
2019年上海市嘉定区土地储备专项债券

项目实施方案



一、嘉定区政府性基金预算收支情况

嘉定区，隶属上海市，位于上海西北部，中心位置在东经 121° 26'，北纬 31° 39'。东与宝山、普陀两区接壤；西与江苏省昆山市毗邻；南襟吴淞江，与闵行、长宁、青浦三区向望；北依浏河，与江苏省太仓市为邻。总面积 463.55 平方千米，行政区域界线总长 167.8461 千米。现有 7 个镇，3 个街道，1 个市级工业区和 1 个新区。20 世纪 50 年代起，嘉定区被命名为“上海科学卫星城”，激光等离子研究所、硅酸盐研究所、技术物理研究所等众多科研院所位于本区。2001 年，上海国际汽车城建设全面启动，规划占地面积 100 平方千米，包括汽车贸易区、汽车研发区、汽车制造区、F1 赛车区、汽车教育区等功能区域，到 2010 年基本实现以汽车研发为重点的产业综合功能开发，成为全国汽车产业的制高点。嘉定区作为上海制造业发展的集聚区和科创中心的重要承载区，2018 年财政总收入 1,015.5 亿元，首次突破千亿大关。

2017 年嘉定区政府性基金收入 633,485 万元，其中国有土地使用权出让收入 562,234 万元；政府性基金支出 947,168 万元，其中国有土地使用权出让支出 855,202 万元。

2018 年嘉定区政府性基金收入 612,206 万元，其中国有土地使用权出让收入 555,575 万元；本区政府性基金支出 523,833 万元，其中国有土地使用权出让支出 460,868 万元。

2019 年嘉定区政府性基金收入 502,901 万元，其中国有土地使

用权出让收入 450,000 万元；本区政府性基金支出 523,989 万元，其中国有土地使用权出让支出 473,964 万元。

嘉定区政府性基金预算收支情况（单位：万元）

	2017 年 (决算数)	2018 年 (预算执行数)	2019 年 (预算数)
政府性基金收入	633,485	612,206	502,901
国有土地使用权出让收入金额	562,234	555,575	450,000
政府性基金支出	947,168	523,833	523,989
国有土地使用权出让支出金额	855,202	460,868	473,964

二、项目情况与资金平衡方案

本次嘉定区募集资金计划用于同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目、轨交二期(墨玉南路以西、顾浦河以北地块)土地前期开发项目等 15 个项目，资金规模为 454,000 万元，债券期限为 5 年。

(一) 同济三百亩西块土地前期开发项目

1、项目情况：

同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目，此次发债规模为 16,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该地块位于同济科技园嘉定园区西部，东至地块边界、南至地块

边界、西至 22 万伏高压走廊、北至曹安公路，规划收储面积 48876 平方米，用地性质以商业办公住宅混合用地为主。

根据嘉定区发改委《关于曹安公路以南、高压走廊以东地块基础性开发项目的批复》（嘉发改审（2011）288 号）、《关于调整曹安公路以南、高压走廊以东地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2013）103 号）等立项批复文件，项目已于 2013 年启动，预计于 2021 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

同济三百亩西块项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
同济三百亩西块(曹安公路以南、高压走廊以东地块)土地前期开发项目	东至地块边界、南至地块边界、西至 22 万伏高压走廊、北至曹安公路	商住办	2019 年计划支付 16,000 万元； 2020 年计划支付 18,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、社会效益

本项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进嘉定区的经济社会发展。同时，本项目位于同济科技园嘉定园区西部，曹安公路沿线，紧邻同济大学，用地性质以商业办公住宅混合用地为主，充分利用了同济大学知识溢出效应，打造环同济知识经济圈的创业平台，进一步增强了项目的社会效益。

其中的同济科技园嘉定园区，是张江高新区嘉定园的重点园区之一。园区根据同济大学国家大学科技园“一园多基地”的发展战略，依托同济嘉定校区的汽车、软件、机械、电信、交通等优势学科资源以及同济的学生资源，将整合“科技、创新、创业、人才”，打造产、

学、研以及成果转化为一体的特色园区，形成以“新能源汽车&汽车智能化”为专业方向的产业集聚群。未来，园区作为嘉定版“环同济知识经济圈”建设中的龙头，并成为上海“科创中心”的一个亮点。同时随着同济大学东北侧环同济板块的规划落定与推进，将带动提升该区域的活力，形成整个同济大学周边片区的一体化发展。

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 48,876 平方米，其中出让面积 45,120 平方米（住宅:商办 2:3）。项目总投资 34,663.88 万元,其中包括：2019 年财政预算安排资金 663.88 万元，专项债券融资 16,000 万元；2020 年计划专项债券融资 18,000 万元。

(2) 预计收入测算：该地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格 15,000 元/平方米，预计出让收入 62,265.6 万元；预测商办楼面价格 3,500 元/平方米，预计出让收入 21,792.96 万元。预计土地出让收入合计 84,058.56 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 67,877.29 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 16,000 万元，假设债券期限 5 年,利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 18,960 万元。2020 年计划申请专项债券融资 18,000 万，假设债券期限 5 年，预计利率水平为 3.70%，预计到期债券本息合计为 21,330 万元。本项目总融资成本为 40,290 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 1.68，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

同济三百亩西块项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
曹安公路以南、高 压走廊以东地块	18,048	住宅 2.3	15,000	50,279.47
曹安公路以南、高 压走廊以东地块	27,072	商办 2.3	3,500	17,597.82
合计	45,120			67,877.29

同济三百亩西块项目融资成本情况（单位：万元）

计划出让 时间	项目总投资	资金来源			预计本次 融资成本	预计总融资 成本
		自有资金	本次债券融资	以后年度债券融资		
2024 年	34,663.88	663.88	16,000	18,000	18,960	40,290

同济三百亩西块项目融资还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	16,000		16,000	3.70%	592	592
第二年	16,000		16,000	3.70%	592	592
第三年	16,000		16,000	3.70%	592	592
第四年	16,000		16,000	3.70%	592	592
第五年	16,000	16,000		3.70%	592	16,592
合计		16,000			2,960	18,960

同济三百亩西块项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	项目总投资	预计地块 出让收入	本次债券 融资	以后年度 债券融资	预计总融资 成本	土地收入对融资 成本覆盖倍数
商住办	48,876	34,663.88	67,877.29	16,000	18,000	40,290	1.68

