

2019年上海市崇明区土地储备 项目实施方案

上海市崇明区财政局
2019年5月



上海市崇明区规划和自然资源局
2019年5月



上海市崇明区土地储备中心
2019年5月



2019年上海市崇明区土地储备项目实施方案

崇明区隶属上海市，位于长江入海口，全区地势平坦，由崇明、长兴、横沙三岛组成，总面积 1411 平方公里，其中崇明岛是世界上最大的河口冲积岛，也是继台湾岛、海南岛之后的中国第三大岛。崇明岛素有“长江门户”、“东海瀛洲”之美誉，陆域总面积 1267 平方公里。长兴岛位于吴淞口外长江南支水道，陆域总面积 88 平方公里。横沙岛是长江入海口最东端的一个岛，陆域总面积 56 平方公里。崇明、长兴、横沙三岛互成犄角之势，组成崇明区，下辖 16 个镇和 2 个乡。三岛户籍人口总量为 68.8 万人。

崇明区规划确立的总体目标是：坚持以“+生态”战略厚植生态基础，以“生态+”战略彰显生态价值，构建与世界级生态岛目标相匹配的空间格局、交通模式、基础设施与保障机制。至 2040 年，把崇明区建设成为在生态环境、资源利用、经济社会发展、人居品质等方面具有全球引领示范作用的世界级生态岛。

崇明区前景目标定位：崇明是上海可持续发展的重要战略空间。坚持三岛功能、产业、人口、基础设施联动，分别建设综合生态岛、海洋装备岛、生态休闲岛，依托科技创新，推行循环经济，发展生态产业，努力把崇明建成环境和谐优美、资源集约利用、经济社会协调发展的现代化生态岛区。

一、政府性基金预算收支情况

2017年，崇明区政府性基金预算收入5.4亿元，加上上级补助收入9.5亿元，地方政府专项债务转贷收入5亿元，上年结转收入4.1亿元，政府性基金预算收入总计24亿元；崇明区政府性基金预算支出16.7亿元，加上调出资金1.6亿元，政府性基金预算支出总计18.3亿元。

2018年，崇明区政府性基金预算收入13.7亿元，加上上级补助收入0.3亿元，上年结转收入5.7亿元，政府性基金预算收入总计19.7亿元；崇明区政府性基金预算支出18.4亿元，加上地方政府专项债务还本支出1亿元，调出资金0.1亿元，政府性基金预算支出总计19.5亿元。

2019年，崇明区政府性基金预算收入35.7亿元，加上上级补助收入0.3亿元，上年结转收入0.2亿元，政府性基金预算收入总计36.2亿元；崇明区政府性基金预算支出32.3亿元，加上地方政府专项债务还本支出3.8亿元，调出资金180万元，政府性基金预算支出总计36.1亿元。

二、项目情况与资金平衡方案

（一）崇明区堡镇 CMS12-0002 单元项目

1、项目情况

（1）本次发债项目名称，发债规模和期限

本次募集资金计划用于崇明区堡镇 CMS12-0002 单元，是崇明区

独立收储项目，共计 7 幅地块。该项目投资总额为 150452.72 万元。
资金来源：通过发行土地收储专项债券形式解决，其中 2019 年发行债券 20000 万元；2020 年预计发行债券 104000 万元；2021 年预计发行债券 26452.72 万元；债券期限均为 3 年。

（2）项目基本情况

崇明区堡镇 CMS12-0002 单元土地储备项目由上海市崇明区土地储备中心负责实施，主管部门为上海市崇明区规划和自然资源局。项目位于崇明堡镇区域范围，项目规划共收储 7 幅地块，面积 845.24 亩，预计收储总投资额 150452.72 万元。其中 5 幅位于堡镇的西部，东至江岸河、西至堡江路、南至滨港路、北至江边河。面积 525.52 亩，规划用于商业、住宅及安置房用地。5 幅地块已列入 2019 年土地储计划中，预计开工时间为 2019 年，竣工时间为 2022 年；2 幅位于堡镇区域的东部，东至堡辉路、西至长岛路、南至工农东路、北至向堡公路。土地收储面积 319.72 亩，建设规划为配套安置房用地，开工时间为 2018 年，立项批文为崇发改【2018】47、48 号，竣工时间为 2023 年。

