

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 土地储备项目实施方案

项目单位（盖章）：

上海市杨浦区土地储备中心

主管部门（盖章）：

上海市杨浦区规划和自然资源局

本级财政部门（盖章）：

杨浦区财政局

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	- 1 -
四、项目投资情况	- 2 -
五、项目单位	- 2 -
六、项目主管部门	- 3 -
七、项目建设工期及运营模式	- 3 -
八、项目审批情况	- 3 -
九、项目投后管理	- 4 -
第二章 项目投资情况与资金筹措	- 5 -
一、编制依据及原则	- 5 -
二、估算范围	- 10 -
三、估算说明	- 10 -
四、建设内容及投资估算	- 18 -
五、资金筹措	- 22 -
六、组合融资	- 23 -
第三章 项目收入分析	- 25 -
一、项目专项收入分析	- 25 -

二、项目安排财政资金	- 27 -
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	- 30 -
三、项目收益与融资平衡分析	- 31 -
四、专项债券项目收支预算表	- 31 -
五、项目收益融资平衡评价结果	- 31 -
第六章 项目事前绩效评估情况	- 37 -
一、项目实施的必要性、公益性、收益性 ...	- 37 -
二、项目建设投资合规性与项目成熟度	- 38 -
三、项目资金来源和到位可行性	- 38 -
四、项目收入、成本、收益预测合理性	- 39 -
五、债券资金需求合理性	- 39 -
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点	- 39 -
七、绩效目标设定及合理性	- 40 -
八、项目事前绩效评估结果	- 42 -
第七章 项目风险控制	- 43 -
一、流动性风险	- 43 -

二、土地出让风险	- 43 -
三、项目推进及成本控制风险	- 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

杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目总投资 1,131,530 万元，由上海市和杨浦区联合收储（市本级占比 60%，杨浦区占比 40%）。其中：杨浦区总投资 452,612 万元，计划申请区级专项债券资金 6,000 万元，债务期限 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

项目全称为杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目（以下简称“项目”）。

二、项目地点

本项目位于杨浦区滨江中北段区域内，具体四至范围为东至运河、南至定海路、西至内江路、北至翔殷路，项目土地面积约 940,340.52 平方米。

项目处于黄浦江下游与吴淞地区毗邻的关键位置，是上海城市“北上”发展的战略支点。整体区域将成为世界级滨水区的重要发展引擎，引领“新质策源”发展的全球智能中枢、实践“人民城市”的最佳实践地以及探索“绿色低碳”的创新应用示范区。

三、项目建设内容

根据《地籍调查报告书》（成果号：202610631041、202610631042 等 37 个），项目土地面积约 940,340.52 平方米。土地当前用地性质以工业用地为主，占比 43.02%，余下主要为综合交通枢纽用地及普通仓储用地。土地收储后，规划经营性用地主要为商品住宅用地、社会租赁房用地、商服用地及办公用地，非经营性用地主要为科研用地、工业用地及公共服务设施等。

土地储备项目内涉及权属企业 42 家，权利人以市属国企为主，主要包括上海电气集团股份有限公司、上海电气控股集团有限公司、上海建工集团股份有限公司等。剩余为民营企业、央企、其他国有用地和区属国企。

四、项目投资情况

本项目总投资为 1,131,530 万元，按市、区投入 6:4 计，其中杨浦区项目总投资为 452,612 万元。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称项目单位）为上海市杨浦区土地储备中心，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	上海市杨浦区土地储备中心		
法定代表人	李思颖	成立日期	—
注册资本	5000 万元	营业期限	2030 年 10 月 10 日
统一社会信用代码	123101104251457822		
经营范围	收回、收购、置换、开发、储备、出让区域内国有土地费用核定，对外投资，房屋拆除等。		

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)	

上海市杨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。

六、项目主管部门

本项目主管部门为杨浦区规划和自然资源局，统一社会信用代码 11310110685511072M。

七、项目建设的工期及运营模式

杨浦区滨江中北段二期剩余地块土地储备项目为新建项目，预计 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。2026 年至 2033 年期间土地管理相关工作由上海市土地储备中心和上海市杨浦区土地储备中心负责。

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），本项目被列为上海市 2026 年度市级土地储备计划中，已经市政府批准。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集。

项目主管部门和项目单位负责做好项目收入归集管理，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。

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。杨浦区财政局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。

本项目形成资产登记在上海市土地储备中心和上海市杨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

根据上海市土地储备中心（上海市土地整备中心）及上海市杨浦区土地储备中心《杨浦滨江中北段二期剩余地块土地储备项目实施方案》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 规划依据

