

# 宁波高新区未来产业创新园 土地储备专项债券项目 实施方案

宁波市自然资源  
骑缝



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

# 宁波高新区未来产业创新园 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

宁波高新区未来产业创新园（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

本项目位于高新区聚贤街道和梅墟街道，东至渡驾桥江，南至凌云路，西至陈郎桥江，北至江南路，片区范围 1916.88 亩。计划收储面积 672.45 亩。

### （五）项目地块情况

本项目包含 13 个地块。

### （六）土地储备计划纳入情况

本项目已纳入 2026 年宁波市土地储备计划。

## **（七）项目必要性**

### **1. 重要性分析**

项目为宁波高新区重点项目，是推动区域高质量发展的重要抓手。以未来产业城市综合体定位谋划园区建设，立足更高的视野规划整体布局、谋划产业功能定位、形成四链融合，组建创新人才产业资金等重要工作；打造绿色低碳、共享高效的数字化园区，依托年轻化思维研究建筑空间，塑造活力空间，满足生活服务需求。

### **2. 经济效益分析**

债券资金将加速完成土地整理及基础设施建设，吸引社会资本投入，形成涵盖研发、中试、生产的全链条创新生态。项目落地后，将直接带动区域年产值增长、增加税收，并通过产业链协同效应撬动上下游产业集聚，形成产业集群。土地增值收益反哺财政的良性循环模式，将进一步增强区域经济可持续发展能力。

### **3. 社会效益分析**

项目将推动产城融合升级，增加就业岗位，吸引高端人才，显著提升区域创新浓度。配套建设的智慧园区管理系统和绿色生态设施，可优化 15 分钟生活圈服务品质，改善周边居民的居住环境。同时，项目通过标准化厂房和共享实验室建设，可降低中小企业创新创业成本，孵化科技型企业，为宁波建设现代化滨海大都市注入强劲动能。

## **二、用地基本情况**

### **（一）现状情况**

### 1. 地上构筑物

范围内现状地上构筑物基本为混凝土材质，建筑层数集中在 2-4 层之间，片区北部存在较多空闲地，片区东南建有大量厂房。

### 2. 土地情况

项目范围内权属均为国有，部分地块已净地储备，部分地块已完成协议清零，尚有 5 家企业待签约，周边绿化河道配套基础设施已基本建成。片区内不存在土地违法、列入土地督查、自然资源部挂牌督办案件且尚未销号等情况；不涉及抵质押、查封等情况。

### 3. 其他基础设施及管线情况

片区内交通市政等配套基础设施建设成熟，管线全面覆盖，建设基础条件较好。

## （二）规划情况

本项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖。

## （三）其他情况

片区范围内均为国有建设用地，不涉及成片开发方案编制报批、农转用报批、土地（房屋）征收补偿安置等情况。

## 三、项目实施情况

### （一）开发模式

本项目采用收购方式实施储备。

### （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地块出让金收入。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 44.83 公顷，拟于 2025 年至 2029 年完成出让。

#### **（五）配套基础设施开发**

该项目范围内的配套基础设施主要包括道路、绿化、教育设施等，目前已基本配备建设完成。

#### **（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 110,058.00 万元，其中：征地拆迁支出 110,058.00 万元。考虑债券利息支出后的总投资约 117,217.90 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 84,000.00 万元，其中已发行 26,000.00 万元，拟发行 58,000.00 万元，具体情况如下：

##### **①已发行专项债券应付本息情况**

本项目已于 2025 年 5 月 23 日发行专项债券 6,000.00 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）），发行利率 1.62%，发行期限 5 年，每年 5 月 26 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 8 月 22 日发行专项债券 11,000.00 万元（2025 年宁波市土地储备专项债券（三期）-2025 年宁波市政府专项债券（十五期）），发行利率 1.67%，发行期限 5 年，每年 8 月 25 日支付债券利息，到期偿还本金。

本项目已于 2025 年 9 月调入专项债券资金 9,000.00 万元，上述专项债券发行于 2025 年 5 月 23 日（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）），债券额度为 16,000.00 万元，发行利率 1.62%，发行期限 5 年，到期日为 2030 年 5 月 26 日，归属于本项目的债券存续期为 4 年零 8 个月，存续期内每年 5 月 26 日支付债券利息，到期偿还本金。

则自发行之日起至债券存续期完结之日止的应付本息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	新增债券本 金	利率	偿还债券 本金	债券本金余 额	应付利 息	应付本 息
2025 年	0.00	26,000.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	-	-
2026 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	378.10	378.10
2027 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	426.70	426.70
2028 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	426.70	426.70
2029 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	-	26,000.00	426.70	426.70

			67%				
2030 年	26,000.00	0.00	1.62%/1.67%	26,000.00	-	426.70	26,426.70
合计		26,000.00		26,000.00		2,084.90	28,084.90

