

**2026 年第三批上海市政府专项债券
临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09
街坊 C09-01 地块土地储备项目
实施方案**

项目单位（盖章）：

上海市临港新片区规划土地事务中心



主管部门（盖章）：

中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会



本级财政部门（盖章）：

上海市财政局



2026 年 8 月

目 录

第一章 项目概况	1
一、项目基本信息	1
二、项目地点	1
三、项目建设内容	2
四、项目投资概算	3
五、项目单位	4
六、项目主管部门	4
七、项目建设工期及运营模式	5
八、项目审批情况	5
九、项目投后管理	6
第二章 项目投资概算与资金筹措	8
一、编制依据及原则	8
二、估算范围	9
三、估算说明	9
四、土地储备成本估算	11
五、资金筹措	13
六、组合融资	15
第三章 项目收入分析	17
一、项目专项收入分析	17
（一）土地出让金收入分析	17
二、项目安排财政资金	17

(一) 财政补助收入。	17
二、项目运营期收入合计	18
第四章 项目运营支出分析	20
一、财务费用支出	20
第五章 项目收益与融资平衡方案	21
一、项目现金流入分析	21
二、项目现金流出分析	23
三、项目收益与融资平衡分析	25
(一) 专项债券资金收益与融资自求平衡分 析	25
(二) 分账管理	27
四、专项债券项目收支预算表	28
五、项目收益融资平衡评价结果	29
第六章 项目事前绩效评估情况	30
一、项目实施的必要性、公益性、收益性	30
二、项目投资合规性与项目成熟度 ...	32
三、项目资金来源和到位可行性	32
四、项目收入、成本、收益预测合理性 ...	32
五、债券资金需求合理性	33
六、项目偿债计划可行性和偿债风险点 ...	34
七、绩效目标设定及合理性	34
八、项目事前绩效评估结果	36

第七章	项目风险控制	38
一、	利率风险	38
二、	流动性风险	38
三、	偿付风险	39
第八章	还款保障情况	41
一、	还款责任及保障	41
二、	项目资产管理	42
三、	项目还本付息资金对应的收入管理 ...	42

第一章 项目概况

临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备项目总投资 52805.20 万元，其中：计划申请专项债券总额 20370.00 万元，债务期限 5 年，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

一、项目基本信息

项目全称为临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备（以下简称“项目”），地方政府专项债券项目穿透式监测系统编码 310000250000381910015。

二、项目地点

本项目建设地点位于临港新片区大飞机园内，地处浦东新区祝桥镇内，东至两港大道西侧绿化带，南至下盐路北侧绿化带，西至规划道路，北至凯安路，约 19.09 公顷。位置示意图如下：



上海临港新片区位于上海东南部，是中国（上海）自由贸易试验区的重要组成部分，规划面积约 873 平方公里，包括核心承载区与战略协同区，先行启动区为 119.5 平方公里。作为上海重点发展的新城之一，临港以高端制造、人工智能、新能源汽车、航运服务等产业为核心，正逐步建设成为具有国际竞争力的现代化滨海新城。

临港新片区大飞机园于 2020 年入选上海重磅打造的 26 个特色园区，位于浦东国际机场南侧，规划范围 24.7 平方公里。园区立足“特殊经济功能区、特殊综合保税区”的“双特”优势、大飞机“工业皇冠”的产业拉动优势、浦东国际航空枢纽的全球联动优势，正在加快集聚大飞机研发、制造、运维、服务等全产业链。目前，临港新片区大飞机园已集聚中国商飞、中建材、中复神鹰等一批海内外重点企业，航空产业链集聚态势初显，形成了包括飞机、发动机、核心部件、关键材料、高端装备等为一体的产业格局。

三、项目建设内容

根据项目用地现状、地上物摸排情况以及中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会《关于临港新片区大飞机园（1 号地块）土地储备项目实

施方案的审核意见》（编号：202501218000254），本项目实施的主要内容为场地平整、管线搬迁等。

本项目总面积共 190937.5 平方米，约 286.40 亩。根据《房屋土地权属调查报告书》（成果号：202300572898），本项目土地面积 190937.5 平方米，约 286.4 亩。其中：农用地 154818.8 平方米，约 232.23 亩，包含水田、水浇地、农村道路、乔木林地等地类；建设用地 13666.5 平方米，约 20.50 亩，包含社区行政管理用地、乡村道路用地、农村宅基地等地类；未利用地 22452.2 平方米，约 33.68 亩，包含荒草地、河流水面。

根据前期地上情况摸底调查，本项目范围内地上建筑物均为宅基地房屋，涉及约 26 产，建筑面积约 4583.8 平方米。

四、项目投资概算

本项目总投资 52805.20 万元，包含征收集体土地补偿、相关税费、被征地人员就业和社会保障、居住房屋补偿、安置房源差价、间接费、开发成本、其他成本（管理性支出与不可预见费）等。