在依法依规、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。

上述土地储备项目已通过聚隆律师事务所合法性审核。

(3) 项目募投概况表

上海市崇明区土地储备募投项目概况

项目名称	四址范围	土地用途	2019年投资计划	以后年度的分年投资计划	项目实施方
崇明区堡镇CMS12-0002单元土地储备项目共七个地块二个区域	1、50-01 东至江岸河 西至江景路 南至临港路 北至滨港路	商业服务业	投资 20000 万元	2020 年投资 104000 万元 2021 年投资 26452.72 万元	上海市崇明区土地储备中心、
	2、49-01 东至江岸河 西至江景路 南至滨港路 北至金镇路、堡虹路、	住宅			
	3、48-02 东至江景路 西至堡江路 南至临港路 北至堡虹路、	商业服务业			
	4、64-03 东至 64-04 地块 西至堡江路 南至堡虹路 北至江边河、	商业服务业			
	5、64-04 地块东至鹏程路地块 西至堡江路 南至堡虹路 北至金镇路	住宅			
	6、21-05 东至规划堡辉路西侧绿带，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、	配套安置房			
	7、25-05 地块东至规划堡辉路西侧绿带，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	配套安置房			

2、经济社会效益分析

该项目位于崇明中东部的主要集镇，是花博会重大工程配套安置房工程项目，该项目实施可以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。该项目已被列入 2019 年度区政府重大实事推进项目。项目建设坚守人口、用地、生态、安全底线，优先保护生态环境、进一步厚植生态基础、完善生态资源、提升生态价值，使崇明成为上海重要的生态屏障和长三角乃至全球生态系统的重要节点。如今崇明逐步从生态优势向发展优势转变，“生态+”战略的提出，是为了丰富生态岛建设新内涵、提升生态岛建设新水平。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 845.24 亩，项目总投资合计 150452.72 万元。

(2) 预计收入测算

本项目地块预计于 2023 年出让。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 266109 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 214883 万元。土地出让前项目融资还本付息通过区级政府基金预算安排。

(3) 融资成本测算

本项目 2019 年通过土地储备专项债券融资 20000 万元，2020 年融资 104000 万元，2021 年融资 26452.72 万元。假设土地储备项目

债券均为3年,利率3.5%,2019年发行债券20000万元,利息为2100万元,债券本息为22100万元;2020年预计发行债券104000万元,利息为10920万元,债券本息预计为114920万元;2021年预计发行债券26452.72万元,利息为2778万元;债券本息预计为29230.72万元。项目融资总成本预计为166251万元。

(4) 资金平衡测算

综上,本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为1.29倍,项目收益可以覆盖融资成本。上海市崇明区堡镇CMS12-0002单元项目融资平衡情况已经上海中狮会计师事务所审核通过,不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表

上海市崇明区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)	
崇明区堡镇 CMS12-0002单元 地块储备	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	住宅	83920.1	1.5	125880.15	7000	88116	
	64-04	住宅	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							266109
	区级收入							214883

上海市崇明区土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	年度	本期融资金额	债券融资利率（三年）	预计本期融资利息	预计本期融资本息	预计总融资成本
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元地块储备	150452.72		2019	20000	3.5%	2100	22100	22100

上海市崇明区土地储备项目融资还本付息情况(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
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元地块储备	第一年	20000		20000	3.5%	700	700
	第二年	20000		20000	3.5%	700	700
	第三年	20000	20000	20000	3.5%	700	20700
	合计		20000			2100	22100

上海市崇明区土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	规划收储面积（亩）	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入（区级）	2019年债券融资	2019年融资本息	以后年度债券融资			预计以后年度融资本息	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
							2020年	2021年	合计			
崇明区堡镇 CMS12-0002 单元地块储备	845.24	商业、保障房	150453	214883	20000	22100	104000	26453	130453	144150	166251	1.29

