

2025 年上海市政府专项债券市本级
和徐汇区江南新村土地储备项目实施方案



上海市规划和自然资源局

2025 年 11 月



上海市土地储备中心

2025 年 11 月



上海市徐汇区财政局

2025 年 11 月



上海市徐汇区建设和管理委员会

2025 年 11 月



上海市徐汇区规划和自然资源局

2025 年



上海市徐汇区土地储备中心

2025 年

目 录

一、区域概况	4
(一) 徐汇区基本情况	4
(二) 徐汇区政府性基金收支基本情况	4
二、项目实施方案	4
(一) 项目概况	5
1、项目基本情况	5
2、项目主管部门及实施单位情况	5
3、项目建设内容	10
4、项目建设总投资	10
5、项目批复文件	9
6、项目开工和预计竣工时间	10
7、项目合法性审核	11
8、项目事前绩效评估	11
9、项目经济社会效益分析	14
(二) 项目资金平衡方案	15
1、项目资金投入情况	15
2、专项债券发行计划	15
3、项目收入测算	16
4、项目成本测算	18
5、资金平衡测算	18

6、结论	15
三、潜在风险评估.....	20
(一) 潜在风险分析	20
(二) 潜在风险应对措施	21

一、区域概况

（一）徐汇区基本情况

徐汇区位于上海市中心城区西南部，占地面积 54.93 平方公里。东临黄浦江，与浦东新区隔江相望，西与闵行区分界，北与静安区、长宁区接壤，市容环境优美，基础设施完善，人文底蕴深厚。境内铁路、航道、立交、高架道路纵横交错，是市中心进出闵行、奉贤、浦东新区、金山、青浦等区和江、浙、闽、赣等诸省的交通要道。根据上海市徐汇区 2024 年国民经济和社会发展统计公报，截至 2024 年底常住人口总数 111.31 万人。

（二）徐汇区政府性基金收支基本情况

2023 年全区政府性基金预算收入 159.56 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 153.16 亿元），加上市区财力结算净收入 0.39 亿元，动用上年结转收入 0.06 亿元，专项债务转贷收入 18.50 亿元，收入总量 178.51 亿元。政府性基金预算支出 163.62 亿元（其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 143.82 亿元）。专项债务还本支出 7.50 亿元，按规定调出资金 3.51 亿元，结转下年支出 3.88 亿元。

2024 年全区政府性基金收入 315.13 亿元（其中：国有土地使用权出让收入 298.99 亿元），加上专项债务对应项目专项收入 0.04 亿元，上级补助收入 1.31 亿元，专项债务转贷收入 82.80 亿元，动用上年结转收入 0.31 亿元，收入总量 399.59 亿元。政府性基金支出 383.82 亿元（其中：国有土地使用权出让收入安排的支出 281.42 亿元），加上上解支出

4.30 亿元，按规定调出资金 4.21 亿元，结转下年支出 7.26 亿元。

2025 年全区政府性基金预算收入 605.25 亿元，加上上级补助收入 0.98 亿元，动用上年结转收入 7.91 亿元，收入总量 614.14 亿元。政府性基金预算支出 605.59 亿元，加上上解支出 2.24 亿元，专项债务还本支出 0.50 亿元，结转下年支出 5.81 亿元。

二、项目实施方案

（一）项目概况

1、项目基本情况

本项目为上海市本级和徐汇区联合投资的土地储备项目，本项目总投资 1,864,906.00 万元，由市本级和徐汇区按照 4:6 的比例联合投资（市本级投入 745,962.40 万元，徐汇区投入 1,118,943.60 万元），其中，财政预算安排资金 505,346.00 万元（市本级预算安排资金 190,002.40 万元，徐汇区预算安排资金 315,343.60 万元），拟申请专项债券 1,359,560.00 万元，2025 年已发行专项债券 915,260.00 万元（市本级已发行 271,660.00 万元，徐汇区已发行 643,600.00 万元），债券期限为 7 年，票面利率 1.79%。2025 年计划本期调整使用专项债券 27,000.00 万元，票面利率 1.63%，2026 年计划发行专项债券 417,300.00 万元，债券期限为 7 年，票面利率拟按 2.00% 测算，每年付息一次，债券到期一次性偿还本金。

