

宁波市江北区永红产城综合体地块
土地储备专项债券项目
实施方案



申报单位：宁波市江北区土地储备中心(盖章)

日期：2025年12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	宁波市江北区永红产城综合体地块
土地储备机构名称	宁波市江北区土地储备中心
土地储备机构名录代码	TC330205
统一社会信用代码	12330205684266220M
项目类型	新增土地储备
四至范围	东至姚江东路，西至育才路，南至环城北路，北至姚江东路
项目面积(公顷)	19.8
地块个数	2
地块面积(公顷)	7.62
其中：供应规模(公顷)	7.62
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

(1) 提升城市形象和改善投资环境

宁波市丰富的旅游资源和良好的投资环境吸引着越来越多人前来旅游和投资，随着经济的发展，对配套设施有了更高的要求，因为配套设施的完善程度直接影响了区域的吸引力。目前，宁波市地区目前的配套设施如商业、教育、医疗等仍较缺乏，本项目的实施，能够大幅节约土地利用程度，为后续配套设施建设提供了资源保证。而本项目位于宁波副核心，该项目的实施可以提升姚江南岸乃至整个宁波市的城市界面。

(2) 推进宁波市城市有机更新

宁波市政府发布的《关于推进城市有机更新工作的实施意见》提“着力推进老旧小区更新、着力推进低效空间更新、着力推进交通轴线更新、着力推进文化遗存更新和着力推进生态系统更新”等“五大专项更新”。本项目具体实施内容中，对江北区永红区块部分村民住宅、厂房等进行搬迁，同时实施住宅等工程建设，属于“五大专项更新”中的低效空间更新。因此，本项目是落实《关于推进城市有机更新工作的实施意见》的具体行动。

2. 项目经济效益

间接经济收益。充足的产业用地是产业集聚、项目落地的前提。本项目建设能吸引社会资本投入，为江北区招商引资、重大产业项目落地提供空间保障，直接带动区域年产值增长、增加税收，并通过产业链协同效应撬动上下游产业集聚，推动区域产业结构向高端化、智能化、绿色化转型，进一步增强区域经济可持续发展能力。

直接收益。本项目自身经营收入为土地出让收益。根据市场调研项目同区域同类型的土地出让价格，对本项目可实现收入进行预估，并估算相关成本后，本项目预计可通过项目自身经营收入实现预期总收益81,800.35万元。

3. 项目效益分析

项目通过系统性的土地收储、拆迁安置与基础设施配套，有效盘活低效用地，优化城市空间布局。项目建成后，将显著

改善区域人居环境，提升居民生活品质；完善路网等公共设施，增强城市承载能力；同时，通过释放发展空间引入新产业，创造就业岗位，为区域经济注入持续动力，实现社会效益与经济效益的有机统一。

二、用地基本情况

(一) 现状情况

1. 地上构筑物

项目地块范围内地上构筑物基本为混凝土材质，片区内存
在浙江开放大学市场监管学院等建筑物。

2. 土地情况

项目地块范围内现状为教育用地等，土地权属为国有建设
用地，用地面积约7.62公顷，无抵质押、查封、违法用地等情
况。

3. 其他基础设施及管线情况

项目地块区域内交通市政等配套基础设施建设成熟，管线
全面覆盖，建设基础条件好。

表2地块现状情况表

序号	地块1	地块2
地块名称	III-5a地块及周边道路、绿地	III-11b绿化
储备地块标识码	3302052025R100052	3302052025R000093
地块来源	依法拆迁	依法拆迁
地块面积(公顷)	7.48	0.14

序号	地块1	地块2
土地权属情况	不存在查封或抵押等情况	不存在查封或抵押等情况
现状情况	地上建筑未拆除、地下尚有电力、水务、燃气通信等管线	地上建筑基本拆除、地下尚有电力、水务、燃气通信等管线
现状用途	教育用地	其他建设用地
存量国有建设用地情况	全部国有	全部国有
新增国有建设用地情况	/	/
纳入土地储备计划情况	已纳入2026年度计划	已纳入2026年度计划
地块状态	已纳入计划	已纳入计划

