

2026 年第三批上海市政府专项债券 奉贤新城金海街道社区文体综合服 务中心新建工程项目实施方案



上海市奉贤区财政局



上海市奉贤区人民政府
金海街道办事处

2026 年 7 月

目录

一、区域概况	1
(一) 奉贤区基本情况	1
(二) 奉贤区政府性基金收支情况	2
二、奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程项目实施方案	3
(一) 项目概况	3
1.项目基本情况	3
2.债券融资规模及期限	3
3.项目主管部门及实施单位情况	3
4.项目建设内容	4
5.项目建设总投资	5
6.项目批复文件	5
7.项目开工和预计竣工时间	5
8.项目的合法性审核	5
9.项目事前绩效评估	5
10.经济社会效益分析	9
11.项目形成资产情况	10
(二) 项目资金平衡方案	11
1.项目资金投入情况	11
2.专项债券融资计划	12
3.项目收入测算	13
4.项目成本测算	16
5.资金平衡测算	17
6.结论	23
三、潜在风险评估	24
(一) 潜在风险分析	24
1.项目建设风险	24
2.流动性风险	24
3.利率波动风险	24
4.政策变动风险	24
(二) 潜在风险应对措施	25
1.做好项目运营管理工作	25
2.灵活动态把控	25
3.落实应急预案	25

一、区域概况

（一）奉贤区基本情况

奉贤区位于上海市南部，西、北面分别是上海市的金山区和闵行区，东部紧邻上海自由贸易试验区和洋山港，西北枕靠黄浦江，南部遥望杭州湾，属于长江三角洲冲积平原的东南端，拥有绵延 31.6 千米的海岸线。2500 多年前，孔子弟子言偃来此地游历讲学，传播儒家文化。海隅之地，思贤若渴。为纪念这位人民崇奉的贤人，即起地名为“奉贤”，形成了“敬奉贤人，见贤思齐”的城市精神。奉贤土地资源丰富，自然环境优美，发展潜力巨大，正乘势而上成为长三角南翼、杭州湾北岸一颗璀璨的明珠。

近年来，在市委、市政府和区委、区政府的坚强领导下，奉贤区坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大、二十届二中全会和中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神和对上海工作的重要指示要求，立足“新片区西部门户、南上海城市中心、长三角活力新城”定位，围绕“奉贤美、奉贤强”战略目标，抢抓机遇、奋力拼搏，推动经济社会高质量发展。

过去一年来，面对严峻复杂的内外部形势，奉贤区始终保持战略定力，坚定信心、迎难而上，把稳增长放在突出位置，主要经济指标全部实现正增长。2025 年奉贤区地区生产总值达到 1775 亿元，可比增长 4.4%，区级财政收入达到 219.8 亿元，同比增长 1.4%，社会消费品零售总额达到 585.3 亿元，全区城乡居民人均可支配收入达到 6.51 万元，同比增长 4.7%。

（二）奉贤区政府性基金收支情况

2024 年，奉贤区政府性基金收入决算数 68.91 亿元（其中：国有土地使用权出让收入决算数 60.41 亿元），加上上级补助收入 5.23 亿元，债务转贷收入 19.90 亿元，动用上年结转收入 18.34 亿元，动用债券结转收入 0.55 亿元，政府性基金收入决算数总计 112.93 亿元；政府性基金支出决算数 95.31 亿元（其中：区级国有土地使用权出让收入安排的支出决算数 61.17 亿元），加上调出资金 0.97 亿元，上解支出 0.01 亿元，债务还本支出 12.5 亿元，结转下年支出 3.79 亿元，新增债券结转 0.35 亿元，政府性基金支出决算数总计 112.93 亿元。

