

上海市崇明区相关土地储备项目
专项评价报告
中狮专评字（2019）第 106 号

上海中狮会计师事务所有限公司
中国 上海

专项评价报告

中狮专评字（2019）第 106 号

上海市崇明区土地储备中心：

我们接受上海市崇明区土地储备中心委托，对 2019 年上海市崇明区相关土地储备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。

由于预测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，本次评价崇明区六个储备项目，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) 基本假设条件和依据

上海市崇明区募集资金计划用于崇明区堡镇 CMS12-0002 单元项目、上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块、08-02 地块、崇明区城桥镇 CMC10303 单元、崇明区陈家镇 CMSA0003 地块、崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元共六个项目。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 2018 年起至今崇明区出让住宅、商业地块成交价，以此作为预计楼面单价。

(2) 出证产生的净现金流入

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	预计土块 出让收入 (万元)	其中： 区级收入 (万元)
1	崇明区堡镇 CMS12-0002 单元项目	266,109	214,883
2	上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块	14,795	11,947
3	上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 08-02 地块	59,149	47,763
4	崇明区城桥镇 CMC10303 单元	464,449	375,043
5	崇明区陈家镇 CMSA0003 地块	36,298	29,310
6	崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元	481,190	388,560
合 计		1,321,990	1,067,506

2、应付本息情况

崇明区六个土地储备项目计划总融资金额 53.391772 亿元，假设融资年利率 3.5%，期限 3 年，利息按年支付，最后一年利息随本金一起支付，应付还本付息情况如下表：

崇明区土地储备融资还本付息情况

人民币单位：万元

项目名称	年度	期初本金 金额	本期偿还 金额	期末本金 余额	融资 利率	应付 利息	还本付息 合计
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元	2019	20,000		20,000	3.5%	700	700
	2020	124,000		124,000	3.5%	4,340	4,340
	2021	150,452.72	20,000	130,452.72	3.5%	5,266	25,266
	2022	130,452.72	104,000	260,452.72	3.5%	4,566	108,566
	2023	26,452.72	26,452.72	0	3.5%	926	27,378.72
	合计		150,452.72		3.5%	15,798	166,250.72
上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块	2019	9,000		9,000	3.5%	315	315
	2020	9,000		9,000	3.5%	315	315
	2021	9,000	9,000	0	3.5%	315	9,315
	合计		9,000		3.5%	945	9,945
上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 08-02 地块	2019	20,000		20,000	3.5%	700	700
	2020	27,536		27,536	3.5%	964	964
	2021	27,536	20,000	7,536	3.5%	964	20,964
	2022	7,536	7,536	0	3.5%	264	7,800
	合计		27,536		3.5%	2,892	30,428
崇明区城桥镇 CMC10303 单元	2019	77,000		77,000	3.5%	2,695	2,695
	2020	123,100		123,100	3.5%	4,309	4,309
	2021	142,853	77,000	65,853	3.5%	5,000	82,000
	2022	65,853	46,100	19,753	3.5%	2,305	48,405
	2023	19,753	19,753	0	3.5%	691	20,444
	合计		142,853		3.5%	15,000	157,853
崇明区陈家镇 CMSA0003 地块	2019	9,000		9,000	3.5%	315	315
	2020	16,378		16,378	3.5%	573	573
	2021	16,378	9,000	7,378	3.5%	573	9,573
	2022	7,378	7,378	0	3.5%	258	7,636
	合计		16,378		3.5%	1,719	18,097
崇明区陈家镇 CMS15-0302、 CMS15-0303 单元	2019	37,000		37,000	3.5%	1,295	1,295
	2020	177,000		177,000	3.5%	6,195	6,195
	2021	187,698	37,000	15,698	3.5%	6,569	43,569
	2022	150,698	140,000	10,698	3.5%	5,274	145,274
	2023	10,698	10,698	0	3.5%	374	11,072
	合计		187,698		3.5%	19,707	207,405
总计			533,917.72			56,061	589,978.72

