

2026 年第四批上海市政府专项债券
松江区九里亭街道 SJP00102 单元 20-05、
22-07、21-05、20-01、21-01 号地块
(九里亭街道秀浜片区土地储备项目)
实施方案



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	- 4 -
四、项目投资情况	- 4 -
五、项目单位	- 5 -
六、项目主管部门	- 6 -
七、项目建设工期及运营模式	- 7 -
八、项目审批情况	- 7 -
九、项目投后管理	- 8 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 9 -
一、编制依据及原则	- 9 -
二、估算范围	- 12 -
三、估算说明	- 12 -
四、建设内容及投资估算	- 15 -
五、资金筹措	- 18 -
六、组合融资	- 19 -
第三章 项目收入分析	- 21 -
一、项目专项收入分析	- 21 -
二、项目安排财政资金	- 22 -
三、项目运营期收入合计	- 22 -
第四章 项目运营支出分析	- 23 -
一、运营成本支出	- 23 -
二、财务费用支出	- 23 -
三、税费支出	- 24 -
四、其他支出	- 24 -
第五章 项目收益与融资平衡方案	- 26 -

一、项目现金流入分析	- 26 -
二、项目现金流出分析	- 27 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 29 -
四、专项债券项目收支预算表	- 32 -
五、项目收益融资平衡评价结果	- 32 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 34 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ...	- 34 -
二、 项目投资合规性与项目成熟度	- 35 -
三、 项目资金来源和到位可行性	- 35 -
四、 项目收入、成本、收益预测合理性	- 35 -
五、 债券资金需求合理性	- 36 -
六、 项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 36 -
七、 绩效目标设定及合理性	- 37 -
八、项目事前绩效评估结果	- 40 -
第七章 项目风险控制	- 42 -
一、潜在风险	- 42 -
二、控制措施	- 43 -
第八章 还款保障情况	- 44 -
一、还款责任及保障	- 44 -
二、项目资产管理	- 45 -
三、项目还本付息资金对应的收入管理	- 45 -

第一章 项目概况

松江区九里亭街道 SJP00102 单元 20-05、22-07、21-05、20-01、21-01 号地块(九里亭街道秀浜片区土地储备项目)总投资约 123,203 万元,其中:计划申请专项债券总额 13,700 万元,已发行 9,400 万元(区级 9,400 万元),本批次申请专项债券 4,300 万元(市本级 4,300 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

项目全称为松江区九里亭街道 SJP00102 单元 20-05、22-07、21-05、20-01、21-01 号地块(九里亭街道秀浜片区土地储备项目)(以下简称“项目”),地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 310117240000380350003。

二、项目地点

本项目规划范围位于松江区九里亭街道南部,东至九杜路,西至嘉蓬路,北临茂联路、南接秀浜路,总用地面积 12.36 公顷(约 185.4 亩)。位置示意图如下:



（一）松江区基本情况

松江区位于上海市西南部，历史文化悠久，有着“上海之根”的称呼。位于上海市西南部、黄浦江中上游，是长三角 G60 科创走廊策源地。区域总面积 604.64 平方公里，下辖 6 个街道、11 个镇，区人民政府驻地为园中路 1 号。截至 2025 年末，全区常住人口约 196 万人，户籍人口约 78 万人，松江新城常住人口 84.61 万人，新城综合能级位居上海五个新城前列。

2025 年，全区经济运行稳中有进、质效同步提升，地区生产总值同比增长 5.2%；规模以上工业属地产值 3708.1 亿元，规模以上工业企业 1765 家；规模以上服务业营业收

入 1045 亿元，同比增长 25.3%；社会消费品零售总额 854.67 亿元，同比增长 11.8%；区级一般公共预算收入 208.79 亿元，同比增长 2.1%。产业体系持续优化，主导产业集聚度达 77.5%，科技创新能力稳步增强，全社会研发经费投入强度 6.39%，高新技术企业 2638 家。

（二）松江区政府性基金收支基本情况

2024 年，松江区政府性基金预算收入实现 92.32 亿元，加上市对区结算净补助收入 15.54 亿元，动用历年结余 58.92 亿元，新增地方政府专项债务收入 0.80 亿元，再融资专项债务收入 22.00 亿元，合计当年政府性基金预算收入总量为 189.58 亿元。2024 年全区政府性基金预算支出完成 126.79 亿元，政府专项债务还本支出 22.00 亿元，调出至一般公共预算 40.00 亿元，收支相抵当年结余 0.79 亿元。

