

2019年上海市普陀区土地储备专项债券 项目实施方案

普陀区财政局

2019年5月



普陀区土地发展中心

2019年5月



2019年上海市普陀区土地储备专项债券 项目实施方案

一、政府性基金预算收支情况

普陀区位于上海市中心城区西北部，是沪宁发展轴线的起点，也是上海连接长三角及内地的重要陆上门户和交通枢纽。西部、北部和嘉定区、宝山区相接，东部、南部毗邻静安区、长宁区、闵行区，辖区内苏州河横贯全境，拥有虬江、彭越浦、新开河等丰富的支流河道，是上海市主要的老工业区。

2019年，政府性基金收入预计完成1,001,100万元（其中：国有土地使用权出让收入预计完成1,000,000万元），同比下降27.91%，加上市财政补助净收入94,282万元，上年结转收入261,498万元，收入总量（即可用财力）为1,356,880万元。政府性基金支出预计完成1,356,880万元（其中：国有土地使用权出让支出预计完成1,275,113万元），同比下降40.66%，政府性基金预算收支平衡。

2018年，政府性基金收入1,388,724万元（其中：国有土地使用权出让收入1,386,538万元），同比增长80.32%，完成调整预算的113.68%，加上市财政补助净收入260,419万元，上年结转收入180,776万元，地方政府专项债务转贷收入838,000万元，减去调出资金788万元，收入总量（即可用财力）为2,667,131万元。政府性基金支出2,286,646万元（其中：国有土地使用权出让支出2,238,115万元），同比增长93.25%，完成调整预算的97.92%，加上地方政府专项债务还本支出118,987万元，结转下年支出261,498万元，支出总量为2,667,131万元。政府性基金预算收支执行平衡。

2017年，政府性基金收入770,153万元（其中：国有土地使用权出让收入767,813万元），同比增长83.59%，完成调整预算的102.43%，加上市财政补助净收入179,894万元，地方政府专项债务转贷收入700,000万元，上年结转收入15,042万元，减去调出资金1,041万元，收入总量（即可用财力）为1,664,048万元。政府性基金支出1,183,272万元（其中：国有土地使用权出让支出1,155,811万元），同比增长44.70%，完成调整预算的88.84%，专项债券转贷收

入形成的债务还本支出 300,000 万元，结转下年支出 180,776 万元，支出总量为 1,664,048 万元。政府性基金预算收支决算平衡。

二、项目情况与资金平衡方案

（一）新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目

1、项目情况

（1）本次发债情况。

本次募集资金计划用于新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目，资金规模为 85,000 万元，债券期限为 5 年。

（2）项目基本情况。

新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目由上海市普陀区土地发展中心负责实施，项目主管部门为普陀区规划和自然资源局，项目主管部门和实施单位应在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、推动项目早见成效。项目主管部门和实施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。

该项目位于普陀区怒江路北路以南，中江路以东，虬江以北。项目拟收储土地 46800 平方米，根据普陀土发中心提供的材料，新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块包括长征镇 273 坊 7 丘、10 丘、16 丘、17 丘、9/1 丘土地。长征镇 273 坊 9/1 丘房地产权利人为上海新曹杨（集团）有限公司，权利证书编号为“沪房地 普 字（2001）第 040361 号”；长征镇 273 坊 7 丘、10 丘、16 丘、17 丘权利人为上海曹杨实业发展有限公司。

该项目根据上海市规划资源局《关于下达普陀区 2019 年度土地储备计划的批复》（沪规划资源地[2019]92 号），本地块的收储列入普陀区 2019 年土地储备计划。计划开工时间为 2019 年 2 月 25 日，竣工时间为 2023 年 12 月 31 日。

项目预计总投资 85,000 万元，其中 2019 年计划投资 85,000 万元，项目计划于 2024 年末出让。

收储完成后根据《普陀区梅川社区 W060901 单元控制性详细规划 A12、A13、A14、A15 街坊调整图则》，其中 12729 平方米规划为基础教育设施用地，容积率 0.8；21871 平方米规划为科研教育用地，容积率为 3.5。

上述土地储备项目已通过上海市信本律师事务所合法性审核。

(3) 项目募投概况表。

普陀区新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）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
新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目	怒江路北路以南，中江路以东，虬江以北	教育科研用地、基础教育设施用地	项目预计总投资 85,000 万元，2019 年计划投资 85,000 万元。	上海市普陀区土地发展中心

