

上海申信会计师事务所有限公司

Shanghai Shenxin Certified Public Accountants Co., Ltd.

申信综合（2026）026 号

2026 年第四批上海市政府专项债券 松江区佘山镇陈坊城中村土地储备项目 专项评价报告

上海市松江区财政局：

我们接受上海市松江区财政局委托，对 2026 年第四批上海市政府专项债券松江区佘山镇陈坊城中村土地储备项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号—预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的松江区佘山镇陈坊城中村土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

一、应付本息情况

松江区佘山镇陈坊城中村土地储备项目计划发行土地储备专项债券总融资金额 100,000 万元，其中：2026 年发行 20,000 万元，2027 年发行 40,000 万元，2028 年发行 40,000 万元，分别计划由上海市本级 2026 年发行 10,000 万元，2027 年发行 20,000 万元，2028 年发行 20,000 万元；松江区 2026 年发行 10,000 万元，2027 年发行 20,000 万元，2028 年发行 20,000 万元；债券期限为 5 年。融资计划如下表：

债券发行计划表

发行年份	发行主体	发行额度(万元)	利率	发行期限	到期年份
2026	上海市本级	10,000	1.70%	5 年期	2031
	松江区	10,000			

2027	上海市本级	20,000	1.70%	5 年期	2032
	松江区	20,000			
2028	上海市本级	20,000	1.70%	5 年期	2033
	松江区	20,000			
小计		100,000			

土地出让前, 债券存续期间的债券利息通过上海市、松江区二级财政的土地出让金等自筹资金偿还, 土地出让后的债券本息由土地出让金偿还。假设融资利率为 1.70%, 利息按年支付, 最后一期利息随本金一起支付, 本项目债券还本付息情况见下表:

还本付息计划表——总表

金额单位: 万元

年份	债券期初 余额	本期发行	本期还款					债券期末 余额
			利息 1	利息 2	利息 3	本金偿还	小计	
2026		20,000						20,000
2027	20,000	40,000	340				340	60,000
2028	60,000	40,000	340	680			1,020	100,000
2029	100,000		340	680	680		1,700	100,000
2030	100,000		340	680	680		1,700	100,000
2031	100,000		340	680	680	20,000	21,700	80,000
2032	80,000			680	680	40,000	41,360	40,000
2033	40,000				680	40,000	40,680	
小计		100,000	1,700	3,400	3,400	100,000	108,500	

还本付息计划表——上海市本级

金额单位: 万元

年份	债券期初 余额	本期 发行	本期还款					债券期末 余额
			利息 1	利息 2	利息 3	本金偿还	小计	
2026		10,000						10,000
2027	10,000	20,000	170				170	30,000
2028	30,000	20,000	170	340			510	50,000
2029	50,000		170	340	340		850	50,000
2030	50,000		170	340	340		850	50,000
2031	50,000		170	340	340	10,000	10,850	40,000

2032	40,000			340	340	20,000	20,680	20,000
2033	20,000				340	20,000	20,340	
小计		50,000	850	1,700	1,700	50,000	54,250	

还本付息计划表——松江区

金额单位：万元

年份	债券期初 余额	本期 发行	本期还款					债券期末 余额
			利息 1	利息 2	利息 3	本金偿还	小计	
2026		10,000						10,000
2027	10,000	20,000	170				170	30,000
2028	30,000	20,000	170	340			510	50,000
2029	50,000		170	340	340		850	50,000
2030	50,000		170	340	340		850	50,000
2031	50,000		170	340	340	10,000	10,850	40,000
2032	40,000			340	340	20,000	20,680	20,000
2033	20,000				340	20,000	20,340	
小计		50,000	850	1,700	1,700	50,000	54,250	

二、本项目产生的净现金流入

（一）项目收益及现金流入预测编制基础

本次预测以松江区佘山镇陈坊城中村土地储备项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合项目的建设期、近几年项目周边地块成交情况、政策性基金、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制本项目土地出让收益预测表。

（二）项目收益及现金流入预测假设

1. 国家及地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化。
2. 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
3. 相关法律法规无重大变化；
4. 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
5. 土地出让价格在正常范围内变动；
6. 无其他人力不可抗拒及不可预计因素的重大不利影响。

（三）项目收益及现金流入预测编制说明

1. 项目主管部门

（1）单位名称：上海市规划和自然资源局

单位地址：上海市黄浦区北京西路 99 号

主要职责：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；负责建设

工程项目规划土地管理相关工作，对建设工程项目审批后到竣工验收前规划、土地执行情况实行跟踪监督；统筹负责自然资源调查监测评价；负责自然资源统一确权登记工作；组织拟订并实施土地等自然资源年度利用计划；负责在依法依规、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；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；指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理相关工作；负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

(2) 单位名称：上海市松江区规划和自然资源局

单位地址：上海市松江区荣乐东路 2111 号

主要职责：履行本区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；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；负责在依法依规、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；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；指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理相关工作；负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

2. 项目实施单位

(1) 单位名称：上海市土地储备中心（上海市土地整备中心）

单位地址：上海市长宁区虹桥路 2188 弄

主要职责：负责根据本市城乡总体规划、土地利用总体规划和市场需求，适时收购、储备土地，并进行前期开发和管理；负责编制申报土地储备滚动计划和年度计划，协助编制市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；负责旧区改造土地储备项目的各项前期手续办理，做好全市储备土地的分析、统计和汇总工作；承担本市各级土地储备机构的行业指导工作，建立和完善本市土地储备信息化管理平台，对本市各级土地储备机构计划实施情况进行动态监管；负责将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。

(2) 单位名称：上海市松江区土地储备和土地整理中心

单位地址：松江区荣乐东路 2111 号

主要职责：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；负责将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；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。

