

甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项 债券项目实施方案



申报单位：宁波市北仑区土地储备中心

日期：2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目基本情况

甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目。

表 1 项目基本情况表

项目名称	甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目
土地储备机构名称	宁波市北仑区土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330206
统一社会信用代码	12330206725163667H
项目类型	新增土地储备
四至范围	东至规划江和路，南至规划谢墅路，西至规划杨矩河路，北至用地红线
项目面积（亩）	137.74
地块个数	2
地块面积（亩）	90
其中：供应规模（亩）	90
项目实施情况	延续在施项目
土地违法情况	本地块不存在土地违法

（二）项目必要性

1.有利于优化区域土地资源配置，提升土地利用效率

本项目地块内现存量房屋建筑多为老旧工业厂房、农村住宅，设施老旧，布局零散，缺乏统一规划，存在着城市界面差、空间利用率低下等问题，这不仅体现在日益严重的道路拥堵现象上，还反映在城市空间的低效利用和资源配置不合理等多个层面。

通过本项目对地块实施收储，可在后续结合整体规划和发展需求，对区块内土地进行合理布局 and 高效利用，不仅可以避免土地资源的浪费和闲置，还能促进土地的集约化和节约化利用，提高土地的使用效率和产出效益。同时，土地收储还有助于解决土地碎片化和分散化的问题，为城市规划和建设提供更为集中连片、规整的土地资源。

2.有助于解决城市化进程问题，推动城市更新和产业升级

土地收储为旧城区改造、城中村改造等提供了土地支持，其通过整合闲置土地资源、优化空间布局，为城市更新提供重要动力。随着城市化进程的不断推进，城市中的老旧城区往往面临着基础设施老化、居住环境恶化等问题，需要通过城市更新来焕发新的活力。本项目所在地块存在工业用地低效混杂、开发强度不足、交通接驳滞后等问题，其中工业厂房多为砖混结构，内部设备老化，部分建筑结构存在安全风险；农村住宅年代久远，普遍存在违建现象，道路狭窄，排水系统及配套设施老旧；沿街商铺业态低端、管理粗放，存在乱摆乱放、占道经营、无序停车等不文明现象，带来交通和消防安全隐患，影响市容市貌。

通过土地收储和综合利用，政府可以推动地块区域城市更新，提升城市的功能和品质，打造宜居宜业的高品质城市空间，为集聚科创产业、汇聚科创人才创造优质的“生产、生活、生态”空间，为高端要素集聚奠定基础，加快建设产城人文融合发展的“都市未来城”，并促进当地社会经济的持续健康发展。

此外，项目具有一定的收益性。本项目主要包括土地出让收益等，本项目在盘活甬江科创北仑片低效用地的同时，可带动科创区、北仑区乃至整个宁波的地方经济增长，项目是带动北仑区区域经济社会发展的重要工程，因此，本项目具有一定收益性。

综上所述，本项目实施必要性充分，且为具有一定收益的公益性项目。

二、用地基本情况

本项目工业企业存在抵质押情况、不存在查封情况。其中宁波精美特机械有限公司、宁波齐奇服饰有限公司存在抵质押情况。现状用途为工业用地以及部分集体土地。

现状地上有待拆建筑。

表 2 地块现状情况表

序号	地块 1	地块 2
地块名称	甬江科创北仑片 12#	甬江科创北仑片 13#地块
储备地块标识码	3302062025R000139	3302062025R000139
开发模式	房屋征收、土地收回再开发模式	房屋征收、土地收回再开发模式
地块面积（亩）	22.61	67.39
现状情况	现状地上有待拆建筑	现状地上有待拆建筑
现状用途	工业用地以及集体土地	工业用地以及集体土地
纳入土地储备计划情况	已纳入 2026 土地储备年度计划	已纳入 2026 土地储备年度计划
地块状态	已纳入计划	已纳入计划

（二）规划情况

本项目拆迁整理后总用地面积约90.00亩(59998平方米)，其中12#地块规划用地性质为商业设施用地，面积22.61亩(15071平方米)；13#地块规划用地性质为二类居住用地，面积67.39亩(44927平方米)，控规均已覆盖，在城镇开发边界内。

