海安县2016年度国有建设用地供应计划

编  制  说  明

海安县国土资源局

江苏金宁达不动产评估咨询有限公司

二〇一六年三月三十一日

目    录

1、计划编制的指导思想和基本原则... 1

1.1指导思想... 1

1.2基本原则... 1

2、编制计划程序... 2

2.1资料调查... 2

2.2数据处理... 3

2.3成果论证和确定... 3

3、编制计划的技术路线和技术方法... 4

3.1技术路线... 4

3.2技术方法... 5

4、确定计划指标的过程和依据... 7

4.1国有建设用地需求资料收集与整理... 7

4.2  2016年度国有建设用地供应能力分析... 9

4.3  2016年度国有建设用地需求预测与确定... 9

5、计划编制成果... 23

5.1国有建设用地供应总量... 23

5.2国有建设用地供应结构... 23

5.3国有建设用地供应方式... 25

5.4住房用地供应量... 26

5.5住房用地供应结构... 26

5.6住房用地供应类型... 27

5.7海安县2016年度拟供应经营性用地地块一览表... 27

海安县2016年度国有建设用地供应计划编制说明

1、计划编制的指导思想和基本原则 1.1指导思想

以科学发展观为统领，以促进社会和谐发展为目标，以节约集约高效利用土地为基本要求，积极为全县经济社会可持续发展提供重要物质基础和支撑。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，推动产业结构调整和转型升级，加快经济发展方式转变。严格控制增量，积极盘活存量，进一步促进海安县经济社会又好又快发展。

1.2基本原则

1.2.1城乡统筹原则

以规划（土地利用总体规划、城市总体规划、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。

1.2.2节约集约用地原则

充分认识到海安县面临的人口资源环境压力，严格控制增量用地供应，进一步推动土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、由粗放低效向集约高效转变，为构建资源节约型、环境友好型社会贡献力量。

1.2.3供需平衡原则

充分考虑近几年来海安县工业投资、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。

1.2.4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。

1.2.5因地制宜原则

国有建设用地供应计划编制不应简单的“一刀切”，而应密切结合各地发展情况，根据各地经济发展状况、用地需求状况等因素，因地制宜的制定切合实际的供应计划。同时适当考虑交通运输用地、水域及水利设施用地、公共管理与公共服务用地和特殊用地的偶发性，及时调整国有建设用地计划，以符合当地经济发展的需要。

2、编制计划程序 2.1资料调查

2016年2月12日-2月16日，住建局、交通局、教育局、卫生局、水利局、城管局、滨海新区、李堡镇、开发区、大公镇、高新区、雅周镇、曲塘镇、南莫镇、白甸镇、墩头镇等部门收集整理相关资料。

截至2016年2月17日，收集资料包括《省政府办公厅关于分解下达2016年保障性安居工程建设目标任务的通知》（苏政办发[2016]23号）、《关于下达2013年度土地利用计划的通知》（苏国土资发〔2013〕210号）、海安城市总体规划（2012-2030）、海安县土地利用总体规划文本（2006-2020）、《关于海安县2015年国民经济和社会发展计划执行情况与2016年国民经济和社会发展计划草案的报告》（2016年1月9日海安县第十五届人民代表大会第五次会议文件）、各部门（单位）填写的计划期国有建设用地需求情况申请表（2016年度）、海安县2002年以来历年供地项目台帐、截止2015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、2015年土地下达计划、2016年预计土地下达计划、2016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等。

2.2数据处理

2016年2月28日至3月5日，江苏金宁达不动产评估咨询有限公司技术人员根据调查资料，采用指数平滑法、灰色模型法、移动平均法、趋势预测法、用地定额指标法等多种方法进行了国有建设用地需求分析和供应量预测，编制了初步成果。

2.3成果论证和确定

2016年3月6日至3月10日，将初步成果提交海安县国土资源局和计划编制工作领导小组论证，经多次修改和完善后最终确定了海安县2016年度国有建设用地供应计划，报经海安县人民政府批准后，上报江苏省国土资源厅备案，并在江苏土地市场网和中国土地市场网上公布。

3、编制计划的技术路线和技术方法 3.1技术路线

按照《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》的要求，调查收集年度国有建设用地供应计划编制所需的各类资料，分析汇总年度国有建设用地需求、供应潜力、供应能力和年度供地台账；运用趋势预测法、移动平均法、线性回归法、指数平滑法、用地定额指标法和灰色模型法等多种方法对年度国有建设用地供应总量和各类用途供应量进行预测；最后，结合年度国有建设用地需求、年度土地供应能力和土地利用年度计划、年度国民经济和社会发展基本思路等综合确定年度国有建设用地供应计划初步成果。初步成果提交县国土资源局和县国有建设用地供应计划编制工作领导小组论证，经调整、完善后最终确定年度国有建设用地供应计划，编制国有建设用地供应计划和编制说明，并生成相关信息向社会发布。年度国有建设用地供应计划编制技术路线见图3.1。