2、经济社会效益分析

该项目位于普陀区未来发展规划中重点区域之一的新曹杨地区规划中的虬江景观带北侧，新曹杨地区聚焦科创，对接区域一体化的发展态势，努力打造以精确化、特色化、定制化的“互联网+”为特色的新型科技商务社区。本地块规划为教育科研用地以及基础教育设施用地，结合地区的产业布局，承载地区产城融合的多元复合功能，推动新曹杨地区从原来的工业用地向复合型城区转型。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况。

该项目计划收储面积合计 46800 平方米，项目总投资合计 85,000 万元，其中：2019 年计划投资 85,000 万元，拟通过土地储备专项债券融资 85,000 万元。

(2) 预计收入测算。

该项目地块拟在 2024 年末出让，土地性质为基础教育设施用地和教育科研用地，结合目前土地市场情况，参照同级别的基准地价，预计土地出让收入合计为 140,700.00 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 113,615.25 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过普陀区土地出让金等自筹资金安排。

(3) 融资成本测算。

融资成本测算方面，该项目以前年度未通过专项债券进行融资；本次拟通过土地储备专项债券融资 85,000 万元，假设债券利率水平为 3.70%，预计到期利息为 15,725 万元，债券到期本息合计为 100,725 万元。该项目总融资成本为 100,725 万元。

(4) 资金平衡测试。

综上，该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.13 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年普陀区土地储备项目融资平衡情况已经上海宏大东亚会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表

普陀区新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块

土地储备项目预计地块出让收入情况

项目	土地性质	规划土地面积 (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)
新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目	教育科研用地	21871	3.5	76548.5	1.8380	140,700.00

注：该项目计划收储面积合计 46800 平方米，其中 12729 平方米规划为基础教育设施用地，无土地出让金收入。

普陀区新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块

土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	财政投入 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
新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目	85,000.00	-	-	-	85,000.00	100,725.00	100,725.00

普陀区新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块

土地储备项目融资还本付息情况（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	85,000.00	-	85,000.00	3.70	3,145.00	3,145.00
第二年	85,000.00	-	85,000.00	3.70	3,145.00	3,145.00
第三年	85,000.00	-	85,000.00	3.70	3,145.00	3,145.00
第四年	85,000.00	-	85,000.00	3.70	3,145.00	3,145.00

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
第五年	85,000.00	85,000.00	-	3.70	3,145.00	88,145.00
合计	-	85,000.00	-	-	15,725.00	100,725.00

普陀区新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块
土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	收储面积 (平方米)	土地规划 性质	项目总投资	预计地块出让 区级收入	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
新曹杨（集团）有限公司（曹杨粘合剂厂等）地块土地储备项目	46800	教育科研 用地	85,000	113,615.25	85,000	100,725	100,725	1.13

（二）海生涂料地块土地储备项目

1、项目情况

（1）本次发债情况。

本次募集资金计划用于海生涂料地块土地储备项目，资金规模为 9,970.50 万元，债券期限为 5 年。

（2）项目基本情况。

海生涂料地块土地储备项目由上海市普陀区土地发展中心负责实施。项目主管部门为普陀区规划和自然资源局，项目主管部门和实施单位应在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、推动项目早见成效。项目主管部门和实施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。

该项目位于普陀区玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北。项目拟收储土地 36860 平方米，根据普陀土发中心提供的材料，桃浦镇 612 街坊 2 丘祁连村地块（土地面积：25666.79 平方米，合 38.50 亩，以实测为准）土地权利人为上海市普陀区桃浦镇祁连村民委员会；桃浦镇 612 街坊 2 丘春光村地块（土地面积：16.79 亩，以实测为准）土地权利人为上海市普陀区桃浦镇春光村民委员会。桃浦镇 612 街坊 2 丘敦煌路 347 号地块（土地面积 36860 平方米，约

55.29 亩，以实测为准）权利证书编号为“沪房地（市）字 1996 第 000753 号”，房地产权利人为上海海生涂料有限公司，经营年限为 30 年（自 1993 年 8 月 16 日至 2023 年 8 月 15 日），使用期届满后土地使用权归上海桃浦仓储有限公司。

根据上海市普陀区人民法院“(2005)普执字第 1133 号、1148 号”裁定书，本地块 15 年土地使用权及办公楼、厂房等财产经司法拍卖后，权利人为上海市普陀区奕祥百货店。

该项目根据上海市规土局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年普陀区土地储备计划。上海市普陀区发展和改革委员会《关于对普陀区桃浦镇 612 街坊 2 丘（海生涂料）地块实施土地收购储备可行性研究报告的批复》（普发改投【2019】33 号），同意对桃浦镇 612 街坊 2 丘（海生涂料）地块进行前期基础性开发，实施土地收购储备。计划开工时间为 2018 年 1 月 1 日，竣工时间为 2022 年 12 月 31 日。

