**鄂州市2020年度国有建设用地**

**供应计划**

**鄂州市自然资源和规划局**

**二〇二〇年六月**

**目 录**

**一、计划的目的、意义 1**

（一）编制目的 1

（二）编制意义 1

**二、指导思想和基本原则 2**

（一）指导思想 2

（二）基本原则 2

**三、计划编制的范围及期限 4**

（一）计划编制的范围 4

（二）计划编制的期限 4

**四、计划指标 4**

（一）国有建设用地供应总量 4

（二）国有建设用地供应结构 4

（三）国有建设用地供应布局 5

（四）国有建设用地供应方式 6

**五、政策导向 7**

（一）全面推进鄂州机场建设，为乡村振兴提供基础支撑作用 7

（二）实行分区域差别化调整政策，科学安排住房用地供应 7

（三）优化营商环境，着力推进公用设施项目建设 8

（四）加快存量土地盘活，实现节约集约用地 8

**六、国有建设用地供应计划保障实施 9**

（一）建立主动实施供应规划的工作机制 9

（二）优先保障性安居工程用地供应 9

（三）加强用地供应计划的动态管理 9

（四）完善土地储备开发模式，增强政府储备土地能力 10

##

## 一、计划的目的、意义

### （一）编制目的

为加强和改善土地宏观调控，提高土地供应的科学性、针对性和合理性，切实提高供给结构对需求变化的适应性和灵活性，优化土地资源配置，落实产业用地政策，有效控制土地供应总量，客观、准确了解实际用地需求，保障鄂州市2020年重点产业建设、生态环保建设、民生改善建设、城市功能提升建设等经济社会发展用地需求，提高土地供应参与宏观调控的能力，促进鄂州市经济社会平稳可持续发展。根据《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）要求，为有效实施土地利用年度计划，科学安排国有建设用地供应，结合鄂州市经济社会发展和土地利用状况，在充分征求各相关单位意见、参考上年度供地情况和本年度土地资源利用现状及用地需求的基础上，特制定本计划。

### （二）编制意义

《鄂州市2020年度国有建设用地供应计划》是做好鄂州市国有建设用地供应计划与土地利用年度计划衔接的重要环节，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。编制2020年度国有建设用地供应计划，有利于更客观、更准确地了解实际用地需求，提高供地的科学性、针对性和合理性；科学安排国有建设用地供应，有利于保障鄂州市年度计划的有效实施，促进土地供应的规范化、制度化、科学化。

## 二、指导思想和基本原则

### （一）指导思想

以科学发展观为统领，以落实城市建设和发展、促进土地储备供应良性循环为目标，严格落实节约集约优先战略，切实提高节约集约用地水平，严格执行国家土地供应和房地产调控政策规定，坚持总量适中、结构合理、统筹兼顾、重点保障的原则，优先保障近期重点建设项目、住宅用地（保障性安居工程）等用地需求，加大基础设施民生类项目、乡村建设项目建设，坚持乡村振兴，准确把握土地市场走势，合理控制土地供应总量、结构和节奏，加大批而未供土地的供应力度，进一步优化土地利用结构和城市空间布局，强化保障发展能力，促进节约集约高效用地。

### （二）基本原则

#### **1.总量控制的原则**

严格执行土地利用总体规划，合理控制建设用地总量，优化土地利用结构，科学规划用地，有效发挥市场配置土地资源的基础性作用，充分实现土地资产价值，提高土地资源利用效率。

#### **2.节约集约用地原则**

国有建设用地的供应，把节约集约用地放在优先位置，切实保护生态环境，促进经济发展方式的转变。响应构建资源节约型社会的纲领性要求，严格控制土地供应总量。全面落实科学发展观，以控制增量、盘活存量、提高土地利用效率和集约化程度为重点，运用市场机制和政府调控手段，落实最严格的土地管理制度，实施有效的激励和约束政策，调动用地主体节约集约用地的自觉性，加强土地资源科学发展，促进鄂州市经济社会可持续发展。

