

邵阳市本级 2020 年度
国有建设用地供应计划

说

明

邵阳市自然资源和规划局
二 〇 二 〇 年 三 月

目 录

一、国有建设用地供应计划编制背景与内涵	1
（一）国有建设用地供应计划编制背景	1
（二）计划编制内涵	5
二、2019 年度国有建设用地供应计划实施评价	6
（一）供应总量及供应结构	6
（二）供应时序	7
（三）供应方式	8
（四）土地出让价款	9
（五）邵阳市土地市场健康运行的建议	9
三、国有建设用地供应计划编制原则与依据	11
（一）国有建设用地供应计划编制原则	11
（二）国有建设用地供应计划编制依据	12
四、国有建设用地供应计划编制过程	15
（一）准备部署阶段	15
（二）调查分析阶段	15
（三）草案拟定阶段	16
（四）征求意见和修改完善阶段	16
（五）综合平衡阶段	17
（六）编制成果阶段	17
五、国有建设用地供应计划编制技术路线与方法	18
（一）编制技术路线	18
（二）编制方法	18
（三）技术处理与说明	19

六、国有建设用地供应能力分析.....	22
（一）国有建设用地供应潜力调查.....	22
（二）国有建设用地供应能力分析.....	26
七、国有建设用地需求分析.....	28
（一）国有建设用地需求预测内容与思路.....	28
（二）社会经济发展趋势分析.....	28
（三）土地利用和地产市场状况分析.....	31
（四）国有建设用地需求预测.....	36
（五）国有建设用地需求审核分析.....	47
（六）国有建设用地需求总量确定.....	49
八、国有建设用地供应计划指标确定及说明.....	50
（一）国有建设用地供需平衡分析.....	50
（二）国有建设用地供应指标确定.....	50
（三）住宅用地供应计划的确定.....	51
（四）国有建设用地供应调整分析.....	52
九、2020 年度用地布局整体展望.....	53
附表 邵阳市本级 2020 年度国有建设用地供应计划宗地表.....	57

一、国有建设用地供应计划编制背景与内涵

（一）国有建设用地供应计划编制背景

为提高供地的科学性、针对性和合理性，保证土地利用总体规划和年度计划的有效实施，促进土地供应的规范化、制度化、科学化，提高土地参与国家宏观调控的能力，国土资源部于 2010 年 8 月下发《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）和《国有建设用地供应计划编制规范》（试行），湖南省国土资源厅办公室随后下发了《关于认真贯彻执行〈国有建设用地供应计划编制规范〉（试行）》（湘国土资办发〔2010〕180 号），文件要求，各市、县（市）从 2011 年开始，每年应编制国有建设用地供地计划。且 2011 年，湖南省人民政府办公厅发布《关于节约集约用地的若干意见》（湘政发〔2011〕42 号）文件，明确提出没有编制年度供地计划的，不得擅自供应国有建设用地，未纳入年度供地计划的，一律不得供地。根据文件精神，在邵阳市政府的组织和领导下，邵阳市国土资源局会同各有关部门分别编制并实施了邵阳市本级 2011-2019 年度国有建设用地供应计划。供应计划按照相关文件要求，科学确定了年度国有建设用地供应总量、结构、布局、时序及方式。

为了科学安排 2020 年度国有建设用地供应，落实国家及省市的土地调控政策，优先保障重点项目及民生工程等用地需求，促进土地市场平稳健康发展，湖南省自然资源厅办公室下发了《关于做好 2020 年供地计划编制工作的通知》（湘自然资办发〔2019〕96 号）文件精神，明确了 2020 年度国有建设用地供应计划编制工作的相关事项。

1、编制国有建设用地供应计划的现实意义

城市功能的逐渐完善，社会经济的快速发展，都需要土地的供应做

支撑，而土地做为自然资源，供应量有限，为保持可持续发展，国有建设用地的供应需要有目的有计划，通过宏观控制土地供给，为社会经济发展、城市功能升级提供良好的保障。

建设用地供应计划是在充分研究土地市场规律、把握土地市场发展趋势的基础上，依据有关法律法规和土地现实供需求编制的，体现了国有建设用地供应规模、时序、结构等方面的设计和谋划，进一步提高政府供地的前瞻性、科学性、针对性和合理性。

2、编制计划的国家房地产宏观政策要求

(1) 从《城市房地产管理法》、国务院、国务院办公厅发布的关于稳定房价的有关文件，到国土资源部发布的一系列规范、制度中，对有计划供地已有明确要求。如《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)，要求各地编制土地供应计划，优先安排用于解决城市低收入家庭住房困难的住房用地。

(2) 2010 年，《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》(国发[2010]10 号)、《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)连续发文，要求坚决遏制房价过快上涨现象，促进房地产市场平稳健康发展。同时要求国土资源部要指导督促各地及时制定并公布住房为主的房地产供地计划，把握好土地供应的总量、结构和时序。为了进一步加强房地产用地和建设用地的管理调控，积极促进房地产市场继续向好发展，2010 年 9 月，国土资源部下发了《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(国土资发[2010]151 号)，强化了住房用地和住房建设的年度计划管理。

(3) 2011 年 1 月，国务院办公厅发布了《国务院办公厅关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》(国办发[2011]1 号，简

称“国八条”），严格住房用地供应管理，要求各地要增加土地有效供应，认真落实保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房用地不低于住房建设用地供应总量的 70%的要求；在新增的年度计划中，要单列保障性住房用地，做到应保尽保。供地计划的编制需要详细说明保障房用地的年度供地计划。

（4）2012 年 2 月国土资源部下发了《关于做好 2012 年房地产用地管理和调控重点工作的通知》（国土资发〔2012〕26 号），明确提出房地产用地管理和调控要坚持方向不改变、态度不动摇、力度不放松，并提出了 2012 年房地产用地调控的目标任务，明确了工作重点。

（5）2014 年 2 月 20 日，温家宝主持召开国务院常务会议，研究部署继续做好房地产市场调控工作，确定了五项加强房地产市场调控的政策措施（称为“国五条”）。“国五条”要求增加普通商品住房及用地供应，住房用地供应总量原则上不低于过去五年平均实际供应量，加快中小套型普通商品住房项目的供地；要求加快保障性安居工程规划建设，全面落实城镇保障性安居工程任务。

（6）2015 年 3 月 27 日，国土部住建部联合发文，一是合理安排住房及其用地供应规模，二是优化住房及用地供应结构，三是统筹保障性安居工程建设，四是加大市场秩序和供应实施监督力度。

（7）2018 年两会房地产相关政策：“房住不炒”---坚持房子是用来住的、不是用来炒的。实行差别化调控，建立健全长效机制；多层次住房供应体系---“支持自住购房需求，培育住房租赁市场，发展共有产权住房”；加快住房制度改革节奏---“建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”；强化金融监管统筹协调---“健全对影子银行、互联网金融、金融控股公司等监管”；棚改攻坚---“启动新的三年棚改攻坚计划”。

3、供应计划编制技术方法体系渐趋完善

2010 年，国土资源部发布了《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），要求各地根据《国有建设用地供应计划编制规范》（试行）编制 2011 年

度国有建设用地供应计划。自 2011 年至今，我国先后已完成了七轮国有建设用地供应计划编制工作，通过总结前几轮供地计划编制过程中所存在的问题，各地方政府及相关技术单位均提出了相应的解决方法，在技术上、实践上均积累了较丰富的经验。如 2011 年，湖南省国土资源厅下发了《关于印发<供地计划备案审查技术要点>的通知》（湘国土资办发[2011]46 号），对供应计划编制过程中的主要技术要点进行了详细的论述；2011 年、2012 年湖南省国土资源厅多次召开国有建设用地供地计划编制工作培训会议，针对供地计划编制所涉及的核心技术环节进行专题讨论，并出台《供地计划备案审查技术要点（修订版）》，供地计划编制技术方法体系渐趋完善。

4、邵阳市供应计划编制需求与实践基础

当前，邵阳市城市发展现实需要编制土地供应计划，主要体现在以下三个方面：首先，土地供需矛盾日益突出，大量的项目都在“等地上马”；其次，邵阳市土地市场呈现的是一种需求引导供给的模式，政府做为供地方，却常被土地需求方牵引，土地供应的主导性不强，不利于市政府城市发展思路的落实；最后，在当前机构改革，国土部门职能转变，土地调控在宏观调控中的作用越来越重要，需要一个切入点和着力点。

2011 年，邵阳市开始了国有建设用地供应计划的编制工作，国土资源局、建设局、发改委等政府部门及各用地单位均参与到了该项工作中。国有建设用地供应计划工作经过八年的实施，产生积极的作用，为 2020 年工作任务的开展打下了良好的基础，在编制计划过程中发现问题、解决问题，形成了供应计划编制技术方案，在技术上、实践上、操作上积

累了丰富的经验。

（二）计划编制内涵

本规范所称国有建设用地供应计划，是指邵阳市人民政府在计划期内对国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式做出的科学安排。

（1）国有建设用地供应总量是指计划期内各类国有建设用地供应的总规模。

（2）国有建设用地供应结构是指计划期内商服用地、工矿仓储用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地、特殊用地、水域及水利设施用地、交通运输用地等各类国有建设用地的供应规模和比例关系。

（3）国有建设用地供应布局是指计划期内国有建设用地供应在空间上的分布。

（4）国有建设用地供应时序是指计划期内国有建设用地供应在不同时段的安排。

（5）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。

二、2019 年度国有建设用地供应计划实施评价

（一）供应总量及供应结构

根据《邵阳市本级 2019 年度国有建设用地供应计划》，邵阳市本级 2019 年国有建设用地供应计划总量控制在 340.77 公顷以内，其中新增建设用地控制在 321.07 公顷以内，鼓励和引导利用存量建设用地 19.7 公顷。

根据《土地市场动态监测与监管系统》（截至 2019 年 12 月 31 日，下同），邵阳市本级 2019 年度实际供应国有建设用地为 174.42 公顷，供应实施率为 51.18%。

2019 年度实际供应各类用地中，商服用地 55.86 公顷，工矿仓储用地 71.11 公顷，住宅用地 44.66 公顷，公共管理与公共服务用地 2.78 公顷，交通运输用地 0 公顷，水域及水利设施用地 0 公顷，特殊用地 0 公顷。

2019 年度计划供应商服用地 30.30 公顷，工矿仓储用地 197.54 公顷，住宅用地 92.12 公顷，公共管理与公共服务用地 19.47 公顷，交通运输用地 1.34 公顷，特殊用地 0 公顷。各类用地实施情况见图 2-1、表 2-1。

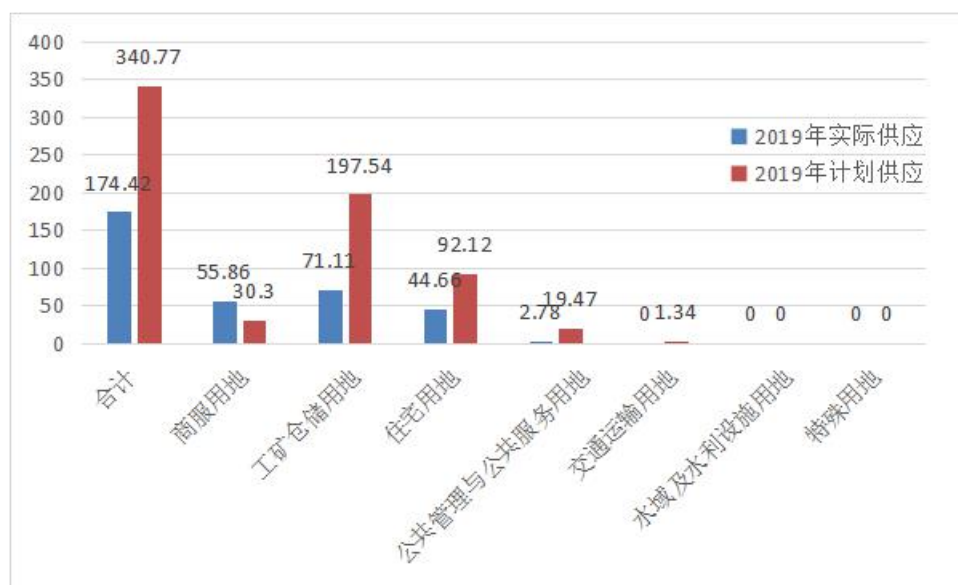


图 2-1 邵阳市本级 2019 年度各类用地供应计划实施情况（单位：公顷）

（注：数据来源于《土地市场动态监测与监管系统》（截至时间为 2019 年 12 月 31 日），技术组根据项目明细将市内道路从公共管理与公共服务用地中剥离了出来后统计到交通运输用地，下同）

表 2-1 邵阳市本级 2019 年度国有建设用地供应计划实施情况（按用途）

单位：公顷

用地结构	2019 年度 实际供应		2019 年度 计划供应		实施率
	出让	划拨	出让	划拨	
商服用地	55.86	0	30.3	0	184.35%
工矿仓储用地	71.11	0	197.54	0	35.40%
住宅用地	38.99	5.67	92.12	0	48.4%
公共管理与公共服务用地	0.70	2.09	5.44	14.03	14.27%
交通运输用地	0	0	0	0	-
水域及水利设施用地	0	0	0	0	-
特殊用地	0	0	0	0	-
合计	166.66	7.76	326.74	14.03	51.18%

