

甬江实验室 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

主管部门：宁波市自然资源和规划局

日期：2025 年 12 月

甬江实验室 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

甬江实验室（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

项目位于宁波市镇海区，规划空间分为科研 A 区和科研 B 区两个板块。

科研 A 区：东至兆龙路-创维产业园-联盟路，南至中官西路，西至东昌路，北至大叶界河，占地约 1322 亩，其中涉及国有土地工业企业 55 家、国有土地商业企业 1 家、集体非住宅 8 家。

科研 B 区：东至东环北路，南至宁镇路，西至庄市大道，

北至中官西路，占地约 1944 亩，涉及国有土地企业 45 家，农户 460 户。

（五）项目地块情况

项目地块分为科研 A 区和科研 B 区。

（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，能够促进镇海区当地土地使用效率的稳步提升，有利于助力当地发展。

甬江实验室是甬江科创大走廊的重要创新载体，是我市提升科技创新实力和产业竞争力的战略平台，其开发建设将会改善项目区域的整体城市环境从而带动就业增长，为当地居民提供更多的就业机会，增加当地居民收入，提高居民工资水平及生活水平，推动所在区域的经济发展，吸引更多的人口流入。人口的集聚将促进商业、服务业等产业的发展，进一步完善城市的功能，提升城市的活力和竞争力。此外，完善的基础设施和公共服务设施将减少社会矛盾和纠纷，促进社会的和谐稳定。

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

甬江实验室项目是浙江省“千项万亿”工程的重要组成部分，是宁波市甬江科创区重要创新载体，以打造全球有竞争力的战略科技平台、全国有影响力的专业公共实验平台、长三角知名的未来产业策源地、宁波甬江科创大走廊“发动机”为愿景，主要聚焦智能科技、先进材料、生物科技三大领域，集聚一批国内外高水平科研院所，着力把甬江实验室建设成为具有国内领先水平的创新型实验室，力争成为国家实验室的一部分。其建设将有力推动宁波市科技创新和高质量发展。按照省委省政府、市委市政府的决策部署，甬江实验室开发各项前期工作已顺利开展。

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

目前规划区用地权属可分为待征迁、已征迁、农用地和现状保留及已出让地块四种现状。规划区内建筑主要以工业建筑为主，同时沿主要街道存在餐饮、酒店等商业建筑。

（二）规划情况

本项目符合上位规划要求，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-2034 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、商业等经营性用地共 75.58 公顷，拟于 2027 年至 2033 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 111,481.27 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 466,500.00 万元,其中: 征地拆迁支出 355,008.73 万元、土地开发支出 111,481.27 万元、其他支出 10.00 万元,考虑债券利息支出后的总投资约 504,574.75 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 438,000.00 万元,其中: 2025 年已发行 38,500.00 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%,期限 5 年,每年 5 月 26 日付息,到期还本),2026 年计划发行 58,500.00 万元(其中本次拟发行 41,000.00 万元),2027 年计划发行 188,000.00 万元,2028 年计划发行 69,000.00 万元,2029 年计划发行 84,000.00 万元,假设计划发行部分发行利率为 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,则上述债券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		38,500.00		38,500.00	0.00	0.00
2026 年	38,500.00	58,500.00		97,000.00	623.70	623.70
2027 年	97,000.00	188,000.00		285,000.00	1,647.45	1,647.45
2028 年	285,000.00	69,000.00		354,000.00	4,937.45	4,937.45
2029 年	354,000.00	84,000.00		438,000.00	6,144.95	6,144.95
2030 年	438,000.00	0.00	38,500.00	399,500.00	7,614.95	46,114.95
2031 年	399,500.00		58,500.00	341,000.00	6,991.25	65,491.25
2032 年	341,000.00		188,000.00	153,000.00	5,967.50	193,967.50

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
2033 年	153,000.00		69,000.00	84,000.00	2,677.50	71,677.50
2034 年	84,000.00		84,000.00	0.00	1,470.00	85,470.00
合计		438,000.00	438,000.00		38,074.75	476,074.75

(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 1,315,712.75 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 239,459.72 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 1,076,253.03 万元，对应债务本息共计 476,074.75 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.26。

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:

金额单位: 人民币万元

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)	1,076,253.03	968,627.73	861,002.42
本息覆盖倍数	2.26	2.03	1.81

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) 专项债券收支、还本付息及专项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专项债还本付息收入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, 并按项目进度申请、拨付。相关进度与申请需求额度匹配。

(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对应地块的出让收入, 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 75.58 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,形成的,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。

(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		甬江实验室				
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-2034 年		项目领域	土地储备项目	
项目静态总投资（万元）		466,500.00				
项目债券资金总需求（2025 年-2034 年）		438,000.00		本年度债券 资金需求	58,500.00	
总体目标	总目标（2025 年-2034 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）
	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

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

金额单位：人民币万元

序号	项目	金额
一、征地拆迁		355,008.73
(一)	征地补偿费	74,388.73
(二)	拆迁成本	280,620.00
二、土地开发		111,481.27
(一)	道路	37,851.27
(二)	绿化	25,590.00
(三)	河流	13,000.00
(四)	其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	35,040.00
三、其他支出		10.00
四、债券利息支出		38,074.75
合计		504,574.75

附件 2 拟出让土地情况表

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
2027 年	73,822.68
2028 年	69,989.83
2029 年	242,639.61
2030 年	305,453.08
2031 年	179,091.44
2032 年	227,509.46
2033 年	217,206.65
合计	1,315,712.75

附件 3 债券使用及还本付息计划表

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	38,500.00	-	-	-	-
2026 年	58,500.00	-	623.70	623.70	-
2027 年	188,000.00	-	1,647.45	1,647.45	60,386.95
2028 年	69,000.00	-	4,937.45	4,937.45	57,251.68
2029 年	84,000.00	-	6,144.95	6,144.95	198,479.20
2030 年		38,500.00	7,614.95	46,114.95	249,860.62
2031 年		58,500.00	6,991.25	65,491.25	146,496.80
2032 年		188,000.00	5,967.50	193,967.50	186,102.74
2033 年		69,000.00	2,677.50	71,677.50	177,675.04
2034 年		84,000.00	1,470.00	85,470.00	
合计	438,000.00	438,000.00	38,074.75	476,074.75	1,076,253.03
本息覆盖倍数	/	2.26			

附件 4 预期收益测算表

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	2032 年	2033 年	合 计
一、土地出让收入	73,822.68	69,989.83	242,639.61	305,453.08	179,091.44	227,509.46	217,206.65	1,315,712.75
二、土地出让相关政策性资金 计提	13,435.73	12,738.15	44,160.41	55,592.46	32,594.64	41,406.72	39,531.61	239,459.72
三、可用于债券平衡收益	60,386.95	57,251.68	198,479.20	249,860.62	146,496.80	186,102.74	177,675.04	1,076,253.03