2、项目主管部门及实施单位情况

（1）项目主管部门

项目实施主管部门为上海市规划和自然资源局、上海市徐汇区规划和自然资源局及上海市徐汇区建设和管理委员会。项目实施主管部门需配合做好本区专项债券发行工作，积极跟进项目建设进度，推动形成实务工作量，加快专项债券项目资金支出进度；以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益；配合做好专项债券存续期信息公开工作，及时披露专项债券资金使用情况、项目建设进度、运营情况、项目收益及对应形成的资产情况等信息；动态跟踪监测专项债券项目的融资收益平衡情况，保障债券还本付息，防范专项债券偿付风险；协同区级财政将专项债券项目形成的资产纳入国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。在项目实施过程中，对债券资金实行项目全过程监管，健全债券资金控制机制，完善风险控制指标，杜绝债券资金闲置，强化债券使用绩效管理。

1) 上海市规划和自然资源局

单位地址：上海市黄浦区北京西路 99 号

主要职责：履行全民所有自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；负责推进主体功能区战略和制度，组织编制并监督实施国土空间规划和相关专项规划；参与编制经济社会发展与城市建设中长期规划和年度计划，参与长江经济带国土空间规划、长江三角洲区域发展规划；负责历史文化名城、历史文化风貌区、历史文化名镇、历史文化名村、优秀历史建筑和市级以上历史文物古迹的规划管理；负责建设

工程项目规划土地管理相关工作，对建设工程项目审批后到竣工验收前规划、土地执行情况实行跟踪监督；统筹负责自然资源调查监测评价；负责自然资源统一确权登记工作；组织拟订并实施土地等自然资源年度利用计划；完成市委、市政府交办的其他任务。

2) 单位名称：上海市徐汇区规划和自然资源局

单位地址：上海市徐汇区南宁路 969 号

主要职责：履行本区区域范围内全民所有自然资源资产所有者职责和所有国土空间用途管制职责；组织编制并监督实施本区国土空间规划和相关专项规划；参与编制本区经济社会发展与城市建设中长期规划和年度计划，根据本区国民经济和社会发展规划，组织编制全区范围内的土地利用规划、单元规划、详细规划及区政府其他指令性规划，参与编制主体功能区规划，对其他专业系统规划进行综合协调与平衡；负责本区区域范围内历史文化风貌区、优秀历史建筑和历史文物古迹的规划管理；负责本区区域范围内建设工程项目规划土地管理相关工作，对建设工程项目审批后到竣工验收前规划、土地执行情况实行跟踪监督；统筹负责本区自然资源调查监测评价等。

3) 单位名称：上海市徐汇区建设和管理委员会

单位地址：上海市徐汇区漕溪北路 366 号

主要职责：贯彻执行市委、市政府以及区委、区政府有关城区建设服务管理的法律、法规、规章和方针、政策；综合协调本区重大工程、市政基础设施等年度项目建设计划；组织编制基础性建设项目年度预算

安排计划，按照职责分工，加强对直属单位基础性建设项目的监督管理；负责组织协调推进本区重大工程建设、旧区改造、燃气管理工作的实施和目标考核；拟订本区综合交通发展战略，优化本区交通结构布局，配合市主管部门综合平衡全区交通运力，构建综合交通体系；负责本区市政基础设施、交通基础设施的项目建设管理、工程质量安全监督和运行维护管理；负责建筑市场综合监管和行业的行政管理；负责健全和落实本系统、本行业安全生产和消防工作责任制，指导协调、监督落实本系统、本行业安全生产、消防安全和应急管理工作等。

