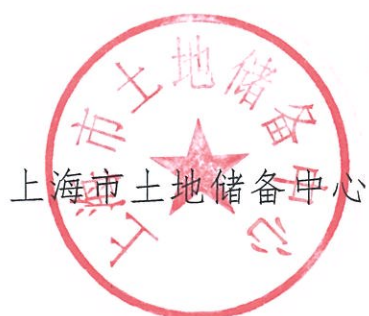


2026 年第四批上海市政府专项债券
青浦区水乡客厅第二批土地储备
项目实施方案



上海市规划和自然资源局



上海市土地储备中心



上海市青浦区规划和自然资源局



上海市青浦区土地储备中心



上海市青浦区财政局

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	3
四、项目投资情况	4
五、项目单位	4
六、项目主管部门	5
七、项目建设的工期及运营模式	5
八、项目审批情况	6
九、项目投后管理	7
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	9
三、估算说明	9
四、土地储备成本估算	15
五、资金筹措	23
六、专项债券融资	24
第三章 项目收入分析	26
一、项目专项收入分析	26
二、项目安排财政资金	28
三、项目运营期收入合计	28
第四章 项目运营支出分析	29
一、财务费用支出	29
第五章 项目收益与融资平衡方案	30

一、项目收益分析	30
二、项目融资还本付息分析	31
三、项目收益与融资平衡分析	33
四、专项债券项目收支预算表	38
五、项目收益融资平衡评价结果	39
第六章 项目事前绩效评估情况	41
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	41
二、项目投资合规性与项目成熟度	42
三、项目资金来源和到位可行性	42
四、项目收入、成本、收益预测合理性	43
五、债券资金需求合理性	43
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	44
七、绩效目标设定及合理性	44
八、项目事前绩效评估结果	45
第七章 项目风险控制	47
第八章 还款保障情况	50
一、还款责任及保障	50
二、项目资产管理	50
三、项目还本付息资金对应的收入管理	51
第九章 结论	53

第一章 项目概况

青浦区水乡客厅第二批土地储备项目总投资 231,928.81 万元，其中：财政安排资金183,928.81 万元，计划申请专项债券 48,000.00 万元；专项债券期限 7 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

项目全称为上海市青浦区水乡客厅第二批土地储备项目（以下简称“项目”）。本项目全民所有土地资产管理信息系统标识码为 3101182026R001426，专项债务穿透式监测系统项目编号为 310118250000380310002。

二、项目地点

本项目建设地点位于青浦区长三角生态绿色一体化发展示范区水乡客厅（DQ017）单元，东至金商公路，南至规划金湖路，西至沪青平公路，北至示范方路，约 44.57 公顷。位置示意图如下：



图 1-1 项目位置示意图

青浦区地处上海西部，东与闵行区紧密相连，南和松江区、金山区以及浙江省嘉善县交界，西与江苏省吴江区、昆山市接壤，北与嘉定区相接。辖区面积达 668.49 平方公里，常住人口约 127.88 万人，现设有 3 个街道、8 个镇。

“十四五”以来，青浦区积极践行创新、协调、绿色、开放、共享的新发展理念，全力推动长三角一体化发展等国家战略落地，深入实施符合区域特色的发展战略，大力推进各项重点任务。积极应对各类风险挑战，在规划期间，主要目标任务顺利推进，逐步构建起生态优势突出、产业特色鲜明的发展格局，朝着建设生态宜居、创新活力、人文魅力兼具的现代化新

城区稳步迈进，全力打造市场化、法治化、国际化的营商环境，不断提升区域竞争力。

三、项目建设内容

本项目建设规模及建设内容为：对收储范围内国有土地、集体土地实施征收（协议搬迁）、场地平整、管线搬迁等前期开发，形成可供出让的净地。

根据长三角生态绿色一体化发展示范区执行委员会、上海市青浦区人民政府、苏州市吴江区人民政府、嘉善县人民政府于 2023 年 5 月共同批复的《长三角生态绿色一体化发展示范区水乡客厅国土空间详细规划（2021-2035 年）》（示范区执委会发〔2023〕11 号），本项目实施的主要内容为土地征收补偿、场地平整、管线搬迁等。

根据《地籍调查报告》（成果号：202619630063），本项目总计收储面积 445,763.57 平方米，折合 668.64 亩。其中：国有土地 82,354.13 平方米，约 123.53 亩；集体土地 363,409.44 平方米，约 545.11 亩。国有土地 82,354.13 平方米，其中，农用地 11,055.78 平方米，主要为水田、水浇地；建设用地 71,294.17 平方米，主要为绿化用地、工业用地等；未利用地 4.18 平方米，主要为河流水面；集体土地 363,409.44 平方米，其中，农用地 117,451.77 平方米，主要为水田、水浇地、旱地、乔木林地、农村道路等；建设用地 240,679.07 平方米，主要为绿化用地、农村宅基地等；未利用地 5,278.6 平方米，为河流水面。

根据前期地上情况摸底调查，本项目收储范围内总建筑面积 192,029.52 平方米，收储范围内共涉及集体居住房屋 171 户，建筑面积 37,154.35 平方米；涉及非居 24 户，其中集体非居住房屋建筑面积 119,498.89 平方米，国有非居住房屋建筑面积 35,376.28 平方米。

四、项目投资情况

本项目总投资231,928.81万元，包含征收国有土地上非居住房屋补偿、相关税费；征收国有土地集体土地补偿、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 183,928.81 万元，占比 79%；专项债券资金 48,000.00 万元，占比 20%。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、上海市青浦区土地储备中心，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	上海市土地储备中心		
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）	

单位名称	上海市青浦区土地储备中心		
法定代表人	蔡正义	成立日期	2022 年 8 月 16 日
注册资本	30000 万元	营业期限	2027 年 8 月 15 日
统一社会信用代码	12310118425190188Q		
经营范围	主要承担土地收储、出让、合同监管与处置、外资企业土地使用费征收等事务性工作职能。		
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）			

