

上海市闵行区土地储备项目实施方案
专项评价报告
上会师报字(2019)第 4167 号

上会会计师事务所（特殊普通合伙）
中国 上海

2019年上海市闵行区土地储备项目实施方案

专项评价报告

上会师报字(2019)第 4167 号

我们接受闵行区房屋土地征收中心委托，对 2019 年上海市闵行区土地储备专项项目的项目收益与融资自求平衡情况进行评价并出具专项评价报告。

我们的审核依据是《中国注册会计师其他鉴证业务准则第 3111 号-预测性财务信息的审核》。相关土地储备单位对收益预测及其所依据的各项假设负责，这些假设已在具体预测说明中披露。

根据我们对支持这些假设的证据的审核，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理基础。而且，我们认为，该项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的，并按照项目收益及现金流入预测编制基础的规定进行了列报。

由于预期事项通常并非如其预期那样发生，并且变动可能重大，实际结果可能与预测性财务信息存在差异。

经专项审核，我们认为，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上海市闵行区三个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

总体评价结果如下：

1、 出让产生的净现金流入

(1) 基本假设条件及依据

上海市闵行区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、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、南虹桥区域地块前期基础性开发项目共 3 个项目。收储项目主要用于商业、办公、住宅等。经查询上海市规划和国土资源管理局网信息，参考 2017 年起至今闵行区出让住宅、商业地块成交价，以此作为预计楼面单价。

(2) 出让产生的净现金流入

本次评价以融资开始日起至楼面出让日的现金流入，考虑政府收益、政策性基金等相关情况后，按照保守性原则预测土地出让收入，可用于资金平衡土地相关收益情况如下：

编号	地块	预计地块出让收入 (单位：人民币万元)
1	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	1,262,073.57
2	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	1,586,901.02
3	南虹桥区域地块前期基础性开发项目	6,301,149.08
合计		9,150,123.67

2、 应付本息情况

(1) 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

项目计划总投资金额 865,467.00 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%。应还本付息情况见下表：

闵行区土地储备项目融资成本情况表

(单位：人民币万元)

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

(2) 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

项目计划总投资金额 1,053,666.00 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%。应还本付息情况见下表：

闵行区土地储备项目融资成本情况表

(单位：人民币万元)

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

(3) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

项目计划总投资金额 3,965,334.00 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%。应还本付息情况见下表：

闵行区土地储备项目融资成本情况表

(单位：人民币万元)

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

3、预计土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

(1) 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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金收入，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

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，其中财政预算已安排自有资金 150,001.00 万元，以前年度通过债券融资 410,000.00 万元，本次通过债券融资 48,000.00 万元，以后年度通过债券融资 100,000.00 万元，以后年度计划安排自有资金 157,466.00 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。此次闵行区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.89 倍，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

闵行区土地储备募投项目平衡情况

（单位：亩、人民币万元）

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

② 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

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金收入，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

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，以前年度通过债券融资 188,200.00 万元，本次通过债券融资 60,000.00 万元，以后年度安排自有资金 318,249.60 万元，以后年度通过债券融资 100,000.00 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 1,965,202.50 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。此次闵行区土地储备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（详见下表）。

闵行区土地储备项目资金平衡情况

(单位：亩、人民币万元)

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

(3) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金收入，土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

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，以前年度通过债券融资 210,000.00 万元，本次通过专项债券融资 200,000.00 万元，以后年度安排自有资金 1,058,558.64 万元，以后年度通过债券融资 1,900,000.00 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。此次闵行区土地储备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（详见下表）。

闵行区土地储备项目资金平衡情况

(单位: 亩、人民币万元)

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

综上所述,2019年闵行区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数在1.89-3.89之间,项目收益可以覆盖融资成本。

附件:项目收益及现金流入评价说明

上会会计师事务所(特殊普通合伙)



中国 上海

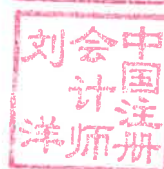
中国注册会计师

时英浩



中国注册会计师

刘洋



二〇一九年五月十三日

项目收益及现金流入评价说明

一、项目收益及相近流入预测编制基础

本次预测以上海市闵行区三个项目预期土地出让收入对应的政府性基金收入为基础，结合近几年项目周边地块成交情况、政府收益等，对预测期间经济环境等的最佳估计假设为前提，编制上海市闵行区土地出本项目土地出让收益预测表。

