

月塘中央活力区周边区块 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

宁波市海曙区月塘中央活力区周边区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

本项目属于新增片区开发项目（片区开发项目）。

（四）项目位置及四至范围

本项目位于海曙区高桥镇，东至宋晴路，南至地块界线，西至现状河道，北至中塘河。项目一期包含 2#和 3#地块，位于阳光路以东；项目二期包含 1#地块，位于阳光路以西。项目面积 187 亩，收储面积 178 亩，均为国有非住宅用地。

（五）项目地块情况

本项目地块对应的储备地块标识码编号为 3302032025R000086。

（六）土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入 2025 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

地块现状为 178 亩国有非住宅用地。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，处于城镇开发边界内。月塘东核心区西街区规划已公示。目前规划方案为 64# 地块系商业地块 2 宗，面积分别为 32.85 亩（容积率 3.5）和 27.45 亩（容积率 4.5）；66#地块系住宅地块 1 宗，面积为 47.7 亩，容积率 2.5。详见出让时序图。

（三）其他情况

专项债申报不涉及集体土地征收，无需办理农转用手续。

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

2026 年 1 月至 2031 年 12 月。

（四）供应出让

项目计划于 2030 年 12 月出让 64#地块商业地块合计 60.3 亩，2031 年 12 月出让 66#地块住宅地块 47.7 亩，2031 年 12 月划拨土地 70 亩。预计供应收入为 297581 万元。

（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

项目总投资 132675 万元，即拆迁补偿安置费 122000 万元。其中：一期项目 61800 万元，拟于 2026 年上半年实施；二期项目 60200 万元，拟于 2026 年下半年实施。项目总投资及拆迁补偿安置费成本详见下表：

项目投资汇总表

金额单位：万元

序号	工程或费用名称	合计	占比	备注
1	拆迁补偿安置费	122,000.00	91.95%	
1.1	非住宅货币补偿费	122,000.00	91.95%	
2	建设期利息	10,675.00	8.05%	
	合计	132,675.00	100.00%	

非住宅成本明细表

金额单位：万元

序号	项目	土地面积 (亩)	金额	补偿参考标准 及依据	备注
1	1#地块	90.6	63,000.00	按 685 万/亩暂 估	二期
2	2#地块	63.5	45,000.00		一期
3	3#地块	24.2	14,000.00		一期
	合计	178	122,000.00		

各年度资金投资安排如下：2026 年需投入资金 122000 万元，使用债券资金 122000 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 122000 万元，按照债券融资计划，2026 年拟申请专项债券 122000 万元，计划于 2026 年 1 月发行 61,800.00 万元，2026 年下半年发行 60,200.00 万元，债券期限均为 5 年，预计债券年利率均为 1.75%，每年支付一次利息，到期一次性偿还本金，到期本息合计 132675 万元。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。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
2026 年	-	122,000.00	1.75%		122,000.00	-
2027 年	122,000.00		1.75%		122,000.00	2,135.00
2028 年	122,000.00		1.75%		122,000.00	2,135.00
2029 年	122,000.00		1.75%		122,000.00	2,135.00
2030 年	122,000.00		1.75%		122,000.00	2,135.00
2031 年	122,000.00		1.75%	122,000.00	122,000.00	2,135.00
合计		122,000.00		122,000.00		10,675.00

（三）预期项目收益

本项目供应面积为 178 亩，其中 64#地块商业地块 60.3 亩（159000 m²）2030 年完成出让，66#地块住宅地块 47.7 亩（79500 m²）在 2031 年完成出让，剩余地块 70 亩在 2031 年完成划拨。

经查询浙江省自然资源智慧交易服务平台，关于近几年项目周边地块的成交情况，考虑到宁波当前土地交易与房地

产市场情况，结合项目的实际情况，对出让价格进行预测，预计 2030 年商业用地楼面价 4200 元/m²，2031 年住宅用地楼面价 23000 元/m²（参照海曙区 HS18-02-03a 地块：成交时间为 2022 年 6 月 30 日，土地用途为普通商品房，出让面积 31247 m²，成交价 96240.76 万元，单价 30800 元/m²）。经测算，本项目的预计收入合计为 249631 万元，具体如下表：

