

南京市土地储备中心 2016 年部门预算编制说明

一、 部门基本情况

（一） 部门预算单位构成

市土地储备中心成立于 2002 年 1 月，原隶属于市国土资源局，是全额财政拨款参照公务员管理事业单位，2005 年 8 月升格为副局级事业单位。2012 年 5 月，根据全市综合改革方案，中心充实调整为市政府直属副局级事业单位。根据“三定”方案，中心机构设置由原来的综合、计划、动迁、地产 4 个处室调整为综合、计划、财务、收储、运营 5 个处室。中心执行《事业单位财务规则》，并按照《预算法》要求编制部门预算。

（二） 部门职责

根据《南京市土地储备中心主要职责、内设机构和人员编制规定》，我中心的主要工作职能如下：我中心负责统筹全市土地储备运作。对市政府已明确运作主体之外的土地统一收储。负责全市土地储备机构（或土地运作主体）的业务工作指导。会同其他主管单位共同任命经市政府批准设立的土地储备分中心机构负责人。根据全市土地年度供应计划和市场供需状况，统筹编制年度土地储备计划、项目实施计划和资金使用计划，经市国土资源管理部门审核，会同市财政局、人行南京分行营管部报市政府批准后执行。指导并监督全市土地储备机构（或土地运作主体）制定年度土地收储和出库计划，按规定使用财政拨付的国有土地收益基金及土地出让金。根据市政府批准的年度土地储备计划，开展土地储备资源调查、统计工作，并依照有关规定对国有存量土地及其他需要储备的土地进行收购储备。负责所收储运作土地的可行性分析、规划条件申请、征收准备、开发整理、基础设施配套等前期工作，以及保护、管理和临时利用工作。根据全市土地年度供应计划，按照土地出让的有关要求，及时将土地移交市国土资源管理部门组织招商、上市。承担市本级土地储备的融资工作。负责市本级土地收购整理的成本核算。负责江南八区及市直属平台、功能板块土地收储运作的计划、出库。

（三） 2016 年部门工作任务及目标

1、**优质完成 2016 年土地运作任务。**2016 年全市预计可实现土地出让金 750 亿

元，预计可实现土地收益 80 亿元。

2、**科学把控土地储备运作的时序节奏。**站在全市协调发展角度加强土地储备工作的思考，在“统一储备”的指导下，通过土地储备规划、土地储备计划的引领，深入研究地块、片区、地区、城市之间的关系，深入挖掘地块自身的特性及地块个体与片区整体的关系，更大程度地发挥土地价值，同时使土地储备工作在城市发展、功能定位、基础设施建设等方面发挥更大地作用。

3、**优化创新土地储备项目收储运作。**一是中心自有的项目，对在库时间长，跨度大的项目，尽快做好前期手续出库，化解历史包袱。二是对于平台板块项目，资金和业务上双重帮助盘活变现。把工作重点及时调整到工业企业和高校搬迁上来，加强对搬迁企业和高校用地土地收储后备资源整理，开展对搬迁企业和高校土地梳理。

4、**推动土地储备资金运作降本增效。**一是逐步降低对银行等传统融资方式的依赖，二是充分发挥“两个杠杆”的乘数效益。其一是获得财政资金和政府债券置换的支持，优化利用财政资金，合理满足项目融资规模，降低土地成本；在争取更大规模债券额度的前提下，寻求债券资金的多用途，申请部分新增债券。其二是做好“城市建设发展基金”的文章，可以充分利用其“规模大、期限长”的优势，投向预计周期长或其他平台的捆绑土地，补充中心自行运作的土地资金或偿还存量贷款，以保证中心资金链的安全完整。

二、 关于 2016 年部门预算的说明

（一） 2016 年预算基本情况

1、 预算收支基本情况

2016 年度部门预算全年预计数为 692.4672 万元。

本年度收入预算数为 692.4672 万元，均为财政补助收入，其中：公共财政拨款（补助）446.9672 万元；政府性基金 245.5 万元。

2016 年度经费预算总支出为 692.4672 万元。其中：基本支出 425.9672 万元（包含：工资福利支出 314.9237 万元；商品和服务支出 61.3797 万元；对个人和家庭的补助支出 49.6638 万元）；项目支出 245.5 万元；其它支出 21 万元（备注：不可预见费）。

