

# 上海市财政局

---

## 2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券 信息披露文件

### 一、债券概况

#### (一) 基本情况

在国务院批准的总规模内，2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券计划发行总额 156.1 亿元，品种为记账式固定利率付息债券，全部为新增专项债券。本次公开发行的 2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券按全市多项目集合发行，债券期限为 5 年，计划发行规模为 156.1 亿元，利息按年支付，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，债券到期后一次性偿还本金，偿债资金来源为国有土地使用权出让收入。

表 1 拟发行的 2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券概况

债券名称	发行规模 (亿元)	债券期限	付息方式
2019 年上海市政府土地储备专项债券(一期)——2019 年上海市政府专项债券(一期)	156.1	5 年	利息按年支付, 最后一期利息随本金一起支付

## (二) 发行方式

2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券通过招标方式发行。上海市财政局于招标日通过财政部政府债券发行系统组织招投标工作, 参与投标机构为 2018-2020 年上海市政府债券承销团成员。招标发行具体安排详见《2018 年上海市政府债券招标发行兑付办法》、《2018 年上海市政府债券招标发行规则》和《关于发行 2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券有关事宜的通知》。

## (三) 募集资金投向说明

根据财政部要求, 本次发行的 2019 年第一批上海市政府土地储备专项债券纳入政府性基金预算管理, 用于上海市市本级和 3 个区(黄浦区、静安区、虹口区)的土地储备项目(详见附件 1~附件 4)。

## 二、信用评级情况

经上海市财政局委托中诚信国际信用评级有限责任公司综合评定, 2019 年上海市政府土地储备专项债券(一期)——2019 年上海市政府专项债券(一期)信用级别为 AAA 级。在上述土地储备专项债券存续期内, 上海市财政局将委托中诚信国际信用评

级有限责任公司每年开展一次跟踪评级。

### 三、中长期经济规划情况

上海市结合区域经济发展和本市实际情况，根据《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》和《中共上海市委关于制定上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划的建议》等要求，制定了《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》。在此基础上，本市将坚持“四个全面”战略布局，树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，按照当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的要求，抓牢发展第一要务，更加注重提高发展质量和效益，着力加强供给侧结构性改革，持续推进创新驱动发展、经济转型升级，加快向具有全球影响力的科技创新中心进军，统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设和党的建设，确保如期基本建成“四个中心”和社会主义现代化国际大都市，为我国全面建成小康社会、实现第二个百年奋斗目标和中华民族伟大复兴的中国梦作出更大的贡献。

“十三五”时期，上海经济社会发展的奋斗目标是：到 2020 年，形成具有全球影响力的科技创新中心基本框架，走出创新驱动发展新路，为推进科技创新、实施创新驱动发展战略走在全国前头、走到世界前列奠定基础。适应社会主义市场经济发展，建立健全更加成熟、更加定型的国际化、市场化、法治化制度规范，基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国

际大都市，在更高水平上全面建成小康社会，让全市人民生活更美好。

《上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的具体内容见附件 6，各专项规划的详细内容参见上海市人民政府网站、上海市发展和改革委员会网站。

#### 四、上海市财政收支情况<sup>①</sup>

##### （一）一般公共预算收支

2017 年，全市一般公共预算收入 6642.3 亿元，比上年增长 9.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1762.9 亿元，以及地方政府一般债务收入 273.9 亿元，全市一般公共预算收入总计 8679.1 亿元。2017 年，全市一般公共预算支出 7547.6 亿元，比上年增长 9.1%。加上地方政府一般债务还本支出 128.1 亿元、上解中央财政支出 195.8 亿元、补充预算稳定调节基金 653.2 亿元、结转下年支出 154.4 亿元，全市一般公共预算支出总计 8679.1 亿元。

2018 年，全市一般公共预算收入 7108.1 亿元，比上年增长 7%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1936.6 亿元，以及地方政府一般债务收入 382.1 亿元，全市一般公共预算收入总计 9426.8 亿元。2018 年，全市一般公共预算支出 8351.5 亿元，比上年增长 10.7%。加上地方政府一般债务还本支出 173.5 亿元、上解中央财政支出 256.7 亿元、补充预算稳定调节基金

---

<sup>①</sup> 财政收支状况中，2017 年数据为决算口径，2018 年、2019 年数据来源于《关于上海市 2018 年预算执行情况和 2019 年预算草案的报告》。

