

# 2019年上海市静安区土地储备项目 实施方案

上海市静安区土地储备中心



上海市静安区建设和管理委员会



上海市静安区财政局



2019年5月

# 2019 年上海市静安区土地储备项目实施方案

## 一、政府性基金预算收支情况

静安区历史文脉悠久、城市环境优美、商业商务发达、创新活力迸发、信息交通便捷，是上海对外交流的重要窗口。静安将在市委、市政府和区委的坚强领导下，服从服务于上海发展大局，主动对接好上海自贸试验区和科创中心建设两大战略，牢牢抓住发展第一要务不放松，坚定不移深化改革创新，全面提升城区品质，持续改善民生，围绕“国际静安、圆梦福地”的奋斗目标，加快实施“一轴三带”发展战略，在全面融合、全面提升的基础上，创新实干、走在前列，实现新跨越，目前我区区域经济呈现出稳中向好态势。

2017 年，静安区级政府性基金收入完成 108,022 万元(其中：国有土地使用权出让收入 103,743 万元)，加上上级补助收入 4,952 万元，动用历年专项结余 335,196 万元，实际可用政府性基金收入总计 448,170 万元。区级政府性基金支出完成 434,817 万元（其中：国有土地使用权出让支出 433,544 万元），调出资金 13,339 万元，政府性基金支出总计 448,156 万元。收支相抵，政府性基金结转下年支出 14 万元。

2018 年，静安区级政府性基金收入 566,182 万元（其中：国有土地使用权出让收入 554,685 万元），加上上级补助收入 81,069 万元，调入资金 40,229 万元，地方政府专项债券转贷收入 548,000 万元，政府性基金收入总计 1,235,480 万元。区级政府性基金支

出 1,081,366 万元（其中：国有土地使用权出让支出 1,072,690 万元），加上上解支出 548 万元，调出资金 1,957 万元，地方政府专项债务还本支出 48,012 万元，政府性基金支出总计 1,131,883 万元。收支相抵，结转下年支出 103,597 万元。

2019 年，静安区区级政府性基金收入预计 993,599 万元（其中：国有土地使用权出让收入预计 976,433 万元），加上上级补助收入 1,753 万元，动用历年结转资金 377 万元，政府性基金收入总计 995,729 万元。区级政府性基金支出预计 994,423 万元（其中：国有土地使用权出让支出预计 976,433 万元），调出资金 1,306 万元，政府性基金支出总计 995,729 万元。收支相抵，预算基本平衡。

## 二、项目情况与资金平衡方案

### 1、项目情况

#### （1）发债项目名称、发债规模和期限

本次募集资金计划用于静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目，属于上海市静安区土地收储项目。本项目发债资金规模为 1,110,000.00 万元，债券期限为 5 年。

#### （2）项目基本情况

静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目由上海市静安区土地储备中心负责实施。项目主管部门和单位在依法依规、确保工程质量安全的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、形成实物工作量，推动在建基础设施项



目早见成效。项目主管部门和单位要将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入及时足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。

本项目结合功能规划和产业定位，坚持“留改拆”并举，深化城市有机更新，传承城市历史文脉，加强历史风貌保护，改善居民生活居住条件，提升城市总体风貌。

本项目土地收储面积合计约 84773.10 平方米，总投资合计约 1,953,246.59 万元，涉及三个历史风貌保护地块：(1)南京西路街道 42 街坊张园地块：东至石门一路，南至威海路，西至茂名北路，北至吴江路，总用地面积约 44556.10 平方米，总投资约 1,112,837.59 万元；(2)静安区 59 号街坊（二期）旧城区改建地块：东至成都北路、南至山海关路、西至大田路、北至新闻路，占地面积约 22967 平方米，总投资约 487,300.00 万元；(3)静安区 66 街坊地块旧城区改建地块：东至世纪盛荟项目、南至新闻路、西至石门二路、北至顺德路，占地面积约 17250 平方米，总投资约 353,109.00 万元。

上海市静安区发展和改革委员会于 2014 年 5 月 7 日下发了《关于静安区 59 号街坊（二期）旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》（静发改委[2014]27 号）。

上海市静安区发展和改革委员会于 2015 年 5 月 11 日下发了《关于调整静安区 66 街坊地块旧城区改建地块土地储备项目投资估算的批复》（静发改委[2015]32 号）。

上海市静安区发展和改革委员会于 2018 年 11 月 27 日下发了《关于南京西路街道 42 街坊张园地块土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》（静发改投[2018]68 号）。