(2) 项目实施单位

项目实施主体为上海市土地储备中心、上海市徐汇区建设和管理委员会及上海市徐汇区土地储备中心。实施单位需配合做好本区专项债券发行工作，积极跟进项目建设进度，推动形成实务工作量，加快专项债券项目资金支出进度；以专项债券支持项目为对象，通过事前绩效评估、绩效目标管理、绩效运行监控、绩效评价管理、评价结果应用等环节，推动提升债券资金配置效率和使用效益；配合做好专项债券存续期信息公开工作，及时披露专项债券资金使用情况、项目建设进度、运营情况、项目收益及对应形成的资产情况等信息；动态跟踪监测专项债券项目的融资收益平衡情况，保障债券还本付息，防范专项债券偿付风险；协同区级财政将专项债券项目形成的资产纳入国有资产管理，加强资产日常统计和动态监控。在项目实施过程中，对债券资金实行项目全过程监管，健全债券资金控制机制，完善风险控制指标，杜绝债券资金闲置，强化

债券使用绩效管理。

1) 上海市土地储备中心

单位地址：上海市长宁区虹桥路 2188 弄

主要职责：负责根据本市城乡总体规划、土地利用总体规划和市场
需求，适时收购、储备土地，并进行前期开发和管理；负责编制申报土地
储备滚动计划和年度计划，协助编制市级土地储备收支预算，做好储备资
金筹措、管理和拨付，配合做好土地储备成本认定工作；负责旧区改造土
地储备项目的各项前期手续办理，做好全市储备土地的分析、统计和汇
总工作；承担本市各级土地储备机构的行业指导工作，建立和完善本市土
地储备信息化管理平台，对本市各级土地储备机构计划实施情况进行动
态监管；承办上海市规划和自然资源局交办的其他事项。

2) 单位名称：上海市徐汇区建设和管理委员会

单位地址：上海市徐汇区漕溪北路 366 号

主要职责：贯彻执行市委、市政府以及区委、区政府有关城区建设
服务管理的法律、法规、规章和方针、政策；综合协调本区重大工程、
市政基础设施等年度项目建设计划；组织编制基础性建设项目年度预算
安排计划，按照职责分工，加强对直属单位基础性建设项目的监督管理；
负责组织协调推进本区重大工程建设、旧区改造、燃气管理工作的实 施
和目标考核；拟订本区综合交通发展战略，优化本区交通 结构布局，配
合市主管部门综合平衡全区交通运力，构建综合交通体系；负责本区市
政基础设施、交通基础设施的项目建设管理、工程质量安全监督和运行

维护管理；负责建筑市场综合监管和行业的行政管理；负责健全和落实本系统、本行业安全生产和消防工作责任制，指导协调、监督落实本系统、本行业安全生产、消防安全和应急管理工作等。

3) 单位名称：上海市徐汇区土地储备中心

单位地址：上海市徐汇区南宁路 969 号

经营范围：组织土地前期开发、储备，承担土地储备具体实施工作；负责区域集体土地征收补偿监管，征收外资企业土地使用费等管理事务。
(涉及行政许可，应取得许可)

3、项目建设内容

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，地块面积 72031.55 平方米。

4、项目建设总投资

本项目建设总投资为 1,864,906.00 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。其中专项债券 1,359,560.00 万元，分年投资计划详见表：

表 1 分年投资计划表（徐汇区） 单位：万元

年份	2025	2026	合计
计划投资金额	943,675.40	921,230.60	1,864,906.00

5、项目开工和预计竣工时间

本项目计划于 2025 年启动征收，2026 年完成签约净地工作，2026

年开展出让供应工作，进度将根据工程进展予以相应调整。

6、项目合法性审核

本项目内容已通过上海至合律师事务所合法性审核。

7、项目事前绩效评估

(1) 项目实施的必要性、公益性、收益性

江南新村项目位于徐汇高水平创新策源核、北部中央活动区、高质量滨江发展带上多元功能叠合地区，位于徐汇区对标一流打造世界级滨水区的战略腹地地区。项目区域及周边是徐汇区汇聚海派文化、学研氛围、创新底蕴的优势地区，承载西岸品牌铸造、生活品质营造、生态环境塑造和城市活力打造的重要地段。其整体收储更新是提高徐汇滨江配套能力，促进职住平衡、做深产城融合、提升服务配套的务实举措；是切实践行“人民城市”建设理念，坚定兑现“财力一分增长，民生一分改善”庄严承诺的又一实践地。项目实施具有必要性和公益性。