二、项目收益及现金流入预测假设

- (一) 国家级地方现行的法律法规、监管、财政、经济状况或国家宏观调控政策无重大变化；
- (二) 国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；
- (三) 相关法律法规无重大变化；
- (四) 政府制定的土地出让计划、可返还政府收益等能够顺利执行；
- (五) 土地出让价格在正常范围内变动；
- (六) 无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

三、项目收益及现金流入预测编制说明

(一) 项目实施单位基本情况

单位名称：上海市闵行区房屋土地征收中心（上海市闵行区土地储备中心）

企业住所：闵行区庙泾路 88 号

企业性质：事业单位

法定代表人：杨毅

注册资本：30000 万元

宗旨和业务范围：受区政府委托，依法实施六类经营性用地的征用、收购、收回、前期基础性开发利用和储备土地供应，负责全区房屋土地征收等工作。

(二) 项目概况

1、项目位置及四至范围

上海市闵行区本次融资设计三个土地储备项目，具体情况如下：

(1) 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

该项目共有两个地块：

- ① 外环东侧地块，东至虹莘路，南至星南路，西至 S20 高速公路，北至星北路；
- ② 外环西侧地块，东至 S20 高速公路，南至沈长浜街，西至新镇路，北至漕宝路。

② 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

该项目共有 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。

③ 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

该地块位于东至集建区边界、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。

2、项目内容与规模

(1) 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

该收储项目用于商业、办公、住宅等。2019 年计划支付 48,000.00 万元。剩余土地整理储备等费用根据项目以后年度投资计划支付。

② 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

该收储项目用于商业、办公、住宅等。2019 年计划支付 60,000.00 万元。剩余土地整理储备等费用根据项目以后年度投资计划支付。

(3) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

收储项目用于商业、办公、住宅等。2019 年计划支付 200,000.00 万元。剩余土地整理储备等费用根据项目以后年度投资计划支付。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

上海市闵行区本次融资设计三个土地项目，项目总投资为 5,884,467.00 万元：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 865,467.00 万元、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 1,053,666.00 万元、南虹桥区域地块前期基础性开发项目南虹桥区域地块前期基础性开发项目 3,965,334.00 万元。

(2) 资金筹措方式

项目投资资金筹措方式为建设单位自筹和上海市闵行区政府土地储备专项债券，项目投资资金来源表如下：

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投资资金来源表

（单位：人民币万元）

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

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投资资金来源表

(单位：人民币万元)

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

南虹桥区域地块前期基础性开发项目投资资金来源表

(单位：人民币万元)

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

项目	南虹桥区域地块前期基础性开发项目
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

4、资金平衡

根据上海市人民政府办公厅《关于规范本市国有土地使用权出让收支管理的意见》（沪府办[2008]52号），上海市财政局《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》（沪财预[2011]24号）等文件的要求，本次三个土地项目出让收益剔除市级土地出让价款收缴款、轨道交通建设基金后的收入，专项用于偿还本期募集债券本息。

(三) 项目收益及现金流入预测项目说明

1、项目收益及现金流入预测

(1) 土地出让价格预测

(1) 土地市场情况

经查询上海市规划和国土资源管理局网信息，自 2017 年至今选取闵行区出让城镇住宅商服地块 5 宗，每个项目各选取周边 2-3 宗规划用途相同的土地，本次评价参考上述 5 宗土地出让情况进行预测。

1) 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

周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价(人民币 万元)	楼面价格 (元/平 米)	预测价格 (元/平 米)	出让日 期	用途
1	闵行区辛庄镇闵行新城 MHPO-0104 单元 12-04 地块	闵行区	20350.00	3.50	71,225.00	109,160.00	15,326.00	12,000.00	2018 年 7 月 20 日	商办
2	闵行区华漕镇 MHPO-1402 单元 08-05 地块	闵行区	18,049.10	1.80	32,488.38	101,089.00	31,115.00	32,000.00	2018 年 8 月 7 日	商品房
5	闵行区九星城中村 10-04 地块	闵行区	77,122.00	2.00	154,244.00	106,428.00	6,899.98	6,900.00	2017 年 12 月 14 日	动迁房

2) 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

周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑 面积	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平米)	预测价格 (元/平米)	出让日期	用途
3	闵行区梅龙镇 MHPO-0304 单元 02-10-018 地块	闵行 区	20,571.90	2.00	41,143.80	52,253.00	12,700.00	10,000.00	2018年 7月12日	商办
2	闵行区华漕镇 MHPO-1402单 元 08-05 地块	闵行 区	18,049.10	1.80	32,488.38	101,089.00	31,115.00	30,000.00	2018年 8月7日	商品房