(二) 轨交二期土地前期开发项目

1、项目情况：

轨交二期（墨玉南路以西、顾浦河以北地块）土地前期开发项目，

此次发债规模为 74,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该地块位于汽车城核心区西北部与江苏省接壤的重要门户地段，东至墨玉南路、南至顾浦河、西至安亭泾、北至地块边界，规划收储面积 130,000 平方米，用地性质以商业办公住宅混合用地为主。区域内有已开发的且经营情况很好的商住办混合开发项目及轨道交通线。

根据嘉定区发改委《关于墨玉南路以西、顾浦河以北地块实施土地基础性开发立项的批复》（嘉发改审（2010）243 号）、《关于调整墨玉南路以西、顾浦河以北地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）158 号）等立项批复文件，项目已于 2018 年启动，预计于 2024 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

轨交二期项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
轨交二期（墨玉南路以西、顾浦河以北地块）土地前期开发项目	东至墨玉南路、南至顾浦河、西至安亭泾、北至地块边界	商住办	2019 年计划支付 74,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、社会经济效益

本项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进

嘉定区的经济社会发展。同时，轨交二期项目位于汽车城核心区西北部与江苏省接壤的重要门户地段，周边有城市主干道曹安公路与墨玉南路经过，用地性质以商业住宅办公混合用地为主，区域内有已开发成熟的且经营情况很好的嘉亭荟商业广场开发项目及轨道交通线，周围有其他商业办公场所包括财富广场、三德广场、西上海大厦、驿岛酒店等，该项目必将沿袭已有的良好商业氛围，更好的提升整个汽车城商业配套，更加完善整个区域的功能结构，具有良好的社会效益。

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 130,000 平方米，其中出让面积 103,392 平方米。项目总投资 74,417 万元，其中包括：2019 年财政预算安排资金 417 万元，专项债券融资 74,000 万元。

(2) 预计收入测算：该地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格 15,000 元/平方米，预计出让收入 167,677.8 万元；预测商办楼面价格 3,500 元/平方米，预计出让收入 72,838.67 万元。预计土地出让收入合计 240,513.64 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 194,214.76 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 74,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 87,690 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为

2.21, 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正道会计师事务所(上海)有限公司审核通过, 不能偿还的风险低。

轨交二期项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让收入(万元)
墨玉南路以西、顾浦河以北地块	21,034	住宅 3.5	15,000	89,171.01
	16,594	住宅 2.3	15,000	46,228.81
	18,115	商业 3.5	3,500	17,919.13
	18,631	商业 2.5	3,500	13,163.97
	1,718	商业 1.5	3,500	728.32
	27,301	办公 3.5	3,500	27,005.81
合计	103,393			194,217.05

轨交二期项目融资成本情况(单位: 万元)

计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计融资到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024年	74,417	74,417	417	74,000	87,690

轨交二期项目融资还本付息情况(单位: 万元)

年度	期初本金	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	74,000		74,000	3.70%	2,738	2,738
第二年	74,000		74,000	3.70%	2,738	2,738
第三年	74,000		74,000	3.70%	2,738	2,738
第四年	74,000		74,000	3.70%	2,738	2,738
第五年	74,000	74,000		3.70%	2,738	76,738
合计		74,000			13,690	87,690

轨交二期项目资金平衡情况(单位: 万元)

土地规划性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资成本覆盖倍数
商住办	130,000	74,417	194,217.05	74,000	87,690	2.21

(三) 二手车市场项目土地前期开发项目

1、项目情况:

二手车市场项目（顾浦河以北、木轮街以东地块；墨玉南路以东、顾浦河以北地块）土地前期开发项目，此次发债规模为 15,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该地块位于汽车城核心区西北部，项目分为东块和西块，东块四至范围为东至安车街，南至顾浦河，西至木轮街，北至南安路，规划收储面积 95,000 平方米，用地性质以商业住宅混合用地为主；西块四至范围为东至木轮街，南至顾浦河，西至墨玉南路，北至南安路，规划收储面积 72,000 平方米，用地性质以商业办公混合用地为主。

根据嘉定区发改委《关于对顾浦河以北、木轮街以东地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2013）97 号）、《关于对墨玉南路以东、顾浦河以北地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2013）96 号）、《关于调整顾浦河以北、木轮街以东地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）159 号）、《关于调整墨玉南路以东、顾浦河以北地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）160 号）等立项批复文件，项目已于 2018 年启动，预计于 2021 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

二手车市场项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
二手车市场项目（顾浦河以北、木轮街以东地块）土地前期开发项目	东至安车街，南至顾浦河，西至木轮街，北至南安路	商住	2019年计划支付15,000万	上海市嘉定区土地储备中心
二手车市场项目（墨玉南路以东、顾浦河以北地块）土地前期开发项目	东至木轮街，南至顾浦河，西至墨玉南路，北至南安路	商办	2020年计划支付37,100万	上海市嘉定区土地储备中心

2、社会经济效益

本项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进嘉定区的经济社会发展。同时，本项目位于汽车城核心区西北部，西侧紧邻城市主干道墨玉南路，北侧为南安路，东南两侧水系环绕，东侧为吴练塘，南侧为顾浦河，区域交通便利，生态环境良好，周围有已发展成熟的区域商业中心包括嘉亭荟商业广场、三德广场、西上海大厦、驿岛酒店等。本项目以居住，商业配套等综合开发为主，沿主干道的商业界面以期延续其北部和南部的商业氛围，可以更好得服务周边的居住环境，具有良好的社会效益。

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 167,000 平方米，其中出让地块面积 82,907 平方米。项目总投资 86,209 万元，其中包括：2019 年财政预算安排资金 34,109 万元，专项债券融资 15,000 万元；2020 年计划专项债券融资 37,100 万元。。

（2）预计收入测算：该地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价

格 15,000 元/平方米，预计出让收入 122,575.05 万元；预测商办楼面价格 3,500 元/平方米，预计出让收入 33,811.75 万元。预计土地出让收入合计 156,386.8 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 126,282.34 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 15,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 17,775 万元。2020 年计划申请专项债券融资 37,100 万，假设债券期限 5 年，预计利率水平为 3.70%，预计到期债券本息合计为 43,963.5 万元。本项目总融资成本为 61,738.5 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 2.05，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

二手车市场项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让收入 (万元)
顾浦河以北、木轮街 以东地块	56,180	商业 1.5	3,500	126,282.34
		住宅 2.3	15,000	
墨玉南路以东、顾浦 河以北地块	26727	商办 3.5、1.5	3,500	
合计	82,907			126,282.34

二手车市场项目融资成本情况（单位：万元）

计划出让 时间	项目总投资	资金来源			预计本次 融资成本	预计总融 资成本
		自有资金	本次债券融资	以后年度债券融资		
2024 年	86,209	34,109	15,000	37,100	17,775	61,738.5

