

宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备 专项债券项目实施方案



申报单位 宁波市奉化区土地储备中心

日期: 2025 年 12 月



一、项目基本情况

（一）项目名称

宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备专项债券项目。

（二）申报单位

1. 单位名称：宁波市奉化区土地储备中心。
2. 土地储备机构名录代码：TC330283。
3. 统一社会信用代码：12330283720409939U。

（三）项目类型

本项目属于新增土地储备项目。

（四）项目位置及四至范围

本项目位于宁波市奉化区江口街道，四至范围：东至汇茂路，南至四明东路绿化带，西至规划河道绿化带，北至汇明路，收储面积 91.20 亩，为二类住宅用地。

（五）项目地块情况

项目仅包含 1 个地块，项目地块对应的储备地块标识码编号：3302132025R000038。

（六）土地储备计划纳入情况

本项目地块已纳入 2025 年、2026 年土地储备年度计划。

（七）项目必要性

1. 项目实施有助于推动奉化融城建设

“十四五”时期，是奉化深度融入宁波主城区、更高水平建设现代化健康美丽新城区的关键时期。全区紧紧围绕现代化健康美丽新城区和共同富裕特色区要求，协调推进新型城镇化与乡村振兴战略，以“人产城文景”深度融合为着力点，全面开展城乡风貌整治提升行动，加快城市和乡村有机更新，推动城乡建设绿色发展，打造全域美丽宜居的现代化新城区，推动城乡优势重塑和活力再造。

本项目地块位于奉化区江口街道，地块目前为净地，拟发展收回地块后规划建设优质住宅，推动奉化区融城建设。

2. 推动工业集聚区配套设施建设，赋能城市发展

奉化下横地块周边有大量工业企业（亚德客、爱伊美、佛来斯通新材料），企业员工及家属有着强烈的居住需求。建设优质住宅提供就近居住的条件，减少通勤时间和成本，提高生活质量。

居住环境的改善和生活质量的提高，有助于增强居民对城市的认同感和归属感。优质的生活配套能够吸引更多人口流入区域，为城市的消费市场带来新的增长机遇，进一步刺激城市经济的繁荣，赋能奉化新城的发展。

（八）收益性

本项目具有一定收益，收益来源为土地出让。本项目实施后可实现土地出让收益 82755 万元，项目拟发行债券总额 60000 万元（2025 年发行 16200 万元，2026 年发行 43800 万元，其中 2026 年第一批次发行 20000 万元），参照目前地方政府债券发行情况，

假设 2025 年发行专项债券的年利率为 1.67%，2026 年发行专项债券的年利率为 1.9%，债券利息总额 7719.18 万元，债券本息合计 67719.18 万元。根据以上测算，项目收益覆盖债务本息总额的倍数为 1.22 倍，项目预期收益与融资达到平衡。

二、用地基本情况

（一）现状情况

1. 项目地块土地权属

土地权属清晰。不涉及抵质押、查封等情况。

2. 土地是否违法等说明

项目不存在土地违法，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。

3. 土地现状

现状地上有零星临时建筑。

（二）规划情况

本项目总用地面积约为 91.20 亩，规划用地性质为二类居住用地（R2），控规已覆盖，位于城镇开发边界内。

1. 国土空间规划

项目地块位于《宁波市奉化区国土空间总体规划（2021—2035 年）》核心发展区江口街道，规划提出在奉化全域国土空间，构建“一主两副、三江四区”，山海城相融，城镇村有序的开发保护总体格局。以奉化城区为核心发展区，打造溪口、莼湖

