

2026 年第三批上海市政府专项债券
高铁上海宝山区配套交通集散中心工程及
公共配套工程项目实施方案

上海市宝山区交通委员会



上海市宝山区政府重大工程
建设项目管理中心



上海市宝山区财政局



上海市宝山区发展和改革委员会



2026 年 7 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、高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目实施方案.....	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.....	4
4、项目建设总投资.....	5
5、项目批复文件.....	5
6、项目开工和预计竣工时间.....	5
7、项目的合法性审核.....	5
8、事前绩效评估.....	5
9、经济社会效益分析.....	8
(二)项目资金平衡方案.....	9
1、项目资金投入情况.....	9
2、专项债券融资计划.....	10
3、项目收入测算.....	12
4、项目成本测算.....	15
5、资金平衡测算.....	18
6、结论.....	23
三、潜在风险评估.....	23
(一)潜在风险评估.....	23
1、项目建设风险.....	23
2、偿付风险.....	23
(二)潜在风险应对措施.....	24
1、强化项目管理.....	24
2、灵活动态调整.....	24
3、制定应急预案.....	24
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.....	25

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、高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目实施方案

（一）项目情况

1、项目基本情况

（1）项目名称

高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程。

（2）债券融资规模及期限

本项目计划发行专项债券 174,900 万元，其中已于 2025 年发行 11,800 万元，期限 30 年，利率 2.33%；计划 2026 年发行 150,000 万元，2027 年发行 13,100 万元，期限均为 30 年，利率预估 2.60%。

2、项目主管部门及实施单位情况

（1）项目主管部门

单位名称：上海市宝山区交通委员会

单位地址：上海市宝山区同济路 523 号

单位职责：贯彻执行有关交通方面的法律、法规、规章和方针政策。负责本区公路和城市道路、桥梁、枢纽场站、公交站点、公共停车场（库）、内河港口、航道等交通基础设施的项目建设管理、工程质量安全监督和运行维护管理。作为高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程的主管部门，负责组织项目单位做好项目建设期限规划、投资计划、收益和融资测算等工作；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；组织做好债券项目建设，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，规范使用债券资

金，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效；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，按要求做好会计核算管理，严禁用于质押、抵押；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；组织做好其他债券管理相关工作。

（2）项目实施单位

单位名称：上海市宝山区政府重大工程建设项目管理中心

单位地址：上海市宝山区双城路 803 弄 9 号 16 楼

单位职责：负责建设项目投资、进度、质量、安全全流程管理，承担项目前期审批、竣工验收、重大工程前期动迁协调及建管行业行政审批行政辅助等工作，协助开展投资监理与审计相关事宜。作为高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程的实施单位，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；负责项目具体建设和质量安全管控，依法合规使用债券资金，确保债券资金用于募投项目资本性支出；负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；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；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

高铁宝山站站房内集散中心工程建设内容包括在上海宝山站车站内配套新建交通集散中心、旅客活动平台及地下换乘厅，总建筑

面积 67,990 平方米（以审定方案为准）。公共配套工程建设内容包括在上海宝山站车站地面层新建社会停车场、出租车场、公交车场、非机动车停车位、换乘平台及附属配套用房的土建结构、新建出租车地道工程（与站房结建部分），总建筑面积 123,043 平方米。

4、项目建设总投资

本项目宝山区应承担的建设总投资 240,000 万元，分年投资计划如下表：

表 1 项目分年投资计划表

单位：万元

年份	2025 年	2026 年	2027 年	合计
项目投资计划	20,000	157,981.28	62,018.72	240,000

5、项目批复文件

本项目已取得上海市宝山区发展和改革委员会《关于高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目总投资规模的函》（宝发改〔2024〕109 号）。

6、项目开工和预计竣工时间

项目已于 2025 年 3 月开工，预计于 2027 年 7 月竣工，施工进度将根据工程进展予以相应调整。

7、项目的合法性审核

项目已通过上海百汇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，宝山区交通委员会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、收益性

高铁上海宝山站不仅是上海北部的重要铁路枢纽，还将成为上海第四大高铁站。它的建设将为沪渝蓉高铁和沪苏通铁路的运营提供重要支持，预计将大大增强上海和长三角地区的客流互动。同时，宝山站作为长三角地区的重要交通枢纽，将进一步促进区域间的经济往来和人文交流。项目实施具有必要性和公益性。

