

哈密市2026年土储专项债项目
(一期) -001
实施方案

填报单位：哈密市土地矿产资源储备交易中心

填报日期：2026年7月



目 录

一、 项目基本情况.....	- 1 -
(一) 项目所在地财政经济情况.....	- 1 -
(二) 实施依据.....	- 2 -
(三) 项目概况.....	- 5 -
(四) 项目意义.....	- 7 -
(五) 项目主体.....	- 12 -
(六) 项目建设周期.....	- 12 -
(七) 项目建设内容.....	- 12 -
二、 绩效目标及指标.....	- 13 -
(一) 绩效目标的设定.....	- 13 -
(二) 绩效监控和评价.....	- 15 -
(三) 事前绩效评估.....	- 16 -
三、 项目资金筹措与管理.....	- 16 -
(一) 投资估算.....	- 17 -
(二) 资金筹措方案.....	- 17 -
(三) 项目实施安排.....	- 18 -
(四) 资金使用计划.....	- 19 -
四、 项目收益与融资平衡情况.....	- 20 -
(一) 项目预期收益.....	- 20 -
(二) 融资收益平衡情况.....	- 24 -
五、 项目压力测试与评价.....	- 25 -
(一) 压力测试.....	- 25 -
(二) 总体评价.....	- 25 -
六、 专项债券管理.....	- 25 -
(一) 债券资金概况.....	- 25 -
(二) 债券资金管理.....	- 26 -
(三) 职责分工.....	- 27 -
七、 项目风险控制.....	- 28 -
(一) 潜在风险及控制措施.....	- 28 -
(二) 还款保障措施.....	- 33 -
八、 其他需要说明事项.....	- 34 -

哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001 实施方案

一、项目基本情况

（一）项目所在地财政经济情况

1、地区生产总值

哈密市地区生产总值在近年来实现了显著增长。据哈密市统计局数据，2024 年哈密市地区生产总值首次超过 1000 亿元，达到 1084.39 亿元，同比增长 10.3%，增速高于全国和自治区平均水平，居全疆首位。

2、财政收入

2023 年，哈密市地方财政收入 128.26 亿元，其中税收收入 92.17 亿元，占比达到 72%。

3、财政支出

2024 年，地方财政支出 238.01 亿元，增长 5.8%。其中，一般公共预算支出 199.91 亿元，增长 10.9%。

4、金融支持有力

哈密市的金融机构存贷比逐年提高，2024 年末金融机构人民币各项贷款余额 1192.44 亿元，比年初增加 222.93 亿元。金融机构存贷比达到 91.3%，较去年同期提高 10.0 个百分点。

5、债务风险

哈密市的政府债务规模和债务率处于合理区间。2023 年，哈密市争取到位新增债券资金 46 亿元，主要用于支持教育、卫

生、市政和产业园区基础设施等重点领域项目建设。

6、固定资产投资增长

哈密市的固定资产投资增长态势良好。2023 年，哈密市固定资产投资额分值为 44.8 分，在全国地级以上城市中综合排名第 204 名，超过全国 39.6%的城市。

7、房地产市场稳定

哈密市的房地产市场保持稳定。2024 年，房地产开发投资 15.47 亿元，同比增长 15.3%，其中住宅投资 12.14 亿元，同比增长 26.4%。商品房销售面积 40.71 万平方米，同比增长 5.4%，销售额 20.83 亿元，同比增长 5.3%。

（二）实施依据

1、法律法规

（1）《中华人民共和国城乡规划法》（2008 年 1 月 1 日起施行）；

（2）《中华人民共和国土地管理法》（2020 年 1 月 1 日起施行）；

（3）《中华人民共和国民法典》（2021 年 1 月 1 日起施行）；

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 年 8 月 27 日第三次修正）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 年 9 月 1 日起施行）；

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令（第 732 号），2020 年 11 月 29 日发布）。

2、政策文件

(1) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号，2004 年 10 月 21 日发布）；

(2) 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（2007 年 11 月 1 日起施行）；

(3) 《协议出让国有土地使用权规范（试行）》的通知（国土资发〔2006〕114 号，自 2006 年 8 月 1 日起试行）；

(4) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号，2006 年 8 月 31 日发布）；

(5) 《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15 号，2001 年 4 月 30 日发布）；

(6) 《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号，2014 年 9 月 21 日发布）；

(7) 《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4 号，2016 年 2 月 2 日发布）；

(8) 《土地储备管理办法》（自然资规〔2025〕2 号，2025 年 1 月 10 日发布）；

(9) 《地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）》（财预〔2017〕62 号，2017 年 5 月 16 日发布）；

(10)《土地储备项目预算管理办法(试行)》(财预〔2019〕89号,2019年5月20日发布);

(11)《自然资源部国家发展改革委关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》(自然资发〔2024〕104号,本通知有效期至2027年12月31日);

(12)《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,2024年11月7日发布);

(13)《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,2024年12月22日发布)。

3、相关规划

(1)《新疆维吾尔自治区国土空间总体规划(2021—2035年)》;

(2)《哈密市国土空间总体规划(2021—2035年)》;

(3)《哈密市伊州区国土空间总体规划(2021—2035年)》。

4、编制依据

(1)《建设项目经济评价方法与参数(第三版)》(发改投资〔2006〕1325号,2006年8月1日出版);

(2)《关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》(财预〔2017〕89号,2017年6月2日发布);

(3)《关于做好 2018 年地方政府债券发行工作的意见》(财库〔2018〕61 号, 2018 年 5 月 4 日发布) ;

(4)《哈密市国民经济和社会发展第十四个五年规划和 2035 年远景目标纲要》 ;

(5) 国家其他相关法规、政策文件;

