

2019 年上海市浦东新区土地储备 项目实施方案



2019 年上海市浦东新区土地储备项目实施方案

浦东新区为上海市的一个市辖区，因地处黄浦江东而得名。浦东南与奉贤区、闵行区两区接壤，西与徐汇区、黄浦区、虹口区、杨浦区、宝山区五区隔黄浦江相望，北与崇明区隔长江相望。全区面积 1210 平方公里，常住人口 555.02 万人，辖 12 个街道、24 个镇。“十三五”时期，浦东将继续高举开发开放旗帜，以“建设开放、创新、高品质的浦东”为主线，坚持以开放促进改革，以创新驱动发展，营造兼具活力与魅力的高品质浦东，大力推动二次创业。到 2020 年，基本建成“四个中心”的核心功能区，基本形成具有全球影响力的科技创新中心核心功能区框架，基本建成体现社会主义现代化国际大都市风貌，开放型、多功能、现代化的新城，率先构建与高标准投资贸易规则相衔接的法治化、国际化、便利化的营商环境。

2018 年，新区经济社会发展总体平稳、稳中有进、进中提质，迈上了新台阶。高质量发展的基础更加巩固，主要经济指标突破整数关口。地区生产总值超过 1 万亿元，财政总收入超过 4000 亿元，一般公共预算收入超过 1000 亿元，规模以上工业总产值超过 1 万亿元，全社会固定资产投资达到 2000 亿元左右，商品销售总额达到 4 万亿元左右，外贸进出口总额超过 2 万亿元。

一、浦东新区政府性基金预算收支情况

2017年，浦东新区政府性基金收入238.28亿元（其中：国有土地使用权出让收入222.51亿元），加上上级补助收入2.47亿元，动用上年结转收入62.88亿元，地方政府专项债务转贷收入105.4亿元，政府性基金收入总计409.04亿元；浦东新区政府性基金支出327.39亿元（其中：国有土地使用权出让支出313.92亿元），加上调出资金7.34亿元，地方政府专项债务还本支出5.4亿元，结转下年支出68.91亿元，政府性基金支出总计409.04亿元。

2018年，浦东新区政府性基金收入204.55亿元（其中：国有土地使用权出让收入190.86亿元），加上上级补助收入5.81亿元，动用上年结转收入61.03亿元，地方政府专项债务转贷收入80亿元，政府性基金收入总计351.39亿元；浦东新区政府性基金支出301.16亿元（其中：国有土地使用权出让支出288.57亿元），加上上解市级财政支出0.08亿元，调出资金2.4亿元，地方政府专项债务还本支出13.01亿元，结转下年支出34.74亿元，政府性基金支出总计351.39亿元。

2019年，浦东新区政府性基金收入预算261.79亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算250亿元），加上上级补助收入0.78亿元，动用上年结转收入1.12亿元，政府性基金收入预算总计263.69亿元；浦东新区政府性基金支出预算239.23亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算225.78亿

元), 加上地方政府专项债务还本支出 24.46 亿元, 政府性基金支出预算总计 263.69 亿元。

二、项目情况与资金平衡方案

(一) 塔水桥地块土地储备项目名称

1、项目情况

塔水桥地块土地储备项目本次发行规模为 50000 万元, 债券期限为 5 年。该项目由上海市浦东新区土地储备中心负责实施。项目主管部门和单位在依法合规、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。

该项目位于金杨街道, 东至金桥路、南至蝶恋小区、西至团林路、北至浦东大道, 占地约为 6.08 公顷。规划用途商业和住宅。主要实施内容居民征收、集体资产补偿、企业动迁、场地平整等一系列工作。该项目经新区发改委《关于塔水桥地块土地储备项目投资估算的批复》(沪浦发改城〔2014〕804 号)、《关于塔水桥地块土地储备项目可行性研究报告(暨项目建议书)的批复》(沪浦发改城〔2016〕655 号)及《关于塔水桥地块土地储备项目总投资的批复》(沪浦发改城〔2019〕287 号)批复立项和投资总额, 项目总投资约 257015 万元。项目于 2017 年开工, 预计 2022 年竣工。

该土地储备项目已通过上海程惠瑛律师事务所合法性

审核。

上海市浦东新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
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	商业、住宅	2017年已投资4亿元， 2018年已投资4亿元， 2019年预计投资15亿元， 2020年预计投资2亿元， 2021年预计投资0.5亿元， 2022年预计投资0.2015亿元。	浦东新区土地储备中心

2、经济社会效益分析

塔水桥地块地理位置优越，在整个新区层面上有着重要的发展定位和发展需求，加紧推动该区域旧改工作的建设与发展，对提升城市综合功能及经济发展有着重要的意义。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