（二）上海富盛经济开发区一期 06-02 地块项目

1、项目情况

（1）本次发债项目名称，发债规模和期限

本次募集资金计划用于上海富盛经济开发区一期 06-02 地块土地储备项目，是崇明区独立收储项目。该项目预计投资总额为 9072

万元。资金来源：通过发行土地收储专项债券形式解决，2019 年发行债券 9000 万元，债券期限为 3 年；2019 年区财政预算安排资金 72 万元。

(2) 项目基本情况

上海富盛经济开发区一期 06-02 土地储备项目由上海市崇明区土地储备中心负责实施，主管部门为上海市崇明区规划和自然资源局。项目位于崇明新河镇富盛经济开发区范围内，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。面积 33.6 亩，预计收储总投资额 9072 万元，规划用于商业用地。开工时间为 2018 年，竣工时间为 2021 年。

在依法依规、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。

上述土地储备项目已通过聚隆律师事务所合法性审核。

(3) 项目募投概况表

上海市崇明区土地储备募投项目概况

项目名称	四至范围	土地用途	2019 年投资计划	分年度投资计划	项目实施方
上海富盛经济开发区一期 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	商业	9000 万元	2019 年区财政预算安排资金 72 万元	上海市崇明区土地储备中心

2、经济社会效益分析

该项目可加快上海富盛经济开发区建设，提升崇明核心竞争力，促进生态岛发展。项目建设通过整合、流转、置换和储备，合理安排土地投放的数量、节奏，改善用地结构、布局，挖掘用地潜力，使每宗建设用地都最大限度地提高投入产出比例，符合投资强度，提高土地配置和利用效率，提高土地利用的集约化程度。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、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 33.6 亩，项目总投资合计 9072 万元。

(2) 预计收入测算

本项目地块预计将于 2021 年左右出让。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 14795 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 11947 万元。土地出让前项目融资还本付息通过区级政府基金预算安排。

(3) 融资成本测算

财政预算安排资金 72 万元，2019 年通过土地储备专项债券融资 9000 万元。假设土地储备项目债券为 3 年，利率 3.5%，则融资利息为 945 万元，到期债券融资本息为 9945 万元。

(4) 资金平衡测算

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.2 倍，项目收益可以覆盖融资成本。上海富盛经济开发区一期 06-02 土地储备项目融资平衡情况已经上海中狮会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表

上海市崇明区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)
上海富盛经济开发区一期 06-02 地块土地储备	上海富盛经济开发区一期 06-02 地块	商业	22417.4	1.2	26900.64	5500	14795
	合计						14795
	区级收入						11947

上海市崇明区土地储备项目融资成本情况 (万元)

项目	项目总投资	自有资金	本期融资金额	债券融资利率 (三年)	预计本期融 资利息	预计本期融 资本息	预计总融 资成本
上海富盛经济开发区一期 06-02 地块土地储备	9072	72	9000	3.5%	945	9945	9945

上海市崇明区土地储备项目融资还本付息情况 (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
上海富盛经济开发区一期 06-02 地块土地储备	第一年	9000		9000	3.5%	315	315
	第二年	9000		9000	3.5%	315	315
	第三年	9000	9000	0	3.5%	315	9315
	合计	-	9000	-	-	945	9945

上海市崇明区土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	规划收储面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入 (区级)	2019年债券融资	2019年融资本息	以后年度债券融资	预计以后年度融资本息	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
上海富盛经济开发区一期06-02地块土地储备	33.6	商业、保障房	9072	11947	9000	9945			9945	1.20

(三) 上海富盛经济开发区 CMS10-0001 单元 08-02 项目

1、项目情况

(1) 本次发债项目名称，发债规模和期限。

本次募集资金计划用于上海富盛经济开发区 08-02 地块，是崇明区独立收储项目。该项目收储投资总额为 27536 万元，资金来源：通过发行土地收储专项债券形式解决，其中 2019 年发行债券 20000 万元；2020 年预计发行债券 7536 万元，债券期限均为 3 年。