2、“三公经费”和会议费、培训费预算情况

(1) **因公出国(境)经费:** 由财政实行集中管理, 总量控制, 在年度执行中市财政根据市政府出国经费审批意见办理相关预算调整手续。

(2) **公务接待经费:** 2.52 万元

(3) **公务用车购置费:** 0 万元

(4) **公务用车运行维护费:** 20.32 万元

目前仍按老标准、老方法进行编制, 待公务用车改革方案正式出台后, 将对相关预算适时调整。

(5) **会议费:** 2.73 万元

(6) **培训费:** 1.68 万元

(二) 2016 年部门项目支出预算说明

1、一般性工作项目(会议培训类) 10 万元

(1) 员工业务教育培训经费: 10 万元

土地储备中心的独立运作, 是对中心全体人员的机遇与挑战, 对员工在土地储备工作的全面性和专业性方面的要求有所加强, 需要全面提高员工的业务水平及政治素质, 全力提高中心的整体工作效率。中心全体人员需及时学习、掌握各方面政策制度, 不断更新、完善知识结构, 同时要保持思想始终与党的政治路线、方针、政策相一致, 中心必须安排员工接受相关业务知识、政治素养培训, 培训地点在本市或外省、市。初步预算 28 人次接受脱产培训, 平均每人培训期 6 天, 按二类会议标准 300 元/人·天预算, 所需经费合计 5.04 万元。购买相关业务知识书籍用于集体学习, 需 4.96 万元。2016 年业务教育培训总预算为 10 万元。

2、一般性工作项目(非会议培训类) 234 万元

(1) 财务管理费: 34 万元

为了确保储备中心财务管理工作依法、高效、顺利进行, 为全市土地储备工作做好资金保障工作, 储备中心向南京市国土资源局财务管理中心借调 2 名财务工作人员, 专门负责储备中心的账务核算、预算编制、收支管理等工作, 2016 年度按 17 万元/人的标准, 需支付财务管理费 34 万元。

(2) “十三五期间南京市土地储备发展态势及相关思考”课题经费: 20 万元

2016 年是国家“十三五”计划的开局之年, 十八届五中全会即将审议全国“十三五”规划建议稿, 南京市也正在研究“十三五”规划编制工作。按照省委、省政府部署要求, 科学谋划“十三五”经济社会发展, 积极适应经济新常态, 争创科学发展新优势, 建设“强富美高”新南京, 在建设新江苏的征程中走在前列、争当排头兵。

“十三五”是我市适应新常态、迈向中高端的关键时期, 也是南京城市发展转型、功能品质提升的重要战略机遇期。随着我国改革的不断深化和全面依法治国的深入推进, 必然会对土地管理制度产生重大影响, 也必将对我国土地储备制度变革具有重要意义。因此, 探索和创新“十三五”时期土地储备模式, 将是保障南京转型发展、创新发展、协同发展、和谐发展的重大课题。

按照市委市政府《关于深化全市土地储备工作的实施意见》的要求, 探讨“十三五”期间全市土地储备新形势下的发展路径, 将对优化南京城市空间布局, 促进南京城市建设与发展具有重要战略意义。土地储备中心向市政研室商请共同进行“‘十三五’期间南京市土地储备发展态势及相关思考”研究课题, 将投入大量精力对此进行专题研究, 预计需课题经费 20 万元。经费使用计划如下:

A、调研费用 10 万;

B、成果分析、编写 4.5 万;

C、验收与专家评审 2.5 万

D、成果印刷等 1 万

E、其他费用 2 万;

(3) 考察调研经费: 10 万元

中心改为直属市政府管理独立运作的一级预算单位后, 会以此为动力, 联合全市其他土地运作平台努力做大做强土地储备事业。为学习先进经验做法, 中心计划 2016 年组织市规划、财政、环保、住建等相关部门和各平台分中心“走出去, 请进来”, 向在土地储备运作及融资方面已取得优秀成果、积累了成功经验的国内其他兄弟城市学习土地储备收储、管理、融资、制度建设等方面的先进做法, 加强学习调研, 取长补短, 需要考察调研经费 10 万元。经费预算如下:

A、预计 5 人赴广州、深圳等地调研土地征收、融资经验及政策, 预计经费 4 万

元；

B、预计 10 人分批次赴北京、东北、西北、东南等地调研土地储备管理先进工作经验，预计经费 4 万元；

C、 预计 10 人赴长三角、华东等地调研土地储备先进工作经验，预计经费 2 万元。

(4) 宣传经费：20 万元

为做好全市土地储备地块的前期推介和宣传，吸引更多的房地产开发企业参与南京的土地市场，使得各相关职能部门能够准确地了解南京市储备地块的情况，以利于土地上市溢价，提高出让净收益，明年将在出版 2-3 期土地储备地块推介特刊的基础上，赴北京、深圳等重点城市开展招商推介工作，计划组织 3-4 场全国范围的土地招商推介会，进一步加大对全市土地储备地块的宣传力度。2016 年预计共需宣传经费 20 万元。具体预算如下：

①制作、印刷土地储备推荐特刊每期 800 本（发寄给全国各房地产开发单位、各分中心平台等），每期小计 8 万元，全年共 2 期，合计 16 万元。详细支出如下：

A、调研及资料收集费：3 万元

B、设计制作费：4 万元

C、印刷费（含菲林、打样费）：9 万元

② 组织全国土地招商推介会宣传方案策划，费用：4 万元。

(5) 常年法律顾问服务费：3 万元

为了保证土地储备工作依法运作，更好的保障储备中心合法权益，本中心聘请常年法律顾问一名，为中心提供相关法律问题的咨询等服务。因近几年拆迁收储诉讼案件显著增多，法律咨询工作量加大。2016 年法律顾问及相关零星费用预计需 3 万元。

