

岳阳县 2017 年度
国有建设用地供应计划（草案）

岳阳县人民政府
二〇一六年十二月

目 录

一、计划目的、意义和编制依据	3
(一) 目的	3
(二) 意义	4
(三) 编制依据	5
二、指导思想、基本原则	7
(一) 指导思想	7
(二) 基本原则	7
三、计划编制范围与适用期限	9
(一) 适用范围	9
(二) 期限	9
四、计划指标	9
(一) 国有建设用地供应总量	9
(二) 国有建设用地供应结构	9
(三) 国有建设用地供应布局	10
五、政策导向	10
(一) 优化空间布局	11
(二) 优化土地供应结构	12
(三) 促进土地资源节约集约利用	13
六、国有建设用地供应计划实施的保障措施	14
(一) 建立计划公示制度	14
(二) 建立协调配合的有效机制	14
(三) 建立计划执行情况定期通报制度	14
(四) 加强计划执行动态监管	15

附表:

岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划表	18
------------------------------	----

岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划

根据湖南省国土资源厅《关于做好 2017 年供地计划和储备计划编制工作的通知》（湘国土资办发〔2016〕230 号）、岳阳市国土资源局《关于报送 2017 年度国有建设用地供地计划的通知》，按照岳阳市人民政府《关于进一步加强和规范城区国有土地使用权出让收支管理工作的通知》（岳政发〔2016〕5 号）文件精神，根据国土资发〔2010〕117 号文件《关于印发〈国有建设用地供应计划编制规范〉（试行）的通知》和湘国土资办发〔2011〕46 号《关于印发供地计划备案审查技术要点的通知》，结合岳阳县建设“四化两型”、“五市一极”、“四湖五区”发展战略，充分发挥政府对土地市场宏观调控作用，保障岳阳县国有建设用地利用现状和供给潜力，分析近五年来岳阳县国有建设用地供应实际情况，编制《岳阳县 2017 年国有建设用地供应计划》。

一、计划目的、意义和编制依据

（一）目的

为贯彻落实《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》《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》精神，为有效实施土地利用总体规划和土地利用年度计划，科学安排国有建设用地供应，根据中华人民共和国国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》和《土地利用年度计划管理办法》规定，在掌握 2016 年度国有建设用地供应的实际情况对 2017 年国有建设用地供应潜力进行全面摸底和统计分析，合理确定国有建设用地供应计划总量、结构、布局等，提

高供地的科学性、针对性和合理性，充分发挥政府对土地市场宏观调控作用，强化土地管理。

（二）意义

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，才能进一步提高政府供地的前瞻性、科学性、针对性和合理性。

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。国土资源部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。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，保障中低收入阶层的住房供应，有利于房地产市场回归理性。

岳阳市人民政府《关于进一步加强和规范城区国有土地使用权出让收支管理工作的通知》（岳政发〔2016〕5号）文件明确提出：各区人民政府、市直投融资平台和市直相关部门应于每年11月底前向市国土局申报下一年度本地区、本部门单位的供地计划，……对未列入供地计划的土地一般当年不予供应，确需供应的，须报请市人民政府常务会议专题研究决定。

（三）编制依据

1、土地管理相关法律法规政策：

- (1) 《土地管理法》、《城乡规划法》、《城市房地产管理法》等；
- (2) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）；
- (3) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）；
- (4) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发[2008]3号）；
- (5) 《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）；
- (6) 《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）；
- (7) 《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）；
- (8) 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- (9) 《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）；
- (10) 《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[2006]296号）；
- (11) 《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）；
- (12) 《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）；
- (13) 《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）；
- (14) 《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理

调控的通知》(国土资发[2010]151号);

(15)《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》(国土资发[2008]16号);

(16)《湖南省人民政府关于推进节约集约用地的通知》(湘政发[2007]12号);

(17)《湖南省人民政府办公厅关于进一步做好节约集约用地的通知》(湘政办发[2008]29号);

2、技术规范依据:

(1)《国有建设用地供应计划编制规范》(试行);

(2)《土地利用现状分类》GB/T 21010-2007;

(3)《关于做好2017年国有建设用地供应计划和土地储备计划编制工作的通知》(湘国土资办发[2015]154号);

(4)《建设用地定额指标》;

