

**2026年第三批上海市政府专项债券
虹口区煤气包、临潼路188号地块土地储备项目
实施方案**



上海市虹口区规划
和自然资源局



上海市虹口区财政局



上海市虹口区土地储备中心

2026年7月

目录

一、区域概况.....	3
(一) 虹口区基本情况.....	3
(二) 虹口区政府性基金收支基本情况.....	3
二、项目实施方案.....	4
(一) 项目情况.....	4
1、项目基本情况.....	4
2、项目主管部门及实施单位情况.....	5
3、部门工作职责.....	6
4、项目建设内容.....	7
5、项目批复文件.....	8
6、项目建设总投资.....	8
7、项目开工和预计竣工时间.....	8
8、项目的合法性审核.....	8
9、事前绩效评估.....	8
10、经济社会效益分析.....	12
(二) 项目资金投入情况.....	14
1、项目资金测算.....	14
2、项目专项债券融资计划.....	14
3、项目收入测算.....	15
4、项目成本测算.....	17
5、资金平衡测算.....	18
6、项目资产管理.....	18
7、结论.....	20
三、潜在风险评估.....	20
(一) 潜在风险评估.....	20
1、建设风险.....	20
2、偿付风险.....	21
3、流动性风险.....	21
(二) 潜在风险应对措施.....	21
1、强化项目管理.....	21
2、灵活动态把控.....	22
3、制定应急处置预案.....	22

一、区域概况

（一）虹口区基本情况

虹口区位于上海市中心城区东北部，南连黄浦江、苏州河交汇处、与浦东新区、黄浦区隔水相望，西与静安区相连，东与杨浦区毗邻，北与宝山区相接，是市区东北部通向市中心的必经之途。其坐北朝南、江河交汇，与老外滩、陆家嘴共同构成了上海中央商务区核心区的“黄金三角”。

区域经济繁荣。2025年全年度地区生产总值1,607.78亿元，按不变价格计算，可比增长5.0%，全年一般公共预算收入185.90亿元。

城区功能优化。区内南部、中部、北部三大功能区目前已基本建成。其中北外滩功能区坐拥3.2公里黄金水岸线，重点对接上海国际航运中心、金融中心建设，是全国首家被交通部授予“航运服务总部基地”称号的区域，更是上海“一带一路”桥头堡功能的重要承载区。根据北外滩地区控制性详细规划，北外滩地区将建成与外滩和陆家嘴错位联动、居职相融、孵化创新思维的新时代顶级中央活动区、汇聚现代化国际大都市核心发展要素的世界级会客厅、全球超大城市精细化管理的典型示范区；中部功能区重点对接上海国际文化大都市建设；北部功能区重点对接上海国际科技创新中心建设。三大功能区在优化营商环境、提升经济能级等方面全面增强区域经济综合实力。

（二）虹口区政府性基金收支基本情况

2024年，虹口区政府性基金预算收入1,261,041万元（其中：国有土地使用权出让收入1,239,792万元），加上上级补助收入8,725万元，债务转

贷收入192,000万元，上年结余收入306,464万元，政府性基金预算收入总计1,768,230万元；虹口区政府性基金预算支出1,026,691万元（其中：国有土地使用权出让支出746,804万元），加上上解支出20,410万元，调出资金13,135万元，债务还本支出324,000万元，年终结余383,994万元，政府性基金预算支出总计1,768,230万元。

2025年，虹口区政府性基金预算收入2,056,008万元（其中：国有土地使用权出让收入2,019,647万元），加上上级补助收入408,337万元，债务转贷收入924,000万元，上年结余收入383,993万元，政府性基金预算收入总计3,772,338万元；虹口区政府性基金预算支出2,993,479万元（其中：国有土地使用权出让收入安排的支出2,042,247万元），加上上解支出25,387万元，调出资金2,510万元，债务还本支出330,956万元，年终结余420,006万元，政府性基金预算支出总计3,772,338万元。

