

# 绩溪县 2024 年度土地储备计划文本

绩溪县自然资源和规划局

二〇二三年一月

# 目录

第一章 总 则 .....	1
一、计划编制目的 .....	1
二、计划编制原则 .....	1
三、计划编制依据 .....	2
四、计划编制任务 .....	4
五、计划编制范围 .....	5
六、计划编制期限 .....	6
第二章 土地储备的形势 .....	7
第三章 土地储备规模和实施进度 .....	9
一、土地储备规模 .....	9
二、收储和前期开发进度 .....	9
三、计划年度储备土地供应规模 .....	9
四、计划年度末结存储备土地规模 .....	10
第四章 储备土地的结构与布局 .....	11
一、既往年度结转储备土地结构与布局 .....	11
二、新增储备土地结构与布局 .....	11
三、供应储备土地结构与布局 .....	11
四、年度末结存储备土地结构与布局 .....	11
第五章 土地储备资金需求与筹措 .....	12
一、2024 年度土地储备费用测算 .....	12

二、土地储备资金筹措 .....	12
<b>第六章 土地储备投资效益分析 .....</b>	<b>13</b>
一、经济评价 .....	13
二、社会效益分析 .....	13
<b>第七章 计划实施保障措施 .....</b>	<b>15</b>
一、落实计划实施共同责任 .....	15
二、创新计划实施管理制度 .....	15
三、完善计划实施技术手段 .....	16
四、扩大计划实施公众参与 .....	16
<b>附表 1 .....</b>	<b>17</b>

# 第一章 总 则

## 一、计划编制目的

为优化土地资源配置，有效防范财政金融风险，提高建设用地保障能力，促进土地储备工作规范健康运行，根据本地区经济社会发展计划、国土空间总体规划、土地利用年度计划、国有建设用地供应计划和土地市场供需状况等，合理确定绩溪县土地收购储备中心 2024 年度储备土地收储规模、前期开发规模、供应规模，并对储备土地管护与临时利用、储备资金需求与资金筹措和计划保障措施等做出具体安排。

## 二、计划编制原则

（一）依法依规，科学编制。以《土地储备管理办法》等有关法律法规为依据，合理确定土地储备机构计划年度内土地收储、前期开发、供应的规模和结构，制订必要的实施保障措施，确保计划内容和目标科学可行。

（二）因地制宜，突出重点。充分考虑既往年度结转储备土地规模、年度土地利用计划和供应计划、城区重点区域改造计划和土地储备资金支撑能力等实际情况，按照市场调控需要，对本年度土地储备规模和布局作出合理安排，重点保证近期重大项目的用地需求。

（三）控制规模，防控风险。综合考虑年度土地需求状况和储备土地开发能力，严格控制新增储备土地规模和融资规模，保障土地市场和融资平台健康运行。

（四）承上启下，相互衔接。以本地区经济社会发展计划、国土空间总体规划、土地利用年度计划和城市近期建设计划等为依据，确保计划内容与本地区经济社会发展战略和土地利用统筹安排相衔接。

（五）部门合作，统筹协调。建立部门协作机制，自然资源管理、财政及当地人民银行相关分支行等部门共同参与年度计划编制，对重大问题进行协商处理。

### 三、计划编制依据

#### （一）法律、法规和规章

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019 修订）

（2）《中华人民共和国城乡规划法》（2019 修订）

（4）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019 修订）

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（2021 修订）

（6）《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令 第 55 号，2020 修订）

（7）国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《土地储备管理办法》（国土资规〔2017〕17 号）

（8）国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令 第 39 号）

（9）国土资源部《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令 第 21 号）

（10）国土资源部《土地利用年度计划管理办法》（国土资源部令 第 66 号）

(11)住房和城乡建设部《城市规划编制办法》(建设部令第146号)

(12)住房和城乡建设部《国有土地上房屋征收评估办法》(建房〔2011〕77号)

(13)财政部、国土资源部、中国人民银行《国有土地使用权出让收支管理办法》(财综〔2006〕68号)

(14)财政部《土地储备资金财务管理暂行办法》(财综〔2018〕8号)

(15)财政部《土地储备资金会计核算办法(试行)》(财会[2008]10号)

