

# 2019年上海市奉贤区土地储备 项目实施方案



# 2019 年奉贤区土地储备专项债项目实施方案

## 一、奉贤区基本情况

奉贤区位于上海市南部，东、西、北面分别是上海市的浦东新区、金山区和闵行区，西北枕靠黄浦江，南部遥望杭州湾，属于长江三角洲冲积平原的东南端，拥有绵延 31.6 千米的海岸线，总面积 720.44 平方千米，现有 8 个镇、2 个街道。奉贤区坚持稳中求进工作总基调，积极践行新发展理念，全力推动高质量发展，创造高品质生活，奋力打造新时代“奉贤美、奉贤强”的新高峰。

奉贤紧紧围绕上海先进制造业重要承载区，上海大健康产业核心承载区，南上海文创产业集聚区和中小企业科技创新活力区的目标，凸出“1+1+X”（美丽健康、新能源、四新经济和战略性新兴产业）主导产业发展方向和按照“1+4”（东方美谷核心区、上海工业综合开发区、杭州湾开发区、临港奉贤分区和奉城工业区）的产业空间布局坚定不移的引进优质的产业项目，大力发展实体经济，推进城乡一体化发展。

奉贤区经济总量增势较好，产业结构持续优化。全区 2018 年全年实现增加值 841.5 亿元，可比增长 6.1%（同比增长 8%），二三产业实现协同增长。分产业看，第一产业增加值 10.0 亿元，第二产业增加值 452.8 亿元，第三产业增加值 378.7 亿元。三次产业结构比重为 1.2:53.8:45.0，其中第一产业比重比上年下降 0.4 个百分点，第

二产业比重下降 0.1 个百分点，第三产业比重上升 0.5 个百分点。

全区财政收入保持快速增长。2018 年财政总收入为 492.20 亿元，比上年增长 22.1%，其中区级地方财政收入 151.20 亿元，比上年增长 18.0%。全年税收收入 468.30 亿元，同比增长 23.0%。税收收入分税种看，增值税 247.94 亿元，增长 20.6%；企业所得税 138.57 亿元，增长 32.1%；个人所得税 52.39 亿元，增长 31.4%。

## 二、奉贤区近三年政府性基金预算收支情况

2017 年，奉贤区政府性基金收入决算数为 169.97 亿元（其中：国有土地使用权出让收入决算数为 161.44 亿元），加上上级补助收入 2.99 亿元，动用上年结转收入 0.5 亿元，政府性基金收入决算数总计 173.46 亿元；奉贤区政府性基金支出决算数为 153.87 亿元（其中：国有土地使用权出让支出决算数为 143.93 亿元），加上调出资金 3.44 亿元，结转下年支出 16.15 亿元，政府性基金支出决算数总计 173.46 亿元。

2018 年，奉贤区政府性基金收入预算执行数为 80.52 亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算执行数为 69.92 亿元），加上上级补助收入 1.07 亿元，动用上年结转收入 21.94 亿元，政府性基金收入预算执行数总计 103.53 亿元；奉贤区政府性基金支出预算执行数为 101.81 亿元（其中：国有土地使用权出让支出决算数为 87.51 亿元），加上调出资金 0.85 亿元，结转下年支出 0.87 亿元，政府性基金支出预算执行数总计 103.53 亿元。

2019 年，奉贤区政府性基金收入预算数为 83.79 亿元（其中：

国有土地使用权出让收入预算数为 77.46 亿元)，加上上级补助收入 0.18 亿元，动用上年结转收入 0.94 亿元，政府性基金收入预算数总计 84.91 亿元；奉贤区政府性基金支出预算数为 81.88 亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算数为 72.58 亿元），加上结转下年支出 3.03 亿元，政府性基金支出预算执行数总计 84.91 亿元。

### 三、项目情况与资金平衡方案

2019 年奉贤区土地储备专项债券项目包括：

序号	项目名称	专项债券募集 金额（万元）	债券期 限
1	青村镇 08-01 居住用地	800	三年
2	奉贤新城 11 单元 C03-05	6,800	三年
3	金汇镇“第一时间”地块	19,000	三年
4	金融基地 C01-05 商业、商务	2,000	三年
5	奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地	4,100	三年
6	工业综合开发新城 18 单元 06-B-03 居住用地	3,900	三年
7	2019 年产业项目地块	11,400	三年
8	西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地	18,000	三年
9	南桥源城市更新	3,000	五年
合计：		69,000	

各项目情况与资金平衡方案如下：

## 1、青村镇 08-01 居住用地土地储备项目

### (1) 项目基本情况

青村镇 08-01 居住用地土地储备项目，实施单位为上海市奉贤区土地储备中心。该项目位于上海市奉贤区青村镇，西至中和桥路，北至青茂路，东侧南侧均为农田，占地面积合计约 13101.6 平方米（19.7 亩），土地规划用途为居住用地。项目建设内容主要是对项目区域内居民和单位实施房屋征收，拆除房屋并平整场地及支付相关征地税费等。本项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 800 万元，资金来源为：通过土地储备专项债券的形式募集 800 万元，债券期限为 3 年。

青村镇 08-01 居住用地土地储备项目立项及建设相关批复文件如下：

1) 《关于上海金融产业服务基地 FXS6-0301 单元 C05-07、08 地块等四幅土地储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（沪奉发改[2018]189 号）；

2) 《关于下达奉贤区 2018 年度土地储备计划的批复》（沪规土资地 [2018]186 号）；

青村镇 08-01 居住用地土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 1-1 青村镇 08-01 居住用地土地储备项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
青村镇 08-01 居住用地土地储备项目	西至中和桥路，北至青茂路，其余两侧为农田	居住用地	2019 年计划投资 800 万元。	上海市奉贤区土地储备中心

