

上海市财政局

2018 年上海市政府土地储备专项债券信息披露文件

一、债券概况

(一) 基本情况

在国务院批准的总规模内，2018 年上海市政府土地储备专项债券计划发行总额 211 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券。本次公开发行的 2018 年上海市政府土地储备专项债券按全市多项目集合发行，债券期限分别为 3 年、5 年，计划发行规模分别为 73.7 亿元、137.3 亿元，利息按年支付，发行后可按规定在全国银行间债券市场和证券交易所债券市场上市流通，各期债券到期后一次性偿还本金，偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。

表 1 拟发行的 2018 年上海市政府土地储备专项债券概况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券期限	付息方式
------	--------------	------	------

2018年上海市政府土地储备专项债券（一期）——2018年上海市政府专项债券（四期）	73.7	3年	利息按年支付，最后一期利息随本金一起支付
2018年上海市政府土地储备专项债券（二期）——2018年上海市政府专项债券（五期）	137.3	5年	利息按年支付，最后一期利息随本金一起支付

（二）发行方式

2018年上海市政府土地储备专项债券通过招标方式发行。上海市财政局于招标日通过财政部上海证券交易所政府债券发行系统组织招投标工作，参与投标机构为2018-2020年上海市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018年上海市政府债券招标发行兑付办法》、《2018年上海市政府债券招标发行规则》和《关于发行2018年上海市政府土地储备专项债券有关事宜的通知》。

（三）募集资金投向说明

根据财政部要求，本次发行的2018年上海市政府土地储备专项债券纳入政府性基金预算管理，用于上海市5个区（徐汇区、普陀区、闵行区、嘉定区、浦东新区）的土地储备项目（详见附件1~附件6）。

二、信用评级情况

经上海市财政局委托中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定，2018年上海市政府土地储备专项债券（一期）——2018年上海市政府专项债券（四期）、2018年上海市政府土地储备专项债券（二期）——2018年上海市政府专项债券（五期）信用评级均为AAA级。在上述两期2018年上海市政府土地储备专项

债券存续期内，上海市财政局将委托中诚信国际信用评级有限责任公司每年开展一次跟踪评级。

三、中长期经济规划情况

上海市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》和《中共上海市委关于制定上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上，本市将坚持“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的要求，抓牢发展第一要务，更加注重提高发展质量和效益，着力加强供给侧结构性改革，持续推进创新驱动发展、经济转型升级，加快向具有全球影响力的科技创新中心进军，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，确保如期基本建成“四个中心”和社会主义现代化国际大都市，为我国全面建成小康社会、实现第二个百年奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦作出更大的贡献。

“十三五”时期，上海经济社会发展的奋斗目标是：到2020年，形成具有全球影响力的科技创新中心基本框架，走出创新驱动发展新路，为推进科技创新、实施创新驱动发展战略走在全国前头、走到世界前列奠定基础。适应社会主义市场经济发展，建立健全更加成熟、更加定型的国际化、市场化、法治化制度规范，

基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市，在更高水平上全面建成小康社会，让全市人民生活更美好。

《上海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件 8，各专项规划的详细内容参见上海市人民政府网站、上海市发展和改革委员会网站。

四、上海市财政收支情况^①

（一）一般公共预算收支

2016 年，全市一般公共预算收入 6406.1 亿元，比上年增长 16.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1452 亿元，以及地方政府一般债务收入 1033 亿元，全市一般公共预算收入总计 8891.1 亿元。2016 年，全市一般公共预算支出 6918.9 亿元，比上年增长 11.7%。加上地方政府一般债务还本支出 862.3 亿元、上解中央财政支出 186.8 亿元、补充预算稳定调节基金 731.4 亿元、结转下年支出 191.7 亿元，全市一般公共预算支出总计 8891.1 亿元。

2017 年，全市一般公共预算收入 6642.3 亿元，比上年增长 9.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1762.9 亿元，以及地方政府一般债务收入 273.9 亿元，全市一般公共预算收入总计 8679.1 亿元。2017 年，全市一般公共预算支出 7547.6 亿元，比上年增长 9.1%。加上地方政府一般债务还本

^① 财政收支状况中，2016 年、2017 年数据为决算口径，2018 年数据来源于《关于上海市 2017 年预算执行情况和 2018 年预算草案的报告》和《关于提请审议〈上海市 2018 年市本级预算调整方案（草案）〉的议案的说明》。

支出 128.1 亿元、上解中央财政支出 195.8 亿元、补充预算稳定调节基金 653.2 亿元、结转下年支出 154.4 亿元，全市一般公共预算支出总计 8679.1 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入预算 7108 亿元，加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1066.6 亿元，以及地方政府一般债务收入 382.1 亿元，全市可以安排使用的一般公共预算收入预算总计 8556.7 亿元。2018 年，全市一般公共预算支出预算 8188 亿元，加上上解中央财政支出 195.3 亿元、地方政府一般债务还本支出 173.4 亿元，全市一般公共预算支出预算总计 8556.7 亿元。

（二）政府性基金收支

2016 年，全市政府性基金收入 2295 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 526.9 亿元，以及地方政府专项债务收入 1167 亿元，全市政府性基金收入总计 3988.9 亿元。2016 年，全市政府性基金支出 2687.5 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 893.1 亿元、调出资金 220.1 亿元、结转下年支出 188.2 亿元，全市政府性基金支出总计 3988.9 亿元。

2017 年，全市政府性基金收入 1960.6 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 208.2 亿元，以及地方政府专项债务收入 509.2 亿元，全市政府性基金收入总计 2678 亿元。2017 年，全市政府性基金支出 2044.9 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 108.4 亿元、调出资金 216.8 亿元、

结转下年支出 307.9 亿元，全市政府性基金支出总计 2678 亿元。

2018 年，全市政府性基金收入预算 1870.1 亿元，加上中央财政补助收入、上年结转收入等 229.2 亿元，以及地方政府专项债务收入 323.8 亿元，全市可以安排使用的政府性基金收入预算总计 2423.1 亿元。2018 年，全市政府性基金支出预算 2325.5 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 60.5 亿元、结转下年支出 37.1 亿元，全市政府性基金支出预算总计 2423.1 亿元。

（三）国有资本经营收支

2016 年，全市国有资本经营收入 113.5 亿元，加上上年结转收入 32.3 亿元，全市国有资本经营收入总计 145.8 亿元。全市国有资本经营支出 99 亿元，加上调出资金 19 亿元，全市国有资本经营支出总计 118 亿元。

2017 年，全市国有资本经营收入 120.1 亿元，加上上年结转收入 27.8 亿元，全市国有资本经营收入总计 147.9 亿元。全市国有资本经营支出 99.4 亿元，加上调出资金 27.5 亿元，全市国有资本经营支出总计 126.9 亿元。

2018 年，全市国有资本经营收入预算 111.9 亿元，加上上年结转收入 21 亿元，全市国有资本经营收入预算总计 132.9 亿元。全市国有资本经营支出预算 101.5 亿元，加上调出资金 31.4 亿元，全市国有资本经营支出预算总计 132.9 亿元。

（四）国有土地使用权出让收支

2016 年，全市国有土地使用权出让收入完成 2085.6 亿元，

全市国有土地使用权出让支出完成 2463 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2017 年，全市国有土地使用权出让收入完成 1782.6 亿元，全市国有土地使用权出让支出完成 1862 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2018 年，全市国有土地使用权出让收入预算 1713 亿元，全市国有土地使用权出让支出预算 1855.2 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2015 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 411 亿元，2016 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 1167 亿元，2017 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 509.2 亿元，2018 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 40.5 亿元。发行后按时付息，尚未到期还本。截止 2018 年 8 月末，本市专项债券余额为 2127.7 亿元。

五、上海市市本级财政收支情况

（一）一般公共预算收支

2016 年，市本级一般公共预算收入 3125.4 亿元，比上年增长 11.4%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1081.4 亿元，以及地方政府一般债务收入 1033 亿元，市本级一般公共预算收入总计 5239.8 亿元。2016 年，市本级一般公共预算支出 2380.2 亿元，比上年增长 2%。加上地方政府一般债务还

本支出 205 亿元、转贷各区地方政府一般债券支出 863 亿元、市对各区税收返还和转移支付支出 1351 亿元、上解中央财政支出 186.8 亿元、补充预算稳定调节基金 206.5 亿元、结转下年支出 47.3 亿元，市本级一般公共预算支出总计 5239.8 亿元。

2017 年，市本级一般公共预算收入 3156.8 亿元，比上年增长 7.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1196.8 亿元，以及地方政府一般债务收入 273.9 亿元，市本级一般公共预算收入总计 4627.5 亿元。2017 年，市本级一般公共预算支出 2211.8 亿元，比上年下降 7.1%。加上地方政府一般债务还本支出 14.5 亿元、转贷各区地方政府一般债券支出 273.9 亿元、市对各区税收返还和转移支付支出 1645.5 亿元、上解中央财政支出 195.8 亿元、补充预算稳定调节基金 245.1 亿元、结转下年支出 40.9 亿元，市本级一般公共预算支出总计 4627.5 亿元。