（二）供应时序

按照 2019 年度计划供应的时序安排，邵阳市本级第一季度至第四季度国有建设用地供应量占供应总量的比重分别为 27.59%、18.91%、14.28%和 41.02%。

邵阳市本级 2019 年度各季度的实际供应量占供应总量的比重分别为 7.88%、23.36%、19.83%和 48.94%。各季度供应规模实施情况见图 2-2、表 2-3。

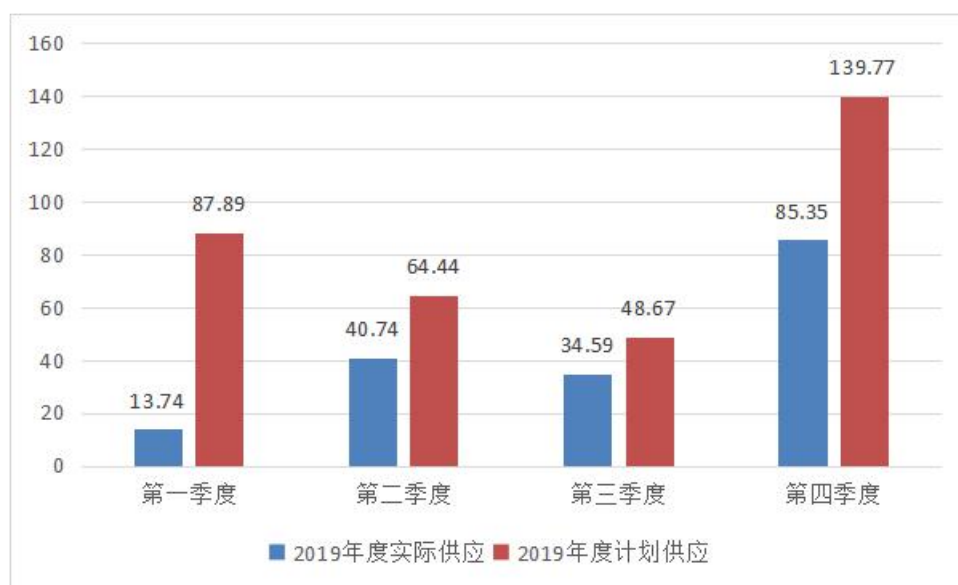


图 2-2 2019 年度国有建设用地供应计划实施情况（按时序）

表 2-2 邵阳市本级 2019 年度国有建设用地供应计划实施情况（按时序）

单位：公顷

供应时序	2019 年度实际供应	2019 年度计划供应	差额	计划实施率
第一季度	13.74	87.89	-74.15	15.63%
第二季度	40.74	64.44	-23.7	63.22%
第三季度	34.59	48.67	-14.08	71.07%
第四季度	85.35	139.77	-54.42	61.06%

从图 2-2 及表 2-2 可知，计划供应中第一、四季度规模相对较大，而 2019 年度实际供应中，第四季度规模较大，第一相对较少。

（三）供应方式

2019 年度计划供应总量中，邵阳市本级以出让方式供应建设用地 326.74 公顷，占供应总量的 95.88%；划拨方式供应建设用地 14.03 公顷，占供应总量的 4.12%。

2019 年实际供应总量中，出让方式供应较多，供应规模 166.66 公顷，占供应总量的 95.55%，主要为商服用地、工矿仓储用地用地；划拨用地 7.76 公顷，占供应总量的 4.45%，主要为住宅用地和公共管理与公共服务用地。

表 2-3 邵阳市本级 2019 年度国有建设用地供应计划实施情况（按供应方式）

单位：公顷

出让方式	2019 年度实际供应	2019 年度计划供应	差额	实施率
出让	166.66	326.74	-160.08	51.01%
划拨	7.76	14.03	-6.27	55.31%

（四）土地出让价款

邵阳市本级 2019 年度土地出让价款合计为 44.41 亿元，其中商住用地出让价款为 22.76 亿元，工矿仓储用地为 2.26 亿元，其他用地为 19.64 亿元。

（五）邵阳市土地市场健康运行的建议

1. 切实把握好供应总量，优化供应结构和布局

严格按照自然资源部、省自然资源厅的要求，控制国有建设用地供应总量。落实差别化用地政策，优先保障新兴产业项目、符合产业优化升级和结构调整方向的重大项目、重大公益设施项目、重大民生项目等用地。根据产业发展规划，优先安排新产业、新业态产业发展用地，积极保障小企业创业基地、科技孵化器、商贸企业集聚区用地。

2. 适度加大住宅用地的供应

“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”，加大对商品住宅用地的有效供应，特别是中小套型商品房用地的供应，满足新市民住房的刚性需求，做好供应、成交和价格三方面的稳定，建立房地产市场长效机制。同时，合理安排出让地块的结构搭配，大小兼顾、远近结合。在市场行情好的时候以推大地块为主，偏远地块相结合补充；在市场行情低迷时，用好地块、小地块提振市场信心。

3. 积极盘活存量建设用地

积极推进批而未供土地的供应，加大闲置空闲土地的处置力度，释放

闲置空闲土地的潜力。通过协商收回收储、鼓励流转、退二进三、合作经营、自行开发、转型升级等多种形式，积极推进城镇低效用地再开发利用。鼓励多渠道筹措资金，有序推进历史遗留、有合法权源的工矿废弃地复垦利用。对利用存量土地、荒废地开展技术改造项目的企业，加大土地政策支持力度。加快推进城镇棚户区、城中村和危房改造，落实有关税费减免政策，积极引导民间资本参与建设。

4.加强用地事中、事后监督，促进合理用地

为保证土地有效利用，要完善用地验收制度，根据不同用地性质采用相关指标验收，并加大土地市场的动态监测范围，及时发现，及时处理，促进合理用地。

三、国有建设用地供应计划编制原则与依据

（一）国有建设用地供应计划编制原则

1、合法合规原则

（1）国有建设用地供应计划应当符合法律法规和政策的规定。国有建设用地供应计划应当符合《国土资源部关于关于印发〈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）、《关于认真贯彻执行〈国有建设用地供应计划编制规范（试行）〉的通知》（湘国土资办发〔2010〕180号）要求。

（2）供地计划中的具体建设项目用地应当符合国家产业政策，符合《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）、以及《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》等文件要求。

（3）国有建设用地供应符合《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令39号）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令21号）、《划拨用地目录》（国土资源部令9号）、《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）、《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）、《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）和《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》（国土资发〔2010〕151号）等文件要求。

（4）国有建设用地供应布局应当符合土地利用总体规划、城市总体规

划和区域控制性详细规划。

2、节约集约原则

严格执行《建设用地定额指标》，同时根据国家产业政策，不得对禁止项目供地，减少对限制项目供地；按照《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）、《国土资源部关于贯彻落实〈国务院关于促进节约集约用地的通知〉的通知》（国土资发〔2008〕16号）、《节约集约利用土地规定》（国土资源部61号令）、《湖南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（湘政发〔2016〕10号）等要求，制定相应措施，提高准入条件和土地利用强度、投入强度以及产出强度。

3、区域协调和城乡统筹原则

根据所辖各区区域发展战略，统筹各行政区域土地供应计划，在区域土地市场内合理安排土地供应总量、结构、布局和时序，适当考虑区域外土地市场的供需关系，做到区域统筹、城乡统筹、供求平衡。

4、国有建设用地供应保重点、保基础和保民生工程原则

优先保障国家、省、市交通、水利和市政等重大基础设施项目用地供应；优先保障重大招商引资项目等重点建设项目用地供应；优先保障性住房等民生工程的用地供应。

（二）国有建设用地供应计划编制依据

1、土地管理相关法律法规及相关政策

- （1）《土地管理法》、《物权法》、《房地产管理法》等；
- （2）《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28号）；
- （3）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；

- (4) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- (5) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令39号）；
- (6) 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令21号）；
- (7) 《划拨用地目录》（国土资源部令9号）；
- (8) 《限制用地项目目录（2012年本）》和《禁止用地项目目录（2012年本）》；
- (9) 《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）；
- (10) 《国土资源部关于关于印发<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）；
- (11) 国土资源部、住房城乡建设部《关于优化2015年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37号）；
- (12) 《节约集约利用土地规定》（国土资源部令61号）；
- (13) 《关于规范开展建设项目节地评价工作的通知》（国土资厅发〔2015〕16号）；
- (14) 《关于认真贯彻执行<国有建设用地供应计划编制规范（试行）>的通知》（湘国土资办发〔2010〕180号）；
- (15) 《国土资源部办公厅关于印发<产业用地政策实施工作指引>的通知》（国土资厅发〔2016〕38号）；
- (16) 《湖南省人民政府关于进一步加强节约集约用地的意见》（湘政发〔2016〕10号）；
- (17) 国土资源部《关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见(试

行)》(国土资发〔2016〕147号)。

(18) 省自然资源厅《关于做好 2020 年供地计划编制工作的通知》
(湘自然资办发〔2019〕96号)

2、技术规范依据

- (1) 《国有建设用地供应计划编制规范》(试行)；
- (2) 《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2017)；
- (3) 《建设用地定额指标》。

3、社会经济发展依据

邵阳市本级 2020 年社会经济发展状况，包括 GDP、全社会固定资产投资总额、一般公共预算收入、税收、人口规模、人均用地、2011 年至 2019 年国有建设用地供应情况、2020 年土地利用年度计划。

邵阳市 2020 年国民经济与社会发展计划草案，邵阳市 2020 年度政府投资重大项目计划等。

四、国有建设用地供应计划编制过程

（一）准备部署阶段

1、组织准备

邵阳市于 2019 年 12 月底全面启动国有建设用地供应计划编制工作，首先成立了“邵阳市本级国有建设用地供应计划编制领导小组”：由邵阳市分管副市长任组长，市自然资源和规划局局长任副组长，领导小组成员单位由市发改委、市住房城乡建设委、市财政局、市住房保障局等部门组成，领导小组下设办公室，办公室设在邵阳市自然资源和规划局。

2、技术准备

国有建设用地供应计划编制工作涉及的部门多、程序多、内容多、任务艰巨、工作量大。为了确保国有建设用地供应计划编制工作有组织、有领导、有计划地进行，在邵阳市土地管理委员会统筹下，由市自然资源和规划局具体组织实施 2020 年国有建设用地供应计划编制工作，并委托湖南坤沅规划评估有限公司作为技术承担单位，负责具体技术工作。

3、召开动员和培训大会

2020 年 1 月 3 日，邵阳市国有建设用地供应计划编制领导小组组织在市自然资源和规划局会议室召开了由双清区自然资源分局、大祥区自然资源分局、北塔区自然资源分局、经开区、市城投、有色园、市交投等相关部门参加的国有建设用地供应计划编制动员及技术培训大会，要求各用地单位及时上报 2020 年的国有建设用地供应项目。

（二）调查分析阶段

从 2020 年 1 月 3 日开始，到 2020 年 1 月 20 日，主要收集了三个方面

的资料：

其一是部门资料，收集了《邵阳市国民经济和社会发展十三个五年规划纲要》、《邵阳市土地利用总体规划（2006-2020 年）》、《邵阳市城市总体规划（2016-2030 年）》、《关于邵阳市 2019 年国民经济和社会发展计划执行情况及 2020 年计划草案》（以下简称“计划草案”）、《2020 年全市重大重点建设项目和重大前期项目计划表》、邵阳市社会经济发展相关数据等部门资料；

其二是国土资源部《土地市场动态监测与监管系统》中邵阳市本级 2010-2019 年国有建设用地供应数据；

其三是各区、市政府相关部门及用地单位上报的 2020 年用地项目资料。

技术单位针对收集的资料进行整理，分析了国有建设用地供应特点和供应潜力，为 2020 年计划用地提供依据和参考。

（三）草案拟定阶段

从 2020 年 1 月 6 日开始，到 2020 年 2 月 5 日，根据邵阳市本级历年国有建设用地供应总量、供应结构、供应方式，结合国民经济和社会状况及发展趋势以及“十三五”规划，对国有建设用地供应情况进行了科学的预测。同时采用项目加总法，对各用地单位上报项目分区、分用途、分轻重缓急进行了整理汇总，形成国有建设用地初始的上报方案。将预测数据与项目加总的数据进行加权处理，拟定了国有建设用地供应计划的草案。

（四）征求意见和修改完善阶段

2020 年 2 月 6 日，市自然资源和规划局组织地产、用地、土地储备中心、土地市场交易中心、耕保等相关科室对草案进行了分析论证，进一步明确了市本级国有建设用地供应总量、用地布局、用地结构以及重点发展

区片。

（五）综合平衡阶段

在确定市本级供地规模和用地项目的基础上，将对邵阳市拟上报的用地指标进行综合平衡。技术单位依据历年实际用地情况、社会经济发展水平、实际供地潜力、全市整体发展战略、各项目是否可达到供地条件等情况进行了综合论证，经与各部门多次协调后得到初步方案，并将方案提交至市局，由市局进行综合平衡。