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，收益相对稳定，还本付息有充分保障。

(2) 项目投资合规性与项目成熟度

江南新村土地储备项目已列入 2025 年度土地储备计划，并计划于 2025 年启动征收，2026 年完成签约净地工作，2026 年开展出让供应工作，合规性和项目成熟度较高。

(3) 项目资金来源和到位可行性

本项目总投资 1,864,906.00 万元，由市本级和徐汇区按照 4:6 的比例联合投资，其中，财政预算安排资金 505,346.00 万元，计划发行专项债券 1,359,560.00 万元，其中 2025 年已发行 915,260.00 万元，本期计划调整使用 27,000.00 万元，2026 年计划发行 417,300.00 万元。本次调剂增加专项债券，系 2025 年上海市政府专项债券（十期）发行的徐汇区天平路 179 弄地块旧城区改建项目未使用资金，期限 7 年，票面利率 1.63%，由于项目实施过程中发生重大变化，导致专项债券资金需求少于预期。本项目资金来源可靠，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

本项目建设投资主要来自于财政预算安排和政府专项债券融资。其中，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，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后，可用于平衡本项目融资本息的土地出让收入（含国有土地使用权出让收入专项基金收入）1,954,921.15 万元，专项债券存续期内债券本息合计为 1,535,744.78 万元，期末累计现金结余为 419,176.37 万元。本项目收入、成本、收益预测合理。

（5）债券资金需求合理性

本项目计划申请债券资金 1,359,560.00 万元，其中 2025 年已发行 915,260.00 万元，本期计划调整使用 27,000.00 万元，2026 年计划发行

417,300.00 万元。本次调剂增加专项债券，依照项目计划和施工进度，申请的专项债券资金需求符合项目建设进程，且计划于当年度使用完毕，不存在虚报、漏报等情况。

（6）项目偿债计划可行性和偿债风险点

偿债计划可行性：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，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，项目经营活动产生的净现金流在偿还政府专项债券本息后，期末累计现金结余为 419,176.37 万元，资金覆盖率达 1.27 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：本项目偿债风险主要来源于土地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。

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，偿债较有保障，偿债风险较低。

（7）绩效目标合理性

本项目建成内容符合上海市和徐汇区“十四五”规划的需要，响应努力创造高品质生活新高地的规划目标，建成后将有效提升居民整体居住环境 and 质量，持续增强人们群众的获得感、幸福感和安全感。

本项目绩效目标的设立，遵循科学规范、协同配合、公开透明原则，设置了与项目实施匹配的绩效目标，目标指向明确，能有效反映项目的预期产出、融资成本、偿债风险等，实施内容符合辖区内整体推进规划。

(8) 整体结论

综上，本项目经上海市土地储备中心、上海市徐汇区建设和管理委员会及徐汇区土地储备中心事前绩效评估，已具备申请政府专项债券资金支持的必要性和可行性。

8、项目经济社会效益分析

(1) 经济效益

城市更新工作有利于盘活存量资产，有助于带动消费、扩大投资，促进社会稳定和谐。本项目的实施是为了适应新一轮城市总体规划要求，促进城市人口空间协调发展，更好地完善徐汇区的综合服务功能，符合最新上海市政府及徐汇区政府对于该区域的相关规划要求，旨在优化城市布局，推动产业结构调整，提升整个区域的投资价值，改善本区招商投资环境，推动本区社会经济全面发展。

