

潜江市 2021 年度 国有建设用地供应计划

潜江市自然资源和规划局

2021 年 7 月

目 录

一、计划编制的目的、意义和编制依据.....	1
(一) 计划编制的目的.....	1
(二) 计划编制的意义.....	1
(三) 编制依据.....	2
二、指导思想和基本原则.....	5
(一) 指导思想.....	5
(二) 基本原则.....	6
三、适用范围和实施期限.....	7
四、计划指标.....	7
(一) 国有建设用地供应总量.....	7
(二) 国有建设用地供应结构.....	7
(三) 国有建设用地供应布局.....	8
(四) 国有建设用地供应方式.....	10
五、土地供应政策导向.....	10
(一) 优化土地供应结构.....	10
(二) 优化空间布局.....	11
(三) 促进土地节约集约利用.....	12
六、计划的实施及保障措施.....	13
(一) 计划的实施与调整.....	13
(二) 保障措施.....	13
七、计划实施效果预评价.....	15

潜江市 2021 年度国有建设用地供应计划

一、计划编制的目的、意义和编制依据

（一）计划编制的目的

为加强和改善土地宏观调控，积极发挥国有建设用地供应计划在促进经济社会发展中的导向作用，全面推进节约集约用地，优化配置土地资源，潜江市将按照“一城两区三基地”的发展目标，深入实施“东进南扩、产城融合、四区联动、全域振兴”的发展战略，加快推进企地一体化融合发展，形成高质量发展的东南西北列阵。结合潜江市经济社会发展形势、国民经济和社会发展规划第十四个五年规划、土地利用总体规划、城乡总体规划和土地利用年度计划、产业发展规划的相关要求以及潜江市 2021 年度土地市场供需状况和土地供应潜力等情况，为潜江市的高质量发展提供用地保障，制定本计划。

（二）计划编制的意义

《潜江市 2021 年度国有建设用地供应计划》编制是做好潜江市国有建设用地供应计划与土地利用年度计划衔接的重要环节，是落实国民经济和社会发展规划十四五规划、土地利用年度计划、城市的功能分区与布局的重要依据，同时将影响国家土地管理法规政策的落实和土地参与宏观调控的效果。

具体意义主要表现在四个方面：一是发挥国有建设用地供应计划的导向作用，促进土地资源的合理配置；二是有利于科学安排国有建设用地供应，保证土地利用总体规划和年度计划的有效实施；三是促进土地供应的规范化、科学化，提高土地参与宏观调控的作用；四是结合用地需求及供应潜力，有针对性、合理、科学地保障土地供应，为高质量发展提供用地保障。

（三）编制依据

1、法律法规和政策依据

(1)《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，1995 年 1 月 1 日施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(2)《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第 32 号，1987 年 1 月 1 日施行，2019 年 8 月 26 日第三次修正，自 2020 年 1 月 1 日起施行）；

(3)《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号，自 2008 年 1 月 1 日起施行，2019 年 4 月 23 日第二次修正）；

(4)《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；

(5)《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；

- (6)《国务院关于促进节约集约用地的通知》(国发〔2008〕3号)；
- (7)《国务院批转发展改革委等部门关于抑制部分行业产能过剩和重复建设引导产业健康发展若干意见的通知》(国发〔2009〕38号)；
- (8)《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》(国办发〔2010〕4号)；
- (9)《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发〔2011〕1号)；
- (10)《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》(国土资源部令第39号)；
- (11)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)；
- (12)《划拨用地目录》(国土资源部令第9号)；
- (13)《国土资源部 国家发展和改革委员会关于发布实施<限制用地项目目录(2012年本)>和<禁止用地项目目录(2012年本)>的通知》(国土资发〔2012〕98号)；
- (14)《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)；
- (15)《国土资源部关于认真贯彻<国务院关于解决城市低收入家庭住房困难的若干意见>进一步加强土地供应调控的通知》(国土资发〔2007〕236号)；

