

东钱湖镇 211 北侧地块土地储备 专项债券项目实施方案

申报单位：宁波市鄞州区土地储备中心（盖章）
日期：2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目基本情况

表 1 项目基本情况表

项目名称	东钱湖镇 211 北侧地块土地储备专项债券项目
土地储备机构名称	宁波市鄞州区土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330212
统一社会信用代码	12330227726387750M
项目类型	新增土地储备项目
四至范围	东至中塘河、南至黄榭路、西至天池路、北至规划三路
项目面积（亩）	61.50
地块个数	1
地块面积（亩）	61.50
其中：供应规模（亩）	50.23
项目实施情况	项目为新启动实施项目
土地违法情况	本地块不存在土地违法

（二）项目必要性

东钱湖是宁波城市空间拓展和宁波都市圈建设的关键节点，也是完善城市功能、提升城市品质，建设“名城名都”的重要平台。本项目位于东钱湖区域的北部门户，是东钱湖区域重要的交通集散中心，也是东钱湖区域新城与镇区、城市发展与生态休闲的融合区。目前区域内主要为集体村庄及工业厂房，城、镇、村混合，工业、居住混杂，区域形象与东钱湖规划定位不匹配。本项目涉及地块多为低效利用的建设用地，项目实施可以有效盘活

存量土地，促进土地集约节约利用，保障有限土地资源利用的合理配置及土地资产的保值增值与持续利用。

在符合国土空间总体规划的前提下，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地，以“控制增量、挖掘存量”为手段，对完成储备的土地，通过前期开发、空间布局整合、用地结构优化，并结合市场需求合理供应土地，提升了土地价值和城市品位，提高了土地配置和利用效率，有效的促进了土地的集约节约利用。因此，本项目建设是必要的。

本项目建设不以盈利为目的。本项目主要为土地储备项目，优化城市用地布局，助力稳定房地产市场。项目注重社会发展的长期利益，可切实提升居民的幸福感。综上，本项目满足《地方政府融资平台公司公益性项目债务核算暂行办法》关于公益性项目的定义，即公益性项目是指为社会公共利益服务、不以盈利为目的的投资项目。

此外，项目具有一定的收益性。本项目主要包括土地出让收益等，本项目在盘活存量土地的同时，可带动鄞州区乃至整个宁波的地方经济增长，项目是带动东钱湖镇区域经济社会发展的重要工程，因此，本项目具有一定收益性。

综上所述，本项目实施必要性充分，且为具有一定收益的公益性项目。

二、用地基本情况

（一）现状情况

本项目地块北侧为空地，中间为现状河道，南侧为国有建设用地，其中北侧空地约 1.89 公顷（28.37 亩），中间现状河道约 0.71 公顷（10.60 亩），南侧约 1.50 公顷（22.53 亩）为天胜、海涛等公司工业厂房。本项目地块不存在土地违法，或被列入土地督查或自然资源部挂牌督办案件且尚未销号的情况。本项目不存在有抵质押、查封等情况。本项目北侧空地约 1.89 公顷（28.37 亩）已完成农转用手续。

表 2 地块现状情况表

序号	地块 1
地块名称	东钱湖镇 211 北侧地块
储备地块标识码	3302122025R000270
地块来源	收购
地块面积（亩）	61.50
土地权属情况	不存在查封、抵押等情况
现状情况	空地、河道、天胜海涛等闲置用房
现状用途	工业用地
存量国有建设用地情况	61.5 亩
新增国有建设用地情况	不涉及
纳入土地储备计划情况	本项目地块已纳入宁波市年度土地储备计划
地块状态	已纳入计划

（二）规划情况

本项目位于城镇开发边界内，用地规划为住宅用地（容积率 2.20），不涉及永久基本农田保护红线、生态保护红线，符合国土空间总体规划以及“三区三线”规划。

（三）其他情况

本项目已完成方案编制。

三、项目实施情况

（一）实施周期

2026 年 1 月至 2032 年 12 月，实施周期约为 84 个月
地块实施计划具体如下：

表 4 地块实施计划表

序号	地块名称	启动实施时间	完成实施时间
1	东钱湖镇 211 北侧地块	2026 年 1 月	2032 年 12 月

（二）配套基础设施开发

本项目土地开发支出 1475 万元，包括道路建设支出 586 万元、绿地建设支出 397 万元、场地平整 492 万元；其他支出 193 万元，主要包括项目围挡建设费、管线迁移费用、污染调查等费用。