本项目收入来源为集散中心商业租赁、传媒广告投放及社会车场停车运营收入，项目在债券存续期预计可实现净收益 394,275.00 万元，项目收益性较好。

（2）项目投资合规性与项目成熟度

本项目已取得上海市宝山区发展和改革委员会《关于高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程项目总投资规模的函》（宝发改〔2024〕109 号），项目投资具备合规性。

（3）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 240,000 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 65,100 万元纳入财政预算，另外发行专项债券融资 174,900 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

本项目收入来源为集散中心商业租赁、传媒广告投放及社会车场停车运营收入。项目计划于 2027 年 7 月竣工后投入使用。债券存续期间，预计可取得运营收入 496,615.88 万元，运营成本 102,340.88 万元，净收益 394,275.00 万元，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

项目总投资 240,000 万元,其中使用专项债券资金 174,900 万元,财政预算安排资金 65,100 万元,占项目总投资的 27.1%,符合固定资产投资项目资本金比例要求。债券融资本息合计 310,366.20 万元。债券存续期内项目预计可获得净收益 394,275.00 万元,项目收益对融资成本的覆盖倍数达 1.27 倍,满足项目收益平衡要求。本项目债券资金需求合理,申请金额符合专项债券申请标准。

(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

项目计划申请专项债券 174,900 万元,其中已于 2025 年发行 11,800 万元,期限 30 年,利率 2.33%;计划 2026 年发行 150,000 万元,2027 年发行 13,100 万元,期限均为 30 年,利率预估 2.60%。上述债券均按半年付息,到期一次性偿还本金。项目本身能产生一定的运营收入,专项债券存续期内债券本息合计为 310,366.20 万元,项目期末累计现金结余 83,908.80 万元。偿债计划符合项目实际情况,偿债计划可行。

(7) 绩效目标合理性

根据该项目的实际情况,设置产出、效益、满意度等绩效目标如下:

表 2 项目绩效目标表

项目名称	高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程			
项目总投资	240,000 万元			
总体目标	打造北上海枢纽门户,保障综合交通枢纽功能体系的完整性,确保上海宝山站工程的建设推进			
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值
	产出指标	数量指标	建设规模	站房内集散中心工程

				建筑面积 67,990 平方米, 公共配套工程建筑面积 123,043 平方米
		质量指标	建设标准	符合现行国家、地方、行业规范及标准
		时效指标	建设周期	28 个月
		成本指标	总投资	按批复概算控制
	效益指标	经济效益指标	经济效益	促进区域的经济发展
		社会效益指标	社会效益	服务于宝山综合交通枢纽运营与发展, 实现铁路站点与城市功能的有机结合, 促进城市空间优化
	满意度指标	服务水平	服务水平	乘客满意度高

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

建设本项目社会经济影响的短期效益突出表现在激活了区域的交流活动, 改变了物流、人流的组织方式, 扩大了交流圈的范围。建设本项目社会经济影响的中长期效应, 主要是由于时间距离和空

间距离缩短而引来域外资本的注入，使沿线区域的区位优势增加，形成比较优势，从而调整了产业结构，引发了新的投资，产生了增长与发展的新效益。项目的建设运营不仅提升了车站出行客流的满意度和获得感，提高了旅客出行质量与舒适度，而且能为商务办公、酒店会展等客流提供配套服务，提升区域产业人群以及通勤人员工作效率以及幸福感，进一步促进区域的经济的发展。

(2) 社会效益分析

本项目的建成，将形成符合客群动线与需求的功能布局，更好地满足快进快出人群的活动需求，实现轨道交通与国铁的无风雨换乘；配置城市展示、购物、会议、旅游休闲等功能，实现铁路站点与城市功能的有机结合，促进城市空间优化，打造站产城融合发展新典范，促进吴淞创新城转型发展，产生巨大的社会效益，成为一个造福人民的民心工程。本项目在集约化利用枢纽资源用地的基础上，更好地发挥了上海的区位优势，努力实现科学的服务管理体系和高水准的服务标准，打造上海宝山站服务品牌，为日常客流及特定活动的大客流提供安全、快速、舒适的交通服务，为打响“上海服务”在内的“四大品牌”形成有力支撑。本项目的建设也服务于宝山综合交通枢纽运营与发展，服务于上海乃至长三角的经济和社会发展。

