

# 上海市财政局

## 2018 年上海市政府棚改专项债券信息披露文件

### 一、债券概况

#### (一) 基本情况

在国务院批准的总规模内，2018 年上海市政府棚改专项债券计划发行总额 54 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券。本次公开发行的 2018 年上海市政府棚改专项债券按全市多项目集合发行，债券期限为 10 年，计划发行规模为 54 亿元，利息按半年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，债券到期后一次性偿还本金，偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。

表 1 拟发行的 2018 年上海市政府棚改专项债券概况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券期限	付息方式
------	--------------	------	------

2018 年上海市政府棚改专项债券（一期）——2018 年上海市政府专项债券（六期）	54	10 年	利息按半年支付，最后一期利息随本金一起支付
--	----	------	-----------------------

## （二）发行方式

2018 年上海市政府棚改专项债券通过招标方式发行。上海市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为 2018-2020 年上海市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年上海市政府债券招标发行兑付办法》、《2018 年上海市政府债券招标发行规则》和《关于发行 2018 年上海市政府棚改专项债券有关事宜的通知》。

## （三）募集资金投向说明

根据财政部要求，本次发行的 2018 年上海市政府棚改专项债券纳入政府性基金预算管理，用于上海市 2 个区（徐汇区、静安区）的棚户区改造项目（详见附件 1~附件 3）。

## 二、信用评级情况

经上海市财政局委托中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，2018 年上海市政府棚改专项债券（一期）——2018 年上海市政府专项债券（六期）信用级别为 AAA 级。在上述 2018 年上海市政府棚改专项债券存续期内，上海市财政局将委托中诚信国际信用评级有限责任公司每年开展一次跟踪评级。

## 三、中长期经济规划情况

上海市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中共中央

关于制定国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》和《中共上海市委关于制定上海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《上海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》。在此基础上，本市将坚持“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的要求，抓牢发展第一要务，更加注重提高发展质量和效益，着力加强供给侧结构性改革，持续推进创新驱动发展、经济转型升级，加快向具有全球影响力的科技创新中心进军，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，确保如期基本建成“四个中心”和社会主义现代化国际大都市，为我国全面建成小康社会、实现第二个百年奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦作出更大的贡献。

“十三五”时期，上海经济社会发展的奋斗目标是：到2020年，形成具有全球影响力的科技创新中心基本框架，走出创新驱动发展新路，为推进科技创新、实施创新驱动发展战略走在全国前头、走到世界前列奠定基础。适应社会主义市场经济发展，建立健全更加成熟、更加定型的国际化、市场化、法治化制度规范，基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市，在更高水平上全面建成小康社会，让全市人民生活更美好。

《上海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的具

体内容见附件 5，各专项规划的详细内容参见上海市人民政府网站、上海市发展和改革委员会网站。

#### 四、上海市财政收支情况<sup>①</sup>

##### （一）一般公共预算收支

2016 年，全市一般公共预算收入 6406.1 亿元，比上年增长 16.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1452 亿元，以及地方政府一般债务收入 1033 亿元，全市一般公共预算收入总计 8891.1 亿元。2016 年，全市一般公共预算支出 6918.9 亿元，比上年增长 11.7%。加上地方政府一般债务还本支出 862.3 亿元、上解中央财政支出 186.8 亿元、补充预算稳定调节基金 731.4 亿元、结转下年支出 191.7 亿元，全市一般公共预算支出总计 8891.1 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 6642.3 亿元，比上年增长 9.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1762.9 亿元，以及地方政府一般债务收入 273.9 亿元，全市一般公共预算收入总计 8679.1 亿元。2017 年，全市一般公共预算支出 7547.6 亿元，比上年增长 9.1%。加上地方政府一般债务还本支出 128.1 亿元、上解中央财政支出 195.8 亿元、补充预算稳定调节基金 653.2 亿元、结转下年支出 154.4 亿元，全市一般公共预算支出总计 8679.1 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入预算 7108 亿元，加上中央

