

2019年上海市虹口区棚户区改造项目

实施方案

虹口区财政局

2019年5月



虹口区规划和自然资源局

2019年5月



虹口区土地发展中心

2019年5月



2019年上海市虹口区棚户区改造项目实施方案

一、虹口区政府性基金预算收支情况

虹口区位于上海市中心城区东北部，南连黄浦江、苏州河交汇处，与浦东新区、黄浦区隔水相望，西与闸北区相连，东与杨浦区毗邻，北与宝山区相接，是市区东北部通向市中心的必经之途。其坐北朝南，江河交汇，与老外滩、陆家嘴共同构成了上海中央商务区核心区的“黄金三角”。全区下辖8个街道，212个居民委员会。截止2018年末全区常住人口79.7万人，户籍人口72.94万人，人口密度为全市最高。

区域经济繁荣。2018年全区实现地区生产总值（GDP）838.01亿元，按可比价格计算，同比增长5.9%，其中第三产业增加值占全区GDP总量的90.8%。

城区功能优化。区内南部北外滩、中部、北部三大功能区目前已基本建成。其中北外滩功能区坐拥3.2公里黄金滨水岸线，重点对接上海国际航运中心、金融中心建设，是全国首家被交通部授予“航运服务总部基地”称号的区域，更是上海“一带一路”桥头堡功能的重要承载区；中部功能区重点对接上海国际文化大都市建设；北部功能区重点对接上海国际科技创新中心建设。三大功能区在集聚辐射核心功能、优化营商环境、提升经济能级等方面全面增强区域经济综合实力。

2017年，全区政府性基金预算收入决算数56.31亿元（其中国有土地使用权出让收入53.13亿元），另有转移性收入65.50亿元，

当年政府性基金预算收入总计 121.81 亿元；政府性基金预算支出决算数 100.25 亿元（其中国有土地使用权出让支出 91.09 亿元），另有转移性支出 21.56 亿元，当年政府性基金预算支出总计 121.81 亿元。

2018 年，全区政府性基金预算收入执行数 29.90 亿元（其中国有土地使用权出让收入 28.20 亿元），另有转移性收入 42.07 亿元，当年政府性基金预算收入总计 71.97 亿元；政府性基金预算支出执行数 65.41 亿元（其中国有土地使用权出让支出 57.25 亿元），另有转移性支出 5.16 亿元，债务还本及发行费用支出 1.40 亿元，当年政府性基金预算支出总计 71.97 亿元。

2019 年，全区政府性基金预算收入 72.40 亿元（其中国有土地使用权出让收入预算 70.74 亿元），另有转移性收入 20.28 亿元，当年政府性基金预算收入总计 92.68 亿元；政府性基金预算支出 58.94 亿元（其中国有土地使用权出让支出预算 51.09 亿元），另有转移性支出 4.34 亿元，债务还本及发行费用支出 29.4 亿元，当年政府性基金预算支出总计 92.68 亿元。

二、项目情况与资金平衡方案

1、项目情况

本次虹口区募集资金计划全部用于虹口区 106 街坊棚户区改造项目，资金规模为 15 亿元，债券期限为 7 年。

项目位于虹口区北外滩功能区范围，东至丹徒路、南至东余杭路、西至高阳路、北至周家嘴路。区域用地面积约 18,960 平方米。

项目规划性质为住宅用地。项目实施内容主要包括对地块内居民和单位实施房屋征收、拆除房屋、平整场地、绿化搬迁、渣土运输等。项目实施主体为虹口区土地发展中心，负责对地块实施旧区改造土地储备及前期基础性开发，另由虹口区旧区改造与房屋征收工作指挥部具体实施旧区改造征收工作。项目预计将于 2019 年下半年开工，由于项目涉及 602 户居民的房屋征收及拆迁工作，施工进度将根据工程进展予以相应调整。

本项目目前已取得必要的批复文件，具体如下：

序号	批文名称/内容	批文文号	发文机关
1	《关于确认虹口区 106 街坊地块旧区改造项目及征收范围的函》	沪旧改认 [2018]19 号	上海市旧区改造工作领导小组办公室
2	《虹口区人民政府关于 106 街坊旧城区改建房屋征收范围的批复》	虹府发 [2018]23 号	上海市虹口区人民政府
3	《关于下达虹口区 2019 年土地储备计划的批复》	沪规划资源用 [2019]165 号	上海市规划和自然资源局
4	《关于北外滩街道 106 街坊旧区改造土地储备及前期基础性开发项目投资估算的批复》	虹发改投 [2019]16 号	虹口区发展与改革委员会