2025 年，奉贤区政府性基金收入决算数 48.19 亿元（其中：国有土地使用权出让收入决算数 41.52 亿元），加上上级补助收入 2.62 亿元，债务转贷收入 27.7 亿元，动用上年结转收入 9.46 亿元，动用债券结转收入 0.35 亿元，政府性基金收入决算数总计 88.32 亿元；政府性基金支出决算数 47.75 亿元（其中：区级国有土地使用权出让收入安排的支出决算数 35.38 亿元），加上调出资金 5.68 亿元，上解支出 0.02 亿元，债务还本支出 7.3 亿元，结转下年支出 3.26 亿元，新增债券结转 1.14 亿元，政府性基金支出决算数总计 88.32 亿元。

2026 年，奉贤区政府性基金收入预算数 50.08 亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算数 43.71 亿元），加上上级补助收入 0.23 亿元，动用上年结转收入 3.97 亿元，动用债券结转 1.14 亿元，政府性基金收入预算数总计 81.72 亿元；政府性基金支出预算数 49.16 亿元（其中：区级国有土地使用权出让收入安排的

支出预算数 36.18 亿元），加上债务还本支出 18.81 亿元，结转下年支出 0.04 亿元，政府性基金支出预算数总计 81.72 亿元。

二、奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程项目实施方案

（一）项目概况

1.项目基本情况

项目名称：奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程。

2.债券融资规模及期限

本项目专项债券融资计划规模为 7,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 4,200.00 万元，发行期限为 30 年（发行利率 2.51%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金；本期计划融资 2,800.00 万元，发行期限为 30 年（利息成本估算利率 2.60%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

3.项目主管部门及实施单位情况

（1）项目主管部门

单位名称：上海市奉贤区人民政府金海街道办事处

单位职责：

①负责在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效；

②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。负责制定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，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，对执行偏离年度计划的，及时采取相应措施，保障还本付息资金来源；

③指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理工作的。

（2）项目实施单位

单位名称：上海市奉贤区金海街道城市建设管理事务中心

经营范围：区域内有关土地、规划、建设、交通、住房保障和房屋管理等法律法规、政策宣传、贯彻；物业行业的指导、协调和监督；规划、交通、市政、建筑、住宅小区、房屋租赁、生态环境、绿化、林地、环卫管理等。

主要职责：

①负责将债券资金用于募投项目资本性支出；

②负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；

③负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作。

4.项目建设内容

项目总用地面积约 15,824 平方米，总建筑面积约 37,552 平方米，其中地上建筑面积 25,922 平方米，地下建筑面积 11,630 平方米。建设内容主要包括社区综合球馆、健身中心、游泳馆等体育设施用房，图书室、文化展厅、文化活动室等社区文化活动用房，日间托老用房，管理服务用房，医疗卫生服务用房，食堂、地下停车库、开关站、设备间等辅助用房，以及居民活动广场、道路、绿化、给排水、电力、燃气、照明等室外总体、市政配套

工程。

5.项目建设总投资

项目总投资概算 29,998.00 万元，其中工程费用 26,359.00 万元，工程建设其他费用 2,211.00 万元，预备费 1,428.00 万元；所需资金由区财政承担，涉及市级资金补贴的按相关政策执行。

项目投资计划详情如下表：

表 1 项目总投资表

单位：万元

项目名称	工程费用	工程建设其他费用	预备费	总投资
奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程	26,359.00	2,211.00	1,428.00	29,998.00

6.项目批复文件

本项目已取得《奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程可行性研究报告（初步设计深度）》（沪奉发改批〔2023〕56 号）

7.项目开工和预计竣工时间

项目已于 2024 年 4 月开工，预计于 2026 年 12 月竣工。

8.项目的合法性审核

上述项目内容已通过上海敬贤律师事务所合法性审核。

9.项目事前绩效评估

（1）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：在当代社会，随着生活品质的持续改善，居民对生活的追求已从物质满足逐步转向精神文化层面的丰盈，对多元化、高品质的文体活动有着日益迫切的需求。在奉贤新城建设提速与