（六）编制成果阶段

技术单位根据座谈会确定的国有建设用地供应总量、结构、布局及重点发展片区，编制市本级 2020 年度国有建设用地供应计划成果，包括文本、说明和图件。

五、国有建设用地供应计划编制技术路线与方法

（一）编制技术路线

根据《国有建设用地供应计划编制规范》（试行）和国有建设用地供应实际情况，确定邵阳市本级内国有建设用地供应计划编制技术路线如下图：

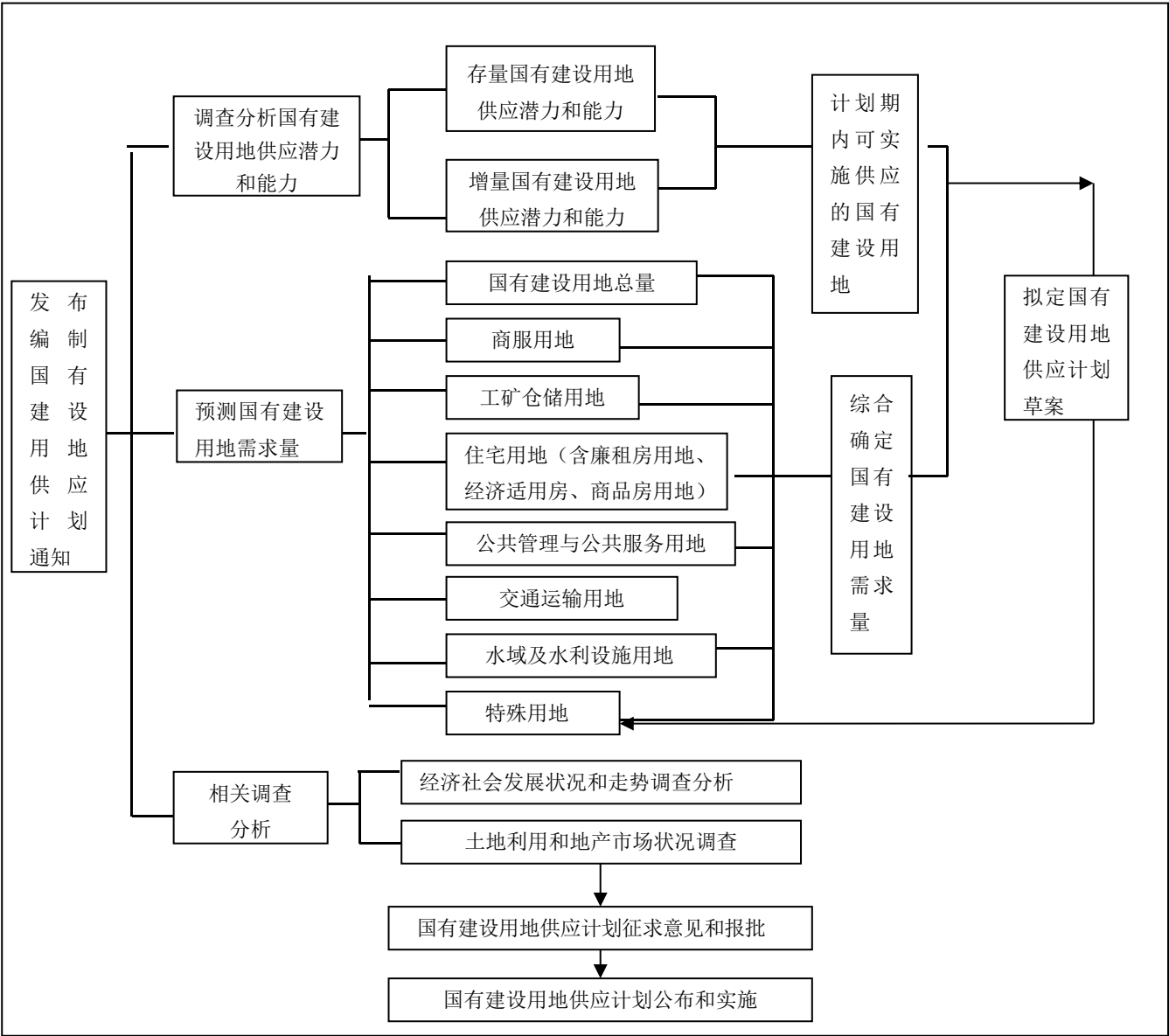


图 5-1 国有建设用地供应计划编制技术路线

（二）编制方法

计划编制主要涉及资料收集、图件处理和文本编制三个环节。其中在

资料收集过程中主要采用问卷调查、实地调研等方法，在文本编制过程中，注重定性分析与定量评价相结合，整体评价与典型分析相结合。

（三）技术处理与说明

1、基础资料的收集和处理

（1）历年供地数据采集主要来源于土地市场动态监测与监管系统

为保证数据来源的客观性和公正性，邵阳市本级历年国有建设供应数据采用自然资源部《土地市场动态监测与监管系统》的统计数据。由于邵阳市内道路在项目录入时归为公共设施，而未归为交通运输用地，技术组根据划拨明细，将市内道路用地从公共管理与公共服务中剥离出来后统计到交通运输用地中。

（2）用地需求上报标准

用地需求单位拟于 2020 年内以出让或划拨等方式实际供应（签订土地出让合同或取得土地划拨确认书）的国有建设用地为用地需求上报标准。

（3）用地需求上报方式

由于用地材料存在多渠道上报情况，为便于收集管理，尽量避免漏报和重复上报，采取如下上报方式：①市直部门和市属单位因自身建设需要使用土地的项目、市政府的平台公司如市城投集团、高铁新城、轨道集团、交通集团、市土地储备中心等计划在 2020 年度需要使用土地的用地项目直接送市国土资源局；②企业存量国有建设用地需要改制为出让土地的，报国资委汇总后送市自然资源和规划局；③各区及下属乡镇（街道办事处）用地单位根据项目属地原则，分别上报至各区自然资源分局，并由区政府依据市人民政府及相关部门下达的计划进行统筹平衡，经汇总后统一送市国土资源局。

(4) 通过核对项目位置和面积核减重复上报项目

市直部门、市属单位和市政府的平台公司与各区上报数据仍有可能存在个别重复的情况，技术单位主要通过对项目名称、用地面积和位置进行一一核对，剔除重复上报项目。

2、上报数据的处理

(1) 总量以近五年平均值的110%为基础，并考虑其他因素

根据湖南省自然资源厅相关规定，2020 年度国有建设用地供应总量原则上应控制在近五年平均实际供地量的 110%。邵阳市本级近五年平均实际供地量为 298.33 公顷，按照前文要求，邵阳市本级 2020 年度供应总量原则上应控制在 328.16 公顷内。

(2) 单宗用地规模严格按有关规定调整

湘国土资办发〔2010〕180 号文明确规定，单宗商品住宅用地出让面积要严格按《限制用地项目目录（2012 年本）》要求，小城市（镇）不得超过 7 公顷，中等城市不得超过 14 公顷，大城市不得超过 20 公顷。在市本级实际上报项目中，部分宗地超过 20 公顷，在处理过程中，跟上报单位衔接后，核减项目规模或分项目上报。

(3) 商住综合项目按比例分摊用地

部分上报用地项目是商住综合项目，编制规范要求商住用地应分别统计。在处理过程中，技术单位首先将上报项目分为商业和住宅项目，要求上报单位提供商住比，未确定商住比的项目按照商住 3:7 进行用地分割。

3、基础底图的收集和供地计划图的绘制

工作底图采用城镇地籍调查图（西安 80 坐标系），因为地籍图具有最新的路网，有利于项目宗地上图；为保障所报项目符合土地利用总体规划，

将邵阳市土地利用总体规划确定的中心城区范围线叠加在底图上；由于用地单位提供的测绘成果图多采用邵阳独立坐标系，故须先进行坐标系的转换再上图；商服用地、工矿仓储用地、商品房用地等出让地以点的形式标明用地位置，交通运输、水域及水利设施项目等划拨地及目前难以确定用地位置的用地不上图，年度住宅用地供应计划单独上图。

4、宗地编号的说明

根据《国有建设用地供应计划编制规范》（试行）要求对计划供应各宗土地进行编号，宗地编号由用途编码和地块编号两部分组成，其中用途编码采用《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）一级类码，地块编号为各用途宗地的顺序编码。（例：05-001 即表示编号为 1 的商服用地。）

六、国有建设用地供应能力分析

（一）国有建设用地供应潜力调查

依据《邵阳市土地利用总体规划（2006-2020 年）》下达邵阳市本级（含双清、大祥、北塔三区）2006-2020 年新增建设用地指标，2020 年可实施供应的新增国有建设用地指标约为 150.00 公顷，而 2015-2019 年邵阳市本级批而未供的建设用地总面积为 604.02 公顷，故供应潜力为 754.02 公顷。

表 6-1 邵阳市本级存量土地调查情况

市	批次名称	批准日期	批准面积 ○公顷 [㊟]	已供应面积 ○公顷 [㊟]	批而未供面积（公顷）
邵阳市	邵阳市大祥区湘商产业园标准厂房一期用地	2015-08-19	13.25	12.74	0.50
邵阳市	邵阳市 2014 年第三批次建设项目用地	2015-09-18	48.29	27.97	20.31
邵阳市	邵阳市好运食品有限公司年产 800 吨豆制品生产项目	2015-05-29	1.00	0.00	1.00
邵阳市	邵阳市 2016 年第一批次建设项目	2016-12-30	1.84	0.91	0.93
邵阳市	邵阳市梁根国际幼儿园建设项目	2016-11-03	2.37	0.00	2.37
邵阳市	邵阳市步步高置业新天地项目补征地	2016-04-07	0.11	0.00	0.11
邵阳市	邵阳市爱能森 LED 节能产品扩改项目	2016-03-23	12.84	0.47	12.36
邵阳市	邵阳市宝庆工业集中区湘商产业园标准化厂房三期用地	2016-03-23	24.46	24.05	0.41
邵阳市	邵阳市公共交通浏阳停车场用地	2016-03-17	2.02	0.35	1.67
邵阳市	邵阳市砂塘社会停车场建设项目用地	2016-03-23	1.52	0.00	1.52
邵阳市	邵阳市 1000 吨果露酒一体化生产线建设项目	2016-01-28	0.64	0.00	0.64
邵阳市	邵阳市 2015 年第四批次建设项目用地	2016-06-24	5.12	0.00	5.12
邵阳市	邵阳市方正保险柜厂新建办公文件柜生产线项目	2016-05-06	0.45	0.00	0.45
邵阳市	邵阳市桂花湾西苑安置小区建设项目用地	2016-07-28	6.21	0.00	6.21
邵阳市	邵阳市 2015 年第一批次建设项目用地	2016-08-25	44.96	3.43	41.53
邵阳市	邵阳市扬诚瑞林木业建设用地项目	2016-08-10	1.37	0.00	1.37
邵阳市	邵阳市北塔区田江乡学前教育中心建设项目用地	2016-03-15	0.87	0.86	0.02
邵阳市	邵阳市 2016 年第六批次建设项目用地	2017-07-20	49.83	8.55	41.28
邵阳市	邵阳市华湘商贸物流配送中心建设项目	2017-02-08	4.90	0.00	4.90
邵阳市	邵阳市 2016 年第五批次建设项目用地	2017-05-27	42.57	0.00	42.57
邵阳市	邵阳市旻瑞金属门窗产业示范基地建设项目用地	2017-06-13	12.10	6.05	6.05
邵阳市	邵阳市锂离子动力电池邵阳生产基地项目用地	2017-03-21	24.49	12.23	12.26