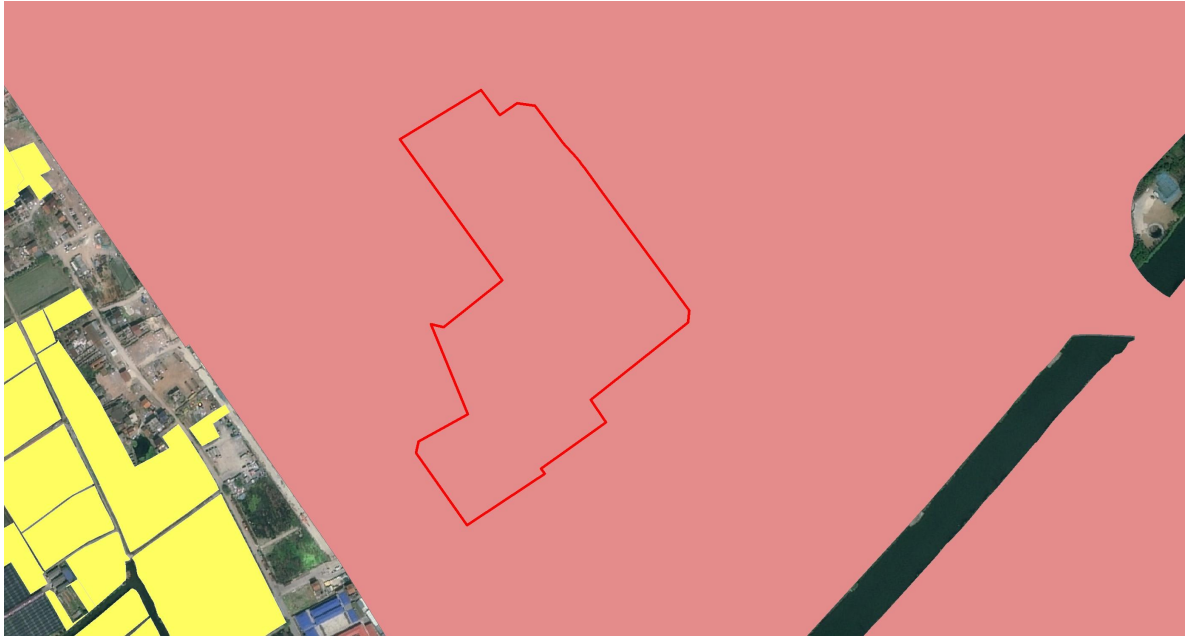
1.国土空间规划

(1) 《宁波市北仑区国土空间总体规划（2021-2035年）》

本项目地块位于《宁波市北仑区国土空间总体规划（2021-2035年）》小港街道甬江科创北仑片，规划提出以生态环境为基底，以区域发展轴为骨架，形成“一区四片、两轴三心”的全域国土开发保护格局。“一区”即九峰山-灵峰山生态区，围绕区域内主要山体，构筑生态基底。“四片”即北仑主城片、甬江科创北仑片、梅山湾片、临港产业片，结合城市功能形成的特色片区。“两轴”即甬江科技创新发展轴、梅山湾海洋经济发展轴，为北仑落实市级发展战略，联动周边区域的重要空间发展轴线。“三心”即结合北仑主城片、甬江科创北仑片、梅山湾片不同职能形成的综合服务中心、科创服务中心、科贸服务中心。