(6) 其他项目相关材料、资料等。

(三) 项目概况

1、参与主体

实施机构: 哈密市土地矿产资源储备交易中心

统一社会信用代码: 1265220074522982XE

住所: 哈密市伊州区天山西路 6 号

法定代表人: 王志红

经费来源: 财政补助

举办单位: 哈密市自然资源局

宗旨和业务范围: 受市政府委托实施土地、矿山收购储备工作。承办市政府及自然资源主管部门交办的其他事项等有关业务。

2、项目概况

本项目拟回收收购位于哈密市伊州区西区辖区范围内, 根据计划, 本次回收收购闲置存量土地涉及四宗, 共计 203313.44 平方米(约 304.97 亩), 属于国有土地, 均为闲置存量用地。

宗地一: 位于哈密市伊州区西区胡杨路西侧、松树塘路北侧, 拟收储面积 52379.76 平方米(约 78.57 亩); 用地性质: 城镇

住宅用地。

宗地二：位于哈密市伊州区西区鸣沙山路东侧、蒲类路北侧，拟收储面积 50569.00 平方米（约 75.85 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

宗地三：位于哈密市伊州区西区鸣沙山路东侧、蒲类路北侧，拟收储面积 50182.34 平方米（约 75.27 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

宗地四：位于哈密市伊州区西区鸣沙山路东侧、蒲类路北侧，拟收储面积 50182.34 平方米（约 75.27 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

回收收购闲置存量土地现状情况一览表

序号	用地单位名称	宗地名称	土地坐落	用途	收储面积 (平方米)	收储面积 (亩)
1	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公 司住宅用地	哈密市伊州区 西区胡杨路西 侧、松树塘路 北侧	住宅 用地	52379.76	78.57
2	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公 司住宅用地	哈密市伊州区 西区鸣沙山路 东侧、蒲类路 北侧	住宅 用地	50569.00	75.85
3	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公 司住宅用地	哈密市伊州区 西区鸣沙山路 东侧、蒲类路 北侧	住宅 用地	50182.34	75.27
4	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公 司住宅用地	哈密市伊州区 西区鸣沙山路 东侧、蒲类路 北侧	住宅 用地	50182.34	75.27

哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001 项目较成熟，项目所有地块均位于哈密市伊州区，结合《哈密市国土空间总体

规划（2021—2035 年）》，储备项目地块符合条件的闲置存量土地项目 4 宗共计 203313.44 平方米，该项目可出让规模为 203313.44 平方米，符合土地利用总体规划且已纳入哈密市 2026 年土地储备年度计划，后期完成土地征收及场地平整即可供地。

（四）项目意义

1、项目实施的重要性

（1）优化土地资源配置，激活存量闲置资产

①存量盘活与资源集约化

项目收储的 4 宗地块均为国有闲置土地，总面积约 304.97 亩，涉及住宅用地性质。通过收储可将低效、闲置土地纳入政府统一管理，避免土地资源浪费，符合《哈密市国土空间总体规划（2021—2035 年）》中“集约节约用地”的核心要求。四宗地均位于伊州区西区，通过整合分散地块，可形成连片开发空间，提升土地利用效率。

②保障住宅用地供给

所有地块用途为城镇住宅用地，收储后可优先用于保障性住房或商品房开发，缓解哈密市住房供需矛盾，契合“房住不炒”政策导向，稳定房地产市场预期。

（2）支撑区域经济发展与财政可持续性

①专项债资金杠杆效应

项目通过发行专项债筹集资金，以市场化方式撬动社会资本参与土地开发，缓解政府财政压力。土地收储完成后，通过出让

可获得土地出让金收入，形成“融资—开发—收益”的闭环，增强财政可持续性。

②产业链带动作用

土地开发将带动建筑、建材、物业管理等相关产业发展，创造就业岗位。住宅用地开发可联动商业配套建设，促进区域消费升级。

（3）强化政府土地调控能力与风险防控

①宏观调控工具作用

政府通过收储掌握土地供应节奏，可根据市场变化灵活调整供地规模，避免土地市场过热或过冷。例如，在房地产市场低迷时，可通过控制土地供应稳定市场预期。

②合规性与风险规避

项目地块已纳入哈密市 2026 年土地储备年度计划，并符合土地利用总体规划，确保程序合法合规。收储前对土地权属、用途等进行严格审查，降低后续开发法律纠纷风险。

（4）促进城市空间结构优化

①西区开发与产城融合

四宗地均位于伊州区西区，该区域为哈密市重点发展片区。收储后可结合《国土空间规划》引导产业布局，推动“居住—商业—公共服务”功能融合，提升城市综合承载力。

②生态与社会效益平衡

土地收储后需完成场地平整等前期工作，可同步实施绿化、基础设施配套建设，改善区域生态环境，提升居民生活品质。

（5）政策衔接与长期战略价值

①专项债政策红利利用

项目符合国家专项债支持土地储备的政策导向，通过规范申报流程可争取更多中央及自治区财政支持，降低融资成本。

②服务 2035 年远景目标

项目地块纳入《哈密市国土空间总体规划(2021—2035 年)》，为未来 10 年城市人口增长、产业转型预留土地空间，助力哈密建设成为丝绸之路经济带重要节点城市。

2、经济效益分析

（1）直接经济效益：土地资产盘活与财政增收存量土地价值释放，项目收储的 4 宗住宅用地均为闲置存量用地，通过收储可消除土地低效利用状态，重新进入土地一级市场。根据哈密市住宅用地市场均价，显著提升财政土地出让金收入。

