

益阳市市本级 **2023** 年度国有建设用地  
储备和供应计划文本

益阳市自然资源和规划局  
二〇二三年五月

# 目 录

## 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

（二）工作依据

（三）基本原则

## 二、计划期限与范围

## 三、2023 年度国有建设用地供应计划指标

（一）国有建设用地供应总量

（二）国有建设用地供应结构

（三）国有建设用地供应布局

（四）国有建设用地供应时序

（五）国有建设用地供应方式

## 四、住宅用地供应计划

## 五、计划年度储备土地规模、结构、分布

## 六、计划年度储备土地前期开发规模、时序

## 七、计划年度储备土地管护与临时利用安排

## 八、计划年度储备土地供应规模

## 九、计划年度储备土地筹资情况

## 十、计划年度末库存储备土地情况

## 十一、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

- (二) 加强协调配合，保证计划指标有效落实
- (三) 加大计划实施公众参与力度
- (四) 完善土地储备工作程序和工作规范
- (五) 建立配套的资金收支预算



## 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

年度国有建设用地储备和供应计划是对计划年度内储备和供应的国有建设用地的总量、结构、布局、时序、资金需求规模等做出的统筹安排，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。

年度国有建设用地储备和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意义。

根据财政部《关于印发〈土地储备项目预算管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2019〕89号）、湖南省自然资源厅《关于印发〈新增建设用地储备入库出库管理暂行办法〉的通知》（湘自资办发〔2020〕210号）、《关于印发〈湖南省年度国有建设用地储备和供应计划编制规范（试行）〉的通知》（湘自资办发〔2021〕22号）、《关于开展2023年度国有建设用地储备和供应计划编制工作的通知》（湘自资办发〔2022〕100号）要求，拟在全省范围内开展2023年度国有建设用地土地储备和供应计划。

## （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）《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第 29 号）

（4）《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）

（5）《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）

（6）《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）

（7）《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）

（8）《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）

（9）《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）

（10）《土地利用年度计划管理办法》（国土资源部令第 66 号）

（11）《湖南省国有建设用地储备办法》（湖南省人民政府令第 224 号）

（12）《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—2017）
- (3) 《城镇土地分等定级规程》（GB/T18507—2014）
- (4) 《城镇土地估价规程》（GB/T18508—2014）
- (5) 《地籍调查规程》（TD/T1001—2012）
- (6) 《自然资源分等定级通则》（TD/T1060—2021）
- (7) 《自然资源价格评估通则》（TD/T1061—2021）

## 3、规范性文件

- (1) 《财政部国土资源部关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）
- (2) 《国有土地使用权出让收支管理办法》（财综〔2006〕68号）
- (3) 《土地储备资金会计核算办法（试行）》（财会〔2008〕10号）
- (4) 《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资发〔2010〕117号）
- (5) 《国有土地上房屋征收评估办法》（建房〔2011〕77号）
- (6) 《湖南省人民政府办公厅关于进一步加强土地储备管理工作的通知》（湘政办发〔2016〕76号）
- (7) 《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）

(8) 《国土资源部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会关于印发<土地储备管理办法>的通知》(国土资规〔2017〕17号)

(9) 《财政部国土资源部关于印发<地方政府土地储备专项债券管理办法(试行)的通知》(财预〔2017〕62号)

(10) 《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》(国土资源厅发〔2018〕4号)

(11) 《财政部国土资源部关于印发<土地储备资金财务管理办法>的通知》(财综〔2018〕8号)

(12) 《关于印发<土地储备项目预算管理办法(试行)>的通知》(财预〔2019〕89号)

(13) 《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)

(14) 《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)

(15) 《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)

(16) 《关于印发<新增建设用地储备入库出库管理暂行办法>的通知》(湘自然资办发〔2020〕210号)

(17) 《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)

(18) 《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)



(19)《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)

(20)《关于印发<湖南省年度国有建设用地储备和供应计划编制规范(试行)>的通知》(湘自资办发〔2021〕22号)

(21)《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)

(22)《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)

(23)《关于开展2023年度国有建设用地储备和供应计划编制工作的通知》(湘自资办发〔2022〕100号)

(24)《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)

#### 4、其他

- (1) 国民经济和社会发展规划;
- (2) 国土空间规划(或土地利用总体规划及城市总体规划);
- (3) 相关产业发展规划;
- (4) 土地利用年度计划;
- (5) 保障性安居工程及其他公益性事业建设计划;
- (6) 重点基础设施项目建设计划;
- (7) 年度租赁住房建设计划;
- (8) 其他相关资料。

### （三）基本原则

#### 1、城乡统筹原则

以优化城乡空间结构、布局，整体谋划城乡发展工作，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，优化储备土地结构，优先储备闲置和低效利用的国有存量建设用地。统筹安排储备土地前期开发时序，确保“净地”供应。加快在库储备土地流转速度，减少土地储备资金和用地指标闲置。