二手车市场项目融资还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	15,000		15,000	3.70%	555	555
第二年	15,000		15,000	3.70%	555	555
第三年	15,000		15,000	3.70%	555	555
第四年	15,000		15,000	3.70%	555	555
第五年	15,000	15,000		3.70%	555	15,555
合计		15,000			2,775	17,775

二手车市场项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规划性质	规划收储面积（平方米）	项目总投资	预计地块出让收入	本次债券融资	以后年度债券融资	预计融资成本	土地收入对融资成本覆盖倍数
商住办	167,000	86,209	126,282.34	15,000	37,100	61,738.5	2.05

（四）曹安路商业地块土地前期开发项目

1、项目情况：

曹安路商业地块（曹安公路以南、米泉路以东地块；曹安公路以南、塔山路以东地块）土地前期开发项目，此次发债规模为 19,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该地块位于汽车城核心区北部，项目分为中块和东块，中块四至范围为东至塔山路、南至奥桥路、西至米泉路、北至曹安公路，规划收储面积 39,855 平方米，用地性质以商业用地为主；东块四至范围

为东至小车街、南至奥桥路、西至塔山路、北至曹安公路，规划收储面积 21,347 平方米，用地性质以商业用地为主。此区域汽车城核心区的重要组成部分，是汽车城北部面向曹安公路的主要界面和城市形象。

根据嘉定区发改委《关于曹安公路以南、米泉路以东地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2015）27 号）、《关于曹安公路以南、塔山路以东地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2015）26 号）、《关于调整曹安公路以南、米泉路以东地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）157 号）、《关于调整曹安公路以南、塔山路以东地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）161 号）等立项批复文件，项目已于 2018 年启动，预计于 2024 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

曹安路商业地块项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
曹安路商业地块（曹安公路以南、米泉路以东地块）土地前期开发项目	东至塔山路、南至奥桥路、西至米泉路、北至曹安公路	商业	2019 年计划支付 19,000 万元；	上海市嘉定区土地储备中心
曹安路商业地块（曹安公路以南、塔山路以东地块）土地前期开发项目	东至小车街、南至奥桥路、西至塔山路、北至曹安公路	商业	2020 年计划支付 8,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、社会经济效益

本项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进嘉定区的经济社会发展。同时，本项目作为汽车城核心区北部重要的

商业节点，北侧紧邻曹安公路，区域东侧为地铁 11 号线安亭汽车城站，交通区位优势明显，构成一个内外联系的商业空间，使整个汽车城核心区的商业网络更加联通丰富，商业形态更具整体性和延续性，必将在整个区域范围内发挥重要的中心商业服务功能，不光为汽车城核心区或者整个安亭镇，乃至周边区域创造一个全方位的商业地标，具有良好的社会效益。

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 61,202 平方米，其中出让地块面积 37,251 平方米。项目总投资 27,945 万元，其中包括：2019 年财政预算安排资金 945 万元，专项债券融资 19,000 万元；2020 年计划专项债券融资 8,000 万元。

(2) 预计收入测算：该地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测商业楼面价格 5,000 元/平方米，预计出让收入 46,563.75 万元。按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 37,600.22 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 19,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 22,515 万元。2020 年计划申请专项债券融资 8,000 万，假设债券期限 5 年，预计利率水平为 3.70%，预计到期债券本息合计为 9,480 万元。本项目总融资成本为 31,995 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 1.18，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

曹安路商业地块项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
曹安公路以南、米 泉路以东地块	23,905	商业：2.5	5,000	24,129.11
曹安公路以南、塔 山路以东地块	13,346	商业：2.5	5,000	13,471.12
合计	37,251			37,600.23

曹安路商业地项目块融资成本情况（单位：万元）

计划出让 时间	项目总投资	资金来源			预计本次 融资成本	预计总融 资成本
		自有资金	本次债券融资	以后年度债券融资		
2024 年	27,945	945	19,000	8,000	22,515	31,995

曹安路商业地块项目融资还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	19,000		19,000	3.70%	703	703
第二年	19,000		19,000	3.70%	703	703
第三年	19,000		19,000	3.70%	703	703
第四年	19,000		19,000	3.70%	703	703
第五年	19,000	19,000		3.70%	703	19,703
合计		19,000			3,515	22,515

曹安路商业地块项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规 划性质	规划收储面积 (平方米)	项目总投资	预计地块 出让收入	本次债券 融资	以后年度 债券融资	预计总融 资成本	土地收入对融资 成本覆盖倍数
商业	61,202	27,945	37,600.22	19,000	8,000	31,995	1.18

（五）北郊湿地土地前期开发项目

1、项目情况：

北郊湿地土地前期开发项目，此次发债规模为 39,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该地块位于嘉定区中部位置，项目分为三块，其一、四至范围为东至霍城路、南至府谷路、西至春酌路、北至地块边界，规划收储面积 14,918 平方米，用地性质以商业为主；其二、东至安泾、南至鸡鸣塘、西至霍城路、北至练祁河，规划收储面积 37343 平方米，用地性质以住宅为主；其三、东至胜辛路、南至嘉安公路、西至安泾、北至练祁河，规划收储面积 39,406 平方米，用地性质以住宅为主。

根据嘉定区发改委《关于调整霍城路以西、府谷路以北（08-02）地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）167 号）、《关于调整安泾以西、鸡鸣塘以北（10-01）地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）168 号）、《关于调整胜辛路以西、嘉安公路以北（10-05）地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2018）169 号）等立项批复文件，项目已于 2018 年启动，预计于 2020 年完

成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

北郊湿地项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
北郊湿地土地前期开发项目 (霍城路以西、府谷路以北 地块(08-02))	东至霍城路、南至府谷 路、西至春酌路、北至 地块边界	商业	2019年计划支付 39,000万元	上海市嘉定区 土地储备中心
北郊湿地土地前期开发项目 (安泾以西、鸡鸣塘以北地 块(10-01))	东至安泾、南至鸡鸣 塘、西至霍城路、北至 练祁河	住宅		上海市嘉定区 土地储备中心
北郊湿地土地前期开发项目 (胜辛路以西、嘉安公路以 北地块(10-05))	东至胜辛路、南至嘉安 公路、西至安泾、北至 练祁河	住宅		上海市嘉定区 土地储备中心

2、社会经济效益

本项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进嘉定区的经济社会发展。同时，本项目位于嘉定区中部位置，东至胜辛路，南至嘉松北路，北至沪宜公路，中间穿越A5嘉金高速。项目规划以生态湿地为基底，引导城市生活新空间，在恢复保护好生态环境的同时，融合休憩、工作、居住等城市生活功能，建生态服务和生活服务一体的“都会型湿地”，具有良好的社会效益。