从资金来源看，计划使用财政安排资金 32435.20 万元，占比 50%；专项债券资金 20370.00 万元，占比

50%。除以上列示资金来源外，本项目无其他融资计划。

五、项目单位

本项目专项债券申请单位（以下简称“项目单位”）为上海市临港新片区规划土地事务中心，项目单位基本信息如下表：

表 1-1 项目单位基本信息一览表

单位名称	上海市临港新片区规划土地事务中心		
法定代表人	沈闪亮	成立日期	2022 年 7 月 11 日
注册资本	180000 万元	营业期限	2027 年 7 月 10 日
统一社会信用代码	123102257585956421		
注册地址	上海市浦东新区申港大道 200 号 D 区 5 楼		
经营范围	负责临港新片区规划和土地储备、征收、整治等具体事务，协助做好规划土地后续监管和合同管理等相关事务性工作。		
单位类型	事业单位		
股东及持股比例（项目单位为企业的填报）			

上海市临港新片区规划土地事务中心是依法设立并有效存续的事业单位，具备建设本项目的主体资格。

六、项目主管部门

本项目主管部门为中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会，统一社会信用代码 113101150550940401。

七、项目建设工期及运营模式

本项目为在建项目，建设期 25 个月，已于 2025 年 12 月进行土地收储，计划于 2027 年 12 月土地收储完成。

截至目前，项目已按计划完成地籍调查、权属核实、征地公告、房屋评估及补偿安置方案编制等前期工作，26 户房屋征收有序推进，程序合法合规、公开透明。资金使用规范，总投资严格控制在批复概算及市场合理区间，未发生超概、超支及违规使用情况。目前无权属纠纷、群众信访及安全环保问题，房屋拆迁、场地整理等工作按年度计划稳步实施，整体推进平稳有序，按期向净地出让目标落实，为后续产业项目落地奠定坚实土地要素基础。

经行业主管部门同意后，除特殊要求外，项目单位需根据国家招投标法相关规定，采用公开招投标方式确定项目设计、勘探、施工、监理、设备材料采购等单位。

本项目运营期 4 年，项目进入运营期后，运营工作由行业主管部门或者其委托的法人主体负责，对委托期内的项目运营、管理、维护。

八、项目审批情况

本项目为审批制。2025 年 3 月 27 日，上海市规划和自然资源局印发《关于印发〈上海市 2025 年度市级土地储备计划〉的通知》（沪规划资源用〔2025〕105 号），本项目被列为上海市 2025 年度市级土地储备计划中，已经市政府批准。

综上，临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备项目已取得有关部门的审批手续，符合国家产业政策及地区发展规划，项目单位承诺上述手续真实有效。

九、项目投后管理

（一）项目收入归集

项目收入由项目单位收取，缴入监管专户实行分账管理。其中用于专项债券还本付息部分按程序及时足额上缴国库。

（二）债务本息偿还

本项目由项目单位、项目主管部门按 100% 比例履行专项债券本息偿还责任。上海市财政局收到项目运营收益后，组织将到期应付债券本金利息及债券服务费缴入国库。

（三）资产登记管理。

本项目形成资产性质为经营性国有资产，登记在上海市临港新片区规划土地事务中心名下。在专项债

券存续期内，严禁将本项目形成资产违规转让至其他单位或用于任何方式的担保，也不得将项目经营权、收益权进行处置或用于担保。相关国有资产监督管理部门做好资产监督管理工作。

第二章 项目投资概算与资金筹措

一、编制依据及原则

根据中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会《临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备项目实施方案》，本项目投资估算的主要文件依据包括：

1. 《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》（沪规划资源规〔2023〕6号）；
2. 《上海市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）；
3. 《上海市被征收农民集体所有土地农业人员就业和社会保障办法》（沪府规〔2022〕3号）；
4. 《关于浦东新区 2023 年度“承包土地换保障”后征用土地回收资金标准的通知》（浦人社〔2023〕34号）；
5. 《关于本市耕地占用税有关适用税额标准的通知》（沪财发〔2019〕5号）；
6. 《上海市人民政府关于对本市增值税小规模纳税人减征部分地方税费的通知》（沪府规〔2019〕10号）；
7. 《关于调整本市耕地开垦费标准的通知》（沪发改价督〔2015〕8号）；

8.《关于调整本市森林植被恢复费征收标准有关事项的通知》（沪财税〔2024〕34号）；

9.《浦东新区人民政府关于浦东新区征收集体土地房屋补偿标准的通知》（浦府〔2012〕117号）；

10.《浦东新区征收安置房收购指导价方案（2023年）》（浦府办〔2023〕38号）；

11.《浦东新区房屋征收（拆迁）服务费标准（2015年）》；

12.《规范本市房屋征收、补偿工作中评估和专家鉴定收费的通知》（沪价督〔2014〕1号）。

二、估算范围

本项目涉及的土地均为集体土地，土地储备的主要工作内容为集体土地征收以及土地前期开发工作。

三、估算说明

临港新片区机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块土地储备项目投资估算使用的主要测算标准。包括但不限于：