(2) 项目基本情况

上海富盛经济开发区 08-02 土地储备项目（沪房受理[2019]14号）由上海市崇明区土地储备中心负责实施，主管部门为上海市崇明区规划和自然资源局。该建设项目是为促进生态岛建设和发展，为满足新河污水处理厂及崇明生态大道建设（新河段）对安置房的需求，提升崇明中部环境面貌，改善居民住房困难，提升崇明核心竞争力，已列入崇明区 2019 年度重大项目库。项目位于崇明新河镇富盛经济开发区范围内，东至规划河椿路、南至规划唐家湾路、西至新申路、

北至新河公路。面积 123.2 亩，预计收储总投资额 27536 万元，规划用于商业和住房用地，已列入崇明区 2019 年度重大项目库。开工时间为 2018 年，竣工时间为 2023 年。

在依法依规、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。

上述土地储备项目已通过聚隆律师事务所合法性审核。

(3) 项目募投概况表

上海市崇明区土地储备募投项目概况

项目名称	四址范围	土地用途	2019 年投资计划	以后年度的分年投资计划	项目实施方
上海富盛经济开发区新河镇 CMS10-0001 单元 08-02 号 地块（沪房受理[2019]14 号）	东至规划河椿路， 南至规划唐家湾路，西至新申路， 北至新河公路	商业及住宅	20000 万元	7536 万元	上海市崇明区土地储备中心

2、经济社会效益分析

该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，一方面能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建设同步进行。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。

该地块的收储工作列入总体规划和年度计划，是统筹城乡发展、协调各业用地的体现，是调控用地总量、结构和布局的重要手段，也是支持社会主义新农村建设的基础工作。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 123.2 亩，项目总投资合计 27536 万元。

(2) 预计收入测算

本项目地块预计将于 2023 年出让。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 59149 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 47763 万元。土地出让前项目融资还本付息通过区级政府基金预算安排。

(3) 融资成本测算

本项目通过 2019 年土地储备专项债券融资 20000 万元，2020 年融资 7536 万元。假设土地储备项目债券均为 3 年，利率 3.5%，则融资利息为 2100 万元，2019 年融资本息 22100 万元。2020 年预计融资 7536 万元，融资利息 791 万元，2020 年预计融资本息 8327 万元。项目融资总成本预计为 30427 万元。

(4) 资金平衡测算

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.57 倍，项目收益可以覆盖融资成本。上海富盛经济开发区 08-02 土地储备项目融资平衡情况已经上海中狮会计师事务所审核通过，不能偿还的风

险低。

(5) 相关数据表

上海市本级和崇明区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)
上海富 盛经济 开发 区 CMS10-0 001单 元 08-02地 块土地 储备	上海富盛经济 开发区 CMS10-0001单 元08-02地块	安置房	81735	1.2	98082	6000	58849
		商业	400	2.5	1000	3000	300
	合计						59149
	区级收入						47763

上海市崇明区土地储备项目融资成本情况(万元)

项目	项目总投资	自有资金	年度	本期融 资 金 额	债券融 资 利 率 (三 年)	预计本 期 融 资 利 息	预计本 期 融 资 本 息	预计总 融 资 成 本
上海富盛经济开 发区 CMS10-0001单 元 08-02 地块土地 储备	9000		2019	20000	3.5%	2100	22100	22100

上海市崇明区土地储备项目融资还本付息情况(万元)

项目	年度	期初本 金 金 额	本期偿 还 本 金 金	期末本 金 余 额	融 资 利 率	应 付 利 息	还 本 付 息 合 计
上海富盛经济 开 发 区 CMS10-0001 单 元 08-02地 块土地储备	第一年	20000		20000	3.5%	700	700
	第二年	20000		20000	3.5%	700	700
	第三年	20000	20000	20000	3.5%	700	20700
	合计		20000			2100	22100

