

山地植物园乌头门地块土地储备专项债券 项目实施方案



申报单位：宁波市海曙区土地储备中心

日期：2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁波市海曙区山地植物园乌头门地块土地储备专项债券项目。

（二）申报单位

- 1.单位名称：宁波市海曙区土地储备中心。
- 2.土地储备机构名录代码：TC330203。
- 3.统一社会信用代码：1233020305826093XE。

（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

本项目位于海曙区龙观乡，东至荷梁线，南至龙兴路，西至樟溪河，北至后隆村、金溪村，收储面积 160 亩。

（五）项目地块情况

项目地块对应的储备地块标识码编号为 3302032025R000037。

（六）土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入 2026 土地储备年度计划。

（七）项目必要性

1.经济效益：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、划拨收益收入。

2.社会效益：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

海曙山地植物园乌头门地块现状为农用地，土地权属为国有建设用地，用地面积约 160 亩，无抵质押、查封、违法用地等情况。

（二）规划情况

本项目符合海曙区国土空间总体规划。符合控制性详细规划，处于城镇开发边界内，目前已批复控规为居住用地，面积 160 亩，容积率 1.0-1.8，拟按照新总规调整为商服用地。

（三）其他情况

已完成农转用报批等相关程序，批文号为浙土字 A【2009】-0592（宁波市 2009 年度计划指标第 27 批次）。

三、项目实施情况

（一）开发模式

项目采用征收的方式实施储备。

（二）实施阶段

项目为新实施项目。

（三）实施周期

2025 年 5 月至 2029 年 12 月。

（四）供应出让

本项目拟于 2029 年出让商住用地 1 宗（2.08 公顷）和住宅用地 1 宗（8.42 公顷），收入约 5.13 亿元。

（五）配套基础设施开发

无。

（六）资产管理

由区土地储备中心委托具体做地实施单位进行资产管理。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

本项目做地相关成本为 4800 万元，项目静态总投资 4800 万元（不含建设期利息），考虑债券利息后的动态总投资为 5210.25 万元。农转用已报批土地考虑发展留用地指标、表土剥离、青苗补偿及其他相关费用后预计地块投资成本按 30 万/亩计算。

各年度资金投资安排如下：2025 年需投入资金 2000 万元，2026 年需投入资金 1700 万元，2027 年需投入 1100 万元。

（二）债券申请及使用计划

本项目拟申请地方政府专项债券 4800 万元，按照债券融资计划，2025 年已发行专项债券 2000 万元，2025 年 5 月已发行 700 万元专项债券（5 年期，利率 1.62%），2025 年 8 月已发行 1300 万元专项债券（5 年期，利率 1.67%），用于发展留用地指标、表土剥离、青苗补偿及其他相关费用支付；2026 年拟申请专项债券 1700 万元，其中 1 月拟发行 1100 万元，2027 年拟申请专项债券 1100 万元，债券期限均为 5 年，债券利率取 1.75%进行测算，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金，到期本息合计 5,210.25 万元。债券利息支

出均由财政统筹保障。本项目债券存续期内各年债券还本付息情况如下：

债券还本付息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金 余额	当年新增 本金	当年偿还 本金	期末本金 余额	当年偿还 利息	当年还本 付息合计
2025 年	-	2,000.00	-	2,000.00	-	-
2026 年	2,000.00	1,700.00	-	3,700.00	33.05	33.05
2027 年	3,700.00	1,100.00	-	4,800.00	62.80	62.80
2028 年	4,800.00	-	-	4,800.00	82.05	82.05
2029 年	4,800.00	-	-	4,800.00	82.05	82.05
2030 年	4,800.00	-	2,000.00	2,800.00	82.05	2,082.05
2031 年	2,800.00	-	1,700.00	1,100.00	49.00	1,749.00
2032 年	1,100.00	-	1,100.00	-	19.25	1,119.25
合计		4,800.00	4,800.00		410.25	5,210.25

（三）预期项目收益

本项目总计收储土地面积 160 亩，其中商住用地出让面积为 31.2 亩，住宅用地出让面积为 126.3 亩，容积率均为 1.1。

结合龙观乡周边地块近年商业服务业用地和住宅用地出让情况，商住用地和住宅用地的楼面价分别按 5000 元/平方米和 6000 元/平方米预测，换算成按亩计算分别为 360 万元/亩和 440 万元/亩，以此计算本项目出让收入合计为 73484 万元，扣除土地出让相关政策性资金计提 30.2%后，实际收益为 51292 万元。

