

宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9 地块土地储备专项债券项目 实施方案

宁波市自然资源
骑缝专

申报单位：宁波市自然资源整治储备中心（盖章）

主管部门：宁波市自然资源和规划局（盖章）

日期：2025 年 12 月

宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9 地块土地储备专项债券项目 实施方案

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9 地块（以下简称：本项目）。

（二）申报单位

1.单位名称：宁波市自然资源整治储备中心（宁波市自然资源征收中心）

2.土地储备机构名录代码：TC330200

3.统一社会信用代码：12330200728099592B

（三）项目类型

本项目属于新增土地储备项目。

（四）项目位置及四至范围

本项目位于邱隘镇，东至芳草路，南至横河，西至人民路，北至规划道路。项目总面积约 3.91 公顷。

（五）项目地块情况

本项目仅包含 1 个地块。

（六）土地储备计划纳入情况

本项目已纳入宁波市 2026 年度土地储备计划。

(七) 项目必要性

1.重要性分析

提升明湖周边整体形象。

2.经济效益分析

本项目预计债券发行期限为 5 年，可实现的运营收入主要为土地出让金收入。

3.社会效益分析

项目建成后，能够进一步改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位，促进地方经济繁荣发展及和谐稳定。

二、用地基本情况

(一) 现状情况

本项目实施地块现状主要为国有住宅用地与教育用地，合计 2.78 公顷。范围内不涉及集体用地与农用地。

(二) 规划情况

本项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖。

三、项目实施情况

(一) 开发模式

本项目采用征收的方式实施储备。

(二) 实施阶段

本项目为新实施项目。

(三) 实施周期

本项目做地周期为 2026 年-2031 年。

(四) 供应出让

本项目用于平衡债务本息的收益为土地出让金收入。根据出让工作安排，项目范围内规划出让住宅用地共 2.26 公顷，拟分别于 2027 年和 2031 年完成出让。

（五）配套基础设施开发

本项目不涉及配套基础设施开发。

（六）资产管理

对本项目涉及的土地储备资产管理，拟以“落实安全生产责任，促进资产规范管理和合理利用，实现资产保值增值”为目的，并严格按照土地储备资产管理要求进行管护。通过建立土地储备专项债券项目资产明细台账，实现对土地储备资产管护利用的全过程监管。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

本项目总投资约 33,000.00 万元，其中：征地拆迁支出 33,000.00 万元。考虑债券利息支出后的总投资约 35,887.50 万元。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

（二）债券申请及使用计划

本项目计划发行专项债资金 33,000.00 万元，拟于 2026 年 1 月发行，假设利率为 1.75%，期限为 5 年，于债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金，则应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	本期发行 债券	本期偿还 本金	债券本金 余额	债券应还 利息	债券应还 本息
----	------------	------------	------------	------------	------------	------------

年份	期初本金 余额	本期发行 债券	本期偿还 本金	债券本金 余额	债券应还 利息	债券应还 本息
2026 年		33,000.00		33,000.00	-	-
2027 年	33,000.00			33,000.00	577.50	577.50
2028 年	33,000.00			33,000.00	577.50	577.50
2029 年	33,000.00			33,000.00	577.50	577.50
2030 年	33,000.00			33,000.00	577.50	577.50
2031 年	33,000.00		33,000.00		577.50	33,577.50
合计		33,000.00	33,000.00		2,887.50	35,887.50

(三) 预期项目收益

项目现金流入通过土地出让收入实现，土地使用权出让收入计提国家、省政策性资金后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。

1. 土地出让收入预测

估算本项目土地出让收入为 84,750.00 万元。最终以实际土地出让收入为准。

2. 项目成本费用

计提国有土地收益基金、社会风险准备金、农业土地开发资金等国家、省政策性资金 18.2%，即 15,424.50 万元。

(四) 资金平衡分析结论

1. 项目收益本息覆盖倍数

土储债存续期内项目收益主要为土地出让收入，可实现

土地出让收益约为 69,325.50 万元，对应债务本息共计 35,887.50 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.93。

2.敏感性分析

基于谨慎性考虑，本次还分别以计提政策性资金后的收益的 90%、80%比例计算土地相关收益。项目收益对融资本息的覆盖倍数详见下表：

借贷本息支付	项目收益		
	按预测收益 100%计算的 土地相关收益	按预测收益 90%计算的 土地相关收益	按预测收益 80%计算的 土地相关收益
土地相关收益 (万元)	69,325.50	62,392.95	55,460.40
本息覆盖倍数	1.93	1.74	1.55

综上所述，于本期债券存续期内，我们未注意到本项目资金出现不能满足还本付息要求的情况。

五、资金管理方案

按照相关要求，拟提高资金使用绩效，切实防范土地储备领域金融风险。土地储备专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭运行，专项用于土地储备工作。专项债券资金使用范围严格执行《土地储备资金财务管理办法》关于土地储备资金使用范围的规定，不得用于土地储备机构所需的日常经费。

土地出让收入作为政府性基金收入上缴国库，用于本项目专项债券本息的偿付。

六、风险分析及管控措施

(一) 偿债风险

通过合理的项目收益预测和偿债计划，确保偿债资金来源稳定可靠。同时，设立偿债准备金，以应对可能出现的偿债压力。

（二）社会风险

加强与当地政府和社区的沟通，确保项目实施符合社会期望，避免引发社会不满或冲突。同时，建立投诉处理机制，及时回应公众关切

（三）环境风险

在项目规划和实施过程中，严格遵守环保法规，确保项目不对周边环境造成负面影响。同时，制定环境应急预案，以应对可能出现的环境问题。

（四）储备开发限制因素

在项目前期，深入调研和分析土地储备和开发条件，确保项目选址合理、开发可行。与相关部门保持密切沟通，及时解决可能出现的开发限制问题。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1.决策方面