3) 南虹桥区域地块前期基础性开发项目

周边土地出让情况表：

项目	地块	区位	占地面积 (平方米)	容积率	建筑 面积	中标总地 价(万元)	楼面价格 (元/平米)	预测价格 (元/平米)	出让日期	用途
4	闵行区华漕镇 MHPO-1402单 元 42-07 地块	闵行 区	39,306.20	2.50	98,265.50	103,060.00	10,488.00	10,000.00	2018年 8月16日	商业用地
2	闵行区华漕镇 MHPO-1402单 元 08-05 地块	闵行 区	18,049.10	1.80	32,488.38	101,089.00	31,115.00	30,000.00	2018年 8月7日	商品房
3	闵行区梅龙镇 MHPO-0304 单元 02-10-018 地块	闵行 区	20,571.90	2.00	41,143.80	52,253.00	12,700.00	10,000.00	2018年 7月12日	商办

② 项目区土地出让价格及出让金收入预测

规划用途为商办的土地：自 2018 年出让的土地中，各有一宗土地分别与上述三项土地距离相近。故根据上述三宗土地出让楼面价格的修正金额分别作为本次三个项目商办土地的预测价格依据，详见上表。

规划用途为商品房的土地：自 2018 年出让的土地中，各有一宗土地为该用途。故以该宗土地的出让楼面价格的修正金额作为本次三个项目的商品房土地的预测价格依据，详见上表。

规划用途为拆迁房的土地：选取九星城中村 ABCD 地块中已出让的动迁房楼面单价的修正价格作为本次拆迁房土地的预测价格依据，详见上表。

② 土地出让收入预测

① 根据闵行区土地规划图纸，确定三个项目可出让的土地面积及容积率。

② 根据出让区周边近期相同类型土地出让价格，确定预测的土地收入情况。

附件：项目收益及现金流入评价说明

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

预计地块出让收入明细表

	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

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

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

附件：项目收益及现金流入评价说明

南虹桥区域地块前期基础性开发项目
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、 27-05、26-07	商办	52457	3.2	167862.40	10000.00	167862.40
	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	
合计					3724162.20		7803280.60
其中：区级出让金收入							6301149.08

③ 土地出让收益预测

① 计提基金详情

1) 土地出让价款收缴

根据《关于规范本市国有土地使用权出让收支管理的意见》（沪府办[2008]52号）的文件规定，土地出让价款包括以招标、拍卖、挂牌和协议方式出让国有土地使用权所确定的总成交价款。这部分出让价款中，30%部分在市、区县两级“五五分成”，分别向市、区县两级国库缴入总成交价款的15%；70%部分按照市、区县两级土地储备时的投入比例，分别缴入市、区县两级国库。

2) 计提轨道交通建设基金

根据《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》（沪财预[2011]24号）的文件规定，从2011年1月1日起，本市轨道交通建设基金的计提范围和标准为，按全市土地出让收入的5%计提。对2011年1月1日起上缴国库的土地出让收入，在土地出让收入征收环节，按现行的市与区县分成比例，由非税收入收缴管理信息系统按规定计算市与区县应计提的本市轨道交通建设基金，统一缴入市级国库。

② 上海市闵行区三块土地储备项目土地出让收益测算

序号	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	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	南虹桥区域地 块前期基础性 开发项目	合计
一	出让土地回款	1,562,939.40	1,965,202.50	7,803,280.60	11,331,422.50
二	用于资金平衡 土地相关收益	1,262,073.57	1,586,901.02	6,301,149.08	9,150,123.67
1	土地出让款收入	1,562,939.40	1,965,202.50	7,803,280.60	11,331,422.50
2	土地出让款收缴	234,440.91	294,780.38	1,170,492.09	1,699,713.38
3	区级计提轨道 交通建设基金	66,424.92	83,521.10	331,639.43	481,585.45
4	用于资金平衡 土地相关收益	1,262,073.57	1,586,901.02	6,301,149.08	9,150,123.67

④ 还本付息的测算

经上述测算，在相关土地储备单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评价的上海市闵行区三个土地储备项目，预期土地出让收入对应的政府性基金收入能够合理保障偿还融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。