上海市土地储备中心、上海市青浦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。

上述项目单位事业单位法人证书到期后，将依法办理续期登记，不影响其在专项债券存续期内持续履行项目主体职责。

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、上海市青浦区规划和自然资源局。

七、项目建设和运营模式

本项目建设期 84 个月，前期各项工作已按计划推进，计划于 2026 年启动实施，预计于 2032 年完成全部地块的收储及出让工作。

截至目前，项目已按计划完成地籍调查、权属核实、征地公告、房屋评估及补偿安置方案编制等前期工作，195 户房屋征收有序推进，程序合法合规、公开透明。资金使用规范，总投资严格控制在批复概算及市场合理区间，未发生超概、超支及违规使用情况。目前无权属纠纷、群众信访及安全环保问题，房屋拆迁、场地整理等工作按年度计划稳步实施，整体推进平稳有序，按期向净地出让目标落实，为后续产业项目落地奠定坚实土地要素基础。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据《中华人民共和国招标投标法》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、设备材料采购等单位。

本项目运营期 7 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，负责委托期内项目的运营、管理与维护。

八、项目审批情况

本项目为审批制。上海市规划和自然资源局印发关于《2026 年上海市土地储备计划》的通知（沪规划资源用〔2026〕96 号）属市区联合储备项目（未纳入二级旧里改造、城中村等特殊土地项目），已列入 2026 年市级土地储备计划优先保障项目，已经市政府批准。

综上，青浦区水乡客厅第二批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、上海市青浦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、上海市青浦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形式的担保，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 项目投资情况与资金筹措

一、编制依据及原则

本项目投资估算的主要文件依据包括：

- (1) 《长三角生态绿色一体化发展示范区总体方案》（发改地区〔2019〕1686号）；
- (2) 《长三角生态绿色一体化发展示范区国土空间总体规划（2021-2035年）》；
- (3) 《长三角生态绿色一体化发展示范区先行启动区国土空间总体规划（2021-2035）》；
- (4) 《长三角生态绿色一体化发展示范区水乡客厅国土空间详细规划（2021-2035年）》（示范区执委会发〔2023〕11号）；
- (5) 《上海市城市总体规划（2017-2035年）》；
- (6) 《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》；
- (7) 《上海市青浦区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035）》；
- (8) 《上海市青浦区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》（2021年1月21日青浦区第五届人民代表大会第七次会议批准）；
- (9) 《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17号）；
- (10) 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》

（财预〔2017〕62号）；

（11）《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）；

（12）《上海市土地储备资金财务管理办法》等土地储备与专项债券管理相关文件；

（13）其他相关规划及管理文件。

二、估算范围

本项目收储土地总面积约 445,763.57 平方米，折合 668.64 亩，收储范围内国有土地上现状主要为非居企业，道路、绿化等，集体土地上主要以农村宅基地、农田、苗木林地、道路、水系为主。因此，土地收储工作主要集中在国有土地上收储以及集体土地征收方面。

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. 土地收购及征收费用

根据《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令第 71 号）、《水乡客厅第二批市区联合储备项目协议动迁安置实施方案》以及其他收储文件的相关内容，国有土地收储过程中涉及房屋建筑物补偿、室内装饰装修补偿、机器设备及物资费以及停产停业损失等。

本项目涉及征收的集体土地，主要为农用地，现状为成片树林。根据《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13 号）以及其他征地文件的相关内容，集体土地征地

过程中涉及各项税费、土地补偿费、青苗补偿费、森林植被恢复费、林木补偿费、地面资产补偿费、落实被征地人员社会保障费用以及相关间接费用等方面的补偿。

2. 前期开发费用

前期开发方案中需明确非住宅项目水电气接入工程费、土壤污染调查与治理等项目的建设内容及规模、建设等级和建设费用标准，以及项目建设涉及的勘察、设计、招投标及审计等费用的标准。

（1）非住宅项目水电气管线接入工程费：土地开发建设时需要考虑未来规划地块需要缴纳的水电气接入费用，根据《本市非住宅项目水电气接入工程费纳入土地储备成本操作办法》（沪发改价管〔2022〕38号）及相关操作口径，按土地规划用途分别计算。

（2）其他开发费用

场地平整工程费：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，按市发展改革委立项批复明确的建设内容、投资规模和资金来源执行。

土壤污染状况调查评估相关费用：根据《环境影响评价技术导则土壤环境（试行）》（HJ964-2018）、《土壤环境质量建设用地土壤污染风险管控标准（试行）》（GB36600-2018）的相关标准，对地块土壤环境进行调查及风险评估。

管线改接及地上管线迁移费：土地储备时，需对地块内的市政管线进行搬迁，根据同类型项目管线搬迁费用的平均水

平，按照 120,000 元/亩进行估算。实际以最终通过审计的合同金额为准。

临时围墙砌筑费：为了加强储备地块的日常管理和管护，建设临时围墙的必要支出。

绿化迁移费用：项目范围内地上栽植有成片树林，根据相关标准估算各类绿化树木迁移费用。

水系填埋：对收储范围内的现状河道进行填埋产生，包括淤泥清理及回填等，并进行相关的填堵河道论证。

3. 存量贷款利息及专项债利息

本项目预计发生的土地储备存量贷款利息及土地储备专项债的利息支出。

4. 其他费用按照有关工程项目其它费用的计算规定，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

国有土地收回（协商搬迁）委托服务费：国有土地上收储劳务费参照上海市物价局、上海市房屋土地资源管理局《上海市城市房屋拆迁管理实施细则》（2002 年 2 月 19 日），按照收储非居地块土地面积计算非居劳务费。

集体土地征收（协商搬迁）委托服务费：集体土地上征地劳务费参照《关于发布本市征用集体所有土地房屋拆迁委托服务费标准的通知》（沪价商〔2002〕025 号），按照拆除房屋的建筑面积计算非居劳务费。

