

临 湘 市
2024 年度国有建设用地供应计划
文 本

临湘市自然资源局

二〇二四年二月

目 录

一 计划期限	3
二 计划范围与对象	3
三 供应计划指标分析	3
(一) 供应总规模	3
(二) 供应结构	3
(三) 供应布局	4
(四) 供应时序	4
(五) 供应方式	4
(六) 住宅用地供应计划	5
四 计划实施保障措施	5
(一) 加强部门之间协调力度	5
(二) 完善信息公开工作	5
(三) 调整和优化土地供应模式	5
(四) 严格计划监督和考核机制	6

一 计划期限

本年度供应计划时间期限为 2024 年 1 月 1 日至 2024 年 12 月 31 日，期限为一年。

二 计划范围与对象

本计划所指的范围：临湘市行政辖区内计划期供应的全部国有建设用地。

本计划所指的对象：依法办理农用地或未利用地转用和征收的建设用地；政府收回、收购、优先购买的土地；增减挂钩的建设用地和年度土地利用计划中当年拟供应的土地；在城镇开发边界集中建设区范围外，满足单独选址条件，不经过储备可直接实施供应的土地。

三 供应计划指标分析

（一）供应总规模

临湘市 2024 年度国有建设用地计划供应总规模为 67.237808 公顷，其中供应来源于储备土地 67.237808 公顷，以单独选址方式供应土地 4.285779 公顷。

（二）供应结构

在 2024 年度供应计划供应土地中，拟供应商服用地 4.311956 公顷，占比 6.41%；拟供应工矿仓储用地 52.608404 公顷，占比 78.24%，拟供应公共管理与公共服务用地 9.487194 公

顷，占比 14.11%；拟供应交通运输用地 0.830254 公顷，占比 1.23%。

表 3-1 临湘市计划年度供地结构统计表

单位：公顷

合计	商服用地	工矿仓储用地	公共管理与 公共服务用地	交通运输用 地
67.237808	4.311956	52.608404	9.487194	0.830254

（三）供应布局

临湘市 2024 年度国有建设用地计划供应主要分布在江南镇、五里牌街道、云湖街道、长安街道、长塘镇。其中江南镇拟供应 46.280344 公顷，占比 68.83%；五里牌街道拟供应 5.905945 公顷，占比 8.78%；云湖街道拟供应 10.038858 公顷，占比 14.93%；长安街道拟供应 3.171301 公顷，占比 4.72%；长塘镇拟供应 0.827881 公顷，占比 1.23%；桃林镇拟供应 0.116454 公顷，占比 0.17%；聂市镇拟供应 0.071762 公顷，占比 0.11%；荆竹山林场拟供应 0.825263 公顷，占比 1.23%。

（四）供应时序

临湘市 2024 年度国有建设用地第一季度计划供应 0.000000 公顷，占比 0.00%；第二季度计划供应 14.144056 公顷，占比 21.03%；第三季度计划供应 32.600928 公顷，占比 48.49%；第四季度计划供应 20.492824 公顷，占比 30.48%。

（五）供应方式

临湘市 2024 年度国有建设用地计划供应中以出让方式供应

的土地为 57.949945 公顷，占比 86.19%；以划拨方式供应的土地为 9.287868 公顷，占比 13.81%。

（六）住宅用地供应计划

临湘市 2024 年度国有建设用地住宅用地计划供应总规模为 0.000000 公顷，根据当前房地产市场形势、住宅用地分类调控要求，结合我市现有商品房去化周期和住宅用地存量规模，我市本年度拟对住宅用地不作供应安排。

四 计划实施保障措施

（一）加强部门之间协调力度

年度计划是实施国土空间规划的手段，也是控制建设用地总量、实行土地用途管制的重要工具，自然资源主管部门与相关部门之间要加强组织协调，明确职责分工，理清工作思路，优化工作流程，保障工作经费，确保地块从规划、招商、立项、报批、征拆、出让等过程顺利落实。

（二）完善信息公开工作

为发挥计划引导和稳定市场预期，促进土地市场健康发展，根据年度供地计划，分批次公开未来一定时间段内拟出让的地块清单，发布出让公告时，除公开地块范围、规模、用途等基本信息外，还应当披露该地块重要的关联信息，包括周边主要配套基础设施和公共服务设施的现状与规划情况、周边同类型地块基本情况等。

（三）调整和优化土地供应模式

当前经济环境下行和楼市相对疲软，影响了开发商拿地和开工积极性，在新的环境下应及时调整和优化供地模式，除集中供地推介会外，还应利用网络、自媒体、电视等传播平台提前发布供地信息和详细清单，使供地信息保持常态化持续更新，激活房地产交易市场，确保完成年度土地出让计划，完成年度土地收益目标。

改变单一的以出让为主的工业用地供应模式，推进向租赁、出让并重的方向转变。在租赁环节对土地租赁的性质和权能进行明晰，科学界定适用范围和对象，根据国家产业政策、企业投资强度、产业类型、创新能力、工业使用者意愿建立长期租赁、先租后让、租让结合的工业用地市场租赁应用体系。

（四）严格计划监督和考核机制

自然资源主管部门要科学编制年度供应计划，严格组织年度计划备案、发布和执行工作，有序组织供地，减少年度计划的调整次数，上级部门对年度计划调整次数和供应执行率纳入年度考核。