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91,667平方米（即出让面积）。项目总投资39,208.82万元，其中包括：2019年财政预算安排资金208.82万元，专项债券融资39,000万元。

(2) 预计收入测算：该地块预计将在2024年前进行出让，结合

目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格 15,000 元/平方米，预计出让收入 207,222.3 万元；预测商办楼面价格 3,500 元/平方米，预计出让收入 10,442.6 万元。预计土地出让收入合计 217,664.49 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 175,764.4 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 39,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 46,215 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 3.8，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

北郊湿地项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
霍城路以西、府谷路 以北地块(08-02)	14,918	商业: 2	3,500	8,432.40
安泾以西、鸡鸣塘以 北地块(10-01)	37,343	住宅: 1.8	15,000	81,417.08
胜辛路以西、嘉安公 路以北地块(10-05)	39,406	住宅: 1.8	15,000	85,914.93
合计	91,667			175,764.41

北郊湿地项目融资成本情况(单位: 万元)

计划出让时 间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024 年	39,208.82	39,208.82	208.82	39,000	46,215

北郊湿地项目融资还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	39,000		39,000	3.70%	1,443	1,443
第二年	39,000		39,000	3.70%	1,443	1,443
第三年	39,000		39,000	3.70%	1,443	1,443
第四年	39,000		39,000	3.70%	1,443	1,443
第五年	39,000	39,000		3.70%	1,443	40,443
合计		39,000			7,215	46,215

北郊湿地项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规划性质	规划收储面积（平方米）	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	土地收入对融资成本覆盖倍数
住宅、商业	91,667	39,208.82	175,764.4	39,000	46,215	3.8

（六）嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目

1、项目情况：

嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目，此次发债规模为 45,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目位于云翔大型居住社区内项目东至惠申路、南至张泾、西至地块边界、北至嘉绣路，储备面积 109,727.7 平方米（165 亩），用地性质以住宅、基础教育设施为主。该储备地块中住宅用地可出让

面积为 98.4 亩，其一，云翔大型居住社区 05-02 地块，东至惠申路、南至张泾、西至地块边界、北至张泾角路，可出让面积 14,433 平方米（21.6 亩），规划用地性质为住宅用地，容积率 1.2，建筑面积 17,319.6 平方米。其二，云翔大型居住社区 04-02 地块，东至惠申路、南至张泾角路、西至庵桥路、北至嘉绣路，可出让面积 51,185 平方米（76.8 亩），规划用地性质为住宅用地，容积率 1.2，建筑面积 61422 平方米。

根据嘉定区发改委《关于嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2017）15 号）立项批复文件，项目已于 2017 年启动，并于 2020 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

嘉绣路以南、惠申路以西地块项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目	东至惠申路，南至张泾，西至地块边界，北至嘉绣路	住宅	2019 年计划支付 45,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

项目位于嘉定区云翔大型居住社区内，根据沪府规（2009）119 号《关于同意〈嘉定区云翔大型居住社区控制性详细规划〉的批复》，要求，云翔大型居住规划为嘉定南部地区主要面向中心城，以居住功能为核心、交通出行便捷、服务设施完善、就业选择多样、生态环境优美的综合性城市地区，嘉绣路以南、惠申路以西地块土地储备项目前期开发项目主要是凸显云翔大型居住社区的居住功能，完善云翔大

型居住社区的总体布局规划，促进地方经济社会可持续发展。

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 109,727.7 平方米（165 亩），其中出让地块面积 65,618 平方米。项目总投资 53,261 万元，其中包括：2019 年财政预算安排资金 8,261 万元，专项债券融资 45,000 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2019 年前分两批进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格 30,000 元/平方米，预计出让收入 236,224.8 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 190,751.53 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 45,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 53,325。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 3.55，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

嘉绣路以南、惠申路以西地块项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
云翔大型居住社区 05-02 地块	14,433	住宅:1.2	30,000	41,956.73
云翔大型居住社区 04-02 地块	51,185	住宅:1.2	30,000	148,794.80
合计	65,618			190,751.53

嘉绣路以南、惠申路以西地块项目融资成本情况（单位：万元）

计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计融资到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2019年	53,261	53,261	8,261	45,000	53,325

嘉绣路以南、惠申路以西地块项目还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第二年	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第三年	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第四年	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第五年	45,000	45,000		3.70%	1,665	46,665
合计		45,000			8,325	53,325

嘉绣路以南、惠申路以西地块项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规划性质	规划收储面积（平方米）	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	土地收入对融资成本覆盖倍数
住宅	109,727.7	53,261	190,751.53	45,000	53,685	3.55

（七）银南翔商务区地块土地储备项目

1、项目情况：

银南翔商务区地块土地储备项目，资金规模为 54,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定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，保障本项债券本息偿付。

该项目东至南翔镇界、众仁路，南至金昌路，西至嘉闵高架，北至连浦河、翔二河。项目规划收储土地 291.63 亩，用地性质以商住、

商办等为主。项目主要涉及 6 户企业动迁、106 户居民动迁、土地平整和管线搬迁、配套道路建设等以及同步实施水、电、煤、信息管网建设。

根据嘉定区发改委《关于德园南路以东、连浦河以南地块实施土地基础性开发立项的批复》（改审（2010）153 号）、《关于槎溪路以东、武威路以南地块基础性开发项目的批复》（嘉发改审（2012）50 号）、《关于众仁路以东、连浦河以南地块基础性开发项目的批复》（嘉发改审（2012）53 号）、《关于众仁路以西、武威路以北地块基础性开发项目的批复》（改审（2012）54 号）、《关于金昌路以北、古猗园路以东地块基础性开发项目的批复》（嘉发改审（2012）49 号）等立项批复文件，项目已于 2015 年启动，并于 2020 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

银南翔商务区地块项目募投概况

地块	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
德园南路以东、连浦河以南地块（06-04）	东至古猗园南路，南至金昌路，西至德园南路，北至连浦河	商住	2019 年计划支付 54,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心
槎溪路以东、武威路以南地块（17-02）	东至众仁路，南至金昌路，西至槎溪路，北至武威路	体育设施		上海市嘉定区土地储备中心
众仁路以东、连浦河以南地块（22-03）	东至基地边界，南至翔源路，西至众仁路，北至连浦河	商办		上海市嘉定区土地储备中心
众仁路以东、连浦河以南地块（23-02）	东至基地边界，南至银杏路，西至众仁路，北至翔源路	商办		上海市嘉定区土地储备中心
众仁路以东、连浦河以南地块（24-02）	东至基地边界，南至武威路，西至众仁路，北至银杏路	商办		上海市嘉定区土地储备中心
众仁路以西、武威路以北地块（16-02）	东至众仁路，南至新宅江，西至边界，北至翔源路	商办		上海市嘉定区土地储备中心
金昌路以北、古猗园路以东地块（11-03）	东至槎溪路，南至金昌路，西至基地边界，北至武威路	文化娱乐		上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