---

<sup>①</sup> 财政收支状况中，2016 年、2017 年数据为决算口径，2018 年数据来源于《关于上海市 2017 年预算执行情况和 2018 年预算草案的报告》和《关于提请审议〈上海市 2018 年市本级预算调整方案（草案）〉的议案的说明》。

财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1066.6 亿元，以及地方政府一般债务收入 382.1 亿元，全市可以安排使用的一般公共预算收入预算总计 8556.7 亿元。2018 年，全市一般公共预算支出预算 8188 亿元，加上上解中央财政支出 195.3 亿元、地方政府一般债务还本支出 173.4 亿元，全市一般公共预算支出预算总计 8556.7 亿元。

## （二）政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 2295 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 526.9 亿元，以及地方政府专项债务收入 1167 亿元，全市政府性基金收入总计 3988.9 亿元。2016 年，全市政府性基金支出 2687.5 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 893.1 亿元、调出资金 220.1 亿元、结转下年支出 188.2 亿元，全市政府性基金支出总计 3988.9 亿元。

2017 年，全市政府性基金收入 1960.6 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 208.2 亿元，以及地方政府专项债务收入 509.2 亿元，全市政府性基金收入总计 2678 亿元。2017 年，全市政府性基金支出 2044.9 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 108.4 亿元、调出资金 216.8 亿元、结转下年支出 307.9 亿元，全市政府性基金支出总计 2678 亿元。

2018 年，全市政府性基金收入预算 1870.1 亿元，加上中央财政补助收入、上年结转收入等 229.2 亿元，以及地方政府专项债务收入 323.8 亿元，全市可以安排使用的政府性基金收入预算

总计 2423.1 亿元。2018 年，全市政府性基金支出预算 2325.5 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 60.5 亿元、结转下年支出 37.1 亿元，全市政府性基金支出预算总计 2423.1 亿元。

### （三）国有资本经营收支

2016 年，全市国有资本经营收入 113.5 亿元，加上上年结转收入 32.3 亿元，全市国有资本经营收入总计 145.8 亿元。全市国有资本经营支出 99 亿元，加上调出资金 19 亿元，全市国有资本经营支出总计 118 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 120.1 亿元，加上上年结转收入 27.8 亿元，全市国有资本经营收入总计 147.9 亿元。全市国有资本经营支出 99.4 亿元，加上调出资金 27.5 亿元，全市国有资本经营支出总计 126.9 亿元。

2018 年，全市国有资本经营收入预算 111.9 亿元，加上上年结转收入 21 亿元，全市国有资本经营收入预算总计 132.9 亿元。全市国有资本经营支出预算 101.5 亿元，加上调出资金 31.4 亿元，全市国有资本经营支出预算总计 132.9 亿元。

### （四）国有土地使用权出让收支

2016 年，全市国有土地使用权出让收入完成 2085.6 亿元，全市国有土地使用权出让支出完成 2463 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2017 年，全市国有土地使用权出让收入完成 1782.6 亿元，全市国有土地使用权出让支出完成 1862 亿元，支出大于收入部

分为动用历年结余。

2018年，全市国有土地使用权出让收入预算1713亿元，全市国有土地使用权出让支出预算1855.2亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2015年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券411亿元，2016年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券1167亿元，2017年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券509.2亿元，2018年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券40.5亿元。发行后按时付息，尚未到期还本。截止2018年8月末，本市专项债券余额为2127.7亿元。

## 五、上海市市本级财政收支情况

### （一）一般公共预算收支

2016年，市本级一般公共预算收入3125.4亿元，比上年增长11.4%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等1081.4亿元，以及地方政府一般债务收入1033亿元，市本级一般公共预算收入总计5239.8亿元。2016年，市本级一般公共预算支出2380.2亿元，比上年增长2%。加上地方政府一般债务还本支出205亿元、转贷各区地方政府一般债券支出863亿元、市对各区税收返还和转移支付支出1351亿元、上解中央财政支出186.8亿元、补充预算稳定调节基金206.5亿元、结转下年支出47.3亿元，市本级一般公共预算支出总计5239.8亿元。

