

潜江市 2022 年度 国有建设用地供应计划

潜江市自然资源和规划局

2022 年 6 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.....	6
(一) 指导思想.....	6
(二) 基本原则.....	6
三、适用范围和实施期限.....	8
四、计划指标.....	8
(一) 国有建设用地供应总量.....	8
(二) 国有建设用地供应结构.....	8
(三) 国有建设用地供应布局.....	9
(四) 国有建设用地供应方式.....	11
五、土地供应政策导向.....	11
(一) 优化空间布局.....	11
(二) 优化土地供应结构.....	11
(三) 促进土地节约集约利用.....	13
六、计划的实施及保障措施.....	14
(一) 计划的实施与调整.....	14
(二) 保障措施.....	15
七、计划实施效果预评价.....	16

潜江市 2022 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

为切实加强国有建设用地供应计划管理，有效控制土地供应总量，合理安排土地供应结构，促进土地节约集约利用，盘活国有存量和闲置土地资产，增强政府对土地市场的宏观调控能力，优化产业布局，保障项目建设用地需求，确保我市经济社会全面协调可持续发展。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）、《关于实施“亩产论英雄”推进土地集约高效可持续利用的意见》（鄂办发〔2021〕13号）要求，结合潜江市经济社会发展形势、国民经济和社会发展第十四个五年规划、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 2022 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 2022 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三个方面：一是实现潜江市土地供应与经济社会发展相协调。土地供应量基本控制在计划目标范围内，在保障用地需求的同时，促进土地节约集约利用；二是促进产业结构调整 and 经济发展方式的转变，保障重点项目用地重点供应，实现重点发展；三是推进城市规划实施，进一步优化空间布局。

（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)《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）；

(19)《湖北省人民政府办公厅〈关于印发大力盘活存量建设用地服务高质量发展若干措施的通知〉》（鄂政办发〔2020〕30号）；

(20)《关于实施“亩产论英雄”推进土地集约高效可持续利用的意见》（鄂办发〔2021〕13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》（GB/T 50137-2011）；

(9)《自然资源部办公厅关于印发《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》的通知》（自然资办发〔2020〕51号）

(10)《潜江市土地利用总体规划》（2006—2020年）；

(11)《潜江市城市总体规划》（2017-2035年）；

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

(13)《潜江市供地情况统计台账》（2014-2021年）；

(14)《2022年度潜江市土地储备计划》；

(15)潜江市批次用地资料；

(16)用地需求申报表；

(17)其他相关文件。

二、指导思想和基本原则

(一) 指导思想

坚持以习近平生态文明思想为指导,全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神,按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局,贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,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,潜江按照“深度融入武汉城市圈,以镇域特色发展撬动乡村振兴,产业能级再提升,借势谋求高质量发展”的思路,科学合理安排2022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,促进产业能级提升,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,将潜江市打造成国家县城新型城镇化建设示范城市。

(二) 基本原则

1. 统筹兼顾,协同发展。衔接国土空间总体规划,围绕“一城三区”城市发展布局和“4+1”现代产业体系的城市发展目标,一体化推进城乡建设用地结构优化,更好的支持功能

布局调整、产业能级提升、城乡融合发展，助力提升中心城市能级和辐射带动能力。

2. 有保有压，重点保障。在国有建设用地供应计划中，加大民生领域用地供应，用地计划指标安排要向公共设施、教育等民生领域倾斜；优先保障已列入政府新增投资计划的重点交通、水利、能源等基础设施项目用地需求，严格控制新上项目用地；严禁计划指标用于高能耗、高排放、产能过剩行业等项目建设；合理安排城镇建设用地，重点保障基础设施等重大项目。

3. 健全机制，节约集约。严格执行国家供地政策、产业政策和用地标准，严把土地准入关，杜绝简单以土地招商；加大批而未供土地利用和低效用地盘活力度，优先供应已批未供和收回收储建设用地；深入推进城市更新，积极实施差别化土地供应政策，不断深化土地资源市场化配置改革，强化建设用地全生命周期监管，实现土地节约集约高质量利用。

4. 供需平衡，相互协调。分析国有建设用地的供给潜力，综合考虑经济社会发展水平、工程技术措施和资金投入能力对国有建设用地需求量的平衡。综合各行业、部门对供给土地需求的合理性、科学性，分析土地利用现状和评估土地利用挖潜能力为基础，提出土地需求和供给的相互协调、平衡的意见，达到供需平衡。

三、适用范围和实施期限

潜江市 2022 年度国有建设用地供应计划的计划期为一年，从 2022 年 1 月 1 日至 2022 年 12 月 31 日。

计划范围为潜江市辖区，包括所辖街道办事处（园林街道办事处、广华寺街道办事处、杨市街道办事处、周矶街道办事处、泰丰街道办事处、高场街道办事处）、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

