

潜江市 2018 年度 国有建设用地供应计划

潜江市国土资源局

2018年3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	4
(一) 指导思想	4
(二) 基本原则	5
三、适用范围和实施期限	6
四、计划指标	6
(一) 国有建设用地供应总量	6
(二) 国有建设用地供应结构	6
(三) 国有建设用地供应布局	7
(四) 国有建设用地供应方式	9
四、土地供应政策导向	9
(一) 优化土地供应结构	9
(二) 优化空间布局	10
(三) 促进土地节约集约利用	11
五、计划的实施及保障措施	12
(一) 计划的实施与调整	12
(二) 保障措施	12
六、计划实施效果预评价	14

潜江市 2018 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，合理配置土地资源，以“三大亮点片区”为抓手，加快推进城乡建设管理。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十三个五年规划、土地利用总体规划和土地利用年度计划、城乡规划、产业发展规划的相关要求、潜江市 2018 年度土地市场供需状况和土地供应潜力等，制定本计划。

(二) 计划编制的意义。

《潜江市 2018 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十三五规划、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。

（三）编制依据。

1、法律法规和政策依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》（2004）；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007）；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》（2007）；
- (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) 《招标拍卖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)《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》（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)《招标拍卖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》（GBJ137-90）；
- (9)《潜江市土地利用总体规划》（2006—2020年）；
- (10)《潜江市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》；
- (11)《土地利用年度计划》；
- (12)《潜江市供地情况统计台账》（2013-2017年）；
- (13)年度土地储备计划；
- (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、支持资源型地区经济转型发展等区域协调发展战略和乡村振兴战略下，围绕“加强国土资源供给侧结构性改革”要求及潜江市“城乡一体、走在前列”的目标，科学合理安排2018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，促进城乡统筹发展，促进民生改善和生态保护，落实“三大亮点片区”的发展战略，将潜江市建成湖北新型工业强市和水乡园林城市、武汉城市圈两型社会建设特色鲜明的示范区。

（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“1+5+3”（“1”即小龙虾产业，“5”即化工医药、油气开采、纺织服装、冶金机械、农副产品加工，“3”即食品加工业、家具制造业、高新技术产业）产业发展用地需求，合理安排公共管理与公共服务用地，满足生活、生态用地供应，促进民生改善，推动大众创业、万众创新和产业结构优化升级。

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进一步“去库存”。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，构建城矿乡一体发展格局。按照“构建大城区发展格局，大力培育特色集镇，建设绿色宜人乡村，促进城矿乡统筹协调发展”的要求，统筹协调“三大亮点片区”、重点发展产业、特色集镇的用地供应，改造提升老城、大力建设新城、服务支持油城、融合发展产业城。

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 2018 年度国有建设用地供应计划的计划期为一年，从 2018 年 1 月 1 日至 2018 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、泽口办事处、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、熊口农场管理区、运粮湖管理区、后湖管理区、周矶管理区）、潜江经济开发区。

四、计划指标

（一）国有建设用地供应总量。

2018 年国有建设用地供应总量 698.0212 公顷左右，其中新增建设用地控制在 698.0212 公顷以内。

（二）国有建设用地供应结构。

2018 年度潜江市国有建设用地供应总量中，工矿仓储用地 225.7929 公顷，住宅用地 82.9659 公顷（其中保障性住房用地 50.3559 公顷），商服用地 115.1480 公顷，公共管理与公共服务用地 218.7213 公顷，交通运输用地 39.4764 公顷，宗教等

特殊用地 15.9167 公顷。各类国有建设用地供应面积及比例如下表所示。

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	225.7929	32.35%
2	住宅用地	82.9659	11.89%
3	商服用地	115.1480	16.50%
4	公共管理与公共服务用地	218.7213	31.32%
5	交通运输用地	39.4764	5.66%
6	特殊用地	15.9167	2.28%
7	水域及水利设施用地	0.00	0.00%
	合计	698.0212	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“十三五”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、管理区上报的 2018 年度用地需求情况，考虑潜江市土地保障能力等相关因素，2018 年度计划供应工矿仓储用地 225.7929 公顷。2018 年工矿仓储用地主要分布在潜江经济开发区、杨市办事处、总口管理区、王场镇及其它区镇处。潜江经济开发区随着产业集聚发展，相关配套产业发展迅速；杨市拟于近期发展物流中心、环保、食品加工等产业；总口管理区随着区位优势及交通优势等显现，发展势头强劲，2018 年度将有家具、汽配等重点产业项目入驻，这些区镇处顺应发展需要加大招商引资力度，用地需求较大。

2、住宅用地布局。

考虑到潜江市“去库存”任务及棚户区改造需要，2018年度计划供应住宅用地 82.9659 公顷，其中，城市棚改用地 7.1783 公顷、经济适用房用地 22.6212 公顷、垦区危房改造及定向安置房用地 9.4826 公顷。主要分布于潜江经济开发区、园林办事处、泰丰办事处。

3、商服用地布局。

潜江市 2018 年度计划供应商服用地 115.1480 公顷，主要分布在总口管理区、熊口镇、潜江经济开发区、浩口镇、老新镇、园林办事处、周矶办事处（新城区）等区镇处。

