

# 高塘 BLZB22-02-02 地块土地储备专项债券 项目实施方案



申报单位：宁波市北仑区土地储备中心（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	高塘 BLZB22-02-02 地块土地储备专项债券项目
土地储备机构名称	宁波市北仑区土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330206
统一社会信用代码	12330206725163667H
项目类型	收回收购存量闲置土地
四至范围	东至规划路，南至规划万益路，西至规划滨河路，北至黄山路
项目面积（亩）	53.06
地块个数	1
地块面积（亩）	53.06
其中：供应规模（亩）	53.06
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

2024 年 10 月份以来，为贯彻落实 9 月 26 日中央政治局关于“促进房地产市场止跌回稳”的会议精神，国家部委陆续推出一揽子增量政策举措。《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》(自然资发[2024]242 号)、《关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》

(自然资发[2025]45 号)等文件均明确了支持地方运用专项债券资金加大收回收购存量闲置土地的政策要点。

利用地方政府专项债券资金收购并盘活闲置土地，对高塘 BLZB22-02-02 地块的推进具有关键作用。这一举措不仅能有效减少市场闲置土地存量，优化土地供需结构，还将助力城市更新与经济繁荣。北仑区对标浙江省共建世界级大湾区“战略支点”和宁波市“建设社会主义现代化滨海大都市”建设目标，全方位打造现代化滨海大都市的先行示范区。新碶街道作为北仑新城的核心区域，积极推进空间布局优化，推动产业升级，成为北仑区经济和社会发展的**重要增长极**。

运用土储专项债回购企业的已供未建地块，可以有效减少市场上闲置未开发的土地数量，从而降低土地市场的存量规模，是调节土地市场供需关系的重要手段之一。通过减少闲置土地、增加土地供应，政府可以引导房地产市场回归理性，促进房价和地价的稳定这有助于缓解房地产市场的波动，促进市场的止跌回稳。这有助于优化土地资源配置，提高土地利用效率，同时帮助地方政府补充土地储备资金缺口，增强企业资金流动性。

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，可带动北仑区乃至整个宁波的地方经济增长，项目是带动北仑区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

本项目土地权属归宁波瑞建置业有限公司所有。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。本项目地块现状功能以居住和工业为主。

表 2 地块现状情况表

序号	地块 1
地块名称	北仑区 BLZB22-02-02 地块
储备地块标识码	3302062025R000169
地块来源	收购
地块面积（亩）	53.06
土地权属情况	不存在查封、抵押等情况
现状情况	空地
现状用途	住宅用地
存量国有建设用地情况	53.06 亩
新增国有建设用地情况	不涉及
纳入土地储备计划情况	已纳入 2026 土地储备年度计划
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，用地规划主要为住宅用地，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及“三区三线”规划。本项目所在地块由宁波市北仑区高塘地段控制性详细规划覆盖，现状地块用途为住宅用地，规划容积率2.5。

### （三）其他情况

本项目为回收收购存量闲置土地项目。

原拿地企业为宁波出口加工区建设开发有限公司，后于2023年7月签订补充合同，将地块相关权属和义务转移给宁波瑞建置业有限公司。

表3 回收收购项目基本情况表

土地市场动态监测和监管系统中电子监管号	3302062023B000024-1
原拿地企业名称	宁波出口加工区建设开发有限公司
企业类型	区（县市）国企
原出让时间	2023年6月
原出让价格（万元）	64467.29
未开发原因	其他原因
企业土地成本（万元）	72218
土地评估价格（万元）	51335
收地基础价格（万元）	51335
经集体决策的基础价格下调幅度（%）	0.06%
完成公示的回收收购价格（万元）	51300

## 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：

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	北仑区 BLZB22-02-02 地块	2026 年 1 月	2032 年 12 月

(二) 配套基础设施开发

本项目不涉及配套基础设施开发。

(三) 资产管理

土地储备项目形成的资产由宁波市北仑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
1	58123	51300	88%	6823	12%	/	/

合计	58123	51300	88%	6823	12%		
----	-------	-------	-----	------	-----	--	--

## 2.项目总投资组成结构

根据测算，本项目静态总投资 51300 万元，其中土地回购成本 51300 万元。由于项目收益实现前，债券利息由财政保障，需增加财政资金 6823 万元，因此考虑土地未出让前债券利息后的动态总投资为 58123 万元。

表 6 回收收购存量土地项目收支表

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	第 8 年
一、回收土地价格	A	51,300	51,300							
附：市场评估价格	G	51335	51335							
划拨土地成本	H									
企业实地支付的原地价款和利息等直接投入	I	72,218	72218							
二、项目预期收入	$B=C+D+J$	68635	0	0	0	0	0	0	0	68635
（一）评估国有土地使用权出让收入	C	68,635								68,635
（二）财政资金	$D=AA+AB+AC+AD$									
其中：对应的政府性基金收入	AA									
其他政府性基金收入	AB									
一般公共预算收入	AC									
政府性基金预算收入	AD									
（三）其他收入	J									



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	第 8 年
其中；其他项目专项收入	AI									
项目单位资金	AJ									
三、专项债券还本付息	E=AE+AF	58123	0	974.7	974.7	974.7	974.7	974.7	974.7	52274.7
其中；专项债券还本	AE	51,300						-	-	51,300
专项债券付息	AF	6,823	-	974.7	974.7	974.7	974.7	974.7	974.7	974.7

## （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 51300 万元。本项目 2026 年计划发行 51300 万元，计划发行专项债票面利率 1.90%，期限七年。假设债券于上半年发行，存续期内每年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

