

# 长沙县 2023 年国有建设用地储备和 供应计划

文

本

长沙县自然资源局

二〇二三年三月

# 目 录

一、计划编制的目的和依据 .....	1
二、计划编制的原则 .....	1
三、适用范围和实施期限 .....	2
(一) 适用范围 .....	2
(二) 实施期限 .....	3
四、国有建设用地供应计划指标 .....	3
(一) 供应总量 .....	3
(二) 供应结构 .....	3
(三) 供应布局 .....	3
(四) 供应时序 .....	4
(五) 供应方式 .....	4
五、国有建设用地储备计划指标 .....	5
(一) 储备土地总量、结构与分布 .....	5
(二) 储备土地前期开发规模与时序 .....	7
(三) 储备土地供应规模、结构、方式与时序 .....	7
(四) 储备土地管护与临时利用 .....	8
(五) 储备土地年末库存规模与结构 .....	8
六、保障措施 .....	9
(一) 严格执行计划公示制度 .....	9
(二) 建立联动机制 .....	9
(三) 加强计划执行情况的监督和项目调度 .....	9
(四) 建立计划实施率的考核制度 .....	10

（五）加强计划执行动态监管 .....	10
附表一： 长沙县 2023 年度国有建设用地供应计划表 .....	12
附表二： 长沙县 2023 年度住宅用地供应计划表 .....	12
附表三： 长沙县 2023 年度土地供应和储备计划指标汇总表 ...	12

## 一、计划编制的目的和编制依据

为全面贯彻落实党的二十大精神和新发展理念，推动供应和储备同实施扩大内需战略与深化供给侧结构性改革有机结合，与加快建设现代化经济体系，提高全要素生产率相结合，与提升产业链供应链韧性和安全水平，推进城乡融合和区域协调发展相结合，为全面落实“三高四新”战略定位和使命任务，服务湖南高质量发展提供坚实土地要素保障，在长沙县宏观经济背景下，基于长沙县经济社会发展计划、国土空间规划、城市总体规划等相关规划计划，结合长沙县近年来土地审批、土地储备和供应等情况，根据《关于开展2023年度国有建设用地储备和供应计划编制工作的通知》（湘自资办发[2022]100号）、《湖南省年度国有建设用地储备和供应计划编制规范（试行修订版）》、《自然资源部关于升级土地储备监测监管系统的通知》（自然资源办函〔2022〕676号）、根据《自然资源部办公厅关于土地储备监测监管系统更名及有关事项的通知》（自然资源办函〔2023〕13号）、《自然资源部办公厅关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》（自然资源办函〔2022〕2728号）、《关于转发〈自然资源部办公厅关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知〉的通知》、《关于住宅用地供应信息公开及拟出让地块清单相关业务常见问题解答的函》等文件要求，制定长沙县2023年度国有建设用地储备和供应计划。

## 二、计划编制的原则

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，形成土地供应与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。

### 三、适用范围和实施期限

#### (一) 适用范围

本计划的范围为计划年度长沙县所辖区域内全部储备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。

## (二) 实施期限

长沙县 2023 年度国有建设用地储备和供应计划的计划期为一年，即 2023 年 1 月 1 日至 2023 年 12 月 31 日。

## 四、国有建设用地供应计划指标

### (一) 供应总量

2023 年度长沙县国有建设用地供应总量控制在 1036.47 公顷以内，其中包括新增建设用地 999.09 公顷。

### (二) 供应结构

长沙县 2023 年度国有建设用地供应总量中，商服用地为 57.47 公顷，占供应总量比重为 5.26%，住宅用地为 247.33 公顷（其中商品房用地为 247.33 公顷），占供应总量比重为 23.86%，工矿仓储用地 286.14 公顷，占供应总量比重为 27.61%，公共管理与公共服务用地 133.27 公顷，占供应总量比重为 12.86%，交通运输用地 308.86 公顷，占供应总量比重为 29.80%，水域及水利设施用地 2.97 公顷，占供应总量比重为 0.29%，特殊用地 0.43 公顷，占供应总量比重为 0.04%。