2025 年，松江区政府性基金预算收入实现 75.44 亿元，加上市对区结算净补助收入 8.63 亿元，动用历年结余 3.14 亿元，新增地方政府专项债务收入 9.70 亿元，再融资专项债务收入 4.20 亿元，合计当年政府性基金预算收入总量为 101.11 亿元。2025 年全区政府性基金预算支出完成 83.68 亿元，政府专项债务还本支出 7.20 亿元，调出至一般公共预算 8.00 亿元，结转下年支出 2.23 亿元，当年收支平衡。

2026 年，松江区政府性基金预算收入 91.24 亿元（其中，国有土地出让收入 84.60 亿元），减去市级收入上解 2.55 亿元，专项债务转贷收入 13.00 亿元，动用历年结余资金收入

1.92 亿元，全年可实现政府性基金收入总量 103.61 亿元。全区政府性基金预算支出安排 93.71 亿元，专项债务还本支出 9.90 亿元。当年政府性基金预算收支平衡。

三、项目建设内容

本项目拟对松江区九里亭街道 SJP00102 单元 20-05、22-07、21-05、20-01、21-01 号地块进行土地收储、场地平整和必要的前期基础性开发。项目东至九杜路，西至嘉蓬路，北至茂联路、南至秀浜路。土地面积约 12.36 公顷，其中国有土地约 3.75 公顷，集体土地约 8.61 公顷。

本项目内以集体土地为主，集体土地总规模为 86044 m²，折合 129.15 亩，占总用地面积的 69.63%。集体土地主要包括：荒草地 44955 m²，景观草地 5204 m²，其他商服用地 1207 m²，工业用地 16380 m²，城镇村道路用地 710 m²，街头绿地用地 667 m²，粪便垃圾处理用地 1409 m²，农村宅基地 6081 m²，水浇地 4579 m²，农村道路 1472 m²，其他园地 2376 m²，乔木林地 1664 m²。

国有土地总规模为 37529 m²，折合 56.25 亩，占总用地面积的 30.37%，现状全部为工业用地。

四、项目投资情况

本项目总投资约 123,203 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 109,503 万元，占比 88.88%；专项债券资金 13,700 万元，占比 11.12%。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（上海市土地整备中心）、上海市松江区土地储备和土地整理中心、上海市松江区人民政府九里亭街道办事处，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（上海市土地整备中心）		
法定代表人	胡进	成立日期	2016 年 7 月 15 日
注册资本	292 万元	营业期限	2028 年 9 月 24 日
统一社会信用代码	12310000425200833G		
经营范围	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成本认定等职能。		
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)			

表 1-2 项目单位基本信息一览表

单位名称	上海市松江区土地储备和土地整理中心		
法定代表人	杨红	成立日期	2008 年 6 月 19 日

注册资本	50 万元	营业期限	2031 年 3 月 9 日
统一社会信用代码	12310117679304974G		
经营范围	编制土地储备专项规划和土地储备计划，并依法实施土地前期开发；负责全区土地整理复垦的中长期规划和年度计划的编制，实施土地整理复垦；负责全区建设用地全生命周期监管；承担国土综合整治规划编制和土地整备工作等。		
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)			

表 1-3 项目单位基本信息一览表

单位名称	上海市松江区人民政府九里亭街道办事处		
法定代表人	林辉	成立日期	2019 年 4 月 25 日
注册资本	0 万元	营业期限	长期
统一社会信用代码	11310117350817547F		
经营范围	统筹推进社区发展重大决策与建设规划，参与辖区公共服务设施建设规划；负责辖区内市容管理、绿化、市政设施、河道治理等工作；负责辖区内动拆迁工作的组织和落实工作、信息核实及数据上报工作；配合开展专项债项目前期论证、资金支付方案的落实工作；协助做好专项债资金使用的监管和核验工作；配合上级部门开展专项债资金绩效评价以及后续的服务工作。		
单位类型	机关单位		
股东及持股比例 (项目单位为企业的填报)			

六、项目主管部门

本项目主管部门为上海市规划和自然资源局，统一社会信用代码 113100000024251090；上海市松江区规划和自然资源局，统一社会信用代码 11310117679376038D。