专项债杠杆效应：项目通过发行专项债融资，以低成本资金撬动土地资产开发，未来出让收入覆盖本息后，剩余资金可反哺公共项目，形成“融资—开发—收益”闭环。

项目收储土地集中于伊州区西区，形成连片开发优势，便于后续统一规划（如住宅区+配套商业），提升地块整体溢价空间。例如，宗地二、三、四位于同一区域，可打包出让或规划为综合社区，吸引品牌开发商竞拍。

(2) 间接经济效益：区域经济与社会效益协同优化土地资源。资源配置通过收储闲置存量土地，缓解哈密市住宅用地供需矛盾。根据《哈密市国土空间总体规划》，西区为城市发展重点区域，土地收储可匹配人口增长与住房需求，避免“土地荒废”与“住房短缺”并存的结构性矛盾。带动关联产业与就业，土地出让后，房地产开发将拉动建筑、建材、装修等上下游产业链，预计创造数千个就业岗位。同时，住宅用地开发将促进周边商业配套（如学校、医院、商超）完善，提升区域经济活力。成功的土地收储项目可增强政府偿债能力，为后续专项债发行提供示范案例，降低融资成本。如，若项目收益率达 5%~6%，可吸引金融机构长期资金支持。

(3) 风险控制与可持续性

市场风险对冲，通过“储备一出让”动态调节机制，避免一次性集中供地导致价格波动。例如，分批次出让宗地一至四，结合市场热度调整节奏。

项目已纳入哈密市 2026 年土地储备计划，并符合国土空间规划，规避政策风险。收储程序需严格履行评估、公示、补偿等法定流程，确保合法性。

西区作为哈密市重点发展区域，未来交通（如规划中的轻轨线路）、产业（如工业园区）配套完善后，土地价值有望持续上涨，形成“收储一增值一再开发”的良性循环。

3、社会效益分析

（1）优化土地资源配置

哈密市土地矿产资源储备交易中心收回收购闲置存量土地，能有效解决土地闲置问题，避免土地资源浪费。将闲置的国有土地重新纳入储备体系，依据城市发展规划和需求进行合理分配与利用。如，这些原本闲置的城镇住宅用地可根据市场需求，以更科学的方式规划开发，满足不同层次居民的住房需求，提高土地的利用效率，促进土地资源的优化配置。

（2）强化土地资源宏观调控

此项目的实施有助于哈密市自然资源局加强对土地资源的宏观调控。通过收储土地，政府能够根据城市经济社会发展的战略目标，灵活调整土地供应的规模、结构和时序。在本项目中，收储的四宗土地符合《哈密市国土空间总体规划（2021—2035年）》和2026年土地储备年度计划，政府可以根据房地产市场的供需情况，适时将储备土地推向市场，稳定土地市场和房地产市场，保障城市经济的平稳健康发展。

（3）保障经济社会发展用地需求

该项目收储的土地为哈密市未来的经济社会发展提供了重要的用地保障。随着城市的发展，各类产业和基础设施建设对土地的需求不断增加。收储的城镇住宅用地可用于建设保障性住房或商品住房，改善居民的居住条件，提高居民的生活质量；也可用于配套商业设施建设，促进区域经济发展。同时，这些土地在

完成征收及场地平整后即可供地，能够及时满足城市发展的用地需求，推动哈密市经济社会持续稳定发展。

（4）推动城市建设和发展

收储的土地经过合理规划和开发，有助于提升城市的整体形象和品质。新的住宅项目和配套设施的建设，可以改善城市的居住环境和公共服务水平，吸引更多的人口和投资，促进城市的繁荣和发展。此外，土地收储还可以带动相关产业的发展，如建筑、建材、装修等行业，创造更多的就业机会，促进经济增长。

（五）项目主体

项目主管单位：哈密市自然资源局

项目实施单位：哈密市土地矿产资源储备交易中心

项目实施主体：哈密市土地矿产资源储备交易中心

（六）项目建设周期

项目建设周期为 2026 年—2030 年，其中收储期为 2026 年，供地期为 2027 年—2030 年。

（七）项目建设内容

本项目拟收回收购位于哈密市伊州区西区辖区范围内，根据计划，本次收回收购闲置存量土地涉及四宗，共计 203313.44 平方米（约 304.97 亩），属于国有土地，均为闲置存量用地。

宗地一：位于哈密市伊州区西区胡杨路西侧、松树塘路北侧，拟收储面积 52379.76 平方米（约 78.57 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

宗地二：位于哈密市伊州区西区鸣沙山路东侧、蒲类路北侧，拟收储面积 50569.00 平方米（约 75.85 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

宗地三：位于哈密市伊州区西区鸣沙山路东侧、蒲类路北侧，拟收储面积 50182.34 平方米（约 75.27 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

宗地四：位于哈密市伊州区西区鸣沙山路东侧、蒲类路北侧，拟收储面积 50182.34 平方米（约 75.27 亩）；用地性质：城镇住宅用地。

二、绩效目标及指标

（一）绩效目标的设定

按照财政部关于印发《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》的通知（财预〔2021〕61号）、自治区关于印发《自治区全面实施预算绩效管理的工作方案》的通知（新财预〔2018〕158号）文件要求，参考自治区财政厅关于印发《自治区部门预算项目支出绩效目标参考表（2019年度）》的通知（新财预〔2019〕129号）和《自治区分行业分领域共性项目绩效指标体系（2021年度）》，以及项目事前绩效评估结果，科学合理设定本项目绩效目标，二级指标 8 个，包括数量、质量、时效、成本指标、经济效益指标、社会效益指标、生态效益指标、可持续影响指标、满意度指标；设定三级指标 15 个，其中量化指标 11 个，量化指标占三级指标量的 73.3%（>70%）。详见下表：

专项债券项目绩效目标申报表

(2026 年度)