邵阳市	邵阳市通用航空产业项目用地	2017-04-25	38.80	27.68	11.12
邵阳市	邵阳市 2016 年第三批次建设项目用地	2017-05-27	28.05	0.00	28.05
邵阳市	邵阳市分享通信集团创新产业园建设项目用地	2017-03-29	19.06	0.75	18.31
邵阳市	邵阳市大祥工业集中区石灰石破碎及输送廊道项目	2017-10-30	3.23	0.00	3.23
邵阳市	邵阳市食品药品检测中心建设项目	2017-12-06	0.57	0.29	0.29
邵阳市	邵阳市 2016 年第二批次建设项目	2017-05-10	36.54	10.31	26.23
邵阳市	邵阳市 2015 年第二批次建设项目用地	2017-03-03	23.84	14.61	9.23
邵阳市	邵阳市 2016 年第七批次建设项目	2017-09-30	36.49	1.07	35.42
邵阳市	邵阳市 2017 年第三批次建设项目用地	2017-11-24	33.57	4.44	29.13
邵阳市	邵阳市桑德锂电池资源化循环利用项目	2018-09-17	25.17	15.27	9.89
邵阳市	邵阳市 2018 年第三十二批次建设项目用地	2018-11-27	4.77	0.00	4.77
邵阳市	邵阳市 2018 年第四批次建设项目用地	2018-09-18	2.59	0.00	2.59
邵阳市	邵阳市 2018 年第五批次建设项目	2018-10-15	1.32	0.00	1.32
邵阳市	邵阳市 2016 年第四批次建设项目用地	2018-06-29	52.77	18.06	34.71
邵阳市	邵阳市大祥区西苑小学建设项目用地	2018-06-29	0.83	0.00	0.83
邵阳市	邵阳市陈家桥蓝天气象站建设项目用地	2018-03-07	1.19	0.00	1.19
邵阳市	邵阳市大祥工业集中区污水处理厂	2018-10-23	2.94	0.00	2.94
邵阳市	邵阳市五井塘片区棚改配套基础设施建设(道路)项目	2019-11-13	1.05	0.00	1.05
邵阳市	湖南省第一纸板厂棚户区改造项目用地	2019-05-27	0.27	0.00	0.27
邵阳市	邵阳市 2019 年第七批次建设项目用地	2019-09-02	7.95	0.00	7.95
邵阳市	邵阳市 2017 年第十八批次建设项目用地	2019-08-12	28.78	0.00	28.78
邵阳市	邵阳市东互通扩改工程渡头桥安置小区	2019-08-07	3.71	0.00	3.71
邵阳市	邵阳市 2017 年第八批次建设项目	2019-04-18	23.32	0.00	23.32
邵阳市	邵阳市 2017 年第七批次建设项目用地	2019-04-18	23.18	0.00	23.18
邵阳市	邵阳市 2018 年第三十一批次建设项目用地	2019-03-25	7.69	0.00	7.69
邵阳市	邵阳市 2018 年第八批次建设项目	2019-05-09	1.34	0.00	1.34
邵阳市	邵阳市 2018 年第十一批次建设项目用地	2019-11-19	2.48	0.00	2.48

邵阳市	邵阳市 2019 年第一批次建设项目用地	2019-12-03	20.54	0.00	20.54
邵阳市	邵阳市大祥区湘商产业园年产 18 万吨无公害蔬菜冷藏配送项目	2019-12-24	10.37	0.00	10.37
邵阳市	邵阳市 2018 年第十七批次建设项目	2019-11-28	2.42	0.00	2.42
邵阳市	邵阳市大祥区雨檀路(大祥湘商产业园段)建设项目	2019-09-06	3.25	0.00	3.25
邵阳市	邵阳市大祥区湘商产业园中药材饮片深加工项目	2019-08-20	7.84	0.00	7.84
邵阳市	邵阳市 2017 年第二十二批次建设项目	2019-01-24	0.28	0.00	0.28
邵阳市	邵阳市北塔区万桥街区新能源汽车公交车专用充电站建设项目用地	2019-11-19	3.60	0.00	3.60
邵阳市	邵阳市 2017 年第十三批次建设项目用地	2019-05-29	29.86	0.00	29.86
邵阳市	邵阳市 2018 年第一批次建设项目	2019-01-30	0.96	0.00	0.96
邵阳市	邵阳市工业气体充装站建设项目用地	2019-11-22	0.34	0.00	0.34
邵阳市	湖南邵阳罗市 220 千伏输变电工程用地	2019-09-29	1.93	0.00	1.93
合计		-	794.12	190.10	604.02

（二）国有建设用地供应能力分析

1、新增建设用地指标分析

新增建设用地年度计划指标包括两个部分：一是城市规划区范围内新增城镇村建设用地，其二是省以下“圈外”单独选址建设项目和国务院及国家发改委等部门批准、核准项目。近几年，国家、省对新增建设用地指标逐渐收紧，并结合近几年市本级农转征审批情况，预计邵阳市本级 2020 年新增建设用为 150 公顷左右。根据办理征地手续及拆迁情况，并按照国土资源部及湖南省国土资源厅的有关要求，2020 年新增的国有建设用地 20%应该在 2020 年供应，即预计供应规模不低于 30 公顷。

2、批而未供国有建设用地分析

根据调查，截止至 2019 年 12 月 31 日，邵阳市本级批而未供的土地总面积为 604.02 公顷，

3、存量建设用地分析

依据省国土资源厅对本计划中存量建设用地概念的界定，这部分用地指发生二次供地的国有建设用地。按省国土资源厅 180 号文要求，存量建设用地应包含收购储备地、闲置土地、“三旧改造”地。

（1）拟收购收回土地

根据邵阳市本级各用地单位上报数据可知，邵阳市本级 2020 年无拟收购收回土地。

（2）利用闲置土地

土地闲置原因主要包括规划调整、拆迁工作进度缓慢、用途及容积率调整、开发面积未达到规定要求等。根据 2019 年度闲置土地摸底情况来看，预计 2020 年度无可收回闲置土地和行使优先购买权取得的土地。

(3) “三旧改造”地规模

各单位上报的 2020 年用地需求中无棚改用地和城中村改造地，且无违法用地。

综上，预计 2020 年度收购储备地规模，收回闲置土地和行使优先购买权取得的土地规模，“三旧改造”地零公顷。

4、国有建设用地供应能力确定

邵阳市本级 2020 年国有建设用地实际供应能力主要包括 2020 年可达到供地条件的新增建设用地（30 公顷）、批而未供用地（604.02 公顷）以及存量建设用地（0 公顷）三个部分，三者合计达到 634.02 公顷；无围填海（湖）造地形成的建设用地、待转让的军队空余土地和增减挂钩的建设用地。

七、国有建设用地需求分析

（一）国有建设用地需求预测内容与思路

1. 预测内容。国有建设用地需求预测主要包括计划期内国有建设用地需求总量和商服用地、工矿仓储用地、住宅用地（含廉租房用地、经济适用房用地、商品房用地等）、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、特殊用地等各类国有建设用地需求量预测。

2. 预测思路。在对邵阳市本级经济社会发展情况、土地利用、地产市场状况等调查分析的基础上，根据不同的土地类别，选择相应的预测方法，科学预测国有建设用地需求总量和结构；同时，结合邵阳市相关单位申报的国有建设用地需求审核情况，综合确定国有建设用地需求量。

（二）社会经济发展趋势分析

1、2020 年经济社会发展有利条件

一是“一带一路”加快推进背景下扩大对外开放的机遇。“一带一路”规划的发布，将推动一系列重大基础工程、重大开放试点、重大开放平台、重大经贸合作等取得实质性进展。邵阳是“一带一部”战略的先行者。邵阳是东部沿海与内陆地区交通联系的桥头堡，真正处于“东部沿海地区和中西部地区过渡带”。邵阳应依靠区位优势，引领湖南省“一带一部”战略实施，成为湖南省改革开放政策的试验田、先行区。二是供给侧结构性改革深入推进下产业转型升级的机遇。国家层面坚定不移地推行供给侧结构性改革，为保持经济中高速增长、加快新旧动能转换提供了良好的政策

环境。邵阳市在去产能、去库存等方面压力较小，可集中力量在增动能上着力，加快推动传统产业升级和新兴产业成长，走出一条更高质量、更有效率、更可持续的发展新路。

2、2020 年经济社会面临的挑战

一是世界经济复苏存在不确定因素。全球经济尚未完全摆脱对高信贷增长及宽松政策的依赖，前期全球过度宽松的货币环境导致流动性“脱实向虚”现象严重，积聚了较大金融风险。随着美国等部分经济体货币政策、财政政策回归正常化，将存在刺破资产泡沫、引发金融市场动荡的风险，可能给全球经济复苏带来一定的负面冲击。二是金融领域蕴藏“灰犀牛”风险。在经济全球化深入发展、国际金融危机外溢性加大的背景下，金融问题叠加周期性、结构性、体制性矛盾，影子银行、不良贷款、企业债、互联网金融、房地产泡沫、地方隐性债务、违法违规集资等领域存在“灰犀牛”风险隐患。三是民间投资仍存在观望现象。制造业领域整体产能过剩和市场需求不旺的矛盾尚未根本化解，民间投资者仍处于观望状态；“去产能”和环保督察对部分中小民营制造业形成了一定的挤出效应；受调控政策收紧的影响，房地产开发投资增速也将有所回落。此外，企业融资成本偏高等因素也制约民间投资增长。四是建设现代化经济体系任务仍然艰巨。产业转型升级任重道远，短期内“新不补旧”、“小不补大”的局面难以改变；城市创新生态和创新体系建设对比先进城市仍有差距；城市国际化、经济外向度存在明显短板；投资对优化供给结构的关键性作用仍待提升；金融、政府债务、房地产风险犹存；脱贫攻坚、污染治理任务艰巨等问题不容忽视。

3、2020 年经济社会的发展趋势

基于邵阳市 2019 年经济社会发展的当前形势，《关于邵阳市 2019 年国民经济和社会发展规划执行情况及 2020 年计划草案》提出的邵阳市 2020 年地区生产总值增长 7.5%，规模工业增加值增长 7.5%以上，全社会固定资产投资增长 10%以上、其中产业投资占比力争达到 60%，地方一般公共预算收入增长 6%，社会消费品零售总额增长 10%以上，城乡居民收入分别增长 8.5%、9.5%，城镇调查失业率控制在 5.5%以内，万元 GDP 能耗下降 2%。本文采用邵阳市本级 2014-2019 年的主要经济指标，分析邵阳市本级 2020 年经济社会的发展趋势，说明经济社会发展对土地需求的变化。

表 7-1 邵阳市本级 2014-2019 年人口与主要经济指标数据

年份	GDP	固定资产 总投资	房地产投 资	社会消费 品零售总 额	财政收 入	总人口 (万)	人均GDP (元)	城镇化率 (%)
2014	262.25	219.93	78.23	117.03	121.3	76.3	34371	79.76
2015	286.88	230.75	80.41	170.52	131.1	76.38	37559	79.81
2016	312.24	257.42	80.52	190.77	141.3	76.73	40694	79.85
2017	345.66	285.09	88.3	210.7	153.4	76.9	44949	79.92
2018	365.32	305.15	92.15	220.05	157.7	77.08	47395	79.98
2019	400.33	335.50	98.53	243.15	168.91	77.19	51862	80.12

从 2014-2019 年邵阳市本级主要经济指标数据可知，GDP、固定资产投资、社会零售品销售总额均呈线性关系发展，且各经济指标发展趋势拟合关系式的相关系数平方均在 0.9 以上（图 7-1）。

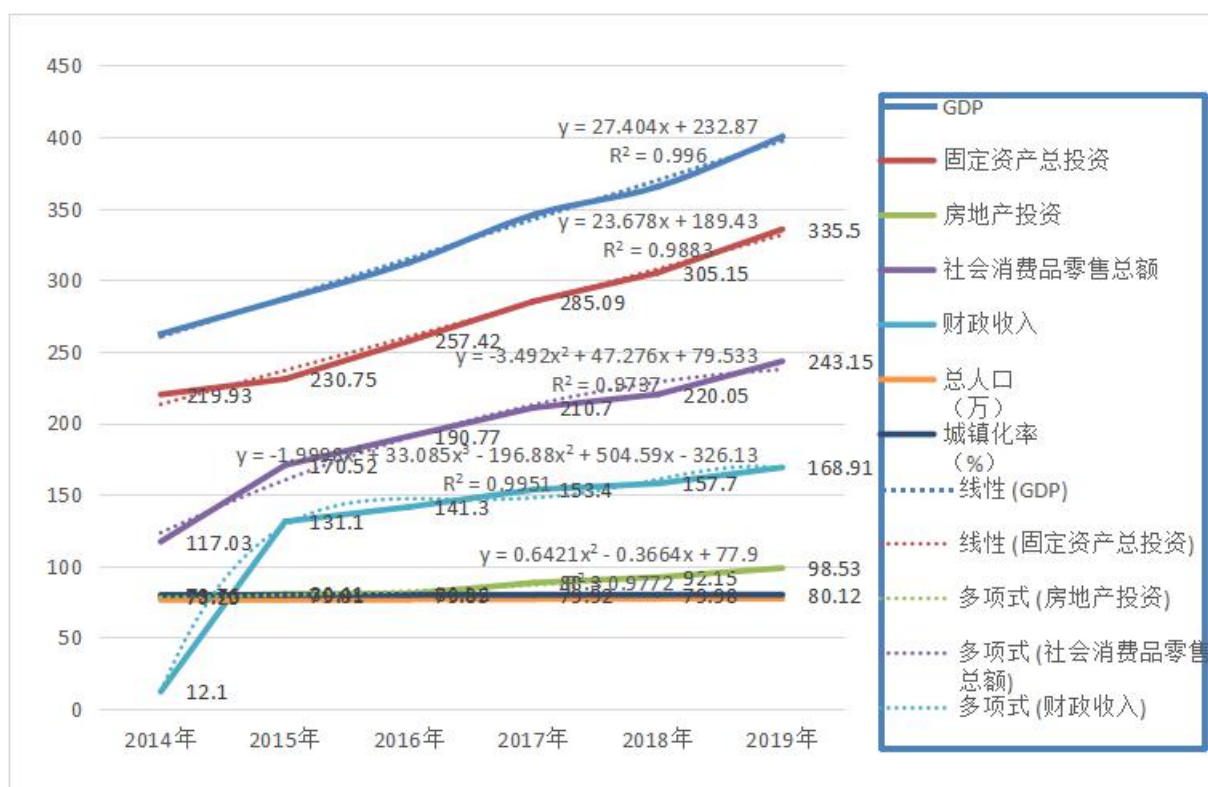


图 7-1 邵阳市本级 2014-2019 年人口与主要经济指标发展趋势

从邵阳市本级 2014-2019 年主要经济指标发展趋势可知，2019 年邵阳市各项经济指标均呈上涨趋势，且按照趋势预测分析结果 2020 年地区生产总值（GDP）增长率、固定资产投资增长率和社会消费品零售总额增长率分别为 8.10%、9.32%、7.85%，GDP 增长率和固定资产投资增长率稍高于《邵阳市 2020 年国民经济和社会发展规划草案》提出的经济发展目标（7.5%、7%）。根据邵阳市本级社会经济发展趋势，2020 年国有建设用地供应量将比 2019 年有一定程度的增加。