2026年，虹口区政府性基金收入预算1,443,386万元（其中：国有土地使用权出让收入预算1,417,780万元），加上上级补助收入4,340万元，债务转贷收入167,000万元，上年结余收入420,006万元，政府性基金收入预算总计2,034,732万元；虹口区政府性基金支出预算1,092,079万元（其中：国有土地使用权出让收入安排的支出859,188万元），加上上解支出41,373万元，调出资金52万元，年终结余310,228万元，债务还本支出591,000万元，政府性基金支出预算总计2,034,732万元。

二、项目实施方案

（一）项目情况

1、项目基本情况

(1) 项目名称

虹口区煤气包、临潼路188号地块土地储备项目，其中：煤气包地块包括虹口区水电路1277-1279号1-2幢、水电路1251-1277号、水电路1239号、汶水东路415号地块、虹口区324街坊7/1丘（水电路1229号）及6/1丘（部分）地块、虹口区江湾镇街道324街坊3/2丘（韶嘉路3号）地块；临潼路188号地块包括临潼路188号1幢地块和临潼路188号1、2幢地块。

(2) 债券融资规模及期限

本项目计划共发行地方政府专项债券（以下简称“专项债券”）10.82亿元，分两年发行，其中：2025年发行专项债券3.82亿元，期限5年；2026年发行专项债券7亿元，分二期发行，4月份已发行专项债券5亿元，期限5年，本期拟申请发行专项债券2亿元，期限5年。在债券存续期按年付息，到期一次性还本。

2、项目主管部门及实施单位情况

(1) 项目主管单位

单位名称：上海市虹口区规划和自然资源局

单位地址：上海市虹口区飞虹路518号

单位职责：根据城市建设发展和土地市场调控的需要，结合国土空间规划、年度国有建设用地供应计划、土地储备专项规划等因素，组织编制年度土地储备计划；根据经批准的年度土地储备计划审定土地储备项目实施方案（含项目成本）；指导区土地储备机构推进土地储备项目实施；做好土地储备项目的全周期监管；负责核发土地储备批文；负责做好储供衔接，根据地块情况和市场情况等，将符合出让条件和市场需

求的地块适时纳入土地供应计划并实施，加强储供统筹管理。承办区上级部门交办的其他事项。

（2）项目实施单位

单位名称：上海市虹口区土地储备中心

单位地址：上海市虹口区飞虹路518号2号楼

开办资金：500万元人民币

组织类型：事业单位

宗旨和业务范围：依据《上海市国有土地使用权收购、储备、出让试行办法》，受虹口区人民政府委托，以加强政府对土地一级市场调控力度，充分发挥政府对土地资源市场配置中地位和作用为宗旨，从事区域范围内存量土地的收购、储备、整理及土地储备期间的土地利用管理及出让业务。

3、部门工作职责

（1）项目主管部门职责

1) 负责在依法合规、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；

2) 负责组织项目单位及时将专项债券项目对应的政府性基金收入、专项收入足额缴入国库，保障专项债券本息偿付。负责制定还本付息资金归集计划，做好还本付息资金征收上缴工作，加强专项债券项目管理和监督，择优选择运营单位，提高项目运营效益；加强项目专项收入和还本付息资金支出核算，强化运行监控，对执行偏离年度计划的，及时

采取相应措施，保障还本付息资金来源；

3) 指导和监督相关单位做好专项债形成资产管理工作的；

4) 负责督促项目单位做好专户开立、变更、撤销等工作。

(2) 项目单位职责

1) 负责将债券资金用于募投项目资本性支出；

2) 负责专项债形成资产规划、初始论证、权属确定等工作；

3) 负责专项债项目资产会计核算、登记入账、运营维护、收益收缴等日常管理工作；

4) 负责本单位开户银行选择并签订管理服务协议，负责专户开立、变更、撤销等工作，严格执行专项债券资金管理和银行账户管理有关规定，专账核算、专款专用等。

4、项目建设内容

(1) 煤气包地块[虹口区水电路1277-1279号1-2幢、水电路1251-1277号、水电路1239号、汶水东路415号地块、虹口区324街坊7/1丘（水电路1229号）及6/1丘（部分）地块、虹口区江湾镇街道324街坊3/2丘（韶嘉路3号）地块]

