

攸县 2021 年度国有建设用地
储备和供应计划文本

攸县自然资源局

二〇二一年三月

目 录

一、计划编制目的、意义和基本原则.....	1
(一) 计划目的与意义.....	1
(二) 计划编制基本原则.....	2
二、计划期限与范围.....	3
三、2021 年度国有建设用地供应规模、结构和分布.....	4
(一) 国有建设用地供应规模.....	4
(二) 国有建设用地供应结构.....	4
(三) 国有建设用地供应分布.....	4
四、2021 年度储备土地规模、结构和分布.....	4
(一) 储备土地总规模.....	5
(二) 储备土地结构.....	5
(三) 储备土地布局.....	5
五、2021 年度储备土地前期开发规模和时序.....	6
(一) 储备土地前期开发规模.....	6
(二) 储备土地前期开发时序.....	6
六、2021 年度储备土地管护与临时利用安排.....	6
七、2021 年度储备土地供应规模、结构、分布和时序.....	6
(一) 供应规模与结构.....	6
(二) 供应分布.....	7
(三) 供应时序.....	7
八、2021 年度末库存储备土地情况.....	7
(一) 库存储备土地总量.....	7
(二) 库存储备土地结构.....	8
九、计划年度储备土地筹资情况.....	8
十、计划经济评价.....	9
(一) 国有建设用地储备和供应成本分析.....	9
(二) 国有建设用地储备和供应收入分析.....	10
(三) 国有建设用地储备和供应收益分析.....	10

附表.....	12
表 1 攸县 2021 年度国有建设用地供应计划表.....	12
表 2 攸县 2021 年度住宅用地供应计划表.....	12
表 3 攸县 2021 年度土地供应和储备计划指标汇总表.....	13
表 4 攸县 2021 年度供应和储备土地规划用途结构表.....	14

为加强国有建设用地储备和供应管理，科学开展国有建设用地储备和供应工作，根据《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）、《湖南省自然资源厅关于进一步规范土地出让管理工作的通知》（湘自然资发〔2019〕33号）、《湖南省自然资源厅办公室关于印发〈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》（湘自然资办发〔2021〕22号）、《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监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）、《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）、《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）等相关文件精神，结合2021年攸县区域经济社会发展计划，土地利用总体规划、城镇发展规划等，特编制本计划。

一、计划编制目的、意义和基本原则

（一）计划目的与意义

国有建设用地储备和供应工作是为适应新时代生态文明建设和高质量发展需要，为有效实施土地利用总体规划、城市总体规划和土地利用年度计划，完善国有建设用地储备和供应制度，科学安排国有建设用地的储备和供应，提高建设用地保障能力，加强土地调控，合理利用土地资源，提升土地节约集约利用水平，强化国有建设用地供应的科学性、针对性、合理性，防范金融风险，提升国有土地资产价值，推动土地供应的规范化、制度化、科学化，促进土地市场的稳健

运行，建立公开、公正、公平的市场环境而展开的。

随着我国城镇化、工业化和现代化进程的快速推进，土地需求量不断增长，但由于供给的有限性，土地供应越来越紧张，这样的问题同样出现在攸县的土地管理工作当中。为积极有效应对这些问题，进一步规范土地利用行为，提高土地节约集约利用水平，保障经济社会发展对国有建设用地的合理需求，就必须合理编制国有建设用地储备和供应计划，有效部署攸县下一年度的国有建设用地供应规模、供应结构、供应分布；储备土地规模、储备土地结构、储备土地分布；储备土地供应规模、储备土地供应结构、储备土地供应分布，同时加强土地宏观调控，促使产业结构调整和经济发展方式的转变，进一步优化攸县城镇功能分区和布局，改善攸县生产、生活环境，进而促进其社会经济快速健康发展。

（二）计划编制基本原则

国有建设用地储备和供应计划编制应遵循以下原则：

（1）民生优先原则。

坚持改善社会民生，促进区域协调发展，充分保障社会民生、重大基础设施及公共设施项目用地需求。重点加强保障性住房供应，推进公共租赁住房建设。

（2）服务发展原则。

坚持“土地要素跟着项目走”，围绕“三高四新”战略确定的优先发展产业，创新供给保障方式，推动经济高质量发展。

（3）供需平衡原则。

以土地供应引导需求，合理配置土地供应的规模、结构、布局和

时序，形成土地供应和市场需求相适应的格局。确保计划阶段能够满足经济发展的用地需求，达到供需平衡的总目标，保障经济社会平稳发展。

(4) 以供定储原则。

以保障土地市场的有效供给和调控为目标，在充分考虑储备资金和潜力的基础上，根据土地供应方案合理安排土地储备方案。同时，保留适当的弹性，做到滚动管理，实现“超前规划、提前运作、弹性管理”。

