

# 2019年上海市杨浦区土地储备 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

上海市土地储备中心

2019年5月

# 2019年上海市本级和杨浦区 土地储备项目实施方案

## 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

### （一）定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目

#### 1、项目情况

本次募集资金计划用于杨浦区定海街道 126 街坊部分旧城区改建地块土地储备项目，是上海市本级和杨浦区的市、区联合收

储项目。债券发行规模为 9.7 亿元，其中上海市本级 6 亿元，杨浦区 3.7 亿元，期限为 5 年。

定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目由上海市土地储备中心、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合规、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。

该项目东至隆昌路，南至杨树浦路，西至纺织物资供应公司第三仓库，北至海州路。项目计划收储土地面积 26,010 平方米，项目实施将有效改善 921 户居民的生活环境和居住条件，提升区域良好形象。

项目经上海市发展和改革委员会《关于杨浦区定海街道 126 街坊部分旧区改造（棚户区改造）地块土地储备项目投资估算的批复》（沪发改城【2015】105 号）批复核定，总投资估算为 34.94 亿元。项目于 2019 年 3 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 2024 年底前完成土地储备和出让。

上述土地储备项目已通过上海致格律师事务所合法性审核。

### 上海市本级和杨浦区土地储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目	东至隆昌路，南至杨树浦路，西至纺织物资供应公司第三仓库，北至海州路	三类住宅组团用地，公共绿地，规划道路	2018 年已投资 41,928 万元；2019 年计划投资 307,472 万元	上海市土地储备中心 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

项目实施能够加快本区老旧城区改造步伐，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

项目计划收储土地面积为 26,010 平方米，项目总投资合计 349,400 万元（市本级承担 60%、杨浦区承担 40%）。项目以前年度（2017 年）已通过专项债券融资 29,265 万元、2018 年财政预算安排自有资金 12,663 万元；2019 年通过土地储备专项债券融资 97,000 万元（其中：市本级发行 60,000 万元，杨浦区发行 37,000 万元），财政预算安排自有资金 210,472 万元（其中：市本级安排 149,640 万元，杨浦区安排 60,832 万元）。

地块预计将于 2024 年进行出让，根据土地用途性质，参考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 10.5 万元/平方米，总收入为 348,566.4 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，市本级可分得 60%的土地出让收入 209,139.84 万元，区级可分得 40%的土地出让收入 139,426.56 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市本级和杨浦区土地出让收入等自筹资金安排。

融资成本测算：项目杨浦区以前年度已通过专项债券融资 29,265 万元，利率为 3.83%，期限 10 年，经计算，对应的债券利息为 11,208.5 万元，到期债券本息合计为 40,473.5 万元；本次通过土地储备专项债券融资 97,000 万元，参照当前市场利率，假设利率水平为 3.7%，预计到期利息为 17,945 万元（其中：市本级为 11,100 万元，杨浦区为 6,845 万元），债券到期本息合计为 114,945 万元（其中：市本级为 71,100 万元，杨浦区为 43,845 万元）。项目总融资成本为 155,418.5 万元（其中：市本级为 71,100 万元，杨浦区为 84,318.5 万元）。

综上，该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数，上海市本级为 2.94 倍，杨浦区为 1.65 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文汇会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

### 上海市本级和杨浦区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 (万元/ 平方米)	出让金收入 (万元)
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目	住宅 (J7-3)	13,832	2.40	33,196.80	10.50	348,566.40
	市本级收入 (60%)					209,139.84
	区级收入 (40%)					139,426.56

### 上海市本级和杨浦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	预计总融资 成本
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目 (市本级)	209,640	149,640	0	0	60,000	71,100	71,100.0
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目 (杨浦区)	139,760	73,495	29,265	40,473.5	37,000	43,845	84,318.5
合计	349,400	223,135	29,265	40,473.5	97,000	114,945	155,418.5

### 上海市本级和杨浦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	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目 (市本级)	第一年	60,000		60,000	3.7%	2,220	2,220
	第二年	60,000		60,000	3.7%	2,220	2,220
	第三年	60,000		60,000	3.7%	2,220	2,220
	第四年	60,000		60,000	3.7%	2,220	2,220
	第五年	60,000	60,000		3.7%	2,220	62,220
	合计			60,000			11,100
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目 (杨浦区)	第一年	37,000		37,000	3.7%	1,369	1,369
	第二年	37,000		37,000	3.7%	1,369	1,369
	第三年	37,000		37,000	3.7%	1,369	1,369
	第四年	37,000		37,000	3.7%	1,369	1,369
	第五年	37,000	37,000		3.7%	1,369	38,369
	合计			37,000			6,845

## 上海市本级和杨浦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
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目（市本级）	26,010 平方米	公共绿地、三类住宅组团用地、	209,640	209,139.84	60,000	71,100	71,100.0	2.94
定海 126 街坊部分旧区改建地块土地储备项目（杨浦区）		规划道路部分地块	139,760	139,426.56	37,000	43,845	84,318.5	1.65
合计			349,400	348,566.40	97,000	114,945	155,418.5	2.24