居民生活品质提升的背景下，社区对综合性文体服务的需求日益多元化。本项目的实施，将整合体育健身（球馆、游泳馆）、文化活动（图书室、活动室）、养老托育（日间托老）、医疗卫生等功能，为居民提供“一站式”公共服务，直接填补金海街道区域内大型综合性社区服务设施的空白。同时，作为奉贤新城民生配套的关键节点，项目建成后将成为展示区域发展水平的重要窗口，助力提升城市功能品质与吸引力，为人口集聚和社区融合奠定基础。

公益性：项目定位为政府全额投资的公共服务设施，服务对象覆盖全年龄段居民，核心功能（如文化活动、养老服务、体育健身）将以免费或低收费形式向公众开放，体现普惠性与公平性。通过组织文化讲座、体育赛事、邻里互动等活动，促进居民交流、弘扬文明新风，助力构建和谐社区。此外，项目兼顾养老、医疗等基础民生需求，直接服务老年群体与特殊人群，是政府履行公共服务职能、保障民生福祉的重要举措。

收益性：项目收入来源主要为租金收入、停车费和活动经费。该项目建成后，其中的各类商业、文化等设施资源将租由第三方进行整体运营，项目运营收入主要是租金收入。项目在债券存续期间能产生持续稳定的现金流入，现金流入能够覆盖现金流出，现金流收益规模稳定，债券偿付能力保障性强，具备收益性。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目设立符合《上海市奉贤区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》《上海市奉贤区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》。本项目已取得《奉贤新

城金海街道社区文体综合服务中心新建工程可行性研究报告（初步设计深度）》（沪奉发改批〔2023〕56号）项目立项依据充分，项目成熟度高。

（3）项目资金来源和到位可行性

根据相关批复文件，本项目建设总投资 29,998.00 万元，本项目建设投资主要来自财政预算安排资金和专项债券融资。专项债券融资偿付资金来源为项目运营收入。分年投资计划详见表 2，资金来源有保障，到位可行性较高。

表 2 分年投资计划表

单位：万元

项目	项目总投资	投资计划	项目实施方
奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程	29,998.00 万元	2024 年： 4,755.00 万元（财政预算） 2025 年： 5,000.00 万元（财政预算） 2026 年： 7,000.00 万元（专项债券） 2027 年： 13,243.00 万元（财政预算）	上海市奉贤区金海街道城市建设管理事务中心

（4）项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入为债券存续期间第三方整体运营各类商业、文化等资源产生的商业物业租金收入，项目总体运营收入预测为 34,924.60 万元，项目总体运营成本预测为 19,362.30 万元，经营活动累计现金净流量预测为 15,562.30 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 12,346.60 万元，期末累计现金结余预测为 3,215.70 万元。综上，在满足假设条件的前提下，项目收入、成本、收益情况均根据充分依据测算得出，较为合理。

（5）债券资金需求合理性

根据相关批复文件，本项目建设总投资 29,998.00 万元，依

照项目计划和施工进度，计划 2026 年申请专项债券 7,000.00 万元，其中，3 月已发行 4,200.00 万元，本期计划发行 2,800.00 万元。债券资金需求符合项目建设进程，且计划于当年度使用完毕，需求合理。

（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

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，项目经营活动产生的净现金流在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余约 3,215.70 万元。本项目资金覆盖率达 1.26 倍，项目融资本息不能偿还的风险低。

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、利率风险、流动性风险、偿付风险等。通过制定应急预案，加强工程质量控制，灵活动态把控，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

总体绩效目标：进一步完善我区社区服务配套设施，改善居民生活环境，建设社区文体综合服务中心总建筑面积约 37,552 平方米。项目确保一次性验收合格，节能减排达标、环保达标，建成后群众满意度不低于 95%。

年度目标：建设阶段完成全部建设内容，并在投资、进度、质量等方面均能达到决策阶段的预期目标。同时预期收益能够实现较为理想的预期值，可以满足专项债券资金偿付要求，并能获得较好的社会效益，为居民和社会提供良好的生活和交通环境。