上海市崇明区土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	规划收储面积 (亩)	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入 (区级)	2019年债券融资	2019年融资本息	2020年度债券融资	2020年度融资本息	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
上海富盛经济开发区 CMS10-00 01单元 08-02地块土地储备	123.2	商业、保障房	27536	47763	20000	22100	7536	8327	30427	1.57

（四）崇明区城桥镇 CMC10303 单元项目

1、项目情况

（1）本次发债项目名称，发债规模和期限

本次募集资金计划用于崇明城桥镇生态社区 CMC10303 单元（47、48、50、51、52 号地块），是崇明区独立收储项目。该项目投资总额为 165197 万元，资金来源：自有资金为 22344 万元，其余通过发行土地收储专项债券形式解决，其中 2019 年发行债券 77000 万元；2020 年预计发行债券 46100 万元；2021 年预计发行债券 19753 万元；债券期限均为 3 年。

（2）项目基本情况

崇明城桥镇生态社区 CMC10303 单元（47、48、50、51、52 号地块）土地储备项目由上海市崇明区土地储备中心负责实施，主管部门为上海市崇明区规划和自然资源局。项目位于崇明城桥区域范围，该项目为加快崇明核心镇的建设步伐，配合东区开发建设的推进，并逐

步缓解新城区域普通商品房紧缺的矛盾，维护崇明地区商品房价格的稳定，针对崇明住宅建设在观念上生态意识薄弱，创新动力不足，为适应崇明建设世界级生态岛新形势，践行落实“创新、协调、绿色、开放、共享”的发展理念，建设“生态崇明、美丽崇明、幸福崇明”新要求，积极打造崇明绿色生态、低碳宜居的社区典范。该项目共收储 5 幅地块，项目四至：东至淡云路、西至宝岛路、南至涛声路、北至崇明大道。总面积 709 亩，规划为住宅用地。预计收储总投资额 165197 万元。5 幅地块均已列入 2017 年土地储计划中，立项批文为崇发改【2017】15、16、17、18、337 号，开工时间为 2019 年，竣工时间为 2023 年。

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。

上述土地储备项目已通过聚隆律师事务所合法性审核。

(3) 项目募投概况表

上海市崇明区土地储备募投项目概况

项目名称	四址范围	土地用途	2019 年投资计划	以后年度的分年投资计划	项目实施方
崇明城桥镇生态社区 CMC10303 单元（47、48、50、51、52 号	1、47 号地块：东至海天路 西至宝岛河西侧绿带 南至定澜路 北至崇明大道	住宅		2020 年投资 46100 万元 2021 年投资 19753 万	上海市崇明区土地储备中心

地块) 土地储备	2、48号地块：东至淡云路绿带 西至海天路南至定澜路 北至崇明大道	住宅	5个地块投资 77000万元	元	
	3、50号地块：：东至淡云路绿带 西至海天路南至金浪路 北定澜路	住宅			
	4、51号地块东至海天路 西至宝岛河东侧绿带 南至涛声路河北侧 北至金浪路、	住宅			
	5、52号地块东至淡云路绿带地块 西至海天路南至涛声路北侧绿带 北至金浪路	住宅			

2、经济社会效益分析

项目重大经济社会效益分析：贯彻区委、区政府落实“创新、协调、绿色、开放、共享”的新发展理念，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，对地方经济和社会的可持续发展具有大力促进作用。另外，该项目的建设节约了宝贵的土地资源。使土地利用方式变为低投入、低消耗、高产出，改粗放利用土地、经济外延增长为集约利用土地、走内涵式挖潜的道路，充分发挥土地资源的社会效益。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 709 亩，项目总投资合计 165197 万元。

(2) 预计收入测算

本项目地块预计于 2023 年出让。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 464449 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 375043 万元。土地出让前项目融资还本付息通过区级政府基金预算安排。

(3) 融资成本测算

本项目 2019 年通过土地储备专项债券融资 77000 万元，2020 年融资 46100 万元，2021 年融资 19753 万元。假设土地储备项目债券均为 3 年，利率 3.5%，则 2019 年融资利息为 8085 万元，债券本息为 85085 万元；2020 年预计融资利息为 4841 万元，债券本息为 50941 万元；2021 年预计融资利息为 2074 万元，债券本息为 21827 万元。项目融资总成本预计为 157853 万元。