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

本次融资项目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。

此次债券发行对应的地块计划收储土地面积合计 2674.48 亩，项目总投资合计 556,333.72 万元，其中自有资金 22,416 万元，融资总额 533,917.72 万元，其中：2019 年融资 172,000 万元、2020 年融资 305,014 万元、2021 年融资 56,903.72 万元。地块预计分别将于 2021-2022 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测算土地出让收入，预计土地出让收入为 1,832,329 万元，并按有关规定土地出让收入区级可得 80.75%，崇明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 1.31 至 2.91 之间，项目收益可以覆盖融资成本（详见下表）。

崇明区地储备募投项目平衡情况

（单位：亩、人民币万元）

项目名称	规划收储面积	土地规划性质	项目资金总需求	融资总需求	本次债券融资	预计融资总成本	预计出让收入（区级收入）	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元项目	845.24	商业、保障房	150,452.72	150,452.72	20,000	166,250.72	214,883	1.29
上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块	33.6	商业	9,072.00	9,000.00	9,000	9,945.00	11,947	1.20
上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 08-02 地块	123.2	商业、安置房	27,536.00	27,536.00	20,000	30,428.00	47,763	1.57
崇明区城桥镇 CMC10303 单元	709	住宅用地	165,197.00	142,853.00	77,000	157,853.00	375,043	2.38
崇明区陈家镇 CMSA0003 地块	103.71	商业、金融	16,378.00	16,378.00	9,000	18,097.00	29,310	1.62
崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元	859.73	商务办公、住宅	187,698.00	187,698.00	37,000	207,405.00	388,560	1.87
合计	2674.48		556,333.72	533,917.72	172,000	589,978.72	1,067,506	1.81

综上所述，2019 年崇明区土地储备项目预计收益对融资成本覆盖倍数为 1.81，项目收益可以覆盖融资成本。

4、预测风险评价

由于本评价报告是建立在一定假设基础上的预测意见，存在一定的主观性，不可避免可能存在一定的预测风险。

(1) 土地出让收入预测风险

由于土地出让价格预测数额主要参考近期周边地块已成交的土地价格，结合近期房地产行业市场价格波动幅度作出的土地出让价格的预测意见，由于收储土地到土地出让要经过 2-3 年时间，2-3 年后的土地出让价格与本报告预测的土地出让价格可能存在一定差距，最终可能导致土地出让收入总额的差异。

(2) 融资成本预测风险

本报告预测的融资利率是根据近年国家利率水平且近几年国家金融政策无重大变化的假设确定，还款期确定为 3 年，3 年后如果国家金融政策发生重大变化，可能导致融资成本变化。

(3) 还本付息预测风险

本报告确定融资到账 3 年后为还本付息期是建立在土地能按计划顺利出让，且出让收入能及时回笼的假设基础上，但如果由于各种原因土地未能按计划如期出让，或土地出让收入未能及时回笼，可能影响到期还本付息。

5、社会效益评价

崇明区六个土地储备项目如能顺利收储、出让，并按各项目的规划如期建设，对加快崇明生态岛建设、发展，营造优质绿色空间，提升崇明核心竞争力，推动振兴崇明战略实施，具有较好的社会效益。

(1) 崇明区堡镇土地收储项目为解决生态岛建设及花博会重大工程配套安置房需求，提升崇明中东部环境面貌，改善居民住房困难，促进崇明生态岛建设整体发展。

(2) 上海富盛经济开发区一期 06-02 地土地收储项目为加快富盛开发区建设，提升崇明核心竞争力，促进生态岛发展，项目在设计上注重发挥社区的休憩、

生态、美化等功能，完善休闲活动空间，通过绿地品质提升、花卉景点布置方法，打造生态亮点突出、绿化水平精湛的生态社区，进一步增强崇明生态岛的吸引力。

(3) 上海富盛经济开发区 08-02 地块土地收储项目为了生态岛建设需要，切实为崇明中部地区污水处理项目以及崇明生态大道（新河段）建设的需要配套安置住宅及部分商业用房，一方面提升拆迁居民居住环境质量，另一方面打造部分商业广场与配套设施同步进行。在建设安置房的同时，同步建设市政公用设施和商业服务、行政管理等配套设施，完善城市基本公共服务网络。

