

2026 年第四批上海市政府专项债券 东方芯港（盛合晶微二期） 土地储备项目实施方案

项目单位（盖章）：

上海市土地储备中心临港分中心



主管部门（盖章）：

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会



本级财政部门（盖章）：

上海市财政局



2026 年 9 月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目基本信息	1
二、项目地点	1
三、项目建设内容	2
四、项目投资概算	3
五、项目单位	4
六、项目主管部门	4
七、项目建设工期及运营模式	5
八、项目审批情况	5
九、项目投后管理	6
第二章 项目投资概算与资金筹措	7
一、编制依据及原则	7
二、估算范围	8
三、估算说明	9
四、土地储备成本估算	10
五、资金筹措	12
六、组合融资	13
第三章 项目收入分析	15
一、项目专项收入分析	15
（一）土地出让金收入分析	15
二、项目安排财政资金	15

(一) 财政补助收入	15
二、项目运营期收入合计	16
第四章 项目运营支出分析	18
一、财务费用支出	18
第五章 项目收益与融资平衡方案	19
一、项目现金流入分析	19
二、项目现金流出分析	21
(一) 专项债券应付本息	21
三、项目收益与融资平衡分析	23
(一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分 析	23
(二) 分账管理	25
四、专项债券项目收支预算表	26
五、项目收益融资平衡评价结果	27
第六章 项目事前绩效评估情况	28
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	28
二、项目建设投资合规性与项目成熟度 ...	29
三、项目资金来源和到位可行性	30
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ...	30
五、债券资金需求合理性	31
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ...	31
七、绩效目标设定及合理性	32

八、项目事前绩效评估结果	33
第七章 项目风险控制	35
一、利率风险	35
二、流动性风险	35
三、偿付风险	36
第八章 还款保障情况	38
一、还款责任及保障	38
二、项目资产管理	39
三、项目还本付息资金对应的收入管理 ...	39

第一章 项目概况

东方芯港（盛合晶微二期）土地储备项目总投资 26769.26 万元,其中:计划申请专项债券总额 12200.00 万元,债务期限 5 年,在债券存续期内每年支付一次债券利息,到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为东方芯港（盛合晶微二期）土地储备项目（以下简称“项目”）。

二、项目地点

本项目建设地点位于新兴产业片区 XXCY-05 单元,东至卓秀路、南至黄华港、西至黄沙港、北至丽正路,土地总面积约 126.87 亩。位置示意图如下:



上海临港新片区位于上海东南部,是中国(上海)自由贸易试验区的重要组成部分,规划面积约 873 平方公里,包括核心承载区与战略协同区,先行启动区为 119.5 平方公里。作为上海重点发展的新城之一,

临港以高端制造、人工智能、新能源汽车、航运服务等产业为核心，正逐步建设成为具有国际竞争力的现代化滨海新城。

新兴产业片区位于新片区北部，东至两港大道，北至大治河，西至 G1503 上海绕城高速，南至团芦港，片区总面积约 90.29 平方公里。新兴产业片区立足临港新片区高速发展，镇域城乡空间并存的现状格局，保留城乡并存的空间格局，走向重视地区发展规律、尊重地域文化特色的城乡一体化道路，以城区复兴、进而带动乡村发展的模式，打造新型城镇化示范区。新片区前沿产业区北区，在承载重大项目的同时，不断优化产城关系，建设高质量的宜居社区，导入高品质的公共服务资源，打造培养人才、留住人才、吸引人才的全方位科研孵化社区。

本项目所在距人民广场直线距离约 42 公里，距上海浦东国际机场直线距离约 15 公里，距虹桥交通枢纽直线距离约 50 公里，距上海野生动物园直线距离约 11 公里，距滴水湖直线距离约 14 公里。

因此，本项目凭借区位自身优势，结合建成后与周边产业形成的集聚及联动效应，将为新兴产业片区产业发展提供更强的助推动能。

三、项目建设内容

根据项目用地现状以及地上物摸排情况，本项目实施的主要内容为集体土地征地房屋补偿方案（土地性质已变更为国有土地，房屋尚未征收），以及前期开发建设工作。

本项目范围总面积共 230464.9 平方米，约 345.70 亩。根据《地籍调查报告书》，本项目土地总面积 84579.92 平方米，折合 126.87 亩，均为国有土地。农用地 60975.70 平方米，折合 91.46 亩，主要为林地、耕地等；建设用地 14498.01 平方米，折合 21.75 亩，主要为街头绿地、农村宅基地等；未利用地 9106.21 平方米，折合 13.66 亩，均为河流水面。