（含滨海新区）两大副中心带动滨海地区与山脉地区发展，构建多点联动的山海城发展网络。

2. “三区三线”情况

本项目总用地面积约为 91.20 亩，全部位于国土空间规划划定的城镇开发边界范围内。

3. 控规覆盖情况图

本项目总用地面积约为 91.20 亩，规划用地性质为二类居住用地（R2），控规已覆盖。

（三）其他情况

无。

三、项目实施情况

（一）开发模式

项目开发模式为收回模式。

（二）实施阶段

项目为新实施项目。

（三）实施周期

本工程根据建设条件具备情况及计划开发时序建设，项目计划开工时间为 2025 年 6 月发行债券，并预计于 2032 年土地出让，建设周期为 7 年。

（四）供应出让

基于奉化的供地形势，项目地块拟于 2032 年第二季度出让，可实现土地出让收益 82755 万元。

（五）配套基础设施开发

目前，地块周边的配套基础设施项目已经完善，土地出让后即可开发项目。

（六）资产管理

土地收回后纳入政府储备。

（七）其他情况

无。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

项目总投资约 67821.65 万元，其中土地收回费用 60102.47 万元，其他费用 7719.18 万元（主要为计算期利息）。

计划 2025-2026 年合计投资 60102.47 万元，2025 年已投资 16302.47 万元，计划 2026 年投资 43800 万元。

（二）债券申请及使用计划

项目期内通过发行债券收回项目地块，计划 2026 年完成回收储；2032 年获得土地出让收入 82755 万元（扣除上级统筹留存后）。项目期内申请专项债券 60000 万元，其中 2025 发行 16200 万元，2026 年发行 43800 万元（本批次发行 20000 万元）。假设 2025 年申请专项债券的利率为 1.67%。2026 年申请专项债券的利率为 1.9%。使用期限为 7 年，制定分年度偿还本息计划。

（三）预期项目收益

本项目范围内仅一宗土地，预计 2032 年二季度出让，拟出让土地面积 91.2 亩，项目各项收益合计 82755 万元。

（四）资金平衡分析结论

根据本项目收益与融资自求平衡分析结果，在专项债券存续期内，本息资金覆盖率可达 1.22 倍，项目自身产生的收益能够偿还全部融资本息。未注意到本项目在专项债券存续期内的资金出现不能满足专项债券还本付息要求的情况。

五、资金管理方案

银行账户设立和单位资金存放管理，根据《奉化市国资局中国人民银行 奉化市支行奉化市监察局 奉化市审计局〈关于印发奉化市国有企业银行账户及公款存放管理暂行办法〉的通知》（奉国资〔2016〕42 号）《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》（甬财政发〔2018〕725 号）文件执行。因业务需要新开立土储债专项债资金相关银行账户，需事先报区财政局审批并同意。土储专项债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）土地市场需求风险

首先，奉化区住宅地产止跌回稳，近几年住宅土地价格呈稳定态势。其次，项目本息偿还倍数为 1.22，债券本息偿还保障度较高。最后，本次专项债券发行期限为 7 年，期限较短，短时间内预计住宅土地交易市场不会发生巨大变化。

（二）基础设施风险

水、电、路等基础设施的完善程度对住宅土地价格有重要影响。如果基础设施不完善或存在潜在问题，可能会影响住宅土地的使用价值，从而降低其价格，或延缓出让进度。

目前，项目周边的配套基础设施项目基本完善，后期随着奉化城市更新进程推进，周边配套将更有利于项目开发。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

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，见下表：

项目绩效目标表（2026 年度）

| | | | |
|------------|----------------------------|------|-----------------|
| 项目名称 | 宁波市奉化区江口街道下横住宅地块土地储备专项债券项目 | | |
| 项目单位 | 宁波市奉化区土地储备中心 | 主管部门 | 宁波市自然资源和规划局奉化分局 |
| 项目建设 期限 | 2025 年-2032 年 | 项目领域 | 土储债项目 |

| | | | | | | |
|---------------|---------------|------|--------------|--------|-----------------|---|
| 总投资 (万元) | 67821.65 | | | | | |
| 项目债券 资金总需求 | 60000 | | | 本年度债券 | 43800 | |
| | | | | 资金需求 | | |
| 总体目标 | 总目标 | | | | | |
| | 目标 1：项目按计划实施 | | | | | |
| 本年度目标 | 目标 1：完成土地收储工作 | | | | | |
| 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） |
| | 产出指标 | 数量指标 | 收储完成率 | 1 | 反映和考核项目目标的实现程度。 | 定量指标，工程实际完成率小于 100%不得分；工程实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 20 分 |
| | | 时效指标 | 项目按土地收储计划完工率 | >=90% | 反映项目按时完成情况 | 定量指标，按计划完工率小于 90%不得分；按计划完工率=（建设期内实际完成工程量/建设期计划完成工程量）×100%，此项分值最高 20 分 |
| | | 成本指标 | 收储成本控制效果 | 定性指标 | 考核项目的成本控制情况 | 定性指标，酌情评分：A：成本控制效果显著 15-20 分；B：成本控制效果一般 10-15 分；C：成本控制效果不佳 0-10 分。此项分值最高 20 分 |
| | 效益指标 | 经济效益 | 项目土地出让完成度 | >= 90% | 考核项目土地出让情况 | 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 20 分 |