1) 《上海市城市总体规划（2017-2035 年）》（国函〔2017〕147 号）；

2) 《上海市国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》（2026 年 2 月 7 日上海市第十六届人民代表大会第四次会议批准）；

3) 《上海市杨浦区单元规划（含重点公共基础设施专项规划）》（沪府〔2021〕78 号）；

4) 《上海市杨浦区国民经济和社会发展第十五个五年规划纲要》；

5) 《上海市黄浦江滨江中北段专项规划（含 ZBD-01、ZBD-02、ZBD-03、ZBD-07 单元控制性详细规划）》（沪府〔2026〕32 号）；

6) 其他相关规划发展计划等资料；

2.法律法规和政策文件

7)《中华人民共和国预算法》(中华人民共和国主席令第22号、2018年修正);

8)《政府投资条例》(中华人民共和国国务院令第712号);

9)《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号);

10)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号);

11)《关于进一步做好自然资源要素保障的通知》(自然资发〔2026〕38号);

12)《国务院办公厅关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号);

13)《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2号);

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

15)《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);

16)《上海市市级政府投资管理办法》(沪府规〔2021〕8号);

17)《关于印发<上海市市级建设财力项目管理办法>的通知》(沪发改规范〔2022〕3号);

18)《上海市市级政府投资项目储备库管理办法》(沪发改投〔2018〕284号)；

19)《上海市土地储备办法》(沪府令〔2004〕25号)2010年修订；

20)《关于规范本市国有土地使用权出让收支管理意见等三个文件》(沪府办〔2008〕52号)；

21)上海市规划资源局和财政局《上海市土地储备项目管理办法(试行)》(沪规划资源用〔2025〕238号)；

3.技术标准和规范

22)《关于印发<关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见(试行)>的通知》(沪规划资源用〔2024〕190号)；

23)《关于印发<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>的通知》(沪规划资源产〔2024〕480号)；

24)《上海市产业用地“两评估、一清单、一盘活”专项行动工作方案》(沪规划资源用〔2024〕77号)；

25)《关于印发<上海市产业用地综合价值评估实施细则>的通知》(沪规划资源产〔2025〕506号)；

26)《基本建设项目建设成本管理规定》(财建〔2016〕504号)；

27)《关于规范土地储备和资金管理相关问题的通知》

(财综〔2016〕4号)；

28)《关于本市市级土地储备成本认定工作若干事宜的通知》(沪规划资源财〔2019〕548号)；

29)《关于修订印发<市级土地储备项目成本科目管理规范指南>的通知》(沪规划资源财〔2026〕45号)；

30)《城镇土地估价规程》(GB/T18508-2014)；

31)《房地产估价规范》(GB/T50291-2015)；

32)《城镇土地分等定级规程》(GB/T18507-2014、2014年12月1日施行)；

33)《城市地价动态监测技术规范》(D/T1009-2007、2007年9月1日施行)；

34)《关于印发〈上海市城乡建设用地基准地价(2026年)〉的通知》(沪规划资源用〔2026〕110号)；

35)《国家计委关于印发建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》(计价格〔1999〕1283号)；

36)《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》(沪价商〔2001〕042号、沪财预〔2001〕113号)；

37)《测绘工程产品价格》(国测财字〔2002〕3号)；

38)《国家计委关于印发<招标代理服务收费管理暂行办法>的通知》(计价格〔2002〕1980号)；

39)《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监

理与相关服务收费管理规定>的通知》（发改价格〔2007〕670号）；

40)《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）；

41)《上海市建设用地上壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2026〕6号）；

42)《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）；

43)《上海市发展改革委〈关于印发委托投资咨询评估管理办法的通知〉》（沪发改规范〔2025〕13号）；

44)《长白社区（C090701、C090702单元）控制性详细规划》（沪规划〔2008〕687号）；

45)《长白社区 N090702 单元控制性详细规划 T-06 地块局部调整》（沪府规〔2010〕50号）；

46)《上海市杨浦区定海社区 N090602 单元控制性详细规划 H4 街坊、江湾历史文化风貌区保护规划 010 街坊、中原社区 N091001 单元控制性详细规划 C 街坊、长白社区 N090702 单元控制性详细规划 S2 街坊局部调整（YP-08-II 风貌保护街坊保护规划）》（沪府规划〔2022〕292号）；