七、项目建设的工期及运营模式

本项目宅基地动迁工作于 2018 年 5 月 18 日经上海市松江区人民政府第 37 次常务会议后启动，非居类动迁工作于 2020 年 1 月 14 日经上海市松江区人民政府第 97 次常务会议后启动，共涉及 15 家企业及 119 户农民宅基地动迁。

结合目前区域内的收储情况，动迁征收及土地供应计划，本项目土地开发时序预计分为三年，2027 年完成各地块大部分动迁工作，计划 28 年完成土地储备，28 年-29 年开展土地出让工作。项目将陆续开展土地勘测、办理储备用地拟文及土地使用权收回手续、制定征收补偿方案及开展征地房屋补偿等工作，预计于 2030 年前完成土地出让。

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、勘察、施工、监理、造价、设备材料采购等单位。

本项目运营期 5 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

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），本项目被列入上海市2026年度土地储备计划；2026年4月9日，上海市松江区人民政府印发《关于同意松江区2026年度土地储备计划的批复》（沪松府〔2026〕46号），本项目被列入松江区2026年度土地储备计划。

综上所述，该项目已获市、区两级政府批准实施，项目实施投资具备合规性。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目收入由市、区二级财政收取，缴入土地出让金专户管理。

（二）债务本息偿还。

项目单位、项目主管部门负责组织开展本项目储备地块的土地供应、出让实施相关工作。市、区二级财政收到土地出让金收益后，组织归还到期的应付债券本金利息等。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在上海市松江区土地储备和土地整理中心名下。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，也不得违规将项目经营权、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 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

根据松江区九里亭街道SJP00102单元20-05、22-07、21-05、20-01、21-01号地块（九里亭街道秀浜片区土地储备项目）土地储备实施方案，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.1法律、法规和规章

- 1) 《中华人民共和国城乡规划法》(2019年修正)；
- 2) 《中华人民共和国土地管理法》(2019年修正)；
- 3) 《城市规划编制办法》(建设部令第146号2006年)；
- 4) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年)；
- 5) 《上海城乡规划条例》(2011年)；
- 6) 《城市用地分类与规划建设标准》(GB50137-2011)；
- 7) 《中华人民共和国民法典》(2021)；
- 8) 《中华人民共和国城市房地产管理法》(2020)；
- 9) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》；
- 10) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》；
- 11) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（自然资源部令第39号）；

12)《协议出让国有土地使用权规定》（自然资源部令第21号）；

13)《土地利用年度计划管理办法》（自然资源部令第66号）；

14)《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）。

1.2规范性文件

1)《财政部关于印发<土地储备资金会计核算办法（试行）>的通知》（财会〔2008〕10号）；

2)《财政部自然资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》（财综〔2018〕8号）；

3)《自然资源部办公厅关于印发<国有建设用地使用权出让价格评估技术规范>的通知》（国土资厅发〔2018〕4号）；

4)《自然资源部办公厅关于进一步规范储备土地抵押融资加快批而未供土地处置有关问题的通知》（自然资办发〔2019〕3号）；

5)《财政部自然资源部关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）；

6)《自然资源部办公厅关于运用土地储备监测监管系统进一步规范土地储备监管工作的通知》（自然资办函〔2019〕2226号）；

7)《自然资源部关于印发<土地征收成片开发标准（试

行)的通知》(自然资规〔2020〕5号)；

8)《关于规范国有产业用地综合价值评估和国有产业用地上房屋征收评估工作的指导意见》(沪规划资源产〔2024〕480号)；

9)《上海市国有土地上非居住房屋征收停业停产损失补偿办法》(沪房规范〔2025〕2号)；

本项目编制原则：

2.1因地制宜、节约集约

充分考虑当地社会经济发展、用地需求、资金保障能力及权利人利益等客观因素，合理确定实施土地储备总规模。加大存量盘活力度，控制增量用地规模，推动土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、集约高效转变。

2.2重点优先、应储尽储

统筹区域协调发展，优先保障城市重点功能区、城市重要基础设施和民生项目等领域，有序引导产业聚集。规划范围内各类新增建设用地、存量建设用地应统一纳入土地储备，全面提升土地资源要素保障能力。

2.3连片开发、择优供给

围绕经济发展大局、城市化进程和土地市场调控目标，实施片区收储、综合开发，形成整体推进的空间格局和规模效应。科学开展储备土地适宜性评价和潜力分析，摸清储备土地底线特性，提高土地资源供给质量。