（四）资金平衡分析结论

经测算，本项目可实现收益预计为 51292 万元。本项目申请债券总额 4800 万元，参照目前地方政府债券发行情况，

未发行部分利率按 1.75% 测算，债券本息合计 5,210.25 万元。根据以上测算，项目收益覆盖融资本息总额的倍数为 9.84 倍，项目预期收益与融资达到平衡。项目收益与融资测算表如下：

项目收益与融资测算表

单位：万元、倍	
项 目	金 额
土地出让收入	73,484.00
土地出让相关政策性资金计提	22,192.00
项目收益合计	51,292.00
偿还债券本金	4,800.00
支付债券利息	410.25
债券本息合计	5210.25
覆盖倍数	9.84

项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 9.92 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。项目净现金流与融资测算表如下：

项目净现金流与融资测算表

单位：万元、倍	
项 目	金 额
现金流入总额	78,694.25
现金流出总额	32,202.25
项目资金结余	46,492.00
偿还债券本金	4,800.00
支付债券利息	410.25
债券本息合计	5,210.25
覆盖倍数	9.92

五、资金管理方案

银行账户设立和单位资金存放管理，根据《海曙区财政局、海曙区监察局、海曙区审计局关于印发〈海曙区区级预算单位银行账户和公款存放管理暂行办法〉的通知》（海财〔2015〕51号）、《宁波市海曙区财政局关于转发〈宁波市财政局关于进一步加强财政部门 and 市级预算单位资金存放管理的通知〉的通知》（海财〔2018〕79号）文件执行。征拆资金应当按照专款专用原则，切实保障资金安全运行、高效使用。

开立专项借款资金监管账户，按照专款专用封闭运行原则，与专项借款主体签订资金监管协议，项目单独建账、单独核算、独立运作，封闭管理，项目间资金不得混同，将项目收入全部归集到项目收入账户，资金不得挪作他用、不得用于偿还相关主体与项目开发建设无关的任何债务。

六、风险分析及管控措施

（一）政策风险

1、政策变动风险

政策是土地储备项目的重要支撑基础之一，尤其是在土地供应、土地价格、税费政策等方面。政府政策的突然调整，如土地拍卖价格上限调整、土地出让方式变动或地方政府对土地储备的监管要求加强，都可能对土地储备项目的进展产生负面影响。如果政府在土地储备期间发生政策变化，可能导致项目计划的调整或甚至无法完成。

2、政策预期不确定性风险

土地储备项目通常需要一定的时间周期来完成，而政府政策的变化往往是一个不确定性因素。在储备过程中，如果政策预期发生变化，例如开发时机、土地定价政策、城市规划调整等，可能导致项目的不确定性增加，影响投资回报。

（二）市场风险

1、市场需求波动风险

土地储备项目的风险不仅仅与土地的获取和储备过程相关，更与市场需求的变化密切相关。土地市场需求会受到宏观经济状况、房地产行业走势、地方政策、人口流动等多方面因素的影响。若市场需求出现波动，特别是房地产市场出现萎缩或开发需求降低，可能导致土地储备计划未能实现预期收益。

2、土地价格波动风险

土地价格的波动对储备项目的成败至关重要。如果土地价格过高，而市场需求不足，土地储备项目可能面临资金回流缓慢甚至亏损的局面。反之，如果土地价格下跌，则可能导致土地储备项目出现资产贬值的风险，影响后续开发和盈利。

（三）偿债风险

1、收益不达预期风险

土地储备项目的收益往往受到市场变化、政策影响等多种因素的制约，尤其是在项目储备期较长的情况下，难以预测未来的市场回报。如果项目的财务评估过于乐观，未能充

分考虑潜在的市场变化，可能导致实际收益远低于预期，可能发生无法偿还债券本金、利息的情况。

（四）法律与合规风险

1、土地权属问题风险

土地权属问题是土地储备项目中常见的法律风险之一。储备过程中可能遇到土地所有权不明、抵押权或租赁权未解除等问题，这些问题可能导致项目进展的滞后，甚至可能发生法律纠纷，影响项目的正常推进。

2、合同履行风险

土地储备过程中涉及大量的合同签订，包括土地出让合同、合作开发协议、融资协议等。在项目推进过程中，如果合同条款不明确或存在漏洞，可能导致履约风险。例如，土地出让方未能按时交付土地，或在合同执行过程中发生违约，将给项目带来法律纠纷，甚至赔偿损失。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1、项目决策情况分析

