**洪江市2021年度国有建设用地**

**储备和供应计划文本**

**洪江市自然资源局**

**二〇二一年五月**

**目 录**

**一、计划编制的目的、意义和依据 1**

（一）目的和意义 1

（二）编制依据 1

**二、基本原则 1**

**三、适用范围和实施期限 2**

**四、供应计划指标 2**

（一）供应总量的确定 2

（二）国有建设用地供应结构 2

（三）国有建设用地供应布局 3

（四）国有建设用地供应时序 3

（五）国有建设用地供应方式 4

（六）住宅用地（含保障性住房用地）计划指标 4

**五、储备计划指标 4**

（一）既往年度储备土地库存地块 4

（二）计划年度拟入库储备土地规模 5

（三） 年度土地储备计划指标分解 5

（四）计划年度储备土地前期开发规模 6

（五）确定计划年度储备土地管护与临时利用 6

（六）土地储备资金来源 6

**六、计划编制和实施的保障措施 7**

**附表 8**

附表1 洪江市2021年度国有建设用地供应计划 8

附表2 洪江市2021年度住宅用地供应计划 9

附表3 洪江市2021年度供应和储备土地规划用途结构表 10

# 一、计划编制的目的、意义和依据

## （一）目的和意义

为有效控制土地供应总量，客观、准确地了解实际用地需求，科学、合理、有针对性的安排国有建设用地供应和储备，增强政府宏观调控土地市场的能力，优化产业布局，促进土地节约集约利用，引导各类项目的建设，保证保障性住房建设和重点基础设施项目、重大工业项目用地需求，促进洪江市经济和社会平稳可持续发展，制定2021年的国有建设用地储备和供应计划。

## （二）编制依据

根据国土资源部《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）、《湖南省国土资源厅办公室关于印发《湖南省年度国有建设用地储备和供应计划编制规范（试行）》的通知（湘自办发[2021]22号）、湖南省自然资源厅《关于2021年住宅用地供应分类调控实施有关事项的通知》（湘自然资办发[2021]51号）、湖南省自然资源厅《关于印发<新增建设用地储备入库出库管理暂行办法>的通知》（湘自然资办发[2020]210号）等文件要求编制此计划。

# 二、基本原则

1、民生优先原则。

坚持改善社会民生，促进区域协调发展，充分保障社会民生、重大基础设施及公共设施项目用地需求。重点加强保障性住房供应，推进公共租赁住房建设。

2、服务发展原则。

坚持“土地要素跟着项目走”，围绕“三高四新”战略确定的优先发展产业，创新供给保障方式，推动经济高质量发展。

3、供需平衡原则。

以土地供应引导需求，合理配置土地供应的规模、结构、布局和时序，形成土地供应与市场需求相适应的格局。确保计划阶段能够满足经济发展的用地需求，达到供需平衡的总目标，保障经济社会平稳发展。

4、以供定储原则。

以保障土地市场的有效供给和调控为目标，在充分考虑储备资金和潜力的基础上，根据土地供应方案合理安排土地储备方案。同时，保留适当的弹性，做到滚动管理，实现“超前规划、提前运作、弹性管理”。

5、节约集约原则。

以节约集约用地为目标，优化储备土地结构，优先储备闲置、空闲和低效利用的国有存量建设用地。统筹安排储备土地前期开发时序，确保“净地”供应。加快在库储备土地流转速度，减少土地储备资金和用地指标闲置。

6、规模控制原则。

以房地产调控用地和园区周转用地为重点， 对土地储备项目实施进度做出合理安排，合理控制在库储备土地规模。

# 三、适用范围和实施期限

本计划适用于洪江市行政辖区内计划期供应和储备的全部国有建设用地。 国有建设用地储备和供应计划的计划期为一年，本次计划年度为2021年 1 月 1 日至2021年 12 月 31 日。

# 四、供应计划指标

## （一）供应总量的确定

2021 洪江市用地供应总量控制在 66.88公顷以内，其中使用新增建设用地45.83 公顷。

## （二）国有建设用地供应结构

根据土地需求审核结果，结合各土地类型需求预测结果，综合确定2021年洪江市土地供应结构。2021年度洪江市国有建设用地供应总量中，商服用地4.31公顷，占供应总量的6.44%；工矿仓储用地29.42公顷，占供应总量的43.99%；住宅用地13.18公顷，占供应总量的19.71%；公共管理与公共服务用地6.91公顷，占供应总量的10.33%；交通运输用地13.06公顷，占供应总量的19.53%。

