

宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块 土地储备专项债券项目 实施方案

宁波市自然
骑缝

申报单位：宁波市自然资源整治储备中心（盖章）

主管部门：宁波市自然资源和规划局（盖章）

日期：2025 年 12 月

一、项目基本情况

（一）项目名称

宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块土地储备专项债券项目（以下简称：本项目）。

（二）申报单位

1.单位名称：宁波市自然资源整治储备中心（宁波市自然资源征收中心）（下称：市整备中心）。

2.土地储备机构名录代码：TC330200。

3.统一社会信用代码：12330200728099592B。

（三）项目类型

本项目属于收回收购存量闲置土地。

（四）项目位置及四至范围

本项目位于宁波前湾新区前湾新城板块，东至博华路、南至海沧路、西至海寿路、北至海见路，收储面积约 11.69 公顷。

（五）项目地块情况

本项目仅有 1 宗地块。

（六）土地储备计划纳入情况

本项目已纳入宁波市 2026 年度土地储备计划及处置存量闲置土地清单。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）（下称：242 号文），针对项目收回事宜，与企业已达成一致意见。

（七）项目必要性

1.重要性分析

（1）贯彻落实自然资源部盘活存量土地的相关要求

为了贯彻关于“促进房地产市场止跌回稳”的相关会议精神，国家部委陆续推出一揽子增量政策举措。2024年6月，自然资源部会同国家发展改革委出台了妥善处置闲置存量土地的18条政策措施。10月12日财政部在新闻发布会中指出，允许专项债券用于回收符合条件的闲置存量土地，确有需要的地区可以用于新增土地储备项目。11月7日，自然资源部印发了《关于运用地方专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知》（自然资发〔2024〕242号），明确了支持地方运用专项债券资金加大回收收购存量闲置土地和优先回收收购已批未建用地的政策要点。

本次市整備中心运用地方专项债资金开展闲置土地回购工作是落实盘活存量土地、促进节约集约用地系列政策的重要举措。

（2）有利于改善土地供需关系和满足政企资金需求，助力房地产市场止跌回稳

土地出让金收入是地方政府政府性基金预算收入的重要组成部分，但近年来该收入连续负增长，地方财力显著承压。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。

2.经济效益分析

本项目收储后能够产生土地出让金，结合本案第四部分“资金平衡情况”所述，产生的土地出让净收益能够覆盖土地储备债券债务本息。

3.社会效益分析

(1) 增强政府调控能力，体现功能园区示范作用

本项目位于新区省级旅游度假区核心位置，将直接补齐民生短板，提升新区宜居品质，增强居民获得感。

(2) 通过提供支持和赋能，助力企业进行再开发，从而推动企业的发展和成长

在本项目实施之后，企业将能够利用专项债券资金重新启动商业综合体的建设、装修以及运营工作。这将有助于将温泉中心与商业和居住区域有效串联起来，形成一个“文化旅游+商业+居住”的综合发展模式。这种模式将极大地激活南部新城的产城融合引擎，从而为新区提供强大的动力，助力其成为长三角地区文化旅游消费的重要目的地，同时打造成为宜居的示范区域。

二、用地基本情况

（一）现状情况

港中旅成得（宁波）置业有限公司于2018年11月7日通过公开出让方式摘得3宗地块，受让面积222,511平方米（333.76亩），出让价款为10.65亿元，其中本项目所涉地块受让面积116,935平方米（175.35亩），电子监管号为3302822018B05525，合同约定开工时间为2019年9月7日，但长期未开工建设。

（二）规划情况

本项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖。

三、项目实施情况

（一）开发模式

本项目通过收购企业闲置存量用地实现土地储备。

（二）实施阶段

经与港中旅公司多次磋商谈判，至本次发行日，已与被收购方签订《国有建设用地使用权收储合同》，待专项债资金到位后，可启动项目回购并按约支付回购款。

（三）实施周期

2025年至2033年。

（四）供应出让

本项目地块回收后，计划于2031年出让。

（五）资产管护

对本项目涉及的土地储备资产管理，地块出让前拟以“落实安全生产责任，促进资产规范管理和合理利用，实现资产保值增值”为目的，并严格执行土地储备资产管理有关要求。通过建立土地储备专项债券项目资产明细台账，实现对土地储备资产管护利用的全过程监管。

四、资金平衡情况

（一）项目总投资

根据 242 号文，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，本项目的获取成本为 85,000 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，经所在地功能园区管委会集体决策，确定本项目的回购价格为 50,000 万元。

经测算，本项目实施周期内的土地储备债券利息为 6,437.20 万元，在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障，考虑债券利息后的项目总投资为 56,437.20 万元。