## (2) 经济社会效益分析

本项目系土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划，进一步推动城乡统筹发展，完善青村镇城镇节点功能。项目建设完成后，将大幅度的提高该地块的潜在土地经济效益，能够完善地区的基础设施条件，改善城镇风貌，提升区域人居环境水平和居民生活质量，引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源，带动周边区域工商业发展，具有可观的经济社会效益。

## (3) 资金平衡方案

本项目占地面积合计约 13,101.6 平方米（19.7 亩），项目总投资合计 800 万元，本次通过土地储备专项债券融资 800 万元。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 13,101.6 平方米（19.7 亩）。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，经测算，预计实现土地出让收入合计为 33,487.86 万元楼面

单价 14200 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 27,041.45 万元（总收入扣除 19.25% 市级基金计提）。土地出让前，项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面，该项目本次将通过土地储备专项债券融资 800 万元，假设三年期债券利率水平为 3.50%，至债券到期共需支付本息合计为 884 万元，即本项目总融资成本为 884 万元。

综上，青村镇 08-01 居住用地土地储备项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为 30.58 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，青村镇 08-01 居住用地土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 1-2 青村镇 08-01 居住用地土地储备项目预计出让情况

项目	土地性质	出让面积 (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)	区级出让金 收入 (万元)*
青村镇 08-01 居 住用地土 地储备项 目	商品住宅	13,101.60	1.80	23,583.00	14,200.00	33,487.86	27,041.45
	收入合计						33,487.86

\*出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 1-3 青村镇 08-01 居住用地土地储备项目融资成本情况

(单位：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
青村镇 08-01 居住用地土地储备项目	800.00	-	-	-	800.00	884.00	884.00

表 1-4 青村镇 08-01 居住用地土地储备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
青村镇 08-01 居住用地土地储备项目	第一年	800.00	-	800.00	3.50%	28.00	28.00
	第二年	800.00	-	800.00	3.50%	28.00	28.00
	第三年	800.00	800.00	-	3.50%	28.00	828.00
	合计		800.00			84.00	884.00

表 1-5 青村镇 08-01 居住用地土地储备项目资金平衡情况

(单位: 万元)

项目	项目占地面积 (平方米)	土地规 划性质	项目总 投资	预计地块出 让收入(区 级部分)	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
青村镇 08-01 居 住用地 土地储 备项目	13101.60	商品 住宅	800.00	27,041.45	800.00	84.00	-	884.00	30.58

## 2、奉贤新城 11 单元 C03-05 土地储备项目

### (1) 项目基本情况

奉贤新城 11 单元 C03-05 土地储备项目, 实施单位为上海市奉贤区土地储备中心。该项目位于奉贤新城规划区域范围内, 东至庙泾港, 西至奉贤新城规划望园路, 南至 G1501 高速, 为《关于奉贤区南桥新城 A4 高速东侧、A30 高速北侧区域等三幅地块储备及前期开发的批复》(沪奉发改[2010]10 号) 中批复收储地块的其中一部分, 占地面积合计约 47,623 平方米 (71.4 亩), 土地规划用途为住宅 (动迁安置)。项目建设内容主要是对区域内居民和单位实施动迁安置, 拆除房屋并平整场地。本项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 16,800 万元, 资金来源为: 1. 通过土地

储备专项债券的形式募集 6,800 万元，债券期限为 3 年。2. 财政预算安排自有资金 10,000 万元。

奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目立项及建设相关批复文件如下：

1)《关于奉贤区南桥新城 A4 高速东侧、A30 高速北侧区域等三幅地块储备及前期开发的批复》（沪奉发改[2010]10 号）；

2)《关于同意奉贤区土地储备计划（2010 年-2012 年）并下达 2010 年土地储备计划的批复》（沪规土资综 [2010]414 号）；

奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 2-1 奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目	东至庙泾港，西至奉贤新城规划望园路，南至 G1501 高速	住宅（动迁安置）	2019 年计划投资 16,800 万元。	上海市奉贤区土地储备中心

## (2) 经济社会效益分析

本项目系动迁安置土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土

地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划以及奉贤新城的功能规划和城市定位，将进一步完善奉贤新城城市功能。项目建设完成后，区域内将进行动迁安置项目建设，能够优化城市环境，提高城市品质，提升区域人居环境水平和居民生活质量，引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源，带动周边区域工商业发展，同时对促进区域社会和谐稳定有着积极影响。具有可观的经济社会效益。

### （3）资金平衡方案

本项目占地面积合计约 47,623 平方米（71.4 亩），项目总投资合计 16,800 万元，其中，预算安排自有资金 10,000 万元，本次通过土地储备专项债券融资 6800 万元。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 47,623 平方米（71.4 亩）。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，经测算，预计实现土地出让金收入合计为 30,478.72 万元，楼面单价 3,200 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 24,611.57 万元（总收入扣除 19.25% 市级基金计提）。土地出让前，项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面，该项目本次将通过土地储备专项债券融资 6800 万元，假设三年期债券利率水平为 3.50%，至债券到期共需支付本息合计为 7514 万元，即本项目总融资成本为 7514 万元。

综上，本项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖

倍数为 3.28 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 2-2 奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目  
预计出让情况

项目	土地性质	出让面积 (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)	区级出让金 收入(万元) *
奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土 地储备项目	住宅(动 迁安置)	47,623.00	2.00	95,246.00	3,200.00	30,478.72	24,611.57
	合计					30,478.72	24,611.57

