

镇海区 ZH15-01-33-01 地块土地储备项目 实施方案



申报单位：宁波市镇海区城市土地储备中心（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	镇海区 ZH15-01-33-01 地块土地储备项目
土地储备机构名称	宁波市镇海区城市土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330211
统一社会信用代码	12330211732124703K
具体实施单位	项目由宁波市镇海区城市土地储备中心委托宁波中浦投资控股集团有限公司或其下属子公司具体实施。
项目类型	新增土地储备
四至范围	北至海龙路，南至工业用地，东至绿化，西至海创路
项目面积（亩）	236
地块个数	1
地块面积（亩）	236
其中：供应规模（亩）	225.4
项目实施情况	新启动
土地违法情况	本地块不存在土地违法

（二）项目必要性

1、推动产业发展，缓解土地供需矛盾

近年来，随着镇海区城镇化和工业化的加速推进，片区内工业产业发展迅速，但高速发展带来城市规划建设管理“碎片化”问题突出、土地制约问题严重，当前镇海区城镇化率达 91.1%，

位居全市第一，规划建成区内未开发土地接近枯竭，整体上未来可利用的工业用地有限，亟需拓展空间功能，盘活低效用地。

宁波石化经济技术开发区是宁波市重要的产业区，同时也是镇海区国土空间规划中重点发展的规划战略产业园之一，因历史发展存在不均衡、不充分，且受行业特性限制，片区整体土地利用效率不高，建筑容积率较低。泥螺山片区为石化区未来规划重点发展片区，项目通过土地储备将这些泥螺山待开发土地进行收储和整理，并重新规划、开发和利用，提高土地利用价值，增加土地的有效供给，调节土地市场的供求关系，避免土地价格的大幅波动，缓解土地供需矛盾。本项目根据城市规划和经济发展的需要，优化土地资源配置，推动产业转型升级，提升基础设施配套，切实提高土地的利用效率和城市的整体规划水平。

2、项目公益性

本项目通过对片区内新增土地进行收储和整理，并重新规划、开发和利用，提高土地利用价值，优化产业区用地布局，推动片区产业绿色发展，完善片区内配套基础设施建设，促进经济社会的可持续发展。

3、项目收益性

本项目的主要收益来源是土地出让收入。通过片区内土地出让，镇海区政府可以获得稳定的财政收入，用于城市建设和公共服务事业的发展。

随着城市经济的发展和城市化的推进，土地价值往往会不断上升。通过本项目的实施，可以抓住土地增值的机遇，实现土地资产的保值增值。同时，本项目的实施能够带动相关产业的发展，如房地产、基础设施建设等。这些产业的发展不仅可以直接为地方政府提供税收收入，还可以促进就业和经济增长。

二、用地基本情况

（一）现状情况

本项目地块为新收储地块，现状权属为宁波市中浦石化投资集团有限公司。

项目地块目前无抵押，项目地块无查封情况，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情况。地块现状无建筑物和地下管线。

表 2 地块现状情况表

序号	地块 1
地块名称	ZH15-01-33-01 地块
储备地块标识码	3302112025R000933
地块来源	收购
地块面积（亩）	236
土地权属情况	宁波市中浦石化投资集团有限公司，无抵押，无查封
现状情况	无地上建筑物和地下管线
现状用途	工业用地

存量国有建设用地情况	是
新增国有建设用地情况	无
纳入土地储备计划情况	纳入镇海区 2026 年度土地储备计划
地块状态	拟收储

（二）规划情况

本项目属于《宁波石化经济技术开发区国土空间规划（2021-2035 年）》规划岚山片，宁波石化经济技术开发区是《宁波市镇海区国土空间总体规划（2021-2035 年）》划定的 3 个规划战略产业园之一，符合国空规划要求。《宁波石化开发区泥螺山围垦区（ZH15-01）控制性详细规划》于 2023 年 4 月获宁波市政府批准，已覆盖项目地块。所有地块均在城镇开发边界内、在工业控制线范围内。

表 3 地块规划用途情况表

序号	地块名称	面积（亩）	容积率	规划用地性质
1	ZH15-01-33-01 地块	225.4	2.0	工业用地

（三）其他情况

片区不涉及农转用，上述地块均为存量建设用地，计划用于产业项目，地块落实具体项目后将办理用地规划许可。

三、项目实施情况

（一）实施周期

本项目实施周期为 2026 年 1 月至 2031 年 12 月。分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	ZH15-01-33-01 地块	2026 年 1 月	2031 年 12 月

（二）配套基础设施开发

本项目内各子地块配套基础设施建设开发建设时序均按照《宁波石化开发区泥螺山围垦区（ZH15-01）控制性详细规划》要求执行。

（三）资产管理

由委托实施主体履行土地管护责任，采取自行管护、临时利用等方式进行管护，通过出租、临时使用等方式对土地进行合理利用，严格把关利用方案，不影响土地后续供应，地块临时利用方案由委托实施主体编制后提交至宁波市镇海区城市土地储备中心备案。

