**洪江市2022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**

**二〇二二年三月**

**目录**

**一、计划编制的目的、意义和指导思想 1**

（一）目的和意义 1

（二）指导思想 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 3**

（一）供应总量的确定 3

（二）国有建设用地供应结构 3

（三）国有建设用地供应布局 3

（四）国有建设用地供应时序 4

（五）国有建设用地供应方式 4

（六）住宅用地计划指标 5

**五、储备计划指标 5**

（一）计划年度储备土地规模 5

（二）计划年度储备土地结构 5

（三）年度土地储备计划指标分解 6

（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 7

（六）计划年度储备土地供应规模 7

（七）计划年度末库存储备土地情况 7

（八）土地储备资金来源 7

**六、计划编制和实施的保障措施 8**

**七、计划实施保障措施 10**

附表1 洪江市2022年度国有建设用地供应计划 12

附表2 洪江市2022年度住宅用地供应计划 13

附表3 年度土地储备计划指标汇总表 14

**洪江市2022年度国有建设用地**

**储备和供应计划文本**

# 一、计划编制的目的、意义和指导思想

## （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2022年的国有建设用地储备和供应计划。

## （二）指导思想

深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持新发展理念，落实高质量发展要求，坚持“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局，秉持创新、协调、绿色、开放、共享五大发展理念，围绕“稳就业、稳金融、稳外贸、稳外资、稳投资、稳预期”工作目标，按照民生优先、统筹兼顾的原则，优先保障“创新引领、开放崛起”战略重点项目及民生工程项目用地需求，进一步实施土地供给侧改革，推动产业转型，合理安排2022年国有建设用地储备和供应量，充分发挥宏观调控，维护房地产市场健康稳定发展，促进节约集约高效用地，推动经济社会全面协调可持续发展。

# 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。原则上，除单独选址之外，包括经营性用地和非经营性用地（包括交通运输、水域与水利等配套用地）都应纳入。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2022年1月1日至2022年12月31日。

# 四、供应计划指标

## （一）供应总量的确定

2022洪江市用地供应总量控制在37.39公顷以内，其中使用新增建设用地19.69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2022年洪江市土地供应结构。2022年度洪江市国有建设用地供应总量中，商服用地12.04公顷，占供应总量的32.2%；住宅用地8.58公顷，占供应总量的22.95%；工矿仓储用地8.53公顷，占供应总量的22.81%；公共管理与公共服务用地0.97公顷，占供应总量的2.6%；交通运输用地7.27公顷，占供应总量的19.44%。

**表1 洪江市2022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 | 12.04 | 32.2% |
| 住宅用地 | 8.58 | 22.95% |
| 工矿仓储用地 | 8.53 | 22.81% |
| 公共管理与公共服务用地 | 0.97 | 2.6% |
| 交通运输用地 | 7.27 | 19.44% |
| **合计** | 37.39 | 100.00% |

## （三）国有建设用地供应布局

1、商服用地

依据洪江市城市发展规划，结合近年来洪江市大力发展旅游业的情况下，在商业、服务业给予大力的支持。商服用地集中在黔城镇、安江镇、托口镇，用地面积总计约12.04公顷。

2、工矿仓储用地

洪江市牢固树立“绿水青山就是金山银山”的发展理念，坚持生态优先、绿色发展，以“三线一单”管控要求为纲，走出一条以发展循环经济为主导的新型工业化道路，推进工业结构调整，依据地方环境容量及环境敏感区域合理进行工业布局和建设项目选址。因此，确定的2022年供应的工矿仓储用地主要布局在工业区及周边区域，用地面积总计约8.53公顷。

3、住宅用地

洪江市2022年住宅用地供应总量为8.58公顷，均为商品住宅用地，分布在安江镇、黔城镇、托口镇以及铁山乡。

4、公共管理与公共服务用地

为响应“十四五”规划，推动绿色发展，增进民生福祉，洪江市对公共管理与公共服务用地进行了布局，总面积为0.97公顷，主要用于乡镇污水处理厂项目，分布在托口镇、湾溪乡、江市镇及沅河镇。