## ②拟发行专项债券应付本息情况

本项目假设于 2026 年-2027 年期间发行 58,000.00 万元，其中 2026 年年初拟发行 39,000.00 万元，发行利率为 1.75%，期限为 5 年；2027 年发行 19,000.00 万元，发行利率为 1.75%，期限为 5 年。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	利率	偿还债券本金	债券本金余额	应付利息	应付本息
2026 年	0.00	39,000.00	1.75%		39,000.00	-	0.00
2027 年	39,000.00	19,000.00	1.75%		58,000.00	682.50	682.50
2028 年	58,000.00		1.75%		58,000.00	1,015.00	1,015.00
2029 年	58,000.00		1.75%		58,000.00	1,015.00	1,015.00
2030 年	58,000.00		1.75%	-	58,000.00	1,015.00	1,015.00
2031 年	58,000.00		1.75%	39,000.00	19,000.00	1,015.00	40,015.00
2032 年	19,000.00		1.75%	19,000.00	-	332.50	19,332.50
合计		58,000.00		58,000.00		5,075.00	63,075.00

本项目关于地方政府专项债券债务本息合计 91,159.90 万元，其中本金 84,000.00 万元，利息 7,159.90 万元。

## （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 159,699.88 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%（工业用地）或 30.2%（住宅等经营性用地），即 39,818.79 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 119,881.09 万元，对应债务本息共计 91,159.90 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

### 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 95%、90%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		
	按预测税后收益 100% 计算的土地相关收益	按预测税后收益 95% 计算的土地相关收益	按预测税后收益 90%计 算的土地相关收益
土地相关收益 (万元)	119,881.09	113,887.04	107,892.98
本息覆盖倍数	1.32	1.25	1.18

综上所述，于本期债券存续期内，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

本项目的实施符合市委市政府产业片区及属地国土空间规划要求，土地储备规模符合市本级及区地方经济发展需求、能够与财政承受能力相匹配；本项目预期收储面积、开发周期、预期土地出让收益等绩效目标相关指标已量化。项目收益与融资能够实现自求平衡，项目实施方案已经实施单位内部、土地储备机构决策通过。

## 2、管理方面

资金管理与风险控制方面，本项目涉及的债券资金拟严格按照《市级土地储备项目成本核算管理办法(试行)》列支；流程管理方面，本项目拟严格按照土地收储流程操作，债券资金拟按财政部门要求建立土地储备专项债项目动态监测系统。

## 3、产出方面

本项目所涉权属较为清晰，收储后可出让土地 44.83 公顷。

## 4、效益方面

本项目经济效益较为显著，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	宁波高新区未来产业创新园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		
项目收储期限		2025年-2032年	项目领域	土储债项目		
项目静态总投资(万元)		110,058.00				
项目债券资金总需求 (2025年-2032年)		84,000.00	本年度 债券资金需求	39,000.00		
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	按计划完成征收,收购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	=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	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	对土地资源的影响程度	提升	促进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。	
		社会成本指标	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。	

	标					
--	---	--	--	--	--	--

### （三）存在问题及相关建议

目前土地收储仍面临许多挑战。一是土地市场环境不稳定致使项目难以预测，市场需求对土地供应起着重要作用，招商形势仍不明朗；二是多重因素致使土地收储进度可能滞后，受拆迁进度、规划调整、招商情况等多重因素影响，各环节存在不可控因素；三是信息联动性有待加强，项目信息、土地条件实时变化，数据采集难度大，效率低。

针对上述问题，提出以下相关建议：一是聚焦市区重点板块统筹谋划土地储备项目，加强各类规划、行动的衔接，结合城市发展需求安排项目；二是加强“批-征-储-供”全链条管理，完善土地储备工作流程，制定各项工作时间节点，明确各部门科室职责分工，建立监督机制；三是建立土地储备信息数据平台，实现各部门科室间信息实时动态更新，做好项目调整、实施遇阻等情况的及时反馈。

## 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	110,058.00
(一)	征地补偿费	
(二)	拆迁补偿	110,058.00
二	土地开发	
(一)	道路	
(二)	绿化	
(三)	河道	
(四)	其他基础设施	
三	其他支出	
四	债券利息支出	7,159.90
合计		117,217.90

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
2026 年	22,866.86
2027 年	59,746.61
2028 年	62,645.81
2029 年	14,440.60
合计	159,699.88

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	26,000.00	-	-	-	-
2026 年	39,000.00	-	378.10	378.10	17,244.93
2027 年	19,000.00	-	1,109.20	1,109.20	43,158.84
2028 年	-	-	1,441.70	1,441.70	47,664.90
2029 年	-	-	1,441.70	1,441.70	11,812.42
2030 年	-	26,000.00	1,441.70	27,441.70	
2031 年	-	39,000.00	1,015.00	40,015.00	
2032 年	-	19,000.00	332.50	19,332.50	
合 计	84,000.00	84,000.00	7,159.90	91,159.90	119,881.09
本息覆盖倍数	/	1.32			



# 附件：4 预期收益测算表

类别	金额单位：人民币万元				
	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合计
一、土地出让收入	22,866.86	59,746.61	62,645.81	14,440.60	159,699.88
二、土地出让相关政策性资金计提	5,621.93	16,587.77	14,980.91	2,628.18	39,818.79
三、可用于债券平衡收益	17,244.93	43,158.84	47,664.90	11,812.42	119,881.09