（二）债券申请及使用计划

本项目拟申请专项债券金额为 50,000.00 万元。其中：8,000.00 万元已于 2025 年 5 月 23 日发行（2025 年宁波市土地

储备专项债券（二期）--2025 年宁波市政府专项债券（八期）），票面利率 1.67%，每年 5 月 26 日（节假日顺延）支付债券利息，2032 年 5 月 26 日偿还本金。12,000.00 万元已于 2025 年 8 月 22 日发行（2025 年宁波市土地储备专项债券（四期）--2025 年宁波市政府专项债券（十六期）），票面利率 1.80%，每年 8 月 25 日（节假日顺延）支付债券利息，2032 年 8 月 25 日偿还本金。

本批次发行剩余 30,000.00 万元，假设利率为 1.90%，期限为 7 年，在债券存续期自发行日期后每年支付债券利息，到期偿还本金。

则上述债券应还本付息情况如下：

金额单位：人民币万元

年份	期初本金 余额	新增债券本金	利率	偿还债券本金	债券本金余额	应付利息
2025 年	0.00	20,000.00	1.67%、1.80%、1.90%		20,000.00	0.00
2026 年	20,000.00	30,000.00	1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	349.60
2027 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2028 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2029 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2030 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2031 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%		50,000.00	919.60
2032 年	50,000.00		1.67%、1.80%、1.90%	20,000.00	30,000.00	919.60
2033 年	30,000.00		1.67%、1.80%、1.90%	30,000.00	0.00	570.00
合计		50,000.00		50,000.00		6,437.20

（三）预期项目收益

本项目现金流入通过土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减计提的土地出让相关政策性资金后用于偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理。

1.基本假设及条件依据

本项目主要使用范围内收储地块出让收益进行自求平衡。

2.土地出让收入预测

结合历史成交情况及市场行情，估算本项目土地出让收入为 91,335.14 万元。

3.土地出让相关政策性资金

计提国有土地收益基金、社会风险准备金、农业土地开发资金等国家、省政策性资金 18.2%，为 16,623.00 万元。

（四）资金平衡分析结论

1.项目收益本息覆盖倍数

土储债存续期内项目收益主要为土地出让净收益，结合前述测算情况，可实现土地出让净收益为 74,712.14 万元，则可用于偿还融资本息的项目收益 74,712.14 万元，对应债务本息共计 56,437.20 万元，项目净收益对融资本息的覆盖倍数为 1.32。

2.敏感性分析

基于谨慎性考虑，本次还分别以净收益的 95%、90%、85% 比例计算土地出让净收益。项目收益本息覆盖倍数详见下表：

借贷本息支付	项目收益			
	按预测计提相关政策性资金后收益的 100% 计算的 土地相关收益	按预测计提相关政策性资金后收益的 95% 计算的 土地相关收益	按预测计提相关政策性资金后收益的 90% 计算的 土地相关收益	按预测计提相关政策性资金后收益的 85% 计算的 土地相关收益
土地相关收益	74,712.14	70,976.54	67,240.93	63,505.32
本息覆盖倍数	1.32	1.26	1.19	1.13

综上所述，于本期债券存续期内，本项目资金未出现不能满足还本付息要求的情况。

五、资金管理方案

按照专项债券资金管理要求，土地储备债券资金与项目单位的经费账户实行分账管理。本项目专项债资金到位后，专债专用。待该土地重新出让后，土地出让金偿还专项债本金及利息。

六、风险分析及管控措施

（一）偿债风险

通过合理的项目收益预测和偿债计划，确保偿债资金来源稳定可靠。同时，设立偿债准备金，以应对可能出现的偿债压力。

（二）社会风险

加强与当地政府和社区的沟通，确保项目实施符合社会期望，避免引发社会不满或冲突。同时，建立投诉处理机制，及时回应公众关切

（三）环境风险

在项目规划和实施过程中，严格遵守环保法规，确保项目不会对周边环境造成负面影响。同时，制定环境应急预案，以应对可能出现的环境问题。

（四）储备开发限制因素

在项目前期，深入调研和分析土地储备和开发条件，确保项

目选址合理、开发可行。与相关部门保持密切沟通，及时解决可能出现的开发限制问题。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1.决策方面

（1）项目立项情况：本项目已列入宁波市 2026 年度土地储备计划。

（2）项目前期工作情况：经多次与港中旅公司洽谈磋商，目前已达成共识并提交前湾新区管委会会议审议通过。

（3）项目专项债券支持领域和方向符合程度：本项目资金用地回购支出，符合土地储备专项债相关要求。

（4）项目绩效目标设定情况：本项目绩效目标涉及产出指标、效益指标、满意度等指标，绩效目标较为全面。

（5）项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况：本项目拟申请的专项债额度通过收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地，增强企业资金流动性，以点促面，最终促进房地产市场止跌回稳、平稳健康发展。项目申请专项债券额度与实际需要匹配。