(5)岳阳县房产局《2017年城市棚户区改造项目信息备案表》。

3、社会经济发展依据

(1)岳阳县社会经济发展状况,包括GDP、全社会固定资产投资总额、财政收入、税收、人口规模、人均用地、前五年用地基本情况;

(2)岳阳县国民经济和社会发展规划“十三五”规划;

(6)岳阳县土地利用总体规划(2006-2020年);

(7)岳阳县县城城市总体规划;

(8)岳阳县“十三五”住房保障规划;

(9)《2017年政府工作报告》(曾平原,2016年11月27日);

(10)2016年岳阳县年鉴。

二、指导思想、基本原则

（一）指导思想

坚持以科学发展观统领土地利用计划全局，落实积极稳妥、综合平衡、有保有压、留有余地的稳健型土地供应政策；坚持以保红线、扩内需、调结构、惠民生为工作主线；以控制计划为手段，规范土地市场秩序，科学、合理统筹，有序安排，节约集约为目的；确保国有建设用地供应计划有序、稳步健康发展。

（二）基本原则

1、总量控制原则。国有建设用地供应总量要以当地的土地供应能力为基础，与当地社会经济发展和城乡建设可持续发展相适应。

计划编制中，据实参考历年土地供应量，重点考虑近三年来县域经济发展速度，参考近五年来土地供应量，并以不超过上年供地基数的 110%作为控制。

2、综合平衡原则。根据区域土地供应能力和需求状况，综合协调确定供应计划。有重点地保障民生项目、重点工程等的用地需求。供应必须有合理来源，需求必须是有效需求和合理需求。在总量平衡的基础上，力求结构优化，布局合理，时序得当。

结合岳阳县实际发展情况，围绕建设“一极三宜”江湖名城，实施“融入一区一带、打造两城两景、发展三园三区、着力四抓四促”战略，全面深化改革，加快转型升级，突出项目建设，统筹城乡发展，加强生态保护，切实改善民生，全面建成小康社会，建设美丽幸福岳阳县。具体内容为：

融入一区一带。“一区”，就是洞庭湖生态经济区；“一带”，就是长江经济带。

打造两城两景。“两城”，就是创建全国文明县城，争创省级园林县城；“两景”，就是打造以荣湾湖为核心的城市休闲旅游景区（包括荣湾湖、新墙河、麻布大山、东洞庭湖以及中洲通用航空）；打造以张谷英村为核心的乡村民俗生态旅游景区（包括张谷英村、刘备洞、公田温泉、相思山、大云山 AAAA 级国家森林公园）。

发展三园三区。“三园”，就是以科技园为核心的生态工业园、以陶瓷产业为主要内容的建材工业园以及台湾农民创业园；“三区”，就是鹿角临港产业新区，麻塘新开统筹城乡发展示范区以及铁山水资源保护区。

着力四抓四促。就是抓项目促发展，抓民生促和谐，抓环境促服务，抓考核促实效。

3、节约集约原则。严格执行《建设用地定额指标》，同时根据国家产业政策，不对禁止项目供地，减少对限制项目供地；确保经济发展和重点工程建设用地供给，保证城镇基础设施及重大招商引资项目建设用地供应；实现土地利用方式由粗放型向集约型的转变，形成“工业向园区集中，农业向适度规模经营集中”的土地利用格局；优化土地利用结构，提高各类用地的综合效益；加强土地生态环境保护力度，创建健康、安全、便利的人居环境。

4、区域统筹原则。坚持规划引领，依据“人口集中、产业集聚、资源集约、商品集散”原则，按照宜游、乐居滨湖城镇的城市功能定位，推进城乡统筹，互动互促发展，促进包容性增长，做到区域统筹、城乡统

筹、自求平衡。

三、计划编制范围与适用期限

(一) 适用范围

国有建设用地供应计划范围为岳阳县行政辖区计划期内供应的全部国有建设用地。

(二) 期限

国有建设用地供应计划年度为 2017 年 1 月 1 日至 2017 年 12 月 31 日。

四、计划指标

(一) 国有建设用地供应总量

2017 年度岳阳县国有建设用地供应总量为 110.78 公顷，其中新增建设用地 92.62 公顷，存量建设用地 18.16 公顷。

(二) 国有建设用地供应结构

2017 年度岳阳县国有建设用地供应总量 110.78 公顷中，商服用地 24.00 公顷，占供应总量的 22%；工矿仓储用地 12.13 公顷，占供应总量的 11%；住宅用地 23.26 公顷，占供应总量的 21%（其中：棚改房 0.16 公顷，中小套型中低价位住房用地 16.12 公顷，商品房用地 6.98 公顷。住宅用地中三类住房用地占住宅用地总量的 70.0%。）；公共管理与公共服务用地 18.40 公顷，占供应总量的 16%；交通用地 32.98 公顷，占总量的 30%。