土地出让收益计算

地块	土地面积(亩)	容积率	出让楼面地价 (元/m ²)	土地出让金 (万元)	出让计划
64#地块-商业 1	32.85	3.5	4200	32193	2030 年
64#地块-商业 2	27.45	4.5	4200	34587	2030 年
66#地块	47.7	2.5	23000	182851	2031 年
合计	108			249631	

本项目土地出让收入为 249631 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 174242 万元。

该项目做地成本(不含债券利息)约为 685 万/亩(122000 万/178 亩)，划拨土地面积为 70 亩，以 685 万/亩计算 2031 年 12 月土地划拨收入为 47950 万元，具体如下表：

土地划拨收益计算

地块	土地面积(亩)	划拨地价(万 元/亩)	土地划拨费 (万元)	划拨计划
剩余地块	70	685	47950	2031 年
合计	70		47950	

本项目土地出让和土地划拨实际收益合计为 222192 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 222192 万元。本项目申请债券总额 122000 万元，参照目前地方政府债券发行情况，利率按 1.75% 测算，债券本息合计 132675 万元。根据以上测算，项目收益覆盖融资本息总额的倍数为 1.67 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：

项目收益与融资平衡测算表

单位：万元、倍

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	122,000.00	-	-	-	
2027 年	-	-	2,135.00	2,135.00	
2028 年	-	-	2,135.00	2,135.00	
2029 年		-	2,135.00	2,135.00	
2030 年		-	2,135.00	2,135.00	46,612.00
2031 年		122,000.00	2,135.00	124,135.00	175,580.00
合计	122,000.00	122,000.00	10,675.00	132,675.00	222,192.00
本息覆盖倍数	/	1.67			

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、决策方面

（1）项目立项情况：本项目已列入区 2026 年度土地储备计划。

（2）项目前期工作情况：本项目前期已启动，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，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：本项目拟按需申请，自 2030 年起使用土地出让收益作为资金来源采用滚动开发模式“再开发”，债券资金需求合理。

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：根据市财政要求，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等，并按项目征拆进度申请、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和划拨收益，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 4.02 公顷的商业用地和 3.18 公顷的住宅用地。

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、收益性，拟收储的土地出让后，预计因房屋建设能够带动当地投资，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。

