

# 涟水县 2021 年度国有建设用地供应计划

涟 水 县 自 然 资 源 和 规 划 局

江 苏 金 宁 达 房 地 产 评 估 规 划 测 绘 咨 询 有 限 公 司

二 〇 二 一 年 三 月

# 目 录

1、计划的目的、意义和编制依据.....	1
1.1 计划的目的.....	1
1.2 计划的意义.....	1
1.3 计划编制依据.....	2
2、指导思想和基本原则.....	5
2.1 指导思想.....	5
2.2 基本原则.....	5
3、计划指标.....	7
3.1 国有建设用地供应总量.....	7
3.2 国有建设用地供应结构.....	7
3.3 国有建设用地供应方式.....	9
3.4 住房用地供应量.....	10
3.5 住房用地供应结构.....	10
3.6 住房用地供应类型.....	11
4、国有建设用地供应计划实施的政策导向.....	11
4.1 重点落实保障性安居工程建设用地供应,合理调控不同档次住宅用地的供应.....	11
4.2 优先确保城乡基础设施用地、公益事业和优势产业用地.....	12
4.3 严格遵循土地供应方式和程序,发挥市场对土地资源配置的作用.....	12
5、国有建设用地供应计划实施的保障措施.....	12
5.1 建立土地供应计划实施的组织机制.....	12
5.2 积极强化措施,确保国有建设用地供地服务效率质量.....	12
5.3 建立建设用地供应计划公示制度,加强土地市场动态监测分析.....	13

# 涟水县 2021 年度国有建设用地供应计划

## 1、计划的目的、意义和编制依据

### 1.1 计划的目的

为有效实施城市总体规划、土地利用总体规划和土地利用年度计划，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，加强土地市场调控作用，引导各类项目投资，优化产业布局，保障涟水县城居民保障性住房建设和重点服务业项目、重大工业及基础设施项目用地供应，促进涟水县经济和社会可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》等法律法规规定，结合涟水县国民经济与社会发展规划、土地利用总体规划和土地利用年度计划，编制 2021 年度国有建设用地供应计划。

### 1.2 计划的意义

#### 1.2.1 编制土地供应计划有利于促使土地市场有序运行

无论是现代经济理论还是国家的经济运行实践都表明，有了科学合理的计划，市场运行才能减少盲目性，才能有序运行。

建设用地供应计划是在充分研究土地市场规律、把握土地市场发展趋势的基础上，依据有关法律法规和土地现实供需要求编制的，体现了对未来国有建设用地供应规模、时序、结构等方面的设计和谋划。

有了这个计划，才能对供多少地，何时供，以什么方式供，供应结构、方向如何等做到心中有数，才能进一步提高城市政府供地的前瞻性、科学性、针对性和合理性。

### **1.2.2 编制土地供应计划有利于更好地发挥土地调控作用**

2004 年以来，中央要求利用土地闸门参与国民经济运行的宏观调控。而编制土地供应计划，对落实一个地区的国民经济和社会发展规划、土地利用年度计划以及城市的功能分区与布局有直接影响。特别是去年以来，徐绍史部长多次强调土地供应计划管理在宏观调控中的重要性，指出土地计划的职能已从单一服务于土地资源管理，逐步转向管理与宏观调控并重。

2010 年以来国家的房价调控，在运用金融、税收手段的同时，更加强调土地供应计划的控制作用。编制科学合理的住房供地计划，可以控制住房供地结构和时序，保证保障性住房建设用地需求，中低收入阶层住房有保障，有利于房地产市场理性发展。

## **1.3 计划编制依据**

### **1.3.1 法律法规和政策依据**

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (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)《划拨用地目录》(国土资源部令第9号)

(10)《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第21号)

(11)《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)

(12)《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)

(13)《全国工业用地出让最低价标准》(国土资发〔2006〕307号)

(14)《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)

(15)《土地储备管理办法》(国土资发〔2007〕277号)

(16)《工业项目建设用地控制指标》(国土资发〔2008〕24号)

(17)《关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》(国土资发〔2009〕56号)

(18)《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)

(19)《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)

(20)《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)

(21)《江苏省限制用地项目目录(2013年本)》和《江苏省禁止用地项目目录(2013年本)》(苏国土资发〔2013〕323号)

(22)《江苏省人民政府办公厅关于印发江苏省划拨用地目录的通知》(苏政办发〔2003〕96号)

(23)关于印发国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》的通知(苏国土资发〔2010〕282号)