471.6 亿元、结转下年支出 173.5 亿元，全市一般公共预算支出总计 9426.8 亿元。

2019 年，全市一般公共预算收入预算 7465 亿元，加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1291 亿元，以及地方政府一般债务收入 209 亿元，全市可以安排使用的一般公共预算收入预算总计 8965 亿元。2019 年，全市一般公共预算支出预算 8385 亿元，加上上解中央财政支出 278.5 亿元、地方政府一般债务还本支出 301.5 亿元，全市一般公共预算支出预算总计 8965 亿元。

## （二）政府性基金收支

2017 年，全市政府性基金收入 1960.6 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 208.2 亿元，以及地方政府专项债务收入 509.2 亿元，全市政府性基金收入总计 2678 亿元。2017 年，全市政府性基金支出 2044.9 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 108.4 亿元、调出资金 216.8 亿元、结转下年支出 307.9 亿元，全市政府性基金支出总计 2678 亿元。

2018 年，全市政府性基金收入 2095.4 亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等 367.2 亿元，以及地方政府专项债务收入 323.8 亿元，全市政府性基金收入总计 2786.4 亿元。2018 年，全市政府性基金支出 2351.9 亿元，加上地方政府专项债务还本支出 60.5 亿元、调出资金 182.4 亿元、结转下年支出 191.6 亿元，全市政府性基金支出总计 2786.4 亿元。

2019年，全市政府性基金收入预算1961.9亿元，加上中央财政补助收入、上年结转收入等355.4亿元，以及地方政府专项债务收入176亿元，全市可以安排使用的政府性基金收入预算总计2493.3亿元。2019年，全市政府性基金支出预算2228.5亿元，加上地方政府专项债务还本支出233.4亿元、结转下年支出31.4亿元，全市政府性基金支出预算总计2493.3亿元。

### （三）国有资本经营收支

2017年，全市国有资本经营收入120.1亿元，加上上年结转收入27.8亿元，全市国有资本经营收入总计147.9亿元。全市国有资本经营支出99.4亿元，加上调出资金27.5亿元，结转下年使用的结余资金21亿元，全市国有资本经营支出总计147.9亿元。

2018年，全市国有资本经营收入148.1亿元，加上上年结转收入21亿元，全市国有资本经营收入总计169.1亿元。全市国有资本经营支出121.7亿元，加上调出资金32.6亿元，全市国有资本经营支出总计154.3亿元。

2019年，全市国有资本经营收入预算151.9亿元，加上上年结转收入14.8亿元，全市国有资本经营收入预算总计166.7亿元。全市国有资本经营支出预算117.1亿元，加上调出资金49.6亿元，全市国有资本经营支出预算总计166.7亿元。

### （四）国有土地使用权出让收支

2017年，全市国有土地使用权出让收入完成1782.6亿元，

全市国有土地使用权出让支出完成 1862 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2018 年，全市国有土地使用权出让收入完成 1927.7 亿元，全市国有土地使用权出让支出完成 2176.6 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2019 年，全市国有土地使用权出让收入预算 1800 亿元，全市国有土地使用权出让支出预算 2047.9 亿元，支出大于收入部分为动用历年结余。

2015 年本市已发行未到期的以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 362 亿元，2016 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 1167 亿元，2017 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 509.2 亿元，2018 年本市已发行以国有土地使用权出让收入为还款来源的专项债券 323.8 亿元。发行后按时付息，尚未到期还本。截止 2018 年末，本市专项债券余额为 2362 亿元。

## 五、上海市市本级财政收支情况

### （一）一般公共预算收支

2017 年，市本级一般公共预算收入 3156.8 亿元，比上年增长 7.1%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1196.8 亿元，以及地方政府一般债务收入 273.9 亿元，市本级一般公共预算收入总计 4627.5 亿元。2017 年，市本级一般公共预算支出 2211.8 亿元，比上年下降 7.1%。加上地方政府一般债务

还本支出 14.5 亿元、转贷各区地方政府一般债券支出 273.9 亿元、市对各区税收返还和转移支付支出 1645.5 亿元、上解中央财政支出 195.8 亿元、补充预算稳定调节基金 245.1 亿元、结转下年支出 40.9 亿元，市本级一般公共预算支出总计 4627.5 亿元。

2018 年，市本级一般公共预算收入 3362 亿元，比上年增长 6.5%。加上中央财政税收返还和补助收入、上年结转收入等 1495.8 亿元，以及地方政府一般债务收入 382.1 亿元，市本级一般公共预算收入总计 5239.9 亿元。2018 年，市本级一般公共预算支出 2791.8 亿元，比上年增长 26.2%。加上地方政府一般债务还本支出 61.5 亿元、转贷各区地方政府一般债券支出 312.1 亿元、市对各区税收返还和转移支付支出 1738 亿元、上解中央财政支出 256.7 亿元、补充预算稳定调节基金 25.4 亿元、结转下年支出 54.4 亿元，市本级一般公共预算支出总计 5239.9 亿元。

