

# 海安市人民政府

---

## 市政府关于印发海安市 2022 年度国有建设 用地供应计划的通知

各区管委会，各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门、各直属单位：

为更好发挥土地调控作用，科学合理配置土地资源，优化土地结构，提高供地的科学性、针对性和合理性，现将《海安市 2022 年度国有建设用地供应计划》印发给你们，请认真组织实施。

附：海安市 2022 年度国有建设用地供应计划



附件

# 海安市 2022 年度国有建设用地供应计划

海安市自然资源和规划局

二〇二二年三月十五日

# 目 录

1. 计划的目、意义和编制依据 .....	1
1.1 计划的目 .....	1
1.2 计划的意义 .....	1
1.3 计划编制依据 .....	2
2. 指导思想和基本原则 .....	3
2.1 指导思想 .....	3
2.2 基本原则 .....	3
3. 计划指标 .....	4
3.1 国有建设用地供应总量 .....	4
3.2 国有建设用地供应结构 .....	4
3.3 国有建设用地供应方式 .....	6
3.4 住房用地供应量 .....	7
3.5 住房用地供应结构 .....	7
3.6 住房用地供应类型 .....	8
4. 国有建设用地供应计划实施的政策导向 .....	8
4.1 优化土地供应结构 .....	8
4.2 切实改善民生 .....	8
4.3 促进土地节约集约利用 .....	9
5. 国有建设用地供应计划实施的保障措施 .....	9
5.1 建立土地供应计划实施的组织机制 .....	9
5.2 积极强化措施，确保国有建设用地供地服务效率质量 .....	9
5.3 建立建设用地供应计划公示制度，加强土地市场动态监测分析	10

# 海安市 2022 年度国有建设用地供应计划

## 1. 计划的目的、意义和编制依据

### 1.1 计划的目的

全面贯彻落实习近平新时代中国特色社会主义思想，深化供给侧结构性改革，科学调控土地市场，合理安排土地供应结构、时序和空间布局，引导各类项目投资，优化产业布局，保障海安市城市居民保障性住房建设和重点服务业项目、重大工业及基础设施项目用地供应，促进海安市经济和社会可持续发展，根据《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》、《江苏省自然资源厅关于做好 2022 年度国有建设用地供应计划编报工作的通知》等法律法规规定，结合海安市国民经济与社会发展规划、土地利用总体规划和土地利用年度计划，编制 2022 年度国有建设用地供应计划。

### 1.2 计划的意义

编制国有建设用地供应计划有利于更好的发挥土地的调控作用，对国有建设用地供应的总量、结构、布局作出科学安排，科学合理配置土地资源，优化土地结构，保障全市经济社会及生态文明统筹发展用地需求，提高供地的科学性、针对性和合理性。

### 1.3 计划编制依据

#### 1.3.1 法律法规和政策依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《江苏省限制用地项目目录（2013 年本）》和《江苏省禁止用地项目目录（2013 年本）》（苏国土资发〔2013〕323 号）
- (5) 《江苏省人民政府办公厅关于印发江苏省划拨用地目录的通知》（苏政办发〔2003〕96 号）
- (6) 关于印发国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》的通知（苏国土资发〔2010〕282 号）
- (7) 《江苏省自然资源厅关于做好 2022 年度国有建设用地供应计划编报工作的通知》（苏自然资函〔2021〕1285 号）

#### 1.3.2 技术依据

- (1) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
- (2) 《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资源部 2010 年 8 月 8 日发布，2010 年 9 月 1 日起实施）

#### 1.3.3 数据依据

- (1) 各部门（单位）计划期国有建设用地需求情况申请表（2022 年度）
- (2) 海安市截止 2021 年度批而未供的地块情况表以及土地储备中心已收购（或收回）储备未供应土地数量

