三、项目详细信息

项目名称	静安区23街坊及巨鹿路棚改项目
项目类型（一级）	保障性安居工程
项目类型（二级）	棚户区改造（主要支持在建收尾项目，适度支持新开工项目）
本只专项债券中用于该项目的金额（亿元）	22
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额（亿元）	0
项目简要描述	本项目本期计划发行地方政府专项债券220,000万元，期限15年。 项目建设地点：23街坊东侧东至襄阳北路44弄新里、南至长乐路、西至上海邮电医院、北至巨鹿路739弄小区，用地面积约6602平方米；西侧东至、北至长乐路672弄，南至长乐路、西至长乐路698弄，用地面积约4760平方米；巨鹿路部分为巨鹿路592-602号（双号）、巨鹿路699号部分，用地面积约474平方米。项目总用地面积约11,836平方米（以实测为准）。 项目建设是提升旧区居民生活质量的需要，是贯彻落实本市旧区改造的整体发展规划的需要，是提升静安区城市形象的需要。本项目的实施也是贯彻落实本市旧区改造的整体发展规划和提升静安区城市形象的需要。
项目建设期	2024年至2026年
项目运营期	2027年至2039年
本项目本次拟发行债券期限（年）	15
债券存续期内项目总投资（亿元）	42.55
其中:不含专项债券的项目资本金（亿元）	18.55
专项债券融资（亿元）	24
其他债务融资（亿元）	0

项目分年融资计划（亿元）

	2021年及以前	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年及以后
专项债券融资	0	0	0	22	2	0	0	0	0
其他债务融资	0	0	0	0	0	0	0	0	0

债券存续期内项目总收益（亿元）	40.884252

债券存续期内项目分年收益（亿元）

2019年及以前	0	2020年	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	0	2034年	0	2035年	0	2036年	0
2037年	0	2038年	0	2039年	40.884252	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年及以后	0

		债券存续期内项目总收益/项目总投资	0.96
债券存续期内项目总债务融资本息（亿元）	31.71	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本息	1.29
债券存续期内项目总债务融资本金（亿元）	24	债券存续期内项目总收益/项目总债务融资本金	1.70
债券存续期内项目总地方债融资本息（亿元）	31.71	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本息	1.29
债券存续期内项目总地方债融资本金（亿元）	24	债券存续期内项目总收益/项目总地方债融资本金	1.70

项目收益预测依据	本项目收入来源主要为土地出让收入。项目进行棚户区改造后，规划腾空土地面积11,836平方米用于出让。 地块预计将于2039年完成出让。结合目前土地市场情况以及近年来上海市经济发展水平，参照周边最近出让的项目地价，项目预计可实现土地出让收入439,615.61万元。按照上海市财政局《关于进一步完善本市轨道交通建设基金计提使用管理的实施意见》（沪财预〔2011〕24 号）规定扣除5%的轨交建设基金及2%农业发展基金后，预计到2039年该地块区级可实现土地出让总收益408,842.52万元。