（1）项目立项批复情况

项目立项依据充分性，符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责。立项程序合规性，项目申请、设立过程符合相关要求。

（2）项目前期工作情况

前期工作准备充分性，前期工作按要求在计划的时间内完成。前期工作开展规范性，前期工作符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，相关材料完整。

（3）专项债券领域和方向情况

项目与专项债券支持领域和方向匹配性，符合地方政府专项债券资金支持范围。

（4）绩效目标的设定情况

目标设立合理性，项目所设定的绩效目标依据充分，符合客观实际。目标设立明确性，依据绩效目标设定的绩效指标清晰、细化、可衡量等。

（5）项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况

项目申请专项债券额度与实际需要匹配性，项目申请的专项债券额度合理。

2、项目管理过程分析

（1）专项债券使用情况

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，债券资金按规定用途使用，资金拨付和支出进度与项目建设进度相匹配，专项债券的本息偿还和原定计划和要求一致，项目在申请专项债券时对项目收入、成本和预期收益的测算合理。

（2）专项债券资金平衡管理

项目的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相匹配。专项债券的期限与项目期限相匹配。

（3）专项债券项目信息管理

专项债券项目信息按照政府信息公开的有关规定予以公开。地方政府专项债券项目信息按照规定及时、完整在地方政府债务管理信息系统中录入。

3、项目产出情况分析

(1) 项目形成资产情况

项目实施的实际完成收储面积与计划收储面积的差异较小。

(2) 项目建设进度计划情况

项目实际进度与计划进度及时完成。

(3) 项目成本情况

项目实施的实际完成投资额与计划投资额的差异较小。

(4) 考虑闲置因素后债券资金实际成本情况

在考虑闲置因素后，专项债券资金的实际成本合理可控。

4、项目效益情况分析

(1) 项目综合效益实现情况

项目实施能够实现低效土地资源集约高效利用。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。

(2) 项目带动社会有效投资情况

项目实施能够引导和带动社会有效投资。

(3) 项目支持国家重大区域发展战略情况

项目实施能够对国家及本市重大区域发展战略提供一定的支持。

(4) 项目直接服务对象满意程度

社会公众或服务对象包括项目的主管部门、项目实施单位、与项目相关的其他政府部门、项目的直接和间接受益者、公众等其他利益方对项目的满意度达到 80%以上。

(二) 主要绩效及总体结论

本次事前绩效评估根据财预(2021)61号文绩效指标框架,结合本项目特点,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。

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。

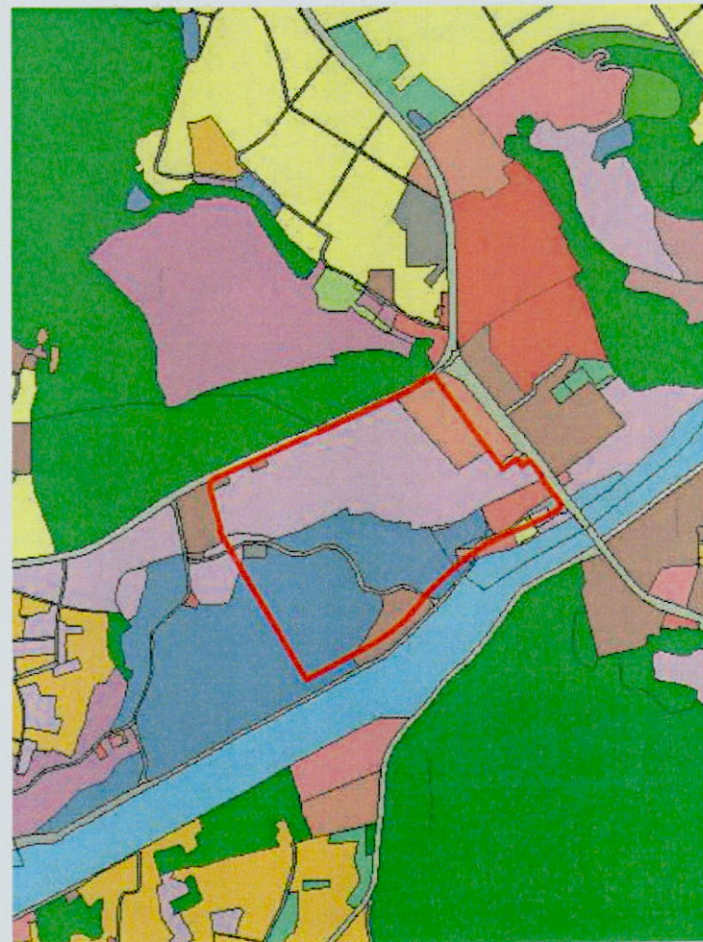
附件:1.套图(包括地块影像图、现状用地图、规划时序图、征拆时序图)

