

# 2019 年上海市杨浦区棚户区改造 项目实施方案

杨浦区财政局



2019 年 5 月

杨浦区住房保障

和房屋管理局



2019 年 5 月

## 2019 年上海市杨浦区棚户区改造项目实施方案

### 一、政府性基金预算收支情况

杨浦区位于上海市中心城区东北部，面积 60.61 平方公里，常住人口 131.52 万人，有百年大学、百年工业、百年市政“三个百年”历史。迈入新世纪以来，杨浦区依托区域科教资源禀赋优势，秉承“三区联动”核心理念，走出了一条从“工业杨浦”到“知识杨浦”再到“创新杨浦”的转型发展之路，得到了国家部委和上海市委、市政府的肯定与支持。2003 年被上海市政府确定为知识创新区；2010 年被科技部命名为全国首批创新型试点城区；2015 年被上海市委、市政府明确为上海科创中心重要承载区和“万众创新示范区”；2016 年被国务院确定为全国首批、上海唯一的双创示范基地。

2017 年，杨浦区政府性基金收入 67.58 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 67.39 亿元），加上上级补助收入 0.64 亿元，地方政府专项债务转贷收入 50 亿元，动用上年结转收入 8.68 亿元，政府性基金收入总计 126.9 亿元；杨浦区政府性基金支出 105 亿元（其中：国有土地使用权出让支出 104.66 亿元），加上调出资金 5.34 亿元，结转下年支出 16.56 亿元，政府性基金支出总计 126.9 亿元。

2018 年，杨浦区政府性基金收入 60.24 亿元（其中：国有土

地使用权出让收入 60.02 亿元 ) , 加上上级补助收入 0.73 亿元 , 动用上年结转收入 16.91 亿元 , 政府性基金收入总计 77.88 亿元 ; 杨浦区政府性基金支出 76.21 亿元 ( 其中 : 国有土地使用权出让支出 75.78 亿元 ) , 加上调出资金 0.05 亿元 , 地方政府专项债务还本支出 1.61 亿元 , 结转下年支出 0.01 亿元 , 政府性基金支出总计 77.88 亿元。

2019 年 , 杨浦区政府性基金收入预算 105.82 亿元 ( 其中 : 国有土地使用权出让收入预算 105.63 亿元 ) , 加上上级补助收入 0.2 亿元 , 地方政府专项债务转贷收入 19.9 亿元 , 动用上年结转收入 0.01 亿元 , 政府性基金收入预算总计 125.93 亿元 ; 杨浦区政府性基金支出预算 107.23 亿元 ( 其中 : 国有土地使用权出让支出预算 106.83 亿元 ) , 加上地方政府专项债务还本支出 18.7 亿元 , 政府性基金支出预算总计 125.93 亿元。

## 二、项目情况与资金平衡方案

### 大桥 113 街坊棚户区改造项目

#### 1、项目情况

本次募集资金计划用于杨浦区大桥街道 113 街坊棚户区改造项目。债券发行规模为 23.1 亿元 , 期限为 10 年。

大桥 113 街坊棚户区改造项目由上海市杨浦区土地储备中心实施土地储备 , 由杨浦区住房保障和房屋管理局负责实施旧改征

收。项目主管部门和单位在依法依规、确保安全、社会稳定的前提下，加快专项债券资金的支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动旧区改造项目早日完成。杨浦区财政局、杨浦区规划和自然资源局将积极组织专项债券项目对应的政府性基金收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

该项目东至眉州路，南至长阳路 1389 弄、1315 弄，西至杨树浦港，北至规划顺平路。项目计划改造土地面积 41,226 平方米，项目实施将有效改善 1152 户居民的生活环境和居住条件，增加公共绿地面积，推动生态文明建设，提升区域良好形象。

