2021年怀化市土地储备中心部门决算

目 录

**第一部分 怀化市土地储备中心部门概况**

一、部门职责

二、机构设置

**第二部分 2021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、一般公共预算财政拨款支出决算表

六、一般公共预算财政拨款基本支出决算表

七、一般公共预算财政拨款“三公”经费支出决算表

八、政府性基金预算财政拨款收入支出决算表

九、国有资本经营预算财政拨款支出决算表

**第三部分 2021年度部门决算情况说明**

一、收入支出决算总体情况说明

二、收入决算情况说明

三、支出决算情况说明

四、财政拨款收入支出决算总体情况说明

五、一般公共预算财政拨款支出决算情况说明

六、一般公共预算财政拨款基本支出决算情况说明

七、一般公共预算财政拨款三公经费支出决算情况说明

八、政府性基金预算收入支出决算情况说明

九、国有资本经营预算财政拨款支出决算情况说明

十、关于机关运行经费支出说明

十一、一般性支出情况说明

十二、关于政府采购支出说明

十三、关于国有资产占用情况说明

十四、关于2021年度预算绩效情况的说明

**第四部分 名词解释**

**第五部分 附件**

**第一部分 怀化市土地储备中心部门概况**

一、部门职责

根据土地利用和总体规划、城镇规划和城区开发改造计划，制定土地储备计划；对城镇规划区范围内需盘活的存量土地、旧城区改造的国有土地和依法收回的违法用地、闲置土地、待征土地及无主地给予安置补偿后，进行收购储备；根据土地利用总体规划、城镇规划及市场需求，适当储备新增建设用地，增强政府对土地供应的调控力度；在主管部门的指导、监督下，加强与各部门配合，管理、运作土地储备；进行收购储备资金的测算、平衡，开展储备土地的前期开发、招商洽谈、出让、招标、拍卖及挂牌出让前期准备工作；制定土地储备方案，报主管部门审批；进行土地储备综合统计，定期主管部门报告工作。

二、机构设置及决算单位构成

**（一）内设机构设置。**怀化市土地储备中心单位内设机构包括：报批组、存量组、办公室、财务组、土地开发组。

**（二）决算单位构成。**怀化市土地储备中心单位2021年部门决算汇总公开单位构成包括：怀化市土地储备中心单位本级。

**第二部分 部门决算表**

（详情见附件）

1. **2021年度部门决算情况说明**

一、收入支出决算总体情况说明

2021年度收、支总计各122,234.67万元。与上年相比，减少28,023.08万元，减少18.65%，主要是因为单位储备资金专户资金收入减少。

二、收入决算情况说明

2021年度收入合计122,234.67万元。与上年相比，减少28,023.08万元，减少18.65%，主要是因为单位储备资金专户资金收入减少。

三、支出决算情况说明

2021年度支出合计122,234.67万元，其中：基本支出3,503.66万元，占2.87%；项目支出118,731.01万元，占97.13%；上缴上级支出0万元，占0%；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

2021年度财政拨款收、支总计各122,234.67万元，与上年相比，减少28,023.08万元，减少18.65%，主要是因为单位储备资金专户资金收入减少。

五、一般公共预算财政拨款支出决算情况说明

**（一）财政拨款支出决算总体情况**

2021年度财政拨款支出0万元，占本年支出合计的0%，与上年相比，财政拨款支出增加减少138.52万元，减少100%，主要是因为单位资金为政府性基金预算收支。

1. **财政拨款支出决算结构情况**

2021年度财政拨款支出0万元。

1. **财政拨款支出决算具体情况**

2021年度财政拨款支出年初预算数为0万元，支出决算数为0万元。主要原因是厉行节约。

六、一般公共预算财政拨款基本支出决算情况说明

本单位2021年度无一般公共预算财政拨款收支。

七、一般公共预算财政拨款三公经费支出决算情况说明

**（一）“三公”经费财政拨款支出决算总体情况说明**

“三公”经费财政拨款支出预算为8.88万元，支出决算为0万元，其中：

1、因公出国（境）费支出预算为0万元，支出决算为0万元，决算数与年初预算数持平，主要原因按预算执行，与上年数持平，主要原因本年度未安排因公出国（境）。

2、公务接待费支出预算2.08万元，支出决算为0万元，决算数与年初预算数持平，主要原因是按预算执行，与上年数持平，主要原因是厉行节约，减少开支。

3、公务用车购置费及运行维护费支出预算为6.8万元，支出决算为0万元，决算数与年初预算数持平主要原因按预算执行，与上年数持平，主要原因是厉行节约，减少开支。

**（二）“三公”经费财政拨款支出决算具体情况说明**

 2021年度“三公”经费财政拨款支出决算中，公务接待费支出决算0.00万元，因公出国（境）费支出决算0.00万元，公务用车购置费及运行维护费支出决算0.00万元。（由于“三公”经费财政拨款支出决算为0，无法计算百分比）具体情况如下：