（三）土地利用和地产市场状况分析

一、历年土地供应情况分析

采用邵阳市本级 2009-2019 年土地供应数据（表 7-2）分析邵阳市本级土地市场供应情况。

表 7-2 邵阳市本级 2009-2019 年土地供应情况汇总

单位：公顷

年份	商服用地	住宅用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务设施用地	交通运输用地	特殊用地	水域及水利设施用地
2009	17.79	45.43	56.34	76.13	43.63	0	0
2010	23.12	129.82	30.05	3.49	51.1	22.32	38.4
2011	51.76	80.81	159.03	158.76	10.42	0	0
2012	51.01	119.67	71.52	85.9	216.04	2.37	0
2013	24.66	67.15	77.37	25.5	31.21	0	0
2014	28.61	80.43	75.4	23.62	11.1	0	0
2015	20.15	29.61	51.18	94.83	99.77	0	63.09
2016	16.66	52.99	70.08	115.72	76.65	0	0
2017	13.68	13.08	79.13	80.72	326.55	0	21.72
2018	14.12	32.43	37.59	10.85	76	0	0
2019	55.86	71.11	44.66	2.78	0	0	0
合计	317.42	722.53	752.35	678.3	942.47	24.69	123.21

备注：数据来源于土地市场动态监测与监管系统。

1、土地供应总量变化情况分析



图 7-2 邵阳市本级 2009-2019 年土地供应总量变化情况

根据邵阳市本级 2009-2019 年土地供应总量变化情况（图 7-2）可知，2009-2019 年土地供应量呈现一定波动趋势，但总体维持在 200-300 公顷。

2012 年与 2017 供应量突增，主要原因为交通运输用地供应量高达 216.04 和 326.55 公顷，经营性用地并未突增。

2、土地供应结构变化情况分析

根据邵阳市本级前五年各类建设用地供应的平均值（图 7-3）可知，邵阳市本级历年土地供应主要以交通运输用地、公共管理与公共服务用地为主，其中交通运输用地前五年供应平均值为 115.76 公顷，公共管理与公共服务用地为 60.98 公顷。这说明邵阳市本级土地供应在确保基础设施建设的同时保证了产业用地的供应，土地供应结构科学合理，保障了邵阳市本级经济社会发展的用地需求。

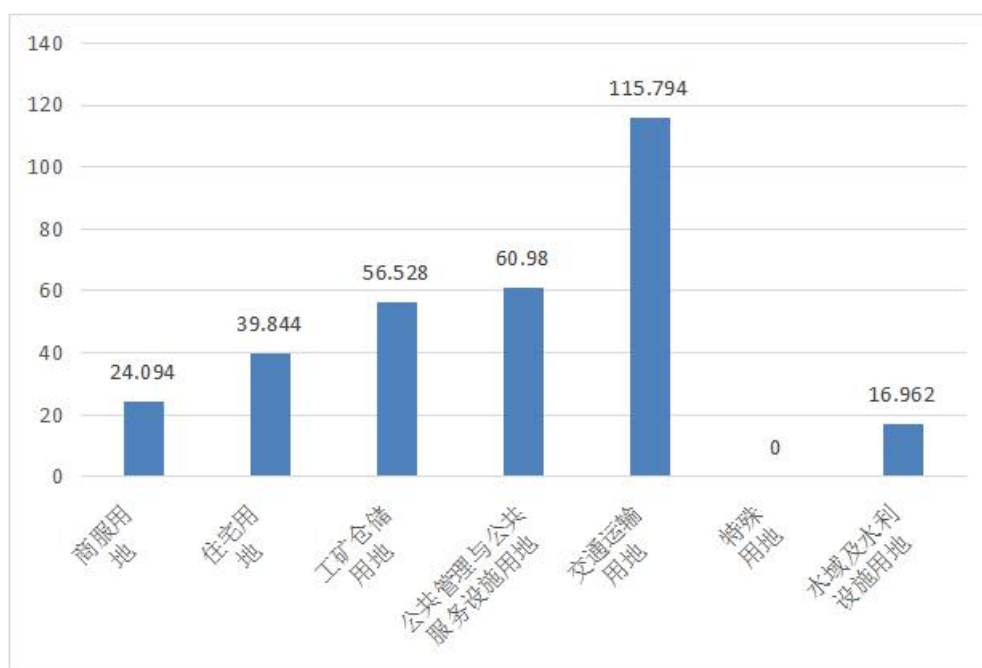


图 7-3 邵阳市本级前五年各类建设用地供应的平均值

二、地产市场用地状况分析

1、供应总量呈周期性阶梯状下降趋势，商服及住宅用地供应规模历年波动

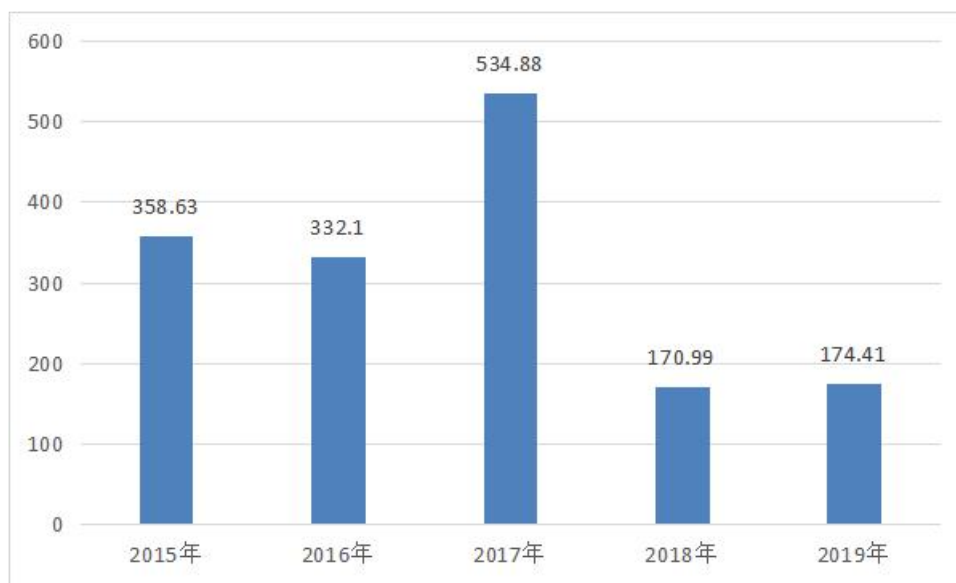


图 7-4 邵阳市本级 2015-2019 年房地产用地供应总量情况

从 2015-2019 年度邵阳市本级供应的商服及住宅用地规模来看，2017 年供应规模最少，仅 26.76 公顷，2019 年供应规模最大，达到 126.97 公顷，2015 年-2019 年供应规模呈波动上升趋势。各年度房地产用地供应总量规模可见图 7-4。

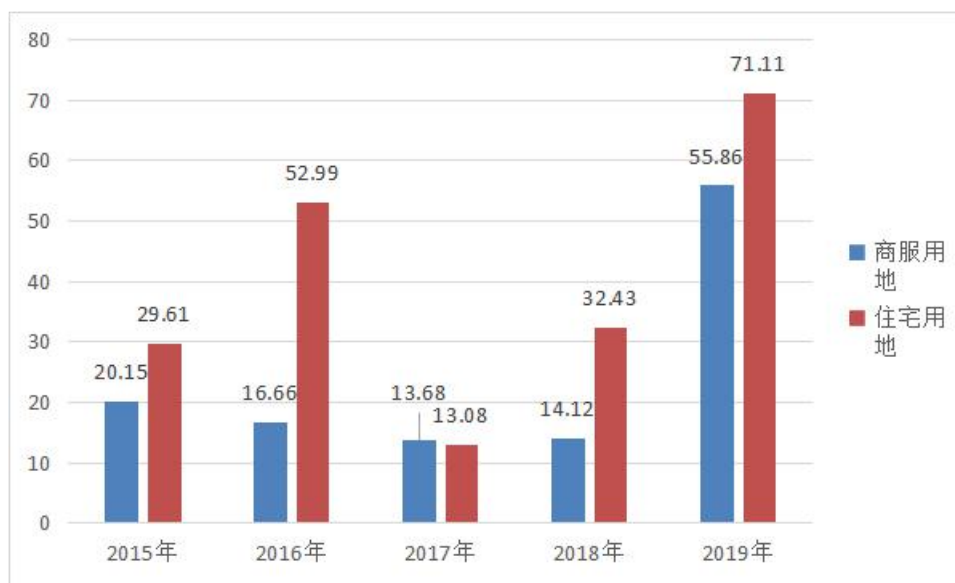


图 7-5 邵阳市本级 2015-2019 年房地产用地情况

从上图可知，2015-2019 年商服用地呈先下降后上升趋势，2018-2019 年增加幅度较大，2017 年为近几年最低值仅为 13.68 公顷；住宅用地 2015-2019 年供应量都维持在较高水平，供应量都维持在 30 公顷以上，

2017-2019 年住宅供应量明显上升，其中 2017 年住宅供应量达到最低值 13.08 公顷。

2、房地产供应结构中以住宅用地为主

2009-2019 年，房地产用地结构中，以住宅用地为主，商服用地为辅。2009-2014 年，商服用地比重占房地产用地的比重在 40%以内，主要供应住宅用地；2015-2019 年商服用地所在比重呈波动性，所占比重为 23.92%-51.12%，其中 2017 年商服用地供应量占比达到 51.12%。但房地产用地保持着以住宅用地的主体的供应结构。

表 7-3 市本级 2009-2019 年房地产用地供地结构

单位：公顷

年份	合计	商服用地	比重	住宅用地	比重
2009 年	63.22	17.79	28.14%	45.43	71.86%
2010 年	152.94	23.12	15.12%	129.82	84.88%
2011 年	132.57	51.76	39.04%	80.81	60.96%
2012 年	170.68	51.01	29.89%	119.67	70.11%
2013 年	91.81	24.66	26.86%	67.15	73.14%
2014 年	109.04	28.61	26.24%	80.43	73.76%
2015 年	49.76	20.15	40.49%	29.61	59.51%
2016 年	69.65	16.66	23.92%	52.99	76.08%
2017 年	26.76	13.68	51.12%	13.08	48.88%
2018 年	46.55	14.12	30.33%	32.43	69.67%
2019 年	126.97	55.86	43.99%	71.11	56.01%

三、楼市发展趋势分析

1、2019 年房地产市场现状分析

受市场周期和一二线需求外溢影响，2019 年的邵阳楼市异常火热，房价上涨，市场供不应求，成交量与成交额涨幅明显。

商品住宅成交均价同比上涨

2019 年，邵阳市商品住宅成交均价为 6252 元/m²，同比上涨 8.75%。随着年初央行多次降准降息、降低首付比例、放宽公积金使用条件和范围等一系列利好政策的出台，市场需求得到进一步释放，以及棚改货币化安置政策的推进带动全年住宅整体成交均价的上涨。

2、2020 年房地产市场趋势分析

“四限”叠加信贷收缩，将扩容下沉至三四线，长效机制措施将加快落地。

“十九大”明确定位“房子是用来住的，不是用来炒的”，2020 年楼市调控政策将紧紧围绕这一定位展开。2018 年底三部委明确：坚持调控目标不动摇、力度不松劲，并加强监督预警，防止市场大起大落。年末央行重申：金融政策保持稳定中性，有序推进房地产去杠杆，尤其是居民杠杆率不能继续提升。预计 2020 年房地产信贷资金监督将从一、二线城市下沉至广大三、四线城市，降低全社会居民杠杆率，尤其是投资需求推动的、房价上涨过快的三、四线城市。

（四）国有建设用地需求预测

建设用地需求预测的目的在于为政府通过规划或计划手段调控私人土地行为提供政策依据，以鼓励因存在外部收益而自发供给不足的土地利用，限制因存在外部成本而过度供给的土地利用。由于城镇建设一般以优质农用地损失为代价，具有显著的外部性，因此政府经常采取规模（或总量）控制手段干预建设用地扩展。

2020 年度国有建设用地需求量的确定，需在收集大量社会经济资料、历年建设用地供应资料的基础上，运用一定的预测方法，结合邵阳市 2019 年度经济发展前景以及土地利用年度计划指标、土地利用总体规划和城市总体规划的要求，科学确定。

1、预测方法

（1）趋势预测法

根据历年国有建设用地供应量拟合一条曲线，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。

（2）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）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。