临 湘 市
2024 年度国有建设用地供应计划
编 制 说 明

临湘市自然资源局

二〇二四年二月

目 录

第一部分 计划编制概况	1
1.1 编制目的	1
1.2 编制范围	1
1.3 编制期限	1
1.4 编制依据	1
1.5 编制原则	3
1.6 编制任务	4
1.7 工作安排	4
第二部分 计划编制背景	7
2.1 区域经济社会发展概况	7
2.2 土地市场运行情况	9
2.3 上年度供应计划执行情况	13
2.4 当前土地供应面临的问题和形势	14
第三部分 基础调查与数据来源	15
3.1 社会经济数据	15
3.2 土地市场数据	15
3.3 土地利用资料	15
3.4 相关计划、规划成果	16
3.5 其他资料	16
第四部分 计划年度国有建设用地供应方案	17
4.1 计划年度国有建设用地市场需求预测	17
4.2 计划年度国有建用地供应保障能力分析	22
4.3 计划年度国有建用地供应规模确定	23
4.4 供应计划指标分解	25
第五部分 计划实施保障措施	27
5.1 加强部门之间协调力度	27
5.2 完善信息公开工作	27
5.3 调整和优化土地供应模式	27
5.4 严格计划监督和考核机制	28

第一部分 计划编制概况

1.1 编制目的

为加强土地要素保障，合理调控土地市场，规范国有建设用地供应管理，切实加强国有建设用地供应计划的正确引导作用。科学安排本级年度国有建设用地供应总量、结构、布局和时序，切实加强土地调控，促进临湘市经济健康有序发展。依据湖南省实施<中华人民共和国土地管理法>办法》、《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)、《关于开展全省2024年度国有建设用地供应计划编制工作的通知》等文件要求，我市结合经济与社会发展实际，开展和编制临湘市2024年度国有建设用地供应计划（以下简称年度供应计划）。

1.2 编制范围

本计划所指的范围为临湘市行政辖区内计划期供应的全部国有建设用地，其中包括单独选址项目用地。

1.3 编制期限

本年度供应计划时间期限为2024年1月1日至2024年12月31日，期限为一年。

1.4 编制依据

1.4.1 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》

1.4.2 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)

1.4.3 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)土地利用年度供应计划；
- (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。

1.5 编制原则

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。

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。

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。

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。

1.6 编制任务

1.6.1 分析评价

具体包括临湘市上年度供应计划实施评价以及近年来经济社会发展情况、土地市场状况以及计划年度土地供应分析。

1.6.2 确定供应方案

在国有建设用地供需平衡关系分析的基础上,结合土地储备前期开发、土地资金需求筹集等情况,综合确定计划年度内可实施供应的国有建设用地规模。具体包括临湘市计划年度土地供应的规模、时序、结构、布局和方式等。

1.7 工作安排

1.7.1 前期准备阶段（2023年12月）

我市自然资源局于十二月份报请市人民政府批准启动2024年度供应计划编制工作，为确保工作顺利完成，我市自然资源局聘请技术单位来承担本项工作，技术队伍在市自然资源局的统一协调下，负责计划编制的具体工作。同时，为保障工作顺利地开展，市自然资源局商同级财政部门落实工作经费和预算，确保按时完成工作任务。

1.7.2 工作部署和数据摸底阶段（2024年1月31日前）

市自然资源主管部门组织对本区域2024年土地需求摸底，并于1月10日在市政府四楼会议室由姚铁军市长主持年度国有建设用地供应计划编制工作部署调度会，要求各用地单位对上报供应项目信息要进行梳理，摸清家底，确保上报项目要落到实处。经用地单位上报，市自然资源主管部门汇总后，初步确定国有建设用地供应潜力，形成土地供应计划统计表，上报岳阳市局，市局汇总后报至省厅邮箱(2024年1月23日前完成)，省厅将综合平衡后的2024年供应计划规模反馈至岳阳市自然资源主管部门(2024年1月31日前完成)。

1.7.3 成果编制阶段（2024年2月20日前）

结合上年度供应计划实施评价，按照《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》(国土资发〔2010〕117号)、《湖南省年度国有建设用地供应计划编制规范(试行)》，会同有关部门共同完成本辖区2024年度供应计划编制工作(2024年2月20日前完成)。

1.7.4 逐级复核阶段（2024年2月28日前）

临湘市自然资源主管部门将年度供应计划成果通过政务平台上报至岳阳市局，岳阳市自然资源主管部门汇总市本级和各县市区年度

供应计划，根据编制要求进行初核后通过政务平台上报至省厅(2024年2月28日前完成)。

省厅根据编制要求和近三年的供地情况在政务平台进行复核，并将复核结果函告岳阳市自然资源主管部门(2024年3月10日前完成)。

1.7.5 批复备案阶段（2024年3月31日前）

临湘市人民政府根据省厅复核结果批复临湘市年度供应计划，并抄送省厅备案。

临湘市自然资源主管部门将经批复的年度供应计划上传录入至全国土地市场动态监测与监管系统和政务平台，并通过中国土地市场网和当地自然资源主管部门门户网站向社会统一发布(2024年3月31日前完成)。

