

奉化区阳光海湾 44 号地块用于土地储备的地方政府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（盖章）



日期：2026年10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	奉化区阳光海湾 44 号地块用于土地储备的地方政府专项债券项目
土地储备机构名称	宁波市奉化区土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330283
统一社会信用代码	12330283720409939U
项目类型	收回收购存量闲置土地项目
四至范围	东至金海北路，南至滨湖东路，西至华侨城 02-02 地块带，北至应家新河防护绿带。
项目面积（亩）	236.5 亩
地块个数	1
地块面积（亩）	236.5 亩
其中：供应规模（亩）	236.5 亩
项目实施情况	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

1、重要性分析

2024 年 9 月 26 日，中共中央政治局召开会议，明确提出“要促进房地产市场止跌回稳”“支持盘活存量闲置土地”的要求。为贯彻落实本次会议精神，10 月起国家各部委陆续出台一揽子配套增量政策，其中《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）、《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）、《自然资源部关于运用地方政府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）等文件明确了地方政府专项债券支持土地储备有关工作的政策要点，提出各地要优先将处置存量闲置土地清单中的地块纳入土地储备计划。

本项目位于宁波滨海重点发展板块——浙江宁波湾省级旅游度假区（宁波湾省级旅游度假区立足“康养旅居城、运动大景区”建设定位，致力于打造宁波国际旅游消费中心、建设长三角滨海旅游目的地）。通过地方政府专项债券资金回收该存量闲置土地，对于奉化区阳光海湾44号地块的建设，乃至浙江宁波湾省级旅游度假区的高标准打造具有重要意义。

2、经济效益分析

收回盘活该存量闲置土地，可以紧扣新发展阶段人民群众对康养、旅居等美好生活的需求，将其重新规划并投入市场，从而优化土地资源配置，提高整体利用效率，促进地方经济可持续发展。

根据该项目周边近三年土地挂牌交易信息进行换算，假设收储地块在债券存续期第七年开始土地挂牌交易并完成出让，预测项目实现土地出让收入为44145.64万元，扣除上级计提后实现收益36111.1万元。

3、社会效益分析

项目充分发挥地方政府专项债券稳经济、促发展的积极作用，收回阳光海湾 44 号地块后，不仅可以优化宁波湾省级旅游度假区内的土地资源配臵，平衡供需结构，稳定房地产市场，还可以改善度假区内城市形象，丰富康养旅居产品，为人民提供更好的生活环境和休闲空间。此外，项目的实施也为房企提供即时资金回笼，缓解其流动性压力，降低债务风险，提升市场竞争力。

二、用地基本情况

（一）现状情况

奉化区阳光海湾 44 号地块不存在查封、抵押等情况；地块出让后尚未动工，地上地下无建（构）筑物、管线及其他附属物；按照原出让用途，地块现状功能为城镇住宅及配套用地。

表 2 地块现状情况表

序号	地块 1
地块名称	阳光海湾 44 号地块
储备地块标识码	3302132026R000113
地块来源	收回
地块面积（亩）	236.5 亩
土地权属情况	不存在查封、抵押等情况
现状情况	未动工，地上无建（构）筑物
现状用途	城镇住宅及配套用地
存量国有建设用地情况	均为存量国有建设用地，净地
新增国有建设用地情况	无
纳入土地储备计划情况	已纳入 2026 年度土地储备供应计划
地块状态	已列入计划

（二）规划情况

奉化区阳光海湾 44 号地块面积 236.5 亩，按照《宁波市奉化区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，地块用地功能为城镇住宅用地；地块全部位于城镇开发边界内，不压占永久基本农田和生态保护红线。地块所属详细规划（《阳光海湾度假区控制性详细规划》）于 2010 年批复，控规用地性质为二类居住用地，容积率上限为 1.8。

（三）其他情况

存量闲置土地收回相关信息，具体如下：

表 3 收回项目基本情况表

土地市场动态监测和监管系统中电子监管号	3302832020B00728
原拿地企业名称	宁波华策置业有限公司
企业类型	区（县市）国企
原出让时间	2020 年 6 月
原出让价格（万元）	56758.68
未开发原因	其他原因
企业土地成本（万元）	56758.68
土地评估价格（万元）	30025.34
收地基础价格（万元）	30025.34
经集体决策的基础价格下调幅度（%）	5.08
完成公示的收回价格（万元）	28500

三、项目实施情况

（一）实施周期

项目共 1 个地块，地块实施计划具体如下：

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	阳光海湾 44 号 地块	2026 年 10 月	2033 年 10 月

（二）配套基础设施开发

项目范围内不涉及“七通一平”等配套基础设施开发。

（三）资产管理

土地收回后纳入政府储备。

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	31791.75	28500	89.65%	3291.75	10.35%	0	0
合计	31791.75	28500	89.65%	3291.75	10.35%	0	0