(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 240,000 万元，其中宝山站配套集散中心投资按 160,400 万元控制；宝山站公共配套工程投资按 79,600 万元控制。

(2) 项目资金筹措计划

本项目由财政预算安排 65,100 万元，剩余全部发行专项债券融资。项目计划发行专项债券 174,900 万元，其中已于 2025 年发行 11,800 万元，期限 30 年，利率 2.33%；计划 2026 年发行 150,000 万元，2027 年发行 13,100 万元，期限均为 30 年，利率预估 2.60%。具体如下表：

表 3 项目资金筹措计划表

单位：万元

序号	项目名称	总投资额	财政预算安排资金	计划发行专项债券金额		
				2025 年	2026 年	2027 年
1	高铁上海宝山站配套交通集散中心工程及公共配套工程	240,000	65,100	11,800	150,000	13,100

（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集散中心商业租赁、传媒广告投放及社会车场停车运营收入。

2、专项债券融资计划

项目计划发行专项债券 174,900 万元，其中已于 2025 年发行 11,800 万元，票面利率 2.33%；计划 2026 年发行 150,000 万元，2027 年发行 13,100 万元，期限均为 30 年，利率预估 2.60%。详见下表：

表 4 专项债券融资金额和期限

单位：万元

发行年份	债券金额	期限	发行利率
2025	11,800	30 年	2.33%
2026	150,000	30 年	2.60%
2027	13,100	30 年	2.60%
合计	174,900		

该项目还本付息计划详见下表：

表 5 还本付息表

单位：万元

年份	债券期初 余额	本年发行	本年还款			债券期末 余额
			利息	本金偿还	小计	
2025	-	11,800.00	-	-	-	11,800.00
2026	11,800.00	150,000.00	274.94	-	274.94	161,800.00
2027	161,800.00	13,100.00	4,174.94	-	4,174.94	174,900.00
2028	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2029	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2030	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2031	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2032	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2033	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2034	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2035	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2036	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2037	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2038	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2039	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2040	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2041	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2042	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2043	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2044	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2045	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2046	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2047	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2048	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00

2049	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2050	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2051	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2052	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2053	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2054	174,900.00	-	4,515.54	-	4,515.54	174,900.00
2055	174,900.00	-	4,515.54	11,800.00	16,315.54	163,100.00
2056	163,100.00		4,240.60	150,000.00	15,4240.6	13,100.00
2057	13,100.00		340.6	13,100.00	13,440.6	0.00
合计	-	174,900.00	135,466.20	174,900.00	310,366.20	-

3、项目收入测算

项目收入来源包括集散中心商业租赁、传媒广告投放及社会车场停车运营收入。根据《新建上海至南京至合肥高速铁路上海宝山站公共配套工程可行性研究报告》，交通集散中心在各层退台设置的旅服商业区域可租赁面积约 5,680 平方米，适用于餐饮类、轻餐饮及混合业态招商租赁；枢纽站中通道、扶梯、中庭等区域的墙面、柱面暂估可设置 8 组灯箱及 LED 屏投放传媒广告；公共配套工程含有地面层新建的社会车场、出租车场、公交车场等静态交通设施，其中约 25,643 平方米的社会车场含有 210 个停车位可用于经营收费。

（1）商业租赁

考虑到交通枢纽中商业租金与客流量关系密切，租赁定价上选取上海南站与上海火车站作为参照。根据调研数据，上海南站餐饮租金区间在 21~42 元/平方米/天，上海站餐饮租金区间在 14~182 元/平方米/天。鉴于餐饮类租金属于中上水平，暂估本项目 2027 年运

营初期商业租赁平均综合单价约为 35 元/平方米/天（含物业管理费），待 2029 年沪渝蓉铁路通车运营后按预测客流推算商业租赁平均综合单价约为 50 元/平方米/天。本项目运营稳定期客流量略高于上海南站，商业租赁平均综合单价处于上海南站运营稳定期的租金区间，租赁定价相对合理。

