

浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块

土地储备项目实施方案

项目单位（盖章）：

上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）

本级行业主管部门（盖章）：

上海市浦东新区规划和自然资源局

本级发展改革部门或项目审批部门（盖章）：

上海市浦东新区规划和自然资源局

本级财政部门（盖章）：

上海市浦东新区财政局

2026 年 9 月

目 录

第一章	项目概况.....	- 3 -
一、	项目基本信息.....	- 3 -
二、	项目地点.....	- 3 -
三、	项目建设内容.....	- 4 -
四、	项目投资情况.....	- 5 -
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.....	- 6 -
八、	项目审批情况.....	- 6 -
九、	项目投后管理.....	- 6 -
第二章	项目投资情况与资金筹措.....	- 8 -
一、	编制依据及原则.....	- 8 -
二、	估算范围.....	- 8 -
三、	估算说明.....	- 9 -
四、	建设内容及投资估算.....	- 9 -
五、	资金筹措.....	- 15 -
六、	组合融资.....	- 16 -
第三章	项目收入分析.....	- 18 -
一、	项目安排财政资金.....	- 18 -
二、	项目运营期收入合计.....	- 20 -
第四章	项目运营支出分析.....	- 21 -
第五章	项目收益与融资平衡方案.....	- 22 -
一、	项目收益分析.....	- 22 -
二、	项目融资还本付息分析.....	- 22 -
三、	项目收益与融资平衡分析.....	- 23 -
第六章	项目事前绩效评估情况.....	- 27 -
一、	项目实施的必要性、公益性、收益性.....	- 27 -

二、	项目投资合规性与项目成熟度.....	- 28 -
三、	项目资金来源和到位可行性.....	- 28 -
四、	项目收入、成本、收益预测合理性.....	- 28 -
五、	债券资金需求合理性.....	- 29 -
六、	项目偿债计划可行性和偿债风险点.....	- 29 -
七、	绩效目标设定及合理性.....	- 30 -
八、	其他需要纳入事前绩效评估的事项.....	- 31 -
九、	项目事前绩效评估结果.....	- 31 -
第七章	项目风险控制.....	- 32 -
一、	影响项目施工进度的风险及控制措施.....	- 32 -
二、	影响项目资金筹措的风险及控制措施.....	- 32 -
三、	影响项目收益实现的风险及控制措施.....	- 33 -
第八章	还款保障情况.....	- 34 -
一、	还款责任及保障.....	- 34 -
二、	项目资产管理.....	- 35 -
三、	项目还本付息资金对应的收入管理.....	- 35 -

第一章 项目概况

浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目总投资160,373.29万元，其中：计划申请专项债券总额60,000.00万元，已发行0.00万元，本批次申请专项债券60,000.00万元，债务期限5年，票面利率拟按1.7%估算，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

项目全称为浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目（以下简称“项目”），浦东新区规划和自然资源局审批代码202501218000553，全民所有土地资产管理信息系统标识码3101152026R001333-R01，地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码310115250000381580005。

二、项目地点

上海市浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目位于浦东新区高桥镇，拟收储范围东至凌桥水产，西至规划二路西侧道路红线，南至严家港河道蓝线，北至规划六路。项目主要为该地块的土地收储及前期土地开发费用。

浦东新区为上海市的一个市辖区，因地处黄浦江东而得名。浦东南与奉贤区、闵行区两区接壤，西与徐汇区、黄浦区、虹口区、杨浦区、宝山区五区隔黄浦江相望，北与崇明

区隔长江相望。辖区面积 1,210.00 平方公里，常住人口 578.58 万人，现辖 12 个街道、24 个镇。2025 年浦东新区实现地区生产总值 18,769 亿元，比上年增长 5.7%。

