青海省土地储备机构名录（2020年版）

附件1

| 序号 | 隶属行政区 | 名录代码 | 单位名称 | 行政隶属 | 统一社会信用代码 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 西宁市 | TC630100 | 西宁市土地储备中心 | 西宁市自然资源主管部门 | 126301007574410270 |
| 2 | TC630102 | 西宁市城东区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城东区自然资源主管部门 | 126301020591284393 |
| 3 | TC630103 | 西宁市城中区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城中区自然资源主管部门 | 12630103059129036Q |
| 4 | TC630104 | 西宁市城西区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城西区自然资源主管部门 | 1263010405913138XJ |
| 5 | TC630105 | 西宁市城北区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城北区自然资源主管部门 | 1263010505912936X1 |
| 6 | TC630121 | 大通回族土族自治县土地统征储备中心 | 大通回族土族自治县自然资源主管部门 | 12630121595017265M |
| 7 | TC630122 | 湟中县土地统征储备中心 | 湟中区自然资源主管部门 | 12630122059128850Y |
| 8 | TC630123 | 湟源县土地统征储备中心 | 湟源县自然资源主管部门 | 126301235649338779 |
| 9 | 海东市 | TC630200 | 海东市土地整理储备中心 | 海东市自然资源主管部门 | 12632100059101084U |
| 10 | TC630222 | 民和回族土族自治县土地整理储备中心 | 民和回族土族自治县自然资源主管部门 | 1263212271053367XM |
| 11 | TC630223 | 互助土族自治县土地整理储备中心 | 互助土族自治县自然资源主管部门 | 12632126595012587U |
| 12 | TC630225 | 循化撒拉族自治县土地整理储备中心 | 循化撒拉族自治县自然资源主管部门 | 12632128579939649E |
| 13 | 黄南州 | TC632321 | 同仁县土地储备中心 | 同仁市自然资源主管部门 | 12632321MB0397271X |
| 14 | TC632322 | 尖扎县土地储备中心 | 尖扎县自然资源主管部门 | 12632322MB03345618 |
| 15 | 海南州 | TC632500 | 共和县土地整理储备中心 | 共和县自然资源主管部门 | 12632521564913091C |
| 16 | TC632523 | 贵德县土地储备中心 | 贵德县自然资源主管部门 | 126325235950110154 |
| 17 | 海西州 | TC632801 | 格尔木市土地整理储备中心 | 格尔木市自然资源主管部门 | 126328017814024822 |
| 18 | TC632802 | 德令哈市土地收购储备中心 | 德令哈市自然资源主管部门 | 12632802595006013C |
| 19 | TC632822 | 都兰县土地收购储备中心 | 都兰县自然资源主管部门 | 12632822564909543B |
| 20 | TC632823 | 天峻县土地收购储备中心 | 天峻县自然资源主管部门 | 126328235799414313 |
| 21 | 海北州 | TC632221 | 门源回族自治县自然资源综合调查中心（门源回族自治县土地整理储备中心） | 门源回族自治县自然资源主管部门 | 12632221MB1N08240B |

附件2

关于对两类计划进行技术审查的请示

（参考范本）

省自然资源厅：

根据《关于做好2023年度土地储备计划和国有建设用地供应计划编制工作的通知》，我市（州）所辖各县（市、区、行委）按要求完成了两类计划编制工作，已经我局初审，现申请进行省级审查。

附件：1.XX年度土地储备计划

 2.XX年度国有建设用地供应计划

联系人：XXX 联系电话：XXX

 年 月 日

附件3

关于对两类计划进行备案的请示

（参考范本）

省自然资源厅：

根据《关于做好2023年度土地储备计划和国有建设用地供应计划编制工作的通知》，参照《年度土地储备计划编制规范（参考）》及原国土资源部《关于印发〈国有建设用地供应计划编制规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2010〕117号）有关规定，我市（州）所辖各县（市、区、行委）已按要求完成了两类计划的编制工作，各市（县）人民政府已批准了本地的两类计划，现申请备案。

一、XX年度土地储备计划编制情况

×××××××××××××××××××××××××

（简要对辖区内的储备土地、项目进行汇总分析，明确年度

储备面积、项目、成本及预算等基本情况。）

二、XX年度土地供应计划编制情况

×××××××××××××××××××××××××

（简要对辖区内土地供应总量、结构、布局、时序、方式、消化批而未供土地等情况进行分析。）

三、两类计划组织实施措施

××××××××××××××××××××××××

四、相关附件

（一）各县（市、区、行委）土地储备计划备案材料（包括但不限于计划文本、编制说明、计划图件、市（州）及所辖各县（市、区、行委）储备计划情况汇总表、市（县）人民政府批准文件）

××××××××××××××××××××××××

（二）各县（市、区、行委）土地供应计划备案材料（包括但不限于计划文本、编制说明、计划图件、市（州）及所辖各县（市、区、行委）供应计划情况汇总表、市（县）人民政府批准文件）

××××××××××××××××××××××××

附件：系列表格

表1.土地储备计划情况汇总表

表2.国有建设用地供应计划情况汇总表

联系人：XXX 联系电话：XXX

 年 月 日

|  |
| --- |
| ××市（州）××年度土地储备计划情况汇总表表1 |
| 申报单位（签章）： |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 单位：公顷 |
| 类别 | 面积 |
| 市本级 | ××区 | ××县 |
| 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 | 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 | 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 |
| 上年度末结存土地 | 结转拟收储土地 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 结转未完成前期开发土地 | 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 结转入库储备土地 | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 收储土地 | 计划新增拟收储土地 | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 前期开发土地 | 计划新增前期开发土地 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 供应土地 | 来源于计划新增收储土地 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 来源于上年度结转土地 | 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 小计 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 计划年度末结存土地 | 拟收储土地 | 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 已收储未完成前期开发土地 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 入库储备土地 | 13 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：县（市、区、行委）自然资源主管部门未独立编制土地储备计划的，计划储备情况直接统计在市（州）本级，不单独统计。

# ××市（州）××年度国有建设用地供应计划情况汇总表

表2

申报单位（签章）： 单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  用途区县 | 合计 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 住宅用地 | 公共管理与公共服务用地 | 交通运输用地 | 水域及水利设施用地 | 特殊用地 |
| 小计 | 廉租房用地 | 经济适用房用地 | 商品房用地 | 其他用地 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 市本级 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××区 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××区 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××县 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××县 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：

1.土地用途按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）一级类统计；

 2.县（市、区、行委）自然资源主管部门未独立编制国有建设用地供应计划的，计划供地情况直接统计在市（州）本级，不单独统计。

附件4

年度土地储备计划编制规范（参考）

1 范围

本规范规定了年度土地储备计划编制的任务、内容、程序、方法和成果要求等。

本规范适用于各地编制年度土地储备计划。

2 引用文件

下列规范性文件中的条款通过本规范的引用而成为本规范的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本标准。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB/T 19231-2003 土地基本术语

GB/T 21010-2017 土地利用现状分类

GB/T 50280-1998 城市规划基本术语标准

GB/T 50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准

GB/T 18507-2014 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508-2014 城镇土地估价规程

3 术语和定义

3.1 土地储备

土地储备是指县级（含）以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

3.2 土地储备机构

土地储备机构为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。

3.3 年度土地储备计划

年度土地储备计划是指根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划和三年滚动计划等，合理确定年度土地储备规模，对每年度收储、前期开发、入库、供应的土地资源做出总量、结构、布局、时序等方面的统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

3.4 土地储备三年滚动计划

土地储备三年滚动计划是根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划及其他有关规划等，明确土地储备项目实施区块、产业结构、用地布局、开发时序，测算未来三年土地储备规模，在总量、结构、布局、开发时序、资金投放等方面统筹安排土地储备项目滚动实施的三年计划。

3.5 土地储备项目

土地储备项目是指有关主管部门根据国民经济与社会发展规划、国土空间规划等，将拟收储或入库土地按照宗地、区域、工作时序、资金平衡等条件适当划分并纳入土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划后形成的管理基本单元。土地储备项目可以包含一宗地或多宗地；包含多宗地的，应当符合地域相近、整体推进的要求。