(3) 单位名称：上海市松江区佘山镇人民政府

单位地址：上海市松江区佘新路 358 号

主要职责：负责土地前期开发、城市基础设施建设、资产管理、投资咨询；负责将债券资金用于募投项目资本性支出；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。

3. 项目概况

(1) 项目位置及四至范围：

本项目位于松江区佘山镇 G7SJ-0002 单元及松江区佘山镇集镇单元。整体四至范围：北至泗陈公路，南至环山路，西至细林路，东至兆浜浜和外青松公路。主要涉及 4-C-02、4-C-03、4-D-04、4-D-05、3-B-12、06-01、06-03、06-04、18-01、18-02、19-01、06-02（部分）、4-C-04（部分）、03-01（部分）、3-B-11（部分）、06-05（部分）、06-06（部分）、17-05（部分）、19-04（部分）19 个地块，计划收储面积 223,136.42 M²，具体储备范围和面积以规划部门划定的红线并经测绘部门勘测定界确定后为准。

(2) 项目内容及规模

本次拟发债共 19 个地块，计划收储面积 223,136.42 平方米。

本期项目涉及投资总额 128,885 万元，由上海市本级及松江区各出资 50%。

(3) 项目开工和预计竣工时间

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，预计在 2033 年可完成土地出让。

(4) 投资估算与资金筹措方式

佘山镇陈坊城中村土地储备项目静态总投资为 128,885 万元。

项目投资资金筹措方式为土地储备专项债券及上海市、松江区财政自有资金投入，项目投资资金来源如下表：

金额单位：万元

年度	项目总 投资	资金来源					预计总融 资成本
		小计	自有资金		项目融资		
			上海市财政 预算资金	松江区财政 预算资金	上海市 财政	松江区 财政	
2026 年	20,000	20,000			10,000	10,000	21,700
2027 年	46,756	46,756	3,378.0	3,378.0	20,000	20,000	43,400
2028 年	50,105	50,105	5,052.5	5,052.5	20,000	20,000	43,400
2029 年	10,239	10,239	5,119.5	5,119.5	—	—	—
2030 年	1,785	1,785	892.5	892.5	—	—	—
合计	128,885	128,885	14,442.5	14,442.5	50,000	50,000	108,500

(5) 资金平衡

本项目未来土地出让金收入按照先提取 5% 市级轨道交通基金后，市、区两级按照 5: 5 比例分成，故本项目上海市本级及松江区所得土地出让收益用于偿还本项目募集债券本息。

4. 项目收益及现金流入预测项目说明

(1) 土地出让价格预测:

本次测算余山镇陈坊城中村土地储备地块，参照周边地区最近出让的同类型项目地价，楼面价按照 18,000 元/M² 进行计算，预计 19-01、4-C-02、4-C-03、4-D-04 地块分别于 2030 年至 2033 年期间陆续挂牌出让。

(2) 土地出让收入预测

余山镇陈坊城中村土地储备地块，预测可出让的土地面积及容积率，并根据不同的楼面价格预测土地收入情况，提取 5% 市级轨道交通基金后，由市、区两级财政结算，计算出上海市、松江区可得土地出让金收入各 50% 为 113,069.41 万元。

余山镇陈坊城中村 4-C-02、4-D-04、4-C-03、19-01 号地块

土地出让收入预测表

序号	地块编号	土地性质	土地面积 (M ²)	容积率	建筑面积 (M ²)	楼面价 (元/M ²)	土地出让金收入 (万元)
1	4-C-02	商品住宅	29,429.4	1.15	33,843.81	18,000	60,918.86
2	4-D-04		42,081.64	1.15	48,393.89	18,000	87,109.00
3	4-C-03		35,623.69	1.12	39,898.53	18,000	71,817.35
4	19-01		8,423.91	1.2	10,108.69	18,000	18,195.64
	合计	—	115,558.64		132,244.92	—	238,040.85
	扣除 5% 轨交建设基金后的土地出让净收益						226,138.82
	其中:上海市本级可得土地出让金收入						113,069.41
	其中:松江区可得土地出让金收入						113,069.41

三、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金收入，土地出让前，项目融资还本付息通过上海市本级、松江区二级土地出让金等自筹资金安排。

本次债券发行对应的地块计划收储土地面积合计 223,136.42 M²，项目总投资合计 128,885 万元。拟通过土地储备专项债券融资 100,000 万元，其中：2026 年融资 20,000 万元（市本级及松江区各融资 10,000 万元），2027 年融资 40,000 万元（市本级及松江区各融资 20,000 万元），2028 年融资 40,000 万元（市本级及松江区各融资 20,000 万元）。用于融资的地块预计于 2030 年至 2033 年期间陆续出让。结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的同类型项目地价，预计土地出让总收入为 238,040.85 万元，提取市级轨道交通基金 5% 后，上海市本级、松江区各分享 50% 土地出让金收入 113,069.41 万元。本项目预计土地出让金收入对融资成本覆盖倍数为 2.08 倍，项目收益可以覆盖融资成本。

松江区佘山镇陈坊城中村
土地储备融资项目本息覆盖倍数表

金额单位：万元

发行主体	预计地块出让收入	债券融资成本				预计融资总成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
		2026 年度 债券融资	2027 年度 债券融资	2028 年度 债券融资	债券利息		
市区二级合并口径	226, 138. 82	20, 000	40, 000	40, 000	8, 500	108, 500	2. 08
其中：市本级	113, 069. 41	10, 000	20, 000	20, 000	4, 250	54, 250	2. 08
其中：松江区	113, 069. 41	10, 000	20, 000	20, 000	4, 250	54, 250	2. 08

上海中信会计师事务所有限公司



中国·上海

中国注册会计师



中国注册会计师



二〇二六年九月十六日