塔水桥地块土地储备项目占地约为6.08公顷，总投资约为257015万元。根据项目进度，2017年财政预算已安排4亿元，2018年专项债券融资4亿元，2019年财政预算安排10亿元，专项债券融资5亿元，2020年专项债券融资2亿元，2021年财政预算安排0.5亿元，2022年财政预算安排0.2015亿元。

(2) 预计收入测算

该项目收入为未来土地出让收入，包含1幅住宅用地，1幅商业办公用地，参照周边最近出让的项目地价等情况，商品住宅出让楼板价为40000元/平方米，商业地块出让楼板

价为 20000 元/平方米,预计土地出让收入合计为 35.82 亿元,区得出让收入为 28.92 亿元,预计于 2023 年出让。土地出让前,项目融资还本付息资金通过新区土地出让金等自筹资金安排。

(3) 融资成本测算方面

2018 年通过土地储备专项债券融资 4 亿元,按五年期利率 3.89%计算,到期利息 0.778 亿元;2019 年通过土地储备专项债券融资 5 亿元,按五年期利率 3.7%计算,预计到期利息 0.925 亿元;2020 年通过土地储备专项债融资 2 亿元,按三年期利率 3.5%计算,预计到期利息 0.21 亿元;项目总融资合计为 12.913 亿元。

(4) 资金平衡测算

本项目预期土地出让收入为 35.82 亿元,其中新区所得收入为 28.92 亿元,项目总融资成本为 12.913 亿元,故该项目新区预期收益可覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.24 倍。该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。

项目融资成本情况 (万元)

项目	项目总投资	自有资金	2018 年度 债券融资	2018 年度 融资本息	本次债券融 资	预计本次 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
塔水桥地块土地 储备项目	257015	147015	40000	47780	50000	59250	20000	22100	129130

项目本次融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金 金额	本期偿还 本金	期末本金 金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
塔水桥地块 土地储备项 目	第一年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第二年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第三年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第四年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第五年	50000	50000		3.7%	1850	51850
	合计			50000			9250

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)
塔水桥地 块土地储 备项目	商业	12100	3.0	36300	20000	72600
	住宅	42000	1.7	71400	40000	285600
	合计	54100		109700		358200
	区级收入 (80.75%)					289246

项目资金平衡情况（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	债券融资	预计融资 成本	预计总融资 成本	土地出让收入 对融资成本覆 盖倍数
塔水桥地块土 地储备项目	6.08公顷	住宅、商 业	257015	289246	110000	19130	129130	2.24

（二）轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目

1、项目情况

轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目本次发行规

模为 70000 万元，债券期限为 5 年。该项目由上海市浦东新区土地储备中心负责实施。项目主管部门和单位在依法合规、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。

该项目位于东至沪南公路、南至下盐公路、西至地块边界、北至地块边界，占地面积约 29.39 公顷。规划用途为住宅用地、商业办公用地、教育用地、公共设施用地、公交场站用地。主要实施内容为国有土地收回，办理供地等相关工作。该项目经新区发改委《关于轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目投资估算的批复》（沪浦发改城〔2018〕469 号）批准立项，项目总投资约 15.6663 亿元。项目于 2019 年开工，预计 2023 年竣工。

该土地储备项目已通过上海程惠瑛律师事务所合法性审核。

上海市浦东新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
轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	东至沪南公路、南至下盐公路、西至地块边界、北至地块边界	住宅、商办、教育、公共设施、公交场站	2019 年计划支付 7 亿元， 2020 年预计需投资 3 亿元； 2021 年预计需投资 2 亿元； 2022 年预计需投资 2 亿元； 2023 年预计需投资 1.6663 亿元。	浦东新区土地储备中心

2、经济社会效益分析

轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目位于轨交 18 号线下盐路站西侧，该项目集成了动迁安置房、租赁住宅、商品住宅及相关配套学校、商业、停车场一体式综合功能，又是土地集约利用纵向开发的新模式，对新区南片区域轨交站点周边 TOD 综合开发具有重要意义。

3、资金平衡方案

（1）项目资金投入情况

轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目占地面积约 29.39 公顷，总投资约 15.6663 亿元，根据项目进度，2019 年专项债券融资 7 亿元，2020 年财政预算安排 1 亿元，专项债券融资 2 亿元，2021 年财政预算安排 2 亿元，2022 年财政预算安排 2 亿元，2023 年财政预算安排 1.6663 亿元。