47)《上海市杨浦区滨江南段地区控制性详细规划平凉、

定海社区局部街坊调整（YP-15-II 等风貌保护街坊保护规划）》（沪府规划〔2023〕36号）；

48 《上海市杨浦区定海社区 N090601、N090602、N090603 单元控制性详细规划修编》（沪府规〔2013〕194号）；

49）《地籍调查报告书》（成果号：202610631041、202610631042 等 37 个）；

50）其他相关资料及图纸。

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

列示项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1. 土地收购及征收方案

（1）国有非居住房屋土地收购及征收方案

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）、《关于印发〈关于规范产业用地综合价值评估工作的指导意见（试行）〉的通知》（沪规划资源用〔2024〕190号）、《关于印发〈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》的通知》（沪规划资源产〔2024〕480号）、《关于印发〈上海市产业用地综合价值评估实施细则〉的通知》（沪规划资源产〔2025〕506号）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地产市场评估价格、设备搬迁和安装费用及无法恢复使用的设备、停产停业损失、其他补贴、搬迁奖励等，估算标准如下。

1) 房地产市场评估价格

根据地块对应的国有土地性质、用途、取得方式、容积率等条件通过评估后与权利人协议补偿。包括土地使用权补偿、有证建筑物补偿、有证房屋装饰装修补偿、构附属物补偿。其中土地使用权补偿单价如下表所示：有证房屋补偿单价按照建筑面积2400元/平方米预估，有证房屋装饰装修补偿单价按照建筑面积600元/平方米预估，构附属物补偿按照土地面积700元/平方米预估。

2) 设备搬迁和安装费用及无法恢复使用的设备

机器设备可分为可恢复搬迁使用设备、无法恢复使用机器设备以及其他物资搬迁。根据机器设备的种类、所在车间、使用年限等条件通过评估后与权利人协议补偿，暂按照建筑面积700元/平方米预估。

3) 停产停业损失

根据上海市房屋管理局《关于印发〈上海市国有土地上非居住房屋征收停产停业损失补偿办法〉的通知》（沪房规范〔2025〕2号）涉及产业用地上房屋征收的，停产停业损失的补偿标准根据被征收房屋市场评估价的一定比例确定，并与产业用地综合绩效评估评定的A、B、C、D绩效类别按照以下方式联动：1、被评为D类的产业用地，按不高于3%确定；2、被评为C类的产业用地，按不高于5%确定；3、被评为A类和B类的产业用地，按不高于8%确定。停产停业按照2026年绩效评价等级确定，未覆盖区域根据周边及既往绩效评价结果，暂按C类预估。商业用地及公建配套用地（港口码头及综合交通枢纽用地）停产停业暂按8%预估。

4) 其他补贴

包括未见证房屋补偿、未见证房屋装饰装修补偿、岸线成本。未见证房屋补偿单价按照建筑面积1000元/平方米预估，未见证房屋装饰装修补偿单价按照建筑面积600元/平方米预估，岸线包括黄浦江沿岸和复兴岛运河沿岸，参照同类型项目标准，按照100000元/米预估。

5) 搬迁奖励费

无相关补偿标准依据，暂不考虑。

（2）征收（协商搬迁）委托服务费

因本项目收储补偿工作由杨浦区土地储备中心直接与被征收人签订收购补偿协议，故不发生委托服务费。

(3) 第三方服务费用

1) 土地储备项目实施方案编制费

为更好地统筹土地储备项目整体安排，在项目实施前编制土地储备项目实施方案。本项目按35万元计。

2) 社会稳定风险评估费

参照《上海市重点建设项目社会稳定风险评估咨询服务费暂行标准》（沪发改投〔2012〕130号）并结合市场一般水平，本项目按50万元计。

3) 地籍调查及勘测定界费

对土地开展地籍调查，作为收储（含现场放样）、土壤检测、出让等环节的必要附件。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》（沪价商〔2001〕042号、沪财预〔2001〕113号）、《测绘工程产品价格》（国测财字〔2002〕3号）相关内容，单位申请用地的拨地钉桩，地籍调查费按每件（四个桩）1304元收费，每增加一个桩可加收326元，涵盖收储、土壤调查、出让全流程，至少开展三次测绘作业；现场放样费按3747元/点位预估。点位暂按收集到的《地籍调查报告书》界址点个数预估。

4) 房屋征收评估费

参照《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），本项目按有证

建筑面积24元/平方米计。

5) 法律服务费 (含司法诉讼费)