项目预计总投资 45,504.47 万元，以前年度已投资 34,446.31 万元，2019 年计划投资 11,058.16 万元，项目计划于 2024 年末出让。

收储完成后根据《桃浦科技智慧城（W06-1401）控制性详细规划修编》，其中 30834 平方米规划为住宅用地，容积率为 2.5。

上述土地储备项目已通过上海市信本律师事务所合法性审核。

（3）项目募投概况表。

普陀区海生涂料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
海生涂料地块土地储备项目	玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北	住宅用地	项目预计总投资 45,504.47 万元，2018 年已投资 34,446.31 万元，2019 年计划投资 11,058.16 万元。	上海市普陀区土地发展中心

2、经济社会效益分析

该项目位于普陀区玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北的区域。桃浦智创城功能定位是以总部商务、科技研发、生态绿地为核心功能，居住、

商务服务、商业休闲、社区配套为主要配套功能的综合型城区，该项目的推进是实现桃浦智创城产城融合配套功能计划的有机组成部分。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况。

该项目计划收储面积合计 36860 平方米，项目总投资合计 45,504.47 万元，以前年度累计已投资 34,446.31 万元，其中：2017 年和 2018 年已通过土地储备专项债券分别融资 20,600 万元和 12,618.54 万元，剩余资金通过土地出让金等自筹资金安排；2019 年计划投资 11,058.16 万元，拟通过土地储备专项债券融资 9,970.50 万元，剩余资金拟通过土地出让金等自筹资金安排。

(2) 预计收入测算。

该项目地块拟在 2024 年末出让，土地性质为住宅用地，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 254,380.50 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 205,412.25 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过普陀区土地出让金等自筹资金安排。

(3) 融资成本测算。

融资成本测算方面，其中包括：项目以前年度（2017 年、2018 年）已通过专项债券分别融资 20,600 万元和 12,618.54 万元，到期利息分别为 2,280.42 万元和 2,454.30 万元，2019 年拟通过土地储备专项债券融资 9,970.50 万元（其中：普陀区本期发行 9,970.50 万元）。假设债券利率水平为 3.70%，预计到期利息为 1844.55 万元，债券到期本息合计为 11,815.05 万元。该项目总融资成本为 49,768.31 万元。

(4) 资金平衡测试。

综上，该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 4.13 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年普陀区土地储备项目融资平衡情况已经上海宏大东亚会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表。

普陀区海生涂料地块土地储备项目预计地块出让收入情况

项目	土地性质	规划土地面积 (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)
海生涂料地块土地储备项目	住宅用地	30834	2.5	77085	3.3	254,380.50

普陀区海生涂料地块土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	财政投入 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
海生涂料土地储备项目	45,504.47	2,315.43	33,218.54	37,953.26	9,970.50	11,815.05	49,768.31

普陀区海生涂料地块土地储备项目融资还本付息情况（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	9,970.50	-	9,970.50	3.70%	368.91	368.91
第二年	9,970.50	-	9,970.50	3.70%	368.91	368.91
第三年	9,970.50	-	9,970.50	3.70%	368.91	368.91
第四年	9,970.50	-	9,970.50	3.70%	368.91	368.91
第五年	9,970.50	9,970.50	-	3.70%	368.91	10,339.41
合计	-	9,970.50	-	-	1,844.55	11,815.05

普陀区海生涂料地块土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	收储面积	土地规划 性质	项目总投资	预计地块出让 区级收入	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
海生涂料地块土地储备项目	36860	住宅用地	45,504.47	205,412.25	9,970.50	11,815.05	49,768.31	4.13

(三) 乐凯纸业地块土地储备项目

1、项目情况

(1) 本次发债情况。

本次募集资金计划用于乐凯纸业地块土地储备项目，资金规模为 8,029.50

万元，债券期限为5年。

(2) 项目基本情况。

乐凯纸业地块土地储备项目由上海市普陀区土地发展中心负责实施，项目主管部门为普陀区规划和自然资源局，项目主管部门和实施单位应在依法合规的前提下，加快专项债券对应项目资金支出进度，尽早安排使用、推动项目早见成效。项目主管部门和实施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。

该项目位于普陀区玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北。

项目拟收储土地 26768 平方米，根据普陀土发中心提供的材料，本地块房地产权利人为上海乐凯纸业有限公司，权利证书编号为“沪房地 普 字（2004）第 052262 号”。