(2) 社会效益

本项目实施收储将惠及全体业主，切实改善原住居民生活条件，加快市民生活品质提升；释放约 7 公顷低效空间；收储后项目按规划实施，将提高斜土路街道中段土地开发强度，提高土地利用效率，缝合黄浦江滨水空间与中央活动区功能廊道；将发挥滨江腹地的支撑作用，补齐北部居住配套短板，提高对滨江高质量发展带导入人口的住宅供应能力，

促进产城融合和职住平衡。

(二) 项目资金平衡方案

1、项目资金投入情况

(1) 项目投资估算范围

本项目建设总投资 1,864,906.00 万元，主要用于土地收储及前期开发等。

(2) 项目资金筹措计划

本项目总投资 1,864,906.00 万元，由市本级和徐汇区按照 4:6 的比例联合投资，其中，财政预算安排资金 505,346.00 万元，计划发行专项债券 1,359,560.00 万元，其中 2025 年已发行 915,260.00 万元，本期计划调整使用 27,000.00 万元，2026 年计划发行 417,300.00 万元。具体详见下表：

表 2 项目资金筹措计划表 单位：万元

	市本级	徐汇区	合计
财政预算安排资金	190,002.40	315,343.60	505,346.00
发行地方政府债券	555,960.00	803,600.00	1,359,560.00
合计	745,962.40	1,118,943.60	1,864,906.00

(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政府专项债券融资。其中，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。

2、专项债券发行计划

本项目专项债券融资计划规模为 1,359,560.00 万元，其中 2025 年

已发行 915,260.00 万元，债券期限为 7 年，利率为 1.79%，本期计划调整使用 27,000.00 万元，票面利率 1.63%，2026 年计划发行 417,300.00 万元，债券期限为 7 年，票面利率拟按 2.00% 测算，每年付息一次，债券到期一次性偿还本金，债券本息合计 1,535,744.78 万元。该项目还本付息计划详见表：

表 3 项目融资还本付息计划表 单位：万元

项目年度	债券本金 期初余额	本期发行 债券金额	本期还款			债券本金 期末金额
			利息	本金	本息小计	
2025 年	-	942,260.00	0.00	-	0.00	942,260.00
2026 年	942,260.00	417,300.00	16,823.25	-	16,823.25	1,359,560.00
2027 年	1,359,560.00	-	25,169.25	-	25,169.25	1,359,560.00
2028 年	1,359,560.00	-	25,169.25	-	25,169.25	1,359,560.00
2029 年	1,359,560.00	-	25,169.25	-	25,169.25	1,359,560.00
2030 年	1,359,560.00	-	25,169.25	-	25,169.25	1,359,560.00
2031 年	1,359,560.00	-	25,169.25	-	25,169.25	1,359,560.00
2032 年	1,359,560.00	-	25,169.25	942,260.00	967,429.25	417,300.00
2033 年	483,000.00	-	8,346.00	417,300.00	425,646.00	0.00
合计	-	1,359,560.00	176,184.78	1,359,560.00	1,535,744.78	-

表 3-1 项目融资还本付息计划表—市本级 单位：万元

项目年度	债券本金 期初余额	本期发行 债券金额	本期还款			债券本金 期末金额
			利息	本金	本息小计	
2025 年	-	271,660.00	0.00	-	0.00	271,660.00
2026 年	271,660.00	284,300.00	4,862.71	-	4,862.71	555,960.00
2027 年	555,960.00		10,548.71	-	10,548.71	555,960.00
2028 年	555,960.00		10,548.71	-	10,548.71	555,960.00
2029 年	555,960.00		10,548.71	-	10,548.71	555,960.00
2030 年	555,960.00		10,548.71	-	10,548.71	555,960.00
2031 年	555,960.00		10,548.71	-	10,548.71	555,960.00
2032 年	555,960.00		10,548.71	271,660.00	282,208.71	284,300.00
2033 年	284,300.00		5,686.00	284,300.00	289,986.00	0.00
合计	-	555,960.00	73,841.00	555,960.00	629,801.00	-