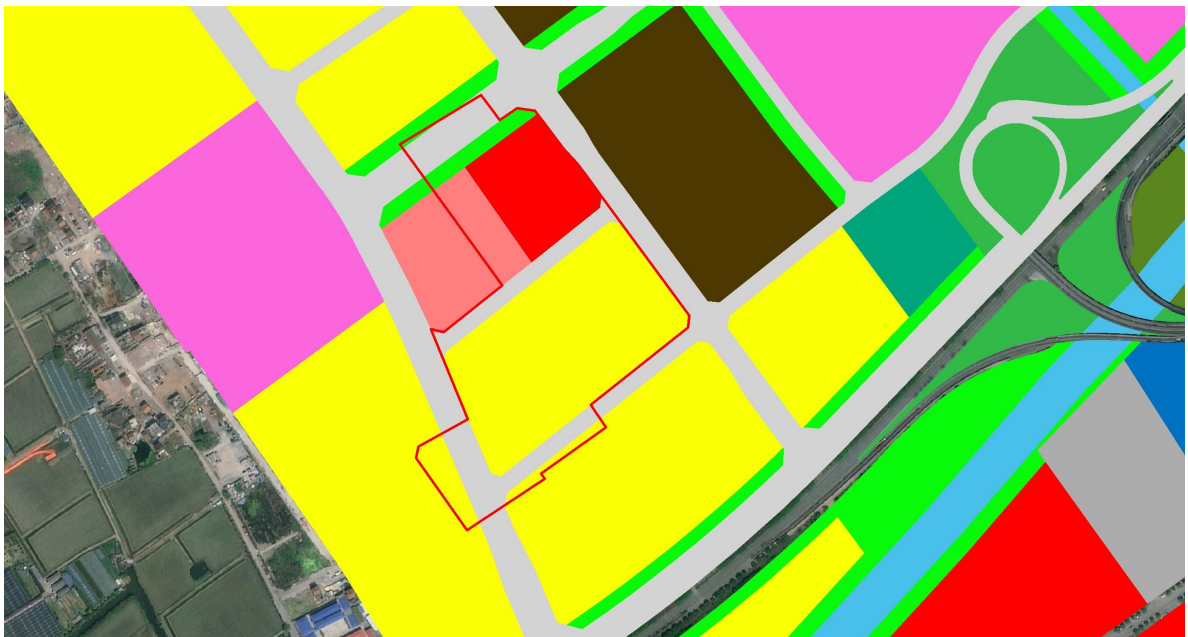
2.“三区三线”情况

本项目总规划用地面积约 90.00 亩，全部位于国土空间规划划定的城镇开发边界范围内。



3.控规覆盖情况图

本项目总规划用地面积约90.00亩，根据《宁波甬江科创启动区控制性详细规划局部调整（新立区块）批后公布》，项目地块规划用地性质为商业设施用地、二类居住用地，控规已覆盖，其中商业设施用地容积率为2，二类居住用地容积率为2.5。



（三）其他情况

无。

三、项目实施情况

（一）开发模式

项目开发模式为房屋征收、土地收回再开发模式。

（二）实施阶段

项目为在实施项目，部分工业企业及农户已经拆迁。

（三）实施周期

项目实施周期为 2025 年 1 月至 2031 年 9 月（7 年）。

（四）供应出让

基于北仑区的供地形势，项目两个地块拟分别于 2030 年、2031 年年中出让，出让时序见下表。

表 3 项目出让时序、预计供应收入、近三年土地出让等情况表

单位：万元

项目	计算期							合计
	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
土地出让收入（扣除上级统筹留存后）	0	0	0	0	0	64301	4182	68483

（五）配套基础设施开发

目前，地块周边的配套基础设施项目正有序推进中，预计相关地块出让前可完成基础设施配套工作。

（六）资产管理

本项目房屋征收、土地收回再开发，目前项目涉及征拆的14户农户中14家农户均签约，10家企业中已有8家签约完成，待抵押和查封事项处理完毕后，权属由相关部门陆续注销。

（七）其他事项

无。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

本项目总投资约64330.43万元，其中征地拆迁的费用60362万元，其他费用3968.43万元（主要为债券利息）。本项目为续建项目，总投资中18428.43万元由财政资金解决（含14460万元已支付拆迁资金，3968.43万元债券利息），剩余45902万元通过发行专项债券解决，其中2025年已经发行专项债券1.2亿元，2026年第一批次计划发行专项债券2.4亿元，2026年第二批次计划发行专项债券9902万元。

