

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实施方案



申报单位：宁波市北仑区土地储备中心（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	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
土地储备机构名称	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
项目类型	收回收购存量闲置土地
四至范围	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
项目面积（亩）	33.87
地块个数	1
供应规模（亩）	33.87
其中：住宅	33.87
项目实施情况	项目为新启动实施项目
土地违法情况	本地块不存在土地违法

(二) 项目必要性

2024 年 10 月份以来，为贯彻落实 9 月 26 日中央政治局关于“促进房地产市场止跌回稳”的会议精神，国家部委陆续推出一揽子增量政策举措。《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）、《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）等文件均明确了支持地方运用专项债券资金加大收回收购存量闲置土地的政策要点。

利用地方政府专项债券资金收购并盘活闲置土地，对北仑大碶芦山 2#地块的推进具有关键作用。这一举措不仅能有效减少市场闲置土地存量，优化土地供需结构，还将助力城市更新与经济繁荣。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。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。

本项目收益主要为土地再出让收益等，同时还有利于盘活存量资源，改善城市品质。

综上所述，本项目实施必要性充分，符合国家政策导向要求。

二、用地基本情况

（一）现状情况

本项目土地权属归宁波甬励达宏创房地产开发有限公司所有。因企业拿地后，政府对主要进场施工道路建设立项和配套资金未及时跟进落实，导致企业开发建设进度受到影响，属于政府原因造成动工开发延迟，后由于房地产市场持续低迷，企业开发建设进度缓慢直至无意继续开发，导致土地闲置，并列入自然资源部土地市场动态监测与监管系统的闲置清单，闲置原因政府为主，企业为辅，符合运用土地储备专项债回收收购存量闲置土地的政策文件。

本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。本项目不存在有抵质押、查封等情况。本项目地块现状为空地。

表 2 地块现状情况表

单位：公顷

序号	地块名称	地块面积	储备地块标识码	资产来源	业务属性	集体建设用地征收面积	非建设用地转用		地块状态
							面积	其中：2025 年 12 月 31 日前已批复或已预公告	
1	北仑大碶芦山 2#（BLZB07-02-27-1#）地块	2.2580	3302062026R000765	依法收回/收购	国有企业	/	/	/	已纳入计划

（二）规划情况

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。

（三）其他情况

本项目为收回收购存量闲置土地项目。

表 3 收回收购项目基本情况表

土地市场动态监测和监管系统中电子监管号	3302062022B00286
原拿地企业名称	宁波甬励达宏创房地产开发有限公司
企业类型	区（县市）国企
原出让时间	2022 年 4 月
原出让价格（万元）	73582.58
未开发原因	其他原因
企业土地成本（万元）	87019
土地评估价格（万元）	53018
收地基础价格（万元）	53018
经集体决策的基础价格下调幅度（%）	0.03%
完成公示的收回收购价格（万元）	53000

三、项目实施情况

（一）实施周期

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

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	北仑大碶芦山 2#（BLZB07-02-27-1#）地块	2026 年 10 月	2033 年 10 月

（二）配套基础设施开发

本项目不涉及配套基础设施开发。

（三）资产管理

土地储备项目形成的资产由宁波市北仑区土地储备中心统一进行管理，主要负责对通过征收、收购、收回等方式取得的土地进行前期开发、整理、管护及供应准备。

（四）其他情况

无。

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	59122	53000	90	6122	10	0	0
合计	59122	53000	90	6122	10	0	0

2.项目总投资组成结构

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。

表 6 收回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	53000	53000							
附：市场评估价格	G	53018	53018							
划拨土地成本	H									
企业实地支付的原地价款和利息等直接投入	I	87019	87019							
二、项目预期收入	B=C+D+J	69626	0	0	0	0	0	0	0	69626
（一）评估国有土地使用权出让收入	C	69626								69626
（二）财政资金	D=AA+AB+AC+AD									
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									

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
(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	59122	0	875	875	875	875	875	875	53875
其中：专项债券还本	AE	53000								53000
专项债券付息	AF	6122	0	875	875	875	875	875	875	875

（二）债券申请及使用计划

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。

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	0	53,000		53,000	1.65%	0	0
2027	53,000	-	-	53,000	1.65%	875	875
2028	53,000		-	53,000	1.65%	875	875
2029	53,000		-	53,000	1.65%	875	875
2030	53,000		-	53,000	1.65%	875	875
2031	53,000		-	53,000	1.65%	875	875
2032	53,000	-	-	53,000	1.65%	875	875
2033	53,000	-	53,000	-	1.65%	875	53,875
合计			53000			6,122	59,122