(二) 规划情况

本项目符合上位规划相关要求，控规已覆盖。

(三) 其他情况

无

三、项目实施情况

(一) 实施周期

项目实施周期为2026年-2033年，分地块实施计划具体如下：

表3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	III-5a地块及周边道路、绿地	2026年	2030年
2	III-11b绿化	2027年	2030年

(二) 配套基础设施开发

涉及道路工程项目5个，分别是文教路一期长410米，规划路宽16m；文教路二期长300米，规划路宽18m；规划一路长78米，规划路宽16m；规划三路长368米，规划路宽18m；文教路134弄长410米，规划路宽25m；涉及绿地工程项目有3b、3d、5b、6b、7b、8b、9b、11b地块，共17100m²。

(三) 资产管理

对本项目涉及的土地储备资产管理，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，并严格按照土地储备资产管理要求进行管护。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理用的全过程监管。

四、资金平衡情况

(一) 项目总投资

1. 项目总资金需求构成

表4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
III-5a地块及周边道路、绿地	71,108.35	65,386.99	91.65	5,721.36	8.02
III-11b绿化	231.65	213.01	0.30	18.64	0.03
合计	71,340.00	65,600.00	91.95	5,740.00	8.05

2. 项目总投资组成结构

本项目总投资约65,600.00万元，其中：土地储备成本65,600.00万元。经测算，项目实施周期内的土地储备债券利息为5,740.00万元，考虑债券利息支出后的总投资约71,340.00万元。在土地出让收入未实现前，利息支出由财政统筹保障。

表5新增土地储备项目收支表

单位: 万元

收支类别	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
一、评估国有土地使用权出让收入	$A=M+N$	117,192.48		-	-	-	117,192.48	-	-	-
二、土地储备项目资金	$B=C+D+E$ $=F+L$	71,340.00	55,000.00	6,562.50	6,060.50	1,148.00	1,148.00	1,148.00	185.50	87.50
(一)土地储备专项债券资金	C	65,600.00	55,000.00	5,600.00	5,000.00					
(二)财政安排土地储备专项债券付息资金	$D=K$	5,740.00	-	962.50	1,060.50	1,148.00	1,148.00	1,148.00	185.50	87.50
(三)其他财政预算资金	E									
三、土地储备项目资金支出	$F=G+K$	71,340.00	55,000.00	6,562.50	6,060.50	1,148.00	1,148.00	1,148.00	185.50	87.50
(一)土地储备成本	$G=H+I+J$	65,600.00	55,000.00	5,600.00	5,000.00					
1. 征地和拆迁补偿支出	$H=AA+...+AH$	53,310.00	51,029.00	1,335.00	946.00					
土地补偿费	AA	36,910.00	36,695.00	215.00	-					
安置补助费	AB	14,138.00	14,138.00	-	-					
地上附着物和青苗补偿费	AC									

收支类别	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
拆迁补助费	AD									
其他费用	AH	2,262.00	196.00	1,120.00	946.00					
2. 土地开发支出	$I=AI+...+AR$	12,290.00	3,971.00	4,265.00	4,054.00					
道路	AI	7,610.00	3,030.00	2,332.00	2,248.00					
供水	AJ									
供气	AK									
供电	AL									
排水	AM									
通讯	AN									
照明	AO									
绿化	AP	1,300.00	-	910.00	390.00					
场地平整	AQ	290.00	178.00	53.00	59.00					
其他与储备宗地相关的基础设施建设支出	AR	3,090.00	763.00	970.00	1,357.00					
3. 其他支出	$J=AS+...+AV$									
现场管护	AS									
围挡建设	AT									
地籍调查	AU									
其他	AV									
(二) 土地储备专项债券付息	K	5,740.00	-	962.50	1,060.50	1,148.00	1,148.00	1,148.00	185.50	87.50
四、结转下年资金	$L=B-F$	-	-	-	-	-	-	-	-	-