(5) 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、空闲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。

(6) 规模控制原则。

以房地产调控用地和园区周转用地为重点，对土地储备项目实施进度做出合理安排，合理控制在库储备土地规模。

二、计划期限与范围

本次编制国有建设用地储备和供应计划所指的计划期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

本次编制国有建设用地储备和供应计划所指的范围为计划期限攸县所辖区域内全部储备（含已收储和拟收储）和供应的国有建设用地，其中，下列土地可纳入储备方案：

(1) 拟依法收回的国有土地；

- (2) 拟收购的土地；
- (3) 拟行使优先购买权取得的土地；
- (4) 拟征收的土地；
- (5) 未确定使用权人的国有存量建设用地；
- (6) 受集体经济组织、相关单位委托，代理开展前期开发和管护的土地；
- (7) 其他依法依规可以纳入储备的土地。

三、2021 年度国有建设用地供应规模、结构和分布

(一) 国有建设用地供应规模

攸县 2021 年度国有建设用地供应总量为 162.69 公顷。其中，新增建设用地 137.83 公顷，存量建设用地 24.86 公顷。

(二) 国有建设用地供应结构

2021 年度攸县国有建设用地供应总量中，商服用地 12.20 公顷，占供应总量的 7.5%；住宅用地 53.33 公顷，占供应总量的 32.78%；工矿仓储用地 65.00 公顷，占供应总量的 39.95%；公共管理与公共服务用地 12.23 公顷，占供应总量的 7.52%；交通运输用地 19.93 公顷，占供应总量的 12.25%；水域及水利设施用地、特殊用地及其他土地没有安排供应。

(三) 国有建设用地供应分布

(1) 住宅用地：2021 年攸县住宅用地供应主要分布在联星街道永佳社区、高岭社区等。

- (2) 商服用地：主要分布在联星街道永佳社区、高岭社区等。
- (3) 工矿仓储用地：主要分布在攸州工业园等区域。
- (4) 公共管理与公共服务用地：主要分布在谭桥街道、涑田镇等。
- (5) 交通运输用地：主要分布在攸州工业园。

四、2021 年度储备土地规模、结构和分布

(一) 储备土地总规模

2021 年，攸县储备土地总规模为 292.56 公顷，其中既往年度储备土地库存规模为 0 公顷，占总面积的 0%；计划年度拟入库储备规模为 292.56 公顷，占总面积的 100%。

(二) 储备土地结构

储备土地用途包括商服用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、住宅用地和工矿仓储用地。其中，商服用地 29.58 公顷，占储备总量的 10.11%；公共管理与公共服务用地 21.73 公顷，占储备总量的 7.43%；交通运输用地 19.93 公顷，占储备总量的 6.81%；住宅用地 117.14 公顷，占储备总量的 40.04%；工矿仓储用地 104.19 公顷，占储备总量的 35.61%。

(三) 储备土地布局

本轮攸县 2021 年度储备地块中，住宅用地供应主要分布在联星街道永佳社区、高岭社区等区域。商服用地主要分布在联星街道永佳社区、高岭社区等。工矿仓储用地主要分布在攸州工业园等区域。公共管理与公共服务用地主要分布在谭桥街道、涑田镇等。交通运输用

地主要分布在攸州工业园。

五、2021 年度储备土地前期开发规模和时序

(一) 储备土地前期开发规模

攸县 2021 年度前期开发储备土地面积 157.69 公顷，其中已入库地块 0 公顷，共 0 宗，占前期开发总规模的比重为 0%；拟入库储备地块前期开发 157.69 公顷，共 46 宗，占前期开发总规模的比重为 100.00%。

(二) 储备土地前期开发时序

在储备地块的前期开发时序安排中，第一季度没有安排前期开发，第二季度安排 18.87 公顷，第三季度安排 40.00 公顷，第四季度安排 98.83 公顷。从各季度安排规模来看，前期开发的地块主要集中在第四季度，所占比重为 62.67%，第二、三季度前期开发安排规模所占比重分别为 11.97%和 25.36%。

六、2021 年度储备土地管护与临时利用安排

2021 年攸县储备土地由土地储备中心自行管护，储备土地无临时利用。

七、2021 年度储备土地供应规模、结构、分布和时序

(一) 供应规模与结构

2021 年度，攸县计划供应储备土地面积 162.69 公顷。其中，既往年度已入库储备地块共 0 宗，面积 0 公顷，占供应总规模的比重为 0%；计划年度拟入库储备地块共 49 宗，面积 162.69 公顷，占供应总

