

2022 年度

三明市土地收购储备中心本级

部门决算

# 目 录

<b>第一部分 单位概况</b> .....	1
一、单位主要职责.....	1
二、单位决算单位基本情况.....	1
三、单位主要工作总结.....	1
<b>第二部分 2022 年度单位决算表</b> .....	4
一、收入支出决算总表.....	4
二、收入决算表.....	5
三、支出决算表.....	7
四、财政拨款收入支出决算总表.....	9
五、一般公共预算财政拨款支出决算表.....	11
六、一般公共预算财政拨款基本支出决算表.....	12
七、一般公共预算财政拨款“三公”经费支出决算表.....	14
八、政府性基金预算财政拨款收入支出决算表.....	15
九、国有资本经营预算财政拨款支出决算表.....	16
<b>第三部分 2022 年度单位决算情况说明</b> .....	17
一、收入支出决算总体情况说明.....	17
二、财政拨款收入支出决算总体情况说明.....	18
三、一般公共预算拨款支出决算情况说明.....	18
四、政府性基金预算财政拨款支出决算情况说明.....	19

五、国有资本经营预算财政拨款支出决算情况说明.....	20
六、一般公共预算财政拨款基本支出决算情况说明.....	21
七、一般公共预算财政拨款“三公”经费支出决算情况说明.....	22
八、预算绩效情况说明.....	23
九、其他重要事项说明.....	23
<b>第四部分 名词解释.....</b>	<b>25</b>
<b>第五部分 附件.....</b>	<b>27</b>

# 第一部分 单位概况

## 一、单位主要职责

三明市土地收购储备中心单位的主要职责是：负责市区土地收购、储备、前期开发的相关具体工作；负责土地收储地块范围内的征收、安置补偿的具体工作；负责收储资金的使用管理

负责市区土地收购、储备、前期开发的相关具体工作；负责土地收储地块范围内的征收、安置补偿的具体工作；负责收储资金的使用管理

## 二、单位决算单位基本情况

从决算单位构成看，本单位包括 1 个内设机构，其中：列入 2022 年单位决算编制范围的单位详细情况见下表：

单位名称	单位性质	在职人数
三明市土地收购储备中心	全额拨款事业单位	28

## 三、单位主要工作总结

2022 年，三明市土地收购储备中心单位主要任务是：结合市区“依法和谐征迁”行动，完善市区土地收储出让有关制度，进一步规范征迁行为，推进市区土地收储出让工作有序开展。围绕上述任务，重点完成了以下工作：

(一)市区“依法和谐征迁”行动。攻坚项目 28 个，拟征收土地面积 6207 亩、房屋 675 户（建筑面积 5.2 万平方米）、企业 43 家。根据有关批示精神调出 6 个项目，现有 22 个项目，调整后拟征收土地面积 4845 亩、房屋 565 户（建筑面积 4.66 万平方米）、企业 19 家。目前已完成 12 个项目，累计完成征收土地 1839.5 亩、房屋 358 户（建筑面积 2.82 万平方米）、企业 4 家。

1 三元区攻坚项目 11 个，拟征收土地面积 1502 亩、房屋 559 户（建筑面积 4.51 万平方米）、企业 19 家。目前，已完成项目 4 个（陈墩后坑周边地块、列西街与列西小学联通项目、瑞云路周边地块、小蕉实业高炉技改及周边用地项目），累计完成征收土地 350 亩、房屋 352 户（建筑面积 2.67 万平方米）、企业 4 家。

2 沙县区攻坚项目 11 个，拟征收土地面积 3343 亩、房屋 6 户（建筑面积 0.15 万平方米）。目前，已完成项目 8 个（小吃产业园扩区项目、青州马铺化工集中区项目、青州长桦产业园扩区项目、三明市交运机动车驾驶员考训服务中心项目、金泉村花海后山地块、金泉村遗留房屋征迁攻坚项目、城西北路至大洲大桥连接线及周边地块征迁项目、沙县生猪屠宰场项目），累计完成征收土地 1489.5 亩、房屋 6 户（建筑面积 0.15 万平方米）。

(二)土地出让工作。2022 年年初市本级土地出让基金预

算 25.53 亿元，因房地产市场下行等影响，经市政府同意，调整为 18.4 亿元。我中心倒排时限节点，认真落实土地出让项目责任制，全年公告出让土地 21 宗，涉及土地出让金 19.6 亿元，其中成交 19 宗，完成土地基金预算任务 16.2 亿元，完成率 88%；流拍 2 宗，涉及土地出让金 3.4 亿元。全年共安排 8 宗回购型商品房出让土地，实际出让 7 宗，出让成交金额 10.6 亿元，回购面积 14.5 万 m<sup>2</sup>，回购金额约 9 亿元。

## 第二部分 2022 年度单位决算表

### 一、收入支出决算总表

### 收入支出决算总表

公开 01 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

收入		支出	
项目	预算数	项目（按支出功能分类）	预算数
一、一般公共预算财政拨款收入	800.06	一、一般公共服务支出	0.00
二、政府性基金预算财政拨款收入	76328.62	二、外交支出	0.00
三、国有资本经营预算财政拨款收入	0.00	三、国防支出	0.00
四、上级补助收入	0.00	四、公共安全支出	0.00
五、事业收入	0.00	五、教育支出	0.00
六、经营收入	0.00	六、科学技术支出	0.00
七、附属单位上缴收入	0.00	七、文化旅游体育与传媒支出	0.00
八、其他收入	0.00	八、社会保障和就业支出	44.48
		九、卫生健康支出	14.11
		十、节能环保支出	0.00
		十一、城乡社区支出	76328.62
		十二、农林水支出	0.00
		十三、交通运输支出	0.00
		十四、资源勘探工业信息等支出	0.00
		十五、商业服务业等支出	0.00
		十六、金融支出	0.00
		十七、援助其他地区支出	0.00
		十八、自然资源海洋气象等支出	437.47
		十九、住房保障支出	304.00
		二十、粮油物资储备支出	0.00
		二十一、国有资本经营预算支出	0.00
		二十二、灾害防治及应急管理支出	0.00
		二十三、其他支出	0.00
		二十四、债务还本支出	0.00
		二十五、债务付息支出	0.00
		二十六、抗疫特别国债安排的支出	0.00
<b>本年收入合计</b>	<b>77128.68</b>	<b>本年支出合计</b>	<b>77128.68</b>
使用非财政拨款结余	0.00	结余分配	0.00
年初结转和结余	0.00	年末结转和结余	0.00
总计	77128.68	总计	77128.68