(二) 主要绩效及总体结论

综合上述绩效评估情况，本项目能产生稳定收益，项目较成熟，收入预测合理，债券资金合理，偿债计划可行，因此，项目申请专项债券资金支持是必要和可行的。

（三）存在问题及相关建议

1. 存在问题

项目可能存在潜在的资金筹集与偿还风险、土地市场风险、管理与运营风险。

资金筹集与偿还风险

风险表现：债券发行可能面临市场认购不足，导致资金筹集困难；或土地出让收入不稳定，无法按时足额偿还债券本息。

土地市场风险

风险表现：土地市场受宏观经济、政策调控等因素影响大，可能出现土地价格下跌、需求不足等情况，影响土地出让收益。

管理与运营风险

风险表现：项目管理不善，可能导致资金使用效率低下、资产闲置浪费等问题。

2. 相关建议

根据以上项目可能存在潜在的资金筹集与偿还风险、土地市场风险、管理与运营风险，有如下建议：

提前做好市场调研和分析，合理确定债券发行规模和发行时间，提高债券的吸引力。同时，要对土地市场进行准确预测，制定合理的土地出让计划，确保有稳定的收入来源用于偿债。

建立偿债准备金制度，在土地出让收入不足时，用准备金弥补缺口。密切关注宏观经济形势和土地市场动态，加强市场分析和监测。合理确定土地储备规模和结构，避免过度储备。对于储备土地，可根据市场情况适时调整用途或开发强度，提高土地的市场适应性。

建立健全项目管理制度，加强对资金使用、资产运营等环节的监管。提高管理人员的专业素质和业务能力，定期对项目进行审计和评估，及时发现和纠正管理中的问题。

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、收回时序图、出让时序图）

- 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

附件 4-1

地块影像图



现状用地图

奉化区土地利用现状局部图（2023年）



收回时序图



出让时序图



附件 4-2

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、土地收回费用 | | 91.2 亩 | 60102.47 | |
| 二、土地开发 | | | | |
| 三、其他支出 | | | | |
| 四、债券利息支出 | | | 7719.18 | |
| 合计 | | | 67821.65 | |

附件 4-3

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 编号 | 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 (计提前) |
| 2032 年 | 江口街道下横住 宅地块 | 91.20 | 2.4 | 二类住宅用 地 | 2025 年 | 2032 年 | 118560 |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 合计 | | | | | | | 118560 |

附件 4-4

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（计提后） |
|--------|------------|------------|---------|----------|----------------|
| | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 2025 年 | 16200 | | 0 | 0 | |
| 2026 年 | 43800 | | 270.54 | 270.54 | |
| 2027 年 | | | 1102.74 | 1102.74 | |
| 2028 年 | | | 1102.74 | 1102.74 | |
| 2029 年 | | | 1102.74 | 1102.74 | |
| 2030 年 | | | 1102.74 | 1102.74 | |
| 2031 年 | | | 1102.74 | 1102.74 | |
| 2032 年 | | 16200 | 1102.74 | 17302.74 | 82755 |
| 2033 年 | | 43800 | 832.20 | 44632.20 | |

| 年 度 | 债券使用 计划 | 偿还专项债券融资本息 | | | 项目 净收益（计提后） |
|--------|------------|------------|---------|----------|----------------|
| | | 本金 | 利息 | 本息合计 | |
| 合 计 | 60000 | 60000 | 7719.18 | 67719.18 | 82755 |
| 本息覆盖倍数 | / | 1.22 | | | |

附件 4-5

预期收益测算表

单位：万元

| 类 别 | 2032 年 | 合 计 |
|------------------------|--------|--------|
| 一、土地出让收入 | 118560 | 118560 |
| 二、土地出让相关政策性 资金计提及税费 | 35805 | 35805 |
| 三、可用于债券平衡收益 | 82755 | 82755 |
| 合 计 | | |