#### **3.供需平衡原则**

基于鄂州市的发展基础、区位条件及人地关系状况，按照科学发展观要求，优化城乡发展用地结构与布局，强化土地利用的区域主导功能，确定新增建设用地规模，合理确定土地供应总量，合理安排必要的建设用地，统筹兼顾各行业发展的用地需求，适度开发土地后备资源。

#### **4.有保有压原则**

在国有建设用地供应计划中，加大民生领域用地供应，用地计划指标安排要向医疗卫生、教育、保障性住房等民生领域倾斜；优先保障已列入政府新增投资计划的重点交通、水利、能源等基础设施项目用地需求，严格控制新上项目用地；严禁计划指标用于高能耗、高排放、产能过剩行业等项目建设；积极支持自主创新与战略性新兴产业建设用地；合理安排城镇建设用地，重点保障基础设施等重大项目。

## 三、计划编制的范围及期限

### （一）计划编制的范围

鄂州市国有建设用地供应计划的编制范围为鄂州市行政辖区内计划期供应的全部国有建设用地。

本次国有建设用地供应计划编制过程中，将用地划分为商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、水域及水利设施用地、交通运输用地七大类。其中住宅用地细分为保障性安居工程用地和商品住房用地。前者包括保障性住房用地、各类棚户区改造用地、公共租赁房、限价房，后者包括中小套型商品住房。

### （二）计划编制的期限

《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）文件要求，自2010年起，国有建设用地供应计划的计划期为一年，计划期限为每年的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

鄂州市2020年国有建设用地供应总量控制在1350.04公顷以内。

### （二）国有建设用地供应结构

2020年度鄂州市国有建设用地供应总量中，商服用地24.11公顷，工矿仓储用地35.21公顷，公共管理与公共服务用地33.24公顷，住宅用地99.14公顷（其中：1.保障性安居工程用地15.85公顷；2.商品住房用地83.29公顷），交通运输用地1158.34公顷，无水域及水利设施用地和特殊用地供应。各类国有建设用地供应面积及比例如下表所示。

**表1 鄂州市2020年度国有建设用地供应结构表**

单位：公顷

| **用地类型** | **面积** | **占比** |
| --- | --- | --- |
| 商服用地 | 24.11 | 1.79% |
| 工矿仓储用地 | 35.21 | 2.61% |
| 公共管理与公共服务用地 | 33.24 | 2.46% |
| 住宅用地 | 保障性安居工程用地 | 15.85 | 1.17% |
| 商品住房用地 | 83.29 | 6.17% |
| 合计 | 99.14 | 7.34% |
| 水域及水利设施用地 | 0.00 | 0.00% |
| 交通运输用地 | 1158.34 | 85.80% |
| 特殊用地 | 0.00 | 0.00% |
| **合计** | **1350.04** | **100.00%** |

### （三）国有建设用地供应布局

#### **1.商服用地布局**

2020年鄂州市商服用地拟供应24.11公顷，主要布局在鄂城区和葛店开发区等区域。

#### **2.住宅用地布局**

2020年鄂州市住宅用地拟供应99.14公顷，其中保障性安居工程用地15.85公顷，商品住房用地83.29公顷。保障性安居工程用地主要分布在鄂城区。商品住房用地在鄂城区、葛店开发区等均有布局。

#### **3.工矿仓储用地布局**

2020年鄂州市工矿仓储用地拟供应35.21公顷，主要布局在葛店开发区、鄂城区等区域。

#### **4.公共管理与公共服务用地布局**

2020年鄂州市公共管理与公共服务用地拟供应33.24公顷，主要布局在葛店开发区、鄂城区、华容区和梁子湖区等区域。

#### **5.交通运输用地布局**

2020年鄂州市交通运输用地拟供应1158.34公顷，主要布局在鄂城区、葛店开发区等。

#### **6.水域及水利设施用地布局**

2020年鄂州市暂不计划供应水域及水利设施用地。

#### **7.特殊用地布局**

2020年鄂州市暂不计划供应特殊用地用地。

### （四）国有建设用地供应方式

2020年鄂州市计划供应的国有建设用地中，商服、商品住房、工矿仓储用地等用地计划拟以出让方式供给为主，住房用地中的保障性安居工程、公共管理与公共服务用地、交通运输用地等拟以划拨方式供给为主。

