

**2026 年 10 月宁波市政府专项债券  
宁波市北仑区大碶芦山 2#地块  
用于土地储备的地方政府专项债券项目  
收益与融资自求平衡财务评估报告**

谨信咨字[2026]035 号





## 2026 年 10 月宁波市政府专项债券

### 宁波市北仑区大碶芦山 2#地块用于土地储备的地方政府专项债券项目收益与融资自求平衡财务评估报告

谨信咨字[2026]035 号

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 2026 年 10 月宁波市政府专项债券包含的宁波市北仑区大碶芦山 2#地块用于土地储备的地方政府专项债券项目（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

自《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）政策发布后宁波市积极响应地方政府专项债发行工作。《自然资源部财政部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）发布后，指出要发挥地方政府专项债稳经济、促发展的作用，各地要把存量闲置土地清单中的地块和确有需求的新增土地储备项目纳入土地储备计划，挑选成熟度高、操作性强、预期效益显著、风险低的项目发行债券。宁波市全面开展地方政府专项债券项目“自审自发”试点，区针对闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地优先储备，遵循“控制增量、挖掘存量”原则对闲置存量土地收储并二次开发，提高区域内土地配置和利用效率。

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。大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。

## （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

## （三）项目类型

该项目属于收回收购存量闲置土地。

## （四）项目实施内容及实施周期

实施内容：该项目地块东至芦山菜市场，南至庐山中路，西至规划道路，北至普陀山路。

该项目位于本项目位于城镇开发边界内，用地规划为住宅用地，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中心城西南片区控制性详细规划覆盖，用途为住宅用地，规划容积率 2.5。

实施周期：2026 年 10 月至 2033 年 10 月，实施周期约为 84 个月。

## （五）项目地块情况

该项目共涉及地块 1 处，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 3302062026R000765，已列入土地储备计划。

## （六）项目前期有关情况

该项目相关控规已覆盖，已与收购企业达成初步收购意向，已完成收回收购存量闲置土地价格公示。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。

该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。本项目不存在有抵押、查封等情况。本项目地块现状为空地。

## 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

根据测算，本项目静态总投资 53000 万元，其中土地回购成本 53000 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 6122 万元，因此考虑土地未出让前债券利息后的动态总投资为 59122 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、%

| 地块 | 项目总<br>资金需<br>求 | 其中：土地储<br>备专项债券资<br>金 | 占<br>比<br>% | 其中：财政安排土<br>地储备专项债券<br>付息资金 | 占<br>比<br>% | 其中：其他财政<br>预算资金 | 占<br>比<br>% |
|----|-----------------|-----------------------|-------------|-----------------------------|-------------|-----------------|-------------|
| 1  | 59122           | 53000                 | 90          | 6122                        | 10          | 0               | 0           |
| 合计 | 59122           | 53000                 | 90          | 6122                        | 10          | 0               | 0           |

## （三）资金筹措方案

本项目通过地方政府专项债券融资 53000 万元。本项目 2026 年计划发行 53000 万元，计划发行专项债票面利率 1.65%，期限七年。假设债券于下半年发行，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。项目专项债券还本付息情况见下表：

表 2 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 |        | 53000  |        | 53000  | 1.65% |        |        |
| 2027 | 53000  |        |        | 53000  | 1.65% | 875    | 875    |
| 2028 | 53000  |        |        | 53000  | 1.65% | 875    | 875    |
| 2029 | 53000  |        |        | 53000  | 1.65% | 875    | 875    |
| 2030 | 53000  |        |        | 53000  | 1.65% | 875    | 875    |
| 2031 | 53000  |        |        | 53000  | 1.65% | 875    | 875    |
| 2032 | 53000  |        |        | 53000  | 1.65% | 875    | 875    |
| 2033 | 53000  |        | 53000  |        | 1.65% | 875    | 53875  |
| 合计   |        |        | 53000  |        |       | 6122   | 59122  |

### 三、项目运营收益与融资平衡情况分析

#### （一）土地出让产生的净收益

预计项目于 2033 年开始出让。项目地块预计土地出让情况见下表：

表 3 项目地块预计土地出让情况

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  | 北仑大碶芦山 2#（BLZB07-02-27-1#）地块 | 住宅用地 | 2033.5   | 2.26 公顷 | 2.5 | 15078 元/平方米 | 85117    | 18.2% | 69626 |
| 合计 |                              |      |          | 2.26 公顷 | 2.5 | 15078 元/平方米 | 85117    | 18.2% | 69626 |

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 2 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 4 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  | 北仑大碶松花江路站南 BL[ZB]07-02-07-1# 地块 | 住宅用地 | 2021 年 5 月 | 1.7393 | 1.8 | 34536 万元/公顷 | 19187            |
| 2  | 北仑新碶泰山路北、松花江路东 ZB02-03-06c-2#地块 | 商住混合 | 2022 年 4 月 | 5.3900 | 2.5 | 26500 万元/公顷 | 12625（剔除商业楼面价影响） |