考虑到该项目均为企业收储,参照上海市杨浦滨江中北段二期(大电气等)土地储备项目的律师服务费标准4万元/证。

6) 财务监理费

参考杨浦区近几年类似项目收费标准结合市场水平报价,本项目财务监理费按土地储备成本扣除不可预见费和基础设施建设费的0.02%估算。

7) 房屋测绘费

项目范围内部分房屋需要进行测绘,根据《测绘工程产品价格》(国测财字〔2002〕3号)相关内容,按项目内需要测绘的建筑面积为基础计算房屋测绘费,本项目测绘收费标准按照房屋建筑面积每平方米2.04元为标准估算。

8) 工程监理费

参照《国家发展改革委、建设部关于印发<建设工程监理与相关服务收费管理规定>的通知》(发改价格〔2007〕670号),土地储备项目实施过程中房屋拆除、围墙、绿化及管线搬迁等涉及施工监理服务费用。

9) 招标代理费

储备收尾阶段的房屋拆除、场地清理、管线迁移、绿化搬迁、围墙等实施代理招标机构的服务费。

10) 其他第三方费用

根据项目开展情况，后续实际产生的其他第三方费用最终以实际审价、审计结果为准。

(4) 场地清理和管护费用

1) 房屋拆除及清理费用

拆房费用根据本项目的实际情况，将范围内建筑物进行拆除。参考杨浦区近几年类似项目收费标准结合市场水平，按总建筑面积每平方米84元估算。

垃圾清运费用为范围内建筑垃圾清理及外运工程。参考杨浦区近几年类似项目收费标准结合市场水平，按总建筑面积每平方米326元估算。

2) 场地看护费

地块未来完成收储后形成净地至供应前需要看护，根据项目涉及各类地块数量，按照储备范围内配备看护人员总数、月薪、场地看护期等条件计算收储后场地看护费。参考杨浦区近几年类似项目收费标准结合市场水平报价，本项目根据范围分布及区域大小，分为20个区域，每区域配备3名管护人员（轮岗制）进行计费，每人每月按6000元，共3年估算。

(5) 管理性支出

1) 土地储备机构管理性支出

储备实施管理部门为开展征收工作发生的管理性支出

费用。

2) 实施管理部门管理性支出（不可预见费）

参考项目复杂性，暂按上述费用之和除资金成本为基数，3%列计。

2.非住宅项目水电气接入工程

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，按照储备地块的土地面积，结合规划用途，实施定额计算，定额标准为：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，城市发展备建用地436元/平方米。本项目范围内涉及一般工业类、商办类、公共事业及其他类、城市发展备用地类水电气接入工程费。

另根据现有规划资料，本项目范围内的绿地性质暂未明确（无法判定是否为公园绿地），本次估算暂按公园绿地考虑。待后期规划条件明确后，相关费用将按实调整。

3.前期开发方案

（1）场地平整费

考虑为使场地的自然标高达到设计要求的高度进行的场地平整，包括设计标高、制定方案、填挖地面等相关费用。

（2）管线调查费对储备范围内的管线情况调查的相关

费用。以项目范围内涉及土地面积为基数，暂按2元/平方米估算。

(3) 管线改接及地上管线迁移费、绿化搬迁费项目范围内包含通信、上水、燃气、电力等各类管线迁移及绿化迁移。现阶段尚未有相关管线和绿化排摸明细，暂按3万元/亩估算。以项目范围土地面积为基数。最终需实施搬迁的市政管线种类和绿化搬迁工程量以及费用以实际勘测、审价、审计结果为准。

(4) 临时围墙砌筑费

地块未来完成收储后形成净地需要砌墙，参照上海市围墙砌墙费相关补偿标准及市场询价，同时结合本项目实际情况，暂按项目范围新砌筑围墙周长长度，以1200元/米估算。

(5) 土壤污染状况调查评估相关费用

根据《上海市建设用地土壤污染状况调查、风险评估、风险管控和修复、效果评估等工作的若干规定》（沪环规〔2026〕6号）、《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）的相关内容，土壤检测费含初评及详评。参考杨浦区138街坊G1-2地块场地环境初步调查项目收费标准，并且扣除现状道路、水系面积，本项目按每亩1万元估算。