（4）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。该方法基于一个一般适用的标准，调整幅度比较小，灵活性不强。城市用地规模预测、公路用地规模预测、铁路用地规模预测、水库用地规模预测、渠道工程用地规模预测、独立工矿用地规模预测、特殊用地规模预测等适用本方法。

城市用地规模预测可依据《城市用地分类与规划用地标准》(GBJ137—90)确定的人均城市建设用地指标；公路用地规模应不超过《公路建设项目用地指标》(建标[1999]278号)规定的公路建设项目用地规模；铁路用地规模也应符合新建铁路工程用地指标(国土资发[2000]186号)和(铁

路)区间正线用地指标；水库用地可依据水位-库容关系曲线和水位-面积关系曲线估算，水库库容估算方法有地形图法、断面法和系数法；渠道工程用地面积为其长度与宽度的乘积加渠道工程用地面积，渠道宽度按干渠和支渠的占地指标确定；独立工矿用地规模根据已列入建设计划的建设规模与相应的用地指标逐项演算求得，建设项目用地指标应采用行业用地定额指标或当地平均先进水平的土地产出率，而特殊用地一般有特定的资源、环境、建设条件要求，则到实地调查、核定其用地范围和面积。

（5）灰色模型法

灰色系统主要是为了解决既无经验又缺少数据的不确定性问题，在该系统下建立的灰色模型，不仅适用样本数量少、波动较大的数列，而且淡化了误差积累影响，解决了少量数据不足以进行科学预测的问题，使建设用地需求量预测能够取得较高的精度。可以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。

根据邵阳市本级社会经济发展及土地市场发展状况，2020年度国有建设用地总量及各结构用地规模的确定，主要采用趋势预测法、灰色模型法及用地定额法。

2、国有建设用地需求总量的预测

根据2009-2019年度国有建设用地供应规模，采用折线分布图可以客观明了地发现年度土地供应总量的规律（图7-7）。2012年，邵阳市本级年度土地供应总量达到近几年峰值547.51公顷，其他各年份呈不均匀分布。根据2009-2019年土地供应总量的变化趋势，分析土地市场2020年土地供应需求

量。

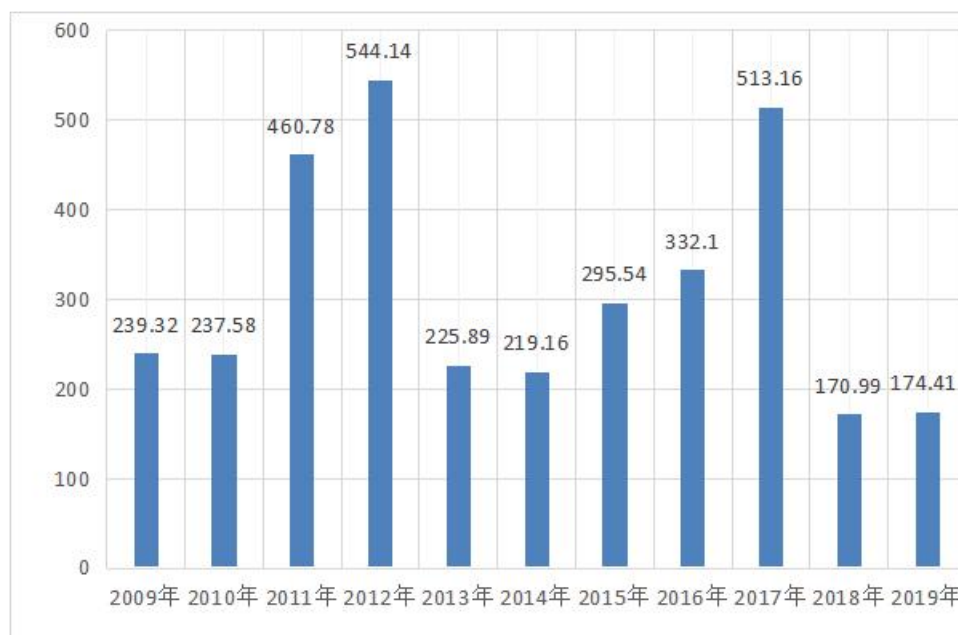


图7-6 邵阳市本级2009-2019年土地供应总量

(1) 叠加值趋势预测法

由于邵阳市本级 2009-2019 年各年份供应总量值相关关系不大，呈不均匀分布，故采用叠加值相关分析法，对 2009-2019 年土地供应总量依次叠加值分别进行多项式、对数、乘幂、二项式及线性分析，根据趋势分析关系式的相关系数以及模型实际运用情况，确定最优拟合模型（图 7-8）。

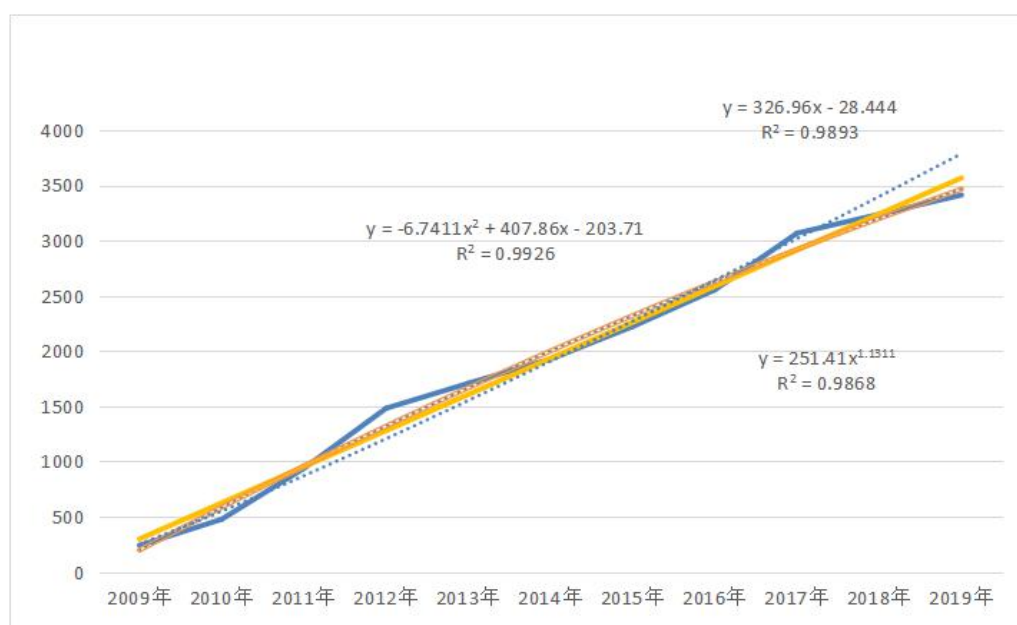


图 7-7 邵阳市本级 2009-2019 年土地供应总量叠加值变化趋势图

从各拟合关系式的相关系数平方和模型实际运用情况可知，多项式的可行性最高， R^2 达到 0.9926，故邵阳市本级土地供应总量可视为呈乘幂关系分布，关系式为：

$$y = -6.7411x^2 + 407.86x - 203.71 \quad R^2 = 0.9926$$

则，根据计算 2020 年的土地供应总量预测值为：306.82 公顷。

（2）灰色模型预测法

根据 2009-2017 年建设用地供应数据，采用灰色模型法（GM（1,1））预测 2020 年建设用地供应规模。预测结果如下：

表 7-4 GM（1,1）对 2020 年建设用地供应规模的预测结果

第 5 次残差序列分析结果:				
模型参数:				
a=-0.290994		b=-0.387092		
$x(t+1)=9.980472e0.290994t+1.330242$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X(2)	328.39	330.25	-0.7385	-0.1625
X(3)	281.33	261.5531	-4.383	-0.6647
X(4)	326.52	319.5919	6.9281	2.1218
X(5)	365.16	368.1707	-3.0107	-0.8245
对当前模型的评价:				
C=0.0339 很好				
p=1.0000 很好				
未来 3 个时刻预测值:				
$X(t+1)=281.33$				
$X(t+2)=295.35652$				
$X(t+3)=305.35461$				
Qmin=-5.12151				

根据灰色模型法 GM（1,1）预测可知 2020 年邵阳市本级供应总量分别为 281.33 公顷。

（3）综合预测 2020 年土地供应需求量

综上趋势预测法及灰色模型预测法的预测结果，采用加权平均法，综

合预测邵阳市本级 2020 年用地需求量为 294.08。

3、国有建设用地各用地结构规模的预测

从国有建设用地供应结构来看，主要涉及经营性用地的用地结构有商服用地、住宅用地、工矿仓储用地，此三类用地结构的用地规模可以采用预测方法进行预测。而对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、特殊用地这四类用地结构，大部分用地性质为划拨用地，年度变化趋势预测的可信度较低，且是根据年度基础设施建设规模上报的，在项目上报后，基本能保证其用地需求，故依据各用地单位上报项目进行汇总确定。

（1）商服用地规模预测

根据邵阳市本级 2009-2019 年商服用地供应量变化情况可知，2009 年-2011 年商服供应面积逐年增加，2012 年-2018 年整体呈下降趋势，2019 年达到峰值 55.86 公顷，2013 年-2018 年基本持平为 20 公顷左右，2017 年为近几年最低值，仅为 13.68 公顷。

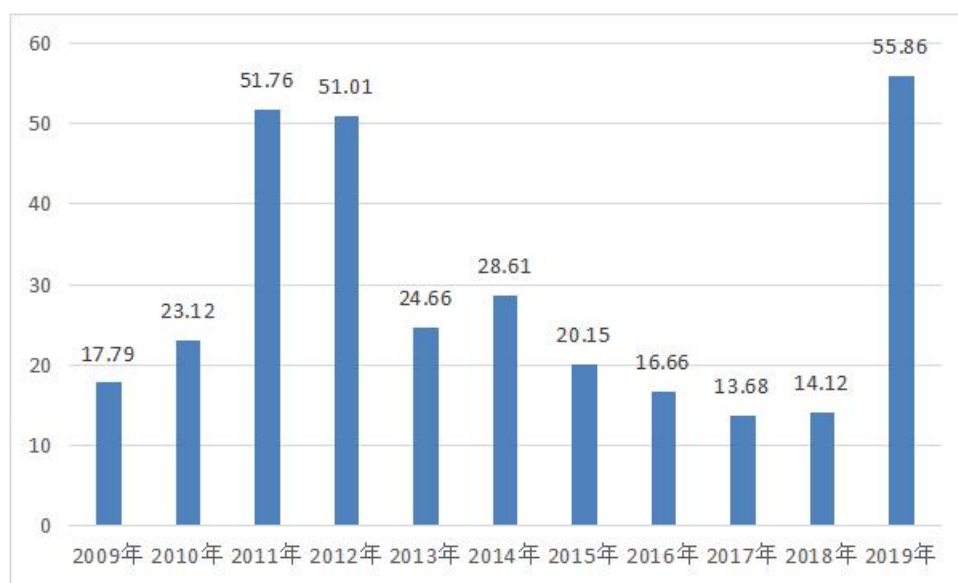


图 7-8 邵阳市本级 2009-2019 年商服用地供应量变化情况

1、叠加值趋势预测法

2009-2019 年商服用地供应量采取叠加值趋势预测法预测分析 2020 年商服用地供应需求量。

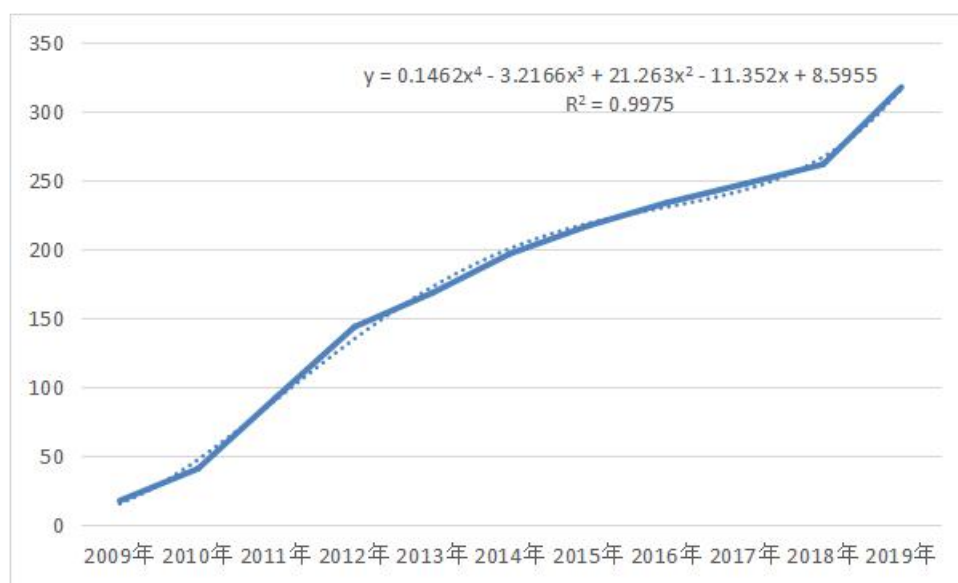


图 7-9 邵阳市本级 2009-2019 年商服用地供应量叠加值变化趋势图

从商服用地供应量历年变化趋势可知，采用多项式关系的拟合关系式相关系数平方最高，为 0.9975，故依据多项式关系式，预测 2020 年邵阳市本级商服用地供应需求量。

$$y = 0.1462x^4 - 3.2166x^3 + 21.263x^2 - 11.352x + 8.5955 \quad (R^2 = 0.9975)$$

