

三、项目详细信息

项目

项目名称		江南新村地块土地储备项目									
项目类型（一级）		土地储备									
项目类型（二级）											
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）		2.7									
其中：用于符合条件的重大项目资本金金额（亿元）		0									
项目简要描述		本项目拟对徐汇区江南新村进行土地收购储备、土地平整和必要的前期基础性开发。涉及 2374 证，5939 名户籍人口；非居建筑共 8 幢，涉及 20 证，建筑面积共计 20596.9 平方米。项目范围内建筑物以公房住宅为主，用地面积 71328.95 平方米，地上建筑面积共计 187707.76 平方米，其中，商品住宅建筑面积为178322.38平方米（住宅容积率为2.5），公建设施建筑面积为9385.39平方米。									
项目建设期		2025年至2026年									
项目运营期		2027年至2099年									
本项目本次拟发行债券期限（年）		7									
债券存续期内项目总投资（亿元）		186.4906									
其中:不含专项债券的项目资本金（亿元）		50.5346									
专项债券融资（亿元）		135.956									
其他债务融资（亿元）		0									
项目分年融资计划（亿元）											
		2022年及以前	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年	2030年及以后	
专项债券融资（亿元）		0	0	0	94.226	41.73	0	0	0	0	
其他债务融资（亿元）		0	0	0	0	0	0	0	0	0	
债券存续期内项目总收益（亿元）		195.492115									
债券存续期内项目分年收益（亿元）											
2020年及以前	0	2021年	0	2022年	0	2023年	0	2024年	0	2025年	0
2026年	0	2027年	0	2028年	0	2029年	0	2030年	0	2031年	0
2032年	0	2033年	195.492115	2034年	0	2035年	0	2036年	0	2037年	0
2038年	0	2039年	0	2040年	0	2041年	0	2042年	0	2043年	0
2044年	0	2045年	0	2046年	0	2047年	0	2048年	0	2049年	0
2050年	0	2051年	0	2052年	0	2053年	0	2054年	0	2055年及以后	0
				债券存续期内项目总收益/项目总投资						1.05	
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）		153.574478		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息						1.27	
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）		135.956		债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金						1.44	
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）		153.574478		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息						1.27	
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）		135.956		债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金						1.44	
项目收益预测依据		本项目政府专项债券融资偿付资金来源为相关地块的土地出让收入和国有土地使用权出让收入专项基金收入，合计1,954,921.15万元。（1）相关地块的土地出让收入经区政府批准，项目进行土地收购储备后，综合考虑土地用途性质、地块所在区域、土地等级、周边近年来相似地块出让价格、债券期限及经济环境等因素，预计上述地块的土地出让总价为2,082,805.40万元，扣除按国家和本市规定应计提的基金246,604.16万元后，可用于偿债的土地出让收入为1,836,201.24万元，其中市本级可用于偿债的土地出让收入为850,826.01万元，区级可用于偿债的土地出让收入为985,375.23万元。（2）国有土地使用权出让收入专项基金收入根据《徐汇区国有土地使用权出让收入专项基金计提及使用管理办法》（徐财建【2025】1号）的规定，可用于平衡本项目融资本息的专项基金收入为118,719.91万元。									

注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。
2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。