（三）预期项目收益

预计项目于 2033 年开始出让。

表 8 项目地块预计土地出让情况表

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 3 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 9 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。地块紧邻庐南城市更新片区，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“水韵庐南、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庐南校区已建成投用，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 9 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

（四）资金平衡分析结论

债券存续期内项目可用于偿还融资本息的项目收益 69626 万元，对应本项目融资到期本息总计 59122 万元，项目收益对融资本息的覆盖倍数为 1.18。

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	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

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	
2033 年	0	53000	875	53875	69626
合 计	53000	53000	6122	59122	69626
本息覆盖倍数	/	1.18			

五、资金管理方案

项目实施单位设立专门的专项债资金账户进行资金管理，专项债资金专户专用，每笔资金流出为专项债使用用途，包括土地回收回购支出，资金流入为土地出让收益专款用于债券还本付息，确保资金拨付、使用和还本付息规范合规，防止资金挪用、滥用，便于资金独立核算和监管。

项目主管部门监督项目实施单位资金使用和还本付息，合理评估发行项目专项债券的项目风险，确保项目如期实施、收益与融资平衡。并与项目实施单位根据专项债券余额和期限合理规划资金预算安排，做好自审自管工作，并及时将还本付息资金缴纳财政。

六、风险分析及管控措施

（一）偿债风险

风险来源：土地出让收入作为土储债主要偿债来源需在七年内出让完成，易受短期土地市场价格波动影响，市场低迷时认购需求较弱，土地出让收入无法达到预期收益。此外，项目

地块实施进度受拆迁进度、控规调整审批手续、工程建设进度影响导致土地出让收入进度延缓，可能产生一定偿债风险。

保障措施：根据《土地储备项目预算管理办法（试行）》要求，合理规划专项债券发行规模，对土地市场进行合理预测，制定合理土地出让计划，确保土地出让顺利进行，并对项目各环节实施进度进行定期监控，确保施工工程的顺利进行。

（二）环境风险

风险来源：本项目在运营期间遇到人力不可抗拒的自然灾害风险，包括台风、暴雨、洪涝等，可能破坏土地储备项目中的临时建筑、植被和基础设施，影响施工与土地生态，产生一定的环境风险。

保障措施：为降低此类风险要根据项目特点制定相应措施，以便将不可抗拒的自然风险降到最低。

（三）项目实施进度风险

风险来源：项目实施流程较为复杂，项目推进工作中可能由于主观原因或不可抗力因素，出现进度延误等情况，从而导致项目不能按照计划进度推进，带来一定的项目实施风险。

保障措施：项目单位一方面严格遵守土地收储相关规定，完善收购手续，确保项目实施合法合规。另一方面，做深做细前期

工作，加强与相关部门的沟通，降低项目实施过程中的难度，为项目投资和进度控制打好基础，确保收购工作按计划进行。

七、事前绩效评估

（一）各部分绩效自评

1.决策方面

项目储备情况：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。

项目前期工作情况：本项目相关控规已覆盖，已与被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。

项目绩效目标设定情况：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。项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。

项目申请专项债券额度与实际需要匹配情况：根据测算，本

项目静态总投资约 53000 万元，拟通过地方政府专项债券融资 53000 万元，申请专项债券额度与实际需要相匹配。

2.管理方面

本项目的专项债券收支、还本付息及专项收入均纳入政府性基金预算管理。

债券资金按规定用途使用情况：项目实施单位设立专门的专项债资金账户进行资金管理，专项债资金专户专用，资金仅用作土地回购支出，资金流入为土地出让收益专款用于债券还本付息，确保资金拨付、使用和还本付息规范合规，防止资金挪用、滥用，便于资金独立核算和监管。

资金拨付和支出进度与项目建设进度匹配情况：本项目的资金拨付和支出进度相匹配。

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，存续期内每半年付息一次，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。

项目收入、成本及预期收益的合理性：结合实际情况进行测算，本项目债券存续期内收入包含土地出让收益等，预计产生净收益 69626 万元。债券存续期收益已进行合理分析评估，预期收

