

曾都区2021年度国有建设用地供应计划

成
果
汇
编

曾都区自然资源和规划局

二〇二一年三月

曾都区 2021 年度
国有建设用地供应计划

曾都区自然资源和规划局
二〇二一年三月

目 录

一、计划编制的意义和编制依据.....	- 1 -
(一) 计划编制的意义.....	- 1 -
(二) 计划编制的依据.....	- 2 -
二、指导思想和基本原则.....	- 4 -
(一) 指导思想.....	- 4 -
(二) 基本原则.....	- 4 -
三、供地范围及期限.....	- 6 -
(一) 实施范围.....	- 6 -
(二) 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.....	- 11 -
五、政策导向.....	- 11 -
(一) 坚持计划控制引导，统一有序，规范供应.....	- 11 -
(二) 优化空间布局.....	- 12 -
(三) 优化土地供应结构.....	- 12 -
(四) 促进土地集约节约利用.....	- 12 -
(五) 充分发挥市场配置资源的基础性作用.....	- 13 -
(六) 改进房地产用地供应方式.....	- 14 -
(七) 提高新增建设用地土地供应率.....	- 14 -
六、国有建设用地供应计划实施的保障措施.....	- 14 -
(一) 严格执行计划指标，保障土地供应计划的有效实施.....	- 14 -
(二) 积极强化措施，确保供地服务效率质量.....	- 15 -

（三）建立供地计划公示制度，提高土地供应的透明度.....	- 15 -
（四）建立协调配合的有效机制.....	- 15 -
（五）建立计划执行监督和奖惩制度.....	- 16 -
（六）建立计划执行情况定期协调和通报制度.....	- 16 -
附表.....	- 17 -
附表 1 曾都区 2021 年国有建设用地供应计划表.....	- 17 -
附表 2 曾都区 2021 年国有建设用地供应宗地表.....	- 18 -

为科学调控土地市场，合理配置土地资源，促进土地节约集约利用，充分发挥土地对我区经济建设和社会发展的保障性作用，按照自然资源部《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)有关规定，结合我区土地利用总体规划、土地利用年度计划和城市规划，参考上年度国有建设用地供应情况和本年度用地需求，根据我区经济社会发展现状，制定本计划。

一、计划编制的意义和编制依据

(一) 计划编制的意义

首先，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。国有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。

其次，编制土地供应计划有利于更好地发挥土地的调控作用。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。十八大再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。十九大提出的加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居，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，有利于房地产市场回归理性。

《曾都区 2021 年度国有建设用地供应计划》是完善土地供应制度，加强房地产市场调控，促进土地集约节约利用，提高建设用地保障能力，提高城市经营运作水平的重要基础性工作，是落实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的重要依据，也会影响到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。编制和实施《曾都区 2021 年度国有建设用地供应计划》有助于城市总体规划和土地利用总体规划的落实，为组织实施土地“招拍挂”提供重要依据。

（二）计划编制的依据

- (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) 《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）；
- (10) 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）
- (11) 《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）；
- (12) 《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目目录(2012 年本)》；
- (13) 《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）；
- (14) 《土地储备管理办法》（国土资发[2007]277 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) 《国土资源部关于发布和实施<工业项目建设用地控制指标>的通知》（国土资发[2008]24 号）；
- (17) 《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）；
- (18) 《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）；
- (19) 《土地使用标准汇编》（2012 年）；
- (20) 《曾都区国民经济和社会发展第“十四五”规划纲要》；

- (21) 《曾都区城市总体规划(2011-2030)》；
- (22) 《曾都区土地利用总体规划》（2006-2020 年）；
- (23) 《土地利用年度计划》；
- (24) 《曾都区历年供地情况统计台账》；
- (25) 《曾都区年度土地储备计划》；
- (26) 其他相关文件、规划、计划。

二、指导思想和基本原则

（一）指导思想

以科学发展观为统领，以促进社会和谐发展为重点，以节约集约高效利用土地为基本要求，立足保护资源、保持发展、保障民生的基本要求，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，进一步促进全区经济社会长期平稳较快发展。

在贯彻落实“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策前提下，坚持总量适中，内部均衡统筹兼顾重点保障盘活存留控制总量的原则。合理安排各类用地数量结构、布局、各乡镇经济社会的持续发展提供用地保障和支持。

（二）基本原则

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。

1、统筹城乡和区域协调发展原则

坚持统筹城乡发展的基本方略，积极稳妥推进城乡统筹城镇化建设和区域协调发展，按照统筹城乡、布局合理、功能完善、以大带小的原则，促进城乡协调发展，以曾都经济开发区为核心，各城镇为网络，形成“一主一带多节点”城镇空间发展格局，提高全区综合承载能力，坚持建设用地增减挂钩和城乡统筹发展，为“双保”工作提供有力的保障。