(16)《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的通知》（国土资发〔2009〕101号）；

(17)《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的通知》（国土资发〔2010〕34号）；

(18)《国土资源部关于严格落实房地产用地调控政策促进土地市场健康发展有关问题的通知》（国土资发〔2010〕204号）。

2、技术依据

(1)《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）；

(2)《省国土资源厅关于转发国有建设用地供应计划编制规范（试行）的通知》（鄂土资发〔2010〕130号）；

(3)《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

(4)《招标投标挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）；

(5)《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307号）；

(6)《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）；

(7)《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2009〕56号）；

(8)《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB/T 50137-2011）；

(9)《潜江市土地利用总体规划》（2006—2020年）；

(10)《潜江市城市总体规划》（2017-2035年）；

(11)《潜江市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》；

(12)《潜江市供地情况统计台账》（2014-2020年）；

(13)《2021年度潜江市土地储备计划》；

(14)潜江市批次用地资料；

(15)用地需求申报表；

(16)其他相关文件。

二、指导思想和基本原则

（一）指导思想

以科学发展观为指导，以“创新、协调、绿色、开放、共享”五大发展理念引领，在国家推动中部崛起、长江经济带建设、汉江经济带建设和乡村振兴战略下，围绕省“一主引领、两翼驱动、全域协同”区域发展布局和“加强国土资源供给侧结构性改革”要求及“三点连一线、一线带四区”思路，科学合理安排2021年国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式，充分发挥国有建设用地供应计划的导向作用，切实提高土地资源供给质量和效率，以国土空间开发格局优化、

土地供应结构调整和利用方式转变，促进产业转型升级，促进城乡融合发展，促进民生改善和生态保护，实现高质量发展，将潜江市打造成全国生态宜居明星城市。

（二）基本原则

1. 突出重点，有保有压。优先满足保增长、扩内需建设项目用地需求，优先安排社会民生项目建设用地和新产业、新业态发展用地，重点保障我市“四大聚集区”（即新能源、新化工、新材料、新特色）产业发展用地需求，满足“三大城市生态圈”（即园林老城区外延拓展，园林、杨市双向融合，泰丰、杨市一体推进）生活、生态用地供应，合理安排公共管理与公共服务用地，促进民生改善，推动产业结构优化升级。

2. 优化结构，引导市场。切实贯彻落实中央、省、市政府对房地产市场的调控政策，通过土地供应计划的导向作用继续优化住房用地结构，根据市场供需状况合理供应住房用地，引导房地产市场平稳健康发展。

3. 统筹兼顾，协同发展。按照“城乡融合、产业集聚、特色分工”的发展思路，以打造“四大产业聚集区”为方向，发展特色产业，培育特色集镇，重点保障特色集镇、特色区域的土地供应，实现城乡协同发展。

4. 健全机制，节约集约。严格执行国家产业政策、用地标准和供地政策，强化节约集约用地评价考核，不断深化市场配置资源的决定性作用，促进土地节约集约高效利用。

三、适用范围和实施期限

潜江市 2021 年度国有建设用地供应计划的计划期为一年，从 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

计划范围为潜江市辖区，包括所辖街道办事处（园林办事处、广华办事处、杨市办事处、周矶办事处、泰丰办事处、高场办事处）、乡镇（熊口镇、竹根滩镇、高石碑镇、老新镇、王场镇、渔洋镇、龙湾镇、浩口镇、积玉口镇、张金镇）、管理区（白鹭湖管理区、总口管理区、熊口管理区、运粮湖管理区、后湖管理区、周矶管理区）、潜江高新技术产业开发区。

四、计划指标

（一）国有建设用地供应总量

2021 年国有建设用地供应总量 507.82 公顷，其中新增建设用地控制在 423.56 公顷以内。

（二）国有建设用地供应结构

2021 年度潜江市国有建设用地供应总量中，工矿仓储用地 193.01 公顷，住宅用地 107.55 公顷（其中，保障性住房用地 5.16 公顷），商服用地 84.23 公顷，公共管理与公共服务用地 26.22 公顷，交通运输用地 90.75 公顷，水域及水利设施