鄂州市2020年国有建设用地供应总量中，以出让方式供给的土地面积为239.14公顷，占总供应面积的17.71%，以划拨方式供给的土地面积为1110.90公顷土地，所占比例为82.29%。

## 五、政策导向

### （一）全面推进鄂州机场建设，为乡村振兴提供基础支撑作用

2020年是新中国成立70周年的大庆之年，是经济爬坡过坎的大考之年，是决战决胜全面建成小康社会的关键攻坚之年，也是全市深入推进城乡融合高质量发展的大干之年。我市将全面加快鄂州机场建设。推进机场工可和初步设计通过民航审批，全面完成机场开工前所有法定前置审批。启动机场主体工程建设，做好征地拆迁、矛盾调处等综合协调服务。加快配套项目建设，完成飞行区、通信导航设施、航站区、货运区、供油设施、其他用地（含围场路及双围界、放坡用地、进场路、填湖弃方区、调蓄水池）等工程。完成机场航油码头及机场高速项目前期工作。

同时稳步推进空港经济发展。启动机场核心区10平方公里空港经济产业园建设，加强与招商局集团等大型企业合作，围绕集成电路、高端装备制造、光电子信息、智能制造、新能源、新材料、人工智能、飞机改装和供应链管理等领域，导入一批大项目、好项目。加快燕花路（鄂东大道-吴都大道）工程、吴楚大道（吴楚大道-燕沙路）工程等建设。推动公共文化体育服务基础设施提档升级。

### （二）实行分区域差别化调整政策，科学安排住房用地供应

2020年，鄂州市政府积极响应中央“房住不炒”的政策，有针对性地增加有效供给，抓紧调整土地和住房供应结构，大力发展中小套型普通住房；加强资金管控，有效降低金融杠杆，防范市场风险；大力整顿规范市场秩序，加强预期管理和舆论引导，遏制投机炒作，支持和满足群众刚性居住需求。坚持因城施策，促进供求平衡，合理引导预期，整治市场秩序，坚决遏制房价上涨。加快建立促进房地产市场平稳健康发展长效机制。

### （三）优化营商环境，着力推进公用设施项目建设

2020年3月，湖北省委省政府出台《关于推进全省十大重点产业高质量发展的意见》，鄂州市将做好以下6方面工作：一是着力加强规划引领。二是着力加强创新生态建设。三是着力推进项目建设。四是着力加强龙头企业培育。五是着力推进产业集聚集约发展。六是着力优化营商环境。

重点支持公用设施工程，加快航空都市区污水处理厂工程、城乡供水管网工程城南加压泵站项目等补短板项目建设，提高污水综合处理能力、城南供水能力；加快机场建设、三江港区综合码头等交通运输项目，稳步提高城市基础设施水平，优化营商环境。

### （四）加快存量土地盘活，实现节约集约用地

持续做好闲置土地的专项督查和清理工作，严肃查处违法违规用地行为，要从政府、企业两个方面着手，坚决杜绝闲置土地的产生，尤其对于两年以上的闲置土地更要处以严厉处罚。完善土地储备和出让机制，通过计划编制合理确定各功能区的土地供应量和结构，精准供地，严格土地执法，最大力度盘活闲置低效土地，控制低端增量，同时加强土地供应后的监督管理，确保有效供应，及时清查闲置土地，为新经济释放发展空间，切实做到节约集约用地。