注：1. 本表反映单位本年度的总收支和年末结转结余情况。

2. 本套报表金额单位转换时可能存在尾数误差。

## 二、收入决算表

### 收入决算表

公开02表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

项目		本年收入 合计	财政拨款 收入	上级补助 收入	事业收入	经营收入	附属单位 上缴收入	其他收入
支出功能 分类科目 编码	科目名称							
<b>合计</b>		<b>77128.68</b>	<b>77128.68</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>
208	社会保障和就业支出	44.48	44.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
20805	行政事业单位养老支出	44.48	44.48	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2080505	机关事业单位基本养老保险缴费支出	30.37	30.37	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2080506	机关事业单位职业年金缴费支出	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
210	卫生健康支出	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21011	行政事业单位医疗	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2101102	事业单位医疗	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
212	城乡社区支出	76328.62	76328.62	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21208	国有土地使用权出让收入安排的支出	64666.41	64666.41	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2120801	征地和拆迁补偿支出	58303.16	58303.16	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2120802	土地开发支出	6244.75	6244.75	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2120806	土地出让业务支出	48.50	48.50	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2120899	其他国有土地使用权出让收入安排的支出	70.00	70.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
21210	国有土地收益基金安排的支出	11662.21	11662.21	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2121001	征地和拆迁补偿支出	10283.44	10283.44	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2121002	土地开发支出	1378.77	1378.77	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
220	自然资源海洋气象等支出	437.47	437.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22001	自然资源事务	437.47	437.47	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2200101	行政运行	418.82	418.82	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00



2200103	机关服务	15.45	15.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2200150	事业运行	3.20	3.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
221	住房保障支出	304.00	304.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
22101	保障性安居工程支出	304.00	304.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
2210103	棚户区改造	304.00	304.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

注：本表反映单位本年度取得的各项收入情况。

### 三、支出决算表

## 支出决算表

公开 03 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

项目		本年支出合计	基本支出	项目支出	上缴上级支出	经营支出	对附属单位补助支出
支出功能分类科目编码	科目名称						
合计	合计	77128.68	496.06	76632.62	0.00	0.00	0.00
208	社会保障和就业支出	44.48	44.48	0.00	0.00	0.00	0.00
20805	行政事业单位养老支出	44.48	44.48	0.00	0.00	0.00	0.00
2080505	机关事业单位基本养老保险缴费支出	30.37	30.37	0.00	0.00	0.00	0.00
2080506	机关事业单位职业年金缴费支出	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00
210	卫生健康支出	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00
21011	行政事业单位医疗	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00
2101102	事业单位医疗	14.11	14.11	0.00	0.00	0.00	0.00
212	城乡社区支出	76328.62	0.00	76328.62	0.00	0.00	0.00
21208	国有土地使用权出让收入安排的支出	64666.41	0.00	64666.41	0.00	0.00	0.00
2120801	征地和拆迁补偿支出	58303.16	0.00	58303.16	0.00	0.00	0.00
2120802	土地开发支出	6244.75	0.00	6244.75	0.00	0.00	0.00
2120806	土地出让业务支出	48.50	0.00	48.50	0.00	0.00	0.00
2120899	其他国有土地使用权出让收入安排的支出	70.00	0.00	70.00	0.00	0.00	0.00
21210	国有土地收益基金安排的支出	11662.21	0.00	11662.21	0.00	0.00	0.00
2121001	征地和拆迁补偿支出	10283.44	0.00	10283.44	0.00	0.00	0.00
2121002	土地开发支出	1378.77	0.00	1378.77	0.00	0.00	0.00
220	自然资源海洋气象等支出	437.47	437.47	0.00	0.00	0.00	0.00
22001	自然资源事务	437.47	437.47	0.00	0.00	0.00	0.00
2200101	行政运行	418.82	418.82	0.00	0.00	0.00	0.00

2200103	机关服务	15.45	15.45	0.00	0.00	0.00	0.00
2200150	事业运行	3.20	3.20	0.00	0.00	0.00	0.00
221	住房保障支出	304.00	0.00	304.00	0.00	0.00	0.00
22101	保障性安居工程支出	304.00	0.00	304.00	0.00	0.00	0.00
2210103	棚户区改造	304.00	0.00	304.00	0.00	0.00	0.00

注：本表反映单位本年度各项支出情况。

## 四、财政拨款收入支出决算总表

### 财政拨款收入支出决算总表

公开 04 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

收入		支出				
项目	金额	项目（按功能分类）	合计	一般公共预算 财政拨款	政府性基金预 算财政拨款	国有资本经营 预算财政拨款
一、一般公共预算财政拨款	800.06	一、一般公共服务支出	0.00	0.00	0.00	0.00
二、政府性基金预算财政拨款	76328.62	二、外交支出	0.00	0.00	0.00	0.00
三、国有资本经营财政拨款	0.00	三、国防支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		四、公共安全支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		五、教育支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		六、科学技术支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		七、文化旅游体育与传媒支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		八、社会保障和就业支出	44.48	44.48	0.00	0.00
		九、卫生健康支出	14.11	14.11	0.00	0.00
		十、节能环保支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		十一、城乡社区支出	76328.62	0.00	76328.62	0.00
		十二、农林水支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		十三、交通运输支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		十四、资源勘探工业信息等支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		十五、商业服务业等支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		十六、金融支出	0.00	0.00	0.00	0.00

		十七、援助其他地区支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		十八、自然资源海洋气象等支出	437.47	437.47	0.00	0.00
		十九、住房保障支出	304.00	304.00	0.00	0.00
		二十、粮油物资储备支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		二十一、国有资本经营预算支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		二十二、灾害防治及应急管理支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		二十三、其他支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		二十四、债务还本支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		二十五、债务付息支出	0.00	0.00	0.00	0.00
		二十六、抗疫特别国债安排的支出	0.00	0.00	0.00	0.00
<b>本年收入合计</b>	<b>77128.68</b>	<b>本年支出合计</b>	<b>77128.68</b>	<b>800.06</b>	<b>76328.62</b>	<b>0.00</b>
年初财政拨款结转和结余	0.00	年末财政拨款结转和结余	0.00	0.00	0.00	0.00
一般公共预算财政拨款	0.00					
政府性基金预算财政拨款	0.00					
国有资本经营预算财政拨款	0.00					
总计	77128.68	总计	77128.68	800.06	76328.62	0.00