1、因公出国（境）费支出决算为0万元，全年安排因公出国（境）团组0个，累计0人次。

2、公务接待费支出决算为0万元，全年共接待来访团组0个、来宾0人次。

3、公务用车购置费及运行维护费支出决算为0万元，其中：公务用车购置费0万元，更新公务用车0辆。公务用车运行维护费0万元，截止2020年12月31日，我单位开支财政拨款的公务用车保有量为0辆。

八、政府性基金预算收入支出决算情况

2021年度政府性基金预算财政拨款收入107,361.87万元；年初结转和结余14,872.8万元；支出122,234.67万元，其中基本支出3,503.66万元，项目支出118,731.01万元；年末结转和结余0万元。

1. 国有资本经营预算财政拨款支出决算情况说明

本部门2021年度无国有资本经营预算财政拨款支出。

十、关于机关运行经费支出说明

本部门属非参公事业单位。

1. 一般性支出情况说明

2021年本部门无会议费和培训费支出。本部门无举办节庆、晚会、论坛、赛事等活动。

十二、政府采购支出情况

本部门2021年度政府采购支出总额0.81万元，其中：政府采购货物支出0.81万元、政府采购工程支出0万元、政府采购服务支出0万元。授予中小企业合同金额0.81万元，占政府采购支出总额的100%，其中：授予小微企业合同金额0.81万元，占授予中小企业合同金额的100%。

**十三、国有资产占用情况**

截至2021年12月31日，部门（单位）共有车辆1辆，其中，主要领导干部用车0辆，机要通信用车0辆、应急保障用车0辆、执法执勤用车0辆、特种专业技术用车0辆、其他用车1辆，其他用车主要是业务用车；单位价值50万元以上通用设备0台（套）；单位价值100万元以上专用设备0台（套）。

十四、关于2021年度预算绩效情况说明

组织对怀化市土地储备中心1个单位开展整体支出绩效评价，涉及一般公共预算支出0万元，政府性基金预算支出122,234.67万元。从评价情况来看，按照财政部门要求开展了整体支出绩效自评，形成的整体支出绩效自评报告见附件。从评价情况来看，通过全年工作的开展，各项目标任务都有效完成。本单位无重点项目，因此无重点项目绩效报告。

第四部分 名词解释

财政拨款收入：指财政当年拨付的资金。包括一般公共预算财政拨款和政府性基金财政拨款。

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。

事业收入：指事业单位开展专业业务活动及辅助活动所取得的收入。

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。

附属单位上缴收入：指事业单位附属独立核算单位按照有关规定上缴的收入。

其他收入：指除上述“财政拨款收入”、“事业收入”、“经营收入”等以外的收入。

用事业基金弥补收支差额：指事业单位在用当年的“财政拨款收入”、“事业收入”、“经营收入”、“其他收入”不足以安排当年支出的情况下，使用以前年度积累的事业基金（事业单位当年收支相抵后按国家规定提取、用于弥补以后年度收支差额的基金）弥补本年度收支缺口的资金。

年初结转和结余：指以前年度尚未完成、结转到本年按有关规定继续使用的资金。

结余分配：指事业单位按规定从非财政补助结余中分配的事业基金和职工福利基金等。

年末结转和结余：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。

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。

项目支出：指在基本支出之外为完成特定行政任务和事业发展目标所发生的支出。

经营支出：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所发生的支出。

“三公”经费：按照党中央、国务院有关文件及部门预算管理有关规定，“三公”经费包括因公出国（境）费、公务用车购置及运行费和公务接待费。（1）因公出国（境）费，指单位工作人员公务出国（境）的住宿费、旅费、伙食补助费、杂费、培训费等支出。（2）公务用车购置及运行费，指单位公务用车购置费（含车辆购置税）及租用费、燃料费、维修费、过路过桥费、保险费等支出。（3）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。