则 2020 年的商服用地供应需求量预测值为 56.23 公顷。

(2) 住宅用地供应量预测

根据 2009-2019 年度住宅用地供应情况，通过折线图可以直观的了解住宅用地供应量的变化趋势，如下图所示。

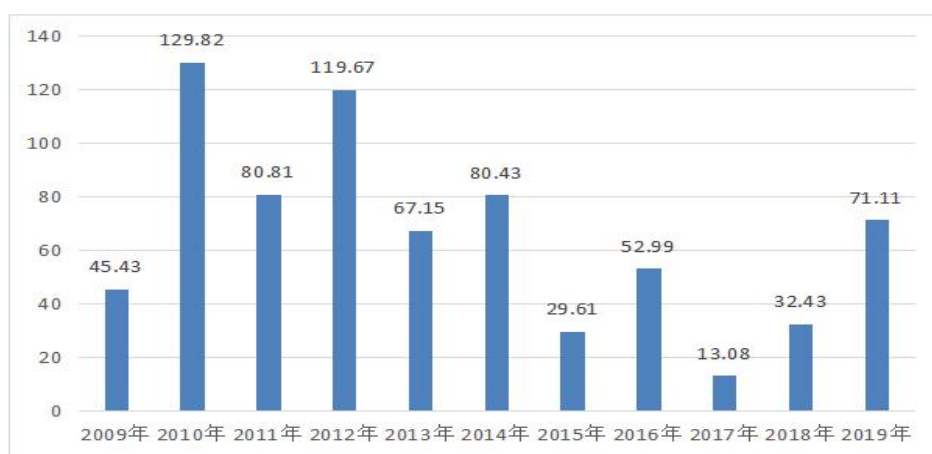


图 7-10 邵阳市本级 2009-2019 年住宅用地供应量变化情况

从邵阳市本级 2009-2019 年住宅用地供应量变化情况来看，住宅用地供应量呈峰谷式发展，2010-2014 年住宅用地供应量维持在高值，都大于 60 公顷。2015-2017 年住宅土地供应量呈下降趋势，至 2017 年达到谷底，住宅供应量为 13.08 公顷，仅为 2012 年的 10.01%。本文试图采用灰色模型法及趋势分析法初步测算邵阳市本级 2020 年住宅用地供应的需求量，并根据国家宏观政策综合确定。

1、灰色模型法分析

根据 2009-2019 年住宅用地供应数据，采用灰色模型法（GM（1,1））预测 2020 年住宅用地供应规模。预测结果如下：

表 7-5 灰色模型法预测邵阳市本级 2020 年住宅用地供应量

第 2 次残差序列分析结果:				
模型参数:				
a=-0.303569		b=1.280276		
$x(t+1)=14.661455e^{0.303569t}-4.217409$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X(2)	72.7163	77.9165	-5.2002	-7.1514
X(3)	111.53	111.1246	0.4054	0.4429
X(4)	83.63	87.7582	5.8718	9.2281
X(5)	69.92	73.8749	-3.9549	-9.9069
对当前模型的评价:				
C=0.2014 很好				
p=1.0000 很好				
未来 3 个时刻预测值:				
$X(t+1)=115.88$				
$X(t+2)=120.31$				
$X(t+3)=125.29$				
Qmin=-5.20021				

因此，2020 年住宅用地供应规模预测结果分别为 115.88 公顷。

2、叠加值趋势预测法

采用 2009-2019 年住宅用地供应量采取叠加值趋势预测法预测分析

2020 年住宅用地供应需求量。

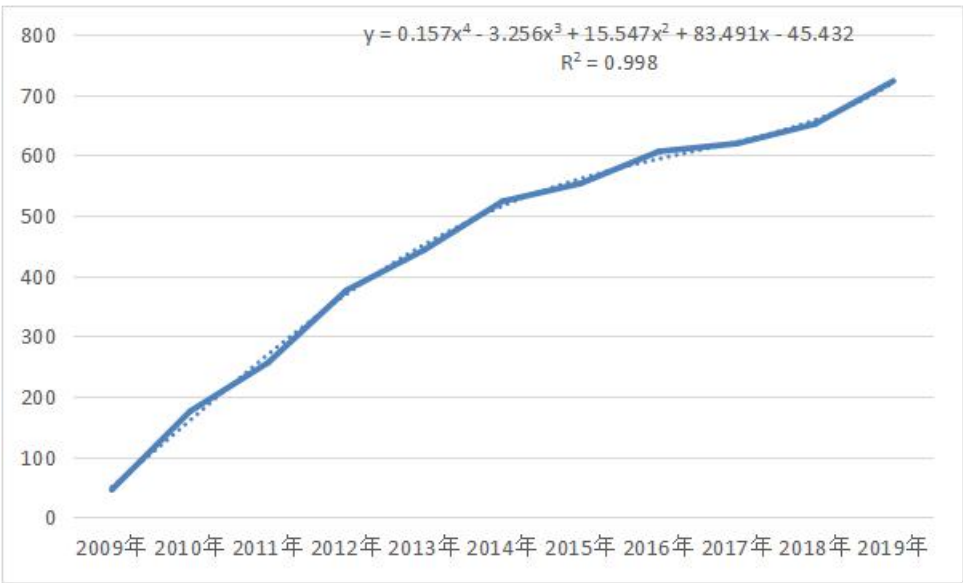


图 7-11 邵阳市本级 2009-2019 年住宅用地供应量叠加值变化趋势图

从住宅用地供应量历年变化趋势可知，采用幂函数关系的拟合关系式相关系数平方最高，为 0.998，故依据乘幂关系式，确定 2020 年邵阳市本级住宅用地供应需求量。

$$y = 0.157x^4 - 3.256x^3 + 15.547x^2 + 83.491x - 45.432 \quad (R^2 = 0.998)$$

则 2020 年的住宅用地供应需求量预测值为 167.86 公顷。

3、综合预测 2020 年住宅用地供应需求量

综上灰色模型法及叠加值趋势预测法的预测结果，采用算术平均法，综合预测邵阳市本级 2020 年住宅用地供应需求量为 141.87 公顷。

(3) 工矿仓储用地规模预测

根据 2009-2019 年度工矿仓储用地供应量,通过柱状图可以直观的了解工矿仓储用地供应量的变化趋势。如下图所示。

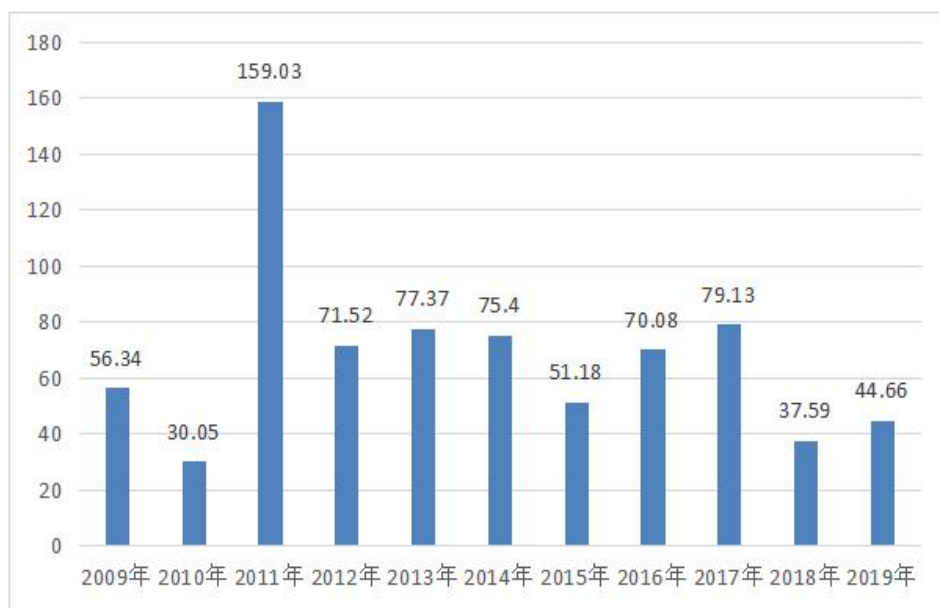


图 7-12 邵阳市本级 2009-2019 年工矿仓储用地供应量变化情况

从邵阳市本级 2009-2019 年工矿仓储用地供应量变化情况来看,整体呈现波动下降趋势。故采用灰色模型法与叠加预测法预测 2020 年工矿仓储用地供应量。

1、灰色模型法分析

根据 2009-2019 年工矿仓储用地供应数据,采用灰色模型法(GM(1,1))预测 2020 年工矿仓储用地供应规模。预测结果如下:

表 7-6 灰色模型法预测邵阳市本级 2020 年工矿仓储用地供应量

第 2 次残差序列分析结果:				
模型参数:				
a=-0.240607		b=4.483535		
$x(t+1)=63.311021e^{0.240607t}-18.634303$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X(2)	6.2614	65.8667	-9.6053	-17.0726
X(3)	12.42	113.6815	6.7385	5.5958
X(4)	7.69	66.5042	5.1858	7.2337
X(5)	15.71	90.493	-4.783	-5.5804
对当前模型的评价:				
C=0.1348 很好				
p=1.0000 很好				
未来 3 个时刻预测值:				
$X(t+1)=78.20$				
$X(t+2)=81.91690$				
$X(t+3)=84.03055$				
$Qmin=-9.60532$				

因此，2020 年邵阳市本级工矿仓储用地供应预测规模为 78.20 公顷。

2、叠加值趋势预测法

采用 2009-2019 年工矿仓储用地供应量叠加值值变化趋势分析 2020 年工矿仓储用地供应需求量。

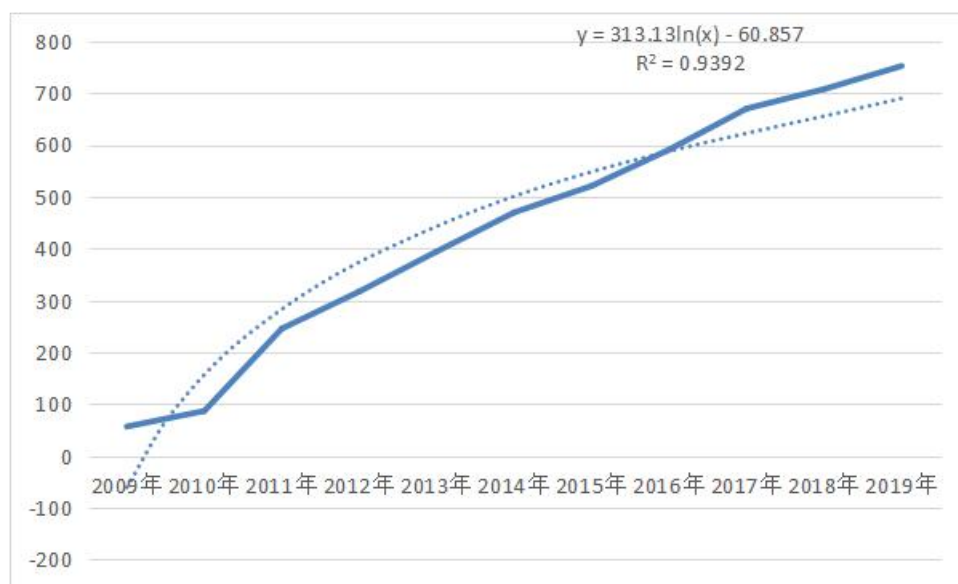


图 7-13 邵阳市本级 2009-2019 年工矿仓储用地供应量变化趋势图

从工矿仓储用地供应量累计值历年变化趋势可知，采用对数关系式的拟合关系式相关系数平方最高，为 0.9392，故依据对数关系式，确定 2020 年邵阳市本级商服用地供应需求量。

$$y = 313.13\ln(x) - 60.857 \quad (R^2 = 0.9392)$$

则 2020 年的工矿仓储用地供应需求量预测值为 79.88 公顷。

3、综合确定 2020 年工矿仓储用地供应需求量

综上灰色模型法及趋势分析法的预测结果，采用加权平均法，综合确定邵阳市本级 2020 工矿仓储用地供应需求量预测值为 79.04 公顷。

（4）其他用地结构的供应规模预测

其他用地结构涉及公共管理与公共服务用地、交通运输用地、特殊用地。这四类用地结构主要为基础设施配套用地，根据年度经济社会发展需要上报年度项目需求，其供应量受市场影响因素较小，不宜采用预测方法进行预测。故采用上报项目汇总结果，确定 2020 年度土地供应需求量。其中，公共管理与公共服务用地供应量为 14.78 公顷、交通运输用地供应量为 4.30 公顷、特殊用地供应量为 0 公顷。