2.4市场调控、经济可行

坚持市场在资源配置的决定性作用，控制收储成本，降低融资风险，保留适当弹性，对土地储备项目的可行性、资金平衡、权利取得、投放时序等做出前瞻性安排，为规划实施和项目工程落地提供资源配置指引。

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、国有土地补偿、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

松江区九里亭街道SJP00102单元20-05、22-07、21-05、20-01、21-01号地块(九里亭街道秀浜片区土地储备项目)投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.土地取得成本

土地取得成本，是指征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用。主要包括居住房屋补偿费用、居非兼用房屋补偿费用、非居住房屋补偿费用、其他产权补偿费用、征收集体土地补偿（仅征用集体土地）、被征地人员就业和社会保障（仅征用集体土地）、安置房源差价（仅征用集体土地）等。

土地取得过程中，涉及建设用地动迁协议补偿的，可分国有和集体，均按属地现行国有土地上居住、非居住及集体土地上居住、非居住等动迁协议搬迁补偿方案执行。

项目范围内已经签约的企业和居住房屋，按签约金额计入土地取得成本中，未签约的企业和居住房屋，按街道提供的预估金额计入土地取得成本。

2.土地开发成本

土地开发成本是征收、收购、优先购买或收回土地后进行必要的前期开发费用，主要包括非住宅项目水电气接入工程费和其他必要的开发费用。

非住宅项目水电气接入工程费按《水电气接入工程费纳入土地储备成本操作办法》标准：商办类430元/平方米，重工业481元/平方米，一般工业439元/平方米，公共事业及其他393元/平方米,标准均值为436元/平方米。

该项目土地的规划用途为商业商办混合用地，该用途的非住宅项目水电气接入工程费为430元/平方米。

其他必要的开发费用，是指除非住宅项目水电气接入工程费外储备地块必要的场地平整和基础设施建设支出，按市级相关部门要求的建设内容、投资规模和资金来源执行。

3.资金成本

资金成本，是指市、区两级土地储备机构融资发生的土地储备存量贷款的利息支出。结合本市土地储备项目实际情

况，仅指存量贷款利息及相关费用，专项债券的利息支出计入项目成本。市、区两级土地储备机构发生的资金成本由市、区两级各自承担。

4.其他成本

其他成本，是指服务于土地储备工作的其他相关费用，主要包括征收（协商搬迁）委托服务费、第三方服务费用、场地清理和管护费用和管理性支出等。

（1）征收（协商搬迁）委托服务费

征收（协商搬迁）委托服务费，是指政府部门委托征收事务所对居住、居非兼用、非居住房屋实施征收（协商搬迁）全过程服务所支付的劳务费用，按照国家规定、相关行业收费标准与规定，结合市场公开择优原则确定。

（2）第三方服务费用

第三方服务费用包括评估费、搬场费、可行性研究报告或投资估算报告编制费、社会风险评估费、信息系统服务费、财务监理费、施工监理费、招标代理费、房屋测绘费、成片开发方案编制费（仅征用集体土地）、地籍调查及勘测定界费（仅土地储备范围定界）以及其他与土地储备有关的第三方费用等。上述费用按照国家规定、相关行业收费标准与规定，结合市场公开择优原则确定。

（3）场地清理和管护费用

场地清理费用包括房屋拆除及垃圾清运、地上管线（含

必要的封堵和水电煤的拆表）搬迁、绿化迁移和土壤污染状况调查评估等相关费用。

管护费用包括临时围墙筑砌、场地看护费（含人防、技防和门窗封堵）等。上述费用按照国家、本市以及相关行业标准与规定结合市场公开择优原则确定。

（4）财务费用

财务费用是指储备实施管理部门（包括旧改办或指挥部、街镇及征收中心等）各级账户产生的存款利息收入及手续费等，作为储备成本的抵扣项。另外，市、区两级土地储备机构到账的财政资金产生的存款利息收入不作为储备成本的抵扣项。

（5）管理性支出

管理性支出，是指储备实施管理部门为开展土地储备工作所发生管理性开支，主要为办公费、办公场地租用及修缮费、外聘人员聘用费、差旅交通费、食堂伙食费、临时设施费、宣传制作费、设备购置费、网络通讯费、水电费、办公场地物业管理费以及其他与收储工作有关的管理性开支。具体开支内容和标准参照《基本建设项目建设成本管理规定》（财建〔2016〕504号）执行。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 123,203 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

