

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”改造项目实施方

上海市浦东新区
建设和交通委员会

2026 年 8 月

上海市浦东新区
北蔡镇人民政府

2026 年 8 月

上海市浦东新区
财政局

2026 年 8 月

上海市浦东新区
发展和改革委员会

2026 年 8 月

目 录

一、区域概况	1
(一) 浦东新区基本情况	1
(二) 浦东新区政府性基金收支情况	1
二、项目主管部门及实施单位情况	2
(一) 项目主管部门	2
(二) 项目实施单位	3
三、北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目实施方案 ...	4
(一) 项目情况	4
1、项目基本情况	4
2、项目建设内容	5
3、项目建设总投资	5
4、项目批复文件	6
5、项目开工和预计竣工时间	6
6、项目的合法性审核	6
7、事前绩效评估	6
8、经济社会效益分析	12
(二) 项目资金平衡方案	13
1、项目资金投入情况	13
2、专项债券融资计划	14
3、项目收入测算	15

4、项目成本测算	17
5、资金平衡测算	17
6、结论	19
(三) 资产管理	19
四、潜在风险评估	19
(一) 潜在风险分析	19
1、流动性风险	19
2、利率风险	20
3、偿付风险	20
(二) 潜在风险应对措施	20
1、制定应急预案	20
2、强化项目管理	21
3、灵活动态把控	21

一、区域概况

（一）浦东新区基本情况

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。辖区面积1,210.00平方公里，常住人口578.58万人，现辖12个街道、24个镇。2025年浦东新区实现地区生产总值18,769亿元，比上年增长5.7%。

（二）浦东新区政府性基金收支情况

2024年，浦东新区政府性基金收入499.74亿元（其中：国有土地使用权出让收入472.18亿元），加上上级补助收入、动用上年结转收入、地方政府专项债务转贷收入等81.74亿元，收入总量为581.48亿元；浦东新区政府性基金支出408.11亿元（其中：国有土地使用权出让支出370.03亿元），加上上解市级财政支出及调出资金、地方政府专项债务还本支出、结转下年支出等173.37亿元，支出总量为581.48亿元。

2025年，浦东新区政府性基金预算收入296.02亿元（其中：国有土地使用权出让收入269.56亿元），加上动用上年结转收入、地方政府专项债务转贷收入、上级补助收入等185.71亿元，收入总量为481.73亿元。浦东新区政府性基金支出434.71亿元

(其中：国有土地使用权出让金支出403.42亿元)，加上地方政府专项债务还本支出、结转下年支出、上解市级财政支出及调出资金等47.02亿元，支出总量为481.73亿元。

2026年，浦东新区政府性基金预算收入277.66亿元(其中：国有土地使用权出让收入262.56亿元)，加上动用上年结转收入、上级补助收入等64.59亿元，收入总量为342.25亿元。全区政府性基金预算支出275.90亿元(其中：国有土地使用权出让金支出254.32亿元)，加上上解市级财政支出、地方政府专项债务还本支出等66.35亿元，支出总量为342.25亿元。

二、项目主管部门及实施单位情况

(一) 项目主管部门

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计划，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、北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目实施方案

（一）项目情况

1、项目基本情况

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。

2、项目建设内容

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。

3、项目建设总投资

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

4、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）。

5、项目开工和预计竣工时间

项目于 2024 年 12 月启动征收，计划于 2029 年 12 月竣工。施工进度将根据工程进展予以相应调整。

6、项目的合法性审核

项目已通过上海融力天闻律师事务所合法性审核。

7、事前绩效评估

（1）项目实施的必要性、公益性、收益性

根据《中共中央国务院关于支持浦东新区高水平改革开放打造社会主义现代化建设引领区的意见》于 2021 年 7 月 15 日的发布，赋予了浦东新区改革开放新的重大任务。2023 年底，中央经济工作会议于提出的城中村改造、保障性住房建设、“平

急两用”公共基础设施建设等“三大工程”，被视为经济发展新阶段中稳增长、稳投资的关键抓手。2023年7月国务院常务会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。2024年伊始，市委书记陈吉宁于上海市城市更新推进大会中指出，要着眼推进中央部署的“三大工程”，必须把让人民宜居安居放在首位，聚焦“两旧一村”改造，啃下硬骨头、打好攻坚战。

浦东新区认真践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，为了更好地改善人民群众的居住生活环境，结合北蔡镇实际情况，经深入调研分析，实施“城中村”改造，使村民居住环境和区域面貌得到极大改善，成为打造人民城市、实现民生改善的有力方式。经多轮比选研究，形成本次北蔡镇联勤村、南新村等地块“城中村”改造项目的实施范围。