储备范围：东至沙泾港，南至汶水路，西至水电路，北至车站南路。

实施内容：土地收购储备、场地平整及必要的前期基础性开发。

(2) 临潼路188号地块

储备范围：东至保定路，南至临潼路170号，西至临潼路，北至霍山路。

实施内容：土地收购储备、场地平整及必要的前期基础性开发。

5、项目批复文件

《关于虹口区煤气包、临潼路188号地块土地储备项目实施方案的审核意见》-编号：202501218000225（2025年6月10日上海市虹口区规划和自然资源局）

6、项目建设总投资

虹口区煤气包、临潼路188号地块土地储备项目总投资估算327,351万元，其中：①水电路1277-1279号1-2幢、水电路1251-1277号、水电路1239号及汶水东路415号地块投资估算为215,671万元；②虹口区324街坊7/1丘（水电路1229号）及6/1丘（部分）地块投资估算为29,136万元；③虹口区江湾镇街道324街坊3/2丘（韶嘉路3号）地块投资估算为33,325万元；④临潼路188号1幢（8/3丘）投资估算为44,512万元；⑤临潼路188号1、2幢（8/4丘）投资估算为4,707万元。

7、项目开工和预计竣工时间

项目于2025年开工，预计于2027年竣工，具体进度将根据工程进展予以相应调整。

8、项目的合法性审核

项目已通过上海申浩律师事务所合法性审核。

9、事前绩效评估

（1）项目实施的必要性、公益性、收益性

必要性：一是落实规划要求，推动城市中心能级跃升。本项目的实施将加快推进该地块落实上位规划要求，推动新旧功能置换，为科创、

商业、居住等多元、高端业态融合发展提供资源要素支撑，提升所在区域作为上海城市主中心（中央活动区）的核心发展能级以及立足全球城市的服务能力。二是践行城市更新，推动区域转型价值重塑。本项目的实施将为该地块加快推进转型更新，通过空间复合利用等方式，发展高端能源创新、商业服务等功能，提高土地利用效率、盘活更新低效用地，优化资源配置，提升土地价值。

公益性：一是改善区域风貌，优化现代宜居环境品质。煤气包地块更新是响应区域发展及民众生活诉求的必要要求，本项目的实施将助力推进煤气包地块更新，推动提升区域整体的人居环境品质提升和城市风貌打造。二是提升公共服务水平，显著增进民生福祉。本项目的实施将更好以规划为导向，改善区域基础教育设施不足的现状，推动九年一贯制学校落地，为周边社区居民提供子女就学的优良资源，并为其接送便利提供保障，推动健全公共服务体系，增进民生福祉。

收益性：本项目收入来源为对应地块未来出让收入，现金流入能够覆盖现金流出，收入预期稳定，债券偿付能力保障性高，具备收益性。

（2）项目建设投资合规性与项目成熟度

项目设立符合《上海市虹口区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五远景目标纲要》、《上海市虹口区单元规划》（含重点公共基础设施专项规划）。本项目立项依据充分，项目成熟度高。

（3）项目资金来源和到位可行性

本项目总投资327,351万元，其中：2025年174,413.45万元，2026年107,100万元，2027年45,837.55万元，所需资金由区级财政资金和专项债

资金安排，其中：虹口区财政预算安排资金219,151万元，地方政府专项债券融资108,200万元。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、成本预测合理性