图3.1   年度国有建设用地供应计划编制技术路线图

3.2技术方法

3.2.1趋势预测法

根据已有土地供应的历史资料拟合一条曲线，反映土地供应总量变化态势，然后按照该趋势曲线，对计划期的土地需求量进行估计。

3.2.2移动平均法

根据时间序列资料，即历年土地各类供应量，逐项推移，依次计算包含一定项数的序时平均值，以反映长期趋势的方法。当时间序列的数值由于受周期变动和随机波动的影响，起伏较大，不易显示出事件的发展趋势时，使用移动平均法可以消除这些因素的影响，显示出事件的发展方向与趋势（即趋势线），然后依趋势线分析预测序列的长期趋势。移动平均法还分为一次移动平均法和二次移动平均法两种。

3.2.3线性回归法

根据数理统计原理，对大量试验统计数据进行分析处理，找到与土地供应量成线性关系的变量，然后建立两者之间的函数关系，最后根据自变量变化，来预测土地需求量。

3.2.4指数平滑法

利用平滑系数对反映变量历史变化情况的统计数据修正平滑，以分析变量的演变趋势，从而对计划期的土地需求量进行预测。该方法对过去的数据分别赋予不同的权重，一般来说，较近数据对将来的影响比较远数据对将来的影响大，所以较近的数据权重大，较远的数据权重小。

土地供应的时间序列数据点如果呈线性趋势，可以采用一次或二次指数平滑法预测；数据点如果呈非线性趋势，采用三次指数平滑法预测。

3.2.5用地定额指标法

根据项目用地定额或生产规模用地定额,按项目或生产规模推算土地需求量。

3.2.6灰色模型法

通过灰色关联度分析，土地供应量与国内生产总值、总人口、城镇人口、固定资产投资、人均国内生产总值、第二产业产值、第三产业产值密切相关。基于这些因子，采用灰色系统模型法建立灰色GM（1，1）模型，进行计划期国有建设用地需求量预测。GM（1，1）模型的实质是对原始数据作一次累加生成，使生成数据列呈现一定规律，各数据列的曲线可以用典型曲线逼近，然后用逼近的曲线作为模型，最后将模型预测值作一次累减还原，用以对系统进行预测。

4、确定计划指标的过程和依据 4.1国有建设用地需求资料收集与整理

根据海安县各单位填报的《计划期国有建设用地需求情况申报表》，2016年，海安县国有建设用地需求总量为815.38公顷，其中工矿仓储用地需求为317.41公顷，商服用地需求为119.71公顷，住宅用地需求为83.97公顷，交通运输用地189.86公顷，公共管理与公共服务用地103.87公顷，特殊用地0.57公顷，水域及水利设施用地0公顷，具体见表4.1：

表4.1  海安县2016年国有建设用地需求量分地类表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 用地单位     地类 | 白甸镇 | 大公镇 | 墩头镇 | 开发区 | 海安镇 | 角斜镇 | 李堡镇 | 南莫镇 | 曲塘镇 | 雅周镇 | 住建局 | 发改委 | 城管局 | 环保局 | 商务局 | 合计 |
| 公顷 | 亩 |
| 商服用地 | 0.04 | 2.91 | 0.00 | 18.35 | 64.71 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.73 | 27.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 2.25 | 119.71 | 1795.69 |
| 住宅用地 | 0.00 | 0.00 | 3.95 | 9.85 | 24.23 | 5.94 | 0.00 | 3.23 | 0.00 | 10.59 | 26.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 83.97 | 1259.52 |
| 工矿仓储用地 | 13.50 | 27.08 | 0.00 | 140.50 | 74.97 | 26.03 | 19.59 | 0.00 | 0.00 | 15.73 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 317.41 | 4761.11 |
| 交通运输用地 | 0.00 | 11.95 | 0.00 | 19.23 | 148.94 | 0.84 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 8.88 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.01 | 0.00 | 189.86 | 2847.85 |
| 公共管理与公共服务用地 | 2.47 | 6.92 | 0.00 | 12.26 | 2.11 | 63.43 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 3.72 | 0.00 | 0.00 | 8.30 | 4.66 | 0.00 | 103.87 | 1557.98 |
| 特殊用地 | 0.38 | 0.00 | 0.00 | 0.19 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.57 | 8.53 |
| 水域及水利设施用地 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 |
| 需求总量 | 16.39 | 48.85 | 3.95 | 200.38 | 314.96 | 96.25 | 19.59 | 3.23 | 0.00 | 42.64 | 53.92 | 0.00 | 8.30 | 4.67 | 2.25 | 815.38 | 12230.69 |