2018 年，市本级一般公共预算收入预算 3362 亿元，加上中央财政税收返还和补助收入、各区上解收入、上年结转收入等 1031.3 亿元，以及地方政府一般债务收入 382.1 亿元，市本级可以安排使用的一般公共预算收入预算总计 4775.4 亿元。2018 年，市本级一般公共预算支出预算 2483 亿元，加上上解中央财政支出 195.3 亿元、市对各区税收返还和转移支付支出 1723.5 亿元、地方政府一般债务还本支出 61.5 亿元，以及地方政府一般债券转贷支出 312.1 亿元，市本级一般公共预算支出预算总计 4775.4 亿元。

（二）政府性基金收支

2016年，市本级政府性基金收入890.9亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等321.3亿元，以及地方政府专项债务收入1167亿元，市本级政府性基金收入总计2379.2亿。2016年，市本级政府性基金支出1005.1亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出39.1亿元、地方政府专项债务还本支出265亿元、地方政府专项债券转贷支出902亿元、调出资金62.6亿元、结转下年支出105.4亿元，市本级政府性基金支出总计2379.2亿元。

2017年，市本级政府性基金收入605.6亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等37.1亿元，以及地方政府专项债务收入509.2亿元，市本级政府性基金收入总计1151.9亿元。2017年，市本级政府性基金支出364.8亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出70.1亿元、地方政府专项债券转贷支出509.2亿元、调出资金143.6亿元、结转下年支出64.2亿元，市本级政府性基金支出总计1151.9亿元。

2018年，市本级政府性基金收入预算482.8亿元，加上中央财政补助收入、上年结转收入等73.8亿元，以及地方政府专项债务收入323.8亿元，市本级可以安排使用的政府性基金收入预算总计880.4亿元。2018年，市本级政府性基金支出预算451.6亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出91.4亿元、地方政府专项债务还本支出9亿元、地方政府专项债券转贷支出323.8

亿元、结转下年支出 4.6 亿元，市本级政府性基金支出预算总计 880.4 亿元。

（三）国有资本经营收支

2016 年，市本级国有资本经营收入 94 亿元，加上上年结转收入 27.5 亿元，市本级国有资本经营收入总计 121.5 亿元。市本级国有资本经营支出 81.2 亿元，加上调出资金 16.2 亿元，市本级国有资本经营支出总计 97.4 亿元。

2017 年，市本级国有资本经营收入 88.5 亿元，加上上年结转收入 24.1 亿元，市本级国有资本经营收入总计 112.6 亿元。市本级国有资本经营支出 76.2 亿元，加上调出资金 21.6 亿元，市本级国有资本经营支出总计 97.8 亿元。

2018 年，市本级国有资本经营收入预算 88.9 亿元，加上上年结转收入 14.8 亿元，市本级国有资本经营收入预算总计 103.7 亿元。市本级国有资本经营支出预算 77.8 亿元，加上调出资金 25.9 亿元，市本级国有资本经营支出预算总计 103.7 亿元。

（四）国有土地使用权出让收支

2016 年，市本级国有土地使用权出让收入完成 781 亿元，市本级国有土地使用权出让支出完成 894.6 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2017 年，市本级国有土地使用权出让收入完成 521.7 亿元，市本级国有土地使用权出让支出完成 272.2 亿元。

2018 年，市本级国有土地使用权出让收入预算 413 亿元，

市本级国有土地使用权出让支出预算 370.2 亿元。

六、地方政府债务状况

（一）全市债务情况

截至 2015 年底，上海市政府负有偿还责任的债务余额 4880 亿元。截至 2016 年底，上海市政府负有偿还责任的债务余额 4485.5 亿元。截至 2017 年底，上海市政府负有偿还责任的债务余额 4694.2 亿元。

2015 年，经国务院同意，财政部核定上海市地方政府债务限额为 6018.5 亿元。2016 年核定上海市地方政府债务限额为 6518.5 亿元。2017 年核定上海市地方政府债务限额为 7111.5 亿元。2018 年核定上海市地方政府债务限额为 7703.5 亿元。

从资金来源来看，截止2017年底，地方政府债券余额4477.6亿元，占95.4%；非政府债券形式存量政府债务余额216.6亿元，占4.6%（银行贷款占2.2%、企业债券占1.7%、非银行金融机构融资占0.6%、其他来源的债务占0.1%）。

从资金投向来看，主要用于市政建设、土地收储、保障性住房、交通运输设施建设等基础性、公益性项目支出，较好地保障了地方经济社会发展的需要，推动了民生改善和社会事业发展，并且形成了大量优质资产。

从未来偿债情况看，本市政府债务 2018 年到期 285.4 亿元，占 6.1%；2019 年到期 551.3 亿元，占 11.7%；2020 年到期 637.7 亿元，占 13.6%；2021 年及以后年度到期 3219.8 亿元，占 68.6%。

（二）市本级债务情况

截至 2015 年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额 1413 亿元。截至 2016 年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额 1056.3 亿元。截至 2017 年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额 836.5 亿元。

2015 年，市本级地方政府债务限额 1932.1 亿元。2016 年，市本级地方政府债务限额 1932.1 亿元。2017 年，市本级地方政府债务限额 1942.1 亿元。2018 年，市本级地方政府债务限额 2012.1 亿元。

从资金来源来看，地方政府债券余额 661.5 亿元，占 79.1%；非政府债券形式存量政府债务余额 175 亿元，占 20.9%（银行贷款占 11.1%、企业债券占 6.2%、非银行金融机构融资占 3.6%）。

从未来偿债情况看，市本级政府债务 2018 年到期 113.1 亿元，占 13.5%；2019 年到期 136.7 亿元，占 16.3%；2020 年到期 145.1 亿元，占 17.3%；2021 年及以后年度到期 441.6 亿元，占 52.9%。

（三）上海市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

上海市政府性债务规模适中、风险总体可控。2017 年底，按审计口径计算的全市债务率为 41.2%，低于国际控制标准 90%—150% 的下限，也低于全国平均水平。近年来，上海市委、市政府按照国务院的部署和中央有关部委的要求，高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理

制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险。

一是健全完善政府性债务管理制度，严格政府性债务管理。2014年，市政府印发《关于进一步加强本市政府性债务管理的若干意见》（沪府〔2014〕44号），从化解存量债务、控制新增债务、规范举债融资、强化债务监管等方面对加强政府性债务管理提出具体要求。2016年，及时转发《财政部关于印发〈地方政府一般债务预算管理办法〉的通知》、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》以及《财政部关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》等文件，严格政府性债务管理。

二是落实债务限额管理和债券额度分配方案，组织实施债券发行工作。按照有关债务限额管理的要求，在财政部核定的政府债务限额内，编制预算调整方案，提交市人大常委会批准后纳入政府预算管理。按照财政部加强地方政府债券发行管理的要求，认真组织实施债券发行工作。

三是加强对政府债务的动态监控，创新政府债务监管方式。严格实行政府债务月报制度，实时跟踪分析本市政府债务到期和变动情况。要求各区结合盘活财政存量资金，多渠道筹集偿债资金，严控债务风险。进一步创新政府债务监管方式，与财政部驻上海专员办联合下发通知，对地方政府债务进行联合监管，重点从加强债务风险监控、建立债务备案报告制度等方面规范地方政府债务管理。

四是建立政府债务风险预警和应急处置机制。一是全面评估和预警政府债务风险。参照财政部政府债务风险评估办法，建立本市政府债务风险预警机制，根据财政部的测算评估结果，及时对本市债务高风险的地区进行预警、提示。二是出台《上海市地方政府性债务风险应急处置预案》（沪府办〔2017〕36号），明确应急组织机构、预警和预防机制、应急响应、后期处理和保障措施，切实防范和化解财政金融风险。

- 附件：1、拟发行的2018年上海市政府土地储备专项债券募投项目情况；
- 2、2018年上海市徐汇区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 3、2018年上海市普陀区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 4、2018年上海市闵行区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 5、2018年上海市嘉定区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 6、2018年上海市浦东新区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 7、上海市经济、财政和债务有关数据；

8、上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要



附件 1

拟发行的 2018 年上海市政府土地储备专项债券 募投项目情况

区	项目名称	债券期限	债券额度 (万元)
徐汇区	徐汇区黄浦江沿岸 D 单元地块土地储备项目	3 年期	107,000
徐汇区	南站 8 号地块土地储备项目	3 年期	70,000
闵行区	九星城中村东侧 ABCD 地块(除九宫格外)储备和前期基础性开发项目	3 年期	140,000
闵行区	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	3 年期	120,000
闵行区	南虹桥区域地块前期基础性开发项目	3 年期	210,000
嘉定区	安亭镇交运路以东、和静路以南(城乡建设用地增减挂钩建新出让项目)地块土地前期开发项目	3 年期	10,000
浦东新区	合庆镇川沙北社区 D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04 保障房地块土地储备项目	3 年期	80,000
3 年期债券小计			737,000
普陀区	桃浦智创城土地储备项目	5 年期	653,000
浦东新区	10 号线港城路站周边地区 C1C-02 地块土地储备项目	5 年期	20,000
浦东新区	北蔡鹏海区级动迁基地 09(a)街坊(御桥社区 Z000901 单元 09-05、09-08 及周边地块)土地储备项目	5 年期	30,000
浦东新区	周浦镇 03 单元 04-05、04-07、05-04、15-03、28-01 地块土地储备项目	5 年期	39,300
浦东新区	高桥港以南片区土地储备项目	5 年期	400,000
浦东新区	浦东新区保障房基地(曹路 4 号地块)土地储备项目	5 年期	10,000
浦东新区	浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目	5 年期	30,700
浦东新区	曹路镇区级保障房(1 号地块)土地储备项目	5 年期	70,000