2.管理方面

（1）专项债券收支、还本付息及专项收入纳入政府性基金预算管理情况：本项目的土地出让金收入及专项债券还本付息收

入拟纳入政府性基金预算管理。

(2) 债券资金按规定用途使用情况: 本项目申请的债券资金严格按照宁波市土储专项债“自审自发”工作指引要求, 用于闲置存量土地收购的拨付。待专项债周期期满, 该地块重新出让, 取得的土地出让金用于偿还专项债本金及利息。专项债发行期间, 资金使用情况由前湾新区财政局和审计中心负责全程监管。

(3) 项目收入、成本及预期收益的合理性: 如本案“四、(三)”所述, 用于平衡本项目债务本息的收入主要为对应地块的出让收入, 土地出让收入估算参考了历史成交案例, 并考虑了经济变化情况。因此本项目收入、预测比较合理。

(4) 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情况: 根据年度资金计划, 本项目分年度收支及全生命周期能够实现收支平衡。

(5) 信息系统管理使用情况: 本项目债券资金拟纳入财政部穿透监测系统管理。

3. 产出方案

本项目收储后可形成相关经营性用地 11.69 公顷。

4. 效益方案

结合前述相关分析情况, 本项目的开发具有实施的必要性, 且满足公益性、收益性, 拟收储的土地出让后, 预计因商品房建设带动投资约 10.76 亿元, 推动当地形成产城融合新格局。

(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		宁波前湾新区文旅宜居 1#-1 地块土地储备专项债券项目				
项目单位		宁波市自然资源整治储备中心	主管部门		宁波市自然资源和规划局	
项目收储期限		2025 年—2033 年	项目领域		土储债项目	
项目静态总投资（万元）		50000				
项目债券资金总需求(2025 年—2032 年)		50000	本年度债券资金需求		30000	
总体目标		总目标（2025 年—2033 年）				
		项目按计划实施，未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期经济效益和社会效益				
本年度目标		按计划完成回购，收购进度及成本控制得当				
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	储备土地做地启动率	≈100%	衡量该土地储备项目是否已按照计划开始启动。	数量指标
		质量指标	做地启动匹配度	>=90%	实际做地启动面积/年度计划做地启动面积，衡量做地启动范围。	质量指标
		时效指标	征拆补偿首笔款支付时效	≤90 天	衡量征拆首笔补偿款是否按时支付。	时效指标
	效益指标	经济效益	收储成本节约程度	节约	衡量收储成本(项目投资)控制情况。	经济效益
		社会效益	对土地资源的影响程度	提升	促性所在地土地资源的统筹配置、优化组合、高效利用。	社会效益
	成本指标	经济成本指标	收储成本预算占比	≤100%	衡量收储成本预算执行情况，反映为实际成本/计划成本，整体收储成本不应突破实施方案。年度成本	经济成本指标

					应当小于年度预算成本。	
		社会成本指标	安全事故发生率	≤1 起	不应出现重大安全事故。	社会成本指标
	满意度指标	服务对象满意度	征拆过程中群访事件数量	≤3 起	不应出现因土地收储发生重大问题投诉情况。	

综合上述绩效评估情况，本项目在决策层面、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。项目收益预测合理，债券发行和偿债计划可行。因此，申请土地储备专项债券资金应予以支持。

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。申报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。

中心

附件 1

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	面积（m ² ）	金额（万元）
一、征地拆迁		116,900.00	50,000.00
（一）	征地补偿费		-
（二）	拆迁成本		-
（三）	存量地块回购成本	116,900.00	50,000.00
二、其他支出			-
三、债券利息支出			6,437.20
合计		116,900.00	56,437.20

附件 2

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	
2025 年	20,000.00	-	-	-	
2026 年	30,000.00	-	349.60	349.60	
2027 年		-	919.60	919.60	
2028 年		-	919.60	919.60	
2029 年		-	919.60	919.60	
2030 年		-	919.60	919.60	
2031 年		-	919.60	919.60	74,712.14
2032 年		20,000.00	919.60	20,919.60	
2033 年		30,000.00	570.00	30,570.00	
合 计	50,000.00	50,000.00	6,437.20	56,437.20	74,712.14
本息覆盖倍数	/	1.32			

附件 3

预期收益测算表

单位：万元

类 别	2031 年	合 计
一、土地出让收入	91,335.14	91,335.14
二、土地出让相关政策性 资金计提及税费	16,623.00	16,623.00
三、可用于债券平衡收益	74,712.14	74,712.14
合 计	74,712.14	74,712.14