4.2  2016年度国有建设用地供应能力分析

4.2.1存量土地

根据海安县国土资源局提供的资料，截止2015年底，海安县已办理农用地转用和征用手续未供应土地即征而未供土地为665.76公顷。

4.2.2年度下达计划

根据海安县国土资源局提供的资料，海安县2015年度新增建设用地计划分配为7128.5亩，即475.23公顷。由于2016年度新增建设用地计划还未下达，故将2015年度新增建设用地计划指标暂视为2016年度新增建设用地计划指标。

4.2.3城乡建设用地增减挂钩项目指标

根据海安县国土资源局提供的资料，预计2016年海安县城乡建设用地增减挂钩项目约6888.66 亩，即459.244公顷。

4.2.4供应能力汇总

综上所述，2016年海安县国有建设用地总供应能力=665.76公顷+475.23公顷+459.244公顷=1600.23公顷，详见表4.2：

表4.2  2015年海安县国有建设用地供应能力表

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| 分类 | 存量土地 | 年度下达计划 | 城乡挂钩和万顷良田 | 合计 |
| 合计（公顷） | 665.76 | 475.23 | 459.24 | 1600.23 |
| 合计（亩） | 9986.4 | 7128.5 | 6888.66 | 24003.45 |

4.3  2016年度国有建设用地需求预测与确定

4.3.1商服用地供应量预测与确定

4.3.1.1指数平滑法


      


     式中t为当前时期数；T为由当前时期数t到预测期的时期数； 为第t+T期的预测值； 为截距， 为斜率, 为第 t周期的一次指数平滑值，为第t周期的二次指数平滑值； 为加权系数，0＜ ＜1。本次指数平滑法加权系数取0.7，2002至2015年海安县商服用地供应量如表4.3。

表4.3  2002至2013年海安县商服用地供应量表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 合计（公顷） | 15.61 | 21.68 | 12.04 | 52.54 | 18.52 | 35.70 | 23.95 | 6.42 | 36.32 | 22.67 | 119.40 | 56.35 | 18.71 | 176.95 |

根据表4.3中的数据进行两次指数平滑，结果见表4.4、图4.1、图4.2：

表4.4  两次指数平滑结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一次指数平滑 | 15.61 | 17.43 | 15.81 | 26.83 | 24.34 | 27.75 | 26.61 | 20.55 | 25.28 | 24.50 | 52.97 | 53.98 | 43.40 |
| 二次指数平滑 | -- | 15.61 | 16.16 | 16.05 | 19.29 | 20.80 | 22.89 | 24.00 | 22.97 | 23.66 | 23.91 | 32.63 | 39.04 |



图4.1  商服用地供应量一次指数平滑图



图4.2  商服用地供应量二次指数平滑图

根据以上结果进行分析预测，

2016年海安县商服用地供应量2×43.40-39.04+0.7/（1-0.7）×（43.40-39.04）=57.96公顷。

4.3.1.2移动平均法



式中t为当前时期数；T为由当前时期数t到预测期的时期数，即t以后模型外推的时间； 为第t+T期的预测值； 为截距； 为斜率。 ， 又称为平滑系数。

根据移动平均值可得截距 和斜率 的计算公式为：





为第t周期的一次移动平均数，为第t周期的二次移动平均数，N为项数。

本次移动平均法以年份为时间数列，故项数N取2。根据表4.3中的数据进行二次移动平均，结果见表4.5、图4.3、图4.4:

表4.5  两次移动平均结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一次移动平均 | 18.65 | 16.86 | 32.29 | 35.53 | 27.11 | 29.83 | 15.19 | 21.37 | 29.50 | 71.04 | 87.88 | 37.53 | 97.83 |
| 二次移动平均 | -- | 17.75 | 24.58 | 33.91 | 31.32 | 28.47 | 22.51 | 18.28 | 25.43 | 50.27 | 79.46 | 62.70 | 67.68 |



图4.3   商服用地供应量一次移动平均图



图4.4   商服用地供应量二次移动平均图

根据以上结果进行分析预测，

2016年海安县商服用地供应量=(2×97.83-67.68)+[2÷(2-1)]×(97.83-67.68)=67.68公顷。

4.3.1.3供应量确定

指数平滑法和趋势预测法两种方法预测出的结果相差较大，由于运用移动平均法进行数据处理消除了个别年份随机因素的影响，因此采用加权平均法确定供应量，即移动平均法预测结果权重为0.8，趋势预测法法预测结果权重为0.2，故2016年海安县商服用地供应量，即67.68公顷×0.8+57.96公顷×0.2=65.74公顷。