浦东新区	塔水桥地块土地储备项目	5 年期	40,000
浦东新区	浦发生态捆绑地块土地储备项目	5 年期	40,000
浦东新区	外高桥物流园区二期 1#、2#地块土地储备项目	5 年期	40,000
5 年期债券小计			1,373,000
合计			2,110,000

附件 2

2018 年上海市徐汇区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

一、项目情况

本次徐汇区募集资金计划用于徐汇区黄浦江沿岸 D 单元地块土地储备项目和南站 8 号地块土地储备项目共 2 个项目，资金规模为 17.7 亿元，债券期限为 3 年。

徐汇区黄浦江沿岸 D 单元地块土地储备项目由上海市土地储备中心、上海市徐汇区土地储备中心负责实施。该项目东至黄浦江，南至徐浦大桥，西至龙吴路，北至中海瀛台。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、场地平整、管线搬迁等。该项目规划性质为住宅、商办、科研、绿地等，规划收储面积 65.97 万平方米。

南站 8 号地块土地储备项目由上海市徐汇区土地储备中心负责实施。该项目东至东泉路，南至罗城路，西至龙川北路，北至石龙路。项目实施主要包括国有土地收购储备、集体土地征收补偿、场地平整、管线搬迁等。该项目规划性质为社会租赁房、住宅、商办、绿地等，规划收储面积 36.86 万平方米。

上述土地储备项目已通过上海市汇业律师事务所合法性审核。

徐汇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
徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目	东至黄浦江 南至徐浦大桥 西至龙吴路 北至中海瀛台	住宅、商办、 科研、绿地	2018年计划投资35.9亿元,根据项目进度安排。	上海市土地储备中心、 上海市徐汇区土地储备中心
南站8号地块土地储备项目	东至东泉路 南至罗城路 西至龙川北路 北至石龙路	社会租赁房、 住宅、商办、 绿地	2018年计划投资8亿元,根据项目进度安排。	上海市徐汇区土地储备中心

二、资金平衡方案

本次融资的2个项目计划收储面积合计102.83万平方米,项目总投资合计139.65亿元,目前已确定的资金来源包括:财政预算安排自有资金65.2亿元,本次通过土地储备专项债券融资17.7亿元。后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金或专项债券融资。地块预计分别将于2021年前进行出让,根据土地用途性质的不同,预计土地出让收入合计为3,824,590万元,按分享比例计算区级可得土地出让收入为2,245,393.45万元。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。

融资成本测算方面,本次通过土地储备专项债券融资177,000万元,假设债券利率为3年期国债收益率上浮约15%,即利率水平为3.9%,预计到期利息为20,709万元,债券到期本息合计为197,709万元。

综上,本次徐汇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10.08~13.32倍之间,项目收益可以覆盖融资成本。同时,2018年徐汇区土地储备项目融资平衡情况已经上海

天城会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

徐汇区土地储备项目融资成本情况（单位：万元）

项目	项目总投资	资金来源			预计融资成本
		小计	自有资金	项目融资	
徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目	1,096,500	729,700	622,700	107,000	119,519
南站8号地块土地储备项目	300,000	99,300	29,300	70,000	78,190
合计	1,396,500	829,000	652,000	177,000	197,709

徐汇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
徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目	第一年	107,000		107,000	3.9%	4,173	4,173
	第二年	107,000		107,000	3.9%	4,173	4,173
	第三年	107,000	107,000		3.9%	4,173	111,173
	合计		107,000			12,519	119,519
南站8号地块土地储备项目	第一年	70,000		70,000	3.9%	2,730	2,730
	第二年	70,000		70,000	3.9%	2,730	2,730
	第三年	70,000	70,000		3.9%	2,730	72,730
	合计		70,000			8,190	78,190

徐汇区土地储备项目预计地块出让情况

项目	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)
徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目	商办	138,537	3	415,611	31,000	1,288,394
	住宅	92,358	2.5	230,895	54,000	1,246,833
	合计	230,895				2,535,227
	区级收入 (47.5%)					1,204,232.83
南站8号地块土地储备项目	租赁房	44,232	2.5	110,580	13,000	143,754
	商办	58,976	3	176,928	31,000	548,477
	住宅	44,232	2.5	110,580	54,000	597,132
	合计	147,440				1,289,363
	区级收入 (80.75%)					1,041,160.62

徐汇区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入（区级）	本次债券融资	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
徐汇区黄浦江沿岸D单元地块土地储备项目	65.97 万平方米	住宅、商办、科研、绿地	1,096,500	1,204,232.83	107,000	119,519	10.08
南站8号地块土地储备项目	36.86 万平方米	社会租赁住房、住宅、商办、绿地	300,000	1,041,160.62	70,000	78,190	13.32
合计	102.83 万平方米		1,396,500	2,245,393.45	177,000	197,709	11.36

附件 3

2018 年上海市普陀区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

一、项目情况

本次普陀区募集资金计划用于桃浦智创城土地储备项目，资金规模为 65.3 亿元，债券期限为 5 年。

桃浦智创城位于普陀区西北角，北起沪嘉高速，东至真北路，南邻沪宁铁路，西至外环线，占地 7.9 平方公里。其中：北起沪嘉高速，东至南何支线，南邻沪宁铁路，西至外环线的 4.2 平方公里为核心区。桃浦智创城紧紧围绕打造“中心城区转型升级的示范区、上海科创中心重要承载区”要求，及市委、市政府对桃浦转型发展的工作部署，全力推进转型发展各项工作。区域规划设计秉承“小尺度、高密度、人性化”的要求，形成“一轴、一心、两带、多组团”的布局结构。在产业定位上，主要发展现代服务业，并以“安防智慧谷”为特色，力争成为上海西部的科技创新中心。通过高标准的规划定位、高强度的产业调整、高效率的推进机制，将建设成为上海市西北中心城区的新地标、产城融合发展的新亮点、老工业基地转型发展的示范区。本次募集资金计划用于桃浦智创城 42 幅地块土地储备，项目共涵盖科研、商办、住宅、绿化及医疗卫生等五类规划用地。

上述土地储备项目已通过上海市信本律师事务所合法性审

核。

普陀区土地储备募投项目概况

序号	地块	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
1	桃浦镇 655 街坊 2 丘地块	位于祁连山路以东，城市排水公司以南，南何支线以西，中石化加油站以北。	绿化	2018 年计划支付 905.68 万元	上海市普陀区土地发展中心
2	桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘地块	老南何支线以东，真南路以南，南何支线以西，金昌路以北。	绿化	2018 年计划支付 4948.08 万元	上海市普陀区土地发展中心
3	桃浦镇 613 街坊 7 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北。	商办	2018 年计划支付 1777.91 万元	上海市普陀区土地发展中心
4	桃浦镇 613 街坊 8 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北。	商办	2018 年计划支付 1543.38 万元	上海市普陀区土地发展中心
5	桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘，615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘，626 街坊 11 丘，627 街坊 11、12、13 丘地块	614 街坊中五幅地块位于真南路以东北、永登路以南、敦煌路以西。615 街坊 8 幅地块位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北。626 街坊位于山丹路以东、武威路以南、真南路以西、永登路以北。627 街坊位于山丹路以东、永登路以南、真南路以西、水厂路以北。	科研、商办、住宅	2018 年计划支付 11086.77 万元	上海市普陀区土地发展中心
6	桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北。	科研、住宅	2018 年计划支付 40663.42 万元	上海市普陀区土地发展中心