## (二) 规范性文件

(1)国务院《关于加强国有土地资产管理的通知》(国发〔2001〕15号)

(2)国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》(国发〔2004〕28号)

(3)国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》(国发〔2006〕31号)

(4)国务院《关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)

(5)国务院办公厅《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》(国办发〔2006〕100号)

(6)国土资源部财政部中国人民银行中国银行业监督管理委员会

会《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）

（7）财政部发展改革委人民银行银监会《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）

（8）财政部国土资源部《关于核定土地储备融资规模等问题的意见》（财预〔2013〕182号）

（9）《国土资源部办公厅关于开展土地储备信息监测与监管工作的通知（国土资厅函〔2013〕1092号）》

（10）《地方政府土地收储专项债券管理办法（财债〔2017〕62号）》

（11）《安徽省人民政府关于进一步加强政府性债务管理的意见》（皖政〔2013〕48号）

（12）《关于规范土地储备计划编制和报备的通知》（皖不动产登记〔2018〕22号）

（13）国土资源部办公厅关于印发《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》（国土资厅发〔2018〕4号）

### （三）其他

（1）《绩溪县国土空间总体规划（2021-2035年）》

## 四、计划编制任务

本计划编制，将主要明确以下内容：

1. 合理确定2024年绩溪县的土地收储规模。包括既往年度结转拟在2024年继续实施收储面积和2024年新增收储面积。

2. 合理确定 2024 年绩溪县的储备土地前期开发规模。包括既往年度结转拟在 2024 年开展前期开发面积和 2024 年新增收储并在当年开展前期开发面积。

3. 结合土地利用年度计划和国有建设用地供应计划合理确定本年度储备土地供应规模。

4. 对计划年度末各结存地块的储备状态（包括尚未完成收储、完成收储但未开展前期开发、已经开展但尚未完成前期开发、已完成前期开发和已完成储备）作出预判。

5. 对 2024 年土地储备资金进行测算。包括（1）既往年度结转储备土地拟在 2024 年继续实施收储、开展前期开发和完成储备等的费用测算。（2）2024 年新增储备土地拟在当年实施收储、开展前期开发和完成储备相关的费用测算。

6. 对 2024 年土地储备资金来源做出安排。包括财政部门从已供应储备土地出让收入中安排的资金、财政部门从国有土地收益基金中安排的资金、计划融资规模、从上述资金产生的利息及其他财政资金安排的资金等。

## **五、计划编制范围**

绩溪县土地收购储备中心的储备范围为绩溪县行政范围内全部土地，面积为 1126 平方公里。本次土地储备计划包括该区域内依法收回的国有土地、依法收购的土地、依法行使优先购买权取得的土地、已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地、其他依法取得的土地以及闲置、空闲和低效利用的存量建设用地。



## 六、计划编制期限

本次土地储备计划年度为 2024 年，计划期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日。

## 第二章 土地储备的形势

绩溪县人民政府高度重视土地储备工作，专门成立了土地储备计划编制工作组，切实加强土地储备管理，协调解决重大问题，科学引导土地储备方向，积极拓宽土地储备资金渠道，为土地储备提供了组织保障和政策支撑。从整体来看，绩溪县储备土地需求量较大。2021—2023 年，绩溪县经营性用地共成交 81 宗，土地总面积 2356.552 亩。当前绩溪县随着旧城改造、城镇低效用地再开发的力度加大，储备土地的收储与供应亦将逐年增加。

近年来，绩溪县经济稳步发展，储备土地资金需求得到良好保障。2023 年，全县地方一般公共预算收入 222 万元，总部经济完成税收 797 万元，完成固定资产投资 1 亿元（不含宣绩高铁建设），完成规上企业产值 14295 万元；成功培育规上工业企业 2 家、限上商贸企业 1 家；引进亿元工业项目 1 个。依法征收的新增建设用地土地有偿使用费、用于农业土地开发的土地出让金等专项资金充足，为筹措土地储备所需资金奠定了基础。