高铁站商业招商综合单价年递增比例约定为 5%，轨道交通地铁站商业租金为每两年递增 3%，结合本项目近远期客流量复合增长情况，暂按每两年递增 5%进行测算。

鉴于本项目租赁面积仅为 5,680 平方米，暂按运营初期 60%出租率计，其后每年出租率递增，于 2029 年及其后稳定期出租率维持在 95%水平。

（2）传媒广告投放

根据调研数据，上海虹桥站出站通道站台竖版楣头灯箱（尺寸 3.56 米*1.09 米*1 面至 4.92 米*6 米*1 面不等）报价约 35~50 万元/组/月，出发层候车大厅品牌柱灯箱（尺寸 2.75 米*7.95 米*3 面）报价约 120 万元/组/月，出发层安检进站区南北通道墙面灯箱（尺寸 5 米*8.8 米*1 面）报价约 90 万元/组/月。结合客流量比例，暂估本项目内全部媒体设施可投放广告在 2027 年运营初期收入 100 万元/月，在 2029 年运营稳定期收入 150 万元/月，价格递增比例同租金比例，暂按每两年递增 3%进行测算。

（3）停车运营收入

根据实地调研，目前本项目周边路测停车标准为首小时 7 元，超过 1 小时后每 30 分钟收费 4 元。上海虹桥站停车收费标准为，小型车首日首次 20 分钟内免费，前 2 小时内 10 元/小时，2 小时后 5

元/小时。结合现场周边和枢纽停车收费标准，暂估本项目 2027 年投入运营后收费标准为首日首次 20 分钟内免费，前 2 小时内 7.5 元/小时，2 小时后 5 元/小时。考虑到枢纽站社会车辆进出停车场多为接送客，停留时间基本在 1 个小时内，因此暂不考虑充电桩及其他汽车服务。

另外，停车运营收入测算以整体车位使用率及单个车位日周转次数作为参数，预估 2027 年运营初期日周转次数为 6 次，车位使用率为 60%；待 2029 年沪渝蓉铁路通车运营后预估日周转次数为 12 次达到饱和，车位使用率为 95%。停车收费标准小时收费暂估为每两年递增 0.5 元进行测算。

综上，债券存续期内项目预计总收入约 496,615.88 万元，主要为商业租赁收入 403,215.31 万元，传媒广告投放收入 64,912.09 万元及停车运营收入 28,488.48 万元。

表 6 项目运营收入预测表

单位：万元

年份	商业租赁	传媒广告投放	停车运营	合计
2025			-	-
2026			-	-
2027	2,176.86	600.00	103.48	2,880.34
2028	5,804.96	1,440.00	241.45	7,486.41
2029	9,329.40	1,800.00	662.26	11,791.66
2030	9,847.70	1,800.00	699.05	12,346.75
2031	10,340.09	1,854.00	742.74	12,936.83
2032	10,340.09	1,854.00	742.74	12,936.83
2033	10,857.09	1,909.62	786.43	13,553.14
2034	10,857.09	1,909.62	786.43	13,553.14

年份	商业租赁	传媒广告 投放	停车运营	合计
2035	11,399.94	1,966.91	830.12	14,196.97
2036	11,399.94	1,966.91	830.12	14,196.97
2037	11,969.94	2,025.92	873.81	14,869.67
2038	11,969.94	2,025.92	873.81	14,869.67
2039	12,568.44	2,086.69	917.50	15,572.63
2040	12,568.44	2,086.69	917.50	15,572.63
2041	13,196.86	2,149.29	961.19	16,307.34
2042	13,196.86	2,149.29	961.19	16,307.34
2043	13,856.70	2,213.77	1,004.88	17,075.35
2044	13,856.70	2,213.77	1,004.88	17,075.35
2045	14,549.54	2,280.19	1,048.57	17,878.30
2046	14,549.54	2,280.19	1,048.57	17,878.30
2047	15,277.01	2,348.59	1,092.26	18,717.86
2048	15,277.01	2,348.59	1,092.26	18,717.86
2049	16,040.87	2,419.05	1,135.95	19,595.87
2050	16,040.87	2,419.05	1,135.95	19,595.87
2051	16,842.91	2,491.62	1,179.64	20,514.17
2052	16,842.91	2,491.62	1,179.64	20,514.17
2053	17,685.05	2,566.37	1,223.33	21,474.75
2054	17,685.05	2,566.37	1,223.33	21,474.75
2055	18,569.31	2,643.36	1,267.02	22,479.69
2056	18,569.31	2,643.36	1,267.02	22,479.69
2057	9,748.89	1,361.33	655.36	11,765.58
合计	403,215.31	64,912.09	28,488.48	496,615.88