2、坚持土地节约集约利用原则

对全区建设用地进行综合整治，减少土地的粗放、低效利用，提高建设用地的集约节约使用。加大闲置土地处置力度，整合和盘活闲置、低效利用土地，发挥土地节约集约效应。引导工业企业集约节约利用土地，限定和细化企业用地标准，提高土地开发强度；对全区的空闲地、闲置地进行复垦或再利用，增加耕地数量，提高土地利用率。

3、供需平衡原则

随着城镇进程的加快，建设用地的需求会不断增加，但这类土地供给非常有限，最终必然导致这类土地在高价位下的供求平衡。要在减少占用农地的条件下实现非农用地的供求平衡，必须搞好全区供地计划，实现全区土地合理功能分区，提高全区土地利用规模效益；充分利用全区现有闲置土地和利用率低下的土地；促进全区土地利用向空间发展，实行立体利用，提高土地的经济供给能力。

4、有保有压原则

优先保障国家、省级重点建设项目和基础设施建设项目用地需要，落实国家产业政策，优先保障国家重点建设项目用地需求，支持有利于结构调整的项目建设用地。对不符合国家产业政策、发展规划和市场准入标准的项目，不予供地。继续加大对中小户型、中低价商品房、经济适用房和廉租房的土地供应，严格控制大户型、低密度高档住宅土地供应，停止别墅类用地土地供应。

5、持续利用原则

严格保护基本农田，实现土地可持续利用；挖掘存量土地利用潜力，引导土地需求流向存量建设用地的挖掘和利用，合理安排供给土地的空间分布，切实保护全区林地、保护环境、促进生态全区的建设。

6、符合城市总体规划和土地利用总体规划，与全区发展方向和区域经济发展趋势相结合的原则

根据曾都区城市总体规划和土地利用总体规划，在明确县域功能定位、优化空间布局结构的基础上，加快曾都区工业化、城市化进程，土地供应向县域优势产业倾斜，促进县域经济协调发展。

7、减少非公益性用地划拨原则

贯彻《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》的精神，扩大国有土地有偿使用范围减少非公益性用地划拨。

三、供地范围及期限

（一）实施范围

曾都区行政辖区内 2021 年度拟供应的全部国有建设用地。

（二）期限

曾都区 2021 年城市国有建设用地供地计划年度为 2021 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。

四、计划指标

（一）国有建设用地供应总量

曾都区 2021 年度国有建设用地供应总量控制在 35.9230 公顷以内。

（二）国有建设用地供应结构

2021 年度曾都区国有建设用地供应总量中，商服用地 1.4529 公顷，公共管理与公共服务用地 0.8458 公顷，住宅用地 0.2566 公顷，工矿仓储用地 33.3677 公顷。各类国有建设用地供应面积及比例如下表所示：

表 1 曾都区国有建设用地供应结构表

单位：公顷，%

序号	用途	面积	比例
1	商服用地	1.4529	4.04%
2	公共管理与公共服务用地	0.8458	2.35%
3	住宅用地	0.2566	0.71%
4	工矿仓储用地	33.3677	92.89%
合计		35.9230	100%

（三）国有建设用地供应布局

1、商服用地布局

2021 年商服用地面积为 1.4529 公顷。

表 2 商服用地用地布局安排表

序号	项目名称	项目位置	面积
1	新城一号	何店镇	0.0223
2	天星村山庄	何店镇	0.2529
3	张畈加油站	洛阳镇	0.2271
4	乡投公司	洛阳镇	0.5647
5	乡投公司	洛阳镇	0.3859
合计			1.4529

2、公共管理与公共服务用地布局

2021 年曾都区公共管理与公共服务用地供应 0.8458 公顷。具体布局安排如下表所示：

表 3 公共管理与公共服务用地布局安排表

单位：公顷

序号	项目名称	项目位置	面积
1	两水学校第二幼儿园	曾都经济开发区	0.8458
合计			0.8458

3、住宅用地布局

2021 年曾都区住宅用地供应 0.2566 公顷。具体布局安排如下表所示：

表 4 住宅用地布局安排表

单位：公顷

序号	项目名称	项目位置	面积
1	新城一号	何店镇响堂街居委会	0.2566
合计			0.2566

4、工矿仓储用地布局

2021 年曾都区工矿仓储用地供应 33.3677 公顷。具体布局安排如下表所示：

表 5 工矿仓储用地布局安排表

单位：公顷

序号	项目名称	项目位置	面积
1	洛克菲公司	万店镇石桥村和龙头湾村	2.2219
2	瑞义水泥厂	万店镇石桥村和龙头湾村	1.8641
3	三庆水性	万店镇石桥村、小河沟村、九里岗村	1.8337