单位：万元

序号	建设内容	总金额
1	土地取得成本	110811
2	土地开发成本	6760
3	资金成本	1233
4	其他成本	4399
总计		123203

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	总价
一	土地取得成本				110811
(一)	国有土地上房屋补偿				23409
1	非居住房屋补偿（已签约）	m ²	7132	11930.48	8509
2	非居住房屋补偿（未签约）	m ²	4594.67	32429.73	14900
(二)	集体土地和房屋补偿				87402
1	征收集体土地补偿				4085
(1)	征地土地补偿费	m ²	185.1	86043.92	1593
(2)	征地青苗补偿	m ²	4.95	6955.57	3
(3)	征地财物补偿	m ²			2489
2	相关税费				287
(1)	耕地占用税	m ²	46	27818.21	128

序号	科目	单位	单价	数量	总价
(2)	耕地开垦费	m²	120	6955.57	84
(3)	森林植被恢复费	m²	360	2093.16	75
3	居住房屋补偿	户	5381614	119	64041
4	非居住房屋补偿（已签约）	m²	5390.36	35226.28	18989
二	土地开发成本				6760
1	非住宅项目水电气接入工程费	m²	430	112239.22	4826
2	前期开发费用				1934
(1)	基础设施建设及场地平整	m²			0
(2)	管线改接及地上管线迁移费				1850
(3)	临时围墙砌筑	m²			0
(4)	土壤污染状况调查评估相关费用	亩	5000	168.36	84
三	资金成本				1233
	存量贷款利息及专项债利息				1233
四	其他成本				4399
1	征收（协商搬迁）委托服务费				1064
2	第三方服务费用				413
(1)	土地储备项目实施方案编制费				25
(2)	社会风险评估报告编制费				25
(3)	地籍调查及勘测定界				2
(4)	评估费	m²			175

序号	科目	单位	单价	数量	总价
(5)	财务监理费				31
(6)	房屋测绘费				19
(7)	施工监理费				95
(8)	招标代理费				30
(9)	征收符合公共利益说明编制费				11
3	场地清理和管护费用				1927
(1)	房屋拆除及清理费用	m ²	174.66	110312.22	1927
4	管理性支出				142
	市、区级储备机构管理性支出				142
总计					123203

五、资金筹措

本项目总投资估算123,203万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金109,503万元（市本级57,301.5万元，区级52,201.5万元），占比88.88%；专项债券资金13,700万元（市本级4,300万元，区级9,400万元），占比11.12%。

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关于项目资本金比例的要求，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	以往年度	2026 年	2027 年	合计	各类型占
财政安排资金	71200	9800	28503	109503	80.88%
单位自有资金				0	
专项债券		13700		13700	11.12%
其中：用作项目资本金				0	
银行贷款				0	
其他市场化融资				0	
其他来源资金				0	
合计	71200	23500	28503	123203	100%
分年度占比	57.79%	19.07%	23.14%	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123,203万元，资金来源均已明确：所需土地收储资金，根据松江区九里亭街道SJP00102单元20-05、22-07、21-05、20-01、21-01号地块(九里亭街道秀浜片区土地储备项目)土地储备实施方案送审稿，项目所需资金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。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券 13,700 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 13,700 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

单位：万元

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	13700	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有收益的公益性资本性支出。

截至目前，已完成对具备条件的地块安排前期方案编制、房屋评估测绘、勘测定界等部分工作；启动项目动迁签约，更新项目地块测绘、勘测定界等。

截至 2026 年 7 月，本项目已发行专项债券 9400 万元，已使用专项债券资金 6117.95 万元，使用进度 65.1%，主要用于已签约企业动迁补偿款支付。

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 154,608.7 万元，包括：土地出让金收入 154,608.7 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让金收入	154,608.7
合计		154,608.7

（一）土地出让金收入分析。

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商业商办混合用地，采用市场比较法、基准地价法进行收益测算预估，扣除应提取的 5% 轨交建设基金后，预计出让时该项目可实现土地出让净收益 154,608.7 万元。上海市本级和松江区各取得净收益的 50%，即 77,304.35 万元。预计于 2030 年开展土地出让工作。

表 3-2 项目预计土地出让情况

单位：万元

序号	地块编号	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面价 (元 M ²)	土地出让金收入 (万元)
			(M ²)		(M ²)		