\*出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 2-3 奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目  
融资成本情况

(单位: 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
奉贤新 城 11 单 元 C03-05 动迁安 置土地 储备项 目	16,800.00	10,000.00	-	-	6,800.00	7,514.00	7,514.00

表 2-4 奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目

## 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
奉贤新 城 11 单 元 C03-05 动迁安 置土地 储备项 目	第一年	6,800.00	-	6,800.00	3.50%	238.00	238.00
	第二年	6,800.00	-	6,800.00	3.50%	238.00	238.00
	第三年	6,800.00	6,800.00	-	3.50%	238.00	7,038.00
	合计		6,800.00			714.00	7,514.00

表 2-5 奉贤新城 11 单元 C03-05 动迁安置土地储备项目

## 资金平衡情况

(单位：万元)

项目	项目占地 面积 (平方米)	土地 规划 性质	项目总投资	预计地块出 让收入(区 级部分)	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
奉贤新 城 11 单 元 C03-05 动迁安 置土地 储备项 目	47,623.00	住 宅 ( 动 迁 安 置)	16,800.00	24,611.57	6,800.00	714.00	-	7,514.00	3.28

### 3、金汇镇“第一时间”地块

#### (1) 项目基本情况

金汇镇“第一时间”地块土地储备项目，实施单位为奉贤区土地储备中心。该项目位于上海市奉贤区金汇镇，东至规划锦日路、南至工业路、西至老金汇港、北至辉煌路，占地面积合计约 206,518 平方米（309.78 亩），土地规划用途包括商业服务业、商务办公、住宅、公共绿地。项目建设内容主要是对区域内集体居住房屋、非居住房屋、集体土地进行征收，对区域内绿化、管线进行搬迁，以及支付相关征地税费等。本项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 49,154 万元，资金来源为：1. 通过土地储备专项债券的形式募集 19,000 万元，债券期限为 3 年。2. 财政预算安排自有资金 30,154 万元。

金汇镇“第一时间”地块土地储备项目立项及建设相关批复文件有：

1)《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区金汇镇辉煌路南侧、规划锦日路西侧、工业路北侧区域地块储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（沪奉发改批[2019]119 号）；

金汇镇“第一时间”地块土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 3-1 金汇镇“第一时间”地块土地储备项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
金汇镇“第一时间”地块土地储备项目	东至规划锦日路、南至工业路、西至老金汇港、北至辉煌路	商业服务业、商务办公、住宅、公共绿地	2019 年计划投资 49,154 万元	上海市奉贤区土地储备中心

### (2) 经济社会效益分析

本项目系土地储备项目,其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求,落实奉贤区土地利用总体规划,进一步推动城乡统筹发展,完善金汇镇城镇节点功能。项目建设完成后,将大幅度的提高该地块的潜在土地经济效益,能够完善地区的基础设施、商业设施、商务设施条件,改善城镇风貌,提升区域人居环境水平和居民生活质量,引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源,带动周边区域工商业发展,具有可观的经济社会效益。

### (3) 资金平衡方案

本项目占地面积合计约 206,518 平方米 (309.78 亩),项目总投资合计 49,154 万元,其中,预算安排自有资金 30,154 万元,本次

通过土地储备专项债券融资 19,000 万元。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 165,725 平方米（248.59 亩）。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，根据土地用途性质的不同，经测算，预计实现土地出让收入合计为 280,738.58 万元。其中：商业地块出让金收入为 83,857.08 万元，楼面单价为 4,600.00 元/平方米，商办地块出让金收入为 19,887 万元，楼面单价为 4,000.00 元/平方米，住宅地块出让金收入为 176,994.30 万元，楼面单价为 17,800.00 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 226,696.40 万元（总收入扣除 19.25% 市级基金计提）。土地出让前，项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面，该项目本次将通过土地储备专项债券融资 19,000 万元，假设三年期债券利率水平为 3.50%，至债券到期共需支付本息合计为 20,995 万元，即本项目总融资成本为 20,995 万元。

综上，本项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为 10.80 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，金汇镇“第一时间”地块土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 3-2 金汇镇“第一时间”地块土地储备项目  
预计出让情况

项目	土地性质	出让面积 (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)	区级出让金收入 (万元)*
金汇镇 “第一时间”地块 土地储备项目	商业服务业	91149.00	2.00	182298.00	4,600.00	83857.08	67714.59
	商务办公	24859.00	2.00	49718.00	4,000.00	19887.20	16058.91
	住宅	49717.00	2.00	99435.00	17,800.00	176994.30	142922.90
	合计	165725.00		331451.00		280738.58	226696.40

\*区级出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 3-3 金汇镇“第一时间”地块土地储备项目  
融资成本情况

(单位: 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
金汇镇 “第一时间”地 块土地 储备项 目	49,154.00	30,154.00	-	-	19,000.00	20,995.00	20,995.00

表 3-4 金汇镇“第一时间”地块土地储备项目

## 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
金汇镇 “第一 时间”地 块土地 储备项 目	第一年	19,000.00	-	19,000.00	3.50%	665.00	665.00
	第二年	19,000.00	-	19,000.00	3.5%	665.00	665.00
	第三年	19,000.00	19,000.00	-	3.50%	665.00	19,665.00
	合计		19,000.00			1,995.00	20,995.00

表 3-5 金汇镇“第一时间”地块土地储备项目

## 资金平衡情况

(单位：万元)

项目占地面 积 (平方米)	土地规 划性质	项目总投资	预计地块出 让收入(区 级部分)	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
206,518.00	商业、 住宅、 商办	49,154.00	226,696.40	19,000.00	1,995.00	-	20,995.00	10.80