4. 资金成本

资金成本为土地储备专项债券的利息支出。

四、建设内容及投资估算

本项目总投资 1,131,530 万元（项目总投资费用明细如下表），按市、区投入 6:4 计，其中杨浦区总投资 452,612 万元。

表 2-1 项目总投资明细表

单位：万元

序号	项目名称	单位	单价(元)	数量	合计(万元)
一	土地取得成本				
1	工业用地				534255
(1)	房地产市场评估价格				456575
1)	土地使用权补偿	亩	3713724	808.10	300106
2)	有证建筑物补偿	平方米	2400	395858	95006
3)	有证房屋装饰装修补偿	平方米	600	395858	23752
4)	构附属物补偿	平方米	700	538735	37711
(2)	设备搬迁和安装费用及无法 恢复使用的设备	平方米	700	450347	31525
(3)	停产停业损失	%	3~8	395112	22436
(4)	其他补贴				23719
1)	未见证房屋补偿	平方米	1000	54489	5450
2)	未见证房屋装饰装修补偿	平方米	600	54489	3269
3)	岸线成本	米	100000	1500	15000
(5)	搬迁奖励				0
2	研发用地	亩			109585
(1)	房地产市场评估价格				95261
1)	土地使用权补偿	亩	5501484	117.95	64890

2)	有证建筑物补偿	平方米	3000	69077	20723
3)	有证房屋装饰装修补偿	平方米	600	69077	4144
4)	构附属物补偿	平方米	700	78634	5504
(2)	设备搬迁和安装费用及无法 恢复使用的设备	平方米	700	85976	6018
(3)	停产停业损失	%	5~8	85613	5602
(4)	其他补贴				2704
1)	未见证房屋补偿	平方米	1000	16899	1690
2)	未见证房屋装饰装修补偿	平方米	600	16899	1014
(5)	搬迁奖励				0
3	商业用地				33479
(1)	房地产市场评估价格				30485
1)	土地使用权补偿	亩	14520000	18.05	26207
2)	有证建筑物补偿	平方米	3000	9544	2863
3)	有证房屋装饰装修补偿	平方米	600	9544	573
4)	构附属物补偿	平方米	700	12033	842
(2)	设备搬迁和安装费用及无法 恢复使用的设备	平方米	700	9544	668
(3)	停产停业损失	%	8	29070	2326
(4)	其他补贴				0
1)	未见证房屋补偿	平方米	0	0	0

2)	未见证房屋装饰装修补偿	平方米	0	0	0
(5)	搬迁奖励				0
4	公建配套用地				350447
(1)	评估价格				308366
1)	土地使用权补偿	亩	6000000	454.81	272884
2)	有证建筑物补偿	平方米	2400	47523	11405
3)	有证房屋装饰装修补偿	平方米	600	47523	2852
4)	构附属物补偿	平方米	700	303205	21225
(2)	设备搬迁和安装费用及无法恢复使用的设备	平方米	700	126258	8839
(3)	停产停业损失	%	8	258035	20643
(4)	其他补贴				12599
1)	未见证房屋补偿	平方米	1000	78735	7874
2)	未见证房屋装饰装修补偿	平方米	600	78735	4725
(5)	搬迁奖励				0
	小计				1027766
二	土地开发成本				
1	非住宅水电气介入工程费			644771	26369
(1)	一般工业	平方米	439	73723	3236
(2)	商办类	平方米	430	162441	6985
(3)	公用事业及其他	平方米	393	387681	15236

(4)	城市发展备用地	平方米	436	20926	912
2	前期开发费用				9163
(1)	基础设施建设及场地平整				940
1)	场地平整费	平方米	10	940341	940
(2)	管线调查费	平方米	2	940341	188
(3)	管线改接及地上管线迁移费	亩	30000	1410.51	4231
(4)	绿化搬迁费	亩			
(5)	临时围墙砌筑费	米	1200	20000	2400
(6)	土壤污染状况调查评估相关费用	亩	10000	1403.84	1404
	小计				35532
三	其他成本				68232
	合计				1131530

五、资金筹措

本项目总投资1,131,530万元，其中杨浦区总投资452,612万元，包括计划使用财政安排资金446,612万元，占比98.67%；专项债券资金6,000万元，占比1.33%；。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 项目杨浦区分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	合计	占比
财政安排资金	-	61007	199528	36075	149666	203	119	14	446612	98.67%
单位自有资金									-	
专项债券	6,000								6,000	1.33%
银行贷款									-	
其他市场化融资									-	
其他来源资金									-	
合计	6,000	61007	199528	36075	149666	203	119	14	452,612	100%
分年度占比	1.33%	13.48%	44.08%	7.97%	33.07%	0.04%	0.03%	0.00%	100.00%	

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1,131,530万元，其中杨浦区总投资452,612万元，资金来源均已明确。根据《杨浦滨江中北段二期剩余地块土地储备项目实施方案》，项目所需资金由财政资金拨款及土地储备专项债券资金保障，其中杨浦区发行专项债券6,000万元。

六、组合融资

本项目杨浦区计划组合使用专项债券 6,000 万元。

（一）专项债券融资。

1.融资规模。本项目杨浦区计划申请专项债券 6,000 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 杨浦区专项债券分年度发行计划表