2025 年，浦东新区政府性基金预算收入 296.02 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 269.56 亿元），加上动用上年结转收入、地方政府专项债务转贷收入、上级补助收入等 185.71 亿元，收入总量为 481.73 亿元。浦东新区政府性基金支出 434.71 亿元（其中：国有土地使用权出让金支出 403.42 亿元），加上地方政府专项债务还本支出、结转下年支出、上解市级财政支出及调出资金等 47.02 亿元，支出总量为 481.73 亿元。

2026 年，浦东新区政府性基金预算收入 277.66 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 262.56 亿元），加上动用上年结转收入、上级补助收入等 64.59 亿元，收入总量为 342.25 亿元。全区政府性基金预算支出 275.90 亿元（其中：国有土地使用权出让金支出 254.32 亿元），加上上解市级财政支出、地方政府专项债务还本支出等 66.35 亿元，支出总量为 342.25 亿元。

三、项目建设内容

根据上海市浦东新区规划和自然资源局《关于浦东新区高桥镇三岔港项目组团 1 地块土地储备项目实施方案的审核意见》（编号 202501218000553）。本项目实施的主要内容

为土地收购储备、场地平整及必要的前期基础性开发，涉及土地总面积 39.69 公顷，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。

四、项目投资情况

本项目总投资 160,373.29 万元，其中土地取得成本 131,082.58 万元，占比 81.73%；土地开发成本 5,966.92 万元，占比 3.72%；其他成本 23,329.39 万元，占比 14.55%。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 100,373.29 万元，占比 62.59%；专项债券资金 60,000.00 万元，占比 37.41%。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）为上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心），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	上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）		
法定代表人	吕端涛	成立日期	2024 年 9 月
注册资本	205 万元	营业期限	
统一社会信用代码	12310115MB2F223899		
经营范围	统一负责浦东新区国有土地、集体土地的房屋土地征收工作和土地储备工作。		
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)	
------------------	--

上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）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

本项目主管部门为上海市浦东新区规划和自然资源局，统一社会信用代码为 1131011569580491X6。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 36 个月，已于 2025 年 6 月开工建设，预计 2028 年 6 月竣工验收投入使用。项目现状为土地前期收储。

八、项目审批情况

本项目为审批制项目。2025 年 09 月 29 日，上海市浦东新区规划和自然资源局发布《关于浦东新区高桥镇三岔港项目组团 1 地块土地储备项目实施方案的审核意见》（编号 202501218000553）。同意项目建设。

综上，浦东新区高桥镇三岔港项目组团 1 地块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。浦东新区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，登记在上海市浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）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

根据上海市规划和自然资源局《关于浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目实施方案的审核意见》(编号202501218000553)，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1.《关于浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目实施方案的审核意见》(编号202501218000553)

2.《浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目实施方案》

3.《浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目土地前期费用成本估算评审报告》沪品测咨(2025)第1025号

二、估算范围

本项目投资估算范围为项目从筹建至竣工验收，按确定的建设内容所发生的全部费用，包括土地取得成本、土地开发成本和其他成本等。土地取得成本为征收集体土地补偿、被征地人员就业和社会保障、集体土地上居住房屋补偿、国有土地上非居住房屋补偿、相关税费(国有+集体)；土地开发成本包括非宅项目水电气接入工程费和其他必要的开发

费用；其他成本包括第三方服务费、场地清理和管护费用、管理性支出和不可预见费。

三、估算说明

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1. 土地取得成本依据《关于印发〈上海市征收集体土地补偿标准（2024）〉的通知》（沪规划资源规〔2023〕6号）、关于本市耕地占用税有关适用税额标准的通知》（沪财发〔2019〕5号）、《关于延长〈关于本市耕地占用税有关适用税额标准的通知〉有效期的通知》（沪财发〔2024〕6号）等政策文件计取，其中：

（1）征收土地集体补偿：根据《关于印发〈上海市征收集体土地补偿标准（2024）〉的通知》（沪规划资源规〔2023〕6号），高桥镇征地土地补偿费标准为12.81万元/亩，以集体土地为基数；征地青苗补偿费补偿标准为0.58万元/亩，以集体土地中耕地面积为基数；征地财物补偿标准，本次暂按8万元/亩计，以扣除未利用地及林地的集体土地面积为基数。