#### 4、金融基地 C01-05 商业、商务土地储备项目

##### (1) 项目基本情况

奉贤区金融基地 C01-05 商业、商务土地储备项目,实施单位为上海市奉贤区土地储备中心。该项目位于上海市奉贤区,东至融园路,南至聚林路,西临林海公路,北至平庄公路,占地面积约 36,981 平方米(55.47 亩),土地规划用途包括文化用地、商务办公。项目建设内容主要包括前期征地补偿、动迁安置,以及支付相关征地税费等。本项目预计 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 2,396 万元,资金来源为:1.通过土地储备专项债券的形式募集 2,000 万元,债券期限为 3 年。2.财政预算安排自有资金 396 万元。

金融基地 C01-05 商业、商务土地储备项目立项及建设相关批复文件有:

(1)《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区金融产业服务基地融园路西侧、平庄公路南侧区域等两幅土地储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(沪奉发改[2017]36号)

(2)《关于同意奉贤区土地储备规划(2016-2018年)并下达 2016 年土地储备计划的批复》(沪规土资地[2016]529号)

金融基地 C01-05 商业、商务土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 4-1 金融基地 C01-05 商业、商务项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
金融基地 C01-05 商业、商务地块土地储备项目	东至融园路，南至聚林路，西临林海公路，北至平庄公路	文化、商务办公	2019 年计划投资 2,396 万元	上海市奉贤区土地储备中心

### (2) 经济社会效益分析

本项目系土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划，进一步推动城乡统筹发展。本项目建设完成后，将大幅度的提高该地块的潜在土地经济效益，能够完善地区的基础设施、商业办公设施、文化设施条件，改善区域风貌，提升区域环境水平，引入丰富的经济、娱乐、人文等资源，带动周边区域工商业发展，具有可观的经济社会效益。

### (3) 资金平衡方案

本项目占地面积合计约 36,981 平方米 (55.47 亩)，项目总投资合计 2,396 万元，其中，预算安排自有资金 396 万元，本次通过土地储备专项债券融资 2,000 万元，债券期限 3 年。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 35425.6 平方米。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，根据土地用途性质的不同，经测算，预计实现土地出让金收入合计为 12,221.74 万元，其中：商办用地土

地出让金收入 6,907.94 万元，楼面单价 2,600 元/平方米。文化用地土地出让金收入为 5,313.80 万元，楼面单价 2,000 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 9869.06 万元（总收入扣除 19.25% 市级基金计提）。土地出让前，项目融资还本付息资金通过奉贤区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，该项目本次将通过土地储备专项债券融资 2,000 万元，假设三年期债券利率水平为 3.5%，至债券到期共需支付本息合计为 2,210 万元，即本项目总融资成本为 2,210 万元。

综上，本项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为 4.47 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年金融基地 C01-05 商业、商务项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

#### 4-2 金融基地 C01-05 商业、商务项目

##### 预计地块出让情况

项目	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)	区级出让金 收入(万元) *
金融基地 C01-05 商业、 商务地 块土地 储备项 目	商务办公	17,712.80	1.50	26,569.00	2,600.00	6,907.94	5,578.16
	文化设施	17,712.80	1.50	26,569.00	2,000.00	5,313.80	4,290.89
	合计	35,425.60		53,138.00		12,221.74	9,869.06

\*区级出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 4-3 金融基地 C01-05 商业、商务项目

融资成本情况

(单位：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
金融基地 C01-05 商业、商务地块土地储备项目	2,396.00	396.00	-	-	2,000.00	2,210.00	2,210.00

表 4-4 金融基地 C01-05 商业、商务项目

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
金融基地 C01-05 商业、商务地块土地储备项目	第一年	2,000.00	-	2,000.00	3.50%	70.00	70.00
	第二年	2,000.00	-	2,000.00	3.50%	70.00	70.00
	第三年	2,000.00	2,000.00	-	3.50%	70.00	2,070.00
	合计		2,000.00			210.00	2,210.00

表 4-5 金融基地 C01-05 商业、商务项目

资金平衡情况

(单位：万元)

项目	项目占地面积(平方米)	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入(区级部分)	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
金融基地 C01-05 商业、商务地块土地储备项目	36,981	商办、文化	2,396.00	9,869.06	2,000.00	2,210.00	2,210.00	4.47

5、奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目

(1) 项目基本情况

奉贤区奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目，实施单位为上海市奉贤区土地储备中心。该项目位于奉贤新城规划区域范围内，东至碧园路，南至广丰路，西至金海公路，北至联系河。占地面积合计约 85,235 平方米（127.9 亩），土地规划用途为住宅用地。项目建设内容主要包括前期征地补偿、动迁安置，以及支付相关征地铁费等。项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 7,957 万元，资金来源为：1. 通过土地储备专项债券的形式募集 4,100 万元，债券期限为 3 年。2. 财政预算安排自有资金 3,857 万元。

奉贤区奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目立项及建设相关批复文件有：

(1) 《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区南桥新城 16

单元及 21 单元五幅地块土地储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（沪奉发改[2017]374 号）

（2）《关于下达奉贤区 2017 年土地储备计划的批复》（沪规土资地[2017]199 号）

奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 5-1 奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目	东至碧园路,南至广丰路,西至金海公路,北至联系河	住宅用地	2019 年计划投资 7,957 万元	上海市奉贤区土地储备中心

## （2）经济社会效益分析

本项目系土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划以及奉贤新城的功能规划和城市定位，将进一步完善奉贤新城城市功能。项目建设完成后，将大幅度的提高该地块的潜在土地经济效益，能够优化城市环境，提高城市品质，提升区域人居环境水平和居民生活质量，引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源，带动周边区域工商业发展，具有可观的经济社会效益。