7	桃浦镇 625 街坊 9 丘地块、桃浦镇 601 街坊 4 丘地块	601 街坊 4 丘位于景泰路以东，规划古浪路以南，祁连山路以西，常和路以北。625 街坊 9 丘位于山丹路以东，常和路以南，真南路以西，武威路以北。	科研、住宅	2018 年计划支付 15194.43 万元	上海市普陀区土地 发展中心
8	桃浦镇 622 街坊 10 丘地块	桃浦镇 622 坊 10 丘地块位于真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北	科研	2018 年计划支付 3524 万元	上海市普陀区土地 发展中心
9	桃浦镇 601 街坊 1 丘地块	景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北	住宅	2018 年计划支付 2242.54 万元	上海市普陀区土地 发展中心
10	桃浦镇 621 街坊 27 丘地块	李家浜以东、沪嘉高速公路以南、敦煌路以西、古浪路以北	科研	2018 年计划支付 700.8 万元	上海市普陀区土地 发展中心
11	桃浦镇 624 街坊 17 丘地块	山丹路以东、真南路以南以西、常和路以北	科研	2018 年计划支付 301.36 万元	上海市普陀区土地 发展中心
12	桃浦镇 612 街坊 3/1 丘地块	玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北	住宅	2018 年计划支付 940 万元	上海市普陀区土地 发展中心
13	桃浦镇 612 街坊 2 丘地块	玉门路以东、常和路以南、敦煌路以西、武威路以北	住宅	2018 年计划支付 12618.54 万元	上海市普陀区土地 发展中心
14	桃浦镇 601 街坊 3 丘地块	景泰路以东、古浪路以南、祁连山路以西、常和路以北	住宅	2018 年计划支付 7688.1 万元	上海市普陀区土地 发展中心
15	桃浦镇 616 街坊 15/1 地块	山丹路以东、水厂路以南、永固路以西、金昌路以北	科研、商办	2018 年计划支付 51660 万元	上海市普陀区土地 发展中心
16	桃浦镇 614 街坊 5 丘地块	真南路以东以北、永登路以南、敦煌路以西	商办	2018 年计划支付 353.78 万元	上海市普陀区土地 发展中心
17	桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘、616 街坊 6 丘、622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘、624 街坊 20 丘、626 街坊 1 丘、9 丘、12 丘、13 丘、18 丘、19 丘、627 坊 5 丘、6 丘、7 丘、9 丘、10 丘、14 丘、633 街坊 5 丘地块	615 街坊位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北； 612 街坊李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北； 622 坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北 624 坊位于山丹路以东，真南路以南以西，常和路以北； 626 街坊位于山丹路以东、武威路以南、真南路以西、	商办、科研、住宅	2018 年计划支付 42985.18 万元	上海市普陀区土地 发展中心

		永登路以北； 627 街坊位于山丹路以东、永登路以南、真南路以西、水厂路以北； 633 街坊外环线以东、沪嘉高速以南、李家浜以西、真南路以北； 613 街坊真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北； 616 街坊山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西			
18	桃浦镇 612 街坊 4 丘、6/1 丘，615 街坊 14 丘，616 街坊 8 丘、30 丘，622 街坊 3/1 丘、13 丘，623 街坊 3 丘，624 街坊 21 丘、625 坊 1、2、3、4 丘，626 街坊 7/1 丘地块	622 坊真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北； 612 街坊李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北； 616 街坊山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西 624 坊位于山丹路以东，真南路以南以西，常和路以北； 625 街坊位于山丹路以东，常和路以南，真南路以西，武威路以北； 615 街坊位于永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北。	商办、科研、住宅、绿化	2018 年计划支付 38169.06 万元	上海市普陀区土地 发展中心
19	桃浦镇 616 街坊 3 丘地块	山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西	科研	2018 年计划支付 1145.8 万元	上海市普陀区土地 发展中心
20	桃浦镇 616 街坊 7 丘地块	山丹路以东，金昌路以北，水厂路以南，永固路以西	科研	2018 年计划支付 9790.38 万元	上海市普陀区土地 发展中心
21	桃浦镇 615 街坊 2 丘、4 丘地块	永固路以东、真南路以南、敦煌路以西、金昌路以北	科研	2018 年计划支付 2226 万元	上海市普陀区土地 发展中心
22	桃浦镇 611 街坊 1 丘地块	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北	住宅	2018 年计划支付 16059 万元	上海市普陀区土地 发展中心
23	桃浦镇 613 街坊 14 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北	商办	2018 年计划支付 6099.03 万元	上海市普陀区土地 发展中心
24	桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘地块	老南河支线以东、武威路以南、南何支线以西、真	绿化	2018 年计划支付 3500 万元	上海市普陀区土地 发展中心

		南路以北			
25	桃浦镇 616 街坊 1/2 丘地块	山丹路以东，金昌路以北， 水厂路以南，永固路以西	商办	2018 年计划支付 1978.2 万元	上海市普陀区土地 发展中心
26	桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、 8 丘地块	621 街坊位于李家浜以东， 沪嘉高速公路以南，敦煌 路延伸段以西，古浪路以 北； 622 坊真南路以东、古浪路 以南、玉门路以西、常和 路以北；	科研	2018 年计划支付 4502.91 万元	上海市普陀区土地 发展中心
27	桃浦镇 615 街坊 11 丘地块	永固路以东、真南路以南、 敦煌路以西、金昌路以北；	商办	2018 年计划支付 5980 万元	上海市普陀区土地 发展中心
28	桃浦镇 615 街坊 10 丘地块	永固路以东、真南路以南、 敦煌路以西、金昌路以北	商办	2018 年计划支付 2186.52 万元	上海市普陀区土地 发展中心
29	桃浦镇 613 街坊 6 丘，616 街坊 4 丘、 12 丘、14 丘、28 丘地块	613 街坊真南路以东，武威 路以南，敦煌路以西，永 登路以北； 616 街坊山丹路以东，金昌 路以北，水厂路以南，永 固路以西。	科研、商办	2018 年计划支付 10493.60 万元	上海市普陀区土地 发展中心
30	桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、 6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、 16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块	657 街坊位于老南河支线 以东、古浪路以南、南河 支线以西、威武路以北； 658 坊位于老南河支线以 东、武威路以南、南何支 线以西、真南路以北。	绿化	2018 年计划支付 19924.43 万元	上海市普陀区土地 发展中心
31	桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速公 路以南，敦煌路延伸段以 西，古浪路以北	科研	2018 年计划支付 2395.99 万元	上海市普陀区土地 发展中心
32	桃浦镇 621 街坊 3/8 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速公 路以南，敦煌路延伸段以 西，古浪路以北	科研、住宅	2018 年计划支付 50000 万元	上海市普陀区土地 发展中心
33	桃浦镇 621 街坊 3/7 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速公 路以南，敦煌路延伸段以 西，古浪路以北	住宅	2018 年计划支付 6000 万元	上海市普陀区土地 发展中心
34	桃浦镇 623 街坊 1 丘地块	真南路以东、常和路以南、 玉门路以西、武威路以北	住宅	2018 年计划支付 8000 万元	上海市普陀区土地 发展中心
35	桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12、13、 14、15、16 丘、27 丘、30、31 丘地块	山丹路以东，真南路以南 以西，常和路以北；	商办、科 研、住宅	2018 年计划支付 35299.19 万元	上海市普陀区土地 发展中心

36	桃浦镇 625 街坊 17 丘地块	山丹路以东，常和路以南，真南路以西，武威路以北	科研、住宅	2018 年计划支付 65000 万元	上海市普陀区土地发展中心
37	桃浦镇 611 街坊 4 丘地块	玉门路以东、古浪路以南、敦煌路以西、常和路以北	住宅	2018 年计划支付 10400 万元	上海市普陀区土地发展中心
38	桃浦镇 655 街坊 10 丘地块	祁连山路以东，古浪路以南，南何支线以西，武威路以北。	医疗卫生	2018 年计划支付 27882.97 万元	上海市普陀区土地发展中心
39	桃浦镇 613 街坊 5 丘地块	真南路以东，武威路以南，敦煌路以西，永登路以北	商办、住宅	2018 年计划支付 8000 万元	上海市普陀区土地发展中心
40	桃浦镇 621 街坊 22/1 丘地块、桃浦镇 621 街坊 22/2 丘地块	李家浜以东，沪嘉高速公路以南，敦煌路延伸段以西，古浪路以北	科研	2018 年计划支付 27000 万元	上海市普陀区土地发展中心
41	桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘地块	真南路以东、古浪路以南、玉门路以西、常和路以北	商办	2018 年计划支付 16215 万元	上海市普陀区土地发展中心
42	普信冷库范围涵盖 466 坊 13/1 丘部分、466 坊 16 丘部分、464 坊 1、2、3、4、5 丘	桃浦西路以东，古浪路以南，真北路以西，真南路以北	商办、绿化	2018 年计划支付 75617.96 万元	上海市普陀区土地发展中心

二、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 110.72 万平方米，项目总投资合计 1,292,234.65 万元，目前已确定的资金来源包括：财政预算安排自有资金 216,465.14 万元，项目以前年度（2015 年、2017 年）已通过专项债券融资 209,118.63 万元，本次通过土地储备专项债券融资 653,000.00 万元。后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金或专项债券融资。地块预计分别将于 2023 年前进行出让，根据土地用途性质的不同，经测算：科研用地规划面积（此处指建筑面积，下同）约为 432,164.30 平方米，预测楼面价格 0.70 万元/平方米，预计出让收入 302,515.01 万元；商办用地规划面积约为 454,630.35 平方米，预测楼面价格 1.30 万元/平方米，预