### (三) 供应布局

长沙县 2023 年度供应的建设用地主要分布在榔梨街道、长龙街道、湘龙街道、黄兴镇、安沙镇以及黄花镇，面积为 998.58 公顷，占供应总量的 96.34%；其余主要分布在中主要分布在春华镇、果园镇、江背镇等，面积为 37.89 公顷，占供应总量的 3.66%。

从用地类型来看，长沙县 2023 年度商服用地主要分布在湘龙街道、黄花镇、安沙镇和黄兴镇；工矿仓储用地主要分布在长龙街道、

黄花镇、黄兴镇及江背镇；住宅用地分布较分散，主要分布在榔梨街道、长龙街道、湘龙街道、黄兴镇、黄花镇等；公共管理与公共服务用地分布在榔梨街道、黄兴镇和长龙街道；交通运输用地主要分布在安沙镇黄花镇、黄兴镇和湘龙街道；水域及水利设施用地主要分布在春华镇，特殊用地 0.43 公顷。

#### （四）供应时序

长沙县 2023 年度国有建设用地供应总量中，第一季度国有建设用地供应量控制在 102.94 公顷，占供应总量的 9.93%；第二季度国有建设用地供应量控制在 319.87 公顷内，占供应总量的 30.86%；第三季度国有建设用地供应量控制在 376.55 公顷内，占供应总量的 36.33%；第四季度国有建设用地供应量控制在 237.10 公顷内，占供应总量的 22.88%。

#### （五）供应方式

2023 年度长沙县国有建设用地供应总量中，出让方式供应建设用地 658.75 公顷，占供地总量的 63.56%，划拨方式供应的建设用地 377.71 公顷，占供地总量的 36.44%。

#### （六）住宅用地供应计划

##### 1、住宅用地供应

长沙县 2023 年度住宅用地总量为 247.33 公顷：商品房用地为 247.33 公顷，其中包括中小套型普通商品房用地面积 173.5 公顷，其他住宅用地 0.00 公顷，即无公共租赁住房、棚户区改造用地和安置房用地。

##### 2、保障性安居工程用地供应

保障性安居工程包括三类。第一类是保障性住房建设，包括廉租住房、经济适用住房、公共租赁住房、限价商品住房；第二类是棚户

区改造，包括城市棚户区、国有工矿棚户区、林区棚户区、垦区棚户区和煤矿棚户区；第三类是农村危房改造和游牧民定居工程。2023年度该类用地的供应总量为 0.00 公顷。

### 3、保障性安居工程和中小套型商品房用地供应

保障性安居工程用地 0.00 公顷，中小套型普通商品房用地 173.5 公顷，安置用地 0.00 公顷，保障性安居工程和中小套型商品房合计 173.5 公顷，占住宅用地供应总量的 70.15%。

## 五、国有建设用地储备计划指标

### （一）储备土地总量、结构与分布

#### 1、储备土地总量

长沙县 2023 年度土地储备总规模为 1464.86 公顷，其中包括既往年度储备土地库存面积 167.14 公顷，计划年度拟入库储备面积 1297.72 公顷。

#### 2、储备土地结构

长沙县 2023 年度储备土地结构中，商服用地储备规模为 105.43 公顷，住宅用地储备规模为 460.03 公顷，工矿仓储用地储备规模为 390.62 公顷，公共管理与公共服务用地储备规模为 158.62 公顷，交通运输用地储备规模为 346.76 公顷，水域与水利设施用地储备规模为 2.97 公顷，特殊用地 0.49 公顷，无其他土地。在储备土地中，以工矿仓储用地、住宅用地和交通运输用地为主，三者占储备土地总规模的比重 81.74%；其次为公共管理和公共服务用地和商服用地，所占比重分别为 10.83%和 7.20%；水域与水利设施用地和特殊用地规模较小，所占比重分别为 0.20%和 0.03%。

#### 3、储备土地分布

从储备土地空间分布上来看，长沙县 2023 年度储备地块主要分布在榔梨街道、泉塘街道、长龙街道、湘龙街道、黄兴镇、安沙镇以及黄花镇等地。从用地类型来看，长沙县 2023 年度商服用地主要分布在泉塘街道、湘龙街道、安沙镇、春华镇、黄花镇和黄兴镇；工矿仓储用地主要分布在榔梨街道、黄花镇和黄兴镇；住宅用地分布较分散，主要分布在湘龙街道、泉塘街道、长龙街道、安沙镇、黄兴镇、黄花镇等；公共管理与公共服务用地分布在黄兴镇和榔梨街道；交通运输用地主要分布在黄花镇、黄兴镇和湘龙街道以及长龙街道；水域及水利设施用地主要分布在春华镇。