项目征拆费用构成如下：征迁企业数量约10家，补偿金额54677万元；征迁农户住宅数量14户，补偿金额5385万元；征地款300万元，合计约60362万元，具体住宅和非住宅的拆迁构成如下表所示。

表4 本项目征拆费用构成明细表

序号	分类	规模/数量	拆迁资金 (万元)	财政资金 已支付金 额(万元)	专项债已 支付金额 (万元)	专项债待 支付金额 (万元)
----	----	-------	--------------	-----------------------	----------------------	----------------------

序号	分类	规模/数量	拆迁资金 (万元)	财政资金 已支付金 额 (万元)	专项债已 支付金额 (万元)	专项债待 支付金额 (万元)
1	住宅征迁	农户 14 户 (面积 m ²)	5385	5385		
2	非住宅征迁	企业 10 家 (面积 m ²)	54677	9075	12000	33602
3	征地费		300			300
	合计		60362	14460	12000	35902

截至目前，项目已经支付拆迁款 14460 万元，后续拆迁款拟分三期支付，其中 2025 年三季度已经支付 12000 万元，2026 年一季度支付 24000 万元，剩余支付 9902 万元。

(二) 债券申请及使用计划

本项目通过地方政府专项债券融资 45902 万元，利息总额为 3968.43 万元。

(1) 2025 年 8 月发行专项债券本息情况

本项目 2025 年 8 月发行专项债 12000 万元，债券期限为 5 年，已发行专项债的票面利率为 1.67%，付息频次为每年一次，总利息为 1002 万元。

(2) 本次发行专项债券本息情况

本期计划发行专项债 24000 万元，债券期限为 5 年，假设在债券存续期每年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次

利息，票面利率 1.75%。债券存续期利息小计 2100 万元。

(3) 后续年度发行专项债券本息情况

2026 年年中发行 9902 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年，利息为 866.43 万元。

项目存续期内每满一年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障

(三) 预期项目收益

本项目范围内有两宗土地，预计分别于 2030 年、2031 年年中出让，拟出让土地面积 90.00 亩，其中二类住宅用地 67.39 亩、商业用地 22.61 亩。其中，项目周边区域住宅用地出让均价 1608 万元/亩，考虑当前市场行情，本项目住宅用地地价按 1367 万元/亩计；项目周边区域商业用地出让均价 265 万元/亩，本项目商业用地地价按 265 万元/亩计；综上项目土地出让总收入 98113 万元，商服、住宅扣除上级统筹留存后（市级统筹按 30.2%），计算期内项目各项收益合计 68483 万元。

表 5 项目预期收益表

单位：公顷、万元/公顷、万元

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间	出让面积	容积率	楼面价/地面地价	预期土地出让收入	计提比例	计提后收入
1	12#	商业用	2031 年年	1.51	2	1988 元/平	5992	30.2	4182

		地	中	公顷		方米		%	
2	13#	二类住宅用地	2030 年年 中	4.49 公顷	2.5	8202 元/平方米	92121	30.2 %	64301
合计				6			98113		68483

表 6 项目周边住宅用地出让价格参照表

序号	地块名称	用地性质	容积率	亩均 (万元/亩)	楼面价 (元/平方米)
1	北仑滨江新城核心启动区 C 区块 11-14#地块	二类住宅用地	2.56	1603	9395
2	北仑区 BLXB04-04-13b 地块	二类住宅用地	2.2	1613	11000
	均价			1608	

表 7 项目周边商业用地出让价格参照表

序号	地块名称	用地性质	容积率	亩均 (万元/亩)
1	北仑区 BLXB04-02-04-01 地块	商业用地	2.6	269
2	北仑区 ZB05-03-10a 地块	商业用地	2.5	254
3	北仑区 BLXB04-02-08a 地块	商业用地	2.6	268
	均价			265

(四) 资金平衡分析结论

根据本项目收益与融资自求平衡分析结果,在专项债券存续期内,本息资金覆盖率可达 1.37 倍,项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

五、资金管理方案

2025 年已发行债券年利率 1.67%，2026 年债券利率拟定为 1.75%，期限 5 年，利息按年支付，到期还本并支付最后一次利息。现对本项目进行现金流分析测算如下：