1.7.6 调整阶段

临湘市自然资源主管部门应依据批准及发布、备案的国有建设用地供应计划，充分发挥市场和政府在不同领域的调节作用，有效把握好土地供应节奏和频次，灵活确定适用供地方式，规范编制国有建设用地供应方案并组织实施。

因土地利用年度供应计划实施、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，重新公布及备案，原则上调整次数不超过一次。

第二部分 计划编制背景

2.1 区域经济社会发展概况

2.1.1 地理位置

临湘市位于湖南省东北端，北部与湖北省相接，因滨湘水与长江会合之处而得名，素称“湘北门户”。北纬 29°10'~29°52'，东经 113°15'~113°45'之间，北临长江，西傍洞庭，东南蜿蜒着罗霄山的余脉，居武汉、长沙经济文化辐射的中心地带，西北滨长江水道与湖北省监利、洪湖隔江相望；东南依幕阜山与本省岳阳县和湖北省通城、崇阳、赤壁毗连；东、北两面嵌入湖北省境。临湘市域总面积 1760 平方公里。

2.1.2 区位条件

临湘水陆交通发达，可以概括为“一江环绕，两省交界，三线横亘”。“一江环绕”即长江黄金水道傍境东流 32.7 公里，有儒溪汽运码头与湖北螺山相互对渡，互通往来；“两省交界”即地处湖南、湖北交汇处，与赤壁、通城、崇阳紧密毗连，商贸物流发达；“三线横亘”即 G4 高速公路、107 国道、京广复线三条交通大动脉穿境而过。离武广高速铁路岳阳东站半小时车程，特别是纵贯全境的杭瑞高速公路、依江而建的儒溪长江货运码头和岳阳机场建成后，临湘与沿海发达地区的时空距离将进一步拉近。

2.1.3 行政区划

根据《湖南省民政厅关于同意临湘市乡镇区划调整方案的批复》

(湘民行发〔2015〕73号)得知,临湘市由原来的20个乡镇(街道)调整为现辖的江南、聂市、黄盖、坦渡、羊楼司、忠防、桃林、詹桥、长塘、白羊田10个镇和长安、五里牌、桃矿、云湖4个街道办事处。

2.1.4 社会经济

2022年,面对复杂严峻的国际环境和国内疫情等风险挑战,全市以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大精神,认真贯彻落实党中央、国务院决策部署,坚持稳中求进工作总基调,统筹推进疫情防控和经济社会发展,经济持续稳定恢复,高质量发展取得新成效,基本民生得到有效保障。

经济方面,根据2022年临湘市国民经济和社会发展统计公报,全市地区生产总值332.41亿元,比上年增长6.0%。其中,第一产业增加值43.31亿元,增长3.7%;第二产业增加值133.51亿元,增长7.2%;第三产业增加值155.58亿元,增长4.6%。全年一般公共预算收入14.58亿元,增长6.1%;一般公共预算地方收入9.57亿元,增长17.1%;一般公共预算地方税收收入6.88亿元,增长16.0%。全年规模以上工业企业196家,规模以上工业增加值增长8.5%。国内贸易全年全市实现社会消费品零售总额108.96亿元,比上年增长2.6%;对外贸易全年完成外贸进出口总额8781万美元,折合人民币6.3亿元,首次突破6亿人民币,同比增长120%。

社会方面,根据2022年临湘市国民经济和社会发展统计公报,全市总人口530036人,其中城镇人口194507人,农业人口335529人,户籍人口城镇化率36.70%,比上年下降0.17个百分点。全市常住人口42.98万人,其中城镇人口25.54万人,农村人口17.44万人,

常住人口城镇化率 59.42%。全年出生人口 3235 人，死亡人口 3998 人。全年城镇居民人均可支配收入 37462 元，增长 6.1%；农村居民人均可支配收入 22230 元，增长 7.4%。城镇居民人均消费支出 27038 元，增长 4.8%；农村居民人均消费支出 16975 元，增长 6.9%。全年新增城镇就业人员 5330 人。全年共征缴养老保险 4.59 亿，争取中央、省财政转移支付资金 11.35 亿元，及时发放离退休人员养老金 14.22 亿元。参加失业保险职工人数 19532 人。全年新增参保 43961 人，工伤保险基金收入 1389 万元。年末，全市社会救济对象总人数 15.8339 万人次。全市拥有敬老院 13 个（农村），1 所市级综合型养老服务机构，在院人数 1482 人，拥有养老床位数 2115 张，拥有光荣院 1 所。全市普通小学学校总数 37 所，在校小学生 32130 人，教职工 2044 人，其中专任老师 2030 人。全市中学 25 所，在校学生 31176 人。共有医疗机构 432 个（含 7 家二级医疗机构），拥有床位数 2989 张（含全市公立医院、私立医院及乡镇卫生院），全市共有卫生工作人员 2497 人。

2.2 土地市场运行情况

根据市自然资源局提供的近五年来土地供应台账，汇总情况分析如下：

2.2.1 土地供应总规模分析

表 2-1 临湘市 2019-2023 年供应面积统计表

单位：公顷

年度	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	交通运输用地	水域水利设施用地	其他土地
2019	94.92	3.35	23.66	21.39	10.15	0.00	36.37	0.00	0.00
2020	164.51	18.97	14.28	68.24	43.21	0.43	19.38	0.00	0.00
2021	179.94	19.13	40.30	68.45	21.86	0.00	30.20	0.00	0.00
2022	56.25	1.22	1.24	32.69	12.93	0.00	7.58	0.59	0.00
2023	100.20	5.94	1.76	82.94	1.33	0.00	8.23	0.00	0.00
合计	595.82	48.61	81.24	273.71	89.48	0.43	101.76	0.59	0.00
年均	119.16	9.72	16.25	54.74	17.90	0.09	20.35	0.12	0.00