5、交通运输用地

洪江市2022年交通运输用地总面积为7.27公顷，主要分布在安江镇、黔城镇。

## （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2022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7.46公顷，占供应总量的19.95%；第三季度供应11.94公顷，占供应总量的31.93%；第四季度供应17.99公顷，占供应总量的48.11%。

## （五）国有建设用地供应方式

2022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29.38公顷，占供应总量的78.58%，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8.01公顷，占供应总量的21.42%，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）住宅用地计划指标

2022年洪江市住宅用地供应总量控制在8.58公顷以内，其中使用新增建设用地3.34公顷，使用存量建设用地5.24公顷。2022年洪江市住宅用地供应总量中，商品房用地8.58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。

# 五、储备计划指标

## （一）计划年度储备土地规模

2022年洪江市预计储备土地总规模为49.18公顷，其中既往年度储备土地库存规模为0.93公顷，占总面积的1.89%；拟入库储备规模为48.25公顷，占储备土地总规模的98.11%。

## （二）计划年度储备土地结构

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37宗土地，面积49.18公顷纳入2022年度洪江市土地储备计划。按照用地结构划分，其中商服用地12.04公顷，占总规模的24.48%；住宅用地13.5公顷 ，占总规模的27.45%；工矿仓储用地13.87公顷，占总规模的28.20%；公共管理与公共服务用地1.46公顷，占总规模的2.97%；交通运输用地8.31公顷，占总规模的16.90%。

其中，新增拟入库储备土地总量中，商服用地12.04公顷，住宅用地13.06公顷，工矿仓储用地,13.87公顷，公共管理与公共服务用地0.97公顷，交通运输用地8.31公顷。

**表2 2022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 | 12.04 | 12.04 | 24.48% |
| 住宅用地 | 0.44 | 13.06 | 13.5 | 27.45% |
| 工矿仓储用地 | 0.00 | 13.87 | 13.87 | 28.20% |
| 公共管理与公共服务用地 | 0.49 | 0.97 | 1.46 | 2.97% |
| 交通运输用地 | 0.00 | 8.31 | 8.31 | 16.90% |
| 小计 | 0.93 | 48.25 | 49.18 | 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2022年度土地储备计划规模为49.18公顷，其中既往年度储备土地库存地块面积为0.93公顷，拟入库储备地块总面积为48.25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2022年储备土地前期开发资金的安排情况，计划年度有35宗土地进行前期开发，总规模为48.25公顷。其中，商服用地12.04公顷，占前期开发总规模的24.95%；住宅用地13.06公顷，占前期开发总规模的27.07%；工矿仓储用地13.87公顷，占前期开发总规模的28.75%；公共管理与公共服务用地0.97公顷，占前期开发总规模的2.01%，交通运输用地8.31公顷，占前期开发总规模的17.22%。

**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 | 12.04 | 13.06 | 13.87 | 0.97 | 8.31 | 48.25 |
| 比率 | 24.95% | 27.07% | 28.75% | 2.01% | 17.22%。 | 100.00% |

对每宗地块的相关费用的测算，确定土地前期开发费用为4620.30万元。

## （五）确定计划年度储备土地管护与临时利用

2022年洪江市需要进行管护的土地有37宗，共49.18公顷，全部由洪江市土地储备中心进行自行管护，预计管护支出约49.18万元。无临时利用情况。

## （六）计划年度储备土地供应规模

2022年度储备土地供应规模37.39公顷，均来自拟入库储备地块。

储备土地供应结构为：商服用地规模为12.04公顷，占供应总量的32.2%；住宅用地规模为8.58公顷，占供应总量的22.95%；工矿仓储用地规模8.53公顷，占供应总量的22.81%；公共管理与公共服务用地规模0.97公顷，占供应总量的2.59%；交通运输用地规模7.27公顷，占供应总量的19.44%。

## （七）计划年度末库存储备土地情况

2022年度末库存土地11.79公顷，其中住宅用地4.92公顷，占库存总量的41.73%；工矿仓储用地5.34公顷，占库存总量的45.29%；公共管理与公共服务用地0.49公顷，占库存总量的4.16%；交通运输用地1.04公顷，占库存总量的8.82%。