（2）预计收入测算

该项目收入为未来土地出让收入，包含 2 幅住宅用地，2 幅商业办公用地，参照周边最近出让的项目地价等情况，动迁安置房及租赁住宅出让楼板价为 3059 元/平方米，商品住宅出让楼板价为 24000 元/平方米，商业地块出让楼板价为 5770 元/平方米，预计土地出让收入合计为 37.3 亿元，区得出让收入为 30.12 亿元，预计于 2023 年出让。土地出让前，项目融资还本付息资金通过新区土地出让金等自筹资金安

排。

(3) 融资成本测算

2019 年通过土地储备专项债券融资 7 亿元，按五年期利率 3.7% 计算，预计到期利息 1.295 亿元；2020 年通过土地储备专项债融资 2 亿元，按三年期率 3.5% 计算，预计到期利息 0.21 亿元，项目总融资合计为 10.505 亿元。

(4) 资金平衡测算

本项目预期土地出让收入为 37.3 亿元，其中新区所得收入为 30.12 亿元，项目总融资成本为 10.505 亿元，故该项目新区预期收益可覆盖应偿还债券本息总额倍数为 2.87 倍。该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。

项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	本次债券融资	预计本次融资本息	2020 预计债券融资	2020 预计年度融资本息	预计总融资本息
轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	156663	66663	70000	12950	20000	2100	105050

项目本次融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	第一年	70000		70000	3.7%	2590	2590
	第二年	70000		70000	3.7%	2590	2590
	第三年	70000		70000	3.7%	2590	2590
	第四年	70000		70000	3.7%	2590	2590

	第五年	70000	70000		3.7%	2590	72590
	合计		70000			12950	82950

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)
轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	住宅 (02-03 地块、02-08 地块)	187235	1.6	299600	10%动迁安置 3059; 50%租赁住宅 3059; 40%商品住宅 24000	342100
	商办 (01-06 地块、02-09 地块)	31165	1.7-2.0	53500	5770	30900
	合计	218400				373000
	区级收入 (80.75%)					301197.5

项目资金平衡情况 (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	债券融资	预计融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
轨交 18 号线航头停车场地块土地储备项目	29.39 公顷	住宅、商办、教育、公共设施、公交场站	156663	301197.5	90000	15050	105050	2.87

(三) 北蔡新希望企业家园一期土地储备项目

1、项目情况

北蔡新希望企业家园一期土地储备项目本次发行规模为 50000 万元，债券期限为 5 年。该项目由上海市浦东新区

土地储备中心负责实施。项目主管部门和单位在依法依规、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。

该项目位于北蔡镇，东至罗山路、南至上海海关学院、西至镇中心路、北至新希望二期地块。占地面积约 28 公顷。规划用途为产业研发和商业服务用地。主要实施内容为国有土地收回、居民动迁、场地平整等。项目经新区发改委《关于北蔡新希望企业家园一期土地储备项目可行性研究报告暨项目建议书的批复》（沪浦发改城〔2015〕336 号）批准立项，项目总投资约 115600 万元。项目于 2018 年开工，预计 2022 年竣工。

该土地储备项目已通过上海程惠瑛律师事务所合法性审核。

上海市浦东新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
北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	东至罗山路、南至上海海关学院、西至镇中心路、北至新希望二期地块	产业研发、商业服务	2018 年已完成拨付 30000 万元； 2019 年预计需投资 50000 万元； 2020 年预计需投资 25600 万元； 2021 年预计需投资 10000 万元。	浦东新区土地储备中心

2、经济社会效益分析

新希望产业园区地理位置优越，位于北蔡楔形绿地总体开发范围内，在整个新区层面上有着重要的发展定位和发展需求，也为北蔡楔形绿地的滚动开发提供资金保障，加紧推动北蔡新希望产业园区的建设与发展，对北蔡楔形绿地的资金平衡以及提升城市综合功能及经济发展有着重要的意义。

3、资金平衡方案

（1）项目资金投入情况

北蔡新希望企业家园一期土地储备项目占地面积约 28 公顷，总投资约 11.56 亿元。根据项目进度，2018 年财政预算已安排 3 亿元，2019 年专项债券融资 5 亿元，2020 年财政预算安排 1.56 亿元，专项债券融资 1 亿元，2021 年财政预算安排 1 亿元。

（2）预计收入测算

该项目收入为未来土地出让收入，包含 13 幅产业研发用地，4 幅商业服务用地，参照周边最近出让的项目地价等情况，产业研发用地出让楼板价 7000 元/平方米，商业服务用地出让楼板价 20800 元/平方米，预计土地出让收入合计为 28.47 亿元，区得出让收入为 22.99 亿元，预计于 2022 年出让。土地出让前，项目融资还本付息资金通过新区土地出让金等自筹资金安排。

