

2019年上海市金山区土地储备专项债券 项目实施方案



2019年5月

2019年上海市金山区土地储备专项

债券项目实施方案

一、金山区政府性基金预算收支情况

(一) 金山区基本情况

金山区隶属于上海市，是上海西南部的远郊，地处东经121° 9'，北纬30° 54，位于中国长江以南的江南地区，地处黄浦江上游的金山，东与奉贤区接壤、北与松江区、青浦区为邻，西与浙江平湖、嘉善交界。全境地势低平，地面高程自北西至东南略有升高。全区总面积613平方公里，辖有9个镇、1个街道、2个工业区。

金山区境内有沪杭铁路、金山铁路、沪杭高铁、浦东铁路四条铁路，有S4、G15、S19、S36、G60、G1501六条（段）高速公路，国家一级公路有新卫公路、大亭公路、亭卫南路等，镇级公路遍及各镇、村。杭州湾跨海大桥和嘉绍大桥的开通，使金山成为连接中国经济最活跃地区的重要交通节点和上海南翼辐射长三角的“桥头堡”区位优势进一步凸显。

(二) 近三年政府性基金预算收支情况

2019年，金山区政府性基金收入预算54.5亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算50.2亿元），加上上级补助0.3亿

元，上年结余收入 18.9 亿元，政府性基金收入预算总计 73.7 亿元；金山区政府性基金支出预算 62.1 亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算 54.9 亿元），加上地方政府专项债务还本支出 7.4 亿元，政府性基金支出预算总计 69.5 亿元。

2018 年，金山区政府性基金收入执行数 79.6 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 72.8 亿元），加上上级补助收入 10.6 亿元，上年结余收入 24.3 亿元，政府性基金收入总计 114.5 亿元；金山区政府性基金支出执行数 69.7 亿元（其中：国有土地使用权出让支出 63.3 亿元），加上地方政府专项债务还本支出 0.2 亿元，政府性基金支出总计 69.9 亿元。

2017 年，金山区政府性基金收入决算数 76.3 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 72.8 亿元），加上上级补助收入 13.7 亿元，上年结余收入 1.8 亿元，政府性基金收入总计 91.8 亿元；金山区政府性基金支出决算数 66.1 亿元（其中：国有土地使用权出让支出 61.3 亿元）。

二、项目情况与资金平衡方案

（一）金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块
土地开发储备项目

1. 项目基本情况

本次募集资金计划用于金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块土地开发储备项目，是上海市金山区的土地储备项目。本次债券发行 1,600 万元，期限为 3 年。

2019 年金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块土地开发储备项目主管部门为上海市金山区规划和自然资源局，由上海市金山区土地储备中心负责实施，主要负责该地块房屋征收、资金筹措、项目土地储备前期手续办理等工作。项目主管部门和单位在依法合规、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。项目于 2014 年 1 月开工，计划于 2020 年 12 月竣工。

项目东至蒙山北路、西至卫零北路、南至龙堰路、北至龙湾路。项目规划收储土地面积 111,575.4 平方米。该地块为三类住宅组团用地，工程内容主要为征地、动拆迁、土地平整（包括河浜填埋及线路搬迁等）。地块所在的金山新城是金山区政治、经济、文化中心。项目建设符合国家产业政策，并能更好地将金山新城打造成具有花园特色的现代化滨海城市。

项目立项及建设相关批复文件有：《关于同意金山区土地储备规划（2013—2015年）并下达2013年土地储备计划的批复》（沪规土资综〔2013〕294号）、《关于批准金山区土地储备中心对金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块实施储备的通知》（沪金府土〔2013〕227号）、《关于金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块土地开发项目的批复》（金发改投〔2013〕150号）、《关于金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块有关规划技术参数的意见》（金规土规〔2013〕64号）、《关于金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块场地健康风险评估的意见》、《关于金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块场地环境初步调查的意见》、《关于金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块场地环境详细调查的意见》。

上述土地储备项目已通过上海理度律师事务所合法性审核。

表 1-1 金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块储备项目	东至蒙山北路、西至卫零北路，南至龙堰路，北至龙湾路	住宅	2013年60.94万元； 2014年789.88万元； 2015年40.34万元； 2016年21.35万元； 2018年3,244.90万元； 2019年计划投资1,633.48万元	上海市金山区土地储备中心

			(其中, 1600 万元通过此次债券 发行募集) 2020 年计划通过发行专 项债投资 5,000.00 万元; 2021 年计划投资 7,883.11 万元	
--	--	--	--	--