用地 6.06 公顷，无特殊用地。具体如下表所示。

表 1 潜江市国有建设用地供应结构表

单位：公顷，%

序号	用途	用地面积	比例
1	工矿仓储用地	193.01	38.01
2	住宅用地	107.55	21.18
3	商服用地	84.23	16.59
4	公共管理与公共服务用地	26.22	5.16
5	交通运输用地	90.75	17.87
6	特殊用地	0.00	0.00
7	水域及水利设施用地	6.06	1.19
合计		507.82	100.00

（三）国有建设用地供应布局

1. 工矿仓储用地的布局

结合潜江市“十四五”的产业布局规划及重点发展产业要求，依据开发区、工业园及各乡镇、管理区 2021 年度用地需求情况，考虑潜江市土地保障能力等相关因素，2021 年度计划供应工矿仓储用地 193.01 公顷。2021 年工矿仓储用地主要分布在潜江高新技术产业开发区、王场镇、杨市街道办事处及总口管理区。

潜江高新技术产业开发区随着产业集聚发展，相关配套产业发展迅速，需保障开发区产业发展的用地需求；王场镇建设因长飞光纤二、三期项目入驻，用地需求较大；杨市街道办事处随着智能制造产业发展，2021 年度将有永联母线等产业项

目入驻，这些区镇处顺应发展需要加大招商引资力度，落实用地保障。

2. 住宅用地布局

2021 年度计划供应住宅用地 107.55 公顷，其中，城市棚改项目用地 0 公顷、经济适用房用地 5.16 公顷。主要分布于园林办事处、泰丰办事处、后湖管理区及其它区镇处。

3. 商服用地布局

潜江市 2021 年度计划供应商服用地 84.23 公顷，主要分布在杨市办事处、园林办事处等区镇处。

4. 公共管理与公共服务用地布局

潜江市 2021 年度计划供应公共管理与公共服务用地 26.22 公顷。潜江市在“十四五”期间处于城市生态空间、科教文卫、市政配套设施等建设需求均上升的时期，公共管理与公共服务项目需新建、迁建或改建，用地需求量大，主要分布于杨市街道办事处、王场镇及其它区镇处。

5. 交通运输用地布局

潜江市 2021 年度计划供应交通运输用地 90.75 公顷，主要涉及枣阳至潜江高速公路荆门钟祥至潜江段建设项目等交通运输用地，主要分布在潜江市高石碑镇、积玉口镇、浩口镇等区镇处。

6. 特殊用地布局

潜江市 2021 年度无特殊用地供应计划。

7. 水域及水利设施用地布局

潜江市 2021 年度计划供应水域及水利设施用地 6.06 公顷，主要涉及南水北调中线一期汉江中下游部分闸站改造工程建设等项目等水利设施用地，主要在经济开发区谢湾村。

（四）国有建设用地供应方式

2021 年潜江市计划供应的国有建设用地中，商服用地、商品住宅用地、工矿仓储用地等计划以招拍挂出让方式供应，住宅用地中的经济适用房用地等保障性住房以划拨方式供给，公共管理与公共服务用地、交通运输用地以划拨方式供给。

2021 年度潜江市国有建设用地供应总量中，出让方式供应建设用地 379.63 公顷，占供应总量的 74.76%；划拨方式供应建设用地 128.19 公顷，占供应总量的 25.24%。

五、土地供应政策导向

（一）优化土地供应结构

按照“突出重点、有保有压”原则，重点保障社会民生、重大基础设施和新产业、新业态等国家鼓励类项目用地需求，合理满足潜江市优势产业、特色产业项目用地需求，从严控制限制类项目用地，严禁为高能耗、高排放、产能过剩等禁止类项目安排供地。

