

2015 年度南京市土地储备中心 决算公开说明

目 录

第一部分 部门概况

- 一、 主要职能
- 二、 部门决算单位构成情况
- 三、 2015 年度主要工作完成情况

第二部分 南京市土地储备中心 2015 年度部门决算表

- 一、 收入支出决算总表
- 二、 收入决算表
- 三、 支出决算表
- 四、 财政拨款收入支出决算总表
- 五、 财政拨款支出决算表
- 六、 财政拨款基本支出决算表
- 七、 一般公共预算财政拨款支出决算表
- 八、 一般公共预算财政拨款基本支出决算表
- 九、 一般公共预算财政拨款“三公”经费、会议费、培训费支出决算表
- 十、 政府性基金预算财政拨款收入支出决算表
- 十一、 机关运行经费支出决算表
- 十二、 政府采购支出决算表

第三部分 南京市土地储备中心 2015 年度部门决算情况说明

第四部分 名称解释

第一部分 部门概况

一、部门主要职能

按照市政府办公厅《关于南京市土地储备中心主要职责、内设机构和人员编制规定》的文件规定，中心主要职责如下：（1）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。（2）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。（3）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。（4）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，完善全市土地储备资金收支管理，按规定使用财政拨付的国有土地收益基金。（5）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。（6）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。（7）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。（8）承担市本级土地储备的融资工作。（9）负责市本级土地收购整理的成本核算。（10）负责江南六区及市直属平台、功能板块土地收储运作的计划、出库。（11）负责全市重点投资建设项目区域以及危旧房、城中村改造地块的

土地储备相关工作。(12)承担市委、市政府和市国土资源局交办的其他工作。

二、部门决算单位构成情况

南京市土地储备中心是经市编委批准于 2002 年成立的市处级全额拨款事业单位，为一级部门预算单位。2012 年 6 月，按照全市综合改革方案的部署，市土地储备中心调整重组为市政府直属事业单位。

三、2015 年度主要工作完成情况

1、主要指标完成情况。

(1) 土地出让合同价款 750 亿目标任务超额完成。

(2) 净收益 80 亿目标任务圆满完成。

2、在库储备资源基本情况。

根据统计，截至 2015 年底，全市在库储备土地总面积约 10333 公顷（15.5 万亩）。其中，市本级在库储备土地约 5866 公顷（8.8 万亩），市本级中由市土地储备中心直接运作的在库储备土地总面积约 870 公顷（1.3 万亩），新五区（江宁、浦口、六合、溧水、高淳）在库土地资源总面积约 4468 公顷（6.7 万亩）

3、重点工作完成情况。

一是保障重点“足”。全力以赴做好重点运作项目。湖南路 0405 地块规划已进行最新一轮的优化，即将进行公示，市土地储备中心与规划局、鼓楼区政府以及意向单位托底单位保持紧密对接，跟踪项目进展。应天大街北 21 号、26 号两幅地块实现土地出让金 36.6 亿元，溢价率 56.5%，消减整个片区环境综合整

治的成本。企业收储方面，重点推进新工集团的自行车总厂等 4 幅收储地块、上汽集团的中央路 331 号的上市前期工作。二是服务平台“实”。全力配合平台板块办理土地上市前期手续，积极协调解决具体问题，推进土地上市变现资金。2015 年平台板块挂牌成交土地面积 190.1 公顷，成交价款 384.4 亿元，出让面积占市本级出让面积的 70.7%，成交价款占市本级出让价款的 69.3%；此外，协助平台分中心办理 12 幅地块收储权证联合登记抵押，面积约 60 公顷。三是资金运作“新”。市土地储备中心与安居集团、紫金信托、市财政、银行等相关部门积极沟通协调，首次推动总规模为 200 亿元的“城市建设发展基金”成功落地，并落实财政启动资金 20 亿元，提取第一笔融资款项 20 亿元，同时形成《城市建设发展基金管理暂行办法（初稿）》，规范业务流程。经多次努力沟通，市土地储备中心共向市财政部门争取到 74.43 亿元的长期、低息政府性债务置换债券，全部用于置换中心未来两年内即将到期的存量贷款。四是启动计划“早”。2015 年 10 月，市土地储备中心牵头召开 2016 年土地储备计划编制动员会。12 月，召集参与计划编制的中介机构对接进展，督促计划参与单位抢抓时间节点尽快形成计划上报材料。目前市本级土地储备计划文本已经完成，市土地储备中心正在牵头会市国土、财政、人行等完成计划相关材料审查盖章工作，尽快上报省国土厅审核，待取得省国土厅审核意见后上报市政府批复。新五区土地储备计划正在由各区土地储备机构抓紧按进度推进。