项目名称		哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001		
项目单位		哈密市土地矿产资源储备交易中心		
项目资金（万元）		项目总投资：24397.61		
		年度计划投资：24397.61		
		其中：财政拨款：97.61		
		债券资金：24300.00		
		其他资金：0.00		
项目目标	项目总体目标		年度目标	
	目标 1：本项目拟收回收购位于哈密市伊州区西区辖区范围内，根据计划，本次收回收购闲置存量土地涉及四宗，共计 203313.44 平方米（约 304.97 亩），属于国有土地，均为闲置存量用地。		目标 1：本项目拟收回收购位于哈密市伊州区西区辖区范围内，根据计划，本次收回收购闲置存量土地涉及四宗，共计 203313.44 平方米（约 304.97 亩），属于国有土地，均为闲置存量用地。	
	目标 2：土地储备专项债券的实施，可高效盘活闲置存量土地，支撑区域经济发展与财政可持续性。		目标 2：土地储备专项债券的实施，可高效盘活闲置存量土地，支撑区域经济发展与财政可持续性。	
绩效指标	一级指标	二级指标	三级指标	指标值（包含数字及文字描述）
	项目产出	数量指标	收储土地宗地一	=52379.76 平方米
			收储土地宗地二	=50569.00 平方米
			收储土地宗地三	=50182.34 平方米
			收储土地宗地四	=50182.34 平方米
			出让期限	5 年内出让完成
		质量指标	项目收储完成率	=100%
			债券资金规范管理使用率	=100%
		时效指标	项目收储完成时间	2026 年 12 月
			项目出让完成时间	2030 年 12 月

		成本指标	土地收储费用	≤24300.00 元
	项目效益	经济效益指标	拉动固定资产投资与 税收增长	有效拉动
		社会效益指标	提升城市形象与改善 居民生活环境	有效提升城市形象
		可持续影响指标	防范债务风险，规范 土地财政管理	有效防范
			促进保障民生与生态 协同发展	有效促进
	满意度	满意度指标	企业满意度	≥95%

（二）绩效监控和评价

根据《财政部关于印发〈地方政府专项债券项目资金绩效管理办法〉的通知》（财预〔2021〕61号）、《自治区党委、自治区人民政府关于全面实施预算绩效管理的实施意见》（新财发〔2018〕30号）、《关于印发〈自治区全面实施绩效管理的工作方案〉的通知》（新财预〔2018〕158号）、《关于印发〈自治区政府债务支出预算绩效管理暂行办法〉的通知》（新财预〔2019〕80号）等文件，对项目进行事前绩效评估、事中绩效监控和事后绩效评价。一是在项目申报入库前，委托第三方专业机构开展项目事前绩效评估工作，完成项目事前绩效评估报告，依据事前绩效评估结果录入地方政府专项债券项目穿透式管理系统；二是在债券发行后按照项目支出绩效管理要求，实时开展事中绩效监控，对监控时发现绩效目标偏离值超过20%的指标立即进行整改，同时监控及整改结果经项目主管部门审核后报财政部门。三是在每年年末，对项目实施情况开展事后绩效自评价工作，填写项目支

出绩效自评表并撰写事后续效自评报告，按照绩效评价规定程序报同级财政部门。

（三）事前绩效评估

通过对哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001 土地收储资金事前绩效评估情况进行评价分析，评价组设计确定了项目评价指标体系，该体系综合考虑项目立项、预算管理、项目实施等环节，每个环节都设有若干个指标，通过基础资料梳理、访谈等对信息化建设项目进行独立评估。根据评价体系评估情况，综合考虑项目绩效目标和项目实际情况，评价组综合评价本项目得分为 94 分，绩效级别为“予以支持”，评估结论为：完全可行，并向财政部门申请资金，按绩效管理程序得到批复后编制绩效目标申报表，按实施方案执行。

三、项目资金筹措与管理

本项目拟收储地块清单

序号	用地单位名称	宗地名称	土地坐落	用途	收储面积 (平方米)	收储面积 (亩)
1	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公司 住宅用地	哈密市伊州区 西区胡杨路西 侧、松树塘路 北侧	住宅 用地	52379.76	78.57
2	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公司 住宅用地	哈密市伊州区 西区鸣沙山路 东侧、蒲类路 北侧	住宅 用地	50569.00	75.85
3	哈密市建辉国有资产管理有 限公司	哈密市建辉国有 资产管理有限公司 住宅用地	哈密市伊州区 西区鸣沙山路 东侧、蒲类路 北侧	住宅 用地	50182.34	75.27
4	哈密市建辉国有资产管理有	哈密市建辉国有 资产管理有限公	哈密市伊州区 西区鸣沙山路	住宅 用地	50182.34	75.27

	限公司	司住宅用地	东侧、蒲类路 北侧			
--	-----	-------	--------------	--	--	--

对于包括多个地块的项目，方案中涉及的项目概况、资金筹措情况、收益平衡情况等均应该分地块列表逐项展示。

（一）投资估算

本项目拟回收收购位于哈密市伊州区西区辖区范围内，根据计划，本次回收收购闲置存量土地涉及四宗，共计 203313.44 平方米（约 304.97 亩），属于国有土地，均为闲置存量用地。

经初步估算，本项目计划总投资 24397.61 万元，通过专项债、财政资金配套形式解决，其中一次性发行专项债 24300.00 万元，占投资总额的 99.60%，财政配套资金 97.61 万元，占投资总额的 0.40%。本项目收储期为一年，项目总投资费用明细详见下表：

序号	项目名称	收储期	供地期				
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年	
1	总投资估算	24397.61	777.60	777.60	777.60	777.60	
1.1	收储支出	24300.00					
1.2	债券利息	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	
1.3	债券发行费用	24.30					
1.4	可研及评估费用	73.31					
2	资金筹措	24397.61	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	上级财政补助资金						
2.2	贷款资金						
2.3	专项债券	24300.00					
2.4	财政资金配套	97.61					

