

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 A地块存量闲置土地收储项目实施方案

实施单位：张家口市宣化区土地储备中心



主管部门：张家口市自然资源和规划局宣化分局



财政部门：张家口市宣化区财政局



咨询编制机构：河北创凯工程管理有限公司



二〇二五年四月十八日

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 A地块存量闲置土地收储项目实施方案

实施单位：张家口市宣化区土地储备中心

主管部门：张家口市自然资源和规划局宣化分局

财政部门：张家口市宣化区财政局

咨询编制机构：河北创凯工程管理有限公司

二〇二五年四月十八日

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 A地块存量闲置土地收储项目实施方案

一、债券基本情况

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目拟使用土地储备专项债券资金1.66亿元，期限为3年期，每年付息一次，到期后一次性偿还本金，发行规模1.66亿元。

债券基本信息

项目名称	2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区 A地块存量闲置土地收储项目
发行规模	1.66亿元（RMB：166000000.00元）
募集资金用途	本期债券募集资金全部用于2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目土地收储
债券期限	3年
债券利率	2.50%固定利率
还本付息方式	每年付息一次，到期后一次性偿还本金

项目详细信息											
项目四											
项目名称	2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目										
项目类型（一级）	土地储备										
项目类型（二级）	1.66										
本只专项债券中用于该项目的金额(单位：亿元)											
其中：用于符合条件的重大项目资本金的金额(单位：亿元)											
项目简要描述	为2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目储备土地一块，为位于宣化区原宣钢西厂区，计89.24亩住宅用地。										
项目建设期											
项目运营期	3										
本项目拟发行债券期限（单位：年）	1.6654										
债券存续期内项目总投资(单位：亿元)											
其中：不含专项债券的项目资本金											
专项债券融资	1.66										
其他债务融资											
项目分年融资计划（单位：亿元）											
	2020年及以前年度	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年	2026年	2027年	2028年及以后年度		
专项债券融资						1.66					
其他债务融资											
债券存续期内项目土地出让收入					3.6856						
债券存续期内项目总收益					2.985						
地块出让计提项目金额					0.7006						
债券存续期内项目分年收入（单位：亿元）											
2024年	2025年	2026年	2027年	2028年	2029年						
2030年	2031年	2032年	2033年	2034年	2035年						
债券存续期内项目总债务融资本息		1.7845		债券存续期内项目总收入-项目总收益/项目总投资		1.79					
债券存续期内项目总债务融资本金		1.66		债券存续期内项目总收入-项目总债务融资本息		2.00					
债券存续期内项目总地方债务融资本息		1.7845		债券存续期内项目总收入-项目总地方债务融资本息		2.22					
债券存续期内项目总地方债务融资本金		1.66		债券存续期内项目总收入-项目总地方债务融资本金		2.00					
债券存续期内项目总地方债务利息		0.1245		债券存续期内项目总收入-项目总地方债务利息		2.22					
项目收益预测依据		土地出让收入									
注：1. 本表中项目总收益指的是债券存续期内的项目总收益。 2. 历史年度的项目收益填写实际数据，未来年度的项目收益填写预测数据。											

二、项目基本情况

（一）区域概况

张家口市宣化区位于河北省西北部、张家口市中心腹地，总面积2014平方公里，辖10镇4乡313个行政村，7个街道54个社区，总人口54万，连续5年入选“全国投资潜力百强区”。交通便利，区位优势明显，是连接京、津、晋、蒙的交通枢纽和物资集散地，境内有2条国道、5条高速、6条铁路。资源丰富，物产特色鲜明，已探明有开采价值的矿藏达30余种，膨润土上表储量居全省之首。体系健全，工业基础雄厚，作为张家口市老工业基地、河北省工业重镇，形成了以钢铁冶金、装备制造、能源化工、陶瓷建材等行业为骨干的工业体系，规上工业企业达到62家。是国内最早生产钻机的地区，现有主机生产企业50余家，配套企业300余家，从业人员上万人，钻机生产类型达200余种，拥有专利技术产品100多个，荣获“中国钻机之乡”、“河北省工程机械装备产业名区”之称。平台完备，发展前景广扩，1992年成立省级经济开发区，是全市最早获批的省级开发区，开发区现有面积45平方公里，核准规划面积8.5平方公里，经过不断发展形成了建成区园区、北山园区、京张奥园区、南山园区、宣钢转型产业园、西新产业园、赵川片区“一区多园”发展格局。以“张杂谷”种业为发展核心，成功创建以“谷子种业”为主导产业的国家现代农业产业园，是全市首个国家级农业园区。