表 3-2 项目融资还本付息计划表—区级 单位：万元

项目年度	债券本金 期初余额	本期发行 债券金额	本期还款			债券本金 期末金额
			利息	本金	本息小计	
2025 年	-	670,600.00	0.00		0.00	670,600.00
2026 年	670,600.00	133,000.00	11,960.54		11,960.54	803,600.00
2027 年	803,600.00		14,620.54		14,620.54	803,600.00
2028 年	803,600.00		14,620.54		14,620.54	803,600.00
2029 年	803,600.00		14,620.54		14,620.54	803,600.00
2030 年	803,600.00		14,620.54		14,620.54	803,600.00
2031 年	803,600.00		14,620.54		14,620.54	803,600.00
2032 年	803,600.00		14,620.54	670,600.00	685,220.54	133,000.00
2033 年	133,000.00		2,660.00	133,000.00	135,660.00	0.00
合计	-	803,600.00	102,343.78	803,600.00	905,943.78	-

3、项目收入测算

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。详见表 4：

表 4 项目土地出让收入测算情况表 单位：万元

地块	用地面积	土地	地上建筑面积	楼面单价	土地出让收入
----	------	----	--------	------	--------

	(平方米)	性质	(平方米)	(万元/平方米)	(万元)
江南新村 片区	71,329	住宅	178,322	11.68	2,082,805.40
市级分得土地出让收入(万元)(1)					895,606.32
扣除应计提的基金(万元)(2)					44,780.31
市级可用于偿债的土地出让收入(万元)(3)=(1)-(2)					850,826.01
区级分得土地出让收入(万元)(4)					1,187,199.08
扣除应计提的基金(万元)(5)					201,823.85
区级可用于偿债的土地出让收入(万元)(6)=(4)-(5)					985,375.23

(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。

本项目收入根据现状规划测算，最终以公示的规划出让方案为准。

4、项目成本测算

本项目无运营成本。

5、资金平衡测算

本项目资金平衡测算情况详见下表 5。

表 5 资金平衡测算表 单位：万元

	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入										
财政预算资金投入	505,346.00	1,415.40	503,930.60							
债券资金流入	1,359,560.00	942,260.00	417,300.00							
土地出让金流入	1,836,201.24									1,836,201.24
专项基金收入	118,719.91									118,719.91
现金流入总额	3,819,827.15	943,675.40	921,230.60	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,954,921.15
现金流出										
建设期资金流出	1,864,906.00	943,675.40	921,230.60							
债券还本付息	1,535,744.78	0.00	16,823.25	25,169.25	25,169.25	25,169.25	25,169.25	25,169.25	967,429.25	425,646.00
现金流出总额	3,400,650.78	943,675.40	938,053.85	25,169.25	25,169.25	25,169.25	25,169.25	25,169.25	967,429.25	425,646.00
现金净流量										
当年项目现金净流入		0.00	-16,823.25	-25,169.25	-25,169.25	-25,169.25	-25,169.25	-25,169.25	-967,429.25	1,529,275.15
期末项目累计现金结存额		0.00	-16,823.25	-41,992.51	-67,161.76	-92,331.02	-117,500.27	-142,669.52	-1,110,098.78	419,176.37

表 5-1 资金平衡测算表-市本级 单位：万元

合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
----	------	------	------	------	------	------	------	------	------

