

宁海县大湾塘一期、二期地块 土地储备专项债券项目实施方案

申报单位：宁海县土地储备中心（盖章）

日期：2025 年 12 月



目录

一、项目基本情况	1
(一) 项目基本情况	1
(二) 项目必要性	1
二、用地基本情况	4
(一) 现状情况	4
(二) 规划情况	5
(三) 其他情况	6
三、项目实施情况	8
(一) 开发模式	8
(二) 实施周期	8
(三) 配套基础设施开发	9
(四) 资产管理	9
四、资金平衡情况	10
(一) 项目总投资	10
(二) 债券申请及使用计划	13
(三) 预期项目收益	13
(四) 资金平衡分析结论	23
五、资金管理方案	25
六、风险分析及管控措施	25
(一) 潜在风险及控制措施	25
(二) 还款保障措施	27
七、事前绩效评估	28
(一) 各部分绩效自评	28
(二) 主要绩效及总体结论	33
(三) 存在问题及相关建议	33
八、有关事项说明	34

一、项目基本情况

（一）项目基本情况

表 1.1 项目基本情况表

项目名称	宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备专项债券项目
土地储备机构名称	宁海县土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330226
统一社会信用代码	12330226747383580C
项目类型	新增土地储备
四至范围	本项目位于宁海县跃龙街道,东至银菊北路,南至中山西路,西至外环西路,北至怡惠西路
项目面积（亩）	197.35
地块个数	1 个
地块面积（亩）	197.35
其中：供应规模（亩）	155.53
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. 重要性与紧迫性分析

本项目位于宁海县“三山两岸”片区，这是宁海城市南部的核心区域，具有重要的战略地位。该片区不仅是宁海的老城区所在，也是未来城市发展的重要焦点。随着宁海城市化进程的推进，提升“三山两岸”片区的整体品质和活力已成为亟待解决的任务。项目的实施，将有助于激发区域发展活力，推动该片区的城市功能提升，提升区域的综合竞争力和吸引力。

此外，本项目已纳入《宁海县全域国土空间综合整治规划（2021-2035 年）》，并明确列入 2025 年近期重点实施整治片区一

—“三山两岸片区”，同时该项目属于宁海县低效用地再开发的重要内容。项目区域内的低效工业用地亟须进行整治与提升，因此，项目的实施对于促进宁海县城乡统筹、提高土地资源利用效率具有重要意义。

2. 经济效益分析

项目的实施不仅能够有效提升区域的土地利用效率，还将带动周边区域的经济发展。首先，通过开发低效工业用地，提升土地的使用效益，创造更高的土地增值收益。项目的实施还将产生大量的税收收入，为当地政府带来财政支持。随着区域基础设施的提升和公共服务的完善，将进一步提升该片区的投资吸引力，吸引更多企业和资本的流入。此外，项目建设过程中产生的直接就业机会将促进当地劳动力市场的发展，提升居民的收入水平，为地方经济增长注入活力。

3. 社会效益分析

本项目的实施将显著改善区域内居民的生活质量和居住环境。项目规划中包括了居住、教育、商业和公共服务用地，将极大提升该片区的居住功能和公共服务设施水平。特别是在老城功能提升的背景下，项目将通过完善居住与公共服务配套，优化交通网络和基础设施，提升居民的生活便利性和舒适度。

通过规划建设教育设施、公园绿地等公共服务项目，能够提高该区域的社会服务水平，为居民提供更加完善的教育、文化等生活保障，增强区域的社会凝聚力。此外，项目还将创造大量的就业机会，缓解当地的就业压力，促进社会稳定与和谐。

4. 生态效益分析

本项目不仅注重城市功能提升，更注重生态环境的保护与改善。项目规划中考虑到绿色发展理念，将在项目建设过程中引入生态修复

和绿色建筑等可持续发展措施，推动生态环境的恢复与提升。项目将通过增加绿地、公共开放空间，提升区域生态环境质量，创造宜居的城市环境。

同时，项目的实施将有效优化土地资源的配置，减少低效用地的浪费，推动土地资源的可持续利用。通过合理的规划和环境保护措施，项目将最大限度降低对自然环境的负面影响，保持区域生态的平衡和多样性，推动生态文明建设。

二、用地基本情况

（一）现状情况

表 2.1 地块现状情况表

序号	地块 1
地块名称	宁海县大湾塘一期、二期地块
储备地块标识码	3302262025R000192
地块来源	项目对 166.35 亩国有土地进行收购,对 31 亩集体土地进行农转征。
地块面积 (亩)	197.35
土地权属情况	<p>目前仅对 12 户住宅房屋的抵押质押情况进行了调查,共 5 户抵押贷款合计 566 万元。法院查封涉及商业 1 户。</p> <p>针对项目存在抵质押、查封等情况的,拟采取以下措施:1. 积极协调被征收人与抵押权人或质押权人之间的关系,以妥善处理抵押或质押房屋的征收补偿问题;2. 按照法定程序对被征收房屋进行评估和补偿,确保被征收人的合法权益得到保障。注意处理好抵押和质押的相关事宜,避免因征收导致相关权利人的权益受损。</p> <p>针对被查封户,采取如下措施:1. 主动对接查封法院,以便法院及时了解情况,保障自身的查封权益;2. 加强与法院协调,明确征收工作的推进方式和时间安排,确保征收程序不与查封措施冲突,妥善保管征收补偿款,按照法院要求进行处理;3. 与法院保持沟通,及时反馈征收工作进展情况,共同协调可能出现的问题。</p>
现状情况	项目范围内目前分布着大量工业厂房,主要从事小型机械加工、零部件制造及汽车维修保养等行业。这些厂房布局杂乱,空间利用效率低,整体规划缺乏统一性。区内企业规模普遍较小,生产设备老旧,自动化水平不高,导致生产效率偏低。此外,项目地块内还夹杂少量居住用地,居住区与