1.土地收购及征收费用

本项目涉及的土地均为集体土地，土地储备的主要工作内容为集体土地征收以及土地前期开发工作。土地征收的实施依据《上海市征收集体土地补偿标准（2024）》（沪规划资源规〔2023〕6号）、《上海

市征收集体土地房屋补偿规定》（沪府规〔2021〕13号）以及相关的政策文件，确保征地及房屋补偿工作依法进行。

2.前期开发费用

本项目不涉及道路、绿化、河道等基础设施建设。前期开发费用包括：非住宅项目水电气接入工程费、其他开发费用、不可预见费等。

非住宅项目水电气接入工程费按本项目未来规划地块的土地用途及对应的土地面积，根据《关于印发〈本市非住宅项目水电气管线接入费纳入土地储备成本操作办法的通知〉》（沪发改价管〔2022〕38号）相关内容计算。

其他开发费用包括拆房及垃圾清运、地块围墙砌墙、场地看护费等。

拆房及垃圾清运将范围内房屋进行拆除并将建筑垃圾外运。以项目范围内拆除房屋建筑面积为基础，参照本区域其他项目相关操作口径并结合本项目实际情况按 270 元/平方米为标准计算拆房及垃圾清运费。

地块围墙砌筑费用：地块未来完成收储征地、形成净地后需要砌筑围墙。按本项目土地收储范围内涉及砌筑围墙长度为基础，参照上海市围墙砌筑价格相

关费用标准及市场询价结果按 1250 元/米计算地块内围墙砌筑费用。

场地看护费：地块未来完成收储征地后形成净地需要看护，包括人防、机防所需的费用。根据项目涉及各类地块数量，按照储备范围内配备看护人员总数、月薪、场地看护期等条件以及购置机器设备情况计算收储后场地看护费。参考项目所在区域一般标准，每年看护单价 0.4 万元/亩，看护时间暂以 2 年考虑，按收储土地总面积计算对应费用。

四、土地储备成本估算

本项目土地储备成本共计 52805.20 万元，项目投资费用估算明细如下：

表 2-1 项目投资估算总表

序号	费用名称	总金额（万元）
一	土地取得费	35025.20
二	前期开发费	14727.40
三	管理性支出与不可预见费	3052.60
总计		52805.20

表 2-2 项目投资估算明细表

序号	科目	数量	单价	单位	金额（万元）
一	土地取得成本				35025.2
1	征收集体土地补偿				12118
(1)	征收土地补偿费	286.4	10.45	万元/亩	2993

序号	科目	数量	单价	单位	金额(万元)
(2)	征地青苗补偿	171.78	0.58	万元/亩	100
(3)	征地财物补偿	252.16	8	万元/亩	2018
(4)	被征地人员就业和社会保障	143	50	万元/人	7007
2	相关税费				2450
(1)	耕地占用税	154818.8	23	元/平方米	357
(2)	耕地开垦费	114518.9	120	元/平方米	1375
(3)	森林植被恢复费	25.72	12	万元/亩	718
3	居住房屋补偿				19737.4
(1)	房屋建安重置结合成新价格	4583.8	1700	元/平方米	779.3
(2)	土地使用权基价及价格补贴	6013.8	1400	元/平方米	841.9
(3)	搬家补助费				6.6
(4)	设备迁移费	26	4000	元/产	10.4
(5)	临时安置补助费				45.5
(6)	奖励费				1082.3
(7)	其他补贴				917.7
(8)	安置房源差价、回购补贴				16053.8
4	间接费				719.8
(1)	征收(协商搬迁)委托服务费	26	15000	元/产	39
(2)	第三方服务费用				680.8
1)	房屋征收评估费				23.1
2)	土地储备项目实施方案编制费	48334.2		亿元	29.5
3)	使用林地可行性报告编制费	1		万元/项	35.3
4)	填堵河道论证方案编制费	21187.6			25
5)	社会稳定风险评估费	48334.2			15.6
6)	信息系统服务费	26	500	元/产	1.3
7)	法律服务费(含司法诉讼费)房屋测绘费	1	50	万元/项	50
8)	房屋测绘费	5007.6	2.4	元/平方米	1.2
9)	财务监理费(含估算评估及	48334.2			64.5