现金流入									
财政预算资金投入	190,002.40	0.00	190,002.40						
债券资金投入	555,960.00	271,660.00	284,300.00						
土地出让金流入	850,826.01								850,826.01
专项基金收入	0.00								0.00
现金流入总额	1,596,788.41	271,660.00	474,302.40	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	850,826.01
现金流出									
建设期资金流出	745,962.40	271,660.00	474,302.40						
债券还本付息	629,801.00	0.00	4,862.71	10,548.71	10,548.71	10,548.71	10,548.71	282,208.71	289,986.00
现金流出总额	1,375,763.40	271,660.00	479,165.11	10,548.71	10,548.71	10,548.71	10,548.71	282,208.71	289,986.00
现金净流量									
当年项目现金净流入		0.00	-4,862.71	-10,548.71	-10,548.71	-10,548.71	-10,548.71	-282,208.71	560,840.01
期末项目累计现金结存额		0.00	-4,862.71	-15,411.43	-25,960.14	-36,508.86	-47,057.57	-339,815.00	221,025.01

表 5-2 资金平衡测算表-徐汇区 单位: 万元

	合计	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
现金流入										
财政预算资金投入	315,343.60	1,415.40	313,928.20				-	-	-	-
债券资金投入	803,600.00	670,600.00	133,000.00		-	-	-	-	-	-
土地出让金流入	985,375.23									985,375.23
专项基金收入	118,719.91									118,719.91

现金流入总额	2,223,038.74	672,015.40	446,928.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,104,095.14
现金流出											
建设期资金流出	1,118,943.60	672,015.40	446,928.20								
债券还本付息	905,943.78	0.00	11,960.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	685,220.54	135,660.00
现金流出总额	2,024,887.38	672,015.40	458,888.74	14,620.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	14,620.54	685,220.54	135,660.00
现金净流量											
当年项目现金净流入		0.00	-11,960.54	-14,620.54	-14,620.54	-14,620.54	-14,620.54	-14,620.54	-14,620.54	-685,220.54	968,435.14
期末项目累计现金结存额		0.00	-11,960.54	-26,581.08	-41,201.62	-55,822.16	-70,442.70	-85,063.24	-770,283.78		198,151.36

政府专项债券到期时，项目可实现用于偿债的土地出让收入 1,954,921.15 万元，专项债券存续期内债券本息合计为 1,535,744.78 万元，期末累计现金结余为 419,176.37 万元。

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，项目预计累计现金净流量在偿还专项债券本息后，期末累计现金结余为 419,176.37 万元，本项目资金覆盖率达 1.27 倍，能够满足资金筹措充足性的要求。本项目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。

表 6 项目资金融资平衡情况 单位：万元

发行主体	项目可实现土地出让净收益	项目融资本息	收入对融资成本覆盖倍数
市区合并口径	1,954,921.15	1,535,744.78	1.27
市本级	850,826.01	629,801.00	1.35
徐汇区	1,104,095.14	905,943.78	1.21

三、潜在风险评估

（一）潜在风险评估

1、利率风险

本期土地储备专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起债务资本市场利率的波动，市场利率波动将会对本项目的财务成本产生影响，进而影响项目投资收益的平衡。

2、 流动性风险

本期土地储备专项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。本期土地储备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，发行人无法保证土地储备专项债券的持有人能够随时并足额交易其所持有的债券，可能会出现土地储备专项债券在相应的交易场所不活跃的情况，从而影响土地储备专项债券流动性。

3、 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。土地储备债券偿付资金主要来自于对应地块未来土地出让收益，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债券偿付带来一定风险。

（二）潜在风险应对措施

1、 强化项目管理

本项目实施期间，政府可根据项目实施情况调整项目资本金比例，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，增加资本金数量；准确把握国家宏观经济形势、国家产业政策和证券发行债券政策变化，及时调整策略。

2、 灵活动态把控

为控制项目偿付风险，可动态调整债券发行期限、还款方式及时间，做好期限配比、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。

3、 制定应急预案

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》（沪府办〔2017〕36号文）的相关要求，徐汇区拟定本区地方政府性债务风险应急处置预案，建立健全本区地方政府性债务风险应急处置机制，坚持快速响应、稳妥处置的原则，牢牢守住不发生区域性系统性风险的底线，维护经济安全和社会稳定。