

2026 年第四批上海市政府专项债券
杨浦区滨江中北段二期剩余地块
土地储备项目融资与收益自求平衡方案
专项评价报告

沪华安审字（2026）第Z439号

上海华安会计师事务所有限公司

2026年9月17日

2026 年第四批上海市政府专项债券 杨浦区滨江中北段二期剩余地块 土地储备项目融资与收益自求平衡方案 专项评价报告

沪华安审字（2026）第 Z439 号

上海市杨浦区财政局、上海市杨浦区土地储备中心：

我们接受委托，对 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目融资与收益自求平衡方案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》。上海市杨浦区财政局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编制说明中披露。

根据我们对支持这些假设证据的审核，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。

经审核，我们认为，在上海市杨浦区财政局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 2026 年第四批上海市政府专

项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目，预期土地出让收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目融资和收益的自求平衡。

总体评价结果如下：

1、本期债券应付本息情况

2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目计划发行杨浦区专项债券 6,000 万元，期限为七年，预计利率为 1.80%，债券到期一次性偿还本金，预计到期利息为 756.00 万元，债券到期本息合计为 6,756.00 万元。应还本付息情况如下：

单位：万元

项目	年份	期初本金 金额	本期新增 本金	本期偿还 本金	期末本金 余额	融资 利率	应付利息	还本付息 合计
2026 年第四 批上海市政 府专项债券 杨浦区滨江 中北段二期 剩余地块土 地储备项目 (区级)	2026	-	6,000.00		6,000.00	1.80%	-	-
	2027	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
	2028	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
	2029	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
	2030	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
	2031	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
	2032	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
	2033	6,000.00		6,000.00	-	1.80%	108.00	6,108.00
合计							756.00	6,756.00

2、出让土地产生的净现金流入

(1) 项目收益及现金流入预测编制基础

本次土地储备项目收益预测，以本项目预期可实现的土地出让政府性基金收入为测算基础。根据本项目土地用途性质，参考周边近年来相似地块出让价格，同时考虑到本地块的所在区域、土地等级、楼盘价格趋势及经济环境等因素，确定楼面单价，结合基于用地规划测

算出的建筑面积最终测算出土地出让收入。并以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目收益预测表。

(2) 出让土地产生的净现金流入

假设 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目，2026 年由上海市土地储备中心及上海市杨浦区土地储备中心联合开展收储，2027 年-2033 年间逐步完成土地收储、开发及相关建设，达到可供出让标准，最终在 2033 年前由上海市杨浦区规划和自然资源局在上海市规划和自然资源局指导下完成全部土地出让。本次评价按照保守原则，土地挂牌交易收入按后附“项目收益及现金流入评价说明”中土地出让收入预测的数据计算，杨浦区可用于资金平衡的土地相关收入为 1,338,885.00 万元。

3、本期债券募投项目收益和现金流覆盖债券还本付息情况

本项目专项债券融资偿付资金来源为杨浦区财政局收到的土地出让收入。通过对近几年项目周边地块成交情况等查询，本期债券募投项目收益对专项债券本息的总体覆盖倍数为 198.18 倍。

4、评价结论

基于财政部对发行项目收益与融资自求平衡的专项债券的要求，我们认为 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目计划发行的专项债券，可以为该项目提供足够的资金支持，保证该项目的顺利施工。同时拆迁土地挂牌出让为后续资金回笼手段，为项目提供了充足、稳定的现金流入，充分满足了 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目计划发行的专项债券还本付息的要求，不能偿还专项债券本息风险低。

附件：项目收益及现金流入评价说明

上海华安会计师事务所有限公司



中国注册会计师：张东生



中国注册会计师：马素先



中国 · 上海

2026 年 9 月 17 日

附件

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及现金流入预测的编制基础

本次预测以 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目预期土地划拨及出让收入对应的政府性基金收入为基础，根据本项目土地用途性质，参考周边近年来相似地块出让价格，同时考虑到本地块的所在区域、土地等级、楼盘价格趋势及经济环境等因素，确定楼面单价，结合基于用地规划测算出的建筑面积最终测算出土地出让收入。并以预测期间经济环境等最佳估计假设为前提，编制 2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

（一）国家及地方现行法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；

（二）国家现行利率，汇率及通货膨胀水平无重大变化；

（三）相关法律法规无重大变化；

（四）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；

（五）土地出让价格在正常范围内变动；

（六）无其他人力不可抗拒及不可预见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

（一）主管单位和实施单位

主管单位名称：

上海市杨浦区规划和自然资源局。

实施单位名称：

上海市杨浦区土地储备中心。

（二）项目概况

1、项目位置及范围

本次土地储备项目范围位于杨浦区滨江中北段区域内，项目土地面积约 940,340.52 平方米。

2、项目内容与规模

2026 年第四批上海市政府专项债券杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目的基础数据如下：