### （3）资金平衡方案

本项目占地面积合计约 85,235 平方米（127.9 亩），项目总投资合计 7,957 万元，其中，财政预算安排自有资金 3,857 万元，本次通过土地储备专项债券融资 4,100 万元，债券期限 3 年。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 85,235 平方米（127.9 亩）。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，根据土地用途性质的不同，经测算，预计实现土地出让金收入为 286,389.60 万元，楼面单价 21,000 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 231,259.60 万元（总收入扣除 19.25% 市级基金计提）。土地出让前，项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面，该项目本次将通过土地储备专项债券融资 4,100 万元，假设三年期债券利率水平为 3.50%，至债券到期共需支付本息合计为 4,530.5 万元，即本项目总融资成本为 4,530.5 万元。

综上，本项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为 51.04 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 5-2 奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目

预计地块出让情况

项目	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)	区级出让金 收入(万元) *
奉贤新城 16 单元 27-06 居 住用地土 地储备项 目	居住	85,235.10	1.60	136,376.00	21,000.00	286,389.60	231,259.60

\*区级出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 5-3 奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目

融资成本情况

(单位：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
奉贤新城 16 单元 27-06 居住 用地土地储备 项目 (奉贤区)	7,957.00	3,857.00	-	-	4,100.00	4,530.50	4,530.50

表 5-4 奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目  
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
奉贤新城 16 单元 27-06 居住 用地土地 储备项目 (奉贤区)	第一 年	4,100.00		4,100.00	3.50%	143.50	143.50
	第二 年	4,100.00		4,100.00	3.50%	143.50	143.50
	第三 年	4,100.00	4,100.00		3.50%	143.50	4,243.50
	合计		4,100.00			430.50	4,530.50

表 5-5 奉贤新城 16 单元 27-06 居住用地土地储备项目  
资金平衡情况

(单位：万元)

项目	项目占 地面积 (平方 米)	土地规 划性质	项目总投 资(区级 部分)	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
奉贤新城 16 单元 27-06 居住 用地土地储 备项目(奉 贤区)	85,235. 10	住宅	7,957.00	231,259.60	4,100.0 0	4,530.5 0	4,530.50	51.04

## 6、奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目

### (1) 项目基本情况

奉贤区奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目，实施单位为奉贤区土地储备中心。该项目位于奉贤新城规划区域范围内，东至肖南路，南至吴塘路，西至规划支路、公共绿地，占地面积合计约 49,563 平方米（74.34 亩），土地规划用途为住宅用地。项目建设内容主要是对区域内集体土地征收所涉前期征地补偿、动迁安置，以及支付相关征地税费等。本项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 3,903 万元，资金来源为：1. 通过土地储备专项债券的形式募集 3,900 万元，债券期限为 3 年。2. 财政预算安排自有资金 3 万元。

奉贤区奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目立项及建设相关批复文件有：

1) 《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（沪奉发改[2017]252 号）

2) 《关于下达奉贤区 2017 年土地储备计划的批复》（沪规土资地[2017]199 号）

奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 6-1 奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
奉贤新城 18 单元 06-B-03 地 块土地储 备项目	东至肖南 路，南至吴 塘路，西至 规划支路、 公共绿地	住宅用地	2019 年计划 投资 3,903 万 元	上海市奉贤区土 地储备中心

## (2) 经济社会效益分析

本项目系土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划以及奉贤新城的功能规划和城市定位，将进一步完善奉贤新城城市功能。项目建设完成后，将大幅度的提高该地块的潜在土地经济效益，能够优化城市环境，提高城市品质，提升区域人居环境水平和居民生活质量，引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源，带动周边区域工商业发展，具有可观的经济社会效益。

## 3、资金平衡方案

本项目占地面积合计约 49,563 平方米（74.34 亩），项目总投资合计 3,903 万元，其中，财政预算安排自有资金 3 万元，本次通过土地储备专项债券融资 3,900 万元，债券期限 3 年。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 49,563 平方米（74.34 亩）。参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，根据土地用途性质的不同，经测算，预计实现土地出让收入金合计 187,347.30 万元，楼面单价 21,000 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 151,282.94 万元

(总收入扣除 19.25% 市级基金计提)。土地出让前，项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面，该项目本次通过土地储备专项债券融资 3,900 万元，假设三年期债券利率水平为 3.50%，至债券到期共需支付本息合计为 4,309.50 万元，即本项目总融资成本为 4,309.50 万元。

综上，本项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为 35.10 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 6-2 奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目  
预计出让情况

项目	土地性质	出让面积 (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)	区级出让金 收入(万元) *
奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地 储备项目	居住	49,563.00	1.80	89,213.00	21,000.00	187,347.30	151,282.94

\*区级出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 6-3 奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目

融资成本情况

(单位: 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
奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目	3,903.00	3.00	-	-	3,900.00	4,309.5	4,309.5

表 6-4 奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目

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
奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目	第一年	3,900.00		3,900.00	3.50%	136.50	136.50
	第二年	3,900.00		3,900.00	3.50%	136.50	136.50
	第三年	3,900.00	3,900.00		3.50%	136.50	4,036.50
	合计		3,900.00			409.50	4,309.50

表 6-5 奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目资金平衡情况

(单位: 万元)

项目	项目占地面积(平方米)	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入(区级部分)	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
奉贤新城 18 单元 06-B-03 地块土地储备项目	49,563.00	居住	3,903.00	151,282.94	3,900.00	4,309.50	4,309.50	35.10