	工业区混杂共存，彼此干扰，影响了居民的正常生活和居住环境。
现状用途	现状工业用地、商业服务业设施用地等建设用地共 174.5 亩，公园绿化面积 20 亩，其他林地 2.85 亩。
存量国有建设用地情况	项目存量国有土地面积 166.35 亩，占项目总面积的 84.29%。项目范围内国有土地上房屋征收，共涉及户数 60 户，其中 12 户住宅，48 户非住宅。
新增国有建设用地情况	<p>项目新增国有建设用地 31 亩，占项目总面积的 15.71%，涉及跃龙街道山河股份经济合作社、莘村木勺丘自然村。</p> <p>项目涉及木勺丘自然村总土地面积约 7742 平方米，其中一处为国有土地，该国有土地使用权出让合同为 1998 年 2 月签订，出让方为宁海县土地管理局，受让方为城关镇木勺丘村经济合作社，使用权年限为 47 年。当时村方为节约国有土地使用权出让费用，合同填报面积为 1752 平方米，实际使用面积约为 2480 平方米。另一处为集体土地面积约 5262 平方米，其中村集体所有面积约 528 平方米、10 户承包户面积约 4734 平方米。</p> <p>项目涉及山河股份经济合作社总土地面积约 20 亩，其中一处土地由山河村取得集体土地建设用地使用证，用地面积 938 平方米，其中建筑占地 571 平方米，房产证面积 304.24 平方米，用途为工业厂房。另外 18.5 亩土地为集体所有土地。</p>
纳入土地储备计划情况	根据《宁波市人民政府关于 2025 年宁波市土地储备供应计划的批复》（甬政发〔2025〕26 号），项目地块已纳入土地储备计划。
地块状态	已纳入计划。

（二）规划情况

1. 国土空间总体规划情况

宁海县国土空间总体规划（2021-2035 年）明确了“甬南大门户、活力创新湾、山海和美城、共富标杆县”的规划定位，明确构建“一核两轴五区”总体格局。本土地储备项目地块所在的龙跃街道是全县“一核两轴五区”规划总体格局中的“一核”，是县域经济社会发展的核心。本项目规划用途涵盖居住、商业和公共服务用地，提升城市宜居性，完善公共服务配套，与这一总体定位高度契合。

2. 控制性详细规划情况

本项目所在区块已编制控制性详细规划，于 2023 年获得政府批复《宁海县人民政府关于同意宁海县跃龙街道 22-12（星海小学北）地块等 23 个控制性详细规划的批复》（宁政函〔2023〕37 号）。经比对，项目符合控制性详细规划对用地性质和布局的相关要求。根据所处控规单元的用地布局规划，用地功能主要为居住、商业兼容用地，教育科研用地及公园绿地，具体包括：规划居住、商业兼容用地 131.69 亩，教育科研用地 10.27 亩，公园绿地 26.41 亩、道路与交通设施用地 28.98 亩。整体用地结构合理，有利于提升片区居住环境与公共服务水平，为项目实施提供了良好的规划基础。

根据控制性详细规划规定，拟出让的居住、商业兼容用地容积率控制在 1.0-2.0，建筑密度不超过 35%，建筑限高 54m。

3. 地块套合“三区三线”情况

通过项目地块矢量数据与“三区三线”的套合分析，项目地块不涉及生态保护红线范围、不涉及永久基本农田保护红线，项目地块全部位于城镇开发边界范围内。

（三）其他情况

1. 涉及新增国有建设用地情况

本项目范围内涉及集体土地 31 亩，其中集体建设用地 28.15 亩，其他林地 2.85 亩，依法实施农用地转用、土地征收。经核实，项目位于宁海县大湾塘地块开发项目片区范围内。2024 年 9 月，由宁海县自然资源和规划局牵头，完成该片区的土地征收成片开发方案编制工作，形成了《宁海县 2024 年第 2 批土地征收成片开发方案》。该方案于 2024 年 12 月获得浙江省人民政府的正式批复，具体批复文件为《浙江省人民政府关于宁海县 2024 年度第 2 批土地征收成片开发方案的批复》（浙土成片（3302）〔2024〕12 号），符合开展土地征收的要求。

另外，本项目拟申请专项债资金不用于集体土地征收补偿及农用地转用相关支出。项目实施过程中，农用地转用、土地征收工作由地方政府统筹财政资金解决，因此，农用地转用及土地征收工作对专项债资金的使用计划、还款来源及风险控制影响较小，不会对专项债本息偿付造成实质性风险。

2. 项目进展情况

2025 年 3 月，宁海县人民政府发布《关于大湾塘地块房屋征收的决定》（宁政房征决〔2025〕1 号），并公布《大湾塘地块国有土地上房屋征收补偿方案》。项目前期的地上附着物清点、房屋征收评估及社会稳定风险评估等工作正有序进行，于 2025 年 7 月启动签约工作。后续将根据实际进展情况，分阶段完成搬迁及安置工作，确保按计划推进。

三、项目实施情况

（一）开发模式

对于项目范围内的集体土地，依法进行土地征收，严格按照法定程序，将集体土地转为国有土地，纳入土地储备；对于项目内的国有土地，对国有土地上的房屋实施征收，并收回国有土地使用权。

实施依据如下：

- 1、《中华人民共和国土地管理法》（2019 年修正）；
- 2、《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年修订）；
- 3、《浙江省自然资源厅关于印发〈浙江省土地征收程序规定〉的通知》（浙自然资规〔2022〕4 号）；
- 4、《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令 第 590 号）；
- 5、《浙江省国有土地上房屋征收与补偿条例》（浙江省人大常委会公告第 14 号）；
- 6、《宁波市国有土地上房屋征收与补偿办法》（市人民政府令 第 219 号，根据市人民政府令 244 号第一次修正、第 248 号第二次修正）；
- 7、《宁海县人民政府关于印发宁海县国有土地上房屋征收补偿、补助、奖励规定的通知》（宁政发〔2024〕17 号）。

（二）实施周期

项目整体实施周期为 2025 年 7 月至 2031 年 12 月。其中，大湾塘一期实施周期为 2025 年 7 月至 2025 年 12 月；大湾塘二期实施周期为 2025 年 7 月至 2028 年 12 月；大湾塘划拨地块一实施周期为 2025 年 7 月至 2031 年 12 月；大湾塘划拨地块二实施周期为 2025 年 7 月至 2031 年 12 月。分地块实施计划具体如下：

表 3.1 地块实施计划表

序号	地块名称	启动实施时间	完成实施时间
1	大湾塘一期	2025 年 7 月	2025 年 12 月
2	大湾塘二期	2025 年 7 月	2028 年 12 月
3	大湾塘划拨地块一	2025 年 7 月	2031 年 12 月
4	大湾塘划拨地块二	2025 年 7 月	2031 年 12 月

（三）配套基础设施开发

项目区内已初步完成供水、供电、排水、通讯、照明设施配置，待完成征收补偿等工作，进行进一步完善。在实施期内，计划安排 428.00 万元用于项目区绿化工作。该资金将主要用于项目区内公共绿地的绿化建设，包括植树、种草、园林景观设计等，提升项目区的生态环境和居住品质。

（四）资产管理

本项目土地储备后期资产管理由地块所在乡镇作为基层管理主体。依据相关政策规定与属地管理原则，乡镇需对辖区内储备土地开展常态化巡查监管，及时制止非法占用、违规建设、倾倒废弃物等行为，保障土地权属清晰、空间完整；同时负责储备土地上基础设施、附着物的日常维护，对存在的安全隐患进行动态排查与整改，维护土地储备资产的完整性与安全性。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