4	景瑞电子	万店镇小河沟村	0.9751
5	永通汽车	明珠东路与中阳明路交叉口东北角	1.1200
6	瑞力汽车	曾都经济开发区	4.4031
7	齐东公司	曾都经济开发区裕民大道西侧	5.9122
8	钰丰源公司	曾都经济开发区裕民大道西侧	5.8996
9	天一智能	曾都经济开发区裕民大道东侧	7.5580
10	金乌汽车	曾都经济开发区裕民大道东侧(程力公司西侧)	1.5800
合计			33.3677

（四）国有建设用地供应方式

2021 年曾都区计划供应的国有建设用地中，商服用地以出让的方式供给，公共管理与公共服务用地以划拨方式供给，住宅用地以出让方式供给，工矿仓储用地以出让方式供给。

2021 年度曾都区国有建设用地供应总量中，商服用地 1.4529 公顷，公共管理与公共服务用地 0.8458 公顷，住宅用地 0.2566 公顷，工矿仓储用地 33.3677 公顷。即以划拨方式供给的有 0.8458 公顷，以出让方式供给的有 35.0772 公顷。

综上所述，曾都区 2021 年国有建设用地供应总量中有 0.8458 公顷，土地以划拨方式供给，占总供应面积的 2.35%。有 35.0722 公顷土地以出让方式供给，占总供应面积的 97.65%。

五、政策导向

（一）坚持计划控制引导，统一有序，规范供应

坚持土地统一管理，所有土地由政府统一征收、统一储备、统一出让、统一监管。通过积极制定国有建设用地供应计划，既充分显化土地资产价值，又较好地控制土地供应总量。本年度各类建设项目用地供应，必须严格按照《曾都区 2021 年度国有建设用地供应计划》确定的控制指标实施，原则上不得突破。重大项目需突破供应计划的，由国有建设用地供应计划编制协调决策机构集体研究确定，报区政府批准后，重新公布。

（二）优化空间布局

严格执行国家土地供应政策，规范土地供应方式，统筹区域、城乡各业各类用地，确保土地可持续利用。引导工业项目投资，工业用地布置尽量统筹安排在工业园区内供应，保障重点项目建设用地。其他区域布置工业用地要严格控制建设用地规模，优化产业布局。主城区内以商业用地、住宅用地（保障性安居工程、商品住房用地）、公共设施用地、文体教育用地供应为主。各乡镇、园区以基础设施用地及交通运输用地为主，少量增加住宅用地布置。

（三）优化土地供应结构

认真落实房地产用地调控政策，按照“适度控制总量，着力挖潜存量”的原则，优先保证交通、基础设施、重点工程建设土地供给。

合理安排住宅用地，继续停止别墅类房地产开发项目的土地供应。增加居住用地有效供应，防止大套型商品房多占土地，加快处置闲置房地产用地，对收回的闲置土地要优先安排。

突出经济发展支撑项目用地服务，充分保障招商引资、重点工程项目和优势产业用地需求。

严格按照各园区功能定位、产业政策和主导发展方向，优先安排工业建设项目用地供应，从严从紧控制园区内经营性房地产开发用地总量，防止挤占工业项目用地指标。

（四）促进土地集约节约利用

从严控制城区用地规模，确定各项建设用地建筑密度、容积率、

绿地率，严格按国家标准进行各项市政基础设施和生态绿化建设。

对符合“布局集中、产业集聚、用地集约”要求的乡镇，优先安排建设用地指标。

对工业用地，建立动态分析评价机制，逐步推行工业用地“亩产效益”评价体系，工业项目出让和批后监管、复核验收以产业政策、环境保护、投入产出、科技含量、投资强度以及社会贡献等为依据，积极促进集约节约利用土地。

（五）充分发挥市场配置资源的基础性作用

完善土地市场信息发布制度，加大土地供应信息的披露力度，拓宽信息发布渠道。对土地出让项目推介、年度国有建设用地供应计划、土地成交结果等土地交易信息，及时在国家规定的媒体和我区主要媒体上公布，创造平等竞争的市场环境，提高资源配置效率。凡属工业、商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性项目用地，一律采取招标拍卖挂牌方式供地。严格按照《划拨用地目录》规定，控制划拨用地范围。严格规范土地交易行为，禁止违反单宗出让面积规定、捆绑出让、“毛地”出让和容积率低于 1 等违规出让行为。严禁以各种手段规避经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让。经营性用地不得通过先行立项、先行选址定点来确定用地者。土地使用权出让后，不得擅自改变规划条件；确需改变的，必须依法批准。逐步扩大有偿使用范围，积极推进经营性基础设施用地的有偿使用。