注：本表反映单位本年度一般公共预算财政拨款、政府性基金预算财政拨款和国有资本经营预算财政拨款的总收支和年末结转结余情况。

## 五、一般公共预算财政拨款支出决算表

### 一般公共预算财政拨款支出决算表

公开 05 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

项目		本年支出		
功能分类科目编码	科目名称	小计	基本支出	项目支出
<b>合计</b>		<b>800.06</b>	<b>496.06</b>	<b>304.00</b>
208	社会保障和就业支出	44.48	44.48	0.00
20805	行政事业单位养老支出	44.48	44.48	0.00
2080505	机关事业单位基本养老保险缴费支出	30.37	30.37	0.00
2080506	机关事业单位职业年金缴费支出	14.11	14.11	0.00
210	卫生健康支出	14.11	14.11	0.00
21011	行政事业单位医疗	14.11	14.11	0.00
2101102	事业单位医疗	14.11	14.11	0.00
220	自然资源海洋气象等支出	437.47	437.47	0.00
22001	自然资源事务	437.47	437.47	0.00
2200101	行政运行	418.82	418.82	0.00
2200103	机关服务	15.45	15.45	0.00
2200150	事业运行	3.20	3.20	0.00
221	住房保障支出	304.00	0.00	304.00
22101	保障性安居工程支出	304.00	0.00	304.00
2210103	棚户区改造	304.00	0.00	304.00

注：本表反映单位本年度一般公共预算财政拨款支出情况。

## 六、一般公共预算财政拨款基本支出决算表

### 一般公共预算财政拨款基本支出决算表

公开 06 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

经济分类科目编码	科目名称	金额	经济分类科目编码	科目名称	金额	经济分类科目编码	科目名称	金额
301	工资福利支出	468.14	302	商品和服务支出	20.89	30703	国内债务发行费用	0.00
30101	基本工资	101.95	30201	办公费	6.23	30704	国外债务发行费用	0.00
30102	津贴补贴	0.00	30202	印刷费	0.00	310	资本性支出	0.00
30103	奖金	104.27	30203	咨询费	0.00	31001	房屋建筑物购建	0.00
30106	伙食补助费	0.00	30204	手续费	0.00	31002	办公设备购置	0.00
30107	绩效工资	124.75	30205	水费	0.00	31003	专用设备购置	0.00
30108	机关事业单位基本养老保险费	30.37	30206	电费	0.00	31005	基础设施建设	0.00
30109	职业年金缴费	14.11	30207	邮电费	0.00	31006	大型修缮	0.00
30110	职工基本医疗保险缴费	14.11	30208	取暖费	0.00	31007	信息网络及软件购置更新	0.00
30111	公务员医疗补助缴费	0.00	30209	物业管理费	0.00	31008	物资储备	0.00
30112	其他社会保障缴费	5.64	30211	差旅费	0.00	31009	土地补偿	0.00
30113	住房公积金	70.90	30212	因公出国（境）费用	0.00	31010	安置补助	0.00
30114	医疗费	0.00	30213	维修（护）费	0.00	31011	地上附着物和青苗补偿	0.00
30199	其他工资福利支出	2.05	30214	租赁费	0.00	31012	拆迁补偿	0.00
303	对个人和家庭的补助	7.03	30215	会议费	0.00	31013	公务用车购置	0.00
30301	离休费	0.00	30216	培训费	0.57	31019	其他交通工具购置	0.00

30302	退休费	0.00	30217	公务接待费	0.00	31021	文物和陈列品购置	0.00
30303	退职（役）费	0.00	30218	专用材料费	0.00	31022	无形资产购置	0.00
30304	抚恤金	0.00	30224	被装购置费	0.00	31099	其他资本性支出	0.00
30305	生活补助	0.00	30225	专用燃料费	0.00	312	对企业补助	0.00
30306	救济费	0.00	30226	劳务费	0.00	31201	资本金注入	0.00
30307	医疗费补助	0.00	30227	委托业务费	0.00	31203	政府投资基金股权投资	0.00
30308	助学金	0.00	30228	工会经费	9.83	31204	费用补贴	0.00
30309	奖励金	0.00	30229	福利费	0.00	31205	利息补贴	0.00
30310	个人农业生产补贴	0.00	30231	公务用车运行维护费	3.20	31299	其他对企业补助	0.00
30311	代缴社会保险费	0.00	30239	其他交通费用	0.00	399	其他支出	0.00
30399	其他对个人和家庭的补助	7.03	30240	税金及附加费用	0.00	39907	国家赔偿费用支出	0.00
			30299	其他商品和服务支出	1.06	39908	对民间非营利组织和群众性自治组织补贴	0.00
			307	债务利息及费用支出	0.00	39909	经常性赠与	0.00
			30701	国内债务付息	0.00	39910	资本性赠与	0.00
			30702	国外债务付息	0.00	39999	其他支出	0.00
<b>人员经费合计</b>		<b>475.17</b>	<b>公用经费合计</b>					<b>20.89</b>

注：本表反映单位本年度一般公共预算财政拨款基本支出明细情况。



## 七、一般公共预算财政拨款“三公”经费支出决算表

### 一般公共预算财政拨款“三公”经费支出决算表

公开 07 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

项目	行次	决算数
合计	1	3.20
1. 因公出国（境）费	2	0.00
2. 公务用车购置及运行维护费	3	3.20
其中：（1）公务用车购置费	4	0.00
（2）公务用车运行维护费	5	3.20
3. 公务接待费	6	0.00