（四）其他情况

暂无。

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
1	19575	18000	91.95	1575	8.05		
合计	19575	18000	91.95	1575	8.05		

2.项目总投资组成结构

本项目动态总投资为 19575 万元，其中，征拆成本 18000 万元、债券利息支出 1575 万元（利率 1.75%），拆迁成本于 2026 年投入，债券利息分年投入。

表 6 项目收支表

单位：万元

收支类别	合计	第 1 年	第 2 年	第 3 年	第 4 年	第 5 年	第 6 年
一、评估国有土地使用权出让收入	28175						28175
二、土地储备项目资金	19575	18105	315	315	315	315	210
（一）土地储备专项债券资金	18000	18000					
（二）财政安排土地储备专项债券付息资金	1575	105	315	315	315	315	210
三、土地储备项目资金支出	18000	18000					
（一）土地储备成本	18000	18000					
1. 征地和拆迁补偿支出	18000	18000					
四、土地出让相关政策性资金计提及税费	5127.85						5127.85
五、土地储备专项债券还本	18000						18000
六、偿还土地储备项目债券利息	1575	105	315	315	315	315	210
七、当年资金实际结余							5047.15
八、项目累计资金结余							5047.15
九、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	0.64						

（二）债券申请及使用计划

本项目拟申请地方政府专项债券 18000 万元，均为非住宅拆迁补偿或收购费用，均于 2026 年投入。

2026 年申请专项债券 18000 万元（本期拟发行 12000 万元；下半年发行 6000 万元），土地于 2031 年出让，分年度偿还本金和利息，在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

在确保项目资金平衡的前提下，每期债券发行时的债券申请及使用计划可根据实际情况动态调整，以经信息披露的实施方案为准，不另行审批。

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		18000		18000	1.75%	105	105
2027	18000			18000	1.75%	315	315
2028	18000			18000	1.75%	315	315
2029	18000			18000	1.75%	315	315
2030	18000			18000	1.75%	315	315
2031	18000		18000		1.75%	210	18210
合计		18000	18000			1575	19575

（三）预期项目收益

本项目可出让土地 225.4 亩，规划性质为工业用地，计划于 2031 年整体出让。经查询浙江省自然资源智慧交易服务平台关于近期类似地块成交情况，考虑到宁波当前土地交易市场情况，结合项目的实际情况，对土地价格进行预测。

结合以下案例，预测当前时点本项目土地出让均价约 108 万元/亩，考虑到本项目所涉土地拟于 2031 年整体出让且周边工业氛围浓厚，因此按年 3% 上涨，则 2031 年土地出让价约 125 万元/亩。

表 8 近期类似地块成交情况表

序号	地块	区位及位置	用地性质	出让面积 (m²)	成交总价 (万元)	成交亩 均单价	出让日期	受让单位
1	镇海区 ZH13-02-25-01 地块	宁波石化开发区，东至规划公园绿地，南至规划二类工业用地，西至规划防护绿地，北至规划公园绿地。	工业用地	55822	11321	135.20	2025 年 12 月 9 日	宁波市镇域土地整治有限公司
2	镇海区 ZH13-02-29-04 地块	宁波石化开发区，东至泰兴路，南至规划二类工业用地，西至规划二类工业用地，北至规划二类工业用地。	工业用地	13,333.00	1,900.00	95.00	2025 年 7 月 25 日	宁波市镇海天地液压有限公司
3	镇海区 ZH13-02-29-03 地块	宁波石化开发区，东至规划二类工业用地，南至规划二类工业用地，西至川浦路，北至规划二类工业用地。	工业用地	13,430.00	1,914.00	95.01	2025 年 7 月 25 日	宁波敦泓密封技术有限公司

表 9 项目地块预计土地出让情况表

单位：亩、万元/亩、万元

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间	出让面积	容积率	亩均价	预期土地出让收入	计提比例	计提后收入
1	ZH15-01-33-01地块	工业用地(M2)	2031年	225.4	2.0	125	28175	18.2%	23047.15

(四) 资金平衡分析结论

债券存续期内项目收益主要为土地出让收入,合计可实现土地出让收入为 23047.15 万元,存续期期间不含有经营成本,则可用于偿还融资本息的项目收益 23047.15 万元,对应本项目本息总计 19575 万元,项目本息覆盖倍数 1.18。

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	18000		105	105	
2027 年			315	315	
2028 年			315	315	
2029 年			315	315	
2030 年			315	315	
2031 年		18000	210	18210	23047.15
合 计	18000	18000	1575	19575	23047.15
本息覆盖倍数	/	1.18			

五、资金管理方案

由属地政府委托拆迁机构合理制定地块拆迁及收储方案，对待收储地块做好地块拆迁评估，征迁协议签订后报有土储中心按照拆迁金额放款至委托实施主体，各委托实施主体确保专款专用及时将资金拨付被征迁单位。