项目规划依托南翔古镇区现状建设基础，充分发挥轨道交通和城际铁路的交通区位优势，建成以现代服务业为特色，集商务办公、居住、文体休闲、社区配套等多种功能为一体的现代化、生态型、文明和谐的综合功能片区，从而成为地区公共活动和产业发展的综合服务平台。

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 194,420 平方米（291.63 亩），可出让地块面积为 160,773 平方米（241.16 亩）。项目总投资 54,701 万元，其中包括：2019 年财政预算安排资金 701 万元，专项债券融资 54,000 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格 15,500 元/平方米，预计出让收入 139,183.8 万元；预测体育设施价格 2,100 元/平方米，预计出让收入 4,427.22 万元；预测商办楼面价格 6,000 元/平方米，预计出让收入 69,009.6 万元；预测文化娱乐用地价格 3,600 元/平方米，预计出让收入 13,422.6 万元。预计土地出让收入合计 226,043.22 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 182,529.90 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 54,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 63,990 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 2.85，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

银南翔商务区地块项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
德园南路以东、连浦 河以南地块(06-04)	44,898	商住:2	15,500	112,390.92
槎溪路以东、武威路 以南地块(17-02)	21,082	体育设施:1	2,100	3,574.98
众仁路以东、连浦河 以南地块(22-03)	20,532	商办:2	6,000	19,895.51
众仁路以东、连浦河 以南地块(23-02)	15,841	商办:2	6,000	15,349.93
众仁路以东、连浦河 以南地块(24-02)	6,628	商办:2	6,000	6,422.53
众仁路以西、武威路 以北地块(16-02)	14,507	商办:2	6,000	14,057.28
金昌路以北、古猗园 路以东地块(11-03)	37,285	文化娱乐:1	3,600	10,838.75
合计	160,773			182,529.90

银南翔商务区地块项目融资成本情况(单位:万元)

计划出让时间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024年	54,701	54,701	701	54,000	63,990

银南翔商务区地块项目还本付息情况(单位:万元)

年度	期初本金	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	54,000		54,000	3.70%	1,998	1,998
第二年	54,000		54,000	3.70%	1,998	1,998
第三年	54,000		54,000	3.70%	1,998	1,998
第四年	54,000		54,000	3.70%	1,998	1,998
第五年	54,000	54,000		3.70%	1,998	55,990
合计		54,000			9,990	63,990

银南翔商务区地块项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规划性质	规划收储面积（平方米）	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	土地收入对融资成本覆盖倍数
商住、商办等	194,420	54,701	182,529.90	54,000	63,990	2.85

（八）江桥镇 N1-02 地块土地储备项目

1、项目情况：

江桥镇 N1-02 地块土地储备项目，资金规模为 20,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目位于上海市嘉定区江桥镇，地块东至卧龙路、南至海蓝路、西至嘉闵高架、北至海波路。规划收储面积 44,063 平方米，用地性质以住宅为主。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、企业及农户动迁、场地平整、管线搬迁等。

根据嘉定区发改委《关于嘉闵高架以东、海波路以南地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2014）177 号），项目已于 2015 年启动，并于 2022 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

N1-02 地块土地储备项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
江桥镇N1-02地块 土地储备项目	东至卧龙路、南至海蓝路、 西至嘉闵高架、北至海波路	住宅	2019年计划支付 20,000万元	上海市嘉定区 土地储备中心

2、社会效益

(1) 经济效益分析

该项目通过利用江桥镇紧邻虹桥商务核心区的区位优势，出让后对该区域进行重新集约、高效的改造，极大提升了土地的利用率，并促进了周边地块的土地升值以及地区经济的发展。

(2) 社会效益分析

该项目的实施有效加快了区域城市化的进程，提升了地区现代化城市形象。在有效带动周边经济发展的同时，也改善了地块附近的居住条件和环境，提高了附近居民的生活质量和水平，以此实现良好的社会效益。

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 44,063 平方米（即出让面积）。项目总投资 24,534 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 20,000 万元；2020 年计划通过财政预算安排资金 2,000 万元；2021 年计划通过财政预算安排资金 2,534 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格 30,000 元/平方米，预计土地出让收入合计 211,502.4 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可得土地出让收入为 80.75%，即 170,788.19 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 20,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 23,700 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 6.05，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

N1-02 地块土地储备项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
江桥镇N1-02地块土 地储备项目	44,063	住宅:1.6	30,000	170,788.19

N1-02 地块土地储备项目融资成本情况（单位：万元）

计划出让时 间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024 年	24,534	24,534	4,534	20,000	23,700

N1-02 地块土地储备项目还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	20,000		20,000	3.70%	740	740
第二年	20,000		20,000	3.70%	740	740
第三年	20,000		20,000	3.70%	740	740
第四年	20,000		20,000	3.70%	740	740
第五年	20,000	20,000		3.70%	740	22,960
合计		20,000			3,700	23,700

N1-02 地块土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
住宅	44,063	24,534	170,788.19	20,000	23,700	7.21

（九）江桥镇 K1-01 地块土地储备项目

1、项目情况：

江桥镇 K1-01 地块土地储备项目，资金规模为 4,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定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，保障本项债券本息偿付。

该项目位于上海市嘉定区江桥镇，地块东至界泾东侧、南至海蓝路、西至乐秀路、北至海波路。规划收储面积 57,973 平方米，用地性质以住宅、商业为主（住宅：商业 2:8）。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、企业及农户动迁、场地平整、管线搬迁等。

根据嘉定区发改委《关于调整乐秀路以东、海波路以南地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审〔2018〕174 号），项目已于 2018 年启动，并于 2020 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

K1-01 地块土地储备项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
江桥镇 K1-01 地块 土地储备项目	东至界泾东侧、南至海蓝路、 西至乐秀路、北至海波路	商住	2019 年计划支付 4,077.21 万元	上海市嘉定区 土地储备中心

