

2019年上海市闵行区土地储备 项目实施方案



2019 年上海市闵行区土地储备项目实施方案

一、闵行区政府性基金预算收支情况

闵行区位于上海市地域腹部，在中心城区西南部，区域面积近 372.56 平方公里。现有 9 个镇、4 个街道，1 个市级工业区。闵行区落实高质量发展要求，扎实推进品质卓越、生态宜居的现代化新城区建设，不断提升城区能级和核心竞争力。

闵行区是上海重要的机电、化工、航天和外向型工业基地，建有闵行经济技术开发区、临港浦江国际科技城、紫竹科学园区、莘庄工业区四大园区及上海国家民用航天基地、平板显示产业基地两大国家级产业基地。围绕国家产城融合示范区建设，闵行区着力打造“南上海高新智造带”和“大虹桥国际商贸带”，推动区域经济统筹融合发展。2018 年，闵行区实现规模以上工业总产值 3314 亿元，其中新能源、高端装备、生物医药、新一代信息技术等战略性新兴产业产值占规模以上工业总产值的 36.5%，产业发展能级不断提升。闵行区聚焦科技成果转移转化，加强科技创新和制度创新，深入推进上海南部科创中心核心区建设，加快建设国家军民融合创新示范区、紫竹创新创业走廊。

2019 年，闵行区政府性基金收入预算 132.7 亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算 128.1 亿元），加上上级补助收入 0.3 亿元、动用上年结转收入 0.2 亿元，政府性基金收入预算总计 133.2 亿元；闵行区政府性基金支出预算 121.8 亿元（其中：

国有土地使用权出让支出预算 108.4 亿元)，加上地方政府专项债务还本支出 11.2 亿元、结转下年支出 0.2 亿元，政府性基金支出预算总计 133.2 亿元。

2018 年，闵行区政府性基金收入 164.6 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 158.6 亿元），加上上级补助收入 8 亿元、动用上年结转收入 0.3 亿元，地方政府专项债务转贷收入 52.3 亿元，政府性基金收入总计 225.2 亿元；闵行区政府性基金支出 200.7 亿元（其中：国有土地使用权出让支出 188.7 亿元），加上上解市财政支出 0.03 亿元、地方政府专项债务还本支出 5.4 亿元、调出资金 12.7 亿元、结转下年支出 6.4 亿元，政府性基金支出总计 225.2 亿元。

2017 年，闵行区政府性基金收入 167.7 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 161.7 亿元），加上上级补助收入 1.2 亿元、动用上年结转收入 34.0 亿元、地方政府专项债务转贷收入 92.9 亿元，政府性基金收入总计 295.8 亿元；闵行区政府性基金支出 227.3 亿元（其中：国有土地使用权出让支出 220.4 亿元），加上地方政府专项债务还本支出 0.9 亿元、调出资金 16.4 亿元、结转下年支出 51.2 亿元，政府性基金支出总计 295.8 亿元。

二、项目情况与资金平衡方案

（一）九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目

1、项目情况

本次募集资金计划用于九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目，是上海市闵行区收储项目。资金规模为 48,000.00 万元，债券期限为 5 年。

九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目由上海市闵行区房屋土地征收中心负责实施。项目主管部门和实施单位在依法合规、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。

九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目规划收储土地 1717.74 亩，围绕九星城中村改造试点项目，结合功能规划和产业定位，打造一站式家具建材服务市场，提升区域品质，完善功能业态，以升级转型为核心，将七宝九星地区建设成为闵行地区家具建材业的新地标。

该项目分为外环东侧和西侧两部分，外环东侧地块四至范围为东至虹莘路，南至星南路，西至 S20 高速公路，北至星北路，土地面积约 1402.50 亩；外环西侧地块四至范围为东至 S20 高速公路，南至沈长浜街，西至新镇路，北至漕宝路，土地面积约 315.24 亩。

根据闵行区发改委《关于七宝镇九星村城中村改造项目 D 地

块储备和前期基础性开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（闵发改投储〔2017〕1号）、《关于七宝镇九星地区东侧地块（除九宫格外）规划经营性用地储备和前期基础性开发项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（闵发改投储〔2018〕2号）等立项批复文件，项目已于2017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中夏律师事务所合法性审核。