#### 4、储备土地收支测算

长沙县 2023 年度预期土地储备成本为 1188649.04 万元，其中土地取得成本 812420.14 万元，土地前期开发成本 261390.25 万元，财务费用 101228.36 万元，其他费用 13610.29 万元。预期土地收入为 1901316.60 万元，均来源于土地出让收入，无零星收入和其他收入。预计土地收益为 712667.56 万元。

#### 5、储备资金筹措

##### (1) 土地储备项目分类

长沙县 2023 年 A 类项目数量为 143 个，面积合计 711.72 公顷，预计土地储备收益 1609598.01 万元，主要为商服用地、住宅用地和一部分工矿仓储用地。B 类项目数量为 71 个，面积合计 321.11 公顷，预期土地出让收入小于土地储备成本，收益-139671.26 万元，主要为工矿仓储用地。C 类项目数量为 78 个，面积合计 432.61 公顷，主要为划拨用地，无预期土地出让收入，收益为-531919.95 万元。

##### (2) 土地储备资金筹措

长沙县 2023 年度土地储备投资资金需求规模为 118.86 亿元，为

满足储备投资资金需要，长沙县拟筹措资金 118.86 亿元。其中，财政部门从已供应储备土地出让收入中安排 102.84 亿元；从国有土地收益基金中安排 1.08 亿元；计划发行地方政府债券筹集资金 0.00 亿元；其他财政资金安排 0.00 亿元；财政资金产生的利息为 5.18 亿元。

## （二）储备土地前期开发规模与时序

### 1、前期开发规模

2023 年度长沙县储备土地前期开发规模为 1067.03 公顷。

### 2、前期开发结构

长沙县 2023 年需完成前期开发的用地，交通运输用地规模最大，为 313.35 公顷，占总规模的 29.37%；其次为工矿仓储用地和住宅用地，分别为 301.21 公顷和 257.53 公顷，分别占总规模的 28.23%和 24.13%；商服用地前期开发规模为 56.39 公顷，所占比重为 5.28%；公共管理与公共服务前期开发规模为 135.15 公顷，所占比重为 12.66%；水域与水利设施用地前期开发规模为 2.97 公顷，所占比例为 0.28%；特殊用地前期开发规模为 0.43 公顷，所占比重为 0.04%。

### 3、前期开发时序

从长沙县储备土地前期开发时序上看，第一季度、第二季度、第三季度和第四季度的储备土地前期开发面积分别为 178.75 公顷、573.59 公顷、314.69 公顷和 0.00 公顷，分别占前期开发总规模的 16.75%、53.75%、29.50%。由此可见，长沙县 2023 年度储备土地前期开发工作主要集中在第二季度和第三季度。

## （三）储备土地供应规模、结构、方式与时序

### 1、储备供应规模

2023 年度长沙县储备土地供应规模为 1036.47 公顷。

### 2、储备供应结构

长沙县2023年计划供应1036.47公顷,商服用地供应规模为57.47公顷、住宅用地供应规模为247.33公顷、工矿仓储用地供应规模为286.14公顷、公共管理与公共服务用地供应规模为133.27公顷、交通运输用地供应规模为308.86公顷、水域及水利设施用地为2.97公顷、特殊用地为0.00公顷。从储备土地供应结构来看,2023年度储备土地供应主要工矿仓储用地和交通运输用地为主,所占比重分别为27.61%及29.80%;其次为住宅用地和公共管理与公共服务用地,所占比重分别为23.60%和12.86%。

### 3、储备供应时序

从长沙县储备土地供应时序上看,第一季度、第二季度、第三季度和第四季度的储备土地供应面积分别为102.94公顷、319.87公顷、363.80公顷和249.85公顷,分别占供应总规模的9.93%、30.86%、35.10%和24.11%。