机关运行经费：指为保障行政单位（含参照公务员法管理的事业单位）运行用于购买货物和服务的各项资金，包括办公及印刷费、邮电费、差旅费、会议费、福利费、日常维修费、专项材料及一般设备购置费、办公用房水电费、取暖费、物业管理费、公务用车运行维护费以及其他费用。

1. 附件

2021年度部门整体支出绩效评价报告

 2021年度部门重点项目支出绩效评价报告

**部门整体支出绩效评价报告**

**一、部门概况**

（一）部门基本情况

1.机构设置

怀化市土地储备中心（以下简称市土地储备中心）作为二级部门预算单位，内设科室为：

市土地储备中心纳入市财政二级预算。2021年初编制预算人数为25人，其中全额事业编25人。

2.主要职能

以加强土地调控、规范土地市场运行、促进土地节约集约利用为目标，积极发挥收储职能，加大土地收储力度，不断提高建设用地保障能力。

1. 部门整体支出规模、使用方向和主要内容、涉及范围等。

1.2021年部门预算情况

收入预算，2021年年初预算数515.98万元，其中，一般公共预算拨款0万元，政府性基金预算拨款515.98万元，纳入财政专户管理的非税收入拨款0万元，国有资本经营预算拨款0万元。

支出预算，2021年年初预算数515.98万元，其中，主要是工资福利支出406.28万元，商品和服务支出96.3万元，对个人和家庭的补助支出5.9万元，资本性支出7.5万元。

2.2021年部门决算情况

2021年度决算总收入107,361.87万元，年初结转与结余 14,872.8万元。2021年度决算总支出122,234.67万元，其中：基本支出3,503.66万元，占总支出的2.87%；项目支出118,731.01万元，占总支出的97.13%,主要为土地储备专户资金支出。2021年度无资金结转和结余。

**二、部门整体支出管理及使用情况**

**（一）基本支出**

2021年基本支出3,503.66万元，其中：工资福利支出360.55 万元，商品和服务支出97.77万元，对个人和家庭的补助支出5.92万元，资本性支出121,770.43万元。

**（二）专项支出**

1、专项资金（包括财政资金、自筹资金等）安排落实、总投入等情况分析。

无

1. 专项资金（主要指财政资金）实际使用情况分析。

 无

1. 专项资金管理情况分析，主要包括管理制度、办法的制订及执行情况。

无

**三、部门专项组织实施情况**

（一）专项组织情况分析，主要包括项目招投标、调整、竣工验收等情况。

我单位遵循专款专用、独立核算的原则，预算专项资金严格按照财政资金管理要求进行申报，财政拨款到位后及时支付。涉及的项目政府采购事项，我单位均严格按照相关要求执行，进行政府采购，同时严格合同签订，做好资金支付审核审批手续。

（二）专项管理情况分析，主要包括项目管理制度建设、日常检查监督管理等情况。

我们制定专项资金管理制度，分别对专项资金的分配、使用、管理严格按制度执行，支出开会集体审议，确保资金使用公开、公正、科学、高效，专款专用、不被挤占、挪用、借用或随意调整，实行报账制管理等原则执行。

**四、资产管理情况**

为了规范固定资产管理，实现固定资产优化配置，提高资产的使用效益 ，我中心制定了《固定资产管理制度》，严格按照《行政事业单位国有资产管理办法》进行固定资产配置和处置。

**五、部门整体支出绩效情况**

2021年，在局党组正确领导下，我中心积极发挥收储职能，加大土地收储力度，强化用地保障能力，取得了一定工作实效。现将一年工作总结如下：

（一）经济指标完成情况

1、土地储备情况：2018-2021年，我中心累计完成土地报批18宗，面积约1483.5亩，完成土地收储面积约145宗，约8342.8亩，出库面积约7237.27亩。

2021年1-12月，我中心共上报新增用地报批5宗，报批面积57.5亩，比去年面积减少602.5亩，下降率为91.2%；完成土地入库43宗，入库面积约1421.01亩，比去年同期减少1575.99亩（2020年为2997亩），下降率为52.58%；出库土地38宗，面积约1096.27亩，比去年同期减少1891.73亩（2020年为2988亩），下降率为63.3 %，其中：划拨供地10宗，面积约253.22亩，挂牌出让供地20宗，面积约1132.2亩，协议出让11宗，面积约35.59亩。此外，根据省厅“三清单三行动”及闲置土地清理有关要求，今年收回融资平台公司闲置土地19宗，面积约1233亩(因征拆等原因，未纳入土地储备库)。