项目已通过上海市汇业律师事务所合法性审核。

虹口区 106 街坊棚户区改造项目募投概况

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
虹口区 106 街坊 棚户区改造项目	东至丹徒路 南至东余杭路 西至高阳路 北至周家嘴路	住宅	2019 年支付 305,000 万元, 剩余根据项目 进度支付	上海市虹口区 土地发展中心

2、 项目经济社会效益分析

(1) 社会效益

作为市政府十三五期间旧区改造地块, 本项目地块内现状主要为二级旧里以下居民住宅和部分单位, 动迁后该地块规划用途为住宅。本项目的建设, 可使项目现状居民通过动迁实现居住条件的改善, 提高人民群众的居住质量。

(2) 经济效益

本项目系前期土地基础性开发项目, 对项目开发主体而言虽然直接的经济效益不明显, 但项目实施后, 对于改善区域环境面貌, 盘活区域土地资源, 加大土地资源的集约利用, 提升城市功能与空间布局都起到了非常积极的推动作用, 对今后本区域经济社会的发展产生可持续效应。

3、 资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划出让土地面积为 18,960 平方米, 项目总投资合计

345,119 万元，其中房屋征收补偿费用 339,248 万元，土地储备前期开发费用 5,871 万元。本次虹口区 106 街坊棚户区改造项目项目资本金 195,119 万元，由财政预算安排自有资金，并纳入 2019 年虹口区政府性基金预算。剩余资金 15 亿元拟通过本次发行地方政府专项债券的方式筹集。

(2) 项目预期收入

项目所在地块预计将于 2025 年末前完成土地出让。参考近年来相似地块出让价格，同时，在土地价格增速上，考虑到近年来中央“稳地价、稳房价、稳预期”的政策导向以及楼市波动情况，依据谨慎性原则，预计 2025 年该地块土地出让单价与当前价格水平保持一致，即 5.8538 万元/平方米，则土地出让总收入为 277,470.12 万元，按比例分享后区级可得土地出让收入为 224,057.12 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区国有土地使用权出让金等自筹资金安排。

(3) 融资成本估算

本次虹口区 106 街坊棚户区改造项目拟通过棚改专项债券融资 15 亿元，期限 7 年，按年支付利息，第 7 年末偿还本金并支付最后一次利息。假设债券利率为 4%（根据最近上海市地方政府债券发行利率结果预测），预计到期利息为 42,000 万元，债券到期本息合计为 192,000 万元。

(4) 资金平衡测算

本次虹口区 106 街坊棚户区改造项目预计项目收益对融资成本

覆盖倍数为 1.17 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年虹口区棚户区改造项目融资平衡情况已经上海天城会计师事务所审核通过，在保守预计土地出让时价格仍保持当前水平的情况下，预期出让收入对应的政府性基金收入仍能合理保障偿还本次债券融资本金和利息，项目不能偿还的风险较低。

表 1 虹口区棚户区改造项目融资成本情况

金额单位：万元

项目	项目总投资	资金来源			预计总融资成本
		小计	自有资金	项目融资	
虹口区 106 街坊棚户区改造项目	345,119	345,119	195,119	150,000.00	192,000

表 2 虹口区棚户区改造项目预计项目收入情况

金额单位：万元

项目	土地性质	规划出让土地面积 (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)
虹口区 106 街坊棚户区改造项目	住宅	18,960	2.5	47,400	5.8538	277,470.12
区级收入 (80.75%)						224,057.12

表 3 虹口区棚户区改造项目融资还本付息情况

金额单位：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
虹口区 106 街坊 棚户区 改造项 目	第一年	150,000.00		150,000.00	4.0%	6,000.00	6,000.00
	第二年	150,000.00		150,000.00	4.0%	6,000.00	6,000.00
	第三年	150,000.00		150,000.00	4.0%	6,000.00	6,000.00
	第四年	150,000.00		150,000.00	4.0%	6,000.00	6,000.00
	第五年	150,000.00		150,000.00	4.0%	6,000.00	6,000.00
	第六年	150,000.00		150,000.00	4.0%	6,000.00	6,000.00
	第七年	150,000.00	150,000.00	0	4.0%	6,000.00	156,000.00
	合计			150,000.00		42,000.00	192,000.00

表 4 虹口区棚户区改造项目资金平衡情况

金额单位：万元

项目	规划棚改面积 (平方米)	土地规划 性质	项目总 投资	预计项目收 益	本次债券融 资	预计总融资 成本	项目收入 对融资成 本覆盖倍 数
虹口 区 106 街坊 棚户 区改 造项 目	18,960	住宅	345,119	224,057.12	150,000.00	192,000.00	1.17

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。