(4) 资金平衡测算

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 2.38 倍，项目收益可以覆盖融资成本。上海市崇明城桥镇生态社区 CMC10303 单元项目融资平衡情况已经上海中狮会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表

上海市崇明区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)	
崇明城桥镇生态社区 CMC10303单元 (47、48、50、 51、52号地块) 土地储备	01A-01A 地块(51号)	住宅用地	79869.7	1.01	80668.4	10000	80668	
	02A-01A 地块(52号)	住宅用地	91680.6	1.01	92597.4	10000	92597	
	04A-01A 地块(50号)	住宅用地	109354.7	1.01	110448.2	10000	110448	
	05A-01A 地块(47号)	住宅用地	82706.9	1.01	83534.0	10000	83534	
	06A-01A 地块(48号)	住宅用地	96239.3	1.01	97201.7	10000	97202	
	合计							464449
	区级收入							375043

上海市崇明区土地储备项目融资成本情况(万元)

项目	项目总投资	自有资金	年度	本期融资金额	债券融资利率(三年)	预计本期融资利息	预计本期融资本息	预计总融资成本
崇明城桥镇生态社区 CMC10303单元(47、48、 50、51、52号地块)土地储备	165197	22344	2019	77000	3.5%	8085	85085	85085

上海市崇明区土地储备项目融资还本付息情况(万元)

项目	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
崇明城桥镇生态社区 CMC10303单元(47、48、50、 51、52号地块)土地储备	第一年	77000		77000	3.5%	2695	2695
	第二年	77000		77000	3.5%	2695	2695
	第三年	77000	77000	77000	3.5%	2695	79695
	合计		77000			8085	85085

上海市崇明区土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入(区级)	2019年债券融资	2019年融资本息	以后年度债券融资			预计以后年度融资本息	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
							2019年	2020年	合计			
崇明城桥镇生态社区CMC10303单元(47、48、50、51、52号地块)土地储备	709	住宅	165197	375043	77000	85085	46100	19753	65853	72768	157853	2.38

(五) 崇明区陈家镇 CMSA003 单元项目

1、项目情况

(1) 本次发债项目名称，发债规模和期限

本次募集资金计划用于崇明区陈家镇 CMSA0003 单元，是崇明区独立收储项目。项目资金规模为 16378 万元，资金来源：通过发行土地收储专项债券形式解决，其中 2019 年发行债券 9000 万元；2020 年预计发行债券 7378 万元，债券期限均为 3 年。

(2) 项目基本情况

崇明区陈家镇 CMSA0003 单元土地储备项目由上海市崇明区土地储备中心负责实施，主管部门为上海市崇明区规划和自然资源局。项目位于崇明陈家镇区域范围。此次共收储土地面积 103.71 亩，分为 3 个地块，区域东至安秀路，南至黄鹂河，西至云雀河，北至北沿公

路，预计收储总投资额 16378 万元。预计开工时间 2019 年，竣工时间 2023 年。

在依法依规、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。

上述土地储备项目已通过聚隆律师事务所合法性审核。

(4) 项目募投概况表

上海市崇明区土地储备募投项目概况

项目名称	四址范围	土地用途	2019 年投资计划	以后年度的分年投资计划	项目实施方
崇明区陈家镇 CMSA0003 单元	1、11A-04A 地块东至安通路，南至黄鹂河，西至云雀河，北至北沿公路	商业金融	2019 年 9000 万元，剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	2020 年计划投入 7378 万元	上海市崇明区土地储备中心
	2、23A-01A 东至新一路，南至黄鹂河，西至安通路，北至北沿公路	商业金融			
	3、24A-01A 地块东至安秀路，南至黄鹂河，西至新一路，北至北沿公路	商业金融			