表 8 项目现金流量表

单位：万元

项目	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年	合计
财政资金流入	14460	200	794	794	794	794	593	18429
债券资金流入	12000	33902	0	0	0	0	0	45902
出让收入	0	0	0	0	0	64301	4182	68483
现金流入小计	26460	34102	794	794	794	65095	4775	132814
建设支出	26460	33902	0	0	0	0	0	60362
偿还专项债利息	0	200	794	794	794	794	593	3968
债券还本	0	0	0	0	0	12000	33902	45902
现金流出小计	26460	34102	794	794	794	12794	34495	110233
现金净流量	0	0	0	0	0	52301	-29720	22581
期末累计现金结余	0	0	0	0	0	52301	22581	-

六、风险分析及管控措施

（一）土地市场需求风险

住宅、商业土地价格受市场需求的影响较大。当房地产发展速度、经济增长预期、就业机会等因素发生变化时，住宅、商业土地的需求也会相应变化，进而影响其价格。如果市场需求减少，住宅、商业土地价格可能会下跌。

首先，北仑区作为宁波重要的工业和港口区域，近年来经济发展吸引了人口流入，房地产整体需求相对较为平稳，近几年住宅土地价格呈稳定态势。其次，项目本息偿还倍数为 1.37，债券

本息偿还保障度较高。最后，本次专项债券发行期限为 5 年，期限较短，短时间内预计住宅、商业土地交易市场不会发生巨大变化。

（二）基础设施风险

水、电、路等基础设施的完善程度对住宅、商业土地价格有重要影响。如果基础设施不完善或存在潜在问题，可能会影响住宅、商业土地的使用价值，从而降低其价格，或延缓出让进度。

目前，项目周边的配套基础设施项目正有序推进中，预计相关地块出让前可完成基础设施配套工作。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1、决策方面

项目储备情况：本项目地块在全民所有土地资产管理信息系统中已取得储备地块标识码编号，已列入土地储备计划。

项目前期工作情况：本项目前期工作包括完成国土规划调整，目前处于启动征迁工程环节。

项目符合专项债券支持领域和方向情况：本项目用于土地储备，不属于专项债“负面清单”领域。

项目绩效目标设定情况：根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61 号）的要求并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则，设置了产出指标、效益指标和服务对象满意度等绩效目标。项目绩效目标与项目总投资

额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况：根据测算静态总投资 60362 万元，通过地方政府专项债券融资 45902 万元，其余为财政资金，申请专项债券额度与实际需要相匹配。

2、管理方面

本项目的专项债券收支、还本付息及专项收入均纳入政府性基金预算管理。

债券资金按规定用途使用情况：项目实施单位设立专门的专项债资金账户进行资金管理，专项债资金专户专用，每笔资金流出为专项债使用用途，包括土地征收补偿费用、土地前期开发费用，资金流入为土地出让收益专款用于债券还本付息，确保资金拨付、使用和还本付息规范合规，防止资金挪用、滥用，便于资金独立核算和监管。

资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况：本项目的资金拨付和支出进度相匹配。

本项目静态总投资 60362 万元，其中 14460 万元拆迁费用已经支付，剩余资金 45902 万元通过发行专项债券解决，拟发行债券总额 45902 万元（拟分三期发行），目前已于 2025 年发行专项债 1.2 亿元，发行利率为 1.67%，2026 年专项债券第一批发

行专项债 2.4 亿元，第二批次拟发行专项债 0.9902 亿元，年利率以 1.75%计。

项目收入、成本及预期收益的合理性：结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含土地出让收益等，预计产生净收益 68483 万元（扣除上级统筹留存 30.2%后）。债券存续期收益已进行合理分析评估，预期收益与融资平衡预测说明，综上所述，本项目收入、成本、收益预测比较合理。

