



2026年第三批上海市政府专项债券 浦东新区北蔡镇联勤村南新村等地块 “城中村”改造项目 专项评价报告

沪浦江会报字(2026)第20333号

上海市浦东新区建设和交通委员会;

上海市浦东新区北蔡镇人民政府;

我们接受委托,对2026年第三批上海市政府专项债券浦东新区北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目(以下简称“本项目”)的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311号—预测性财务信息的审核》。相关项目实施单位对本项目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。我们认为,本项目收益预测是在这些假设的基础上恰当编制的,并按照本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,本项目的收益预测及其所依据的各项假设前提下,本次评价的浦东新区北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目预期收入,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:



一、浦东新区北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目基本情况

(一)项目主管部门

1、单位名称：上海市浦东新区建设和交通委员会

单位地址：上海市浦东新区世纪大道 2001 号

主要职责：贯彻执行有关城乡建设、交通运输、住房保障、房屋管理及民防的法律、法规、规章和方针、政策；研究起草有关城乡建设、交通运输、住房保障、房屋管理及民防规范性文件和政策，并组织实施；研究拟订城乡建设、交通运输、住房保障、房屋管理及民防的中长期发展规划、专业规划、年度计划和专项计划，并组织实施；负责建筑市场综合监管和行业的行政管理；负责建筑行业安全生产监管；负责建设工程抗震管理、施工图设计文件审查监管；负责组织推进区级公路、城市道路和综合管廊建设；负责指导协调和监督重大工程项目建设，研究制定区重大工程项目推进机制，监督相关区政府实事项目的实施；负责燃气、电力、综合管廊的协调管理；负责道路运输行业、水上运输行业的监督管理；负责交通运输行业安全生产监督管理；负责编制公交线网规划、计划并组织实施；负责公路、城市道路及桥梁的管理和维护；负责建立和完善住房保障政策，组织实施保障性住房建设、使用管理等工作；负责执行房地产市场调控政策，组织开展房地产市场监管等工作；负责各类房屋物业管理的监督管理，协调推进住宅小区综合管理；负责住宅修缮工程的行政监管；负责人民防空工程建设和管理等工作；在依法合规、确保工程质量安全的前提下，指导督促项目单位加快专项债券支出进度，尽早形成实物工作量，推动项目早建成、早见效；制定还本付息资金归集计划，加强专项债券项目管理和监督；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算；指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理等工作。

(二)项目实施单位

单位名称：上海市浦东新区北蔡镇人民政府

单位地址：上海市浦东新区沪南路 1000 号

主要职责：执行本级人民代表大会的决议和上级国家行政机关的决定和命令，发布决定和命令；执行本行政区域内的经济和社会发展规划，加强公共设施的建设和管理，发展各项服务事业；依法管理本级财政、执行本级预算；提供有效的科技、教育、文化、信息、卫生、体育、医疗、人才开发、劳动就业、安全生产等方面的服务；保护国有资产



产和集体所有的财产，保护公民私人所有的合法财产、保障公民的人身权利、民主权利和其他权利，保护各种组织的合法权益；开展社会主义民主与法治教育，加强社会治安综合治理，调解民事纠纷，维护社会秩序；保护妇女、儿童和老人的合法权益；负责民政工作，发展社会福利事业，做好社会保障工作，办理兵役事项；承办上级人民政府交办的其他事项；负责将债券资金用于募投项目资本性支出。

（三）项目建设概况

本项目位于浦东新区内中环间，北蔡镇西南部，城镇开发边界内，总用地面积约 25.32 公顷，分布于联勤、南新、御桥、五星等 4 个村。本项目建设内容为涉及居民 157 证、非居 2 家、旧房屋建筑面积 5.38 万平方米，新建住房建筑面积 25.21 万平方米；一方面为建设城中村基础设施配套项目，包括新建道路约 1.20 公里，公共绿地约 6.70 公顷、河道整治约 0.95 公顷、公交设施约 0.25 公顷，社区公服设施约 1.04 公顷，具体范围和面积以规划部门划定的红线并经测绘部门勘测定界确定后为准。项目主要实施内容包括土地房屋征收等前期工作，前期改造阶段成本包括征地费用、人员安置费用、房屋等动迁补偿费及其他相关费用。

本项目实施范围的规划功能定位以居住生活为主，通过本项目对现状“城中村”点位实施改造并推进规划实施，加快改善村民居住环境，提升公共服务水平，改善城市空间品质，推进产业功能转型。

本次发债项目名称为北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目，本项目 2024 年 11 月已发行专项债券 40,000.00 万元，债券期限为 10 年，票面利率 2.21%；2025 年 6 月已发行专项债券 8,000.00 万元，债券期限为 10 年，票面利率 1.69%；2026 年度专项债券融资计划规模为 20,000.00 万元，债券期限为 10 年，票面利率拟按 2.00% 估算。债券利息均按半年支付，债券均到期一次性偿还本金。