（2）被征地人员就业和社会保障：依据上报资料，项目涉及权属为高桥镇凌桥村、新益村，被征地人员就业和保障人均标准暂按50万元/人计，安置人数暂按土劳比1:1计算。

（3）集体土地上居住房屋补偿：根据镇里提供的初步排摸资料，本项目涉及高桥镇凌桥村、新益村集体土地上房屋补偿 134 产。

（4）国有土地上非居住房屋补偿：开发区域一不涉及国有土地上非居住房屋补偿。开发区域二涉及国有土地上非居产数 1 产，总建筑面积 140.0 平方米，不涉及集土非居。

（5）相关税费：根据《关于本市耕地占用税有关适用税额标准的通知》（沪财发〔2019〕5 号）、《关于延长〈关于本市耕地占用税有关适用税额标准的通知〉有效期的通知》（沪财发〔2024〕6 号），耕地占用税为 46 元/平方米，即 3.07 万元/亩，以农用地面积为计算基数。

2. 土地开发成本依据《关于印发本市非住宅项目水电气管线接入费纳入土地储备成本操作办法的通知》（沪发改价管〔2022〕38 号）及项目市场调研价格计取，其中：

（1）非住宅项目水电气接入工程费：参考《关于印发〈浦东新区非住宅项目水电气接入工程费纳入土地储备成本操作细则〉的通知》（沪浦发改价〔2023〕0624 号），结合对应规划用途的土地面积为基础计算；

（2）场地平整费用：参考区域市场行情，按 100 元/m²，以项目红线范围内全部土地面积作为基数测算计入。

3. 其他成本按照本市土地储备相关文件规定、收费标准并结合本项目实际情况确定，其中：

(1) 征收(协商搬迁)委托服务费: 企业委托服务费根据《关于浦东新区财力投资建设项目企业拆迁劳务费标准的通知》, 拆迁劳务费不超过被拆迁企业评估总费用的 3%; 评估价 1000 万元至 5000 万元的部分, 按 2% 结算委托服务费; 评估价 5000 万元至 10000 万元的部分, 按 1% 结算委托服务费; 评估价 10000 万元以上部分按 0.5% 结算委托服务费, 单个企业服务费用最高不得超过 200 万元, 最终金额以审计结果为准; 集体农户委托服务费参照《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/户分段计算, 最终金额以审计、审价结果为准。

(2) 第三方服务费: 实施方案编制费、实施方案审核费参照上海市市级相关标准测算; 现状建筑物评估费参考沪价督〔2014〕1 号文按 24 元/m² 计取; 装潢附属评估费按照浦东新区房屋征收相关计费规则分段累进测算, 设置 150 万元上限; 财务监理费参照沪建计联〔2005〕834 号文, 3 亿元(含)以内按施工阶段全过程造价控制收费标准二折计取, 3-20 亿元(含)部分按一折计取, 超过 20 亿元部分按 0.02% 计取; 施工监理费参考《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格〔2007〕670 号)计取; 招标代理费参考沪建计联〔2005〕834 号、沪价费〔2005〕056 号文计取; 两案一书编制费按 30 万元暂估; 地籍调查及勘测定界费参

照本市物价文件按 5 万元计取；其他第三方服务费按土地取得成本、土地开发成本(不含基础设施建设费用)合计的 0.5% 计取。

(3) 场地清理和管护费用：房屋拆除和垃圾清运费参考区域市场行情，按 200 元/m²，以总建筑面积为基数测算；设施迁移及管线搬迁费按 15 万元/亩，以项目全部土地面积为基数测算；临时围墙砌筑费按 1250 元/米，以项目红线周长为基数测算；场地看护费依据《浦东新区土地储备地块管理和临时利用的规定》（沪浦规划资源办〔2025〕209 号），按 4000 元/年·亩，看管周期按 4 年，以项目土地总面积测算；土壤污染状况调查评估费按 1 万元/亩，以项目土地总面积测算。

