

高塘 BLZB22-02-02 地块土地储备专项债券项目 财务评价报告书



宁波市北仑区土地储备中心：

我们接受委托，按照法律、行政法规等的规定，坚持客观、公正和诚信的原则，对高塘 BLZB22-02-02 地块土地储备专项债券项目以下简称“该项目”或“项目”）收益与融资自求平衡情况进行评估并出具财务评估报告。现将财务评估情况报告如下：

一、项目基本情况

（一）项目概况

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。

（二）项目单位

项目单位：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

宗旨和业务范围：协助编制土地储备规划、计划，承担年度土地储备计划编制和土地储备入库技术支撑工作。承担土地储备和收储（收回）土地的入库、利用、管护。参与耕地占补工作。承担耕地垦造、复垦、提标改造等土地整治工作。

负责耕地耕作层剥离和再利用业务指导。负责做好临时用地复垦（复原）方案审查、验收。协助做好全区集体土地征收的年度计划编制、政策规定拟订并组织实施，做好资金使用管理。参与耕地质量等别年度监测和更新评价。

（三）项目类型

本项目属于收回收购存量闲置土地项目。

（四）项目实施内容及实施周期

实施内容：本项目位于北仑区新碶街道，东至规划路，南至规划万益路，西至规划滨河路，北至黄山路，收储面积 53.06 亩，规划性质为居住用地。

实施周期：2026 年 1 月至 2032 年 12 月，实施周期约为 84 个月。

（五）项目地块情况

项目地块对应的储备地块标识码编号 3302062025R000169。

控制性规划为居住用地，容积率为 2.5。地块矢量套合“三区三线”全部位于城镇集中建设区内。

（六）村民储备方式

根据《土地储备管理办法》(自然资规〔2025〕2 号)，依法收回且原使用权已注销的国有建设用地、收购的国有建设用地、行使优先购买权取得的国有建设用地、已办理用地农转用、征收批准手续并完成征收的土地、其他依法取得的国有建设用地等均纳入土地储备范围。本项目实施储备的方式为收购。

（七）项目前期有关情况

本项目已纳入宁波市北仑区年度土地储备计划。

本项目土地权属归宁波瑞建置业有限公司所有。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。

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。

针对项目收回事宜，政府与企业已初步达成一致意见。

二、项目投资概算及资金筹措情况

（一）资金筹措原则

1. 满足项目建设需要

筹措的资金以满足项目建设需要为基本要求，不留资金缺口，也不多占用资

金。

2.遵守规章制度

筹措资金要全面遵守国家的有关方针、政策和制度规定，认真执行各项资金筹集、使用、归还的工作程序，严格履行各类合同条款，并在资金筹措的实践过程中，不断改进和完善各项规章制度。

3.讲求经济效益

资金筹措不仅要满足项目建设的需要，且要讲求经济效益，应当综合考虑各类资金来源比例、财务风险等因素，提高资金的使用效益。

（二）项目投资概算

项目静态总投资为 51300 万元，其中土地回购成本 51300 万元。根据《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），项目回收收购价格确定的原则是：土地市场评估价和企业土地获取成本相较取其低后确定其收地基础价格，市、县人民政府按照集体决策的机制确定基础价格下调幅度后形成收地价格。根据本项目当年的土地出让合同，原出让价格为 64467 万元。结合本实施方案编制时点的地块价值评估结果及与土地权属单位达成的初步意向，经所在地区政府集体决策，确定本项目的回购价格为 51300 万元。由于项目收益实现前，债券利息由财政资金保障，需增加财政资金 6823 万元，因此考虑债券利息后的动态总投资为 58123 万元。各项资金投入计划如下表。

表 1 各项资金投入计划如下：

单位：万元

项 目	合 计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
政府专项 债	51300	51300							
财政资金	6823	975	975	975	975	975	975	975	975
合 计	58123	51,300	975	975	975	975	975	975	975

（三）资金筹措方案

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，存续期内每满一年付息一次，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。