（2）第三方服务费

项目实施方案编制：土地储备项目在储备实施阶段应编制项目实施方案作为申请资金的依据，由土地储备机构委托第三方机构编制，按照25 万元计算实施方案报告编制费。

社会稳定风险评估：拟申请征收土地的，应当开展征收土地现状调查和社会稳定风险评估。根据《上海市发展改革委、财政局关于印发《上海市重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行规定》和《上海市重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务收费暂行标准》的通知》（沪发改投〔2012〕130号）内容计算。

地籍调查及勘测定界：主要包含对收储范围的权属用途调查及定界，确认范围内权利人情况。按照对应的收费标准进行收费。参照《上海市物价局、上海市财政局关于核准本市房地产登记、勘丈和资料查阅收费项目及标准的函》相关内容计算。

评估费：对收储范围内各类房屋进行评估。根据《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）的相关内容，本项目范围内建筑面积评估费按照 24 元/平方米进行计算。

搬场费：按照每车1,400 元计算，每户按照 1 车。

法律服务：在收储期间，聘请专业机构进行合同、纠纷方面的法律咨询。

财务监理费（含估算评估及成本决算审计、工程财务监理、成本认定等）：根据《2023-2025 年市级土地储备项目投资估算评审、财务监理及决算审计服务框架协议采购招标收费标准》暂估。

房屋测绘费：土地储备期间，聘请第三方专业机构对范围内的房屋面积进行专业测绘。根据《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3 号）相关内容并结合此项工作的实际市场采购价格，按项目内需要测绘的建筑面积为基础计算房屋测绘费。

施工监理：在管线搬迁、场地平整及围墙砌筑过程中，需要有专业的第三方机构对施工过程进行现场协调及监管，保障基地各项工作正常运行。

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）文件要求，计费基数为管线搬迁、场地平整及围墙砌筑等相关工程费用之和。

招标代理费：土地储备期间，提供各类咨询、评估服务、委托服务的第三方机构需由招标确定，因此，需聘请招标代理组织开展各类招标竞选活动。招标代理费参考《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格〔2002〕1980 号）中服务招标的收费标准计取。

信息系统服务费：根据《关于青浦区电子化签约收费事项的指导意见》（青房土征补〔2002〕71号），居民每户500元，非居每户1,000元。

使用林地可行性报告编制费：根据林建协〔2018〕15号相关内容计算使用林地可行性报告编制费。

土地征收成片开发符合公共利益的说明编制费：按土地征收成片开发相关规定编制成片开发方案并出具符合公共利益的说明，按10万元估算。

（3）场地清理和管护费

场地看护费：看管费一般按照所需雇佣人员的成本进行计算，按照目前上海市同行业人员用工成本进行估算，为6,000元/人/月。本项目由多个地块组成，因此，按照每个地块或区域4人进行估算。实际以最终通过审计的合同金额为准。

房屋拆除及垃圾清运费：本项目的地上房屋拆除工作将委托专业拆房单位实施，按照目前的服务费市场价格，实际以最终通过审计的合同金额为准。

5. 不可预见费

同类型项目不可预见费一般取3%-5%，本项目按照5%计算不可预见费，取费基础为土地取得成本（含国有土地收购及征收成本）、土地开发成本、资金成本及相关间接费用之和。

6. 管理性支出

实施管理部门为了开展征收工作发生的管理性支出，包括宣传、场地租赁和整修及日常开支。

四、土地储备成本估算

本项目土地储备成本 231,928.81万元（最终具体金额以市土地储备成本认定小组核定的金额为准），其中土地取得成本为169,235.46万元、土地开发成本为 27,385.05万元、资金成本及其他成本为 35,308.30万元（含资金成本 5,964.00万元、其他成本 29,344.30万元）。

（1）土地取得成本

本项目土地取得成本合计169,235.46万元。

本项目总计收储面积 445,763.57平方米，折合 668.64亩，其中国有土地 82,354.13 平方米，集体土地 363,409.44平方米。

经测算，国有土地上非居住房屋补偿为 20,557.40万元、国有其他产权补偿 2,995.45万元、国有土地上税费 183.52万元；征收集体土地补偿为10,068.59万元、集体土地相关税费 3,955.35万元、被征地人员就业和社会保障为 935万元、集体土地上居住房屋补偿为 26,674.03万元、安置房差价 50,760.00万元、集体土地上非居住房屋补偿为 56,101.57万元。

具体明细详见下表：

表 2-1 土地取得成本估算表

序号	一级科目	二级科目	三级科目	标准	单位	数量	总价 (万元)
一	土地取得成本						169235.46
(一)	国有土地取得成本						
1		税费					183.52
(1)			耕地占用税	46	元/平方米	11055.78	50.86
(2)			耕地开垦费	120	元/平方米	11055.4	132.66
2		非居住房屋补偿					20557.40
(1)			房地产市场评估价格				20557.40
1)			国有土地上企业补偿				17561.95
2)			其他国有土地补偿				2995.45
			国有工业用地土地使用权补偿	47	万元/亩	6.49	305.03
			国有其他土地使用权补偿	60	万元/亩	32.45	1947.00
(1)			绿化易地补偿费	1700	元/平方米	4373.07	743.42
小计							20740.92
(二)	集体土地取得成本						
1		征收集体土地补偿					10068.59