上述土地储备项目已通过上海市捷华律师事务所合法性审核。

### （3）项目募投概况表

上海市静安区土地储备募投项目概况

项目	地块名称	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
静安区张园等地块历史风貌保护建筑土地储备项目	南京西路街道 42 街坊张园地块	东至石门一路，南至威海路，西至茂名北路，北至吴江路	住宅、商业、办公、基础教育、公共设施	2019 年计划支付 1543246.59 万元，2020 年计划支付 111000.00 万元，2021 年计划支付 111000.00 万元，2022 年计划支付 188000.00 万元	上海市静安区土地储备中心
	静安区 59 号街坊（二期）	东至成都北路、南至山海关路、西至大田路、北至新闸路	商业、办公		
	静安区 66 街坊	东至世纪盛荟项目、南至新闸路、西至石门二路、北至顺德路	商业、办公		

## 2、经济社会效益分析

南京西路街道 42 街坊张园地块计划打造成精品文旅商板块，同时增加必要的道路绿化、地下管廊等基础设施。张园地下还将建设地铁 2、12、13 号线换乘通道，成为钻石级的上海市中心地铁三线换乘枢纽上盖综合体。未来张园这片极富盛名的历史建筑，将连同地铁 13 号线上盖地块，已经建成的地铁 12 号线上盖地块，共同打造上海世界级的城市中心商办综合体、历史街区，为摩登时尚的南京西路注入全新动力和更加迷人的时代魅力，成

为上海卓越全球城市的又一世界级地标。静安区 59 号街坊、静安区 66 街坊将与周边的世纪盛荟、60 号地块等项目，形成海派文化与现代商业商务交汇繁荣的新兴发展区域。

### 3、资金平衡方案

#### (1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 84773.10 平方米，项目总投资合计 1,953,246.59 万元，其中包括：财政预算安排自有资金 843,246.59 万元，2019 年通过土地储备专项债券融资 1,110,000.00 万元。

#### (2) 预计收入测算

本项目土地出让收入的 95%用于偿还本期募集债券本息。

静安区 66 街坊地块预计将于 2022 年进行出让，南京西路街道 42 街坊张园地块和静安区 59 号街坊（二期）地块预计将于 2024 年进行出让。结合目前土地市场情况，参照周边类似地块的出让价格及上涨幅度等因素，静安区 66 街坊土地出让收入预测为 387,620.00 万元，南京西路街道 42 街坊张园地块土地出让收入预测为 436,061.00 万元，静安区 59 号街坊（二期）土地出让收入预测为 726,642.00 万元。项目收入合计 1,550,323.00 万元。

土地出让收入的 95%归属静安区，合计为 1,472,806.85 万元。

#### (3) 融资成本测算

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资



1,110,000 万元，假设 5 年期债券利率融资利率水平为每年 3.7%（每年付息），预计到期利息为 205,350 万元，债券到期本息合计为 1,315,350 万元。本项目总融资成本为 1,315,350.00 万元。

#### （4）资金平衡测算

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.12 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市静安区土地储备项目融资平衡情况已经上海上咨会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

#### （5）相关数据表

上海市静安区土地储备项目预计地块收入情况(万元)

项目	地块名称	房屋类型	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让收入	其中： 区级收入
静安区张园 等地块历史 风貌保护建 筑土地储备 项目	南京西路街道 42 街坊张园地 块	住宅	6636.60	117,005.00	77,652.00	73,769.40
		商业	20691.50	96,357.00	199,377.00	189,408.15
		办公	21005.70	75,709.00	159,032.00	151,080.40
	小计		48333.80		436,061.00	414,257.95
	静安区 59 号街 坊（二期）	商业办公	99600.00	72,956.00	726,642.00	690,309.90
	静安区 66 街坊	商业办公	60375.00	64,202.00	387,620.00	368,239.00
合计			208,308.80		1,550,323.00	1,472,806.85

### 上海市静安区土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	以前年度 债券融资	以前年度 融资本息	本次债券融资	预计本次融资 本息	预计总融资成 本
静安区张园等 地块历史风貌 保护建筑土地 储备项目	1,953,246.59	843,246.59	0	0	1,110,000.00	1,315,350.00	1,315,350.00

### 上海市静安区土地储备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
静安区张园 等地块历史 风貌保护建 筑土地储备 项目	第一年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	0.00	0.00
	第二年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
	第三年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
	第四年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
	第五年	1,110,000.00	0.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	41,070.00
	第六年	1,110,000.00	1,110,000.00	1,110,000.00	3.70%	41,070.00	1,151,070.00
	合计						205,350.00

### 上海市静安区土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	规划收储 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
静安区张园 等地块历史 风貌保护建 筑土地储备 项目	84773.10 平方米	住宅、商 业、办公、 基础教 育、公共 设施	1,953,246.59	1,472,806.85	1,110,000.00	1,315,350.00	1,315,350.00	1.12

## 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

本期债券发行后可能在银行间债券市场、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

本期债券专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用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土地出让，偿债较有保障，偿付风险较低，但土地出让收益的实现易收到项目实施进度、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。