根据上海市规划资源局《关于同意普陀区土地储备规划（2016-2018 年）并下达 2016 年土地储备计划的批复》（沪规土资地【2016】493 号），本地块的收储列入普陀区 2016 年土地储备计划。根据上海市规划资源局《关于下达普陀区 2019 年度土地储备计划的批复》（沪规划资源地[2019]92 号），本地块的收储列入普陀区 2019 年土地储备计划。根据上海市普陀区发展和改革委员会《关于对普陀区桃浦镇 611 街坊 1 丘（乐凯纸业）地块实施土地收购储备投资估算的批复》（普发改投【2019】35 号），同意对桃浦镇 611 街坊 1 丘（乐凯纸业）地块进行前期基础性开发，实施土地收购储备。计划开工时间为 2018 年 1 月 1 日，竣工时间为 2022 年 12 月 31 日。

项目预计总投资 32,118 万元，其中 2018 年已投资 16,059.00 万元，2019 年计划投资 13,970.50 万元（其中 8,029.50 申请债券，5,941.00 万元自筹资金），2020 年计划投资 2,088.50 万元。项目计划于 2024 年末出让。

项目收储完成后根据《桃浦科技智慧城（W06-1401）控制性详细规划修编》，其中 16023 平方米规划为住宅用地，容积率为 2.5。

上述土地储备项目已通过上海市信本律师事务所合法性审核。

(3) 项目募投概况表。

普陀区乐凯纸业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
----	------	------	------	-------

乐凯纸业地块 土地储备项目	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北	住宅用地	项目预计总投资32,118万元, 2018年已投资16,059.00万元, 2019年计划投资13,970.50万元, 2020年计划投资2088.50万元。	上海市普陀区土地发展中心
------------------	-------------------------	------	---	--------------

2、经济社会效益分析

该项目位于普陀区桃浦智创城规划范围内玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北的区域，桃浦智创城功能定位是以总部商务、科技研发、生态绿地为核心功能，居住、商务服务、商业休闲、社区配套为主要配套功能的综合型城区，该项目的推进是实现桃浦智创城产城融合配套功能计划的有机组成部分。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况。

该项目计划收储面积合计 26768 平方米，项目总投资合计 32,118 万元，以前年度累计已投资 16,059.00 万元，其中：2018 年已投资 16,059.00 万元；2019 年计划投资 13,970.50 万元，拟通过土地储备专项债券融资 8,029.50 万元，剩余资金通过土地出让金等自筹资金安排；2020 年计划投资 2,088.50 万元，拟通过土地出让金等自筹资金安排。

(2) 预计收入测算。

该项目地块拟在 2024 年末出让，土地性质为住宅用地，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 132,189.75 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 106,743.22 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过普陀区土地出让金等自筹资金安排。

(3) 融资成本测算。

融资成本测算方面，其中包括：项目 2018 年度已通过专项债券融资 16,059 万元，到期利息为 3,123.50 万元，2019 年拟通过土地储备专项债券融资 8,029.50 万元（其中：普陀区本期发行 8,029.50 万元）。假设债券利率水平为 3.7%，预计到期利息为 1,485.45 万元，债券到期本息合计为 9,514.95 万元。该项目总融

资成本为 28,697.45 万元。

(4) 资金平衡测试。

综上，该项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.72 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年普陀区土地储备项目融资平衡情况已经上海宏大东亚会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(6) 相关数据表。

普陀区乐凯纸业地块土地储备项目预计地块出让收入情况

项目	土地性质	规划土地面积 (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)
乐凯纸业地块土地储备项目	住宅用地	16023	2.5	40057.5	3.3	132,189.75

普陀区乐凯纸业地块土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	财政投入 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
乐凯纸业地块土地储备项目	32,118.00	8,029.50	16,059.00	19,182.50	8,029.50	9,514.95	28,697.45

普陀区乐凯纸业地块土地储备项目融资还本付息情况（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	8,029.50	-	8,029.50	3.70%	297.09	297.09
第二年	8,029.50	-	8,029.50	3.70%	297.09	297.09
第三年	8,029.50	-	8,029.50	3.70%	297.09	297.09
第四年	8,029.50	-	8,029.50	3.70%	297.09	297.09
第五年	8,029.50	8,029.50	-	3.70%	297.09	8,326.59
合计	-	8,029.50	-	-	1,485.45	9,514.95

普陀区乐凯纸业地块土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让区级收入	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
乐凯纸业地块土地储备项目	26768	住宅用地	32,118.00	106,743.22	8,029.50	9,514.95	28,697.45	3.72

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影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。由于本期债券期限较长，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，存在一定的不确定因素，有可能给本期债券偿付带来一定风险。