**表1 洪江市2021年国有建设用地供应结构表**

**单位：公顷**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **用地类型** | **面积** | **比例** |
| 商服用地 | 4.31 | 6.44% |
| 住宅用地 | 13.18 | 19.71% |
| 工矿仓储用地 | 29.42 | 43.99% |
| 公共管理与公共服务用地 | 6.91 | 10.33% |
| 交通运输用地 | 13.06 | 19.53% |
| **合计** | 66.88 | 100.00% |

## （三）国有建设用地供应布局

1、商服用地：商服用地均分布在黔城镇、安江镇。

2、工矿仓储用地：工矿仓储用地分布在黔城镇工业园区、安江镇大畲坪社区等地。

3、住宅用地：2021年洪江市住宅用地供应主要分布在安江镇，仅有一宗住宅用地位于黔城镇。

4、公共管理与公共服务用地：公共管理与公共服务用地分布在黔城镇严家团村、安江镇、洗马乡等地。

5、交通运输用地：交通运输用地分布在黔城镇铁坑村、泥溪村、大马村、严家团村、株山村等地。

## （四）国有建设用地供应时序

根据洪江市各单位、各部门上报的土地需求拟供地时间，结合历年各地类土地供应时序，以季度为时间单位对洪江市2021年度国有建设用地供应时序进行安排。第一季度无供应；第二季度供应22.68公顷，占供应总量的33.91%；第三季度供应34.73公顷，占供应总量的51.93%；第四季度供应9.47公顷，占供应总量的14.16%。

## （五）国有建设用地供应方式

2021年度洪江市国有建设用地采用招拍挂出让和划拨方式进行供应。

计划采用招拍挂出让方式供应土地面积为47.63公顷，占供应总量的71.22%，其主要用于商服用地、工矿仓储用地、住宅用地的供应；计划采用划拨方式供应土地面积为19.25公顷，占供应总量的28.78%，其主要用于公共管理与公共服务用地、交通运输用地的供应。

## （六）住宅用地（含保障性住房用地）计划指标

#### 1、住宅用地供应

2021年洪江市住宅用地供应总量控制在13.18公顷以内，其中使用新增建设用地3.10公顷，使用存量建设用地10.08公顷。2021年洪江市住宅用地供应总量中，商品房用地13.18公顷，占住宅用地供应总量的100%；无廉租房用地、经济适用房用地及其他住宅用地。

#### 2、保障性安居工程及中小套型商品住房用地供应

2021 年洪江市廉租房用地、经济适用房用地、其他住宅用地及普通中小套型商品房用地共计9.23公顷，占住宅用地供应总量的70.00%。

# 五、储备计划指标

## （二）建立计划年度土地储备库

2021年洪江市预计储备土地总规模为98.99公顷，其中既往年度储备土地库存规模为14.44公顷，占总面积的14.59%；拟入库储备规模为84.55公顷，占储备土地总规模的85.41%。按照用地结构划分，其中商服用地4.31公顷，占总规模的4.35%；住宅用地27.62公顷 ，占总规模的27.90%；工矿仓储用地46.09公顷，占总规模的46.56%；公共管理与公共服务用地7.91公顷，占总规模的7.99%；交通运输用地13.06公顷，占总规模的13.19%。

## **（一）既往年度储备土地库存地块**

通过整理汇总既往年度储备土地库存地块基本信息，根据既往年度土地储备计划执行情况，洪江市既往年度储备土地库存规模为14.44公顷，仅1宗，为住宅用地，位于安江镇。

## **（二）计划年度拟入库储备土地规模**

按照前述储备土地潜力分析，在对每宗地综合考虑地理位置及区位条件、规划用途及规划条件、收储成本及收储难易程度、投入产出效益、储备资金支撑能力等因素，多方反复论证，将其中的40宗土地，面积84.55公顷纳入2021年度洪江市土地收储计划。其中，商服用地4.31公顷，占总规模的5.10%；住宅用地13.18公顷，占总规模的15.59%；工矿仓储用地46.09公顷，占总规模的54.51%；公共管理与公共服务用地7.91公顷，占总规模的9.36%；交通运输用地13.06公顷，占总规模的15.45%。

**表2 2021年度洪江市储备土地汇总**

**面积：公顷**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  土地来源土地用途 | 库存储备土地 | 计划年度拟入库 | 小计 | 占比 |
| 商服用地 | 0.00 | 4.31 | 4.31 | 4.35% |
| 住宅用地 | 14.44 | 13.18 | 27.62 | 27.90% |
| 工矿仓储用地 | 0.00 | 46.09 | 46.09 | 46.56% |
| 公共管理与公共服务用地 | 0.00 | 7.91 | 7.91 | 7.99% |
| 交通运输用地 | 0.00 | 13.06 | 13.06 | 13.19% |
| 小计 | 14.44 | 84.55 | 98.99 | 100% |