3.6 拟收储土地

拟收储土地是指已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地。

3.7 入库储备土地

入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

3.8 前期开发

储备土地的前期开发是指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

3.9 临时管护

临时管护指储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。

3.10 年度土地储备规模

年度土地储备规模是指列入年度土地储备计划的历年在库储备土地、上年度收储未完成结转和当年新增储备土地面积之和。

4 总则

4.1 定位

落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。

4.2 范围

下列土地可以纳入储备范围：

1）依法收回的国有土地；

2）收购的土地；

3）行使优先购买权取得的土地；

4）已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

5）在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要征收农民集体所有的土地；

6）其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰，以及存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

4.3 期限

年度土地储备计划的期限为一年，计划年度为每年公历1月1日至12月31日。

4.4 编制主体

年度土地储备计划由自然资源主管部门会同当地财政、发改、交通、住建等有关部门，根据当地国民经济和社会发展规划、产业发展政策、国土空间规划、三年滚动计划和土地市场供需状况等组织编制。

年度土地储备计划的具体编制工作，由土地储备机构承担。每年第三季度开始编制下一年度土地储备计划。年度土地储备计划执行过程中，因相关规划、计划调整修改、政策变化、市场调控等需求需要修改计划的，应在计划实施年度第二季度末前调整到位。

4.5 编制依据

4.5.1 法律法规

《土地管理法》

《城乡规划法》

《城市房地产管理法》

《土地管理法实施条例》

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

《国有土地使用权出让收支管理办法》

《土地储备资金财务管理暂行办法》

《土地储备资金会计核算办法（试行）》

4.5.2 相关文件

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）

《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）

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《国土资源部、财政部、中国人民银行、银监会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）

《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）

《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

《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关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）

《财政部、国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法〉(试行)的通知》（财预〔2017〕62号）

国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》

《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》

《青海省县级国土空间总体规划编制指南（试行）》

4.6 编制程序

年度土地储备计划编制应依照以下程序：

1）发布编制土地储备计划通知；

2）调查评价土地储备收储、入库和供应能力；

3）编制计划草案；

4）征求相关部门意见；

5）编制计划成果；

6）上报市、县人民政府批准；

7）上报省自然资源厅备案；

8）年度土地储备计划调整并报市、县人民政府批准。

5 准备工作

5.1 组织准备

市、县级人民政府为计划编制和决策主体。由市、县级自然资源主管部门负责落实编制经费、审定计划草案，协助市、县级人民政府解决相关重大问题。由市、县级自然资源主管部门委托土地储备机构编制土地储备年度计划。

5.2 技术准备

根据计划编制需要，搜集必要的基础资料，包括规划计划、土地市场状况、政策文件等基础数据，并进行必要的整理、核查、存档。

6 上年实施评价

对既往年度土地储备执行计划与实施情况进行汇总、分析和评价，包括：

1）既往年度土地储备工作总结与分析；

2）既往年度土地市场情况、计划执行率；

3）根据国土空间规划的实施与项目推进情况，基于区域需求导向和规划目标导向，评价既往年度土地储备计划实施产生的经济、社会和生态效益。评价指标可包括投入产出效益、土地利用水平提高程度、城市功能完善程度、基础设施导向的开发进度、城中村改造效果、城市绿地率、生态修复程度等；

4）提出本年度计划编制建议。

7 确定可实施用地

根据土地储备三年滚动计划确定的项目库，结合土地权属状况、土地前期开发程度、土地利用计划及转用征收审批手续办理情况、宗地规划性质情况、军用空余土地转让许可手续办理情况等，综合确定计划期内可实施供应的国有建设用地。

完善计划供应宗地数据库，明确计划供应宗地的空间位置、面积、用途、规划建设条件、土地使用标准等信息。

8 需求量预测

8.1 市场调查

市、县自然资源主管部门与土地储备机构应会同相关部门，对本地区尤其是重点建设区块的人口状况、城市化水平、经济发展水平、人均住房面积、房地产市场走势、产业结构、主导产业和优势产业、经济社会发展战略等进行调查，对计划期内宏观经济走势和政策取向进行分析。

8.2 土地利用情况

市、县自然资源主管部门与土地储备机构对近年来已供应国有建设用地的总量、用途、方式、分布、时序、价格及开发利用情况等进行调查，掌握地产市场发展状况和运行规律。

有条件的市、县，可对近年来供应的保障性住房用地，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地的面积及构成比例、开发利用情况、商品住宅和商业办公用房库存量等开展详细调查。

8.3 预测计算

用地需求量预测方法包括但不限于：

1）趋势预测法；

2）线性回归法；

3）指数平滑法；

4）用地定额指标法；

5）灰色模型法；

6）相关分析法。

市、县自然资源主管部门和土地储备机构根据不同的土地类型和当地的实际情况，选用较合适的方法，预测国有建设用地需求量。

对于拟供应的土地，应结合三年滚动计划中的具体地块实施计划，充分考虑收储、征地拆迁、前期开发等持续时间和所需资金量及可行性。

8.4 用地需求审核

对于申报的用地需求材料，市、县自然资源主管部门、土地储备机构会同相关部门明确审核标准，组织对申报的用地需求进行审核，确定用地需求量。

测算计划期用地需求量时，应当确定优先保障的重点区块、重点项目、重要产业等建设用地需求量。根据需求量确定储备土地供应的规模、布局和具体项目宗地。年度土地储备计划原则上以三年滚动计划确定的当年土地储备规模为准。

计划安排应充分与城建配套开发的时序、公共设施配套的时序（可落实在项目宗地地块条件中）、农转用报批计划、征地拆迁计划（拆迁许可证、临时用地的审批管理）、城中村改造计划、财政预算相衔接。

9 明确方案

9.1 项目准入

根据国土空间规划、近期建设规划、土地储备三年滚动计划和地方实际，编制各地土地储备项目使用性质正面和负面清单。

符合市、县人民政府确定的开发导向、符合民生需求的开发区块、基础设施、公建配套成熟的开发区块、项目或地块等可列入正面清单。

将不符合相关规划、项目资金、资源指标（新增建设用地、占补平衡等）未落实、开发边界不清晰、开发范围内存在军产用地（含军用光缆）、历史文保建筑的项目或地块等列入负面清单。

9.2 拟定计划指标

市、县自然资源主管部门与土地储备机构根据三年滚动计划中土地储备项目库的轻重缓急排序，依据计划期内可实施收储、前期开发、入库和供应的国有建设用地量和建设用地需求量，与财政部门统筹确定当年年度土地储备计划指标和计划资金安排。

计划指标包括重点开发与建设区块范围面积、拟收储土地面积、储备土地前期开发面积、储备土地供应面积和年度土地储备资金总量以及相应地块/项目清单。

年度计划的相关表格见附录表1至表5。

9.3 优化供应时序

根据宏观经济形势、政策趋势、当地土地市场走向、基础设施配套成熟度和资金配套情况，综合确定土地储备项目的收储、前期开发和供应时序，确保年度规模不超过三年滚动计划确定的当年规模。

10 资金测算

10.1 资金来源

10.1.1财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

10.1.2财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

10.1.3发行地方政府债券筹集的土地储备资金；

10.1.4经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金；

10.1.5通过政府采购或政府购买服务获取的前期资金等。

10.2 资金开支

10.2.1项目支出

1）土地取得成本。即征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

2）前期开发费用。进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

3）其他相关支出。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙建设等支出。

10.2.2 偿还存量贷款本金和利息支出

按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。根据来源和项目支出明细等情况，填写附录表5××年土地储备资金计划表。

10.3土地储备专项债券

土地储备机构在收到核拨的土地储备专项债券资金后，应严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的规定，按照“专款专用、专户管理、封闭运作”原则，规范使用土地储备专项债券资金。

10.3.1 土地储备专项债券额度和期限

根据近三年土地出让收入情况、专项债务风险、项目可行性研究、项目收益和融资平衡情况等因素，合理确定年度的土地储备项目债券规模。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过5年。

对发行债券项目要重点做好可行性研究，研究项目实施的背景与必要性，做好盈亏平衡、财务生存及债务偿还等能力分析，进行经济效益和社会效益评价，为项目最优实施方案的选择提供依据。