2019 年，市本级一般公共预算收入预算 3513 亿元，加上中央财政税收返还和补助收入、各区上解收入、上年结转收入等 1038.1 亿元，以及地方政府一般债务收入 209 亿元，市本级可以安排使用的一般公共预算收入预算总计 4760.1 亿元。2019 年，市本级一般公共预算支出预算 2596 亿元，加上上解中央财政支出 278.5 亿元、市对各区税收返还和转移支付支出 1709 亿元、地方政府一般债务还本支出 72.5 亿元，以及地方政府一般债券转贷支出 104.1 亿元，市本级一般公共预算支出预算总计 4760.1 亿元。

## （二）政府性基金收支

2017年，市本级政府性基金收入605.6亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等37.1亿元，以及地方政府专项债务收入509.2亿元，市本级政府性基金收入总计1151.9亿元。2017年，市本级政府性基金支出364.8亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出70.1亿元、地方政府专项债券转贷支出509.2亿元、调出资金143.6亿元、结转下年支出64.2亿元，市本级政府性基金支出总计1151.9亿元。

2018年，市本级政府性基金收入612.7亿元，加上中央财政对本市政府性基金补助收入、动用上年结转收入等83.9亿元，以及地方政府专项债务收入323.8亿元，市本级政府性基金收入总计1020.4亿元。2018年，市本级政府性基金支出538.6亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出87.8亿元、地方政府专项债务还本支出9亿元、地方政府专项债券转贷支出323.8亿元、调出资金22.5亿元、结转下年支出38.7亿元，市本级政府性基金支出总计1020.4亿元。

2019年，市本级政府性基金收入预算574.8亿元，加上中央财政补助收入、上年结转收入等107.2亿元，以及地方政府专项债务收入176亿元，市本级可以安排使用的政府性基金收入预算总计858亿元。2019年，市本级政府性基金支出预算526亿元，加上市对各区政府性基金转移支付支出140.9亿元、地方政府专项债务还本支出53亿元、地方政府专项债券转贷支出123.9亿

元、结转下年支出 14.2 亿元，市本级政府性基金支出预算总计 858 亿元。

### （三）国有资本经营收支

2017 年，市本级国有资本经营收入 88.5 亿元，加上上年结转收入 24.1 亿元，市本级国有资本经营收入总计 112.6 亿元。市本级国有资本经营支出 76.2 亿元，加上调出资金 21.6 亿元，结转下年使用的结余资金 14.8 亿元，市本级国有资本经营支出总计 112.6 亿元。

2018 年，市本级国有资本经营收入 118 亿元，加上上年结转收入 14.8 亿元，市本级国有资本经营收入总计 132.8 亿元。市本级国有资本经营支出 97.1 亿元，加上调出资金 25.9 亿元，市本级国有资本经营支出总计 123 亿元。

2019 年，市本级国有资本经营收入预算 118.2 亿元，加上上年结转收入 9.8 亿元，市本级国有资本经营收入预算总计 128 亿元。市本级国有资本经营支出预算 87.2 亿元，加上调出资金 40.8 亿元，市本级国有资本经营支出预算总计 128 亿元。

### （四）国有土地使用权出让收支

2017 年，市本级国有土地使用权出让收入完成 521.7 亿元，市本级国有土地使用权出让支出完成 272.2 亿元。

2018 年，市本级国有土地使用权出让收入完成 537.6 亿元，市本级国有土地使用权出让支出完成 456.9 亿元。

2019 年，市本级国有土地使用权出让收入预算 500 亿元，

市本级国有土地使用权出让支出预算 442.8 亿元。

## 六、地方政府债务状况

### (一) 全市债务情况

截至 2016 年底,上海市政府负有偿还责任的债务余额 4485.5 亿元。截至 2017 年底,上海市政府负有偿还责任的债务余额 4694.2 亿元。截至 2018 年底,上海市政府负有偿还责任的债务余额 5034.9 亿元(一般债务余额 2642.9 亿元,专项债务余额 2392 亿元)。

2016 年,经国务院同意,财政部核定上海市地方政府债务限额为 6518.5 亿元。2017 年核定上海市地方政府债务限额为 7111.5 亿元。2018 年核定上海市地方政府债务限额为 7703.5 亿元(一般债务限额 3962.9 亿元,专项债务限额 3740.6 亿元)。