## 八、政府性基金预算财政拨款收入支出决算表

### 政府性基金预算财政拨款收入支出决算表

公开 08 表  
单位：万元

单位：三明市土地收购储备中心

项目		年初结转和结余	本年收入	本年支出			年末结转和结余
支出功能分类科目编码	科目名称			小计	基本支出	项目支出	
栏次		1	2	3	4	5	6
<b>合计</b>		<b>0.00</b>	<b>76328.62</b>	<b>76328.62</b>	<b>0.00</b>	<b>76328.62</b>	<b>0.00</b>
212	城乡社区支出	0.00	76328.62	76328.62	0.00	76328.62	0.00
21208	国有土地使用权出让收入安排的支出	0.00	64666.41	64666.41	0.00	64666.41	0.00
2120801	征地和拆迁补偿支出	0.00	58303.16	58303.16	0.00	58303.16	0.00
2120802	土地开发支出	0.00	6244.75	6244.75	0.00	6244.75	0.00
2120806	土地出让业务支出	0.00	48.50	48.50	0.00	48.50	0.00
2120899	其他国有土地使用权出让收入安排的支出	0.00	70.00	70.00	0.00	70.00	0.00
21210	国有土地收益基金安排的支出	0.00	11662.21	11662.21	0.00	11662.21	0.00
2121001	征地和拆迁补偿支出	0.00	10283.44	10283.44	0.00	10283.44	0.00
2121002	土地开发支出	0.00	1378.77	1378.77	0.00	1378.77	0.00

## 九、国有资本经营预算财政拨款支出决算表

### 国有资本经营预算财政拨款支出决算表

公开 09 表

单位：三明市土地收购储备中心

单位：万元

项目		本年支出		
功能分类科目编码	科目名称	合计	基本支出	项目支出
栏次		1	2	3
<b>合计</b>		<b>0.00</b>	<b>0.00</b>	<b>0.00</b>

本单位2022年度没有使用国有资本经营预算财政拨款安排的支出。

## 第三部分 2022 年度单位决算情况说明

### 一、收入支出决算总体情况说明

#### (一) 收入支出决算总体情况说明

2022 年度本单位收入总计 77128.68 万元，支出总计 77128.68 万元，与上年决算数相比，各减少 52436.89 万元，下降 40.47%，主要是土地市场下行，土地收储业务减少，收支下降。

#### (二) 收入决算情况说明

2022年度收入77128.68万元，比上年决算数减少49505.09万元，下降39.09%，具体情况如下：

1. 一般公共预算财政拨款收入800.06万元。
2. 政府性基金预算财政拨款收入76328.62万元。
3. 国有资本经营预算财政拨款收入0.00万元。
4. 上级补助收入0.00万元。
5. 事业收入0.00万元。
6. 经营收入0.00万元。
7. 附属单位上缴收入0.00万元。
8. 其他收入0.00万元。

#### (三) 支出决算情况说明

2022年度支出77128.68万元，比上年决算数减少52435.95万元，下降40.47%，具体情况如下：

1. 基本支出 496.06 万元。其中，人员支出 475.17 万元，公用支出 20.89 万元。

2. 项目支出 76632.62 万元。

3. 上缴上级支出 0.00 万元。

4. 经营支出 0.00 万元。

5. 对附属单位补助支出 0.00 万元。

## 二、财政拨款收入支出决算总体情况说明

2022 年度财政拨款收入总计 77128.68 万元，支出总计 77128.68 万元，与上年决算数相比，各减少 29076.89 万元，下降 27.38%，主要是：土地市场下行，土地收储业务减少，收支下降。

## 三、一般公共预算拨款支出决算情况说明

2022 年度一般公共预算拨款支出 800.06 万元，比上年决算数增加 462.48 万元，增长 137.00%，具体情况如下(按项级科目分类统计)：

(一) 2080505-机关事业单位基本养老保险缴费支出支出 30.37 万元，较上年决算数增加 2.12 万元，增长 7.50%。主要原因是人员工资增加，基本养老保险缴费增加。

(二) 2080506-机关事业单位职业年金缴费支出支出 14.11 万元，较上年决算数增加 0.91 万元，增长 6.89%。主要原因是人员工资增加，职业年金缴费增加。

(三) 2101102-事业单位医疗支出 14.11 万元，较上年决算数增加 0.91 万元，增长 6.89%。主要原因是人员工资增加，医保增加。

(四) 2200101-行政运行支出 418.82 万元，较上年决算数增加 140.00 万元，增长 50.21%。主要原因是人员工资增加，行政运行支出增加。

(五) 2200103-机关服务支出 15.45 万元，较上年决算数增加 15.45 万元，增长 100.00%。主要原因是当年新增科目，核算临聘人员工资。

(六) 2200150-事业运行支出 3.20 万元，较上年决算数减少 0.91 万元，下降 22.14%。主要原因是车辆减少，车辆运行维护费减少。

(七) 2210103-棚户区改造支出 304.00 万元，较上年决算数增加 304.00 万元，增长 100.00%。主要原因是当年新增科目，核算省上下拨棚改专项资金。

#### 四、政府性基金预算财政拨款支出决算情况说明

2022 年度政府性基金支出 76328.62 万元，比上年决算数减少 29538.43 万元，下降 27.90%，具体情况如下(按项级科目分类统计)：

(一) 2120801-征地和拆迁补偿支出支出 58303.16 万元，较上年决算数减少 42382.85 万元，下降 42.09%。主要原因是

土地市场下行，土地收储业务减少，征迁补偿支出减少。

(二) 2120802-土地开发支出支出 6244.75 万元，较上年决算数增加 1816.02 万元，增长 41.01%。主要原因是为增加土地出让收入，基础设施建设投入增加。

(三) 2120806-土地出让业务支出支出 48.50 万元，较上年决算数增加 34.20 万元，增长 239.16%。主要原因是为增加土地出让收入，土地出让业务支出增加。

(四) 2120899-其他国有土地使用权出让收入安排的支出支出 70.00 万元，较上年决算数增加 0.00 万元，与上年持平。主要原因是当年综合事务经费未增加。

(五) 2121001-征地和拆迁补偿支出支出 10283.44 万元，较上年决算数增加 10133.44 万元，增长 6755.63%。主要原因是预算科目调整，部分征迁补偿支出调入该科目核算。

(六) 2121002-土地开发支出支出 1378.77 万元，较上年决算数增加 978.31 万元，增长 244.30%。主要原因是为增加土地出让收入，基础设施建设投入增加。