(1)			征地土地补偿费	84100	元/亩	545.11	4584.38
(2)			征地青苗补偿	5800	元/亩	57.07	33.10
(3)			征地财物补偿	10	万元/亩	545.11	5451.11
2		相关税费					3955.35
(1)			耕地占用税	46	元/平方米	117451.77	540.28
(2)			耕地开垦费	120	元/平方米	38049.68	456.6
(3)			森林植被恢复费				2958.48
1)			二级林地森林植被恢复费	36.00	万元/亩	71.44	2571.84
2)			三级林地森林植被恢复费	24.00	万元/亩	12.32	295.68
3)			四级林地森林植被恢复费	12.00	万元/亩	7.58	90.96
3		被征地人员 就业和社会保障		55	万元/人	17	935
4		居住房屋补偿					26674.03
(1)			房屋补偿	2000	元/平方米	37154.35	7430.87
(2)			房屋附属物补偿	1000	元/平方米	37154.35	3715.44
(3)			水电补偿	25	元/平方米	39877.20	99.69

(4)			土地使用权基价+价格补贴	1000	元/平方米	39877.20	3987.72
(5)			搬家补助费	20	元/平方米	39877.20	79.75
(6)			临时安置补助(过渡费)	468	元/平方米	33858.00	1584.55
(7)			奖励费				6768
			评估奖励	70000	元/户	188.00	1316
			速签奖励	70000	元/户	188.00	1316
			搬迁奖励	220000	元/户	188.00	4136
(8)			货币回购	2000	元/平方米	15040	3008
5		安置房源差价		15000	元/平方米	33840	50760
6		非居住房屋补偿					56101.57
(1)			有证集体土地使用权补偿	30	万元/亩	98.71	5961.30
(2)			无证集体土地腾地奖励	5	万元/亩	262.31	1311.55
(3)			有证房屋补偿	2500	元/平方米	119498.89	29874.72
(4)			装修及附属物补偿	500	元/平方米	119498.89	5974.94

(5)			设备搬迁和 安装费补偿 (含无法恢 复使用的设备补偿)	500	元/平方 米	119498.89	5974.94
(6)			停产停业损失费	350	元/平方 米	119498.89	4182.46
(7)			奖励费	15%	百分比	38810.96	5821.65
小计							148494.54

(2) 土地开发成本

土地开发成本主要为非住宅项目水电气接入工程费以及其他必要的开发费用。

本项目土地开发成本合计为 27,385.05 万元，其中非住宅项目水电气接入工程费为 13,467.79 万元，其他开发费用为 13,917.26 万元，费用明细详见表 2-2：

表 2-2 土地开发成本估算表

序号	一级科目	二级科目	三级科目	标准	单位	数量	总价(万元)
二	土地开发成本						27,385.05
1		非住宅项目水电气接入工程费					13467.79
(1)			非住宅项目水电气接入工程费 (商业服务业)	430	元/平方米	45140	1941.02
(2)			非住宅项目水电气接入工程费 (文化用地)	393	元/平方米	2977	117
(3)			非住宅项目水电气接入工程费 (体育用地)	393	元/平方米	1926	75.69

(4)			非住宅项目水电气接入工程费 (教育科研设计用地)	393	元/平方米	261744	10286.54
(5)			非住宅项目水电气接入工程费 (社会停车场用地)	393	元/平方米	5611	220.51
(6)			非住宅项目水电气接入工程费 (综合交通枢纽用地)	393	元/平方米	15546	610.96
(7)			非住宅项目水电气接入工程费 (其它交通设施用地)	393	元/平方米	3036	119.31
(8)			非住宅项目水电气接入工程费 (供应设施用地)	393	元/平方米	2462	96.76
2		前期开发费用					13917.26
(1)			基础设施建设及场地平整	60	元/平方米	445763.57	2674.58
(2)			土壤污染状况调查评估相关费用	5000	元/亩	668.64	334.32
(3)			管线改接及地上管线迁移费	120000	元/亩	668.64	8023.68
(4)			临时围墙砌筑	1000	元/米	9,763.00	976.3
(5)			绿化搬迁费	150000	元/亩	91.34	1370.10
(6)			水系填埋				538.28
小计							27,385.05

(3) 资金成本

本项目的资金成本主要为土地储备专项债券的利息支出。根据本项目专项债融资计划，本项目专项债融资总规模为48,000.00万元（其中：市级24,000.00万元、区级

24,000.00 万元），区级已于 2026 年 4 月发行，债券实际利率为 1.75%，市级计划于 2026 年 9 月发行，债券利率预计为 1.8%，发行期限均为 7 年。债券利息按年支付，债券到期一次性偿还本金。因此，利息总额为 5,964.00 万元。

表 2-3 资金成本估算表

序号	一级科目	二级科目	三级科目	标准	单位	数量	总价 (万元)
三	资金成本						
1		存量贷款利息及专项债利息					5964.00
小计							5964.00

(4) 其他成本

其他成本主要为征收（协商搬迁）委托服务费、第三方服务费、场地清理和管护费用、管理性支出及不可预见费。具体明细详见下表：

表 2-4 项目土地储备成本估算明细表

序号	一级科目	二级科目	三级科目	标准	单位	数量	总价 (万元)
四	其他成本						
1		征收委托服务费					1258.31
(1)			国有土地征收委托服务费	90	元/平方米	35376.28	318.39
(2)			集体土地征收委托服务费	60	元/平方米	156653.24	939.92
2		第三方服务费用					1423.65
(1)			实施方案报告编制费				25.00
(2)			社会风险评估费				50.00

(3)			地籍调查及勘测定界				47.92
(4)			评估费				460.87
			房屋评估费	24	元/平方米	192029.52	460.87
(5)			搬场费	1400	元/户	188	26.32
(6)			法律服务费				90.2
1)			法律服务费(居住)	4000	元/户	188	75.2
2)			法律服务费(非居)	50000	元/户	3	15
(7)			财务监理费			231,928.81	57.98
(8)			房屋测绘费			192,029.52	120
(9)			施工监理费			26782.94	500.16
(10)			招标代理费			231,928.81	13.39
(11)			信息系统服务费				11.8
			居民电子化签约服务费	500	元/户	188	9.4
			非居电子化签约服务费	1000	元/户	24	2.4
(12)			使用林地可行性报告编制费				10
(13)			土地征收成片开发符合公共利益说明				10
3		场地清理和管护费用					14150.4