规划用地性质	用途	总建筑面积（万平方米）	土地面积（亩）
经营性用地	商品住宅用地	378,026.00	—
	科研设计用地	270,304.00	—
	工业用地	—	110.58
	办公用地	243,359.00	—
	商服用地	197,004.00	—
	文化用地	102,710.00	—
	社会租赁房	82,366.00	—
	小计	1,273,769.00	110.58
非经营性用地	高等学校用地	—	27.46
	小学用地	—	19.58
	公共设施用地	—	—
	社区福利用地	—	16.14
	体育用地	—	9.98
	完全中学用地	—	5.56
	市政设施用地	—	2.63
	供应设施用地	—	4.28
	综合交通枢纽用地	—	3.62
	水域	—	0.16
	公共绿地	—	217.05
	道路广场用地	—	193.79
	其它备建用地	—	31.39
	小计	—	531.64

3、投资估算与资金筹措金额

本项目预估总投资 1,131,530.00 万元，所需全部资金由市、区财政共同承担，资金出资比例拟为市 60%，区 40%，其中杨浦区总投资 452,612.00 万元。

本次杨浦区财政局拟发行 2026 年政府专项债券 6,000.00 万元，其余资金由

市、区财政预算自有资金安排。

4、项目资金保障措施

根据上海市相关规定，该地块土地出让收入的 40% 归于杨浦区财政用于资金平衡。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目土地划拨价格及出让价格预测

(1) 住宅用地出让价格预测

本次分析部分案例采用相近等级的类似用途成交土地，以下为自土地招拍挂网处获取待分析地块周边及其他等级相近商业、办公用地信息：

序号	土地名称	土地用途	土地面积 (m²)	容积率	楼面地价 (元/m²)	成交 溢价率	成交时间
1	杨浦区 N090501 单元 A3a-03 地块	普通商品房	4,790.44	2.80	46,607.71	-	2025-11-24
2	杨浦区 N090501 单元 A3a-04 地块	普通商品房	31,833.13	2.20	47,130.00	-	2025-11-24
3	杨浦区 N090602 单元 K8-03 地块	普通商品房	13,880.45	2.28	68,800.22	-	2025-11-24
4	杨浦区 N090602 单元 D1-7 地块	普通商品房	14,958.66	2.50	69,958.14	14.69%	2025-10-20
5	杨浦区 N090601 单元 I4-01 地块	普通商品房	16,482.71	1.80	92,224.59	28.09%	2025-9-4
6	杨浦区 C090101 单元 01C5-02 地块	普通商品房	14,655.15	2.50	95,529.56	30.79%	2025-6-19
7	杨浦区 N090602 单元 L4-02 地块	普通商品房	21,150.46	2.50	80,199.30	26.30%	2025-5-9

杨浦区住宅类用地市场交易活跃，所选可比案例均为 2025 年成交的普通商品房用地。受地块区位、容积率及市场热度差异影响，商品住宅用地成交楼面地价区间为 4.6-9.5 万元/平方米。其中，位于五角场区域的 A3a-03、A3a-04 地块及 K8-03 地块均以底价成交（溢价率 0%），市场表现趋于理性；而东外滩、定海社区等核心滨江板块溢价率则达 14%至 31%，区域分化特征明显。综合考虑本项目区位条件及周边可比地价水平，预计本项目住宅用地楼面地价取值为 60,000 元/平方米。

(2) 商办用地出让价格预测

杨浦区 2024 年 7 月成交 1 幅商业、办公用地，成交楼面地价为 17975 元/平方米，以底价成交，拿地人为区属国企，2025 年全年及 2026 年 1—6 月期间，该区域无商办用地成交记录。该区域商办土地市场整体需求不足，市场活跃度较

低，处于较为低迷的状态。预计本项目办公用地出让价格预计为 13,000.00 元/平方米，商业用地出让价格预计为 14,000.00 元/平方米。

(3) 产业用地出让价格预测

近十年来杨浦区未有产业用地入市。根据《上海市城乡建设用地基准地价成果（2020）》，本区域位于研发用地基准地价城镇 5 级和城镇 6 级。其中城镇 5 级的产业项目类楼面地价为 3240 元/平方米、通用类楼面地价为 4850 元/平方米；城镇 6 级的产业项目类楼面地价为 1840 元/平方米、通用类楼面地价为 3680 元/平方米。参考同类型区域产业用地价格水平结合区域基准地价，所在区域未来产业用地楼面单价预计达到 5000 元/平方米。