2022-2024年张家口市宣化区财政经济状况

单位：亿元

项目	2022年	2023年	2024年
地区生产总值	173.98	184.53	188.34
一般公共预算收入	18.08	12.64	12.18
政府性基金收入	2.40	14.99	9.19
其中：国有土地出让收入	2.17	4.49	6.65
政府性基金支出	15.38	24.47	17.96
其中：国有土地出让支出	0.72	4.75	3.21

（二）区域规划和土地利用概况

1.总体规划体系

张家口市宣化区属于市辖区，下辖14个乡镇，编制了1个区级总体规划和8个乡镇级国土空间总体规划。

其中：

① 区级中心城区范围纳入《宣化区国土空间总体规划（2021-2035年）》。

② 区级中心城区未覆盖到的春光乡、河子西镇、侯家庙镇、洋河南镇区域合并编制乡镇规划，称为《宣化区近郊乡镇片区国土空间总体规划（2021-2035年）》。

③ 赵川镇、李家堡乡、庞家堡镇合并编制乡镇规划，称为《宣化区东部片区国土空间总体规划（2021-2035年）》。

④ 深井镇、王家湾乡合并编制乡镇规划，称为《宣化区南部片区国土空间总体规划（2021-2035年）》。

⑤ 贾家营镇、崞村镇、顾家营镇、江家屯镇、塔儿村乡单独编制乡镇规划，分别称为《宣化区贾家营镇国土空间总体规划（2021-2035年）》《宣化区崞村镇国土空间总体规划（2021-2035

年)》《宣化区顾家营镇国土空间总体规划(2021-2035年)》

《宣化区江家屯镇国土空间总体规划(2021-2035年)》《宣化区塔儿村乡国土空间总体规划(2021-2035年)》。

2. 区级总体规划

区级总体规划的规划期限(2021-2035年)、规划目标(2025年,形成经济强区、文化名城、美丽宣化基本框架)。新兴产业培育效果初现,人口集聚能力明显提升,区域性重大交通设施、市政基础设施部分建成,城乡基本公共服务均等化水平显著提高,生产生活方式绿色化水平持续改善。2035年新兴产业体系基本建成,实现经济产业全面转型;区域性重大交通设施、市政基础设施建成并投入运营,城乡基本公共服务设施更加完善;文化品牌效应不断提升,建成有全国影响力的文化名城;生态环境得到根本改善,对“首都两区”建设形成有效支撑;国土空间开发和保护机制体制建立,全面实现城乡治理体系和治理能力现代化。2050年,将宣化打造成为生态环境优良、产业结构合理、城乡全面发展、人与自然和谐共处的美丽家园。

3. 土地利用概况

张家口市宣化区土地利用概况主要体现在其土地总面积、土地利用类型及其分布情况。宣化区土地总面积为201364.95公顷,其中农用地、建设用地和未利用地分别占不同比例。农用地:总面积103856.77公顷,占土地总面积的51.58%。具体包括耕地53517.20公顷、园地2151.36公顷、林地42698.76公顷和其他农用地5489.45公顷。建设用地:总面积15753.92公顷,占土地总

面积的7.82%。其中包括城镇村及工矿用地13467.46公顷、交通运输用地1969.78公顷和水域及水利设施用地316.68公顷。未利用地：总面积81754.26公顷，占土地总面积的40.60%。未利用地包括其他草地、河流水面、内陆滩涂、盐碱地、沙地和裸地等。宣化区在土地利用方面采取了一系列措施，以提高土地利用效率和促进经济发展。