数据来源：近五年临湘市国有建设用地供应台账

由表 2-1 可知 2019-2023 年五年国有建设用地供应总面积为 595.82 公顷，年均供应 119.16 公顷。由于受经济环境下行、融资渠道收紧、土地挂牌流拍、房地产市场疲软等因素影响，2023 年临湘市整个房地产用地土地供应量较上一年度除商服用地有所增加之外，住宅用地供应基本持平，相比 2019-2021 这三年还是有着明显的差距。得益于临湘市委市政府将临湘打造成为湖南通江达海开放前沿区、岳阳长江百里绿色经济发展走廊示范区，不断加快产业强市、港口兴市步伐，全力开创产业集聚、滨江开发的战略发展定位，近几年，临湘市工业发展强势，工矿仓储用地供应量保持稳定势头，并且在 2023 年同比增长达到 50.25 公顷。划拨用地这两年同房地产用地供应同样也表现低迷，公共管理与公共服务用地和交通运输用地近两年相比前三年有所下降。总得来说，近五年供应规模虽有波动，但总体比较平稳，有效保障了临湘市近五年经济社会发展的各项用地需求，其中供应量主要集中在工矿仓储用地，近五年工矿仓储用地供应总面积为 273.71 公顷。

2.2.2 土地供应方式分析

表 2-2 临湘市 2019-2023 年供应方式面积统计表

单位：公顷

年度 方式	2019	2020	2021	2022	2023	合计
出让面积	51.96	99.94	122.55	35.78	90.63	400.86
划拨面积	42.96	64.57	57.39	20.47	9.57	194.96
合计	94.92	164.51	179.94	56.25	100.2	595.82

数据来源：近五年临湘市国有建设用地供应台账



图 2-1 临湘市 2019-2023 年土地供应方式占比

根据上表 2-2 和图 2-1，临湘市近五年土地供应总规模 595.82 公顷，其中出让土地供应 400.86 公顷，占比为 67.28%，划拨土地供应 194.96 公顷，占比为 32.72%。近五年，从土地供应方式来看，整个土地市场以出让方式供应为主。

2.2.3 土地交易价格分析

表 2-3 临湘市 2019-2023 年出让土地价格表

单位：万元

年份	房地产用地	房地产亩均价格	工矿仓储用地	工矿仓储亩均价格
2019	66565.00	164.26	6650.00	20.73
2020	76937.49	169.88	21475.5	20.98
2021	99708.94	122.88	20021.00	19.50
2022	6805.00	208.68	10173.50	20.74
2023	36572.00	316.64	35534.50	28.56
合计	286588.43	982.34	93854.50	110.51
均价	57317.69	196.47	18770.90	22.10

