

随州市中心城区住宅用地供应三年滚动计划
(2017-2019 年)

随州市国土资源局
二〇一七年七月

目 录

一、计划背景.....	1
二、计划目的与意义.....	1
三、指导思想.....	2
四、计划范围、对象、期限.....	3
五、计划编制依据.....	3
（一）法律法规和政策依据.....	3
（二）技术依据.....	5
六、三年滚动计划指标.....	6
（一）供应总量.....	6
（二）供应结构.....	6
（三）供应布局.....	6
（四）供应方式.....	8
（五）供应时序.....	8
七、供应政策导向.....	9
附表一：随州市中心城区住宅用地供应有关情况汇总表.....	10
附件二：随州市中心城区住宅用地供应宗地情况表.....	11
附表三：随州市中心城区分年度住房用地供应统计表.....	14
附图：随州市中心城区住宅用地供应空间布局图.....	15

一、计划背景

随着城市的不断发展，对住宅用地的需求量越来越大。合理配置有限的城市土地资源，发挥土地的最佳使用效率，在满足市场各方面用地需求的同时又不会造成城市的蔓延和无序的扩张，就成为目前土地管理部门最为关心的问题。

为了科学调控土地市场，合理配置土地资源，积极发挥规划引导作用，加强住宅用地供应管理，促进房地产用地市场平稳健康发展，根据国土资源部利用司《关于加强住宅用地供应计划调控稳定市场预期的函》（国土资利用〔2017〕34号）及《住房城乡建设部国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）等文件要求，结合“十三五”期间随州市中心城区的房地产行业总体发展水平、产业结构、住宅用地需求、人口等方面因素，统筹测算分析出随州市中心城区2017-2019年住宅用地需求，特制定本计划。

二、计划目的与意义

《随州市中心城区住宅用地三年滚动计划（2017-2019年）》是做好房地产供给侧结构性改革的基础环节，通过调整和优化中长期制度和住房供给体系，依据市场需求，探索合理安排土地供应总量、结构、布局、方式、时序的三年滚动计划。具体意义体现在：

一、有利于更客观、更准确地了解住宅用地需求，提高住宅用地

供地的科学性、针对性和合理性；二、有利于科学安排住宅用地供应，控制商品房用地供应的规模、布局和时序，优化区域结构，实行住宅用地总量控制，形成区域均衡发展的格局；三、促进住宅用地供应的规范化、制度化、科学化，提高土地参与国家房地产宏观调控的作用，防范房地产金融风险，有助于推动房地产市场健康稳定发展长效机制的建立。

本滚动计划的编制目的在于加强住宅用地供应的空间统筹，对住宅用地供应的总量、结构、布局、时序和方式作出科学安排，通过土地供应主动参与宏观调控。落实供给引导需求，统筹住房用地投放市场的方向、时机和空间布局，实现住房用地供应公开，引导投资者进行理性决策，促进房地产市场理性发展。

三、指导思想

一是落实规划、保障需求，在确保重点建设项目的基础上，综合考虑新型城镇化进程下的土地市场需求。

二是总量控制、有保有压，充分保障实现近期发展目标的重点建设项目土地，适当控制其它一般非重点项目。

三是节约集约、盘活存量，优先利用国有存量建设用地和闲置、空闲、低效利用的土地，提高土地利用强度和利用效率，控制单宗工业用地供应规模。

四是注重考核、科学编制，细化计划考核办法，有奖有罚合理编制计划。

四、计划范围、对象、期限

根据国土资源部利用司《关于加强住宅用地供应计划调控稳定市场预期》的函》（国土资利用〔2017〕34号）及《住房城乡建设部国土资源部关于加强近期住房及用地供应管理和调控有关工作的通知》（建房〔2017〕80号）等文件要求，随州市中心城区住宅用地供应三年滚动计划（2017-2019年）编制的涵盖范围为随州市中心城区。供应滚动计划的期限为三年，计划年度为2017年1月1日至2019年12月31日。