计出让收入 591,019.46 万元；住宅用地规划面积约为 491,287.00 平方米,预测楼面价格 3.20 万元/平方米，预计出让收入 1,572,118.40 万元。预计土地出让收入合计为 2,465,652.87 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 1,991,014.69 万元。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。

融资成本测算方面，本项目以前年度已通过专项债券融资 209,118.63 万元，利率为 3.08%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 48,832.95 万元，到期债券本息合计为 257,951.58 万元；本次通过土地储备专项债券融资 653,000.00 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 4.1%，预计到期利息为 133,865.00 万元，债券到期本息合计为 786,865.00 万元。本项目总融资成本为 1,044,816.58 万元。

综上，本次普陀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 1.91 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年普陀区土地储备项目融资平衡情况已经上海宏大东亚会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

普陀区土地储备项目融资成本情况（单位：万元）

项目	项目总投资	自有资金	以前年度债券融资	以前年度融资本息	本次债券融资	预计本次融资本息	预计总融资成本
桃浦智创城土地储备项目	1,292,234.65	216,465.14	209,118.63	257,951.58	653,000.00	786,865.00	1,044,816.58

普陀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
桃浦智创城土地储备项目	第一年	653,000.00		653,000.00	4.1%	26,773.00	26,773.00
	第二年	653,000.00		653,000.00	4.1%	26,773.00	26,773.00
	第三年	653,000.00		653,000.00	4.1%	26,773.00	26,773.00
	第四年	653,000.00		653,000.00	4.1%	26,773.00	26,773.00
	第五年	653,000.00	653,000.00		4.1%	26,773.00	679,773.00
	合计			653,000.00			133,865.00

普陀区土地储备项目预计地块出让情况

序号	项目简称（宗地编号）	规划收储面积	土地规划性质及容积率	预计土地出让收入
1	桃浦镇 655 街坊 2 丘地块	7865.00	绿化用地	
2	桃浦镇 652 街坊 2、3、4 丘地块	19914.00	绿化用地	
3	桃浦镇 613 街坊 7 丘地块	9943.00	商办：8.5	86,756.80
4	桃浦镇 613 街坊 8 丘地块	8588.00	商办：8.5	93,947.10
5	桃浦镇 614 街坊 6、7、10、11、14 丘，615 街坊 3、4、5、6、7、9、12 丘，626 街坊 11 丘，627 街坊 11、12、13 丘地块	90524.00	科研：2.0、2.2、2.5； 商办：1.5、2.5、3.0 住宅：2.5	223,823.51
6	桃浦镇 621 街坊 1/1 丘、1/2 丘、2 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11 丘、12 丘、13 丘、14 丘、17 丘、26 丘、28 丘、29 丘、30 丘、32、33 丘、34 丘、35 丘、36 丘、37 丘、38 丘、39 丘、40 丘、41 丘、43 丘地块	101915.00	科研：3 住宅：2.5	83,213.80
7	桃浦镇 625 街坊 9 丘地块、桃浦镇 601 街坊 4 丘地块	77204.00	科研：2.0 住宅：1.5、2.5	142,088.20
8	桃浦镇 622 街坊 10 丘地块	3501.00	科研：2.0	5,384.40
9	桃浦镇 601 街坊 1 丘地块	56950.00	住宅：2.25	331,561.60
10	桃浦镇 621 街坊 27 丘地块	5838.00	科研：3	2,297.40
11	桃浦镇 624 街坊 17 丘地块	1907.00	科研：2	2,242.80
12	桃浦镇 612 街坊 3/1 丘地块	3136.00	住宅：2.5	16,056.00
13	桃浦镇 612 街坊 2 丘地块	25666.79	住宅：2.5	246,672.00
14	桃浦镇 601 街坊 3 丘地块	10275.00	住宅：2.0	49,145.60

15	桃浦镇 616 街坊 15/1 地块	83941.00	科研：2.0 商办：3.5	29,776.20
16	桃浦镇 614 街坊 5 丘地块	887.00	商办：1.5	339.30
17	桃浦镇 612 街坊 5 丘、613 街坊 11 丘、615 街坊 8/1 丘、13/2 丘、616 街坊 6 丘、622 街坊 5 丘、6 丘、12/1 丘、624 街坊 20 丘、626 街坊 1 丘、9 丘、12 丘、13 丘、18 丘、19 丘、627 坊 5 丘、6 丘、7 丘、9 丘、10 丘、14 丘、633 街坊 5 丘地块	96047.00	商办：3.5 科研：2.5 住宅：2.5	255,546.69
18	桃浦镇 612 街坊 4 丘、6/1 丘、615 街坊 14 丘、616 街坊坊 8 丘、30 丘、622 街坊 3/1 丘、13 丘、623 街坊 3 丘、624 街坊 21 丘、625 坊 1、2、3、4 丘、626 街坊 7/1 丘地块	102309.00	商办：3.0 科研：2.0 住宅：2.5 绿化用地	188,569.63
19	桃浦镇 616 街坊 3 丘地块	5784.00	科研：3.0	7,730.10
20	桃浦镇 616 街坊 7 丘地块	15632.00	科研：3.0	12,492.90
21	桃浦镇 615 街坊 2 丘、4 丘地块	3173.00	科研：2.5	2,882.25
22	桃浦镇 611 街坊 1 丘地块	26768.00	住宅：2.5	128,184.00
23	桃浦镇 613 街坊 14 丘地块	4610.00	商办：8.5	50,940.50
24	桃浦镇 658 街坊 4 丘、13 丘地块	5109.00	绿化用地	
25	桃浦镇 616 街坊 1/2 丘地块	877.00	商办：3.0	163.80
26	桃浦镇 621 街坊 19 丘、622 街坊 7 丘、8 丘地块	4952.00	科研：2.0	5,454.40
27	桃浦镇 615 街坊 11 丘地块	2301.00	商办：3.0	8,076.90
28	桃浦镇 615 街坊 10 丘地块	5213.00	商办：3.0	13,860.60
29	桃浦镇 613 街坊 6 丘、616 街坊 4 丘、12 丘、14 丘、28 丘地块	27012.00	科研：4.0 商办：3.5、5.8	3,902.24
30	桃浦镇 657 街坊 2 丘、658 街坊 5 丘、6 丘、7 丘、8 丘、9 丘、11/1 丘、11/2 丘、12 丘、14 丘、16 丘、18 丘、20 丘、21 丘地块	48487.00	绿化用地	
31	桃浦镇 621 街坊 15 丘部分、16 丘地块	4967.70	科研：3.0	19,954.20
32	桃浦镇 621 街坊 3/8 丘地块	19669.00	科研：3.0 住宅：2.5	92,335.40
33	桃浦镇 621 街坊 3/7 丘地块	2108.00	住宅：2.5	2,144.00
34	桃浦镇 623 街坊 1 丘地块	3303.00	住宅：2.5	21,696.00

35	桃浦镇 624 街坊 3 丘、10 丘、12、13、14、15、16 丘、27 丘、30、31 丘地块	63627.00	商办：2.0 科研：1.5 住宅：1.5	85,018.15
36	桃浦镇 625 街坊 17 丘地块	16287.00	科研：2.0 住宅：1.5	36,826.20
37	桃浦镇 611 街坊 4 丘地块	4430.00	住宅：2.5	23,552.00
38	桃浦镇 655 街坊 10 丘地块	28870.00	医疗卫生	
39	桃浦镇 613 街坊 5 丘地块	6619.00	商办：8.5 住宅：3.0	46,230.40
40	桃浦镇 621 街坊 22/1 丘地块、桃浦镇 621 街坊 22/2 丘地块	3277.00	科研：3.0	231.00
41	桃浦镇 622 街坊 2/1 丘、1/1 丘地块	14411.00	商办：2.0	16,556.80
42	普信冷库范围涵盖 466 坊 13/1 丘部分、466 坊 16 丘部分、464 坊 1、2、3、4、5 丘。	83333.75	商办：2.0 绿化用地	130,000.00
	合计	1107231.24		2,465,652.87

普陀区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入（区级）	本次债券融资	预计本次融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
桃浦智创城土地储备项目	110.72 万平方米	科研、商办、住宅、绿化及医疗卫生	1,292,234.65	1,991,014.69	653,000.00	786,865.00	1,044,816.58	1.91

附件 4

2018 年上海市闵行区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

一、项目情况

本次闵行区募集资金计划用于九星城中村东侧 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，资金规模为 47 亿元，债券期限为 3 年。

九星城中村东侧 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 1718 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。

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。

南虹桥区域地块前期基础性开发项目规划收储土地 10509.2 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。

上述土地储备项目已通过上海市四方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
九星城中村东侧 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	共 2 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。	商业、办公、住宅	2018 年计划支付 15 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	上海市闵行区房屋土地征收中心
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；	商业、办公、住宅	2018 年计划支付 24 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	上海市闵行区房屋土地征收中心

项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
	<p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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；</p> <p>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。</p>			
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、西至闵行区区界和集建区边界、北至纪鹤公路。	商业、办公、住宅	2018 年计划支付 37 亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	上海市闵行区房屋土地征收中心