2.项目总投资组成结构

计划 2033 年出让，利息按年支付，项目总投资 31791.75 万元，用于土地取得费用和利息支付费用，分年投资安排如下表：

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	28500.00	28500.00							
附市场评估价格	G	30025.34	30025.34							
划拨土地成本	H	-	-							
企业实际支付的原地价款和利息等直接投入	I	56758.68	56758.68							
二、项目预期收入	B=C+D+J	47437.39		470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	44615.89
（一）评估国有土地使用权出让收入	C	44145.64								44145.64
（二）财政资金	D=AA+AB+AC+A D	3291.75		470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25
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	3291.75		470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25
（三）其他收入	J									
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	31791.75 0		470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	28970.25 0
其中：专项债券还本	AE	28500.00								28500.00

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
专项债券付息	AF	3291.750		470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25	470.25

（二）债券申请及使用计划

项目拟发行地方政府专项债券融资 28500 万元，其中 2026 年计划发行 28500 万元，债券期限 7 年，债券年利率均按 1.65% 测算，利息按每年支付，本金到期一次性偿还。债券利率以最终发行利率为准。计划还本付息情况如下表：

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	-	28500.0		28500.0	1.65%	-	-
2027	28500.0			28500.0	1.65%	470.25	470.25
2028	28500.0			28500.0	1.65%	470.25	470.25
2029	28500.0			28500.0	1.65%	470.25	470.25
2030	28500.0			28500.0	1.65%	470.25	470.25
2031	28500.0			28500.0	1.65%	470.25	470.25
2032	28500.0			28500.0	1.65%	470.25	470.25
2033	28500.0		28500.0	0.00	1.65%	470.25	28970.25
合计		28500.0	28500.0			3291.75	31791.75

（三）预期项目收益

项目预期土地出让收入为 44145.64 万元，扣除上级计提（18.2%）后收益为 36111.1 万元。

（四）资金平衡分析结论

根据以上分析，债券存续期内，项目预期净收益对拟使用的专项债券本息的覆盖倍数为 1.14，能够合理保障专项债券本息，实现项目收益与融资自求平衡，项目债券使用及还本付息计划如下表：

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	28500		—	—	
2027 年			470.25	470.25	
2028 年			470.25	470.25	
2029 年			470.25	470.25	
2030 年			470.25	470.25	
2031 年			470.25	470.25	
2032 年			470.25	470.25	
2033 年		28500.00	470.25	28970.25	36111.1
合 计	28500.00	28500.00	3291.75	31791.75	36111.1
本息覆盖倍数	/	1.14			

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。

六、风险分析及管控措施

（一）土地市场需求风险

住宅土地价格受市场需求的影响较大。当住宅地产发展速度、经济增长预期、就业机会等因素发生变化时，住宅土地的需求也会相应变化，进而影响其价格。如果市场需求减少，住宅土地价格可能会下跌。

首先，奉化区近期住宅土地价格呈稳定态势，房地产市场止跌回稳。其次，项目位于宁波湾省级旅游度假区内，周边道路交通便利、居住环境优美、文旅业态丰富，深度契合新时代人民群众对美好生活的向往与文旅康养消费升级的需求，具有较好的开发价值与增长潜力。

（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。后续随着宁波湾省级旅游度假区建设的稳步推进，将进一步完善项目周边配套道路及相关公共服务设施。

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		奉化区阳光海湾 44 号地块用于土地储备的地方政府专项债券项目				
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		
项目收储期限		2026 年-2033 年	项目领域	土地储备		
项目静态总投资（万元）		28500.00				
项目债券资金总需求（2026 年-2033 年）		28500.00	本年度债券资金需求	28500.00		
总体目标	总目标（2026 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	/					
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（评分办法）
	产出指标	数量指标	可出让面积	符合计划	按实施方案要求完成土地出让。	酌情扣分，此项分值最高 10。
		质量指标	款项支付合规性	合规	反映收储资金使用的合规性。	酌情扣分，此项分值最高 5 分
		时效指标	项目按土地收储时点	及时	反映工程按计划收储情况。	酌情扣分，此项分值最高 5 分
	效益指标	经济效益	项目土地出让收益完成度	不低于计划收入	反映项目土地出让收入等情况	酌情扣分，此项分值最高 20 分
		社会效益	项目受益居民	增加	考核周边居民生活水平提升情况	酌情扣分，此项分值最高 20 分
		生态效益指标	区域环境	提升	改善区域环境情况	酌情扣分，此项分值最高 20 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，包括项目收储带来的地区公共要素提升等	酌情扣分，此项分值最高10分
	服务对象满意度		受益群体满意度	≥85%	考核居民对项目实施的满意度	定量指标：周边居民满意度加权平均值*分值，满意度小于70%不得分。此项分值最高10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

无。

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。