本项目已按照规定及时、完整的在地方政府债务管理信息系统以及全民所有土地资产管理信息系统中进行录入和更新。

3、产出方面

项目进度计划情况：2025 年 1 月至 2031 年 9 月（7 年）。进度计划与专项债存续时间相匹配。

项目产出数量情况：本项目实施范围为 137.74 亩，出让面积 90 亩，预计土地出让金收入 98113 万元，扣除市级留存部分后土地出让金收益 68483 万元。

4、效益方面

（1）完善基础设施，推动高质量发展

本项目的开发实施有利于改善当地居民生活条件，促进区域经济发展，完善北仑区城市发展规划，形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈。本项目实施完成后将进一步完善配套服务，丰富文化生活，满足人们日常生活需要和精神文明需求。

（2）增进民生福祉，提高人民生活品质

本项目改善了用地范围内居民的生活状态，通过征地拆迁及安置补助提供居民的一个良好的现代化生活环境，向社会提供优质多样化住宅和居住环境，满足人们日益增长的物质文明需求

（3）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目在拆迁安置过程中，改善城市环境，将北仑建成宜居、宜业的现代化滨海大都市高能门户区，对于促进当地城镇化健康发展统筹城乡区域发展有着十分重要的作用。

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则，设置了决策、管理、产出、效益等绩效目标。项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配，详见附表。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。通过事前绩效评价，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，予以支持。

项目绩效目标表（2026 年度）						
项目名称	甬江科创北仑片 12#、13#地块土地储备专项债券项目					
项目单位	宁波市北仑区土地储备中心		主管部门		宁波市自然资源和规划局北仑分局	
项目建设期限	2025 年—2031 年		项目领域		土储债项目	
总投资（万元）	64330.43					
项目债券资金 总需求	45902 万元		本年度债券		33902 万元	
			资金需求			
总体目标	总目标					
	目标 1：项目按计划实施					
本年度目标	目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分办法）
	决策指标	项目储备情况	程序合规性	是/否	项目是否列入土地储备计划	定性指标，规范得 10 分，不规范不得分。

		前期工作情况	前期工作准备充分性	是/否	前期工作是否按要求在计划的时间内完成,用以反映和考核项目前期工作准备的充分情况。	定性指标,规范得 5 分,不规范不得分
		项目符合专项债券支持领域和方向情况	项目与专项债券支持领域和方向匹配性及项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	是/否	项目是否符合地方政府专项债券资金支持范围,用以反映和考核项目与专项债券规定支持的领域和方向的相符情况。项目申请的专项债券额度是否合理,用以反映和考核项目申请额度与实际需要的相符情况。	定性指标,规范得 5 分,不规范不得分
	管理方面	专项债管理	专项债券预算管理情况、债券资金按规定用途使用情况、项目收入、成本及预期收益合理性、项目年度收支平衡或项目全生命	是/否	专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理。项目资金使用是否合规。项目在申请专项债券时对项目收入、成	定性指标,规范得 5 分,不规范不得分

			周期预期收益与专项债券规模匹配性、专项债券期限与项目期限匹配情况		本和预期收益的测算是否合理。项目的年度收支是否平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配。专项债券的期限与项目期限是否匹配。	
		项目信息管理	信息系统管理使用情况	是/否	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整在地方政府债务管理信息系统中录入。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
	产出指标	项目进度情况	完成及时性	$\geq 80\%$	产出时效目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量） $\times 100\%$ ，此项分值最高 5 分
		项目建成后提供公共产品和服务情况	收储面积	137.74 亩	收储数量目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量） $\times 100\%$ ，此项分值最高 10 分

			出让面积	90 亩	出让数量目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	≥ 80%	土地出让收益是否达到预期	定量指标，项目收益完成度=实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于 80%不得分，此项分值最高 10 分
		社会效益	项目收益人群	定性指标	考核项目受益相关企业和周边居民	定性指标，此项分值最高 5 分
		可持续影响	可持续影响度	定性指标	本指标考察项目建成后对区域经济社会发展产生的可持续影响，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分