10.3.2 发行相关要求

发行土地储备专项债券的项目,均需要列入到年度计划中。储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目，根据土地储备项目区位特点、实施期限等因素，土地储备专项债券可以对应单一项目发行，也可对应同一地区多个项目集合发行。

土地储备专项债券应当统一命名格式，冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）土地储备专项债券（×期）——××年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称。

根据发行土地储备专项债券情况，填写附录表6××年土地储备专项债券项目统计表。

11 拟定计划草案

市、县自然资源主管部门与土地储备机构完成土地储备计划指标确定、分解等相关工作后，拟定土地储备计划草案，报市、县人民政府审批通过后下达至各做地主体。计划草案包括计划文本、编制说明、图件及附件。

11.1 计划文本

年度储备计划文本内容包括但不限于：

1）计划的目的、意义、指导思想、原则；

2）编制依据、适用范围；

3）上年度土地储备计划实施评价；

4）根据土地储备三年滚动计划，落实收储、前期开发、入库和供应政策导向、实施重点、项目年度动态资金测算等；

5）上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单），年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单），年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单），年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单），年度储备土地临时管护计划；

6）形势研判，确定土地储备计划的总量、结构、布局和时序；

7）土地储备计划系列表格；

8）年度土地储备资金需求总量；

9）保障措施。

11.2 计划图件

土地储备计划应形成相关图件成果，计划图件应明确项目名称、实施类型、实施进度示意、时序安排、具体上图要素及制图标准等。有条件的地区应建立图形、属性、数据一致的年度土地储备计划数据库。

12 成果上报与审批

市、县自然资源主管部门应当将形成的土地储备计划草案征询相关单位意见，修改完善后，报地方人民政府批准，并上报省自然资源厅备案。

因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序报批、备案。

13 实施储备土地入库验收

项目地块应根据以下标准完成入库验收：

1）产权清晰。土地取得方式及程序合规，征收补偿落实到位（政府无偿收回的除外），无法律、经济纠纷；

2）已取得储备土地权属证书或地块内原土地及房屋有关权证注销完毕；

3）地块内无建（构）筑物（规划条件中明确保留的除外）；

4）对存在污染的土地，由原权利人落实完成核查、评估和治理工作；

5）地块场地平整，无渣土和建筑垃圾堆积；

6）场地内无农作物、经济作物，地块内绿化迁移完毕；

7）储备地块须设置围挡。

14 实施储备土地供应

对于已经入库的土地，完成以下材料组件后由市、县自然资源主管部门组织供应。

1）建设用地审查意见表；

2）建设用地项目呈报（一书一方案）；

3）农转用征收或收回审批材料；

4）地块规划条件（盖资料确认章）；

5）建设条件书面意见；

6）土地勘测定界报告；

7）法制审核意见；

8）土地评估报告及地价会审资料；

9）其他必要的部门意见，如国安、文保、环保、水利等部门意见；

10）出让决策会议纪要材料。

附录1 土地需求量预测方法

# 一、预测内容

预测的内容包括：计划期国有建设用地需求总量预测和计划期商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地需求量分项预测。

# 预测方法

# （一）趋势预测法

根据已有土地供应的历史资料拟合一条曲线，反映土地供应总量变化态势，然后按照该趋势曲线，对计划期的土地需求量进行估算。

（二）线性回归法

根据数理统计原理，对大量试验统计数据进行分析处理，找到与土地供应量呈线性关系的变量，然后建立两者之间的函数关系，最后根据自变量变化，来预测土地需求量。

（三）指数平滑法

利用平滑系数对反映变量历史变化情况的统计数据修正平滑，以分析变量的演变趋势，从而对计划期的土地需求量进行预测。该方法对过去的数据分别赋予不同的权重，一般来说，较近数据对将来的影响比较远数据对将来的影响大，所以较近的数据权重大，较远的数据权重小。

土地供应的时间序列数据点如果呈线性趋势，可以采用一次或二次指数平滑法预测；数据点如果呈非线性趋势，采用三次指数平滑法预测。

（四）用地定额指标法

根据项目用地定额或生产规模用地定额,按项目或生产规模推算土地需求量。

（五）灰色模型法

通过灰色关联度分析，土地供应量与国内生产总值、总人口、城镇人口、固定资产投资、人均国内生产总值、第二产业产值、第三产业产值密切相关。基于这些因子，采用灰色系统模型法建立灰色GM（1，1）模型，进行计划期国有建设用地需求量预测。GM（1，1）模型的实质是对原始数据作一次累加生成，使生成数据列呈现一定规律，各数据列的曲线可以用典型曲线逼近，然后用逼近的曲线作为模型，最后将模型预测值作一次累减还原，用以对系统进行预测。

（六）相关分析法

结合住建部门测算的历年去化周期与历年土地供应数据，研究两个或两个以上处于同等地位的随机变量间的相关关系，测算下一年度用地需求情况。

# 三、预测方法的选择

（一）土地需求总量预测

建议采用趋势预测法、线性回归法、指数平滑法和灰色模型法中的两种以上方法预测。

（二）各类用地结构需求预测

商服用地、工矿仓储用地、住宅用地建议采用趋势预测法、线性回归法、指数平滑法和灰色模型法预测。

公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地、交通运输用地和特殊用地建议采用定额指标法预测。

|  |
| --- |
| XX年储备计划情况汇总表表1 |
| 申报单位（签章）： |  |  | 单位：公顷 |
| 类别 | 面积 |
| 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 |
| 上年度末结存土地 | 结转拟收储土地 | 1 |  |  |  |  |
| 结转未完成前期开发土地 | 2 |  |  |  |  |
| 结转入库储备土地 | 3 |  |  |  |  |
| 收储土地 | 计划新增拟收储土地 | 4 |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 5 |  |  |  |  |
| 前期开发土地 | 计划新增前期开发土地 | 6 |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 7 |  |  |  |  |
| 供应土地 | 来源于计划新增收储土地 | 8 |  |  |  |  |
| 来源于上年度结转土地 | 9 |  |  |  |  |
| 小计 | 10 |  |  |  |  |
| 计划年度末结存土地 | 拟收储土地 | 11 |  |  |  |  |
| 已收储未完成前期开发土地 | 12 |  |  |  |  |
| 入库储备土地 | 13 |  |  |  |  |

填表说明：

1.上年度已结转的启动未完成收储的土地，数据源于表2“结转收储地块”的地块面积合计。

2.上年度结转的未完成前期开发的土地，数据源于表3“结转未完成前期开发地块”的地块面积合计。

3.上年度末结存的已完成收储及前期开发具备供应条件尚未供应的土地，数据源于表3“已完成储备地块”的地块面积合计。

4.本年度计划新增的土地，数据源于表2“新增收储地块”的地块面积合计。

5.预计本年度可新增完成收储入库的土地，数据源于表2“新增收储地块”和“结转收储地块”预计本年度可入库的地块面积合计。

6.本年度计划新增启动前期开发的土地，数据源于表2“新增收储地块”和“结转收储地块”本年度进行前期开发的地块面积合计。

7.预计本年度可新增完成收储和前期开发的土地，数据源于表2“新增收储地块”、“结转收储地块”和表3“结转未完成前期开发地块”本年度可以完成储备的地块面积合计。

8.列入本年新增收储计划，本年度供应的土地，数据源于表4启动收储时间为本年度的地块面积合计。

9.上年度结转，本年度计划供应的土地，数据源于表4启动收储时间为以往年度的地块面积合计。

10.数据逻辑关系：10=8+9。

11.计划年度末，未完成收储的土地。数据逻辑关系：11=1+4-5。

12.计划年度末，完成收储但未完成前期开发的土地。数据逻辑关系：12=2+6-7。

13.计划年度末，完成收储和前期开发具备供应条件尚未供应的土地。数据逻辑关系：13=3+7-10。

XX年收储地块计划表

表2

申报单位（签章）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本信息 | 收储 | 前期开发 | 供应 | 备注 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 取得方式 | 预计入库/已入库时间 | 管护方式 | 资产评估价值 | 是否发行债券项目 | 计划新增建设用地面积 | 已完成收储面积 | 本年度可完成收储面积 | 本年度入库（是/否） | 是否进行前期开发 | 本年度可完成前期开发面积 | 本年度完成储备（是/否） | 拟供应面积 | 容积率 | 拟供应时间 | 供应方式 | 预计供应收入 |  |
| 　 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 一、新增收储地块 24 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、结转收储地块 25 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