1. 项目总资金需求构成

项目静态总投资 59,480.00 万元，其中政府财政资金 9,480.00 万元，拟通过发行专项债筹措 50,000.00 万元：2025 年发行专项债资金 26,000.00 万元，计划 2026 年申请专项债资金 24,000.00 万元。考虑各期专项债券利率情况，需增加付息资金 4,245.00 万元，故项目动态总投资为 63,725.00 万元，具体如下：6.3725

表 4.1 项目总资金需求构成情况表

单位：万元、%

地块	项目总资金需求	其中：土地储备专项债券资金	占比	其中：财政安排土地储备专项债券付息资金	占比	其中：其他财政预算资金	占比
1	63725	50000	78%	4245	7%	9480	15%
合计	63725	50000	78%	4245	7%	9480	15%

2. 项目总投资组成结构

本项目静态总投资 59480 万元，其中征地补偿费 5100 万元，拆迁补偿成本 53632 万元，土地开发成本 428 万元，其它支出 320 万元，项目预计收支情况具体如下：

表 4.2 新增土地储备项目收支表

单位：万元

收支类别	公式	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、评估国有土地使用权出让收入	$A=M+N$	130,885.98	63,267.04	-	-	61,118.94	-	-	6,500.00
二、土地储备项目资金	$B=C+D+E=F+L$	63,725.00	34,320.00	25,589.00	849.00	849.00	849.00	849.00	420.00
（一）土地储备专项债券资金	C	50,000.00	26,000.00	24,000.00	-	-	-	-	-
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	$D=K$	4,245.00	-	429.00	849.00	849.00	849.00	849.00	420.00
（三）其他财政预算资金	E	9,480.00	8,320.00	1,160.00					
三、土地储备项目资金支出	$F=G+K$	63,725.00	34,321.00	25,588.00	849.00	849.00	849.00	849.00	420.00
（一）土地储备成本	$G=H+I+J$	59,480.00	34,321.00	25,159.00	-	-	-	-	-
1. 征地和拆迁补偿支出	$H=AA+AB$	58,732.00	33,889.00	24,843.00	-	-	-	-	-
征地补偿费	AA	5,100.00	2,943.00	2,157.00	-	-	-	-	-
拆迁成本	AB	53,632.00	30,946.00	22,686.00	-	-	-	-	-
2. 土地开发支出	$I=AI$	428.00	247.00	181.00	-	-	-	-	-
基础配套	AI	428.00	247.00	181.00	-	-	-	-	-
3. 其他支出	$J=AV$	320.00	185.00	135.00	-	-	-	-	-
其他费用	AV	320.00	185.00	135.00	-	-	-	-	-
（二）土地储备专项债券付息	K	4,245.00	-	429.00	849.00	849.00	849.00	849.00	420.00
四、结转下年资金	$L=B-F$	-	-1.00	1.00	-	-	-	-	-
五、土地储备专项债券还本	M	50,000.00	-	-	-	-	-	26,000.00	24,000.00
六、项目出让偿债后归属政府的权益	$N=A-M$	80,885.98							
七、政府实际净收益	$O=N-(D+E-L)=A-F$	67,160.98							

收支类别	公式	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
拟发行土地储备专项债券占评估国有土地使用权出让收入比重	$P=C/A$	0.38							

（二）债券申请及使用计划

本项目静态总投资 59480 万元，根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券发行管理暂行办法〉的通知》（财库〔2015〕83 号）以及《财政部关于印发〈地方政府专项债券预算管理办法〉的通知》（财预〔2016〕155 号）等文件要求，结合项目实际资金需求情况，确定本项目债券规模为 50000 万元。

项目前期由 2025 年 5 月 23 日发行 5 年期“2025 年宁波市专项债券七期（土储专项债）”发行的 26000 万元调入。

本期拟申请专项债券 24000 万元，项目债券的发行利率按 1.75% 考虑，期限为 5 年。在债券存续期每年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付，各年具体还本付息情况如下：

表 4.3 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年份	期初专项债券余额	本期专项债券发行金额	本期还本付息			期末专项债券本金余额
			还本	付息	合计	
2025 年	-	26,000.00	-	-	-	26,000.00
2026 年	26,000.00	24,000.00	-	429.00	429.00	50,000.00
2027 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2028 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2029 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2030 年	50,000.00	-	26,000.00	849.00	26,849.00	24,000.00
2031 年	24,000.00	-	24,000.00	420.00	24,420.00	-
合计		50,000.00	50,000.00	4,245.00	54,245.00	

（三）预期项目收益

1. 项目收益情况预估

（1）政府性基金收入

本项目的政府性基金收入包含土地出让收益及土地划拨相关收益。

1) 基本假设及条件依据

鉴于预期土地出让及划拨收益对应的政府性基金收入均划入财政资金，由地方财政统筹使用，所以本项目主要用地块收益进行自求平衡评价。

2) 基础土地出让价格预测

经查询土地交易中心土地出让信息，根据项目所在的基准地价水平，近几年项目周边地块成交情况，结合项目的实际情况，对基础出让土地价格进行预测，具体如下表所示：

表4.4 近期宁海土地出让市场价格统计表

序号	地块	出让面积 (m²)	容积率	建筑面积 (m²)	中标总价 (万元)	成交楼面价 (元/m²)	出让日期	用途
1	宁海县桃源街道24-50地块地块	43381	≥1.63	≥70711	45820	6480	2025年3月19日	住宅
2	宁海县跃龙街道原客运站南地块	51489	≥1.6	≥82382	64011	7770	2024年5月29日	住宅
3	宁海县跃龙街道22-12地块	16520	≥1.25	≥121628	20800	10073	2024年10月25日	住宅

（2）项目土地出让预测

1) 基础价格

参考周边住宅用地出让价格，平均楼面单价为 8108 元/m²，基于审慎原则，本项目按周边地块平均楼面价的 90%即 7297.2 元/m²作为基础进行测算。

2) 出让计划

根据控制性详细规划结果统计，本项目可供出让的居住、商业兼容用地面积 131.69 亩，其中一期可出让面积 72.25 亩，计划 2025 年 12 月完成出让；二期可出让面积 59.44 亩，计划 2028 年 12 月完成出让。

3) 土地出让价格指数预测

据宁海县统计数据，宁海县 2022-2024 年全市生产总值（GDP）同比增速按可比价格计算分别为 4.30%、7.80%和 4.70%，近三年平均增速 5.60%，在宁海县政府工作报告中预计 2025 年 GDP 增速为 5.50%，此次预测按照近三年平均增速与 2025 年预计增速孰低原则计算土地价格的 growth，即增长率为 5.50%。