- 2.土地储备成本测算表
- 3.拟出让土地情况表
- 4.债券使用及还本付息计划表
- 5.预期收益测算表
- 6.项目绩效目标表

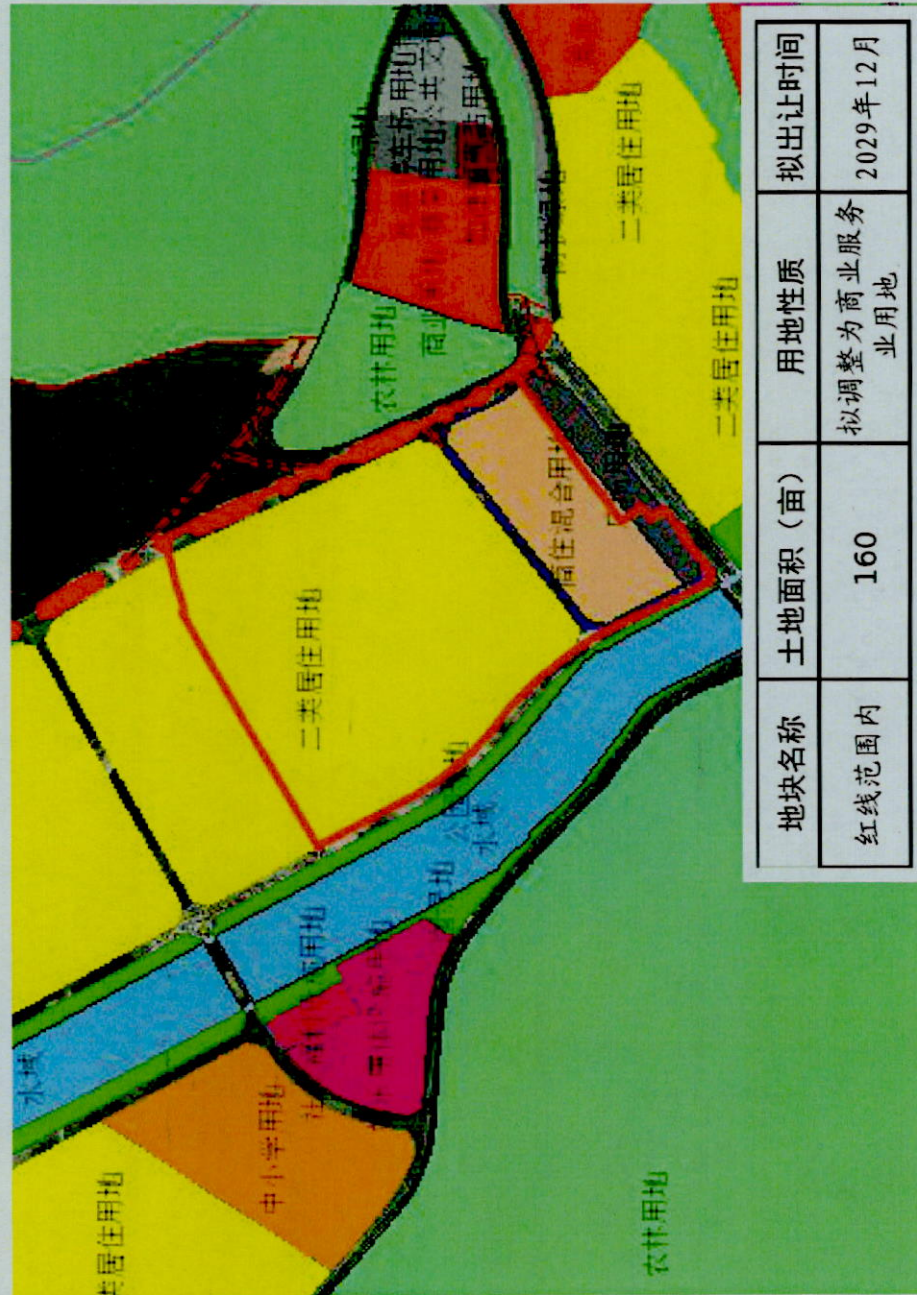
地块影像与征拆时序图



现状用地图



出让时序图



地块名称	土地面积 (亩)	用地性质	拟出让时间
红线范围内	160	拟调整为商业服务业用地	2029年12月

附件 5-2

土地储备成本测算表

单位: 万元 (金额)、亩 (土地面积)、m² (建筑面积)