益与融资平衡预测说明，综上所述，本项目收入、成本、收益预测比较合理。

本项目已按照规定及时、完整的在地方政府债务管理信息系统以及全民所有土地资产管理信息系统中进行录入和更新。

3.产出方面

项目进度计划情况：项目实施开始时间为 2026 年 10 月，计划完成时间预计为 2033 年 10 月，实施周期约为 84 个月。进度计划与专项债存续时间相匹配。

项目产出数量情况：本项目实施范围为 33.87 亩，收储面积 33.87 亩，出让面积 33.87 亩，预计土地出让金收入 85117 万元，扣除市级留存部分后土地出让金收益 69626 万元。

4.效益方面

（1）完善基础设施，推动高质量发展

本项目的开发实施有利于改善当地居民生活条件，促进区域经济发展，完善北仑区城市发展规划，形成以住宅为主体，公共服务相配套的现代化居住生活圈。本项目实施完成后将进一步完善配套服务，丰富文化生活，满足人们日常生活需要和精神文明需求。

（2）增进民生福祉，提高生活品质

本项目改善了用地范围内居民的生活状态，通过征地拆迁及安置补助为居民提供了一个良好的现代化生活环境，向社会提供

优质多样化的住宅和居住环境，满足人们日益增长的物质文明需求。

（3）推动绿色发展，改善生产生活环境。

本项目在拆迁安置过程中，改善城市环境，将北仑建成宜居、宜业的现代化滨海大都市高能门户区，对于促进当地城镇化健康发展统筹城乡区域发展有着十分重要的作用。

（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，设置了决策、管理、产出、效益等绩效目标。项目绩效目标与项目总投资额或资金量相匹配，详见附表。绩效目标设置完整、目标值合理，项目绩效目标细化分解为具体的绩效指标，通过清晰、可衡量的指标值予以体现。本项目绩效目标可评、可量、可用于指导项目实施阶段绩效评价。通过事前绩效评价，绩效目标设置符合实际，预期绩效可实现程度较高，预算编制科学合理，事前调研充分，资金筹措合规，债券偿还能力较强，予以支持。

项目绩效目标表 (2026 年度)						
项目名称		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				
项目单位		宁波市北仑区土地储备中心	主管部门	宁波市自然资源和规划局北仑分局		
项目实施期限		2026-2033 年	项目领域	土地储备		
项目静态总投资（万元）		53000				
项目债券资金总需求（2026 年）		53000	本年度债券 资金需求	53000		
总体目标	总目标（2026-2033 年）					
	目标 1：项目按计划实施					
本年度目标	目标 1：按照计划完成回购，收购进度及成本控制得当 目标 2：项目未来收益可按计划实现，满足债券资金偿还要求，并能实现预期国民经济效益和社会效益					
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）
	决策指标	项目储备情况	程序合规性	是/否	项目是否列入土地储备计划	定性指标，规范得 10 分，不规范不得分。
		前期工作情况	前期工作准备充分性	是/否	前期工作是否按要求在计划的时间内完成，用以反映和考核项目前期工作准备的充分情况。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
		项目符合专项债券	项目与专项债券支持领域和方向匹配性	是/否	项目是否符合地方政府专项债券资金支持范围，用以反映和考核项目与专项债	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分

		支持领域和方向情况			券规定支持的领域和方向的相符情况。	
			项目申请专项债券额度与实际需要匹配性	是/否	项目申请的专项债券额度是否合理，用以反映和考核项目申请额度与实际需要的相符情况。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
	管理方面	专项债管理	专项债券预算管理情况	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			债券资金按规定用途使用情况	是/否	项目资金使用是否合规。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			项目收入、成本及预期收益合理性	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			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	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
			专项债券期限与项目期限匹配情况	是/否	专项债券的期限与项目期限是否匹配。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
		项目信息管理	信息系统管理使用情况	是/否	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。	定性指标，规范得 5 分，不规范不得分
	产出指标	项目进度情况	完成及时性	≥ 80%	产出时效目标是否完成。	定量指标，实际完成率小于 80%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 5 分
		项目建成后提供公	收储面积	33.87 亩	收储数量目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分

		共产品和服务情况	出让面积	33.87 亩	出让数量目标是否完成	定量指标，实际完成率小于 80%不得分；实际完成率=（实际完成工程量/计划工程量）×100%，此项分值最高 10 分
	效益指标	经济效益	项目收益完成度	≥80%	土地出让收益是否达到预期	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 10 分
		社会效益	改善土地供应关系	定性指标	考核项目改善土地供应关系	定性指标，此项分值最高 5 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，包括项目建设带来的地区公共要素提升等	定性指标，根据影响情况酌情评分。此项分值最高 5 分