以 2025 年 1 月作为基础价格节点，在按基期及期后土地价格的年预测平均增长率 5.50%的 100%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

表4.5 土地价格指数估算表（100%）

第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	第 2028 年
100.00%	105.50%	111.30%	117.42%

在按基期及期后土地价格的年预测平均增长率 5.50%的 90%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

表4.6 土地价格指数估算表（90%）

第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	第 2028 年
100.00%	104.95%	110.15%	115.60%

在按基期及期后土地价格的年预测平均增长率 5.50%的 80%作为土地价格增长率时，土地价格指数如下：

表4.7 土地价格指数估算表（80%）

第 2025 年	第 2026 年	第 2027 年	第 2028 年
100.00%	104.40%	108.99%	113.79%

4) 土地出让收入预测

在按 2025 年及期后土地价格的年预测平均增长率 5.50%的 100%、90%、80%作为土地价格增长率时，项目土地出让金收入预测如下：

表 4.8 项目土地出让金收入预测表

序号	年份	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	合计
1	用途	住宅	住宅	住宅	住宅	
2	出让土地面积 (m²)	48,166.91			39,626.86	87,793.77
3	容积率					1.80
地价增速 100%增长率						
4	楼面单价 (元/m²)	7,297.20			8,568.67	/
5	预测收入 (万元)	63,267.04			61,118.94	124,385.98
地价增速 90%增长率						
6	楼面单价 (元/m²)	7,297.20			8,435.36	
7	预测收入 (万元)	63,267.04			60,168.03	123,435.07
地价增速 80%增长率						
8	楼面单价 (元/m²)	7,297.20			8,303.43	
9	预测收入 (万元)	63,267.04			59,227.03	122,494.07

（3）项目土地划拨价款预测

本项目计划于 2031 年分两批次实施土地划拨工作，结合周边同类教育科研用地、公园绿地划拨价款案例及土地资源管理政策，经评估测算，预计划拨总价款为 6500 万元。其中，大湾塘划拨地块一面积 10.27 亩，划拨用途为教育科研用地；大湾塘划拨地块二面积约 13.57 亩，划拨用途为公园绿地，

（4）项目成本

根据国家、浙江省以及宁波市等有关规定执行，土地划拨无需计提，仅从国有土地出让收入中计提有关专项资金如下：

1) 用于农业土地开发的土地出让金

宁海县土地出让平均纯收益征收标准为 25 元/m²，按土地出让平均收益的 15%计提。

2) 国有土地收益基金

按国有土地使用权出让总成交价款的 3%计提。

3) 住房保障资金

按国有土地使用权出让收入总额的 2%以上计提。

4) 农发基金

按土地出让纯收益的 5%计提。

5) 劳动培训费

按土地出让纯收益的 1%计提。

6) 社会保障资金

按不低于国有土地使用权出让收入总额的 10%计提。

7) 新增建设用地有偿使用费

按新增建设用地面积计提，征收标准为 16 元/m²。

8) 重点基础设施建设经费

按不低于国有土地使用权出让收入总额的 6%计提。

9) 其他

基于保守谨慎性原则,本项目预设国有土地使用权出让收入总额 2%作为其他政策性成本。

表9项目预期收益预测表（地价增长率100%）

序号	项目	单位	2025 年	2028 年	2031 年	合计
(一)	土地供应收入	万元	63,267.04	61,118.94	6,500.00	130,885.98
1	可供应的土地面积	平方米	48,166.91	39,626.86	15,893.41	103,687.19
2	楼面单价	元/m²	7,297.20	8,568.67		15,865.87
(二)	土地扣减项目	万元	15,587.01	15,532.11		31,119.12
1	基本政策成本	万元	14,321.67	14,309.73		28,631.40
1.1	重点基础设施建设经费	万元	3,796.02	3,667.14		7,463.16
1.2	社会保障资金	万元	6,326.70	6,111.89		12,438.60
1.3	国有土地收益基金	万元	1,898.01	1,833.57		3,731.58
1.4	农业土地开发资金	万元	18.06	14.86		32.92
1.5	新增建设用地有偿使用费	万元	3.04			3.04
1.6	住房保障资金	万元	1,265.34	1,222.38		2,487.72
1.7	农发基金	万元	845.41	1,216.57		2,061.99
1.8	劳动力培训费	万元	169.08	243.31		412.40
2	其他政策性成本	万元	1,265.34	1,222.38		2,487.72
(三)	用于资金平衡相关收益	万元	47,680.03	45,586.84	6,500.00	99,766.86

表10项目预期收益预测表（地价增长率90%）

序号	项目	单位	2025 年	2028 年	2031 年	合计
(一)	土地供应收入	万元	63,267.04	60,168.03	6,500.00	129,935.07
1	可供应的土	平方米	48,166.91	39,626.86	23.84	87,817.61

	地面积					
2	楼面单价	元/m²	7,297.20	8,435.36		15,732.56
(二)	土地扣减项目	万元	15,587.01	15,267.18		30,854.20
1	基本政策成本	万元	14,321.67	14,063.82		28,385.49
1.1	重点基础设施建设经费	万元	3,796.02	3,610.08		7,406.10
1.2	社会保障资金	万元	6,326.70	6,016.80		12,343.51
1.3	国有土地收益基金	万元	1,898.01	1,805.04		3,703.05
1.4	农业土地开发资金	万元	18.06	14.86		32.92
1.5	新增建设用地有偿使用费	万元	3.04			3.04
1.6	住房保障资金	万元	1,265.34	1,203.36		2,468.70
1.7	农发基金	万元	845.41	1,178.06		2,023.47
1.8	劳动力培训费	万元	169.08	235.61		404.69
2	其他政策性成本	万元	1,265.34	1,203.36		2,468.70
(三)	用于资金平衡相关收益	万元	47,680.03	44,900.85	6,500.00	99,080.87

表11项目预期收益预测表（地价增长率80%）

序号	项目	单位	2025 年	2028 年	2031 年	合计
(一)	土地供应收入	万元	63,267.04	59,227.03	6,500.00	128,994.07
1	可供应的土地面积	平方米	48,166.91	39,626.86	23.84	87,817.61
2	楼面单价	元/m²	7,297.20	8,303.43		15,600.63
(二)	土地扣减项目	万元	15,587.01	15,005.02		30,592.03
1	基本政策成本	万元	14,321.67	13,820.48		28,142.15
1.1	重点基础设施建设经费	万元	3,796.02	3,553.62		7,349.64
1.2	社会保障资金	万元	6,326.70	5,922.70		12,249.41
1.3	国有土地收益基金	万元	1,898.01	1,776.81		3,674.82