根据前期地上情况摸底调查，项目区域范围内均为国有土地。

四、项目投资概算

本项目总投资 26769.26 万元，包含征收集体土地补偿、相关税费、被征地人员就业和社会保障、居住房屋补偿、安置房源差价、间接费、开发成本、其他成本（管理性支出与不可预见费）等。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 14569.26 万元，占比 54.43%；专项债券资金 12200.00 万元，

占比 45.57%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称“项目单位”）为上海市土地储备中心临港分中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	上海市土地储备中心临港分中心		
法定代表人	沈闪亮	成立日期	2022 年 7 月 11 日
注册资本	180000 万元	营业期限	2027 年 7 月 10 日
统一社会信用代码	123102257585956421		
注册地址	上海市浦东新区申港大道 200 号 D 区 5 楼		
经营范围	负责临港新片区规划和土地储备、征收、整治等具体事务，协助做好规划土地后续监管和合同管理等相关事务性工作。		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）			

上海市土地储备中心临港分中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会，统一社会信用代码 113101150550940401。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，已根据原储备立项，于 2022 年启动征收前期工作，已支付部分费用，如耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、场地平整费、使用林地可行性报告编制费等，并按《征地房屋补偿费用支付协议》约定价支付居住房屋补偿相关费用，总计约 9123.80 万元。2026 年，计划依据新储备计划范围开展土地储备工作，取得农转用批复并支付相关征地房屋补偿费用，完成场地清理、征房结案，核发储备批文，管线搬迁、场地平整实现净地可供。2027 年完成土地储备审计与清算工作。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。

本项目运营期 4 年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。

八、项目审批情况

本项目为审批制。于 2026 年 3 月 23 日，上海市规划和自然资源局印发《关于印发〈上海市 2026 年度市级土地储备计划〉的通知》(沪规划资源用〔2026〕

96号），本项目被列为上海市2026年度市级土地储备计划中，已经市政府批准。

综上，东方芯港（盛合晶微二期）土地储备项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由项目单位收取，缴入监管专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还

本项目由项目单位、项目主管部门按100%比例履行专项债券本息偿还责任。上海市财政局收到项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入国库。

（三）资产登记管理

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在上海市土地储备中心临港分中心名下。在专项债券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资概算与资金筹措

一、编制依据及原则

根据中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会《东方芯港（盛合晶微二期）土地储备项目实施方案》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

- 1.《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（沪府规〔2018〕1 号）；
- 2.《上海市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》；
- 3.《上海市浦东新区国土空间总体规划（2017-2035）》；
- 4.《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区国土空间总体规划（2019-2035 年）》（公示稿）；
- 5.《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第 22 号、2018 年修正）；
- 6.《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号、2021 年 1 月 1 日起施行）；
- 7.《中华人民共和国资产评估法》（中华人民共和国主席令第 46 号、2016 年 12 月 1 日起施行）；
- 8.《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504 号）；

- 9.《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）；
- 10.《关于本市市级土地储备成本认定工作若干事宜的通知》（沪规划资源财〔2019〕548号）；
- 11.《关于修订印发〈市级土地储备项目成本科目管理规范指南〉的通知》（沪规划资源财〔2026〕45号）；
- 12.《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）；
- 13.《房地产估价规范》（GB/T50291-2015）；
- 14.《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507-2014、2014年12月1日施行）；
- 15.《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）；
- 16.《关于规范本市房屋征收、补偿工作中评估和专家鉴定收费的通知》（沪价督〔2014〕1号）；
- 17.《上海市市级建设财力项目部分专业服务费用支出标准管理规定》（沪发改投〔2016〕70号）；
- 18.《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）。