本项目地块位于北仑区大碶街道建成区核心位置，距轨道交通 1 号线松花江路站约 600 米，规划中的轨道交通 2 号线延伸段、6 号线未来将在片区交汇，可快速通达北仑中心区及宁波主城区。地块紧邻芦南城市更新片区，该片区为宁波市城市更新试点区块，总面积约 2.02 平方公里，以“水韵芦南、文化前厅”为定位，按照“TOD+老街+共享邻里”路径整体推进，配套学校、医院、公园、历史文化街区等项目正梯度落地：东海教育集团东海实验学校芦南校区已建成投用，宁波市妇儿医院东部院区（总投资约 12 亿元）已规划布局于地铁大碶站西侧，横杨未来社区列入浙江省未来社区创建名单。同时，地块周边现状配套已十分成熟：博地影秀城、北仑银泰城、中青文化广场等商业设施环伺，北仑区实验小学、新碶中学、大碶中学等教育资源集聚，芦山菜市场、大碶集贸市场、北仑区人民医院大碶院区等生活医疗配套一应俱全。随着城市更新项目在未来数年陆续建成，片区城市界面和配套能级将持续提升，人口导入和居住需求将不断增强，为本项目地块未来出让价格提供了有力支撑。

从表 4 中数据可以看出，本次选取的两宗参照地块均位于项目周边、轨道交通 1 号线沿线，与本项目地块在规划用途、区位条件等方面高度相似，其中大碶松花江路站南地块与本项目地块直接相邻，可比性强，其成交价格客观反映了项目所在片区已实现的地价水平，两宗参照地块成交楼面价平均为 15906 元/平方米。考虑到参照地块成交于土地市场相对高位时期，而本项目地块出让尚需一定周期，本着谨慎性原则，在参照均价基础上适当折减，预估本项目地块 2033 年出让楼面价为 15078 元/平方米。结合本项目开发进度，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 69626 万元。

## （二）债券还本付息安排

该项目通过地方政府专项债券融资 53000 万元。全部于 2026 年发行，发行专项债票面利率 1.65%，期限七年。每年付息一次，到期一次性偿还本金。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

上述专项债券利息合计 6,122 万元，本息合计 59,122 万元，债券存续期应还本付息情况具体如下表：

表 5 项目专项债券还本付息情况表：

单位：万元

| 年度     | 期初本金<br>余额 | 本期发行<br>债券 | 本期偿还<br>本金 | 期末本金余<br>额 | 债券年<br>利率 | 债券应付<br>利息 | 债券应付本<br>息 |
|--------|------------|------------|------------|------------|-----------|------------|------------|
| 2026 年 | 0          | 53,000     | 0          | 53,000     | 1.65%     | 0          | 0          |
| 2027 年 | 53,000     | 0          | 0          | 53,000     | 1.65%     | 875        | 875        |
| 2028 年 | 53,000     | 0          | 0          | 53,000     | 1.65%     | 875        | 875        |
| 2029 年 | 53,000     | 0          | 0          | 53,000     | 1.65%     | 875        | 875        |
| 2030 年 | 53,000     | 0          | 0          | 53,000     | 1.65%     | 875        | 875        |
| 2031 年 | 53,000     | 0          | 0          | 53,000     | 1.65%     | 875        | 875        |
| 2032 年 | 53,000     | 0          | 0          | 53,000     | 1.65%     | 875        | 875        |
| 2033 年 | 53,000     | 0          | 53,000     | 0          | 1.65%     | 875        | 53,875     |
| 合计     | /          | 53,000     | 53,000     | /          | /         | 6,122      | 59,122     |

债券存续期内项目可用于偿还融资本息的项目收益 69,626 万元，对应该项目融资到期本息总计 59,122 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

该项目期末累计现金结存额 16,626 万元，对应该项目融资到期本息总计 59,122 万元，项目期末资金对融资本息的覆盖倍数为 1.28，项目偿债能力较强。

表 6 债券使用及还本付息计划表

单位：万元

| 年 度    | 债券使用<br>计划 | 偿还专项债券融资本息          |      |       | 项目<br>净收益 |
|--------|------------|---------------------|------|-------|-----------|
|        |            | 本金                  | 利息   | 本息合计  |           |
| 2026 年 | 53000      | 0                   | 0    | 0     | 0         |
| 2027 年 | 0          | 0                   | 875  | 875   | 0         |
| 2028 年 | 0          | 0                   | 875  | 875   | 0         |
| 2029 年 | 0          | 0                   | 875  | 875   | 0         |
| 2030 年 | 0          | 0                   | 875  | 875   | 0         |
| 2031 年 | 0          | 0                   | 875  | 875   | 0         |
| 2032 年 | 0          | 0                   | 875  | 875   | 0         |
| 2033 年 | 0          | 53000               | 875  | 53875 | 69626     |
| 合 计    | 53000      | 53000               | 6122 | 59122 | 69626     |
| 本息覆盖倍数 | 1.18       | 项目净收益（计提后出让收入）/本息合计 |      |       |           |