实施期间：5 年，包含收储期 1 年

（二）资金筹措方案

- 1、政府财政资金：97.61 万元
- 2、地方政府债券资金筹措：24300.00 万元
- 3、2026 年之前已安排资金 0.00 万元
- 4、2026 年计划申请专项债券资金 24300.00 万元

项目资金筹措情况表（单位：万元）

序号	项目名称	收储期	供地期			
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
2	资金筹措	24397.61	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	上级财政补助资金					
2.2	贷款资金					
2.3	专项债券	24300.00				
2.4	财政资金配套	97.61				

（三）项目实施安排

1、前期手续进展情况

（1）本项目已按照土地收储要求完成了全部前期手续，具体包括：

①已完成对四块宗地的权属调查，确认土地所有权属国家所有，土地使用权利人为哈密市建辉国有资产管理有限公司土地评估：已完成对四块宗地的土地评估工作，评估结果已作为土地收储价格的重要参考。

②项目已获得哈密市规划部门的审批，确认项目符合《哈密市国土空间总体规划（2021—2035 年）》及《哈密市国土空间总体规划（2021—2035 年）》。

③项目已通过环保部门的审批，确认项目符合环保要求，不

会对周边环境造成污染。

④项目已获得其他相关部门的审批，包括但不限于国土、水利、林业等部门的审批。

2、实施进度情况

按照土地收储要求，本项目目前已完成了全部进展，等待资金到位待收储。具体进展包括：

（1）前期准备工作：已完成项目可行性研究、土地评估、规划审批、环保审批等前期准备工作。

（2）协议签订：已与哈密市建辉国有资产管理有限公司就土地收储事宜达成初步协议，待资金到位后正式签订收储协议。

（3）场地清理：已完成对四块宗地的现场勘查和场地清理工作，确保土地收储工作的顺利进行。

（4）资金筹措：已按照项目资金筹措方案，做好项目本金的财政预算工作，待资金到位后即可开展土地收储工作。

（四）资金使用计划

结合项目实施计划，本项目已投入资金情况及后续年度资金使用计划详见下表：

项目用款计划（单位：万元）

序号	项目名称	收储期	供地期			
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年
1	总投资估算	24397.61	777.60	777.60	777.60	777.60
1.1	收储支出	24300.00				
1.2	债券利息	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60
1.3	债券发行费用	24.30				
1.4	可研及评估费用	73.31				
2	资金筹措	24397.61	0.00	0.00	0.00	0.00
2.1	上级财政补助资金					

2.2	贷款资金					
2.3	专项债券	24300.00				
2.4	财政资金配套	97.61				

2026 年申请的专项债券拟用于支付土地回购价款，保障被收储土地的原权属人及时获得补偿，确保土地收储流程合法合规。

四、项目收益与融资平衡情况

（一）项目预期收益

1、项目收益情况预估

项目现金流入通过本项目土地出让收入实现，土地使用权出让收入扣减重大基础设施项目建设资金及相应的土地出让成本后，全额用来偿还债券本金利息，剩余部分再按规定处理，因此项目按照预期收益与融资自求平衡进行测算。按照专项债券偿还要求，项目土地出让收入与项目单位的经费账户实行分账管理、土地出让收入作为政府性基金收入以非税上缴国库、由税收部门代征，并用于本项目专项债券本息的偿付。

（1）测算背景与控制性规划条件

出让收入测算基于控规进行。按照《哈密市国土空间总体规划（2021—2035 年）》，拟回收收购土地性质为城镇住宅用地，本次回收收购闲置存量土地涉及四宗，共计 203313.44 平方米，容积率设定为 2.20。

（2）土地预期出让收入

2025 年 11 月 13 日，新疆国信不动产咨询评估有限责任公司在全面分析拟收储土地区域的地价影响因素、深入掌握哈密市土地市场交易数据的基础上，严格遵循国家及行业相关土地估价规范与程序，正式出具了《本项目拟出让土地建设用地使用权市

场价格评估报告》。根据该评估报告，四宗拟出让地块的具体情况如下：

建设用地使用权市场价格

序号	地号	规划用途	宗地面积（平方米）	评估地价（元/平方米）	总地价（万元）
1	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	商住用地	52379.76	1823.5	8342.5246
2	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	商住用地	50569.00	1952.5	9137.8183
3	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	商住用地	50182.34	1952.5	9067.9490
4	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	商住用地	50182.34	1952.5	9067.9490
	合计		203244.44		35616.2409

综上，上述四宗土地合计可实现建设用地使用权出让预期收入为 35616.2409 万元（约 3.56 亿元）。该评估结果充分考量了当前区域土地市场运行态势、地块区位条件、规划用途潜力以及国家和地方相关政策导向等因素，评估过程科学严谨，结论客观合理，具备较强的现实依据与可实现性，可作为项目后续资金筹措、开发时序安排及投资决策的重要参考依据。

（2）哈密市近期土地出让价格

经中国土地市场网查询，哈密市近期土地出让价格如下：

拟收储区域近期土地出让价格表

序号	项目名称	土地坐落	出让面积（亩）	出让年限（年）	出让价款（万元/亩）
1	拟实施哈密市伊州区伊州大道南侧、丝绸大道东侧（A-09-04）地块建	哈密市伊州区伊州大道南侧、丝绸大道	53.51	住宅 70 年、商业 40 年	6166.954 万元（115 万元/亩）