4、公共管理与公共服务用地布局。

潜江市 2018 年度计划供应公共管理与公共服务用地 218.7213 公顷。潜江市在“十三五”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，特别是三大亮点片区，用地需求量大，主要分布于园林办事处、周矶办事处（新城区）、王场镇、总口管理区、潜江经济开发区等区镇处。

5、交通运输用地布局。

潜江市 2018 年度计划供应交通运输用地 39.4764 公顷，主要涉及建设紫光中路、龙展路，总口一、三号路，刘杨西路、紫光路南延公路，湖滨路南延，紫月路西延等改扩建等道路用地，主要分布在杨市办事处、园林办事处、周矶办事处、总口管理区等区镇处。

6、特殊用地布局。

潜江市 2018 年度计划供应特殊用地 15.9167 公顷。计划供应宗教用地（妙庭观）和民政事业园。

7、水域及水利设施用地布局。

2018 年潜江市水域及水利设施用地无供地计划，即潜江市 2017 年水域及水利设施用地保持原规模。

（四）国有建设用地供应方式。

2018 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、定向安置房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、水域及水利设施用地及特殊用地以划拨方式供给。

2018 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 373.5509 公顷，占供应总量的 53.52%；划拨方式供应建设用地 324.4703 公顷，占供应总量的 46.48%。

四、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、管理区的污水处理厂及电力设施等建设项目用地；合理安排袁光大道二期、318国道周矶至丫角段、火车站站前路、紫月路西延线、城东物流专用公路等道路用地，形成便捷的市域、乡镇场之间的交通网络；积极支持潜江市职业教育中心整体搬迁项目等科教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“1+5+3”产业体系构建。重点支持食品加工、农副产品加工、冶金机械、家具制造、高新技术产业及配套的物流中心等用地需求，合理保障特色产业发展用地供应，加快产业的深度融合和传统产业转型升级；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促进进一步“去库存”，引导房地产市场平稳健康发展。

（二）优化空间布局。

按照城乡统筹、互惠一体的城矿乡发展要求，落实市域总体规划和土地利用总体规划的城市空间发展意图和功能定位，改造提升老城、大力建设新城、服务支持油城、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，重点建设潜江经济开发区、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、大力建设新城、服务支持油城、融合发展产业城。

2、大力支持特色集镇建设，提升经济社会服务功能。为熊口、浩口、龙湾、王场、老新、高场等具有特色资源、区位优势的小城镇打造专业特色镇提供合理用地保障；积极支持渔洋、运粮湖、白鹭湖等远离大城区的小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；严格落实省政府、省国土资源厅下发给潜江市的“十三五”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。

五、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，报湖北省国土资源厅备案后，在市国土资源局网站和相关媒体向社会公布。

本计划需在潜江市人民政府统一领导下，由潜江市国土资源局具体组织实施。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国土资源局提出计划调整方案，经潜江市国土资源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，积极筹措资金，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。市国土、发改和住建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，主动提供服务，提高办事效率，定期协调解决计划实施中存在的问题，对列入计划的项目加快审批，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，及时主动与市国土、发改和住建等相关部门沟通，共同研究解决计划实施过程中遇到的困难和问题，确保计划的实施。

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。

进一步改革深化土地储备体制机制创新，在摸清潜江市土地资源“家底”的基础上，科学制定和实施土地储备、开发计划，合理确定储备土地规模和结构、布局、时序，加大储备土地开发力度，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。由国土、房产等部门研究并编制住宅用地供应中期规划和三年滚动计划，向社会公布，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。

市国土资源局将严格实施土地供应、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。

六、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，将为全市新时期的经济社会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、2018年国有建设用地中有373.5509公顷（占年度国有建设用地计划供应总量的53.52%）的土地将以出让方式供应，这部分土地将产生可观的土地出让收益，为全市的社会经济发展奠定一定经济基础。

3、2018年国有建设用地供应计划中，计划建设保障性住房用地50.3559公顷（含棚改、经济适用房及还建安置房），进一步落实棚户区改造及保障性住房相关政策，实行住房“双轨制”，保障性住房由政府解决，商品房由市场配置，在“去库存”的同时，还原住房的“居住”属性，促进房地产市场平稳、健康发展。

附件：1、潜江市2018年度国有建设用地供应计划表

2、潜江市2018年度住房用地供应计划表

3、潜江市2018年度保障性安居工程用地测算表

表 1:

潜江市 2018 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	住房用地			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	其他用地
			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
698.0212	115.1480	225.7929	82.9659	50.3559	32.6100	218.7213	39.4764	0	15.9167

表 2:

潜江市 2018 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 和中小套型 普通商品房用 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			公共租赁房		限 价 商 品 房	其中:中小 套型商品 住房			
合计	存量用 地	增量用地				廉 租 房	经 济 适 用 房		其 中: 廉 租 房	其 中: 经 济 适 用 房	其 中: 中 小 套 型 商 品 住 房	划 拨			出 让		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
82.9659		82.9659	67.0168				50.3559	16.6609			16.6609				15.9491	8.9407	70%

表 3:

潜江市 2018 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)			1.4477		0.1651			0.2181	1.8309
套均建筑面积 (平方米)			80		100			100	
容积率			2.3		2.3			2.3	
用地面积 (公顷)			50.3559		7.1783			9.4826	39.2821