（六）改进房地产用地供应方式

将住房价格、住房套型、保障房配建面积等房地产调控目标作为土地供应的捆绑条件，写入土地出让公告中，积极探索“限房价、竞地价”、“限房价、限套型、竞地价、竞配建”等有效的公开出让方式，推动土地供应转向“稳定市场、保证民生、促进利用”等多目标统筹兼顾管理，逐步推行网上交易试点等土地供应方式改革。

（七）提高新增建设用地土地供应率

充分发挥土地市场动态监测监管系统在土地“批、供、用、管”各个环节的监管作用。对 2021 年及以前已批未供新增建设用地指标，在 2021 年供应计划项目选址的环节统筹安排，尽量优先考虑已批未供新增建设用地指标范围内土地，以提高新增建设用地土地供应率。

六、国有建设用地供应计划实施的保障措施

国有建设用地供给规模在实施与管理过程中涉及经济、社会、自然、政治等多方面的因素，因此必须综合运用法律、行政、经济、技术等多种手段，才能取得预期的效果。而其中最直接的途径就是通过土地供给计划的编制与执行来实现，从某种意义上而言，国有建设用地适度规模通过土地供给计划的规定被确定下来后，国有建设用地的适度供给也就依赖于土地供给计划的有效执行。

（一）严格执行计划指标，保障土地供应计划的有效实施

商服用地和商品房住宅用地为指令性指标，必须严格执行供应指

标，严格按照“招拍挂”方式出让，并将供地指标完成情况与土地出让金数量挂钩，避免计划量多，完成量较少的情况；工业用地预测性指标，严格执行“招拍挂”方式供应，发挥地价杠杆调控作用，促进工业用地节约集约利用；加大闲置土地处置力度，同时加强对供应土地利用的监控力度。对土地利用年度计划实施、土地市场调控政策变化等确需调整国有建设用地供应计划的，由国有建设用地供应计划编制协调决策机构集体研究确定后，报原批准机关同意，并重新公布。

（二）积极强化措施，确保供地服务效率质量

计划实施中，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、政策性住房用地要采取超前介入，跟踪服务，全程保障，切实满足项目建设用地需求。

（三）建立供地计划公示制度，提高土地供应的透明度

为了保证房地产市场的稳定发展，建议建立供地计划公示制度，提高土地供应的透明度，防止因地荒而产生房地产市场的波动。

（四）建立协调配合的有效机制

对列入 2021 年度土地供应计划的项目，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；政府对列入指标安排使用计划的项目应进行跟踪管理，积极协调项目推进中出现的征地、拆迁等问题，以保障年度土地供应计划的顺利完成。

(五) 建立计划执行监督和奖惩制度

政府及建设用地供应各相关部门应从自身的职责出发,全面落实年度土地供应计划,建立计划执行监督和奖惩制度。

(六) 建立计划执行情况定期协调和通报制度

为保证 2021 年度土地供应计划的有效实施,政府及建设用地供应各相关部门定期召开计划执行情况协调会,与各供地单位与用地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向上级部门通报计划执行情况,必要时,提出计划调整方案报上级部门批准后执行。

附表

附表 1 曾都区 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	水域及水利设施用地	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
35.9230	1.4529	33.3677	0.2566	0	0.2566	0.8458	0	0	0

附表 2 曾都区 2021 年度国有建设用地供应宗地表

单位：公顷

序号	宗地位置（项目名称）	宗地用途	宗地面积	供地方式
1	万店镇（洛克菲公司）	工矿仓储用地	2.2219	出让
2	万店镇（瑞义水泥厂）	工矿仓储用地	1.8641	出让
3	万店镇（三庆水性）	工矿仓储用地	1.8337	出让
4	万店镇（景瑞电子）	工矿仓储用地	0.9751	出让
5	何店镇（新城一号）	住宅用地	0.2566	出让
6	何店镇（新城一号）	商业服务设施用地	0.0223	出让
7	何店镇（天星村山庄）	商业服务设施用地	0.2529	出让
8	洛阳镇（张畈加油站）	商业服务设施用地	0.2271	出让
9	洛阳镇（乡投公司）	商业服务设施用地	0.5647	出让
10	洛阳镇（乡投公司）	商业服务设施用地	0.3859	出让
11	北郊办事处（永通汽车）	工矿仓储用地	1.1200	出让
12	曾都经济开发区（瑞力汽车）	工矿仓储用地	4.4031	出让

13	曾都经济开发区（齐东公司）	工矿仓储用地	5.9122	出让
14	曾都经济开发区（钰丰源公司）	工矿仓储用地	5.8996	出让
15	曾都经济开发区（天一智能）	工矿仓储用地	7.5580	出让
16	曾都经济开发区（金乌汽车）	工矿仓储用地	1.5800	出让
17	曾都经济开发区（两水学校第二幼儿园）	公共管理与公共服务用地	0.8458	划拨
合计			35.9230	-