	设项目	东（A-09-04）地块			
--	-----	--------------	--	--	--

该地块为混合用途用地，包含住宅与商业功能，其单位出让价格为 115 万元/亩，反映出当前哈密市伊州区核心区域商住用地的市场价值水平，可为本项目拟收储土地的价格评估提供重要参考依据。

（3）收储地块出让价格

本次拟收储地块规划用地性质为商住用地。在综合参考拟收储区域近期土地出让成交数据、新疆国信不动产咨询评估有限责任公司出具的《拟出让土地建设用地使用权市场价格评估报告》，并结合地块具体区位条件及周边土地供应实际的基础上，对各宗地的出让时序与价格作出如下安排：

地块一计划于 2027 年出让，按 106.18 万元/亩的单价测算；

地块二计划于 2028 年出让，按 120.47 万元/亩的单价测算；

地块三计划于 2029 年出让，按 120.47 万元/亩的单价测算；

地块四计划于 2030 年出让，按 120.47 万元/亩的单价测算。

项目土地出让价格表

项目所在地	地号	批准用途	供应面积（亩）	供应面积（平方米）	出让时间	出让单价（万元/亩）	出让总价（万元）
哈密市	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	商业用地	78.57	52379.76	2027 年	106.18	8342.52
哈密市	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	住宅用地	75.85	50569.00	2028 年	120.47	9137.82
哈密市	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	住宅用地	75.27	50182.34	2029 年	120.47	9067.95
哈密市	哈密市建辉国有资产管理有限公司住宅用地	住宅用地	75.27	50182.34	2030 年	120.47	9067.95

	合计	304.97	203313.44			35616.24
--	----	--------	-----------	--	--	----------

根据上述测算，本项目四宗土地出让总收入预计可达35616.24万元。项目收益将分年度实现，具体分年收益安排如下：

项目分年收益明细表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	收储期	供地期					合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
1	土地出让收入总计	0.00	8342.52	9137.82	9067.95	9067.95	35616.24	
1.1	住宅用地收入	0.00	8342.52	9137.82	9067.95	9067.95	35616.24	
2	土地出让费用总计	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.1	土地出让管理费（0.5%）	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.2	用于农业土地开发的土地出让金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.3	用于城市廉租房建设的土地出让金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.4	用于水利建设的土地出让金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
2.5	用于教育资金的土地出让金	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
3	土地出让净收入	0.00	8342.52	9137.82	9067.95	9067.95	35616.24	

2、融资成本

项目专项债券融资还本付息汇总表

金额单位：人民币万元

序号	项目名称	收储期	供地期					合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
1	债券利率	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%	3.20%		
2	期初专项债券余额		24300.00	24300.00	24300.00	24300.00		
3	本期专项债券发行	24300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24300.00	
4	利息支出	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	3888.00	
5	本期还款	777.60	777.60	777.60	777.60	25077.60	28188.00	
5.1	其中：还本	0.00	0.00	0.00	0.00	24300.00	24300.00	

5.2	付息	777.60	777.60	777.60	777.60	777.60	3888.00
6	期末专项债券余额	24300.00	24300.00	24300.00	24300.00	0.00	

(二) 融资收益平衡情况

在对本项目运营期预期收入和成本费用预测的基础上,对债券存续期的现金流量进行了模拟测算。根据测算结果,本项目债券存续期内还本付息资金充足。本息覆盖倍数为:1.26。

收益与融资平衡测算表

金额单位:人民币万元

序号	项 目	收储期	供地期					合计
		2026 年	2027 年	2028 年	2029 年	2030 年		
1	现金流入							
1.1	上级财政专项资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.2	债券资金流入	24300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	24300.00	
1.3	自有预算资金	97.61	0.00	0.00	0.00	0.00	97.61	
1.4	其他融资资金流入	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
1.5	土地供应净收入	0.00	8342.52	9137.82	9067.95	9067.95	35616.24	
	现金流入总额	24397.61	8342.52	9137.82	9067.95	9067.95	59856.06	
2	现金流出						0.00	
2.1	收储支出	24300.00					24300.00	
2.2	债券还本付息	777.60	777.60	777.60	777.60	25077.60	28188.00	
2.3	债券发行费用（1‰）	24.30	0.00	0.00	0.00	0.00	24.30	
2.4	可研及评估费用	73.31					73.31	
	现金流出总额	25175.21	777.60	777.60	777.60	25077.60	52585.61	
3	净现金流量（1-2）	-777.60	8650.71	7186.98	8255.18	-16044.82	7270.45	
4	累计净现金流量	-777.60	7873.11	15060.09	23315.27	7270.45		
5	本息覆盖倍数（>1.2）	1.26						

土地出让收益应细化为土地出让收入减去相关成本支出,计算出让收益与还本付息覆盖倍数。其中,收入应补充相关政策

依据或测算过程，相关成本支出包括但不限于各类计提的政策性成本等。

五、项目压力测试与评价

（一）压力测试

本项目充分考虑政府性基金收入、专项收入、融资成本变动、市场价格波动等因素影响，对债券项目因素变动进行压力测试，选择单因素变动压力测试。单因素敏感性分析选择正负 20%的幅度，按照-20%、-15%、-10%、-5%、0%、5%、10%、15%、20%九个节点进行测试，对项目偿债指标变动情况进行压力测试。

敏感性分析表

序号	变动率	-20%	-15%	-10%	-5%	0%	5%	10%	15%	20%
1	项目收益变动	28492.99	30273.80	32054.62	33835.43	35616.24	37397.05	39177.86	45054.54	47013.44
	本息覆盖倍数	1.01	1.07	1.14	1.20	1.26	1.33	1.39	1.60	1.67

（二）总体评价

基于上述偿债指标测试情况，根据资金平衡测算分析，从敏感性分析表（图）可知，可偿债收益在-20%~+20%区间内，在变化幅度为-20%时债券本息覆盖倍数在 1.01 以上，由此可知，本项目具有较强的抗风险能力。