(1)			场地看护	264000	元/月	36	950.40
(2)			房屋拆除及清理处置费用	687	元/平方米	192,029.52	13200
4		管理性支出					1467.72
			市、区两级储备机构管理性支出			231928.81	1467.72
5		不可预见费		5%	百分比	220884.58	11044.23
小计							29344.3

综上，本项目土地储备成本估算金额为 231,928.81 万元。

五、资金筹措

本项目总投资 231,928.81 万元，其中财政安排资金 183,928.81 万元、专项债券资金 48,000.00 万元。除财政资金直接投入外，本项目资金将全部通过发行专项债券进行融资。

表 2-5 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	2029 年	2030 年	合计	各类型占比
财政安排资金	0	45982.20	45982.20	45982.20	45982.21	183928.81	79.32%
专项债券	48000.00	0	0	0	0	48000.00	20.68%
合计	48000.00	45982.20	45982.20	45982.20	45982.21	231928.81	100%
分年度占比	20.68%	19.83%	19.83%	19.83%	19.83%	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 231,928.81 万元，资金来源均已明确。其中 183,928.81 万元计划通过市区两级财政预算安排，其余

48,000.00 万元通过市区两级发行专项债券进行融资。

六、专项债券融资

1. 融资规模。本项目专项债券融资计划总规模为48,000.00 万元（其中：市级 24,000.00 万元、区级 24,000.00万元），区级已于 2026 年 4 月发行，债券实际利率为 1.75%，市级计划于 2026 年 9 月发行，债券利率预计为 1.80%，发行期限均为 7 年。债券利息按年支付，债券到期一次性偿还本金，本债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所市场上市流通。还本付息计划详见下表：

表 2-6 还本付息情况总表

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	本金	小计	
2026 年		48000.00				48000.00
2027 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2028 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2029 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2030 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2031 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2032 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2033 年	48000.00		852.00	48000.00	48852.00	0
合计		48000.00	5964.00	48000.00	53964.00	-

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。具体投向情况：本项目专项债券资金48,000.00 万元全部用于青浦区水乡

客厅第二批土地储备项目 2026 年度的土地取得及土地开发等公益性资性出，其中土地取得费及其他支出约 204,543.76 万元、土地开发成本约 27,385.05 万元。截至 2026 年 9 月，区级已于 2026 年 4 月发行，债券实际利率为 1.75%，市级计划于 2026 年 9 月发行，债券利率预计为 1.8%，发行期限均为 7 年。

本项目计划于 2026 年第一季度核发年度土地储备计划批文；二季度完成地权属调查边界确认、土地权属调查及成果认定；三季度完成实施方案审批、土规划选址意见书审批及成片开发情况说明，并完成征地预公告，社会稳定性评估后启动征收；第四季度完成当年计划收储地块内集体土地征地补偿工作（包括土地、青苗补偿公告）、劳动力安置工作（就业保障公告）及土壤检测、场地平整等工作。因此，预计 2026 年土地取得费及其他支出合计约 46,630.75 万元，土地开发成本约 1,369.25 万元。

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173,398.87 万元，包括：土地出让金收入173,398.87 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	173398.87

（一）土地出让金收入分析。

根据《长三角生态绿色一体化发展示范区水乡客厅（DQ017）单元国土空间详细规划》（青浦金泽镇区、青浦金泽乡村地区、创智引擎组团）的相关内容，本项目地块规划用途包括住宅、商业、教育科研、行政办公、交通设施以及绿化、道路等。根据近几年青浦区金泽镇，尤其是水乡客厅周边已出让的项目进行计算，一类住宅楼面价平均在 15,000 元/平方米，四类住宅用地楼面价在 1,800 元/平方米左右，商业（含文化、体育）楼面价平均在 2,000-3,000 元/平方米，教育科研用地楼面价平均在 1,500 元/平方米。另外，本项目收储土地折合单价约5,203 元/平方米，按照此价格计算社会停车场用地、供应设施用地、其他交通设施用地、交通枢纽用地、绿化、道路等划拨权益成本。综合以上数据，结合本项目

地块的地理区位和周边条件，预测本项目土地出让金额约为 173,398.87 万元。

本项目土地出让收入采用亩均综合单价法测算：可出让（含划拨权益）土地折合 668.64 亩，参照金泽镇及水乡客厅周边近年已出让同类地块楼面价水平，综合考虑各类用地规划用途、区位条件及市场行情，测算折合亩均综合单价约 282.7 万元/亩（折合 5203 元/平方米），据此测算土地出让收入约 173387.87 万元；其中经营性用地（住宅、商业、教育科研等 15 幅、342,391 平方米）出让收入 119,614.12 万元，非经营性用地（道路、绿地、社会停车场、交通枢纽等，103,372.57 平方米）划拨权益成本 53,784.45 万元。分地块、分用途出让收入测算明细以经批准的规划及土地价值评估报告为准。

表 3-2 项目分年度专项收入表

单位：万元

序号	收入类型	分年专项收入								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	共计
1	国有土地 使用权出 让收入	0	0	27747.02	46955.46	19749.09	30204.89	48742.41	0	173398.87
1.1	土地出让 收入	0	0	13990.81	40789.38	14038.80	23806.76	26988.37	0	119614.12
1.2	土地划拨 收入	0	0	13756.21	6166.08	5710.29	6398.13	21754.04	0	53784.75
合计		0	0	27747.02	46955.46	19749.09	30204.89	48742.41	0	173398.87

二、项目安排财政资金

（一）财政补助收入。

运营期内，项目所在地政府于2027 年安排财政补助收入合计183,928.81 万元，分批次均摊补助至2030 年，共计 4 年。其中一般公共预算安排183,928.81 万元。