## **（三） 年度土地储备计划指标分解**

根据洪江市住房和各业发展用地需求和土地储备工作开展等情况，结合各乡镇、各相关行业报送土地储备计划建议稿，对年度土地储备计划指标进行分解，并落实到具体地块。洪江市2021年度土地储备计划规模为98.99公顷，其中既往年度储备土地库存地块面积为14.44公顷，拟入库储备地块总面积为84.55公顷（详见附件：计划年度土地储备计划指标分解表）。

## （四）计划年度储备土地前期开发规模

通过对计划年度纳入储备计划尚未完成储备投资地块前期开发情况进行调查，结合洪江市2021年储备土地前期开发资金的安排情况，计划年度有39宗土地进行前期开发，总规模为83.55公顷。其中，商服用地4.31公顷，占前期开发总规模的5.16%；住宅用地13.18公顷，占前期开发总规模的15.77%；工矿仓储用地46.09公顷，占前期开发总规模的55.16%；公共管理与公共服务用地6.91公顷，占前期开发总规模的8.27%，交通运输用地13.06公顷，占前期开发总规模的15.63%。

**表3 计划年度前期开发储备土地规划用途结构表**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划用途 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 | 交通运输用地 | 合计 |
| 计划年度前期开发储备土地 | 4.31 | 13.18 | 46.09 | 6.91 | 13.06 | 83.55  |
| 比率 | 5.16% | 15.77% | 55.16% | 8.27% | 15.63% | 100.00% |

## （五）确定计划年度储备土地管护与临时利用

2021年洪江市需要进行管护的土地有41宗，共98.99公顷，全部由洪江市土地储备中心进行自行管护，无管护支出。另外，2021年度洪江市储备土地无临时利用情况。

## （六）土地储备资金来源

2021年度洪江市土地储备资金来源于土地出让收入、土地收益基金及上述资金产生的利息，共计22741.19万元。其中财政部门以已供应储备土地出让收入中安排20752.63万元，占筹措总额的91.26%；财政部门从国有土地收益资金中安排1909.24万元，占筹措总额的8.40%；无其他财政资金安排，考虑一年期活期存款利率为0.35%，则上述资金产生的利息为79.32万元。

# 六、计划编制和实施的保障措施

1、积极强化措施，确保供应和储备工作效率质量。

2、加大招商力度，拓宽土地出让渠道。

3、完善管理和服务机制，加快重大项目用地的落实。健全完善对重大项目的跟踪服务机制，适时掌握各重大项目前期工作进度，做到提前有准备、办理有高效，促进项目落地建设。

4、加强协调配合，加强各部门之间的协调配合，计划安排好工作经费，保证计划指标有效落实。

5、加大土地供应计划实施公众参与力度，公众监督土地供应计划的实施。

7、依法解决土地遗留问题，避免违法用地对正常用地需求带来不利影响。

# 附表

## **附表1 洪江市2021年度国有建设用地供应计划**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  地类行政区 | 合计 | 商服用地 | 工矿仓储用地 | 住宅用地 | 公共管理与服务用地 | 交通运输用地 | 水域及水利设施用地 | 其他土地 |
| 小计 | 廉租房用地 | 经济适用房用地 | 商品房用地 | 其他用地 |
|  | 其中新增 |  | 其中新增 |
| 洪江市 | 66.88 | 45.83 | 4.31 | 29.42 | 13.18 | 3.1 | 0 | 0 | 13.18 | 0.00 | 6.91 | 13.06 | 0 | 0 |

## **附表2 洪江市2021年度住宅用地供应计划**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  地类　　行政区 | 合计 | 廉租房用地 | 经济适用房用地 | 商品房用地 | 其他住宅用地 |
| 小计 | 中小套型商品住房用地 | 小计 | 公共租赁房用地 | 棚户区改造用地 | 安置房用地 |
|  | 其中新增 | 　 | 其中新增 | 　 | 其中新增 |
| 洪江市 | 13.18 | 3.1 | 0 | 0 | 13.18 | 3.1 | 9.23 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |

 **附表3 洪江市2021年度供应和储备土地规划用途结构表**

 **单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划用途 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓储用地 | 公共管理与公共服务用地 | 交通运输用地 | 水域与水利设施用地 | 特殊用地 | 其他土地 | 合计 |
| 既往年度储备土地 | 0 | 14.44 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 14.44 |
| 拟入库储备土地 | 4.31 | 13.18 | 46.09 | 7.91 | 13.06 | 0 | 0 | 0 | 84.55 |
| 计划年度供应储备土地 | 4.31 | 13.18 | 29.42 | 6.91 | 13.06 | 0 | 0 | 0 | 66.88 |
| 计划年末库存储备土地 | 0 | 14.44 | 16.67 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 32.11 |