一次性偿还本金。该债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通。

本项目对应专项债券还本付息资金来源为项目土地出让收入。

本项目还本付息计划详见下表：

表 6 还本付息计划表

单位：万元

年份	债券本金 期初余额	计划发行金额	还本付息情况			债券本金 期末余额
			利息	本金	小计	
2026 年 3 月	-	59,000.00	0.00		0.00	59,000.00
2026 年 本期		10,000.00	0.00		0.00	69,000.00
2027 年	69,000.00		1,212.50		1,212.50	69,000.00
2028 年	69,000.00		1,212.50		1,212.50	69,000.00
2029 年	69,000.00		1,212.50		1,212.50	69,000.00

2030 年	69,000.00		1,212.50		1,212.50	69,000.00
2031 年	69,000.00		1,212.50		1,212.50	69,000.00
2032 年	69,000.00		1,212.50		1,212.50	69,000.00
2033 年	69,000.00		1,212.50	69,000.00	70,212.50	0.00
合计	-	69,000.00	8,487.50	69,000.00	77,487.50	-

3. 项目收入测算

本项目收入来源主要为土地出让收入。即项目进行土地收储后，规划地块的土地出让收入。地块预计将于 2033 年债券到期之前完成出让。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总收入 108,062.50 万元。按照上海市财政局《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》（沪财预〔2011〕24 号）规定扣除 5% 的轨交建设基金，及《关于提高我市土地出让收入用于农业农村比例的考核办法》（沪委农办〔2023〕13 号）规定扣除 2% 土地出让收入支农资金上解支出后，预计出让时该项目可实现土地出让净收益 100,606.19 万元。

表 7 项目预计土地出让情况

街坊号	用地性质	类型	用地面积 (平方米)	容积率	出让时 预计楼面单 价 (万元/平方 米)	出让金收入 (万元)
-----	------	----	---------------	-----	-----------------------------------	---------------

街坊号	用地性质	类型	用地面积 (平方米)	容积率	出让时 预计楼面单 价 (万元/平方 米)	出让金收入 (万元)
506	C2C8	商业办公 用地	4,750.00	3.5	6.50	108,062.50
扣除 5%轨交建设基金后的土地出让总收益						102,659.38
扣除 2%非涉农区上解支出后的土地出让净收益						100,606.19

4. 项目成本测算

项目无运营成本。融资成本为债券利息支出，计划发行地方政府专项债券 69,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 59,000.00 万元，本期计划发行 10,000.00 万元。期限为 7 年，债券本息合计 77,487.50 万元。

5. 还款保障和资产管理

(1) 还款责任及保障

按照《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88 号）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155 号）、《财政部关于印发<地方政府专项债券还本付息资金管理办法>的通知》（财预〔2025〕40 号）规定，及时按照转贷

协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。

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，全部编入政府性基金预算并做好相应会计核算工作。项目单位应逐个项目编制专项债券还本付息资金归集计划，主管部门负责审核本部门及所属管理单位编制的归集计划并汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金归集计划。区财政将根据年度归集计划，及时向主管部门下达专项债券项目专项收入上缴通知，督促主管部门和项目单位按时足额上缴专项债券项目专项收入等还本付息资金。

本项目专项债券存续期内债券本息合计为 77,487.50 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。

（2）项目资产管理

由于本项目为土地储备项目，完成前期工作后将形成可转让使用权的土地，不形成常规意义上的资产，项目主管部门和项目单位将密切关注项目形成资产情况，一旦形成其他资产，将按照有关规定做好资产的登记、核算等相关工作。专项债券存续期内项目资产不存在任何抵押或担保，债券存续期内严禁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，未经相关政府部门批准，不会对相应资产进行处置。

6. 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，本项目发行的债券于 2033 年到期时，项目可实现土地出让净收益 100,606.19 万元，专项债券存续期内债券本息合计为 77,487.50 万元，期末累计现金结余 23,118.69 万元。

（见下页，《表 8 资金平衡测算表》）

表 8 资金平衡测算表

单位：万元

	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入										
财政预算资金投入	213,100.00	85,100.00	91,000.00	37,000.00	0.00	0.00				
债券资金流入	69,000.00	0.00	69,000.00	0.00						
土地出让金流入	100,606.19									100,606.19
现金流入总额	382,706.19	85,100.00	160,000.00	37,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100,606.19
现金流出										
建设期资金流出	282,100.00	85,100.00	160,000.00	37,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
债券还本付息	77,487.50	0.00	0.00	1,212.50	1,212.50	1,212.50	1,212.50	1,212.50	1,212.50	70,212.50
现金流出总额	359,587.50	85,100.00	160,000.00	38,212.50	1,212.50	1,212.50	1,212.50	1,212.50	1,212.50	70,212.50
现金净流量										
当年项目现金净流入		0.00	0.00	-1,212.50	-1,212.50	-1,212.50	-1,212.50	-1,212.50	-1,212.50	30,393.69
期末项目累计现金结 存额		0.00	0.00	-1,212.50	-2,425.00	-3,637.50	-4,850.00	-6,062.50	-7,275.00	23,118.69

7. 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，项目产生的土地出让收入在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余 23,118.69 万元，该项目资金覆盖率达 1.3 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。若项目假设条件发生变化，可按规定由财政筹措或发行新一期专项债券保障还本。上述融资平衡方案已经上海中贞会计师事务所（普通合伙）审核通过。

表 9 项目资金平衡情况

单位：万元

发行主体	项目预计累计 净收益	项目融资本息	收入对融资 成本覆盖倍数
黄浦区	100,606.19	77,487.50	1.3

三、潜在风险评估

（一）潜在风险评估

1. 利率风险

本期土地储备专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 流动性风险

本期土地储备专项债券发行后可在银行间债券市场、上海证

券交易所、深圳证券交易所市场交易流通。本期土地储备专项债券的交易活跃程度受到宏观经济环境、市场资金情况、投资者分布、投资者交易意愿等因素的影响，发行人无法保证土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响土地储备专项债券流动性。

3. 偿付风险

本期土地储备专项债券的专项债务收入、安排的支出、还付本息，发行费用等纳入政府性基金预算管理。土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让收入的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给土地储备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

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、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

2. 灵活动态把控

为控制项目偿付风险，可动态调整债券发行期限、还款方式

及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。

3. 制定应急预案

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），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》（沪府发〔2017〕36号）的相关要求，黄浦区全面评估和预警政府债务风险，参照财政部债务风险评估办法，出台《黄浦区地方政府性债券风险应急处置预案》（黄府办发〔2017〕48号），明确应急组织机构、预警和预防机制、应急响应、后期处理和保障措施，切实防范和化解财政金融风险。