5.按商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地填写。

6.按征收、收购、优先购买、收回、征地和拆迁填写。

8.填写属地管理、自行管护、委托管护、临时利用、无管护。

9.通过土地储备机构自评/第三方机构评估，测算土地价值。

10.本项目是否通过发行政府储备专项债券而筹集的资金，包括本年计划新增债券和历年的债券项目。

11.在填报时点未完成农转用报批的用地面积。

12.根据收储的完成进度填写实际已完成收储即权属清晰的土地面积，计划新增的收储地块填“0”。

13.根据本年度计划收储进度，填写实际可完成收储面积。

14.本年度完成收储入库填是，反之否。

15.本年度进行前期开发填是，反之否。

16.根据本年度前期开发进度，填写实际可完成前期开发面积。

17.本年度能完成收储和前期开发的具备供应条件的，填是，反之否。

24.本年度计划新增的收储项目列在该栏表格下方。

25.上年度收储未完成的收储项目列在该栏表格下方。

XX年入库地块计划表

表3

申报单位（签章）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 基本信息 | 前期开发 | 供应 | 备注 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 取得方式 | 入库时间 | 管护方式 | 资产评估价值 | 是否发行债券项目 | 已完成前期开发面积 | 本年度可完成前期开发面积 | 本年度完成储备（是/否） | 拟供应面积 | 容积率 | 拟供应时间 | 供应方式 | 预计供应收入 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 一、结转未完成前期开发地块 1 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 二、已完成储备地块 2 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合计 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |

填表说明：

表3的地块与表2的地块不重叠，是处在不同储备阶段的地块。

1.上年度已完成收储未前期开发或前期开发未完成的地块列在该栏表格下方。

2.已完成收储和前期开发具备供应条件的储备地块列在该栏表格下方。

XX年储备土地供应计划表

表4

申报单位（签章）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本信息 | 供应 | 备注 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 取得方式 | 预计或已入库时间 | 管护方式 | 资产评估价值 | 是否发行债券项目 | 拟供应面积 | 容积率 | 拟供应时间 | 供应方式 | 预计供应收入 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本年度计划新增的收储地块 1 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 上年度结转的地块 2 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

表4的项目来源于表2、表3的地块，应与表2、表3的供应项信息填写一致。

1.列入本年度新增收储计划的项目(即当年收当年供应),列在“本年度计划新增的收储地块”该栏表格下方。

2.其他的上年度结转项目,列在“上年度结转地块”该栏表格下方。

XX年土地储备资金计划表

表5

申报单位（签章）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 本年度资金来源 | 本年度资金开支 |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 | 已供应储备土地出让收入 | 国有土地收益基金 | 政府债券资金 | 其他财政资金 | 上年度结转资金 | 其他 | 合计 | 土地储备项目支出 | 偿还存量贷款本金和利息支出 | 其他 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 土地储备项目支出明细 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 项目类型 | 是否发行债券项目 | 总投资 | 已投入资金 | 本年度投资 | 其中土地收储成本 | 其中前期开发费用 | 其中其他相关支出 | 是否发行债券项目 |
| 收回、收购 | 征收、拆迁补偿 | 优先购买 | 其他土地取得成本 |  |  |  |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

说明：

1.这张表围绕资金把当年度的资金来源和开支的明细进行了列支,要求来源的合计大于开支的合计，使当年度编制资金计划时做到收支平衡，不致盲目出现大规模的项目。

2.土地储备项目支出明细，这里只需要列入正式的项目进行填报，这样就能掌握当年具体项目的资金支出情况。项目的支出明细主要包括征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用及必要的前期土地开发费用。项目支出明细只列支了支出，并没有列支具体资金来源，因为实际操作中是在总的资金池下安排各个项目的资金，没法做到单个项目确定资金来源。

3.土地前期开发费用：储备土地的前期开发，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

填表说明：

1-7.合计：1=2+3+4+5+6+7。按预计可收入的资金来源填写；上年度结转资金：上年度结余的转入本年度的资金；其他：经财政部门批准可用于土地储备的其他资金。（1大于8）

8-11.合计：8=9+10+11。土地储备项目支出：与土地储备项目支出明细的“本年度投资”合计相等；其他：除土地储备项目支出和偿还贷款本息支出外的其他支出。

18.项目类型：指本项目是历年结转项目还是本年新增项目。

20.总投资：指该项目的总投。

21.已投入资金：截止上年度末已投入的资金。

22.本年度投资：当年预计要投入的资金。

23-26.土地取得成本：根据土地取得方式填写对应的投入资金。

27.前期开发费用：仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

29.是否发行债券项目：指本项目是否通过发行政府储备专项债券而筹集的资金。

 XX年土地储备专项债券项目统计表

青海省土地储备机构名录（2020年版）

| 序号 | 隶属行政区 | 名录代码 | 单位名称 | 行政隶属 | 统一社会信用代码 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 西宁市 | TC630100 | 西宁市土地储备中心 | 西宁市自然资源主管部门 | 126301007574410270 |
| 2 | TC630102 | 西宁市城东区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城东区自然资源主管部门 | 126301020591284393 |
| 3 | TC630103 | 西宁市城中区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城中区自然资源主管部门 | 12630103059129036Q |
| 4 | TC630104 | 西宁市城西区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城西区自然资源主管部门 | 1263010405913138XJ |
| 5 | TC630105 | 西宁市城北区土地统征和储备服务中心 | 西宁市城北区自然资源主管部门 | 1263010505912936X1 |
| 6 | TC630121 | 大通回族土族自治县土地统征储备中心 | 大通回族土族自治县自然资源主管部门 | 12630121595017265M |
| 7 | TC630122 | 湟中县土地统征储备中心 | 湟中区自然资源主管部门 | 12630122059128850Y |
| 8 | TC630123 | 湟源县土地统征储备中心 | 湟源县自然资源主管部门 | 126301235649338779 |
| 9 | 海东市 | TC630200 | 海东市土地整理储备中心 | 海东市自然资源主管部门 | 12632100059101084U |
| 10 | TC630222 | 民和回族土族自治县土地整理储备中心 | 民和回族土族自治县自然资源主管部门 | 1263212271053367XM |
| 11 | TC630223 | 互助土族自治县土地整理储备中心 | 互助土族自治县自然资源主管部门 | 12632126595012587U |
| 12 | TC630225 | 循化撒拉族自治县土地整理储备中心 | 循化撒拉族自治县自然资源主管部门 | 12632128579939649E |
| 13 | 黄南州 | TC632321 | 同仁县土地储备中心 | 同仁市自然资源主管部门 | 12632321MB0397271X |
| 14 | TC632322 | 尖扎县土地储备中心 | 尖扎县自然资源主管部门 | 12632322MB03345618 |
| 15 | 海南州 | TC632500 | 共和县土地整理储备中心 | 共和县自然资源主管部门 | 12632521564913091C |
| 16 | TC632523 | 贵德县土地储备中心 | 贵德县自然资源主管部门 | 126325235950110154 |
| 17 | 海西州 | TC632801 | 格尔木市土地整理储备中心 | 格尔木市自然资源主管部门 | 126328017814024822 |
| 18 | TC632802 | 德令哈市土地收购储备中心 | 德令哈市自然资源主管部门 | 12632802595006013C |
| 19 | TC632822 | 都兰县土地收购储备中心 | 都兰县自然资源主管部门 | 12632822564909543B |
| 20 | TC632823 | 天峻县土地收购储备中心 | 天峻县自然资源主管部门 | 126328235799414313 |
| 21 | 海北州 | TC632221 | 门源回族自治县自然资源综合调查中心（门源回族自治县土地整理储备中心） | 门源回族自治县自然资源主管部门 | 12632221MB1N08240B |