二、资金平衡方案

本次融资的 3 个项目计划收储面积合计 15,296.62 亩，项目总投资合计 5,884,467 万元，其中包括：自有资金 5,052,167 万元，项目以前年度（2016 年、2017 年）已通过专项债券融资 362,300 万元，本次通过土地储备专项债券融资 470,000 万元。地块预计分别将于 2018-2022 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，预计土地出让收入合计为 11,159,609.89 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 9,011,384.99 万元。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。

融资成本测算方面，本项目以前年度已通过专项债券融资 362,300 万元，利率为 2.81%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 87,278.74 万元，到期债券本息合计为 449,578.74 万元；本次通过土地储备专项债券融资 470,000 万元，假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.9%，预计到期利息为 54,990 万元，债券到期本息合计为 524,990 万元。本项目总融资成本为 974,568.74 万元。

综上，本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 2.38 ~ 26.65 倍之间，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年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融资成本情况（单位：万元）

项目	项目总投资	自有资金	以前年度债券融资	以前年度融资本息	本次债券融资	预计本次融资本息	预计总融资成本
九星城中村东侧 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	865,467.00	455,467.00	270,000.00	336,946.03	140,000.00	156,380.00	493,326.03
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	1,053,666.00	841,366.00	92,300.00	112,632.71	120,000.00	134,040.00	246,672.71
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	3,965,334.00	3,755,334.00			210,000.00	234,570.00	234,570.00
合计	5,884,467.00	5,052,167.00	362,300.00	449,578.74	470,000.00	524,990.00	974,568.74

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
九星城中村东侧 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	第一年	140,000.00		140,000.00	3.90%	5,460.00	5,460.00
	第二年	140,000.00		140,000.00	3.90%	5,460.00	5,460.00
	第三年	140,000.00	140,000.00		3.90%	5,460.00	145,460.00
	合计		140,000.00			16,380.00	156,380.00
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	120,000.00		120,000.00	3.90%	4,680.00	4,680.00
	第二年	120,000.00		120,000.00	3.90%	4,680.00	4,680.00
	第三年	120,000.00	120,000.00	-	3.90%	4,680.00	124,680.00
	合计		120,000.00			14,040.00	134,040.00
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	第一年	210,000.00		210,000.00	3.90%	8,190.00	8,190.00
	第二年	210,000.00		210,000.00	3.90%	8,190.00	8,190.00
	第三年	210,000.00	210,000.00	-	3.90%	8,190.00	218,190.00
	合计		210,000.00			24,570.00	234,570.00

闵行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）
九星城中村东侧 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	未出让地块	01-02	社会租赁住房	27,526	3	82,578.00	12,000	99,093.60
		02-02	商办	26,707	2.8	74,779.60	12,000	89,735.52
		03-02	商办	26,628	2.5	66,570.00	12,000	79,884.00
		04-03、08-01	商办	48,027	3	144,081.00	12,000	172,897.20
		17-01、18-01、19-01、20-01、21-01、22-01	商品房	86,489	2	172,978.00	32,000	553,529.60
		27-01	商品房	37,509	2.2	82,519.80	32,000	264,063.36
		28-02	商品房	24,059	2.5	60,147.50	32,000	192,472.00
	合计						683,653.90	1,451,675.28
区级收入							1,172,227.79	
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	已出让地块	01-01-10、01-02-04	动迁房	111,379	2	222,758.00	6,800	151,475.44
		02-07-02	动迁房	54,631	2	109,262.00	6,786	74,145.19
		小计					332,020.00	225,620.63
	未出让地块	01-09-01、01-18-02、01-19-07	商办	75,450	2.5	188,625.00	10,000	188,625.00
		01-25-02、01-28-01、01-26-01	商品房	187,146	1.75	327,505.50	30,000	982,516.50

		02-07-01	商品房	66,032	2	132,064.00	30,000	396,192.00
		02-08-02、02-21-02、 02-19-03	商办	86,122	2	172,244.00	10,000	172,244.00
		小计				820,438.50		1,739,577.50
	合计				1,152,458.50		1,965,198.13	
	区级收入						1,586,897.49	
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	已出让地块	02单元06-03	动迁房	29,667	1.8	53,400.60	7,103	37,930.45
		02单元06-06	动迁房	29,101	1.8	52,381.80	5,021	26,300.90
		02单元05-06	动迁房	62,178	1.8	111,920.40	5,038	56,385.50
		02单元08-05	商品房	18,049	1.8	32,488.20	31,115	101,087.03
		小计				250,191.00		221,703.88
	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	204,474	1.8	368,053.20	30,000	1,104,159.60
		02单元10-01、11-01、 10-06、11-05	商业	77,958	2.5	194,895.00	10,000	194,895.00
		02单元28-01	商业	14,085	2	28,170.00	10,000	28,170.00
		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	796,246	2	1,592,492.00	30,000	4,777,476.00
		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	199,211	2.2	438,264.20	10,000	438,264.20
		03单元16-01、25-01	商办	40,662	2.6	105,721.20	10,000	105,721.20
		03单元17-01、26-05、 27-01	商办	50,165	3.5	175,577.50	10,000	175,577.50
		03单元18-01、27-05、 26-07	商办	52,457	3.2	167,862.40	10,000	167,862.40
		03单元30-01	商住	22,959	2	45,918.00	15,000	68,877.00
		03单元31-01	商业	10,795	2.2	23,749.00	10,000	23,749.00
		03单元32-01、40-03	商品房	80,659	1.6	129,054.40	30,000	387,163.20
		04单元18-10	商办	19,647	2.5	49,117.50	10,000	49,117.50
		小计				3,318,874.40		7,521,032.60
		合计				3,569,065.40		7,742,736.48
		区级收入						6,252,259.71

闵行区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入（区级）	本次债券融资	预计本次融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
九星城中村东侧 ABCD 地块（除九宫格外）储备和前期基础性开发项目	1,718 亩	商业、办公、住宅	865,467	1,172,227.79	140,000.00	156,380.00	493,326.03	2.38
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	3,069.42 亩	商业、办公、住宅	1,053,666	1,586,897.49	120,000.00	134,040.00	246,672.71	6.43
南虹桥区域地块前期基础性开发项目	10,509.2 亩	商业、办公、住宅	3,965,334	6,252,259.71	210,000.00	234,570.00	234,570.00	26.65
合计	15,296.62 亩		5,884,467	9,011,384.99	470,000.00	524,990.00	974,568.74	9.25

附件 5

2018 年上海市嘉定区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

一、项目情况

本次嘉定区募集资金计划用于安亭镇交运路以东、和静路以南（城乡建设用地增减挂钩建新出让项目）地块土地前期开发项目，资金规模为 1 亿元，债券期限为 3 年。

该项目有利于同济小镇轨交沿线商业圈的房产开发，提高安亭镇居民城市生活品质。同济小镇位于嘉定区，占地约 3 平方公里，充分结合轨道交通站点的开发建设，在轨道站点周边组织以公共服务为主导的公共开发，将轨道换乘站点和各类配套服务设施以及居住社区紧密连接在一起，充分塑造交通空间的流动性、场所性，使其形成一个以站点为中心的复合结点。

上述土地储备项目已通过上海虹桥正瀚律师事务所合法性审核。

嘉定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
安亭镇交运路以东、和静路以南（城乡建设用地增减挂钩建新出让项目）地块土地前期开发项目	东至电子路，南至中德路，西至交运路，北至和静路	住宅	2018 年计划支付 10000 万元	嘉定区土地储备中心

二、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 6.05 万平方米，项目总投资合计 14500 万元，其中包括：本次通过土地储备专项债券融资 10000 万元，后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金 4500 万元。地块预计将在 2021 年进行出让，根据土地用途性质测算，住宅用地规划面积预计 60512 平方米，容积率 1.8，预测楼面价格 1.3 万元/平方米，预计出让收入 141598 万元，扣除市级分成后区级土地出让收入为 114340 万元。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。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 10000 万元，假设债券利率为 3 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.9%，预计到期利息为 1170 万元，债券到期本息合计为 11170 万元。

综上，本次嘉定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 10.24 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年嘉定区土地储备项目融资平衡情况已经正道会计师事务所（上海）有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

嘉定区土地储备项目融资成本情况（单位：万元）

项目	项目总投资	资金来源			预计融资成本
		小计	自有资金	项目融资	
安亭镇交运路以东、和静路以南（城乡建设用地增减挂钩建新出让项目）地块土地前期开发项目	14,500	14,500	4,500	10,000	11,170

嘉定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
安亭镇交运路以东、和静路以南(城乡建设用地增减挂钩建新出让项目)地块土地前期开发项目	第一年	10,000		10,000	3.9%	390	390
	第二年	10,000		10,000	3.9%	390	390
	第三年	10,000	10,000		3.9%	390	10,390
	合计		10,000			1,170	11,170

嘉定区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

项目	规划收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入(区级)	本次债券融资	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
安亭镇交运路以东、和静路以南(城乡建设用地增减挂钩建新出让项目)地块土地前期开发项目	6.05 万平方米	住宅	14,500	114,340	10,000	11,170	10.24