（三）项目概况

1.实施主体

本期债券募投项目的实施主体为张家口市宣化区土地储备中心，根据自然资源部办公厅于2020年5月13日印发的《土地储备机构名录（2020年版）》该土地储备中心已被列入全国土地储备机构名录。该土地储备中心基本信息如下表。

名称	张家口市宣化区土地储备中心
统一社会信用代码	12130705750257948G
法定代表人	王云卫
宗旨和业务范围	为合理利用土地提供土地储备保障，根据年度储备计划对辖区需盘活国有存量土地和其他需调整的城市存量土地收购储备，根据规划和市场需求适量储备新增建设用地，储备依法收回的国有土地，管理运作土地储备资金，会同有关部门负责储备土地的规划、招商等工作。
住所	张家口市宣化区新开南路11号
经费来源	财政补助
开办资金	5051.00万人民币
有效期	自2017年03月23日至2027年03月23日
登记管理机关	河北省张家口市宣化区事业单位登记管理局

2.项目概况

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目，已纳入张家口市宣化区2025年土地储备计划（详见附件1：宣区政字[2025]37号文《张家口市宣化区人民政府关于同意宣化区2025年度土地储备计划的批复》），并被列为全区2025年重点项目。项目总收储面积为89.24亩，涉及一个地块，位于宣化区原宣钢厂西，目前已完成全民所有土地资产管理信息系统备案。具体地块信息如下：地块编号TC2025-06A在系统中地块标识码为1307052025R000416，且权属均为国有企业。

项目通过集中收储、统一规划，旨在优化国有土地资源配置，加速国有企业产业升级，促进区域经济协同发展，为后续国有企业产业建设与功能完善筑牢基础。同时企业出让土地所获资金，将专项用于该企业其他闲置土地盘活，服务于国有企业整体发展战略布局。

项目基本信息表

单位：亩

实施单位	项目名称	募投项目土地位置	募投项目土地四至范围	面积	土地规划性质	权属	地块标识码
张家口市宣化区土地储备中心	2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目	宣化区原宣钢西厂区	东至：国有建设用地 南至：国有建设用地 西至：国有建设用地 北至：国有建设用地	89.24	住宅	张家口钢业房地产开发有限公司	1307052025R000416

3.地块现状及规划

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目旨在盘活存量国有建设用地，提升土地利用效率。项目涉及四个地块，已纳入收回收购计划，后续将由张家口市宣化区土地储备中心实施收储。在政府主导下，该项目将通过追加投资开展土地再开发，完成“七通一平”建设，实现净地出让，并同步落实“交地即交证”“交地即开工”服务，保障项目高效落地。地块主要规划用途为商业住宅用地，收储后的土地将严格按照规划用途，通过招拍挂等公开出让方式供应市场，为后期房地产开发建设提供用地保障。根据全国土地市场普遍规律，参考周边区域数据结合宣化区近三年情况，工业用地：民营企业占比53.88%；商住用地：民营企业占比66.90%；综合比例：整体民营企业拿地面积占比约56.29%。由此得知民营企业拿地意愿强烈，因此优先支持民营企业通过竞标取得土地。收益则严格执行市场化融资偿债机制。

三、经济社会效益分析

（一）经济效益分析

1.带动当地人口就业，促进稳定就业

土地储备对通过收回、收购、征用或其他方式取得土地使用权的土地，进行储存或前期开发整理，将产生大量的工作机会，能够有效带动当地人口就业；土地储备能够为房地产市场及城市整体发展提供强有力的支撑，随着经济运行的良好态势，能够进一步促进当地人口稳定就业。

2.增加地方财政收入、提升政府公共支出能力

国有土地使用权出让收入是地方政府性基金收入的重要来源，大规模土地收储后出让其使用权可以为地方政府带来更多的政府性基金收入，是增加地方财政收入的重要保障，可以有效提升当地的财政支出能力。