五、计划编制依据

（一）法律法规和政策依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》（2004）；
- （2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2007）；
- （3）《中华人民共和国城乡规划法》（2007）；
- （4）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
- （5）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；
- （6）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- （7）《国务院批转发展改革委等部门关于抑制部分行业产能过剩和重复建设引导产业健康发展若干意见的通知》（国发〔2009〕38号）；

号)；

(8) 《国务院办公厅关于促进房地产市场平稳健康发展的通知》
(国办发 [2010]4 号)；

(9) 《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)；

(10) 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号)；

(11) 《划拨用地目录》(国土资源部令第 9 号)；

(12) 《限制用地项目目录(2012 年本)》和《禁止用地项目
目录(2012 年本)》(国土资发〔2012〕98 号)；

(13) 《土地储备管理办法》(国土资发[2007]277 号)；

(14) 《国土资源部关于认真贯彻<国务院关于解决城市低收入
家庭住房困难的若干意见>进一步加强土地供应调控的通知》(国土
资发[2007]236 号)；

(15) 《国土资源部监察部关于进一步落实工业用地出让制度的
通知》(国土资发[2009]101 号)；

(16) 《国土资源部关于加强房地产用地供应和监管有关问题的
通知》(国土资发[2010]34 号)。

(17) 《关于加强住宅用地供应计划调控稳定市场预期的函》(国
土资利用〔2017〕34 号)

(18) 《住房城乡建设部国土资源部关于加强近期住房及用地供
应管理和调控有关工作的通知》(建房〔2017〕80 号)

（二）技术依据

- （1）《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）
- （2）《省国土资源厅关于转发国有建设用地供应计划编制规范（试行）的通知》（鄂土资发[2010]130号）；
- （3）《省国土资源厅办公室关于编制2013年度国有建设用地供应计划的通知》（鄂土资办文[2013]5号）；
- （4）《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）；
- （5）《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》和《协议出让国有土地使用权规范》（国土资发[2006]114号）；
- （6）《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ137-90）；
- （7）《随州市土地利用总体规划（2006-2020年）》；
- （8）《随州市十二五住房保障规划》；
- （9）《随州市历年供地情况统计台账》；
- （10）《随州市2012年国有建设用地供应计划》；
- （11）年度土地储备计划；
- （12）《土地利用年度计划》；
- （13）其他相关文件。

六、三年滚动计划指标

(一) 供应总量

综合商住和保障性用房预测法、人口增长预测法、历年供地数据预测三种方法，得出未来3年（2017-2019）随州中心城区住宅用地供应总量为221.37公顷。

(二) 供应结构

2017-2019随州市中心城区住宅用地供应总量为221.37公顷，其中，商品住房为157.22公顷，保障房为64.15公顷。各类住宅用地供应面积及比例如下表所示：

表 6-1 随州市中心城区 2017-2019 住宅用地供应结构表

单位：公顷

年份	合计	比例
保障房	64.15	28.98%
商品住房	157.22	71.02%
住宅用地	221.37	100%

(三) 供应布局

2017-2019年随州市中心城区住宅用地供应221.37公顷，布局在北郊街道：68.88公顷,楚风社区,花溪社区,八里岔社区,城北改造,亚通社区；南郊街道：18.29公顷,柳树淌社区,擂鼓墩社区,白云社区,府河化工厂片区,齿轮社区；西城办事处：7.79公顷,水西门社区,玉波门社区,九曲弯社区；东城街道：126.41公顷,老火

车站片区,蒋家岗社区,龙门街社区,城东改造项目,文峰塔社区,交通大道沿线改造项目。详见下表:

表 6-2 随州市中心城区 2017-2019 住宅用地供应布局表

单位:公顷

序号	项目名称	宗地位置	宗地面积
1	擂鼓墩社区一、二、三、四、五组棚户区	擂鼓墩社区一组、二组、三组、四组、五组	5.25
2	楚风社区棚户区	烈山大道北段原楚风公司生活区、客车厂	21.15
3	花溪社区棚户区	北郊办事处花溪社区冷家东巷	18.1
4	随州市老城区第一批棚户区改造项目	亚通社区、齿轮社区、双龙寺社区、柳树淌社区、白云社区、擂鼓墩社区等	5.11
5	随州市老火车站片区棚户区项目	随州市老火车站	5.29
6	随州市交通大道沿线棚户区改造项目	文峰塔社区	7
7	柳树淌社区三、四组棚户区	柳树淌社区三组、四组	5.31
8	老火车站片区棚户区	随州市老火车站片区	7.67
9	八里岔社区棚户区	北郊八里岔社区原襄樊电力四厂	3.67
10	水西门棚户区	水西门转盘 602 部队	3.22
11	龙门街社区棚户区	龙门街	7.67
12	城东棚改项目	城东片区	33.91
13	曾都区城北片区棚户区改造三期	曾都区城北片区	11.32
14	文峰塔社区片区棚户区	文峰塔社区四砖厂、一组、十组、十一组、十四组	6.66
15	白云一组棚户区	白云一组	2.07
16	原府河化工厂片区棚户区	原府河化工厂片区	2.55
17	蒋家岗社区片区棚户区	蒋家岗社区一组曹家巷、三包家巷、四坎子巷、五组梅家巷	59.3
18	玉波门社区棚户区	西城办事处玉波门社区玉波南巷、宗确巷、小南门	1.92
19	九曲弯社区棚户区	西城办事处大西巷、小西巷、小南门街	2.65
20	曾都区城北片区棚户区改造四期	曾都区城北片区	11.55

（四）供应方式

2017-2019 随州市中心城区规划供应的住宅用地中，公共租赁住房以划拨形式供应，棚户区改造、商品住房用地全部以出让形式供应。2017-2019 随州市中心城区住宅用地供应拟供应总量为 221.37 公顷，以出让方式供给的面积有 209.86 公顷，占总供应量的 94.8%，以划拨方式供给的面积有 11.51 公顷，占总供应量的 5.2%。

（五）供应时序

随州市中心城区 2017-2019 年 221.37 公顷的住宅用地供应要分批次供应，注意供地时序，对于重点项目和基础设施建设工程，要优先予以保障。未来三年（2017-2019）随州市中心城区住宅用地供应总量为 221.37 公顷，规划 2017 年供地 61.9 公顷，占供应比例的 27.96%，其中保障房为 7.17 公顷，商品住房为 54.73 公顷；2018 年供地 79.43 公顷，占供应比例的 35.88%，其中保障房为 28.63 公顷，商品住房为 50.8 公顷；2019 年供地 80.04 公顷，占供应比例的 36.16%，其中保障房为 28.35 公顷，商品住房为 51.69 公顷。住宅用地供应时序及各类比例如下表所示：

表 6-3 随州市中心城区 2017-2019 住宅用地供应时序表

单位：公顷

年份	2017	2018	2019	合计
保障房	7.17	28.63	28.35	64.15
商品住房	54.73	50.8	51.69	157.22
住宅用地	61.9	79.43	80.04	221.37
比例	27.96%	35.88%	36.16%	100.00%

七、供应政策导向

1、建立房地产市场稳健发展的长效机制，多措并举推动房地产去库存

2017年随州市中心城区商品房增量保持稳定，去库存任重道远。根据市场状况，将继续实施供给侧改革“十大工程”，探索建立长效机制，落实人地挂钩政策，推广棚改货币化安置、房屋征收货币化补偿，此外，通过加快农民工市民化，满足新市民住房需求，打通供需渠道，多措并举推动房地产去库存。

2、强化建设用地监管工作，扎实做好供地管理

严格按照法律法规实现供地用地，全面落实净地出让制度、工业用地预申请制度、建设项目竣工验收制度等一系列制度建设，确保供地用地依规合法；严格执行出让信息公开制度，及时、准确发布各项土地利用信息(包括公示、成交、公告、地价信息等信息)，确保土地出让行为公平公开公正，进一步规范各类用地管理，更好的规范土地市场，保障各类用地供应。