（3）融资成本测算

2019 年通过土地储备专项债券融资 5 亿元，按五年期利率 3.7% 计算，预计到期利息 0.925 亿元；2020 年通过土地储备专项债融资 1 亿元，按三年期利率 3.5% 计算，预计到期利息 0.105 亿元，项目总融资合计为 7.03 亿元。

(4) 资金平衡测算

本项目预期土地出让收入为 28.47 亿元，其中新区所得收入为 22.99 亿元，项目总融资成本为 7.03 亿元，故该项目新区预期收益可覆盖应偿还债券本息总额倍数为 3.27 倍。该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。

项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	本次债券融资	预计本次融资本息	2020 预计债券融资	2020 预计年度融资本息	预计总融资成本
北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	115600	55600	50000	9250	10000	1050	70300

项目本次融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	第一年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第二年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第三年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第四年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第五年	50000	50000		3.7%	1850	51850
	合计			50000			9250

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)
北蔡新希望企业家 园一期土 地储备项 目	产业研发	132500	1.0-1.2	144100	7000	100870
	商业服务	45500	1.2-2.5	88400	20800	183872
	合计	178000		232500		284742
	区级收入 (80.75%)					229929.17

项目资金平衡情况(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	债券融资	预计融资 成本	预计总 融资成 本	土地出 让收入 对融资 成本覆 盖倍数
北蔡新希望企业家园一期土地储备项目	28公顷	产业研发、商业服务	115600	229929.17	60000	10300	70300	3.27

(四) 三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目

1、项目情况

三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目本次发行规模为50000万元，债券期限为5年。该项目由上海市浦东新区土地储备中心负责实施。项目主管部门和单位在依法合规、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。

该项目位于三林镇，东至已建成小区，南至杨南路，西至上南路，北至高青路，项目占地约为 6.07 公顷。规划用途绿地和住宅。主要实施内容为居民征收、集体资产补偿、企业动迁、场地平整等一系列工作。该项目经新区发改委《关于三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪浦发改城〔2013〕9号）及《关于调整三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目责任主体的批复》（沪浦发改城〔2016〕506号）批复立项，项目总投资约 73500 万元。项目于 2018 年开工，预计 2022 年竣工。

该土地储备项目已通过上海程惠瑛律师事务所合法性审核。

上海市浦东新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
三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	东至已建成小区，南至杨南路，西至上南路，北至高青路	绿地、住宅	2018 年已完成拨付 2.2 亿元，2019 年预计需投资 5 亿元，2020 年预计需投资 0.1 亿元，2021 年预计需投资 0.05 亿元。	浦东新区土地储备中心

2、经济社会效益分析

三林镇联丰村徐隆昌地块地理位置优越，在整个新区层面上有着重要的发展定位和发展需求，加紧推动该区域动迁工作的建设与发展，对提升城市综合功能及经济发展有着重要的意义。

3、资金平衡方案

(1) 项目资金投入情况

三林镇联丰村徐隆昌地块项目占地约为 6.07 公顷，总投资约为 73500 万元。根据项目进度，2018 年财政预算已安排 2.2 亿元，2019 年专项债券融资 5 亿元，2020 年财政预算安排 0.1 亿元，2021 年财政预算安排 0.05 亿元。

(2) 预计收入测算

该项目收入为未来土地出让收入，包含 1 幅住宅用地，2 幅绿地用地，参照周边最近出让的项目地价等情况，该住宅用地出让楼板价 40000 元/平方米，预计土地出让收入合计为 36.43 亿元，区得出让收入为 29.42 亿元，预计于 2023 年出让。土地出让前，项目融资还本付息资金通过新区土地出让金等自筹资金安排。

(3) 融资成本测算方面

2019 年通过土地储备专项债券融资 5 亿元，按五年期年化利率 3.7% 计算，预计到期利息 0.925 亿元，项目总融资合计为 5.925 亿元。

(4) 资金平衡测算

本项目预期土地出让收入为 36.43 亿元，其中新区所得收入为 29.42 亿元，项目总融资成本为 5.925 亿元，故该项目新区预期收益可覆盖应偿还债券本息总额倍数为 4.97 倍。该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。

项目融资成本情况（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
三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	73500	23500	0	0	50000	59250	59250

项目本次融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金金额	融资利率	应付利息	还本付息合计
三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	第一年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第二年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第三年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第四年	50000		50000	3.7%	1850	1850
	第五年	50000	50000		3.7%	1850	51850
	合计			50000			9250

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）
三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	住宅	50600	1.8	91080	40000	364320
	合计	50600		91080		364320
	区级收入（80.75%）					294188

项目资金平衡情况（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	债券融资	预计融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
三林镇联丰村徐隆昌地块土地储备项目	6.07公顷	绿化、住宅	73500	294188	50000	59250	59250	4.97

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。