六、风险分析及管控措施

土储专项债项目实施过程中面临多种偿债风险。其中，政策变化可能给经营者带来不同形式的经济损失。应对措施包括建立完善的债券发行制度，按照项目建设的具体进度，正确掌握各项资金需求，正确规划年度的申报规模，减少债务集中偿还的风险。此外，土地储备过程中的资金周转依赖于后期土地使用权出让收入，如果无法及时回收前期投入资金，可能导致资不抵债，影响资金持续周转。应对措施包括加强项目收入管理，结合项目实际特点适时开展项目收入管理和还本付息资金归集，确保项目具备本息偿付能力。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

决策方面：近年来，随着国家对地方政府债务管理的加强和土地储备制度的完善，土储债作为一种有效的融资手段，能够帮助筹集资金用于土地开发和基础设施建设，有利于推动区域经济发展和城市扩张。目前，镇海区对土地资源的需求不断增加，本项目积极响应自然资源部发布的土储债相关政策文件精神，立足

城市发展和民生问题，通过发行土储债，筹集资金进行土地储备和整理，是符合国家鼓励的发展方向，较易获得项目的资金支持。根据城市规划和经济发展的需要，本项目拟发行土储债，收储土地，改善土地供求关系的效果，进一步优化土地资源配置，提高土地利用效率，从而保障土地市场的稳定。同时，片区内新增土地储备项目需要投入大量资金进行前期开发和整理，以确保土地在出让时具备“净地”“优地”的条件。拟申请债券资金可以为这些地块完成前期工作提供必要的资金支持。项目地块目前已完成具体情况排摸。

管理方面：本项目拟对 ZH15-01-33-01 地块实施土地储备，预计于 2026 年完成相应地块的土地整理等工作，相关地块计划于 2031 年出让，土地出让金按照出让计划分年流入。拟申请土储债券，资金按要求用于收回收购存量土地，资金拨付和支出进度按照土地收储进度进行。根据项目所属的改造单元控制性详细规划方案、土地出让金计提等相关条例，根据区位条件，结合项目地区及周边同类型土地出让案例等相关依据，对收储后可出让地块进行测算。根据周边同类地块出让价格，项目工业用地出让价格暂按 125 万元/亩。扣除市级计提后，经测算，本项目新增地块出让收入约 23047.15 万元。由于本项目不含经营性收入，收入来源仅为土地出让金收入，因此本项目不含经营成本。债券

资金按规定用于土地收储；资金拨付和支出进度与地块收储进度匹配；专项债券分年偿还本息，本息覆盖倍数 1.18，收益合理。

产出方面：项目严格按照既定的建设进度计划推进。在项目启动初期，制定了详细的项目实施进度表，明确了各阶段的工作任务、时间节点以及责任人。在项目实施过程中，通过有效的项目管理措施，合理调配资源，克服了诸如政策调整、土地权属纠纷等诸多困难，确保项目建设进度与计划保持高度一致。

效益方面：项目土地出让收益完成度大于等于 90%，项目实施带动周边区域居民生活水平的提升，改善区域环境情况，完善区域基础设施建设，优化土地资源配置，缓解土地供需矛盾，优化城市空间布局，改善居民生活质量，促进镇海区经济高质量发展。

（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。具体详见项目绩效目标表。

表 11 项目绩效目标表

项目绩效目标表 (2026 年度)				
项目名称		镇海区 ZH15-01-33-01 地块土地储备项目		
项目单位		宁波市镇海区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局镇海分局
项目建设期限		2026 年-2031 年	项目领域	土地储备
项目总投资（万元）		19575		
项目债券资金总需求（2026 年-2031 年）		18000	本年度债券 资金需求	18000
总体		总目标（2026 年-2031 年）		
目标		目标 1：项目按计划实施		

本年 度目 标	<p>目标 1：建设期进度、投资、质量控制得当，项目产出达到预期</p> <p>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</p>					
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	定性指标	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	定性指标	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	定性指标	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	定性指标	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	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。	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	定性指标	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	定性指标	项目在申请专项债券时对项目收入、成本 and 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。	定性指标，规范得5分，不规范不得分

		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。	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	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。	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	>= 90%	产出时效目标是否完成。	定量指标，实际完成率小于90%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×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	236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）×100%，此项分值最高10分
		出让面积	225.4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)×100%，此项分值最高10分
效益指标	经济效益	项目收益完成度	>= 90%	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 90%不得分，此项分值最高 10 分	
	社会效益	项目收益人群	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（涉及片区开发的项目，需提供片区封闭范围红线及片区内各子地块红线）
2. 现状用地图
3. 征拆时序图
4. 供应时序图
5. 国土空间总体规划局部图
6. 控规单元规划局部图
7. 地块矢量套合“三区三线”图

附表：土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表

1、项目范围图



2、用地现状图



3、征拆时序图



4、出让时序图



6、控规单元规划局部部图