第二部分 南京市土地储备中心 2015 年度部门决算表

具体情况见附表

第三部分 南京市土地储备中心 2015 年度决算情况说明

一、收入支出总体情况说明

南京市土地储备中心 2015 年度收入总计 1454435.24 万元、支出总计 1454412.07 万元,与上年相比收入总计增加 548015.91 万元,增长 60.46%;支出总计增加 547992.08 万元,增长 60.46%。主要原因是:1、征地和拆迁补偿收入、支出增加;2、土地开发收入、支出增加;3、土地出让业务收入、支出增加;4、一般行政管理事务收入、支出增加;5、住房保障收入、支出减少。其中:1、征地和拆迁补偿收入增加 545504.45 万元、支出增加 545504.45 万元;2、土地开发收入增加 2438.02 万元、支出增加 2438.02 万元;3、土地出让业务收入增加 3.84 万元、支出 3.84 万元;4、一般行政管理事务收入增加 70.5 万元、支出增加 46.67 万元;5、住房保障收入减少 0.9 万元、支出减少 0.9 万元。

(一) 收入总计 1454435.24 万元。包括:

1. 财政拨款收入 1454435.23 万元,为当年从市级财政取得的一般公共预算拨款和政府性基金预算拨款,与上年相比增加 548015.91 万元,增长 60.46%。主要原因是 1、征地和拆迁补偿收入增加;2、土地开发收入增加;3、土地出让业务收入增加;

4、一般行政管理事务收入增加；5、住房保障收入减少。

2. 上级补助收入0万元。

3. 事业收入0万元。

4. 经营收入0万元。

5. 附属单位上缴收入0万元。

6. 其他收入0.1万元，为单位取得的除上述收入以外的各项收入，主要为南京市土地储备中心取得的市财政托管银行账户存款利息收入。与上年相比减少0.01万元，减少50%。主要原因是土地储备中心市财政托管银行账户存款金额减少及银行存款利率调整降低。

7. 用事业基金弥补收支差额0万元。

8. 年初结转和结余6.5万元，主要为南京市土地储备中心上年结转本年使用的财政拨款资金。

（二）支出总计1454412.07万元。包括：

1. 城乡社区（类）支出1454071.93万元，主要用于土地储备成本费用支出。与上年相比增加547946.31万元，增长60.47%。主要原因是 1、征地和拆迁补偿收入支出增加；2、土地开发支出增加；3、土地出让业务支出增加。

2. 国土海洋气象等（类）支出304.85万元，主要用于南京市土地储备中心人员经费和日常办公运行费用支出。与上年相比增加46.67万元，增长18.08%。主要原因是人员工资调整和社保费用的增加。

3. 住房保障（类）支出 35.29 万元，主要用于南京市土地储备中心人员住房公积、提租补贴和购房补贴支出。与上年相比减少 0.9 万元，降低 2.49%。主要原因是中心人员变动。

4. 年末结转和结余 29.67 万元，为单位结转下年的项目支出结转和结余和经营结余。主要为南京市土地储备中心本年度（或以前年度）预算安排的社会保障费用等无法按原计划实施，需要延迟到以后年度按有关规定使用的资金。

二、收入决算情况说明

南京市土地储备中心本年收入合计 1454435.24 万元，其中：财政拨款收入 1454435.23 万元，占 100%；上级补助收入 0 万元，占 0%；事业收入 0 万元，占 0%；经营收入 0 万元，占 0%；附属单位上缴收入 0 万元，占 0%；其他收入 0.01 万元，占 0%。

三、支出决算情况说明

南京市土地储备中心本年支出合计 1454412.07 万元，其中：基本支出 340.14 万元，占 0.02%；项目支出 1454071.93 万元，占 99.98%；经营支出 0 万元，占 0%；对附属单位补助支出 0 万元，占 0%。

