附件 2

关于《阿勒泰市 2027 年土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地拟回购价格》的政策解读

一、实施背景

国家层面重启土地储备专项债券政策，自然资发〔2024〕242 号明确允许专项债资金用于存量闲置、低效用地有偿回购收储，盘活存量土地、化解房企资金压力、稳定区域土地市场、保障地方土地出让收益自求平衡，形成了《阿勒泰市 2027 年土地储备领域申报地方政府专项债券项目用地拟回购价格公示》。

二、实施依据

《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地》（自然资发〔2024〕242 号）；

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。

三、制定过程

严格执行国家“市场评估价、企业原始土地成本两者孰低确定基础价”硬性规则，结合阿勒泰土地市场行情、地块闲置年限、企业履约情况、专项债偿债约束，在基础价基础上合理下浮，最终形成地块拟回购价格。

四、主要内容

根据《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）相关规定，我市拟回购以下1宗用地，现就拟回购价格公示如下:

序号	地块名称	土地权利人	地块位置	地块面积（亩）	地块面积（公顷）	土地用途	拟回购价格（万元）
1	文旅项目开发4	阿勒泰市阿尔泰山旅游有限公司	阿勒泰市将军山	958.7190	63.9146	商业用地	10000

六、关键词/专业名词解释

定义：土储机构使用专项债券资金有偿收回国有土地使用权时，事前测算、集体决策、对外公示、纳入专项债收益平衡测算的土地补偿基准总价，是专项债可研投资、未来土地出让收益比对、偿债能力测算唯一法定成本口径。

区别于实际成交价格：拟回购价格为申报阶段测算指导价；最终实际收购价需在地价评估、企业协商、集体决策、政府批复后微调，调整幅度不得超过本文件核定拟回购价区间，且调整流程完整归档。

价格构成范围：拟回购价格仅包含土地使用权补偿价款；地上建筑物、构筑物、青苗、搬迁、停产停业损失等附着物补偿单独测算，不计入本文件“用地拟回购价格”，单独列入专项债总投资。