2017年，市本级一般公共预算收入3156.8亿元，比上年增长7.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等1196.8亿元，以及地方政府一般债务收入273.9亿元，市本级一般公共预算收入总计4627.5亿元。2017年，市本级一般公共预算支出2211.8亿元，比上年下降7.1%。加上地方政府一般债务还本支出14.5亿元、转贷各区地方政府一般债券支出273.9亿元、市对各区税收返还和转移支付支出1645.5亿元、上解中央财政支出195.8亿元、补充预算稳定调节基金245.1亿元、结转下年支出40.9亿元，市本级一般公共预算支出总计4627.5亿元。

2018年，市本级一般公共预算收入预算3362亿元，加上中央财政税收返还和补助收入、各区上解收入、上年结转收入等1031.3亿元，以及地方政府一般债务收入382.1亿元，市本级可以安排使用的一般公共预算收入预算总计4775.4亿元。2018年，市本级一般公共预算支出预算2483亿元，加上上解中央财政支出195.3亿元、市对各区税收返还和转移支付支出1723.5亿元、地方政府一般债务还本支出61.5亿元，以及地方政府一般债券转贷支出312.1亿元，市本级一般公共预算支出预算总计4775.4亿元。

## （二）政府性基金收支

2016年，市本级政府性基金收入890.9亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等321.3亿元，以及地方政府专项债务收入1167亿元，市本级政府性基金收入



总计 2379.2 亿。2016 年，市本级政府性基金支出 1005.1 亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出 39.1 亿元、地方政府专项债务还本支出 265 亿元、地方政府专项债券转贷支出 902 亿元、调出资金 62.6 亿元、结转下年支出 105.4 亿元，市本级政府性基金支出总计 2379.2 亿元。

2017 年，市本级政府性基金收入 605.6 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 37.1 亿元，以及地方政府专项债务收入 509.2 亿元，市本级政府性基金收入总计 1151.9 亿元。2017 年，市本级政府性基金支出 364.8 亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出 70.1 亿元、地方政府专项债券转贷支出 509.2 亿元、调出资金 143.6 亿元、结转下年支出 64.2 亿元，市本级政府性基金支出总计 1151.9 亿元。

2018 年，市本级政府性基金收入预算 482.8 亿元，加上中央财政补助收入、上年结转收入等 73.8 亿元，以及地方政府专项债务收入 323.8 亿元，市本级可以安排使用的政府性基金收入预算总计 880.4 亿元。2018 年，市本级政府性基金支出预算 451.6 亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出 91.4 亿元、地方政府专项债务还本支出 9 亿元、地方政府专项债券转贷支出 323.8 亿元、结转下年支出 4.6 亿元，市本级政府性基金支出预算总计 880.4 亿元。

### （三）国有资本经营收支

2016 年，市本级国有资本经营收入 94 亿元，加上上年结转

收入 27.5 亿元，市本级国有资本经营收入总计 121.5 亿元。市本级国有资本经营支出 81.2 亿元，加上调出资金 16.2 亿元，市本级国有资本经营支出总计 97.4 亿元。

2017 年，市本级国有资本经营收入 88.5 亿元，加上上年结转收入 24.1 亿元，市本级国有资本经营收入总计 112.6 亿元。市本级国有资本经营支出 76.2 亿元，加上调出资金 21.6 亿元，市本级国有资本经营支出总计 97.8 亿元。

2018 年，市本级国有资本经营收入预算 88.9 亿元，加上上年结转收入 14.8 亿元，市本级国有资本经营收入预算总计 103.7 亿元。市本级国有资本经营支出预算 77.8 亿元，加上调出资金 25.9 亿元，市本级国有资本经营支出预算总计 103.7 亿元。

#### （四）国有土地使用权出让收支

2016 年，市本级国有土地使用权出让收入完成 781 亿元，市本级国有土地使用权出让支出完成 894.6 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2017 年，市本级国有土地使用权出让收入完成 521.7 亿元，市本级国有土地使用权出让支出完成 272.2 亿元。