1	20-05 号	商业商办 混合用地	16,105.07	2.5	40,262.68	5,800	23,352
2	22-07 号		24,763.71	2.5	61,909.28	5,800	35,907
3	21-05 号		19,634.54	2.5	49,086.35	5,800	28,470
4	20-01 号		23,916.53	2.5	59,791.33	5,800	34,679
5	21-01 号		27,819.37	2.5	69,548.43	5,800	40,338
	合计	-	112,239.22		280,598.07	-	162,746
	扣除 5%轨交建设基金后的土地出让净收益						154,608.70
	其中:上海市本级可得土地出让金收入						77,304.35
	其中:松江区可得土地出让金收入						77,304.35

二、项目安排财政资金

运营期内，本项目无一般公共预算收入。

三、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：

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
		2030 年
1	专项收入	
2	对应的政府性基金收入	154,608.7
3	财政补助收入	
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		154,608.7

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 1,126.9 万元，包括：运营成本支出 0 万元，财务费用支出（专项债券付息）1,126.9 万元，税费支出 0 万元，其他支出 0 万元。

一、运营成本支出

运营期内，本项目无运营成本支出。

二、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用（专项债券付息支出）合计 1,126.9 万元，其中市本级 365.5 万元，区级 761.4 万元。分年度具体情况：

4-1 项目分年度财务费用支出表-总表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	财务费用	225.38	225.38	225.38	225.38	225.38

4-1-1 项目分年度财务费用支出表-上海市本级

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	财务费用	73.1	73.1	73.1	73.1	73.1

4-1-2 项目分年度财务费用支出表-松江区

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出
----	------	---------

		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	财务费用	152.28	152.28	152.28	152.28	152.28

三、税费支出

运营期内，本项目无税费支出。

四、其他支出

运营期内，本项目无其他支出。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

4-2 项目分年度运营支出表-总表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本					
2	财务费用	225.38	225.38	225.38	225.38	225.38
3	税费支出					
4	其他支出					
合计		225.38	225.38	225.38	225.38	225.38

4-2-1 项目分年度运营支出表-上海市本级

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本					
2	财务费用	73.1	73.1	73.1	73.1	73.1
3	税费支出					
4	其他支出					
合计		73.1	73.1	73.1	73.1	73.1

4-2-2 项目分年度运营支出表-松江区

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出				
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本					
2	财务费用	152.28	152.28	152.28	152.28	152.28
3	税费支出					
4	其他支出					
合计		152.28	152.28	152.28	152.28	152.28

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 277,811.7 万元，其中：土地出让金收入 154,608.7 万元、债券资金流入 13,700 万元及财政预算资金投入 123,203 万元，本项目分年度现金流入如下表：

5-1 项目现金流入表-总表

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金投入	109503	71200	9800	28503				
债券资金流入	13700		13700					
土地出让金流入	154608.7						154608.7	
现金流入总额	277811.7	71200	23500	28503	0	0	154608.7	0

5-1-1 项目现金流入表-上海市本级

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金投入	57301.5	35600	7450	14251.5				
债券资金流入	4300		4300					
土地出让金流入	77304.35						77304.35	
现金流入总额	138905.85	35600	11750	14251.5	0	0	77304.35	0

5-1-2 项目现金流入表-松江区

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金投入	52201.5	35600	2350	14251.5				
债券资金流入	9400		9400					
土地出让金流入	77304.35						77304.35	
现金流入总额	138905.85	35600	11750	14251.5	0	0	77304.35	0

二、项目现金流出分析

本项目建设期及运营期现金流出合计 138,029.9 万元，其中建设期资金流出 123,203 万元，偿还专项债券本金 13,700 万元及支付专项债券利息 1,126.9 万元。

本项目拟使用专项债券 13,700 万元，其中：2026 年已经发行 9,400 万元（区级），票面利率 1.62%；2026 年计划发行 4,300 万元（市本级），预计票面利率 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-总表

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		13700		13700			
2	2027 年	13700			13700		225.38	225.38
3	2028 年	13700			13700		225.38	225.38

4	2029 年	13700			13700		225.38	225.38
5	2030 年	13700			13700		225.38	225.38
6	2031 年	13700		13700	0		225.38	13925.38
合计			13700	13700			1126.9	14826.9