（二）主要绩效及总体结论

综合上述绩效评估情况，本项目能产生稳定收益，项目较成熟，收入预测合理，债券资金合理，偿债计划可行，因此，项目申请专项债券资金支持是必要和可行的。

（三）存在问题及相关建议

1.存在问题

项目可能存在潜在的资金筹集与偿还风险、土地市场风险、管理与运营风险。

（1）资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

（2）土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

（3）管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

2.相关建议

根据以上项目可能存在潜在的资金筹集与偿还风险、土地市场风险、管理与运营风险，有如下建议：

（1）提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地

出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。

（2）建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

（3）建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

八、有关事项说明

本项目将严格依法依规实施，符合国家专项债券投向领域的政策要求，不涉及“负面清单”中的限制领域，不存在重复融资情况。本单位对实施方案相关内容及附件资料的真实性、准确性负责。

附件：1.套图（包括地块影像图、现状用地图、征拆时序图、出让时序图）

2.土地储备成本测算表

3.拟出让土地情况表

4.债券使用及还本付息计划表

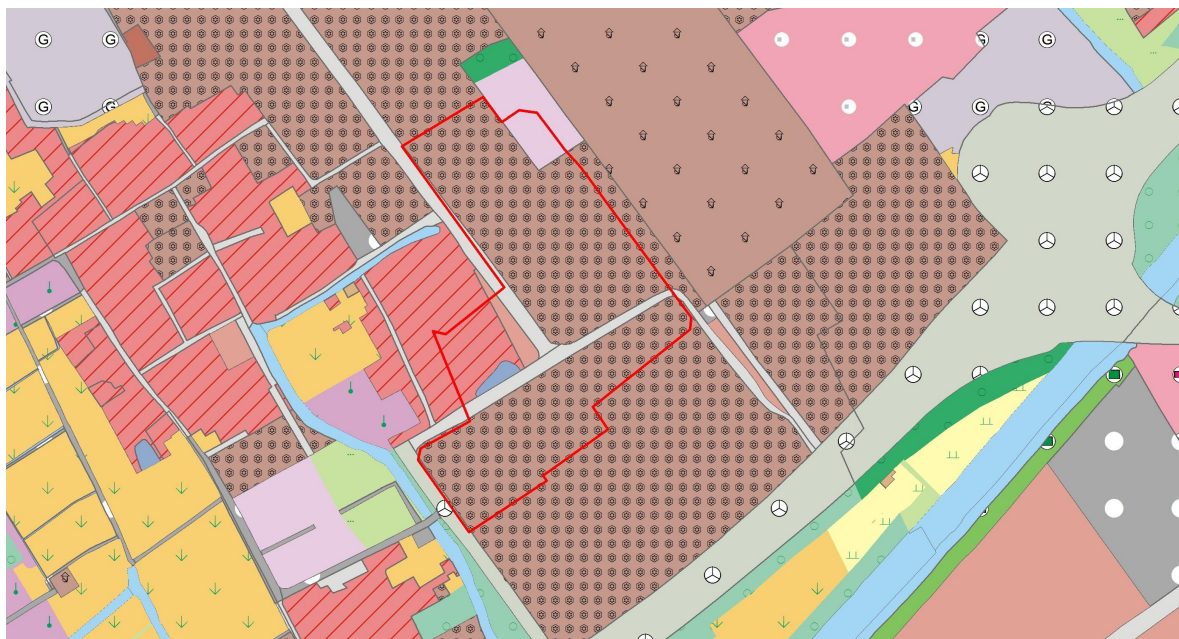
5.预期收益测算表

附件 4-1

地块影像图



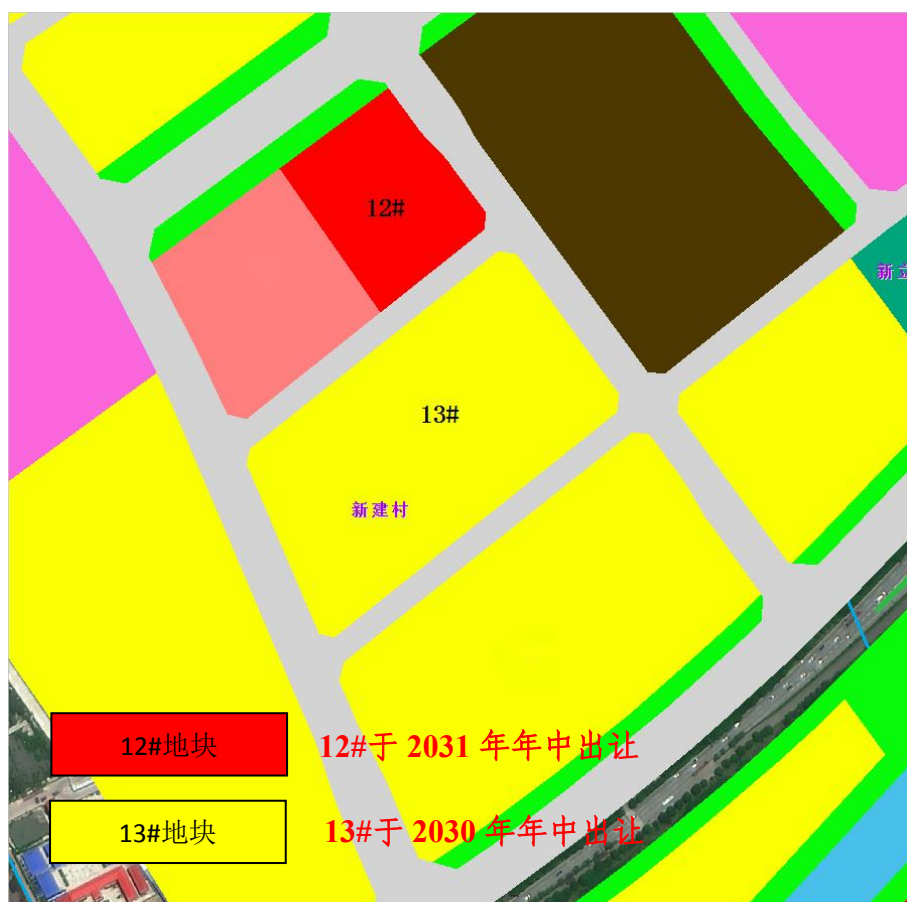
现状用地图



收回时序图



出让时序图



附件 4-2

土地储备成本测算表