本项目收入来源主要为对应地块未来出让收入及划拨权益。项目规划收储土地面积109,461.41平方米，其中：煤气包地块[虹口区水电路1277-1279号1-2幢、水电路1251-1277号、水电路1239号、汶水东路415号地块、虹口区324街坊7/1丘（水电路1229号）及6/1丘（部分）地块、虹口区江湾镇街道324街坊3/2丘（韶嘉路3号）地块]规划收储土地面积106,641.01平方米；临潼路188号1幢地块规划收储土地面积2,054.10平方米；临潼路188号1、2幢地块规划收储土地面积766.30平方米。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，经估算，本项目土地出让收入为807,500.00万元，扣除轨交基金（按出让收入的5%计算）40,375.00万元以及市级土地收入（分成比例15%）115,068.75万元，并扣除归属于轨道交通20号线虹口段沿线地块（江湾镇街道324街坊煤气包）土地出让收入153,400万元后可实现区级土地出让净收入498,656.25万元。项目无相关运营成本。综上，在满足假设条件的前提下，项目收入、成本情况均根据充分依据测算得出，较为谨慎合理。

（5）债券资金需求合理性

本项目预计总投入327,351万元，2025年已实际投入174,413.45万元，其中发行债券资金38,200万元；2026年计划投入107,100万元，计划

发行债券资金70,000万元；2027年计划投入45,837.55万元。依照项目计划和施工进度，申请的债券资金需求符合项目建设进程。

(6) 项目偿债计划可行性以及潜在影响项目收益和融资平衡结果的风险评估

偿债计划可行性：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，项目所产生的土地出让收入在偿还债券本息后，期末累计现金结余381,726.65万元。本项目债券资金覆盖率达4.26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。

偿债风险可控性：本项目可能存在的风险包括项目建设风险、债券偿付风险和流动性风险。通过强化项目管理、灵活动态调整和制定应急预案，定期全面评估风险状况，有效控制地方政府投融资风险。

(7) 绩效目标合理性

本项目的绩效目标的设立积极响应了《上海市虹口区国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等政策文件的要求，设置了与项目实施相匹配的绩效目标，目标指向明确，实施内容符合整体发展规划。

(8) 结论

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。财政项目支出绩效表见下表：

表1 项目绩效目标表（2026年）

项目名称	虹口区煤气包、临潼路188号地块土地储备项目		项目类别	专项资金 ☐ 经常性项目 ☐ 一次性项目 ☒
主管部门	上海市虹口区规划和自然资源局		实施单位	上海市虹口区土地储备中心
计划开始日期	2025.1.1		计划完成日期	2027.12.31
项目资金 (万元)	项目总投资		327,351	
	其中：当年债券资金		70,000	
项目绩效目标	预期目标			年度总体目标
	完成土地储备工作			按计划完成土地前期开发
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值
	决策	资金投入	预算编制科学性	科学
		专项债券安排	项目与专项债券支持领域及方向匹配性	匹配
		绩效目标	绩效目标合理性	合理
			绩效指标明确性	明确
	管理	专项债券管理	专项债券预算管理规范性	规范
		资金使用管理情况	资金使用合规性	合规
		项目组织管理	项目工期进度管理	按预期计划执行
	产出	建设产出时效	项目建设进度及时性	及时
		建设产出数量	完成年度工作计划	100%
	效益	项目综合效益	经济效益	供后续土地供应
			社会效益	改善周边环境
	满意度	满意度	服务对象满意度	≥90%

10、经济社会效益分析

（1）经济效益分析

从经济效益的角度来看，土地储备项目为城市的发展带来了显著的推动作用。首先，通过合理的土地储备和规划，土地的价值能够得到有效提升，从而在土地出让时为政府带来财政收入。这些资金可以投入到城市的基础设施建设，如道路、桥梁、水电设施等，进一步促进城市的发展和招商引资。其次，土地储备项目能够促进房地产市场的稳定发

展。储备的土地可以根据市场需求有序供应，避免房地产市场的过度波动，保障房地产行业的健康发展，带动相关产业的繁荣，如建筑、建材、装修等，创造大量的就业机会和经济增长。