3.有利于践行“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，保障地方经济可持续发展。土地收储可以为城市建设提供后备力量与经济保障。政府逐步加大对收储地块及周边地区的开发投入，加强储备地块及周边地区的综合整治，坚持基础设施建设和生态环境治理先行，可以适当延长土地储备周期，努力提高土地价值，为地方经济的可持续发展与金融风险防范能力的进一步加强提供坚实的后盾。

（二）社会效益分析

1.可以健全土地收储体制机制，规范土地市场运行

政府把分散的土地重新集中起来，不仅可以减少违法用地、私下交易土地、多头供地等现象的发生，还可以根据市场土地供应状况，促进工业、商业、房地产业均衡发展。

2.可以加强土地调控，促进项目落地

政府按照城市规划组织旧城改造，使各项规划指标得到落实，还可以有计划地储备一部分新征建设用地，为有关项目建设的落地做好前期准备工作。

3.可以坚持节约集约，提高建设用地保障能力

通过收购长期闲置或低效利用的土地，进行全盘规划运作和指标控制，可以使土地资源得到合理开发利用，实现土地资源的优化配置，减少城市建设用地浪费现象。

4.可以提升区域整体环境，推动城乡一体化进程

通过统筹城乡空间布局，合理规划，可以实现城乡无缝对接，形成分工明确、梯度有序、开放互通的城乡空间结构体系，加强信息交流、资源流通，统筹城乡发展，促进城乡一体化建设。

四、项目投资估算及融资方案

（一）投资估算

本项目总投资为16654.03万元，2025年一次性投资16654.03万元。

项目投资估算表

单位：万元

序 号	项 目 名 称	总 投 资	2025 年
1	2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目	16654.03	16654.03
合 计		16654.03	16654.03

（二）资金筹措方案

1.资金来源

2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目的融资来源主要为发行政府专项债券，本期共申请发行16600.00万元，剩余54.03万元由区级财政配套。

项目资金筹措表

单位：万元

序 号	项 目 名 称	计划申请发行政 府专项债券金额	本期申请发行政 府专项债券金额	财政配套 资金
1	2025年河北省张家口市宣 化区宣钢西厂区A地块存 量闲置土地收储项目	16600.00	16600.00	54.03
合 计		16600.00	16600.00	54.03

2.项目前期工作及实施计划

本期项目计划2025年启动收储。项目资金来源为政府专项债和宣化区政府财政资金，2025年完成地块及土地整理工作，达到出让条件，收储后可出让面积为89.24亩。计划在2027年完成出让。已纳入到张家口市宣化区土地出让计划中（详见附件2：

《张家口市宣化区人民政府关于上报2025年建设用地供应计划的批复》）。

3.资金使用计划

项目 投 资 计 划 表

单位：万元

序 号	项 目	小 计	2025年
1	2025年河北省张家口市宣 化区宣钢西厂区A地块存量 闲置土地收储项目	16654.03	16654.03
合 计		16654.03	16654.03

4.项目资金保障措施

张家口市宣化区财政局和各相关部门已建立起完善的土地储备专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

五、项目预期收益、成本以及融资平衡情况

（一）预期收益

1.项目收入

本次土地储备项目地块出让评估价，以项目周边地块及相应区位近3年土地出让案例为参考依据，经测算确定（宣化区商住用地出让均价为275万元/亩，工业用地出让均价为36万元/亩）。在此基础上，综合考虑以下因素对出让价格进行调整：从区域发展角度，宣化区凭借京津冀协同发展的战略区位优势与便利的交通条件，具备良好的发展潜力；从经济发展层面，近三年宣化区GDP年均增速达5.4%，展现出强劲的经济发展势头。在土地市场方面，随着宣化主城区可开发土地资源逐年减少，土地稀缺性愈发显著，而本项目地块已实现净地状态，开发条件优越。同时，基于房地产市场趋势判断，未来几年房地产用地需求将以改善型住房为主，土地出让价格预计呈上升态势。综合上述因素，依据谨慎性评估原则，计算出土地出让价格。