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：

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								
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	共计
1	专项收入	0	0	27747.02	46955.46	19749.09	30204.89	48742.41	0	173398.87
2	对应的政府性基金收入									
3	财政补助收入		45982.20	45982.20	45982.20	45982.21				183928.81
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		0	45982.20	73729.22	92937.66	65731.30	30204.89	48742.41	0	357327.68

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 5,964.00 万元，包括：
：财务费用支出 5,964.00 万元。

一、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 5,964.00 万元，包括：
：专项债券付息 5,964.00 万元。

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-1 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							
		2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
1	运营成本								
2	财务费用	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	5964.00
3	税费支出								
4	其他支出								
合计		852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	5964.00

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目专项债券融资偿付资金来源为相关地块的土地出让收入，用于平衡本项目的专项债券融资本息。经测算，综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格及经济环境等因素，预计上述地块的土地出让总价为173,398.87万元（其中市级土地出让收入104,039.32万元，区级土地出让收入69,359.55万元），扣除应计提的基金55,806.84万元后（其中市级43,629.43万元、区级12,177.41万元），最终可用于平衡本项目融资本息的净收入为117,592.03万元。

综上，债券存续期内，项目测算收益情况如下表：

表 5-1 项目总体收支平衡表

单位：万元

项目名称	土地出让收入
青浦区水乡客厅第二批项目	173398.87
市级土地出让收益	104039.32
扣除市级应计提的基金	43629.43
市级收入	60409.89
区级土地出让收益	69359.55
扣除区级应计提的基金	12177.41

青浦区收入	57182.14
可用于偿债的总收入	117592.03

二、项目融资还本付息分析

(一) 专项债券应付本息。

本项目专项债券融资计划总规模为 48,000.00 万元（其中：市级 24,000.00 万元、区级 24,000.00 万元），区级已于 2026 年 4 月发行，债券实际利率为 1.75%，市级计划于 2026 年 9 月发行，债券利率预计为 1.8%，发行期限均为 7 年。债券利息按年支付，债券到期一次性偿还本金，本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。还本付息计划详见下表：

表 5-2 还本付息情况总表

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	本金	小计	
2026 年		48000.00				48000.00
2027 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2028 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2029 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2030 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2031 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2032 年	48000.00		852.00		852.00	48000.00
2033 年	48000.00		852.00	48000.00	48852.00	0

合计		48000.00	5964.00	48000.00	53964.00	-
----	--	----------	---------	----------	----------	---

表 5-3 市级还本付息情况表

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	本金	小计	
2026 年		24000.00				24000.00
2027 年	24000.00		432.00		432.00	24000.00
2028 年	24000.00		432.00		432.00	24000.00
2029 年	24000.00		432.00		432.00	24000.00
2030 年	24000.00		432.00		432.00	24000.00
2031 年	24000.00		432.00		432.00	24000.00
2032 年	24000.00		432.00		432.00	24000.00
2033 年	24000.00		432.00	24000.00	24432.00	-
合计		24000.00	3024.00	24000.00	27024.00	

表 5-4 区级还本付息情况表

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	本金	小计	
2026 年		24000.00				24000.00
2027 年	24000.00		420.00		420.00	24000.00
2028 年	24000.00		420.00		420.00	24000.00
2029 年	24000.00		420.00		420.00	24000.00
2030 年	24000.00		420.00		420.00	24000.00
2031 年	24000.00		420.00		420.00	24000.00
2032 年	24000.00		420.00		420.00	24000.00
2033 年	24000.00		420.00	24000.00	24420.00	-

合计		24000.00	2940.00	24000.00	26940.00	
----	--	----------	---------	----------	----------	--

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 5-5 资金平衡测算总表 (单位: 万元)

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	117592.03							117592.03	
运营收入	117592.03							117592.03	
经营活动支付的现金									
运营成本									
税金及附加									
经营活动现金净流量	117592.03							117592.03	
二、投资活动产生的现金									
建设投资	231928.81	48000.00	45982.20	45982.20	45982.20	45982.21			
投资活动现金净流量	-231928.81	-48000.00	-45982.20	-45982.20	-45982.20	-45982.21			
三、筹资活动产生的现金									
财政资金投入	183928.81		45982.20	45982.20	45982.20	45982.21			
债券融资款	48000.00	48000.00							
偿还债券本金	48000.00								48000.00
支付债券利息	5964.00		852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00	852.00
融资活动现金净流量	177964.81	48000.00	45130.20	45130.20	45130.20	45130.21	-852.00	-852.00	-48852.00
四、本年现金净流量	63628.03	0.00	-852.00	-852.00	-852.00	-852.00	-852.00	116740.03	-48852.00
五、本年累计现金净流量		0.00	-852.00	-1704.00	-2556.00	-3408.00	-4260.00	112480.03	63628.03

表 5-6 市级资金平衡测算总表（单位：万元）

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	60409.89							60409.89	
运营收入	60409.89							60409.89	
经营活动支付的现金									
运营成本									
税金及附加									
经营活动现金净流量	60409.89							60409.89	
二、投资活动产生的现金									
建设投资	139157.29	24000.00	28789.32	28789.32	28789.32	28789.33			
投资活动现金净流量	-139157.29	-24000.00	-28789.32	-28789.32	-28789.32	-28789.33			
三、融资活动产生的现金									
财政资金投入	115157.29		28789.32	28789.32	28789.32	28789.33			
债券融资款	24000.00	24000.00							
偿还债券本金	24000.00								24000.00
支付债券利息	3024.00		432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00	432.00
融资活动现金净流量	112133.29	24000.00	28357.32	28357.32	28357.32	28357.33	-432.00	-432.00	-24432.00
四、本年现金净流量	33385.89	0.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	-432.00	59977.89	-24432.00
五、本年累计现金净流量		0.00	-432.00	-864.00	-1296.00	-1728.00	-2160.00	57817.89	33385.89