根据本项目实际情况，设置产出、效益等目标如下。

表 3：项目绩效目标表

一级指标	二级目标	指标名称	目标值	目标值依据	指标解释
产出指标	数量目标	用地面积	15,824 平方米	计划标准	完成社区服务配套设施建设，是否完成计划数量。
		建筑面积	37,552 平方米	计划标准	完成社区服务配套设施建设，是否完成计划数量。
	质量目标	质量合格	一次性验收合格率 100%	行业标准	完成项目是否一次性验收合格。
	时效目标	建设周期	36 个月	计划标准	项目是否在 2026 年 12 月 31 日完成竣工验收。
	成本目标	概算超出率	0%	计划标准	是否符合行业建设标准且项目成本是否控制在预算资金内。
	安全指标	事故发生率	0%	安全事故申报表, 事故处理单	无安全事故。
	社会效益指标	周边居民生活需求	满足	经验标准	项目建成后是否满足周边居民需求。
	生态效益指标	节能减排	达标	行业标准	项目建成后是否符合节能减排。
		环境保护	达标	行业标准	项目建成后是否符合环境指标。
	可持续影响目标	解决社区服务配套设施建设	满足	行业标准	是否解决社区服务配套设施建设。
满意度指标	服务对象满意度目标	群众满意度	≥95%	经验标准	群众的满意度。

（8）整体结论

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金的必要性和可行性。

10.经济社会效益分析

（1）经济效益分析

本项目在建设期间，将有效拉动建筑设计、工程施工、建材供应、设备安装等相关产业链的发展，为区域建筑业和配套服务业注入活力，创造阶段性就业机会与经济增量。项目建成后，作

为集文化、体育、养老、医疗等多功能于一体的现代化社区公共服务枢纽，将持续吸引周边居民高频次到访，显著提升区域人流聚集效应，进而带动周边餐饮、零售、交通等生活性服务业的发展，激发日常消费潜力。该项目具有显著的间接经济效益。高标准建设的绿色三星建筑 and 完善的公共配套，将进一步提升奉贤新城金海街道的城市形象与宜居品质，增强片区整体吸引力。这不仅有助于提高周边住宅与商业用地的价值，更能优化区域营商环境，吸引更多人才安居乐业、企业落户发展，为区域经济的持续增长注入长期动力。

（2）社会效益分析

本项目的实施，切实回应居民对高品质公共文化服务的需求。建成后，中心将满足各年龄段居民的精神文化、健康养生和社会交往需求。丰富的文体活动将有效激发居民参与社区生活的积极性，促进邻里互动与情感联结，强化归属感与认同感，进一步提升社区凝聚力与治理效能。综上所述，该项目不仅是城市基础设施的补强工程，更是推动基本公共服务均等化、提升居民幸福感与获得感的重要民生工程，对构建和谐、活力、包容的现代社区具有深远意义。

11.项目形成资产情况

（1）资产类型为固定资产。项目形成资产：综合球馆、健身中心、游泳馆等体育设施用房，图书室、文化展厅、文化活动室等社区文化活动用房，日间托老用房，管理服务用房，医疗卫生服务用房，食堂、地下停车库、开关站、设备间等辅助用房；预估价值为 29,998.00 万元。

(2) 资产权益归属及资产持有单位均为上海市奉贤区金海街道城市建设管理事务中心。

(3) 资产收入来源主要为租金收入，预计收入为 34,924.6 万元，支出成本为 19,362.3 万元，共收益 15,562.3 万元，项目按融资平衡方案，将收益的 79.34% 上缴财政，专门用于偿该项目专项债券的本息。