规模的比重为 100%。在储备土地中，商服用地供应规模为 12.20 公顷，占供应总规模的 7.50%；住宅用地供应规模为 53.33 公顷，占供应总规模的 32.78%；工矿仓储用地供应规模为 65.00 公顷，占供应总规模的 39.95%，公共管理与公共服务用地供应规模为 12.23 公顷，占供应总规模的 7.52%，交通运输用地供应规模为 19.93 公顷，占供应总规模的 12.25%。

（二）供应分布

本轮攸县 2021 年度储备地块中，住宅用地供应主要分布在联星街道永佳社区、高岭社区等区域。商服用地主要分布在联星街道永佳社区、高岭社区等。工矿仓储用地主要分布在攸州工业园等区域。公共管理与公共服务用地主要分布在谭桥街道、渌田镇等。交通运输用地主要分布在攸州工业园。

（三）供应时序

攸县 2021 年度储备土地供应安排在第二季度、第三季度和第四季度。其中第二季度安排 20.75 公顷、第三季度安排 43.10 公顷、第四季度安排 98.84 公顷。占储备土地供应规模的比重分别为 12.75%、26.50%和 60.75%。

八、2021 年度末库存储备土地情况

（一）库存储备土地总量

2021 年攸县既往年度储备土地面积为 0 公顷，计划年度拟入库储备土地 292.56 公顷，计划年度拟供应储备土地 162.69 公顷，因此，年末库存储备土地面积为 129.87 公顷。其中，商服用地面积为 17.37 公顷，占库存总量的 13.37%；房地产用地 63.82 公顷，占库存储备土

地面积的 49.14%；工矿仓储用地 39.18 公顷，占库存储备土地面积的 30.17%；公共管理与公共服务用地为 9.5 公顷，占年末库存总量的 7.32%。

（二）库存储备土地结构

2021 年末，攸县库存储备土地面积中储备机构正常储备土地面积 79.47 公顷，占年末库存总量的 61.19%，其他机构“批而未供”土地面积 50.40 公顷，占年末库存总量的 38.81%，其他机构需再次供应土地面积 0 公顷，占年末库存总量的 0%。攸县库存储备土地中商服用地面积为 17.37 公顷，占年末库存总量的 13.37%；住宅用地面积为 63.82 公顷，占年末库存总量的 49.14%；工矿仓储用地面积为 39.18 公顷，占年末库存总量的 30.17%；公共管理与公共服务用地为 9.5 公顷，占年末库存总量的 7.32%。

九、计划年度储备土地筹资情况

2021 年度攸县土地储备资金来源于五个方面：

- 1.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产生的相关费用；
- 2.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；
- 3.发行地方政府债券筹集的土地储备资金；
- 4.经财政部门批准可用于土地储备的其他资金；
- 5.上述资金产生的利息收入。

经测算，攸县 2021 年土地储备计划需从上述各项来源渠道筹集共计 126415.15 万元（表 9-1）。其中，财政资金安排 99001.48 万元

（其中，财政部门从已供应储备土地出让收入中安排 88490.61 万元，从国有土地收益基金中安排 10510.87 万元）；计划发行地方政府债券规模 15438.54 万元；其他财政资金安排 11532.68 万元；上述资金产生的利息 442.45 万元。

表 9-1 攸县 2021 年度土地储备资金筹措表

科目		金额	占比
资金筹措计划	财政部门从已供应储备土地出让收入中安排	88490.61	70.00%
	财政部门从国有土地收益基金中安排	10510.87	8.31%
	计划发行政府债券规模	15438.54	12.21%
	其他财政资金安排	11532.68	9.12%
	上述资金产生的利息	442.45	0.35%
	合计	126415.15	100.00%

十、计划经济评价

国有建设用地储备和供应经济评价包括国有建设用地储备和供应成本分析、收入分析和收益分析。

（一）国有建设用地储备和供应成本分析

根据编制规范要求，国有建设用地储备和供应包括土地储备前期费用、土地取得成本、土地前期开发成本、其他费用、财务费用、不可预见费等。

根据攸县实际情况，以征地方式取得的土地，收储成本包括：前期费用、土地取得成本、土地前期开发成本、其他费用、财务费用、不可预见费等。以收回、收购方式取得的土地，收储成本为土地取得成本。土地取得成本按政府公布的基准地价成果，采用基准地价系数修正法进行测算。