2. 经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

本项目系土地储备项目。项目的实施为日后地块的发展创造良好条件, 尽快形成新的增量, 拉动地方经济发展, 提升金山新城区对外招商引资的形象, 发挥财富效应, 推动当地经济的可持续发展。与此同时, 土地储备后, 基础性配套工作的完善为日后的开发做好服务, 则成长性就越好, 对当地税源培养、财政增收、就业机会增加等发展条件的改变, 均有现实意义。

(2) 社会效益分析

本项目建设有利于进一步完善金山新城区的市政基础设施建设, 优化投资环境, 吸引优质的项目资源, 带动相关地块的开发建设, 创造就业岗位; 与此同时, 项目建设亦将使金山新城的环境整洁, 和谐发展, 更具魅力。

3. 资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 111,575.4 平方米（折合 167.36 亩），项目总投资合计 18,674 万元。其中包括：财政预算安排自有资金 12,074 万元，本次通过土地储备专项债券融资 1,600 万元，2020 年计划通过专项债券融资 5,000 万元。地块预计将于 2022 年前出让。结合目前土地市场情况，参考近年上海市金山区类似地块出让的项目地价，预计区级土地出让收入合计为 230,142.27 万元（区级按照土地出让总收入的 80.75% 计算）。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过金山区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 1,600 万元，假设本期债券利率水平为 3.50%，预计债券到期本息合计为 1,768 万元；2020 年计划通过 3 年期专项债券融资 5,000 万元，假设债券利率水平为 3.5%，预计到期本息合计 5,525 万元。本项目总融资成本为 7,293 万元。

综上，金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 31.56 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北（G-10）地块储备项目融资平衡情况已经上海东方会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

表 1-2 金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北 (G-10)
地块储备项目融资成本情况

(单位: 万元)

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	2020 年债券融资	2020 年债券融资本息	预计总融资成本
18,674.00	12,074.00	-	-	1,600.00	1,768.00	5,000.00	5,525.00	7,293.00

表 1-3 金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北 (G-10)
地块储备项目融资还本付息情况

(单位: 万元)

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
第一年	1,600.00	-	1,600.00	3.50%	56.00	56.00
第二年	1,600.00	-	1,600.00	3.50%	56.00	56.00
第三年	1,600.00	1,600.00	-	3.50%	56.00	1,656.00
合计		1,600.00			168.00	1,768.00

表 1-4 金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北 (G-10)
地块储备项目预计出让情况

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 (元/ 平方米)	出让金收入 (万元)
住宅	107,749.00	1.8	193,948.20	14,694.95	285,005.91
区级收入合计 (80.75%)	230,142.27				

表 1-5 金山新城区卫零北路以东、龙堰路以北 (G-10)
地块储备项目资金平衡情况

(单位: 万元)

规划收储面积 (平方米)	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	本次债券 本息	以后年度 债券融资	以后年度债 券融资成本	债券融资总 成本	土地出 让收入 对融资 成本覆 盖倍数
111,575.40	住宅	18,674.00	230,142.27	1,600.00	1,768.00	5,000.00	5,525.00	7,293.00	31.56

(二) 张堰镇瑞贤路以东、康德路以南 (47-01) 地块土地 储备项目

1. 项目基本情况

本次募集资金计划用于张堰镇瑞贤路以东、康德路以南 (47-01) 地块土地储备项目, 是上海市金山区的土地储备项目。本次债券发行 8,400 万元, 期限为 3 年。

2019年张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块土地储备项目主管部门为上海市金山区规划和自然资源局，由上海市金山区土地储备中心负责实施，主要负责该地块房屋征收、资金筹措、项目土地储备前期手续办理等工作。项目于2016年9月开工，计划于2021年12月竣工。

项目位于康德路以南、瑞贤路以东、新开河三（2）以北、新开河二（2）以西。项目规划收储土地面积70,899.20平方米。该地块为二类住宅组团用地，工程内容主要为征地、动拆迁、土地平整（包括河浜填埋及线路搬迁等）。本项目规划以张堰镇现状社会经济发展、张堰镇总体规划为依据，充分利用现有资源优势，形成一个布局合理、交通便捷、环境优美、富有文化内涵，以旅游休闲服务业为龙头，集历史文化、商业服务、休闲旅游、度假养生、生态人居等功能于一体的综合性城镇区域。