(4) 崇明城桥镇生态社区土地收储项目为加快崇明核心城镇的建设步伐，适应崇明建设世界级生态岛新形势，落实“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，在生态城镇建设中融入全生态理念具有探索创新和示范引领的积极作用，是为进一步提升生态城镇开发建设品质，实现打造高品质生态新发展，高质量发展新突破，高品质生活新成效的重要探索和有力抓手，对地方经济和社会可持续发展具有较大促进作用。

(5) 崇明陈家镇 CMSA0003 单元土地收储项目为崇明区打造一个环境优美、配套完善、生活舒适、社会和谐、富有海岛田园特色结合农村宅基地置换和动迁房建设为一体的现代化社区。

(6) 崇明陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元土地收储项目实施可以为上海建设一个北翼国际论坛会议平台，数据及信息服务企业总部和研发汇集地、养生康体服务园区，低碳生态技术引用为引导的国际化现代服务业聚集区。

附件：项目收益及现金流入评价说明



中国注册会计师



中国注册会计师



二〇一九年四月二十八日

附件：

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

本次预测以上海市崇明区六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，编制上海市崇明区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：上海市崇明区土地储备中心

企业住所：上海市崇明区城桥镇新崇北路 398 号

企业性质：国有事业单位

法定代表人：丁健

注册资本：4711 万元

宗旨和业务范围：承担本行政辖区内土地储备和整治，负责资金筹措和资产管理使用等；负责耕地指标管理和使用；承担其他事务。

（二）项目概况

1、项目位置及四至范围：

上海市崇明区本次融资设计六个土地储备项目，具体情况如下：

(1) 崇明区堡镇 CMS12-0002 单元项目

该项目共有七个地块：

① 50-01 地块，东至江岸河，南至临港路，西至江景路，北至滨港路；

② 49-01 地块，东至江岸河，南至滨港路，西至江景路，北至江边河、堡虹路；

③ 48-02 地块，东至江景路，南至临港路，西至堡江路，北至堡虹路；

④ 64-03 地块，东至 64-04 地块，南至堡虹路，西至堡江路，北至江边河；

⑤ 64-04 地块，东至鹏程路，南至堡虹路，西至 64-03 地块，北至江边河；

⑥ 21-05 地块，东至规划堡辉路西侧绿，南至规划达山东路中心线，西至长岛中路东侧，北至规划向堡公路南侧绿带；

⑦ 25-05 地块，东至规划堡辉路西侧绿，南至工农东路中心线，西至长岛中路东侧，北至规划达山东路中心线。

(2) 上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块项目

该项目只有一个地块：

06-02 地块，东至规划新申路中心线，南至 06-04 地块，西至 06-01 地块，北至新开河路。

(3) 上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 08-02 地块项目

该项目只有一个地块：

08-02 地块，东至规划河椿路，南至规划唐家湾路，西至新申路防护绿带，北至新开河路。

(4) 崇明区域桥镇 CMC10303 单元

该项目共有五个地块：

① 01A-01A (51 号) 地块，东至海天路，南至涛声路河北侧绿带，西至宝岛河东侧绿带，北至金浪路；

② 02A-01A (52 号) 地块，东至淡云路西侧绿带，南至涛声路河北侧绿带，西至海天路，北至金浪路；

③ 04A-01A (50 号) 地块，东至淡云路西侧绿带，南至金浪路，西至海天

路，北至定澜路；

④05A-01A(47号)地块，东至海天路，南至定澜路，西至宝岛河东侧绿带，北至崇明大道；

⑤06A-01(48号)地块，东至淡云路，南至定澜路，西至海天路，北至崇明大道。

(5) 崇明区陈家镇 CMSA0003 地块项目

该项目共有三个地块：

①11A-04A 地块，东至安通路，南至黄鹂河，西至云雀河，北至北沿公路；

②23A-01A 地块，东至新一路，南至黄鹂河，西至安通路，北至北沿公路；

③24A-01A 地块，东至安秀路。南至黄鹂河，西至新一路，北至北沿公路。

(6) 崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 地块项目

该项目共有九个地块：

①01-02、01-03、01-05、01-06、01-07 地块，东至大阅路，南至繁郁路、西至鸿雁河，北至鸿裕路；

②01-04、01-08、01-09 地块，东至鸿雁河，南至繁郁路，西至贝云路，北至中滨路；

③15-06、15-07、15-08、15-09、15-10、15-11 地块，东至鸿雁河、南至环瀛路、西至贝云路、北至繁郁路；