(二) 项目资金平衡方案

1. 项目资金投入情况

(1) 项目投资估算范围

本项目总投资为 29,998.00 万元，其中工程费用 26,359.00 万元，工程建设其他费用 2,211.00 万元，预备费 1,428.00 万元。

(2) 项目资金筹措计划

本项目由财政预算安排资金 22,998.00 万元，其余计划通过发行专项债券融资，项目计划 2026 发行专项债券 7,000.00 万元，其中，2026 年 3 月已发行 4,200.00 万元，发行期限为 30 年（发行利率 2.51%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金；本期计划融资 2,800.00 万元，发行期限为 30 年（利息成本估算利率 2.60%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

具体如下表：

表 4 项目资金筹措计划表

单位：万元

项目名称	总投资额	财政预算资金	发行专项债券金额	本期计划发行专项债券金额
奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程	29,998.00	22,998.00	7,000.00	2,800.00

（3）项目资金保障措施

本项目建设投资主要来自财政预算安排资金和专项债券融资。专项债券融资偿付资金来源为项目运营收入。

2.专项债券融资计划

奉贤新城金海街道社区文体综合服务中心新建工程项目计划 2026 发行专项债券 7,000.00 万元，详见下表：

表 5 专项债券融资金额和期限

单位：万元

发行年份	计划发行额度	债券期限（年）	利率	还本付息计划	备注
2026	4,200.00	30	2.51%	半年付息，到期一次还本	3 月已发行
2026	2,800.00	30	2.60%	半年付息，到期一次还本	
合计	7,000.00				

本项目专项债券融资计划规模为 7,000.00 万元，2026 年 3 月已发行 4,200.00 万元，发行期限为 30 年（发行利率 2.51%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金；本期计划融资 2,800.00 万元，发行期限为 30 年（利息成本估算利率 2.60%），债券利息按半年支付，债券到期一次性偿还本金。

该项目还本付息计划详见下表：

表 6 还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发行	本期偿还 本金	期末本金 余额	应付利息	当年还本付息 合计
2026 年	-	7,000.00	-	7,000.00	52.71	52.71
2027 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2028 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2029 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2030 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2031 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2032 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2033 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2034 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2035 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2036 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2037 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2038 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2039 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2040 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2041 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2042 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2043 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2044 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2045 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2046 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2047 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2048 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2049 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2050 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2051 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2052 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2053 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2054 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2055 年	7,000.00	-	-	7,000.00	178.22	178.22
2056 年	7,000.00	-	7,000.00	-	125.51	7,125.51
合计		7,000.00	7,000.00		5,346.60	12,346.60

3.项目收入测算

项目收入来源主要为租金收入、停车费收入和临时活动场地

使用费收入

（1）场地租金收入。该项目建成后，其中的各类养老、卫生、社区事务、文体活动等将分板块出租。根据项目规划，项目区域内定位为文化卫生活动中心，包括卫生服务站、托老所、社区事务受理中心、文化活动中心、体育馆等，参照近一年奉贤新城周边三个主要商场同类店面的平均租金单价 1.78 元/平方米/天，乘以使用建筑面积 23,111.68 平方米，考虑到该项目主要用于养老卫生文体等事业用途，故租金按照市场价值的 60% 计算。计算出项目运营期年租金收入为 902.63 万元。

（2）停车费收入。根据《关于上海市收费停车场（库）计费规定》对停车收费标准进行预计，以 194 个停车位为测算基础，综合考虑周边区域及周边同类型停车场（库）的停车需求，预测项目运营期内使用效率按全部车位每天平均使用时长 8 小时，停车费单价按 6 元/小时计算，且在项目运营期内停车场使用情况保持不变。第一年单个停车位收费为 48 元/天。预期建成后部分停车位由于公益单位使用，预计停车位收费率 70%。计算出项目运营期年租金收入为 237.92 万元。

（3）临时活动场地使用费收入。项目正式运营期间，预计会有临时场地使用费，尤其是政府举办大的公益性活动，暂估一年四次，每次 10 万元。计算出项目每年临时活动场地使用费收入为 40 万元。