2022 年国有建设用地供应总量 511.95 公顷，其中新增建设用地控制在 491.93 公顷以内。

（二）国有建设用地供应结构

2022 年度潜江市国有建设用地计划供应总量中，工矿仓储用地 274.91 公顷，居住用地 50.20 公顷（其中，保障性住房用地 9.93 公顷），商业服务业用地 80.83 公顷，公共管理与公共服务用地 6.17 公顷，公用设施用地 32.59 公顷，交通运输用地 67.25 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	274.91	53.70
2	居住用地	50.20	9.81
3	商业服务业用地	80.83	15.79
4	公共管理与公共服务用地	6.17	1.20
5	公用设施用地	32.59	6.37
6	交通运输用地	67.25	13.13
7	特殊用地	0.00	0
合计		511.95	100

（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，响应市政府“聚焦园区平台建设；坚定大办工业、办大工业”的工作目标，2022年度计划供应工矿仓储用地274.91公顷。2022年工矿仓储用地主要分布在总口管理区、王场镇、泽口街道办事处及张金镇。

总口管理区作为城市功能拓展区和产城融合示范区，相关配套产业发展迅速，需保障产业发展的用地需求；泽口街道办事处、王场镇作为国家级化工示范园区，因普利二期等项目建设，用地需求较大；张金镇因纸制品项目需要加大招商引资力度，落实用地保障。

2. 居住用地布局

2022 年度计划供应居住用地 50.20 公顷，其中，经济适用房用地 2.95 公顷，保障性住房用地 9.93 公顷，主要分布于园林街道办事处、周矶管理区及其它区镇处。

3. 商业服务业用地布局

潜江市 2022 年度计划供应商业服务业用地 80.83 公顷，因园林街道、泰丰街道重点布局现代金融、特色商贸、中高端酒店等服务业，杨市街道作为城市功能拓展区和产城融合示范区等原因，主要分布在园林街道办事处、泰丰街道办事处、杨市街道办事处等区镇处。

4. 公共管理与公共服务用地布局

潜江市 2022 年度计划供应公共管理与公共服务用地 6.17 公顷，主要分布于园林街道办事处、泰丰街道办事处，因其作为城市中央商务区 and 高端品质生活区，公共管理与公共服务项目需新建、迁建或改建，用地需求量较大。

5. 公用设施用地

根据市政府“兜牢基本民生保障；加大公共设施供给”的工作目标，潜江市 2022 年度计划供应公用设施用地 32.59 公顷，主要为南部工业园区污水处理厂扩建及管网完善工程（一期）、江汉盐穴天然气储气库一期工程、潜江市后湖综合公交驿站及新能源补给站等项目，主要分布在总口管理区、泰丰街道办事处、后湖管理区等区镇处。

6. 交通运输用地布局

潜江市 2022 年度计划供应交通运输用地 67.25 公顷，主要涉及泽口大道、广泽大道、城东物流疏港等交通运输用地，主要分布在高新技术开发区、竹根滩镇、泽口街道办事处等区镇处。

7. 特殊用地布局

潜江市 2022 年度无特殊用地供应计划。

（四）国有建设用地供应方式

2022 年潜江市计划供应的国有建设用地中，商业服务业用地、商品居住用地、工矿仓储用地、公用设施用地部分等计划以招拍挂出让方式供应，居住用地中的经济适用房用地等保障性住房以划拨方式供应，公共管理与公共服务用地、公用设施用地部分、交通运输用地以划拨方式供应。

2022 年度潜江市国有建设用地供应总量中，计划以出让方式供应的建设用地为 419.83 公顷，占供应总量的 82.01%；计划以划拨方式供应的建设用地 92.12 公顷，占供应总量的 17.99%。

五、土地供应政策导向

（一）优化空间布局

按照“统筹兼顾，协同发展”的原则，遵照城乡建设规划和产业结构，坚持合理布局、科学规划、控制有序的原则，统

筹协调各类基础设施和基础产业建设规划，避免盲目投资、过度超前和低水平重复建设浪费土地资源。

1. 按照“好而优，优又快，快则先”的原则，保障重点产业和市政配套基础设施等民生项目用地需求。优先保障城市建设计划项目用地供应，重点建设总口管理区、王场镇、张金镇及泽口街道办事处及其它各工业园等引导产业能级提升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. 引导潜江各地立足资源禀赋，科学精准定位，推动差异化、特色化发展。如园林街道、泰丰街道重点布局现代金融、特色商贸、中高端酒店等服务业，打造城市中央商务区 and 高端品质生活区；杨市街道、总口管理区打造城市功能拓展区和产城融合示范区；泽口街道、王场镇打造国家级化工示范园区，建成千亿半导体配套材料产业集群基地等。