④02-01、02-02、02-03、02-04、02-05 地块，东至贝云路，南至翠庄路，西至碧庄路，北至中滨路；

⑤03-01、03-02 地块，东至贝云路，南至繁郁路，西至桃育路，北至翠庄路；

⑥04-01、04-02、04-03 地块，东至桃育路，南至繁郁路，西至碧庄路，北至翠庄路；

⑦05-01、05-02、05-03 地块，东至碧庄路，南至翠庄路，西至芳府路，北至中滨路；

⑧07-01 地块，东至梦庭路，南至芳府路，西至翠庄路，北至碧庄路；

⑨09-01、09-02、09-03、09-04、09-05 地块，东至碧庄路，南至紫庄路，西至梦庭路，北至碧庄路。

2、项目内容与规模

(1) 崇明区堡镇 CMS12-0002 单元项目

该收储项目用于商业、保障房等。计划支付 150452.72 万元，其中：2019 年计划支付 20000 万元，2020 年计划支付 104000 万元，2021 年计划支付 26452.72 万元。

(2) 上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块项目

该收储项目用于商业等。计划支付 9072 万元，其中：2019 年支付 9072 万元。

(3) 上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 08-02 地块项目

该收储项目用于商业、安置房等。计划支付 27536 万元，其中：2019 年支付 20000 万元，2020 年计划支付 7536 万元。

(4) 崇明区域桥镇 CMC10303 单元地块项目

该收储项目用于住宅用地等，计划支付 165197 万元，其中：2019 年计划支付 99344 万元，2020 年计划支付 46100 万元。2021 年计划支付 19753 万元。

(5) 崇明区陈家镇 CMSA0003 地块项目

该收储项目用于商业金融等，计划支付 16378 万元，其中：2019 年计划支付 9000 万元，2020 年计划支付 7378 万元。

(6) 崇明区陈家镇 CMS15-0302、15-0303 地块项目

该收储项目用于商业办公、住宅等，计划支付 187698 万元，其中：2019 年计划支付 37000 万元，2020 年计划支付 140000 万元，2021 年计划支付 10698 万元。

3、投资估算与资金筹措方式

(1) 投资估算

上海市崇明区本次融资设计六个土地项目，项目总投资 556333.72 万元，

其中：崇明区堡镇 CMS12-0002 单元储备和前期基础性开发项目 150452.72 万元，上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 06-02 地块储备和前期基础性开发项目 9072 万元，上海富盛开发区 CMS10-0001 单元 08-02 地块储备和前期基础性开发项目 27536 万元，崇明区域桥镇 CMC10303 单元地块储备和前期基础性开发项目 165197 万元，崇明区陈家镇 CMSA0003 地块储备和前期基础性开发项目 16378 万元，崇明区陈家镇 CMS15-0302、15-0303 地块储备和前期基础性开发项目 187698 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崇明区政府土地储备专用债券，项目投资资金来源表如下：

上海市崇明区土地储备项目投资资金来源表

单位：人民币万元

项目名称	计划出让时间	资金来源			预计项目融资到期本息
		自有资金	融资	合计	
堡镇 CMS12-0002 单元项目	2022-2023 年		150,452.72	150,452.72	166,250.26
上海富盛开发区 06-02 地块	2021 年	72	9,000	9,072	9,945
上海富盛开发区 08-02 地块	2023 年		27,536	27,536	30,428
城桥镇 CMC10303 单元地块	2021-2023 年	22,344	142,853	165,197	157,853
陈家镇 CMSA0003 地块	2021-2022 年		16,378	16,378	18,097
陈家镇 CMS15-0302、15-0303 地块	2021-2022 年		187,698	187,698	207,405
合计		22,416	533,917.72	556,333.72	589,978.72

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）等文件要求，本次六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、项目收入及现金流入预测

（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年至今选取崇明区出让城镇住宅商服地块4宗，每个项目各选取周边2宗规划用途相同的土地，本次评价参考上述4宗土地出让情况进行预测。