#### 3、规模控制原则

按照国土空间规划，确定规划预期和年度国有建设用地供应规模。按照“以供定储”的基本原则和批而未供土地处置的有关要求，结合当前经济形势和土地市场状况，设定全省及各地在库储备土地合理规模。

#### 4、供需平衡原则

坚持有保有压、民生优先以及国家、省和区域发展重点优先的原则，合理配置土地供应的规模、结构、布局和时序，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。

## 二、计划期限与范围

年度计划的期限为一年，计划年度为 2023 年 1 月 1 日至 12 月 31 日。本计划所指的范围为计划年度益阳市市本级内全部储备和供应的国有建设用地。本年度市本级范围包含中心城区、资阳区、赫山区、大通湖区。单独选址项目用地可不包含在储备计划范围内，但必须包含在供应计划范围内。

### 三、2023 年度国有建设用地供应计划指标

#### (一) 国有建设用地供应总量

2023 年度，益阳市市本级国有建设用地供应总量控制在 841.96 公顷。其中，新增国有建设用地供应 315.97 公顷，存量土地供应 525.99 公顷。

#### (二) 国有建设用地供应结构

益阳市市本级 2023 年国有建设用地计划量为 841.96 公顷。其中，商服用地 32.63 公顷，占供应总量的 3.88%；住宅用地 195.58 公顷，占供应总量的 23.23%；工矿仓储用地 250.30 公顷，占供应总量的 29.73%；公共管理与公共服务用地 127.25 公顷，占供应总量的 15.11%；交通运输用地 226.71 公顷，占供应总量的 26.93%；特殊用地 9.50 公顷，占供应总量的 1.13%，无水域及水利设施用地供应。

#### (三) 国有建设用地供应布局

益阳市市本级 2023 年度住宅用、商服用地等主要分布在中心城区，工矿仓储用地主要分布在城郊与工业园，交通运输用地主要用于高新区市政道路建设以及资阳区、赫山区公路建设。

中心城区 2023 年度住宅用地主要布局在长春经开区、汽车路街道、会龙山街道、桃花仑街道、赫山街道、东部产业园等地；工矿仓储用地主要分布于长春经济开发区、龙岭工业园、谢林港镇、东部产业园等地；公共管理与公共服务用地主要布局在鱼形山街道和谢林港镇等地；特殊用地主要布局在大码头街道；交通运输用地主要用于高新区关山路、永福路、晏家村路、雪花湾路等道路建设。

资阳区 2023 年度城镇住宅用地主要布局在长春镇、新桥河镇；

工矿仓储用地主要分布于新桥河镇、长春镇、长春经济开发区；公共管理与公共服务用地主要布局在新桥河镇、迎风桥镇、长春经济开发区；交通运输用地主要用于清水潭千吨级码头工程、G319 改扩建工程、资阳区 G5513 长张高速迎风桥互通至 G234 公路等区域道路建设。

赫山区 2023 年度城镇住宅用地主要布局在兰溪镇、衡龙桥镇、沧水铺镇、会龙山街道、龙光桥街道及龙岭产业开发区；商业用地主要布局在泉交河镇、沧水铺镇及龙岭产业开发区；工矿仓储用地主要分布于新市渡镇、八字哨镇、兰溪镇、龙光桥街道、衡龙桥镇、沧水铺镇及龙岭产业开发区；公共管理与公共服务用地主要布局在泉交河镇、会龙山街道、沧水铺镇、八字哨镇、欧江岔镇、龙光桥街道及龙岭产业开发区；交通运输用地主要用于 G234 项目、G5513 益阳至常德高速公路扩容工程项目（赫山区段）、工业路、工业二路、工业南路、白石路、幸福路、民主路、工业东路、朝阳路、关山中路等区域道路建设。

大通湖区 2023 年度城镇住宅用地主要布局在河坝镇、千山红镇；商业用地主要分布于千山红镇、河坝镇、北洲子镇；工矿仓储用地主要分布于河坝镇；公共管理与公共服务用地主要布局在千山红镇、河坝镇；交通运输用地主要用于通用机场（河心洲交北胜村）区域建设；特殊用地主要用于金盆镇公益性公墓、三财垵公益性公墓建设。

#### （四）国有建设用地供应时序

益阳市市本级 2023 年第一季度，计划供应国有建设用地 60.57 公顷，占计划总量的 7.19%；第二季度，计划供应国有建设用地 242.63 公顷，占计划总量的 28.82%；第三季度，计划供应国有建设用地 100.96