二、估算范围

本项目收储成本范围为土地从筹备至入库全过程所发生的全部费用，包括土地取得费、土地开发费、

其他费等。土地取得费包括征收集体土地补偿、相关税费等；土地开发费包括非住宅项目水电气接入工程费、其他开发费用等；其他费包括管理性支出费、不可预见费等。

三、估算说明

东方芯港（盛合晶微二期）土地储备项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.土地收购及征收方案

根据《浦东新区人民政府关于印发〈浦东新区国有土地使用权收回与补偿若干规定〉的通知》（浦府管规〔2025〕6号），涉及储备土地补偿的，按照核定的土地取得成本确定补偿价格，国家和市另有规定的除外。

本项目国有土地使用权人为上海临港新城土地储备中心、上海市临港新片区规划土地事务中心（上海市土地储备中心临港分中心）、上海市临港新片区生态环境绿化市容事务中心、浦东新区人民政府，使用权人均为国有事业单位，收储过程中的各项费用依据已发生的历史成本计入本项目。

2.集体居住房屋土地收购及征收方案

根据委托方提供的资料，本项目涉及书院镇集体土地上房屋补偿 27 产。其中，26 产已于 2023 年 11

月与上海市浦东新区房屋征收事务中心签订征地房屋补偿费用支付协议（沪〔浦〕征地房支协〔2023〕605号）。本项目现状总建筑面积约 6615 平方米，均尚未签约、搬迁、拆房。

3.其他成本方案

收费标准按拆迁房屋每平方米建筑面积 30 元为基准，浮动幅度为 10%。具体标准由拆迁人与拆迁单位在此幅度内协商确定。依据《浦东新区房屋征收(拆迁)服务费标准(2015 年)》标准，集体土地上居住房屋补偿 50 户以下按 1.5 万元/户计算,50 户以上的，则按 1.2 万元/户计算。

四、土地储备成本估算

本项目土地储备成本共计 26769.26 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

序号	费用名称	总金额（万元）
一	土地取得费	18754.39
二	土地开发成本	5648.22
三	管理性支出与不可预见费	2366.65
总计		26769.26

表 2-2 项目投资估算明细表

单位：万元

序号	科目	单位	单价	数量	总投资
一	土地取得成本				18754.39
1	相关税费				2490.25
(1)	耕地占用税	元/平方米	46	60975.7	281.30
(2)	耕地开垦费	元/平方米	120	16707.85	200.87
(3)	森林植被恢复费	万元/亩	12;36	14.13;51.07	2008.08
2	居住房屋补偿				15770.67
(1)	房屋建安重置结合成新价	元/平方米	2100	4527	950.67
(2)	土地使用权基价及价格补	元/平方米	1400	6560	918.40
(3)	可建未建房屋	元/平方米	700	2033	142.31
(4)	搬家补助费				13.12
(5)	设备迁移费	元/产	3000	27	8.10
(6)	临时安置补助费				42.51
(7)	奖励费				1130.20
(8)	停产停业损失补偿				15.00
(9)	超标准建房的补偿	元/平方米	500	1350	67.50
(10)	其他补贴				1345.75
(11)	安置房源差价				2214.03
(12)	回购补贴				8923.08
3	国有地上物补偿				493.47
(1)	林地及附属设施补偿	万元/亩	8	61.68	493.47
二	土地开发成本				5648.22
1	非住宅项目水电气接入工	元/平方米	439	69496	3050.88
2	其他必要的开发费用				2597.34
(1)	场地平整费	元/平方米	80	84579.92	676.64
(2)	管线搬迁费	万元/亩	10	126.87	1268.70
(3)	采伐（采挖移植）林木费	万元/亩	10	65.2	652.00
三	其他成本				2366.65
1	征收（协商搬迁）委托服务	万元/产	1.5	0	67.50
2	第三方服务费用				481.63
(1)	房屋征收评估费	万元/项			32.60
(2)	土地储备项目实施方案编	万元,%		27000	13.31
(3)	使用林地可行性报告编制	公顷		4.35	22.73
(4)	填堵河道论证方案编制	平方米		9106.21	18.10