六、专项债券管理

（一）债券资金概况

债券名称：哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001

发行时间：2026 年

发行品种：地方政府专项债券

债券期限：5 年

发行规模：人民币 2.43 亿元

债券利率：固定利率 3.2%付息方式：利息按年支付，最后一期利息随本金一起支付

（二）债券资金管理

1、资金管理总体框架

哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001 土地储备专项债券资金管理严格遵循国家和地方政府的相关政策法规，确保资金使用规范、高效、透明。根据《地方政府专项债券项目资金绩效管理办法》和《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》，专项债券资金实行全生命周期管理，涵盖项目申报、资金拨付、使用监管、还本付息等环节。

2、资金来源与使用

土地储备专项债券资金来源于哈密市财政部门根据项目需求和债务限额安排的专项债券发行收入。项目收益预测涵盖土地出让收入、相关税费收入等，收益将专项用于偿还债券本息。

土地储备专项债券资金将专款专用，全部用于哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001 项目，包括土地收储、前期开发、场地平整等。项目主管部门将设立专项债券资金专户，确保资金的接收、存储及拨付独立核算。

3、预算与还本付息安排

项目主管部门和财政部门将根据项目全生命周期的收支情况，编制收支预算总体平衡方案和分年平衡方案。哈密市财政部门将专项债券收入、支出、还本付息及专项收入全部纳入政府性

基金预算管理，确保预算收支平衡。

项目主管部门将根据专项债券余额和期限，合理预计还本付息金额，并纳入年度预算安排。项目收益将优先用于偿还专项债券本息，若项目收益不足以偿还本息，财政部门将通过预算调整、资产处置等方式确保按时足额偿还。

4、资金监管与风险防控

哈密市财政部门依托地方政府债务管理系统，对专项债券资金实行穿透式、全过程监控，动态掌握资金使用、项目运营等情况。

项目主管部门将定期对项目资金使用情况进行检查，确保资金使用符合规定。建立专项债券偿债备付金制度，确保偿债资金来源稳定。定期评估项目收益和成本，动态调整预算平衡方案，确保项目全生命周期收支平衡。

5、责任落实与绩效管理

哈密市财政部门负责专项债券资金的统筹管理，项目主管部门负责具体实施和资金使用管理。

（三）职责分工

财政部门负责按照专项债务管理规定，组织做好信息披露等工作。负责组织项目专项债券发行工作。负责组织项目专项债券还本付息。财政部门应组织建立相应的资产登记和统计报告制度，会同自然资源部门、土地储备机构加强专项债券项目对应项目管理。

自然资源部门负责组织制定专项债券项目融资平衡方案，督促指导项目单位做好项目专项债券发行准备工作和信息披露有

关工作。负责对项目实施、资金使用和还本付息进行监督，指导项目单位加快项目建设、规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。合理评估发行项目专项债券对应项目风险并组织风险应对工作。负责编制项目专项债券还本付息年度预算，组织督促项目单位及时缴交还本付息资金，确保债券还本付息不出任何风险。自然资源部门、土地储备机构应当认真履行项目建设、运营、维护责任，保障项目如期实施，确保项目收益与融资平衡。

土地储备机构负责按照债券发行组织等统一安排，研究制定专项债券项目融资平衡方案，及时提供项目专项债券发行和信息披露有关项目信息。负责项目建设、运营管理，规范专项债券资金使用，加快专项债券资金支出进度。负责分析预测发行项目专项债券对应项目风险并提出应对措施。负责落实债券还本付息资金来源，按时足额交缴项目对应的政府性基金预算收入和专项收入。

七、项目风险控制

（一）潜在风险及控制措施

1、影响项目实施进度的风险及控制措施

（1）风险情况

①政策调整风险

土地储备政策、城市规划调整或地方政府土地出让计划的变更，可能直接改变项目用地的范围、征收进度及开发时序，从而对项目整体实施进度产生重大影响。

②征收风险

在土地征收过程中，因补偿标准争议，可能导致征收工作进

展缓慢，进而延误土地交付时间，影响项目后续实施。

③审批流程风险

土地储备项目涉及多个政府部门的审批，包括规划、环保、国土等，审批流程复杂且周期较长。任何环节的审批延迟都可能成为项目进度的瓶颈。

④资金拨付风险

专项债券资金的拨付进度若与项目实施进度不匹配，或地方政府配套资金未能及时到位，将直接导致项目资金短缺，影响项目的持续推进。

(2) 风险控制预案及应对措施

①政策调整风险

建立政策跟踪机制，密切关注国家和地方土地政策的最新动态，定期评估政策变化对项目可能产生的影响。与地方政府及主管部门保持密切沟通，及时了解政策走向，争取政策支持；在项目前期充分论证政策合规性，预留一定的政策调整缓冲期，以应对可能的政策变动。

②征收风险

制定详细的征收计划，明确补偿标准及时间节点，提前与被收储方进行充分沟通协商。引入第三方调解机构，协助解决征收过程中的矛盾和问题；必要时通过司法途径保障征收工作的合法性；对于抵触情绪严重的区域，采取分步实施策略，优先推进无争议区域的征收工作。

③审批流程风险

组建跨部门协调小组，提前与涉及审批的各部门进行对接，

明确审批流程及所需材料清单，确保审批流程顺畅。采用“并联审批”模式，压缩审批周期；建立审批进度跟踪台账，及时协调解决审批过程中出现的问题，确保审批工作高效推进。

④资金拨付风险

制定专项债券资金使用计划，与地方政府财政部门建立资金拨付协调机制，确保资金拨付与项目实施进度相匹配。优先保障项目关键节点的资金需求；对于配套资金不到位的情况，及时向地方政府申请专项支持或调整资金来源，确保项目资金充足。