表 5-2-1 专项债券应付本息情况表-上海市本级

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		4300		4300	1.70%		
2	2027 年	4300			4300	1.70%	73.1	73.1
3	2028 年	4300			4300	1.70%	73.1	73.1
4	2029 年	4300			4300	1.70%	73.1	73.1
5	2030 年	4300			4300	1.70%	73.1	73.1
6	2031 年	4300		4300	0	1.70%	73.1	4373.1
合计			4300	4300		1.70%	365.5	4665.5

表 5-2 专项债券应付本息情况表-松江区

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		9400		9400	1.62%		
2	2027 年	9400			9400	1.62%	152.28	152.28
3	2028 年	9400			9400	1.62%	152.28	152.28
4	2029 年	9400			9400	1.62%	152.28	152.28
5	2030 年	9400			9400	1.62%	152.28	152.28
6	2031 年	9400		9400	0	1.62%	152.28	9552.28
合计			9400	9400		1.62%	761.4	10161.4

本项目分年度现金流出如下表：

表 5-3 项目现金流出表-总表

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
建设期资金流出	123203	71200	23500	28503				
债券还本付息	14826.9			225.38	225.38	225.38	225.38	13925.38
现金流出总额	138029.9	71200	23500	28728.38	225.38	225.38	225.38	13925.38

表 5-3-1 项目现金流出表-上海市本级

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
建设期资金流出	61601.5	35600	11750	14251.5				
债券还本付息	4665.5			73.1	73.1	73.1	73.1	4373.1
现金流出总额	66267	35600	11750	14324.6	73.1	73.1	73.1	4373.1

表 5-3-2 项目现金流出表-松江区

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
建设期资金流出	61601.5	35600	11750	14251.5				
债券还本付息	10161.4			152.28	152.28	152.28	152.28	9552.28
现金流出总额	71762.9	35600	11750	14403.78	152.28	152.28	152.28	9552.28

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-总表

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金投入	109503	71200	9800	28503				
债券资金流入	13700		13700					
土地出让金流入	154608.7						154608.7	
现金流入总额	277811.7	71200	23500	28503	0	0	154608.7	0
建设期资金流出	123203	71200	23500	28503				
债券还本付息	14826.9			225.38	225.38	225.38	225.38	13925.38
现金流出总额	138029.9	71200	23500	28728.38	225.38	225.38	225.38	13925.38
现金净流入				-225.38	-225.38	-225.38	154383.32	-13925.38
累计现金净流入				-225.38	-450.76	-676.14	153707.18	139781.80

表 5-4-1 专项债券资金收益与融资平衡情况表-上海市本级

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金投入	57301.5	35600	7450	14251.5				
债券资金流入	4300		4300					
土地出让金流入	77304.35						77304.35	
现金流入总额	138905.85	35600	11750	14251.5	0	0	77304.35	0
建设期资金流出	61601.5	35600	11750	14251.5				
债券还本付息	4665.5			73.1	73.1	73.1	73.1	4373.1
现金流出总额	66267	35600	11750	14324.6	73.1	73.1	73.1	4373.1

现金净流入				-73.1	-73.1	-73.1	77231.25	-4373.1
累计现金净流入				-73.1	-146.2	-219.3	77011.95	72638.85

表 5-4-2 专项债券资金收益与融资平衡情况表-松江区

单位：万元

项目	合计	以前年度	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
财政预算资金投入	52201.5	35600	2350	14251.5				
债券资金流入	9400		9400					
土地出让金流入	77304.35						77304.35	
现金流入总额	138905.85	35600	11750	14251.5	0	0	77304.35	0
建设期资金流出	61601.5	35600	11750	14251.5				
债券还本付息	10161.4			152.28	152.28	152.28	152.28	9552.28
现金流出总额	71762.9	35600	11750	14403.78	152.28	152.28	152.28	9552.28
现金净流入				-152.28	-152.28	-152.28	77152.07	-9552.28
累计现金净流入				-152.28	-304.56	-456.84	76695.23	67142.95

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 10.43 倍（其中上海市本级 16.57 倍，松江区 7.61 倍），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。

（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。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	收入	支出
一、国有土地使用权出让收入	154608.7	
（一）土地出让收入（扣除 5% 轨交建设基金）	154608.7	
（二）土地划拨收入		
二、土地储备项目资金资源		123203
（一）财政资金		109503
（二）土地储备专项债券资金		13700
三、土地储备项目资金支出		123203
（一）土地取得成本		110811
（二）土地开发成本		6760
（三）资金成本		1233
（四）其他成本		4399
四、项目实际净收益	31405.7	