序号	项目	征拆面积或工程量	金额	备注
一、征地拆迁				
(一)	征地成本	160 亩	4800	
二、其他支出				
(一)	债券利息		410.25	
合计			5210.25	

附件 5-3

拟出让土地情况表

单位: 万元 (金额)、亩 (土地面积)

出让年份	地块名称	土地面积	容积率	用地性质	净地入库时间	拟出让时间	出让收入
2029 年	山地植物园乌头门地块	31.2		商住用地	2026 年 12 月	2029 年 12 月	8624
2029 年	山地植物园乌头门地块	126.3		住宅用地	2026 年 12 月	2029 年 12 月	42668
合计		157.5					51292

附件 5-4

债券使用及还本付息计划表

单位: 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	2,000.00	-	-	-	-
2026 年	1,700.00	-	33.05	33.05	-
2027 年	1,100.00	-	62.80	62.80	-
2028 年	-	-	82.05	82.05	-
2029 年	-	-	82.05	82.05	51,292.00
2030 年	-	2,000.00	82.05	2,082.05	-
2031 年	-	1,700.00	49.00	1,749.00	-
2032 年	-	1,100.00	19.25	1,119.25	-
合 计	4,800.00	4,800.00	410.25	5,210.25	51,292.00
本息覆盖倍数		9.84			

附件 5-5

预期收益测算表

单位: 万元

类 别	2025 年	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	合 计
一、土地出让收入					73,484.00	73,484.00
二、土地出让相关政策性资金计提及 税费					22,192.00	22,192.00
三、可用于债券平衡收益					51,292.00	51,292.00

附件 5-6

项目绩效目标表
(2026 年度)

项目名称		宁波市海曙区山地植物园乌头门地块项目		
项目单位		宁波市海曙区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局海曙分局
项目建设期限		2025 年至 2029 年	项目领域	新增土地储备
项目静态总投资 (万元)				4800
项目债券资金总需求		4800	本年度债券资金需求	1700
总体目标		总目标 (2025 年-2032 年)		
本年度目标		项目按计划实施		
绩效指标		完成宁波市海曙区山地植物园乌头门地块收储		
一级指标	二级指标	三级指标	指标值	指标解释
绩效指标	决策	立项依据充分性	定性指标	项目立项是否符合法律法规、相关政策、片区发展规划以及部门职责。
		立项程序合规性	定性指标	项目申请、设立过程是否符合相关要求。
		前期工作准备充分性	定性指标	前期调查、征收实施方案等各项前期工作是否按要求在计划的时间范围内完成。
	决策	前期工作情况	定性指标	前期调查、征收实施方案等各项前期工作是否按要求在计划的时间范围内完成，是否存在因前期工作准备不充分，导致项目建设进度缓慢、专项债
		备注 (评分办法)	项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，是否符合片区发展规划，是否与部门职责范围相符。此项分值最高 5 分	
		项目是否按照规定的程序申请设立；审批文件、材料是否符合相关要求；事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评价、集体决策等。此项分值最高 5 分		

					债券资金闲置等问题。此项分值最高 5 分
	前期工作开展规范性	定性指标		前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序,相关材料是否完整。	社会稳定风险评估、规划编制等前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序,相关材料是否完整。此项分值最高 5 分
专项债券领域和方向情况	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	定性指标		项目是否符合地方政府专项债券资金支特范围。	项目列入全国国土空间综合整治、低效用地再开发重点片区、当地招商引资重点项目、发展规划中重要片区、省千项万化项目等所涉土地。此项分值最高 5 分
专项债券绩效目标的设定情况	目标设立合理性	定性指标		项目所设定的绩效目标是否依据充分,是否符合客观实际。	项目是否有绩效目标,项目实施内容与绩效目标是否具有相关性,项目预期产出和效益目标是否符合客观实际。此项分值最高 3 分
	目标设立明确性	定性指标		依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量。	是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标;是否通过清晰、可衡量的指标值予以体现。此项分值最高 2 分
项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况	项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	定量指标	≥95%	项目申请的专项债券额度是否合理。	项目建设的实际需要/项目申请专项债券额度≥95%,得 5 分; <95%, ≥90%,得 4 分; <90%, ≥85%,得 3 分; <85%, ≥80%,得 2 分; <80%, ≥75%,得 1 分; <75%,得 0 分。
管理	专项债券预算管理情况	定性指标		专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理。	专项债券收支、还本付息和专项收入是否转入政府性基金预算管理;专项债券收支、还本付息和专项收入是否按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理。此项分值最高 4 分
	债券资金按规定用途使用情况	定性指标		项目资金使用是否合规。	是否符合国家财经法规和财务管理制度的规定;资金的拨付是否有完整的审批程序和手续;是否符合项目预算批复或合同规定的用途;是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。此项分值最高 4 分
	资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性	定性指标		资金的拨付和支出进度是否按照计划执行,是否跟项目建设进度相匹配。	资金拨付和支出进度是否按计划执行;资金拨付和支出进度与项目建设进度是否匹配。此项分值最高 4 分
	专项债券本息偿还计划执行情况	定性指标		专项债券的本息偿还是否和原定计划和要求一致。	专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。此项分值最高 4 分