从资金来源来看,截止2018年底,地方政府债券余额4965.9 亿元,占98.6%;非政府债券形式存量政府债务余额69亿元,占 1.4%。

从资金投向来看,主要用于市政建设、土地收储、保障性住房、交通运输设施建设等基础性、公益性项目支出,较好地保障了地方经济社会发展的需要,推动了民生改善和社会事业发展,并且形成了大量优质资产。

从未来偿债情况看,本市政府债务 2019 年到期 545.4 亿元,占 10.8%;2020 年到期 589.9 亿元,占 11.7%;2021 年到期 776.9 亿元,占 15.4%;2022 年及以后年度到期 3122.7 亿元,占 62.1%。

## （二）市本级债务情况

截至2016年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额1056.3亿元。截至2017年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额836.5亿元。截至2018年底，市本级政府负有偿还责任的债务余额712.8亿元（一般债务余额360.8亿元，专项债务余额352亿元）。

2016年，市本级地方政府债务限额1932.1亿元。2017年，市本级地方政府债务限额1942.1亿元。2018年，市本级地方政府债务限额2012.1亿元（一般债务限额871.8亿元，专项债务限额1140.3亿元）。

从资金来源来看，地方政府债券余额661亿元，占92.7%；非政府债券形式存量政府债务余额51.8亿元，占7.3%。

从未来偿债情况看，市本级政府债务2019年到期125.5亿元，占17.6%；2020年到期97.5亿元，占13.7%；2021年到期151.7亿元，占21.3%；2022年及以后年度到期338.1亿元，占47.4%。

## （三）上海市加强债务管理、防范债务风险的政策措施

上海市政府性债务规模适中、风险总体可控。2018年底，按审计口径计算的全市债务率为41%，低于国际控制标准100%—120%的下限，也低于全国平均水平。近年来，上海市委、市政府按照国务院的部署和中央有关部委的要求，高度重视政府性债务管理工作，积极采取有效措施，不断完善政府性债务管理制度，着力控制债务规模，有效防范和化解财政金融风险。

一是健全完善政府性债务管理制度，严格政府性债务管理。2014年，市政府印发《关于进一步加强本市政府性债务管理的若干意见》（沪府〔2014〕44号），从化解存量债务、控制新增债务、规范举债融资、强化债务监管等方面对加强政府性债务管理提出具体要求。2016年，及时转发《财政部关于印发〈地方政府一般债务预算管理办法〉的通知》、《财政部关于印发〈地方政府专项债务预算管理办法〉的通知》以及《财政部关于印发〈地方政府性债务风险分类处置指南〉的通知》等文件，严格政府性债务管理。

二是落实债务限额管理和债券额度分配方案，组织实施债券发行工作。按照有关债务限额管理的要求，在财政部核定的政府债务限额内，编制预算调整方案，提交市人大常委会批准后纳入政府预算管理。按照财政部加强地方政府债券发行管理的要求，认真组织实施债券发行工作。

三是加强对政府债务的动态监控，创新政府债务监管方式。严格实行政府债务月报制度，实时跟踪分析本市政府债务到期和变动情况。要求各区结合盘活财政存量资金，多渠道筹集偿债资金，严控债务风险。进一步创新政府债务监管方式，与财政部驻上海专员办联合下发通知，对地方政府债务进行联合监管，重点从加强债务风险监管、建立债务备案报告制度等方面规范地方政府债务管理。

四是建立政府债务风险预警和应急处置机制。一是全面评估

和预警政府债务风险。参照财政部政府债务风险评估办法，建立本市政府债务风险预警机制，根据财政部的测算评估结果，及时对本市债务高风险的地区进行预警、提示。二是出台《上海市地方政府性债务风险应急处置预案》（沪府办〔2017〕36号），明确应急组织机构、预警和预防机制、应急响应、后期处理和保障措施，切实防范和化解财政金融风险。

- 附件：1、拟发行的2019年第一批上海市政府土地储备专项债券募投项目情况；
- 2、2019年上海市本级和黄浦区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 3、2019年上海市本级和静安区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 4、2019年上海市虹口区土地储备项目融资与收益自求平衡方案；
- 5、上海市经济、财政和债务有关数据；
- 6、上海市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要



附件 1

拟发行的 2019 年上海市政府土地储备专项债券

募投项目情况

级次	项目名称	债券期限	债券额度 (万元)
市本级	老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（市本级）	5 年期	161,000
市本级	静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（市本级）	5 年期	360,000
黄浦区	老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（黄浦区）	5 年期	400,000
静安区	静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（静安区）	5 年期	490,000
虹口区	虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	5 年期	150,000
合计			1,561,000