4.3.2住宅用地供应量预测与确定

4.3.2.1指数平滑法


      


     式中t为当前时期数；T为由当前时期数t到预测期的时期数； 为第t+T期的预测值； 为截距， 为斜率, 为第 t周期的一次指数平滑值，为第t周期的二次指数平滑值； 为加权系数，0＜ ＜1。本次指数平滑法加权系数取0.8，2002至2015年海安县住宅用地供应量如表4.6。

表4.6  2002至2015年海安县住宅用地供应量表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 合计（公顷） | 16.70 | 54.97 | 11.78 | 49.39 | 64.57 | 17.69 | 45.74 | 49.16 | 87.25 | 88.82 | 18.14 | 131.03 | 21.96 | 411.25 |

根据表4.5中的数据进行两次指数平滑，结果见表4.7、图4.5、图4.6：

表4.7  两次指数平滑结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一次指数平滑 | 16.70 | 24.35 | 21.84 | 27.35 | 34.79 | 31.37 | 34.25 | 37.23 | 47.23 | 55.55 | 48.07 | 64.66 | 56.12 |
| 二次指数平滑 | -- | 16.70 | 18.23 | 18.95 | 20.63 | 23.46 | 25.05 | 26.89 | 28.95 | 32.61 | 37.20 | 39.37 | 44.43 |



图4.5  住宅用地供应量一次指数平滑图



图4.6  住宅用地供应量二次指数平滑图

根据以上结果进行分析预测，

2016年海安县住宅用地供应量=2×56.12-44.43+0.8/（1-0.8）×（56.12-44.43）=114.57公顷。

4.3.2.2移动平均法



式中t为当前时期数；T为由当前时期数t到预测期的时期数，即t以后模型外推的时间； 为第t+T期的预测值； 为截距； 为斜率。 ， 又称为平滑系数。

根据移动平均值可得截距 和斜率 的计算公式为：





为第t周期的一次移动平均数，为第t周期的二次移动平均数，N为项数。

本次移动平均法以年份为时间数列，故项数N取2。根据表4.5中的数据进行二次移动平均，结果见表4.8、图4.7、图4.8:

表4.8  两次移动平均结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一次移动平均 | 35.84 | 33.38 | 30.59 | 56.98 | 41.13 | 31.72 | 47.45 | 68.21 | 88.04 | 53.48 | 74.58 | 76.49 | 216.61 |
| 二次移动平均 | -- | 34.61 | 31.98 | 43.78 | 49.06 | 36.42 | 39.58 | 57.83 | 78.12 | 70.76 | 64.03 | 75.54 | 146.55 |



图4.7   住宅用地供应量一次移动平均图



图4.8  住宅用地供应量二次移动平均图

根据以上结果进行分析预测，

2016年海安县住宅用地供应量=(2×216.61-146.55)+[2÷(2-1)]×(216.61-146.55)=146.55公顷。

4.3.1.3供应量确定

指数平滑法和趋势预测法两种方法预测出的结果相差较大，由于运用移动平均法进行数据处理消除了个别年份随机因素的影响，因此采用加权平均法确定供应量，即移动平均法预测结果权重为0.8，趋势预测法法预测结果权重为0.2，故2016年海安县住宅用地供应量，即146.55公顷×0.8+114.57公顷×0.2=140.15公顷。

4.3.3工矿仓储用地供应量预测与确定

4.3.3.1

式中t为当前时期数；T为由当前时期数t到预测期的时期数，即t以后模型外推的时间； 为第t+T期的预测值； 为截距； 为斜率。 ， 又称为平滑系数。

根据移动平均值可得截距 和斜率 的计算公式为：





为第t周期的一次移动平均数，为第t周期的二次移动平均数，N为项数。

本次移动平均法以年份为时间数列，故项数N取2。2002至2015年海安县工矿仓储用地供应量如表4.9：

表4.9  2002至2015年海安县工矿仓储用地供应量表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 面积（公顷） | 83.26 | 319.09 | 131.78 | 260.08 | 534.94 | 145.00 | 255.60 | 348.06 | 277.22 | 263.95 | 193.76 | 348.53 | 393.71 | 335.91 |

根据表4.9中的数据进行两次移动平均，结果见表4.10、图4.9、图4.10:

表4.10  两次移动平均结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一次移动平均 | 201.18 | 225.44 | 195.93 | 397.51 | 339.97 | 200.30 | 301.83 | 312.64 | 270.59 | 228.86 | 271.14 | 371.12 | 364.81 |
| 二次移动平均 | -- | 213.31 | 210.68 | 296.72 | 368.74 | 270.14 | 251.07 | 307.24 | 291.61 | 249.72 | 250.00 | 321.13 | 367.96 |