收支类别	公式	合计	2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	2031 年	2032 年	2033 年
五、土地储备专项 债券还本	M	65,600.00	-	-	-	-	-	55,000.00	5,600.00	5,000.00
六、项目出让偿债 后归属政府的权益	$N=A-M$	51,592.48	-	-	-	-	117,192.48	-55,000.00	-5,600.00	-5,000.00
七、政府实际净收 益	$0=N-(D+E-L)=A-F$	45,852.48	-55,000.00	-6,562.50	-6,060.50	-1,148.00	116,044.48	-1,148.00	-185.50	-87.50
拟发行土地储备专 项债券占评估国有 土地使用权出让收 入比重	$P=C/A$	55.98%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

(二) 债券申请及使用计划

本项目计划发行专项债券资金65,600.00万元，其中：2026年拟申请发行专项债券55,000.00万元（其中本批次拟申请专项债券18,000.00万元，下批次拟申请专项债券37,000.00万元），2027年拟申请发行专项债券5,600.00万元，2028年拟申请发行专项债券5,000.00万元。假定专项债券融资利率为1.75%，到期本息合计71,340.00万元，按年付息一次，到期一次性偿还本金。本项目债券存续期内各年债券还本付息情况如下：

表6项目专项债券还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金金额	本期增加金额	本期偿还金额	期末本金余额	应付利息	本息合计
2026年	-	55,000.00		55,000.00		-
2027年	55,000.00	5,600.00		60,600.00	962.50	962.50
2028年	60,600.00	5,000.00		65,600.00	1,060.50	1,060.50
2029年	65,600.00			65,600.00	1,148.00	1,148.00
2030年	65,600.00		-	65,600.00	1,148.00	1,148.00
2031年	65,600.00		55,000.00	10,600.00	1,148.00	56,148.00
2032年	10,600.00		5,600.00	5,000.00	185.50	5,785.50
2033年	5,000.00		5,000.00	-	87.50	5,087.50
合计		65,600.00	65,600.00		5,740.00	71,340.00

(三) 预期项目收益

本项目江北区法定控规已公布，拟出让住宅地块编号为JB03-III-5a，出让土地面积约为2.90公顷，容积率2.4，建筑面积约为69,600.00平方米。根据土地出让计划，2030年拟出让III-5a

地块土地面积约为2.90公顷；根据最新自然资源和规划局国有土地使用权招拍挂出让成交公示，2025年4月江北区JB03-III-3a、7a地块成交楼面价为16,838.19元/平方米，考虑本项目未来区域经济发展、城市能级提升、土地资源稀缺性及通货膨胀等因素，本次测算未来住宅土地出让成交楼面价按16,838.00元/平方计。以此计算本项目土地出让实际收入为117,192.48万元，扣除土地相关政策性资金计提30.2%后，实际收益为81,800.35万元。

表7项目地块预计土地出让情况表

单位：公顷、平方米、元/平方米、万元

序号	地块名称	规划用途	预期土地出让时间	土地出让面积	容积率	出让建筑面积	楼面价	预期土地出让收入	计提比例	计提后收入
1	III-5a地块	二类居住用地	2030年	2.90	2.4	69,600.00	16,838.00	117,192.48	30.2%	81,800.35

表8项目周边同类地块土地出让情况表

单位：公顷、万元、元/平方米

序号	地块名称	土地用途	土地位置	出让时间	出让面积	容积率	地价	楼面价
1	江北区JB03-III-3a、7a地块	普通商品住房用地（二类）	江北区文教街道，西至育才路，南至规划绿地，东、北至文教路	2025年4月25日	3.8247	1.8	115,921.87	16,838.19

(四) 资金平衡分析结论

土储债存续期内项目收益主要为土地出让收入，可实现土地出让收益约为81,800.35万元，对应债券本息共计71,340.00万元，项目收益覆盖融资本息倍数为1.15，能够实现项目收益与融资自求平衡。