## （八）土地储备资金来源

2022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24076.61万元。其中财政部门资金安排22552.33万元，占筹措总额的93.67%；国有土地收益基金安排1440.31万元，占筹措总额的5.98%，上述资金产生的利息83.97万元，占筹措总额的0.35%。

# 六、计划编制和实施的保障措施

## (一)严控土地供应总量和储备土地规模总量

加强用地全程一体化管理体系中新增建设用地储备入库和出库管理，进一步完善“批而未供”土地处置长效机制，提高土地供应和利用效率，切实落实土地全生命周期管在优先确保保障性安居工程项目、重点基础设施项目、重要产业与重点惠民生项目等用地需求的基础上，在全市土地供应能力范围内，根据有保有压和土地节约集约利用的原则，严格控制各类建设供应总量和储备土地规模总量。

## (二)优化空间布局

为了适应洪江市社会经济快速发展的需求，加快城市发展转型，提升城市综合竞争力，走出一条满足“两型社会”建设要求的新型城镇化和新型工业化道路，供地尽量往工业、城市民生基础设施和城市服务业用地倾斜。积极更新传统优势产业，大力发展先进制造业和高新技术产业，培育金融、商务办公、房地产业等现代服务业及商贸物流业，积极发展教育、科技、文化产业和旅游业。带动周边乡镇发展，提供区域性综合服务功能，重点发展金融、商务办公、现代商业、总部经济、会展、旅游集散及配套服务、文化创意等现代服务业;一中心即建成中部地区的现代物流中心，充分利用交通区位优势。以人文及自然风景为核心的生态旅游业。坚持从洪江市实际出发，全面贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义，为洪江市加快推进经济转型升级、保持全面、协调、可持续发展提供规划依据和载体支撑，引导洪江市建设成为全国一流的经济强市，宜居美誉的生态城市。

## (三)优化土地供应结构

1、优先和适度超前安排基础设施用地，引导、保障和支撑城市健康有序发展。重点保证市重点所属建设用地供应计划，构建现代化综合交通体系;支持环卫、城市绿化等项目用地供应，提高城市环境质量;适度超前安排新城水、电、气、热、交通、环卫等基础设施项目用地供应，引导城市总体格局的调整和优化。

2、大力支持符合城市功能定位的产业用地供应，构建合理、具有比较优势的产业结构。优先确保高新技术产业和高端、高效、高辐射力的现代制造业土地供应;优先支持金融服务、信息服务、物流服务、商务服务及教育培训等生产性服务业土地供应，支持基础服务业用地供应。

3、保持住宅用地的平稳供应，加大政府住房保障力度。调整和优化住宅用地供应结构，加大保障性住房、棚改房和中小套型普通商品房的土地供应，合理控制单宗住宅项目用地出让规模。

## (四)促进土地节约集约利用

1、控制新增建设用地供应。坚持最严格的节约集约用地制度，严格执行国有建设用地储备和供应计划。加大批而未供土地消化力度，探索建立“以存量定增量”的挂钩制度，狠抓存量盘活，加快低效用地再开发用地供应，促进拆后土地尽快形成有效利用。坚持“立体开发，功能融合，综合利用，节约集约”原则，深入实施“空间换地”政策，推进城市土地综合开发利用。

2、严格执行建设项目的用地标准和相关控制性指标，完善土地供应用地标准管理机制，促进基础设施、公共服务设施等项目用地的集约利用;产业用地供应与土地利用指标、投资强度、产出效益等指标挂钩，积极探索节地新技术、新方法和新模式，支持建设多层或高层工业楼宇。积极开展节地示范活动和企业节地挖潜活动，提高土地利用整体效益。

3、强化批后监管。全面实行履约保证金制度，积极推行建设用地“挂牌施工”、开竣工申报、实地巡查等制度，加大巡查力度，实时跟踪土地开发利用情况。依法依规严格查处违法违规和闲置用地，严厉打击囤地炒地，促进已供土地尽快开发建设，加快“僵尸企业”、落后产能腾退土地，鼓励企业通过兼并重组盘活低效闲置土地。