（三）资产管理

土地储备项目形成的资产由宁波市鄞州区土地储备中心统一进行管理，主要负责对通过征收、收购、收回等方式取得的土地进行前期开发、整理、管护及供应准备。

（四）其他情况

无。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

1.项目总资金需求构成

表 5 项目总资金需求构成情况表

单位：万元、%

地块	项目总 资金需 求	其中：土地储 备专项债券 资金	占 比	其中：财政安排 土地储备专项债 券付息资金	占 比	其中：其他财 政预算资金	占 比
东钱湖镇 211 北侧 地块	20009	18400	92	1609	8	0	0
合计	20009	18400	92	1609	8	0	0

2.项目总投资组成结构

根据测算，本工程静态总投资约 18400 万元，其中用于拆迁安置补偿费用 16732 万元，土地开发支出 1475 万元，其他费用 193 万元，本项目专项债资金不涉及未农转用地块。债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 1609 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 20009 万元。

表 6 新增土地储备/片区综合开发项目收支表

单位：万元

收支类别	公式	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
一、评估国有土地使用权出让收入	$A=M+N$	73676				73676			
二、土地储备项目资金	$B=C+D+E=F+L$	20009	16745	2106	322	322	322	177	15
（一）土地储备专项债券资金	C	18400	16600	1800					
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	$D=K$	1609	145	306	322	322	322	177	15
（三）其他财政预算资金	E	0							
三、土地储备项目资金支出	$F=G+K$	20009	16745	2106	322	322	322	177	15
（一）土地储备成本	$G=H+I+J$	18400	16600	1800					
1. 征地和拆迁补偿支出	$H=AA+\dots+AH$	16732	16600	132					

收支类别	公式	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
土地补偿费	AA	0							
安置补助费	AB	0							
地上附着物和青苗 补偿费	AC	0							
拆迁补助费	AD	16732	16600	132					
其他费用	AH	0							
2. 土地开发支出	$I=AI+\dots+AR$	1475	0	1475					
道路	AI	586		586					
供水	AJ	0							
供气	AK	0							

收支类别	公式	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
供电	AL	0							
排水	AM	0							
通讯	AN	0							
照明	AO	0							
绿化	AP	397		397					
场地平整	AQ	492		492					
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	0							
3. 其他支出	$J=AS+\dots+A_V$	193	0	193					
现场管护	AS	0							

收支类别	公式	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年	第 7 年
围挡建设	AT	20		20					
地籍调查	AU	0							
其他	AV	173		173					
(二)土地储备专项 债券付息	K	1609.25	145	306	322	322	322	177	15
四、结转下年资金	L=B-F	73676	0	0	0	73676	0	0	0
五、土地储备专项债 券还本	M	18400						16600	1800
六、项目出让偿债后 归属政府的权益	N=A-M	55276	0	0	0	73676	0	-16600	-1800
七、政府实际净收益	$0=N-(D+E-L)$ $=A-F$	53667	-16745	-2106	-322	73354	-322	-177	-15
拟发行土地储备专 项债券占评估国有 土地使用权出让收 入比重	P=C/A	25%							

（二）债券申请及使用计划

本项目通过地方政府专项债券融资 18400 万元。本项目 2026 年计划发行 16600 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年；2027 年计划发行 1800 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年。假设债券于上半年发行，存续期内每满一年付息一次，债券到期当年上半年偿还本金并支付最后一期利息。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

上述专项债券利息合计 1609 万元，本息合计 20009 万元，债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

表 7 项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金 余额	本期发行 债券	本期偿还 本金	期末本金 余额	债券 年 利率	债券应 付利息	债券应付 本息
2026	-	16,600	-	16,600	1.75%	145	145
2027	16,600	1,800	-	18,400	1.75%	306	306
2028	18,400		-	18,400	1.75%	322	322
2029	18,400		-	18,400	1.75%	322	322
2030	18,400		-	18,400	1.75%	322	322
2031	18,400	-	16,600	1,800	1.75%	177	16,777