（三）存在问题及相关建议

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：

1.项目范围图（涉及片区开发的项目，需提供片区封闭范围红线及片区内各子地块红线）

2.现状用地图

3.征拆时序图

4.供应时序图

5.国土空间总体规划局部图

6.控规单元规划局部图

7.地块矢量套合“三区三线”图

附表：土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表

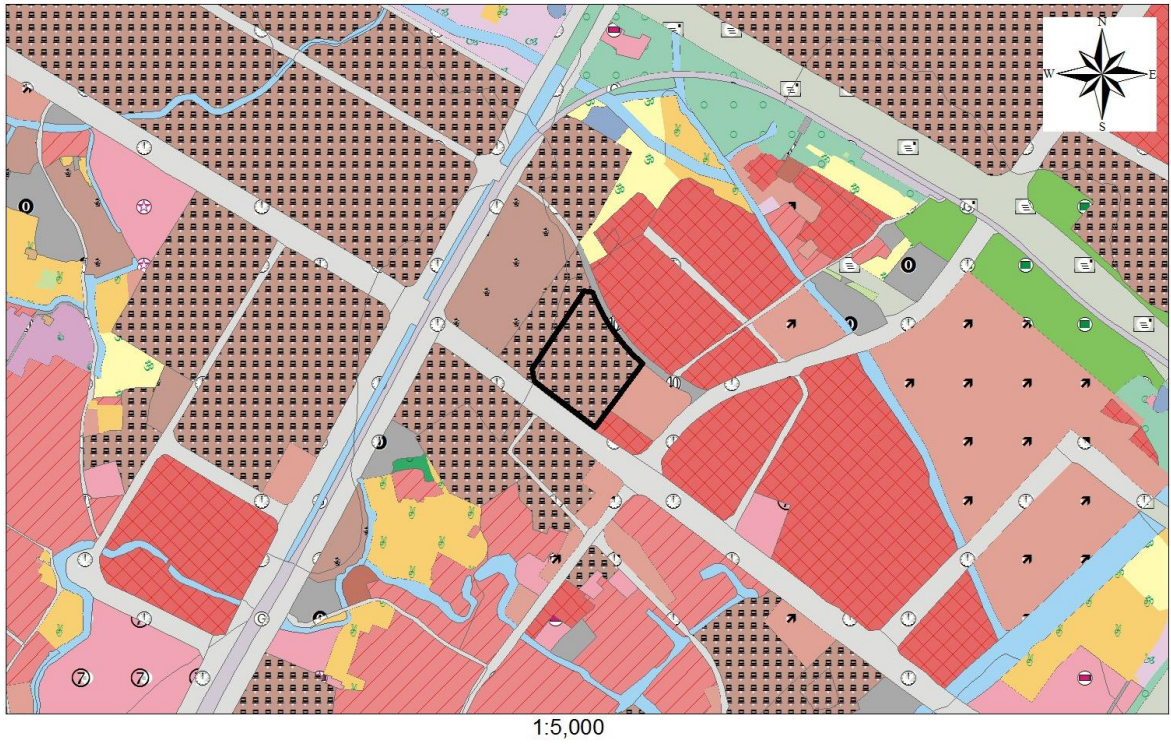
附图

1.项目范围图



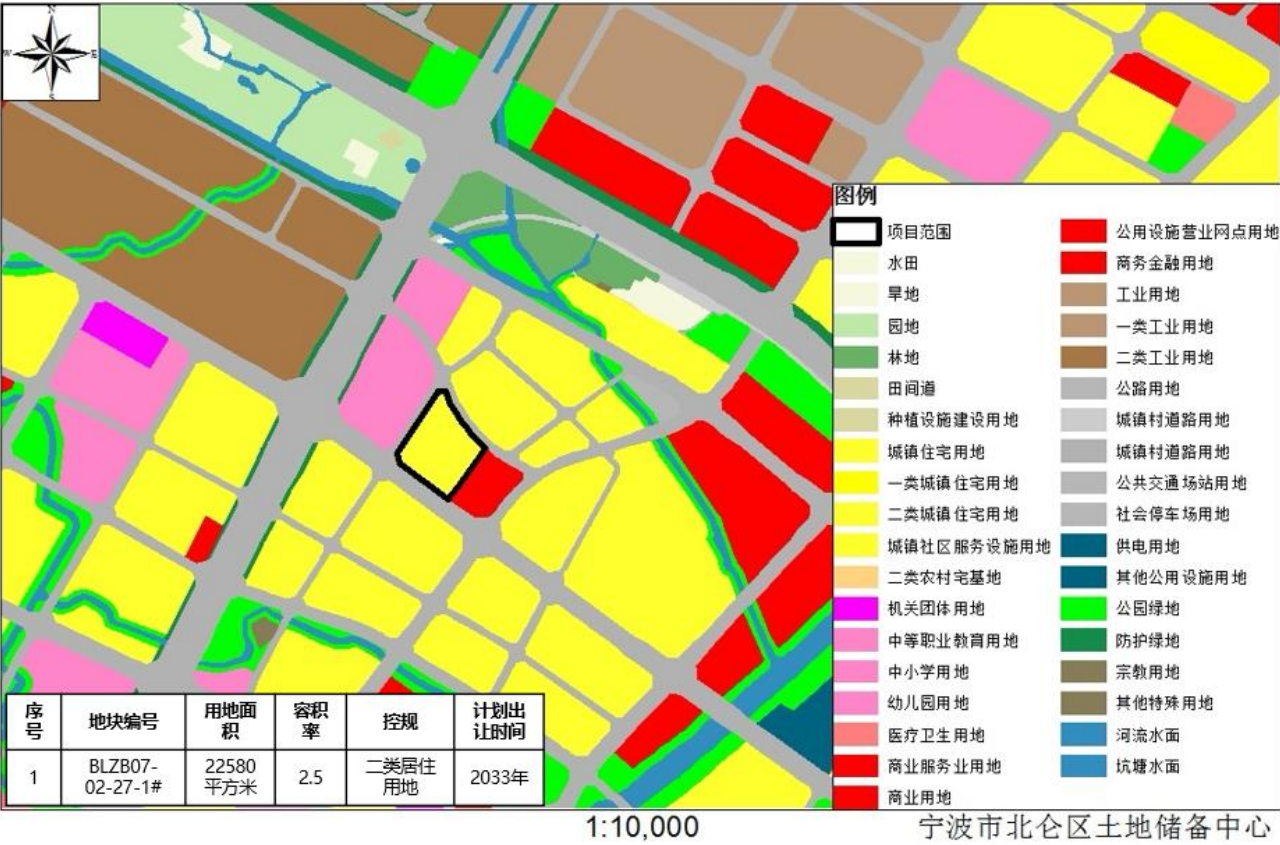
2.现状用地图

北仑大碶芦山2#地块



3.征拆时序图（无需征拆）

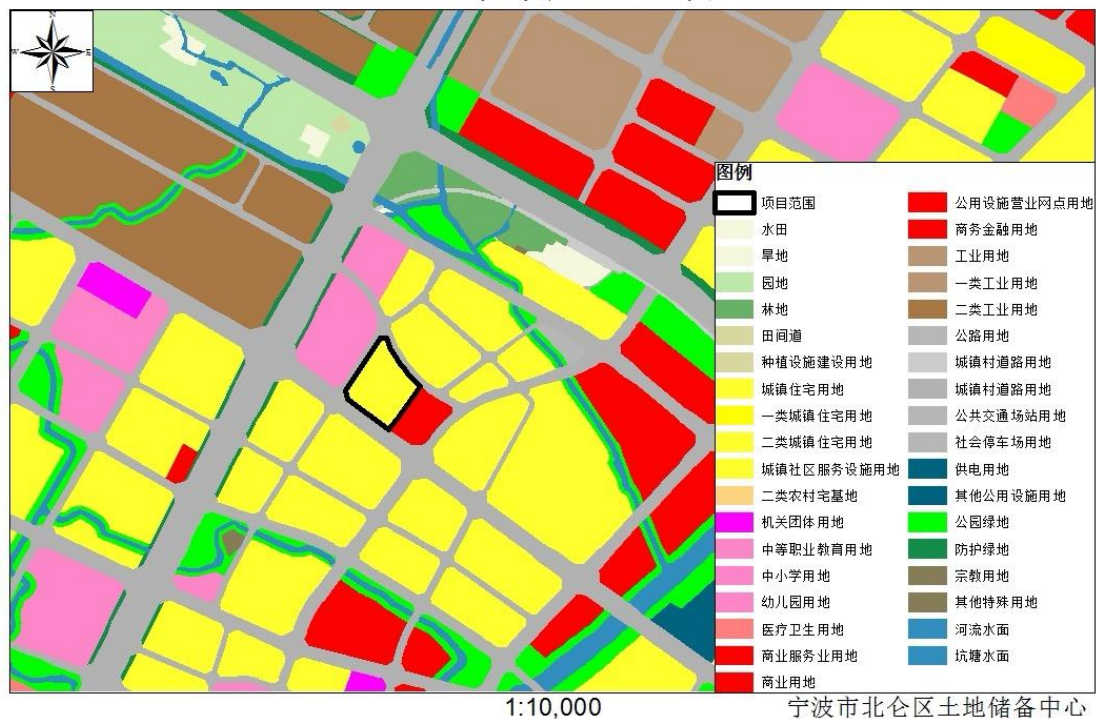
4.供应时序图



5.国土空间总体规划局部图

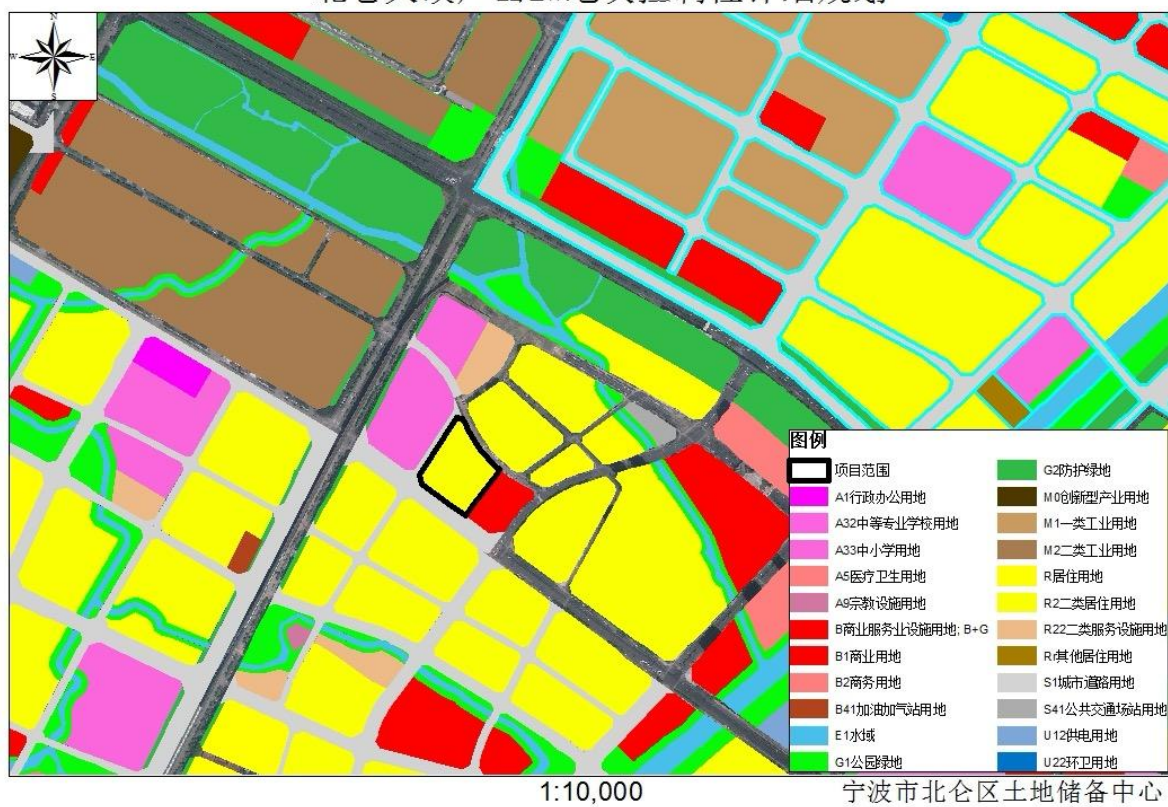
北仑区国土空间规划（2021-2035）局部图

北仑大碶芦山2#地块