### （二）大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目

#### 1、项目情况

本次募集资金计划用于杨浦区大桥街道 88 街坊部分旧城区改建地块土地储备项目，是上海市本级和杨浦区的市、区联合收储项目。债券发行规模为 32.7 亿元，其中上海市本级 16 亿元，杨浦区 16.7 亿元，期限为 5 年。

大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目由上海市土地储备中心、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合规、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。

该项目东至松潘路，南至杨树浦路，西至眉州路，北至杭州路。项目计划收储土地面积 62,790 平方米，项目实施将有效改善 3,039 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。

项目经市旧区改造领导小组等专题会议研究，并专报市政府同意，明确严格按照风貌保护和房屋征收补偿等有关要求，支持杨浦区 88 街坊旧改项目推进，并列入市区联合储备范围。该项目总投资估算为 134.66 亿元。项目预计于 2019 年 7 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 2024 年底前完成土地储备和出让。

上述土地储备项目已通过上海致格律师事务所合法性审核。

### 上海市本级和杨浦区土地储备募投项目概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目	东至松潘路，南至杨树浦路，西至眉州路，北至杭州路	三类住宅组团用地，商业服务、办公用地，公共绿地，综合交通枢纽，规划道路	2019 年计划投资 1,231,695 万元； 2020 年计划投资 114,872 万元	上海市土地储备中心 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

项目计划收储土地面积 62,790 平方米，项目总投资合计 1,346,567 万元（市本级承担 60%、杨浦区承担 40%）。项目 2019 年通过土地储备专项债券融资 327,000 万元（其中：市本级发行 160,000 万元，杨浦区发行 167,000 万元），财政预算安排自有资金 904,695 万元（其中：市本级安排 560,000 万元，杨浦区安排 344,695 万元）；2020 年计划通过财政预算安排自有资金 114,872 万元（其中：市本级安排 87,940 万元，杨浦区安排 26,932 万元）。

地块预计将于 2024 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住宅用地 10.5 万元/平方米，商办用地 7 万元/平方米，总收入为 802,750.2 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，市本级可分得 60%的土地出让收入 481,650.12 万元，区级可分得 40%的土地出让收入 321,100.08 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市本级和杨浦区土地出让收入等自筹资金安排。

融资成本测算：项目本次通过土地储备专项债券融资 327,000

万元，参照当前市场利率，假设利率水平为 3.7%，预计到期利息为 60,495 万元（其中：市本级为 29,600 万元，杨浦区为 30,895 万元），债券到期本息合计，即项目总融资成本为 387,495 万元（其中：市本级为 189,600 万元，杨浦区为 197,895 万元）。

综上，该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数，上海市本级为 2.54 倍，杨浦区为 1.62 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财瑞会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

#### 上海市本级和杨浦区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(万 元/平方米)	出让金收入 (万元)
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目	住宅 (02H1-01)	14,382	2.20	31,640.40	10.50	332,224.20
	商办 (02H1-06)	6,154	3.00	18,462.00	7.00	129,234.00
	商办 (02H2-03)	12,189	4.00	48,756.00	7.00	341,292.00
	合计	32,725		98,858.40		802,750.20
	市本级收入 (60%)					481,650.12
	区级收入 (40%)					321,100.08

#### 上海市本级和杨浦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	本次 债券融资	预计本次 融资本息	预计总融 资成本
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目 (市本级)	807,940	647,940	160,000	189,600	189,600
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目 (杨浦区)	538,627	371,627	167,000	197,895	197,895
合计	1,346,567	1,019,567	327,000	387,495	387,495

### 上海市本级和杨浦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	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目（市本级）	第一年	160,000		160,000	3.7%	5,920	5,920
	第二年	160,000		160,000	3.7%	5,920	5,920
	第三年	160,000		160,000	3.7%	5,920	5,920
	第四年	160,000		160,000	3.7%	5,920	5,920
	第五年	160,000	160,000		3.7%	5,920	165,920
	合计			160,000			29,600
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目（杨浦区）	第一年	167,000		167,000	3.7%	6,179	6,179
	第二年	167,000		167,000	3.7%	6,179	6,179
	第三年	167,000		167,000	3.7%	6,179	6,179
	第四年	167,000		167,000	3.7%	6,179	6,179
	第五年	167,000	167,000		3.7%	6,179	173,179
	合计			167,000			30,895

### 上海市本级和杨浦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
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目（市本级）	62,790 平方米	三类住宅组团用地，商业服务、办公用地，公共绿地，综合交通枢纽，规划道路	807,940	481,650.12	160,000	189,600	189,600	2.54
大桥 88 街坊部分旧区改建地块土地储备项目（杨浦区）		538,627	321,100.08	167,000	197,895	197,895	1.62	
合计			1,346,567	802,750.20	327,000	387,495	387,495	2.07

### （三）大桥 90 街坊部分旧区改建地块土地储备项目

## 1、项目情况

本次募集资金计划用于杨浦区大桥街道 90 街坊部分旧城区改建地块土地储备项目，是上海市本级和杨浦区的市、区联合收储项目。债券发行规模为 128.9 亿元，其中上海市本级 80 亿元，杨浦区 48.9 亿元，期限为 5 年。