表9项目收益与融资平衡情况表

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	55,000.00	-		-	-
2027年	5,600.00	-	962.50	962.50	
2028年	5,000.00	-	1,060.50	1,060.50	-
2029年		-	1,148.00	1,148.00	-
2030年		-	1,148.00	1,148.00	81,800.35
2031年		55,000.00	1,148.00	56,148.00	-
2032年		5,600.00	185.50	5,785.50	-
2033年		5,000.00	87.50	5,087.50	
合计	65,600.00	65,600.00	5,740.00	71,340.00	81,800.35
本息覆盖倍数	1.15	项目净收益(计提后出让收入)/本息合计			

五、资金管理方案

按照相关要求，拟提高资金使用绩效，切实防范土地储备领域金融风险。土地储备专项债券资金只能由纳入名录管理的土地储备机构使用，实行专款专用、封闭运行，专项用于土地储备工作。专项债券资金使用范围严格执行《土地储备资金财务管理办法》关于土地储备资金使用范围的规定，不得用于土地储备机构所需的日常经费。

土地出让收入作为政府性基金收入上缴国库，用于本项目专项债券本息的偿付。

六、风险分析及管控措施

（一）偿债风险

项目通过合理的收益预测和偿债计划，确保偿债自己来源稳定可靠。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。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1. 决策方面

（1）项目立项批复情况

项目立项依据充分性，符合法律法规、相关政策、发展规划以及部门职责。立项程序合规性，项目申请、设立过程符合相关要求。

（2）项目前期工作情况

前期工作准备充分性，前期工作按要求在计划的时间内完成。前期工作开展规范性，前期工作符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，相关材料完整。

（3）专项债券领域和方向情况

项目与专项债券支持领域和方向匹配性，符合地方政府专项债券资金支持范围。

(4) 绩效目标的设定情况

目标设立合理性，项目所设定的绩效目标依据充分，符合客观实际。目标设立明确性，依据绩效目标设定的绩效指标清晰、细化、可衡量等。

(5) 项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况

项目申请专项债券额度与实际需要匹配性，项目申请的专项债券额度合理。

2. 管理方面

(1) 专项债券使用情况

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，债券资金按规定用途使用，资金拨付和支出进度与项目建设进度相匹配，专项债券的本息偿还和原定计划和要求一致，项目在申请专项债券时对项目收入、成本和预期收益的测算合理。

(2) 专项债券资金平衡管理

项目的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相匹配。专项债券的期限与项目期限相匹配。

(3) 专项债券项目信息管理

专项债券项目信息按照政府信息公开的有关规定予以公开。地方政府专项债券项目信息按照规定及时、完整在地方政府债务管理信息系统中录入。

3. 产出方面

(1) 项目形成资产情况

项目实施的实际完成收储面积与计划收储面积的差异较小。

(2) 项目建设进度计划情况

项目实际进度与计划进度及时完成。

(3) 项目成本情况

项目实施的实际完成投资额与计划投资额的差异较小。

(4) 考虑闲置因素后债券资金实际成本情况在考虑闲置因素后，专项债券资金的实际成本合理可控。

4. 效益方面

(1) 项目综合效益实现情况

项目实施能够实现低效土地资源集约高效利用。项目建成后，能够进一步改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位，促进地方经济繁荣发展及和谐稳定。

(2) 项目带动社会有效投资情况

项目实施能够引导和带动社会有效投资。

(3) 项目支持国家重大区域发展战略情况

项目实施能够对国家及本市重大区域发展战略提供一定的支持。

(4) 项目直接服务对象满意程度

社会公众或服务对象包括项目的主管部门、项目实施单位、与项目相关的其他政府部门、项目的直接和间接受益者、公众等其他利益方对项目的满意度达到80%以上。

(二) 主要绩效及总体结论

本次事前绩效评估根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》（财预〔2021〕61号）文绩效指标框架，结合本项目特点，按照“注重规范、突出效果”的原则设计本项目个性评价指标，确保绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。绩效目标表见下：