(七) 2120803-城市建设支出支出 0.00 万元，较上年决算数减少 117.56 万元，下降 100.00%。主要原因是预算科目调整，该科目支出由其他科目核算。

## 五、国有资本经营预算财政拨款支出决算情况说明

2022 年度国有资本经营预算支出 0.00 万元，比上年决

算数增加 0.00 万元，与上年持平，主要原因是本单位 2022 年度没有使用国有资本经营预算拨款安排的支出。

## 六、一般公共预算财政拨款基本支出决算情况说明

2022 年度一般公共预算财政拨款基本支出 496.06 万元，其中：

（一）人员经费 475.17 万元，主要包括：基本工资、津贴补贴、奖金、绩效工资、机关事业单位基本养老保险缴费、职业年金缴费、职工基本医疗保险缴费、公务员医疗补助缴费、其他社会保障缴费、住房公积金、医疗费、其他工资福利支出、离休费、退休费、抚恤金、生活补助、医疗费补助、奖励金、其他对个人和家庭的补助。

（二）公用经费 20.89 万元，主要包括：办公费、印刷费、咨询费、手续费、水费、电费、邮电费、取暖费、物业管理费、差旅费、维修（护）费、租赁费、会议费、培训费、公务接待费、专用材料费、劳务费、委托业务费、工会经费、福利费、公务用车运行维护费、其他交通费用、税金及附加费用、其他商品和服务支出、办公设备购置、专用设备购置、信息网络及软件购置更新、公务用车购置、其他交通工具购置、文物和陈列品购置、无形资产购置、其他资本性支出、赠与。



## 七、一般公共预算财政拨款“三公”经费支出决算情况说明

2022 年度一般公共预算拨款“三公”经费支出 3.20 万元，完成全年预算的 100.00%；较上年增加 3.20 万元，增长 100.00%。主要原因是原公务用车运行维护费在专项经费中支出。具体情况如下：

（一）因公出国（境）费支出 0.00 万元，完成全年预算的 100%；较上年增加 0.00 万元，与上年持平。全年安排本单位组织的出国团组 0 个，参加其他单位出国团组 0 个；全年因公出国（境）累计 0 人次。主要是当年未发生因公出国（境）费。

（二）公务用车购置及运行费支出 3.20 万元，完成全年预算的 100.00%；较上年增加 3.20 万元，增长 100.00%。其中：

公务用车购置费支出 0.00 万元，完成全年预算的 100%；较上年增加 0.00 万元，与上年持平。2022 年度公务用车购置 0 辆，主要是：当年未购买公车。

公务用车运行费支出 3.20 万元，完成全年预算的 100.00%；较上年增加 3.20 万元，增长 100.00%。主要是原公务用车运行维护费在专项经费中支出。截至 2022 年 12 月 31 日，本单位公务用车保有量为 3 辆。

（三）公务接待费支出 0.00 万元，完成全年预算的 100%；较上年增加 0.00 万元，与上年持平。主要是当年未发生公务

接待费。累计接待 0 批次、0 人次。

## 八、预算绩效情况说明

根据预算绩效管理要求，本单位组织对 2022 年度 2 个项目实施单位自评，分别是三明市土地收购储备中心业务费、土地收储补偿成本等项目，涉及财政拨款资金共计 71573.34 万元。（《项目支出绩效自评表》详见附件一）

对 1 个项目实施单位评价，分别是土地收储补偿成本等项目，涉及财政拨款资金共计 71503.34 万元，评价结果等次为“优”“良”“中”“差”的项目分别是 1 个、0 个、0 个、0 个。

## 九、其他重要事项说明

### （一）机关运行经费

本单位为事业单位 2022 年度没有机关运行经费。

### （二）政府采购情况

本单位 2022 年度政府采购支出总额 804.43 万元，其中：政府采购货物支出 6.45 万元、政府采购工程支出 0.00 万元、政府采购服务支出 797.98 万元。授予中小企业合同金额 804.43 万元，占政府采购支出总额的 100.00%，其中：授予小微企业合同金额 804.43 万元，占小微企业合同金额的 100.00%；货物采购授予中小企业合同金额占货物支出金额的 100.00%，工程采购

授予中小企业合同金额占工程支出金额的0.00%，服务采购授予中小企业合同金额占服务支出金额的100.00%。

### **（三）国有资产占用使用情况**

截至 2022 年 12 月 31 日，本单位共有车辆 3 辆，其中：副部（省）级以上领导用车 0 辆、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、离退休干部用车 0 辆、其他用车 3 辆，其他用车主要是业务用车；单位价值 100 万元以上设备（不含车辆）0 台（套）。

## 第四部分 名词解释

**一、财政拨款收入：**指单位从本级财政单位取得的财政预算资金，包括一般公共预算财政拨款、政府性基金预算财政拨款和国有资本经营预算财政拨款。

**二、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。

**三、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。

**四、其他收入：**指除上述“财政拨款收入”“事业收入”“上级补助收入”“附属单位上缴收入”“经营收入”等以外取得的各项收入。主要是事业单位固定资产出租收入等。

**五、使用非财政拨款结余：**指事业单位使用以前年度积累的非财政拨款结余弥补当年收支差额的金额。

**六、年初结转和结余：**指单位以前年度尚未完成、结转至本年仍按原规定用途继续使用的资金，或项目已完成等产生的结余资金。

**七、结余分配：**指事业单位按照会计制度规定缴纳的所得税、提取的专用结余以及转入非财政拨款结余的金额等。

**八、年末结转和结余：**指单位按有关规定结转至下年或以后年度继续使用的资金，或项目已完成等产生的结余资金。

**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。

**十、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。

**十一、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发生的支出。

**十二、“三公”经费：**纳入本级财政预决算管理的“三公”经费，是指本级单位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）费反映单位公务出国（境）的国际旅费、国外城市间交通费、住宿费、伙食费、培训费、公杂费等支出；公务用车购置及运行费反映单位公务用车车辆购置支出（含车辆购置税）及燃料费、维修费、过桥过路费、保险费等支出；公务接待费反映单位按规定开支的各类公务接待（含外宾接待）支出。

**十三、机关运行经费：**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、专用材料及一般设备购置费、办公用房水电费、办公用房取暖费、办公用房物业管理费、公务用车运行维护费以及其他费用。