(4) 管理性支出：参照《浦东新区政府投资项目代建单位管理费计取标准》（沪浦发改投〔2012〕338 号），5 亿元以下部分费率 1%，5 亿元以上部分费率 0.8%；计算基数为土地取得成本、土地开发成本、第三方服务费、场地清理管护费用之和。

(5) 不可预见费：按土地取得成本、土地开发成本、征收（协商搬迁）委托服务费、第三方服务费、场地清理管护费用、管理性支出合计金额的 5% 计入。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 160,373.29 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	投资估算金额	占比
开发区域一		5340.67	100%
一	土地取得成本	3844.46	71.98%
1	征收集体土地 补偿	535.64	
2	被征地人员就 业和社会保障	1950	
3	相关税费(国 有+集体)	1358.82	
二	前期开发成本	257.27	4.82%
1	非住宅项目水 电气接入工程 费	0	
2	其他开发费用	257.27	
三	其他成本	1238.94	23.20%
1	第三方服务费	46.57	
2	场地清理和管	925.75	

	护费用		
3	管理性支出	12.3	
4	不可预见费	254.32	
开发区域二		155032.62	100%
一	土地取得成本	127232.52	82.07%
1	征收集体土地 补偿	8971.63	
2	被征地人员就 业和社会保障	22900	
3	集体土地上居 住房屋补偿	81336.1	
4	国有土地上非 居住房屋补偿	336	
5	相关税费(国 有+集体)	13688.79	
二	前期开发成本	5709.65	3.68%
1	非住宅项目水 电气接入工程 费	1998.02	
2	其他开发费用	3711.63	
三	其他成本	22090.45	14.25%

1	征收(协商搬迁)委托服务费	184.96	
2	第三方服务费	760.15	
3	场地清理和保护费用	12853.39	
4	管理性支出	909.44	
5	不可预见费	7382.51	
总计		160373.29	

五、资金筹措

本项目总投资估算160,373.29万元，从资金来源看，计划使用财政安排资金100,373.29万元，占比62.59%；专项债券资金60,000.00万元，占比37.41%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

分年度筹措计划如下：

表 2-2 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026 年	2027 年	2028 年	合计	各类型占比
财政安排资金	33,600.00	57,800.00	8,973.29	100,373.29	62.59%
专项债券	60,000.00	-	-	60,000.00	37.41%
合计	93,600.00	57,800.00	8,973.29	160,373.29	100%

分年度占比	58.36%	36.04%	5.60%	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160,373.29万元,资金来源均已明确:所需土地收储资金,根据上海市浦东新区规划和自然资源局《关于浦东新区高桥镇三岔港项目组团1地块土地储备项目实施方案的审核意见》(编号202501218000553),项目所需资金由浦东新区土地储备中心储备资金解决,其中部分资金来源于土地储备专项债券。

六、组合融资

本项目计划组合使用专项债券资金 60,000.00 万元。

(一) 专项债券融资。

1. 融资规模。本项目计划 2026 年申请专项债券 60,000.00 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 2-3 专项债券分年度发行计划表

单位: 万元

年度	发行主体	发行规模	发行期限	付息方式	还本方式
2026 年	浦东新区	60,000.00	5 年	按年付息	到期还本

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，为有收益的公益性资本性支出，具体投向情况：国有土地上非居住房屋补偿，前期开发费用等。