但目前，绩溪县城乡土地仍呈现明显的二元结构，制约了城乡一体化发展进程，加剧了城乡发展的不均衡。随着征地制度改革深化推进，公益性和经营性用地界定将更加明晰，征地补偿机制将不断完善，征地拆迁管理将不断规范，这些将对土地储备结构和规模以及收益分配也产生深远影响。与此同时，国家货币信贷收紧，贷款成本增高，土地储备融资难度加大。持续高压的房地产调控政策，保障性住房用地供给要求、地方政府的债务清理等，也增加了土地储备资金的回收，

影响着土地储备资金的运作。随着国家法制建设的不断健全，土地储备制度的相关制度和政策环境也在随之发生变化。

## 第三章 土地储备规模和实施进度

### 一、土地储备规模

#### （一）既往年度结转储备土地规模

截止到 2023 年末，既往年度结转储备地块共 6 宗，土地面积为 220.92 亩。全部为尚未能完成收储的土地，全部分布在华阳镇。

#### （二）计划年度新增储备土地规模

绩溪县 2024 年度计划新增储备土地 19 宗，规模为 1160.32 亩。

### 二、收储和前期开发进度

#### （一）计划实施收储规模

绩溪县 2024 年度计划实施收储土地 25 宗，总规模 1381.24 亩，其中 6 宗为既往年度结转拟在 2024 年继续实施收储土地，19 宗为 2024 年度计划新增收储地块。

#### （二）计划开展前期开发规模

绩溪县 2024 年度计划收储土地 25 宗，总规模 1381.24 亩，全部需进行前期开发。

#### （三）计划完成储备规模

2024 年度收储计划的 25 宗土地，计划在 2024 年度完成储备，达到供地要求，总面积为 1381.24 亩。

### 三、计划年度储备土地供应规模

绩溪县 2024 年度储备土地计划供应面积 1072.12 亩，共 20 宗，

主要为居住用地、工矿用地、公共管理与公共服务用地。

#### **四、计划年度末结存储备土地规模**

2024 年度，绩溪县土地收购储备中心拟进行储备的土地共 25 宗面积为 1381.24 亩，本年度计划供应其中的 20 宗面积为 1072.12 亩。即到 2024 年度末绩溪县土地收购储备中心，计划结存储备土地 5 宗面积为 309.12 亩。

对于 2024 年底结存的 5 宗储备土地中，按储备地块的实施状态，全部为已完成储备但尚未供应的土地，面积为 309.12 亩。

## **第四章 储备土地的结构与布局**

### **一、既往年度结转储备土地结构与布局**

截止到 2023 年年末，既往年度结转储备地块共 6 宗，全部为尚未完成收储（拟列入 2024 年计划，继续实施储备）。

### **二、新增储备土地结构与布局**

绩溪县 2024 年度新增储备土地 19 宗，储备土地面积 1160.32 亩，主要分布在华阳镇。

### **三、供应储备土地结构与布局**

绩溪县 2024 年度供应储备土地 20 宗，储备土地面积 1072.12 亩。预计供应的土地均已完成五通一平，在已确定的城市规划中，规划用途为商业服务业、居住、工矿、公共管理与公共服务、公用设施、交通运输用地，土地面积 1072.12，主要分布在华阳镇。

### **四、年度末结存储备土地结构与布局**

绩溪县 2024 年度末结存储备土地 5 宗，土地面积 309.12 亩。在已确定的城市规划中，规划用途均为工矿用地，全部分布在华阳镇。

## **第五章 土地储备资金需求与筹措**

### **一、2024 年度土地储备费用测算**

2024 年度计划储备资金需求为 15386.56 万元，其中，在 2024 年拟发生土地收储费用 10463.00 万元，前期开发资金需求为 4898.56 万元，管护费用 25.00 万元。

#### **（一）既往年度结转储备土地费用**

有 6 宗既往年度结转储备土地纳入 2024 年收储开发计划中，该部分土地在 2024 年继续实施储备的资金需求为 2766.54 万元。其中，拟在 2024 年度实施土地收储费用为 1882.00 万元，拟在 2024 年度开展前期开发费用为 879.54 万元，管护费用 5.00 万元。

#### **（二）计划年度新增储备土地费用**

绩溪县 19 宗新增储备土地在 2024 年实施收储资金需求为 12620.02 万元。其中，拟在 2024 年度实施收储规模为 1160.32 亩，拟发生土地收储费用 8581.00 万元、前期开发费用 4019.02 万元、管护费用 20.00 万元。