四、财政拨款收入支出决算总体情况说明

南京市土地储备中心 2015 年度财政拨款收入决算 1454435.23 万元、支出决算 1454412.07 万元。与上年相比财政拨款收入总计增加 548015.91 万元，增长 60.46%、政拨款支出

增加 547992.08 万元，增长 60.46%。主要原因是：1、征地和拆迁补偿支出增加；2、土地开发支出增加；3、土地出让业务支出增加；4、一般行政管理事务支出增加。

五、财政拨款支出决算情况说明

财政拨款支出决算反映的是一般公共预算和政府性基金预算财政拨款支出的总体情况，既包括使用本年从本级财政取得的拨款发生的支出，也包括使用上年度财政拨款结转和结余资金发生的支出。南京市土地储备中心 2015 年财政拨款支出 1454412.07 万元，占本年支出合计的 100 %。与上年相比，财政拨款支出增加 548015.91 万元，增长 60.46%。主要原因是：1、征地和拆迁补偿支出增加；2、土地开发支出增加；3、土地出让业务支出增加；4、一般行政管理事务支出增加。

南京市土地储备中心 2015 年度财政拨款支出年初预算为 600.39 万元，支出决算为 1454412.07 万元，完成年初预算的 100 %。决算数大于年初预算的主要原因是土地储备项目征地和拆迁补偿支出、土地开发支出等不在南京市土地储备中心年初预算编制中，按实际发生数额另行向市财政局申请。其中：征地和拆迁补偿支出 1451405.57 万元；土地开发支出 2438.02 万元。

（一）城乡社区支出（类）

1. 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）征地和拆迁补偿支出（项）。年初预算为 0 万元，支出决算为 1111405.57 万元，完成年初预算的 100 %。决算数大于

预算数的主要原因是土地储备项目征地和拆迁补偿支出不在南京市土地储备中心年初部门预算系统中反映，按实际发生数额另行向市财政局申请，并在财政集中支付系统中予以拨付。

2. 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）土地开发支出（项）。年初预算为0万元，支出决算为2438.02万元，完成年初预算的100%。决算数大于预算数的主要原因是土地储备项目土地开发支出不在南京市土地储备中心年初部门预算系统中反映，按实际发生数额另行向市财政局申请，并在财政集中支付系统中予以拨付。

3. 国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）土地出让业务支出（项）。年初预算为259.82万元，支出决算为228.34万元，完成年初预算的87.88%。决算数小于预算数的主要原因是2015年南京市土地储备中心个别项目支出由于实际工作安排和费用调整，年初预算没有全部使用完。

4. 国有土地收益基金及对应专项债务收入安排的支出（款）征地和拆迁补偿支出（项）。年初预算为0万元，支出决算为340000万元，完成年初预算的100%。决算数大于预算数的主要原因是土地储备项目征地和拆迁补偿支出不在南京市土地储备中心年初部门预算系统中反映，按实际发生数额另行向市财政局申请，并在财政集中支付系统中予以拨付。

（二）国土海洋气象等支出（类）

1. 国土资源事务（款）一般行政管理事务（项）。年初预算

为306.48万元，支出决算为304.85万元，完成年初预算的99.47%。

2. 住房保障支出(款)住房改革支出(项)。年初预算为34.09万元，支出决算为35.29万元，完成年初预算的103.52%。决算数大于预算数的主要原因是南京市土地储备中心 2015 年新进职工 1 人。

六、财政拨款基本支出决算情况说明

南京市土地储备中心 2015 年度财政拨款基本支出340.14万元，其中：

(一) 人员经费 308.11 万元。主要包括：基本工资、津贴补贴、奖金、社会保障缴费、绩效工资、其他工资福利支出、医疗费、住房公积金、提租补贴、购房补贴、其他对个人和家庭的补助支出。

(二) 公用经费 32.03 万元。主要包括：办公费、印刷费、邮电费、差旅费、维修(护)费、培训费、工会经费、公务用车运行维护费、其他商品和服务支出。

七、一般公共预算财政拨款支出决算情况说明

一般公共预算财政拨款支出决算反映的是一般公共预算财政拨款支出的总体情况，既包括使用本年从本级财政取得的一般公共预算财政拨款发生的支出，也包括使用上年度一般公共预算财政拨款结转和结余资金发生的支出。南京市土地储备中心 2015 年一般公共预算财政拨款支出 340.14 万元，与上年相比增加