序号	科目	数量	单价	单位	金额(万元)
	成本决算审计)				
10)	测绘费	1	5	万元/项	5
11)	耕地踏勘论证	1	6	万元/项	6
12)	施工监理费	6345.3			134.3
13)	其他第三方服务费用	48334.2	0.60%		290
二	土地开发成本				14727.4
1	非住宅项目水电气接入工程费	190938	439	元/平方米	8382.2
2	其他开发费用				6345.3
(1)	拆房及垃圾清运	5007.6	200	元/平方米	100.2
(2)	管线搬迁、林木搬迁	286.4	6	万元/亩	1718.4
(3)	临时围墙砌筑费	1785	800	元/米	142.8
(4)	场地看护费	286.4	0.4	万元/亩	229.1
(5)	土壤污染状况调查评估相关费用	286.4	1	万元/亩	286.4
(6)	土壤修复费	286.4	8	万元/亩	2291.2
(7)	场地平整费	190937.5	80	元/平方米	1527.5
(8)	物探	190937.5	2.6	元/平方米	49.6
三	管理性支出与不可预见费				3052.6
1	管理性支出	49752.6		万元,%	538
2	不可预见费	50290.6	5%	万元,%	2514.5
	总计				52805.2

五、资金筹措

本项目总投资估算 52805.20 万元。从资金来源看,计划使用财政安排资金 32435.20 万元,占比 61%;专项债券资金 20370.00 万元,占比 39%。除以上列示资金来源外,本项目无其他融资计划。项目资本金符

合国务院对于资本金比例的要求，且按照项目建设进度分年度到位。

分年度筹措计划如下：

表 2-3 项目分年度资金筹措计划表

单位：万元

资金来源类型	2025 年	2026 年	2027 年	合计	各类型占比
财政安排资金	20514.37	6280.00	5640.83	32435.20	61%
单位自有资金				0.00	
专项债券	9570.00	10800.00	0.00	20370.00	39%
其中：用作项目资本金				0.00	
银行贷款				0.00	
其他市场化融资				0.00	
其他来源资金				0.00	
合计	30084.37	17080.00	5640.83	52805.20	100%
分年度占比	57%	32%	11%	100%	

以上资金筹措方式具备较强可行性，主要依据是：项目总投资为 52805.20 万元，资金来源均已明确：所需土地收储资金，根据《关于调整临港新片区大飞机园（1 号地块）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202501218000254），所需资金由管委会财政资金全额保障，其中部分资金来源于土地储备专项债券。

临港新片区出资由管委会统筹安排，发行专项债券 20370.00 万元。

六、组合融资

本项目计划使用专项债券资金 20370.00 万元。

(一) 专项债券融资

1. 融资规模。本项目计划申请专项债券共 20370.00 万元，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。

表 2-4 专项债券分年度发行计划表

序号	年度	发行规模 (万元)	发行期限 (年)	债券品种	付息方式	还本方式
	2025 年	9570	5	专项债券	每年支付一次	到期后一次性还本
2	2026 年	10800	5	专项债券	每年支付一次	到期后一次性还本

2. 资金投向。专项债券使用严格落实财政部要求，全部投向于新增土地储备有收益的公益性资本性支出。

截至目前，项目已按计划完成地籍调查、权属核实、征地公告、房屋评估及补偿安置方案编制等前期工作，26 户房屋征收有序推进，程序合法合规、公开透明。资金使用规范，总投资严格控制在批复概算及市场合理区间，未发生超概、超支及违规使用情况。目前无权属纠纷、群众信访及安全环保问题，房屋拆

迁、场地整理等工作按年度计划稳步实施，整体推进平稳有序，按期向净地出让目标落实，为后续产业项目落地奠定坚实土地要素基础。

截至 2025 年 12 月，本项目已发行专项债券 9570 万元，已使用专项债券资金 9570 万元，使用进度占比 100%，主要用于前期咨询及现状调查、完成部分征房等支出。

第三章 项目收入分析

一、项目专项收入分析

运营期内，本项目专项收入合计 43820.73 万元，包括：土地出让金收入 43820.73 万元。

表 3-1 项目专项收入情况表

序号	收入类型	收入规模（万元）
1	土地出让金收入	43820.73
合计		43820.73

（一）土地出让金收入分析

本项目收入主要为土地出让金，可出让地块规划用途为工业用地，预计于 2030 年开始出让。

结合目前土地市场情况并统筹考虑产业导入效应和区域价值的提升，预计随着招商引资成果逐步显现，地块单价将呈现稳步提升趋势，对项目收支平衡形成积极支撑。本项目专项债券存续期内，最终可出让土地面积约 286.41 亩，每亩土地出让金为 153.00 万元（已考虑扣除国家和本市计提基金），预计获得土地出让金约 43820.73 万元。

二、项目安排财政资金

（一）财政补助收入。

运营期内，项目所在地政府自 2028 年起，每年对该项目给予一定额度财政补助，累计补助 2 年，补助额合计 665.78 万元。其中一般公共预算安排 665.78 万元。