序号	项目	单位	2025 年	2028 年	2031 年	合计
1.4	农业土地开发资金	万元	18.06	14.86		32.92
1.5	新增建设用地有偿使用费	万元	3.04			3.04
1.6	住房保障资金	万元	1,265.34	1,184.54		2,449.88
1.7	农发基金	万元	845.41	1,139.95		1,985.36
1.8	劳动力培训费	万元	169.08	227.99		397.07
2	其他政策性成本	万元	1,265.34	1,184.54		2,449.88
(三)	用于资金平衡相关收益	万元	47,680.03	44,222.01	6,500.00	98,402.04

(5) 项目收益率

按照平均楼面价 7297.2 元/m²和年均 5.50%的增长率作为基础进行测算，预计项目收入合计为 130,885.98 万元，专项计提扣除 31,119.12 万元，项目不涉及经营成本投入及税费，项目计提后收益合计为 99,766.86 万元。本项目静态总投资 59,480.00 万元，经测算本项目收益率为 67.73%。

2、融资成本

项目前期由 2025 年 5 月 23 日发行 5 年期“2025 年宁波市专项债券七期（土储专项债）”发行的 26,000.00 万元调入。本期拟申请专项债券 24,000.00 万元，项目债券的发行利率按 1.75%考虑，期限为 5 年。在债券存续期每年支付一次利息，最后一期利息随本金一起支付，各年具体还本付息情况如下：

表13项目专项债券还本付息汇总表

年份	期初专项债券余额	本期专项债券发行金额	本期还本付息			期末专项债券本金余额
			还本	付息	合计	
2025 年	-	26,000.00	-	-	-	26,000.00
2026 年	26,000.00	24,000.00	-	429.00	429.00	50,000.00

2027 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2028 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2029 年	50,000.00	-	-	849.00	849.00	50,000.00
2030 年	50,000.00	-	26,000.00	849.00	26,849.00	24,000.00
2031 年	24,000.00	-	24,000.00	420.00	24,420.00	-
合计		50,000.00	50,000.00	4,245.00	54,245.00	

(四) 资金平衡分析结论

1. 资金平衡分析

项目拟筹集专项债券资金 50,000.00 万元。经测算，本项目所有债券存续期内，预计项目收入合计为 130,885.98 万元，专项计提扣除 31,119.12 万元，项目不涉及经营成本投入及税费。经测算，项目运营期内可用于资金平衡收益合计为 99,766.86 万元。预计专项债券还本付息支出合计 54,245.00 万元，包括：专项债券存续期内债券利息支出总计 4,245.00 万元，还本支出 50,000.00 万元（到期还本）。项目收益累计结余 45,521.86 万元。全部专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖倍数为 1.84 倍。详见下表：

表 4.9 项目现金流与融资测算平衡表

金额单位：人民币万元

序号	项目	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一	项目现金流入	82,000.03	25,160.00	—	45,586.83	—	—	6,500.00	159,246.86
1	自筹资金	8,320.00	1,160.00	—	—	—	—	—	9,480.00
2	发行债券资金流入	26,000.00	24,000.00	—	—	—	—	—	50,000.00
3	土地出让金收益	47,680.03	—	—	45,586.83	—	—	6,500.00	99,766.86
二	项目现金流出	34,320.00	25,589.00	849.00	849.00	849.00	26,849.00	24,420.00	113,725.00
1	收储成本	34,320.00	25,160.00	—	—	—	—	—	59,480.00
2	专项债本金偿还	—	—	—	—	—	26,000.00	24,000.00	50,000.00
3	专项债利息归还	—	429.00	849.00	849.00	849.00	849.00	420.00	4,245.00
三	现金结余测算								
1	期初现金	—	47,680.03	47,251.03	46,402.03	91,139.86	90,290.86	63,441.86	
2	期内变动	47,680.03	-429.00	-849.00	44,737.83	-849.00	-26,849.00	-17,920.00	
3	期末现金总额	47,680.03	47,251.03	46,402.03	91,139.86	90,290.86	63,441.86	45,521.86	

2. 敏感性分析

考虑因素变动对专项债券本息覆盖率的影响，本次以楼面地价增长幅度下降 10%和 20%或者融资成本上升 10%和 20%的情况下，计算项目收益对债券本息覆盖率，测算结果如下：

项目	指标变动	覆盖倍数	备注
地价增速放缓	0%	1.84	地价年增长率 5.50%
	-10%	1.83	地价年增长率 4.95%
	-20%	1.81	地价年增长率 4.40%
融资成本上升	0%	1.84	若专项债利率为 1.62%
	10%	1.83	若专项债利率为 1.78%
	20%	1.83	若专项债利率为 1.94%

通过测算可得地价增速放缓及融资成本上升对专项债券本息覆盖率的影响不大。

五、资金管理方案

按专项债券资金核算和账户管理要求，专项债券资金专项专用。专项债券对应的项目取得的收入纳入政府性基金收入或专项收入，应按照项目对应的专项债券余额专门用于偿还到期债券本金和利息。明确项目主管部门、项目单位根据项目专项债券余额和期限合理预计还本付息资金并列入年度预算安排。项目单位按照还本付息计划和预算编制安排及时将还本付息资金缴交财政，纳入政府性基金预算管理。通过统筹政府性资金，按时足额向上级财政缴纳专项债券还本付息资金。

六、风险分析及管控措施

（一）潜在风险及控制措施

1. 项目实施进度风险

影响实施进度因素非常多，如项目实施方的组织管理水平、资金到位情况等。如项目拖延，将导致建设期的财务成本增加，投资增加，同时将影响项目的收入实现时间，导致现金流入受到影响，使得项目的净收益减少，影响偿债能力。

风险控制措施：

项目实施方将坚持落实计划时间制度，派出技术实力和管理能力较强的人员进行督办和管理，确保项目按期达标。

项目实施方将通过科学合理的设计，制定事前、事中、事后风险管理体系，严格执行计划，确保项目如期建成。

2. 土地存在抵质押风险

拟收购地块存在抵质押情况会带来多重风险。法律层面，权属不清易引发纠纷阻碍收购；偿债保障方面，土地处置受限威胁本息偿付；资金回收环节，项目周期延长、收益降低。

风险控制措施：

通过协商或法律手段达成解除抵质押意向，保障土地权属清晰；强化风险监测预警，及时应对风险；严格资金管理，确保专款专用。

3. 利率波动风险

在本项目政府专项债券存续期间，宏观经济环境的变化，国家经济政策变动等因素会引起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。

风险控制措施：

为控制项目融资平衡风险，可动态调整债券发行期限和还款方式及时间，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损失。