### **二、土地储备资金筹措**

为了保障绩溪县 2024 年度土地储备计划顺利实施，绩溪县土地收购储备中心需筹措土地储备资金 15386.56 万元，全部由财政部门计划从国有土地收益基金中安排。

## 第六章 土地储备投资效益分析

### 一、经济评价

#### （一）土地储备费用分析

绩溪县土地储备费用为 15386.56 万元。其中，2024 年度计划发生土地收储费用 10463.00 万元、前期开发费用 4898.56 万元、管护费用 25.0000 万元。

#### （二）储备土地供应收入分析

绩溪县储备土地以招标、拍卖、挂牌方式出让，预计土地供应收入为 48059.00 万元。

#### （三）储备土地收益分析

绩溪县计划年度新增储备土地的土地储备费用为 15386.56 万元，储备土地预计供应收入为 43893.00 万元，土地储备收益预计达到 28506.44 万元，土地储备投资收益率预计达到 185.27%。

### 二、社会效益分析

通过土地储备计划的制定和执行，将产生以下良好的社会效益：一是，通过先履行征收、收回、收购土地的程序，理清了土地经济法律关系，理顺了政府供应土地的产权关系；二是，储备土地具有“即时可供、供即能用”的特点，将有效调控土地供应总量、结构和时序，提高土地政策参与宏观调控的时效性和针对性；三是，促使“毛地出让”转向“净地出让”，将增加土地的有效供给，为招标采购挂牌出让提供保障，促进土地市场的发育；四是，按照“规划先行”的政策，



土地储备使国土空间总体规划实施的整体性和连续性得以贯彻落实；五是，对城市的闲置、空闲和低效利用存量土地及时进行收储，并加以整合和开发利用，能够促进土地节约集约利用和土地资源的优化配置；六是，通过土地储备和金融的有机结合，使国有土地资产得到增值，有效解决城市基础设施建设等资金紧缺问题；另外，土地储备在宏观经济调控中，能够发挥调节投资总量、促进产业升级、为民生工程提供用地保障和平抑房价等积极作用。

## **第七章 计划实施保障措施**

### **一、落实计划实施共同责任**

（一）加强组织领导。建立土地储备工作领导小组，主要领导作为第一责任人，加强对土地储备工作的组织领导，统筹推进土地储备各项工作，保障土地储备计划的实施。

（二）健全工作机制。建立土地储备目标责任制，完善政府主导、国土搭台、部门合作、公众参与、整合资源、共同推进的工作机制，落实土地储备共同责任。

（三）严格计划的实施。本计划一经批准，必须严格执行。加强计划监督检查，禁止随意修改计划，切实维护计划的权威性。

### **二、创新计划实施管理制度**

（一）建立储备土地管护和临时利用计划。储备土地供应前，土地储备机构可采用自行管护、委托管护、临时利用等方式对储备土地进行管护。在不影响土地供应，期限不超过两年的前提下，对临时利用储备土地的规模、利用方式、利用期限等做出具体安排。

（二）加强土地储备计划管理。切实做好土地储备计划目标任务的落实。土地整治年度计划实行分类下达、突出重点和奖惩挂钩。加强计划执行情况的评估和考核，保障计划目标的实现。

（三）健全储备地块管理。建立从储备地块收储、前期开发、完成储备的全程跟踪管理机制，实施储备地块全过程监管。健全集中统一的储备地块备案制度，确保储备地块及时入库。

（四）严格土地储备资金管理。引导和聚合土地储备各专项资金，确保土地储备资金主渠道畅通。建立政府主导、多元投入、有效整合的土地储备资金筹集和管理制度，保持预算不变、渠道不乱、用途不改、专账管理、集中使用，充分发挥各项资金使用的综合效益。