附件 6

2018 年上海市浦东新区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

一、项目情况

本次浦东新区募集资金计划用于 10 号线港城路站周边地区 C1C-02 地块土地储备项目等 10 个项目，资金规模为 72 亿元，债券期限为 5 年；用于合庆镇川沙北社区 D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04 保障房地块土地储备项目，资金规模为 8 亿元，债券期限为 3 年。11 个项目资金总规模为 80 亿元。

1、10 号线港城路站周边地区 C1C-02 地块土地储备项目位于高桥镇，属土地一级开发项目，该项目属于《上海浦东新区高桥工业小区单元 Y000102（港城路车辆段综合利用项目）控制性详细规划局部调整》规划单元，规划用地面积为 5.8264 公顷。项目建设内容主要包括集体资产补偿、企业动迁、场地平整等。

2、北蔡鹏海区级动迁基地 09(a)街坊（御桥社区 Z000901 单元 09-05、09-08 及周边地块）土地储备项目位于北蔡镇，属北蔡鹏海区级动迁基地范围内尚未实施前期开发的剩余地块，属于《御桥社区 Z000901 编制单元控制性详细规划》规划单元内，占地面积约 9.1 公顷。

3、周浦镇 03 单元 04-05、04-07、05-04、15-03、28-01 地块

土地储备项目为轨交 18 号线周浦镇域站点周边综合开发一期项目，包括 5 个地块的土地一级开发项目。项目建设内容主要包括集体（国有）土地上房屋征收、征地包干、劳动力安置、国有土地收回、绿化搬迁、场地平整等。

4、高桥港以南片区土地储备项目位于浦东新区高行镇行政区域，属于黄浦江沿岸 EN2 规划单元，目前为规划留白，占地面积 290 公顷，项目实施的主要内容为国有土地收购储备、场地平整等。

5、浦东新区保障房基地（曹路 4 号地块）土地储备项目位于曹路镇中部偏北、基地内东南侧。该项目属于《浦东新区“十二五”保障房曹路基地控制性详细规划》规划单元，涉及住宅、道路、河道、幼儿园及养老院。项目占地总面积约 20.6 公顷，项目建设内容主要包括居民征收、集体资产补偿、企业动迁、场地平整等。

6、浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目属于一级开发项目，占地面积 264528.9 平方米。项目建设内容主要包括集体土地上征地包干、劳动力安置、居民动迁、企业动迁、绿化搬迁、场地平整等。

7、曹路镇区级保障房（1 号地块）土地储备项目属土地一级开发项目，属于《浦东新区“十二五”保障房曹路基地控制性详细规划》规划单元，规划用地面积约 44.8 公顷。项目建设内容主要包括集体土地上征地包干、劳动力安置、居民动迁、企业

动迁、绿化搬迁、场地平整等。

8、塔水桥地块土地储备项目位于金杨街道，属旧改项目，属于《金杨社区 Y001003 编制单元控制性详细规划》规划单元，涉及 2 个控规地块及道路，总面积为 6.08 公顷。项目建设内容主要包括居民征收、集体资产补偿、企业动迁、场地平整等。

9、浦发生态捆绑地块土地储备项目包含 3 个地块，其中：浦东新区生态专项工程捆绑开发地块(曹路地块)土地储备项目，属土地一级开发项目，坐落于浦东新区曹路科教园区单元 (PDPO-0306) C1 街坊控详规划范围内；滨江森林公园二期捆绑开发地块(华东路地块)土地储备项目属土地一级开发项目，坐落于川沙镇张江镇 PDPO-0704 单元(川沙生态绿地一单元)滨江森林公园二期带征地(华东路地块)控制性详细规划范围内；浦东新区生态专项工程捆绑开发地块(唐镇地块)土地储备项目属土地一级开发项目，坐落于上海市银行卡产业园三期及周边地区控制性详细规划范围内。项目建设内容主要包括集体(国有)土地上房屋征收、征地包干、劳动力安置、国有土地收回、绿化搬迁、场地平整等。

10、外高桥物流园区二期 1#、2#地块土地储备项目为外高桥港区四期、五期码头以及物流园区二期的商业配套项目。占地面积约为 252,300 平方米，规划用途为商业办公用地。

11、合庆镇川沙北社区 D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04 保障房地块土地储备项目位于浦东新区合庆

镇，是区级保障房地块，属于《川沙新市镇控制性详细规划》规划单元内，5个保障房地块总占地面积为23.2809公顷。

上述11个土地储备项目已通过上海程惠瑛律师事务所合法性审核。

浦东新区土地储备募投项目概况

序号	项目	四至范围	土地用途	投资计划	项目实施方
1	10号线港城路站周边地区C1C-02地块土地储备项目	东至规划春绚路、南至C1C-06地块、西至C1C-06地块、北至C1C-04-1F地块及C1C-03-2F地块	住宅、商业商办	2018年计划支付2.5亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
2	北蔡鹏海区级动迁基地09(a)街坊(御桥社区Z000901单元09-05、09-08及周边地块)土地储备项目	东至高压线走廊带，南至五星路及陈春路，西至莲溪路及09-09地块，北至川杨河绿化带	住宅	2018年计划支付3亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
3	周浦镇03单元04-05、04-07、05-04、15-03、28-01地块土地储备项目	共5个地块： 1、04-05地块：东至建韵路、西至04-02绿化带、南至防汛绿化、北至04-04地块； 2、04-07地块：东至建韵路、西至04-06绿化带、南至沪康路、北至防汛绿化； 3、05-04地块：东至05-05地块、西至建韵路、南至沪康路、北至防汛绿化； 4、15-03地块：东至建韵路、西至建亭路、南至江月东路、北至15-02地块； 5、28-01地块：东至建韵路、西至建亭路、南至28-02地块、北至建豪路	住宅、教育科研	2018年计划支付3.93亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
4	高桥港以南片区土地储备项目	东至浦东北路、南至五洲大道、西至黄浦江、北至高桥港，不包括“厂中村”(东王宅、油车宅、桂家宅)、“旧改地块”中义宅、集体建设土地和高化公司动力中心	规划留白	2018年计划支付40亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心

5	浦东新区保障房基地（曹路4号地块）土地储备项目	东至规划中横港河道结构绿带，南至季家沟河道结构绿带，西至凌空路、金拓路，北至民秋路（北侧边线），不含规划河道	住宅	2018年计划支付1亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
6	浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目	东至东明路，西至金谊河，南至芦恒路，北至外环绿带	住宅、商业	2018年计划支付3.07亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
7	曹路镇区级保障房(1号地块)土地储备项目	东至金拓路，西至凌空路，南至海鸣路，北至东靖路	住宅、商业	2018年计划支付7亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
8	塔水桥地块土地储备项目	东至金桥路、南至蝶恋小区、西至团林路、北至浦东大道	住宅、商业办公	2018年计划支付4亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
9	浦发生态捆绑地块土地储备项目	共3个地块：1、曹路地块：东至上海第二工业大学，南至秦家港，西至规划外环林带，北至金海路；2、唐镇地块：东至规划西横圩，南至锦绣东路，西至规划外环林带，北至红星路；3、华东路地块：东至规划三新河，南至川川环南路，西至规划道路，北至规划新川路	住宅、商业办公、教育科研	2018年计划支付8亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
10	外高桥物流园区二期1#、2#地块土地储备项目	东至港建路、西至华东路、南至越海路、北至集海路	商业办公	2018年计划支付8.357亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心
11	合庆镇川沙北社区D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04保障房地块土地储备项目	东至规划经五路，南至川东河及秀沙路，西至浦东运河，北至华夏东路及锦沙路	住宅	2018年计划支付8亿元。剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	浦东新区土地储备中心

二、资金平衡方案

本次融资的11个项目总投资合计4,806,496.88万元，目前已确定的资金来源包括：财政预算安排自有资金667,570万元，

项目以前年度（2017年）已通过专项债券融资 397,400 万元，本次通过土地储备专项债券融资 800,000 万元。后续投资将在以后年度通过预算安排自有资金或专项债券融资。地块预计将在 2021-2023 年分批出让，预计出让收入 5,793,264.23 万元，扣除市级分成后区级土地出让收入为 4,008,316.92 万元。以 10 号线港城路站周边地区 C1C-02 地块土地储备项目为例：该项目规划用地面积为 5.8264 公顷，容积率为 2.5，规划建筑面积约为 145,660 平方米，其中住宅和商业办公建筑面积各 50%，根据土地用途性质的不同，预测住宅楼面价格 2.5 万元/平方米，预测商业办公楼面价格 2 万元/平方米，预计出让收入 327,735 万元，扣除市级分成后区级土地出让收入为 264,646.01 万元。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。