(6) 参加社会组织费用：5 万元

中心需通过南京土地学会等作为平台，在不断提高土地储备工作质量的同时，进一步加强完善各项土地储备理论的建立，也便于与其他城市的同行机构进行交流。2016 年本中心将继续参加南京市土地学会等社会组织，相关费用约 5 万元，用于缴纳相关会费等费用。

(7) 征地拆迁收储协调经费：13 万元

2016 年是主城区工业企业（含 173 家三高二低关停企业和 128 家生产型企业）的整体搬迁关键年。为了能够在社会“维稳”的基础上顺利推进企业收储搬迁工作，尽快腾换主城区土地资源，中心需加大工作协调力度，每月至少召开一次拆迁协调会和一次企业收储协调会议，预计全年 30 次，平均每次 10 人，按二类会议标准 300 元/人.天预算，需拆迁收储协调经费 9 万元；另需办公、接待等经费 4 万元。

(8) “老地块”拆迁诉讼、仲裁经费：10 万元

近几年来，征地拆迁诉讼、仲裁等事项发生频繁，部分已经出让并且财政部门已结算的“老地块”后续仍不断发生诉讼、仲裁费用，此类支出一直从部门预算中列支。随着这种现象的不断增加，此项支出预算也随之加大，2016 年预计此类支出 10 万元。

(9) 征地拆迁、收储现场工作费用：11 万元

为使征地拆迁的储备土地能够按时交地，降低因不能按合同时间交地而产生的政府违约赔偿的风险，储备中心需对征地拆迁及收储过程中的地块进行进度跟踪，征地拆迁资金根据实际的征地拆迁进度分段支付，即可降低风险，又能减少资金压力。中心需为此支付雇佣人员、业务培训、现场工作用品、专家咨询、现场协调、人员补贴等费用预计 11 万元。

(10) 全市土地储备平台合作开发业务经费：10 万

为了加大全市土地收储力度，扩大储备库规模，为今后的土地市场储备充足的调控资源，中心 2016 年将充分发挥市级平台作用，与各分中心平台合作开发土地资源，合作开发融资思路，以解决其资金瓶颈问题，并做大全市的土地储备融资规模，为土地收储提供强有力的资金保障。同时，学习开拓创新融资产品、降低资金成本，提高收益。中心需为此组织相关平台及部门进行学习调研与协调，预计发生调研、差旅、会议、与金融机构协调、产品开发、接待等费用 10 万元。预计支出内容为：

A、融资方式学习调研费 3 万；

B、办公费 3 万；

C、差旅费 0.5 万；

D、可行性研讨与金融机构协调落实会议费 2 万；

D、接待等费用 1.5 万元。

(11) 编制 2016 年土地储备计划：38 万元

根据国土部最新的年度土地储备计划编制规范的要求，自 2014 年起，土地储备计划编制需要对已入库、拟新增及预计出库的储备地块充分收集相关基础资料，并结合经济社会情况、土地利用状况、土地市场状况、相关规划计划等形成年度储备计划。整个编制过程时间紧，任务重，需要委托技术实力强的单位参与，负责方案制定、调查评价、成果编制等。中心直接收储的储备地块预计编制计划的费用约 38 万元。

(12) 办公大楼运行维护经费：60 万元

为了保证 2016 年市局大楼的正常运作，根据 2015 年度经费使用情况测算，今年全局需办公大楼运行维护经费 831.02 万元。经费分摊采用人员比例与所占面积比例相结合的方法。按各单位人员比例计算的项目有：水费、电费、燃气费、理发费、网络费、垃圾费、电梯检测费；按各单位所占面积比例计算的项目有：物业费、花卉植物租赁费、大楼维修费、消防设施维护费、电路设施维护费、水路设施维护费、绿化维护费。故按照此分摊原则，中心 2016 年度所需办公大楼运行维护相关费用 60 万元。

3、资本性项目 1.5 万元

序号	项目内容	数量	金额（万元）
1	台式电脑	3	1.5
	合计		1.5

中心按照市政府规定的固定资产使用年限和办公设备的实际使用状况，按需按规需补充采购如上办公设备，以保证日常办公的需要。

三、关于预算科目的有关说明及名词解释

市土地储备中心部门预算科目主要为：一般行政管理事务、住房公积金、提租补贴（老职工）、购房补贴（新职工）、土地出让业务支出。

一般行政管理事务科目反映中心工资福利支出、商品和服务支出、对个人和家庭补助支出和不可预见费支出。

住房公积金科目反映中心职工住房公积金支出。

提租补贴（老职工）科目反映中心老职工提租补贴支出。

购房补贴（新职工）科目反映中心新职工购房补贴支出。

土地出让业务支出科目反映中心各工作项目费用支出。

南京市土地储备中心

二〇一六年三月七日