数据来源：近五年临湘市国有建设用地供应台账

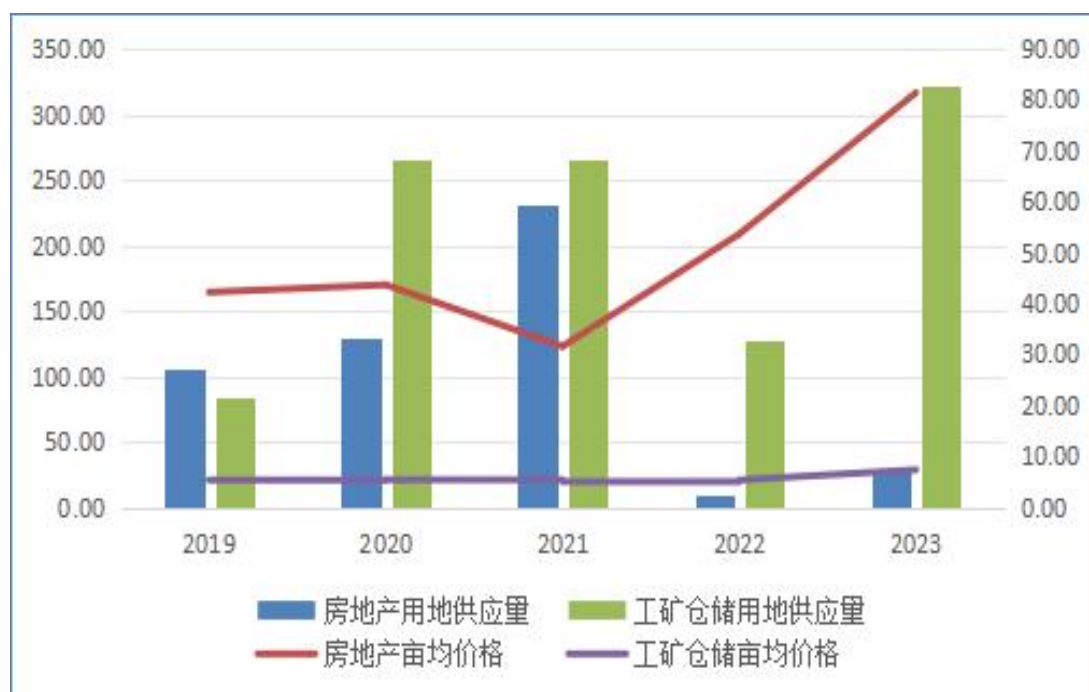


图 2-2 临湘市 2019-2023 年经营性用地供应（公顷）与亩均出让土地价格（万元）

由表 2-3 和图 2-2 可知近五年出让收入共 380442.93 万元，其中

房地产用地 286588.43 万元，交易量最高 2021 年为 99708.94 万元，最低 2022 年为 6805.00 万元，2019-2023 五年年均每亩交易价格控制在 122.88-316.64 万元，其中亩均价格以 2023 年最高，虽受房地产市场低迷，开发商拿地谨慎等因素影响导致房地产用地供应量降低，但其亩均交易价格反而上涨，可以看出房地产供应量主要受土地市场、经济环境影响波动较大，与亩均交易价格影响关系不大；工矿仓储用地五年交易 93854.50 万元，交易量最高 2023 年为 35534.50 万元，最低 2019 年为 6650.00 万元，2019-2023 五年年均每亩交易价格控制在 19.50-28.56 万元，可以看出临湘市在“三区四市五个新格局”的发展战略定位下，工矿仓储用地交易不管供应量和亩均价格都呈现上涨的势头，具有稳定的发展需求。

2.3 上年度供应计划执行情况

根据岳阳市人民政府办公室《关于同意岳阳市 2023 年度国有建设用地储备和供应计划的批复》（岳政办函〔2023〕30 号）文件规定，上一年度临湘市计划年度供应储备土地面积为 131.45 公顷，经过临湘市自然资源局提供的 2023 年国有建设用地供应情况台账统计，临湘市 2023 年完成了工业园双阳高科项目、临湘市城市综合体 C4 地块项目、八小旁拟出让地块项目等项目的供应，实际供应量共计为 100.20 公顷，供应率为 76.23%，其中商服用地 5.94 公顷、住宅用地 1.76 公顷、工矿仓储用地 82.94 公顷、公共管理与公共服务用地 1.33 公顷、交通运输用地 8.23 公顷。

2.4 当前土地供应面临的问题和形势

2.4.1 批而未供土地处置率还有待进一步提高。

由于临湘市发展布局调整，一些建设项目在用途、选址等方面发生了变化，最开始确定的建设项目流失，造成了土地报批后无供地项目。需进一步加快供应，减少环节，提高效率，推进土地盘活利用，进一步提高批而未供处置率。

2.4.2 实施与计划衔接不足。

部分供应地块在纳入方案前缺少相关前期用地手续，方案公布后往往因手续问题而影响供应进度。一方面由于种种原因会导致纳入计划的地块实际没有供应，而没有纳入计划地块实际又供应了；另一方面用地单位往往在上报地块时将其实际与潜在需求一同上报，所以在实施过程中由于其他因素的变化从而导致潜在的需求不能实施。

2.4.3 供地模式比较单一

受经济环境和房地产市场低迷影响，开发商拿地和开工积极性，集中供地、招商推介出让模式在新的环境下已不合时宜，应适当调整和优化供地模式，尝试改变单一的以出让为主的工业用地供应模式，推进向租赁、出让并重的方向转变。在租赁环节对土地租赁的性质和权能进行明晰，科学界定适用范围和对象，根据国家产业政策、企业投资强度、产业类型、创新能力、工业使用者意愿建立长期租赁、先租后让、租让结合的工业用地市场租赁应用体系。。

第三部分 基础调查与数据来源

年度供应计划编制基础数据调查主要采取实地调查和资料文献调查，调查主要包括经济、社会、土地利用、资金等基础数据。

3.1 社会经济数据

本年度供应计划编制社会经济数据包括区域概况、地理位置、产业布局等，其主要来源于临湘市政府门户网站、历年工作报告；社会经济发展水平等数据主要来源于岳阳市统计局数据发布平台和数据公报。

3.2 土地市场数据

本年度供应计划编制土地市场数据包括近五年来供应土地的面积、用途、方式、成交价格、取得成本等信息的台账资料。对于反映市场发展状况和运行规律的资料我市采用了近五年国有建设用地供应土地出让和划拨数据进行分析。数据主要由市自然资源局提供。

3.3 土地利用资料

土地利用状况资料主要为计划年度供应项目，其中包括项目的界址点坐标、红线范围、遥感影像、依法收回、收购、农用地转用征收批文、规划用途等基础资料。

3.4 相关计划、规划成果

本次计划编制涉及的相关计划、规划成果包括国民经济和社会发
展第十四个五年规划、控制性详细规划、上年度国有建设用地储备和
供应计划、“三区三线”成果、重点建设项目计划、土地征收成片开发
方案等资料，资料主要来源于市自然资源局。

3.5 其他资料

年度供应计划编制的近五年财政预算等资料由区财政局提供；有
关土地供应的政策性文件和工作总结报告由市自然资源局提供。

第四部分 计划年度国有建设用地供应方案

4.1 计划年度国有建设用地市场需求预测

4.1.1 预测内容、对象及方法

在全面掌握临湘市经济发展水平、房地产市场走势、产业结构、经济社会发展战略等资料的基础上,对计划期内宏观经济走势和政策取向进行分析后,参考近五年临湘市的土地储备和供应等情况,预测计划年度各类国有建设用地的需求量。