大桥 90 街坊部分旧区改建地块土地储备项目由上海市土地储备中心、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合规、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。

该项目东至临青路，南至周家牌路，西至松潘路，北至杭州路。项目计划收储土地面积 68,636 平方米，项目实施将有效改善 3,488 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。

项目经市旧区改造领导小组等专题会议研究，并专报市政府同意，明确严格按照风貌保护和房屋征收补偿等有关要求，支持杨浦区 90 街坊旧改项目推进，并列入市区联合储备范围。总投资

估算为 170.57 亿元。项目预计于 2019 年 6 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 2024 年底前完成土地储备和出让。

上述土地储备项目已通过上海致格律师事务所合法性审核。

### 上海市本级和杨浦区土地储备募投项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
大桥 90 街坊部分旧区改建地块土地储备项目	东至临青路,南至周家牌路,西至松潘路,北至杭州路	商业服务、办公用地,公共绿地,规划道路	2019 年计划投入 1,518,155 万元; 2020 年计划投入 187,517 万元	上海市土地储备中心 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

项目计划收储土地面积 68,636 平方米,项目总投资合计 1,705,672 万元(市本级承担 60%、杨浦区承担 40%)。项目 2019 年通过土地储备专项债券融资 1,289,000 万元(其中:市本级发行 800,000 万元,杨浦区发行 489,000 万元),财政预算安排自有资金 229,155 万元(其中:市本级安排 70,000 万元,杨浦区安

排 159,155 万元)；2020 年计划通过财政预算安排自有资金 187,517 万元(其中:市本级安排 153,403 万元,杨浦区安排 34,114 万元)。

地块预计将于 2024 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 7 万元/平方米,总收入为 2,370,651.50 万元,按市与区土地出让收入分享比例计算,市级可分得 60%的土地出让收入 1,422,390.90 万元,区级可分得 40%的土地出让收入 948,260.60 万元。土地出让前,项目融资还本付息资金通过市本级和杨浦区土地出让收入等自筹资金安排。

融资成本测算:项目本次通过土地储备专项债券融资 1,289,000 万元,参照当前市场利率,假设利率水平为 3.7%,预计到期利息为 238,465 万元(其中:市本级为 148,000 万元,杨浦区为 90,465 万元),债券到期本息合计,即项目总融资成本为 1,527,465 万元(其中:市本级为 948,000 万元,杨浦区为 579,465 万元)。

综上,该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数,上海市本级为 1.5 倍,杨浦区为 1.64 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事诚会计师事务所有限公司审核通过,不能偿还的风险低。

### 上海市本级和杨浦区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(万 元/平方米)	出让金收入(万 元)
大桥90街坊 部分旧区改 建地块土地 储备项目	商办 (I6-3、I7-3)	8,009	2.50	20,022.50	7.00	140,157.50
	商办 (I8-1、I10-1)	25,693	4.00	102,772.00	7.00	719,404.00
	商办公 (I9-1)	21,587	10.00	215,870.00	7.00	1,511,090.00
	合计	55,289		338,664.50		2,370,651.50
	市本级收入 (60%)					1,422,390.90
	区级收入 (40%)					948,260.60

### 上海市本级和杨浦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	本次债券融 资	预计本次融资 本息	预计总融资 成本
大桥90街坊部分旧 区改建地块土地储备 项目 (市本级)	1,023,403	223,403	800,000	948,000	948,000
大桥90街坊部分旧 区改建地块土地储备 项目 (杨浦区)	682,269	193,269	489,000	579,465	579,465
合计	1,705,672	416,672	1,289,000	1,527,465	1,527,465

### 上海市本级和杨浦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 余额	预计 利率	应付利息	还本付息 合计
大桥90街坊部分 旧区改建地块土 地储备项目 (市 本级)	第一年	800,000		800,000	3.7%	29,600	29,600
	第二年	800,000		800,000	3.7%	29,600	29,600
	第三年	800,000		800,000	3.7%	29,600	29,600
	第四年	800,000		800,000	3.7%	29,600	29,600
	第五年	800,000	800,000		3.7%	29,600	829,600
	合计			800,000			148,000
大桥90街坊部分 旧区改建地块土 地储备项目 (杨 浦区)	第一年	489,000		489,000	3.7%	18,093	18,093
	第二年	489,000		489,000	3.7%	18,093	18,093
	第三年	489,000		489,000	3.7%	18,093	18,093
	第四年	489,000		489,000	3.7%	18,093	18,093
	第五年	489,000	489,000		3.7%	18,093	507,093
	合计			489,000			90,465



### 上海市本级和杨浦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
大桥90街坊部分旧区改建地块土地储备项目（市本级）	68,636 平方米	商业服务、办公用地，公共绿地，规划道路部分地块	1,023,403	1,422,390.9	800,000	948,000	948,000	1.50
大桥90街坊部分旧区改建地块土地储备项目（杨浦区）			682,269	948,260.6	489,000	579,465	579,465	1.64
合计			1,705,672	2,370,651.5	1,289,000	1,527,465	1,527,465	1.55

### 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。