2、收入成本结算情况：截止到12月，我中心基本户共完成经费收入428万元，预算执行额度420.9万元；专户共收土地出让总价款10亿元（已缴金库约8.5亿元，未缴库约1.5亿元），比去年同期减少18.8 亿元（2020年为28.8亿元），下降率为65.2%；拨回土地成本8亿元；已结算土地业务费2963万元，比去年同期减少2797万元（2020年为5760万元），下降率为48.55%。

通过综上数据分析，今年土地储备入出库数据较往年相比呈下降趋势，主观认为有以下几点原因：一是国家加大了对房地产市场宏观调控力度。2020年8月11日第十三届全国人民代表大会常务委员会第二十一次会议通过《中华人民共和国契税法》，契税税率为3-5%（我省税率为4%）；2021年10月23日经第十三届全国人大常务会第30次会议通过，国家将在部分地区开展房地产税改革试点工作，对第二套以上的预计未来几年将征收房产税；今年央行收缩了房地产融资贷款，对房地产企业融资贷款审核更严，条件要求更高，导致企业融资难，拿地更难。二是市场刚需动力不足。因受恒大、碧桂园等大楼盘降价潮、促销潮影响，今年城区房价已下跌趋势，市场观望者居多，购买需求下降，导致房开企业拿地信心不足。三是财政储备资金有限，无力收储更多土地。今年，财政预算储备资金为10亿元，实际安排的储备资金约1亿元，其他资金主要靠成本结算方式进行周转滚动安排。在实际工作中，部分土地因征拆、企业改制等原因导致土地复核工作难以完成，部分项目因土地出让价款未全部缴清无法进行结算，导致资金结算率不高，无法滚动使用到其他项目。如：永通汽贸用地。四是征拆、企业改制、搬迁等工作进展缓慢，导致土地难以入库。如：金丰公司、岳麓青城二期、水产品市场、板山、月塘、杨家冲、迎丰公园加油站等项目还分别涉及征拆及改制有关问题。

（二）工作措施及特色亮点工作

1、把握经济形势，优选储备项目。2021年，是“十四五”开局之年，受全球百年罕见的新冠疫情影响，给我市的经济增长也带来了相当大的考验。市人民政府今年对我局下达了25亿元供地出让任务，在此环境下，对土地收储质量必须优中选优，确保达到出库条件。按照“整合资源、片区收储、实施可行”的工作思路，精选了16个重点储备项目，即：五夷新视界、正大伟业、水产品市场、长郡中学北侧禾塘项目、通讯器材二期、正清制药厂、龙田湾、金丰纺织厂、宏远中专（医药学院）片区、华美立佳05、08、09地块，汽车南站、应民路03、05、08地块、省建三公司、迎丰组团半岛酒店等项目，形成了“南北纵横，东西呼应、均衡分布”储备格局。

2、完善“净地”程序，做到“应储尽储”。根据《土地储备管理办法》及省厅“净地”供应要求，我中心对每宗拟入库用地先行进行严格把关，要求入库前土地权属必须清楚，征拆工作已完成、无矛盾纠纷；土地成本构成清楚，依据充分；规划设计条件已明确土地开发强度指标；宗地周边已达到“通水、通路、通电”等基本开发条件，凡是具备以上条件的，将土地储备证办理至我中心名下，纳入土地储备库，确保“应储尽储”。对拟出库用地项目，在出让评估工作完成后，原则上必须确保资金平衡后再进行出库，对不能资金平衡的项目，必须写明原因。

3、多措并举，充实储备蓄水池。一是加大重点储备项目收储。为确保重点项目供地，我中心对重点储备项目存在问题进行了详细梳理，制定了解决问题的工作计划，对各项任务进行了层层分解，明确每个重点项目都由一名中心领导负责牵头，每个项目都安排具体专人进行追踪落实，采取了“一周一碰头、一周一调度”的机制，及时排查项目存在的有关问题，及时研究解决。今年，我中心班子成员多次到项目指挥部参与协调矛盾纠纷，解决项目入库前的问题。二是加大置换土地的收储。根据“三清单三行动”及闲置土地清理有关要求，今年共收回市城投、市交投、鹤城区城投等融资平台公司土地闲置土地19宗，面积约1233亩。三是根据政府工作安排，收储一批历史遗留问题项目，如城市新天地、石门农贸市场用地等。