附表一：随州市中心城区住宅用地供应有关情况汇总表

随州市中心城区住宅用地供应有关情况汇总表

单位：公顷

市县	五类调控指标	2017 年度计划				3 年滚动计划（2017-2019）				中期规划（2017-2021）			
		国有		集体	合计	国有		集体	合计	国有		集体	合计
		出让	划拨			出让	划拨			出让	划拨		
随州市中心城区	第三类持平	56.61	5.29	0	61.9	209.86	11.51	0	221.37	357.88	25.05	0	382.93

附件二：随州市中心城区住宅用地供应宗地情况表

随州市中心城区住宅用地供应宗地情况表（2017-2019）

单位：公顷

序号	宗地位置	宗地面积	宗地用途	供地方式	项目名称	供应时间
1	擂鼓墩社区一组、二组、三组、四组、五组	5.25	城镇住宅用地	出让	擂鼓墩社区一、二、三、四、五组棚户区	2017
2	烈山大道北段原楚风公司生活区、客车厂	21.15	城镇住宅用地	出让	楚风社区棚户区	2017
3	北郊办事处花溪社区冷家东巷	18.1	城镇住宅用地	出让	花溪社区棚户区	2017
4	亚通社区、齿轮社区、双龙寺社区、柳树淌社区、白云社区、擂鼓墩社区等	5.11	城镇住宅用地	出让	随州市老城区第一批棚户区改造项目	2017
5	随州市老火车站	5.29	城镇住宅用地	划拨	随州市老火车站片区棚户区项目	2017

6	文峰塔社区	7	城镇住宅用地	出让	随州市交通大道沿线棚户区改造项目	2017
7	柳树淌社区三组、四组	5.31	城镇住宅用地	出让	柳树淌社区三、四组棚户区	2018
8	随州市老火车站片区	7.67	城镇住宅用地	出让	老火车站片区棚户区	2018
9	北郊八里岔社区原襄樊电力四厂	3.67	城镇住宅用地	划拨	八里岔社区棚户区	2018
10	水西门转盘 602 部队	3.22	城镇住宅用地	出让	水西门棚户区	2018
11	龙门街	7.67	城镇住宅用地	出让	龙门街社区棚户区	2018
12	城东片区	33.91	城镇住宅用地	出让	城东棚改项目	2018
13	曾都区城北片区	11.32	城镇住宅用地	出让	曾都区城北片区棚户区改造三期	2018
14	文峰塔社区四砖厂、一组、十组、十一组、十四组	6.66	城镇住宅用地	出让	文峰塔社区片区棚户区	2018
15	白云一组	2.07	城镇住宅用地	出让	白云一组棚户区	2019
16	原府河化工厂片区	2.55	城镇住宅用地	划拨	原府河化工厂片区棚户区	2019
17	蒋家岗社区一组曹家巷、三包	59.3	城镇住宅用地	出让	蒋家岗社区片区棚户区	2019

	家巷、四坎子巷、五组梅家巷					
18	西城办事处玉波门社区玉波南巷、宗确巷、小南门	1.92	城镇住宅用地	出让	玉波门社区棚户区	2019
19	西城办事处大西巷、小西巷、小南门街	2.65	城镇住宅用地	出让	九曲弯社区棚户区	2019
20	曾都区城北片区	11.55	城镇住宅用地	出让	曾都区城北片区棚户区改造四期	2019

附表三：随州市中心城区分年度住房用地供应统计表

随州市中心城区分年度住房用地供应统计表（2017-2019）

单位：公顷

年份	2017	2018	2019	合计
住宅用地	61.9	79.43	80.04	221.37
保障房	7.17	28.63	28.35	64.15
商品住房	54.73	50.8	51.69	157.22

附图：随州市中心城区住宅用地供应空间布局图