(3) 海安市 2002 年以来历年供地项目台帐

(4) 2022 年预计土地下达计划

(5) 2022 年预计城乡建设用地增减挂钩项目和万顷良田工程可增加的建设用地指标数量

## 2. 指导思想和基本原则

### 2.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，以服务经济社会建设为中心，以提高城市综合实力为目标，以节约集约高效利用土地为基本要求。立足保护资源，保持发展，保障民生。按照产业布局、结构和时序，落实差别化土地供应政策，推动产业结构调整 and 转型升级，加快经济发展方式转变。严格控制增量，积极盘活存量，进一步促进海安市经济社会又好又快发展。

### 2.2 基本原则

#### 2.2.1 城乡统筹原则

以规划(国土空间规划、国民经济和社会发展规划及各专项规划)为基础，正确处理和合理把握中心城、新城、村镇建设之间的关系，落实区域功能定位，优化土地供应空间布局，扎实推进重点新城区、开发区和新农村建设工作。

#### 2.2.2 节约集约用地原则

积极盘活存量，从严控制增量，推进节约集约用地；适度控制总量，合理确定用地规模，缩短开发建设周期，提高土地利用率。

### 2.2.3 供需平衡原则

充分考虑近几年来海安市工业投资、房地产开发和基础设施建设情况以及未来发展趋势，结合固定资产投资计划、土地收购储备计划、住房建设规划和计划等，科学、合理地安排土地供应，形成以市场需求指导供应计划，以土地供应引导投资和消费的模式。

### 2.2.4 有保有压原则

进一步深入贯彻落实党中央、国务院关于加强土地调控的方针政策，充分发挥市场在土地资源配置中的基础性作用，严格控制供应总量，不断优化供应结构，有保有压，促进产业结构调整和经济增长方式转变。

## 3. 计划指标

### 3.1 国有建设用地供应总量

2022年度海安市国有建设用地供应总量控制在436.94公顷以内。

### 3.2 国有建设用地供应结构

2022年度海安市国有建设用地供应总量中，商服用地23.85公顷，工矿仓储用地262.31公顷，住宅用地93.24公顷（其中：公共租赁住房用地0公顷，棚户区危旧房改造安置住房用地13.56公顷，中小套型商品房用地54.52公顷，其他商品房用地25.16公顷），公共管理与公共服务用地6.47公顷，交通运输用地50.77公顷，特殊用地0.30公顷，无水域及水利设施用地，详见表3.1、图3.1。

表 3.1 海安市 2022 年度国有建设用地供应计划表

用途 面积	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	公租房用 地	棚户区危 旧房改造 安置住房 用地	中小套型 商品房用 地					其他商品 房用地
公顷	436.94	23.85	262.31	93.24	0.00	13.56	54.52	25.16	6.47	50.77	0.00	0.30
亩	6554.04	357.75	3934.60	1398.60	0.00	203.40	817.80	377.40	97.05	761.55	0.00	4.50
百分比 (%)	100.00	5.46	60.03	21.34	0.00	3.10	12.48	5.76	1.48	11.62	0.00	0.07