第三章 项目收入分析

一、项目安排财政资金

（一）对应的政府性基金收入。

本项目对应的政府性基金收入合计 307,185.20 万元，均为土地出让收入，浦东新区可用于偿债的政府性基金收入 227,537.40 万元。具体测算过程如下：

项目规划可出让的用地面积 107,764 平方米。地块预计将于 2031 年债券到期前完成出让。结合目前土地市场情况以及近年来上海市经济发展水平，参照周边最近出让的项目地价，项目预计可实现土地出让总价 307,185.20 万元，按照上海市财政局《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》（沪财预〔2011〕24 号）规定扣除 5% 的市级轨交建设基金；土地出让收入完成市、区分成后，对浦东新区分得的土地出让收益部分，依据国家及上海市土地出让收支管理相关制度，结合浦东新区土地出让收益内部管理计提口径，刚性计提四项专项资金，分别为国有土地收益基金、农业土地开发基金、新增建设用地有偿使用费、区级轨道交通基金。预计浦东新区可用于偿债的土地出让收入为 227,537.40 万元。

3-1 项目预计土地出让情况

单位：万元

用地性质	地块编号	土地面积 (平方米)	土地用途	容积率	计容建筑面 积 (平方米)	出让金单价 (元/平 方米)	出让金 (万元)
三类住宅组团用地	N4-06	25727	Rr3	2.5	64,317.5	12068	77,618.36
三类住宅组团用地	N1-12	21901	Rr3	2.5	54,752.5	12068	66,075.32
三类住宅组团用地	07-05	32656	Rr3	2.2	71,843.2	12068	86,700.37
三类住宅组团用地	07-08	24591	Rr3	2.5	61,477.5	12068	74,191.05
社区商业用地	07-03	2889	Rc2	1	2,889.0	9000	2,600.10
合计		107764			255,279.7		307,185.20
浦东新区分得的土地出让收入 (万元) 80.75%							248,052.05
扣除 5%的区级轨交建设基金、国有土地收益基金、农业土地开发基金、新增建设用地有偿使用费 (万元)							20,514.65
浦东新区可用于偿债的土地出让收入 (万元)							227,537.40

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	2026 年	2027 年		2031 年
1	对应的政府性基金收入①	-	-	-	307,185.20
1.1	其中: 浦东新区可用于偿债的土地出让收入②	-	-	-	227,537.40

此外，为确保专项债券按时足额还本付息，在土地尚未出让期间，需要财政预算安排资金偿付每年利息，后续项目土地出让收入实现后予以归还。

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	收入类型	2026 年	2027 年		2031 年
1	对应的政府性基金收入①	-	-	-	307,185.20
1.1	其中：浦东新区可用于偿债的土地出让收入②	-	-	-	227,537.40

第四章 项目运营支出分析

本项目运营支出合计 5,100.00 万元。项目无运营成本，财务成本为债券利息支出，金额 5,100.00 万元。

运营期内，本项目财务费用合计 5,100.00 万元，全部为专项债券付息，浦东新区付息支出 5,100.00 万元。

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

综上，债券存续期内，本项目分年度收益情况如下表：

表 5-1 项目分年度收益表

单位：万元

类别	分年度收益					
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
项目收入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	227,537.40
运营支出	0.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00	1,020.00
收益	0.00	-1,020.00	-1,020.00	-1,020.00	-1,020.00	226,517.40

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目拟使用专项债券 60,000.00 万，本次发行 60,000.00 万，预估利率 1.70%，发行期限 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。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况

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	60,000.00	0.00	60,000.00	1.70%	0.00	0.00
2	2027 年	60,000.00	0.00	0.00	60,000.00	-	1,020.00	1,020.00
3	2028 年	60,000.00	0.00	0.00	60,000.00	-	1,020.00	1,020.00
4	2029 年	60,000.00	0.00	0.00	60,000.00	-	1,020.00	1,020.00
5	2030 年	60,000.00	0.00	0.00	60,000.00	-	1,020.00	1,020.00
6	2031 年	60,000.00	0.00	60,000.00	0.00	-	1,020.00	61,020.00
合计			60,000.00	60,000.00			5,100.00	65,100.00

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 5-3 专项债券资金收益与融资平衡情况

单位：万元

序号	年度	项目收益 (含以往年度 收益结余)	专项债券还本付息			年度可否平衡
			到期 本金	本期 付息	本息 合计	
1	2026 年	0.00	0.00	0.00	0.00	

