

宁波市土地储备专项债券项目基本情况



2019年3月22日，宁波市土地储备专项债券（一期）-2019年宁波市政府专项债券（二期）发行专项债84000万元用于甬舟大桥两侧收储地块项目，票面利率3.04%，期限为3年；宁波市土地储备专项债券（二期）-2019年宁波市政府专项债券（三期）发行专项债116000万元用于经济开发区收储地块项目，票面利率3.32%，期限为5年。

根据财政部《关于加快地方政府专项债券发行使用有关工作的通知》（财预〔2020〕94号）等文件规定，经宁波市人民政府同意，为提高债券资金使用效率，尽快形成实物工作量，拟将2019年宁波市土地储备专项债券（一期）-2019年宁波市政府专项债券（二期）中甬舟跨海大桥两侧收储地块的33000万元专项债调整用于2019年宁波市土地储备专项债券（二期）-2019年宁波市政府专项债券（三期）经济开发区收储地块。调整原因为受用海审批等因素影响，难以在短期内继续建设实施。

调整后上述项目债券资金情况如下：

单位：人民币万元

序号	项目名称	计划投资额	2019年已发行专项债券规模	2020年调整后使用专项债券规模
1	甬舟跨海大桥两侧收储地块项目	183,269.00	84,000.00	51,000.00
2	经济开发区收储地块项目	163,841.00	116,000.00	149,000.00
	合计	34,7110.00	200,000.00	200,000.00

一、项目情况介绍

（一）甬舟大桥两侧收储地块项目基本情况。

甬舟大桥两侧收储地块项目已纳入宁波市 2019 年市六区土地储备计划，总用地面积约为 7,426.46 亩，其中规划用地性质为工业用地面积约为 4,900.47 亩，其他用地面积约为 2,525.99 亩。其中，甬舟大桥北侧区域围垦工作基本完成，相关海域使用权手续正在办理中；甬舟大桥南侧区域围垦工作尚未启动，海域使用权手续的相关办理工作已列入计划。

（二）经济开发区收储地块项目基本情况。

经济开发区收储地块项目，总用地面积约为 499.50 亩，其中规划用地性质为居住用地面积约为 330.00 亩，商服用地面积约为 109.50 亩，其他用地面积约为 60.00 亩。

二、投资估算与资金筹措方式

（一）投资估算。

本项目总投资（不含利息）347,110.00 万元。其中：甬舟跨海大桥两侧收储地块项目总投资 183,269.00 万元；经济开发区收储地块项目总投资 163,841.00 万元。

（二）资金筹措方式。

项目资金筹措方式：发行土地储备专项债券 200,000.00 万元，财政资金 147,110.00 万元。

三、项目预期收益与融资平衡情况

（一）应付本息情况。

调整后本项目已使用存量债券情况如下：2019年发行的土地储备专项债券20亿元，包括：三年期债券8.4亿元，融资

年利率3.04%，其中3.3亿元调整用于经济开发区收储地块项目，剩余5.1亿用于甬舟跨海大桥两侧收储地块项目；五年期债券11.6亿，融资年利率3.32%，用于经济开发区收储地块项目。每年支付利息，到期日偿还本金，应还本付息情况如下：

三年期土储专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资年利率	应付利息
2019		84,000.00		84,000.00	3.04%	
2020	84,000.00			84,000.00	3.04%	2,553.60
2021	84,000.00			84,000.00	3.04%	2,553.60
2022	84,000.00		84,000.00	-	3.04%	2,553.60
合计			84,000.00			7,660.80

五年期土储专项债券还本付息情况

单位：人民币万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	融资年利率	应付利息
2019		116,000.00		116,000.00	3.32%	
2020	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2021	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2022	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2023	116,000.00			116,000.00	3.32%	3,851.20
2024	116,000.00		116,000.00	-	3.32%	3,851.20
合计			116,000.00			19,256.00

（二）项目收益情况测算。

本项目共涉及三宗土地，其中：甬舟跨海大桥两侧收储地块项目，东至大海、南至乙烯项目、西至滨海路、北至动力中心；经济开发区收储地块项目，系蛟川街道东港河安置区块1#、2#、3#、4#地块。

假设本项目在既定规划用途及出让计划的情况下，以2019年GDP增速6.80%比例计算土地价格的增长，自融资开始日起第一至第五年开始土地挂牌交易，且挂牌后于当年出让完毕。其中，蛟川街道东港河安置区块1#、2#、3#、4#地块已全部出让，出让价格按实测算。扣除市级统筹和相关政策性计提后可用于资金平衡的土地相关收益情况如下：

项目土地出让收入预测表

单位：人民币万元

项目	按2019年GDP增速6.80%
工业用地	249,473.86
住宅用地	84,922.73
商服用地	-
其他用地	50,829.99
合计	385,226.58

（三）预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况。

本次融资项目收益为土地挂牌交易产生的现金流入，通过对近几年项目周边地块成交情况等的查询，结合预期和实

际的土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况:按自融资开始日起第一至第五年进行土地挂牌交易,且全部于一年内出让完毕;按2019年GDP增速6.80%计算土地价格的增速的情况下,本息覆盖倍数为1.70。

按2019年GDP增速6.80%计算土地价格的增长情况下本息覆盖倍数:

单位:人民币万元

年度	债券本息合计			项目收益合计
	本金	利息	本息合计	土地收益
2019	-	-	-	22,016.62
2020	-	6,404.80	6,404.80	74,872.99
2021	-	6,404.80	6,404.80	115,032.70
2022	84,000.00	6,404.80	90,404.80	122,474.28
2023	-	3,851.20	3,851.20	50,829.99
2024	116,000.00	3,851.20	119,851.20	
合计	200,000.00	26,916.80	226,916.80	385,226.58
本息覆盖倍数				1.70