项目绩效目标表 (2026年度)					
项目名称		宁波市江北区永红产城综合体地块			
项目单位		宁波市江北区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局江北分局	
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）		65,600.00			
项目债券资金总需求（2026年-2028年）		65,600.00	本期债券资金需求	55,000.00	
总体目标		总目标（2026年-2033年） 本项目的实施，能够大幅节约土地利用程度，为后续配套设施建设提供了资源保证，可以提升姚江南岸乃至整个宁波市的城市界面。同时能吸引社会资本投入，为江北区招商引资、重大产业项目落地提供空间保障，直接带动区域年产值增长、增加税收，并通过产业链协同效应撬动上下游产业集聚，推动区域产业结构向高端化、智能化、绿色化转型，进一步增强区域经济发展能力。			
本年度目标		按计划完成征收，征收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
	决策指标	立项批复情况	立项依据充分性	定性指标	项目立项是否符合法律法规、相关政策、片区发展规划以及部门职责。
			立项程序合理性	定性指标	项目申请、设立过程是否符合相关要求。
					备注（评扣分办法）
					项目立项是否符合国家法律法规、国民经济发展规划和相关政策，是否符合片区发展规划，是否与部门职责范围相符。此项分值最高2.5分
				项目是否按照规定的程序申请设立：审批文件、材料是否符合相关要求；事前是否已经过必要的可行性研究、专家论证、风险评估、绩效评估、集体决策等。此项分值最高2.5分	

	前期工作情况	前期工作准备充分性	定性指标	前期工作是否按要求在计划的时间内完成。	前期调查、征收实施方案等各项前期工作是否按要求在计划的时间内完成，是否存在因前期工作准备不充分，导致项目建设进度缓慢、专项债券资金闲置等问题。此项分值最高5分
	专项债券领域和方向情况	前期工作开展规范性	定性指标	前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，相关材料是否完整。	社会稳定性评估、规划编制等前期工作是否符合政府采购、招标投标的相关规定和程序，相关材料是否完整。此项分值最高5分
	专项债券领域和方向情况	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	定性指标	项目是否符合地方政府专项债券资金支持范围。	项目列入全国国土空间综合整治、低效用地再开发重点片区、当地招商引资重点项目、发展规划中重要片区、省千项万项项目等所涉土地。此项分值最高5分
	绩效目标的设定情况	目标设立合理性	定性指标	项目所设定的绩效目标是否依据充分，是否符合客观实际。	项目是否有绩效目标，项目实施内容与绩效目标是否具有相关性，项目预期产出和效益目标是否符合客观实际。此项分值最高3分
		目标设立明确性	定性指标	依据绩效目标设定的绩效指标是否清晰、细化、可衡量等。	是否将项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标：是否通过清晰、可衡量的指标予以体现。此项分值最高2分
	项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况	项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	>=95%	项目申请的专项债券额度是否合理。	项目建设的实际需要/项目申请专项债券额度>95%，得5分；<95%，≥90%，得4分；<90%≥85%，得3分；<85%≥80%，得2分；<80%，≥75%，得1分；<75%，得0分。
管理指标	专项债券使用情况	专项债券预算管理情况	定性指标	专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理：专项债券收支、还本付息和专项收入是否按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理。此项分值最高4分	专项债券收支、还本付息和专项收入是否纳入政府性基金预算管理：专项债券收支、还本付息和专项收入是否按照专门设置的预算收支科目单独核算和全面管理。此项分值最高4分

