

2019 年上海市本级与黄浦区  
土地储备专项债券项目  
项目实施方案



# 2019 年上海市本级和黄浦区土地储备 专项债券项目实施方案

## 一、黄浦区政府性基金预算收支情况

### 1、黄浦区基本情况

上海市黄浦区地处黄浦江和苏州河合流处的西南端，中心坐标为北纬 121° 28' 东经 31° 13' 48"，北起苏州河，东、南濒黄浦江，西至成都北路、延安中路、陕西南路、肇嘉浜路、瑞金南路。全区面积为 20.52 平方公里，其中陆地面积 18.71 平方公里，水域面积 1.81 平方公里。

黄浦区是上海的经济、行政和文化中心所在地。服务经济、楼宇经济、涉外经济特征明显，服务业占区域经济指标比重达 95.6%，高端服务业发展体系基本形成。社会文化事业资源丰富，上海博物馆、上海大剧院等上海最具代表性的剧场在此集聚，拥有上海社科院、交大医学院等一批知名科研院所。外滩、人民广场、南京路步行街、淮海中路商业街、新天地、豫园、田子坊等一大批内涵丰富、特色鲜明的“城市地标”坐落在此，黄浦区在上海市发展大局中具有重要地位。

### 2、近三年政府性基金预算收支情况

2017年，黄浦区政府性基金收入2.98亿元（其中：国有土地使用权出让收入2.79亿元），加上市级补助收入0.66亿元，地方政府专项债券转贷资金收入40亿元，动用历年结转收入2.03亿元，政府性基金收入总计45.67亿元；政府性基金支出44.83亿元，调出资金0.84亿元，支出总计45.67亿元（其中：国有土地使用权出让支出44.58亿元）。

2018年，黄浦区政府性基金收入130.06亿元（其中：国有土地使用权出让收入127.89亿元），加上上级补助收入0.06亿元，政府性基金收入总计130.12亿元；政府性基金支出126.99亿元，调出资金0.13亿元，地方政府专项债务还本支出2.41亿元，结转下年支出0.59亿元，支出总计130.12亿元（其中：国有土地使用权出让支出127.84亿元）。

2019年，黄浦区政府性基金收入预算134.27亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算132.06亿元），加上上级补助收入0.22亿元，地方政府专项债务转贷收入40亿元，政府性基金收入预算总计174.49亿元；黄浦区政府性基金支出预算174.15亿元，加上地方政府专项债务还本支出0.34亿元，政府性基金支出预算总计174.49亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算131.72亿元）。

## 二、项目情况与资金平衡方案

### 1、黄浦区 547 地块土地储备项目

#### (1) 项目基本情况

本次黄浦区 547 地块土地储备项目计划发行资金规模为 200,000 万元，债券期限为 5 年。

黄浦区的旧区改造是上海历届市委、市政府非常重视的工作之一，为加快黄浦区旧区改造步伐，改善人居环境，优化城市布局，推动产业结构调整，提升城市区域功能，促进经济和社会发展，实现城市可持续发展，黄浦区拟实施 547 地块土地储备工作。该项目东至侯家路，南至方浜中路，西至河南南路，北至紫华路，规划收储土地 20.55 亩。

项目性质为商业及办公。项目建设内容主要是对基地内居民和单位实施房屋征收，拆除房屋并平整场地。项目主管部门为黄浦区规划和自然资源局，实施单位为上海市黄浦区土地储备中心，主要负责该地块资金筹措、项目土地储备前期手续办理等工作。本项目地块于 2018 年 5 月 31 日由黄浦区人民政府核发征收决定，2018 年 6 月 30 日生效，本项目预计于 2020 年完成。

本项目立项及建设相关批复文件有：

1) 《关于同意黄浦区豫园社区 C010301、C010302 单元控制性详细规划的批复》（沪规划[2007]1344 号）；

2) 《关于确认黄浦区亚龙地块、复兴东路 69 号地块、建国东路 70 街坊、547 地块等 4 个地块旧城区改建房屋征收范围的函》（沪旧改认 [2016]2 号）；

3) 《关于同意确认黄浦区 546、547 地块旧城区改建房屋征收范围的批复》（黄府发[2016]10 号）；

4) 《关于同意黄浦区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地[2016]475 号）；

5) 《关于同意黄浦区土地储备中心参与黄浦区 547 地块土地储备项目旧区改造的批复》（黄府[2016]25 号）；

6) 《关于黄浦区 547 地块土地储备项目投资估算的批复》（沪发改投[2018]31 号）。

项目已通过上海市金茂律师事务所合法性审核。

表 1-1 黄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
黄浦区 547 地块土地储备项目	东至侯家路、西至河南南路，南至方浜中路，北至紫华路	商业、办公	2019 年计划支付 20 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付	上海市黄浦区土地储备中心