2018 年，市本级国有土地使用权出让收入预算 413 亿元，市本级国有土地使用权出让支出预算 370.2 亿元。

## 六、地方政府债务状况

### （一）全市债务情况

截至 2015 年底，上海市政府负有偿还责任的债务余额 4880

亿元。截至 2016 年底，上海市政府负有偿还责任的债务余额 4485.5 亿元。截至 2017 年底，上海市政府负有偿还责任的债务余额 4694.2 亿元。

2015 年，经国务院同意，财政部核定上海市地方政府债务限额为 6018.5 亿元。2016 年核定上海市地方政府债务限额为 6518.5 亿元。2017 年核定上海市地方政府债务限额为 7111.5 亿元。2018 年核定上海市地方政府债务限额为 7703.5 亿元。

从资金来源来看，截止2017年底，地方政府债券余额4477.6亿元，占95.4%；非政府债券形式存量政府债务余额216.6亿元，占4.6%（银行贷款占2.2%、企业债券占1.7%、非银行金融机构融资占0.6%、其他来源的债务占0.1%）。

从资金投向来看，主要用于市政建设、土地收储、保障性住房、交通运输设施建设等基础性、公益性项目支出，较好地保障了地方经济社会发展的需要，推动了民生改善和社会事业发展，并且形成了大量优质资产。

从未来偿债情况看，本市政府债务 2018 年到期 285.4 亿元，占 6.1%；2019 年到期 551.3 亿元，占 11.7%；2020 年到期 637.7 亿元，占 13.6%；2021 年及以后年度到期 3219.8 亿元，占 68.6%。

## （二）市本级债务情况

截至 2015 年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额 1413 亿元。截至 2016 年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额 1056.3 亿元。截至 2017 年底，市本级政府负有偿还责任的债务

余额 836.5 亿元。

2015 年，市本级地方政府债务限额 1932.1 亿元。2016 年，市本级地方政府债务限额 1932.1 亿元。2017 年，市本级地方政府债务限额 1942.1 亿元。2018 年，市本级地方政府债务限额 2012.1 亿元。

从资金来源来看，地方政府债券余额 661.5 亿元，占 79.1%；非政府债券形式存量政府债务余额 175 亿元，占 20.9%（银行贷款占 11.1%、企业债券占 6.2%、非银行金融机构融资占 3.6%）。

从未来偿债情况看，市本级政府债务 2018 年到期 113.1 亿元，占 13.5%；2019 年到期 136.7 亿元，占 16.3%；2020 年到期 145.1 亿元，占 17.3%；2021 年及以后年度到期 441.6 亿元，占 52.9%。

### （三）上海市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

上海市政府性债务规模适中、风险总体可控。2017 年底，按审计口径计算的全市债务率为 41.2%，低于国际控制标准 90%—150% 的下限，也低于全国平均水平。近年来，上海市委、市政府按照国务院的部署和中央有关部委的要求，高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险。

一是健全完善政府性债务管理制度，严格政府性债务管理。2014 年，市政府印发《关于进一步加强本市政府性债务管理的若干意见》（沪府〔2014〕44 号），从化解存量债务、控制新增

债务、规范举债融资、强化债务监管等方面对加强政府性债务管理提出具体要求。2016年，及时转发《财政部关于印发〈地方政府一般债务预算管理办法〉的通知》、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》以及《财政部关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》等文件，严格政府性债务管理。

二是落实债务限额管理和债券额度分配方案，组织实施债券发行工作。按照有关债务限额管理的要求，在财政部核定的政府债务限额内，编制预算调整方案，提交市人大常委会批准后纳入政府预算管理。按照财政部加强地方政府债券发行管理的要求，认真组织实施债券发行工作。

三是加强对政府债务的动态监控，创新政府债务监管方式。严格实行政府债务月报制度，实时跟踪分析本市政府债务到期和变动情况。要求各区结合盘活财政存量资金，多渠道筹集偿债资金，严控债务风险。进一步创新政府债务监管方式，与财政部驻上海专员办联合下发通知，对地方政府债务进行联合监管，重点从加强债务风险监管、建立债务备案报告制度等方面规范地方政府债务管理。