（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。

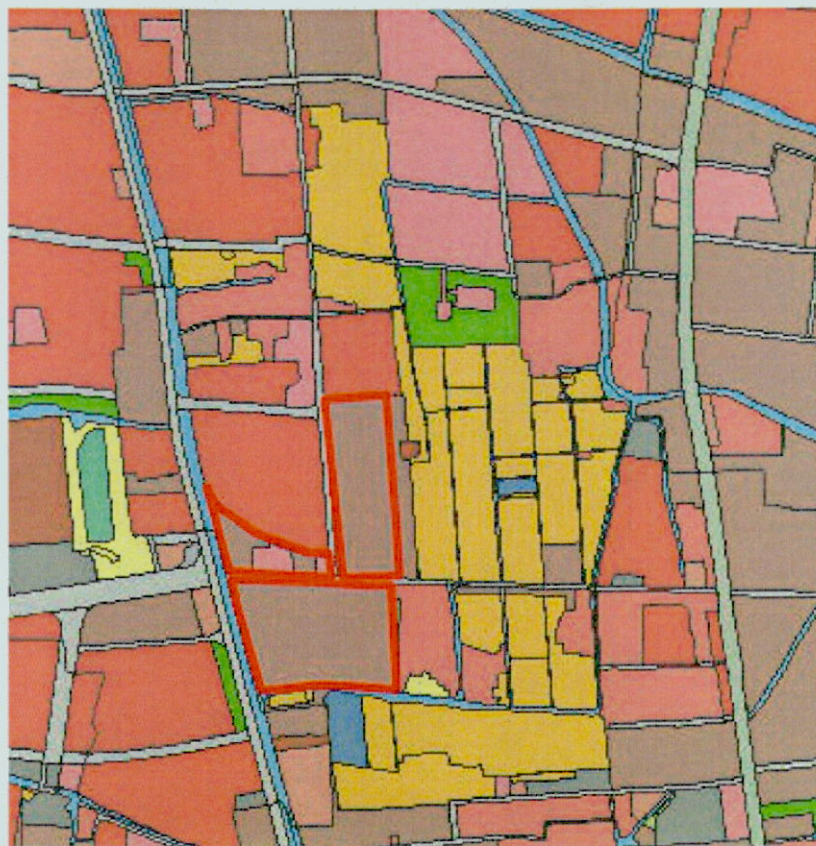
附件：1. 套图（包括地块影像图、现状用地图、规划时序图、征拆时序图）

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	地块面积 (亩)	容积率	用地性质	出让时间
64#-1	32.85	3.5	商业地块	2030年12月
64#-2	27.45	4.5	商业地块	2030年12月
66#	47.7	2.5	住宅地块	2031年12月

规划图



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）	征地补偿费	178 亩	122000	
二、其他支出				
（一）	债券利息		10675	
合计			132675	

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
2030 年	64#地块-商业 1	32.85	3.5	商业地块	2028 年 12 月	2030 年 12 月	32193
2030 年	64#地块-商业 2	27.45	4.5	商业地块	2028 年 12 月	2030 年 12 月	34587
2031 年	66#地块	47.70	2.5	住宅地块	2028 年 12 月	2031 年 12 月	182851
2031 年	剩余地块	70.00		配套用地	2028 年 12 月	2031 年 12 月	47950
合计		178					297581

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	
2026 年	122,000.00	-	-	-	
2027 年	-	-	2,135.00	2,135.00	
2028 年	-	-	2,135.00	2,135.00	
2029 年		-	2,135.00	2,135.00	
2030 年		-	2,135.00	2,135.00	46,612.00
2031 年		-	2,135.00	124,135.00	175,580.00
合 计	122,000.00	122,000.00	10,675.00	132,675.00	222,192.00
本息覆盖倍数	/	1.67			

附件 5-5

预期收益测算表

单位：万元

类 别	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	合 计
一、土地出让收入/划拨收益					66,780.00	230,801.00	297,581.00
二、土地出让相关政策性资金计提及税费					20,168.00	55,221.00	75,389.00
三、可用于债券平衡收益					46,612.00	175,580.00	222,192.00

				完整。		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、省千项万亿项目等所涉土地。此项分值最高5分
专项债券领域和方向情况	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持范围。			项目列出的专项债券支持范围。
		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
		定性指标	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等。			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					项目建设的实际需要/项目申请专项债券额度 $\geq 95\%$ ，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； $< 75\%$ ，得0分。
		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，是否纳入一般公共预算管理。			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
		定性指标	项目资金使用是否合规。			是否符合国家财政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
专项债券使用情况	债券资金按规定用途使用情况	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
		定性指标	专项债券本息偿还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
		定性指标	项目收入、成本及预期收益合理性			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	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	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

管理	匹配性		匹配。	
	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和运营期限是否匹配（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
专项债券项目信息管理	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的有关信息在“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
	信息系统管理使用情况	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信息系统中录入。	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信息系统中进行录入和更新。此项最高得分3分
	项目形成资产情况	数量完成率 ≥95%	产出数量目标是否实现。	实际收储面积/计划售出面积≥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%，不得分。
产出	项目建设进度情况	完成及时性 ≥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=[(实际成本-计划成本)/计划成本]×100%。 成本增加率≤0，得5分； 成本增加率>0，≤5%，得3分； 成本增加率>5%，≤10%，得1分； 成本增加率>10%，得0分；
	考虑闲置债券资金实际情况	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，用以反映和考核专项债券资金的融资成本。	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
效益	项目综合效益	定性指标	项目实施所产生的效益。	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

情况					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%	项目实施引导和带动的社会有效投资情况。		预计收入增长率=(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市重大区域发展战略的支持力度。		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%	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。		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