 图4.9   工矿仓储用地供应量一次移动平均结果图

 

图4.10  工矿仓储用地供应量二次移动平均结果图

根据以上结果进行分析预测，

2016年海安县工矿仓储用地供应量=(2×364.81-367.96)+[2÷(2-1)]×(364.81-367.96)=355.35公顷。

4.3.3.2灰色模型法

采用灰色模型法建立灰色GM（1,1）模型，GM（1,1）模型的实质是对原始数据作一次累加生成，使生成数据列呈现一定规律，各数据列的曲线可以用典型曲线逼近，然后用逼近的曲线作为模型，最后将模型预测值作一次累减还原，用以对系统进行预测。

根据表4.8中的数据建立灰色模型，得出预测模型为X(t+1)= 13271.1314 \* e(.0194t)-13187.8714，从而预测出2016年海安县工矿仓储用地供应量为343.23公顷。

4.3.3.3供应量确定

移动平均法和灰色模型法预测结果差距不大，最终采用两种方法的算术平均作为2016年海安县工矿仓储用地的供应量，2016海安县工矿仓储用地供应量为355.35公顷×0.5+343.23公顷×0.5=349.29公顷。

4.3.4公共管理与公共服务用地供应量预测与确定

2002至2015年海安县公共管理与公共服务用地供应量如表4.11。

表4.11  2002至2015年公共管理与公共服务用地供应量表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年  份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 供应量（公顷） | 1.46 | 5.73 | 10.45 | 3.19 | 3.25 | 6.84 | 0.00 | 0.01 | 4.42 | 21.12 | 24.02 | 16.16 | 0.00 | 113.01 |

从上表可以看出，公共管理与公共服务用地每年供地量规律性不强，基本为按需供应，所以本次公共管理与公共服务用地需求量预测采取定额指标法，即根据各单位填报的《计划期国有建设用地需求情况申报表》中公共管理与公共服务用地需求数据，结合海安县2016年土地利用年度计划、海安县2016年国民经济和社会发展基本思路等综合确定2016年海安县公共管理与公共服务用地供应量为103.87公顷。

4.3.5交通运输用地供应量预测与确定

2002至2015年海安县交通运输用地供应量如表4.12所示：

表4.12  2002至2015年交通运输用地供应量表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年  份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 供应量（公顷） | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.00 | 0.14 | 0.00 | 0.00 | 0.32 | 19.12 |

从上表可以看出，交通运输用地每年供地量规律性不强，基本为按需供应，所以本次交通运输用地需求量预测采取定额指标法，即根据各单位填报的《计划期国有建设用地需求情况申报表》中交通运输用地需求数据，结合海安县2016年土地利用年度计划、海安县2016年国民经济和社会发展基本思路等综合确定2016年海安县交通运输用地供应量为260.00公顷。

4.3.6水域及水利设施用地供应量预测与确定

根据海安县国土局提供的供地台帐，2002至2015年海安县未供应过该类用地，结合海安县2016年土地利用年度计划、海安县2016年国民经济和社会发展基本思路等， 2016年海安县无水域及水利设施用地。

4.3.7特殊用地供应量预测与确定

根据海安县国土局提供的供地台帐，2002至2015年海安县未供应过该类用地，，结合海安县2016年土地利用年度计划、海安县2016年国民经济和社会发展基本思路等，采取定额指标法确定2016年海安县特殊用地供应量为0.57公顷。

4.3.8国有建设用地供应总量预测与确定

4.3.8.1指数平滑法


    


     式中t为当前时期数；T为由当前时期数t到预测期的时期数； 为第t+T期的预测值； 为截距， 为斜率, 为第 t周期的一次指数平滑值，为第t周期的二次指数平滑值； 为加权系数，0＜ ＜1。本次指数平滑法加权系数取0.3，2002至2015年海安县国有建设用地总供应量如表4.13。

表4.13  2002至2015年海安县国有建设用地总供应量表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | 2013 | 2014 | 2015 |
| 合计（公顷） | 117.03 | 401.47 | 166.05 | 365.20 | 621.28 | 205.23 | 325.29 | 403.65 | 405.21 | 396.70 | 355.32 | 555.49 | 393.71 | 1057.80 |

根据表4.12中的数据进行两次指数平滑，结果见表4.13、图4.11、图4.12：

表4.13  两次指数平滑结果表

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 一次指数平滑 | 117.03 | 316.14 | 211.08 | 318.96 | 530.58 | 302.84 | 318.55 | 378.12 | 397.08 | 396.82 | 367.77 | 499.17 | 454.04 |
| 二次指数平滑 | -- | 117.03 | 256.41 | 224.68 | 290.68 | 458.61 | 349.57 | 327.86 | 363.04 | 386.87 | 393.83 | 375.59 | 462.10 |