1) 堡镇 CMS12-0002 单元项目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 (m ²)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总 地价 (万元)	楼面价 格(元/ 平方米)	预测价 格(元/ 平方米)	出让 日期	用途
1	陈家镇 CMSA 0004、0005 单 元 13-01 地块	崇明	13471	1.5	20206	14400	7126	7126	2018.7.26	商业 用地
2	城桥镇 cmc 10303 单元 09B-02A 地块	崇明	59409	1.15	68320	61005	8929	8929	2019.3.26	居住 用地

2) 上海富盛开发区 06-02 地块项目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 (m ²)	容积 率	建筑面积 (平方米)	中标总 地价 (万元)	楼面价 格(元/ 平方米)	预测价 格(元/ 平方米)	出让 日期	用途
1	陈家镇 CMSA 0004 单元、 CMSA0005 单 元 13-01 地块	崇明	13471	1.5	20206	14400	7126	7126	2018.7.26	商业 用地

3) 上海富盛开发区 08-02 地块项目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 (m ²)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地 价 (万元)	楼面价格 (元/平 方米)	预测价格 (元/平 方米)	出让 日期	用途
1	陈家镇CMSA 0003单元37 A-02地块	崇明 区	9848	1.0	9848	3129	3177	3177	2018.7.17	商业用 地
2	新河镇 cms10-0001单 元18-02地块	崇明 区	29117	0.97	28149	5707	2027	2027	2019.2.13	动迁安 置房

4) 城桥镇 CMC10303 单元地块项目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 (m ²)	容积 率	建筑面积 (平方米)	中标总 地价 (万元)	楼面价 格 (元/ 平方米)	预测价 格 (元/ 平方米)	出让 日期	用途
1	城桥镇cmc 10303单元 09B-02A地块	崇 明	59409	1.15	68320	61005	8929	8929	2019.3.26	居住 用地
2	城桥镇cmc 10303单元 09A-01A地块	崇 明	52823	1.15	60746	54529	8977	8977	2019.3.26	居住 用地

5) 陈家镇 CMSA0003 地块项目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 (m ²)	容积 率	建筑面积 (平方米)	中标总 地价 (万元)	楼面价 格 (元/ 平方米)	预测价 格 (元/ 平方米)	出让 日期	用途
1	陈家镇 CMSA 0003单元37 A-02地块	崇 明	9848	1.0	9848	3129	3177	3177	2018.7.17	商业 用地
2	陈家镇 CMSA 0004单元、 CMSA0005单 元13-01地块	崇 明	13471	1.5	20206	14400	7126	7126	2018.7.26	商业 用地

6) 陈家镇 CMS15-0302、15-0303 地块项目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 (m ²)	容积率	建筑面积 (平方米)	中标总地价 (万元)	楼面价格 (元/平方米)	预测价格 (元/平方米)	出让日期	用途
1	陈家镇 CMSA 0008 单元 21-01 地块	崇明	121049	1.01	122259	123396	10093	10093	2019.2.1	居住用地
2	陈家镇 CMSA 0008 单元 19-01 地块	崇明	72669	1.01	73396	85608	11664	11664	2019.2.1	居住用地

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六项土地距离相近。故根据上述六宗土地出让楼面价格分别作本次六个项目商办土地的预测价格依据。

规划土地为商品房的土地: 自 2019 年出让的土地中, 有一宗土地为该用途。故以该宗土地的土地楼面价格作为本次六个项目的商品房土地的预测价格依据, 详见上表。

(2) 土地出让收入预测

①根据崇明区土地规划图纸, 确定六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。

崇明区土地储备募投项目预计地块出让收入明细表

堡镇 CMS12-0002 单元储备和前期基础性开发项目							
地块	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入	
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(人民币万元)	
未 出 让 地 块	50-01	商业	30724.4	1.2	36869.28	3000	11061
	64-03	商业	29859.7	1.2	35831.64	3000	10749
	48-02	商业	56576.9	1.5	84865.35	3000	25460
	49-01	保障房	83920.1	1.5	125880.15	7000	88116
	64-04	保障房	31066.2	1.5	46599.3	7000	32620
	21-05	保障房	76680	1.2	92016	6000	55210
	25-05	保障房	59574.1	1.2	71488.92	6000	42893
	合计		368401.4		493550.6		266109
	区级收入						214883