(3)江苏省自然资源厅关于做好2021年度国有建设用地供应计划编报工作的通知(苏自然资函〔2020〕979号)

### **1.3.2 技术依据**

(1)《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)

(2)《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》(国土资源部2010年8月8日发布,2010年9月1日起实施)

### **1.3.3 数据依据**

(1)涟水城市总体规划(2013-2030)

(2)涟水县土地利用总体规划文本(2006-2020)

(3)涟水县国土空间总体规划(2020-2035年)编制工作方案

(4) 涟水县截止 2020 年度批而未供的地块情况表以及土地储备中心已收购（或收回）储备未供应土地数量

(5) 涟水县 2016 年以来历年供地项目台帐

(6) 2021 年预计土地下达计划

(7) 2021 年预计城乡建设用地增减挂钩项目和万顷良田工程可增加的建设用地指标数量

## **2、指导思想和基本原则**

### **2.1 指导思想**

以科学发展观为统领，以促进社会和谐发展为目标，以节约集约高效利用土地为基本要求，积极为全县经济社会可持续发展提供重要物质基础和支撑。立足保护资源，保持发展，保障民生。按照产业布局、结构和时序，落实差别化土地供应政策，推动产业结构调整 and 转型升级，加快经济发展方式转变。严格控制增量，积极盘活存量，进一步促进涟水县经济社会又好又快发展。

### **2.2 基本原则**

#### **2.2.1 城乡统筹原则**

以规划（土地利用总体规划、城市总体规划、国民经济和社会发展规划及各专项规划）为基础，正确处理和合理把握中心城、新城、村镇建设之间的关系，落实区域功能定位，优化土地供应空间布局，扎实推进重点新城区、开发区和新农村建设工作。

#### **2.2.2 节约集约用地原则**

充分认识到涟水县面临的人口资源环境压力，严格控制增量用地供应，进一步推动土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变，为构建资源节约型、环境友好型社会贡献力量。

### **2.2.3 供需平衡原则**

充分考虑近几年来涟水县工业投资、房地产开发和基础设施建设情况以及未来发展趋势，结合固定资产投资计划、土地收购储备计划、住房建设规划和计划等，科学、合理地安排土地供应，形成以市场需求指导供应计划，以土地供应引导投资和消费的模式。

### **2.2.4 有保有压原则**

进一步深入贯彻落实党中央、国务院关于加强土地调控的方针政策，充分发挥市场在土地资源配置中的基础性作用，严格控制供应总量，不断优化供应结构，有保有压，促进产业结构调整和经济增长方式转变。

### **2.2.5 因地制宜原则**

国有建设用地供应计划编制不应简单的“一刀切”，而应密切结合各地发展情况，根据各地经济发展状况、用地需求状况等因素，因地制宜的制定切合实际的供应计划。同时适当考虑交通运输用地、水域及水利设施用地、公共管理与公共服务用地和特殊用地的偶发性，及时调整国有建设用地计划，以符合当地经济发展的需要。



### **3、计划指标**

#### **3.1 国有建设用地供应总量**

2021年度涟水县国有建设用地供应总量控制在720.82公顷以内。

#### **3.2 国有建设用地供应结构**

2021年度涟水县国有建设用地供应总量中,商服用地16.10公顷,工矿仓储用地389.71公顷,住宅用地81.09公顷(其中:公共租赁住房用地0公顷,经济适用房用地28.66公顷,棚户区危旧房改造安置住房用地4.8公顷,中小套型商品房用地24.11公顷,其他商品房用地223.52公顷,公共管理与公共服务用地71.29公顷,交通运输用地158.00公顷,特殊用地0.10公顷,水域及水利设施用地4.53公顷,详见表3.1、图3.1。

表 3.1 涟水县 2021 年度国有建设用地供应计划表

用途 面积	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	水域及水 利设施用 地	特殊用地
				小计	公租房用 地	经济适用 房用地	棚户区危 旧房改造 安置住房 用地	中小套型 商品房用 地	其他商品 房用地				
公顷	720.82	16.10	389.71	81.09	0.00	28.66	4.80	24.11	23.52	71.29	158.00	4.53	0.10
亩	10812.30	241.50	5845.69	1216.31	0.00	429.90	72.00	361.68	352.73	1069.35	2370.00	67.95	1.50
百分比 (%)	100.00	2.23	54.07	11.25	0.00	3.98	0.67	3.35	3.26	9.89	21.92	0.63	0.01