单位：万元

序号	年度	发行主体	发行规模	发行 期限	付息方式	还本方式
1	2026	杨浦区级	6,000	7	按年付息	到期一次还本
合计			6,000			

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等有收益的公益性资本性支出。

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 3,563,765 万元，其中杨浦区专项收入 1,425,506 万元，包括：杨浦区级土地出让收入 1,255,381.2 万元，杨浦区级土地划拨收入 170,124.8 万元。

表 3-1 项目杨浦区专项收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	收入规模
1	土地出让收入	1255381.2
2	土地划拨收入	170124.8
合计		1425506

（一）土地出让收入分析

地块预计于 2033 年底前完成出让，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。预计本项目土地出让总收入为 3,563,765 万元，包括经营性用地出让收入 3,138,453 万元，划拨土地出让收入 425,312 万元（具体收入测算结果如下

表)。按照市、区 6:4 投资比例计,其中杨浦区土地出让收入 1,425,506 万元,包括:经营性用地出让收入 1,255,381.2 万元,划拨土地出让收入 170,124.8 万元。

表 3-2 项目收入明细表

单位:万元

经营 性用 地	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)
	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		110.58		3,138,453
非经 营性 用地	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				3,563,765

表 3-3 项目杨浦区分年度土地出让收入情况表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	专项收入			420066.4	484147.6	256888.4	15459.2	0.00	248944.4
1.1	土地出让收入			302047.2	458902.8	245486.8	0.00	0.00	248944.4
1.2	土地划拨收入			118019.2	25244.8	11401.6	15459.2	0.00	0.00

二、项目安排财政资金

(一) 财政补助收入

运营期内，杨浦区自 2027 年期每年安排财政资金用于专项债付息，至 2033 年累计安排财政资金 756 万元，全部为政府性基金预算。

表 3-4 项目杨浦区分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	财政补助收入		108	108	108	108	108	108	108
1.1	一般公共预算安排								
1.2	政府性基金预算安排		108	108	108	108	108	108	108

三、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目杨浦区分年度收入如下表：

表 3-6 项目杨浦区分年度收入合计表

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
1	专项收入			420066.4	484147.6	256888.4	15459.2	0.00	248944.4
2	财政补助收入		108	108	108	108	108	108	108
3	其他财政资金								
合计			108	420174.4	484255.6	256996.4	15567.2	108	249052.4

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 756 万元，为专项债付息。

一、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用支出合计 756 万元，全部为专项债券付息支出 756 万元。

表 4-1 项目杨浦区运营成本情况表

单位：万元

序号	成本类型	成本规模
1	财务费用	756

综上，在专项债券存续期内，本项目分年度运营成本如下表：

表 4-2 项目杨浦区分年度运营成本表

单位：万元

序号	支出类型	分年运营成本							
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
1	财务费用	0	108	108	108	108	108	108	108

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目收益分析

本项目杨浦区出让收入 1,425,506 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 万元,项目杨浦区运营支出为 756 万元。项目杨浦区收入 1,338,885 万元减去运营支出 756 万元后,杨浦区项目收益合计 1,338,129 万元。

综上,债券存续期内,本项目杨浦区分年度收益情况如下表:

表 5-1 项目杨浦区分年度收益表

单位:万元

类别	分年度收益							
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
专项收入	0	0	420066.4	484147.6	256888.4	15459.2	0.00	248944.4
其中:土地出让收入	0	0	302047.2	458902.8	245486.8	0.00	0.00	248944.4
土地划拨收入	0	0	118019.2	25244.8	11401.6	15459.2	0.00	0.00
扣除 5%轨交基金	0	0	15102.36	22945.14	12274.34	0	0	12447.22
2%农业农村资金	0	0	5738.9	8719.15	4664.25	0	0	4729.94
运营支出	0	108	108	108	108	108	108	108
收益	0	-108	399117.14	452375.31	239841.81	15351.2	-108	231659.24
累计收益	0	-108	399009.14	851384.45	1091226.26	1106577.46	1106469.46	1338129

二、项目融资还本付息分析

（一）专项债券应付本息。

本项目计划发行杨浦区专项债券 6,000 万元，债券发行期限为 7 年，估算利率为 1.8%，债券到期一次性偿还本金，预计杨浦区债券利息为 756 万元，杨浦区债券本息合计为 6,756 万元。该债券可按规定在全国银行间债券市场和证券交易市场上市流通。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 杨浦区专项债券应付本息情况表

