

# 沅江市 2021 年度国有建设用地 储备和供应计划

文

本

沅江市自然资源局

二〇二一年七月

# 目 录

一、计划的目的、意义和基本原则.....	1
(一) 目的与意义.....	1
(二) 基本原则.....	1
二、计划期限与范围.....	2
三、供应计划指标.....	2
(一) 国有建设用地供应总量.....	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) 住宅用地计划指标.....	4
四、储备计划指标.....	5
(一) 计划年度储备土地规模、结构、分布.....	5
(二) 计划年度储备土地前期开发规模、时序.....	5
(三) 计划年度储备土地供应规模.....	6
(四) 计划年度储备土地管护与临时利用安排.....	6
(五) 计划年度末库存储备土地情况.....	6
(六) 计划年度储备土地资金筹措情况.....	6
五、计划编制和实施的保障措施.....	7

## 一、计划的目的是、意义和基本原则

### （一）目的与意义

土地供应计划是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，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，促进沅江市经济和社会平稳可持续发展。

土地储备工作是为完善土地储备制度，加强土地调控，规范土地市场运行，建立公开、公正、公平的市场环境而展开的，土地储备计划的制定与实施有利于促进土地节约集约利用，提高建设用地保障能力，提升国有土地资产价值，为沅江市提供资金保障。

### （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。

## 二、计划期限与范围

本次《沅江市 2021 年度国有建设用地储备和供应计划》实施期限为一年，从 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

本次《沅江市 2021 年度国有建设用地储备和供应计划》适用范围为沅江市行政辖区内计划供应和储备的全部国有建设用地。

## 三、供应计划指标

### （一）国有建设用地供应总量

2021 年度沅江市国有建设用地供应总量控制在 157.88 公顷以内，其中存量建设用地 0.05 公顷，新增建设用地 157.83 公顷。

### （二）国有建设用地供应结构

2021 年度本市国有建设用地供应总量中，商服用地 10.82 公顷，

占供应总量的 11.41%；工矿仓储用地 29.89 公顷，占供应总量的 18.93%；住宅用地 20.24 公顷（其中：廉租房用地 1.94 公顷，经济适用房用地 0 公顷，商品房用地 11.77 公顷，其他用地 6.53 公顷），占供应总量的 12.82%；公共管理与公共服务用地 15.51 公顷，占供应总量的 9.82%；交通运输用地 46.42 公顷，占供应总量的 29.40%；水域及水利设施用地 27.31 公顷，占供应总量的 17.30%；特殊用地 7.69 公顷，占供应总量的 4.87%。

### （三）国有建设用地供应布局

1、住宅用地：2021 年沅江市住宅用地供应主要分布在琼湖街道办事处、商贸街、书院路等区域。

2、商住用地：沅江市商服用地供应主要分部在琼湖街道办事处等区域。

3、工矿仓储用地：工矿仓储用地供应主要分布在高新区、船舶产业园等区域。

4、公共管理与公共服务用地：主要分布琼湖街道、胭脂湖街道、泗湖山社区等区域。

5、交通运输用地：主要分布在胭脂湖街道、琼湖街道等区域。

6、特殊用地：主要分布在净下洲村、华星村。

### （四）国有建设用地供应时序

第一季度拟供国有建设用地 0 公顷；第二季度拟供国有建设用地 33.86 公顷，占供应总量的 21.45%；第三季度拟供国有建设用地 77.66 公顷，占供应总量的 49.19%；第四季度拟供国有建设用地 46.36 公顷，

占供应总量 29.36%。

### （五）国有建设用地供应方式

2021 年度国有建设用地采用出让和划拨方式进行供应。计划以出让方式供应的土地为 55.12 公顷，占供应总量的 34.91%，其主要用于住房用地、商住用地、工矿仓储用地的供应；计划以划拨方式供应的土地 102.76 公顷，占供应总量的 65.09%，其主要用于保障性住房用地、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、特殊用地的供应。

### （六）住宅用地计划指标

#### 1、住房建设用地供应总量

2021 沅江市住宅用地供应总量约 20.24 公顷。

#### 2、住房建设用地供应结构

（1）商品住房用地。2021 年计划可供应商品住房用地约 11.77 公顷，占住宅用地总面积的 58.15%。其中，约 7.52 公顷用于建设中低价位、中小套型的普通商品住房。

（2）保障性住房用地 8.47 公顷，占住宅用地总量的 41.85%。廉租房用地 1.94 公顷，公共租赁房用地 0.00 公顷，棚户区改造用地 0.00 公顷，安置房用地 6.53 公顷。

（3）综上所述，中低价位、中小套型普通商品住房建设用地、政府保障性住房用地和棚户区改造用地合计约 15.99 公顷，占 2021 年住房用地供应总量的 79.00%。

## 四、储备计划指标

### (一) 计划年度储备土地规模、结构、分布

#### 1、储备土地总规模

储备土地总规模为 137.93 公顷，其中，已入库地块规模为 37.05 公顷，占储备土地总规模的比重为 26.86%，拟入库地块规模为 100.88 公顷，占土地储备总规模的比重为 73.14%。