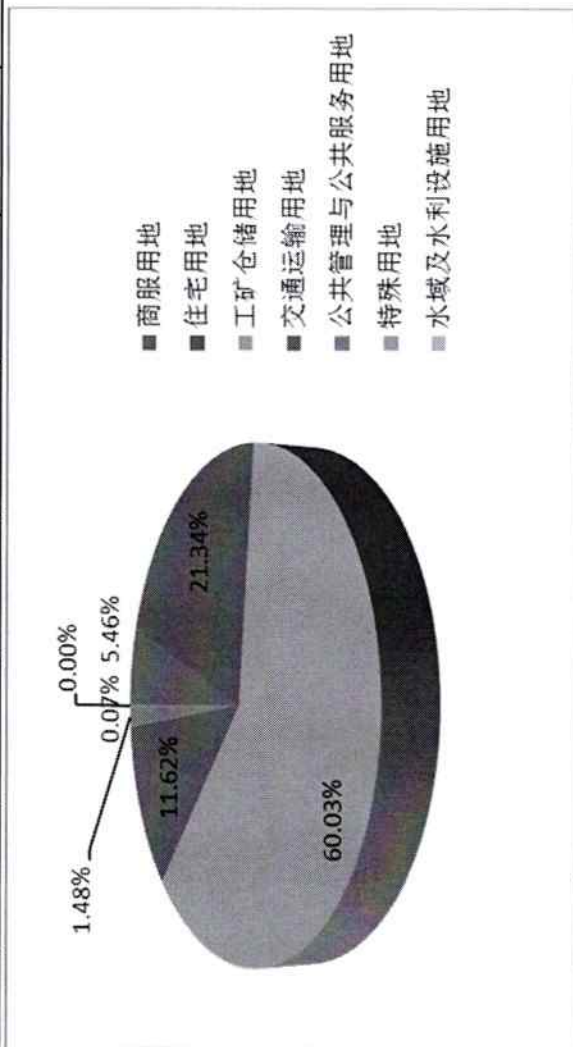


图 3.1 海安市 2022 年度国有建设用地供应结构图



### 3.3 国有建设用地供应方式

国有建设用地供应方式包括划拨、出让、租赁、作价出资或入股等方式。根据《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）要求，工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地出让须采用招拍挂形式。因此，对于本年度供应的商服用地都将采用招拍挂形式出让；住房用地中除廉租房用地和公共租赁住房用地可采取划拨形式供应外，经济适用房用地和商品房用地都将采用招拍挂形式出让；对于工矿仓储用地，除同一地块只有一个意向用地者的和个别补办出让地块经国土资源行政主管部门同意后可采取协议方式出让外，其余均采用招拍挂形式出让。从各单位填报的《计划期国有建设用地需求情况申报表》来看，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和特殊用地中的用地项目均符合《江苏省划拨用地目录》规定的供地范围，都将采用划拨方式供地。综上所述，我们拟定了2022年海安市各类国有建设用地的供应方式，见表3.2。

**表 3.2 海安市 2022 年度国有建设用地供应方式计划表**

地类名称		拟供应方式	拟供应量（公顷）
商服用地		招拍挂出让	23.85
住宅	公共租赁住房用地	划拨	0.00
	棚户区危旧房改造安置住房用地	招拍挂出让	13.56
	中小套型商品房用地	招拍挂出让	54.52
	其他商品房用地	招拍挂出让	25.16
工矿仓储用地		招拍挂或协议出让	262.31
公共管理与公共服务用地		划拨	6.47
交通运输用地		划拨	50.77
水域及水利设施用地		划拨	0.00
特殊用地		划拨	0.30

经汇总统计，2022 年度海安市国有建设用地供应总量中，采用出让方式供地 379.40 公顷，采用划拨方式供地 57.54 公顷。

### 3.4 住房用地供应量

2022 年度海安市住宅用地供应总量约 93.24 公顷。

### 3.5 住房用地供应结构

2022 年度海安市国有建设用地供应总量中，公共租赁住房用地 0 公顷，棚户区危旧房改造安置住房用地 13.56 公顷，中小套型商品房用地 54.52 公顷，其他商品房用地 25.16 公顷，如表 3.3、图 3.2。

**表 3.3 2022 年度海安市国有建设住房用地分类表**

类别	公共租赁住房用地	棚户区危旧房改造安置住房用地	中小套型商品房用地	其他商品房	合计
面积（公顷）	0.00	13.56	54.52	25.16	93.24
面积（亩）	0.00	203.40	817.80	377.40	1398.60
百分比（%）	0.00	14.55	58.47	26.98	100