## 7、奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目

### (1) 项目基本情况

奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目，实施单位为奉贤区土地储备中心。该项目下分三个地块：

1. 市工业综合开发区 01-06-B 号地块，东至洪泽公司、南至空地、西至环城西路、北至马勒技术投资（中国）有限公司南侧，占地面积约 53,850 平方米，计划投资 7,354 万元。

2. 市工业综合开发区 01-06-A 号地块，东至洪泽公司、南至李家港、西至环城西路、北至空地，占地约面积 25,080 平方米，计划投资 1,290 万元。

3. 奉贤新城 19 单元 12-02 部分地块、12-16、17 地块，东至陈桥路、南至奉浦大道、西至南横泾、北至航谊路，占地面积约 87,138 平方米，计划投资 29,945 万元。

项目占地面积合计约 166,068 平方米（249.1 亩），土地规划用途为工业用地、生产防护绿地。项目建设内容主要是对区域内集体土地进行前期征收补偿，以及支付相关征地税费等。本项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 38,589 万元，资金来源为：1. 通过土地储备专项债券的形式募集 11,400 万元，债券期限为 3 年。2. 财政预算安排自有资金 27,189 万元。

奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目立项及建设相关批复文件有：

1) 《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区奉贤新城 19 单

元 01-06 部分地块储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》  
(沪奉发改批[2019]33 号)

2)《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区奉贤新城 FXC0-0019 单元 01-06 部分地块土地储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(沪奉发改[2018]135 号)

3)《奉贤区土地管理工作领导小组 2018 年第六次会议纪要》

4)《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区奉贤新城 19 单元 12-02 部分地块、12-16、17 地块国有土地储备项目投资估算的批复》(沪奉发改批[2019]80 号)

奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所律师合法性审核。

表 7-1 奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
市工业综合开发区 01-06-B 号地块土地储备项目	东至洪泽公司、南至空地、西至环城西路、北至马勒公司	工业	2019 年计划投 7,354 万元	上海市奉贤区土地储备中心
市工业综合开发区 01-06-A 号地块土地储备项目	东至洪泽公司、南至李家港、西至环城西路、北至空地	工业	2019 年计划投资 1,290 万元	上海市奉贤区土地储备中心
奉贤新城 19 单元 12-02 部分地块、12-16、17 地块土地储备项目	东至陈桥路、南至奉浦大道、西至南横泾、北至航谊路	工业	2019 年计划投资 29,945 万元	上海市奉贤区土地储备中心

## （2）经济社会效益分析

本项目系土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和产业项目建设运行中产生。本项目的实施将满足本区域产业发展的土地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划，贯彻“1+1+X”的区域经济产业导向和布局。项目建设完成后，将引入符合奉贤区发展导向的产业项目，能够进一步推动区域产业结构调整、能级提升，能够完善地区的工业基础设施条件，带动区域经济发展，对奉贤区打造“中小企业科创活力区”、“先进制造业承载区”有着重要意义，具有可观的经济社会效益。

## （3）资金平衡方案

本项目占地面积合计约 166,068 平方米（249.1 亩），项目总投资合计 38,589 万元，其中，预算安排自有资金 27,189 万元，本次通过土地储备专项债券融资 11,400 万元，债券期限 3 年。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 153,725.5 平方米（230.59 亩）。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，根据土地用途性质的不同，经测算，预计实现土地出让金收入合计 31,113.29 万元，其中：市工业综合开发区 01-06-B 号地块区级土地出让金收入 10,892.32 万元，单价 2,100 元/平方米。市工业综合开发区 01-06-A 号地块区级土地出让金收入 3,741.01 万元，单价 1,600 元/平方米。奉贤新城 19 单元 12-02 部分地块、12-16、17 地块土地出让金额收入 16,479.96 万元，单价 2,100 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照工业用地市与区土地出让收入分享

比例,区级收入将为 29,557.63 万元(区级收入为总出让收入的 95%)。土地出让前,项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面,该项目本次通过土地储备专项债券融资 11,400 万元,假设三年期债券利率水平为 3.50%,至债券到期共需支付本息合计为 12,597 万元,即本项目总融资成本为 12,597 万元。

综上,奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目预计土地出让收入(区级部分)对融资成本覆盖倍数为 2.35 倍,项目收益可以覆盖融资成本。同时,奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过,不能偿还的风险低。

表 7-2 奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目预计地块出让情况

项目地块	土地性质	出让面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	单价(元/ 平方米)	出让金收入 (万元)	区级出让 金收入(万 元)*
市工业综合开发区 01-06-B 号地块土地储备项目	工业	51,868.20	1.70	88,176.00	2,100.00	10,892.32	10,347.71
市工业综合开发区 01-06-A 号地块土地储备项目	工业	23,381.30	1.50	35,072.00	1,600.00	3,741.01	3,553.96
奉贤新城 19 单元 12-02 部分地块、12-16、17 地块土地储备项目	工业	78,476.00	1.50	117,714.00	2,100.00	16,479.96	15,655.96
项目合计		153,725.5		240,962		31,113.29	29,557.63

\*区级出让金收入按土地出让金收入的 95%计算。

表 7-3 奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目融资成本情况

(单位：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
2019 年产业项目地块土地储备项目	38,589.00	27,189.00	-	-	11,400.00	12,597.00	12,597.00

表 7-4 奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备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
2019 年产业项目地块土地储备项目	第一年	11,400.00		11,400.00	3.5%	399.00	399.00
	第二年	11,400.00		11,400.00	3.5%	399.00	399.00
	第三年	11,400.00	11,400.00		3.5%	399.00	11,799.00
	合计		11,400.00			1,197.00	12,597.00