4、项目成本测算

(1) 商业租赁及传媒广告

该部分运营成本分为物业管理费、人工薪酬及行政管理费、公共能源损耗费、运维及资本性支出、招商推广费五个主要部分。

物业管理费参考上海市轨道交通站商铺缴纳的物业费标准，取 25 元/平方米/月进行成本测算。该费用约 270 万元/年，涨幅同收入，暂按每两年递增 3%考虑。

人工薪酬及行政管理费参考一般商业运营组织架构，暂拟运管团队为 9 人，其中总负责人 1 名，其余运维、市场、行政等部室人员 8 名，薪资及管理费按本市同岗水平考虑，合计人工薪酬及行政管理费约 200 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

公共能源损耗费按公共区域约 26320 平方米计，能耗费按 5 元/平方米/月预估，合计能源损耗费约 158 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%进行测算。

运维及资本性支出按相关资产不含税原值的 1%费率考虑，即 294 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%进行测算。

招商推广费主要与商业租赁关系密切，暂按商业租赁当年收入的 1%考虑。

（2）停车运营

停车运营成本分为人工薪酬及行政管理、设备运维、公共能源损耗三项主要费用。

人工薪酬及行政管理参考一般室内停车人员配置，下设 1 名总负责人、4 名保安（2 人/班次）、1 名设备维保及 1 名后勤，成本合计约 115 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

设备运维费按停车位每年 1000 元计，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

公共能源损耗按停车场区域每平方米每小时 1 瓦用电量，每天用电时长 12 小时计。根据上海市一般工商业电价标准，暂按夏季未

分时 0.682 元/千瓦时计算，本项目停车运营公共能源损耗费约 20.25 万元/年，涨幅暂按每两年递增 3%考虑。

（3）税金及附加

该部分费用主要为增值税及附加、所得税。根据现行增值税相关规定，一般纳税人不动产租赁收入的增值税税率为 9%，传媒广告收入的增值税税率为 6%，按照应纳税额的 12%计算增值税附加。所得税税率按 25%计算，应纳税所得额中应扣除固定资产折旧费用，该部分折旧费用暂按直线法计算，折旧年限取 30 年。

综上，债券存续期内项目预计总成本约 102,340.88 万元，主要为商业租赁与管理成本 38,591.03 万元，停车运营成本 5,855.73 万元，税金及附加 57,894.12 万元。

表 7 项目运营成本预测表

单位：万元

年份	税金及附加	商业租赁与管理	停车运营	合计
2025			-	-
2026			-	-
2027	230.80	482.84	78.12	791.76
2028	620.28	980.19	156.25	1,756.72
2029	1,014.13	1,043.10	160.94	2,218.17
2030	1,065.13	1,048.28	160.94	2,274.35
2031	1,117.28	1,081.70	165.76	2,364.74
2032	1,117.28	1,081.70	165.76	2,364.74
2033	1,171.77	1,116.22	170.74	2,458.73
2034	1,171.77	1,116.22	170.74	2,458.73
2035	1,228.72	1,151.88	175.86	2,556.46
2036	1,228.72	1,151.88	175.86	2,556.46
2037	1,288.26	1,188.71	181.14	2,658.11