闵行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	项目实施单位
九星城中村ABCD地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	外环东侧地块四至范围为东至虹莘路，南至星南路，西至S20高速公路，北至星北路；外环西侧地块四至范围为东至S20高速公路，南至沈长浜街，西至新镇路，北至漕宝路	收储项目用于商业、办公、住宅等	2019年计划投资4.8亿元，2020年计划投资8亿元，2021年计划投资8亿元，2022年计划投资3亿元，2023年计划投资3亿元，2024年计划投资3.75亿元	上海市闵行区房屋土地征收中心

2、经济社会效益分析

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，进一步促进九星区域乃至七宝镇的经济社会发展。同时，作为城中村改造项目，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

本项目计划收储面积合计 1717.74 亩，项目总投资合计

865,467.00 万元，其中包括：财政预算已安排自有资金 150,001.00 万元，2017 年通过专项债券融资 270,000.00 万元，2018 年通过专项债券融资 140,000.00 万元，2019 年通过专项债券融资 48,000.00 万元，2020 年计划通过专项债券融资 50,000.00 万元、财政安排自有资金 30,000.00 万元，2021 年计划通过专项债券融资 50,000.00 万元、财政安排自有资金 30,000.00 万元，2022 年计划安排自有资金 30,000.00 万元，2023 年计划安排自有资金 30,000.00 万元，2024 年计划安排自有资金 37,466.00 万元。

地块预计将于 2024 年开始陆续出让，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 1,562,939.40 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可分得土地出让收入的 80.75%，即 1,262,073.57 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过闵行区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本项目闵行区以前年度已通过专项债券融资 410,000.00 万元，利率为 3.69%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 82,864.03 万元，到期债券本息合计为 492,864.03 万元；本次通过专项债券融资 48,000.00 万元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.7%，预计到期利息为 8,880.00 万元，债券到期本息合计为 56,880.00 万元。假设以后年度 5 年期债券利率为 3.7%。2020 年计划通过 5 年期专

项债券融资 50,000.00 万元，预计到期利息为 9,250.00 万元，债券到期本息合计为 59,250.00 万元；2021 年计划通过 5 年期专项债券融资 50,000.00 万元，预计到期利息为 9,250.00 万元，债券到期本息合计为 59,250.00 万元。本项目总融资成本为 668,244.03 万元。

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.89 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市闵行区土地储备项目融资平衡情况已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过，不能偿还的风险低。

闵行区土地储备项目预计地块出让情况

地块		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)
已出让地块	10-04	动迁房	77122	2	154244.00	6899.98	106428.00
未出让地块	01-02	社会租赁房	27526	3	82578.00	7000.00	57804.60
	02-02	商办	26707	2.8	74779.60	12000.00	89735.52
	03-02	商办	26628	2.5	66570.00	12000.00	79884.00
	04-03、08-01	商办	48027	3	144081.00	12000.00	172897.20
	17-01、18-01、 19-01、20-01、 21-01、22-01	商品房	86489	2	172978.00	32000.00	553529.60
	27-01	商品房	37509	2.2	82519.80	32000.00	264063.36
	28-02	商品房	24059	2.5	60147.50	32000.00	192472.00
	05-08	动迁房	33424	2	66848.00	6900.00	46125.12
	小计					750501.90	
合计					904745.90		1562939.40
其中：区级出让金收入							1262073.57

闵行区土地储备项目融资成本情况表（单位：万元）

项目	九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目
项目总投资	865,467.00
自有资金	307,467.00
以前年度债券融资	410,000.00
以前年度融资本息	492,864.03
本次债券融资	48,000.00
预计本次融资本息	56,880.00
2020 年债券融资	50,000.00
2020 年债券融资本息	59,250.00
2021 年债券融资	50,000.00
2021 年债券融资本息	59,250.00
预计总融资成本	668,244.03

闵行区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
九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	第一年	48,000		48,000	3.70%	1,776	1,776
	第二年	48,000		48,000	3.70%	1,776	1,776
	第三年	48,000		48,000	3.70%	1,776	1,776
	第四年	48,000		48,000	3.70%	1,776	1,776
	第五年	48,000	48,000		3.70%	1,776	49,776
	合计			48,000			8,880