				债券资金按规定用途使用情况	定性指标	项目资金使用是否合规。	是否符合国家财经法规和财务管理制度的规定;资金的拨付是否有完整的审批程序和手续;是否符合项目预算批复或合同规定的用途;是否存在截留、挤占、挪用、虚列支出等情况。此项分值最高4分
				资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配性	定性指标	资金的拨付和支出进度是否按照计划执行,是否跟项目建设进度相匹配。	资金拨付和支出进度是否按计划执行;资金拨付和支出进度与项目建设进度是否匹配。此项分值最高4分
				专项债券本息偿还计划执行情况	定性指标	专项债券的本息偿还是否和原定计划和要求一致。	专项债券本息是否按规定时间、规定金额进行偿还。此项分值最高4分
				项目收入、成本及预期收益合理性	定性指标	项目在申请专项债券时对项目收入、成本和预期收益的测算是否合理。	对项目收入、成本和预期收益的测算是否有相应的依据,并符合项目实际情况。此项分值最高4分
			专项债券资金平衡管理	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性	定性指标	项目的年度收支是否平衡或项目全生命周期预期收益与专项债券规模是否匹配。	项目各年度收支是否平衡或者项目全生命周期预期收益和专项债券规模是否匹配。此项最高得分3分
				专项债券期限与项目期限匹配情况	定性指标	专项债券的期限与项目期限是否匹配。	专项债券期限与项目建设和运营期限是否匹配(统筹考虑投资者需求、分年到期债务分布等因素)。此项最高得分2分
			专项债券项目信息管理	专项债券项目信息公开情况	定性指标	专项债券项目信息是否按照政府信息公开的有关规定予以公开,用以反映和考核信息管理工作开展落实情况。	是否按照政府信息公开的有关规定和要求,将地方政府专项债券项目的有关信息在“中国地方政府债券信息公开平台”等平台上进行公开。此项最高得分2分

效益
指标

		信息系统管理使用情况	定性指标	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整在地方政府债务管理信息系统中录入。	地方政府专项债券项目信息是否按照规定及时、完整在地方政府债务管理信息系统中录入和更新。此项最高得分3分
产出指标	项目形成资产情况	数量完成率	>=95%	产出数量目标是否实现。	实际收储面积/计划售出面积≥95%，得5分；<95%，≥90%，得4分；<90%，≥85%，得3分；<85%，≥80%，得2分；<80%≥75%，得1分；<75%，不得分。
	项目建设进度情况	完成及时性	>=100%	产出时效目标是否完成。	项目实际完成时间与计划完成时间的比较，按时完成得5分，超出3个月以内得4分，超出6个月以内得3分，超出9个月以内得2分，超出1年以内得1分，超出1年以上得0分。
	项目建设成本情况	成本增加情况	≤0	完成项目计划工作目标的实际成本与计划成本相比，是否有增加。	成本增加率=[(实际成本-计划成本)/计划成本]*100%。 成本增加率≤0，得5分； 成本增加率>0，≤5%，得3分； 成本增加率>5%，≤10%，得1分； 成本增加率>10%，得0分；
	考虑闲置因素后债券资金实际成本情况	专项债券资金实际成本	定性指标	在考虑闲置因素后，专项债券资金的实际成本是否合理可控，用以反映和考核专项债券资金的融资成本。	在考虑闲置因素后，专项债券资金的实际情况是否合理可控。此项最高得分5分