表 7-5 奉贤区 2019 年产业项目地块土地储备项目资金平衡情况

(单位：万元)

项目	占地面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入(区得部分)	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
2019 年产业项目地块土地储备项目	166,068.00	工业	38,589.00	29,557.63	11,400.00	12,597.00	12,597.00	2.35

## 8、西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目

### (1) 项目基本情况

奉贤区西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地地块土地储备项目，实施单位为上海市奉贤区土地储备中心。该项目下分二个地块：

1. 奉贤区西渡街道中心港北侧、扶兰路东侧（C-05-01）号地块，东至农田、南至中心港、西至扶兰路、北至农宅，占地面积约 37934 平方米，计划投资 9,990 万元，规划用途为住宅用地、公共绿地。

2. 奉贤区西渡街道 A-04-03 号地块，东至兴中路，南至沿浦支路，北至沿浦西路。占地土地面积约 40,298 平方米，计划投资 24,627 万元，规划用途为住宅用地（动迁安置基地）。

项目占地面积合计 78,232 平方米（117.35 亩），土地规划用途包括住宅用地、公共绿地。项目建设内容主要是对区域内集体土地进行前期征收补偿、国有土地使用权收购，以及支付相关征地税费等。本项目预计于 2022 年完成土地出让。项目计划总投资金额 34,617 万元，资金来源为：1. 通过土地储备专项债券的形式募集 18,000 万元，债券期限为 3 年。2. 财政预算安排自有资金 16,617 万元。

奉贤区西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地土地储备项目立项及建设相关批复文件有：

(1) 《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区西渡街道 FXS1-0101 单元 C-05-01 地块、C-05-06 部分地块储备项目可行性研究报告（代项目建议书）的批复》（沪奉发改批[2019]97 号）

(2) 《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区西渡街道 A-04-03 地块储备项目可行性研究报告(代项目建议书)的批复》(沪奉发改[2018]459 号)

(3) 上海市奉贤区住房保障和房屋管理局关于印发《奉贤区动迁安置房建设、动迁安置(2019-2021)三年行动计划》的通知(沪奉房管[2019]30 号)

西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地土地储备项目已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 8-1 西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
奉贤区西渡街道中心港北侧、扶兰路东侧(C-05-01)地块土地储备项目	东至农田、南至中心港、西至扶兰路、北至农宅	住宅(动迁安置)	2019 年计划投资 9,990 万元	上海市奉贤区土地储备中心
奉贤区西渡街道 A-04-03 号地块土地储备项目	东至兴中路,南至沿浦支路,北至沿浦西路	住宅(动迁安置)	2019 年计划投资 24,627 万元	上海市奉贤区土地储备中心

## (2) 经济社会效益分析

本项目系土地储备项目,其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求,落实奉贤区土地利用总体规划以及西渡街道的功能规划和定位,将进一步完善西渡街道区域城市功能。项目建设完成后,区域内将进

行动迁安置项目建设，能够优化城市环境，提高城市品质，提升区域人居环境水平和居民生活质量，引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源，带动周边区域工商业发展，同时对促进区域社会和谐稳定有着积极影响。具有可观的经济社会效益。

### （3）资金平衡方案

本项目占地面积合计约 78,232 平方米（117.35 亩），项目总投资合计 34,617 万元，其中，预算安排自有资金 16,617 万元，本次通过土地储备专项债券融资 18,000 万元，债券期限 3 年。地块预计将于 2022 年进行出让，出让面积 77,231 平方米（115.85 亩）。结合目前土地市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，经测算，预计实现土地出让金收入 38,924.28 万元，楼面单价 3,600 元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为 31,431.36 万元（总收入扣除 19.25% 市级基金计提）。土地出让前，项目融资还本付息资金将列入奉贤区政府性基金预算支出进行安排。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 18,000 万元，假设三年期债券利率水平为 3.50%，至债券到期共需支付本息合计为 19,890 万元，即本项目总融资成本为 19,890 万元。

综上，本项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为 1.58 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所

有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 8-2 西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目

预计地块出让情况

项目	土地性质	出让面积 (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	区级出让金收入(万元)*
奉贤区西渡街道中心港北侧、扶兰路东侧(C-05-01)地块土地储备项目	住宅(动迁安置)	36,933.00	1.40	51,706.00	3,643.32	18,614.16	15,030.93
奉贤区西渡街道 A-04-03 号地块土地储备项目	住宅(动迁安置)	40,298.00	1.4	56,417.00	3,643.32	20,310.12	16,400.42
合计						38,924.28	31,431.36

\*出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 8-3 西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目

融资成本情况

(单位：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
2019 年上海市奉贤区西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地地块土地储备项目	34,617.00	16,617.00	-	-	18,000.00	19,890.00	19,890.00

表 8-4 西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目

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
2019 年上海市奉贤区西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地地块土地储备项目	第一年	18,000.00		18,000.00	3.5%	630.00	630.00
	第二年	18,000.00		18,000.00	3.5%	630.00	630.00
	第三年	18,000.00	18,000.00		3.5%	630.00	18,630.00
	合计		18,000.00			1,890.00	19,890.00

表 8-5 西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地项目

资金平衡情况

(单位：万元)

项目	占地面积	土地 规划 性质	项目总投 资	预计地块出 让收入(区 得部分)	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
2019 年上海市奉贤区西渡街道 A-04-03、C-05-01 动迁基地地块土地储备项目	78,232.00	居住 (动 迁安 置)	34,617.00	31,431.36	18,000.00	19,890.00	19,890.00	1.58