项目周边区域土地出让情况表

项目		2022年	2023年	2024年
工业用地	出让面积（万亩）	0.0008	0.01159	0.00028
	出让总价（亿元）	0.0316	0.4487	0.0083
	出让单价（万元/亩）	39.50	38.71	29.79
	近三年均价（万元/亩）	36		
商住用地	出让面积（万亩）	0.0095	0.00086	0.00148
	出让总价（亿元）	2.7033	0.2394	0.3878
	出让单价（万元/亩）	284.56	278.40	262.04
	近三年均价（万元/亩）	275		

项目土地 出 让 价 格 预 测 表

单位：万元、亩、万元/亩

项目名称	可出让面积	土地规划性质	出让单价	出让土地收入
2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目	89.24	住宅	413.00	36856.12
合计	89.24			36856.12

2.项目成本

本项目总成本16654.03万元，其中土地收购成本16654.03万元。

项目成本表

单位：万元、亩、万元/亩

项目名称	成本项目	土地出让规划用途	土地收购面积	土地收购每亩单价	成本项目小计
2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目	土地收购成本	住宅	89.24	186.62	16654.03
成本总计 (万元)	16654.03				

(二) 资金测算平衡情况

本期土地储备专项债券期限为3年，具体测算内容如下：

1.该项目计划 2025 年一次出让地块 89.24 亩，根据土地价格预测数据，项目对应的土地出让收入为 36856.12 万元，可用于资金平衡的项目收入为 36856.12 万元，土地出让相关基金计提为 7006.44 万元。

根据财政部、河北省及张家口市有关部门颁布的相关文件确定扣减项目为农业土地开发资金、国有土地收益基金、教育资金、农田水利建设资金和保障性安居工程资金。具体测算依据如下：

①农业土地开发资金：依据《河北省人民政府关于将部分土地出让金用于农业土地开发有关问题的通知》（冀政〔2004〕

116号)。农业土地开发资金=土地出让面积*土地出让平均纯收益征收标准(张家口市宣化区为0.47万元/亩)。

②农田水利建设资金:依据《财政部水利部关于从土地出让收益中计提农田水利建设资金有关事项的通知》(财综〔2011〕48号)。按土地出让净收益10%的比例提取。

③教育资金:依据《财政部教育部关于从土地出让收益中计提教育资金有关事项的通知》(财综〔2011〕62号)。按土地出让净收益10%的比例提取。

④国有土地收益基金:依据《张家口市财政局张家口市国土资源局转发省财政厅、省国土资源厅关于明确国有土地收益基金提取比例等有关事宜的通知》(张财字〔2007〕259号)。招拍挂和协议出让的土地使用权所取得的总成交价款中,按5%的比例计提。

⑤保障性安居工程资金:依据《关于切实落实保障性安居工程资金加快预算执行进度的通知》(财综〔2011〕41号)。按土地出让净收益10%的比例提取。

债券存续期可用于项目资金平衡收入测算表

单位：万元、亩、万元/亩

项目名称	土地预计出让收入（1）				土地出让计提金额（2）			预计用于项目资金平衡的土地出让收入
	预计出让面积	预计出让单价	预计出让金额	预计出让收入合计	计提项目	计提金额	计提金额合计	
2025年河北省张家口市宣化区宣钢西区A地块存量闲置土地收储项目	89.24	413.00	36856.12	36856.12	农业土地开发资金	41.94	7006.44	36856.12
					国有土地收益基金	1842.81		
					教育资金	1707.23		
					农田水利建设资金	1707.23		
					保障性安居工程资金	1707.23		

2.项目总投资为16654.03万元，拟申请政府专项债券16600.00万元，假设本期及后续发行的债券融资利率为2.50%，债券存续期内每年按时付息，到期时偿还本金及最后一次利息，3年本息共计17845.00万元。偿还资金来源为土地出让收入共计36856.12万元，预计相关收入对债券本息的覆盖倍数为2.00倍，项目收益可以覆盖融资成本。