4. 投资估算的风险

本项目的投资估算结果是建立在目前的政策、法规、市场因素的基础上编制的，如项目总投资金额的估算不准确将会导致项目财务和经营收益风险。

风险控制措施：

委托中介机构对建设工程进行详细调查和分析，控制投资。在进行投资估算时，考虑计入了一定比例的不可预见费；在实施过程中，定期对估算投资进行审核验证，如发现对估算投资产生影响的情况，应及时采取措施进行解决。

5. 现金流预测风险

本项目融资平衡最大的风险在于对项目进度及项目整体现金流测算等重要环节出现判断偏差。对项目进度错判将导致融资节奏错乱，导致资金不能及时足额注入到项目或者大额资金不能充分运用的后果；整体现金流测算出现偏差将导致项目可行性分析不能及时纠偏，项目资金投入和现金流不能平衡的结果。

风险控制措施：

对项目方案进行大量的论证，定期对项目的实施情况进行监控纠偏，对投资结果进行动态分析。此外，根据《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》（财预〔2017〕89号）规定，因项目取得的政府性基金或专项收入暂时难以实现，不能偿还到期债券本金时，可在专项债券限额内发行相关专项债券周转偿还，项目收入实现后予以归还。

（二）还款保障措施

本级政府对地方政府债券依法承担全部偿还责任，本级财政将及时按照约定足额向市财政缴纳本级应当承担的还本付息资金，由市财政按照还本付息计划及时偿还专项债券到期本息。如偿债出现困难，

将通过调减投资计划、处置可变现资产、调整预算支出结构等方式筹集资金优先偿还政府债券本息。未按时足额向市财政缴纳专项债券还本付息资金的，市财政采取适当方式扣回。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

事前绩效评估基本思路是根据《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）、《中华人民共和国预算法》（中华人民共和国主席令第12号）、《财政部关于印发〈预算绩效评价共性指标体系框架〉的通知》（财预〔2013〕53号）、《财政部关于印发〈项目支出绩效评价管理办法〉的通知》（财预〔2020〕10号）、《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）等政策要求，收集项目相关资料并运用科学合理的评估方法，从决策、管理、产出、效益四个方面进行自评，指导项目实施单位进行决策和判断专项债券申报的可行性，并指导项目实施后进一步加强和完善项目管理，强化项目支出的责任，提高政府专项债券资金的效率和效益。

1、项目决策方面

本项目一期已列入宁海县年度土地储备计划和三年滚动计划（文件编号），二期已纳入三年滚动计划，项目地块已录入全民所有土地资产管理信息系统。根据《浙江省人民政府关于宁海县2024年度第2批土地征收成片开发方案的批复》（浙土成片〔3302〕〔2024〕12号），本项目土地征收成片开发方案已通过省政府批复；根据《宁海县人民政府关于大

湾塘地块房屋征收的决定》（宁政房征决〔2025〕1号），本项目已纳入宁海县房屋征收实施范围，根据征收计划，预计10月份可完成签约工作。

根据《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）及《自然资源部财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）中规定，支持运用专项债券开展土地储备工作，对于有需求的土地储备项目也应纳入土地储备计划，项目符合专项债券支持领域和方向。

按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价，项目已设定成本指标、产出指标、效益指标、偿债风险指标等，绩效目标设定明确合理；项目静态投资总额59480万元，其中财政投资9480万元，申请专项债券额度50000万元，与实际需要匹配。

2、项目管理方面

项目严格按照国家、浙江省、宁波市有关专项债资金管理办法及土地出让金收入管理办法的规定，专项债券的收支、还本付息及专项收入全面纳入宁海县政府性基金预算管理；债券资金按规定严格支付至项目中的投资成本支出，项目静态总投资成本59480万元，其中征地补偿费5100万元，拆迁补偿成本53632万元，土地开发成本428万元，其它支出320万元。

资金拨付与建设进度匹配情况：在征迁阶段，依据资金拨付计划，项目启动完成土地与房屋调查、完成征迁补偿方

案公示、与被征迁方签订协议后，按时拨付房屋征收费用。安置补偿费用则根据征迁工作实际进度，在相应阶段足额拨付，保障征迁工作顺利推进。在收储阶段，办理土地产权变更手续，即拨付一定的前期开发费用，完成土地前期开发工作并验收合格后，支付剩余前期开发费用。其他费用按照项目实际进度和合同约定及时支付，保证项目建设与资金拨付紧密同步。

专项债券本息偿还计划执行情况：

本项目项目前期由 2025 年 5 月 23 日发行 5 年期“2025 年宁波市专项债券七期（土储专项债）”发行的 26000 万元调入，到期本息合计 28106 万元。

本期拟申请专项债券 24000 万元，项目债券的发行利率按 1.62%考虑，期限为 5 年，到期本息合计 25944 万元。

根据专项债本息偿还计划，在土地出让后，优先从土地出让收入中提取资金用于偿还债券本息。每年按照债券存续期内的还本付息计划，在规定时间内足额偿还本金与利息。在债券存续期内，建立专项偿债资金台账，对偿债资金进行专门管理，确保专项债券本息偿还计划的严格执行。

项目收入、成本及预期收益的合理性：项目成本基于详实的市场调研、专业的评估以及类似项目的经验制定。土地征收、房屋拆迁、安置补偿及前期开发等费用的测算充分考虑了当前的市场价格、政策要求以及项目实际需求，确保成本支出合理、合规。根据项目资金平衡表，预计项目土地供应收入 130885.98 万元。收入预测参考了宁海县近年来土地市场的成交价格、供求关系以及城市发展规划，综合考虑了

市场波动因素，具有较强的可靠性。扣除土地出让相关政策性资金计提及税费 31119.12 万元及专项债券本息后，项目预期可实现结余资金 45716.86 万元，预期收益水平合理，符合项目投资要求。

项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模匹配情况、信息系统管理使用情况：项目全生命周期预期收益为 99766.86 万元（计提后），专项债券规模 50000 万元。通过合理的项目规划与资金安排，预期收益足以覆盖专项债券本息，实现资金平衡，降低项目偿债风险。项目借助全民所有土地资产管理系统开展土地储备项目的全生命周期管理，显著提升了管理效率与透明度。

3、项目产出方面

项目形成资产情况：项目完成土地收储后，可形成国有土地资产 197.35 亩，为后续城市建设和项目落地提供有力的土地资源保障。

项目建设进度计划情况：项目制定了详细的征迁和收储进度计划，包括土地和房屋调查，制定并公示征迁补偿方案，完成房屋拆除和土地清理，完成土地产权变更手续和土地前期开发的工作计划，预计 2025 年 7 月启动签约，10 月完成签约，2025 年 12 月完成一期地块出让，2028 年 12 月完成二期地块出让，2031 年 12 月前完成两个地块的土地划拨工作。征迁进度计划合理，充分考虑了征迁工作的复杂性和实际操作难度，具有可行性。收储进度计划与征迁进度相衔接，符合土地收储的工作流程和要求，具有可行性。