2032	1,800	-	1,800	-	1.75%	16	1,816
合计	/	18,400	18,400,	0	/	109	20,009

（三）预期项目收益

项目计划于 2029 年开始出让。

表 8 项目地块预计土地出让情况表

地块性质	土地面积 (m ²)	容积率	住宅建筑面积 (m ²)	出让楼面单价 (万元/平方米)	土地出让金收入(万元)	土地出让金收入返还比例	出让金收益 (万元)
R2	33489	2.2	73676	1.00	73676	30.2%	51426
合计	33489	/	73676	/	73676	/	51426

拟出让的地块为住宅用地，用地面积约 33489 平方米。

项目所在地块位于宁波鄞州东钱湖镇，地块毗邻东钱湖旅游度假区，区位优势突出，结合东钱湖镇近五年居住用地出让情况，出于谨慎性考虑，预估 3 年后本项目住宅用地出让楼面价为 10000 元/平方米。结合本项目开发进度，本项目预计 2029 年进行土地出让，开发周期内预计可取得土地出让金净收益（扣除统筹部分 30.2%）约 51426 万元。

表 9 项目周边同类地块土地出让情况表

单位：公顷、万元/公顷、元/平方米

序号	地块名称	规划用途	出让时间	出让面积	容积率	地价	楼面价
1	鄞州区 07-1b 地 块	居住用地	2022 年 9 月	82395	1.8	1496 万元 /亩	12466

（四）资金平衡分析结论

根据上述依据（或假设），项目营运净收益为 51426 万元，可用于偿还债券（融资）本息的收益为 51426 万元。

债券存续期内项目可用于偿还融资本息的项目收益 51426 万元，对应本项目融资到期本息总计 20046 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 2.57。

表 10 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	16600	0	145	145	—
2027 年	1800	0	306	306	
2028 年		0	322	322	—
2029 年		0	322	322	51426—
2030 年		0	322	322	—
2031 年		16600	177	16777	—
2032 年		1800	16	1816	

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	
合 计	18400	18400	1609	20009	51426
本息覆盖倍数	2.57	项目净收益（计提后出让收入）/本息合计			

五、资金管理方案

项目实施单位设立专门的专项债资金账户进行资金管理，专项债资金专户专用，每笔资金流出为专项债使用用途，包括收购拆迁费用、土地前期开发费用，资金流入为土地出让收益专款用于债券还本付息，确保资金拨付、使用和还本付息规范合规，防止资金挪用、滥用，便于资金独立核算和监管。

项目主管部门监督项目实施单位资金使用和还本付息，合理评估发行项目专项债券的项目风险，确保项目如期实施和收益与融资平衡。并与项目实施单位根据专项债券余额和期限合理规划资金预算安排，做好自审自管工作，并及时将还本付息资金缴纳财政。

六、风险分析及管控措施

（一）偿债风险

风险来源：土地出让收入作为土储债主要偿债来源需在五年内出让完成，易受到短期土地市场价格波动影响，市场低迷时认购需求较弱，土地出让收入无法达到预期收益。此外，项目地块

实施进度受拆迁进度、控规调整审批手续、工程建设进度影响导致土地出让收入进度延缓，可能产生一定偿债风险。

保障措施：根据《土地储备项目预算管理办法（试行）》要求，合理规划专项债券发行规模不超过项目预期土地出让收入的70%，对土地市场进行合理预测，制定合理土地出让计划，确保土地出让顺利进行，并对项目各环节实施进度进行定期监控，确保施工工程的顺利进行。

（二）社会风险

风险来源：项目推进过程中涉及土地征收、拆迁安置时遇到争议问题，如果处理不当易引发社会矛盾和公共事件，影响被整合群体的满意度，产生一定社会风险。

保障措施：加强项目前期拆迁安置工作沟通力度，协调有关部门制定合理拆迁计划和补偿方案，确保拆迁项目顺利有序地进行。

（三）环境风险

风险来源：本项目在运营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害风险，包括台风、暴雨、洪涝等，可能破坏土地储备项目中的临时建筑、植被和基础设施，影响施工与土地生态，产生一定的环境风险。