## 附件 2

# 2019 年上海市本级和黄浦区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

### 一、政府性基金预算情况

2019 年，黄浦区政府性基金收入预算 134.27 亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算 132.06 亿元），加上上级补助收入 0.22 亿元，地方政府专项债务转贷收入 40 亿元，政府性基金收入预算总计 174.49 亿元；黄浦区政府性基金支出预算 174.15 亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算 131.72 亿元），加上地方政府专项债务还本支出 0.34 亿元，政府性基金支出预算总计 174.49 亿元。

### 二、项目情况

本次募集资金计划用于老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目，是上海市本级和黄浦区的市、区联合收储项目。资金规模为 62 亿元，其中上海市本级本期发行 16.1 亿元（2019 年发行总额 22 亿元），黄浦区本期发行 40 亿元，债券期限为 5 年。

老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目由上海市土地储备中心、上海市黄浦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。

该项目东至丹凤路、人民路，南至梧桐路，西至安仁街，北至福佑路。项目规划收储土地 65.55 亩，结合功能规划和产业定位，坚持“留改拆”并举，深化城市有机更新，传承城市历史文脉，加强历史风貌保护，改善市民生活居住条件，提升城市总体风貌。

上述土地储备项目已通过上海市金茂律师事务所合法性审核。

### 上海市本级和黄浦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
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目	东至丹凤路、人民路 南至梧桐路 西至安仁街 北至福佑路	住宅、商业、办公	2019 年计划投资 131.6 亿元，剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	上海市土地储备中心、上海市黄浦区土地储备中心

### 三、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 65.55 亩，项目总投资合计 151.6 亿元（市、区两级各承担 50%），其中包括：财政预算安排自有资金 69.6 亿元，项目以前年度（2017 年）已通过专项债券融资 20 亿元，2019 年通过土地储备专项债券融资 62 亿元（其中：市本级本期发行 16.1 亿元，黄浦区本期发行 40 亿元）。地块预计将于 2023 年进行出让。结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预计土地出让收入合计为 1,675,618.29 万元，按市与区土地出让收入分享比例计算，市、区两级各可分得土地

出让收入的 50.0%，即 837,809.145 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市本级和黄浦区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本项目黄浦区以前年度已通过专项债券融资 200,000 万元，利率为 3.83%-3.86%，经计算，对应的债券利息为 67,801.60 万元，到期债券本息合计为 267,801.60 万元；本次通过土地储备专项债券融资 620,000 万元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.6%，预计到期利息为 111,600 万元（其中：市本级为 39,600 万元，黄浦区为 72,000 万元），债券到期本息合计为 731,600 万元（其中：市本级为 259,600 万元，黄浦区为 472,000 万元）。本项目总融资成本为 999,401.60 万元（其中：市本级为 259,600 万元，黄浦区为 739,801.60 万元）。

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数，上海市本级为 3.23 倍，黄浦区为 1.13 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市本级和黄浦区土地储备项目融资平衡情况已经德勤华永会计师事务所（特殊普通合伙）深圳分所审核通过，不能偿还的风险低。

### 上海市本级和黄浦区土地储备项目融资成本情况（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
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（市本级）	758,000	538,000	0	0	220,000	259,600	259,600
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（黄浦区）	758,000	158,000	200,000	267,801.60	400,000	472,000	739,801.60
合计	1,516,000	696,000	200,000	267,801.60	620,000	731,600	999,401.60

### 上海市本级和黄浦区土地储备项目融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（市本级）	第一年	220,000		220,000	3.6%	7,920	7,920
	第二年	220,000		220,000	3.6%	7,920	7,920
	第三年	220,000		220,000	3.6%	7,920	7,920
	第四年	220,000		220,000	3.6%	7,920	7,920
	第五年	220,000	220,000		3.6%	7,920	227,920
	合计			220,000			39,600
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（黄浦区）	第一年	400,000		400,000	3.6%	14,400	14,400
	第二年	400,000		400,000	3.6%	14,400	14,400
	第三年	400,000		400,000	3.6%	14,400	14,400
	第四年	400,000		400,000	3.6%	14,400	14,400
	第五年	400,000	400,000		3.6%	14,400	414,400
	合计			400,000			72,000

### 上海市本级和黄浦区土地储备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）
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目	住宅	30,590	2.5	76,475	172,874.97	1,322,061.33
	商办	13,110	3	39,330	89,894.98	353,556.96
	合计	43,700		115,805		1,675,618.29
	市本级收入（50%）					837,809.145
	区级收入（50%）					837,809.145