融资成本测算方面，本项目以前年度已通过专项债券融资 397,400 万元，利率为 3.75%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 91,616.5 万元，到期债券本息合计为 489,016.5 万元；本次通过土地储备专项债券融资 800,000 万元，其中 3 年期债券 80,000 万元，5 年期债券 720,000 万元，假设债券利率为同期限国债收益率上浮约 15%，即 3 年期利率水平为 3.9%，5 年期利率水平为 4.1%，预计到期利息为 156,960 万元，债券到期本息合计为 956,960 万元。本次 11 个项目总融资成本为 1,445,976.5 万元。

综上，本次浦东新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 1.11 ~ 23.98 倍之间，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2018 年浦东新区土地储备项目融资平衡情况已经上海沪中会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

浦东新区土地储备项目融资成本情况（单位：万元）

序号	项目	项目总投资	自有资金	以前年度债券融资	以前年度融资本息	本次债券融资	预计本次融资本息	预计总融资成本
1	10 号线港城路站周边地区 C1C-02 地块土地储备项目	39,201.80	5,000			20,000.00	24,100.00	24,100.00
2	北蔡鹏海区级动迁基地 09(a)街坊（御桥社区 Z000901 单元 09-05、09-08 及周边地块）土地储备项目	65,000.00				30,000.00	36,150.00	36,150.00
3	周浦镇 03 单元 04-05、04-07、05-04、15-03、28-01 地块土地储备项目	87,592.00				39,300.00	47,356.50	47,356.50
4	高桥港以南片区土地储备项目	3,505,900.00	450,000	200,000.00	254,604.00	400,000.00	482,000.00	736,604.00
5	浦东新区保障房基地（曹路 4 号地块）土地储备项目	152,200.00		80,000.00	95,000.00	10,000.00	12,050.00	107,050.00
6	浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目	81,949.00	15,000	30,000.00	35,625.00	30,700.00	36,993.50	72,618.50
7	曹路镇区级保障房（1 号地块）土地储备项目	166,906.00	10,000	65,000.00	77,187.50	70,000.00	84,350.00	161,537.50
8	塔水桥地块土地储备项目	178,531.08	40,000			40,000.00	48,200.00	48,200.00
9	浦发生态捆绑地块土地储备项目	209,017.00	80,000			40,000.00	48,200.00	48,200.00
10	外高桥物流园区二期 1#、2#地块土地储备项目	162,000.00	43,570			40,000.00	48,200.00	48,200.00
11	合庆镇川沙北社区 D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04 保障房地块土地储备项目	158,200.00	24,000	22,400.00	26,600.00	80,000.00	89,360.00	115,960.00
	合计	4,806,496.88	667,570	397,400.00	489,016.50	800,000.00	956,960.00	1,445,976.50

浦东新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
5年期债券的10个项目	第一年	720,000		720,000	4.1%	29,520	29,520
	第二年	720,000		720,000	4.1%	29,520	29,520
	第三年	720,000		720,000	4.1%	29,520	29,520
	第四年	720,000		720,000	4.1%	29,520	29,520
	第五年	720,000	720,000		4.1%	29,520	749,520
	合计			720,000			147,600
合庆镇川沙北社区 D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04 保障房地块土地储备项目	第一年	80,000		80,000	3.9%	3,120	3,120
	第二年	80,000		80,000	3.9%	3,120	3,120
	第三年	80,000	80,000		3.9%	3,120	83,120
	合计			80,000			9,360
总计			800,000			156,960	956,960

浦东新区土地储备项目资金平衡情况（单位：万元）

序号	项目	规划收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入（区级）	本次债券融资	预计本次融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
1	10号线港城路站周边地区 C1C-02 地块土地储备项目	5.8264 公顷	住宅、商业 商办	39,201.80	264,646.01	20,000.00	24,100.00	24,100.00	10.98
2	北蔡鹏海区级动迁基地 09(a)街坊（御桥社区 Z000901 单元 09-05、09-08 及周边地块）土地储备项目	9.1 公顷	住宅	65,000.00	68,911.83	30,000.00	36,150.00	36,150.00	1.91
3	周浦镇 03 单元 04-05、04-07、05-04、15-03、28-01 地块土地储备项目	12.229 公顷	住宅、教育 科研	87,592.00	509,092.41	39,300.00	47,356.50	47,356.50	10.75
4	高桥港以南片区土地储备项目	290 公顷	规划留白	3,505,900.00	956,777.06	400,000.00	482,000.00	736,604.00	1.30
5	浦东新区保障房基地（曹路 4 号地块）土地储备项目	20.6 公顷	住宅	152,200.00	138,244.81	10,000.00	12,050.00	107,050.00	1.29

序号	项目	规划收储面积	土地规划性质	项目总投资	预计地块出让收入（区级）	本次债券融资	预计本次融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
6	浦东新区保障房三林基地地块土地储备项目	26.45289公顷	住宅、商业	81,949.00	84,324.00	30,700.00	36,993.50	72,618.50	1.16
7	曹路镇区级保障房（1号地块）土地储备项目	44.8公顷	住宅、商业	166,906.00	179,013.06	70,000.00	84,350.00	161,537.50	1.11
8	塔水桥地块土地储备项目	6.08公顷	住宅、商业 办公	178,531.08	289,246.50	40,000.00	48,200.00	48,200.00	6.00
9	浦发生态捆绑地块土地储备项目	90.24公顷	住宅、商业 办公、教育 科研	209,017.00	1,155,815.13	40,000.00	48,200.00	48,200.00	23.98
10	外高桥物流园区二期1#、2#地块土地储备项目	25.23公顷	商业办公	162,000.00	219,559.25	40,000.00	48,200.00	48,200.00	4.56
11	合庆镇川沙北社区D04A-02、D04C-09、D06A-02、D06D-15、D10B-04保障房地块土地储备项目	23.2809公顷	住宅	158,200.00	142,686.87	80,000.00	89,360.00	115,960.00	1.23
	合计	553.8392公顷		4,806,496.88	4,008,316.92	800,000.00	956,960.00	1,445,976.50	2.77

附件 7

上海市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
2015-2017 年经济基本状况			
	2015 年	2016 年	2017 年
地区生产总值 (亿元)	25643.47	28178.65	30133.86
地区生产总值增速 (%)	7	6.9	6.9
第一产业 (亿元)	109.82	109.47	98.99
第二产业 (亿元)	8259.03	8406.28	9251.4
第三产业 (亿元)	17274.62	19662.90	20783.47
产业结构			
第一产业 (%)	0.4	0.4	0.3
第二产业 (%)	32.2	29.8	30.7
第三产业 (%)	67.4	69.8	69.0
固定资产投资 (亿元)	6352.7	6755.88	7246.6
进出口总额 (□亿元 √亿美元)	4517.33	4338.05	32237.82 亿元
出口额 (□亿元 √亿美元)	1969.69	1834.67	13120.31 亿元
进口额 (□亿元 √亿美元)	2547.64	2503.38	19117.51 亿元
社会消费品零售总额 (亿元)	10131.5	10946.57	11830.27
城镇 (常住) 居民人均可支配收入 (元)	52962	57692	62596
农村 (常住) 居民人均纯收入 (元)	23205	25520	27825
居民消费价格指数 (上年=100)	102.4	103.2	101.7
工业生产者出厂价格指数 (上年=100)	96.1	98.8	103.5
工业生产者购进价格指数 (上年=100)	90.6	97.7	108.9
金融机构各项存款余额 (本外币) (亿元)	103760.6	110510.96	112461.74
金融机构各项贷款余额 (本外币) (亿元)	53387.21	59982.25	67182.01

二、财政收支状况（亿元）							
（一）近三年一般公共预算收支							
项目	年份	2016年		2017年		2018年	
		市本级	全市	市本级	全市	市本级	全市
一般公共预算收入		3125.4	6406.1	3156.8	6642.3	3362	7108
一般公共预算支出		2380.2	6918.9	2211.8	7547.6	2483	8188
地方政府一般债券收入		1033	1033	273.9	273.9	382.1	382.1
地方政府一般债券还本支出		35	35	14.5	44.5	61.5	168.6
转移性收入		1081.4	1452	1196.8	1762.9	1031.3	1066.6
转移性支出		2654.6	1109.9	2401.2	1003.4	2230.9	195.3
（二）近三年政府性基金预算收支							
政府性基金收入		890.9	2295	605.6	1960.6	482.8	1870.1
政府性基金支出		1005.1	2687.5	364.8	2044.9	451.6	2325.5
地方政府专项债券收入		1167	1167	509.2	509.2	323.8	323.8
地方政府专项债券还本支出		0	0	0	0	8.97	49
（三）近三年国有资本经营预算收支							
国有资本经营收入		94	113.5	88.5	120.1	88.9	111.9
国有资本经营支出		81.2	99	76.2	99.4	77.8	101.5
三、地方政府债务状况（亿元）							
截至2017年底地方政府债务余额				4694.2			
2017年地方政府债务限额				7111.5			
2018年地方政府债务限额				7703.5			

注：

1、地方经济状况根据上海市统计年鉴（2016年和2017年），2017年上海市国民经济和社会发展统计公报整理，详细情况参考上海统计网相关栏目。

2、财政收支状况中2016年、2017年数据为决算数，2018年数据为预算数。