4、开展地下空间产权界定、使用权出让、综合管理等方面试点，鼓励在大型绿地及体育、文化、休闲等设施范围内合理拓展地下商业、娱乐、民防、物资存储等功能。

# 七、计划实施保障措施

## （一）加强宣传，提高对国有建设用地土地储备和供应工作的认识

国有建设用地土地储备和供应工作应加强必要的宣传工作，结合多种宣传方式将计划进行推广。具体开展工作时要与基层政府及有关部门协调沟通，使其充分理解计划的重要作用，以保证计划的顺利施行并发挥积极作用。

同时，国有建设用地土地储备和供应是政府进行宏观调控、提升土地价值以及保障国民经济发展用地需求的重要手段，各级领导及工作人员要充分认识国有建设用地土地储备和供应工作所处的重要地位，高度重视土地储备和土地供应工作。

## （二）加大行政部门之间的协调力度

国有建设用地土地储备和供应计划实施是一个综合性的系统工程，在整个工作过程中，需要得到自然资源、发改、建设、财政等职能部门的支持和配合，部门之间的配合效果直接关系到土地储备工作的运作成本。因此政府部门之间须建立起相互支持、协同运作的工作机制，以保证协调工作做到位。

## （三）强化政府调控土地一级市场功能

建立政府调控土地一级市场机制，土地储备机构受政府委托，负责土地一级市场的运作，包括土地征用、收购、回收、置换以及土地出让，真正做到“统一征用、统一收购、统一规划、统一开发、统一出让”。改变以往土地换建设项目、资金小范围平衡的做法，形成城市管辖区大范围先平衡、后赢余的格局。对土地储备计划中已列入储备范围的土地，任何部门、任何地区不得随意挪作他用，进一步强化调控土地一级市场，合理配置土地资源，有效规避部门和个人权力寻租行为，确保政府土地收益的最大化、最优化。

## （四）优化土地储备资金结构

土地储备机构加强对银行、保险等不同种类资金的合理配置，优化结构，推进资金的精细化管理。各区政府结合土地收支情况，统筹落实土地储备专项资金，保障土地储备开发顺利实施。

## （五）完善城市土地储备和供应运作机制

“先储备、后运作”，是今后政府调控土地市场的基本方向，对计划中确定的土地供应要全部采用这种方式。要完善规范、有序的土地供应机制，在土地储备计划确定的总体框架中，各有关部门应确定具体的操作办法，上一年度结束后尽快确定下一年度储备总量、地块分布，有序开发储备，合理维持城市储备土地的动态平衡。

**附表1**

## **洪江市2022年度国有建设用地供应计划**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区 | 年度国有建设用地供应总量 | 商服用地 | 住宅用地 | 工矿仓用地 | 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 | 其他土地 |
| 总计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 | 小计 | 其中新增建设用地面积 |
| 洪江市 | 37.39 | 19.69 | 12.04  | 0.28  | 8.58  | 3.34  | 8.53  | 8.06  | 0.97  | 0.97  | 0 | 0 | 7.27  | 7.04  | 0 | 0 | 0 | 0 |

**附表2**

## **洪江市2022年度住宅用地供应计划**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 行政区 | 总量 | 产权住宅用地 | 租赁住宅用地 | 其他住宅用地 |
| 商品住宅用地 | 共有产权住宅用地 | 小计 | 保障性租赁住宅用地 | 市场化租赁住宅用地 | 小计 |
| 洪江市 | 8.58  | 8.58  | 0.00  | 8.58  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 0.00  |

**附表3**

 **年度土地储备计划指标汇总表**

**单位：公顷**

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 规划用途 | 合计 | 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 |
| 既往年度储备土地 | 0.93 | 0 | 0.44 | 0 | 0.49 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 拟入库储备土地 | 48.25 | 12.04 | 13.06 | 13.87 | 0.97 | 8.31 | 0 | 0 | 0 |
| 计划年度供应储备土地 | 37.39 | 12.04 | 8.58 | 8.53 | 0.97 | 7.27 | 0 | 0 | 0 |
| 计划年末库存储备土地 | 11.79 | 0 | 4.92 | 5.34 | 0.49 | 1.04 | 0 | 0 | 0 |
| 总计 | 49.18 | 12.04 | 13.5 | 13.87 | 1.46 | 8.31 | 0 | 0 | 0 |