图4. 11 国有建设用地供应总量一次指数平滑图



 图4.12  国有建设用地供应总量二次指数平滑图

根据以上结果进行分析预测，

2016年海安县国有建设用地供应总量=2×454.04-462.10+0.3/（1-0.3）×（454.04-462.10）=442.53公顷。

4.3.8.2灰色模型法

采用灰色模型法建立灰色GM（1,1）模型，GM（1,1）模型的实质是对原始数据作一次累加生成，使生成数据列呈现一定规律，各数据列的曲线可以用典型曲线逼近，然后用逼近的曲线作为模型，最后将模型预测值作一次累减还原，用以对系统进行预测。

根据表4.12中的数据建立灰色模型，得出预测模型为X(t+1)= 10253.564 \* e(.0311t)-10136.534，从而预测出2016年海安县国有建设用地供应总量为440.93公顷。

4.3.8.3供应总量确定

（1）指数平滑法和灰色模型法预测结果差距不大，最终采用两种方法的算术平均作为2016年海安县国有建设供应总量，故2016年海安县国有建设用地供应总量为442.53公顷×0.5+440.93公顷×0.5=441.73公顷。

（2）根据上述商服用地、住宅用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地、水域及水利设施用地、特殊用地的预测结果汇总，2016年海安县国有建设用地供应总量为919.62公顷，见表4.14。

表4.14  2016年海安县各类用地供应量预测结果汇总表

| 地类名称 | 预测供应量（公顷） |
| --- | --- |
| 商服用地 | 65.74 |
| 住宅用地 | 140.15 |
| 工矿仓储用地 | 349.29 |
| 交通运输用地 | 260.00 |
| 公共管理与公共服务用地 | 103.87 |
| 特殊用地 | 0.57 |
| 水域及水利设施用地 | 0.00 |
| 合计 | 919.62 |

供应总量预测结果和各类用地预测结果之和存在较大差距，由于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、特殊用地的年度需求和供应随机性较大，因此以各类用地预测结果之和作为2016年海安县国有建设用地供应总量，即919.62公顷。

5、计划编制成果 5.1国有建设用地供应总量

2016年度海安县国有建设用地供应总量控制在919.62公顷以内。

5.2国有建设用地供应结构

2016年度海安县国有建设用地供应总量中，商服用地65.74公顷，工矿仓储用地349.29公顷，住宅用地140.15公顷（其中：公共租赁房用地0公顷，棚户区危旧房改造安置住房用地11.58公顷，中小套型商品房用地112.54公顷，其他商品房用地16.03公顷），公共管理与公共服务用地103.87公顷，交通运输用地260.00公顷，特殊用地0.57公顷，无水域及水利设施用地，详见表5.1、图5.1。

表5.1  海安县2016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 | 919.62 | 65.74 | 349.29 | 140.15 | 0.00 | 11.58 | 112.54 | 16.03 | 103.87 | 260.00 | 0.00 | 0.57 |
| 亩 | 13794.20 | 986.04 | 5239.35 | 2102.30 | 0.00 | 173.70 | 1688.10 | 240.50 | 1557.98 | 3900.00 | 0.00 | 8.53 |
| 百分比（%） | 100.00 | 7.15 | 37.98 | 15.24 | 0.00 | 1.26 | 12.24 | 1.74 | 11.29 | 28.27 | 0.00 | 0.07 |



   图5.1   海安县2016年度国有建设用地供应结构图

5.3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2016年海安县各类国有建设用地的供应方式，见表5.2。

表5.2  海安县2016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 | 65.74 |
| 住宅 | 公共租赁房用地 | 划拨 | 0.00 |
| 棚户区危旧房改造安置住房用地 | 划拨 | 11.58 |
| 中小套型商品房用地 | 招拍挂出让 | 112.54 |
| 其他商品房用地 | 招拍挂出让 | 16.03 |
| 工矿仓储用地 | 招拍挂或协议出让 | 349.29 |
| 公共管理与公共服务用地 | 划拨 | 103.87 |
| 交通运输用地 | 划拨 | 260.00 |
| 水域及水利设施用地 | 划拨 | 0 |
| 特殊用地 | 划拨 | 0.57 |

经汇总统计，2016年度海安县国有建设用地供应总量中，采用出让方式供地543.60公顷，采用划拨方式供地376.02公顷。

5.4住房用地供应量

2016年度海安县住宅用地供应总量约140.15公顷。

5.5住房用地供应结构

2016年度海安县国有建设用地供应总量中，公共租赁房用地0公顷，棚户区危旧房改造安置住房用地用地11.58公顷，中小套型商品房用地112.54公顷，其他商品房用地16.03公顷，如表5.3、图5.2。