四是建立政府债务风险预警和应急处置机制。一是全面评估和预警政府债务风险。参照财政部政府债务风险评估办法，建立本市政府债务风险预警机制，根据财政部的测算评估结果，及时对本市债务高风险的地区进行预警、提示。二是出台《上海市地

方政府性债务风险应急处置预案》(沪府办〔2017〕36号),明确应急组织机构、预警和预防机制、应急响应、后期处理和保障措施,切实防范和化解财政金融风险。

- 附件: 1、拟发行的2018年上海市政府棚改专项债券募投项目情况;
- 2、2018年上海市徐汇区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案;
- 3、2018年上海市静安区棚户区改造项目融资与收益自求平衡方案;
- 4、上海市经济、财政和债务有关数据;
- 5、上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要



附件 1

拟发行的 2018 年上海市政府棚改专项债券

募投项目情况

区	项目名称	债券期限	债券额度 (万元)
徐汇区	C-1 区域(市旧改范围)土地整体收储项目	10 年期	40,000
静安区	静安区北站新城(27、28 街坊)地块棚改和前期基础性开发项目	10 年期	500,000

## 附件 2

# 2018 年上海市徐汇区棚户区改造项目 融资与收益自求平衡方案

### 一、项目情况

本次徐汇区募集资金计划用于 C-1 区域(市旧改范围)土地整体收储项目, 资金规模为 4 亿元, 债券期限为 10 年。

C-1 区域(市旧改范围)土地整体收储项目由上海市徐汇区建设和交通委员会负责实施。该项目东至天钥桥南路, 南至龙耀路, 西至龙吴路, 北至龙恒路。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、场地平整、管线搬迁等。该项目规划性质为商办、住宅、社会租赁房、科研、绿地、市政设施等, 规划收储面积 29.20 万平方米。

上述棚户区改造项目已通过上海市汇业律师事务所合法性审核。

### 徐汇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
C-1 区域(市旧改范围) 土地整体收储项目	东至天钥桥南路 南至龙耀路 西至龙吴路 北至龙恒路	商办、住宅、 社会租赁房、 科研、绿地、 市政设施	2018 年计划投资 15 亿元, 根据项目进度安排。	上海市徐汇区建设和交通委员会

### 二、资金平衡方案

本项目计划收储土地面积为 29.2 万平方米, 项目总投资合计 81.5 亿元。目前确定的资金来源包括: 财政预算安排自有



资金 23.35 亿元，本次通过棚改专项债券融资 4 亿元。后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金或专项债券融资。地块预计将在 2020-2028 年期间分批出让，根据土地用途性质测算，参考近年来相似地块出让价格，租赁房用地可出让建筑面积 10 万平方米，预测楼面价格 1.3 万元/平方米；商办用地可出让建筑面积 30 万平方米，预测楼面价格 3.1 万元/平方米；住宅用地可出让建筑面积 10 万平方米，预测楼面价格 5.4 万元/平方米。预计土地出让总收入为 160 亿元，按 80.75% 的比例预计区级土地出让收入为 129.2 亿元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本次通过棚改专项债券融资 4 亿元，假设债券利率为 10 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 4.3%，预计到期利息为 1.72 亿元，债券到期本息合计为 5.72 亿元。

综上，本次徐汇区棚户区改造项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 22.59 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年徐汇区棚户区改造项目融资平衡情况已经上海天城会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

徐汇区棚户区改造项目融资成本情况（单位：万元）

项目	项目总投资	资金来源			预计融资成本
		小计	自有资金	项目融资	
C-1 区域(市旧改范围)土地整体收储项目	815,000	273,500	233,500	40,000	57,200

徐汇区棚户区改造项目融资还本付息情况（单位：万元）

项目	年度	期初本金金额	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
C-1 区域(市旧改范围)土地整体收储项目	第一年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第二年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第三年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第四年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第五年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第六年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第七年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第八年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第九年	40,000		40,000	4.3%	1,720	1,720
	第十年	40,000	40,000		4.3%	1,720	41,720
	合计			40,000			17,200