## 六、国有建设用地供应计划保障实施

### （一）建立主动实施供应计划的工作机制

为切实加强供应计划的可操作性和实施效果，各部门齐心协力，分工明确，切实履行政府职能、充分发挥组织协调作用。自然资源部门统筹协调“十三五”期间城乡建设用地规模目标，以区为主体，在建设用地供应中建立土地供应监管系统，加强供后监管。

发改、自然资源等部门在项目立项、规划、供地、建设等各环节，协同对接具体项目实施方案。同时，在规划实施中，要把握全面，突出重点，强化服务，保障供应，对鄂州机场等年度重点项目用地、保障性安居工程住房用地采取超前介入，跟踪服务，全程保障，切实满足项目建设用地需求，保证计划指标有效落实。

### （二）优先保障性安居工程用地供应

在鄂州市用地供应计划实施中，从保增长、促民生、保稳定的政治高度出发，充分认识保障性安居工程用地土地供应的重要性，进一步增强保障性安居工程用地土地供应的责任感和紧迫感，确保这项民生工程落到实处，对新增加的建设用地指标、收回土地使用权和收购储备的国有土地，优先安排用于保障性住房建设。

突出重点，强化服务，保障供应。对保障性住房用地，健全完善其跟踪服务机制，适时掌握各重点项目前期工作进度，做到提前有准备、办理有高效，促进项目落地建设。切实满足保障性住房的建设用地需求。

### （三）加强用地供应计划的动态管理

加强用地供应计划动态跟踪管理，鄂州市相关部门应及时总结规划执行情况，对因疫情等特殊原因影响供应计划安排的，应及时做好计划调整工作。

加强用地供应计划实施情况评价工作，对每年政府引导下的用地供应计划实施绩效进行分析评价和总结，并进一步与城市的发展速度与方向相协调，使用地供应计划编制、实施与管理有机结合起来，形成动态的互动反馈环，形成用地供应计划实施跟踪机制。

### （四）完善土地储备开发模式，增强政府储备土地能力

鄂州市应继续深化“政府主导、市场化运作”的土地储备开发模式，切实加强政府在土地征收、收购、储备、供应过程中的主导性作用，探索土地一级开发的多种实施模式，通过多种途径和方式尽快增加政府土地储备量，优化土地储备组织机构，增强土地储备机构项目管理的能力，增强政府调控土地市场的能力。

|  |
| --- |
| **附表一 鄂州市2020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 |
| 1350.04 | 24.11 | 35.21 | 99.14 | 15.85 | 83.29 | 33.24 | 1158.34 | 0 | 0 |

|  |
| --- |
| **附表二 鄂州市2020年度住房用地供应计划表** |
|  | 单位：公顷、% |
| **供地总量** | **保障性安居工程用地** | **商品住房用地** | **保障性安居工程和中小套型普通商品房用地占比** |
| **小计** | **其中：存量用地** | **其中：增量用地** | **保障性住房用地** | **各类棚户区改造用地** | **公共租赁房** | **限价商品房** |  | **其中：中小套型商品住房** |
| **合计** | **存量用地** | **增量用地** |  |  |  | **廉租房** | **经济适用房** |  | **其中：廉租房** | **其中：经济适用房** | **其中：中小套型商品住房** | **划拨** | **出让** |
| 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 | 11 | 12 | 13 | 14 | 15 | 16 | 17 | 18 |
| 99.14 | 99.14  | 0.00  | 15.85  | 15.85  | 0.00  | 0.00  | 0.00  | 11.97  | 0.00  | 0.00  | 11.97  | 3.88  | 0.00  | 0.00  | 83.29  | 59.21  | 75.71  |

|  |
| --- |
| **附表三 鄂州市2020年度保障性安居工程用地测算表** |
| **分类** | **廉租房** | **公租房** | **经济适用房** | **限价商品房** | **城市棚户区改造** | **国有工矿棚户区改造** | **林区棚户区改造** | **垦区危房改造** | **合计** |
| 任务套数（万套） | —— | 0.1108  | —— | —— | 0.2660  | —— | —— | —— | 0.3768  |
| 套均建筑面积（平方米） | —— | 70 | —— | —— | 90 | —— | —— | —— | —— |
| 容积率 | —— | 2 | —— | —— | 2 | —— | —— | —— | —— |
| 用地面积（公顷） | —— | 3.88 | —— | —— | 11.97 | —— | —— | —— | 15.85 |