上海富盛开发区 06-02 地块储备和前期基础性开发项目							
地块		土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价 (元/平方米)	出让金收入 (人民币万元)
			(平方米)		(平方米)		
未出让地块	06-02	商业	22417.4	1.2	26900.64	5500	14795
	合计		22417.4		26900.64		14795
	区级收入						11947

上海富盛开发区 08-02 地块储备和前期基础性开发项目							
地块		土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价 (元/平方米)	出让金收入 (人民币万元)
			(平方米)		(平方米)		
未出让地块	08-02	商业	400	2.5	1000	3000	300
		安置房	81735	1.2	98082	6000	58849
	合计		82135		99562		59149
	区级收入						47763

城桥镇 CMC10303 单元储备和前期基础性开发项目								
地块		土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价 (元/平方米)	出让金收入 (人民币万元)	
			(平方米)		(平方米)			
未出让地块	01A-01A	住宅用地	79869.7	1.01	80668.4	10000	80668	
	02A-01A	住宅用地	91680.6	1.01	92597.4	10000	92597	
	04A-01A	住宅用地	109354.7	1.01	110448.2	10000	110448	
	05A-01A	住宅用地	82706.9	1.01	83534	10000	83534	
	06A-01A	住宅用地	96239.3	1.01	97201.7	10000	97202	
	合计			459851.2		477398.6		464449
	区级收入							375043

陈家镇 CMSA0003 地块储备和前期基础性开发项目							
地块	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入	
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(人民币万元)	
未 出 让 地 块	11A-01A	商业金融	8138	1.5	12207	3500	4272
	23A-01A	商业金融	29451	1.5	44176.5	3500	15462
	24A-01A	商业金融	31550	1.5	47325	3500	16564
	合 计		69139		103708.5		36298
	区级收入						29310

陈家镇 CMS15-0302、15-0303 地块储备和前期基础性开发项目							
地块	土地性质	土地面积	容积率	建筑面积	楼面单价	出让金收入	
		(平方米)		(平方米)	(元/平方米)	(人民币万元)	
未 出 让 地 块	01-06	商务办公	88004	1.5	132006	3000	39602
	01-09	商务办公	60076	1.2	72091.2	3750	27034
	15-06	商务办公	52948	1.2	63537.6	3750	23827
	02-02	住宅	71291	1	71291	10500	74856
	03-02	住宅	51384	1	51384	10500	53953
	04-01	住宅	105169	1	105169	10500	110427
	05-01	住宅	27224	1	27224	10500	28585
	07-01	住宅	44383	1	44383	10500	46602
	09-01、 09-04	住宅	72670	1	72670	10500	76304
	合 计		573149		639755.8		481190
	区级收入						388560

(3) 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价款的15%;70%部分按照市、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《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上海市崇明区六块土地储备项目土地出让收益测算

序号	项目	堡镇 CMS12-0002 单元储备和 前期基础性 开发项目	上海富 盛开发 区 06-02 地块储 备和前 期基础 性开发 项目	上海富 盛开 发区 08-02 地 块储 备和 前 期基 础 性 开 发 项 目	城桥 镇 CMC10303 单 元 储 备 和 前 期 基 础 性 开 发 项 目	陈 家 镇 CMSA0003 地 块 储 备 和 前 期 基 础 性 开 发 项 目	陈 家 镇 CMS15-0302、 15-0303 地 块 储 备 和 前 期 基 础 性 开 发 项 目
一	土地出让回款	266109	14795	59149	464449	36298	481190
二	用于资金平衡土地相关收益	214883	11947	47763	375043	29310	388560
1	土地出让款收入	266109	14795	59149	464449	36298	481190
2	土地出让款收缴	39916.3	2219.3	8872.3	69667.3	5444.7	72178.5
3	区级计提轨交建设基金	11309.7	628.7	2513.7	19738.7	1543.3	20451.5
4	用于资金平衡土地相关收益	214883	11947	47763	375043	29310	388560

(4) 还本付息测算

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，本次评价的上海市崇明区六个土地储备项目，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。