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 10.43 倍（其中上海市本级 16.57 倍，松江区 7.61 倍）；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 10.43 倍（其中上海市本级 16.57 倍，松江区 7.61 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上海立信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

松江区九亭地区积极融入 G60 科创走廊的框架体系，做好科创走廊的龙头、三大综合科创板块之首，将建设成为服务虹桥地区的配套基地，顺应 G60 科创走廊发展引导，践行“产城深度融合示范区，城市有机更新实践区”，通过产城融合、城市更新、生态修复，实现“科创之谷、人文之芯、生态之洲”的打造。

针对九亭地区产业竞争力偏低、缺少特色的问题，需结合近主城区的城市功能提升推进园区整体转型和功能提升，提升产业创新水平。根据制造类和研发类园区的发展潜力和产业引导，加快淘汰落后产能，综合施策推进产业转型升级。区域内零星工业用地坚持自主转型与区域整体转型并重，鼓励通过存量工业用地的有序流转调整落后产能，导入有竞争力的生产性服务业。本项目实施符合本市土储政策的有关要求，在公共空间构建方面提升九亭地区城市品质，结合街道发展的机遇，补齐公共设施短板，增加医疗健康、文化体育、教育培训、老年服务等各类公共设施，提升镇区公共服务能级，满足居民日益增长的美好生活需求。

本项目收入来源为对应地块未来土地出让收入。结合当地经济发展及土地市场综合情况来看，土地出让价格相对稳定，项目收入来源可靠。项目在债券存续期预计可实现土地出让净收益 154,608.7 万元。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目被列为上海市 2025 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

本项目批复总投资 123,203 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。其中由两级政府财政预算安排资金 109,503 万元，市本级出资 57,301.50 万元，松江区出资 52,201.50 万元。另外拟由两级政府联合发行地方政府专项债券 13,700 万元（2026 年市级 4,300 万元，松江区 9,400 万元）。项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

四、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 2030 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，项目出让时预计可实现土地出让净收益 154,608.7 万元，将由上海市本级和松江区按比例各得 77,304.35 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。

五、债券资金需求合理性

本项目总投资 123,203 万元，拟申请 2026 年上海市地方政府专项债券 13,700 万元，占项目总投资的 11.12%。结合项目实施周期，设置债券发行期限 5 年。同时，根据近期国债到期收益率水平，本期预估发行利率 1.70%。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 154,608.7 万元，项目收益对融资成本的覆盖倍数达到 10.43 倍（其中上海市本级 16.57 倍，松江区 7.61 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。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拟申请 5 年期地方政府专项债券，本期预估发行利率 1.70%，利息每年支付一次，债券到期一次性偿还。项目预计于 2030 年项目腾挪土地出让。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。

七、绩效目标设定及合理性

项目有明确的绩效目标，即对松江区九里亭街道 SJP00102 单元 20-05、22-07、21-05、20-01、21-01 号地块进行土地收购储备、土地平整和必要的前期基础性开发。项目从产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象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。项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。具体如下表：

表 6-1 项目绩效目标表

项目名称	松江区九里亭街道 SJP00102 单元 20-05、22-07、21-05、20-01、21-01 号地块（九里亭街道秀浜片区土地储备项目）
项目总投资	123,203 万元
政府出资	123,203 万元
总体目标	完成 SJP00102 单元 20-05、22-07、21-05、20-01、21-01

		号地块 土地储备项目		
绩效	一级 指标	二级指 标	三级指标	指标值
绩效 指标	产出 指标	数量指 标	按计划完成 SP00102 单元 20-05、22-07、 21-05、20-01、 21-01 号地块土地 储备项目土地征收、 平整工作	按计划 100% 完成土地收储得 10 分；在 50% -80% （含 50% ） 的得 8 分；50% 以下的不得分。
		质量指 标	完成土地收储任务， 达到可供出让的净 地	按计划 100% 完成土地收储得 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	年度投资率完成 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；

		标		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 9 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。

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、潜在风险

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、控制措施

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）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，进一步建立松江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。

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

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松江区土地储备和土地整理中心名下。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。在债券存续期间，上海市规划和自然资源局和上海市松江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。

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。