公顷,占计划总量的 11.99%;第四季度,计划供应国有建设用地 437.80 公顷,占计划总量的 52.00%。

#### (五) 国有建设用地供应方式

益阳市市本级 2023 年度计划采用划拨方式供应国有建设用地 367.83 公顷,占供应总量的 43.69%,主要用于交通运输用地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 474.13 公顷,占供应总量的 56.31%,主要用于商服用地、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

益阳市市本级 2023 年住宅用地供应总量控制在 195.58 公顷以内,其中新增住宅用地 72.61 公顷,存量住宅用地 122.97 公顷。2023 年市本级住宅用地供应总量中,商品住宅用地 142.79 公顷,占住房用地供应总量的 73.01%,其他住宅用地 52.79 公顷,占住房用地供应总量的 26.99%。

### 五、计划年度储备土地规模、结构、分布

益阳市市本级 2023 年度土地储备总量为 839.20 公顷,其中既往年度储备土地库存规模为 196.51 公顷,占总规模的 23.42%;计划年度拟入库储备规模为 642.70 公顷,占总规模的 76.58%。

按照用途结构划分,商服用地 44.31 公顷,占储备总量的 5.28%;住宅用地 260.97 公顷,占储备总量的 31.10%;工矿仓储用地 325.65 公顷,占储备总量的 38.80%;公共管理与公共服务用地 107.89 公顷,占储备总量的 12.86%;交通运输用地 90.90 公顷,占储备总量的 10.83%;特殊用地 9.50 公顷,占储备总量的 1.13%。

从储备空间分布上来看，益阳市市本级 2023 年度储备地块主要分布在中心城区和城郊与工业园等地，其中商服用地和住宅用地主要分布在中心城区，工矿仓储用地主要分布在城郊与工业园，交通运输用地主要用于高新区市政道路建设。

中心城区 2023 年度储备地块主要分布在长春经开区、会龙山街道、桃花仑街道、龙岭工业园、东部产业园，其中，商服用地和住宅用地主要分布在长春经开区、汽车路街道、会龙山街道、桃花仑街道、赫山街道、东部产业园等地；工矿仓储用地主要分布于长春经济开发区、龙岭工业园、谢林港镇、东部产业园等地；公共管理与公共服务用地主要布局在鱼形山街道和谢林港镇等地；特殊用地主要布局在大码头街道；交通运输用地主要用于高新区关山路、永福路、晏家村路、雪花湾路等道路建设。

资阳区城镇住宅用地主要布局在长春镇；商服用地主要布局在长春镇、长春经济开发区；工矿仓储用地主要分布于新桥河镇、长春经济开发区、长春镇；公共管理与公共服务用地主要布局在新桥河镇、长春经济开发区。

赫山区城镇住宅用地主要布局在兰溪镇、衡龙桥镇、沧水铺镇、会龙山街道、龙光桥街道及龙岭产业开发区；商业用地主要布局在泉交河镇、沧水铺镇及龙岭产业开发区；工矿仓储用地主要分布于新市渡镇、八字哨镇、兰溪镇、龙光桥街道、衡龙桥镇、沧水铺镇及龙岭产业开发区；公共管理与公共服务用地主要布局在泉交河镇、会龙山街道、沧水铺镇、八字哨镇、欧江岔镇、龙光桥街道及龙岭产业开发区；交通运输用地主要用于工业路、工业二路、工业南路、白石路、

幸福路、民主路、工业东路、朝阳路、关山中路等区域道路建设。

大通湖区城镇住宅用地主要布局在河坝镇、千山红镇；商业用地主要分布于千山红镇、河坝镇、北洲子镇；工矿仓储用地主要分布于河坝镇；公共管理与公共服务用地主要布局在千山红镇、河坝镇；交通运输用地主要用于通用机场（河心洲交北胜村）区域建设；特殊用地主要用于金盆镇公益性公墓、三财垸公益性公墓建设。

## **六、计划年度储备土地前期开发规模、时序**

2023 年度益阳市市本级前期开发储备地块 331 宗，土地面积 839.20 公顷，为拟入库尚未完成储备地块和既往年度储备土地，前期开发程度为“三通一平”。

从前期开发时间安排上看，本年度拟开发地块开发时间全部为年底 12 月前，集中完成在 2、3、4 季度。

## **七、计划年度储备土地管护与临时利用安排**

2023 年益阳市市本级储备土地全部由益阳市各土地储备发展中心进行自行管护，无管护费用支出。储备土地不另外安排临时利用。

## **八、计划年度储备土地供应规模**

2023 年，益阳市市本级计划供应储备土地 267 宗，土地总面积 669.04 公顷，其中拟入库储备地块 553.05 公顷，库存地块面积 115.98 公顷。按用途分类：其中商服用地计划供应规模为 23.58 公顷，占总供应规模的 3.52%；住宅用地计划供应规模为 208.41 公顷，占总供应规模的 31.15%；工矿仓储用地 232.85 公顷，占总供应规模的 34.80%；公共管理与公共服务用地 103.95 公顷，占总供应规模的 15.54%；交通运输用地 90.77 公顷，占总供应规模的 13.57%；特殊用地 9.50 公