国有建设用地需求预测主要包括国有建设用地总量测算和分类测算。其中,分类测算应包括对商服用地、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、特殊用地和其他用地需求量的测算。

国有建设用地需求量预测方法包括:趋势预测法、线性回归法、指数平滑法、用地定额指标法、灰色模型法、相关分析法等。临湘市国有建设用地需求总量预测采用趋势预测法和灰色模型法分析预测总规模。商服用地、住宅用地、工矿仓储用地采用灰色模型法预测分析,公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地、交通运输用地和特殊用地采用定额指标法预测。

4.1.2 计划年度国有建设用地需求总量预测

(1) 趋势预测法

根据提供的近五年临湘市国有建设用地供应台账,计划年度国有建设用地需求总量预测如下。

表 4-1 临湘市 2019-2023 土地实际供应总量统计表

单位：公顷

年份	供应量	累计供应总量
2019 年	94.92	94.92
2020 年	164.51	259.43
2021 年	179.94	439.37
2022 年	56.25	495.62
2023 年	100.20	595.82

数据来源：近五年临湘市国有建设用地供应台账



图 4-1 计划年度国有建设用地需求总量预测图（公顷）

根据表 4-1 和图 4-1 中近 5 年累计供应总量，采用趋势预测法预测临湘市 2024 年度供应总量需求规模。根据多种关系式拟合，选定线性模型分析，其拟合关系式为：

$$y = 123.8x + 5.635$$

$$R^2 = 0.9625$$

回归方程 $R^2 = 0.9625$ ，拟合度良好，回归模型有效。

根据关系式预测可知，2019 年到 2023 年国有建设用地累计供应为 595.82 公顷，故 2024 年计划年度国有建设用地需求总量预测值为 152.62 公顷。

(2) 灰色模型法

由于近五年国有建设用地供应量随时间序列波动较大，尤其是 2022 年供应量大幅下降，使得整体供应水平呈现出明显的上升或下降趋势，呈现非线性变化，因此可以选用灰色模型法进行预测。运用 DPS 软件，根据临湘市历年国有建设用地数据建立起与时间序列关系建立 GM(1,1)模型，分析如下：

以临湘市 2019-2023 年国有建设用地每年供应总量序列作为预测的观察值，求得 GM (1, 1) 模型参数为：发展系数 $a=-0.257142$ ，灰作用量 $b=224.211305$ ，白化方程为：

$$x(k+1)=-777.015759e^{-0.257142k}+871.935759$$

由灰色 GM (1, 1) 模型预测结果可知：2024 年临湘市国有建设用地需求总量为 62.99 公顷。

通过趋势预测法与灰色模型法预测临湘市 2024 年需求总量分别为 152.62 公顷、62.99 公顷，通过与前期潜力摸底比较分析临湘市 2024 年度国有建设用地有效预测需求总量控制在 62.99 公顷左右合适。

4.1.3 商服用地需求总量预测

根据 2019-2023 年临湘市每年商服用地供应量的时序变化，商服用地供应量呈现出非线性变化情况，因此，可选用灰色模型进行预测。运用 DPS 软件，根据临湘市历年商服用地数据建立起与时间序列关系建立 GM(1,1)模型，分析如下：

表 4-2 临湘市 2019-2023 商服用地供应量

单位：公顷

年份	2019	2020	2021	2022	2023
供应量	3.35	18.97	19.13	1.22	5.94

数据来源：近五年临湘市国有建设用地供应台账

以临湘市 2019-2023 年每年商服用地供应量序列作为预测的观察值，求得 GM (1, 1) 模型参数为：发展系数 $a=-0.496364$ ，灰作用量 $b=27.747128$ ，白化方程为：

$$x(k+1)=-52.550766e^{-0.496364k}+55.900766$$

由灰色 GM (1, 1) 模型预测结果可知，2024 年临湘市商服用地需求总量为 2.82 公顷。

4.1.4 住宅用地需求总量预测

根据 2019-2023 年临湘市每年住宅用地供应量的时序变化，住宅用地供应量呈现出非线性变化情况，因此，可选用灰色模型进行预测。运用 DPS 软件，根据临湘市历年住宅用地数据建立起与时间序列关系建立 GM(1,1)模型，分析如下：

表 4-3 临湘市 2019-2023 住宅用地供应量

单位：公顷

年份	2019	2020	2021	2022	2023
供应规模	23.66	14.28	40.30	1.24	1.76

数据来源：近五年临湘市国有建设用地供应台账

以临湘市 2019-2023 年每年住宅用地供应总量序列作为预测的观察值，求得 GM (1, 1) 模型参数为：发展系数 $a=0.342514$ ，灰作用量 $b=35.640267$ ，白化方程为：

$$x(k+1)=-80.39492e-0.342514k+104.05492$$

由灰色 GM (1, 1) 模型预测结果可知, 2024 年临湘市住宅用地需求总量为 5.92 公顷。

4.1.5 工矿仓储用地需求总量预测

根据提供的近五年临湘市国有建设用地供应台账, 工矿仓储用地 2019 年与 2022 年供应量比较低, 使得整体供应水平呈现出明显的上升或下降趋势, 呈现非线性变化, 因此可以选用灰色模型法进行预测。运用 DPS 软件, 根据临湘市历年国有建设用地数据建立起与时间序列关系建立 GM(1,1)模型, 分析如下:

表 4-4 临湘市 2019-2023 工矿仓储用地供应量

单位: 公顷

年份	2019	2020	2021	2022	2023
供应规模	21.39	68.24	68.45	32.69	82.94

数据来源: 近五年临湘市国有建设用地供应台账

以临湘市 2019-2023 年每年工矿仓储用地供应总量序列作为预测的观察值, 求得 GM (1, 1) 模型参数为: 发展系数 $a=-0.015543$, 灰作用量 $b=60.80277$, 白化方程为:

$$x(k+1)=3933.296968e0.015543k-3911.906968$$

由灰色 GM (1, 1) 模型预测结果可知, 2024 年临湘市工矿仓储用地需求总量为 65.56 公顷。

4.1.6 公共管理与公共服务用地需求总量预测

公共管理与公共服务用地主要是综合临湘市发展实际项目用地需要和岳阳市城市发展在临湘市的布局综合确定。根据需求引导供应的原则, 采用定额指标法预测, 最终确定 2024 年临湘市公共管理与

公共服务用地需求量 5.314969 公顷。

4.1.7 交通运输用地需求总量预测

交通运输用地主要是通过划拨形式进行供应，综合临湘市实际需求与国民经济与社会发展定位，根据需求引导供应的原则，采用定额指标法预测，最终确定 2024 年临湘市交通运输用地需求量 0.496200 公顷。

4.1.8 水域与水利设施用地需求总量预测

水域与水利设施用地主要是通过划拨形式进行供应，综合临湘市实际需求与国民经济与社会发展定位，根据需求引导供应的原则，采用定额指标法预测，最终确定 2024 年临湘市水域与水利设施用地需求量 0.00 公顷。

4.1.9 特殊用地需求总量预测

特殊用地主要是通过划拨形式进行供应，综合临湘市实际需求与国民经济与社会发展定位，根据需求引导供应的原则，采用定额指标法预测，最终确定 2024 年临湘市特殊用地需求量 0.00 公顷。

4.2 计划年度国有建设用地供应保障能力分析

4.2.1 供应潜力来源调查分析

根据土地利用现状、国土空间规划的对比分析，依据规划实施情况，初步确定临湘市国有建设用地供应潜力主要来源于依法办理农转征、增减挂钩建新、政府收回的土地、单独选址项目用地。计划年度国有建设用地拟供应 67.237808 公顷，涉及存量建设用地面积 18.826958 公顷，新增建设用地面积 48.410850 公顷。其中来源于办理

农转征、增减挂钩建新的建设用地 44.125071 公顷，来源于政府收回的土地 18.826958 公顷，均位于城镇开发边界范围内，符合城镇开发边界管理要求。在新增建设用地中，其中来源于城镇开发边界外、符合单独选址项目要求的供应面积 4.285779 公顷。

4.2.2 可实施供应土地潜力分析

计划年度可实施土地供应的潜力主要来源于两种，一是未确定使用权人土地资产；二是计划年度新增土地资产。其中在未确定使用权人土地资产中已经入库的未确定使用权人土地资产计划年度可达到“净地”标准的可实施供应土地潜力面积为 0.000000 公顷，尚未入库的未确定使用权人土地资产计划年度可达到“净地”标准的可实施供应土地潜力面积为 36.944447 公顷。在计划年度新增土地资产中拟报批征收计划年度可达到“净地”标准的可实施供应土地潜力面积为 11.466403 公顷，拟收回计划年度可达到“净地”标准的可实施供应土地潜力面积为 18.826958 公顷。

4.3 计划年度国有建用地供应规模确定

4.3.1 国有建设用地供需平衡分析

在国有建设用地需求方面。根据近五年国有建设用地供应情况运用趋势预测法和灰色模型法对计划年度国有建设用地需求总量预测，临湘市国有建设用地需求总量规模为 62.99 公顷。

在国有建设用地供应方面。其中近五年国有建设用地供应情况，临湘市近五年年均供应 119.16 公顷，从计划年度国有建设用地需求总量预测和近五年的平均供应结果来看，平均供应大于需求预测。根

据计划年度国有建设用地供应保障能力分析，我市计划年度拟供应的国有建设用地来源于办理农转征、增减挂钩建新的建设用地、政府收回的土地、单独选址项目用地，在计划年度供应时，均可达到“净地”供应。

考虑到上级调控政策趋严、融资渠道收紧、土地挂牌流拍明显增多、房地产市场疲软等多种客观因素影响，在基于我市致力于打造湖南通江达海开放前沿区、岳阳长江百里绿色经济发展走廊示范区和省域副中心城市拓展区，以及结合我市园区近期重点项目建设、土地招商引资安排、存量土地盘活处置等用地需求，经前期摸底，用地单位上报、根据是否符合城镇开发边界管理要求、土地报批手续、征拆难度、法律纠纷、招商情况、配套条件等因素对项目进行了遴选。为确保计划年度供需之间平衡，临湘市计划年度当前项目需求规模为 67.237808 公顷。