保障措施：为降低此类风险要根据项目特点制定相应措施，以便将不可抗拒的自然风险降到最低。

（四）储备开发风险

风险来源：项目建设需考虑投资管理与控制不合理风险，可能存在造价失控，使项目实际费用超出概算，成本超支使整个项目被迫停建，或虽已建成，后续资金偿还压力大；由于缺少整体计划，使项目在时间上延迟完成，造成财务成本增加。

保障措施：项目实施方需通过科学合理的工程设计，严谨的施工组织计划，制定事前、事中、事后风险管理体系，加强监督，严格执行预定工期计划，及时调整项目施工计划，确保本项目如期建成。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1.决策方面

项目储备情况：本项目地块在全民所有土地资产管理信息系统中取得储备地块标识码编号 3302122025R000270，已列入土地储备计划。

项目前期工作情况：本项目已启动前期工作。东钱湖人民政府已于 2023 年发布项目征收补偿方案，征收部门已对项目拟征收区域内相关建筑面积、占地面积、产权人等数据进行核查，其中一户已于 2024 年签订征收补偿协议，其余部分第三方评估公司正在评估相关征迁费用。同时，对项目拟出让地块土壤污染调

查、文保勘探、农转用、管线迁移等前期工作进行了初步时间安排及预估费用。

项目符合专项债券支持领域和方向情况：本项目用于土地储备，不属于专项债“负面清单”领域。

项目绩效目标设定情况：根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则，设置了产出指标、效益指标和服务对象满意度等绩效目标。项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况：根据测算，本工程静态总投资约 18400 万元，拟通过地方政府专项债券融资 18400 万元，申请专项债券额度与实际需要相匹配。

管理方面：本项目的专项债券收支、还本付息及专项收入均纳入政府性基金预算管理。

债券资金按规定用途使用情况：项目实施单位设立专门的专项债资金账户进行资金管理，专项债资金专户专用，每笔资金流出为专项债使用用途，包括征地及拆迁费用、土地前期开发费用，资金流入为土地出让收益专款用于债券还本付息，确保资金拨付、

使用和还本付息规范合规，防止资金挪用、滥用，便于资金独立核算和监管。

资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况：本项目的资金拨付和支出进度相匹配。

专项债券本息偿还计划执行情况：本项目通过地方政府专项债券融资 18400 万元。本项目 2026 年计划发行 16600 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年；2027 年计划发行 1800 万元，计划发行专项债票面利率 1.75%，期限 5 年。假设债券于上半年发行，存续期内每满一年付息一次，债券到期当年上半年偿还本金并支付最后一期利息。

项目收入、成本及预期收益的合理性：结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含土地出让收益等，预计产生净收益 51426 万元。债券存续期收益已进行合理分析评估，预期收益与融资平衡预测说明，综上所述，本项目收入、成本、收益预测比较合理。

本项目已按照规定及时、完整的在地方政府债务管理信息系统以及全民所有土地资产管理信息系统中进行录入和更新。

产出方面：项目进度计划情况：项目实施开始时间为 2026 年 1 月，计划完成时间预计为 2032 年 12 月，实施周期约为 84 个月。进度计划与专项债存续时间相匹配。

项目产出数量情况：本项目实施范围约 4.10 公顷（61.50 亩），收储面积约 1.50 公顷（22.53 亩），出让面积约 3.35 公顷（50.23 亩），预计土地出让金收入 73676 万元，扣除市级留存部分后土地出让金收益 51426 万元。

效益方面：完善基础设施，推动高质量发展：本项目的开发实施有利于改善当地居民生活条件，促进区域经济发展，完善鄞州区城市发展规划，形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈。本项目实施完成后将进一步完善配套服务，丰富文化生活，满足人们日常生活需要和精神文明需求。