表 5-7 青浦区资金平衡测算表（单位：万元）

项目	合计	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
一、经营活动产生的现金流量									
经营活动产生的现金	57182.14							57182.14	
运营收入	57182.14							57182.14	
经营活动支付的现金									
运营成本									
税金及附加									
经营活动现金净流量	57182.14							57182.14	
二、投资活动产生的现金									
建设投资	92771.52	24000.00	17192.88	17192.88	17192.88	17192.88			
投资活动现金净流量	-92771.52	-24000.00	-17192.88	-17192.88	-17192.88	-17192.88			
三、融资活动产生的现金									
财政资金投入	68771.52		17192.88	17192.88	17192.88	17192.88			
债券融资款	24000.00	24000.00							
偿还债券本金	24000.00								24000.00
支付债券利息	2940.00		420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00	420.00
融资活动现金净流量	65831.52	24000.00	16772.88	16772.88	16772.88	16772.88	-420.00	-420.00	-24420.00
四、本年现金净流量	30242.14	0.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	-420.00	56762.14	-24420.00
五、本年累计现金净流量		0.00	-420.00	-840.00	-1260.00	-1680.00	-2100.00	54662.14	30242.14

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，本项目土地出让收入173,398.87 万元，扣除应计提的政府性基金55,806.84 万元后，可用于偿债的净收入为117,592.03 万元；在偿还专项债券本息 53,964.00 万元后，期末累计现金结余为 63,628.03 万元，本项目资金覆盖率达2.18倍（其中上海市本级 2.24倍，青浦区 2.12倍），能够满足资金筹措充足性的要求，项目偿付风险较低。债券存续前期（2027—2031年）应付利息由市、区两级财政预算安排资金先行垫付。本项目融资平衡情况已经上海永诚会计师事务所有限公司审核通过。

表 5-8 项目资金平衡情况表

单位：万元

发行主体	项目预计总收入	项目融资本息	收入对融资本息覆盖倍数
市区两级合并口径	117592.03	53964.00	2.18
市级（60%）	60409.89	27024.00	2.24
青浦区（40%）	57182.14	26940.00	2.12

（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应予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

(一) 用于新增土地储备的收支预算模板。

收支类别	金额(万元)
一、评估国有土地使用权出让收入	173398.87
二、土地储备项目资金	237892.81
(一) 土地储备专项债券资金	48000.00
(二) 财政安排土地储备专项债券付息资金	5964.00
(三) 其他财政预算资金	183928.81
三、土地储备项目资金支出	231928.81
(一) 土地储备成本	225964.81
1. 征地和拆迁补偿支出	169235.46
土地补偿费	
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	27385.05
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	29344. 30
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	5964. 00
四、结转下年资金	0. 00
五、土地储备专项债券还本	48000. 00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	125398. 87
七、政府实际净收益	-58529. 94
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	28%

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目无市场化融资，全部融资本息即为专项债券本息 53,964.00 万元，本项目预期收益对其覆盖倍数为 2.18 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永诚会计师事务所有限公司核算通过。需说明的是，本项目“政府实际净收益”为负，系土地储备类公益性项目的普遍特征（前期财政投入较大所致），与专项债券“收益与融资自求平衡”（覆盖倍数 2.18 倍）属不同口径：前者反映政府综合投入产出，后者反映债券本息偿付保障，二者并不矛盾。

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

根据示范区新一轮的《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划（2024—2026 年）》，重点聚焦“一厅三片”区域，到 2026 年，“一点”方厅水院、“一心”创智引擎（一期、二期）、科创学园（一期）等功能开发项目基本投用，好风景与新经济交融的新格局初步形成。本项目即位于上述区域范围内，属于上海市及青浦区重点项目，有利于进一步推动土地储备、助力城市化进程和经济增长，符合上海市新一轮城市总体规划要求，加快建设卓越的全球城市和社会主义现代化国际大都市，符合上海市及青浦区“十四五”发展规划和 2035 年远景目标纲要要求，项目实施具有必要性和公益性。为实现上述目标，尽早完成土地储备及供地是十分有必要的。

2. 公益性

区域开发完成后，将对部分地块周边进行公共绿化建设，可以增加绿地面积，提高绿化覆盖率，改善区域生态环境质量。这有助于提升居民的生活品质，促进人与自然和谐共生。项目将建成多条道路和桥梁，包括金大路、金湖路、金南路等次干路以及白米港路、规划二十六路、规划十八路、罗田路等支路。这些道路和桥梁的建设将进一步完善水乡客厅的交通网

络布局，提高区域交通便捷度和通行效率。同时，跨河桥梁的建设还将打破地理界限，增强区域间的联系与互动。

3. 收益性

本项目收入为土地出让收入，收益相对稳定，还本付息有充分保障。从长远来看将产生较高的间接经济效益及生态效益，同时还能够尽快实现示范区的近期发展目标，带动跨区域融合发展。

二、项目投资合规性与项目成熟度

本项目各类审批手续齐全，2026年启动实施，土地收储完成时间为2032年，共计7年，合规性和成熟度较高。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资 231,928.81万元，其中 2026 年预计发行专项债券融资 48,000.00万元（市级 24,000.00万元，将于 9 月发行，预计利率为 1.8%；区级 24,000.00万元，已于 4 月发行，实际利率为 1.75%），期限均为 7 年，债券利息按年支付。其余 183,928.81万元主要由财政预算安排。本项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

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

项目收入为土地出让收入，土地出让总价为 173,398.87 万元，其中：市级土地出让收入为 104,039.32 万元，扣除应计提的基金 43,629.43 万元，净收入 60,409.89 万元；区级土地出让收入为 69,359.55 万元，扣除应计提的基金 12,177.41 万元，净收入 57,182.14 万元。根据 2024 年 1 月 2 日，长三角一体化示范区执委会、沪苏浙两省一市发展改革委、苏州嘉兴两市市政府共同印发《长三角生态绿色一体化发展示范区重大建设项目三年行动计划（2024—2026 年）》，新一轮《三年行动计划》聚焦“一厅三片”重点区域，重点明确各片区 2024—2026 年建设目标及年度重要功能性项目建设安排，水乡客厅建设势在必行，因此采取市、区联合储备方式先行推进对青浦区水乡客厅第二批项目实施土地储备。