## 上海市本级和黄浦区土地储备项目资金平衡情况（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	本次债券融资	预计本次融资成本	预计总融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（市本级）	65.55 亩	住宅、商业、办公	758,000	837,809.145	220,000	259,600	259,600	3.23
老城厢东北块（福佑地块）北块土地储备项目（黄浦区）			758,000	837,809.145	400,000	472,000	739,801.60	1.13
合计			1,396,500	1,675,618.29	620,000	731,600	999,401.60	1.68

### 四、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。

### 附件 3

## 2019 年上海市本级和静安区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

### 一、政府性基金预算情况

2019 年，静安区政府性基金收入预算 99.36 亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算 97.64 亿元），加上上级补助收入 0.18 亿元、动用历年结转资金 0.03 亿元，政府性基金收入预算总计 99.57 亿元；静安区政府性基金支出预算 99.44 亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算 97.64 亿元），调出资金 0.13 亿元，政府性基金支出预算总计 99.57 亿元。

### 二、项目情况

本次募集资金计划用于 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目，是上海市本级和静安区的市、区联合收储项目。资金规模为 85 亿元，其中上海市本级发行 36 亿元，静安区发行 49 亿元，债券期限为 5 年。

静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目由上海市土地储备中心、上海市静安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。

该项目东至东宝兴路，南至中兴路，西至宝通路，北至芷江中路。项目紧扣城区发展短板，聚焦成片二级以下旧里改造，打造与国际城区相匹配的生活居住品质，着力提升静安区形象品质，促进社会和谐。未来，该地块将打造建设成以住宅为主的商住办综合性功能区，注重以人为本，整合区域商业商务楼宇和公共活动空间，满足工作生活和消费方式的多元需求，着力提高土地产出效益，并且致力于打造中心城区新标杆，上海发展新亮点。

上述土地储备项目已通过上海市捷华律师事务所合法性审核。

### 上海市本级和静安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
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目	东至东宝兴路 南至中兴路 西至宝通路 北至芷江中路	商办、住宅	2019 年计划支付 100 亿元，剩余土地整理储备等费用根据土地收储进度支付。	上海市土地储备中心、上海市静安区土地储备中心

### 三、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 61,620 平方米，项目总投资合计 122.04 亿元，其中包括：财政预算安排自有资金 37.04 亿元，本次通过土地储备专项债券融资 85 亿元（其中：市本级发行 36 亿元，静安区发行 49 亿元）。地块预计将在 2023 年底前进行出让。结合目前土地市场情况，参照周边最近出让的项目地价，预计土地出让收入合计为 1,823,063 万元，按市与区土地出让收入分享

比例计算，市本级可得土地出让收入的 60%，即 1,093,837.8 万元，区级可得土地出让收入的 40%，即 729,225.2 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过市本级和静安区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 850,000 万元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.6%，预计到期利息为 153,000 万元（其中：市本级为 64,800 万元，静安区为 88,200 万元），债券到期本息合计为 1,003,000 万元（其中：市本级为 424,800 万元，静安区为 578,200 万元）。

综上，本项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数，上海市本级为 2.57 倍，静安区为 1.26 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年上海市本级和静安区土地储备项目融资平衡情况已经上海沪港金茂会计师事务所有限公司审核通过，不能偿还的风险低。

#### 上海市本级和静安区土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	自有资金	项目融资	预计融资成本
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（市本级）	1,220,400	370,400	360,000	424,800
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（静安区）			490,000	578,200
合计	1,220,400	370,400	850,000	1,003,000

## 上海市本级和静安区土地储备项目融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（市本级）	第一年	360,000		360,000	3.6%	12,960	12,960
	第二年	360,000		360,000	3.6%	12,960	12,960
	第三年	360,000		360,000	3.6%	12,960	12,960
	第四年	360,000		360,000	3.6%	12,960	12,960
	第五年	360,000	360,000		3.6%	12,960	372,960
	合计			360,000		64,800	424,800
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（静安区）	第一年	490,000		490,000	3.6%	17,640	17,640
	第二年	490,000		490,000	3.6%	17,640	17,640
	第三年	490,000		490,000	3.6%	17,640	17,640
	第四年	490,000		490,000	3.6%	17,640	17,640
	第五年	490,000	490,000		3.6%	17,640	507,640
	合计			490,000		88,200	578,200