基于项目实施方案的投资计划和资金筹措安排，该项目建设期和债券存续期内所需资金不存在缺口的情况。

三、应付本息情况

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，存续期内每满一年付息一次，最后一年偿还本金并支付最后一次利息。

本项目专项债券应付本息合计 58123 万元，其中专项债券本金 51300 元，利息合计约 6823 万元。债券存续期应还本付息情况具体如下表所示。

表 2 项目本息情况表

金额单位：万元

年度	期初本金	本期增加金额	本期偿还本金	期末本金	应付利息	应付本息
2026 年	0	51300		51300	0	0
2027 年	51300	0		51300	974.7	974.7
2028 年	51300	0		51300	974.7	974.7
2029 年	51300	0		51300	974.7	974.7
2030 年	51300			51300	974.7	974.7
2031 年	51300			51300	974.7	974.7
2032 年	51300		0	51300	974.7	974.7
2033 年	51300		51300	0	974.7	52274.7
合计			51300		6823	58123

四、土地出让产生的净收益

（一）财务评估依据

- 1.《中华人民共和国预算法》（2018 年 12 月 29 日修订）；
- 2.《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155 号）；
- 3.中共中央办公厅国务院办公厅印发《关于做好地方政府专项债券发行及项目配套融资工作的通知》（厅字〔2019〕33 号）；

4.国务院办公厅印发《国务院办公厅关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

5. 自然资源部引发《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）；

6. 自然资源部联合财政部印发《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）；

（二）基本假设条件

1.预测期内国家及地方现行的法律法规、监管、财政、税收、经济状况和国家宏观调控政策无重大变化；

2.预测期内国家现行的利率、汇率及通货膨胀水平等无重大变化；

3.预测期内对发行人有影响的法律法规无重大变化；

4.与项目直接相关的假设：①预测期内项目的建设计划、融资计划等能够顺利执行，项目能够如期完工并交付使用；②项目在建成投入后能够按照预期假设顺利执行土地出让计划，土地出让收益用于还本付息；③按照谨慎性原则对项目土地出让单价进行预测，以近五年周边同类用地性质的地块招拍挂成交单价为基础进行合理估算；④预测期内经营运作未受到客观因素的巨大变化而产生的不利影响；

5.无其他人力不可抗拒及不可预见因素的重大不利影响。

（三）土地出让产生的净收益

该项目建成后，主要收入为土地出让收益，通过项目产生的土地出让收入扣减统筹上缴部分用于偿还本次专项债券本息。运营期可实现运营土地出让净收益合计 68635 万元。

1、土地出让计划

本项目用于平衡债务本息的收益为地块出让金收入。根据收储工作计划和出让计划，本项目共 1 个地块可用于出让，出让时序计划暂定如下：

表 3 土地出让时序

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间
1	北仑区 BLZB22-02-02 地块	住宅用地	2033.1

2、土地出让净收益

本项目营运收入为经营性用地的公开出让收入，其中土地出让收入的 18.2% 由市级统筹计提为国家、省、市政策性资金，作为国有土地收益基金、社保风险准备金等国家、省政策性资金和市级重大基础设施建设和城市管理资金；土地出让收入的 81.8% 返还为本项目的土地出让净收益。

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。

项目周边同类地块土地出让情况表

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。

土地出让情况表

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

五、预期土地出让收入对应的政府性基金收入偿还融资本金和利息情况

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 5 项目分年预期收益与融资本息平衡情况表

单位：人民币万元

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			

表 6 项目收益与融资平衡情况表

单位：万元、倍

项目静态总投资	用于资金平衡的项目收益	本期发行债券金额	预计融资本息	项目收益对融资本息的覆盖倍数
51300	68,635	51,300	58,123	1.18

六、收益与融资平衡情况

表 7 现金流平衡分析表

单位：万元

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
现金流入									
财政资金流入	-	975	975	975	975	975	975	975	6,823
债券资金流入	51,300	-	-	-					51,300
其他融资资金流入									-
运营期现金流入							-	68,635	68,635
现金流入总额	51,300	975	975	975	975	975	975	69,610	126,758
现金流出									
建设期资金流出	51,300	-	-	-					51,300
运营期现金流出					-		-	-	-
债券还本						-	-	51,300	51,300
债券付息	-	975	975	975	975	975	975	975	6,823
其他融资还本付息									-