闵行区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	九星城中村 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目
规划收储面积	1717.74 亩
土地规划性质	商业、办公、住宅等
项目总投资	865,467.00
预计地块出让收入（区级部分）	1,262,073.57
以前年度债券融资	410,000.00
以前年度债券融资成本	492,864.03
本次债券融资	48,000.00
预计本次融资成本	56,880.00
以后年度债券融资	100,000.00
以后年度债券融资成本	118,500.00
预计总融资成本	668,244.03
土地出让收入对融资成本覆盖倍数	1.89

(二)梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目

1、项目情况

本次募集资金计划用于梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目，是上海市闵行区收储项目。资金规模为 60,000.00 万元，债券期限为 5 年。

梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目由上海市闵行区房屋土地征收中心负责实施。项目主管部门和实施单位在依法合规、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。

梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目规划收储土地 3069.42 亩，为响应市政府提出的外环线绿带工程，以生态文明建设为核心，打造梅陇外环生态宜居城区，提升区域品质，提高居民生活质量，成为闵行区打造新时代宜居城区的新起点。

根据闵行区发改委《关于梅陇外环生态行西动迁安置基地地块前期基础性开发项目可行性研究报告(暨项目建议书)的批复》(闵发改产综〔2015〕15号)等立项批复文件，项目已于 2015 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中夏律师事务所合法性审核。

闵行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	项目实施单位
梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目	共 11 个地块： 1、梅陇外环生态绿带 7-1 地块，东至莲花南路，南至莘朱路，西至梅陇镇界，北至外环线； 2、梅陇外环生态绿带 7-2 地块，东至行西村村界，南至韩泗泾港，西至莲花南路，北至外环线； 3、梅陇外环生态绿带 7-3 地块，东至虹梅南路，南至申春路，西至梅强路，北至外环线； 4、梅陇外环生态绿带 7-4 地块，东至老沪闵路，南至春申路，西至虹梅南路，北至外环线； 5、梅陇外环生态绿带 7-5 地块，东至梅陇港，南至梅南路，西至梅强路，北至春申路； 6、梅陇外环生态绿带 7-6 地块，东至梅陇港、规划二路，南至银都路，西至莲花南路、梅富路，北至梅南路； 7、梅陇外环生态绿带 7-7 地块，东至丰盛河，南至金都路，西至曙东路，北至银都路； 8、梅陇外环生态行西动迁安置基地地块，东至行西村景汇龙仓库，南至莘朱路，西至梅陇镇界，北至河道； 9、梅陇外环生态莲花南路捆绑地块，东至老宅里路，南至韩泗泾港，西至欣欣路，北至莘朱路； 10、梅陇外环生态集心捆绑地块，东至梅强路，南至梅南路，西至集心路，北至申春路； 11、梅陇外环生态永联捆绑地块，东至景东路，南至春申塘，西至景洪路，北至华济路。	收储项目用于商业、办公、住宅等	2019 年计划投资 6 亿,2020 年计划投资 13 亿元,2021 年计划投资 13 亿元,2022 年计划投资 5 亿元,2023 年计划投资 5 亿元,2024 年计划投资 5.82 亿元	上海市闵行区房屋征收中心

2、经济社会效益分析

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，保障了项目的经济可行性。同时，作为外环生态项目，在改善区域环境、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，实现了外环绿化带的延申贯通，进一步推动区域的可持续发展。

3、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 3069.42 亩，项目总投资合计 1,053,666.00 万元，其中包括：财政预算已安排自有资金 387,216.40 万元，2017 年通过专项债券融资 68,200.00 万元，2018 年通过专项债券融资 120,000.00 万元，2019 年通过专项债券融资 60,000.00 万元，2020 年计划通过专项债券融资 50,000.00 万元、财政安排自有资金 80,000.00 万元，2021 年计划通过专项债券融资 50,000.00 万元、财政安排自有资金 80,000.00 万元，2022 年计划安排自有资金 50,000.00 万元，2023 年计划安排自有资金 50,000.00 万元，2024 年计划安排自有资金 58,249.60 万元。