## 第五部分 附件

### 一、《项目支出绩效自评表》

三明市土地收购储备中心业务费绩效自评表										
部门名称:	三明市土地收购储备中心	专项名称:	三明市土地收购储备中心业务费		年度:	2022	单位: 万元			
预算金额	70	实际到位		实际支出		结余				
		金额	占预算金额比例	金额	占预算金额比例	金额	占预算金额比例			
		70	100%	70	100%	0	0%			
目标完成情况	全年共出让经营性用地 21 宗, 出让总面积 869.55 亩, 土地成交金额 16.1028 亿元, 收缴土地出让金 16.2203 亿元。									
资金管理情况	2022 年度土地收储综合业务项目支出预算安排 70 万元, 资金到位 70 万元, 实际使用 70 万元, 项目资金到位率 100%, 支出实现率 100%, 资金使用合法合规。									
存在主要问题	1、款项支付和结算不及时。 2、招商项目签约进度较慢。 3、年初招商策划不够完善。									
相关意见建议	1. 加强业务人员培训, 提高工作效率 2. 加大招商项目的跟进力度, 促进项目及时签约 3. 督促相关部门加强年初招商策划, 提高工作质量									
	填表人:	黄昊	填表时间:		联系电话:	8216953				

## 项目支出绩效自评表

(2022 年度)

专项名称		土地收储补偿成本						
主管部门		三明市土地收购储备中心		实施单位		三明市土地收购储备中心		
年度总体目标	预期目标			实际完成情况				
	较好完成市区土地收储工作任务。2022 年，列入市区“依法和谐征迁”行动计划项目 21 个，拟征收土地面积 4480 亩、房屋 441 户（建筑面积 3.29 万平方米）、企业 8 家			已完成 14 个项目，累计完成征收土地 1881 亩、房屋 361 户（建筑面积 2.87 万平方米）、企业 1 家。				
项目资金(万元)		年初预算数	全年预算数	全年执行数	执行率 (%)			
	年度资金总额	69377	71503.34	71503.34	100			
	其中：当年财政拨款	69377	71503.34	71503.34				
	上年结转资金	0	0	0				
	其他资金	0	0	0				
预算执行率得分 (10 分)		10.00						
绩效指标 (90 分)	一级指标	二级指标	三级指标	年度指标值	实际完成值	指标分值	自评得分	偏差原因分析及改进措施
	产出	数量目标	完成年度出让项目个数	≥10.00 宗	21.00	10.0	10.0	大地块分为小地块出让，减少出让风险
		质量目标	地块首次挂牌成交率	≥100.00%	90.48	10.0	9.05	因土拍市场行情下行，年内有两宗土地流拍
		成本目标	收储中心项目补偿	≤43377.00 万元	70362.75	5.0	1.89	按照施工进度和如此出让收入情况，将地块基础设施建设资金调入项目征收补偿
			地块基础设施建设	≤16000.00 万元	1140.59	10.0	10.0	按照施工进度和如此出让收入情况，将地块基础设施建设资金调入项目征收补偿
	时效目标	预算资金到位及时率	≥100.00%	100.00	10.0	10.0	无偏离	
	效益	经济效益目标	地块出让收益率	≥15.00%	8.93	10.0	5.95	因土地市场行情下行，土地出让收益不及预期
		环境效益目标	宣传活动场数	≥4.00 次	4.00	15.0	15.0	无偏离
		可持续影响目标	开发商投入公建项目拉动率	≥10.00%	30.37	10.0	10.0	配套幼儿园等拉动房地产市场
	满意度指标	服务对象满意度目标	群众满意度调查	≥98.00%	98.00	10.0	10.0	无偏离
	绩效指标得分							81.89
总分值、评价总分 (100 分)		91.89						
评价等级		<input checked="" type="checkbox"/> 优 (S≥90) <input type="checkbox"/> 良 (90 > S≥80) <input type="checkbox"/> 中 (80 > S≥60) <input type="checkbox"/> 差 (60 < S)						

## 二、《项目支出绩效评价报告》

### 三明市 2022 年度土地收储补偿支出重点项目绩效评价报告

#### 一、项目基本情况

##### （一）项目背景和立项依据

为盘活国有存量土地资源，优化土地资源配置，合理利用土地，规范城区土地征收与补偿活动，维护被征收土地集体经济组织和村民的合法权益，2022 年市财政安排收储中心项目补偿资金 71,503.34 万元，主要用于 2022 年度市区收储地块需要支付的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、拆迁补偿费等方面支出。

##### （二）重点项目绩效目标

###### 1. 总体目标

紧紧围绕市委、市政府的决策部署和部门年度重点工作任务，统筹兼顾、扎实有效推进市区“依法和谐征迁”攻坚行动，着力打造市区发展新引擎，不断提高城市建设水平，提升城市形象，为推动市区高质量发展落实赶超作出积极贡献。

###### 2. 年度目标

根据市委市政府明确的城市土地开发规划，通过盘活土地资源，推进城市建设，提升城市品位，实现“和谐征迁”、土地收储等工作，为城市建设提供充足的土地储备保障。

##### （三）重点项目资金投入与使用情况

2022 年度市财政预算安排用于收储项目补偿资金 71,503.34 万元，其中用于土地收储补偿 70,362.75 万元，基础设施建设 1,140.59



万元。

#### （四）重点项目组织实施情况

##### 1. 三元区完成情况

三元区攻坚项目 11 个，拟征收土地面积 1502 亩、房屋 559 户（建筑面积 4.51 万平方米）、企业 19 家。目前，已完成项目 4 个（陈墩后坑周边地块、列西街与列西小学联通项目、瑞云路周边地块、小蕉实业高炉技改及周边用地项目），累计完成征收土地 350 亩、房屋 352 户（建筑面积 2.67 万平方米）、企业 4 家。

##### 2. 沙县区完成情况

沙县区攻坚项目 11 个，拟征收土地面积 3343 亩、房屋 6 户（建筑面积 0.15 万平方米）。目前，已完成项目 8 个（小吃产业园扩区项目、青州马铺化工集中区项目、青州长桦产业园扩区项目、三明市交运机动车驾驶员考训服务中心项目、金泉村花海后山地块、金泉村遗留房屋征迁攻坚项目、城西北路至大洲大桥连接线及周边地块征迁项目、沙县生猪屠宰场项目），累计完成征收土地 1489.5 亩、房屋 6 户（建筑面积 0.15 万平方米）。