45.77 万元，增长 15.55%。主要原因是：1、南京市土地储备中心 2015 年新增职工 1 人；2、储备中心职工工资调整；3、社会保障费用及和住房公积金等缴费基数调整。南京市土地储备中心 2015 年度一般公共预算财政拨款支出年初预算为 340.57 万元，支出决算为 340.14 万元，完成年初预算的 99.87 %。

八、一般公共预算财政拨款基本支出决算情况说明

南京市土地储备中心 2015 年度一般公共预算财政拨款基本支出 340.14 万元，其中：

（一）人员经费 308.11 万元。主要包括：基本工资、津贴补贴、奖金、社会保障缴费、绩效工资、其他工资福利支出、医疗费、住房公积金、提租补贴、购房补贴、其他对个人和家庭的补助支出。

（二）公用经费 32.03 万元。主要包括：办公费、印刷费、邮电费、差旅费、维修（护）费、培训费、工会经费、公务用车运行维护费、其他商品和服务支出。

九、一般公共预算财政拨款“三公”经费、会议费、培训费支出情况说明

南京市土地储备中心 2015 年度一般公共预算拨款安排的“三公”经费决算支出中，因公出国（境）费支出 0 万元，占“三公”经费的 0 %；公务用车购置及运行费支出 13.21 万元，占“三公”经费的 100 %；公务接待费支出 0 万元，占“三公”经费的 0 %。具体情况如下：

1. 因公出国（境）费决算支出0万元，完成预算的0%。

2. 公务用车购置及运行费支出13.21万元。其中：

（1）公务用车购置决算支出0万元，完成预算的0%。

（2）公务用车运行维护费决算支出13.21万元，完成预算的74.46%，决算数小于预算数的主要原因是南京市土地储备中心按照南京市委市政府对行政事业单位公务用车管理规定的要求，严格控制中心公务车辆的使用，节约车辆运行维护费用。公务用车运行维护费主要用于中心公务车辆的燃油费、车辆保险和车辆维修保养等费用支出。2015 年使用一般公共预算拨款开支运行维护费的公务用车保有量4辆。

3. 公务接待费0万元。其中：

（1）外事接待支出0万元，完成预算的0%。

（2）国内公务接待支出0万元，完成预算的0%。

南京市土地储备中心 2015 年度一般公共预算拨款安排的会议费决算支出0万元，完成预算的0%。

南京市土地储备中心 2015 年度一般公共预算拨款安排的培训费决算支出0.21万元，完成预算的19.44%，决算数小于预算数的主要原因是南京市土地储备中心严格按照市委市政府和市财政局对行政事业单位“三公”经费、会议费、培训费的要求，结合工作业务需要科学合理的安排储备中心职工业务培训工作。2015 年度全年组织培训2个，组织培训40人次。主要为土地储备新政策的学习和土地储备相关业务的培训。

十、政府性基金预算收入支出决算情况说明

南京市土地储备中心 2015 年政府性基金预算财政拨款年初结转和结余 5.12 万元，本年收入决算 1454071.93 万元，本年支出决算 1454071.93 万元，年末结转和结余 5.12 万元。具体支出情况如下：

1. 城乡社区支出（类）国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）征地和拆迁补偿支出（项）支出决算 1111405.57 万元，主要是用于土地储备项目的集体土地征地费用、国有土地征收费用和房屋拆迁补偿费用等。

2. 城乡社区支出（类）国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）土地开发支出（项）支出决算 2438.02 万元，主要是用于土地储备项目的挂牌出让前期开发费用等。

3. 城乡社区支出（类）国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）土地出让业务支出（项）支出决算 228.34 万元，主要是用于土地储备中心全年土地储备和出让等各项业务工作费用。

4. 城乡社区支出（类）国有土地收益基金及对应专项债务收入安排的支出（款）征地和拆迁补偿支出（项）支出决算 340000 万元，主要是用于土地储备项目的集体土地征地费用、国有土地征收费用和房屋拆迁补偿费用等。