本项目收入来源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，结合浦东新区北蔡镇当地经济发展和土地市场综合情况来看，项目收入来源可靠。

（2） 项目投资合规性与项目成熟度

2022年以来，上海市先后发布《关于加快推进我市旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作的实施意见》和《加快推进旧区改造、旧住房成套改造和“城中村”改造工作支持政策》等，明确全市“两旧一村”改造“三步走”的目标任务，即2025年底全面启动中心城区周边“城中村”改造项目，到2027

年底全面完成中心城区周边“城中村”改造项目。浦东新区在2023年度累计完成“城中村”拔点和提升改造1.6万户，实现了中心城区街道范围“城中村”点位清零，完成了北蔡中界杨桥、六里新村、向东新村、高桥西浜头等一批重点项目的征收拔点。北蔡镇域“城中村”改造工作始终受到市区各级领导、相关部门高度重视，市、区领导多次亲赴北蔡镇走访调研“城中村”改造工作，“城中村”改造模式也在实践中得到了北蔡镇村居民的高度认可与积极配合。

本项目控规调整方案于2021年11月启动研究，2023年11月获得规划设计任务书批复，2023年11月进行公示，2024年2月完成控规调整，并于2024年2月取得了《上海市住房和城乡建设管理委员会关于认定浦东新区北蔡镇联勤村、南新村等地块为“城中村”改造项目的复函》及《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》。

（3） 项目资金来源和到位可行性

本项目可研批复总投资335,000.00万元，计划通过财政预算安排及申请专项债券资金解决。其中由政府财政预算安排资金267,000.00万元，发行地方政府专项债券融资68,000.00万元。项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。

（4） 项目收入、成本、收益预测合理性

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。项目进行改造后，区域内预计新增公共停车位 80 个，参考周边区域停车费收费标准，债券存续期内预计停车费收益 438.00 万元；项目规划腾空土地，其中点位 1 的 17-01 地块面积 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，预计出让收益 211,013.00 万元。项目运营成本为停车管理成本 219.00 万元，故项目可实现净收益 211,232.00 万元。项目收入、成本、收益预测相对谨慎合理。

（5）债券资金需求合理性

本项目可研批复总投资 335,000.00 万元，申请上海市地方政府专项债券 68,000.00 万元，占项目总投资的 20.30%。结合项目实施周期，设置债券发行期限 10 年。本期地方政府债券预计发行利率 2.00%。经测算，本项目进行城中村改造后，项目收益对融资成本的覆盖倍数达到 2.57 倍，满足项目收益平衡要求。本项目债券资金需求合理，申请金额符合专项债券申请标准。

（6）项目偿债计划可行性和偿债风险点

项目拟申请 10 年期地方政府专项债券，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，债券按每

半年付息，债券到期一次性偿还。项目预计于 2029 年 12 月竣工，并于债券到期之前完成项目腾挪土地出让。偿债计划符合项目实际情况，偿债计划可行。

本项目专项债券偿付资金主要来自于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，偿债风险主要来源于土地远期政策变动导致的市场风险。一方面，在项目土地价格预估层面，尽量做到科学、严谨、从紧从严；另一方面，制定风险应对预案，一旦出现不利变化，明确处理和保障措施，切实防范和化解财政金融风险。偿债较有保障，项目不能偿还的风险低。

(7) 绩效目标合理性

项目有明确的绩效目标，即城中村地块改造，面积 26.08 公顷，实施内容包括土地补偿、居住房屋补偿、非居住房屋补偿、场地平整。项目从产出数量、质量、时效、成本、经济效益、社会效益、生态效益、可持续影响、服务对象满意度方面明确绩效目标，指标与相关规划、计划相符，绩效目标与现实需求相匹配。项目绩效目标设置能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等。

综上，本项目经事前绩效评估，已具备申请专项债券资金支持的必要性和可行性。

表 2：绩效目标表

项目名称	北蔡镇联勤村南新村等地块“城中村”改造项目		项目类别	城中村改造	
主管部门	上海市浦东新区建设和交通委员会		实施单位	上海市浦东新区北蔡镇人民政府	
项目资金（万元）		2024 年度		2025 年度	2026 年度
项目总投资	335,000.00		57,000.00		20,000.00
其中：财政资金	267,000.00		17,000.00		12,000.00
其他资金	68,000.00		40,000.00		8,000.00
预期目标	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。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，加快改善村居民居住环境，提升公共服务水平，改善城市空间品质，推进产业功能转型。本项目可研批复总投资 335000 万元，计划通过财政预算安排及申请专项债券资金解决。项目资金来源可靠，资金安排计划有序，资金到位可行。				
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	度量单位	绩效目标值
	产出指标	数量指标	地方政府专项债券年度执行率	%	>95.00 (%)
		质量指标	资金来源可靠	达标	达标
			资金安排有序到位	达标	达标
		时效指标	年内全部执行	万元	20,000.00