关于对两类计划进行技术审查的请示

（参考范本）

省自然资源厅：

根据《关于做好2023年度土地储备计划和国有建设用地供应计划编制工作的通知》，我市（州）所辖各县（市、区、行委）按要求完成了两类计划编制工作，已经我局初审，现申请进行省级审查。

附件：1.XX年度土地储备计划

 2.XX年度国有建设用地供应计划

联系人：XXX 联系电话：XXX

 年 月 日

关于对两类计划进行备案的请示

（参考范本）

省自然资源厅：

根据《关于做好2023年度土地储备计划和国有建设用地供应计划编制工作的通知》，参照《年度土地储备计划编制规范（参考）》及原国土资源部《关于印发〈国有建设用地供应计划编制规范〉（试行）的通知》（国土资发〔2010〕117号）有关规定，我市（州）所辖各县（市、区、行委）已按要求完成了两类计划的编制工作，各市（县）人民政府已批准了本地的两类计划，现申请备案。

一、XX年度土地储备计划编制情况

×××××××××××××××××××××××××

（简要对辖区内的储备土地、项目进行汇总分析，明确年度

储备面积、项目、成本及预算等基本情况。）

二、XX年度土地供应计划编制情况

×××××××××××××××××××××××××

（简要对辖区内土地供应总量、结构、布局、时序、方式、消化批而未供土地等情况进行分析。）

三、两类计划组织实施措施

××××××××××××××××××××××××

四、相关附件

（一）各县（市、区、行委）土地储备计划备案材料（包括但不限于计划文本、编制说明、计划图件、市（州）及所辖各县（市、区、行委）储备计划情况汇总表、市（县）人民政府批准文件）

××××××××××××××××××××××××

（二）各县（市、区、行委）土地供应计划备案材料（包括但不限于计划文本、编制说明、计划图件、市（州）及所辖各县（市、区、行委）供应计划情况汇总表、市（县）人民政府批准文件）

××××××××××××××××××××××××

附件：系列表格

表1.土地储备计划情况汇总表

表2.国有建设用地供应计划情况汇总表

联系人：XXX 联系电话：XXX

|  |
| --- |
|  年 月 日××市（州）××年度土地储备计划情况汇总表 |
| 申报单位（签章）： |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 单位：公顷 |
| 类别 | 面积 |
| 市本级 | ××区 | ××县 |
| 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 | 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 | 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 |
| 上年度末结存土地 | 结转拟收储土地 | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 结转未完成前期开发土地 | 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 结转入库储备土地 | 3 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 收储土地 | 计划新增拟收储土地 | 4 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 5 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 前期开发土地 | 计划新增前期开发土地 | 6 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 7 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 供应土地 | 来源于计划新增收储土地 | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 来源于上年度结转土地 | 9 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 小计 | 10 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 计划年度末结存土地 | 拟收储土地 | 11 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 已收储未完成前期开发土地 | 12 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 入库储备土地 | 13 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

# 注：县（市、区、行委）自然资源主管部门未独立编制土地储备计划的，计划储备情况直接统计在市（州）本级，不单独统计。××市（州）××年度国有建设用地供应计划情况汇总表

申报单位（签章）： 单位：公顷

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  用途区县 | 合计 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 住宅用地 | 公共管理与公共服务用地 | 交通运输用地 | 水域及水利设施用地 | 特殊用地 |
| 小计 | 廉租房用地 | 经济适用房用地 | 商品房用地 | 其他用地 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 市本级 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××区 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××区 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××县 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ××县 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

注：

1.土地用途按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）一级类统计；

 2.县（市、区、行委）自然资源主管部门未独立编制国有建设用地供应计划的，计划供地情况直接统计在市（州）本级，不单独统计。

年度土地储备计划编制规范（参考）

1 范围

本规范规定了年度土地储备计划编制的任务、内容、程序、方法和成果要求等。

本规范适用于各地编制年度土地储备计划。

2 引用文件

下列规范性文件中的条款通过本规范的引用而成为本规范的条款。凡是注日期的引用文件，其随后所有的修改单（不包括勘误的内容）或修订版均不适用于本标准。凡是不注日期的引用文件，其最新版本适用于本标准。

GB/T 19231-2003 土地基本术语

GB/T 21010-2017 土地利用现状分类

GB/T 50280-1998 城市规划基本术语标准

GB/T 50137-2011 城市用地分类与规划建设用地标准

GB/T 18507-2014 城镇土地分等定级规程

GB/T 18508-2014 城镇土地估价规程

3 术语和定义

3.1 土地储备

土地储备是指县级（含）以上自然资源主管部门为调控土地市场、促进土地资源合理利用，依法取得土地，组织前期开发、储存以备供应的行为。

3.2 土地储备机构

土地储备机构为县级（含）以上人民政府批准成立、具有独立的法人资格、隶属于所在行政区划的自然资源主管部门、承担本行政辖区内土地储备工作的事业单位。自然资源主管部门对土地储备机构实施名录制管理。

3.3 年度土地储备计划

年度土地储备计划是指根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划和三年滚动计划等，合理确定年度土地储备规模，对每年度收储、前期开发、入库、供应的土地资源做出总量、结构、布局、时序等方面的统筹安排，优先储备空闲、低效利用等存量建设用地。

3.4 土地储备三年滚动计划

土地储备三年滚动计划是根据国民经济和社会发展规划、国土空间规划及其他有关规划等，明确土地储备项目实施区块、产业结构、用地布局、开发时序，测算未来三年土地储备规模，在总量、结构、布局、开发时序、资金投放等方面统筹安排土地储备项目滚动实施的三年计划。

3.5 土地储备项目

土地储备项目是指有关主管部门根据国民经济与社会发展规划、国土空间规划等，将拟收储或入库土地按照宗地、区域、工作时序、资金平衡等条件适当划分并纳入土地储备三年滚动计划和年度土地储备计划后形成的管理基本单元。土地储备项目可以包含一宗地或多宗地；包含多宗地的，应当符合地域相近、整体推进的要求。

3.6 拟收储土地

拟收储土地是指已纳入土地储备计划或经县级（含）以上人民政府批准，目前已启动收回、收购、征收等工作，但未取得完整产权的土地。

3.7 入库储备土地

入库储备土地，是指土地储备机构已取得完整产权，纳入储备土地库管理的土地。

3.8 前期开发

储备土地的前期开发是指按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。

3.9 临时管护

临时管护指储备土地未供应前，土地储备机构可将储备土地或连同地上建（构）筑物，通过出租、临时使用等方式加以利用。储备土地的临时利用，一般不超过两年，且不能影响土地供应。

3.10 年度土地储备规模

年度土地储备规模是指列入年度土地储备计划的历年在库储备土地、上年度收储未完成结转和当年新增储备土地面积之和。

4 总则

4.1 定位

落实加强自然资源资产管理和防范风险的要求，进一步规范土地储备管理，增强政府对城乡统一建设用地市场的调控和保障能力，促进土地资源的高效配置和合理利用。

4.2 范围

下列土地可以纳入储备范围：

1）依法收回的国有土地；

2）收购的土地；

3）行使优先购买权取得的土地；

4）已办理农用地转用、征收批准手续并完成征收的土地；

5）在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，经省级以上人民政府批准由县级以上地方人民政府组织实施的成片开发建设需要征收农民集体所有的土地；

6）其他依法取得的土地。

入库储备土地必须是产权清晰的土地。土地储备机构应对土地取得方式及程序的合规性、经济补偿、土地权利（包括用益物权和担保物权）等情况进行审核，不得为了收储而强制征收土地。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰，以及存在污染、文物遗存、矿产压覆、洪涝隐患、地质灾害风险等情况的土地，在按照有关规定由相关单位完成核查、评估和治理之前，不得入库储备。

4.3 期限

年度土地储备计划的期限为一年，计划年度为每年公历1月1日至12月31日。

4.4 编制主体

年度土地储备计划由自然资源主管部门会同当地财政、发改、交通、住建等有关部门，根据当地国民经济和社会发展规划、产业发展政策、国土空间规划、三年滚动计划和土地市场供需状况等组织编制。

年度土地储备计划的具体编制工作，由土地储备机构承担。每年第三季度开始编制下一年度土地储备计划。年度土地储备计划执行过程中，因相关规划、计划调整修改、政策变化、市场调控等需求需要修改计划的，应在计划实施年度第二季度末前调整到位。