## 9、南桥源城市更新项目

### (1) 项目基本情况

奉贤区南桥源城市更新项目（南桥镇 950 号地块国有闲置土地收购储备项目），实施单位为上海市奉贤区土地储备中心。该项目位于上海市奉贤区南桥镇，东至人民中路以西、南至解放中路、西至科技路、北至西园弄，占地面积约 4,592 平方米（6.89 亩），土地规划用途为住宅、商业服务业、商务办公。项目建设内容主要是对区域内国有土地使用权进行回收。本项目预计于 2024 年完成土地出让。项目计划总投资金额 23,000 万元，资金来源为：1. 通过土地储备专项债券的形式募集 3,000 万元，债券期限为 5 年。2. 财政预算安排自有资金 20,000 万元。

南桥源城市更新项目（南桥镇 950 号地块国有闲置土地收购储备项目）立项及建设相关批复文件有：

(1)《上海市奉贤区发展和改革委员会关于奉贤区南桥镇 950 号地块国有闲置土地收购储备的批复》（沪奉发改[2018]264 号）

(2)《关于下达奉贤区 2018 年度土地储备计划的批复》沪规资地[2018]186 号

南桥源城市更新项目（南桥镇 950 号地块国有闲置土地收购储备项目）已通过上海市昆仑律师事务所合法性审核。

表 9-1 南桥源城市更新项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
奉贤区南桥源城市更新项目（南桥镇950号地块国有闲置土地收购储备项目）	东至人民中路以西、南至解放中路、西至科技路、北至西园弄	住宅、商业服务业、商务办公	2019年投入23,000万元	上海市奉贤区土地储备中心

### （2）经济社会效益分析

本项目系土地储备项目，其效益将逐步在后续土地出让和房地产开发中产生。本项目的实施将满足本区域经济社会发展的土地资源需求，落实奉贤区土地利用总体规划，进一步推动城乡统筹发展，更新完善南桥镇城市功能。项目建设完成后，将大幅度的提高该地块的潜在土地经济效益，能够完善地区的基础设施、商业设施、商务设施条件，改善城镇风貌，提升区域人居环境水平和居民生活质量，引入丰富的经济、娱乐、人文等生活资源，带动周边区域工商业发展，具有可观的经济社会效益。

### （3）资金平衡方案

本项目占地面积合计约 4,592 平方米（7.43 亩），项目总投资合计 23,000 万元，其中，财政预算安排自有资金 20,000 万元，本次通过土地储备专项债券融资 3,000 万元，债券期限 5 年。地块预计将于 2024 年进行出让，出让面积 4,592 平方米（7.43 亩）。结合目前土地

市场情况，参考近几年上海市奉贤区类似地块最近出让的项目地价，根据土地用途性质的不同，经测算，预计实现土地出让金收入合计17,962.70万元，其中：商业用地土地出让金收入2,252.40万元，楼面单价4,000元/平方米。居住用地土地出让金收入为14,640.60万元，楼面单价26,000元/平方米。商务办公用地的土地出让金收入1,069.70万元，楼面单价3,800.00元/平方米。本地块由奉贤区独立开发，按照经营性用地市与区土地出让收入分享比例，区级收入将为14,504.87万元（总收入扣除19.25%市级基金计提）。

融资成本测算方面，该项目本次通过土地储备专项债券融资3,000万元，假设五年期债券利率水平为3.70%，至债券到期共需支付本息合计为3,555万元，即本项目总融资成本为3,555万元。

综上，南桥源城市更新项目预计土地出让收入（区级部分）对融资成本覆盖倍数为4.08倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，南桥源城市更新项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

表 9-2 南桥源城市更新项目预计地块出让情况

项目	土地性质	出让面积 (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	区级出让 金收入(万 元)*
奉贤区南桥源城市更新项目(南桥镇 950 号地块国有闲置土地收购储备项目)	商业	4,140.10	3.4	5,631.00	4,000.00	2,252.40	1,818.81
	住宅			5,631.00	26,000.00	14,640.60	11,822.28
	商务办公			2,815.00	3,800.00	1,069.70	863.78
合计		4,140.10		14,077.00		17,962.70	14,504.87

\*出让金收入已扣除市级计提基金 19.25%

表 9-3 南桥源城市更新项目融资成本情况

(单位: 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
奉贤区南桥源城市更新项目(南桥镇 950 号地块国有闲置土地收购储备项目)	23,000.00	20,000.00	-	-	3,000.00	3,555.00	3,555.00

表 9-4 南桥源城市更新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
奉贤区南 桥源城市 更新项目 (南桥镇 950 号地块 国有闲置 土地收购 储备项目)	第一 年	3,000.00		3,000.00	3.70%	111.00	111.00
	第二 年	3,000.00		3,000.00	3.70%	111.00	111.00
	第三 年	3,000.00		3,000.00	3.70%	111.00	111.00
	第四 年	3,000.00		3,000.00	3.70%	111.00	111.00
	第五 年	3,000.00	3,000.00		3.70%	111.00	3,111.00
	合计			3,000.00			555.00

表 9-5 南桥源城市更新项目资金平衡情况

(单位：万元)

项目	占地面积	土地规 划性质	项目总投 资	预计地块出 让收入(区 得部分)	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
奉贤区南桥 源城市更新 项目(南桥 镇 950 号地 块国有闲置 土地收购储 备项目)	4,592.00	住宅、 商业服 务业、 商务办 公	23,000.00	14,504.87	3,000.00	3,555.00	3,555.00	4.08

### 三、潜在风险评估

#### 1、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、还付本息，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。