2、经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

该项目通过利用江桥镇紧邻虹桥商务核心区的区位优势，出让后对该区域进行重新集约、高效的改造，极大提升了土地的利用率，并促进了周边地块的土地升值以及地区经济的发展。

(2) 社会效益分析

该项目的实施有效加快了区域城市化的进程，提升了地区现代化城市形象。在有效带动周边经济发展的同时，也改善了地块附近的居住条件和环境，提高了附近居民的生活质量和水平，以此实现良好的社会效益。

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 57,973 平方米（即出让面积）。项目总投资 4,077.21 万元，其中包括：2019 年财政预算安排资金 77.21 万元，专项债券融资 4,000 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格为 30,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 306,097 万元；预测商办楼面价格为 6,000 元/平方米，预计土地出让收入为 15,304.8 万元，合计土地出让收入为 321,401.8 万元，按市与区土地收入分享比

例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 259,532 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 4,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 4,740 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 54.75，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

K1-01 地块土地储备项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
江桥镇 K1-01 地块土 地储备项目(住宅)	46,378.40	住宅:2.2	30,000	247,173.68
江桥镇 K1-01 地块土 地储备项目(商办)	11,594.60	商办:2.2	6,000	12,358.68
合计	57,973			259,532.37

K1-01 地块土地储备项目融资成本情况(单位:万元)

计划出让时 间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024 年	4,077.21	4,077.21	77.21	4,000	4,740

K1-01 地块土地储备项目还本付息情况(单位:万元)

年度	期初本金	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	4,000		4,000	3.70%	148	148
第二年	4,000		4,000	3.70%	148	148
第三年	4,000		4,000	3.70%	148	148
第四年	4,000		4,000	3.70%	148	148
第五年	4,000	4,000		3.70%	148	4,148
合计		4,000			740	4,740

K1-01 地块土地储备项目资金平衡情况(单位:万元)

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
住宅、商办	57,973	24,534	259,532.36	4,000	4,740	54.75

（十）江桥镇 N3-01 地块土地储备项目

1、项目情况：

江桥镇 N3-01 地块土地储备项目，资金规模为 6,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目位于上海市嘉定区江桥镇，地块东至卧龙路、南至曹安公路、西至嘉闵高架、北至海蓝路。规划收储面积 19,633 平方米，用地性质以商办为主。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、企业及农户动迁、场地平整、管线搬迁等。

根据嘉定区发改委《关于调整曹安公路以北、嘉闵高架以东地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（发改审〔2018〕173 号），项目已于 2018 年启动，并于 2020 年完成前期基础性开发工作。

N3-01 地块土地储备项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
江桥镇 N3-01 地块土地储备项目	东至卧龙路、南至曹安公路、西至嘉闵高架、北至海蓝路	商办	2019 年计划支付 6,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

（1）经济效益分析

该项目通过利用江桥镇紧邻虹桥商务核心区的区位优势，出让后对该区域进行重新集约、高效的改造，极大提升了土地的利用率，并促进了周边地块的土地升值以及地区经济的发展。

（2）社会效益分析

该项目的实施有效加快了区域城市化的进程，提升了地区现代化城市形象。在有效带动周边经济发展的同时，也改善了地块附近的居住条件和环境，提高了附近居民的生活质量和水平，以此实现良好的社会效益。

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 19,633 平方米（即出让面积）。项目总投资 11,307 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 6,000 万元；2020 年计划通过财政预算安排资金 3,000 万元；2021 年计划通过财政预算安排资金 2,307 万元。

（2）预计收入测算：地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测商办楼面价格为 6,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 23,559.6 万元，按市与区土地收入分享比例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 19,024.38 万元。

（3）融资成本测算：此次债券融资 6,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 7,110 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 2.68，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年嘉定区土地储备项目融资平衡情况已经正道会计师事务所(上海)有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

N3-01 地块土地储备项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
江桥镇 N3-01 地块土 地储备项目	19,633	商办:2.0	6,000	19,024.38

N3-01 地块土地储备项目融资成本情况(单位:万元)

计划出让时 间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024 年	11,307	11,307	5,307	6,000	7,110

N3-01 地块土地储备项目还本付息情况(单位:万元)

年度	期初本金	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	6,000		6,000	3.70%	222	222
第二年	6,000		6,000	3.70%	222	222
第三年	6,000		6,000	3.70%	222	222
第四年	6,000		6,000	3.70%	222	222
第五年	6,000	6,000		3.70%	222	6,222
合计		6,000			1,110	7,110

N3-01 地块土地储备项目资金平衡情况(单位:万元)

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
商办	19,633	11,307	19,024.38	6,000	7,110	2.68

(十一) 江桥镇 19-05 地块土地储备项目

1、项目情况:

江桥镇 19-05 地块土地储备项目，资金规模为 40,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目位于上海市嘉定区江桥镇，地块东至临洮路、南至华江路、西至高潮路、北至鹤望路。规划收储面积 98,000 平方米，用地性质以商办为主。项目实施主要内容包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、企业及农户动迁、场地平整、管线搬迁等。

根据嘉定区发改委《关于华江路以北、临洮路以西地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2013）107 号），项目已于 2015 年启动，并于 2019 年完成前期基础性开发工作。

19-05 地块土地储备项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
江桥镇 19-05 地块土地储备项目	东至临洮路、南至华江路、西至高潮路、北至鹤望路	商办	2019 年计划支付 40,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

（1）经济效益分析

该项目通过利用江桥镇紧邻虹桥商务核心区的区位优势，出让后对该区域进行重新集约、高效的改造，极大提升了土地的利用率，并

促进了周边地块的土地升值以及地区经济的发展。

(2) 社会效益分析

该项目的实施有效加快了区域城市化的进程，提升了地区现代化城市形象。在有效带动周边经济发展的同时，也改善了地块附近的居住条件和环境，提高了附近居民的生活质量和水平，以此实现良好的社会效益。

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 98,000 平方米，其中出让面积 64,300 平方米。项目总投资 44,000 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 40,000 万元；2020 年计划通过财政预算安排资金 4,000 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测商办楼面价格为 6,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 77,160 万元，按市与区土地收入分享比例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 62,306.7 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 40,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 47,400 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 1.31，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年嘉定区土地储备项目融资平衡情况已经正道会计师事务所(上海)有限公司审核通过，

不能偿还的风险低。

19-05 地块土地储备项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
江桥镇19-05地块土 地储备项目	64,300	商办:2.0	6,000	62,306.70

19-05 地块土地储备项目融资成本情况 (单位: 万元)

计划出让时 间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024 年	44,000	44,000	4,000	40,000	47,400

19-05 地块土地储备项目还本付息情况 (单位: 万元)