项目立项及建设相关批复文件有：《关于下达金山区2014年土地储备计划的批复》（沪规土资征〔2014〕151号）、《关于批准金山区土地储备中心对张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块实施储备的通知》（沪金府土〔2016〕43号）、《关于张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块土地开发项目的批复》（金发改投〔2014〕77号）、《关于张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块有关规划技术参数的意见》（金规土规〔2014〕15号）、《关于张堰镇瑞贤路以东、康德路

以南（47-01）地块场地环境初步调查的意见》、《关于张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块场地环境详细调查的意见》。

上述土地储备项目已通过上海理度律师事务所合法性审核。

表 2-1 张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块
储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用	投资计划	项目实施方
张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块	康德路以南、瑞贤路以东、新开河三（2）以北、新开河二（2）以西	住宅	2014年44.35万元； 2015年1.14万元； 2016年844.93万元；2018年197.67万元； 2019年计划投资9,467.50万元（其中8,400.00万元通过此次债券发行募集资金）； 2020年计划投资1,000.00万元； 2021年计划投资3,119.41万元	上海市金山区土地储备中心

2. 经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

本项目系土地储备项目。项目的实施为日后地块的发展创造良好条件，尽快形成新的增量，拉动地方经济发展，提升金山新城区对外招商引资的形象，发挥财富效应，推动当地经济的可持续发展。与此同时，土地储备后，基础性配套工作的完善为日后

的开发做好服务，则成长性就越好，对当地税源培养、财政增收、就业机会增加等发展条件的改变，均有现实意义。

（2）社会效益分析

本项目建设有利于进一步完善金山后花园-张堰镇的市政基础设施建设，优化投资环境，吸引优质的项目资源，带动相关地块的开发建设，创造就业岗位；与此同时，项目建设亦将使张堰镇的环境整洁，和谐发展，更具魅力。

3. 资金平衡方案

本次融资项目计划收储面积合计 70,899.2 平方米（折合 106.35 亩），项目总投资合计 14,675 万元，本次通过土地储备专项债券融资 8,400 万元。地块预计将于 2022 年前出让。结合目前土地市场情况，参考近年上海市金山区类似地块出让的项目地价，预计区级土地出让收入合计为 44,517.96 万元（区级按照土地出让总收入的 80.75% 计算）。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过金山区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 8,400 万元，假设本期债券利率水平为 3.50%，预计债券到期本息合计为 9,282 万元。本项目总融资成本为 9,282 万元。

综上，张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.80 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，该项目融资平衡情况已经上海东方会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

表 2-2 张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块
储备项目融资成本情况

（单位：万元）

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
14,675.00	6,275.00	-	-	8,400.00	9,282.00	9,282.00

表 2-3 张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块
储备项目融资还本付息情况

（单位：万元）

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
第一年	8,400.00	-	8,400.00	3.50%	294.00	294.00
第二年	8,400.00	-	8,400.00	3.50%	294.00	294.00
第三年	8,400.00	8,400.00	-	3.50%	294.00	8,694.00
合计		8,400.00			882.00	9,282.00

表 2-4 张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块
储备项目预计出让情况

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 (元/ 平方米)	出让金收入 (万元)
住宅	53,354.00	1.2	64,024.80	8,610.82	55,130.60
区级收入合计 (80.75%)	44,517.96				

表 2-5 张堰镇瑞贤路以东、康德路以南（47-01）地块储备项目
资金平衡情况

(单位: 万元)

规划收储面积 (平方米)	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	本次债券 应付利息	历史融 资成本	预计本次融资 成本	土地出让 收入对融 资成本覆 盖倍数
70,899.20	住宅	14,675.00	44,517.96	8,400.00	882.00	-	9,282.00	4.80

(三) 张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块土
地储备项目

1. 项目基本情况

本次募集资金计划用于张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块土地储备项目，是上海市金山区的土地储备项目。本次债券发行5,000万元，期限为3年。

2019年张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块土地储备项目主管部门为上海市金山区规划和自然资源局，由上海市金山区土地储备中心负责实施，主要负责该地块房屋征收、资金筹措、项目土地储备前期手续办理等工作。项目于2016年9月开工，计划于2021年12月竣工。