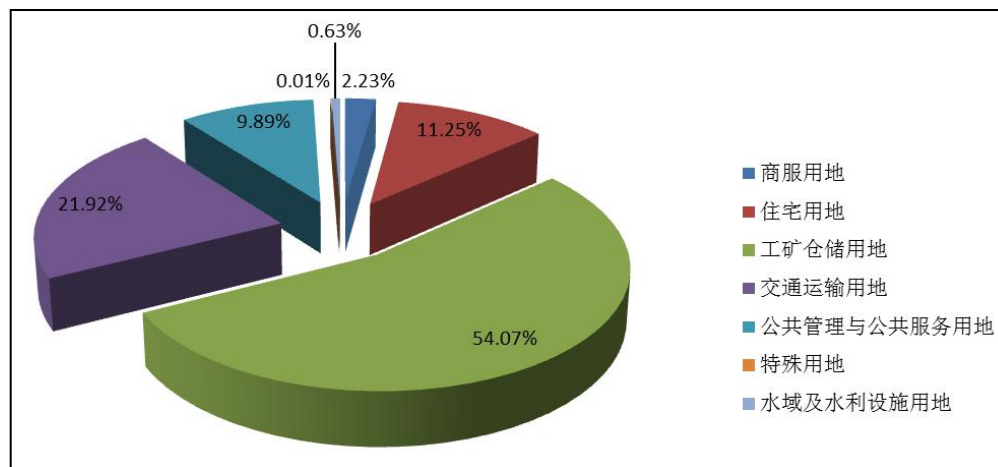


图 3.1 涟水县 2021 年度国有建设用地供应结构图

### 3.3 国有建设用地供应方式

国有建设用地供应方式包括划拨、出让、租赁、作价出资或入股等方式。根据《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）要求，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地出让须采用招拍挂形式。因此，对于本年度供应的商服用地都将采用招拍挂形式出让；住房用地中除廉租房用地和公共租赁住房用地可采取划拨形式供应外，经济适用房用地和商品房用地都将采用招拍挂形式出让；对于工矿仓储用地，除同一地块只有一个意向用地者的和个别补办出让地块经国土资源行政主管部门同意后可采取协议方式出让外，其余均采用招拍挂形式出让。从各单位填报的《计划期国有建设用地需求情况申报表》来看，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和特殊用地中的用地项目均符合《江苏省划拨用地目录》规定的供地范围，都将采用划拨方式供地。综上所述，我们拟定了 2021 年涟水县各类国有建设用地的供应方式，见表 3.2。

**表 3.2 涟水县 2021 年度国有建设用地供应方式计划表**

地类名称		拟供应方式	拟供应量（公顷）
商服用地		招拍挂出让	16.1
住宅	公共租赁住房用地	划拨	0.00
	经济适用房用地	招拍挂出让	28.66
	棚户区危旧房改造安置 住房用地	招拍挂出让	4.80
	中小套型商品房用地	招拍挂出让	24.11
	其他商品房用地	招拍挂出让	23.52
工矿仓储用地		招拍挂或协议出让	389.71
公共管理与公共服务用地		划拨	71.29
交通运输用地		划拨	158.00
特殊用地		划拨	0.1
水域及水利设施用地		划拨	4.53