(三) 收益与融资平衡情况

| 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      | 0      | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 6,122   |       |
| 债券资金流入      | 53,000 |        |        |        |        |        |        |        | 53,000  |       |
| 其他融资资金流入    |        |        |        |        |        |        |        |        | 0       |       |
| 运营期现金流入     | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 69,626 | 69,626  |       |
| 现金流入总额      | 53,000 | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 70,501 | 128,748 |       |
| 现金流出        |        |        |        |        |        |        |        |        | 0       |       |
| 建设期资金流出     | 53,000 | 0      | 0      |        |        |        |        |        | 53,000  |       |
| 运营期现金流出     |        |        |        |        |        |        |        |        | 0       |       |
| 债券还本        |        |        |        |        |        |        |        | 53,000 | 53,000  |       |
| 债券付息        | 0      | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 6,122   |       |
| 其他融资还本付息    |        |        |        |        |        |        |        |        | 0       |       |
| 现金流出总额      | 53,000 | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 875    | 53,875 | 112,122 |       |
| 现金净流量       |        |        |        |        |        |        |        |        |         |       |
| 当年项目现金净流入   | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 16,626 | 16,626  |       |
| 期末项目累计现金结存额 | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 0      | 16,626 |         |       |

经测算，该项目建设完成后，可实现净收益 69626 万元。该项目发行债券总额 53000 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 59122 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。

经测算，该项目建设完成后，现金流入总额 128748 万元，现金流出总额 112122 万元，期末资金结余 16626 万元。该项目发行债券总额 53000 万元，按照前述利率测算，债券本息合计 59122 万元。根据以上测算，项目期末资金覆盖债券本息总额的倍数为 1.28 倍，项目预期净现金流与融资达到平衡。

表 7 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 | 期末累计现金结存 | 项目收益对融资本息的覆盖倍数 | 项目期末资金对融资本息的覆盖倍数 |
|---------|-------------|----------|--------|----------|----------------|------------------|
| 53000   | 69626       | 53000    | 59122  | 16626    | 1.18           | 1.28             |

#### （四）其他事项

##### 1. 资金充足性

该项目收益与融资自求平衡分析结果显示，专项债券存续期内还本付息资金充足，债券本息资金覆盖率可达到 1.18。根据本报告中的现金流平衡分析表，该项目的现金流期末累计现金结存额为 16626 万元，不存在资金缺口。

##### 2. 资金稳定性

该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。该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该项目资金稳定性的情况。

#### 四、财务风险分析

##### 1、运营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   | -10.00%   | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
| 项目实现的各项收益 | 62663     | 66145  | 69626 | 73107 | 76589  |
| 债券本息合计    | 59122     | 59122  | 59122 | 59122 | 59122  |
| 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

该项目新发行 7 年期债券按照 1.65% 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 1.17 倍到 1.19 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 | -10.00%   | -5.00% | 0.00% | 5.00% | 10.00% |
| 项目实现的各项收益 | 69626     | 69626  | 69626 | 69626 | 69626  |
| 债券本息合计    | 58509     | 58815  | 59122 | 59428 | 59734  |
| 覆盖倍数      | 1.19      | 1.18   | 1.18  | 1.17  | 1.17   |

## 五、财务评估说明

### （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

制的意见》（国办发〔2024〕52号）；

5.自然资源部印发《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）项目收益及现金流入预测假设

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、土地出让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）使用限制说明

本报告是建立在前述假设基础上对项目收益覆盖专项债券本息的预测评估，仅供发行专项债券目的使用。

## 六、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。

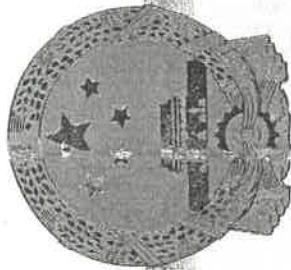
6、委托人可按实际情况将本报告抄送给有关的单位及个人，但我们对该等单位及个人不存在合同责任及义务的承诺。本报告因使用不当产生的责任与本会计师事务所无关。

### 七、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，本次评估的宁波市北仑区大碶芦山 2#地块用于土地储备的地方政府专项债券项目，预期产生的项目运营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。

宁波谨信会计师事务所（普通合伙）





统一社会信用代码  
91330212MA2J411RX8

# 营业执照

扫描二维码登录  
“国家企业信用信息公示系统”了解  
更多登记、备案、  
许可、监管信息



名称 宁波谨信会计师事务所（普通合伙）

类型 普通合伙企业

执行事务合伙人 张庆幸

经营范围 许可项目：从事会计师事务所业务；代理记账（依法须经批准的项目，经相关部门批准后方可开展经营活动，具体经营项目以审批结果为准）。一般项目：税务服务；财务咨询（除依法须经批准的项目外，凭营业执照依法自主开展经营活动）。

成立日期 2020年12月21日

合伙期限 2020年12月21日至长期

主要经营场所 浙江省宁波市鄞州区百丈东路892号  
(15-2)

此件仅作为报告附件，复印无效

登记机关

2020