根据虹口区单元规划，项目煤气包地块位于虹口区沿中环创新中心区域，将重点推进商业、办公文化等功能融合发展。本项目实施后，依托沿中环创新区域发挥产业联动优势，布局新能源产业，承载上海国际中心等产业功能，吸引科技型、创新企业入驻，助力区域产业发展提质增效，实现区域经济能级跃升。与此同时，通过商业休闲、商务办公、文化创意等功能的导入，推动商业服务业繁荣发展，实现业态功能多元复合，激发区域发展动力与活力。通过新能源产业创新发展、多元业态功能融合的落实，将推动低效用地转型升级，显著提升区域土地利用效能。

（2）社会效益分析

本项目实施后，随着商业服务、餐饮零售、休闲娱乐、商务办公等多元业态功能导入，将进一步完善区域15分钟生活圈建设，显著提升区域居住品质，居民生活质量随之大幅跃升。新导入的新能源创新产业、蓬勃发展的现代服务业需要大量人力支撑，将为当地及周边城乡居民创造丰富就业机会，进而提高居民收入水平。与此同时，区域生活环境与配套设施的优化，预计吸引众多高素质人才汇聚，有效改善区域人口结构，增添区域活力与人气，有力推动区域可持续发展，为区域的繁荣发展注入强劲动力。

综上，本项目兼具重要的经济效益和社会效益，对于城市的繁荣与进步发挥着不可或缺的作用。

（二）项目资金投入情况

1、项目资金测算

（1）项目投资估算

本项目区级总投资327,351万元，主要用于土地收购储备、场地平整及必要的前期基础性开发。

（2）项目资金筹措计划

本项目由区财政预算安排219,151万元，计划发行专项债券108,200万元，其中：2025年已发行专项债券38,200万元，2026年计划发行专项债券70,000万元。

（3）项目资金保障措施

本项目建设投资主要来自于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土地出让收入。

2、项目专项债券融资计划

本项目计划发行专项债券108,200万元，其中：2025年已发行专项债券38,200万元，期限5年，发行利率1.56%；2026年计划发行专项债券70,000万元，4月份已发行专项债券50,000万元，期限5年，发行利率1.62%，本期计划发行专项债券20,000万元，期限5年，发行利率按1.70%估算。详见下表：

表2 专项债券融资金额和期限

单位：万元

计划年份	计划发行额度		计划发行期限
2025	38,200		5年
2026	第一期	50,000	5年
	第二期	20,000	5年
合计	108,200		

项目发行的5年期专项债券，每年付息一次，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流通。

本项目对应专项债券还本付息资金来源为项目土地出让收入。

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	当年还本付息 合计	
2025	-	38,200	-	-	-	38,200
2026	38,200	70,000	595.92	-	595.92	108,200
2027	108,200	-	1,745.92	-	1,745.92	108,200
2028	108,200	-	1,745.92	-	1,745.92	108,200
2029	108,200	-	1,745.92	-	1,745.92	108,200
2030	108,200	-	1,745.92	38,200	39,945.92	70,000
2031	70,000		1,150.00	70,000	71,150.00	-
合计		108,200	8,729.60	108,200	116,929.60	

3、项目收入测算

本项目收入来源主要为土地出让收入。项目规划收储土地面积109,461.41平方米，预计于2030年完成出让，根据《上海市虹口区HK-08

（JWZ）单元规划图则》、《上海市虹口区北外滩地区控制性详细规划hk381街坊局部调整》和《控制性详细规划说明书》，经估算，本项目土地出让收入为807,500.00万元。

本项目范围内规划经营性用地土地用途为商住办混合用地（包括商务办公用地、商业服务业用地、三类住宅组团用地）、二类住宅组团用地，土地面积合计为93,148.43平方米。根据规资局提供的相关供地方案，商住办混合用地土地面积为92,869.62平方米，本次估算设定项目开发完成后商务办公用地建筑面积为230,000平方米，商业服务业用地建筑面积为40,000平方米，三类住宅组团用地建筑面积为115,000平方米。二类住宅组团用地不考虑出让收入。