2、项目土地出让及划拨及收入预测

项目	用途	总建筑面积 (万平方米)	楼面单价 (万元)	土地面积 (亩)	亩均单价 (万元/亩)	出让收入 (万元)
出让 土地	商品住宅用地	378,026	6			2,268,156
	科研设计用地	270,304	0.5			135,152
	工业用地			110.58	400	44,232
	办公用地	243,359	1.3			316,367
	商服用地	197,004	1.4			275,806
	文化用地	102,710	0.4			41,084
	社会租赁房	82,366	0.7			57,656
	小计	1,273,769				3,138,453
划拨 土地	用途	用地面积(亩)		土地单价(万元/亩)		划拨收入 (万元)
	高等学校用地	27.46		800		21,968
	小学用地	19.58		800		15,664
	公共设施用地	—		800		—
	社区福利用地	16.14		800		12,912
	体育用地	9.98		800		7,984
	完全中学用地	5.56		800		4,448
	市政设施用地	2.63		800		2,104
	供应设施用地	4.28		800		3,424
	综合交通枢纽用地	3.62		800		2,896
	水域	0.16		800		128
	公共绿地	217.05		800		173,640
	道路广场用地	193.79		800		155,032
	其它备建用地	31.39		800		25,112
	小计	531.64				425,312
	合计					

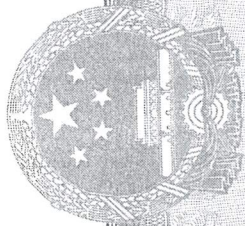
3、项目资金平衡测算

债券存续期内，预计本项目经营性土地出让总收入为 3,563,765.00 万元，其中杨浦区出让收入 1,425,506.00 万元，扣除计提的轨交基金和农业农村资金部分后杨浦区收入为 1,338,885.00 万元，本项目杨浦区运营支出为 756.00 万元。本项目杨浦区收入 1,338,885.00 万元减去运营支出 756.00 万元后，杨浦区项目收益合计 1,338,129.00 万元。债券存续期间本息合计为 6,756.00 万元，项目收入对融资本息的覆盖倍数为 198.18 倍。债券存续期内分年资金平衡测算表如下：

杨浦区专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

项目 年份	合计	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年
一、现金流入	1,878,118	6,000	61,007	619,594	520,223	406,554	15,662	119	248,959
土地出让收入	1,255,381	-	-	302,047	458,903	245,487	-	-	248,944
土地划拨收入	170,125	-	-	118,019	25,245	11,402	15,459	-	-
债券资金流入	6,000	6,000	-	-	-	-	-	-	-
财政预算资金投入	446,612	-	61,007	199,528	36,075	149,666	203	119	14
二、现金流出	545,989	5,895	61,115	220,477	67,847	166,712	311	227	23,404
土地取得成本	411,106	5,895	50,741	189,262	25,809	139,400	-	-	-
土地开发成本	14,213	-	3,553	3,553	3,553	3,553	-	-	-
其他成本	27,293	-	6,713	6,713	6,713	6,713	203	119	119
扣减 5%轨交基金	62,769	-	-	15,102	22,945	12,274	-	-	12,447
2%农业农村资金部分	23,852	-	-	5,739	8,719	4,664	-	-	4,730
支付专项债券利息	756		108	108	108	108	108	108	108
偿还债权本金	6,000	-	-	-	-	-	-	-	6,000
三、现金净流量	1,332,129	105	-108	399,117	452,376	239,842	15,351	-108	225,555
四、累计现金净流量	-	105	-3	399,114	851,490	1,091,332	1,106,683	1,106,575	1,332,129



营业执照

(副本)

统一社会信用代码

913101156726838876

证照编号: 41000000202601040036



扫描经营主体身份码了解更多信息、备案、许可、监管信息、体验更多应用服务。

中国(上海)自由贸易试验区

注册资本 人民币101.0000万元整

成立日期 2008年03月18日

住所 中国(上海)自由贸易试验区浦东大道1200号二层A区

名称 上海华安会计师事务所有限公司

类型 有限责任公司(自然人投资或控股)

法定代表人 张东生

经营范围 审查企业会计报表、出具审计报告;验证企业资本,出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务,出具有关报告;基本建设年度财务决算审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务。

【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2026年01月04日



市场主体应当于每年1月1日至6月30日通过国家企业信用信息公示系统报送公示年度报告。

国家企业信用信息公示系统网址: <http://www.gsxt.gov.cn>

国家市场监督管理总局监制