项目位于康德路以南、康和路以北、留贤路以东、松卫南路以西。项目规划收储土地面积66,589.5平方米，该地块为二类住宅组团用地，工程内容主要为征地、动拆迁、土地平整（包括河浜填埋及线路搬迁等）。本项目规划以张堰镇现状社会经济发展、张堰镇总体规划为依据，充分利用现有资源优势，形成一个布局合理、交通便捷、环境优美、富有文化内涵，以旅游休闲服务业为龙头，集历史文化、商业服务、休闲旅游、度假养生、生态人居等功能于一体的综合性城镇区域。

项目立项及建设相关批复文件有：《关于下达金山区2014年土地储备计划的批复》（沪规土资征〔2014〕151号）、《关于批准金山区土地储备中心对张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块实施储备的通知》（沪金府土〔2016〕44号）、

《关于张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块土地开发项目的批复》（金发改投〔2014〕74号）、《关于张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块有关规划技术参数的意见》（金规土规〔2014〕14号）、《关于张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块场地环境初步调查的意见》。

上述土地储备项目已通过上海理度律师事务所合法性审核。

表 3-1 张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块
储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块	康德路以南、康和路以北、留贤路以东、松卫南路以西	住宅	2014年33.58万元； 2015年0.42万元； 2016年997.7万元；2018年925.32万元； 2019年计划投资7,589万元（其中5,000万元通过此次债券发行募集资金）； 2020年计划投资2,000万元； 2021年计划投资3,334.98万元	上海市金山区土地储备中心

2. 经济社会效益分析

（1）经济效益分析

本项目系土地储备项目。项目的实施为日后地块的发展创造良好条件，尽快形成新的增量，拉动地方经济发展，提升后花

园-张堰镇对外招商引资的形象，发挥财富效应，推动当地经济的可持续发展。与此同时，土地储备后，基础性配套工作的完善为日后的开发做好服务，则成长性就越好，对当地税源培养、财政增收、就业机会增加等发展条件的改变，均有现实意义。

（2）社会效益分析

本项目建设有利于进一步完善后花园-张堰镇的市政基础设施建设，优化投资环境，吸引优质的项目资源，带动相关地块的开发建设，创造就业岗位；与此同时，项目建设亦将使张堰镇的环境整洁，和谐发展，更具魅力。

3. 资金平衡方案

本次融资项目计划收储面积合计 66,589.5 平方米（折合 99.88 亩），项目总投资合计 14,881 万元，本次通过土地储备专项债券融资 5,000 万元。地块预计将于 2022 年前出让。结合目前土地市场情况，参考近年上海市金山区类似地块出让的项目地价，预计土地出让收入合计为 59,214.19 万元（区级按照土地出让总收入的 80.75% 计算）。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过金山区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 5,000 万元，假设本期债券利率水平为 3.50%，预计债券到期本息合计为 5525 万元。本项目总融资成本为 5,525 万元。

综上，张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 10.72 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，该项目融资平衡情况已经上海东方会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

表 3-2 张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块
储备项目融资成本情况

（单位：万元）

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
14,881.00	9,881.00	-	-	5,000.00	5,225.00	5,225.00

表 3-3 张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块
储备项目融资还本付息情况

（单位：万元）

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
第一年	5,000.00	-	5,000.00	3.50%	175.00	175.00
第二年	5,000.00	-	5,000.00	3.50%	175.00	175.00
第三年	5,000.00	5,000.00	-	3.50%	175.00	5,175.00
合计		5,000.00			525.00	5,525.00

表 3-4 张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块
储备项目预计出让情况

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 (元/ 平方米)	出让金收入 (万元)
住宅	60,829.00	1.4	85,160.60	8,610.82	73,330.26
区级收入合计 (80.75%)	59,214.19				

表 3-5 张堰镇松卫南路以西、康和路以北（48-01）地块
储备项目资金平衡情况

(单位: 万元)

规划收储面积 (平方米)	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	本次债券 应付利息	历史融 资成本	预计本次融资成 本	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
66,589.50	住宅	14,881.00	59,214.19	5,000.00	525.00	-	5,525.00	10.72

三、潜在风险评估

(一) 潜在风险分析

1. 利率风险

本期土地储备专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波

动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2. 流动性风险

本期土地储备专项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。本期土地储备专项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，发行人无法保证土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响土地储备专项债券流动性。

3. 偿付风险

本期土地储备专项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。土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，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，将有可能给土地储备债券偿付带来一定风险。

（二）潜在风险应对措施

1. 强化项目管理

本项目实施期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，以确保专项债券按时还本付息；加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

2. 灵活动态把控

为控制项目偿付风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。