

湘西州本级及湘西高新区 2024 年度国有建设用地供应计划



湘西自治州自然资源和规划局
湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
二〇二四年三月

湘西州本级及湘西高新区
2024 年度国有建设用地供应计划

编

制

文

本

湘西自治州自然资源和规划局
湖南万源土地房地产评估测绘有限公司
二〇二四年三月

目录

一、年度计划的目的是与意义、依据和基本原则	4
(一) 目的与意义	4
(二) 工作依据	5
(三) 基本原则	7
二、计划期限与范围	8
三、2024 年度国有建设用地供应计划指标	8
(一) 国有建设用地供应规模	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) 国有建设用地供应时序	9
(五) 国有建设用地供应方式	9
四、住宅用地供应计划	9
(一) 住宅用地供应规模	9
(二) 住宅用地供应结构	10
(三) 住宅用地供应布局	10
(四) 住宅用地供应时序	10
(五) 住宅用地供应方式	10
五、年度计划实施保障措施	10
(一) 积极强化措施，确保供地服务效率质量	10
(二) 加强协调配合，保证计划指标有效落实	10
(三) 加大计划实施公众参与力度	11
(四) 完善土地储备工作程序和工作规范	11
(五) 建立配套的资金收支预算	11

一、年度计划的目的是与意义、依据和基本原则

(一) 目的与意义

年度国有建设用地供应计划，是指州人民政府在计划期内对国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式作出的科学安排。

年度国有建设用地供应计划是在适应新时代生态文明建设和高质量发展需要，全面构建“关系紧密、上下协调、联动发展”的自然资源储备体系，进一步发挥土地储备在履行所有者职责、落实国土空间规划、调控土地市场、主张所有者权益的背景下产生的。

年度国有建设用地供应计划的科学编制，具有保障土地储备工作的科学有序实施，进一步增强政府对土地市场的宏观调控能力，维护土地市场供应秩序；进一步积极盘活存量建设用地，促进低效利用土地二次开发，优化土地资源配置，保障重点建设项目、基础设施工程、民生工程等项目用地需求；进一步规范土地市场运行，盘活城市土地资源，筹集更多的城市建设资金，不断提高建设用地保障能力等多方面的重要意义。

根据湖南省自然资源厅办公室《关于开展 2024 年度国有建设用地供应计划编制工作的通知》(2024 年 1 月 11 日)要求，拟在湘西州本级及湘西高新区范围内开展 2024 年度国有建设用地供应计划。

(二) 工作依据

1、法律、法规和规章

(1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令第 45 号）

(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）

(3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第 743 号）

(4) 《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）

(5) 《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 72 号）

(6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第 55 号）

(7) 《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资发〔2010〕

117 号）

(8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第 590 号）

(9) 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》

2、技术标准

(1) 《土地基本术语》（GB/T19231-2003）

(2) 《土地利用现状分类》（GB/T21010-017）

- (3) 《地籍调查规程》（GB/T42547-2023）
- (4) 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060-2021）
- (5) 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061-2021）

3、规范性文件

- (1) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号）
- (2) 《湖南省自然资源厅关于切实做好“净地”供应工作的通知》（湘自然资发〔2020〕18号）
- (3) 《湖南省自然资源厅关于启动全域“净地”供应攻坚战的通知》（湘自然资发〔2020〕11号）
- (4) 《关于进一步明确建设用地报批相关事项的通知》（湘自然资办发〔2020〕65号）
- (5) 《自然资源部办公厅关于运用土地储备监测监管系统进一步规范土地储备监管工作的通知》（自然资办函〔2019〕2226号）
- (6) 《关于进一步做好全省土地储备信息监测监管工作的通知》（湘自资办发〔2021〕29号）
- (7) 《关于2021年城镇住宅用地供应分类调控实施有关事项的通知》（湘自资办发〔2021〕51号）
- (8) 《中华人民共和国土地管理法》（2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议表决通过关于修改土地管理法、城市房地产管理法的决定。本决定自2020年1月1日起施行）
- (9) 《自然资源部关于升级土地储备监测监管系统的通知》（自然资办函〔2022〕676号）
- (10) 《关于开展2024年度国有建设用地供应计划编制工作的通知》（2024年1月11日）

4、其他

- (1) 国民经济和社会发展规划；
- (2) 国土空间规划；
- (3) 土地资产保护和使用规划；
- (4) 相关产业发展规划；
- (5) 土地利用年度计划；
- (6) 保障性安居工程及其他公益性事业建设计划；
- (7) 重点基础设施项目建设计划；
- (8) 年度租赁住房建设计划；
- (9) 年度土地储备计划；
- (10) 建设用地使用标准；
- (11) 其他相关资料。

(三) 基本原则

1、城乡统筹原则

整体谋划城乡发展，以优化城乡空间结构、布局，切实提高群众生活水平，推进城乡全面、协调、可持续发展。

2、节约集约原则

以节约集约用地为目标，严格执行国有建设项目的用地标准和相关控制性指标，促进基础设施、公共服务设施等项目用地的集约利用；加大工业项目“标准地”供应力度。优先供应存量建设用地，加大批而未供和闲置土地处置力度，积极盘活低效土地。加强土地批后监管，促进土地的有效开发利用，严格查处违法违规供应土地和闲置土地行为。