经汇总统计，2021 年度涟水县国有建设用地供应总量中，采用出让方式供地 486.90 公顷，采用划拨方式供地 233.92 公顷。

### 3.4 住房用地供应量

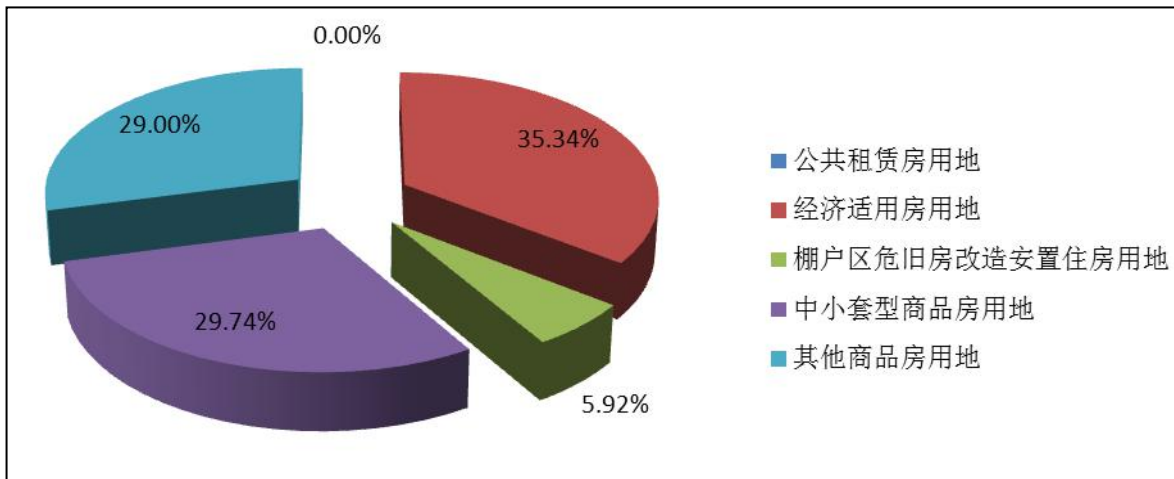
2021 年度涟水县住宅用地供应总量约 81.09 公顷。

### 3.5 住房用地供应结构

2021 年度涟水县国有建设用地供应总量中，公共租赁住房用地 0 公顷，经济适用房用地 28.66 公顷，棚户区危旧房改造安置住房用地用地 4.8 公顷，中小套型商品房用地 24.11 公顷，其他商品房用地 23.52 公顷，如表 3.3、图 3.2。

**表 3.3 2021 年度涟水县国有建设住房用地分类表**

类别	公共租赁住房用地	经济适用房用地	棚户区危旧房改造安置住房用地	中小套型商品房用地	其他商品房	合计
面积（公顷）	0.00	28.66	4.80	24.11	23.52	81.09
面积（亩）	0.00	429.90	72.00	361.68	352.73	1216.31
百分比（%）	0.00	35.34	5.92	29.74	29.00	100.00



**图 3.2 涟水县 2021 年度住房用地供应结构图**

### 3.6 住房用地供应类型

根据对涟水县 2021 年度国有建设用地供应能力的分析，增量土地约占 25%，因此，预计 2021 年涟水县住房用地供应计划中增量土地约 20.27 公顷，存量土地 60.82 公顷。

## 4、国有建设用地供应计划实施的政策导向

### 4.1 重点落实保障性安居工程建设用地供应，合理调控不同档次住宅用地的供应

保障性安居工程供地计划是国有建设用地供地计划的重中之重，今年对保障性安居工程用地要实行指令性计划管理，重点保障廉租房、

经济适用房和公共租赁住房等保障性项目用地。合理调控不同档次商品房项目建设用地的供应，所有出让的住宅用地中，确保保障性住房、棚户区改造和中小套型商品房用地不低于住房建设用地总量的 70%。适度增加限价商品住房用地和公共租赁住房用地计划供应量，严格控制大户型商品住房供地，严禁向别墅供地。

#### **4.2 优先确保城乡基础设施用地、公益事业和优势产业用地**

在供应计划中优先确保城乡基础设施和公益事业用地。充分保障招商引资、国家、省及县重点工程项目和优势产业用地需求。

#### **4.3 严格遵循土地供应方式和程序，发挥市场对土地资源配置的作用**

对商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地和新增工业用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，必须以招标、拍卖或者挂牌方式有偿供地，统一在土地市场公开进行。扩大有偿使用范围，积极推进经营性基础设施用地有偿使用。

### **5、国有建设用地供应计划实施的保障措施**

#### **5.1 建立土地供应计划实施的组织机构**

建立土地供应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。从局部信息中提炼出反映全局的信息，根据市场的热度，确立土地的供给。

#### **5.2 积极强化措施，确保国有建设用地供地服务效率质量**

在计划实施过程中，县自然资源和规划局要把握全面，突出重点，强化服务，保障供应，对年度重点大项目用地、保障性住房用地要采

取“超前介入，跟踪服务，全程保障”措施，加强协同配合，简化审批程序，提高服务效率，切实满足项目建设用地需求。

### **5.3 建立建设用地供应计划公示制度，加强土地市场动态监测分析**

充分发挥信息在引导投资上的作用，加大国有建设用地供应计划实施的跟踪，建立健全土地市场动态监测制度，对各类、各区域的土地成交价格进行时时动态分析，全面、及时掌握国有建设用地供应计划的落实情况，及时掌握各类地价的最新变动情况，对土地市场进行动态监测和预警、预报、预控。