年度	期初本金	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	40,000		40,000	3.70%	1,480	1,480
第二年	40,000		40,000	3.70%	1,480	1,480
第三年	40,000		40,000	3.70%	1,480	1,480
第四年	40,000		40,000	3.70%	1,480	1,480
第五年	40,000	40,000		3.70%	1,480	41,480
合计		40,000			7,400	47,400

19-05 地块土地储备项目资金平衡情况 (单位: 万元)

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
商办	98,000	44,000	62,306.7	40,000	47,400	1.31

(十二) 江桥镇 36-02 地块土地储备项目

1、项目情况:

江桥镇 36-02 地块土地储备项目, 资金规模为 22,000 万元, 债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目位于上海市嘉定区江桥镇，地块东至地块边界、南至规划十号路、西至洪沟、北至爱特路。规划收储面积 101,000 平方米，用地性质以商办为主。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、企业及农户动迁、场地平整、管线搬迁等。

根据嘉定区发改委《关于华江路以西、爱特路以南地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审（2013）29 号），项目已于 2015 年启动，并于 2020 年完成前期基础性开发工作。

36-02 地块土地储备项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
江桥镇 36-02 地块土地储备项目	东至地块边界、南至规划十号路、西至洪沟、北至爱特路	商办	2019 年计划支付 22,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

（1）经济效益分析

该项目通过利用江桥镇紧邻虹桥商务核心区的区位优势，出让后对该区域进行重新集约、高效的改造，极大提升了土地的利用率，并促进了周边地块的土地升值以及地区经济的发展。

（2）社会效益分析

该项目的实施有效加快了区域城市化的进程，提升了地区现代化

城市形象。在有效带动周边经济发展的同时，也改善了地块附近的居住条件和环境，提高了附近居民的生活质量和水平，以此实现良好的社会效益。

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 101,000 平方米，其中出让面积 39,491 平方米。项目总投资 37,800 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 22,000 万元；2020 年计划通过财政预算安排资金 8,000 万元；2021 年计划通过财政预算安排资金 7,800 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测商办楼面价格为 6,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 59,236.5 万元，按市与区土地收入分享比例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 47,833.47 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 22,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 26,070 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 1.83，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年嘉定区土地储备项目融资平衡情况已经正道会计师事务所(上海)有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

36-02 地块土地储备项目预计收入情况

(单位：平方米，万元)

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
江桥镇36-02地块土 地储备项目	39,491	商办:2.5	6,000	47,833.47

36-02 地块土地储备项目融资成本情况 (单位：万元)

计划出让时 间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024年	37,800	37,800	15,800	22,000	26,070

36-02 地块土地储备项目还本付息情况 (单位：万元)

年度	期初本金	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	22,000		22,000	3.70%	814	814
第二年	22,000		22,000	3.70%	814	814
第三年	22,000		22,000	3.70%	814	814
第四年	22,000		22,000	3.70%	814	814
第五年	22,000	22,000		3.70%	814	22,814
合计		22,000			4,070	26,070

36-02 地块土地储备项目资金平衡情况 (单位：万元)

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
商办	101,000	37,800	47,833.47	22,000	26,070	1.83

(十三) 胜辛北路以东、祁迂河以北地块土地储备项目

1、项目情况：

胜辛北路以东、祁迂河以北地块土地储备项目，资金规模为20,000万元，债券期限为5年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目东至规划路，南至祁迂河，西至胜辛北路，北至规划路，用地面积 255,808 平方米（约合 383.7 亩），用地性质以住宅为主。结合功能规划和产业定位，该收储项目有利于嘉定工业区嘉宝片林和胜竹路沿线区域的房产开发，提高嘉定工业区居民城市生活品质。是嘉定新城主城区绕城森林的重要组成部分，是以生态林地建设为主、有一定密度开发的重要城市生态区。嘉宝片林项目充分依托嘉定北站轨道交通站点的开发建设，形成交通便捷、高品质、环境优的居住区。

根据嘉定区发改委《关于胜辛北路以东、祁迂河以北地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审〔2015〕97 号）、《关于调整胜辛北路以东、祁迂河以北地块储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审〔2018〕162 号）等立项批复文件，项目已于 2018 年启动，并于 2024 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

胜辛北路以东、祁迂河以北地块项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
胜辛北路以东、祁迂河以北地块	东至规划路，南至祁迂河，西至胜辛北路，北至规划路	住宅	2019 年计划支付 20,000 万元；2020 年计划支付 30,000 万元；2021 年计划支付 50,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

该项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总

体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进嘉定工业区乃至嘉定区北部区域的经济社会发展。同时，作为宅基地置换项目，在改善区域环境、保障集体经济组织利益、提高原居住人员居住水平等方面做出大量贡献，并且通过项目实施，实现了区域商务商贸、休闲娱乐、居住文化等多元发展，进一步增强了项目的社会效益。

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 255,808 平方米（约合 383.7 亩）。项目总投资 104,376 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 20,000 万元；2020 年计划专项债券融资 30000 万元，财政预算安排资金 4,376 万元；2021 年计划专项债券融资 50000 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年 10 月前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格为 20,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 511,616 万元，按市与区土地收入分享比例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 413,129 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 20,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 23,700 万元。2020 年计划申请专项债券融资 30,000 万，假设债券期限 5 年；2021 年计划申请专项债券融资 50000 万元，假设债券期限 5 年，预计利率水平均为 3.70%，预计到期债券本息合计为 94,800 万元。本项目总融资成本为

118,500 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 3.48，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

胜辛北路以东、祁迂河以北地块项目预计收入情况

(单位：平方米，万元)

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
胜辛北路以东、祁 迂河以北地块	255,808	住宅:1.0	20,000	413,129.92

胜辛北路以东、祁迂河以北地块项目融资成本情况(单位：万元)

计划出让 时间	项目总投资	资金来源			预计本次 融资成本	预计总融 资成本
		自有资金	本次债券融资	以后年度债券融资		
2024 年	104,376	4,376	20,000	80,000	23,700	118,500

胜辛北路以东、祁迂河以北地块项目还本付息情况(单位：万元)

年度	期初本金	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	20,000		20,000	3.70%	740	740
第二年	20,000		20,000	3.70%	740	740
第三年	20,000		20,000	3.70%	740	740
第四年	20,000		20,000	3.70%	740	740
第五年	20,000	20,000		3.70%	740	20,740
合计		20,000			3,700	23,700

胜辛北路以东、祁迂河以北地块项目资金平衡情况(单位：万元)

土地规 划性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
住宅	255,808	104,376	413,129	20,000	23,700	118,500	3.48