表 3-2 项目分年度安排财政资金表

单位：万元

序号	收入类型	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	对应的政府性基金收入	0.00	0.00	21910.36	21910.37
1.1	土地出让金收入	0.00	0.00	21910.36	21910.37
2	财政补助收入	332.89	332.89	0.00	0.00
2.1	一般公共预算安排补助	332.89	332.89	0.00	0.00
2.1	政府性基金预算安排补助				
3	其他财政资金				
合计		332.89	332.89	21910.36	21910.37

二、项目运营期收入合计

综上，债券存续期内，本项目分年度收入如下表：

表 3-3 项目分年度收入合计表

单位：万元

序号	收入类别	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	专项收入				
2	对应的政府性基金收入	0.00	0.00	21910.36	21910.37
3	财政补助收入	332.89	332.89	0.00	0.00
4	其他财政资金				

序号	收入类别	分年收入			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
5	其他项目专项收入				
6	项目单位资金				
合计		332.89	332.89	21910.36	21910.37

第四章 项目运营支出分析

运营期内，本项目运营支出合计 1182.28 万元，包括：财务费用支出 1182.28 万元。

一、财务费用支出

运营期内，本项目财务费用合计 1182.28 万元，包括：专项债券付息 1182.28 万元。分年度具体情况：

表 4-1 项目分年度财务费用支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	财务费用	332.89	332.89	332.89	183.61

综上，债券存续期内，本项目分年度运营支出情况如下表：

表 4-2 项目分年度运营支出表

单位：万元

序号	支出类型	分年度运营支出			
		2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
1	运营成本	0.00	0.00	0.00	0.00
2	财务费用	332.89	332.89	332.89	183.61
3	税费支出				
4	其他支出				
合计		332.89	332.89	332.89	183.61

第五章 项目收益与融资平衡方案

一、项目现金流入分析

本项目建设期及运营期现金流入合计 97773.89 万元，其中：土地出让金收入 43820.73 万元，债券资金流入 20370.00 万元，财政预算资金投入 33583.16 万元。本项目分年度现金流入如下表：

表 5-1 项目现金流入表

单位：万元

序号	年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	97773.89	30084.37	17229.29	5973.72	332.89	332.89	21910.36	21910.37
1	土地出让金收入	43820.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21910.36	21910.37
2	债券资金流入	20370.00	9570.00	10800.00	0.00				
3	财政预算资金投入	33583.16	20514.37	6429.29	5973.72	332.89	332.89	0.00	0.00

二、项目现金流出分析

本项目建设期及运营期现金流出合计 74839.66 万元，其中，建设期资金流出 52805.20 万元、偿还专项债券本金 20370.00 万元及支付专项债券利息 1664.46 万元。

本项目拟使用专项债券 20370.00 万元，其中：2025 年已经发行 9570.00 万元，票面发行利率 1.56%；2026 年计划发行 10800.00 万元，预计票面利率 1.70%，在债券存续期内每年支付一次债券利息，到期后一次性还本。分年度还本付息明细如下：

表 5-2 专项债券应付本息情况表

单位：万元

序号	年度	期初本金	本期新增	本期偿还	期末本金	本期付息	本期还本付息合计
1	2025 年		9570.00		9570.00		0.00
2	2026 年	9570.00	10800.00		20370.00	149.29	149.29
3	2027 年	20370.00			20370.00	332.89	332.89
4	2028 年	20370.00			20370.00	332.89	332.89
5	2029 年	20370.00			20370.00	332.89	332.89
6	2030 年	20370.00		9570.00	10800.00	332.89	9902.89
7	2031 年	10800.00		10800.00	0.00	183.61	10983.60
合计			20370.00	20370.00		1664.46	22034.46

本项目分年度现金流出如下表：

表 5-3 项目现金流出表

单位：万元

序号	年份 项目	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流出	74839.66	30084.37	17229.29	5973.72	332.89	332.89	9902.89	10983.61
1	建设期资金流出	52805.20	30084.37	17080.00	5640.83	0.00	0.00	0.00	0.00
2	偿还专项债券本金	20370.00						9570.00	10800.00
3	支付专项债券利息	1664.46		149.29	332.89	332.89	332.89	332.89	183.61

三、项目收益与融资平衡分析

（一）专项债券资金收益与融资自求平衡分析

根据以上分析，债券存续期内，本项目专项债券资金收益与融资平衡情况如下表：

表 5-4 专项债券资金收益与融资平衡情况表

单位：万元

序号	项目 \ 年份	合计	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年
一	现金流入	97773.89	30084.37	17229.29	5973.72	332.89	332.89	21910.36	21910.37
1	土地出让金收入	43820.73	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	21910.36	21910.37
2	债券资金流入	20370.00	9570.00	10800.00	0.00				
3	财政预算资金投入	33583.16	20514.37	6429.29	5973.72	332.89	332.89	0.00	0.00
二	现金流出	74839.66	30084.37	17229.29	5973.72	332.89	332.89	9902.89	10983.61
1	建设期资金流出	52805.20	30084.37	17080.00	5640.83	0.00	0.00	0.00	0.00
2	偿还专项债券本金	20370.00						9570.00	10800.00
3	支付专项债券利息	1664.46		149.29	332.89	332.89	332.89	332.89	183.61
三	现金净流量	22934.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12007.47	10926.76
四	累计现金净流量	22934.23	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	12007.47	22934.23