#### 2、储备土地结构

商服用地储备规模为 24.16 公顷，占比 17.52%；住宅用地储备规模为 65.26 公顷，占比 47.31%；工矿仓储用地储备规模为 48.51 公顷，占比 35.17%。

#### 3、储备土地分布

从储备空间分布上来看，沅江市 2021 年度储备地块中，商服用地、住宅用地主要分布于中心城区，储备土地面积为 89.42 公顷，占储备土地总规模的 64.83%；工矿仓储用地主要分布于高新区、船舶产业园，面积为 48.51 公顷，占储备土地总规模的 35.17%。

### (二) 计划年度储备土地前期开发规模、时序

#### 1、储备土地前期开发规模

2021 年度沅江市储备土地前期开发总规模为 77.30 公顷。其中，已入库尚未完成储备投资地块前期开发面积为 4.45 公顷，占前期开发总规模 5.76%；拟入库储备地块前期开发面积 72.85 公顷，占前期开发总规模的 94.24%。

#### 2、储备土地前期开发时序

第一季度安排 0 公顷、第二季度安排 12.43 公顷、第三季度安排 45.18 公顷、第四季度安排 19.69 公顷。前期开发主要集中分布在第三季度，所占比重分别为 58.45%；其次为第四季度和第二季度，比重分别为 25.47%和 16.08%。

### （三）计划年度储备土地供应规模

2021 年度沅江市计划供应储备土地面积 75.74 公顷。其中，商服用地供应规模为 10.82 公顷，占 14.29%；住宅用地供应规模为 35.03 公顷，占 46.25%；工矿仓储用地供应规模为 29.89 公顷，占 39.46%。

### （四）计划年度储备土地管护与临时利用安排

储备土地供应前，土地储备机构自行管护的宗地 62 宗，总面积为 137.93 公顷；无临时利用宗地。

### （五）计划年度末库存储备土地情况

年末库存储备土地总面积为 62.19 公顷。其中商服用地 13.34 公顷，占 21.45%；住宅用地 30.23 公顷，占 48.61%；工矿仓储用地 18.62 公顷，占 29.94%。

### （六）计划年度储备土地资金筹措情况

沅江市储备土地资金总需求量为 40052.99 万元，资金来源如下：财政部门从已供应储备土地出让收入中安排 26097.75 万元，占筹措总额的 65.16%；从国有土地收益基金中安排 3815.05 万元，占筹措总额的 9.53%；其他财政资金安排 10000 万元，占筹措总额的 24.97%；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 140.19 万元。



## 五、计划编制和实施的保障措施

### （一）积极强化措施，确保供地服务效率质量

计划实施中，要把握全面，突出重点，强化服务，保障供应，对年度重点大项目用地、政策性住房用地要采取超前介入，跟踪服务，全程保障，切实满足项目建设用地需求。

### （二）加强协调配合，保证计划指标有效落实

各相关部门要密切协调配合，共同组织做好建设项目用地各项前期准备工作，各乡镇政府、开发区管委会也要充分发挥职能优势，积极配合做好计划实施工作。

### （三）加大计划实施公众参与力度

逐步建立和完善计划公众参与及公示制度，明确计划程序中公众的职责与权益、参与的渠道与途径，通过集思广益，比较准确地表达社会需求，调整国有建设用地的整体利益和个体利益，减少决策失误。

### （四）完善土地储备工作程序和工作规范

出台相关政策，确保土地储备经营运行依法合理，探索土地收购储备的合法途径和方法，保障土地收购储备经营又好又快发展。尤其是法律和部门文件及各级政府未明确的一些内容，具体操作起来很难。

### （五）建立配套的资金收支预算

年度计划对资金的要求较高，资金的到位情况将直接影响到年度计划的实施进度。同时资金的投入规模，也会影响年度计划的编制。因此，建议在编制年度计划的同时要编制土地储备资金预算，并将年

度计划与政府融资计划挂钩，根据年度计划情况，将资金的筹集和使用情况，落实到具体地块上，从而保证整个计划的有效实施。

沅江市 2021 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

县市区	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	特殊用地	
		其中新增			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								
沅江市	157.88	157.83	10.82	29.89	20.24	20.24	1.94	0.00	11.77	6.53	15.51	46.42	27.31	7.69

注：土地用途按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）一级类统计。

沅江市 2021 年度住宅用地供应计划表

单位：公顷

县市区	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				
		其中新增			小计		中小套型商品房住房用地	小计		公共租赁住房用地	棚户区改造用地	安置房用地
						其中新增			其中新增			
沅江市	20.24	20.24	1.94	0.00	11.77	11.77	7.52	6.53	6.53	0.00	0.00	6.53

### 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	合计
已入库储备土地	8.50	19.83	8.72	0.00	0.00	0.00	0.00	37.05
拟入库储备土地	15.66	45.43	39.79	0.00	0.00	0.00	0.00	100.88
计划年度供应储备土地	10.82	35.03	29.89	0.00	0.00	0.00	0.00	75.74
计划年末库存储备土地	13.34	30.23	18.62	0.00	0.00	0.00	0.00	62.19