

宁波市东部新城东片区 土地储备专项债券项目 实施方案

宁波市自
骑



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 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（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

本项目位于东部新城东片区，东至东外环，南至甬铁路，西至生态走廊，北至后塘河。项目总面积约 143.91 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 2025 年度土地储备计划。

（七）项目必要性

1.重要性分析

土地收储是管理土地资产的重要措施，通过收储本项目所涉土地，能够促进东部新城东片区当地土地使用效率的稳步提升，有利于助力东部新城片区发展。

本项目的启动符合政策导向，高度契合地区规划，将有效提升东部新城片区的整体建设水平。通过改善市政设施条件和提升公共服务设施水平，提升公共环境，完善区域基础设施，可吸引更多的人口流入，并带动相关产业发展，推动片区的土地增值与财政收入增加。项目的实施将提升整个片区的活力和竞争力。

2.经济效益分析

本项目收储后能够产生土地出让金，结合本案第四部分所述，产生的土地出让金净收益能够覆盖土地储备债券债务本息。

3.社会效益分析

东部新城东片区大部分已完成建设，随着环明湖北侧地块逐渐成熟，明湖南周边也急需加快开发建设，同时存量待开发土地，地理环境优越具备较高开发价值。项目涉及鄞州区邱隘镇，村庄规划布置杂乱，居民建筑面积狭小、年久失修，配套设施条件差，社会治理和安全隐患问题突出，区域形象与规划定位不匹配。为改善当地居民环境，优化城市基础设施、完善城市配套功能、焕发镇区生机活力、亟需进行改造提升。

本项目的实施将直接改善该片区居民的居住条件和居

住环境，提升整个片区的外在形象，完善生活区功能，为片区带来更多的发展机遇。

二、用地基本情况

（一）现状情况

本项目实施地块现状主要为住宅（含国有与集体）与非住宅，土地包含国有工业用地、农村宅基地、农用地等。其中：

- 1.国有工业用地土地面积 4.11 公顷；
- 2.范围内不涉及集体工业用地；
- 3.农村宅基地约 12.23 公顷（其中 7.15 公顷已完成征收），建筑面积 21.1 万平方米（其中 13.62 万平方米已完成征收）；
- 4.农用地 0.4 公顷。

（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

本项目采用征收和收购的方式实施储备。

（二）实施阶段

本项目为延续在施项目。

（三）实施周期

本项目做地周期为 2025 年-2032 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、商务办公等经营性用地共 26.65 公顷，拟于 2027 年至 2031 年完成出让。

（五）配套基础设施开发

片区内主要包含道路工程、绿化工程、河道工程及其他与储备宗地相关的基础设施建设支出等。配套基础设施开发总投资约 78,688.50 万元。

（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 666,205.20 万元，其中：征地拆迁支出 587,126.42 万元，土地开发支出 78,688.50 万元，其他支出 390.28 万元。考虑债券利息支出后的总投资约 721,082.70 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 632,000.00 万元，其中：2025 年 5 月已发行 65,000.00 万元（2025 年宁波市土地储备专项债券(一期)——2025 年宁波市政府专项债券(七期)），利率为 1.62%，期限为 5 年，本次拟发行 195,000.00 万元，剩余

部分计划分别于 2026 年下半年和 2027 年各发行 62,000.00 万元和 310,000.00 万元，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	新增债券本金	偿还债券本金	债券本金余额	应付利息	应付本息
2025 年	-	65,000.00	-	65,000.00	-	-
2026 年	65,000.00	257,000.00	-	322,000.00	1,053.00	1,053.00
2027 年	322,000.00	310,000.00	-	632,000.00	5,550.50	5,550.50
2028 年	632,000.00	-	-	632,000.00	10,975.50	10,975.50
2029 年	632,000.00	-	-	632,000.00	10,975.50	10,975.50
2030 年	632,000.00	-	65,000.00	567,000.00	10,975.50	75,975.50
2031 年	567,000.00	-	257,000.00	310,000.00	9,922.50	266,922.50
2032 年	310,000.00	-	310,000.00	-	5,425.00	315,425.00
合计		632,000.00	632,000.00		54,877.50	686,878.00

（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 1,120,493.74 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 203,929.87 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 916,563.87 万元，对应债务本息共计 686,878.00 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.33。

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)	916,563.87	824,907.48	733,251.10
本息覆盖倍数	1.33	1.2	1.07

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 2025 年度土地储备计划。

（2）项目前期工作情况：本项目部分地块征拆工作已启动，前期工作较为扎实。

(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、配套基础设施开发等，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 26.65 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，预计因房屋建设带动投资约 49 亿元，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		宁波市自然资源和规划局	
项目实施期限		2025 年-2032 年	项目领域		土地储备	
项目静态总投资（万元）		666,205.20				
项目债券资金总需求（2025 年-2032 年）		632,000.00	本年度债券资金需求		257,000.00	
总体目标	总目标（2025 年-2032 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		按计划完成征拆及收购，收储进度及成本控制得当				
绩效指	一级	二级指	三级指标	指标值	指标解释	备注（评扣分

标	指标	标				办法)
	产出指标	数量指标	可出让面积	符合计划	按实施方案要求完成土地出让。	酌情扣分，此项分值最高10。
		质量指标	款项支付合规性	合规	反映收储资金使用的合规性。	酌情扣分，此项分值最高5分
		时效指标	项目按土地收储时点	及时	反映工程按计划收储情况。	酌情扣分，此项分值最高5分
	效益指标	经济效益	项目土地出让收益完成度	不低于计划收入	反映项目土地出让收入等情况	酌情扣分，此项分值最高20分
		社会效益	项目受益居民	增加	考核周边居民生活水平提升情况	酌情扣分，此项分值最高20分
		生态效益指标	区域环境	提升	改善区域环境情况	酌情扣分，此项分值最高20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，包括项目收储带来的地区公共要素提升等	酌情扣分，此项分值最高10分
		服务对象满意度	受益群体满意度	≥85%	考核居民对项目实施的满意度	酌情扣分，此项分值最高10分

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。

备中章

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	587,126.42
（一）	征地补偿费	717.42
（二）	拆迁成本	586,409.00
二	土地开发	78,688.50
（一）	道路	56,892.96
（二）	绿化	11,687.04
（三）	河道	2,955.00
（四）	其他基础设施	7,153.50
三	其他支出	390.28
四	债券利息支出	54,877.50
合计		721,082.70

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	338,546.82
2028 年	216,572.45
2029 年	112,866.65
2030 年	51,185.09
2031 年	401,322.73
合计	1,120,493.74

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	
2025 年	65,000.00		-	-	
2026 年	257,000.00		1,053.00	1,053.00	-
2027 年	310,000.00		5,550.50	5,550.50	276,931.30
2028 年			10,975.50	10,975.50	177,156.26
2029 年			10,975.50	10,975.50	92,324.92
2030 年		65,000.00	10,975.50	75,975.50	41,869.40
2031 年		257,000.00	9,922.50	266,922.50	328,281.99
2032 年		310,000.00	5,425.00	315,425.00	
合 计	632,000.00	632,000.00	54,877.50	686,877.50	916,563.87
本息覆盖倍数	/	1.33			

附件：4 预期收益测算表

金额单位：人民币万元

类别	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合计
一、土地出让收入	338,546.82	216,572.45	112,866.65	51,185.09	401,322.73	1,120,493.74
二、土地出让相关政策性资金计提	61,615.52	39,416.19	20,541.73	9,315.69	73,040.74	203,929.87
三、可用于债券平衡收益	276,931.30	177,156.26	92,324.92	41,869.40	328,281.99	916,563.87