具体收入计算详见下表：

表 7 项目预期收入预测表

单位：万元

序号	年份 项目	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	场地租金收入		902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
	停车费收入		237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
	临时活动场地使用费		40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	-	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份 项目	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份 项目	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份 项目	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份 项目	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	场地租金收入	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63	902.63
	停车费收入	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92	237.92
	临时活动场地使用费	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00	40.00
	合计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55

(续)

序号	年份	2056 年					合计
	项目						
	场地租金收入	526.53					26,702.80
	停车费收入	138.79					7,038.47
	临时活动场地使用费	23.33					1,183.33
	合计	688.65					34,924.60

4.项目成本测算

项目成本是指运营期间发生的各类付现成本，主要支出为建筑物维修养护成本和停车场人员支出经费。

（1）建筑物维修养护成本。该项目建成后，其中的各类商业、文化等资源将由第三方进行整体运营，因此运营成本主要考虑，建筑物的日常维修维护成本。按本项目总投资概算 29,998.00 万元及建筑设计使用年限 50 年考虑，预计平均每年的日常维修和养护成本为投资概算的 2%，合计 599.96 万元。

（2）停车场人员支出经费，主要包括支付给员工的薪酬、福利费用以及缴纳的社保费用等。人员工资薪酬参照奉贤区平均工资水平，项目劳动定员 6 人，项目运营期年人均工资 9.09 万元，合计工资及福利费 54.54 万元。

具体成本详见下表：

表 8 项目运营成本预测表

单位：万元

序号	年份	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
	项目						
	建筑物维修养护成本	-	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
	停车场人员支出经费	-	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	-	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

（续）

序号	年份	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年	2037 年
	项目						
	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年
	项目						
	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年
	项目						
	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年
	项目						
	建筑物维修养护成本	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96	599.96
	停车场人员支出经费	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54	54.54
	合计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50

(续)

序号	年份	2056 年					合计
	项目						
	建筑物维修养护成本	349.98					17,748.82
	停车场人员支出经费	31.82					1,613.48
	合计	381.80					19,362.30

5.资金平衡测算

根据上述项目运营期日常活动的现金流测算，结合项目资金筹措计划、分年投资计划，测算项目资金平衡如下：

表9 项目资金平衡测算表

单位：万元

序号	年份 项目	2025 年前	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
一、	日常活动产生的现金流：						
	项目预期收入	-	-	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	-	-	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	-	-	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	-	-	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	-	-	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流：						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	9,755.00	7,000.00	13,243.00	-	-	-
	投资活动现金流出小计	9,755.00	7,000.00	13,243.00	-	-	-
	投资活动现金净流量	-9,755.00	-7,000.00	-13,243.00	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流：						
	财政预算等投入	9,755.00	-	13,243.00	-	-	-
	专项债券融资款	-	7,000.00	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	9,755.00	7,000.00	13,243.00	-	-	-
	偿还专项债券本金		-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	-	52.71	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	-	52.71	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	9,755.00	6,947.29	13,064.78	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	-	-52.71	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	-	-52.71	295.12	642.95	990.78	1,338.61

(续)

序号	年份	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年	2035 年	2036 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入	-					
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	1,686.44	2,034.27	2,382.10	2,729.93	3,077.76	3,425.59

(续)

序号	年份	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入						
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	3,773.42	4,121.25	4,469.08	4,816.91	5,164.74	5,512.57

(续)

序号	年份	2043 年	2044 年	2045 年	2046 年	2047 年	2048 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入						
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	5,860.40	6,208.23	6,556.06	6,903.89	7,251.72	7,599.55

(续)

序号	年份	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年
	项目						
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	日常活动现金流入小计	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55	1,180.55
	项目预期支出	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金流出小计	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50	654.50
	日常活动现金净流量	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05	526.05
二、	投资活动产生的现金流:						
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	-
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-
三、	融资活动产生的现金流:						
	财政预算等投入						
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	-
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	偿还专项债券本金	-	-	-	-	-	-
	支付专项债券利息	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金流出小计	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22	178.22
	融资活动现金净流量	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22	-178.22
四、	现金净流量	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83	347.83
五、	累计现金净流量	7,947.38	8,295.21	8,643.04	8,990.87	9,338.70	9,686.53