1. 重点保障重大基础设施项目及各类民生改善项目的用地供应，优化提升综合服务功能和竞争力。优先确保各乡镇、开发区、管理区的电力设施、邮政等建设项目用地；合理安排金澳铁路等道路用地；积极支持潜江市精神病专科医院等文教卫建设项目的用地供应，不断提高城市公共服务水平，着力构建覆盖城乡、功能完善的综合公共服务体系。

2. 积极引导产业大转型，加快“四大聚集区”（即新能源、新化工、新材料、新特色）建设。重点支持新化工、新能源、新材料及配套的仓储配送中心等用地需求，合理保障特色产业用地供应，以技改项目建设推动传统产业升级，以新兴产业项目优化产业结构，从严控制规模较小、生产能力不高的限制类项目用地，严禁高能耗、高物耗、高污染、低附加值的产业项目用地。

3. 调整优化住房用地供应结构，合理供应住房用地。继续对保障性住房项目用地实行“应保尽保”，合理保障普通商品住房用地供应，通过土地供应计划导向作用引导房地产市场平稳健康发展。

（二）优化空间布局

按照协同发展、融合发展的要求，落实市域城乡总体规划的发展意图和功能定位，改造提升老城，大力建设新城，融合发展产业城。

1. 积极推进重点区域及重点产业项目建设，不断提升城市功能，引导产业转型。优先保障城市建设计划项目用地供应，重点建设潜江高新技术产业开发区、王场镇、杨市街道办事处、总口管理区及其它各工业园等引导产业转型项目以及各区域市政配套基础设施，积极推进老城区改造和功能提升，加快新型城镇化建设，大力建设新城、融合发展产业城。

2. 大力支持擦亮美丽小城镇行动，提升经济社会服务功能。在王场、积玉口等城镇，为推动龙虾小镇、光纤小镇、虾谷小镇等特色小镇加快建设，建设小而精、小而美、小而特的美丽城镇提供合理用地保障；积极支持白鹭湖、运粮湖等远离大城区的城镇完善基础设施和公共服务功能，发展成为综合性城镇，通过供地引导特色化、差异化发展。

（三）促进土地节约集约利用

全面贯彻落实节约优先战略，严格执行土地使用标准，强化集约用地评价考核，着力提高土地资源综合利用效率。

1. 控制新增建设用地供应。严格执行土地利用年度计划，从紧从严控制耕地转为建设用地；加大批而未供的土地供应力度，提高供地率。

2. 严格落实土地节约集约利用制度及考评制度。严格执行各类用地节约集约利用标准控制；强化招商选资，健全集约

用地考核机制；严格落实单位 GDP 地耗下降率目标，通过产业转型升级降低单位 GDP 对土地资源的消耗。

3. 继续强化批后监管。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，加快研究“僵尸企业”、落后产能腾退土地的具体政策，鼓励企业通过兼并重组盘活低效闲置土地。

六、计划的实施及保障措施

（一）计划的实施与调整

本计划经潜江市人民政府批准，报湖北省自然资源厅备案后，在市自然资源和规划局网站和相关媒体向社会公布。

本计划将在潜江市人民政府统一领导下，由潜江市自然资源和规划局具体组织实施。因土地市场或有关政策发生重大变化，确需调整国有建设用地供应计划的，各乡镇、管理区人民政府、街道办、开发区管委会、市政府直属各单位应当于每季度末前向潜江市自然资源和规划局提出计划调整方案，经潜江市自然资源和规划局审核报潜江市人民政府批准后进行调整，调整后的计划及时向社会公布。