序号	科目	单位	单价	数量	总投资
(5)	资产评估费	万元/项		493.47	3.96
(6)	社会稳定风险评估费	万元,%		126.87;	0.02
(7)	信息系统服务费	元/产	500	0	5.00
(8)	法律服务费(含司法诉讼	万元/产	0.5	27	15.00
(9)	房屋测绘费	元/平方米	2.4	6615	1.59
(10)	财务(投资)监理费	万元,%		17500	97.80
(11)	测绘费	万元/项	5	1	5.59
(12)	审计费	万元,%		17500	24.30
(13)	施工监理费	万元,%		2597.34	34.87
(14)	场地测量费	平方千米		0.08	25.00
(15)	其他第三方服务费用	万元	1.00%	17500	181.76
3	场地清理和管护费				584.20
(1)	拆房费	元/平方米	120	6508	149.98
(2)	垃圾清运费	元/吨	100	6247.68	62.48
(3)	卸点处置费	元/吨	100	6247.68	62.48
(4)	临时围墙砌筑费	元/米	1000	1053	105.30
(5)	场地看护费	万元/亩	0.4	126.87	101.50
(6)	土壤污染状况调查评估相	万元/点	2	25	80.47
(7)	地下管线探测费	万元/项	2.6	84579.92	21.99
4	管理性支出			16197.71	413.34
5	不可预见费		5%	16399.69	819.98
总计					26769.26

五、资金筹措

项目使用专项债券资金。其中：计划使用财政安排资金 14569.26 万元，占比 54.43%；专项债券资金 12200.00 万元，占比 45.57%。

本项目总投资估算 26769.26 万元。从资金来源看，计划使用财政安排资金 14569.26 万元，占比 54.43%；专项债券资金 12200.00 万元，占比 45.57%。

除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。项目资本金符合国务院对于资本金比例的要求，且按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年及以前	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	9123.80	2523.43	2922.03	14569.26	54.43%
单位自有资金				0.00	
专项债券		12200.00	0.00	12200.00	45.57%
其中：用作项目资本金				0.00	
银行贷款				0.00	
其他市场化融资				0.00	
其他来源资金				0.00	
合计	9123.80	14723.43	2922.03	26769.26	100.00%
分年度占比	34.08%	55.00%	10.92%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目总投资为 26769.26 万元，资金来源均已明确：根据《东方芯港（盛合晶微二期）土地储备项目实施方案》，项目所需资金由管委会财政资金全额保障，其中部分资金来源于土地储备专项债券。

临港新片区出资由管委会统筹安排，发行专项债券 12200.00 万元。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券资金 12200.00 万元。

(一) 专项债券融资

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券共 12200.00 万元，其中，本次计划发行 10700.00 万元。在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

序号	年度	发行规模 (万元)	发行期限 (年)	债券品种	付息方式	还本方式
1	2026 年	12200	5	专项债券	每年支付 一次	到期后一次 性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于新增土地储备有收益的公益性资本性支出。截至目前，已支付部分费用，如耕地占用税、耕地开垦费、森林植被恢复费、场地平整费、使用林地可行性报告编制费等，并按《征地房屋补偿费用支付协议》约定价支付居住房屋补偿相关费用。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 16678.96 万元，包括：土地出让金收入 16678.96 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

序号	收入类型	收入规模（万元）
1	土地出让金收入	16678.96
合计		16678.96

（一）土地出让金收入分析

本项目收入主要为土地出让金，可出让地块规划用途为工业用地，预计于 2031 年开始出让。

结合目前土地市场情况并统筹考虑产业导入效应和区域价值的提升，预计随着招商引资成果逐步显现，地块单价将呈现稳步提升趋势，对项目收支平衡形成积极支撑。本项目专项债券存续期内，可出让土地面积为 104.24 亩，在容积率 4.1 的条件下出让单价为 160 万元/亩，预计项目范围内获得土地出让金合计约 16678.96 万元。

二、项目安排财政资金

（一）财政补助收入

运营期内，项目所在地政府自 2028 年起，每年对该项目给予一定额度财政补助，累计补助 3 年，补助额合计 622.20 万元。其中一般公共预算安排 622.20 万元。