2、经济社会效益分析

该项目实施可以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。把项目建设成为有别于中心城区喧嚣繁华的别样风景。未来的崇明，城镇是紧凑集约的，精致素雅，是居民舒适生

活的家园；乡村是舒适有序的，生态地区是和谐自然的。城镇与乡村之间，人类与自然之间，生态保护与建设之间都将呈现最有机的融合与和谐。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 103.71 亩，项目总投资合计 16378 万元。

(2) 预计收入测算

本项目地块预计于 2023 年出让。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 36298 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 29310 万元。土地出让前项目融资还本付息通过区级政府基金预算安排。

(3) 融资成本测算

本项目 2019 年通过土地储备专项债券融资 9000 万元，假设土地储备项目债券为 3 年，利率 3.5%，2019 年发行债券 9000 万元，利息为 945 万元，债券本息为 9945 万元；2020 年预计发行债券 7378 万元，利息为 774 万元，预计债券本息为 8152 万元。项目融资总成本预计为 18097 万元。

(4) 资金平衡测算

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.62 倍，项目收益可以覆盖融资成本。上海市崇明区陈家镇 CMSA0003 单元项

目融资平衡情况已经上海中狮会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表

上海市崇明区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)	
崇明区陈家镇 CMSA0003 单元	11A-04A 地块	商业金融	8138	1.5	12207	3500	4272	
	23A-01A 地块	商业金融	29451	1.5	44176.5	3500	15462	
	24A-01A 地块	商业金融	31550	1.5	47325	3500	16564	
	合计							36298
	区级收入							29310

上海市崇明区土地储备项目融资成本情况 (万元)

项目	项目总投资	自有资金	年度	本期融资 金额	债券融资利 率(三年)	预计本期融资 利息	预计本次融 资本息	预计总融资 成本
崇明区陈家镇 CMSA0003 单元	16378		2019	9000	3.5%	945	9945	9945

上海市崇明区土地储备项目融资还本付息情况(万元)

项目	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金金	期末本金 余额	融资利率	应付利息	还本付息 合计
崇明区陈家镇 CMSA0003 单 元	第一年	9000		9000	3.5%	315	315
	第二年	9000		9000	3.5%	315	315
	第三年	9000	9000	9000	3.5%	315	9315
	合计		9000			945	9945

上海市崇明区土地储备项目资金平衡情况 (万元)

项目	规划收储 面积(亩)	土地规划 性质	项目总投资	预计地 块出让 收入(区 级)	2019 年债 券融资	2019 年融 资本息	2020 年度 债券融资	2020 年度 融资本息	预计总融资 成本	土地出让收 入对融资成 本覆盖倍数
崇明区陈家 镇 CMSA0003 单元	103.71	商业金融	16378	29310	9000	9945	7378	8152	18097	1.62

（六）崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元项目

1、项目情况

（1）本次发债项目名称，发债规模和期限

本次募集资金计划用于崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元，是崇明区独立收储项目。项目资金规模为 187698 万元，资金来源：通过发行土地收储专项债券形式解决，其中 2019 年发行债券 37000 万元；2020 年预计发行债券 140000 万元，2021 年预计发行债券 10698 万元，债券期限均为 3 年。

（2）项目基本情况

崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元土地储备项目由上海市崇明区土地储备中心负责实施，主管部门为上海市崇明区规划和自然资源局。项目位于崇明陈家镇区域范围，此次共收储土地面积 859.73 亩，分为 9 个地块，区域东至紫庭河，南至通瀛河，西至中滨路，北至裕鸿路，总投资 187698 万元。预计开工时间为 2019 年，竣工时间为 2023 年。