（1）商业用地出让单价的确定

在上海市土地公开交易市场成交项目中，参照区域因素相近，周边交通条件相近似，地势平坦，无不利地形影响，土地面积较为适宜，按照全年限40年出让条件设定，且交易日期、开发程度接近的项目作为比较案例为基础。针对本项目商业用地特点对案例的土地价格的期日修正、区域因素、个别因素以及容积率等具体条件进行修正计算得到本次估算商业用地楼面地价为15,000元/平方米。

（2）办公用地出让单价的确定

在上海市土地公开交易市场成交项目中，参照区域因素相近，周边交通条件相近似，地势平坦，无不利地形影响，土地面积较为适宜，按照全年限40年出让条件设定，且交易日期、开发程度接近的项目作为比较案例为基础。针对本项目办公用地特点对案例的土地价格的期日修

正、区域因素、个别因素以及容积率等具体条件进行修正计算得到本次估算办公用地楼面地价为10,000元/平方米。

(3) 住宅用地出让单价的确定

在上海市土地公开交易市场成交项目中，参照区域因素相近，周边交通条件相近似，地势平坦，无不利地形影响，土地面积较为适宜，按照全年限70年出让条件设定，且交易日期、开发程度接近的项目作为比较案例为基础。针对本项目住宅用地特点对案例的土地价格的期日修正、区域因素、个别因素以及容积率等具体条件进行修正计算得到本次估算三类住宅组团用地楼面地价为45,000元/平方米。

综上，本项目土地资金收入合计为807,500.00万元。详见下表：

表 4 土地资金收入情况表

规划用途	土地面积 (平方米)	容积率	建筑面积 (平方米)	楼面地价 (元/平方米)	地面单价 (元/平方米)	出让收入 (万元)
商务办公用地	92,869.62	/	230,000.00	10,000.00	-	230,000.00
商业服务业用地			40,000.00	15,000.00		60,000.00
三类住宅组团用地			115,000.00	45,000.00		517,500.00
二类住宅组团用地	278.81	2.00	557.62	-	-	-
环境卫生设施用地	410.41	-	-	-	22,027.00	-
道路用地	518.83	-	-	-	-	-
河流水面	139.46	-	-	-	-	-
公共绿地	12,673.98	-	-	-	-	-
基础教育设施用地	2,570.30	3.75	-	-	56,627.00	-
合 计	109,461.41	-	-	-	-	807,500.00
减：轨交基金（按出让收入的5%计算）						40,375.00
减：市级土地收入（分成比例15%）						115,068.75
减：归属于轨道交通20号线虹口段沿线地块（江湾镇街道324街坊煤气包）土地出让收入						153,400.00
区级土地出让净收入						498,656.25

注：该地块控制性详细规划正在调整中，地块建筑面积参照单元规划进行测算。

4、项目成本测算

项目无运营成本。

5、资金平衡测算

以上述对应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2030年到期38,200.00万元、2031年到期70,000.00万元，项目可实现区级土地出让净收入498,656.25万元，专项债券存续期内债券本息合计为116,929.60万元，期末累计现金结余381,726.65万元。专项债券存续期内的债券本息合计116,929.60万元，在土地尚未出让期间，需要财政预算安排资金偿付每年利息，后续项目土地出让收入实现后予以归还。

6、项目资产管理

本项目为土地收储后进行出让开发，项目用地为109,461.41平方米，预估土地出让资金收入合计为807,500.00万元。土地收储由虹口区土地储备中心负责，土地出让资金分配比例为：计提轨交基金5%后，剩余部分市级财政分成15%，区级财政分成85%。