徐汇区棚户区改造项目资金平衡情况（单位：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	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
C-1 区域(市旧改范围)土地整体收储项目	29.2 万平方米	商办、住宅、社会租赁住房、科研、绿地、市政设施	815,000	1,292,000	40,000	57,200	22.59

### 附件 3

## 2018 年上海市静安区棚户区改造项目 融资与收益自求平衡方案

### 一、项目情况

本次静安区募集资金计划用于静安区北站新城（27、28 街坊）地块棚改和前期基础性开发项目，资金规模为 50 亿元，债券期限为 10 年。

该项目位于静安区北站街道，上海市土地储备中心、静安区土地储备中心对地块进行前期开发，联合实施土地储备，具体由静安区建设和管理委员会实施。静安区北站新城旧区改造项目将有力改善市民生活居住条件，提升地区整体品质，深化城市有机更新，传承城市历史文脉，强化历史风貌保护。该项目定位为超高层 5A 甲级写字楼、历史保留保护风貌区、高端住宅于一体的新城市综合体。建成后将集办公、购物、餐饮、休闲、娱乐、金融、文化功能于一体，提供全方位服务，并具有地区标识性。该地块位于上海市内环以内苏河湾区域，苏河湾未来将规划打造成为上海中心城区亮点区域，形成核心商务商业区、文化创意展示区、绿色景观休闲区、滨河高档居住区、综合功能服务区等五大功能区，该项目建成后将与安康苑、华侨城等一批项目共同构筑上海滨河高端品质居住的新标杆。

上述棚户区改造项目已通过上海市捷华律师事务所合法性

审核。

### 静安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
静安区北站新城（27、28街坊）地块棚改和前期基础性开发项目	东至罗浮路、南至武进路、西至宝山路、北至虬江路	商业、办公、住宅	2018年计划投资149亿元	上海市静安区建设和管理委员会

## 二、资金平衡方案

本项目计划改造土地面积约为 106.05 亩，项目总投资合计 1,595,500 万元，其中包括：自有资金 1,095,500 万元，本次通过棚改专项债券融资 500,000 万元。地块预计将在 2026 年进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，同时考虑上海市 2017 年国内生产总值（GDP）同比增长率 6.9% 的因素，预计 2026 年土地出让总收入为 2,166,017.76 万元，按市 60%、区 40% 的比例分摊后，预计区级土地出让收入为 866,407.11 万元。同时，该棚户区改造项目涉及历史保留保护建筑 53,900 平方米，假定于征收（征收期设定三年）完成并经修缮（修缮期设定一年）后，参照周边目前的类似商业、办公用房的出租，测算该部分截止 2027 年底（第十年）的租金收益为 91,132 万元。即静安区对该项目的总收益为 957,539.11 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金及保留保护建筑修缮后出租等方式筹集安排。

融资成本测算方面，本次通过棚改专项债券融资 500,000 万元，假设债券利率为 10 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水

平为 4.3%，预计到期利息为 215,000 万元，债券到期本息合计为 715,000 万元。

综上，本次静安区棚户区改造项目预计项目收益对融资成本覆盖倍数为 1.34 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年静安区棚户区改造项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

#### 静安区棚户区改造项目融资成本情况（单位：万元）

项目	项目总投资	资金来源			预计融资成本
		小计	自有资金	项目融资	
静安区北站新城（27、28 街坊）地块棚改和前期基础性开发项目	1,595,500	1,595,500	1,095,500	500,000	715,000

#### 静安区棚户区改造项目融资还本付息情况（单位：万元）

项目	年度	期初本金金额	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
静安区北站新城（27、28 街坊）地块棚改和前期基础性开发项目	第一年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第二年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第三年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第四年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第五年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第六年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第七年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第八年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第九年	500,000		500,000	4.3%	21,500	21,500
	第十年	500,000	500,000		4.3%	21,500	521,500
	合计			500,000			215,000