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	0	51300		51300	1.90%	0	0
2027	51300	0		51300	1.90%	974.7	974.7
2028	51300	0		51300	1.90%	974.7	974.7
2029	51300	0		51300	1.90%	974.7	974.7
2030	51300			51300	1.90%	974.7	974.7
2031	51300			51300	1.90%	974.7	974.7
2032	51300		0	51300	1.90%	974.7	974.7
2033	51300		51300	0	1.90%	974.7	52274.7
合计			51300			6823	58123

## （三）预期项目收益

预计项目于 2033 年开始出让。

表 8 项目地块预计土地出让情况表

单位：公顷、万元/公顷、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	楼面价/地面地价	预期土地出让收入	计提比例	计提后收入
1	北仑区 BLZB22-02-02 地块	住宅用地	2033.1	3.54 公顷	2.5	9488 元/平方米	83906	18.2%	68635
合计				3.54 公顷	2.5	9488 元/平方米	83906	18.2%	68635

本次出让地价采用市场比较法进行预测，通过选取项目周边区域 3 个用途相同、土地条件类似的正常交易实例，从规划用途、交易情况、区域因素、个别因素、交易日期等因素进行对比，从而推测出近期地块的楼面单价。

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	北仑新碶闽江路东、恒山路南 BLZB05-03-02a 地块	居住用地	2022 年 4 月	35290	2.5	28750 万元/公顷	11500 元/平方米
2	北仑大碶芦山 2# (BLZB07-02-27-1#) 地块	居住用地	2022 年 4 月	22580	2.5	32587 万元/公顷	13035 元/平方米
3	北仑区 BLZB08-02-27 地块	居住用地	2025 年 4 月	25493	1.2	10740 万元/公顷	8950 元/平方米

从表中数据可以得出北仑区近几年房地产市场价格下浮范围，由此得到本项目地块当期楼面价约为 5800 元/平方米。

在此基础上，参考北仑区近五年 GDP 平均增长率，以及土地市场在国家一系列精准政策的支持下，呈现出明显的结构性优化趋势。谨慎预测项目地块于 2033 年的出让楼面价为 9488 万元

/平方米。结合本项目开发进度，本项目预计 2033 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 18.2%）约 68635 万元。

#### （四）资金平衡分析结论

债券存续期内项目可用于偿还融资本息的项目收益 68635 万元，对应本项目融资到期本息总计 58123 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 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	51300		0	0	
2027 年	0		974.7	974.7	
2028 年	0		974.7	974.7	
2029 年	0		974.7	974.7	
2030 年			974.7	974.7	
2031 年			974.7	974.7	
2032 年		0	974.7	974.7	
2033 年		51300	974.7	52274.7	68635
合 计	51300	51300	6823	58123	68635
本息覆盖倍数	/	1.18			

## 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，包括土地征收补偿费用、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于融资平衡。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，并即使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七年内出让完成，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，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）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。

## （三）项目实施进度风险

风险来源：项目实施流程较为复杂，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目不能按照计划进度推进，带来一定的项目实施风险。

保障措施：项目单位一方面严格遵守土地收储相关规定，完善收购手续，确保项目实施合法合规。另一方面，做深做细前期工作，加强与相关部门的沟通，降低项目实施过程中的难度，为项目投资和进度控制打好基础，确保收购工作按计划进行。

# 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已取得储备地块标识码编号 3302062025R000169，已列入土地储备计划。

项目前期工作情况：本项目前期工作包括完成国土规划调整，目前处于启动征迁工程环节。

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 51300 万元，拟通过地方政府专项债券融资 51300 万元，申请专项债券额度与实际需要相匹配。

## 2、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，资金仅用作土地回购支出，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。

本项目通过地方政府专项债券融资 51300 万元。本项目 2026 年计划发行 51300 万元，计划发行专项债票面利率 1.90%，期限五年。假设债券于上半年发行，存续期内每半年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

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 68635 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。

### 3、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：本项目实施范围为 53.06 亩，收储面积 53.06 亩，出让面积 53.06 亩，预计土地出让金收入 83906 万元，扣除市级留存部分后土地出让金收益 68635 万元。

#### 4、效益方面

##### （1）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，完善北仑区城市发展规划，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。

##### （2）增进民生福祉，提高人民生活品质

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

##### （3）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，将北仑建成宜居、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		高塘 BLZB22-02-02 地块土地储备专项债券项目				
项目单位		宁波市北仑区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局北仑分局		
项目实施期限		2026-2033 年	项目领域	土地储备		
项目静态总投资（万元）		51300				
项目债券资金总需求（2026 年）		51300	本年度债券 资金需求	51300		
总体目标	总目标（2026-2033 年）					
	目标 1：项目按计划实施					
本年度目标	目标 1：按照计划完成回购，收购进度及成本控制得当 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与专项债券规模匹配性	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	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	≥ 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）×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	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）×100%，此项分值最高 10 分
			出让面积	53 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	≥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	改善土地供应关系	定性指标	考核项目改善土地供应关系	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

## 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	高塘 BLZB22-02-02 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 51300 支出对象： 1.存量国有建设用地收购费用 51300 万元，其中 1 家已达成意向（需提供纸质盖章说明），今年支付 51300 万元。				
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		51300	/		
涉及存量国有建设用地		51300	/		
1	宁波瑞建置业有限公司	51300	1-3 个月	已启动前期工作，已签订意向协议	
前期开发费用			/		