4.5 编制依据

4.5.1 法律法规

《土地管理法》

《城乡规划法》

《城市房地产管理法》

《土地管理法实施条例》

《国有土地上房屋征收与补偿条例》

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》

《国有土地使用权出让收支管理办法》

《土地储备资金财务管理暂行办法》

《土地储备资金会计核算办法（试行）》

4.5.2 相关文件

《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）

《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）

《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）

《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43号）

《国土资源部、财政部、中国人民银行、银监会关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）

《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）

《财政部、国土资源部、中国人民银行、银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

《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关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（国土资规〔2017〕17号）

《财政部、国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法〉(试行)的通知》（财预〔2017〕62号）

国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》

《市级国土空间总体规划编制指南（试行）》

《青海省县级国土空间总体规划编制指南（试行）》

4.6 编制程序

年度土地储备计划编制应依照以下程序：

1）发布编制土地储备计划通知；

2）调查评价土地储备收储、入库和供应能力；

3）编制计划草案；

4）征求相关部门意见；

5）编制计划成果；

6）上报市、县人民政府批准；

7）上报省自然资源厅备案；

8）年度土地储备计划调整并报市、县人民政府批准。

5 准备工作

5.1 组织准备

市、县级人民政府为计划编制和决策主体。由市、县级自然资源主管部门负责落实编制经费、审定计划草案，协助市、县级人民政府解决相关重大问题。由市、县级自然资源主管部门委托土地储备机构编制土地储备年度计划。

5.2 技术准备

根据计划编制需要，搜集必要的基础资料，包括规划计划、土地市场状况、政策文件等基础数据，并进行必要的整理、核查、存档。

6 上年实施评价

对既往年度土地储备执行计划与实施情况进行汇总、分析和评价，包括：

1）既往年度土地储备工作总结与分析；

2）既往年度土地市场情况、计划执行率；

3）根据国土空间规划的实施与项目推进情况，基于区域需求导向和规划目标导向，评价既往年度土地储备计划实施产生的经济、社会和生态效益。评价指标可包括投入产出效益、土地利用水平提高程度、城市功能完善程度、基础设施导向的开发进度、城中村改造效果、城市绿地率、生态修复程度等；

4）提出本年度计划编制建议。

7 确定可实施用地

根据土地储备三年滚动计划确定的项目库，结合土地权属状况、土地前期开发程度、土地利用计划及转用征收审批手续办理情况、宗地规划性质情况、军用空余土地转让许可手续办理情况等，综合确定计划期内可实施供应的国有建设用地。

完善计划供应宗地数据库，明确计划供应宗地的空间位置、面积、用途、规划建设条件、土地使用标准等信息。

8 需求量预测

8.1 市场调查

市、县自然资源主管部门与土地储备机构应会同相关部门，对本地区尤其是重点建设区块的人口状况、城市化水平、经济发展水平、人均住房面积、房地产市场走势、产业结构、主导产业和优势产业、经济社会发展战略等进行调查，对计划期内宏观经济走势和政策取向进行分析。

8.2 土地利用情况

市、县自然资源主管部门与土地储备机构对近年来已供应国有建设用地的总量、用途、方式、分布、时序、价格及开发利用情况等进行调查，掌握地产市场发展状况和运行规律。

有条件的市、县，可对近年来供应的保障性住房用地，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等各类经营性用地的面积及构成比例、开发利用情况、商品住宅和商业办公用房库存量等开展详细调查。

8.3 预测计算

用地需求量预测方法包括但不限于：

1）趋势预测法；

2）线性回归法；

3）指数平滑法；

4）用地定额指标法；

5）灰色模型法；

6）相关分析法。

市、县自然资源主管部门和土地储备机构根据不同的土地类型和当地的实际情况，选用较合适的方法，预测国有建设用地需求量。

对于拟供应的土地，应结合三年滚动计划中的具体地块实施计划，充分考虑收储、征地拆迁、前期开发等持续时间和所需资金量及可行性。

8.4 用地需求审核

对于申报的用地需求材料，市、县自然资源主管部门、土地储备机构会同相关部门明确审核标准，组织对申报的用地需求进行审核，确定用地需求量。

测算计划期用地需求量时，应当确定优先保障的重点区块、重点项目、重要产业等建设用地需求量。根据需求量确定储备土地供应的规模、布局和具体项目宗地。年度土地储备计划原则上以三年滚动计划确定的当年土地储备规模为准。

计划安排应充分与城建配套开发的时序、公共设施配套的时序（可落实在项目宗地地块条件中）、农转用报批计划、征地拆迁计划（拆迁许可证、临时用地的审批管理）、城中村改造计划、财政预算相衔接。

9 明确方案

9.1 项目准入

根据国土空间规划、近期建设规划、土地储备三年滚动计划和地方实际，编制各地土地储备项目使用性质正面和负面清单。

符合市、县人民政府确定的开发导向、符合民生需求的开发区块、基础设施、公建配套成熟的开发区块、项目或地块等可列入正面清单。

将不符合相关规划、项目资金、资源指标（新增建设用地、占补平衡等）未落实、开发边界不清晰、开发范围内存在军产用地（含军用光缆）、历史文保建筑的项目或地块等列入负面清单。

9.2 拟定计划指标

市、县自然资源主管部门与土地储备机构根据三年滚动计划中土地储备项目库的轻重缓急排序，依据计划期内可实施收储、前期开发、入库和供应的国有建设用地量和建设用地需求量，与财政部门统筹确定当年年度土地储备计划指标和计划资金安排。

计划指标包括重点开发与建设区块范围面积、拟收储土地面积、储备土地前期开发面积、储备土地供应面积和年度土地储备资金总量以及相应地块/项目清单。

年度计划的相关表格见附录表1至表5。

9.3 优化供应时序

根据宏观经济形势、政策趋势、当地土地市场走向、基础设施配套成熟度和资金配套情况，综合确定土地储备项目的收储、前期开发和供应时序，确保年度规模不超过三年滚动计划确定的当年规模。

10 资金测算

10.1 资金来源

10.1.1财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

10.1.2财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

10.1.3发行地方政府债券筹集的土地储备资金；

10.1.4经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金；

10.1.5通过政府采购或政府购买服务获取的前期资金等。

10.2 资金开支

10.2.1项目支出

1）土地取得成本。即征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用，包括土地补偿费和安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费，以及依法需要支付的与征收、收购、优先购买或收回土地有关的其他费用。

2）前期开发费用。进行必要的前期土地开发费用。储备土地的前期开发，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

3）其他相关支出。包括土地储备工作中发生的地籍调查、土地登记、地价评估以及管护中围栏、围墙建设等支出。

10.2.2 偿还存量贷款本金和利息支出

按照财政部关于规范土地储备和资金管理的规定需要偿还的土地储备存量贷款本金和利息支出。根据来源和项目支出明细等情况，填写附录表5××年土地储备资金计划表。

10.3土地储备专项债券

土地储备机构在收到核拨的土地储备专项债券资金后，应严格按照《地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)》的规定，按照“专款专用、专户管理、封闭运作”原则，规范使用土地储备专项债券资金。

10.3.1 土地储备专项债券额度和期限

根据近三年土地出让收入情况、专项债务风险、项目可行性研究、项目收益和融资平衡情况等因素，合理确定年度的土地储备项目债券规模。土地储备专项债券期限应当与土地储备项目期限相适应，原则上不超过5年。

对发行债券项目要重点做好可行性研究，研究项目实施的背景与必要性，做好盈亏平衡、财务生存及债务偿还等能力分析，进行经济效益和社会效益评价，为项目最优实施方案的选择提供依据。

10.3.2 发行相关要求

发行土地储备专项债券的项目,均需要列入到年度计划中。储备专项债券的发行和使用应当严格对应到项目，根据土地储备项目区位特点、实施期限等因素，土地储备专项债券可以对应单一项目发行，也可对应同一地区多个项目集合发行。

土地储备专项债券应当统一命名格式，冠以“××年××省、自治区、直辖市（本级或××市、县）土地储备专项债券（×期）——××年××省、自治区、直辖市政府专项债券（×期）”名称。