顷，占总供应规模的 1.42%。

储备土地供应时序集中在二、三、四季度，主要为四季度，计划供应 385.56 公顷；一季度计划供应 39.72 公顷，二季度计划供应 142.50 公顷，三季度计划供应 101.27 公顷，剩余地块预计明年供应。

## 九、计划年度储备土地筹资情况

根据关于印发《土地储备资金财务管理办法》的通知财综〔2018〕8 号，土地储备资金来源于下列渠道：

（一）财政部门从已供应储备土地产生的土地出让收入中安排给土地储备机构的征地和拆迁补偿费用、土地开发费用等储备土地过程中发生的相关费用；

（二）财政部门从国有土地收益基金中安排用于土地储备的资金；

（三）发行地方政府债券筹集的土地储备资金；

（四）经财政部门批准可用于土地储备的其他财政资金。

另根据储备地块收支测算结果，将储备项目划分为 A、B、C 三类。其中，A 类项目指预期土地出让收入大于或等于土地储备成本的项目；B 类项目指预期土地出让收入小于土地储备成本的项目；C 类项目指没有预期土地出让收入的项目。A、B、C 类项目将作为债券发行和不同资金筹集渠道的依据。

2023 年度益阳市市本级储备地块成本支出为 390652.10 万元。根据市本级目前财政情况，土地储备资金主要来源为财政投入，预计各级财政部门可投入资金约占资金总需求的 88.30%

则市本级 2023 年度资金来源如下：财政部门从已供应储备土地出让收入中安排 344949.96 万元，占筹措资金总量的 88.30%；财政



部门从国有土地收益基金中安排资金 28594.56 万元，占筹措资金总量的 7.32%；本年度无省级政府代发专项债券额；其他财政资金安排 15009.75 万元，占筹措资金总量的 3.84%；上述资金可产生的利息收入为 2097.83 万元，占筹措资金总量的 0.54%。以上资金筹措总额为 390652.10 万元。

## 十、计划年度末库存储备土地情况

2023 年度益阳市市本级计划年度拟入库储备土地 642.70 公顷，既往年度储备土地 196.51 公顷，计划年度拟供应储备土地 669.04 公顷，因此 2023 年度末市本级库存储备土地面积为 170.16 公顷。年末库存商服用地 20.73 公顷，住宅用地 52.56 公顷，工矿仓储用地 92.80 公顷，公共管理与公共服务用地 3.95 公顷，交通运输用地 0.13 公顷。

## 十一、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

市自然资源、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，市政府、区政府、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要编制土地储备资金预算，并将年度计划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。

附件 1

## 益阳市市本级 2023 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

地类 行政区	合计		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	其他土 地		
	其中新 增	(2)		小计	廉租 房用 地	经济 适用 房用 地	商品 房用 地	其他 住宅 用地						(11)	
															(3)
(1)			(4)						(13)	(14)	(15)	(16)			
益阳市市 本级	841.96	315.97	32.63	250.30	195.58	72.61	0.00	0.00	142.79	52.79	127.25	226.71	0.00	9.50	0.00

填表说明：

- 1、(2) = (4) + (5) + (6) + (12) + (13) + (14) + (15) + (16), (2) ≥ (3)。
- 2、(6) = (8) + (9) + (10) + (11), (6) ≥ (7)。
- 3、新增建设用地指未发生二次供地行为的建设用地。
- 4、面积为公顷, 小数点后保留两位有效数字。

## 附件 2

## 益阳市市本级 2023 年度土地供应和储备计划指标汇总表

单位：公顷

计划指标	合计	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地	特殊用地	交通用地	水域及水利设施用地	其他土地
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)	(10)
库存地块面积	196.51	11.96	105.80	45.40	24.78	7.67	0.90	0.00	0.00
年度计划收储地块面积	642.70	32.35	155.17	280.25	83.11	1.83	89.99	0.00	0.00
土地储备总规模	839.20	44.31	260.97	325.65	107.89	9.50	90.90	0.00	0.00
年度计划供应储备地块面积	669.04	23.58	208.41	232.85	103.95	9.50	90.77	0.00	0.00
年末库存地块面积	170.16	20.73	52.56	92.80	3.95	0.00	0.13	0.00	0.00

填表说明：

- 1、(2) = (3) + (4) + (5) + (6) + (7) + (8) + (9) + (10)。
- 2、土地储备总规模=库存地块面积+年度计划收储地块面积。
- 3、年末库存地块面积=库存地块面积+年度计划收储地块面积-年度计划供应储备地块面积。
- 4、面积为公顷，小数点后保留两位有效数字。