综上，本项目预期项目收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.99，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡。

本项目预期项目收益对拟使用的专项债券和市场化融资本息的覆盖倍数为 1.99。

（二）分账管理

本项目严格按照本方案中项目收益与融资平衡方案测算所列数据，对项目收入实施分账管理。用于偿还专项债券的还本付息资金及时足额缴纳国库，确保专项债券还本付息资金安全。

以上内容在专项债券发行资料中均予体现，且数据一致。

四、专项债券项目收支预算表

收支类别	金额（万元）
一、评估国有土地使用权出让收入	43821
二、土地储备项目资金	54469
（一）土地储备专项债券资金	20370
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	1664
（三）其他财政预算资金	32435
三、土地储备项目资金支出	54469
（一）土地储备成本	52805
1. 征地和拆迁补偿支出	52805
土地补偿费	52805
安置补助费	
地上附着和青苗补偿费	
拆迁补偿费	
指标购买费	
征地报批规费	
耕地占用税	
其他费用	
2. 土地开发支出	
道路	
供水	
供气	
供电	
排水	
通讯	
照明	
绿化	
场地平整	
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	
3. 其他支出	
现场管护	
围挡建设	
地籍调查	
其他	
（二）土地储备专项债券付息	1664

收支类别	金额（万元）
四、结转下年资金	0
五、土地储备专项债券还本	20370
六、项目出让偿债后归属政府的权益	23451
七、政府实际净收益	-10648
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入的比重	0.46

五、项目收益融资平衡评价结果

经测算，本项目收益对全部融资本息的覆盖倍数为 1.99 倍；偿还专项债券的收益对债券本息的覆盖倍数为 1.99 倍。项目相关预期收益能够合理保障偿还融资本金和利息，可以实现项目收益和融资的自求平衡。以上数据及结果已经中贞会计师事务所核算通过。

第六章 项目事前绩效评估情况

一、项目实施的必要性、公益性、收益性

1.必要性

本项目对接国家民用航空产业发展战略和上海“五个中心”建设目标，落实《中国（上海）自由贸易试验区临港新片区国土空间总体规划（2021-2035年）》关于打造“大飞机园”的规划部署，符合国家战略和地方顶层设计。

项目通过实施土地储备，统筹推进土地征收、补偿安置和前期开发整理工作，为国家大飞机战略及航空产业重点项目建设提供稳定、及时的土地供应保障，提升土地资源配置效率，不仅缓解大飞机园产业用地趋近饱和现状，还为解决航空配套企业用地需求与供给不足的结构性矛盾，打造世界级民用航空产业集群和实现高质量发展提供坚实的土地要素支撑。

2.公益性

项目以保障区域发展需求、提升社会综合效益为目标，兼顾经济效益、社会效益和生态效益。

项目服务于国家大飞机战略和航空产业链安全，提供的土地要素保障具有显著的公共属性，其产出效益惠及产业链上下游企业和区域整体发展。

项目将创造大量研发、制造、管理等就业岗位，提升区域居民收入水平，并在土地储备过程中注重动迁居民权益保障，实现民生改善与项目推进的有机统一。

项目坚持生态优先、绿色发展理念，在开发中保护绿地、水系等生态要素，推广绿色建筑与节能技术，追求产业与生态环境的和谐发展。

3.收益性

根据区域发展规划和供地安排测算，项目预期土地出让收入能够覆盖项目实施成本及融资成本，现金流来源稳定，收益预测合理，具备较强的财务可行性和偿债保障能力。

本项目属于土地储备项目，通过收储低效用地和整合农用地，可大幅提升土地利用效率和经济产出，实现土地资源的集约化和规模化开发。

项目将引导高附加值航空企业入驻，提升单位土地的经济承载力和产出效率；同时，储备土地及周边区域的增值与商业发展可形成良性经济循环，保障项目相关的财务收益具有可行性。

项目的集约化开发有助于降低企业用地成本，提升区域投资吸引力，增强项目的长期财务可持续性和抗风险能力。

二、项目建设投资合规性与项目成熟度

本项目被列为上海市 2025 年度市级土地储备计划中，已经市政府批准，前期手续完备，项目整体成熟，在项目实施资金及时到位的情况下，项目可按计划收储完成进入运营期。因此，本项目具备土地收储投资的合规性和必要的成熟度。

三、项目资金来源和到位可行性

项目总投资为 52805.20 万元，资金来源均已明确：根据《关于调整临港新片区大飞机园（1 号地块）土地储备项目实施方案的审核意见》（编号：202501218000254），所需资金由管委会财政资金全额保障，其中部分资金来源于土地储备专项债券。