2	2027 年	0.00	0.00	1,020.00	1,020.00	
3	2028 年	0.00	0.00	1,020.00	1,020.00	
4	2029 年	0.00	0.00	1,020.00	1,020.00	
5	2030 年	0.00	0.00	1,020.00	1,020.00	
6	2031 年	227,537.40	60,000.00	1,020.00	61,020.00	是
合计		227,537.40	60,000.00	5,100.00	65,100.00	
本息覆盖倍数		3.50				

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 3.50，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。

在土地尚未出让期间，需要财政预算安排资金偿付每年利息，后续项目土地出让收入实现后予以归还。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于项目建设的收支预算。

表 5-4 专项债券项目收支预算表

单位：万元

收支类别	公式
一、评估国有土地使用权出让收入	227,537.40
二、土地储备项目资金	165,473.29
(一) 土地储备专项债券资金	60,000.00
(二) 财政安排土地储备专项债券付息资金	5,100.00
(三) 其他财政预算资金	100,373.29
三、土地储备项目资金支出	165,473.29
(一) 土地储备成本	160,373.29
1. 征地和拆迁补偿支出	131,076.98
2. 土地开发支出	5,966.92
3. 其他支出	23,329.39
(二) 土地储备专项债券付息	5,100.00
四、结转下年资金	0
五、土地储备专项债券还本	60,000.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	167,537.40
七、政府实际净收益	62,064.11
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	26.37%

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 3.50 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 3.50 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由上海上咨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

必要性体现在：依据《大吴淞地区专项规划》（沪府〔2024〕35号），大吴淞地区处于上海对接长江经济带、上海大都市圈等重大战略的关键位置，是上海面向大都市圈北翼长江口创新协同区的服务中心，也是周边南通、太仓等城市对接上海全球城市的第一站。随着上海城市发展进一步向北拓展，大吴淞地区有条件成为对标最高标准、面向未来的战略性功能集聚区。

公益性体现在：本项目所在的三岔港地区是大吴淞地区的浦东门户，大吴淞地区是上海“十四五”明确的“中心辐射、两翼齐飞、新城发力、南北转型”空间结构中转型的主阵地，也是新一轮城市空间战略中推进策划谋划和规划建设、加快功能重塑、结构重整和品质提升的重点地区，将打造成为生态基底品质优越、创新创造功能集聚、滨水空间魅力彰显的上海产业转型示范区、智能智造的引领区、绿色低碳发展的样板区，成为超大城市转变发展方式、实施城市更新行动、展现中国式现代化的新标杆。

收益性体现在：本项目收入为债券存续期间经营性用地土地出让收入。浦东新区作为上海重点发展区域，结合当地

经济发展及土地市场综合情况来看，按规划方案测算全周期土地收入约 307,185.20 万元，预测项目总收益 227,537.40 万元，土地出让收入相对稳定，项目收入来源可靠，项目产生的现金流入能够覆盖项目总投资及相关现金流出，专项债券还本付息资金有充分保障。因此，本项目产生的资金流收益规模相对稳定，效益显著。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目已纳入上海市 2025 年度土地储备计划，并取得上海市浦东新区规划和自然资源局出具的《关于浦东新区高桥镇三岔港项目组团 1 地块土地储备项目实施方案的审核意见》（文号：202501218000553）。

三、项目资金来源和到位可行性

经过估算，本项目建设总投资 160,373.29 万元，项目建设资金来源为财政预算安排资金和专项债券融资，分年投资计划详见表 2-2，资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入来源主要为对应地块未来出让收入。项目进行改造后，规划可出让的用地面积 107,764 平方米。地块预计将于 2031 年债券到期前完成出让。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，项目预计可实现土地出让总价 307,185.20 万元。按照上海市财政局《关于进一步完善本市

轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》（沪财预〔2011〕24号）规定扣除5%的市级轨交建设基金；土地出让收入完成市、区分成后，对浦东新区分得的土地出让收益部分，依据国家及上海市土地出让收支管理相关制度，结合浦东新区土地出让收益内部管理计提口径，刚性计提四项专项资金，分别为国有土地收益基金、农业土地开发基金、新增建设用地有偿使用费、区级轨道交通基金，预计浦东新区可用于偿债的土地出让收入为227,537.40万元。项目无运营成本。项目收入、成本、收益预测相对合理。

五、债券资金需求合理性

本项目2026年预计投入93,600.00万元，其中：共申请债券资金60,000.00万元，本次发行60,000.00万元。依照项目计划和施工进度，申请的债券资金需求符合项目建设进程。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

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债券本息后，期末累计现金结余162,437.40万元。本项目资金覆盖率达3.50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。

偿债风险可控性：本项目可能存在的风险包括利率风险、流动性风险、投资估算风险、收入测算风险、经济环境

风险等。通过制定应急处置预案、加强参与队伍管理、提高项目管理水平、加强后期运营管理、应急应对环境变化，定期全面评估风险状况，有效控制地方政府投融资风险。

七、绩效目标设定及合理性

项目总体目标: 通过浦东新区高桥镇三岔港项目组团 1 地块土地储备项目，增强浦东新区政府对土地市场的调控能力，促进土地资源的高效配置和合理利用，进一步规范土地储备项目管理，提高财政资金的运行效率和使用效益。土地储备坚持“政府调控、效益优先，保障重点项目、民生项目用地，促进节约集约用地”的原则，合理确定土地储备总体规模和结构，规范土地储备项目审批管理，强化土地储备过程控制和资金监管。实行统一规划、统一收储、统一供应、统一监管，项目绩效目标表见表 6。

表 6 专项债项目支出绩效目标申报表

项目名称	浦东新区高桥镇三岔港项目组团 1 地块土地储备项目			
项目总投资	160,373.29 万元			
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	涉及收储的土地总面积 396,889.07 平方米
		质量指标	建设标准	土地储备
		时效指标	建设周期	36 个月
		成本指标	项目投资	160,373.29 万元

	效益指标	经济效益指标	融资成本	规模合理
			偿债风险	低
		社会效益指标	改善居民居住条件, 优化空间布局	改善、优化
	满意度指标	服务对象满意度指标	服务水平	整体服务水平高

八、其他需要纳入事前绩效评估的事项

无

九、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、影响项目施工进度的风险及控制措施

项目建设周期受到居民搬迁效率、老旧房屋及公建配套拆除、土地平整等多因素制约，从而可能导致项目建设周期延长。项目主管单位应根据项目建设方案加强管理，在保证建设要求前提下，严格控制投资，加强工程监理，确保高质量地按期完成。项目实施单位应落实建设区财政拨款的合理使用管理方案，为项目改造的顺利实施提供资金保障

二、影响项目资金筹措的风险及控制措施

本项目资金筹措以财政预算安排资金和专项债券为主，受国家专项债券额度下达及发行节奏、土地出让市场波动等因素影响，存在资金到位时点与建设进度错配、融资成本上升等不确定性。项目实施单位应严格执行“按预算、按进度、按合同、按项目年度投资计划”拨付原则，专款专用、不得滞留挪用；密切对接市、区财政及发改部门，做好项目储备和专项债发行申报，合理编制分年度资金需求计划并与建设进度相匹配；同时动态跟踪债券市场和土地市场走势，择机

组织发行并预留备选融资方案，确保项目建设资金足额、及时、安全到位。

三、影响项目收益实现的风险及控制措施

本方案资金平衡测算基于当前区域情况，相关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，使得项目收益可能不能如期实现或收益规模达不到预期，存在一定的不确定性。项目实施单位需充分调研周边土地成交市场，实时关注经济环境及土地市场的动态变化，确保项目收益的最大化。

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浦东新区房屋土地征收中心（上海市浦东新区土地储备中心）单位名下。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，上海市浦东新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。