##### 3. 土地出让工作

2022 年年初市本级土地出让基金预算 25.53 亿元，因房地产市场下行等影响，经市政府同意，调整为 18.4 亿元。我中心倒排时限节点，认真落实土地出让项目责任制，全年公告出让土地 21 宗，涉及土地出让金 19.6 亿元，其中成交 19 宗，完成土地基金预算任务 16.2 亿元，完成率 88%；流拍 2 宗，涉及土地出让金 3.4 亿元。全年共安排 8 宗回购型商品房出让土地，实际出让 7 宗，出让成交金额

10.6 亿元，回购面积 14.5 万 m<sup>2</sup>，回购金额约 9 亿元。

#### 4. 政策保障工作

一是细化完善现有政策，修订印发《关于进一步完善三明市三元区集体土地征收补偿政策的若干意见》（明自然资规〔2022〕3号）和《三明市三元区国有土地上工业仓储用地土地使用权收购暂行办法》（明自然资规〔2022〕4号）；二是实行项目包干制，为进一步提高征迁效率和交地能力，赋予三元区政府在征迁一线更多自主权，制定出台《三明市区“依法和谐征迁”三元区项目包干实施办法（试行）》（明自然资综〔2022〕51号）；三是探索方房屋安置新方式，为保障群众多样化安置需求，提高安置效率，缩短安置周期，制定出台《三明市三元区房屋征收补偿房票安置实施办法（试行）》（明自然资规〔2022〕5号），与市住建局联合印发《三明市区房屋征收异地安置指导意见》（明建规〔2022〕4号）。目前，已将下洋F地块作为检验政策的“实验田”，388户安置户中，已有104户选择了异地安置房源，即减少了过渡费支出，也避免了群体上访事件的再次发生。

## 二、重点项目绩效评价工作开展情况

### （一）评价目的

通过核查 2022 年度收储中心补偿支出重点项目的目标实现情况，系统、科学地考评项目资金支出效益及综合社会经济效果，总结项目组织实施和资金使用过程中的主要经验及存在问题，提出有针对性的评价建议，为今后资金预算安排提供重要依据。

### （二）评价内容

绩效评价的内容包括：2022 年度收储中心补偿支出重点项目目

标的设定情况，资金投入和使用情况，为实现绩效目标制定的制度、采取的措施，绩效目标的实现程度及效果，影响目标实现的因素，绩效评价的其他内容。

### （三）评价方法

根据评价对象的实际情况，本次评价工作运用比较法、因素分析法、公众评议法等方法进行评价。在评价过程中，采用定量与定性相结合的方式，坚持定量优先的原则，开展具体评价工作。

### （四）评价指标体系

根据《三明市财政支出绩效评价管理办法》（明财绩〔2015〕2号）等相关文件要求，本次重点项目绩效评价指标体系由预算执行、产出、效益、满意度四大类指标构成，具体细化为一级指标、二级指标和三级指标，二级指标由数量目标、质量目标、成本目标、时效目标、经济效益目标、环境效益目标、可持续影响目标、服务对象满意度等8类组成，三级指标作为最终的量化考核对象，共9项。评价指标总分为100分，其中预算执行指标共10分，产出指标共45分，效益指标共35分，满意度指标共10分。

## 三、重点项目绩效分析

### （一）绩效目标完成情况分析

攻坚项目28个，拟征收土地面积6207亩、房屋675户（建筑面积5.2万平方米）、企业43家。根据有关批示精神调出6个项目，现有22个项目，调整后拟征收土地面积4845亩、房屋565户（建筑面积4.66万平方米）、企业19家。目前已完成12个项目，累计完成征收土地1839.5亩、房屋358户（建筑面积2.82万平方米）、企业4家。

### （二）绩效指标得分情况分析

按照设计的指标评分标准，三明市土地收购储备中心 2020 年度土地收储重点项目绩效评估得分为 91.89 分。

依据既定的指标体系和评分标准，分别从预算执行、产出、效益、满意度四个方面，对三明市 2022 年度市收储中心补偿支出重点项目的绩效指标得分情况进行评定分析，结果如下：

### **1. 预算执行**

该指标主要从预算资金执行方面考察资金分配等方面的规范性和合理性。指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率为 100%。

整体上，预算资金下拨、使用与市委、市政府关于土地收储的有关决定，以及自然资源局制定的土地收储计划、规划相符。预算资金到位及时，资金下拨、使用过程合规，符合相关管理方法；资金使用科学、合理。

### **2. 产出**

该指标主要从产出数量、产出成本二个方面考察收储补偿支出重点项目实施后产生的效果。指标分值 45 分，评价得分 40.94 分，得分率 90.98%。

#### **2.1 产出数量**

该指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率 100%。主要考察年度土地出让情况。

整个项目年度共完成年度出让项目个数 10 宗，完成年度出让项目个数 21 宗，符合项目产出数量要求。

#### **2.2 产出质量**

该指标分值 10 分，评价得分 9.05 分，得分率 90.5%。主要考察出让挂牌成交率。

整个项目年度地块首次挂牌成交率 100%，年度实际首次挂牌成

交率 90.48%，因年内土拍市场行情下行，年内有两宗土地流拍。

### 2.3 产出成本

该指标分值 15 分，评价得分 11.89 分，得分率 79.27%。主要考察预算项目的成本控制。

整个项目年度用于收储项目补偿资金 71,503.34 万元，其中用于土地收储补偿 70,362.75 万元，基础设施建设 1,140.59 万元。因按照施工进度和如此出让收入情况，将地块基础设施建设资金调入项目征收偿，造成土地收储补偿资金超过年初预算。