表 5 资金平衡测算表

单位：万元

项目/年度	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031
一、经营活动产生的现金								
经营活动产生的现金	498,656.25						498,656.25	
其中：土地出让收入	498,656.25						498,656.25	
经营活动支付的现金								
经营活动现金净流量	498,656.25						498,656.25	
二、投资活动产生的现金								
建设投资	327,351.00	174,413.45	107,100.00	45,837.55				
投资活动现金净流量	-327,351.00	-174,413.45	-107,100.00	-45,837.55				
三、融资活动产生的现金								
财政资金投入	219,151.00	136,213.45	37,100.00	45,837.55				
债券融资款	108,200.00	38,200.00	70,000.00					
偿还债券本金	-108,200.00						-38,200.00	-70,000.00
支付债券利息	-8,729.60		-595.92	-1,745.92	-1,745.92	-1,745.92	-1,745.92	-1,150.00
融资活动现金净流量	210,421.40	174,413.45	106,504.08	44,091.63	-1,745.92	-1,745.92	-39,945.92	-71,150.00
四、本年现金净流量								
四、本年现金净流量	381,726.65		-595.92	-1,745.92	-1,745.92	-1,745.92	458,710.33	-71,150.00
五、本年累计现金净流量								
五、本年累计现金净流量			-595.92	-2,341.84	-4,087.76	-5,833.68	452,876.65	381,726.65

7、结论

根据资金平衡测算分析，在满足假设条件的前提下，本期债券存续期内，项目区级土地出让收入在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余381,726.65万元，该项目资金覆盖率达4.26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。上述融资平衡方案已经上海申亚会计师事务所有限公司审计通过。

表6 项目资金平衡情况表

单位：万元

预计地块用于本项目的出让 区级收入	项目融资本息	土地出让收入 对融资成本覆盖倍数
498,656.25	116,929.60	4.26

三、潜在风险评估

（一）潜在风险评估

1、建设风险

本项目涉及工程量大，工程复杂，且处于市中心位置。项目建设周期受到企业搬迁效率、老旧房屋及公建配套拆除、土地平整等多因素制约，从而可能导致项目建设周期延长。同时，若发生供电、交通、给排水、通讯、消防、环保等市政基础配套设施不完善，也可能导致项目工期延长。同时，项目建设施工过程中，包括施工期间车流噪音、建筑材料运输的灰尘等因素，均有可能对周边生态环境产生一定的影响，且不可避免对社会自然环境、群众的生产活动带来一定的困扰。

2、偿付风险

本期土地储备专项债券的专项债务收入、安排的支出、还付本息，发行费用等纳入政府性基金预算管理。土地储备专项债券的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，将有可能给土地储备专项债券的偿付带来一定风险。

3、流动性风险

本项目专项债券发行期限较长，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项目投资者的实际投资收益具有一定的不确定性。本次专项债券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，专项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，发行人无法保证本项目专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现本项目发行的专项债券在相应的交易场所交易不活跃的情况，从而影响债券流动性。

（二）潜在风险应对措施

1、强化项目管理

项目主管单位需要根据项目实施进度适时调整相应政策及实施计划，提高项目管理水平和运营效率，采取积极有效的经营策略，最大限度地保证项目准时完工。项目施工单位需加强对工程车辆驾驶人员交通安全教育，合理组织工期、规范劳动用工管理，做好工程维护、安全保障、施工标示，规范作业，杜绝施工扰民。施工过

程所产生的垃圾、废水，废气等有可能污染周围环境的，应采取相应措施及时处理，不可随意倾倒、排放；对施工过程中产生的灰尘要做好隔离防护，减少对周边居民生活和环境的影响。

2、灵活动态把控

本项目实施期间，政府可根据项目实施情况调整财政资金投入比例，以确保专项债券按时还本付息；加强项目管理、财务管理，保持合理的资产负债比例，并提高资金使用效率；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。同时，项目主管部门需实时关注宏观经济环境及土地市场的动态变化，一旦出现不利变化，应及时尽早出让土地，早日收回投资，确保项目按时还本付息。

3、制定应急处置预案

根据国务院办公厅印发的《地方政府性债务风险应急处置预案》（国办函〔2016〕88号）和上海市政府应急办印发的《上海市地方政府性债务风险应急处置预案》的相关要求，进一步建立健全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，定期全面评估风险状况，有效控制地方政府投融资风险。项目单位要建立应急处置机制，并与有关应急预案有效衔接。区维稳、信访、公安等部门要加强指导，积极协调和协助项目单位落实风险事件应急处置预案。