现金流模拟测算表	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年	合计
现金流出总额	51,300	975	975	975	975	975	975	52,275	109,423
现金净流量									
当年项目现金净流入	-	-	-	-	-	-	-	17,335	17,335
期末项目累计现金结存 额	-	-	-	-	-	-	-	17,335	17,335

经测算，该项目建设完成后，可实现净收益 68635 万元。该项目发行债券总额 51300 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 58123 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债券本息总额的倍数为 1.18 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

七、风险分析

（一）项目风险

1、土地出让收益变化形成的还本付息风险

考虑项目的敏感性分析，按项目实现的各项收益的-10.00%到 10.00%变动，全口径项目收益对融资本息的覆盖倍数范围为 1.06 倍到 1.30 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

表 8 敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
收益变动百分比	-10%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	61772	65203	68635	72067	75499
债券本息合计	58123	58123	58123	58123	58123
覆盖倍数	1.06	1.12	1.18	1.24	1.30

2、债券利率变化形成的还本付息风险

该项目发行 7 年期债券按照 1.90%的利率测算，实际执行利率以各期债券票面利率为准。在专项债券存续期内，国际、国内宏观经济环境的变化,国家经济政策变动等因素会引起债券资本市场利率的波动，市场利率波动将会对该项目的财务成本产生一定影响，进而影响项目投资收益的平衡。考虑项目的敏感性分析，按债券利率的-10.00%到 10.00%变动，债券利率变动对债券本息的覆盖倍数范围为 1.19 倍到 1.17 倍。专项债券本息覆盖倍数仍然>1，还本付息资金具有一定的稳定性与风险抵抗能力。详见下表：

表 9 敏感性测算分析表

单位：万元、倍

项目	压力测试指标及结果				
债券利率变动百分比	-10%	-5.00%	0.00%	5.00%	10.00%
项目实现的各项收益	68635	68635	68635	68635	68635

项目	压力测试指标及结果				
债券本息合计	57441	57782	58123	58464	58805
覆盖倍数	1.19	1.19	1.18	1.17	1.17

(二) 项目风险评估

1、资金充足性

本项目专项债券存续期内还本付息资金充足，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18，对于还本付息资金具有一定的稳定性和风险抵抗能力。

2、资金稳定性

本项目专项债券还本付息主要为土地出让收益，专项债券还本付息有稳定的现金流入。本项目在专项债券存续期内还本付息资金的测算中，我们未注意到可能重大影响引起本项目资金稳定性的情况。

八、财务评估报告的声明

1、项目单位对提供项目资料的真实性、完整性和合法性负责，并如实披露项目收益预测及其所依据的各项假设。

2、我们出具的财务评估报告是基于项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设，在执行财务评估基本程序和方法后，我们没有注意到任何事项使我们认为这些假设没有为预测提供合理的基础。

3、我们在报告中引用项目单位的一系列假设，包括有关未来事项和推测性假设，工作中我们无法实质论证，故不应对依照鉴证程序所完成的工作那样予以依赖。

4、由于项目假设依据事项通常并非如预期那样发生，并且变动可能重大，不确定因素很高，实际结果可能与预测性信息存在差异。我们不会对未来经济环境发生变化导致假设条件改变而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

5、我们提请报告使用者充分关注项目的发展动态，包括对假设基础可能产生影响的任何变更或发展，并调整预期或改变策略。本报告出具日之后，我们不会为此而修改已得出的评估结论，除非项目单位重新委托。

6、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会

计师事务所无关。

九、财务评估结论

经评估，我们认为，在项目单位对项目收益预测及其所依据的各项假设前提下，本次评估的高塘 BLZB22-02-02 地块土地储备专项债券项目，预期产生的项目土地出让收益能够覆盖融资本金和利息，实现项目收益和融资自求平衡。

中会华（宁波）会计师事务所有限公司
2025 年 12 月 25 日