增进民生福祉，提高生活品质：本项目改善了用地范围内居民的生活状态，通过征地拆迁及安置补助提供居民的一个良好的现代化生活环境，向社会提供优质多样化住宅和居住环境，满足人们日益增长的物质文明需求

推动绿色发展，改善生产生活环境：本项目在拆迁安置过程中，改善城市环境，将鄞州区建成宜居、宜业的现代化滨海大都市高能门户区，对于促进当地城镇化健康发展统筹城乡区域发展有着十分重要的作用。

（二）主要绩效及总体结论

根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）的要求并结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则，设置了决策、管理、产出、效益等绩效目标。

项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配，详见附表。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。通过事前绩效评价，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，予以支持。

项目绩效目标表 (2026 年度)						
项目名称		东钱湖镇 211 北侧地块土地储备专项债券项目				
项目单位		宁波市鄞州区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局鄞州分局		
项目建设期限		2026 年—2027 年	项目领域	土地储备		
项目总投资（万元）		18400				
项目债券资金总需求 (2026 年—2027 年)		18400 万元	本年度债券 资金需求	16600 万元		
总体目标	总目标（2026 年—2032 年）					
	目标 1: 项目按计划实施					
本年度目标	目标 1: 建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期 目标 2: 项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
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）
	决策指标	项目储备情况	程序合规性	是/否	项目是否列入土地储备计划	定性指标，规范得 10 分，不规范不得分。

		前期工作情况	前期工作准备充分性	是/否	前期工作是否按要求在计划的时间内完成，用以反映和考核项目前期工作准备的充分情况。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
		项目符合专项债券支持领域和方向情况	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	是/否	项目是否符合地方政府专项债券资金支持范围，用以反映和考核项目与专项债券规定支持的领域和方向的相符情况。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	是/否	项目申请的专项债券额度是否合理，用以反映和考核项目申请额度与实际需要的相符情况。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
	管理方面	专项债管理	专项债券预算管理情况	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			债券资金按规定用途使用情况	是/否	项目资金使用是否合规。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			项目收入、成本及预期收益合理性	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			项目年度收支平衡或项目全生命周期预期收益	是/否	项目的年度收支是否平衡或项目全生命周期预期收益与	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分

			与专项债券规模匹配性		专项债券规模是否匹配。	
			专项债券期限与项目期限匹配情况	是/否	专项债券的期限与项目期限是否匹配。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
		项目信息管理	信息系统管理使用情况	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
	产出指标	项目进度情况	完成及时性	$\geq 80\%$	产出时效目标是否完成。	定量指标，实际完成率小于 80% 不得分；实际完成率 = (实际完成工程量/计划工程量) $\times 100\%$ ，此项分值最高 5 分
		项目建成后提供公共产品和服务情况	收储面积	22.53 亩	收储数量目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80% 不得分；实际完成率 = (实际完成工程量/计划工程量) $\times 100\%$ ，此项分值最高 10 分
			出让面积	50.23 亩	出让数量目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80% 不得分；实际完成率 = (实际完成工程量/计划工程量) $\times 100\%$ ，此项分值最高 10 分
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	$\geq 80\%$	土地出让收益是否达到预期	定量指标，项目收益完成度 = 实际收益/估算收益；实际收益/估算收益小于 80% 不得分，此项分值最高 10 分

		社会效益	项目受益人群	定性指标	考核项目受益相关企业和周边居民	定性指标，此项分值最高 5 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，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响的情况酌情评分。此项分值最高 5 分

（三）存在问题及相关建议

无

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。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。

附图：

1. 项目范围图

附表：土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表

附图：1、项目范围图



附表：土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表

土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表（2026 年度）

项目名称	东钱湖镇 211 北侧地块土地储备专项债券项目				
年度债券资金需求概述	当年度拟申债资金需求 16600 万元。 支出对象： 1.存量国有建设用地收购费用 16600 万元，用于 4 家企业				
年度债券资金需求明细					
序号	支付对象	支付金额 (万元)	支付时效	当前工作进度	佐证材料 (协议、批文、情况说明等)
当年度资金总需求		16600	/		
涉及存量国有建设用地		16600	/		
涉及新增国有建设用地			/		
前期开发费用			/		