项目还本付息情况表

单位：万元

年度	期初本金	本期新增本金	本期偿还本金	期末本金余额	融资利率	应付利息	还本付息合计
第一年	16600.00			16600.00	2.50%	415.00	415.00
第二年	16600.00			16600.00	2.50%	415.00	415.00
第三年	16600.00		16600.00		2.50%	415.00	17015.00
合计		16600.00	16600.00			1245.00	17845.00

项目收益覆盖情况表

单位：万元、亩

序号	项目	金额	备注
1	土地出让收入	36856.12	
2	土地收储成本	16654.03	
3	土地收入专项债券利息	1245.00	
4	土地出让净收益=1-2-3-5.1-5.2	17072.34	
5	土地出让计提的政策性成本=5.1-5.5	7006.44	
5.1	农业开发资金=0.47*收储亩数	41.94	
5.2	国有土地收益基金=1*5%	1842.81	
5.3	计提教育资金=(1-2-3-5.1-5.2)*10%	1707.23	
5.4	计提住房保障基金=(1-2-3-5.1-5.2)*10%	1707.23	
5.5	计提水利基金=(1-2-3-5.1-5.2)*10%	1707.23	
6	土地出让纯收益=1-5	29849.68	
7	看管费用	0.00	
8	项目可用于还款的现金流	36856.12	
9	专项债券本息和	17845.00	
10	项目收益对债券本息和的覆盖倍数=(1-3)/9	2.00	

3.敏感性分析

选取土地价格三种情况进行敏感性分析。结果如下：

项目本息覆盖倍数及敏感性分析表

单位：万元

敏感性分析	敏感性变化比率						
	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%
土地可支配收益	31,327.70	33,170.51	35,013.31	36,856.12	38,698.93	40,541.73	42,384.54
还本付息额	17,845.00	17,845.00	17,845.00	17,845.00	17,845.00	17,845.00	17,845.00
债券本金	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00	16,600.00
债券利息总额	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00	1,245.00
本息覆盖率	1.69	1.79	1.89	2.00	2.10	2.20	2.31

（三）其他事项说明

无。

六、项目风险评估及控制措施

（一）风险评估情况

1.利率风险

受国民经济总体运行状况、国家宏观经济、金融货币政策以及国际经济环境变化等因素的影响，在本期债券存续期内，市场利率存在波动的可能性。

2.经济环境风险

土地储备是指依法取得土地，进行前期开发、储存以备供应土地的行为。未来经济环境的变化，不仅对土地的有形增值和无形增值产生影响，未来区域经济发展还会受经济政策、城市规划方案等一系列经济环境因素影响后而发生变化，从而影响土地出让所带来的效益。因此，经济环境的变化为不可控因素。

3.偿付风险

本期专项债券根据《地方政府专项债务预算管理办法》（财预〔2016〕155号）第三条规定，专项债务收入、安排的支出、还本付息、发行费用纳入政府性基金预算管理。本期专项债券偿付资金主要来自于对应地块未来国有土地使用权出让收益，偿债有保障，偿付风险较低。但土地出让收益的实现易受到项目实施进度、土地市场供求等多种因素影响，存在一定的不确定性，将有可能给本期专项债券偿付带来一定风险。

4.自然灾害风险

项目实施主体或参与主体主业运营可能受自然条件影响。若在本期债券存续期内，区域出现水灾、地震等重大自然灾害，或相关主体应对不当，将对投资项目运营带来负面影响。

（二）风险控制措施

要求张家口市宣化区土地储备中心进一步加强管理，提高运营实力，建立健全内部管理制度和风险控制制度，加强优秀管理人才的引进，提高运营效率，加强项目运营及资金管理，压缩不合理支出，提高资金使用效率，保证还本付息资金。

进一步完善项目管理机制，对资金的使用情况进行实时监控，以确保项目建设实际投资控制在预算范围内，如期保质竣工和及时投入运营。

实施主体或参与主体应建立重大灾害预警机制，与河北省各级政府相关部门、各社会相关机构建立预灾、救灾的联动机制，积累重大灾害处理经验，可有效缓释或有自然灾害对投资项目带来的冲击。