市、区两级应计提基金比例存在差异，主要源于市级土地出让收益需计提的政府性基金项目种类多于区级（含轨道交通、农业土地开发、国有土地收益、教育、水利、廉租住房保障、污水处理等专项资金），具体计提口径以市、区两级财政规定为准。

五、债券资金需求合理性

项目专项债券计划发行总规模为 48,000.00 万元，其中区级已于 4 月发行 24,000.00 万元，市级计划于 9 月发行 24,000.00 万元，发行期限均为 7 年。项目申请的 48,000.00

万元专项债券严格对应各年预算安排金额，不存在虚报、漏报等情况。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目专项债券偿付资金主要来自于土地出让收入，相关收益对融资本息的覆盖倍数为 2.18 倍（其中上海市本级 2.24 倍，青浦区 2.12 倍），偿债较有保障，偿债风险较低。

七、绩效目标设定及合理性

本项目总体绩效目标：在投资、进度、质量等方面均能达到决策阶段的预期目标。同时，预期收益能够实现较为理想的预期值，可以满足专项债券资金偿付要求，并能获得较好的经济社会效益；本项目年度绩效目标：执行情况达到预算目标，如有偏差可以及时纠偏。

表 6-1 绩效目标表

一级目标	二级目标	指标名称	目标值	目标值依据	指标解释
产出目标	数量目标	土地征收、平整	按计划完成青浦区水乡客厅第二批土地储备项目土地征收、平整	计划标准	完成土地储备项目土地征收、平整工作，是否完成计划数量。
	质量目标	可供出让净地	完成土地收储任务，达到可供出让的净地	计划标准	完成项目是否可供出让的净地，是否完成计划数量。
	时效目标	完工及时性	2032 年 12 月 31 日前	计划标准	项目是否在 2032 年 12 月 31 日完成竣工验收。

	成本目标	成本控制有效性	符合行业标准且控制在预算资金内	计划标准	项目成本是否控制在预算资金内
效益目标	社会效益目标	提高土地利用效率	100%	经验标准	项目建成后，提高土地利用效率。
	可持续影响目标	长效机制建立情况	建立健全	行业标准	长效机制建立健全情况。
	满意度目标	主管部门满意度	≥90%	经验标准	主管部门对项目的满意度。
		受益对象满意度	≥90%	经验标准	群众的满意程度。

注：本表绩效目标依据《关于印发〈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）设定，指标值来源于本方案投资、收入及偿债测算结果。

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）、《关于印发〈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：

1、流动性风险

市场资金需求量以及债券购买者的投资偏好都会影响本期债券的流动，银行间债券市场、证券交易所市场均为本期专项债券交易流通提供了交易场所，而债券在交易转让时都有可能因为交易对象的时空差异性导致具有一定的流动风险。

应对措施：合理安排债券发行节奏与期限结构，密切跟踪银行间及交易所市场资金面变化，做好还本付息资金的提前归集与预算安排，必要时通过调整投资计划、处置可变现资产等方式保障流动性。

2、利率风险

由于本项目发行专项债券期限较长，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导致本项目投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

应对措施：优先选择固定利率发行以锁定存续期利息成本，加强对市场利率走势的研判，在符合规定的前提下择机发行，控制融资成本。

3、项目建设风险

受勘测资料的详细程度、设计方案的稳定、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影
响，项目实施存在不确定性。建设工程也存在发生由于一些难以预测的地质情况或施工不当、管理不善引起的突发性事故等。工程事故会引发无法按时实现项目预定目标、人员伤亡、投资增加等可能情况。

应对措施：严格履行勘察、设计、招投标、监理等程序，加强项目组织管理与质量、安全、进度控制，落实资金按进度到位，防范工程事故及超概风险。

4、偿付风险

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。本项目专项债券偿付资金主要来自于项目土地出让资金，偿债较有保障，偿付风险较低。但项目收入容易受到国家及地方政策等多重因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

应对措施：将专项债券本息纳入政府性基金预算管理，严格分账管理、专款专用，及时足额归集偿债资金；建立偿债风险监测和应急处置机制，必要时通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹措偿债资金。

5、征收拆迁及社会稳定风险

本项目涉及集体土地征收及 195 户房屋拆迁，可能因补偿标准、安置方案等引发权属纠纷或群众信访，存在一定征拆及社会稳定风险。应对措施：严格依法依规开展征收补偿，履行征地预公告、社会稳定风险评估等程序，做好政策宣传解释与矛盾化解，确保征拆工作平稳有序推进。

6、土地出让市场风险

本项目偿债资金主要来源于土地出让收入，若房地产市场波动导致地块出让价格、进度不及预期，将影响项目收益及偿债能力。应对措施：合理安排出让时序，动态跟踪市场行情，必要时通过财政预算资金统筹、调整供地计划等方式保障偿债资金来源。

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土地储备中心和上海市青浦区土地储备中心名下。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及上海市青浦区规划和自然资源局（主管部门）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。

第九章 结论

综上所述，青浦区水乡客厅第二批土地储备项目符合国家和上海市土地储备及地方政府专项债券管理的相关规定，前期手续完备、项目成熟度较高。项目总投资 231,928.81 万元，其中申请专项债券 48,000.00 万元、财政安排资金 183,928.81 万元，资金来源明确、结构合理。经测算，项目预期土地出让收入对专项债券本息的覆盖倍数为 2.18 倍（其中上海市本级 2.24 倍、青浦区 2.12 倍），能够实现项目收益与融资的自求平衡，偿债风险总体可控。建议按本方案安排发行地方政府专项债券，保障项目顺利实施。