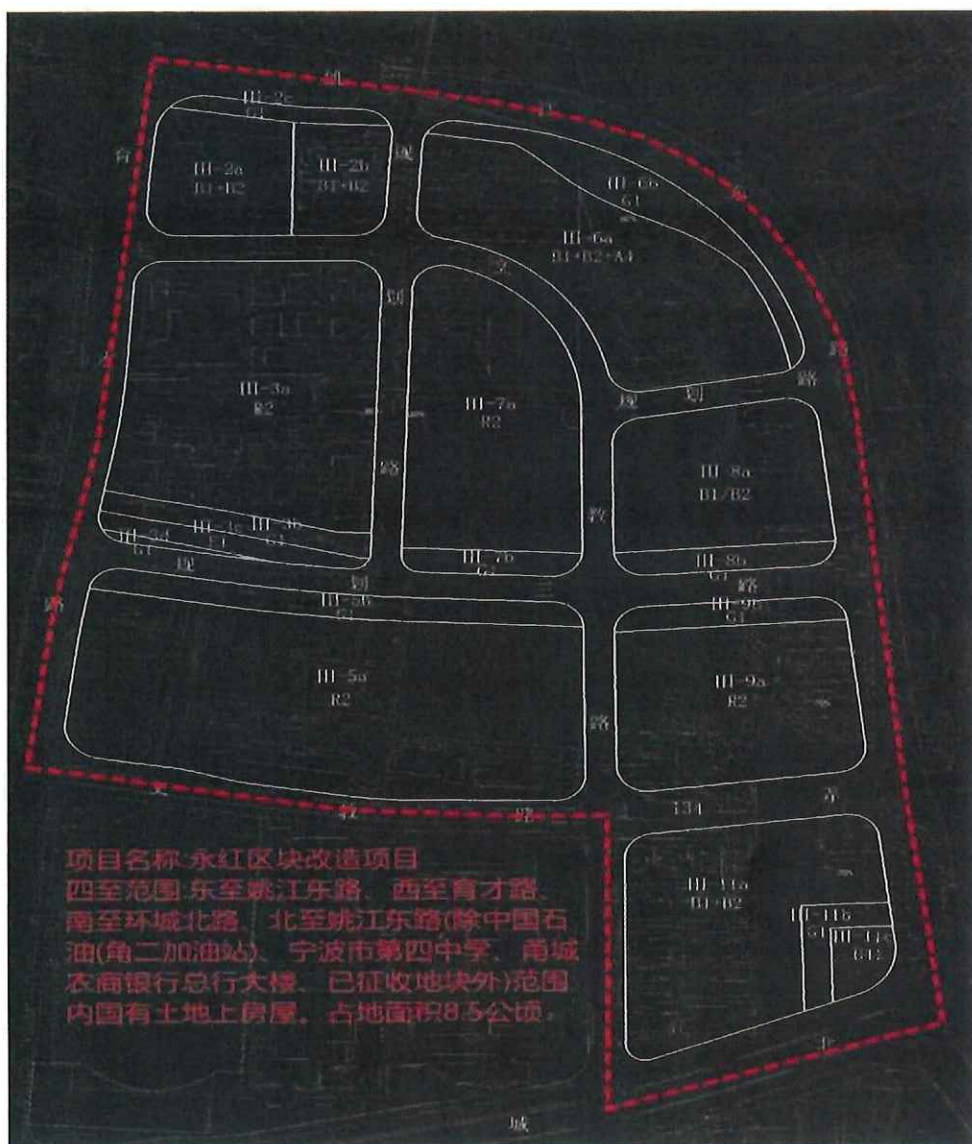
	效益 指标	项目综合效益 实现情况	项目综合效益	定性指标	项目实施所产生的效益。	项目实施能够实现低效土地资源集约高效利用。项目建成后，能够进一步改善人居环境、完善城市功能、提升城市品位，促进地方经济繁荣发展及和谐稳定。此项最高得分5分
		项目带动社会 有效投资情况	社会有效投资带动 度	>=5%	项目实施引导和带动的社会 有效投资情况。	预计山地植物园收入增长率=(预计本期收入-上期收入)/上期收入*100%。此项最高得分5分
		项目支持国家 及本地区重大 区域发展战略 情况	国家及本地区重大 区域发展战略支持 度	定性指标	项目实施对国家及本市重大 区域发展战略的支持力度。	项目实施对国家及本地区重大区域发展战略的支持情况。此项最高得分5分
		项目直接服务 对象满意度	服务对象或项目 受益人等相关群体 满意度	>=90%	社会公众或服务对象包括项 目的主管部门、项目实施单 位、与项目相关的其他政府 部门、项目的直接和间接受 益者、公众等其他利益方。	服务对象或项目受益人等相关群体对项目实施效果的满意程度。一般采取社会调查的方式。此项最高得分5分