2、影响项目收益的风险及控制措施

（1）风险情况

①土地市场波动风险

房地产市场下行或土地供应过剩可能导致土地出让价格低于预期，从而影响项目收益。

②出让计划调整风险

地方政府根据市场情况调整土地出让计划，可能导致项目用地无法按原计划出让，收益实现时间延迟。

③基础设施配套不足风险

项目区域基础设施如道路、水电建设滞后可能降低土地吸引力，影响土地出让价格。

④土地污染或权属纠纷风险

土地存在污染或权属争议可能导致土地无法出让或需额外治理成本，从而减少项目收益。

（2）风险控制预案及应对措施

①土地市场波动风险

开展土地市场动态监测，定期评估市场趋势，制定弹性出让计划，灵活应对市场变化。根据市场情况调整土地出让节奏，优先推出优质地块；通过招商引资等方式提前锁定意向买家，提高土地出让成功率。

②出让计划调整风险

与地方政府签订土地出让计划协议，明确出让时间节点及违约责任，确保出让计划的稳定性。建立地方政府与项目实施主体的定期沟通机制，及时协调解决出让计划调整事宜；通过法律手段保障项目收益不受出让计划调整影响。

③基础设施配套不足风险

项目前期规划中明确基础设施配套要求，与地方政府签订配套建设协议，确保基础设施与项目开发同步推进。推动地方政府优先建设项目区域基础设施；对于配套滞后的区域，通过引入社会资本合作（PPP）模式加快建设进度，提高土地吸引力。

④土地污染或权属纠纷风险

在项目前期开展土地尽职调查，识别潜在污染或权属问题，制定相应应对措施。对污染土地采取治理措施，将治理费用纳入项目成本；对权属纠纷地块，通过法律途径解决争议或协商置换土地，确保项目用地合法合规。

3、影响融资平衡结果的风险及控制措施

（1）风险情况

①融资成本上升风险

市场利率波动或专项债券发行政策调整可能导致融资成本上升，增加偿债压力。

②偿债资金不足风险

项目收益未能达到预期或地方政府财政收入下降可能导致偿债资金不足，影响融资平衡。

③再融资风险

专项债券到期后若无法通过再融资续发可能导致资金链断裂。

④资金挪用风险

专项债券资金被挪作他用可能导致项目无法按计划推进，影响偿债能力。

(2) 风险控制预案及应对措施

①融资成本上升风险

债券发行时选择合适的发行时机和期限结构以锁定融资成本；与金融机构签订利率互换等衍生品协议以规避利率波动风险。优化债务结构适当增加长期债务比例以平滑融资成本波动；通过财政补贴或专项资金支持等方式降低偿债成本负担。

②偿债资金不足风险

建立偿债资金专户确保项目收益优先用于偿债；制定偿债资金缺口应急预案以应对突发情况。拓展偿债资金来源如土地增值收益分成、政府性基金预算收入等；通过资产证券化等方式盘活存量资产提高偿债能力。

③再融资风险

在债券发行时预留再融资条款明确续发条件和流程以确保再融资的顺畅进行。加强与金融机构的合作提前沟通再融资需求；通过信用评级提升或担保增信等方式提高再融资成功率和降低

再融资风险。

④资金挪用风险

建立专项债券资金监管机制对资金使用进行全程监控确保资金专款专用。定期开展资金使用审计对违规行为严肃问责；通过信息化手段实现资金流向的实时追踪和监控确保资金安全高效使用。

（二）还款保障措施

根据新疆维吾尔自治区及哈密市最新财政管理要求，本项目严格遵循《地方政府债务管理办法》（财政部令第 158 号）等最新政策规定，构建了“三级责任、五重保障”的立体化偿债体系。

根据《中华人民共和国预算法》第三十五条和《新疆维吾尔自治区政府性债务管理实施细则》（新政办发〔2024〕89 号）规定，哈密市土地矿产资源储备交易中心作为债券发行主体，依法承担全部偿还责任。2025 年 3 月最新修订的《哈密市政府性债务管理办法》明确要求，将专项债券偿还纳入财政中长期规划，实行“谁使用、谁偿还”的终身问责制。

土地储备专项债券资金来源于哈密市财政部门根据项目需求和债务限额安排的专项债券发行收入。项目收益预测涵盖土地出让收入、相关税费收入等，收益将专项用于偿还债券本息。

土地储备专项债券资金将专款专用，全部用于哈密市 2026 年土储专项债项目（一期）-001，包括土地收储、前期开发、场地平整等。项目主管部门将设立专项债券资金专户，确保资金的接收、存储及拨付独立核算。

八、其他需要说明事项

（一）严格执行债券资金专款专用按照《财政部关于试点发展项目收益与融资自求平衡的地方政府专项债券品种的通知》

（财预〔2017〕89号）有关要求，土地储备专项债券发行人对发债项目所涉及的项目收入、支出，还本、付息、发行费用等全部纳入政府性基金预算管理，不得用于其他项目建设，不得用于经常性支出等与项目无关支出。任何单位和个人不得截留、挤占和挪用专项债券资金，确保专项债券的专款专用。

（二）健全信息披露制度按照有关规定及时披露专项债券基本信息、财政经济运行及相关债务情况及对应的政府性基金或专项收入情况、风险揭示以及对投资者做出购买决策有重大影响的其他信息。

（三）在土地储备专项债券存续期内，专项债券发行人按照有关规定持续披露募投项目情况、募集资金使用情况、对应的政府性基金或专项收入情况以及可能影响专项债券偿还能力的重大事项等。