既往年度库存储备土地为 0 公顷，储备总成本为 0 万元；计划年度拟入库土地为 292.56 公顷，储备总成本为 171452.38 万元；计划年度拟供应储备土地为 162.69 公顷，储备总成本为 87286.89 万元。

（二）国有建设用地储备和供应收入分析

土地储备收入包括储备土地临时利用收入和储备土地供应收入。

根据攸县实际情况，土地储备均无临时利用，故土地储备收入为土地供应收入。

按照《城镇土地估价规程》（GB/T18508-2014）和《国有建设用地使用权出让土地地价评估技术规范（试行）》中土地价格估价原则和技术思路，我们采用市场比较法和假设开发法进行了评估。土地价格评估时点为储备土地的计划供应时点。储备地块尚未列入国有建设用地年度供应计划的，以年度土地储备计划编制时间为评估时点。

根据对每宗土地拟供应收入的测算得出：既往年度库存储备土地为 0 公顷，拟供应收入约为 0 万元；计划年度拟入库土地为 292.56 公顷，拟供应收入约为 446490.53 万元；计划年度拟供应土地 162.69 公顷，拟供应收入约为 210217.5 万元。

（三）国有建设用地储备和供应收益分析

土地储备收益分析指标包括土地储备总收益和土地储备投资收益率两项。土地储备总收益是储备土地收入扣除土地储备成本的余额；土地储备投资收益率是土地储备总收益与土地储备成本之比。

通过宗地地价评估，并对容积率、评估时点等进行修正，测算储

备地块出让价格及收入，进而计算出土地储备收益。既往年度库存储备土地总收益 0 万元，投资收益率为 0%；计划年度拟入库储备土地总收益 12287.68 万元，总收益为 160.42%；拟供应储备土地总收益 122930.61 万元，投资收益率为 140.84%。

附表

表1 攸县2021年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

地类 行政区	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
		其中新增			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				
						其中 新增								
攸县	162.69	137.83	12.20	65.00	53.33	48.35	0.00	0.00	48.18	5.15	12.23	19.93	0.00	0.00

表2 攸县2021年度住宅用地供应计划表

单位：公顷

行政区	合计		廉租房 用地	经济适 用房用 地	商品房用地			其他住宅用地					
		其中新增			小计		中小套型商 品住房用地	小计		公共租赁 房用地	棚户区改 造用地	安置房用 地	
						其中新增			其中新增				
攸县	53.33	48.35	0.00	0.00	48.18	43.20	33.73	5.15	0.00	0.00	0.00	0.00	5.15

表3 攸县2021年度土地供应和储备计划指标汇总表

单位：公顷

计划指标		面积	面积		备注
			房地产用地	工矿仓储用地	
既往年度储备土地面积	储备机构正常储备土地面积	0.00	0.00	0.00	
	其他机构“批而未供”土地面积	0.00	0.00	0.00	
	其他机构需再次供应土地面积	0.00	0.00	0.00	
	合计	0.00	0.00	0.00	
拟入库储备地块面积	储备机构正常储备土地面积	146.07	126.53	3.43	
	其他机构“批而未供”土地面积	146.49	20.19	100.75	
	其他机构需再次供应土地面积	0.00	0.00	0.00	
	合计	292.56	146.72	104.19	
计划年度供应储备土地面积	储备机构正常储备土地面积	66.60	53.24	3.24	
	其他机构“批而未供”土地面积	96.09	12.29	61.76	
	其他机构需再次供应土地面积	0.00	0.00	0.00	
	合计	162.69	65.53	65.00	
年末库存储备土地面积	储备机构正常储备土地面积	79.47	73.29	0.19	
	其他机构“批而未供”土地面积	50.40	7.90	38.99	
	其他机构需再次供应土地面积	0.00	0.00	0.00	
	合计	129.87	81.19	39.18	

表 4 攸县 2021 年度供应和储备土地规划用途结构表

单位：公顷

规划用途	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公关管理与公共服务用地	交通运输用地	水域与水利设施用地	特殊用地	其他土地	合计
既往年度储备土地	0	0	0	0	0	0	0	0	0
拟入库储备土地	29.58	117.14	104.19	21.73	19.93	0.00	0.00	0.00	292.56
计划年度供应储备土地	12.20	53.33	65.00	12.23	19.93	0.00	0.00	0.00	162.69
计划年末库存储备土地	17.37	63.82	39.18	9.50	0.00	0.00	0.00	0.00	129.87