地块预计将于 2024 年开始陆续出让，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 1,965,202.50 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可分得土地出让收入的 80.75%，即 1,586,901.02 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过闵行区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本项目闵行区以前年度已通过专项债券共融资 188,200.00 万元，利率为 3.69%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 30,554.07 万元，到期债券本息合计为 218,754.07 万元；本次通过专项债券融资 60,000.00 万元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.7%，预计到期

利息为 11,100.00 万元，债券到期本息合计为 71,100.00 万元。假设以后年度 5 年期债券利率为 3.7%。2020 年计划通过 5 年期专项债券融资 50,000.00 万元，预计到期利息为 9,250.00 万元，债券到期本息合计为 59,250.00 万元；2021 年计划通过 5 年期专项债券融资 50,000.00 万元，预计到期利息为 9,250.00 万元，债券到期本息合计为 59,250.00 万元。本项目总融资成本为 408,354.07 万元。

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 3.89 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市闵行区土地储备项目融资平衡情况已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过，不能偿还的风险低。

闵行区土地储备项目预计地块出让情况

地块		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)
已出让 地块	01-01-10、01-02-04	动迁房	111379	2	222758.00	6799.98	151475.00
	02-07-02	动迁房	54631	2	109262.00	6786.44	74150.00
	小计				332020.00		225625.00
未出让 地块	01-09-01、01-18-02、 01-19-07	商办	75450	2.5	188625.00	10000.00	188625.00
	01-25-02、01-28-01、 01-26-01	商品房	187146	1.75	327505.50	30000.00	982516.50
	2002-7-1	商品房	66032	2	132064.00	30000.00	396192.00
	02-08-02、02-21-02、 02-19-03	商办	86122	2	172244.00	10000.00	172244.00
	小计				820438.50		1739577.50
合计				1152458.50		1965202.50	
其中：区级出让金收入						1586901.02	

闵行区土地储备项目融资成本情况表（单位：万元）

项目	梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目
项目总投资	1,053,666.00
自有资金	705,466.00
以前年度债券融资	188,200.00
以前年度融资本息	218,754.07
本次债券融资	60,000.00
预计本次融资本息	71,100.00
2020年债券融资	50,000.00
2020年债券融资本息	59,250.00
2021年债券融资	50,000.00
2021年债券融资本息	59,250.00
预计总融资成本	408,354.07

闵行区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
梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目	第一年	60,000		60,000	3.70%	2,220	2,220
	第二年	60,000		60,000	3.70%	2,220	2,220
	第三年	60,000		60,000	3.70%	2,220	2,220
	第四年	60,000		60,000	3.70%	2,220	2,220
	第五年	60,000	60,000		3.70%	2,220	62,220
	合计			60,000			11,100

闵行区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	梅陇外环生态绿带及捆绑地块及边角料地块前期基础性开发项目
规划收储面积	3069.42亩
土地规划性质	商业、办公、住宅等
项目总投资	1,053,666.00
预计地块出让收入（区级部分）	1,586,901.02
以前年度债券融资	188,200.00
以前年度债券融资成本	218,754.07
本次债券融资	60,000.00
预计本次融资成本	71,100.00
以后年度债券融资	100,000.00
以后年度债券融资成本	118,500.00
预计总融资成本	408,354.07
土地出让收入对融资成本覆盖倍数	3.89

(三) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

1、项目情况

本次募集资金计划用于南虹桥区域地块前期基础性开发项目，是上海市闵行区收储项目。资金规模为 200,000.00 万元，债券期限为 5 年。

南虹桥区域地块前期基础性开发项目由上海市闵行区房屋土地征收中心负责实施。项目主管部门和实施单位在依法合规、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。

南虹桥区域地块前期基础性开发项目规划收储土地 10509.20 亩，紧紧围绕虹桥商务区核心区建设工作，发挥南虹桥商务区地域优势，将南虹桥区域整体升级改造，激活市场活力，全面建成虹桥商务区辐射区全新功能定位的新城区，带动整个闵行区城市建设的步伐。

根据闵行区发改委《关于南虹桥区域地块土地整体收储地块储备和前期基础性开发项目立项的批复》（闵发改投储〔2018〕22 号）等立项批复文件，项目已于 2018 年启动，预计于 2027 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中夏律师事务所合法性审核。