(三) 国有建设用地供应布局

1、全县国有建设用地供应布局

2017 年度岳阳县供应的国有建设用地主要分布在重点乡镇，供地面积为 82.08 公顷，占供应总量的 74%，其次为县城用地 16.69 公顷，占总量的 15%，生态工业园、建材工业园及台创园区三大园区，供地需求面积为 12.49 公顷，占供应总量的 11%；。具体布局见岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划图。

2、县城建设用地供应布局

县城国有建设用地需求主要以工矿仓储用地、住宅用地为主，分布在县城周边工业小区及西南部；其次是商服用地。具体布局见岳阳县城区 2017 年度国有建设用地供应计划图。

五、政策导向

充分领会岳阳县委县政府“十三五”政府工作的指导思想：深入贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展，围绕建设“一极三宜”江湖名城，实施“融入一区一带、打造两城两景、发展三园三区、着力四抓四促”战略，全面深化改革，加快转型升级，突出项目建设，统筹城乡发展，加强生态保护，切实改善民生，全面建成小康社会，建设美丽幸福岳阳县。

（一）优化空间布局

优化城乡建设用地结构和空间布局，实行“非均衡”区域城乡发展战略，重点保障三大园区和麻塘、新开等重点城镇发展用地，兼顾其它乡镇发展用地需求，以城镇发展为出发点，以点带线，以线促面，从而实现全县城乡建设全面协调发展。

1、优化县城城区功能布局。岳阳县城关镇是全县政治、经济、文化中心，根据城市空间导向因素及现状空间形态，以“南移东扩、适度西延”为指导思想，根据“一心两区”的城镇发展格局：

加强城区西南部的基础设施建设，规划新城区以行政为主导，兼有居住、商业、文娱等功能的综合性新的中心城区。改造旧城区，加大旧城改造力度，提高城市整体功能布局，以商业和居住为主导的商业经济区。加快建设生态工业园区，规划新小区以工业为主导的工业经济区，整个新城区规划面积为3平方公里。

稳步推进社会主义新农村建设，加快中心村建设和开展农村居民点整理，规划新增农民居民点主要布局在道路两侧、耕地分布比较集中的区域，并布设农科村、东方村、株树村、兰塘村、许胜村、月东村、跃进村等7个基层居民点。

2、积极支持重点城镇建设。积极支持重点城镇建设所需的基础设施、公共服务设施用地供应；重点保障麻塘镇、新开门镇、新墙镇等重点乡镇项目用地供应，建立与一般乡镇相结合的城镇用地供应，因地制宜确定城镇用地规模，优化空间布局，推进城镇化进程。

3、促进一般乡镇建设。加大一般乡镇基础设施、公共服务设施建

设；完善乡镇功能，适度进行乡镇商住用地建设。

（二）优化土地供应结构

优先安排基础设施和公共服务设施用地；大力支持新型工业化和农业现代化建设用地供应；保持住宅商品房、保障性住房用地的平稳供应，促进房价稳定；提供现代服务业大力发展的合理空间，保持商服用地的适度供应规模。

1、优化公共服务与基础设施项目用地。坚持统筹规划、协调发展、配套建设、节约用地的原则，优化各类基础设施用地配置，着力提升现有设施等级，提高土地集约利用水平，防止盲目重复建设，促进基础设施建设与经济社会发展相协调。

2、保障符合国家政策的重要项目、重点产业用地。为确保县域规划期内建设用地合理布局，充分保障岳阳县国民经济又好又快发展，根据县域规划期内各部门、各行业项目用地需求，合理安排城镇用地，保障重点建设项目用地。

3、积极引导重要项目充分利用存量建设用地。严格执行供地政策及用地定额标准，加大对城镇闲置地、空闲地、低效使用以及批而未供土地的清查与整合力度；积极引导存量土地合理流转，鼓励企业节约、集约利用土地和盘活使用各类存量建设用地。