4.3.2 国有建设用地供应方案确定

经以上计划年度国有建设用地市场需求预测、国有建设用地供应保障能力分析，结合土地储备前期开发、土地资金需求筹集等情况，临湘市确定计划年度内可实施供应的国有建设用地规模为 67.237808 公顷。

为落实“增存挂钩”，严控新增建设用地规模，加快存量土地盘活处置，在 2024 年临湘市年度计划中涉及存量建设用地面积 18.826958 公顷，新增建设用地面积 48.410850 公顷。其中来源于办理农转征、增减挂钩建新的建设用地 44.125071 公顷；来源于政府收回重新盘活的土地 18.826958 公顷；在新增建设用地面积中，来源于城镇开发边

界外、符合单独选址项目要求的供应面积 4.285779 公顷。在新增建设用地面积中,其中涉及新增拟报批建设用地面积为 11.466403 公顷。

根据当前房地产市场形势、住宅用地分类调控要求,结合我市现有商品房去化周期和住宅用地存量规模,我市本年度拟对住宅用地不作供应安排。

4.4 供应计划指标分解

4.4.1 计划年度国有建设用地供应规模

根据临湘市 2024 年度国有建设用地需求总量,房地产行业、工业发展、交通基础设施建设用地需求,结合临湘市的实际需求情况、相关部门意见、前五年国有建设用地平均供应规模,综合确定了临湘市 2024 年度国有建设用地供应规模为 67.237808 公顷,其中涉及 4.285779 公顷位于城镇开发边界范围外,符合单独选址项目用地,不需要纳入储备,故年度计划涉及 62.952029 公顷需要纳入储备。

4.4.2 供应计划指标分析

(1) 供地结构分析

在 2024 年度供应计划供应土地中,拟供应商服用地 4.311956 公顷,占计划供应总量的 6.41%;拟供应工矿仓储用地 52.608404 公顷,占计划供应总量的 78.24%,拟供应公共管理与公共服务用地 9.487194 公顷,占计划供应总量的 14.11%;拟供应交通运输用地 0.830254 公顷,占计划供应总量的 1.23%。

表 4-5 临湘市计划年度供地结构统计表

单位：公顷

合计	商服用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地	交通运输用地
67.237808	4.311956	52.608404	9.487194	0.830254

(2) 供地布局分析

临湘市 2024 年度国有建设用地计划供应主要分布在江南镇、五里牌街道、云湖街道、长安街道、长塘镇。其中江南镇拟供应 46.280344 公顷，占比 68.83%；五里牌街道拟供应 5.905945 公顷，占比 8.78%；云湖街道拟供应 10.038858 公顷，占比 14.93%；长安街道拟供应 3.171301 公顷，占比 4.72%；长塘镇拟供应 0.827881 公顷，占比 1.23%；桃林镇拟供应 0.116454 公顷，占比 0.17%；聂市镇拟供应 0.071762 公顷，占比 0.11%；荆竹山林场拟供应 0.825263 公顷，占比 1.23%。

(3) 供地时序分析

临湘市 2024 年度国有建设用地第一季度计划供应 0.000000 公顷，占比 0.00%；第二季度计划供应 14.144056 公顷，占比 21.03%；第三季度计划供应 32.600928 公顷，占比 48.49%；第四季度计划供应 20.492824 公顷，占比 30.48%。

(4) 供地方式分析

临湘市 2024 年度国有建设用地计划供应中以出让方式供应的土地为 57.949945 公顷，占全年计划量的 86.19%；以划拨方式供应的土地为 9.287868 公顷，占全年计划供应量的 13.81%。

第五部分 计划实施保障措施

5.1 加强部门之间协调力度

年度计划是实施国土空间规划的手段，也是控制建设用地总量、实行土地用途管制的重要工具，自然资源主管部门与相关部门之间要加强组织协调，明确职责分工，理清工作思路，优化工作流程，保障工作经费，确保地块从规划、招商、立项、报批、征拆、出让等过程顺利落实。

5.2 完善信息公开工作

为发挥计划引导和稳定市场预期，促进土地市场健康发展，根据年度供地计划，分批次公开未来一定时间段内拟出让的地块清单，发布出让公告时，除公开地块范围、规模、用途等基本信息外，还应当披露该地块重要的关联信息，包括周边主要配套基础设施和公共服务设施的现状与规划情况、周边同类型地块基本情况等。

5.3 调整和优化土地供应模式

当前经济环境下行和楼市相对疲软，影响了开发商拿地和开工积极性，在新的环境下应及时调整和优化供地模式，除集中供地推介会外，还应利用网络、自媒体、电视等传播平台提前发布供地信息和详细清单，使供地信息保持常态化持续更新，激活房地产交易市场，确保完成年度土地出让计划，完成年度土地收益目标。

改变单一的以出让为主的工业用地供应模式，推进向租赁、出让并重的方向转变。在租赁环节对土地租赁的性质和权能进行明晰，科学界定适用范围和对象，根据国家产业政策、企业投资强度、产业类型、创新能力、工业使用者意愿建立长期租赁、先租后让、租让结合的工业用地市场租赁应用体系。

5.4 严格计划监督和考核机制

自然资源主管部门要科学编制年度供应计划，严格组织年度计划备案、发布和执行工作，有序组织供地，减少年度计划的调整次数，上级部门对年度计划调整次数和供应执行率纳入年度考核。