**附表四 鄂州市2020年国有建设用地供应宗地表**

| **序号** | **宗地位置** | **宗地面积（公顷）** | **宗地用途** | **供地方式** | **备注** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 吴都大道以南、汇贤路以西 | 12.73  | 商住用地 | 出让 | 赵家新屋地块（鄂州市2012年度22批次） |
| 2 | 鄂黄大桥以东，武昌大道以南，望楚路以西，鄂东大道以北 | 12.08  | 商住用地 | 出让 | 五丈港地块（鄂州市2006年度47批次） |
| 3 | 学府路以北，汇贤路以东，滨湖东路以西 | 18.62  | 商住用地 | 出让 | 文化产业园地块（鄂州市2011年度44批次） |
| 4 | 大桥路以西，滨湖南路以北、滨湖东路以东 | 16.75  | 商住用地 | 出让 | 交投地块（鄂州市2006年第45批次2号、2007年第30批次1号） |
| 5 | 蒲团乡 | 1.66  | 社会福利用地 | 划拨 | 石竹生态养老院（鄂政土批[2016]1554号） |
| 6 | 梧桐湖新城鲊洲村 | 13.38  | 机关团体用地 | 划拨 | 305工程(2018年第9批次地块) |
| 7 | 葛店开发区黄矶村及熊湾村 | 1.10  | 交通运输用地 | 出让 | 湖北能源集团鄂州发电有限公司（2013年4批次1号地块） |
| 8 | 葛店开发区黄矶村及熊湾村 | 0.0018  | 交通运输用地 | 出让 | 湖北能源集团鄂州发电有限公司（2013年4批次2号地块） |
| 9 | 葛店开发区黄矶村及熊湾村 | 0.16  | 交通运输用地 | 出让 | 湖北能源集团鄂州发电有限公司（2013年4批次3号地块） |
| 10 | 葛店开发区黄矶村及熊湾村 | 0.03  | 交通运输用地 | 出让 | 湖北能源集团鄂州发电有限公司（2013年4批次4号地块） |
| 11 | 葛店开发区滨江大道 | 0.20  | 交通运输用地 | 出让 | 湖北能源集团鄂州发电有限公司（2019年29批次1号地块） |
| 12 | 葛店开发区滨江大道以南 | 3.88  | 工矿仓储用地 | 出让 | 武汉南都新能源科技有限公司（2016-66号地块） |
| 13 | 吴楚大道北侧、体育中心东侧 | 11.35  | 商服用地 | 出让 | 鄂州临空产业孵化基地有限公司（鄂州市2019年56批次） |
| 14 | 燕矶镇、沙窝乡 | 20.22  | 交通运输用地 | 划拨 | 燕花路（鄂东大道-吴都大道）工程（鄂州市2019年33批次） |
| 15 | 新庙镇、燕矶镇 | 11.18  | 交通运输用地 | 划拨 | 吴楚大道（吴楚大道-燕沙路）工程（鄂州市2019年35批次） |
| 16 | 燕矶镇路牌村 | 6.90  | 公用设施用地 | 划拨 | 鄂州市航空都市区水环境综合整治项目（航空都市区污水处理厂工程） |
| 17 | 文塘路以东吴楚大道以北 | 3.63  | 住宅用地 | 划拨 | 楚江馨城二期（鄂城区2015年9批次3号地块） |
| 18 | 将军大道以南，20号路以西，孙权二路以东 | 7.32  | 教育用地 | 划拨 | 实验学校（鄂政土批〔2019〕1390号） |
| 19 | 鄂州市西山街道小桥村 | 15.85  | 住宅用地 | 划拨 | 鄂州市城南（小桥安置点）棚户区改造项目（鄂政土批〔2018〕1671号） |
| 20 | 鄂城区 | 3.51  | 公用设施用地 | 划拨 | 鄂州市城乡供水管网工程城南加压泵站项目（鄂政土批〔2019〕301号） |