在依法依规、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。

上述土地储备项目已通过聚隆律师事务所合法性审核。

（3）项目募投概况表

上海市崇明区土地储备募投项目概况

项目名称	四址范围	土地用途	2019 年投资计划	以后年度的分年投资计划	项目实施方
崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元	1、01-02、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，北至裕鸿路	商务办公	2019 年 37000 万元， 剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	2020 年计划投入 140000 万元，2021 年计划投入 10698 万元	上海市崇明区土地储备中心
	2、01-04、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	商务办公			
	3、15-06、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	商务办公			
	4、02-01、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	住宅			
	5、03-01、03-02 地块东至贝云路、南至繁郁路、西至桃育路、北至翠庄路	住宅			
	6、04-01、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	住宅			
	7、05-01、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	住宅			
	8、07-01 地块东至梦庭路、南至芳府路、西至翠庄路、北至碧庄路	住宅			

	9、09-01、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、芳府路、北至碧庄路	住宅			
--	---	----	--	--	--

2、经济社会效益分析

该项目实施可以为上海建设一个北翼国际论坛会议新平台，数据和信息服务企业的总部和研发汇集地，养生康体服务园区，以低碳生态技术应用为引领的国际化现代服务业集聚区。按照城镇经济的发展变化，新农村建设规划的需要，因地制宜，项目建设做到高标准，严要求。该地块的收储工作列入总体规划和年度计划，是统筹城乡发展、协调各业用地的体现，是调控用地总量、结构和布局的重要手段，也是支持社会主义新农村建设的基础工作。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

本项目计划收储面积合计 859.73 亩，项目总投资合计 187698 万元。

(2) 预计收入测算

本项目地块预计 9 幅将于 2023 年出让，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 481190 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 388560 万元。土地出让前项目融资还本付息通过区级政府基金预算安排。

(3) 融资成本测算

本项目 2019 年通过土地储备专项债券融资 187698 万元，假设土

地储备项目债券为 3 年，利率 3.5%，2019 年发行债券 37000 万元，利息为 3884 万元，债券本息为 40884 万元；2020 年预计发行债券 140000 万元，利息为 14700 万元，债券本息为 154700 万元；2021 年预计发行债券 10698 万元，利息为 1123 万元，预计债券本息为 11821 万元。项目融资总成本预计为 207405 万元。

(4) 资金平衡测算

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.87 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市崇明区陈家镇 CMS15-0302、CMS15-0303 单元项目融资平衡情况已经上海中狮会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

(5) 相关数据表

上海市崇明区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)	
崇明区陈家镇 CMS15-0302、 CMS15-0303 单元	01-06 地块	商务办公	88004	1.5	132006	3000	39602	
	01-09 地块	商务办公	60076	1.2	72091.2	3750	27034	
	15-06 地块	商务办公	52948	1.2	63537.6	3750	23827	
	02-02 地块	住宅	71291	1.0	71291	10500	74856	
	03-02 地块	住宅	51384	1.0	51384	10500	53953	
	04-01 地块	住宅	105169	1.0	105169	10500	110427	
	05-01 地块	住宅	27224	1.0	27224	10500	28585	
	07-01 地块	住宅	44383	1.0	44383	10500	46602	
	09-01、09-04 地 块	住宅	72670	1.0	72670	10500	76304	
	合计							481190
	区级收入							388560

上海市崇明区土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	年度	本期融资金额	债券融资利率(三年)	预计本期融资利息	预计本次融资本息	预计总融资成本
崇明区陈家镇 CMS15-0302、 CMS15-0303 单元	187698		2019	37000	3.5%	3884	40884	40884

上海市崇明区土地储备项目融资还本付息情况(万元)

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
崇明区陈家镇 CMS15-0302、 CMS15-0303 单元	第一年	37000		37000	3.5%	1295	1295
	第二年	37000		37000	3.5%	1295	1295
	第三年	37000	37000	37000	3.5%	1295	38295
	合计		37000			3885	40885

上海市崇明区土地储备项目资金平衡情况（万元）

项目	规划收储面积(亩)	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入(区级)	2019年债券融资	2019年融资本息	以后年度债券融资			预计以后年度融资本息	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
							2020年	2021年	合计			
崇明区陈家镇 CMS15-0302、 CMS15-0303 单元	859.73	商业、商务办公、住宅、社区公共设施、基础教育、绿地、河道	187698	388560	37000	40884	140000	10698	150698	166521	207405	1.87

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。