## 上海市本级和静安区土地储备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）
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目	住宅（321-01 地块、322-03 地块）	41,360	2.5	101,901	146,945	1,497,384
	商办（321-02 地块、322-04 地块）	20,260	3	57,846	56,301	325,679
	合计	61,620				1,823,063
	市本级收入（60%）					1,093,837.8
	区级收入（40%）					729,225.2

注：1、321-01 地块、322-03 地块住宅部分总建筑面积为 103390 平方米，其中历史保留建筑面积约为 1489 平方米，则可出让部分建筑面积为 101901 平方米。

2、321-02 地块、322-04 地块总建筑面积为 60780 平方米，其中历史保留建筑面积约为 2934 平方米，则可出让部分建筑面积为 57846 平方米。

## 上海市本级和静安区土地储备项目资金平衡情况（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	本次债券融资	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（市本级）	61,620 平方米	商办、住宅	1,220,400	1,093,837.8	360,000	424,800	2.57

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	本次债券融资	预计融资成本	土地出让收入对融资成本覆盖倍数
静安区 161、262 街坊（电影技术厂周边）旧区改造地块土地储备项目（静安区）				729,225.2	490,000	578,200	1.26
合计			1,220,400	1,823,063	850,000	1,003,000	1.82

#### 四、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。

## 附件 4

# 2019 年上海市虹口区土地储备项目 融资与收益自求平衡方案

### 一、政府性基金预算情况

2019 年，虹口区政府性基金收入预算 72.4035 亿元（其中：国有土地使用权出让收入预算 70.7475 亿元），加上上级补助收入、上年结转收入等 5.2791 亿元，以及地方政府专项债务转贷收入 15 亿元，政府性基金收入预算总计 92.6826 亿元；虹口区政府性基金支出预算 58.94 亿元（其中：国有土地使用权出让支出预算 51.09 亿元），加上地方政府专项债务还本支出 29.4 亿元，调出资金和债务发行费用支出 0.185 亿元，结转下年支出 4.1576 亿元，政府性基金支出预算总计 92.6826 亿元。

### 二、项目情况

本次募集资金计划用于虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目，资金规模为 15 亿元，债券期限为 5 年。

虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目由上海市土地储备中心、上海市虹口区土地发展中心负责实施。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。

该项目位于虹口区北外滩功能区范围内，东至高阳路、南至东大名路、西至新建路、北至东长治路，规划收储面积 1.98 万平方米。项目所处的北外滩功能区与浦东新区隔江相望，是上海中心城区里市场基础扎实且中央商务功能相当完备的板块，并且拥有丰富的文化资源和深厚的历史积淀，区位优势得天独厚，与外滩、陆家嘴形成三足鼎立之势，共同构成黄金三角，蕴含巨大的开发价值。周边已建成包括浦江国际金融广场、北外滩金光中心、星外滩 10 号等在内的高档 5A 甲级写字楼。本项目计划适度优化规划布局，继续从区域发展功能策划、风貌保护、城市设计和城市更新等多角度进行综合考量研究，提升环境品质和物业价值，打造高端精品项目。项目实施后能够进一步完善城市功能、改善城区面貌、增强人民群众的向心力和凝聚力，同时依托北外滩的商业、金融、客运基础，实现区域功能、品质和价值的提升。

上述土地储备项目已通过上海市汇业律师事务所合法性审核。

### 虹口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
虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	东至高阳路 南至东大名路 西至新建路 北至东长治路	商业、办公	2019 年计划支付 20 亿元，根据项目进度支付	上海市土地储备中心、上海市虹口区土地发展中心

### 三、资金平衡方案

本项目计划收储面积合计 19,836.2 平方米，项目总投资合计

506,145 万元，目前已确定的资金来源包括：财政预算安排自有资金 50,000 万元，本次通过土地储备专项债券融资 150,000 万元。后续投资将在以后通过预算安排自有资金或专项债券融资。地块预计将在 2023 年底前进行出让。根据土地用途性质测算，预计土地出让收入为 513,654.43 万元，按市级 60%、区级 40% 的收入分享比例，预计区级可得土地出让收入为 205,461.77 万元。土地出让前，项目融资还本付息资金通过该区土地出让金等自筹资金安排。

融资成本测算方面，本次通过土地储备专项债券融资 150,000 万元，假设债券利率为 5 年期国债收益率上浮约 15%，即利率水平为 3.6%，预计到期利息为 27,000 万元，债券到期本息合计为 177,000 万元。

综上，本次虹口区土地储备项目预计土地出让收入对融资成本覆盖倍数为 1.16 倍，项目收益可以覆盖融资成本。同时，2019 年虹口区土地储备项目融资平衡情况已经上海天城会计师事务所审核通过，不能偿还的风险低。