（四）项目批复文件

项目已纳入上海市城中村改造项目范围内，2024 年 7 月 10 日已取得上海市浦东新区发展与改革委员会《关于浦东新区北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目可行性研究报告（暨项目建议书）的批复》（沪浦发改城〔2024〕623 号）。

（五）项目投资估算及资金来源

项目总投资 335,000.00 万元，项目分年投资计划如下表：



表 1：项目分年投资计划表

单位：万元

年度	2024 年	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年
计划投资金额	57,000.00	20,000.00	60,000.00	178,000.00	20,000.00

本项目总投资金额335,000.00万元，除财政资金直接投入外，将全部通过发行专项债券进行融资。其中，财政资金投入267,000.00万元，发行专项债券68,000.00万元。具体详见下表：

表2 项目资金筹措计划表

单位：万元

年度	项目投资计划	财政预算安排资金	专项债券融资金额
2024 年	57,000.00	17,000.00	40,000.00
2025 年	20,000.00	12,000.00	8,000.00
2026 年	60,000.00	40,000.00	20,000.00
2027 年	178,000.00	178,000.00	-
2028 年	20,000.00	20,000.00	-
合计	335,000.00	267,000.00	68,000.00

二、专项债券发行计划

本项目所需资金，由上海市浦东新区财政预算安排资金267,000.00万元，剩余由地方政府发行专项债券融资68,000.00万元。

本项目专项债券融资计划总规模68,000.00万元，2024年11月已发行专项债券40,000.00万元，债券期限为10年，票面利率2.21%；2025年6月已发行专项债券8,000.00万元，债券期限为10年，票面利率1.69%；2026年度专项债券融资计划规模为20,000.00万元，债券期限为10年，票面利率拟按2.00%估算，债券利息均按半年支付，均到期一次性偿还本金。该债券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。本项目对应专项债券还本付息资金来源为项目建成后区域内的公共停车位收入以及对应地块未来土地出让收入。该项目还本付息计划详见下表：



表 3 还本付息计划表

单位:万元

年份	债券期初余额	本期发行	本期还款			债券期末余额
			利息	本金偿还	小计	
2024	-	40,000.00	-	-	-	40,000.00
2025	40,000.00	8,000.00	951.60	-	951.60	48,000.00
2026	48,000.00	20,000.00	1,019.20	-	1,019.20	68,000.00
2027	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2028	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2029	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2030	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2031	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2032	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2033	68,000.00	-	1,419.20	-	1,419.20	68,000.00
2034	68,000.00	-	1,419.20	40,000.00	41,419.20	28,000.00
2035	28,000.00		467.60	8,000.00	8,467.60	20,000.00
2036	20,000.00		400.00	20,000.00	20,400.00	-
合计	-	68,000.00	14,192.00	68,000.00	82,192.00	-

三、项目的收入、成本、收益预测

(一) 项目收入测算

本项目收入来源主要为建成后区域内的公共停车位收入以及对应地块未来土地出让收入。

(1) 停车费收入

项目进行改造后,区域内预计新增公共停车位 80 个,2029 年开始向社会公众开放,参考周边区域停车费收费标准,车位按照 5.00 元每小时收费,考虑到车位闲置率等因素,按照每个车位每日平均使用时长 4 小时计算,债券存续期内预计停车费收益 438.00 万元。

(2) 土地出让收入

项目规划腾空土地,其中项目点位 1 的 17-01 地块面积为 19,183.00 平方米,预计将于 2036 年债券到期之前完成出让。参照项目周边最近出让的相似地块价格作为基数,结合目前土地市场情况以及近年来上海市经济发展水平,项目出让时预计可实现土地出让净收益 211,013.00 万元。



表 4 项目预计土地出让情况

点位	子地块编号	用地性质	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	单价 (万元/平方米)	出让金收入 (万元)
1	17-01	住宅	19,183	2.2	42,202.6	5.00	211,013.00

综上，项目整体收入为 211,451.00 万元。

表 5 项目收入预测表

单位：万元

年份	停车费收入	土地出让收入	总收入
2029 年	58.40	-	58.40
2030 年	58.40	-	58.40
2031 年	58.40	-	58.40
2032 年	58.40	-	58.40
2033 年	58.40	-	58.40
2034 年	58.40	211,013.00	211,071.40
2035 年	58.40	-	58.40
2036 年	29.20	-	29.20
合计	438.00	211,013.00	211,451.00