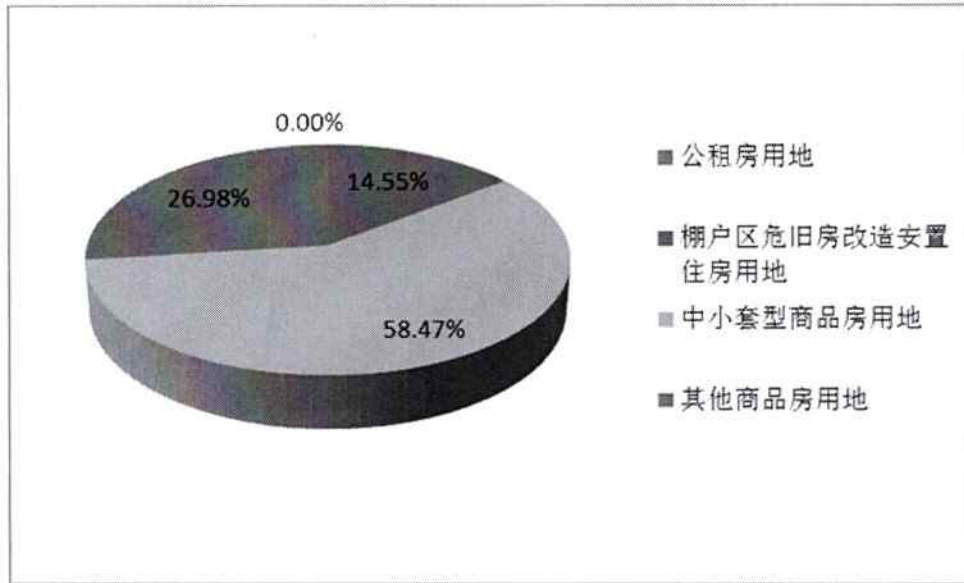


图 3.2 海安市 2022 年度住房用地供应结构图

### 3.6 住房用地供应类型

根据对海安市 2022 年度国有建设用地供应能力的分析，增量土地约占 25%，因此，预计 2022 年海安市住房用地供应计划中增量土地约 23.31 公顷，存量土地 69.93 公顷。

## 4. 国有建设用地供应计划实施的政策导向

### 4.1 优化土地供应结构

保证重大基础设施和以改善民生为重点的公共服务、环境建设的土地供应，创造良好的城市环境，提升城市运行和服务水平，大力改善城乡生态环境，建设生态宜居家园。

### 4.2 切实改善民生

坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，合理安排住宅用地供应规模，坚持保障性住房用地和普通商品住房用地供应两手抓。对列入保障性住房建设计划的用地实行“应保尽保”；确保各类保障性住房、

棚户区改造住房以及中小户型普通商品住房建设用地不低于住宅供应计划总量的 70%，限制高档住宅商品房项目建设用地供应，禁止高档别墅项目建设用地供应；积极支持村庄综合整治和美丽乡村建设的合理包括住宅用地需求保障。

#### 4.3 促进土地节约集约利用

严格控制存量建设用地总量和新增用地总量，建立以供应引导需求的新机制；充分盘活存量，有效整合各类型用地；实施保障重点，区别对待不同建设用地，但也要统筹发展、合理利用；实行国有建设用地供应计划与利用相挂钩；用地指标的安排与供地率、利用率等利用指标相挂钩。严格执行建设项目的用地标准和相关控制性指标；强化土地集约利用评价投入产出效益指标对开发区的刚性约束，提高开发区建设项目的准入门槛；加强土地供应后的监督管理，及时清查闲置土地，确保有效供应。

### 5. 国有建设用地供应计划实施的保障措施

#### 5.1 建立土地供应计划实施的组织机构

建立土地供应计划与土地市场需要相结合的管理体系。实行土地信息管理，建立完善的市场信息网络。从局部信息中提炼出反映全局的信息，根据市场的热度，确立土地的供给。

#### 5.2 积极强化措施，确保国有建设用地供地服务效率质量

在计划实施过程中，自然资源和规划局要把握全面，突出重点，强化服务，保障供应，对年度重点大项目用地、保障性住房用地要采取“超

前介入，跟踪服务，全程保障”措施，加强协同配合，简化审批程序，提高服务效率，切实满足项目建设用地需求。

### 5.3 建立建设用地供应计划公示制度，加强土地市场动态监测分析

充分发挥信息在引导投资上的作用，加大国有建设用地供应计划实施的跟踪，建立健全土地市场动态监测制度，对各类、各区域的土地成交价格进行实时动态分析，全面、及时掌握国有建设用地供应计划的落实情况，及时掌握各类地价的最新变动情况，对土地市场进行动态监测和预警、预报、预控。