（1）项目立项情况：本项目已纳入宁波市 2026 年度土地储备计划。

（2）项目前期工作情况：本项目地块征拆正式工作预期于 2026 年 1 月份启动。

（3）项目专项债券支持领域和方向符合程度：本项目

资金用于征地拆迁补偿和配套基础设施开发等，符合土地储备专项债相关要求。

（4）项目绩效目标设定情况：本项目绩效目标涉及产出指标、效益指标、满意度等指标，绩效目标较为全面。

（5）项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况：本项目拟发行的专项债资金系按实际需求申请，资金需求合理。

2.管理方面

（1）债券收支、还本付息及项目收入纳入政府性基金预算管理情况：根据财政部门要求，本项目的土地出让金收入及债券还本付息已纳入政府性基金预算管理。

（2）债券资金计划使用情况：本项目申请的债券资金拟用于收储范围的征地拆迁等，并按项目实施进度申请、拨付。申请需求额度与相关实施进度匹配。

（3）项目收入、成本及预期收益的合理性：如本案“四、（三）”所述，用于平衡本项目债务本息的收入主要为地块的出让收入，土地出让收入估算参考了历史成交案例，并考虑了经济变化情况，因此本项目收入、成本及预期收益的预测比较合理。

（4）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：根据年度资金计划，本项目分年度收支及全生命周期能够实现收支平衡。

（5）信息系统管理使用情况：本项目债券资金拟纳入财政部穿透监测系统管理。

3.产出方面

本项目收储后可形成相关经营性用地 2.26 公顷。

4.效益方面

本项目的开发具有实施的必要性，且满足公益性和一定的收益性，拟收储的土地出让后，预计因房屋建设能带动周边投资，并吸引人口流入，推动当地形成产城融合新格局，对城市空间优化、民生改善的支撑作用明显。由于投入及出让存在先后情况，土地储备滚动开发机制较为明显。

（二）主要绩效及总体结论

经评估，结合实施方案前述相关内容，本项目具备实施的必要性，同时具备公益性和收益性特征，在决策层面、管理层面、产出情况及绩效情况符合《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）相关要求。具体详见本项目的绩效目标表。

项目绩效目标表
(2026 年度)

项目名称		宁波市东部新城东片区 D1-6-5、B3-8、B3-9 地块土地储备专项债券项目				
项目单位		宁波市自然资源整治储备中心	主管部门	宁波市自然资源整治储备中心		
项目收储期限		2026 年—2031 年	项目领域	土地储备		
项目静态总投资（万元）		33,000.00（动态总投 35,887.50）				
项目债券资金总需求(2026 年—2031 年)		33,000.00 万元	本年度债券 资金需求	33,000.00 万元		
总体目标	总目标（2026 年—2031 年）					
	项目按计划实施，未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期经济效益和社会效益					
本年度目标	按计划完成征拆，收储进度及成本控制得当					
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
	产出指标	数量指标	储备土地做地启动率	等于 100%	衡量该土地储备项目是否已按照计划开始启动。	
		质量指标	做地启动匹配度	≥ 90%	实际做地启动面积/年度计划做地	

				启动面积，衡量做地启动范围。	
	时效指标	征拆补偿首笔款支付时效	≤90 天	衡量征拆首笔补偿款是否按时支付。	
效益指标	经济效益指标	收储成本节约程度	节约	衡量收储成本(项目投资)控制情况。	
	社会效益指标	对土地资源的影响程度	提升	促性所在地土地资源的统筹配置、优化组合、高效利用。	
成本指标	经济成本指标	收储成本预算占比	≤100%	衡量收储成本预算执行情况，反映为实际成本/计划成本，整体收储成本不应突破实施方案。年度成本应当小于年度预算成本。	
		安全事故发生率	≤1 起	不应出现重大安全事故。	
满意度指标	服务对象满意度	征拆过程中群访事件数量	≤3 起	不应出现因土地收储发生重大问题投诉情况。	

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，不涉及土地违法情况，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 土地储备成本测算表

土地储备成本测算表

单位：万元（金额）

序号	项目	金额
一	征地拆迁	33,000.00
(一)	拆迁补偿	33,000.00
二	债券利息支出	2,887.50
合计		35,887.50

附件：2 拟出让土地情况表

金额单位：人民币万元

出让年份	出让收入（万元）
2027 年	52,125.00
2028 年	
2029 年	
2030 年	
2031 年	32,625.00
合计	84,750.00

附件：3 债券使用及还本付息计划表

金额单位：人民币万元

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	
2026 年	33,000.00		-	-	
2027 年			577.50	577.50	42,638.25
2028 年			577.50	577.50	
2029 年			577.50	577.50	
2030 年			577.50	577.50	
2031 年		33,000.00	577.50	33,577.50	26,687.25
合 计	33,000.00	33,000.00	2,887.50	35,887.50	69,325.50
本息覆盖倍数	/	1.93			

附件：4 预期收益测算表

类别	金额单位：人民币万元					合计
	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	
一、土地出让收入	52,125.00				32,625.00	84,750.00
二、土地出让相关政策性资金计提	9,486.75				5,937.75	15,424.50
三、可用于债券平衡收益	42,638.25				26,687.25	69,325.50