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	—	6,000.00		6,000.00	1.80%	—	—
2	2027 年	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
3	2028 年	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
4	2029 年	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
5	2030 年	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
6	2031 年	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
7	2032 年	6,000.00			6,000.00	1.80%	108.00	108.00
8	2033 年	6,000.00		6,000.00	—	1.80%	108.00	6,108.00
合计							756.00	6,756.00

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，本项目杨浦区专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-3 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	1878118	6000	61007	619594	520223	406554	15662	119	248959
土地出让收入	1255381	0	0	302047	458903	245487	0	0	248944
土地划拨收入	170125	0	0	118019	25245	11402	15459	0	0
债券资金流入	6000	6000							
财政预算资金投入	446612	0	61007	199528	36075	149666	203	119	14
二、现金流出	545989	5895	61115	220477	67847	166712	311	227	23404
土地取得成本	411106	5895	50741	189262	25809	139400	0	0	0
土地开发成本	14213	0	3553	3553	3553	3553	0	0	0
其他成本	27293	0	6713	6713	6713	6713	203	119	119
扣减 5% 轨交基金	62769	0	0	15102	22945	12274	0	0	12447
2% 农业农村资金部分	23852	0	0	5739	8719	4664	0	0	4730
支付专项债券利息	756		108	108	108	108	108	108	108
偿还债权本金	6000								6000
三、现金净流量	1332129	105	-108	399117	452376	239842	15351	-108	225555
四、累计现金净流量		105	-3	399114	851490	1091332	1106683	1106575	1332129

本项目杨浦区预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 198.18，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（详见下表）。

表 5-4 杨浦区专项债券本息覆盖倍数情况表

单位：万元

序号	项目	金额
1	土地出让收入	1,255,381
2	土地划拨收入	170,125
3	5%轨交基金	62,769
4	2%农业农村资金部分	23,852
项目收益小计（1+2-3-4）		1,338,885
7	项目融资本息	6,756
8	收入对融资成本覆盖倍数	198.18

（三）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（杨浦区）

收支类别	公式
一、评估国有土地使用权出让收入	1425506
二、土地储备项目资金	452612
（一）土地储备专项债券资金	6000
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	0
（三）其他财政预算资金	446612
三、土地储备项目资金支出	452612
（一）土地储备成本	452612
1. 征地和拆迁补偿支出	411106.4
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	14212.8
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	27292.8
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	756
四、结转下年资金	0
五、土地储备专项债券还本	6000
六、项目出让偿债后归属政府的权益	1419506
七、政府实际净收益	972138
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	0.42%

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目杨浦区级预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 198.18。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华安会计师事务所有限公司核算通过。

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

项目必要性：本项目的建设符合国家土地资源合理配置和城市规划发展要求，旨在有效利用未妥善开发土地资源，提升区域土地利用效率，盘活国有企业资产。该项目是全面落实《上海市城市总体规划（2017—2035年）》战略部署、加速推动沿黄浦江发展轴引导核心功能集聚、建设具有世界级影响力滨水岸线的重要举措。推进滨江中北段土地储备工作，是进一步落实人民城市建设的具体实践，实现区域功能重塑、民生改善和城市能级跃升的关键举措。项目的实施不仅可以促进区域经济发展，还能带动周边基础设施建设，提升周边区域的商业和居住环境，进而增强区域吸引力，促进社会经济的可持续发展。

项目公益性：本项目紧密契合政府对土地资源整合和城市环境改善的公共需求，通过合理的土地开发与利用，优化城市功能布局，提升土地使用效益，助力城市更新和发展。该项目的顺利推进，将为周边居民提供更优质的居住和生活环境，提升城市整体的公共服务质量和宜居性，从而促进社会和谐与民生改善。杨浦滨江中北段土地储备工作将为大电气片区“最智慧的一平方公里”世界级创新空间更新的打造

提供有效路径，切实增强滨江区域在全市更新版图中的战略支点作用。

项目收益性：项目的收益来源主要为土地出让收入。通过广泛的市场调研与科学的运营管理，项目确保在土地收储及出让过程中，资金的投入与产出形成良性循环，达成预期经济效益。经过测算，本项目在债券有效期内，其产生的现金流入能够全面覆盖融资成本及必要的现金支出。在土地出让后，预期可为相关方带来一定土地增值收益，同时对地方财政收入也将产生积极的推动作用，增强了财政体系的韧性，进而提升债券的偿付能力，增强市场对本项目的信心及认可度。