表 3-2 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	对应的政府性基金收入	0.00	0.00	0.00	16678.96
1.1	土地出让金收入	0.00	0.00	0.00	16678.96
2	财政补助收入	207.40	207.40	207.40	0.00
2.1	一般公共预算安排补助	207.40	207.40	207.40	0.00
2.1	政府性基金预算安排补助				
3	其他财政资金				
合计		207.40	207.40	207.40	16678.96

二、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	专项收入				
2	对应的政府性基金收入	0.00	0.00	0.00	16678.96
3	财政补助收入	207.40	207.40	207.40	0.00

序号	收入类别	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
4	其他财政资金				
5	其他项目专项收入				
6	项目单位资金				
合计		207.40	207.40	207.40	16678.96

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 829.60 万元，包括：财务费用支出 829.60 万元。

一、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 829.60 万元，包括：专项债券付息 829.60 万元。分年度具体情况：

表 4-1 项目分年度财务费用支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	财务费用	207.40	207.40	207.40	207.40

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本	0.00	0.00	0.00	0.00
2	财务费用	207.40	207.40	207.40	207.40
3	税费支出				
4	其他支出				
合计		207.40	207.40	207.40	207.40

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目现金流入分析

本项目建设期及运营期现金流入合计 44277.82 万元，其中，土地出让金收入 16678.96 万元，债券资金流入 12200.00 万元，财政预算资金投入 15398.86 万元。本项目分年度现金流入如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	44277.82	9123.80	14723.43	3129.43	207.40	207.40	207.40	16678.96
1	土地出让金收入	16678.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16678.96
2	债券资金流入	12200.00	0.00	12200.00	0.00				
3	财政预算资金投入	15398.86	9123.80	2523.43	3129.43	207.40	207.40	207.40	0.00

二、项目现金流出分析

(一) 专项债券应付本息

本项目建设期及运营期现金流出合计 40006.26 万元，其中：建设期资金流出 26769.26 万元，偿还专项债券本金 12200.00 万元，支付专项债券利息 1037.00 万元。

本项目拟使用专项债券 12200.00 万元，其中 2026 年计划发行 12200.00 万元。预计债券票面利率 1.70%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	融资利率	本期付息	本期还本付息合计
1	2026 年	0.00	12200.00		12200.00	1.70%	0.00	0.00
2	2027 年	12200.00			12200.00	1.70%	207.40	207.40
3	2028 年	12200.00			12200.00	1.70%	207.40	207.40
4	2029 年	12200.00			12200.00	1.70%	207.40	207.40
5	2030 年	12200.00			12200.00	1.70%	207.40	207.40
6	2031 年	12200.00		12200.00	0.00	1.70%	207.40	12407.40
合计			12200.00	12200.00			1037.00	13237.00

本项目分年度现金流入如下表：

表 5-3 项目现金流出表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流出	40006.26	9123.80	14723.43	3129.43	207.40	207.40	207.40	12407.40
1	建设期资金流出	26769.26	9123.80	14723.43	2922.03	0.00	0.00	0.00	0.00
2	偿还专项债券本金	12200.00						0.00	12200.00
3	支付专项债券利息	1037.00		0.00	207.40	207.40	207.40	207.40	207.40

三、项目收益与融资平衡分析

(一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	44277.82	9123.80	14723.43	3129.43	207.40	207.40	207.40	16678.96
1	土地出让金收入	16678.96	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	16678.96
2	债券资金流入	12200.00	0.00	12200.00	0.00				
3	财政预算资金投入	15398.86	9123.80	2523.43	3129.43	207.40	207.40	207.40	0.00
二	现金流出	40006.26	9123.80	14723.43	3129.43	207.40	207.40	207.40	12407.40
1	建设期资金流出	26769.26	9123.80	14723.43	2922.03	0.00	0.00	0.00	0.00
2	偿还专项债券本金	12200.00						0.00	12200.00
3	支付专项债券利息	1037.00		0.00	207.40	207.40	207.40	207.40	207.40
三	现金净流量	4271.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4271.56
四	累计现金净流量	4271.56	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	4271.56

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.26，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.26。