(续)

序号	年份 项目	2055 年	2056 年	2057 年	2058 年	2059 年	合计
一、	日常活动产生的现金流:						
	项目预期收入	1,180.55	688.65	-	-	-	34,924.60
	日常活动现金流入小计	1,180.55	688.65	-	-	-	34,924.60
	项目预期支出	654.50	381.80	-	-	-	19,362.30
	日常活动现金流出小计	654.50	381.80	-	-	-	19,362.30
	日常活动现金净流量	526.05	306.85	-	-	-	15,562.30
二、	投资活动产生的现金流:						-
	投资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	-
	建设投资	-	-	-	-	-	29,998.00
	投资活动现金流出小计	-	-	-	-	-	29,998.00
	投资活动现金净流量	-	-	-	-	-	-29,998.00
三、	融资活动产生的现金流:						-
	财政预算等投入						22,998.00
	专项债券融资款	-	-	-	-	-	7,000.00
	融资活动现金流入小计	-	-	-	-	-	29,998.00
	偿还专项债券本金	-	7,000.00	-	-	-	7,000.00
	支付专项债券利息	178.22	125.51	-	-	-	5,346.60
	融资活动现金流出小计	178.22	7,125.51	-	-	-	12,346.60
	融资活动现金净流量	-178.22	-7,125.51	-	-	-	17,651.40
四、	现金净流量	347.83	-6,818.66	-	-	-	3,215.70
五、	累计现金净流量	10,034.36	3,215.70	3,215.70	3,215.70	3,215.70	-

6.结论

根据资金平衡测算分析，债券存续期内，运营收入预计为 34,924.60 万元，运营成本预计为 19,362.30 万元，用于项目资金平衡的项目收益 15,562.30 万元，该项目资金覆盖率达 1.26 倍，项目融资本息不能偿还的风险低。

表 10 项目资金平衡情况表

单位：万元

项目收益	债券本息支付	本息覆盖倍数
15,562.30	12,346.60	1.26

上述融资平衡方案已经被上海华诚会计师事务所审核通过。

三、潜在风险评估

（一）潜在风险分析

1.项目建设风险

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，项目实施可能存在不确定性。但总体看来，这些因素均可通过前期调查、强化管理等多种措施协调解决，建设风险较小。

2.流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通。本期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，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

3.利率波动风险

由于本项目发行专项债券期限较长，在专项债券存续期内，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。

4.政策变动风险

本项目为文体综合活动中心新建工程项目，运营期间的各项收入均会受到国家、上海市相关政策的影响，尽管当前政策较为稳定，存在的政策风险较低，但仍需时刻关注各类商业、文化等

资源市场、社会保障、金融、财税等相关政策变化，及时调整运营策略，顺应政策导向。

（二）潜在风险应对措施

1.做好项目运营管理工作

项目单位要加强经营规范性、服务水平、使用者满意度等方面的监督考核管理，研究完善与市场经济相适应的运营模式、管理体制等。要严格贯彻上级部门的各项政策制度，进一步健全运营过程中各项规章制度建设，提升服务质量，迎合社会需要适当调整运营策略。

2.灵活动态把控

本专项债券项目受市场环境变化等因素影响，实际运营收益存在未达方案预期，对应政府性基金与专项收入暂不足以足额覆盖当期本息的风险。为确保债券按期兑付、防范偿付风险，根据专项债管理政策，本级财政将先行安排财政补助资金垫付缺口，保障法定债务按时足额还本付息。后续将强化项目运营管理、拓宽收益渠道，逐步实现项目收益回归预期，归还财政垫付资金，切实防范专项债风险。

3.落实应急预案

我区将贯彻落实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。