年份	税金及附加	商业租赁与管理	停车运营	合计
2038	1,288.26	1,188.71	181.14	2,658.11
2039	1,350.51	1,226.77	186.57	2,763.85
2040	1,350.51	1,226.77	186.57	2,763.85
2041	1,415.61	1,266.08	192.17	2,873.86
2042	1,503.83	1,266.08	192.17	2,962.08
2043	1,876.56	1,306.71	197.93	3,381.20
2044	1,876.56	1,306.71	197.93	3,381.20
2045	2,118.73	1,348.68	203.87	3,671.28
2046	2,118.73	1,348.68	203.87	3,671.28
2047	2,372.13	1,392.05	209.99	3,974.17
2048	2,372.13	1,392.05	209.99	3,974.17
2049	2,637.32	1,436.87	216.28	4,290.47
2050	2,637.32	1,436.87	216.28	4,290.47
2051	2,914.87	1,483.18	222.77	4,620.82
2052	2,914.87	1,483.18	222.77	4,620.82
2053	3,205.41	1,531.04	229.46	4,965.91
2054	3,205.41	1,531.04	229.46	4,965.91
2055	3,509.58	1,580.51	236.34	5,326.43
2056	3,578.32	1,580.51	236.34	5,395.17
2057	2,393.32	815.82	121.72	3,330.86
合计	57,894.12	38,591.03	5,855.73	102,340.88

5、资金平衡测算

本项目以宝山高铁站集散中心商业租赁、传媒广告投放及社会车场停车运营收入为偿债来源，所有债券于 2057 年到期时，项目可实现总收入 496,615.88 万元，项目运营总成本 102,340.88 万元，项目净收益 394,275.00 万元。专项债券存续期内债券本息合计为 310,366.20 万元，期末累计现金结余 83,908.80 万元。项目在债券存

续期内现金流相对充足，资金稳定性较好。详见项目资金平衡测算表。（见下页）

表 8 资金平衡测算表

单位：万元

	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	2034 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	496,615.88			2,880.34	7,486.41	11,791.66	12,346.75	12,936.83	12,936.83	13,553.14	13,553.14
营业收入	496,615.88			2,880.34	7,486.41	11,791.66	12,346.75	12,936.83	12,936.83	13,553.14	13,553.14
经营活动现金流出	44,446.76			560.96	1,136.44	1,204.04	1,209.22	1,247.46	1,247.46	1,286.96	1,286.96
营业成本	44,446.76			560.96	1,136.44	1,204.04	1,209.22	1,247.46	1,247.46	1,286.96	1,286.96
税金及附加	57,894.12			230.80	620.28	1,014.13	1,065.13	1,117.28	1,117.28	1,171.77	1,171.77
经营活动现金净流量	394,275.00			2,088.58	5,729.69	9,573.49	10,072.40	10,572.09	10,572.09	11,094.41	11,094.41
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	240,000.00	20,000.00	157,981.28	62,018.72							
投资活动现金净流量	-240,000.00	-20,000.00	-157,981.28	-62,018.72							
三、筹资活动产生的现金											
筹资活动现金流入	240,000.00	20,000.00	157,981.28	62,018.72							
资本金流入	65,100.00	8,200.00	7,981.28	48,918.72							
债券融资	174,900.00	11,800.00	150,000.00	13,100.00							
筹资活动现金流出	310,366.20		274.94	4,174.94	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
偿还债券本金	174,900.00										
支付债券利息	135,466.20		274.94	4,174.94	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
筹资活动现金净流量	-70,366.20	20,000.00	157,706.34	57,843.78	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54
四、本年现金净流量	83,908.80		-274.94	-2,086.36	1,214.15	5,057.95	5,556.86	6,056.55	6,056.55	6,578.87	6,578.87
五、本年累计现金净流量			-274.94	-2,361.30	-1,147.15	3,910.80	9,467.66	15,524.21	21,580.76	28,159.63	34,738.50