二、项目投资合规性与项目成熟度

为促进区域经济发展和城市建设，本项目依照国家及地方政府的相关政策要求，针对未开发土地的收储改造进行了详细的规划与研究。根据《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》、《上海市城市总体规划（2017—2035年）》等政策文件，本项目符合土地利用优化要求，并已完成前期的可行性研究及规划审批程序，项目的建设方案和投资计划也得到了相关部门的批准与支持。项目计划完善，立项依据充分。

三、项目资金来源和到位可行性

本项目总投资为 1,131,530 万元，其中杨浦区总投资 452,612 万元，资金来源为杨浦区级财政资金与专项债券资金。根据项目的资金需求及年度投资计划，资金安排合理，资金到位可行性较高。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目的收入主要来自土地出让收入，预计本项目土地出让总收入为 3,563,765 万元，其中杨浦区土地出让收入 1,425,506 万元，包括经营性用地出让收入 1,255,381.2 万元，划拨土地出让收入 170,124.8 万元，扣除计提的轨交基金及农业农村资金部分和运营成本支出后，杨浦区可偿债总收入为 1,338,129 万元。杨浦区专项债券本金额为 6,000 万元，期末累计现金结余为 1,332,129 万元。综上，在满足假设条件的前提下，项目收入、成本、收益情况均根据充分依据测算得出，较为合理。

五、债券资金需求合理性

本项目总投入 1,131,530 万元，其中杨浦区总投入 452,612 万元，包括财政性资金投入 446,612 万元，拟发行专项债券 6,000 万元。2026 年杨浦区资金总投入为 6,000 万元，均为债券资金。根据项目进度及资金使用计划，申请的债券资金需求符合项目建设计划，并可确保当年度按时使用完毕。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划可行性：根据资金平衡分析，项目所产生的净现金流在偿还债务后，预计杨浦区现金结余 1,332,129 万元，对应项目资金对融资本息的覆盖率为 198.18 倍，能够满足债务偿还的充足性要求，项目偿债风险低。

偿债风险可控性：项目可能面临的主要风险包括土地开发进度风险、市场波动风险等。通过加强项目管理和市场监控，确保资金投入的合理性及土地开发过程的稳步推进，从而有效降低风险。

七、绩效目标设定及合理性

总体绩效目标：本项目的建设旨在提升土地利用效率，改善区域基础设施，提升周边居民生活质量，推动地方经济发展。

年度目标：完成当年计划土地收储，着手开展土地开发、改造工程，确保当年项目实施进度符合总体规划。做好周边居民通知、安抚工作，实现较高居民满意度。

根据本项目实际情况，设置相关绩效目标如下：

一级指标	二级指标	指标名称	目标值	目标值依据	指标解释
成本指标	经济成本指标	收储成本	452,612 万元	计划标准	杨浦区收储总投资不超过目标值。
产出指标	数量指标	收储土地	940,340.52 平方米	计划标准	依据收储计划完成收储的地块。

	质量指标	收储手续 合规率	100%	行业标准	是否按规定完成土地收储、权属确认、土地证变更等手续。
	时效指标	完成及时性	计划 2033 年 12 月 31 日前完成出让	计划标准	项目是否按计划完成土地收储、开发、改造及出让等工作。
效益指标	经济效益目标	出让收入	1,425,506 万元	计划标准	杨浦区土地出让收入不低于目标值。
	社会效益目标	土地利用条件改善程度	100%	经验标准	通过收储实现土地利用效率提升，改善周边城市功能布局。
	安全目标	土地收储项目实施过程 安全无事故	100%	安全标准	测绘、勘察、改造及开发等环节安全无事故。
满意度指标	满意度指标	主管部门满意程度	≥90%	经验标准	市区两级政府、财政局、规资局等主管部门对项目推进满意程度。

	满意度指标	受益对象满意度程度	≥90%	经验标准	利害关系人（企业、居民等）对土地收储信息公开、办事流程等方面的满意度
--	-------	-----------	------	------	------------------------------------

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、流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、证券交易所市场交易流通。本期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，可能会出现本期债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响本期债券流动性。

二、土地出让风险

本项目土地储备涉及后续出让及开发，其价值受宏观经济环境、市场资金流动性、政策调整及投资者预期等因素影响，可能在市场波动较大时出现土地流转不畅、出让周期延长等情况，进而影响资金回笼和收益实现。

三、项目推进及成本控制风险

土地储备及后续开发涉及多个环节，包括前期规划、资金筹措、收储执行、土地处置等，若在实施过程中出现管理不善、审批滞后、项目延期等问题，可能导致项目无法按期推进或成本超支，影响整体经济效益。

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杨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，项目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，编入政府性基金预算。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，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。