### 2.4 产出时效

该指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率 100%。主要考察预算资金到位时效。

整个项目年度预算资金到位及时率 100%，实际预算到位率 100%，预算到位及时。

## 3. 效益

该指标主要从社会效益目标、可持续影响目标二个方面考察项目实施后产生的效果。指标分值 35 分，评价得分 30.95 分，得分率 88.43%。

### 3.1 经济效益

该指标分值 10 分，评价得分 5.95 分，得分率 59.5%。反映土地出让的收益率。

整个项目年度地块出让收益率 15%，实际地块出让收益率 8.93%，因土地市场行情下行，土地出让收益不及预期。

### 3.2 环境效益

该指标分值 15 分，评价得分 15 分，得分率 100%。反映宣传活动的情况。

整个项目年度宣传活动场数 4 次，实际宣传活动场数 4 次，宣传活动达到预期目标。

### 3.3 可持续影响

该指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率 100%。

整个项目年度开发商投入公建项目拉动率 10%，实际开发商投入公建项目拉动率 30.37%，开发商投入公建项目资金较多。

## 八、 满意度

该指标分值 10 分，评价得分 10 分，得分率 100%。反映资金及支出项目与增加公共利益、公共福利等方面的相关联程度，以及公众对土地收储政策（包括土地征收补偿、房屋拆迁补偿等）、项目实施等情况的满意度。据项目自评报告分析，以及向社会公众发放 180 份满意度调查问卷收回的结果分析：社会公众对土地收储政策和项目实施过程及结果表示较为满意，满意率为 100%。

## 四、综合评价情况及评价结论

根据财政部《项目支出绩效评价管理办法》（财预〔2020〕10 号），绩效评价结果采取评分和评级相结合的方式。其中，评价总分为 100 分，评价等级根据评价得分情况划分为四档：90（含）-100 分为优、80（含）-90 分为良、60（含）-80 分为中、60 分以下为差。

综上，三明市 2020 年度市收储中心补偿支出重点项目绩效评价得分 91.89 分，评价等级为优。从评分数据上看，预算执行科学、合理，项目产出、效益和社会公众满意程度较高。

## 五、主要经验及做法、土地收储工作存在的问题

### （一）主要经验及做法

1. 强化收储政策保障。为建立规范有序的收储工作机制，更好地开展土地收储工作，项目实施单位先后配合相关部门组织制定了《关

于进一步加强市区土地收储工作的意见》（明政办〔2017〕6号）、《关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知（试行）》（明政办〔2017〕53号）、《关于印发三明市区国有土地上房屋征收补偿安置细则的通知》（明政办〔2018〕104号）、《关于印发三明市区集体土地上房屋征收补偿安置细则的通知（试行）》（明政办〔2018〕119号）、《关于进一步完善三明市区集体土地征收补偿工作的若干意见》（明政办〔2018〕120号），以及《三明市中心城区征迁工作经费管理办法（试行）》（明自然资〔2019〕125号）等一系列文件，为依法依规开展土地收储工作提供了制度保障，使土地收储工作的政策依据更加充分、执行更加有力、程序更加顺畅，土地收储工作逐步走上规范化、制度化、法制化轨道。

**2. 加强债务风险防范。**一是积极对接财政部门，及时将银行贷款置换为政府债券；二是针对未置换的部分银行存量贷款，依据还款计划编制年度土地出让计划，解决还款资金压力；三是严把发债项目准入关口；四是规范土地储备专项债券使用，确保专项债券资金专款专用。

**3. 推进依法和谐征迁。**2022年市区“依法和谐征迁”攻坚行动开展以来，项目实施单位按照市委、市政府的统一部署，本着以人为本、依法依规、统筹兼顾的理念，高效推进征迁工作，破解了一批征迁历史遗留问题，保障了城市建设和重点项目用地需求，扎实有效推进年度“依法和谐征迁”攻坚行动。

## （二）土地收储工作存在的问题

1. 土地市场依旧低迷。从市区2022年出让地块看，房企更倾向核心区位和销售回款有保障的回购安置型商品房项目，如卫校地块和下洋E、F地块，溢价率分别为48%、47%、32%。对于配套不齐全的

新区，如陈大片区和碧湖片区，投资缺乏信心，保持谨慎态度，大部分由市属国企进行兜底。

2. 住宅销售情况不理想但有回暖迹象。截至 2022 年底，市区房地产市场依旧延续 2021 年下半年以来的低迷态势，全年商品住宅成交量较 2020 年的 72.6 万 m<sup>2</sup> 和 2021 年的 82.1 万 m<sup>2</sup> 明显减少。据住建部门统计，1 至 12 月，商品住宅销售面积 33.4 万 m<sup>2</sup>，同比去年全年下降 59%，月均成交面积不足 2.8 万 m<sup>2</sup>。根据市区商品房网签备案数据分析，2022 年一至三季度销售呈环比下降趋势，第四季度有所回升，但仍低于第一季度销量。

## 六、建议

（一）充分考虑产品高端化、品质化、差异化的因素。如福建一建的锦绣家园和锦绣世家两个楼盘，在房地产市场下行的情况下，虽然预售均价分别达到了 16900 元/平方米和 12433 元/平方米，且在短时间内售罄，市场表现较好。说明低价并不是影响销售的最主要因素，考虑到市区购房群体对改善性住房还有较大需求，建议开发企业在项目开发时，充分考虑产品的高端化、品质化、差异化因素，打造品质特色地产，满足购房群体的多样化需求。

（二）以去库存为房地产发展的主要思路。当前乃至今后一段时间，建议充分考虑市区住宅销售和库存实际，严格控制住宅用地供应量，刺激库存加快去化，引导房地产市场良性循环和平稳健康发展。目前已初步拟定 2023 年收储出让计划，拟于近期提交市政府专题会研究。2023 年拟出让土地 10 宗，出让面积 938 亩，计容建筑面积 83.5 万 m<sup>2</sup>，预计土地出让收入 19.13 亿元。拟收储土地 10 宗，收储面积 1059.8 亩，收储成本约 8.1 亿元。

（三）打好房屋征收政策“组合拳”。进一步细化落实异地安置



和房票安置政策，政策落实方面，配合三元区政府，结合有关方面的合理意见建议，从房票使用规则和结算办法两个方面，制定具体实施细则，加快房票政策出台后的成果转化与运用。安置引导方面，召开政策解读会，强调今后市区房屋征收补偿安置原则上不再新建安置房，引导被征收人跳出就地安置的固定思维，选择现房或准现房安置，一方面提高出让地块品质和价值，另一方面促进存量商品房加快消化。