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。

附图：

项目范围图



现状用地图



征拆时序图



控规单元规划局部图

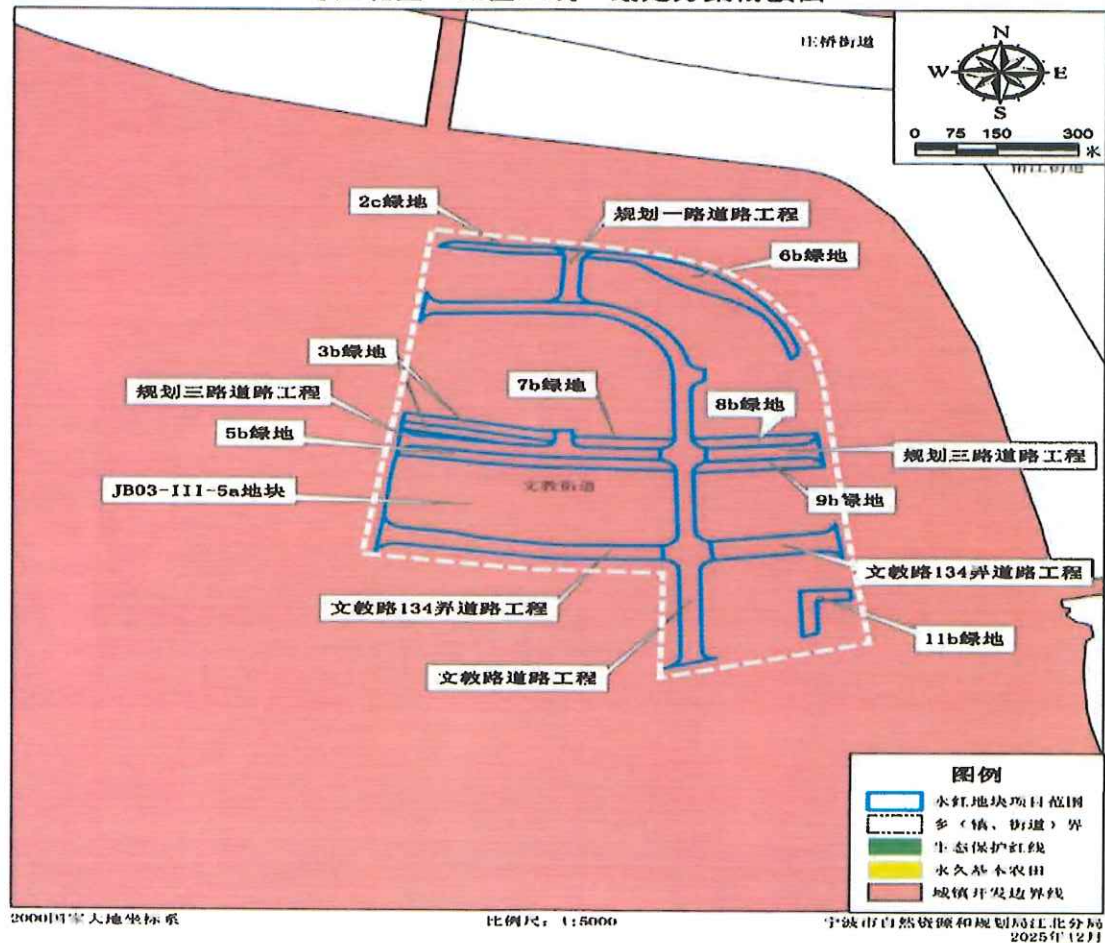
>>> 地块情况



地块矢量套合“三区三线”图

附件

永红地块项目
与江北区“三区三线”划定方案衔接图



附表：

土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表(2026年度)

宁波市江北区永红产城综合体地块土地储备专项债券项目					
项目名称	年度债券资金需求55,000.00万元，其中支出对象： 1. 存量国有建设用地收购费用50,833.00万元，用于4家企业。均已达成意向，今年支付50,833.00万元； 2. 前期开发费用4,167.00万元，主要用于支付配套道路、绿化、场地平整、前期做地勘测、环评等支出。				
年度债券资金需求明细					
序号	支付对象	支付金额(万元)	支付时效	当前工作进度	佐证材料(协议、批文、情况说明等)
	当年度资金总需求	55000			/
	涉及存量国有建设用地	50833			/
1	浙江开放大学市场监管学院	35436	6个月以上	正在做地中	/
2	宁波北坤投资控股集团有限公司	14138	3-6个月	正在做地中	/
3	宁波市江北区市场监督管理局	579	3-6个月	正在做地中	/
4	宁波甬城农村商业银行股份有限公司	680	6个月以上	正在做地中	/
	前期开发费用	4167			/
1	道路	3030	6个月以上	正在做地中	/
2	场地平整	178	6个月以上	/	/
3	其他支出	959	6个月以上	/	/