3、供需平衡原则

在综合研判当前土地市场形势、把握土地市场发展趋势的基础上，准确了解实际用地需求，对国有建设用地供应总量、结构、布局、时序和方式作出合理安排和有序调节，形成土地供应与社会经济发展相适应并有适当弹性的供需格局，确保供需平衡，稳定土地市场。

4、有保有压原则

遵循“有保有压，区别对待”的基本原则，优先保障重点项目和保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”用地需求；合理安排住宅用地供应，统筹做好普通商品住房和租赁住房用地供应计划安排，增加优质地块供应，支持刚性和改善性住房建设用地需求，保持住宅用地市场平稳健康运行；对国家产业政策明确禁止供地类项目和高耗能、不环保、安全系数低的项目不予供地。

二、计划期限与范围

年度计划的期限为一年，计划年度为 2024 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。本计划所指的范围为计划年度湘西州本级及湘西高新区范围内全部供应的国有建设用地。

三、2024 年度国有建设用地供应计划指标

（一）国有建设用地供应规模

2024 年度，湘西州本级及湘西高新区国有建设用地供应总量控制在 67.124798 公顷以内。其中，新增国有建设用地供应 24.263232 公顷，存量土地供应 42.861566 公顷。

（二）国有建设用地供应结构

2024 年国有建设用地计划供应量为 67.124798 公顷。其中，商服用地 9.817521 公顷，占供应总量的 14.63%；住宅用地 14.291523 公

顷，占供应总量的 21.29%；工矿仓储用地 22.883078 公顷，占供应总量的 34.09%；公共管理与公共服务用地 20.132676 公顷，占供应总量的 29.99%；无交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地供应。

（三）国有建设用地供应布局

2024 年度湘西州本级及湘西高新区商服用地主要分布于湘西高新区牯牛坪社区、湘西高新区竿子坪；住宅用地主要分布于湘西高新区捧捧坳社区、湾溪社区、木林坪社区；工矿仓储用地主要分布于湘西高新区竿子坪；公共管理与公共服务用地主要分布于湘西高新区双河社区、木林坪社区以及捧捧坳社区。

（四）国有建设用地供应时序

2024 年第二季度，计划供应国有建设用地 17.541178 公顷，占计划总量的 26.13%；第三季度，计划供应国有建设用地 19.446256 公顷，占计划总量的 28.97%；第四季度，计划供应国有建设用地 30.137364 公顷，占计划总量的 44.90%。

（五）国有建设用地供应方式

2024 年度湘西州本级及湘西高新区计划采用划拨方式供应国有建设用地 13.949303 公顷，占总量的 20.78%，主要用于安置用房和公共管理与公共服务用地；采用出让方式供应国有建设用地 53.175495 公顷，占总量的 79.22%，主要用于商服用地、城镇住宅用地、公共管理与公共服务用地和工矿仓储用地。

四、住宅用地供应计划

（一）住宅用地供应规模

2024 年湘西州本级及湘西高新区住宅用地供应总量控制在 14.291523 公顷以内，其中新增住宅用地 11.609972 公顷，存量住宅

用地 2.681551 公顷。

(二) 住宅用地供应结构

2024 年湘西州本级及湘西高新区住宅用地供应总量中，安置房用地 0.367753 公顷，占住房用地供应总量的 2.57%，商品房住宅用地 13.923770 公顷，占住房用地供应总量的 97.43%。

(三) 住宅用地供应布局

2024 年度安置房用地主要分布于湘西高新区双河社区，其余商品房住宅用地分布在湘西高新区木林坪社区、湾溪社区牯牛坪社区。

(四) 住宅用地供应时序

住宅用地第二季度供应 1.329548 公顷，占住宅用地供应总量的 9.30%；第三季度供应 10.334818 公顷，占住宅用地供应总量的 72.31%；第四季度供应 2.627157 公顷，占住宅用地供应总量的 18.38%。

(五) 住宅用地供应方式

计划供应的住宅用地采用出让方式供应 13.923770 公顷，占住宅用地供应总量的 97.43%；采用划拨方式供应 0.367753 公顷，占住宅用地供应总量的 2.57%。

五、年度计划实施保障措施

(一) 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。

(二) 加强协调配合，保证计划指标有效落实

州自然资源、住建等相关部门要密切协调配合，共同组织做好建

设项目用地各项前期准备工作，开发区管委会也要充分发挥职能优势，积极配合做好计划实施工作。

（三）加大计划实施公众参与力度

逐步建立和完善计划公众参与及公示制度，明确计划程序中公众的职责与权益、参与的渠道与途径，通过集思广益，比较准确地表达社会需求，调整国有建设用地的整体利益和个体利益，减少决策失误。

（四）完善土地储备工作程序和工作规范

出台相关政策，确保土地储备经营运行依法合理，探索土地收购储备的合法途径和方法，保障土地收购储备经营又好又快发展。尤其是法律和部门文件及各级政府未明确的一些内容，具体操作起来很难。

（五）建立配套的资金收支预算

年度计划对资金的要求较高，资金的到位情况将直接影响到年度计划的实施进度。同时资金的投入规模，也会影响年度计划的编制。因此，建议在编制年度计划的同时与政府融资计划挂钩，根据年度计划情况，将资金的筹集和使用情况，落实到具体地块上，从而保证整个计划的有效实施。