(十四) 盘安路以东、胜竹路以北地块土地储备项目

1、项目情况：

盘安路以东、胜竹路以北地块土地储备项目，资金规模为 45,000 万元，债券期限为 5 年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目东至和硕路、南至胜竹路、西至盘安路、北至树屏路，用地面积 84,514.5 平方米（约合 126.8 亩），用地性质以住宅为主。结合功能规划和产业定位，该收储项目有利于嘉定工业区胜竹路沿线区域的房产开发，提高嘉定工业区居民城市生活品质。

根据嘉定区发改委《关于盘安路以东、胜竹路以北地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审〔2015〕103 号）立项批复文件，项目已于 2015 年启动，并于 2020 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

盘安路以东、胜竹路以北地块项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
盘安路以东、胜竹路以北地块	东至和硕路，南至胜竹路，西至盘安路，北至树屏路	住宅	2019 年计划支付 45,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

该项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进

嘉定工业区乃至嘉定区北部区域的经济社会发展。同时，作为宅基地置换项目，在改善区域环境、保障集体经济组织利益、提高原居住人员居住水平等方面做出大量贡献，并且通过项目实施，实现了区域商务商贸、休闲娱乐、居住文化等多元发展，进一步增强了项目的社会效益。

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 84,514.5 平方米（约合 126.8 亩）。项目总投资 48,548 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 45,000 万元；2020 年计划通过财政预算安排资金 3,548 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年 10 月前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格为 18,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 304,252 万元，按市与区土地收入分享比例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 245,683 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 45,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 53,325 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 4.60，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

盘安路以东、胜竹路以北地块项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
盘安路以东、胜竹 路以北地块	84,514.50	住宅:2.0	18,000	245,683.65

盘安路以东、胜竹路以北地块项目融资成本情况(单位:万元)

计划出让 时间	项目总投资	资金来源			预计融资 到期本息
		小计	自有资金	本次债券融资	
2024年	48,548	48,548	3,548	45,000	53,325

盘安路以东、胜竹路以北地块项目还本付息情况(单位:万元)

年度	期初本金	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	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第二年	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第三年	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第四年	45,000		45,000	3.70%	1,665	1,665
第五年	45,000	45,000		3.70%	1,665	46,665
合计		45,000			8,325	53,325

盘安路以东、胜竹路以北地块项目资金平衡情况(单位:万元)

土地规划 性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
住宅	84,514.5	48,548	245,683	45,000	53,325	4.60

(十五) 城北路以西、祁迂河以北地块土地储备项目

1、项目情况:

城北路以西、祁迂河以北地块土地储备项目,资金规模为35,000万元,债券期限为5年。

该项目由上海市嘉定区土地储备中心负责实施。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，保障本项债券本息偿付。

该项目东至城北路，南至祁迁河，西至盘安路-项泾、北至规划二路，用地面积 205,962 平方米（约合 308.9 亩），用地性质以住宅为主。结合功能规划和产业定位，该收储项目有利于嘉定工业区嘉宝片林和胜竹路沿线区域的房产开发，提高嘉定工业区居民城市生活品质。是嘉定新城主城区绕城森林的重要组成部分，是以生态林地建设为主、有一定密度开发的重要城市生态区。嘉宝片林项目充分依托嘉定北站轨道交通站点的开发建设，形成交通便捷、高品质、环境优的居住区。

根据嘉定区发改委《关于城北路以西、祁迁河以北地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（嘉发改审〔2015〕98号）立项批复文件，项目已于 2015 年启动，并于 2024 年完成前期基础性开发工作。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

城北路以西、祁迁河以北块项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
城北路以西、祁迁河以北地块	东至城北路，南至祁迁河，西至盘安路-项泾、北至规划二路	住宅	2019 年计划支付 35,000 万元； 2020 年计划支付 42,000 万元	上海市嘉定区土地储备中心

2、经济社会效益分析

该项目的实施在满足经济社会发展对土地资源需求，落实城市总体规划，推进城镇化发展的同时，取得可观的经济效益，进一步促进嘉定工业区乃至嘉定区北部区域的经济社会发展。同时，作为宅基地置换项目，在改善区域环境、保障集体经济组织利益、提高原居住人员居住水平等方面做出大量贡献，并且通过项目实施，实现了区域商务商贸、休闲娱乐、居住文化等多元发展，进一步增强了项目的社会效益。

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 205,962 平方米（约合 308.9 亩）。项目总投资 79,615 万元，其中包括：2019 年专项债券融资 35,000 万元；2020 年计划专项债券融资 42,000 万元，财政预算安排资金 2,615 万元。

(2) 预计收入测算：地块预计将在 2024 年 10 月前进行出让，结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预测住宅楼面价格为 20,000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 411,924 万元，按市与区土地收入分享比例计算，区级可得土地出让收入的 80.75%，即 332,628 万元。

(3) 融资成本测算：此次债券融资 35,000 万元，假设债券期限 5 年，利率为 3.70%，到期债券应还本付息为 41,475 万元。2020 年计划申请专项债券融资 42,000 万，假设债券期限 5 年，预计利率水平为 3.70%，预计到期债券本息合计为 49,770 万元。本项目总融资成本为 91,245 万元。土地出让前，该项目融资还本付息资金通过区财

政土地收入等安排。

(4) 资金平衡测算：该项目预计收益对融资成本的覆盖倍数为 3.64，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正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

城北路以西、祁迁河以北地块项目预计收入情况

地块	出让面积 (平方米)	土地规划性质及容 积率	楼面单价 (元/平方米)	预计区级土地出让 收入(万元)
城北路以西、祁迁 河以北地块	205,962	住宅:1.0	20,000	332,628.63

城北路以西、祁迁河以北地块项目融资成本情况（单位：万元）

计划出让 时间	项目总投资	资金来源			预计本次 融资成本	预计总融 资成本
		自有资金	本次债券融资	以后年度债券融资		
2024年	79,615	2,615	35,000	42,000	41,475	91,245

城北路以西、祁迁河以北地块项目还本付息情况（单位：万元）

年度	期初本金	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	35,000		35,000	3.70%	1,295	1,295
第二年	35,000		35,000	3.70%	1,295	1,295
第三年	35,000		35,000	3.70%	1,295	1,295
第四年	35,000		35,000	3.70%	1,295	1,295
第五年	35,000	35,000		3.70%	1,295	36295
合计		35,000			6475	41475

城北路以西、祁迁河以北地块项目资金平衡情况（单位：万元）

土地规 划性质	规划收储面积 (平方米)	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	土地收入对融资 成本覆盖倍数
住宅	205,962	79,615	332,628	35,000	41,475	91,245	3.64

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、深证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。本期债券偿还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。