		成本指标	项目成本预测相对谨慎合理	合理	合理
	效益指标	经济效益指标	资金平衡测算	合理	合理
		社会效益指标	切实改善困难群众住房条件	居民居住条件	改善
		生态效益指标	提升居民整体生活环境	区域整体环境	提升
		可持续影响指标	实现北蔡地区城市可持续发展	提升	提升
	满意度指标	服务对象满意度指标	群众满意度	满意	满意度提升

8、经济社会效益分析

(1) 经济效益分析

项目的实施符合上海市政府及浦东新区政府对于该区域的最新相关规划要求，旨在优化城市布局，推动产业结构调整，提升城市区域功能，促进经济和社会发展，实现城市可持续发展。第一，“城中村”现象已阻碍浦东新区城市建设，且居住环境非常恶劣，村民改造意愿强烈。第二，此次的区域在浦东新区乃至上海市重要的交通要地，此次改造将直接提升北蔡区域的交通服务能力，改善市容市貌。从而增强城市吸引力，吸引更多外来投资，提升区域经济发展水平。第三，此次项目所处位置从空间上紧邻中环，周边高能级区域板块聚集，是“金

色中环”发展带在浦东新区南部的重要节点。“金色中环”发展带建设是浦东引领区建设的重要标志性工程，也是浦东“十四五”发展新亮点，也将成为北蔡镇承接优质高端产业溢出，推动镇域经济发展、提升城市核心竞争力的重要载体和新引擎。

(2) 社会效益分析

本项目位于浦东新区北蔡范围内，地块内群众的居住条件及生活环境较差，居民们对于彻底改善居住条件的愿望极其迫切。项目的建设将切实改善困难群众住房条件，促进社会和谐发展。项目的建设符合国务院和上海市政府对城中村改造及配套基础设施建设的要求，有助于弥补发展短板、扩大需求，促进社会和谐。

(二) 项目资金平衡方案

1、项目资金投入情况

(1) 项目投资估算

本项目总投资估算为 335,000.00 万元。

(2) 项目资金筹措计划

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。

表 3：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

(3) 项目资金保障措施

本项目建设投资主要来自于上海市浦东新区财政预算安排资金和专项债券融资。其中：专项债券融资偿付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。

2、专项债券融资计划

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 4：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	-

3、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 5：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 6：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

年份	停车费收入	土地出让收入	总收入
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

4、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。

5、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。

（见下页，《表 7：资金平衡测算表》）

表 7 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

6、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。上述融资平衡方案已经上海浦江会计师事务所（普通合伙）审核通过。

表 8：项目资金平衡情况

单位：万元

项目名称	项目预计累计净收益	项目融资本息	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

（三）资产管理

项目形成的配套公共设施等资产，待项目建成后，将按事权及时移交至相应接收主体。

四、潜在风险评估

（一）潜在风险分析

1、流动性风险

市场资金需求量以及债券购买者的投资偏好都会影响本期债券的流动，银行间债券市场、证券交易所市场均为本期专项债券交易流通提供了交易场所，而债券在交易转让时都有可能因为交易对象的时空差异性导致具有一定的流动风险。

2、利率风险

由于项目发行专项债券期限较长，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导致项目投资者的实际投资收益存在一定的不确定性。

3、偿付风险

专项债券偿付资金主要来自于项目收入，偿债较有保障，偿付风险较低。但项目收入容易受到国家及地方政策等多重因素影响，存在一定不确定性，将有可能给本期债券偿付带来一定风险。

（二）潜在风险应对措施

1、制定应急预案

根据国务院办公厅印发的《关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）、上海市人民政府办公厅印发的《上海市地方政府性债务风险应急处置预案》（沪府〔2017〕36号）以及上海市浦东新区财政局

印发的《浦东新区地方政府性债务风险应急处置预案》（浦财城〔2018〕29号）的相关要求，进一步建立相关政府性债务风险防控机制，完善政府综合财务报告制度，全面评估风险状况，有效控制地方政府投融资风险。

2、强化项目管理

项目实施期间，项目实施单位应加强项目管理、财务管理，提高资金使用效率；项目主管部门应准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和政府债券发行政策变化，及时调整策略。

3、灵活动态把控

国家宏观政策的影响将是不可避免的，项目实施单位做好灵活动态把控的准备，为控制项目偿付风险，做好还款计划和准备，加快资金周转，适当增大流动比率，充分盘活资金，用资金使用效率收益对冲利率波动风险。