（二）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

以上内容在专项债券发行资料中均予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	金额(万元)
一、评估国有土地使用权出让收入	16679
二、土地储备项目资金	27806
(一)土地储备专项债券资金	12200
(二)财政安排土地储备专项债券付息资金	1037
(三)其他财政预算资金	14569
三、土地储备项目资金支出	27806
(一)土地储备成本	26769
1.征地和拆迁补偿支出	26769
土地补偿费	26769
安置补助费	
地上附着和青苗补偿费	
拆迁补偿费	
指标购买费	
征地报批规费	
耕地占用税	
其他费用	
2.土地开发支出	
道路	
供水	
供气	
供电	
排水	
通讯	
照明	
绿化	
场地平整	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	
3.其他支出	
现场管护	
围挡建设	
地籍调查	
其他	
(二)土地储备专项债券付息	1037
四、结转下年资金	0

收支类别	金额(万元)
五、土地储备专项债券还本	12200
六、项目出让偿债后归属政府的权益	4479
七、政府实际净收益	-11127
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收	0.73

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.26 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.26 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经中贞会计师事务所核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

本项目是落实国家重大战略部署和服务临港新片区高质量发展的重要举措，符合《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区国土空间总体规划（2021—2035年）》及相关产业发展规划要求。本项目通过统一收储与前期开发，保障产业项目快速实施，增强区域产业集聚能力和承载能力。同时，提升土地资源配置科学性和前瞻性，满足区域产业发展对成片、高标准产业用地需求。本项目依托“东方芯港”品牌以及集成电路产业优势，推动智能网联汽车、高端装备、工业互联网等新片区重点产业与集成电路产业融合共进，延伸发展人工智能、物联网、大数据、云计算、5G、智能终端、电子信息、汽车电子等产业。推动集成电路企业与上下游企业携手开展技术研发、开拓市场，实现产品相互支撑、迭代升级，推动产业基础高级化、产业链条现代化，打造新片区集成电路产业的大生态优势。

2.公益性

本项目通过开展土地储备和前期开发整理，为重点产业项目建设创造条件，服务对象涵盖产业投资主

体、就业人员及区域居民，具有较强的公共服务属性和广泛受益特征。项目实施后，将为当地及周边被征地农民、城乡居民创造就业机会和工作岗位，提高城乡居民收入水平，带动当地消费水平的上升，同时能够在一定程度上带动区域产业集聚，社会效益明显。项目坚持按照国土空间规划和生态环境保护要求实施，以保障区域发展需求、提升社会综合效益为目标，兼顾经济效益、社会效益和生态效益，具有显著的公益性。

3.收益性

本项目属于土地储备项目，项目实施完成后，通过依法依规供应储备土地形成土地出让收入，实现项目资金平衡。项目收入来源明确，符合土地储备和土地出让相关管理规定。依托临港新片区良好的产业发展基础、持续增长的市场需求以及优越的区位条件，项目涉及地块具备较好的开发利用价值和市场吸引力。根据区域发展规划和供地安排测算，项目预期土地出让收入能够覆盖项目实施成本及融资成本，现金流来源稳定，收益预测合理，具备较强的财务可行性和偿债保障能力。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目被列为上海市 2026 年度市级土地储备计划中，已经市政府批准，前期手续完备，项目整体成熟，在项目实施资金及时到位的情况下，项目可按计划收储完成进入运营期。因此，本项目具备土地收储投资的合规性和必要的成熟度。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 26769.26 万元，资金来源均已明确：项目所需资金由管委会财政资金全额保障，其中部分资金来源于土地储备专项债券。

临港新片区出资由管委会统筹安排，发行专项债券 12200.00 万元。

根据项目土地收储进度使用资金，项目资金来源和到位均具有可行性。项目筹资规模与资金需求相匹配，资金结构合理。专项债券发行符合国家及地方政府专项债券管理相关规定，筹资行为和审批程序合法合规，不涉及违法违规举债融资，不新增地方政府隐性债务。财政资金与专项债券资金协同投入，财政投入方式合理，能够有效保障项目顺利实施。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为土地出让金收入，可出让地块规划用途为工业用地，可出让土地面积总计 104.24 亩。根据上海市临港新片区市场情况进行预测测算，