## (2) 经济社会效益分析

### 1) 经济效益分析

黄浦区 547 地块土地储备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，将伴随项目的实施，在一定程度上促进黄浦区相关产业发展，同时改善周边地区的投资环境，有效促进区域经济协同发展。

### 2) 社会效益分析

黄浦区 547 地块土地储备项目的建设对地方经济、社会文化等方面都有适度的关联，社会适应性强，对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

## (3) 资金平衡方案

本次融资项目计划收储面积合计 20.55 亩（1.37 公顷），项目总投资合计 495,540 万元，其中包括：自有资金 295,540 万元，本次通过土地储备专项债券融资 200,000 万元。地块预计将于 2020-2023 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，预计土地出让收入合计为

286,764.99 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过黄浦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 200,000 万元，根据目前国债收益率估算，假设本期债券利率为 3.70%，预计债券到期本息合计为 237,000 万元，本项目总融资成本为 237,000 万元。

综上，黄浦区 547 地块土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.21 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，黄浦区 547 地块土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所(特殊普通合伙)深圳分所审核通过，不能偿还的风险低。

表 1-2 黄浦区 547 地块土地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
495,540.00	295,540.00	-	-	200,000.00	237,000.00	237,000.00

表 1-3 黄浦区 547 地块土地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	200,000.00	-	200,000.00	3.70%	7,400.00	7,400.00
第二年	200,000.00	-	200,000.00	3.70%	7,400.00	7,400.00
第三年	200,000.00	-	200,000.00	3.70%	7,400.00	7,400.00
第四年	200,000.00	-	200,000.00	3.70%	7,400.00	7,400.00
第五年	200,000.00	200,000.00	-	3.70%	7,400.00	207,400.00
合计		200,000.00			37,000.00	237,000.00

表 1-4 黄浦区 547 地块土地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)
商业、办公	13,100.00	2.44	31,900.00	89,894.98	286,764.99
收入合计					286,764.99



表 1-5 黄浦区 547 地块土地储备项目资金平衡情况

(单位：万元)

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	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
20.55 亩 (1.37 公顷)	商业、办公	495,540.00	286,764.99	200,000.00	37,000.00	-	237,000.00	1.21

## 2、老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目

### (1) 项目基本情况

本次募集资金计划用于老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目，是上海市本级和黄浦区的市、区联合收储项目。资金规模为 620,000 万元，上海市本级本期发行 59,000 万元（2019 年上海市本级已发行 161,000 万元，黄浦区已发行 400,000 万元），债券期限为 5 年。

黄浦区的旧区改造是上海历届市委、市政府非常重视的工作之一，为加快黄浦区旧区改造步伐，改善人居环境，优化城市布局，推动产业结构调整，提升城市区域功能，促进经济和社会发展，实现城市可持续发展，黄浦区实施了本次老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备工作。该项目东至丹凤路、人

民路，南至梧桐路，西至安仁街，北至福佑路，规划收储土地65.55亩。

项目性质为住宅、商业及办公。项目建设内容主要是对基地内居民和单位实施房屋征收，拆除房屋并平整场地。项目主管部门为上海市规划和自然资源局及上海市黄浦区规划和自然资源局，实施单位为上海市土地储备中心及上海市黄浦区土地储备中心，实施单位主要负责该地块征收资金筹措、项目土地储备前期手续办理等工作。本项目于2016年8月完成第一轮“旧区改造意愿征询”工作，计划于2020年基本完成。

项目立项及建设相关批复文件有：

- 1) 《关于同意黄浦区豫园社区C10301、C010302单元控制性详细规划的批复》（沪规划[2007]1344号）；
- 2) 《关于同意确认黄浦区福佑地块旧城区改建房屋征收范围的批复》（黄府[2015]3号）；
- 3) 《关于同意黄浦区土地储备规划（2016-2018年）并下达2016年土地储备计划的批复》（沪规土资地[2016]475号）；
- 4) 《关于同意黄浦区福佑地块旧城区改建项目分块实施房屋征收的批复》（黄府发[2016]11号）；

5) 《关于黄浦区老城厢东北块(福佑)地块北块土地储备项目投资估算的批复》(沪发改城[2018]50号)。

项目已通过上海市金茂律师事务所合法性审核。

表 2-1 黄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
老城厢东北块(福佑地块)北块土地储备项目	东至丹凤路、人民路,南至梧桐路,西至安仁街,北至福佑路。	商业、办公、住宅	2019 年计划支付 131.6 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	上海市土地储备中心; 上海市黄浦区土地储备中心