4、积极协调，努力化解资金保障难题。“巧妇难为无米之炊”，资金保障是土地收储的关键。今年，市财政对重点收储项目用地预安排10亿元资金，但由于财政紧张，市财政安排的资金只有1亿元，其他收储项目的资金主要来源土地出让后的成本剥离。在市财政部门未能有效安排收储资金的困难情况下，一年来，我中心积极与市财政部门保持沟通协调，及时对已成交土地进行成本剥离。一方面，对已出让成交的用地按照市政府同意的“五六七”原则，先行由市财政部门按比例预拨付土地成本。另一方面，积极协调平台公司等项目单位，及时收集上报成本资料，加快出让用地的成本复核，并有序合理的支付收储成本。三是通过债券资金使用弥补缺口。2018-2019年，我市累计到位债券资金74600万元（2020年停止发行），已全部拨付使用，资金使用率100%。

5、积极探索，破解电杆改迁瓶颈。根据“净地”供地的要求，地上杆线必须完成迁移才能供地。由于过往电杆迁移工作均由平台公司负责实施，随着平台公司的业务转型，不再承担土地收储及征拆管理工作的情况，为进一步明确迁移业主单位及实施问题，根据市政府工作安排，我中心对岳阳市、邵阳市、湘西州、郴州市等储备用地上电力迁移情况进行了考察咨询，并结合我市工作实际，出台了《怀化市城市电力等工程管线设施迁改实施办法》（草案），拟将迁改项目纳入政府采购范围，原则上采取资金补偿，由电力部门负责按规划要求做好工程实施。该草案去年已报政府研究初步通过。办法未正式出台的过渡期间，我局与怀化电力部门签订了框架协议，由电力部门先行对重点项目实施杆线迁改，并同步纳入财政评审程序，按评审（审计）结论与电力部门进行工程结算，此举措确保了项目顺利入库出库。

**六、存在的主要问题**

1、资金安排问题。今年除了申报债券项目有资金支撑外，其它项目暂无资金保证，今年市财政虽然预算安排10亿元储备资金，但都是要求从土地成本返还解决。由于财政部门不安排新增资金，只靠成本返还运转，影响土地收储进度。此外，部分储备土地出让后，成本剥离没有得到及时结算，导致滚动资金动作不畅。

2、报批征拆问题。根据新政策规定，现新增用地需提前签订协议后才能报批，由于征拆工作均存在一定难度，因此影响项目报批及收储。此外，据了解，部分用地征拆工作完成后，存在征拆实施单位未交地前看护责权不明的问题。

3、前期基础设施建设问题。部分储备计划用地项目基础建设滞后，没有通水、通电、通水、通路、通气、通信等，无法显化土地价值，需市政府尽快明确业主单位和前期资金来源，加大前期基础设施建设。

**七、改进措施和有关建议**

（一）稳字当头，提高收储“精准率”。一是按照高质量发展的要求及生态发展理念，以土地储备供地计划为引领，以债券项目等重点项目为重点，积极加快推进首钢农场片区（正大伟业）、正清路以北（五夷新视界）、南华火电厂及铁路编组站沿线周边用地、应民路东侧、半岛区域、怀南水产品市场项目、金丰公司、本业公司等用地储备工作，严把“净地”收储关，提高土地收储质量；二是与市住保办、市城投公司共同研究棚户区改造项目，加快国有存量用地收储；三是加大对闲置土地的收储力度。对土地利用率不高、闲置不用的，按政府要求先收回再整合。

（二）争取支持，提高资金“筹集率”。一是将重点储备项目资金纳入财政预算保障，争取财政资金支持。二是积极与财政部门加强对接，对出让宗地加快成本结算，确保项目资金快速动转滚动。三是积极探索引进民间资本进入土地储备领域。

（三）规范管理，提高审计“整改率”。针对今年审计部门提出的有关问题，我中心将逐条逐项整改，并建立长效机制，确保工作科学规范。关于储备土地交付方面，我中心近期将牵头起草拟定《市本级储备土地交地工作实施细则》，进一步完善工作流程，明确交地责任。