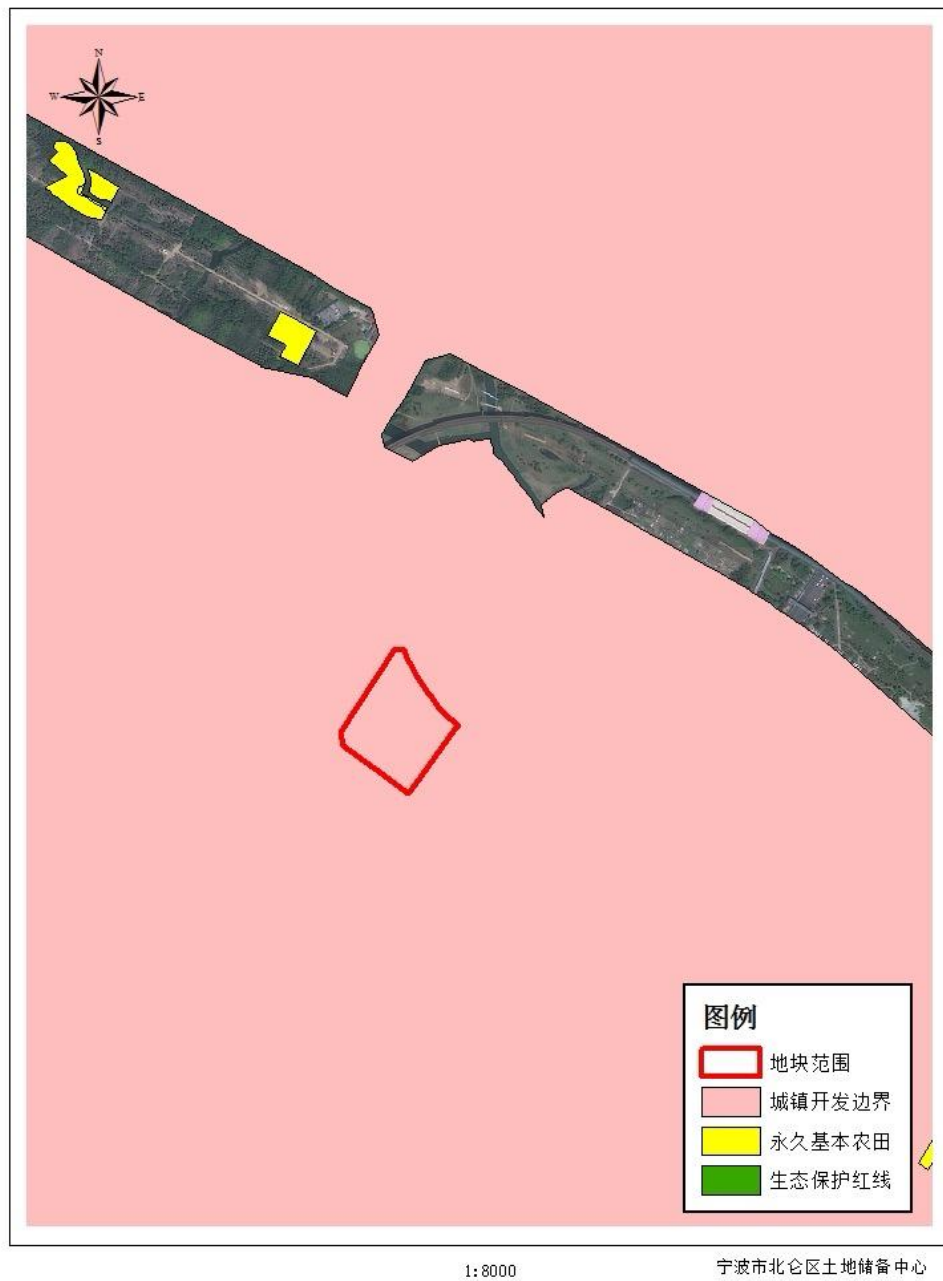
6.控规单元规划局部图

北仑大碶芦山2#地块控制性详细规划



7.地块矢量套合“三区三线”图

北仑大碶芦山2#地块
符合国土空间规划“三区三线”成果



附表：土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表

土地储备专项债券项目年度债券资金需求明细表（2026 年度）

项目名称	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				
年度债券资金需求概述	当年度拟申债资金需求 53000 支出对象： 1.存量国有建设用地收购费用 53000 万元，其中 1 家已达成意向（需提供纸质盖章说明），今年支付 53000 万元。				
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		53000	/		
涉及存量国有建设用地		53000	/		
1	宁波甬励达宏创房地产开发有限公司	53000	1-3 个月	已启动前期工作，已签订意向协议	
前期开发费用			/		