单位：万元（金额）、亩（土地面积）、m²（建筑面积）

序号	项目	征拆面积 或工程量	金额	备注
一、征地拆迁费用			60362	
1	住宅征迁	4996.28m ²	5385	已经支付
2	非住宅征迁	46708.4m ²	54677	部分已经 支付
3	征地		300	
二、土地开发				
三、其他支出				
四、债券利息支出			3968.43	
合计			64330.43	

附件 4-3

拟出让土地情况表

单位：万元（金额）、亩（土地面积）

出让 年份	地块 编号	土地 面积	容积 率	用地 性质	净地 入 库时 间	拟出让 时间	出让收入 （扣除上 级统筹留 存前）	扣除比例	扣除后收 益
2031 年	BLXB06-01-07b	22.61	2	商业用地	2026 年	2031 年	5991	30.2%	4181.72
2030 年	BLXB06-01-09	67.39	2.5	二类住宅用地	2026 年	2030 年	92122	30.2%	64301.16
合计							98113		68483

附件 4-4

债券使用及还本付息计划表

年 度	债券使用 计划	偿还专项债券融资本息			项目 净收益
		本金	利息	本息合计	
2025 年	12000		0	0	
2026 年	33902		200.40	200.40	
2027 年			793.69	793.69	
2028 年			793.69	793.69	
2029 年		12000	793.69	12793.69	
2030 年		33902	793.69	34695.69	64301
2031 年			593.29	593.29	4182
合 计	45902	45902	3968.43	49870.43	68483
本息覆盖倍数	/	1.37			

附件 4-5

预期收益测算表

单位：万元

类 别	2030 年	2031 年	合 计
一、土地出让收入	92122	5991	98113
二、土地出让相关政策性 资金计提及税费	27821	1809	26930
三、可用于债券平衡收益	64301	4182	68483
合 计	64301	4182	68483