附件

用于土地储备的专项债券项目

申报、审核工作指引（试行）

为贯彻落实《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）及《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）有关要求，切实推进地方政府专项债券支持土地储备工作落实落地，进一步明确用于土地储备的专项债券项目申报和审核流程，结合宁夏实际，现制定如下工作指引。

一、总体要求

**（一）申报项目范围。**

**1.符合条件的存量闲置土地项目：**企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的房地产用地，以及其他符合收回收购条件的土地，包括空闲、低效用地等其他存量闲置建设用地。2024年11月7日之后供应的土地不列入存量闲置土地范围。

**2.新增土地储备项目：**包括办理农用地转用、征收批准手续实施征收的土地、依法收回且原使用权已注销的国有建设用地、收购的国有建设用地、行使优先购买权取得的国有建设用地、其他依法取得的国有建设用地等。

**（二）项目申报要求。**

1.申请发行专项债券的土地储备项目须纳入土地储备计划，并在全民所有土地资产管理信息系统中有对应的地块标识码。

2.用于土地储备的地方政府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、封闭管理，专项用于土地储备工作。

3.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，确有需求的新增土地储备项目也应纳入土地储备计划。

4.各级自然资源主管部门要组织谋划土地储备项目，优先选择成熟度高、可操作性强、预期效益显著、风险低的项目，编制并审核项目实施方案，论证项目实施方案的可行性、合规性、合法性。

5.各级土地储备机构完成土地储备项目材料准备，并通过全民所有土地资产管理信息系统（以下简称“信息系统”）填报相关信息并上传附件。配合财政部门在地方政府专项债券项目穿透式监测系统（以下简称“穿透式监测系统”）中同步填报相关信息并上传附件。项目申报采取常态化报送，应在每年10月底前完成下一年度项目的集中报送。次年2月底、5月底、8月底前分别完成该年度第二季度、第三季度、全年项目的补充报送。

**（三）项目审核及债券发行。**

**1.审核方式。**项目采取逐级审核的方式，由市县级自然资源部门、财政部门联审联评，报同级政府批准后，分别通过信息系统、穿透式监测系统报上级自然资源部门、财政部门，经自治区人民政府批准后，报自然资源部、财政部审核。

**2.债券发行。**每年3月、6月、9月、11月上旬自然资源部、财政部定时采集地方报送数据，并于当月内下发审核结果。自治区财政厅根据下发的审核结果，组织发行专项债券。

二、申报材料要求

土地储备机构将前期准备材料以项目为单位整理成文件夹，文件夹中每项材料名称必须严格按照下列“序号+文件名称”命名，如：“4.项目实施方案”。

**（一）符合条件的存量闲置土地项目。**

1.处置存量闲置土地清单：项目纳入土地市场动态监测与监管系统中的处置存量闲置土地清单。

2.土地储备年度计划：项目纳入经市县人民政府批准的土地储备年度计划，提交市县人民政府正式批准文件。

3.地块标识码：项目中的所有地块在信息系统中已生成地块标识码。

4.项目实施方案：由自然资源部门组织土地储备机构编制的项目实施方案。

5.地价评估报告：由备案的土地估价机构出具的土地市场价格评估报告。

6.企业土地成本材料：企业土地成本相关证明材料。

7.集体决策证明材料：基础价格下调幅度的集体决策的相关证明材料。

8.拟收回收购土地相关材料：经双方签字的拟收回收购土地项目协议书或体现企业意愿的其他相关文件材料。

9.价格公示文件：完成价格公示的文件。

10.价格公示后政府批准确认的相关文件：完成价格公示后，报市、县人民政府批准确认的相关文件。

11.存量闲置土地底数情况（如有）：市、县级自然资源主管部门摸清存量闲置土地底数的情况。

12.收回收购土地征集公告（如有）：根据需要向社会发布收回收购土地征集公告的情况。

13.其他相关材料（如有）。

**（二）新增土地储备项目。**

1.土地储备年度计划：项目纳入经市县人民政府批准的土地储备年度计划，提交市县人民政府正式批准文件。

2.地块标识码：项目中的所有地块在信息系统中已生成地块标识码。

3.项目实施方案：由自然资源部门组织土地储备机构编制的项目实施方案。

4.依法收回文件或收购协议：涉及存量国有建设用地的项目，须有依法收回文件或收购协议等。

5.批准征收文件：涉及新增国有建设用地的项目，须有批准征收文件。

6.其他相关材料（如有）。

**（三）项目实施方案编制要求。**

# 项目实施方案内容包括：1.项目概况；2.政策符合性、经济社会效益及公益性评价；3.项目投资估算、资金筹措及实施计划；4.项目预期收益及融资平衡情况；5.债券资金管理；6.信息披露计划；7.项目风险评估及控制措施；8.还本付息保障机制；9.项目事前绩效评估情况；10.其他需要说明的事项及附件。

除以上内容，方案还须包括所有申报要件相关内容。

三、审核程序及要点

**（一）审核程序。**

县级项目：土地储备机构申报→县级自然资源主管部门和财政部门审核→县级人民政府批准→市级自然资源主管部门和财政部门审核→市级人民政府批准→自治区自然资源主管部门和财政部门审核→自治区人民政府审核批准→财政部和自然资源部审核。

市级项目：土地储备机构申报→市级自然资源主管部门和财政部门审核→市级人民政府批准→自治区自然资源主管部门和财政部门审核→自治区人民政府审核批准→财政部和自然资源部审核。

**（二）审核要点。**

**1.市县自然资源局审核要点。**

根据以下审核要点进行审核，并填报《专项债券项目审核清单》（加盖市县级自然资源主管部门公章）和《市县级专项债券项目汇总清单》（加盖市县级人民政府公章），详见附表1、附表2。

（1）审核覆盖所有申报债券的土地储备项目。

（2）实施单位是否纳入全国土地储备机构名录。

（3）项目规划条件应符合国土空间总体规划和详细规划。

（4）土地权属情况，存在抵质押、查封等情况应有相应说明及措施。

（5）申报材料必须齐全。包括：土地储备年度计划、地块标识码、项目实施方案。新增土地储备项目还包括依法收回文件、收购协议或批准征收文件等；符合条件的存量闲置土地项目还包括是否纳入处置存量闲置土地清单、地价评估报告、企业土地成本材料、集体决策证明材料、拟收回收购土地相关材料、价格公示文件、价格公示后政府批准确认的相关文件。

**2.市县财政局审核要点。**

（1）项目立项批复（土地储备年度计划）情况，重点审核项目所含地块是否纳入经市县人民政府批准的土地储备年度计划。

（2）项目收益融资平衡情况，重点审核项目收益与融资是否平衡。

**3.自治区自然资源厅审核要点。**

重点审核《专项债券项目审核清单》和《市县级专项债券项目汇总清单》，并随机抽取项目参照市县级审核要点进行审核。

**4.自治区财政厅审核要点。**

项目立项批复（土地储备年度计划）情况，重点审核项目是否提供相应土地储备年度计划；项目收益融资平衡情况，重点审核项目收益与融资是否平衡。

附表：1专项债券项目审核清单

2.市县级专项债券项目汇总清单