（五）建立土地储备监管制度。建立统一的土地储备监管平台，对储备地块的收储、前期开发、完成储备、后续管理等层层把关，提高监管质量和效率。

### **三、完善计划实施技术手段**

加快建立土地储备数据库，建立并完善储备地块报备系统，将计划成果纳入自然资源管理信息化体系，实现地块信息网上报备、及时入库，实现储备地块全面、全程信息化监督管理。

### **四、扩大计划实施公众参与**

（一）改进土地储备决策方式。依据土地储备计划，科学安排各项土地储备活动，处理好土地储备中各方利益关系，切实维护土地权利人的合法权益；要建立健全计划实施专家咨询制度和部门协调机制，切实提高计划决策水平。

（二）扩大土地储备公众参与。土地储备计划要建立听证制度，充分听取当地群众的意见，引导群众全程参与，接受社会公众的监督。

附表 1

绩溪县 2024 年度土地储备计划表

单位：亩、万元

序号	辖区	项目名称	项目位置	土地面积 (亩)	规划用途	土地来源	需求资金 (万元)	备注
TC3418242024001	绩溪县	埠头上地块	河滨北路北侧	50.43	居住用地	存量	920	上年转入
TC3418242024002	绩溪县	看守所东西两侧	徽山大道北侧	141.09	居住用地	新增	846.54	上年转入
TC3418242024003	绩溪县	上庄游客中心	上庄镇上庄村	12.18	商业服务业用地	新增	73.08	
TC3418242024004	绩溪县	正兴生物地块	鄣山路东侧	2.01	工矿用地	新增	12.06	
TC3418242024005	绩溪县	新安养老院南侧地块	纬一路南侧	97.31	工矿用地	新增	583.86	
TC3418242024006	绩溪县	新安养老院东侧地块	鄣山路北侧	63.67	工矿用地	新增	382.02	
TC3418242024007	绩溪县	富凯地块	鄣山路西侧	210.74	工矿用地	新增	1264.44	
TC3418242024008	绩溪县	华统地块	金山路南侧	65.46	工矿用地	新增	392.76	
TC3418242024009	绩溪县	璨坤西侧	徽山大道与鄣山路交叉口北侧	90.05	工矿用地	新增	540.3	
TC3418242024010	绩溪县	长安马道地块	长安徽菜产业园对面	11.57	工矿用地	新增	69.42	
TC3418242024011	绩溪县	三明精细化工	扬之南路	9.75	工矿用地	存量	400	上年转入
TC3418242024012	绩溪县	同力塑胶	扬之南路	15.98	工矿用地	存量	400	上年转入
TC3418242024013	绩溪县	大理石厂	埠头上	1.95	工矿用地	存量	100	上年转入
TC3418242024014	绩溪县	建伟汽运	埠头上	1.72	工矿用地	存量	100	上年转入
TC3418242024015	绩溪县	红星工业园	祥云路与会山路交叉口	279.72	工矿用地	存量	7000	
TC3418242024016	绩溪县	5G 机房用地	纬一路与鄣山路交叉口东侧	4.74	公用设施	新增	28.44	
TC3418242024017	绩溪县	富凯科研地块	鄣山路西侧	64.1	公共管理与公共服务用地	新增	384.6	
TC3418242024018	绩溪县	原仁礼山庄地块	瀛洲 G233 南侧	20.26	公共管理与公共服务用地	新增	750	

序号	辖区	项目名称	项目位置	土地面积 (亩)	规划用途	土地来源	需求资金 (万元)	备注
TC3418242024019	绩溪县	原凹上部分安置区	伏岭镇江南村	27.82	商业服务业用地	存量	0	
TC3418242024020	绩溪县	伏岭卫生院	伏岭镇	20.85	公共管理与公共服务用地	存量	0	
TC3418242024021	绩溪县	污水厂二期	曹渡桥	33.74	公用设施	新增	202.44	
TC3418242024022	绩溪县	水利基础设施配套项目	河滨路	0.69	公用设施	新增	4.14	
TC3418242024023	绩溪县	5 个水厂	板桥、家朋、伏岭 2、扬溪	14.02	公用设施	新增	84.12	
TC3418242024024	绩溪县	仁里至洪富村道路	川源	85.96	交通运输用地	新增	515.76	
TC3418242024025	绩溪县	睿阳学校西侧	睿阳路北侧	55.43	公共管理与公共服务用地	新增	332.58	
合计				1381.24			15386.56	