随着临港新片区产业不断聚集、导入人口不断增加，土地出让金收入来源稳定。因此，本项目收入来源可靠，项目成本、收益预测均具备合理性。

本项目成本主要为专项债券利息，不产生运营成本，收入测算以土地出让收入为基础，结合区域规划、土地市场情况及供地计划进行预测，测算依据充分、过程客观合理。项目成本涵盖土地征收补偿、拆迁安置及相关管理费用等，测算较为全面。项目严格落实全过程成本管控措施，提高资金使用效率。与同类土地储备项目相比，项目投入产出水平总体合理，土地储备实施方案符合区域发展需求和资源配置要求。依托临港新片区良好的发展前景和市场需求，预期收益具有较强的可实现性。

五、债券资金需求合理性

本项目 2026 年计划债券融资 12200.00 万元。根据预测，债券存续期内收益为 16678.96 万元，可满足专项债券存续期内债券本息 13237.00 万元的偿还要求。项目资金覆盖率达 1.26 倍，偿债保障性高，债券需求额度具备合理性。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目 2026 年计划债券融资 12200.00 万元，债券预计票面利率 1.70%，债券利息按每年度支付，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市场上流通。本项目资金覆盖率达 1.26 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。

本项目发行专项债券的专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。若项目假设条件发生变化，对此，项目方将做好准备，积极控制风险，并按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

总体来说，本项目偿债有保障，偿付风险低，偿债计划具备可行性。

七、绩效目标设定及合理性

表 6-1 绩效目标表

一级目标	二级目标	指标名称	绩效目标值	目标值依据
产出目标	数量指标	收储面积	126.87 亩	计划标准
	质量指标	土地收储程序合规率	100%	行业标准
	时效指标	项目开展及时性	100%	计划标准
		年度投资计划按时序推进	≥80%	计划标准
	成本指标	成本控制有效性	不超过土地征收费用标准	经验标准
效益目标	经济效益指标	提升区域经济吸引力	提升	经验标准

一级目标	二级目标	指标名称	绩效目标值	目标值依据
	社会效益指标	有责事故发生数	0 起	行业标准
		征收工作社会稳定度	稳定	经验标准
	生态效益指标	环保措施执行情况	不新增污染源	行业标准
	可持续影响指标	收储工作后续推进计划健全性	合理健全	行业标准
	服务对象满意度指标	被征收户满意度	≥90%	经验标准

项目绩效目标设定总体合理，与实际工作需求相匹配，具有一定的前瞻性和约束性。绩效指标设置较为完整，能够覆盖项目产出、效益及满意度等关键内容。指标目标值依据项目建设规模、行业标准、历史数据及实际需求科学确定，符合客观实际和行业发展规律，具有较强的可考核性和可操作性，能够较好反映项目实施成效和资金使用绩效。

八、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

一、利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，在存续期内，可能面临市场利率周期性波动，而市场利率的波动可能使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

针对上述风险，项目单位将密切关注国家宏观经济形势、财政金融政策及债券市场利率变化，加强对债券发行时机和融资安排的预判，合理优化资金筹措计划，降低市场利率波动带来的影响。同时，加强项目运营管理，提升项目收益水平和资金保障能力，确保项目具备稳定的偿债资金来源，切实保障专项债券按期还本付息。

二、流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海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。

针对上述风险，项目单位将严格按照有关规定做好债券发行及存续期管理工作，及时、准确、完整地履行信息披露义务，持续加强与市场投资者的沟通，提升债券市场认可度，维护债券规范、有序流通，降低债券流动性不足带来的影响。

三、偿付风险

本期债券的专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用等纳入政府性基金预算管理。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收入，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，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

针对上述风险，项目单位将加强对土地市场形势及项目实施进度的跟踪分析，合理安排土地供应节

奏，积极推进相关地块开发建设，促进土地出让收入按计划实现。同时，做好偿债资金动态监测和统筹安排，确保专项债券偿债资金来源稳定，切实保障本期债券按期还本付息。

第八章 还款保障情况

一、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）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。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的

事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

在专项债券存续期内，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临港分中心名下，不会进行将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上级财政部门审核，不会对应资产进行处置。

在专项债券存续期内，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门会做好资产监督管理、定期开展资产查验、依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

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，编入部门政府性基金征收预算。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、手续费等。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征收预算，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。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理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、手续费的，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。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债

券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。