闵行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
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	东至集建区边界、南至北青公路和已批控规1单元44-02地块、西至闵行区界和集建区边界、北至纪鹤公路	收储项目用于商业、办公、住宅等	2019年计划投资20亿,2020年计划投资40亿元,2021年计划投资40亿元,2022年计划投资50亿元,2023年计划投资40亿元,2024年计划投资40亿元,2025年计划投资30亿元,2026年计划投资30亿元,2027年计划投资25.9亿元	上海市闵行区房屋土地征收中心

2、经济社会效益分析

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,进一步扩大虹桥商务区的辐射,促进南虹桥区域的经济社会发展。同时,作为区域整体开发改造项目,在改善区域环境、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,进一步提升了区域的可持续发展。

3、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 10509.20 亩,项目总投资合计 3,965,334.00 万元,其中包括:财政预算已安排自有资金 596,775.36 万元,2018 年通过专项债券融资 210,000.00 万元,2019 年通过专项债券融资 200,000.00 万元,2020 年计划通过专项债券融资 200,000.00 万元、财政安排自有资金 200,000.00 万元,2021 年计划通过专项债券融资 200,000.00 万元、财政安排自有资金 200,000.00 万元,2022 年计划通过专项债券融资

300,000.00 万元、财政安排自有资金 200,000.00 万元，2023 年计划通过专项债券融资 300,000.00 万元、财政安排自有资金 100,000.00 万元，2024 年计划通过专项债券融资 300,000.00 万元、财政安排自有资金 100,000.00 万元，2025 年计划通过专项债券融资 200,000.00 万元、财政安排自有资金 100,000.00 万元，2026 年计划通过专项债券融资 200,000.00 万元、财政安排自有资金 100,000.00 万元，2027 年计划通过专项债券融资 200,000.00 万元、财政安排自有资金 58,558.64 万元。

地块预计将于 2024 年开始逐步出让，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 7,803,280.60 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，区级可分得土地出让收入的 80.75%，即 6,301,149.08 万元。

土地出让前，项目融资还本付息资金通过闵行区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本项目闵行区以前年度已通过专项债券融资 210,000.00 万元，利率为 3.79%，经计算，对应的债券利息为 23,877.00 万元，到期债券本息合计为 233,877.00 万元；本次通过专项债券融资 200,000.00 万元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.7%，预计到期利息为 37,000.00 万元，债券到期本息合计为 237,000.00 万元。假设以后年度 3 年期债券利率为 3.5%，5 年期债券利率为 3.7%。2020 年计划通过 5 年期专项债券融资 200,000.00 万元，预计到

期利息为 37,000.00 万元，债券到期本息合计为 237,000.00 万元；2021 年计划通过 5 年期专项债券融资 200,000.00 万元，预计到期利息为 37,000.00 万元，债券到期本息合计为 237,000.00 万元；2022 年计划通过 5 年期专项债券融资 300,000.00 万元，预计到期利息为 55,500.00 万元，债券到期本息合计为 355,500.00 万元；2023 年计划通过 5 年期专项债券融资 300,000.00 万元，预计到期利息为 55,500.00 万元，债券到期本息合计为 355,500.00 万元；2024 年计划通过 5 年期专项债券融资 300,000.00 万元，预计到期利息为 55,500.00 万元，债券到期本息合计为 355,500.00 万元；2025 年计划通过 3 年期专项债券融资 200,000.00 万元，预计到期利息为 21,000.00 万元，债券到期本息合计为 221,000.00 万元；2026 年计划通过 3 年期专项债券融资 200,000.00 万元，预计到期利息为 21,000.00 万元，债券到期本息合计为 221,000.00 万元；2027 年计划通过 3 年期专项债券融资 200,000.00 万元，预计到期利息为 21,000.00 万元，债券到期本息合计为 221,000.00 万元。本项目总融资成本为 2,674,377.00 万元。

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.36 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市闵行区土地储备项目融资平衡情况已经上会会计师事务所（特殊普通合伙）审核通过，不能偿还的风险低。