考虑闲置因素后债券资金实际成本情况：若因市场原因，土地在 1-2 年内未能出让，项目制定了相应的应对措施。通过其他财政资金或项目收益权质押融资等方式筹集资金，支付专项债利息，确保债券资金安全。同时，根据土地市场情况，及时调整土地出让策略，降低土地闲置风险。通过合理的资金安排和有效的风险应对措施，即使土地在 1-2 年内未能出让，项目的债券资金实际成本仍在可控范围内，不会对项目的可持续性造成重大影响。

项目建成后提供公共产品和服务情况：项目建成后，供应的土地将用于城市建设，可新建学校、公园等公共服务设施，为居民提供优质的教育和休闲场所，提升区域公共服务水平。新建的公共服务设施将改善居民的生活环境，提高居民的生活品质，增强居民的幸福感和获得感。

项目运营成本情况：项目收储无运营期，不考虑运营成本。

综上所述，宁海县大湾塘一期、二期地块土地储备项目具有明确的立项必要性、合理的投入经济性、可行的建设进度和有效的绩效目标，项目建成后能够为社会提供有效的公共产品和服务，债券资金实际成本可控，具备实施的可行性。

4、项目效益方面

项目预计实现土地出让收入 130,885.98 万元，扣除土地出让相关政策性资金计提及税费 31,119.12 万元，在完成专项债券还本付息后，可节余土地出让收益 45,716.86 万元，经济效益明显，项目的实施有效的改善了宁海县中心城区市容环境水平，完善了城区教育配套，响应了项目实施范围内

原住民改善居住环境的需求，实现了项目经济效益、社会效益、环境效益。

项目在推动土地价值提升的同时，也拉动了相关产业的发展，改造过程中，需要大量的建筑、设计、施工、监理等服务业的参与，这些产业的繁荣不仅带动了就业，还促进了相关产业链条的延伸和升级，同时也能够吸引更多的商业、服务业等第三产业入驻，为城市经济注入新的活力，项目极大的带动了社会有效投资；项目所涉及征迁居民，根据前期意愿征集，拆迁居民搬迁意愿度高，项目实施后将建设品质住宅、中小学教育配套及绿地公园，极大的改善了大湾塘周边居民的环境，群众满意度高。

（二）主要绩效及总体结论

在项目决策方面，项目前期准备充分，具备申报专项债的必备要件；在项目管理方面，宁海县政府及财政相关部门严格执行专项债资金管理要求，把控资金的使用主体，确保专项债券发行和使用严格对应到项目，专项债券资金专款专用、闭环管理，严禁专项债券资金违规挤占、截留和挪用，尤其是违规用于与土地储备无关的开发建设；在项目产出方面，宁海县房地产土地市场相对健康平稳，项目产出的土地具有较高的市场价值，可产生较高的土地出让收入覆盖债券还本付息；在项目效益方面，该项目的实施可实现经济效益、社会效益、环境效益的统一，对宁海县的城市发展具有较大的意义。因此，综合评价，对该项目应“予以支持”。

（三）存在问题及相关建议

项目 in 实施过程中要做好土地出让工作的实现，保证专项债券还本付息的安全性，加强专项债资金的穿透式监管。因此，对本项目实施提出以下几点建议：

一是保障偿债收益落实。项目实施单位应做好市场调研，合理确定土地出让价格；派出专职人员做好地块招商计划，多形式开展招商工作；根据专项债券落实情况做好还本付息计划，确保用于偿还本债券的收益能按时实现。

二是加强项目的事前事后绩效管理。《中共中央国务院关于全面实施预算绩效管理的意见》（中发〔2018〕34号）提出，“抓紧健全科学规范的管理制度，完善绩效目标、绩效监控、绩效评价、结果运用等管理流程，健全共性的绩效指标框架和分行业领域的绩效指标体系”，“投资主管部门要加强基建投资绩效评估，评估结果作为申请预算的必备条件”。项目单位要深入贯彻落实党中央、国务院决策部署，牢固树立绩效理念，加强专项债券项目的投资绩效管理，要求各项目根据项目投资管理特点科学设立绩效目标，切实加强绩效监控和评价，做好评价结果运用，逐步建立“申请有目标、执行有监控、完成有评价、结果有应用”的投资绩效管理机制，以每个年度项目的绩效实现推动整个专项债券项目绩效目标的完成，不断提高专项债券资金的投资效益，充分发挥专项资金引导促进作用。