（二）保障措施

1. 建立协调配合的有效机制

对列入年度土地供应计划项目，用地单位应切实负责，依

法依规办理相关用地手续，各有关部门对项目办理土地供应涉及相关手续应予充分支持。市政府对列入市级年度土地供应计划的项目进行跟踪管理。市自然资源和规划局、市住建局、市发改委等部门应进一步明确责任，建立健全定期会商、政策协调、信息共享、联合执法等工作制度，加强部门协作配合，支持帮助各辖区推进计划实施。各街道办、乡镇、管理区以及开发区管委会要加强规划设计、征地拆迁等前期工作协调，及时主动与相关部门沟通，确保计划实施。

2. 健全土地储备运行机制，强化政府对土地供应的宏观调控能力

统筹做好土地储备计划、三年滚动计划的编制工作，通过规划、计划编制来指引城市发展和项目建设，确保重点项目用地需求。切实加强政府在土地征收、收购、储备、供应过程中的主导作用，保证国有建设用地供应计划有效执行，提高对房地产市场调控能力，促进房地产市场稳定发展。

3. 严格实施土地供应、开发利用和闲置预警制度，不断提升建设用地批后监管绩效

严格实施土地供应、开发利用和闲置预警制度，依托建设用地供应动态监管系统，加强对建设用地开发利用的动态巡查，完善土地批后跟踪监管措施，不断完善建设用地批后监管制度，严防建设用地闲置、低效利用，切实提升土地集约利用水平。

4. 加强用地监管工作，实施新增工业用地“标准地”出让。

依据《省自然资源厅关于加快推进新增工业用地“标准地”出让的意见》，应按照“3+X”模式确定“标准地”出让控制性指标，即固定资产投资强度、亩均税收、建筑容积率由省级确定，“X”由各地根据实际情况，确定单位能耗标准、单位排放标准、安全生产管控指标等其他控制性指标。新增工业用地严格按照“标准地”出让，加快推广企业投资工业项目“标准地”制度，建立健全标准化操作流程和配套制度。

七、计划实施效果预评价

1. 保障重大基础设施、重点发展产业用地需求，将为全市经济社会高质量发展奠定良好的基础，为民生保障、产业转型升级提供国土资源保障。

2. 2021年国有建设用地中有379.63公顷（占年度国有建设用地计划供应总量的74.76%）的土地将以出让方式供应，这部分土地将产生一定的土地出让收益，为全市的社会经济发展奠定基础。

3. 2021年国有建设用地供应计划中，计划建设保障性住房用地5.16公顷（经济适用房），促进房地产市场平稳、健康发展。

- 附件： 1. 潜江市 2021 年度国有建设用地供应计划表
2. 潜江市 2021 年度住宅用地供应计划表
3. 潜江市 2021 年度保障性安居工程用地测算表
4. 潜江市 2021 年度土地供应计划

表 1:

潜江市 2021 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

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	水域与水利设施用地	特殊用地
			小计	保障性安居工程用地	商品住房用地				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
507.8231	84.2321	193.0065	107.5546	5.1565	102.3981	26.2159	90.7530	6.0610	0

表 2:

潜江市 2021 年度住房用地供应计划表

单位：公顷、%

供地总量			保障性安居工程用地											商品住房用地		保障性安居工程和中套型普通商品房地占比	
			小计	其中： 存量用地	其中：增 量用地	保障性住房用地		各类棚户区改造用地				公共租赁住房		限价商品房	小计		其中：中 小套型住 房
合计	存量用地	增量用地				廉租房	经济适用房	小计	其中： 廉租房	其中： 经济适用房	其中： 中小套型商品房	划拨	出让			小计	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
107.5546	34.2406	73.3140	5.1565	2.7019	2.4546		5.1565	0							102.3981	74.4180	72.68

表 3:

潜江市 2021 年度保障性安居工程用地测算表

分类	廉租房	公租房	经济适用房	限价商品房	城市棚户区改造	国有工矿棚户区改造	林区棚户区改造	垦区危房改造/定向安置房	合计
任务套数(万套)			0.1483		0.00				0.1483
套均建筑面积(平方米)			80		100				/
容积率			2.3		2.3				/
用地面积(公顷)			5.1565		0				5.1565