4、完善住宅用地的供应结构和规模。优先支持保障性住房用地和中小户型中低价位普通商品住房建设用地供应，确保其用地供应量不低

于住宅用地的 70%；鼓励节能节地节材型住宅项目建设用地供应；限制高档住宅商品房项目建设用地供应；禁止高档别墅项目建设用地供应。

5、保持其他项目用地的适度供应。在加强重要项目建设的同时，积极支持其它项目建设相配套供应，提高土地利用水平，优化土地配置。

（三）促进土地资源节约集约利用

1、促进产业用地节约集约利用，提高土地利用效益。严格执行产业用地标准和相关控制性标准，合理控制产业用地规模，提高土地利用效益；优势产业用地，应按产业类别和技术层次向开发（园）区集中。除重大、特殊项目外，严格控制在开发（园）区和规划工业用地区域（基地）外单独选址进行建设。

2、严格控制城镇建设用地规模，加强耕地保护力度。严格执行建设占用耕地补偿制度，切实落实建设占用补充耕地法人责任制。按照建设占用耕地占补平衡的要求，严格落实本区域补充耕地义务，确保耕地保护目标实现。

3、继续推进土地市场建设，提高市场配置资源作用。有竞争性的基础设施用地可以开展招标、拍卖、挂牌方式出让试点；商业、工业、旅游、娱乐、商品住宅项目用地继续实行招标、拍卖、挂牌方式出让。按照《限制用地项目目录（2012 年本）》和《禁止用地项目目录（2012 年本）》要求，商品房用地单宗出让面积不得超过 7 公顷；坚持土地“净地”出让和土地出让成交价款“收支两条线”管理制度。

4、加大城镇存量建设用地及时清理闲置土地。挖潜力度，继续

加大对城镇闲置地、空闲地、批而未供土地和低效利用土地的清查与整合力度，充分利用法律法规、规划和市场经济的手段引导和推动城镇土地置换。积极引导和推动工矿企业盘活存量土地，提高土地集约利用水平。尝试将盘活挖潜存量土地与用地计划指标挂钩，建立奖惩机制促进盘活挖潜工作。

六、国有建设用地供应计划实施的保障措施

（一）建立计划公示制度

《岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划》依法批准后，应在国土资源局门户网站和相关媒体公开。公开的内容包括计划期限和范围，计划供应总量、结构、布局，政策导向等。对供应计划实施和管理动态进行公示，建立实施国有建设用地供应计划的公众自由咨询制度，为广大人民群众提供方便、快捷的土地供应管理服务。

（二）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以充分支持。县政府对列入县级年度土地供应计划的项目进行跟踪管理。积极协调项目推进中出现的征地、拆迁等问题，以保障年度项目建设用地供应顺利完成。

（三）建立计划执行情况定期通报制度

为保证 2017 年度土地供应计划的有效实施，县国土局会同住建局及规划部门在每季度末召开一次计划执行情况协调会。与县政府和重点项目工程责任单位等沟通计划执行情况，协调解决计划执行过程中出现的问题和

困难。县国土局定期向县政府报告，向政府相关部门通报计划执行情况，必要时，提出计划调整方案，报县人民政府批准，并报原备案机关备案。

（四）加强计划执行动态监管

建立健全监督检查制度，实行专项检查与经常性的监督检查相结合，对国有建设用地供应计划执行情况进行动态监管；及时发现、制止未按计划供地的行为，定期公布计划执行情况；加大执法力度，坚决依法查处违反计划供地行为。

附件：

岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

用途 区县	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	
		其中新增			小计		廉租房 用地	经济适 用房地 地	商品房 用地			其他 用地
						其中 新增						
岳阳县	110.78	92.62	24.00	12.13	23.26	21.92	0	0	6.98	16.28	18.4	32.98

岳阳县 2017 年度住宅用地供应计划表

用途 区县	合计		廉租 房	经济 适用 房	商品房用地			其他住宅用地			三类住房 占住宅用 地总比例		
		其中 新增			小计		中小 套型 中低 价位	小计		公租 房		棚户 区改 造用 地	安置 房地 地
						其中 新增			其中 新增				
岳阳县	23.26	21.92	0	0	23.10	21.92	16.12	0.16	0	/	0.16	/	70.00%