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：附图及附表

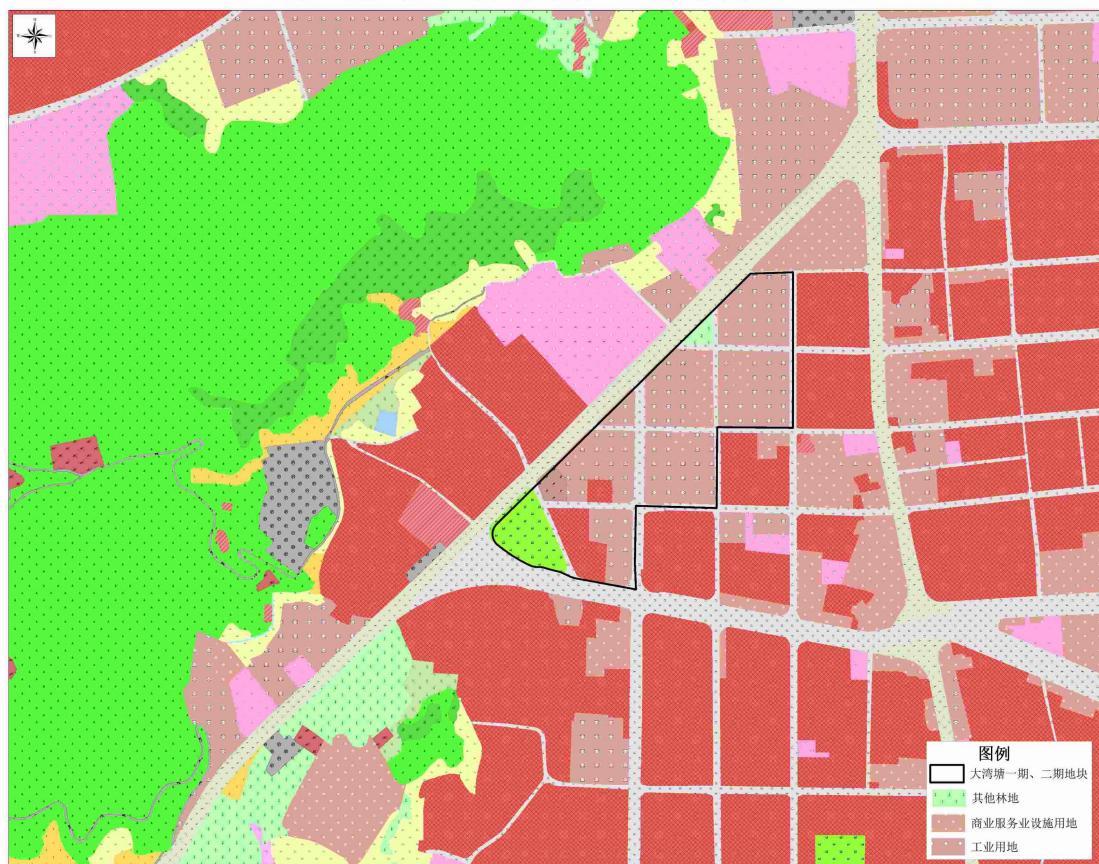
1. 项目范围图

宁海县大湾塘一期、二期地块影像图



2. 现状用地图

宁海县大湾塘一期、二期地块套合土地利用现状图（2020年）



3. 征拆时序图

宁海县大湾塘一期、二期地块征拆时序图



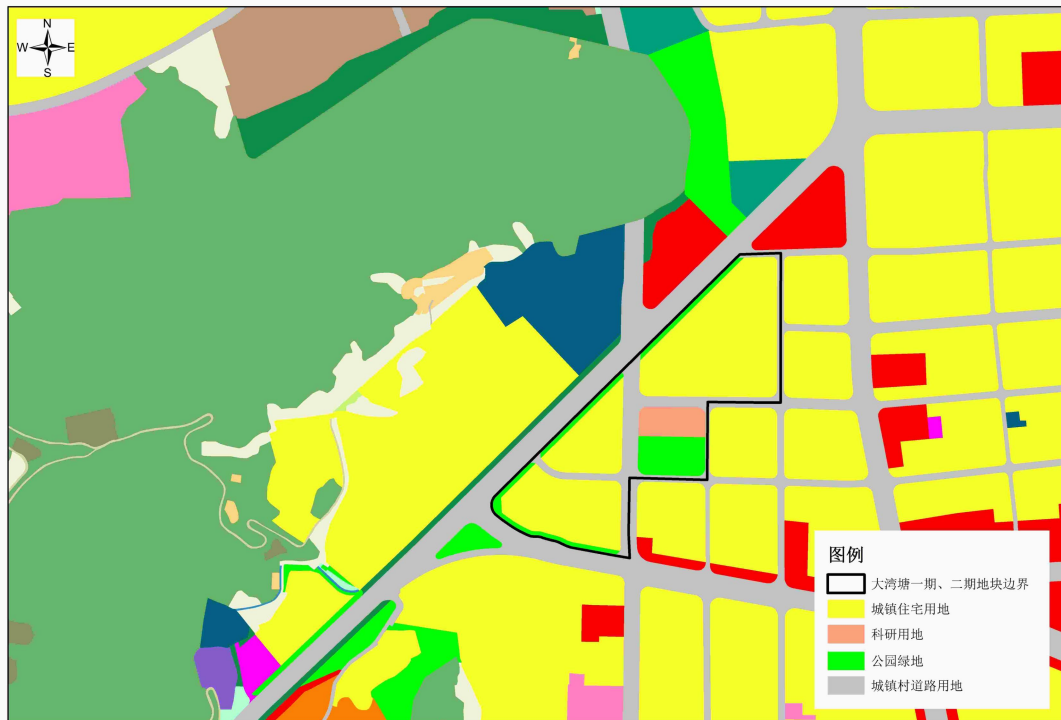
4. 供应时序图

宁海县大湾塘一期、二期地块供应时序图



5. 国土空间总体规划局部图

宁海县大湾塘一期、二期地块套合国土空间总体规划土地利用规划图



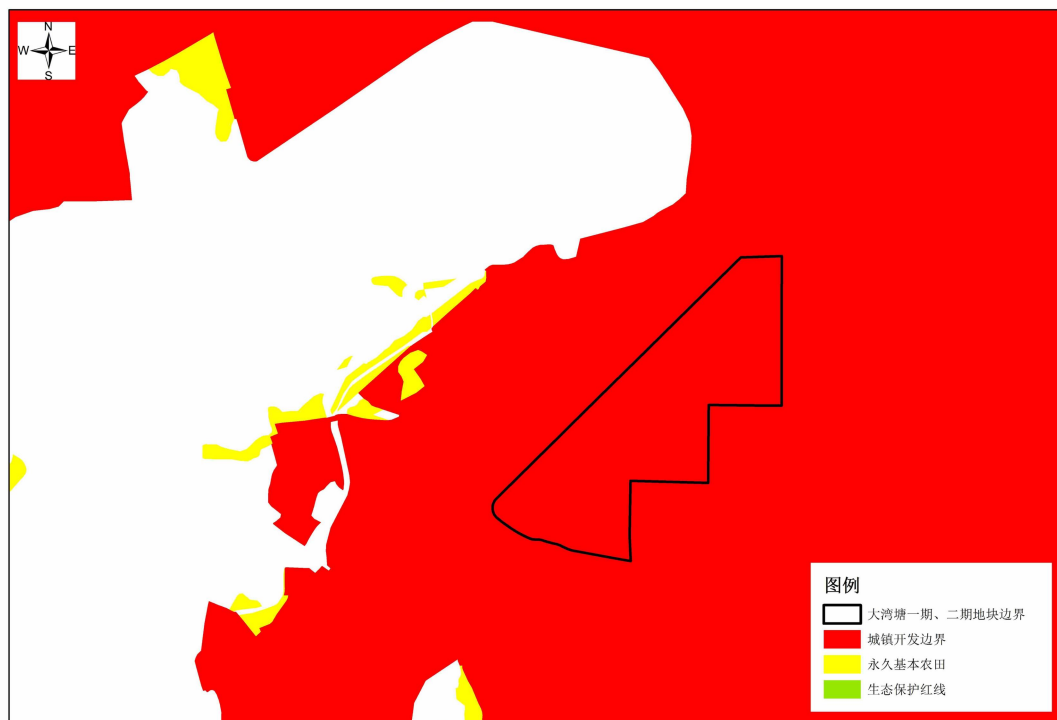
6. 控规单元规划局部图

宁海县大湾塘一期、二期地块套合详细规划单元规划局部图



7. 地块矢量套合“三区三线”图

宁海县大湾塘一期、二期地块套合“三线”图



附表：土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表