## (2) 经济社会效益分析

### 1) 经济效益分析

老城厢东北块(福佑地块)北块土地储备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,将伴随项目的实施,在一定程度上促进黄浦区相关产业发展,同时改善周边地区的投资环境,有效促进区域经济协同发展。

### 2) 社会效益分析

老城厢东北块(福佑地块)北块土地储备项目的建设对地方经济、社会文化等方面都有适度的关联,社会适应性强,对所涉及的各项主要社会因素有着积极的正面影响。本项目实施

后，将通过异地安置改善基地内现状居民的居住条件，并优化城市布局，美化城市环境，有助于推动地区产业结构调整，促进区域经济发展，具有一定的社会效益。

### （3）资金平衡方案

老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目计划收储面积合计 65.55 亩，项目总投资合计 1,516,000 万元（市、区两级各承担 50%），其中包括：自有资金 696,000 万元，项目以前年度（2017 年）黄浦区已通过专项债券融资 200,000 万元，2019 年计划通过土地储备专项债券融资 620,000 万元，其中上海市本级 2019 年拟发行总额 220,000 万元（2019 年 2 月 21 日已发行 161,000 万元，本期拟发行 59,000 万元）、黄浦区 2019 年 2 月 21 日已发行 400,000 万元。地块预计将于 2019-2023 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，预计土地出让收入合计为 1,675,618.29 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，市、区两级各可分得土地出让收入的 50%，即 837,809.145 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过上海市和黄浦区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目以前年度已由黄浦区通过专项债券融资 200,000

万元，利率为 3.83%和 3.86%，经计算，对应的债券利息为 67,801.60 万元，到期债券本息合计为 267,801.60 万元；本项目 2019 年计划通过土地储备专项债券融资合计 620,000 万元，其中 561,000 万元已于 2019 年 2 月 21 日成功发行，票面利率 3.15%，本期由上海市本级申请发行剩余 59,000 万元。根据目前国债收益率估算，假设本期债券利率水平为 3.70%，预计本次债券到期本息合计为 719,272.50 万元。本项目总融资成本为 987,074.10 万元。

综上，老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目上海市本级覆盖倍数 3.27 倍，市区两级合并口径覆盖倍数为 1.70 倍。项目收益可以覆盖融资成本。同时，本项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审核通过，不能偿还的风险低。

表 2-2 老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目

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
市本级	758,000.00	538,000.00	-	-	220,000.00*	256,272.50	256,272.50
市区两级合计	1,516,000.00	696,000.00	200,000.00	267,801.60	620,000.00	719,272.50	987,074.10

\*其中本期由上海市本级发行债券 59,000 万元。

表 2-3 老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目

融资还本付息情况（上海市本级）（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	220,000.00	-	220,000.00	3.15%* 3.70%	7,254.50	7,254.50
第二年	220,000.00	-	220,000.00	3.15%* 3.70%	7,254.50	7,254.50
第三年	220,000.00	-	220,000.00	3.15%* 3.70%	7,254.50	7,254.50
第四年	220,000.00	-	220,000.00	3.15%* 3.70%	7,254.50	7,254.50
第五年	220,000.00	220,000.00	-	3.15%* 3.70%	7,254.50	256,272.50
合计		220,000.00			36,272.50	256,272.50

\*上海市本级 2019 年 2 月 21 日已发行 161,000 万元，票面利率 3.15%；本期拟发行 59,000 万元，债券融资利率 3.7%。

表 2-4 老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目

预计地块出让情况（上海市本级）

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)
商品房	30,590.00	2.5	76,475.00	172,874.97	1,322,061.33
商办	13,110.00	3.0	39,330.00	89,894.98	353,556.96

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)
合计	43,700.00		115,805.00		1,675,618.29
上海市本级收入 (50%)					837,809.145

表 2-5 老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目

资金平衡情况 (单位: 万元)

	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	本次债券 应付利息	历史融 资成本	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
上海 市本 级	65.55 亩	商业、办 公、住宅	758,000.00	837,809.145	220,000.00*	36,272.50	-	256,272.50	256,272.50	3.27
市区 两级 合并 口径			1516,000.00	1,675,618.29	620,000.00	99,272.50	267,801. 60	719,272.5	987,074.10	1.70

\*其中本期由上海市本级发行债券 59,000 万元。

### 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。

## 2、潜在风险应对措施

### (1) 制定应急预案

根据国务院办公厅印发的《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办发【2016】88号）和上海市人民政府办公厅印发的《上海市地方政府性债务风险应急处置预案》（沪府发【2017】36号文）的相关要求，黄浦区拟定本区地方政府性债务风险应急处置预案，建立健全本区地方政府性债务风险应急处置机制，坚持快速响应、稳妥处置的原则，牢牢守住不发生区域性系统性风险的底线，维护经济安全和社会稳定。

### (2) 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。

### (3) 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。