表5.3  海安县2016年度住房用地供应计划表

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 类别 | 公共租赁房用地 | 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 | 11.58 | 112.54 | 16.03 | 140.15 |
| 面积（亩） | 0.00 | 173.70 | 1688.10 | 240.50 | 2102.30 |
| 百分比（%） | 0.00 | 8.26 | 80.30 | 11.44 | 100.00 |



图5.2  海安县2016年度住房用地供应结构图

5.6住房用地供应类型

根据对海安县2016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2016年海安县住房用地供应计划中增量土地约35.04公顷，存量土地105.11公顷。

5.7海安县2016年度拟供应经营性用地地块一览表

根据各单位、部门上报的用地需求情况，经过对拟上市地块的前期条件进行了整理，2016年度海安县拟上市经营性用地地块约86宗，各宗地具体情况详见表5.4。

表5.4  海安县2016年度拟供应经营性用地地块一览表

| 序号 | 项目名称 | 申报单位 | 宗地位置 | 土地面积(平方米) | 规划用途 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | 农贸市场 | 白甸镇 | 白甸村22组 | 382 | 商服 |
| 2 | 商住 | 大公镇 | 大公镇贲巷村 | 8891 | 商服 |
| 3 | 精致酒店 | 大公镇 | 大公镇王院村17组 | 2414 | 商服 |
| 4 | 水上加油点 | 大公镇 | 大公镇贲集村25组 | 2667 | 商服 |
| 5 | 农贸市场 | 大公镇 | 大公镇贲巷村18组 | 14420 | 商服 |
| 6 | 古贲花苑农民安置房 | 大公镇 | 大公镇古贲村1组 | 11111 | 住宅 |
| 7 | 北凌花苑农民安置房 | 大公镇 | 大公镇北凌村6组 | 11632 | 住宅 |
| 8 | 贲巷花苑农民安置房 | 大公镇 | 大公镇贲巷村17、18组 | 42509 | 住宅 |
| 9 | 挂2015004056 | 开发区 | 海安县城东镇立发桥村19组，13组，海安县城东镇立发桥村 | 8748 | 商服 |
| 10 | 挂2015004001 | 开发区 | 海安县城东镇五坝村11组 | 6237 | 商服 |
| 11 | 挂2015004002 | 开发区 | 海安县城东镇五坝村11组 | 1034 | 商服 |
| 12 | 2015004004 | 开发区 | 海安县城东镇立发桥村13组 | 2731 | 商服 |
| 13 | 2015004019 | 开发区 | 海安县城东镇五坝村11组 | 1855 | 商服 |
| 14 | 2015009022 | 开发区 | 海安县城东镇立发桥村19组 | 11951 | 商服 |
| 15 | 2015011023 | 开发区 | 海安县城东镇，海安县城东镇葛家桥村 | 2075 | 商服 |
| 16 | 2015011030 | 开发区 | 海安县城东镇立发桥村6组 | 1436 | 商服 |
| 17 | 2015011032 | 开发区 | 海安县城东镇南屏村9组 | 1551 | 商服 |
| 18 | 五金销售 | 海安镇 | 海安镇 | 5397 | 商服 |
| 19 | 钢材销售 | 海安镇 | 海安镇凤山村6组、12组 | 2752 | 商服 |
| 20 | 旅游、休闲 | 海安镇 | 海安镇周吴村4组 | 1370 | 商服 |
| 21 | 物流 | 海安镇 | 海安镇东庙村 | 3178 | 商服 |
| 22 | 五金销售 | 海安镇 | 海安镇三塘村 | 3763 | 商服 |
| 23 | 物流 | 海安镇 | 海安镇、凤山村5、6、10组 | 2228 | 商服 |
| 24 | 物流 | 海安镇 | 海安镇凤山村、4组、5组 | 16043 | 商服 |
| 25 | 石油销售 | 海安镇 | 海安镇隆政村28组 | 2757 | 商服 |
| 26 | 小商品销售 | 海安镇 | 海安镇凤山村18组 | 1219 | 商服 |
| 27 | 食品批发 | 海安镇 | 海安镇凤山村21组 | 2554 | 商服 |
| 28 | 物流 | 海安镇 | 海安镇、凤山村、10组 | 8852 | 商服 |