项目经《上海市杨浦区发展和改革委员会关于杨浦区大桥街道 113 街坊旧城区改建部分地块土地储备项目投资估算的批复》（杨发改委【2018】132 号）批复核定，项目总投资估算为 49.6 亿元。项目于 2018 年 11 月完成二次征询 85% 的签约目标，开始启动居民搬迁和旧建筑物拆除工作，预计于 2029 年底前完成土地储备和出让。

上述棚户区改造项目已通过上海市致格律师事务所合法性审核。

## 杨浦区棚户区改造募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
大桥113街坊棚户区改造项目	东至眉州路，南至长阳路1389弄、1315弄，西至杨树浦港，北至规划顺平路	公共绿地、三类住宅组团用地、社区服务设施用地、基础教育设施用地以及规划昆明路	2018年已投资188,003.75万元；2019年计划投资283,239.75万元；2020年计划投资24802.29万元	上海市杨浦区土地储备中心 杨浦区住房保障和房屋管理局

### 2、经济社会效益分析

项目实施能够贯彻落实“十三五”规划重要精神，切实改善周边居民的生活环境和居住条件，进一步提升城市形象，促进实现绿色发展理念，具有良好的社会公益性。对本项目进行土地储备，还能增强杨浦区政府对土地市场的调控力度，提升土地供应能级，满足未来可持续发展的需要，有效推动区域经济增长。

### 3、资金平衡方案

项目计划改造土地面积为41,226平方米，项目总投资496,045.79万元。2018年财政预算安排自有资金188,003.75万元；2019年通过棚户区改造专项债券融资231,000万元，财政预算安排自有资金52,239.75万元；2020年计划通过财政预算安排自有资金24,802.29万元。

地块预计将于2029年进行出让。根据土地用途性质，参照周边近年来相似地块出让价格，同时考虑土地价格增速及经济环境等因素，预计土地出让单价为12.46万元/平方米，土地出让总收

入为 744,091.26 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过杨浦区土地出让收入等自筹资金安排。

融资成本测算：项目本次通过棚户区改造专项债券融资 231,000 万元，参照当前市场利率，假设债券利率水平为 4%，预计到期利息为 92,400 万元，债券到期本息合计，即项目总融资成本为 323,400 万元。

综上，该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.3 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年杨浦区棚户区改造项目融资平衡情况已经上海立信会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过，不能偿还的风险低。

杨浦区棚户区改造项目预计地块出让情况

项目	地块	土地性质	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面单价(万 元/平方米)	出让金收入 (万元)
大桥 113 街 坊棚户 区改造 项目	113 街坊 R-05	住宅	18,104	2.35	42,544.40	12.46	530,103.22
	113 街坊 R-09	住宅	8,587	2.00	17,174.00	12.46	213,988.04
	合计		26,691		59,718.40		744,091.26

杨浦区棚户区改造项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	本次债券融资	预计本次融资 本息	预计总融资成 本
大桥 113 街坊棚 户区改造项目	496,045.79	265,045.79	231,000.00	323,400.00	323,400.00

### 杨浦区棚户区改造项目融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
大桥 113 街坊棚户区改造项目	第一年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第二年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第三年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第四年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第五年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第六年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第七年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第八年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第九年	231,000		231,000	4.0%	9,240	9,240
	第十年	231,000	231,000		4.0%	9,240	240,240
	合计			231,000			92,400

### 杨浦区棚户区改造项目资金平衡情况（万元）

项目	规划棚改面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入	本次债券融资	预计本次融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
大桥 113 街坊棚户区改造项目	41,226 平方米	公共绿地、三类住宅组团用地、社区服务设施用地、基础教育设施用地以及规划昆明路	496,045.79	744,091.26	231,000.00	323,400.00	323,400.00	2.30

## 三、潜在风险评估

### （一）利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券的存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，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使本期债券投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。

## （二）流动性风险

本期债券发行后可在银行间债券市场、上海证券交易所、深圳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，发行人无法保证本期债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，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。

## （三）偿付风险

本期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。本期债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但土地出让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，存在一定的不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。