根据发行土地储备专项债券情况，填写附录表6××年土地储备专项债券项目统计表。

11 拟定计划草案

市、县自然资源主管部门与土地储备机构完成土地储备计划指标确定、分解等相关工作后，拟定土地储备计划草案，报市、县人民政府审批通过后下达至各做地主体。计划草案包括计划文本、编制说明、图件及附件。

11.1 计划文本

年度储备计划文本内容包括但不限于：

1）计划的目的、意义、指导思想、原则；

2）编制依据、适用范围；

3）上年度土地储备计划实施评价；

4）根据土地储备三年滚动计划，落实收储、前期开发、入库和供应政策导向、实施重点、项目年度动态资金测算等；

5）上年度末储备土地结转情况（含上年度末的拟收储土地及入库储备土地的地块清单），年度新增储备土地计划（含当年新增拟收储土地和新增入库储备土地规模及地块清单），年度储备土地前期开发计划（含当年前期开发地块清单），年度储备土地供应计划（含当年拟供应地块清单），年度储备土地临时管护计划；

6）形势研判，确定土地储备计划的总量、结构、布局和时序；

7）土地储备计划系列表格；

8）年度土地储备资金需求总量；

9）保障措施。

11.2 计划图件

土地储备计划应形成相关图件成果，计划图件应明确项目名称、实施类型、实施进度示意、时序安排、具体上图要素及制图标准等。有条件的地区应建立图形、属性、数据一致的年度土地储备计划数据库。

12 成果上报与审批

市、县自然资源主管部门应当将形成的土地储备计划草案征询相关单位意见，修改完善后，报地方人民政府批准，并上报省自然资源厅备案。

因土地市场调控政策变化或低效用地再开发等原因，确需调整年度土地储备计划的，每年中期可调整一次，按原审批程序报批、备案。

13 实施储备土地入库验收

项目地块应根据以下标准完成入库验收：

1）产权清晰。土地取得方式及程序合规，征收补偿落实到位（政府无偿收回的除外），无法律、经济纠纷；

2）已取得储备土地权属证书或地块内原土地及房屋有关权证注销完毕；

3）地块内无建（构）筑物（规划条件中明确保留的除外）；

4）对存在污染的土地，由原权利人落实完成核查、评估和治理工作；

5）地块场地平整，无渣土和建筑垃圾堆积；

6）场地内无农作物、经济作物，地块内绿化迁移完毕；

7）储备地块须设置围挡。

14 实施储备土地供应

对于已经入库的土地，完成以下材料组件后由市、县自然资源主管部门组织供应。

1）建设用地审查意见表；

2）建设用地项目呈报（一书一方案）；

3）农转用征收或收回审批材料；

4）地块规划条件（盖资料确认章）；

5）建设条件书面意见；

6）土地勘测定界报告；

7）法制审核意见；

8）土地评估报告及地价会审资料；

9）其他必要的部门意见，如国安、文保、环保、水利等部门意见；

10）出让决策会议纪要材料。

附录1 土地需求量预测方法

# 一、预测内容

预测的内容包括：计划期国有建设用地需求总量预测和计划期商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地需求量分项预测。

# 预测方法

# （一）趋势预测法

根据已有土地供应的历史资料拟合一条曲线，反映土地供应总量变化态势，然后按照该趋势曲线，对计划期的土地需求量进行估算。

（二）线性回归法

根据数理统计原理，对大量试验统计数据进行分析处理，找到与土地供应量呈线性关系的变量，然后建立两者之间的函数关系，最后根据自变量变化，来预测土地需求量。

（三）指数平滑法

利用平滑系数对反映变量历史变化情况的统计数据修正平滑，以分析变量的演变趋势，从而对计划期的土地需求量进行预测。该方法对过去的数据分别赋予不同的权重，一般来说，较近数据对将来的影响比较远数据对将来的影响大，所以较近的数据权重大，较远的数据权重小。

土地供应的时间序列数据点如果呈线性趋势，可以采用一次或二次指数平滑法预测；数据点如果呈非线性趋势，采用三次指数平滑法预测。

（四）用地定额指标法

根据项目用地定额或生产规模用地定额,按项目或生产规模推算土地需求量。

（五）灰色模型法

通过灰色关联度分析，土地供应量与国内生产总值、总人口、城镇人口、固定资产投资、人均国内生产总值、第二产业产值、第三产业产值密切相关。基于这些因子，采用灰色系统模型法建立灰色GM（1，1）模型，进行计划期国有建设用地需求量预测。GM（1，1）模型的实质是对原始数据作一次累加生成，使生成数据列呈现一定规律，各数据列的曲线可以用典型曲线逼近，然后用逼近的曲线作为模型，最后将模型预测值作一次累减还原，用以对系统进行预测。

（六）相关分析法

结合住建部门测算的历年去化周期与历年土地供应数据，研究两个或两个以上处于同等地位的随机变量间的相关关系，测算下一年度用地需求情况。

# 三、预测方法的选择

（一）土地需求总量预测

建议采用趋势预测法、线性回归法、指数平滑法和灰色模型法中的两种以上方法预测。

（二）各类用地结构需求预测

商服用地、工矿仓储用地、住宅用地建议采用趋势预测法、线性回归法、指数平滑法和灰色模型法预测。

|  |
| --- |
| 公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地、交通运输用地和特殊用地建议采用定额指标法预测。XX年储备计划情况汇总表 |
| 申报单位（签章）： |  |  | 单位：公顷 |
| 类别 | 面积 |
| 合计 | 住宅 | 商服 | 其他 |
| 上年度末结存土地 | 结转拟收储土地 | 1 |  |  |  |  |
| 结转未完成前期开发土地 | 2 |  |  |  |  |
| 结转入库储备土地 | 3 |  |  |  |  |
| 收储土地 | 计划新增拟收储土地 | 4 |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 5 |  |  |  |  |
| 前期开发土地 | 计划新增前期开发土地 | 6 |  |  |  |  |
| 计划新增入库储备土地 | 7 |  |  |  |  |
| 供应土地 | 来源于计划新增收储土地 | 8 |  |  |  |  |
| 来源于上年度结转土地 | 9 |  |  |  |  |
| 小计 | 10 |  |  |  |  |
| 计划年度末结存土地 | 拟收储土地 | 11 |  |  |  |  |
| 已收储未完成前期开发土地 | 12 |  |  |  |  |
| 入库储备土地 | 13 |  |  |  |  |

填表说明：

1.上年度已结转的启动未完成收储的土地，数据源于表2“结转收储地块”的地块面积合计。

2.上年度结转的未完成前期开发的土地，数据源于表3“结转未完成前期开发地块”的地块面积合计。

3.上年度末结存的已完成收储及前期开发具备供应条件尚未供应的土地，数据源于表3“已完成储备地块”的地块面积合计。

4.本年度计划新增的土地，数据源于表2“新增收储地块”的地块面积合计。

5.预计本年度可新增完成收储入库的土地，数据源于表2“新增收储地块”和“结转收储地块”预计本年度可入库的地块面积合计。

6.本年度计划新增启动前期开发的土地，数据源于表2“新增收储地块”和“结转收储地块”本年度进行前期开发的地块面积合计。

7.预计本年度可新增完成收储和前期开发的土地，数据源于表2“新增收储地块”、“结转收储地块”和表3“结转未完成前期开发地块”本年度可以完成储备的地块面积合计。

8.列入本年新增收储计划，本年度供应的土地，数据源于表4启动收储时间为本年度的地块面积合计。

9.上年度结转，本年度计划供应的土地，数据源于表4启动收储时间为以往年度的地块面积合计。

10.数据逻辑关系：10=8+9。

11.计划年度末，未完成收储的土地。数据逻辑关系：11=1+4-5。

12.计划年度末，完成收储但未完成前期开发的土地。数据逻辑关系：12=2+6-7。

13.计划年度末，完成收储和前期开发具备供应条件尚未供应的土地。数据逻辑关系：13=3+7-10。

XX年收储地块计划表

申报单位（签章）：

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 基本信息 | 收储 | 前期开发 | 供应 | 备注 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 取得方式 | 预计入库/已入库时间 | 管护方式 | 资产评估价值 | 是否发行债券项目 | 计划新增建设用地面积 | 已完成收储面积 | 本年度可完成收储面积 | 本年度入库（是/否） | 是否进行前期开发 | 本年度可完成前期开发面积 | 本年度完成储备（是/否） | 拟供应面积 | 容积率 | 拟供应时间 | 供应方式 | 预计供应收入 |  |
| 　 | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 |
| 一、新增收储地块 24 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 二、结转收储地块 25 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