七、偿债保障措施及投资者保护措施

（一）本期专项债券偿债保障措施

1.本期专项债券募集资金投资项目自身收益可与专项债券本息可实现自求平衡。经测算，2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目实施完成后，预计实现的项目平衡收益足够覆盖项目融资本息，实现项目收益与融资区内自求平衡。本期债券募集资金投资项目形成的腾空土地国有土地使用权出让收入，将结合项目对应的土地储备专项债券余额统筹安排资金，专门用于偿还融资本息。张家口市宣化区财政局按照财政专项资金管理要求，保证本期专项债券募集资金投资项目自身收益与平衡地块的政府收益将优先用于专项债券本息偿付。

2.必要时河北省人民政府可发行新一期地方政府专项债券用于偿还债券本金。若2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目土地出让收益无法按照预期实现，不能偿还到期债券本金时，河北省政府将按照财预〔2017〕89号和

财预〔2018〕28号文件规定，在专项债券债务限额内发行专项债券周转偿还，确保债券本金偿付。

（二）本期专项债券的投资者保护措施

1.严格执行国家有关规定

根据《中华人民共和国预算法》《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）和《国务院办公厅关于印发地方政府性债务风险应急处置预案的通知》（国办函〔2016〕88号）河北省政府先后制定《河北省人民政府关于深化政府性债务管理改革的意见》（冀政〔2014〕115号）规范政府债务举债融资机制；《河北省人民政府办公厅关于印发河北省政府性债务风险应急处置预案的通知》（冀政办字〔2017〕27号）全面防控政府性债务风险并完善应急处置机制。张家口市宣化区财政局和相关机构将会严格执行国家有关规定，保护投资者的合法权益。

2.建立完善的债券资金使用管理机制

张家口市宣化区财政局和相关机构已建立起完善的土地储备专项债券资金使用管理制度，明确各部门职责，加强债券资金使用监管，确保债券资金合规使用，保障投资者合法权益。

八、信息披露计划及主管部门责任

（一）信息披露计划

1.每期债券存续期内定期披露（每年6月30日前）

①河北省最近年度经济、财政及债务情况说明。

②2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目最新情况说明。

③2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目的跟踪评级报告。

④2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目的资金使用情况说明。

2.每期债券存续期内随时披露内容

可能影响到2025年河北省张家口市宣化区宣钢西厂区A地块存量闲置土地收储项目按期足额兑付的重大事项随时披露。

（二）主管部门责任

本次专项债券募投项目的主管部门为张家口市宣化区财政局。张家口市宣化区财政局将加强对使用土地储备专项债券项目的管理和监督，确保项目收益和融资自求平衡，并严格按照政策实施土地储备，确保收储地块按照有关规定统一出让。

张家口市宣化区财政局将会同相关部门建立和完善相关制度，加强对本地区土地储备专项债券发行、使用、偿还的管理和监督。

九、编制文件依据

批复文件名称	文号	发文机关	印发时间
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	国务院办公厅	2024年12月25日
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 财政部	2025年3月4日
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	自然资源部	2024年11月7日
财政部国土资源部关于印发《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）的通知》	财预〔2017〕62号	财政部 原国土资源部	2017年5月16日
河北省自然资源厅河北省财政厅转发《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》	【2025】32号	河北省自然资源厅河北省财政厅	2025年3月18日
张家口市宣化区人民政府办公室关于印发《2025年度宣化区土地储备计划》的通知	宣区政办〔2025〕7号	宣化区人民政府	2025年4月9日
张家口市宣化区人民政府关于同意宣化区2025年度土地储备计划的批复	宣区政字〔2025〕37号	宣化区人民政府	2025年4月9日

附件1：宣区政字[2025]37号文《张家口市宣化区人民政府关于同意宣化区2025年度土地储备计划的批复》

附件2：《张家口市宣化区人民政府关于上报2025年建设用地供应计划的批复》