十一、其他重要事项的情况说明

（一）政府采购支出决算情况说明

2015 年度政府采购支出总额 2.5 万元，其中：政府采购货物支出 2.5 万元、政府采购工程支出 0 万元、政府采购服务支出 0 万元。

（二）国有资产占用情况

截至 2015 年 12 月 31 日，本部门共有车辆 4 辆，其中，省部级领导干部用车 0 辆、一般公务用车 4 辆、一般执法执勤用车 0 辆、特种专业技术用车 0 辆、其他用车 0 辆；单位价值 200 万元以上大型设备 0 台（套）。

第四部分 名词解释

一、财政拨款收入：指单位本年度从市级财政取得的财政拨款。

二、上级补助收入：指事业单位从主管部门和上级单位取得的非财政补助收入。

三、事业收入：指事业单位开展专业业务活动及其辅助活动取得的收入，事业单位收到的财政专户实际核拨的教育收费等资金在此反映。

四、经营收入：指事业单位在专业业务活动及其辅助活动之外开展非独立核算经营活动取得的收入。

五、附属单位缴款：指事业单位附属独立核算单位按照有关规定上缴的收入。

六、其他收入：指单位取得的除上述“财政拨款收入”、“事业收入”、“经营收入”等以外的各项收入。如单位财政托管银行账户存款利息收入。

七、用事业基金弥补收支差额：指事业单位用事业基金弥补当年收支差额的数额。

八、年初结转和结余：指单位上年结转本年使用的基本支出结转、项目支出结转和结余和经营结余。

九、城乡社区支出（类）国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）征地和拆迁补偿支出（项）：指反映地方人民政府在征地和收购土地过程中支付的土地补偿费、安置补助费、地上附着和青苗补偿费、拆迁补偿费支出。

十、城乡社区支出（类）国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）土地开发支出（项）：指反映地方人民政府用于前期土地开发性支出以及与前期土地开发相关的费用等支出。

十一、城乡社区支出（类）国有土地使用权出让收入及对应专项债务收入安排的支出（款）土地出让业务支出（项）：指反映土地出让收入用于土地出让业务费用的开支。

十二、城乡社区支出（类）国有土地收益基金及对应专项债务收入安排的支出（款）征地和拆迁补偿支出（项）：指反映从国有土地收益基金收入中安排用于收购储备土地需要支付的土地补偿费、安置补偿费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费

支出。

十三、国土海洋气象等支出（类）国土资源事务（款）一般行政管理事务（项）：指反映行政单位（包括实行公务员管理的事业单位）未单独设置项级科目的其他项目支出。

十四、住房保障支出（类）住房改革支出（款）住房公积金（项）：指反映行政事业单位按人力资源和社会保障部、财政部规定的基本工资和津贴补贴以及规定比例为职工缴纳的住房公积金。

十五、住房保障支出（类）住房改革支出（款）提租补贴（项）：指反映按房改政策规定的标准，行政事业单位向职工（含离退休人员）发放的租金补贴。

十六、住房保障支出（类）住房改革支出（款）购房补贴（项）：指反映按房改政策规定，行政事业单位向符合条件职工（含离退休人员）、军队（含武警）向转役复员离退休人员发放的用于购买住房的补贴。

十七、结余分配：指事业单位按规定对非财政补助结余资金提取的职工福利基金、事业基金和缴纳的所得税，以及减少单位按规定应缴回的基本建设竣工项目结余资金。

十八、年末结转和结余资金：指本年度或以前年度预算安排、因客观条件发生变化无法按原计划实施，需要延迟到以后年度按有关规定继续使用的资金。

十九、基本支出：指为保障机构正常运转、完成日常工作任

务而发生的人员支出和公用支出。

二十、项目支出：指在基本支出之外为完成特定的行政任务或事业发展目标所发生的支出。

二十一、“三公”经费：指市级部门用一般公共预算财政拨款安排的因公出国（境）费、公务用车购置及运行费和公务接待费。其中，因公出国（境）费指单位公务出国（境）的住宿费、旅费、伙食补助费、杂费、培训费等支出；公务用车购置及运行费指单位公务用车购置费及租用费、燃料费、维修费、过路过桥费、保险费、安全奖励费用等支出；公务接待费指单位按规定开支的各类公务接待（含外宾接待）支出。