闵行区土地储备项目预计地块出让情况

地块		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)
已出 让地 块	02 单元 06-03	动迁房	29667	1.8	53400.60	5038.52	26906.00
	02 单元 06-06	动迁房	29101	1.8	52381.80	4520.08	23677.00
	02 单元 05-06	动迁房	62178	1.8	111920.40	5020.71	56192.00
	02 单元 08-05	商品房	18049	1.8	32488.20	31115.61	101089.00
	03 单元 23-01	动迁房	33187.7	2.0	66375.40	4790.48	31797.00
	03 单元 14-03	动迁房	44360.7	2	88721.40	4800.08	42587.00
	小计					405287.80	
未出 让地 块	02 单元 02-05、 04-01、04-04、 07-06、09-04、 08-01、09-01	商品房	204474	1.8	368053.20	30000.00	1104159.60
	02 单元 10-01、 11-01、10-06、 11-05	商业	77958	2.5	194895.00	10000.00	194895.00
	02 单元 28-01	商业	14085	2	28170.00	10000.00	28170.00
	03 单元 01-02、 01-06、02-07、 02-10、03-05、 03-09、04-04、 11-05、20-02、 30-03、39-01；04 单元 05-02、 05-05、13-02、 14-01、14-05、 18-04、19-05、 20-02、21-02、 25-02、26-01、 27-02、23-08、 28-10	商品房	796246	2	1592492.00	30000.00	4777476.00
	03 单元 06-01、 07-01、08-04、 09-01、10-04、 15-04、24-05、 24-07、34-01、 36-01	办公	199211	2.2	438264.20	10000.00	438264.20
	03 单元 16-01、 25-01	商办	40662	2.6	105721.20	10000.00	105721.20
	03 单元 17-01、 26-05、27-01	商办	50165	3.5	175577.50	10000.00	175577.50
	03 单元 18-01、	商办	52457	3.2	167862.40	10000.00	167862.40

地块	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)
27-05、26-07						
03 单元 30-01	商住	22959	2	45918.00	15000.00	68877.00
03 单元 31-01	商业	10795	2.2	23749.00	10000.00	23749.00
03 单元 32-01、 40-03	商品房	80659	1.6	129054.40	30000.00	387163.20
04 单元 18-10	商办	19647	2.5	49117.50	10000.00	49117.50
小计				3318874.40		7521032.60
合计				3724162.20		7803280.60
其中：区级出让金收入						6301149.08

闵行区土地储备项目融资成本情况表（单位：万元）

项目	南虹桥区域地块前期基础性开发项目
项目总投资	3,965,334.00
自有资金	1,655,334.00
以前年度债券融资	210,000.00
以前年度融资本息	233,877.00
本次债券融资	200,000.00
预计本次融资本息	237,000.00
2020 年债券融资	200,000.00
2020 年债券融资本息	237,000.00
2021 年债券融资	200,000.00
2021 年债券融资本息	237,000.00
2022 年债券融资	300,000.00
2022 年债券融资本息	355,500.00
2023 年债券融资	300,000.00
2023 年债券融资本息	355,500.00
2024 年债券融资	300,000.00
2024 年债券融资本息	355,500.00
2025 年债券融资	200,000.00
2025 年债券融资本息	221,000.00
2026 年债券融资	200,000.00
2026 年债券融资本息	221,000.00
2027 年债券融资	200,000.00
2027 年债券融资本息	221,000.00
预计总融资成本	2,674,377.00

闵行区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
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	第一年	200,000		200,000	3.70%	7,400	7,400
	第二年	200,000		200,000	3.70%	7,400	7,400
	第三年	200,000		200,000	3.70%	7,400	7,400
	第四年	200,000		200,000	3.70%	7,400	7,400
	第五年	200,000	200,000		3.70%	7,400	207,400
	合计			200,000			37,000

闵行区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	南虹桥区域地块前期基础性开发项目
规划收储面积	10509.20 亩
土地规划性质	商业、办公、住宅等
项目总投资	3,965,334.00
预计地块出让收入（区级部分）	6,301,149.08
以前年度债券融资	210,000.00
以前年度债券融资成本	233,877.00
本次债券融资	200,000.00
预计本次融资成本	237,000.00
以后年度债券融资	1,900,000.00
以后年度债券融资成本	2,203,500.00
预计总融资成本	2,674,377.00
土地出让收入对融资成本覆盖倍数	2.36

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。