虹口区土地储备项目融资成本情况（万元）

项目	项目总投资	资金来源			预计融资成本
		小计	自有资金	项目融资	
虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	506,145	200,000	50,000	150,000	177,000

### 虹口区土地储备项目融资还本付息情况（万元）

项目	年度	期初本金金额	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	第一年	150,000		150,000	3.6%	5,400	5,400
	第二年	150,000		150,000	3.6%	5,400	5,400
	第三年	150,000		150,000	3.6%	5,400	5,400
	第四年	150,000		150,000	3.6%	5,400	5,400
	第五年	150,000	150,000		3.6%	5,400	155,400
	合计			150,000			27,000

### 虹口区土地储备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)
虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	商办	19,836.2	4	79,344.8	64,737	513,654.43
	区级收入 (40%)					205,461.77

### 虹口区土地储备项目资金平衡情况（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 (区 级)	本次 债 券 融 资	预计 融 资 成 本	土地 出 让 收 入 对 融 资 成 本 覆 盖 倍 数
虹口区 59 街坊旧区改造土地储备项目	19,836.2 平方米	商业、办 公	506,145	205,461.77	150,000	177,000	1.16

## 四、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。

## 附件 5

## 上海市经济、财政和债务有关数据

一、地方经济状况			
2016-2018 年三季度经济基本状况			
	2016 年	2017 年	2018 年
地区生产总值（亿元）	28183.51	30632.99	32679.87
地区生产总值增速（%）	6.8	6.9	6.6
第一产业（亿元）	114.34	110.78	104.37
第二产业（亿元）	8406.28	9330.67	9732.54
第三产业（亿元）	19662.89	21191.54	22842.96
产业结构			
第一产业（%）	0.4	0.3	0.3
第二产业（%）	29.8	30.5	29.8
第三产业（%）	69.8	69.2	69.9
固定资产投资（亿元）	6755.88	7246.6	——
进出口总额（□亿元 √亿美元）	4338.05	4761.23	34009.93 亿元
出口额（□亿元 √亿美元）	1834.67	1936.81	13666.85 亿元
进口额（□亿元 √亿美元）	2503.38	2824.42	20343.08 亿元
社会消费品零售总额（亿元）	10946.57	11745.96	12668.69
城镇（常住）居民人均可支配收入（元）	57692	62596	68034
农村（常住）居民人均可支配收入（元）	25520	27825	30375
居民消费价格指数（上年=100）	103.2	101.7	101.6
工业生产者出厂价格指数（上年=100）	98.8	103.5	101.7
工业生产者购进价格指数（上年=100）	97.7	108.9	105.2
金融机构各项存款余额（本外币）（亿元）	110510.96	112461.74	121112.33
金融机构各项贷款余额（本外币）（亿元）	59982.25	67182.01	73272.35

二、财政收支状况（亿元）							
（一）近三年一般公共预算收支							
项目	年份	2017年		2018年		2019年	
		市本级	全市	市本级	全市	市本级	全市
一般公共预算收入		3156.8	6642.3	3362	7108.1	3513	7465
一般公共预算支出		2211.8	7547.6	2791.8	8351.5	2596	8385
地方政府一般债券收入		273.9	273.9	382.1	382.1	209	209
地方政府一般债券还本支出		14.5	44.5	61.5	168.6	72.5	301.5
转移性收入		1196.8	1762.9	1495.8	1936.6	1038.1	1291
转移性支出		2401.2	1003.4	2386.6	901.8	2091.6	278.5
（二）近三年政府性基金预算收支							
政府性基金收入		605.6	1960.6	612.7	2095.4	574.8	1961.9
政府性基金支出		364.8	2044.9	538.6	2351.9	526	2228.5
地方政府专项债券收入		509.2	509.2	323.8	323.8	176	176
地方政府专项债券还本支出		0	0	9	49	53	233.4
（三）近三年国有资本经营预算收支							
国有资本经营收入		88.5	120.1	118	148.1	118.2	151.9
国有资本经营支出		76.2	99.4	97.1	121.7	87.2	117.1
三、地方政府债务状况（亿元）							
截至2018年底地方政府债务余额				5034.9			
2018年地方政府债务限额				7703.5			

注：

1、地方经济状况根据上海市统计年鉴（2017年和2018年），上海统计网站统计数据信息发布栏目整理，详细情况参考上海统计网相关栏目。

2、财政收支状况中2017年数据为决算数，2018年数据为预算执行数，2019年数据为预算数。