#### (四) 储备土地管护与临时利用

2023年长沙县储备土地总规模全部储备土地均为属地管护或自行管护,且均未进行临时利用。

#### (五) 储备土地年末库存规模与结构

##### 1、储备库存规模

2023年末长沙县储备土地库存规模为428.39公顷。

##### 2、储备库存结构

年末库存储备土地中,长沙县库存储备土地中商服用地面积为47.96公顷,占总量的11.20%;住宅用地面积为212.70公顷,占总量的49.65%;工矿仓储用地面积为104.48公顷,占总量的24.39%;公共管理与公共服务用地面积为25.35公顷,占总量的5.92%;交通运输用地面积为37.90公顷,占总量的8.85%,无水域与水利设施用地、

特殊用地和其他土地。

## **六、保障措施**

### **（一）严格执行计划公示制度**

定期编制年度国有建设用地储备和供应计划，计划经批准后，应将计划期限和范围，计划年度土地供应的规模、时序、结构、布局 and 方式；土地储备总量、结构、布局以及计划供应等信息公布于县自然资源局门户网站和相关媒体。定期跟踪国有建设用地储备和供应计划实施情况，建立健全实施国有建设用地储备和供应计划的公众自由咨询制度，为广大人民群众提供方便、快捷的土地储备和供应管理服务。

### **（二）建立联动机制**

通过健全组织机构、完善决策机制，以加强对土地出让与储备工作的领导，提高土地储备运作水平；通过加强计划引导、实现精细化管理，加大对市场供需关系的研判，以供地引导储备，实现土地有序储备与供应；加大前期开发、坚持“净地”出让，通过加大对收储地块的征收拆迁和环境整治力度，实现储备土地管护全覆盖，以确保净地出让、按时交地目标的有效实现；完善出让平台、开展网上交易，推进土地出让更便捷、高效，打造公开、公正、公平的市场环境。

### **（三）加强计划执行情况的监督和项目调度**

为保证 2023 年度国有建设用地储备和供应计划的有效实施，县自然资源局、县发改局会同建设局等部门在每季度末召开一次计划执行情况协调会。与储备机构、县政府和重点项目工程责任单位等沟通计划执行情况，定期整理并分析计划实施中的主要问题，并进行协调解决，指导和督促各区按计划实施。县自然资源局定期向县政府报告，向政府相关部门通报计划执行情况，加强项目调度，促进计划的全面实施。

#### **（四）建立计划实施率的考核制度**

依据湘自资办发〔2022〕100号文、《关于进一步做好2023年土地供应计划编制有关工作的函》规定，供应计划执行率将纳入全省2023年自然资源真抓实干督查激励考核。应将土地供应计划实施率纳入市政府对乡镇政府、县级平台公司绩效考核和真抓实干督查激励考核，进一步压实责任，形成工作合力。

#### **（五）加强计划执行动态监管**

建立健全监督检查制度，实行专项检查与经常性的监督检查相结合，对国有建设用地储备和供应计划执行情况进行动态监管；及时发现、制止未按计划供地的行为，定期公布计划执行情况；加大执法力度，坚决依法查处违反计划供地行为。

**附表：**

附表一：长沙县 2023 年度国有建设用地供应计划表

附表二：长沙县 2023 年度住宅用地供应计划表

附表三：长沙县 2023 年度土地供应和储备计划指标汇总表

附表一：长沙县 2023 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	其他 土地	
		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									
合计	1036.47	999.09	57.47	286.14	247.33	247.33	0	0	247.33	0.00	133.27	308.86	2.97	0.43	0.00

附表二：长沙县 2023 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			
合计	247.33	247.33	0	0	247.33	247.33	173.5	0	0	0	0	0

附表三：长沙县 2023 年度土地供应和储备计划指标汇总表

单位：公顷

计划指标	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	水域及水利设施用地	其他土地
库存地块面积	167.14	30.75	76.80	20.13	11.64	0.00	24.85	2.97	0.00
年度计划收储地块面积	1297.72	74.68	383.23	370.49	146.98	0.43	321.91	0.00	0.00
土地储备总规模	1464.86	105.43	460.03	390.62	158.62	0.43	346.76	2.97	0.00
年度计划供应储备地块面积	1036.47	57.47	247.33	286.14	133.27	0.43	308.86	2.97	0.00
年末库存地块面积	428.39	47.96	212.70	104.48	25.35	0.00	37.90	0.00	0.00