| 21 | 葛店开发区建设大道以西 | 2.78  | 工矿仓储用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 22 | 葛店开发区发展大道以东 | 4.30  | 工矿仓储用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 23 | 葛店开发区发展大道以东 | 2.57  | 工矿仓储用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 24 | 葛店开发区发展大道以东 | 5.04  | 工矿仓储用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 25 | 葛店开发区建设大道以东 | 4.19  | 工矿仓储用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 26 | 葛店开发区建设大道以东 | 5.13  | 工矿仓储用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 27 | 葛店开发区高新二路以南 | 0.96  | 商服用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 28 | 葛店开发区高新二路以南 | 5.75  | 住宅用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 29 | 葛店开发区高新二路以南 | 2.51  | 住宅用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 30 | 葛店开发区高新二路以南 | 4.08  | 住宅用地 | 出让 | 中国建筑第三工程局有限公司 |
| 31 | 葛店开发区电商大道以南 | 4.50  | 工矿仓储用地 | 出让 | 湖北唯品会物流有限公司 |
| 32 | 葛店开发区创业大道以西大湾社区内 | 0.47  | 教育用地 | 划拨 | 鄂州市菁华教育发展有限公司 |
| 33 | 鄂东大道北侧葡萄园（杨岭村） | 1.21  | 工矿仓储用地 | 出让 | 湖北团结奇锐锯业有限公司 |
| 34 | 葛店开发区高新四路以北 | 1.61  | 工矿仓储用地 | 出让 | 湖北三安光电有限公司 |
| 35 | 红莲湖新区红莲大道以东、高新六路以北 | 5.78  | 商服用地 | 出让 | 湖北嘉翔旅游开发有限公司 |
| 36 | 红莲湖新区高新六路以南、红莲大道以东 | 13.16  | 住宅用地 | 出让 | 湖北嘉翔旅游开发有限公司 |
| 37 | 新庙镇月陂村 | 6.78  | 交通运输用地 | 划拨 | 鄂州市中心城区公交停保场（鄂政土批〔2019〕1255号） |
| 38 | 鄂州通用机场 | 1020.00  | 交通运输用地 | 划拨 | 鄂政文〔2019〕43号 |
| 39 | 鄂州民用机场转运中心及航空基地 | 38.53  | 交通运输用地 | 出让 | 鄂州民用机场 |
| 40 | 鄂州民用机场转运中心及航空基地 | 5.30  | 交通运输用地 | 出让 | 鄂州民用机场 |
| 41 | 鄂州民用机场转运中心及航空基地 | 54.84  | 交通运输用地 | 出让 | 鄂州民用机场 |
| **合计** | **1350.04** | —— | —— | —— |

|  |
| --- |
| **附表五 鄂州市2020年度国有建设用地供应计划表（分区域）** |
|  |  |  |  |  |  |  |  | 单位：公顷 |
| **行政区域** | **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 |
| 鄂城区 | 23.15 | 1.21 | 86.8 | 15.85 | 70.95 | 17.73 | 1058.18 | 0 | 0 |
| 葛店经济开发区 | 0.96 | 34 | 12.34 | 0 | 12.34 | 0.47 | 1.49 | 0 | 0 |
| 华容区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 1.66 | 0 | 0 | 0 |
| 梁子湖区 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 13.38 | 0 | 0 | 0 |
| 合计 | 24.11 | 35.21 | 99.14 | 15.85 | 83.29 | 33.24 | 1158.34 | 0 | 0 |