5.按商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地填写。

6.按征收、收购、优先购买、收回、征地和拆迁填写。

8.填写属地管理、自行管护、委托管护、临时利用、无管护。

9.通过土地储备机构自评/第三方机构评估，测算土地价值。

10.本项目是否通过发行政府储备专项债券而筹集的资金，包括本年计划新增债券和历年的债券项目。

11.在填报时点未完成农转用报批的用地面积。

12.根据收储的完成进度填写实际已完成收储即权属清晰的土地面积，计划新增的收储地块填“0”。

13.根据本年度计划收储进度，填写实际可完成收储面积。

14.本年度完成收储入库填是，反之否。

15.本年度进行前期开发填是，反之否。

16.根据本年度前期开发进度，填写实际可完成前期开发面积。

17.本年度能完成收储和前期开发的具备供应条件的，填是，反之否。

24.本年度计划新增的收储项目列在该栏表格下方。

25.上年度收储未完成的收储项目列在该栏表格下方。XX年入库地块计划表

申报单位（签章）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 基本信息 | 前期开发 | 供应 | 备注 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 取得方式 | 入库时间 | 管护方式 | 资产评估价值 | 是否发行债券项目 | 已完成前期开发面积 | 本年度可完成前期开发面积 | 本年度完成储备（是/否） | 拟供应面积 | 容积率 | 拟供应时间 | 供应方式 | 预计供应收入 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 一、结转未完成前期开发地块 1 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 二、已完成储备地块 2 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |
| 合计 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 | 　 |

填表说明：

表3的地块与表2的地块不重叠，是处在不同储备阶段的地块。

1.上年度已完成收储未前期开发或前期开发未完成的地块列在该栏表格下方。

2.已完成收储和前期开发具备供应条件的储备地块列在该栏表格下方。

XX年储备土地供应计划表

申报单位（签章）：

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 基本信息 | 供应 | 备注 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 取得方式 | 预计或已入库时间 | 管护方式 | 资产评估价值 | 是否发行债券项目 | 拟供应面积 | 容积率 | 拟供应时间 | 供应方式 | 预计供应收入 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 本年度计划新增的收储地块 1 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 上年度结转的地块 2 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 2 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

表4的项目来源于表2、表3的地块，应与表2、表3的供应项信息填写一致。

1.列入本年度新增收储计划的项目(即当年收当年供应),列在“本年度计划新增的收储地块”该栏表格下方。

2.其他的上年度结转项目,列在“上年度结转地块”该栏表格下方。

XX年土地储备资金计划表

申报单位（签章）：

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 本年度资金来源 | 本年度资金开支 |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 | 已供应储备土地出让收入 | 国有土地收益基金 | 政府债券资金 | 其他财政资金 | 上年度结转资金 | 其他 | 合计 | 土地储备项目支出 | 偿还存量贷款本金和利息支出 | 其他 |  |  |  |  |  |  |  |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 土地储备项目支出明细 |
| 序号 | 项目名称 | 所在行政区 | 四至范围 | 土地面积 | 规划用途 | 项目类型 | 是否发行债券项目 | 总投资 | 已投入资金 | 本年度投资 | 其中土地收储成本 | 其中前期开发费用 | 其中其他相关支出 | 是否发行债券项目 |
| 收回、收购 | 征收、拆迁补偿 | 优先购买 | 其他土地取得成本 |  |  |  |
| 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 | 19 | 20 | 21 | 22 | 23 | 24 | 25 | 26 | 27 | 28 | 29 |
| 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| … |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| 合计 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

说明：

1.这张表围绕资金把当年度的资金来源和开支的明细进行了列支,要求来源的合计大于开支的合计，使当年度编制资金计划时做到收支平衡，不致盲目出现大规模的项目。

2.土地储备项目支出明细，这里只需要列入正式的项目进行填报，这样就能掌握当年具体项目的资金支出情况。项目的支出明细主要包括征收、收购、优先购买或收回土地需要支付的土地价款或征地和拆迁补偿费用及必要的前期土地开发费用。项目支出明细只列支了支出，并没有列支具体资金来源，因为实际操作中是在总的资金池下安排各个项目的资金，没法做到单个项目确定资金来源。

3.土地前期开发费用：储备土地的前期开发，仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

填表说明：

1-7.合计：1=2+3+4+5+6+7。按预计可收入的资金来源填写；上年度结转资金：上年度结余的转入本年度的资金；其他：经财政部门批准可用于土地储备的其他资金。（1大于8）

8-11.合计：8=9+10+11。土地储备项目支出：与土地储备项目支出明细的“本年度投资”合计相等；其他：除土地储备项目支出和偿还贷款本息支出外的其他支出。

18.项目类型：指本项目是历年结转项目还是本年新增项目。

20.总投资：指该项目的总投。

21.已投入资金：截止上年度末已投入的资金。

22.本年度投资：当年预计要投入的资金。

23-26.土地取得成本：根据土地取得方式填写对应的投入资金。

27.前期开发费用：仅限于与储备宗地相关的道路、供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整等基础设施建设支出。

29.是否发行债券项目：指本项目是否通过发行政府储备专项债券而筹集的资金。

 XX年土地储备专项债券项目统计表

申报单位（签章）： 单位：公顷、万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 区块位置 | 收储面积 | 储备期限 | 可行性研究 | 立项批复 | 计划总投资额 | 已投资金额 |  本年度计划投入资金 | 可供应面积 | 预计土地出让收入 | 计划出让年份 | 预计收益对拟使用债券本息的覆盖倍数 | 备注 |
| 小计 | 其中：自有资金 | 其中：本年度拟发行债券获得资金 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

3.区块位置指项目的四至位置。

5.储备期限为\*\*年\*\*月--\*\*年\*\*月，原则上不得超过5年。

6.可行性研究：填写项目可行性研究报告的编号。

7.立项批复：指本项目的可研或项目建议书的批复文号。

8.计划总投资额：指该项目的总投。

9.已投资金额：截止上年度末已投入的资金。

11.自有资金：指通过出让收入、国有土地收益基金等其他方式筹集的资金。

12.年度拟发行债券获得资金：指通过土地储备专项债券筹集的资金。

13.可供应面积：本供应面积包含出让和划拨方式办理的供地面积。

14.预计土地出让收入：指土地供应的出让金总收入。

16.预计收益对拟使用债券本息的覆盖倍数：指本项目预计土地出让收入除以项目计划总投资额的比例。

申报单位（签章）： 单位：公顷、万元

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 序号 | 项目名称 | 区块位置 | 收储面积 | 储备期限 | 可行性研究 | 立项批复 | 计划总投资额 | 已投资金额 |  本年度计划投入资金 | 可供应面积 | 预计土地出让收入 | 计划出让年份 | 预计收益对拟使用债券本息的覆盖倍数 | 备注 |
| 小计 | 其中：自有资金 | 其中：本年度拟发行债券获得资金 |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

填表说明：

3.区块位置指项目的四至位置。

5.储备期限为\*\*年\*\*月--\*\*年\*\*月，原则上不得超过5年。

6.可行性研究：填写项目可行性研究报告的编号。

7.立项批复：指本项目的可研或项目建议书的批复文号。

8.计划总投资额：指该项目的总投。

9.已投资金额：截止上年度末已投入的资金。

11.自有资金：指通过出让收入、国有土地收益基金等其他方式筹集的资金。

12.年度拟发行债券获得资金：指通过土地储备专项债券筹集的资金。

13.可供应面积：本供应面积包含出让和划拨方式办理的供地面积。

14.预计土地出让收入：指土地供应的出让金总收入。

16.预计收益对拟使用债券本息的覆盖倍数：指本项目预计土地出让收入除以项目计划总投资额的比例。