临港新片区出资由管委会统筹安排，发行专项债券 20370.00 万元。

根据项目土地收储进度使用资金，项目资金来源和到位均具有可行性。项目筹资规模与资金需求相匹配，资金结构合理。专项债券发行符合国家及地方政府专项债券管理相关规定，筹资行为和审批程序合法合规，不涉及违法违规举债融资，不新增地方政府隐性债务。财政资金与专项债券资金协同投入，财政投入方式合理，能够有效保障项目顺利实施。

四、项目收入、成本、收益预测合理性

本项目收入主要为土地出让金收入，可出让地块规划用途为工业用地，可出让土地面积为 286.41 亩。根据上海市临港新片区市场情况进行预测测算，随着临港新片区产业不断聚集、导入人口不断增加，土地出让金收入来源稳定。因此，本项目收入来源可靠，项目成本、收益预测均具备合理性。

本项目成本主要为专项债券利息，不产生运营成本，收入测算以土地出让收入为基础，结合区域规划、土地市场情况及供地计划进行预测，测算依据充分、过程客观合理。项目成本涵盖土地征收补偿、拆迁安置及相关管理费用等，测算较为全面。项目严格落实全过程成本管控措施，提高资金使用效率。与同类土地储备项目相比，项目投入产出水平总体合理，土地储备实施方案符合区域发展需求和资源配置要求。依托临港新片区良好的发展前景和市场需求，预期收益具有较强的可实现性。

五、债券资金需求合理性

本项目 2025 年已完成债券融资 9570.00 万元，2026 年计划债券融资 10800.00 万元。根据预测，债券存续期内净收益为 22934.23 万元，可满足专项债券存续期内债券本息 22034.46 万元的偿还要求。项目资

金覆盖率达 1.99 倍，偿债保障性高，债券需求额度具备合理性。

六、项目偿债计划可行性和偿债风险点

本项目 2025 年已完成债券融资 9570.00 万元，2026 年计划债券融资 10800.00 万元，债券预计票面利率 1.70%，债券利息按每年度支付，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市场上市流通。本项目资金覆盖率达 1.99 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。

本项目发行专项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。若项目假设条件发生变化，对此，项目方将做好准备，积极控制风险，并按照信息披露计划及时进行披露，保障投资者及时知悉项目信息。

总体来说，本项目偿债有保障，偿付风险低，偿债计划具备可行性。

七、绩效目标设定及合理性

本项目年度总体目标为：本项目完成机场南片区 JCN-01 单元 C09 街坊 C09-01 地块 286.41 亩土地的征收、房屋拆迁、补偿安置及场地整理工作，严格依照土地储备管理规定规范实施，确保地块达到产权清

晰、场地平整、无权属纠纷、可直接出让的净地标准。项目按计划节点推进收储，严格控制投资成本，保障资金规范使用；通过盘活存量土地资源，提升土地集约利用效率，为临港新片区航空配套、高端制造等产业落地提供坚实空间保障，助力区域产业升级与高质量发展。2025 年完成征地公告、房屋评估、征地补偿安置方案编制等工作，完成 26 户房屋征收。

表 6-1 绩效目标表

一级目标	二级目标	指标名称	绩效目标值	目标值依据
产出目标	数量指标	调查摸底户数	26 户	计划标准
		征地补偿安置方案编制数	4583 m ²	计划标准
	质量指标	土地收储程序合规率	100%	行业标准
	时效指标	征地补偿安置方案公告及时性	不晚于 2025 年 4 月 30 日	计划标准
		征地房屋补偿安置方案公告及时性	不晚于 2025 年 7 月 15 日	计划标准
		居住房屋征收签约时限	不晚于 2025 年 12 月 31 日	计划标准
	成本指标	成本控制有效性	不超过土地征收费用标准	经验标准
效益目标	经济效益指标	提升区域经济吸引力	提升	经验标准
	社会效益指标	有责事故发生数	0 起	行业标准
		征收工作社会安定度	稳定	经验标准

一级目标	二级目标	指标名称	绩效目标值	目标值依据
	生态效益指标	环保措施执行情况	不新增污染源	行业标准
	可持续影响指标	收储工作后续推进计划健全性	合理健全	行业标准
	服务对象满意度指标	被征收户满意度	≥90%	经验标准

项目绩效目标设定总体合理，与实际工作需求相匹配，具有一定的前瞻性和约束性。绩效指标设置较为完整，能够覆盖项目产出、效益及满意度等关键内容。指标目标值依据项目建设规模、行业标准、历史数据及实际需求科学确定，符合客观实际和行业发展规律，具有较强的可考核性和可操作性，能够较好反映项目实施成效和资金使用绩效。