（二）优化土地供应结构

按照“有保有压，重点保障”的原则，重点保障社会民生改善、重大基础设施等项目用地需求，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、排水等建设项目用地；合理安排泽口大道、广泽大道、城东物流疏港等道路用地；积极支持东干渠大桥、新能源补给站、小学等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. 积极引导产业能级再提升，加快“4+1”现代产业体系建设。重点支持石化、光电子信息、智能制造产业、食品精深加工产业及农旅融合生态产业链等用地需求，合理保障特色产业发展用地供应，以能级提升项目建设推动传统产业升级，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。

（三）促进土地节约集约利用

按照“健全机制，节约集约”的原则，充分认识节约集约用地的重要性和紧迫性，增强节约集约用地的责任感，切实转变用地观念，加快转变经济发展方式，调整优化经济结构，科学规划用地，着力挖潜内涵，将节约集约用地的要求落实在工作决策中，落实到各项建设中，实现经济社会发展和土地供应协调可持续发展。

1. 实施“亩产论英雄”。严格贯彻《关于实施“亩产论英雄”推进土地集约高效可持续利用的意见》（鄂办发〔2021〕

13号)精神,落实“亩产论英雄”综合评价机制,转变思想观念,优化产业结构,提升土地资源利用效率和产出效益。

2. 盘活存量资产。全面清查闲置土地、闲置企业、闲置资产,重点加大闲置用地和低效用地的腾退盘活,推进相关企业“腾笼换鸟”,鼓励企业转让资产或引进企业兼并重组等。全面推行园区“标准地”出让和新增工业用地“增容2.0”工程,推动由“项目等地”向“地等项目”转变。

3. 科学合理布局工业项目。从严控制零星工业用地,鼓励工业项目进园区集聚发展,对“退二进三”、“退城入园”、“转型升级”的企业,优先在工业园区内安排建设用地。

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. 建立土地供应计划实施的组织机构

在土地利用管理体制上，把土地利用计划管理体系的完善建立在土地管理部门与计划部门协作之上，充分发挥计划部门掌握综合经济全面，信息灵的特点，建立土地利用计划与土地市场需要相结合的管理体系。实行土地信息管理，建立完善的市场信息网络。

2. 建立全程动态跟踪的供应计划实施评估机制

建立和完善年度土地供应计划实施评估机制，促进土地供应科学化、规范化。通过潜江市政府及自然资源和规划部门的信息网站，及时向社会公布土地供应计划，定期发布土地供应计划执行情况，及时发现计划实施过程中存在的问题和面临的实际困难，并且对存在的问题进行分析解决，协调推进；通过计划实施情况进行动态跟踪评估，对年度内未能供应的项目加以重视，深究其原因，并与下一年度供应计划相衔接，最大限度地保障建设用地供应计划的实施，提高计划实施率，为科学合理实施土地供应计划打好基础。

3. 加强重点项目落实，保障民生基础项目

在潜江市供地计划实施中，突出重点，强化服务，保障供应，对年度重点项目用地和民生基础设施类项目，应切实满足此类项目的建设用地需求，优先安排用地指标，加强重点项目

的落实，加大乡村建设用地的投入，促进农村经济科学发展。同时做好被征地农民市民化工作。提高集中安置区社区管理服务水平，让被征地农民安居乐业。

4. 加强用地监管工作，全面推行园区“标准地”出让和新增工业用地“增容 2.0”工程。

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。2022 年计划加强土地收储，推动由“项目等地”向“地等项目”转变。

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，为民生改善、产业能级提升提供国土资源保障。

2. 2022 年国有建设用地中有 419.83 公顷（占年度国有建设用地计划供应总量的 82.01%）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. 2022 年国有建设用地供应计划中，计划建设保障性住房用地 6.64 公顷、经济适用房用地 6.24 公顷，促进房地产市场平稳、健康发展。

- 附件： 1. 潜江市 2022 年度国有建设用地供应计划表
2. 潜江市 2022 年度居住用地供应计划表
3. 潜江市 2022 年度保障性安居工程用地测算表

附件 1:

潜江市 2022 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

合计	商业服务业用地	工矿仓储用地	居住用地			公共管理与公共服务用地	公用设施用地	交通运输用地	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	8	9	10	11
511.9464	80.8310	274.9080	50.1994	12.8853	37.3141	6.1748	32.5851	67.2481	0

附件 2:

潜江市 2022 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				公共租赁住房		限价商品房	小计		其中：中小套型商品房
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				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
50.1994	12.7520	37.4474	12.8853	12.7520	0.1333	0	6.6446	6.2407	0	6.2407	0	0	0	0	37.3141	22.5847	70.66

附件 3:

潜江市 2022 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)			0.1910		0.1435				0.3345
套均建筑面积 (平方米)			80		100				/
容积率			2.3		2.3				/
用地面积 (公顷)			6.6446		6.2407				12.8853