(二) 项目成本测算

本项目运营成本为停车位运营管理成本，包括人工成本、维护费和办公成本等，停车位运营成本预计为运营收入的50%，债券存续期内运营成本为219.00万元。

(三) 项目资金平衡测算

以上述对应停车费收入和土地出让收入为本项目还本付息来源，本项目发行的债券于2036年到期时，项目可实现净收入211,232.00万元，专项债券存续期内债券本息合计为82,192.00万元，期末累计现金结余129,040.00万元。

项目资金平衡测算详见下表：



表6 资金平衡测算表

单位: 万元

项目	合计	建设期						运营期						
		2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年	2036年
一、经营活动产生的现金														
收入合计	211,451.00	-	-	-	-	-	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	211,071.40	58.40	29.20
营业收入	211,451.00	-	-	-	-	-	58.40	58.40	58.40	58.40	58.40	211,071.40	58.40	29.20
支出合计	219.00	-	-	-	-	-	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	14.60
营业成本	219.00	-	-	-	-	-	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	14.60
经营活动现金净流量	211,232.00	-	-	-	-	-	29.20	29.20	29.20	29.20	29.20	211,042.20	29.20	14.60
二、投资活动产生的现金														
建设投资	335,000.00	57,000.00	20,000.00	60,000.00	178,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
投资活动现金净流量	-335,000.00	-57,000.00	-20,000.00	-60,000.00	-178,000.00	-20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
三、融资活动产生的现金														
财政资金投入	267,000.00	17,000.00	12,000.00	40,000.00	178,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-
债券融资款	68,000.00	40,000.00	8,000.00	20,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
偿还债券本金	68,000.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40,000.00	8,000.00	20,000.00
支付债券利息	14,192.00	-	951.60	1,019.20	1,419.20	1,419.20	1,419.20	1,419.20	1,419.20	1,419.20	1,419.20	1,419.20	467.60	400.00
融资活动现金净流量	252,808.00	57,000.00	19,048.40	58,980.80	176,580.80	18,580.80	-1,419.20	-1,419.20	-1,419.20	-1,419.20	-1,419.20	-41,419.20	-8,467.60	-20,400.00
四、本年现金净流量	129,040.00	-	-951.60	-1,019.20	-1,419.20	-1,419.20	-1,390.00	-1,390.00	-1,390.00	-1,390.00	-1,390.00	169,623.00	-8,438.40	-20,385.40
五、本年累计现金净流量	-	-	-951.60	-1,970.80	-3,390.00	-4,809.20	-6,199.20	-7,589.20	-8,979.20	-10,369.20	-11,759.20	157,863.80	149,425.40	129,040.00

综上, 收入、成本、收益预测较为合理。



101.55

四、结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，债券存续期内，项目产生的收入在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余129,040.00万元，该项目资金覆盖率达2.57倍，能够满足资金筹措充足性的要求，项目不能偿还的风险低。若项目假设条件发生变化，可按规定由财政筹措或发行新一期专项债券保障还本。项目资金平衡情况见下表：

表7 项目资金平衡情况表

项目名称	项目预计累计 净收益	项目融资本息	单位:万元
			收入对融资 成本覆盖倍数
北蔡镇联勤村南新村等地块 “城中村”改造项目	211,232.00	82,192.00	2.57

五、风险提示

1. 国家法律法规政策的变化对项目投资进度和收益的影响；
2. 工程投资和管理不善可能对项目如期正常运营产生的影响；
3. 项目公司发生新的重大负债或重大债项对项目的影响；
4. 项目公司面临的重大诉讼或仲裁的影响；
5. 自然灾害、战争等不可抗力造成的不可控风险的影响。



(本页无正文)

上海浦江会计师事务所（普通合伙）



肇嘉浜路 376 号 6 楼

中国注册会计师：

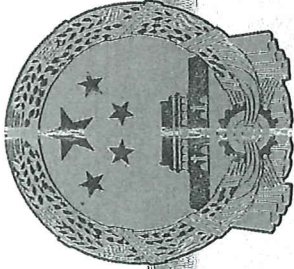


中国注册会计师：



2026 年 8 月 3 日





营业执照

统一社会信用代码

91310110660737112R

证照编号: 15000000202502280179

扫描经营主体身份码
了解更多登记、备案、
许可、监管信息,
体验更多应用服务。



名称 上海浦江会计师事务所(普通合伙)
类型 普通合伙企业
执行事务合伙人 桂标

出资额 人民币500.0000万元整

成立日期 2007年05月08日

主要经营场所 上海市浦东新区御北路385号1幢2层235室

经营范围 审查企业会计报表;出具审计报告;验证企业资本、出具验资报告;办理企业合并、分立、清算事宜中的审计业务;出具有关报告;基本建设年度财务审计;代理记账;会计咨询、税务咨询、管理咨询、会计培训;法律、法规规定的其他业务;企业登记代理、招投标代理。
【依法须经批准的项目,经相关部门批准后方可开展经营活动】



登记机关

2025年02月28日