八、项目事前绩效评估结果

按照《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）等法律法规及规范性文件规定，本项目已开展事前绩效评估工作。

根据事前评估报告，该项目的实施是必要的，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债

券偿还能力较强，项目事前绩效评估的总体意见为：
予以支持。

第七章 项目风险控制

本项目周期长，不可预见因素多，需要分析识别在项目全生命周期内潜在的主要风险因素，揭示风险来源，判别风险程度，提出规避风险对策，降低风险损失。参照各类风险发生概率和严重程度及同类项目经验，本项目风险主要为：

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。

针对上述风险，项目单位将密切关注国家宏观经济形势、财政金融政策及债券市场利率变化，加强对债券发行时机和融资安排的预判，合理优化资金筹措计划，降低市场利率波动带来的影响。同时，加强项目运营管理，提升项目收益水平和资金保障能力，确保项目具备稳定的偿债资金来源，切实保障专项债券按期还本付息。

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。

针对上述风险，项目单位将严格按照有关规定做好债券发行及存续期管理工作，及时、准确、完整地履行信息披露义务，持续加强与市场投资者的沟通，提升债券市场认可度，维护债券规范、有序流通，降低债券流动性不足带来的影响。

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。

针对上述风险，项目单位将加强对土地市场形势及项目实施进度的跟踪分析，合理安排土地供应节

奏，积极推进相关地块开发建设，促进土地出让收入按计划实现。同时，做好偿债资金动态监测和统筹安排，确保专项债券偿债资金来源稳定，切实保障本期债券按期还本付息。

第八章 还款保障情况

一、还款责任及保障

按照《国务院办公厅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）规定，本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任。本级财政将按照《财政部关于印发<地方政府专项债务预算管理办法>的通知》（财预〔2016〕155号）规定，及时按照转贷协议约定逐级向上级财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由上级财政按照合同约定及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金偿还债务。未按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金的，上级财政采取适当方式扣回。

项目申请的专项债券存续期内，项目单位及主管部门将按照《地方政府债务信息公开办法（试行）》（财预〔2018〕209号）规定，及时披露项目相关信息，包括项目使用的债券规模、期限、利率、偿债期限及资金来源、债券资金使用情况、项目实施进度、运营情况、项目收益及对应资产情况等信息，以保护投资者的权益。在债券存续期内，当项目建设、运营情况发生重大变化或者发生对投资者有重大影响的

事项，项目单位和主管部门将按照规定及时披露相关信息。

二、项目资产管理

在专项债券存续期内，专项债券对应形成的项目资产为国有资产，资产和权益登记在上海市临港新片区规划土地事务中心名下，不会进行将对应资产违规注入企业或用于担保抵押等影响本项目权益的风险操作，未经本级政府批准并报上级财政部门审核，不会对应资产进行处置。

在专项债券存续期内，中国（上海）自由贸易试验区临港新片区管理委员会定期对项目资产进行检查和盘点，相关监管部门会做好资产监督管理、定期开展资产查验、依法进行审计监督。

三、项目还本付息资金对应的收入管理

预算编制。专项债券项目对应的政府性基金收入和用于偿还专项债券本息的专项收入应按地方政府债务管理规定和预算编制要求，全部纳入部门预算编制范围，编入部门政府性基金征收预算。项目单位应按照事前约定的专项债券还本付息资金收缴责任，根据还本付息资金归集计划等，逐个项目编制专项债券还本付息资金收入征缴预算，并细化明确项目收入计划用于偿付债券代码及本金、利息、手续费等。主管

部门负责审核本部门及所属管理单位编制的各个专项债券项目用于还本付息资金收入征收预算，汇总形成本部门专项债券项目还本付息资金收入预算建议和预算草案。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划等，审核相关部门专项债券项目收入征收预算安排，确保专项债券还本付息资金收入全额纳入政府性基金预算，报经同级人大或人大常委会批准执行。

预算执行。财政部门根据专项债券项目实施方案、还本付息资金归集计划、预算安排、债券还本付息时间等，提前向主管部门下发专项债券还本付息资金收入上缴通知。主管部门、管理单位根据预算安排或通知，向运营单位开具电子《非税收入一般缴款书》，及时实现政府性基金收入或完成专项收入征缴工作，并将收入关联到具体的专项债券项目和债券代码等。专项债券项目收入不足以偿付本金、利息、手续费的，项目单位可以调入本单位其他非债券项目专项收入弥补。采取以上措施后专项债券项目收入仍不足以偿付本金、利息、手续费的，主管部门可以从本部门其他非债券项目单位调入专项收入弥补。财政部门在预算管理一体化系统和专项债券穿透式监控系统中，根据实际缴款信息，将资金核算到对应专项债

券的项目。主管部门和管理单位未按既定方案落实专项债券还本付息资金的，财政部门可以采取扣减相关预算资金等措施，确保专项债券按时足额还本付息。