表 8 资金平衡测算表（续）

单位：万元

	2035 年	2036 年	2037 年	2038 年	2039 年	2040 年	2041 年	2042 年	2043 年	2044 年	2045 年
一、经营活动产生的现金											
经营活动现金流入	14,196.97	14,196.97	14,869.67	14,869.67	15,572.63	15,572.63	16,307.34	16,307.34	17,075.35	17,075.35	17,878.30
营业收入	14,196.97	14,196.97	14,869.67	14,869.67	15,572.63	15,572.63	16,307.34	16,307.34	17,075.35	17,075.35	17,878.30
经营活动现金流出	1,327.74	1,327.74	1,369.85	1,369.85	1,413.34	1,413.34	1,458.25	1,458.25	1,504.64	1,504.64	1,552.55
营业成本	1,327.74	1,327.74	1,369.85	1,369.85	1,413.34	1,413.34	1,458.25	1,458.25	1,504.64	1,504.64	1,552.55
税金及附加	1,228.72	1,228.72	1,288.26	1,288.26	1,350.51	1,350.51	1,415.61	1,503.83	1,876.56	1,876.56	2,118.73
经营活动现金净流量	11,640.51	11,640.51	12,211.56	12,211.56	12,808.78	12,808.78	13,433.48	13,345.26	13,694.15	13,694.15	14,207.02
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											
投资活动现金净流量											
三、筹资活动产生的现金											
筹资活动现金流入											
资本金流入											
债券融资											
筹资活动现金流出	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
偿还债券本金											
支付债券利息	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54
筹资活动现金净流量	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54
四、本年现金净流量	7,124.97	7,124.97	7,696.02	7,696.02	8,293.24	8,293.24	8,917.94	8,829.72	9,178.61	9,178.61	9,691.48
五、本年累计现金净流量	41,863.47	48,988.44	56,684.46	64,380.48	72,673.72	80,966.96	89,884.90	98,714.62	107,893.23	117,071.84	126,763.32

表 8 资金平衡测算表 (续)

单位: 万元

	2046 年	2047 年	2048 年	2049 年	2050 年	2051 年	2052 年	2053 年	2054 年	2055 年	2056 年	2057 年
一、经营活动产生的现金												
经营活动现金流入	17,878.30	18,717.86	18,717.86	19,595.87	19,595.87	20,514.17	20,514.17	21,474.75	21,474.75	22,479.69	22,479.69	11,765.58
营业收入	17,878.30	18,717.86	18,717.86	19,595.87	19,595.87	20,514.17	20,514.17	21,474.75	21,474.75	22,479.69	22,479.69	11,765.58
经营活动现金流出	1,552.55	1,602.04	1,602.04	1,653.15	1,653.15	1,705.95	1,705.95	1,760.50	1,760.50	1,816.85	1,816.85	937.54
营业成本	1,552.55	1,602.04	1,602.04	1,653.15	1,653.15	1,705.95	1,705.95	1,760.50	1,760.50	1,816.85	1,816.85	937.54
税金及附加	2,118.73	2,372.13	2,372.13	2,637.32	2,637.32	2,914.87	2,914.87	3,205.41	3,205.41	3,509.58	3,578.32	2,393.32
经营活动现金净流量	14,207.02	14,743.69	14,743.69	15,305.40	15,305.40	15,893.35	15,893.35	16,508.84	16,508.84	17,153.26	17,084.52	8,434.72
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												
投资活动现金净流量												
三、筹资活动产生的现金												
筹资活动现金流入												
资本金流入												
债券融资												
筹资活动现金流出	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	16,315.54	154,240.60	13,440.60
偿还债券本金										11,800.00	150,000.00	13,100.00
支付债券利息	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,515.54	4,240.60	340.60
筹资活动现金净流量	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-4,515.54	-16,315.54	-154,240.60	-13,440.60
四、本年现金净流量	9,691.48	10,228.15	10,228.15	10,789.86	10,789.86	11,377.81	11,377.81	11,993.30	11,993.30	837.72	-137,156.08	-5,005.88
五、本年累计现金净流量	136454.80	146682.95	156911.10	167700.96	178490.82	189868.63	201246.44	213239.74	225233.04	226070.76	88,914.68	83,908.80

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，项目总收入在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余83,908.80万元，该项目资金覆盖率达1.27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保障还本。

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
394,275.00	310,366.20	1.27

上述融资平衡方案已经上海立信会计师事务所审计通过。

三、潜在风险评估

（一）潜在风险评估

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集散中心商业租赁、传媒广告投放及社会车场停车运营收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但商业租赁、传媒广告投放及停车费收入的实现易受到客流、设施便捷性等多种因素影响，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、标准和进度发生重大变化的，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、灵活动态调整

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宝山区交通委员会名下。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，上海市宝山区交通委员会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。