	项目收入、成本及预期收益合理性	定性指标	项目在申请专项债券时对项目收入、成本和预期收益的测算是否合理。	对项目收入、成本和预期收益的测算是否有相应的依据，并符合项目实际情况。此项分值最高4分	
专项债券资金平衡管理	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性	定性指标	项目的年度收支是否平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配。	项目各年度收支是否平衡或者项目全生命周期预期收益和专项债券规模是否匹配。此项最高得分3分	
	专项债券期限与项目期限匹配情况	定性指标	专项债券的期限与项目期限是否匹配。	专项债券期限与项目建设运营期限是否匹配（统筹考虑投资者需求、分年到期债务分布等因素）。此项最高得分2分	
	专项债券项目信息公开情况	定性指标	专项债券项目信息是否按照政府信息公开的有关规定予以公开，用以反映和考核信息披露管理工作开展落实情况。	是否按照政府信息公开的有关规定和要求，将地方政府专项债券项目有关信息在“中国地方政府债券信息公开平台”等平台上进行公开。此项最高得分2分	
	专项债券项目信息管理系统使用情况	定性指标	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整在地方政府债务管理系统中录入。	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整的在地方政府债务管理系统中进行录入和更新。此项最高得分3分	
产出	项目形成资产情况	数量完成率 $\geq 95\%$	产出数量目标是否实现。	实际收储面积/计划售储面积 $\geq 95\%$ ，得5分； $< 95\%$ ， $\geq 90\%$ ，得4分； $< 90\%$ ， $\geq 85\%$ ，得3分； $< 85\%$ ， $\geq 80\%$ ，得2分； $< 80\%$ ， $\geq 75\%$ ，得1分； $< 75\%$ ，不得分。	
	项目建设进度情况	完成及时性 $\geq 100\%$	产出时效目标是否完成。	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，按时完成得5分，超出3个月以内得4分，超出6个月以内得3分，超出9个月以内得2分，超出1年以内得1分，超出1年以上得0分。	
	项目建设成本情况	成本增加情况 ≤ 0	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本相比，是否有增加。	成本增加率 $=[(\text{实际成本}-\text{计划成本})/\text{计划成本}]\times 100\%$ 。 成本增加率 ≤ 0 ，得5分； 成本增加率 > 0 ， $\leq 5\%$ ，得3分； 成本增加率 $> 5\%$ ， $\leq 10\%$ ，得1分； 成本增加率 $> 10\%$ ，得0分；	

效益	考虑闲置因素后，专项债券资金实际成本情况	专项债券资金实际成本	定性指标	在考虑闲置因素后，专项债券资金的实际成本是否合理可控。此项最高得分5分
	项目综合效益实现情况	项目综合效益	定性指标	项目实施能够降低土地资源集约高效利用。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。此项最高得分5分
	项目带动社会有效投资情况	社会有效投资带动度	≥5%	预计山地植物园收入增长率=(预计本期收入-上期收入)/上期收入×100%。此项最高得分5分
	项目支持国家及本地区重大区域发展战略情况	国家及本地区重大区域发展战略支持度	定性指标	项目实施对国家及本地区重大区域发展战略的支持情况。此项最高得分5分
	项目直接服务对象满意度	服务对象或项目受益人等相关群体满意度	≥90%	服务对象或项目受益人等相关群体对项目实施效果的满意程度。一般采用社会调查的方式。此项最高得分5分
				社会公众或服务对象包括项目的主管部门、项目实施单位、与项目相关的其他政府部门、项目的直接和间接受益者、公众等其他利益方。