| 29 | 物流 | 海安镇 | 海安镇光华村15组 | 24068 | 商服 |
| 30 | 石油销售 | 海安镇 | 海安镇光华村18组 | 4900 | 商服 |
| 31 | 机电销售 | 海安镇 | 海安县海安镇凤山村13组 | 8930 | 商服 |
| 32 | 钢材销售 | 海安镇 | 海安县海安镇凤山村6组，7组 | 16199 | 商服 |
| 33 | 开发 | 海安镇 | 海安镇，胡集村10组，谢河村8组 | 16773 | 商服 |
| 34 | 开发 | 海安镇 | 海安镇，凤山村34组 | 21592 | 商服 |
| 35 | 物流 | 海安镇 | 海安县海安镇凤山村17组，18组 | 27149 | 商服 |
| 36 | 开发 | 海安镇 | 海安县海安镇凤山村34组，31组，33组 | 29895 | 商服 |
| 37 | 开发 | 海安镇 | 海安县海安镇凤山村27组，26组 | 33156 | 商服 |
| 38 | 开发 | 海安镇 | 海安县海安镇海南村15组 | 33333 | 商服 |
| 39 | 五金销售 | 海安镇 | 海安镇，三塘村11组，海安县海安镇三塘村，16组 | 47680 | 商服 |
| 40 | 帝都花苑安置房项目 | 角斜镇 | 海安县角斜镇角斜村 | 704 | 住宅 |
| 41 | 旅游项目 | 雅周镇 | 张垛村 | 20000.1 | 商服 |
| 42 | 驾驶证培训基地 | 雅周镇 | 张垛村 | 16000.08 | 商服 |
| 43 | 旅游项目 | 雅周镇 | 雅周镇张垛村23组 | 1274 | 商服 |
| 44 | 海安陈港加油站　 | 商务局 | 海安镇陈港13组　 | 1333 | 商服 |
| 45 | 海安黄河加油站 | 商务局 | S221与和畅路交汇处　 | 3300 | 商服 |
| 46 | 海安胡集加油站　 | 商务局 | 海安镇胡集服务区　 | 3300 | 商服 |
| 47 | 海安临海加油站　 | 商务局 | 滨海新区新城区　 | 3300 | 商服 |
| 48 | 海安闸西加油站　 | 商务局 | 海安镇闸西村（原物资局玻璃厂内）　 | 3300 | 商服 |
| 49 | 海安姜桥加油站　 | 商务局 | 大公镇姜桥村（方姜路与353省道交界处）　 | 3300 | 商服 |
| 50 | 　海安县贲集水上加油点 | 商务局 | 大公镇贲集村26组　 | 1333 | 商服 |
| 51 | 海安县紫菜城水上加油点　 | 商务局 | 滨海新区紫菜城　 | 1333 | 商服 |
| 52 | 海安县爱凌水上加油点　 | 商务局 | 城东镇爱凌村11组　 | 1333 | 商服 |
| 53 | 海安县仁桥水上加油船　 | 商务局 | 海安镇孙庄街道仁桥村11组　 | 666 | 商服 |
| 54 | 原县政府区域 | 县本级 | 原县政府区域 | 31912 | 商业服务 |
| 55 | 城南中学区域 | 县本级 | 曙光路北侧、草坝路东侧 | 8071 | 商办 |
| 56 | 总工会区域 | 县本级 | 中坝路西侧、曙光路北侧 | 13482 | 商办 |
| 57 | 高尔夫南侧（商业综合体） | 县本级 | 中坝南路西侧、广场南路南侧 | 84172.2 | 商业服务 |
| 58 | 海安电大区域 | 县本级 | 海安电大区域 | 28958 | 商住 |
| 59 | 广电局区域 | 县本级 | 中坝路西侧、28层南侧 | 23138.1 | 商住 |
| 60 | 海中北侧区域 | 县本级 | 海中北侧、新安路东侧 | 66903 | 商住 |
| 61 | 种子公司区域(农商行) | 县本级 | 长江路、宁海路交叉西北角 | 15702.3 | 商业办公 |
| 62 | 原电子市场区域 | 县本级 | 长江路南侧、宁海路西侧 | 47819.21 | 商业办公 |
| 63 | 邮局 | 县本级 | 高庄路南侧、万星路东侧 | 10667 | 办公 |
| 64 | 新园菜市场区域 | 县本级 | 老通扬河北侧、永安路东 | 41277 | 商住 |
| 65 | 老法院区域 | 县本级 | 黄沙港路东侧、江海路北侧 | 26713 | 商住 |
| 66 | 苏中大厦区域 | 县本级 | 宁海路西侧、江海路北侧 | 79333 | 商住 |
| 67 | 老交通局区域 | 县本级 | 宁海路东侧、江海路北侧 | 54692 | 商住 |
| 68 | 棉麻小区 | 县本级 | 曙光路北侧、恒天东侧 | 6363 | 商住 |