### 静安区棚户区改造项目预计项目收益情况

地块	土地性质	建筑面积 (m <sup>2</sup> )	楼面单价 (元/m <sup>2</sup> )	出让/出租收入 (万元)	区级出让/出租收入 (万元)
04-04	商住办	146,000	146,272.55	2,135,579.17	854,231.67
05-01	商办	3,100	98,189.00	30,438.59	12,175.44
土地出让小计		149,100		2,166,017.76	866,407.11
保留保护		53,900		91,132.00	91,132.00
项目收益合计		352,100		2,257,149.76	957,539.11

### 静安区棚户区改造项目资金平衡情况 (单位: 万元)

项目	规划棚改面积	土地规划性质	项目总投资	预计项目收益	本次债券融资	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
静安区北站新城(27、28街坊)地块棚改和前期基础性开发项目	106.05 亩	商业、办公、住宅	1,595,500	957,539.11	500,000	715,000	1.34

## 附件 4

### 上海市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
2015-2017 年经济基本状况			
	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值（亿元）	25643.47	28178.65	30133.86
地区生产总值增速（%）	7	6.9	6.9
第一产业（亿元）	109.82	109.47	98.99
第二产业（亿元）	8259.03	8406.28	9251.4
第三产业（亿元）	17274.62	19662.90	20783.47
产业结构			
第一产业（%）	0.4	0.4	0.3
第二产业（%）	32.2	29.8	30.7
第三产业（%）	67.4	69.8	69.0
固定资产投资（亿元）	6352.7	6755.88	7246.6
进出口总额（□亿元 √亿美元）	4517.33	4338.05	32237.82 亿元
出口额（□亿元 √亿美元）	1969.69	1834.67	13120.31 亿元
进口额（□亿元 √亿美元）	2547.64	2503.38	19117.51 亿元
社会消费品零售总额（亿元）	10131.5	10946.57	11830.27
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	52962	57692	62596
农村（常住）居民人均纯收入（元）	23205	25520	27825
居民消费价格指数（上年=100）	102.4	103.2	101.7
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	96.1	98.8	103.5
工业生产者购进价格指数（上年=100）	90.6	97.7	108.9
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	103760.6	110510.96	112461.74
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	53387.21	59982.25	67182.01

二、财政收支状况（亿元）							
（一）近三年一般公共预算收支							
项目	年份	2016年		2017年		2018年	
		市本级	全市	市本级	全市	市本级	全市
一般公共预算收入		3125.4	6406.1	3156.8	6642.3	3362	7108
一般公共预算支出		2380.2	6918.9	2211.8	7547.6	2483	8188
地方政府一般债券收入		1033	1033	273.9	273.9	382.1	382.1
地方政府一般债券还本支出		35	35	14.5	44.5	61.5	168.6
转移性收入		1081.4	1452	1196.8	1762.9	1031.3	1066.6
转移性支出		2654.6	1109.9	2401.2	1003.4	2230.9	195.3
（二）近三年政府性基金预算收支							
政府性基金收入		890.9	2295	605.6	1960.6	482.8	1870.1
政府性基金支出		1005.1	2687.5	364.8	2044.9	451.6	2325.5
地方政府专项债券收入		1167	1167	509.2	509.2	323.8	323.8
地方政府专项债券还本支出		0	0	0	0	8.97	49
（三）近三年国有资本经营预算收支							
国有资本经营收入		94	113.5	88.5	120.1	88.9	111.9
国有资本经营支出		81.2	99	76.2	99.4	77.8	101.5
三、地方政府债务状况（亿元）							
截至2017年底地方政府债务余额				4694.2			
2017年地方政府债务限额				7111.5			
2018年地方政府债务限额				7703.5			

注：

1、地方经济状况根据上海市统计年鉴（2016年和2017年），2017年上海市国民经济和社会发展统计公报整理，详细情况参考上海统计网相关栏目。

2、财政收支状况中2016年、2017年数据为决算数，2018年数据为预算数。