（5）各用地结构供应量预测结果

根据国有建设用地各用地结构供应量预测结果，其中商服用地供应规模 56.23 公顷、住宅用地供应规模为 141.87 公顷、工矿仓储用地供应规模 79.04 公顷，其他用地结构供应规模预计 19.08 公顷。则通过对各用地结构供应规模进行预测，其供应总量预计 296.22 公顷。

（五）国有建设用地需求审核分析

国有建设用地需求审核

国有建设用地需求审核标准主要是根据《限制用地项目目录（2012 年本）》、《禁止用地项目目录（2012 年本）》、《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）、《关于优化 2015 年住房及用地供应结构促进房地产市场平稳健康发展的通知》（国土资发〔2015〕37 号）等政策文件对工业项目和用地规模、住宅用地尤其是廉租房、保障性住房、中小套型商品房用地规模、经营性土地进行宏观调控，综合平衡。根据当地人口、经济发展和土地市场运行情况，严格控制经营性土地面积；严格按照工业项目建设用地控制指标，对不符合用地控制标准和国家产业政策的工业项目坚决不予供地；促进房地产市场健康平稳发展，廉租房、保障性住房、中小套型商品房用地必须占住宅用地的 70% 以上。依据市本级各用地单位上报的 2020 年度国有建设用地申请表，按照上报项目用地审核的原则，经邵阳市国土资源局与各用地单位协商，初步确定各单位的用地项目。遵循原则如下：

（1）优先以下项目：1）已经签订成交确认书，但尚未签订出让合同的用地项目；2）正在实施招拍挂的用地项目；3）正在办理用地手续的用地项目（包括招拍挂出让、协议出让和划拨性质的用地项目）；4）对划拨用地，优先保障 2019 年已经完成征地报批手续的用地项目和列入 2020 年国家、省级、市级重点工程用地项目。

（2）在具体调减项目和调整项目规模时，采取如下原则：1）拟报项目使用的是尚未获批的农转征用地；2）拟报项目使用的是已批回的农转征用地，但在 2020 年度内，难以完成正常的征地拆迁手续，即难以保证达到供地条件的；3）拟报项目不能确定是否有项目来源的；4）拟上报项目需

分期供地的，优先保障 2020 年的用地规模，预计在计划期外供地的不计入本期计划；5）拟报项目用地规模过大，超过国家行业用地标准的，或未达到国家行业投资强度标准的，应核减规模。

（六）国有建设用地需求总量确定

按以上方式进行核减，同时在保障重点建设项目的基础上，确定 2020 年度市本级国有建设用地供应总量为 286.89 公顷，此用地规模与各用地结构分项预测结果接近。

八、国有建设用地供应计划指标确定及说明

（一）国有建设用地供需平衡分析

根据邵阳市存量土地、批而未供土地及 2020 年新增建设用地量确定邵阳市 2020 年可实施的供应能力为 634.02 公顷，邵阳市 2020 年用地总需求为 286.89 公顷，建设用地供需平衡盈余量=供地能力- 用地需求=634.02-286.89=347.13 公顷>0，建设用地需求能够得到保障。

（二）国有建设用地供应指标确定

1、供应总量

邵阳市本级 2020 年度国有建设用地供应总量控制在 286.89 公顷以内，其中新增建设用地控制在 286.89 公顷以内。

2、供应结构

2020年度国有建设用地供应总量中，商服用地54.91公顷，占供应总规模比重为19.14%；工矿仓储用地75.12公顷，占供应总规模比重为26.18%；住宅用地137.78公顷（其中廉租房 0公顷，商品房用地137.78公顷，其他住宅用地0公顷），占供应总规模比重为48.03%；公共管理与公共服务用地14.78公顷，占供应总规模比重为5.15%；交通运输用地4.3公顷，占供应总规模比重为1.49%。

3、供应时序

邵阳市本级 2020 年度国有建设用地主要集中在第三季度。其中，第一季度为 62.32 公顷，占供应总量的 21.72%；第二季度为 68.99 公顷，占供应总量的 24.05%；第三季度为 90.96 公顷，占供应总量的 31.70%；第四季度为 64.62 公顷，占供应总量的 22.53%。

表 8-2 邵阳市本级 2020 年度国有建设用地供应时序安排

单位：公顷

供地时间	合计	
	面积	比例
一季度	62.32	21.72%
二季度	68.99	24.05%
三季度	90.96	31.70%
四季度	64.62	22.53%
合计	286.89	100.00%

3、供应方式

邵阳市本级 2020 年度国有建设用地供应总量中，以出让方式供应建设用地 267.81 公顷，占供应总量的 93.33%；以划拨方式供应建设用地 19.08 公顷，占供应总量的 7.67%。

表 8-3 邵阳市本级 2020 年度各用地结构供应规模

单位：公顷

用地结构	出让		划拨	
	面积	比重	面积	比重
商服用地	54.91	20.50%	0	0.00%
工矿仓储用地	75.12	28.05%	0	0.00%
住宅用地	137.78	51.45%	0	0.00%
公共管理与公共服务用地	0	0.00%	14.78	77.46%
交通运输用地	0	0.00%	4.3	22.54%
特殊用地	0	0.00%	0	0.00%
合计	267.81	100.00%	19.08	100.00%

（三）住宅用地供应计划的确定

1、住宅用地供应总量

邵阳市本级 2020 年住宅用地供应总量为 137.78 公顷：其中廉租房用地和公共租赁住房用地均为 0 公顷，商品房用地 137.78 公顷（其中，中小套型商品房用地 128.77 公顷），棚改房用地 0 公顷，安置房用地 0 公顷。

2、保障性安居工程和中小套型商品房用地供应

从市住房保障局获悉，自 2016 年起暂停公租房、廉租房和经济适用房的建设，2020 年市政府暂未安排公租房、廉租房和经济适用房的建设任务，故市本级 2020 年国有建设用地供应计划中暂未安排廉租房、公租房及经济适用房用地。中小套型普通商品房用地 128.77 公顷，故市本级保障性安居工程和中小套型商品房合计 128.77 公顷，占住宅用地供应总量的 93.46%。

（四）国有建设用地供应调整分析

针对2020年度国有建设用地供应计划指标情况，结合2019年度供应计划指标以及实施情况作对比分析，具体情况见下表8-4。

1、供应总量及供应结构的对比

表 8-4 邵阳市本级国有建设用地供应计划指标对比

单位：公顷

土地用途	2019 年		2020 年	对比	
	计划	实施	计划	较计划	较实施
商服用地	30.3	55.86	54.91	24.61	-0.95
工矿仓储用地	197.54	71.11	75.12	-122.42	4.01
住宅用地	92.12	44.66	137.78	45.66	93.12
公共管理与公共服务用地	19.47	2.78	14.78	-4.69	12
交通运输用地	1.34	0	4.3	2.96	4.3
水域及水利设施用地	0	0	0	0	0
特殊用地	0	0	0	0	0
合计	340.77	174.41	286.89	-53.88	112.48

从表 8-4 可知，与 2019 年计划相比，2020 年计划除住宅用地、商服用地和交通运输用地外，其他用地均有所减少。主要原因为 2019 年邵阳房地产市场火热，各大品牌开发商陆续进入邵阳市场，邵阳商住土地需求量有较大幅度上升。

2、供应方式对比

邵阳市本级 2020 年计划规模较 2019 年计划规模减少 53.88 公顷，主要为出让规模较 2019 年计划减 58.93 公顷；而相比 2019 年国有建设用地实施规模，出让计划较实施规模增加 101.15 公顷，划拨规模增加 11.32 公顷（见表 8-5）。

表 8-5 邵阳市本级国有建设用地对比（供应方式）

单位：公顷

供应方式	2019 年		2020 年计划	对比	
	计划	实施		较计划	较实施
出让	326.74	166.66	267.81	-58.93	101.15
划拨	14.03	7.76	19.08	5.05	11.32
合计	340.77	174.42	286.89	-53.88	112.47

九、2020 年度用地布局整体展望

依据国家对房地产市场宏观调控政策的精神，结合邵阳市发改委 2020 年全市重大重点建设项目和重大前期项目计划以及邵阳市 2019 年房地产市场形势，邵阳市 2020 年度国有建设用地布局主要有以下几个特点：

1、规划基础数据可靠，规划依据充分

计划编制中采用的土地利用现状数据以省厅验收通过的第二次土地调查数据和国有建设用地供应统计台帐为基础，并对某些实际变化较大而统计台帐未能反映真实状况的用地进行必要的实地调查核实后形成的数据。图件编制以城镇地籍调查图件为底图，具有较强的准确性和现势性。

计划以国家有关法律、法规、政策和《邵阳市国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》及上级下达的土地利用年度计划控制指标为依据，

并符合邵阳市城市规划、土地利用总体规划等行业发展规划，计划依据较为充分。

2、基础研究扎实，可操作性强

为使国有建设用地供应计划草案拟定科学合理，根据邵阳市本级辖区范围土地利用现状，土地利用规划和城市规划实施状况，建设用地来源、权属、手续办理情况等，综合确定计划期内可实施供应的国有建设用地规模；在开展经济社会发展状况与走势和土地利用与地产市场状况调查的基础上，结合重点项目和重要产业的用地需求，采用相关数学模型与方法，开展计划期内国有建设用地需求总量和各类建设用地需求量预测；根据计划期内可实施供应的国有建设用地规模、预测结果和邵阳市自然资源和规划局审核通过的用地需求量，通过多次与邵阳市国有建设用地计划编制领导小组沟通论证后，综合确定计划期内国有建设用地供应计划指标；在计划期内国有建设用地供应计划总指标的框架下，根据邵阳市土地利用分区、城市功能分区状况和土地规划用途等，在进一步与各用地单位相关负责人座谈讨论、衔接协调后，统筹协调各业发展用地需求，分解供应指标、拟定供应时序和供应方式、形成拟供应的主要宗地空间布局图。计划编制基础研究扎实，可操作性强。

3、计划重点突出，用地配置较为合理

计划草案拟定过程中，认真贯彻“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地”的基本国策，落实最严格的耕地保护制度，尽可能多利用存量建设用地指标，并减少新增建设用地的耕地占用。妥善解决各部门的用地矛盾，优先保证重点建设项目、重要产业的用地需求，严格控制限制类用地项目供应；合理安排住宅用地供应结构，确保保障性住房用地、棚改用地和中小套商品房用地供应量不低于住宅用地供应总量的 70%，单宗商品住

宅用地出让面积不超过 14.00 公顷。计划编制重点突出，用地配置较为合理。

表 9-1 邵阳市本级 2020 年度国有建设用地供应计划指标分解

单位：公顷

行政 辖区	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 运输地	水域 及水利 设施地	特殊用 地	
					小计		廉租房 用地	经济 适用房 地	商 品 房 用 地					其他 用地
		其中 新增				其中 新增								
邵阳市 本级	286.89	286.89	54.91	75.12	137.78	137.78	0.00	0.00	137.78	0.00	14.78	4.30	0.00	0.00

注：1、土地用途按照《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）一级类统计；“新增”指新增建设用地（含当年新增建设用地）。

2、具体供地项目详见邵阳市 2020 年国有建设用地供应计划宗地表。

附表 邵阳市本级 2020 年度国有建设用地供应计划宗地表

单位：公顷

序号	所属行政区	项目名称	土地面积（公顷）	土地用途	供地时间	供地方式	供地来源	备注
1	邵阳市	A-06	4.50	商业	2020 年一季度	出让	新增	
2	邵阳市	8--4	3.68	商业	2020 年一季度	出让	新增	
3	邵阳市	学院路 2-9 部分#	1.20	住宅用地	2020 年一季度	出让	新增	
4	邵阳市	桃花新城 5-08	0.70	商住用地	2020 年一季度	出让	新增	
5	邵阳市	桃花新城 5-08a	0.35	商服用地	2020 年一季度	出让	新增	
6	邵阳市	桃花新城 7-17	2.26	商住用地	2020 年一季度	出让	新增	
7	邵阳市	佘湖一期 D09	3.35	商住用地	2020 年一季度	出让	新增	
8	邵阳市	佘湖一期 D08-2#	4.24	商住用地	2020 年一季度	出让	新增	
9	邵阳市	商住区 3-7#	2.49	商住用地	2020 年一季度	出让	新增	
10	邵阳市	商住区 3-6#	3.54	住宅用地	2020 年一季度	出让	新增	
11	邵阳市	十井铺 B1-2（外贸）	3.98	住宅用地	2020 年一季度	出让	新增	
12	邵阳市	十井铺 A3-18A	1.93	住宅用地	2020 年一季度	出让	新增	
13	邵阳市	十井铺 A3-26	0.98	住宅用地	2020 年一季度	出让	新增	
14	邵阳市	学院路街区 4-17#（工业用地）	1.32	工矿仓储用地	2020 年一季度	出让	新增	
15	邵阳市	C-06	5.93	工矿仓储用地	2020 年一季度	出让	新增	
16	邵阳市	1--18	10.15	工矿仓储用地	2020 年四季度	出让	新增	
17	邵阳市	D-16-4	4.95	工矿仓储用地	2020 年三季度	出让	新增	
18	邵阳市	D-16-1	14.67	工矿仓储用地	2020 年二季度	出让	新增	
19	邵阳市	G-13	2.37	工矿仓储用地	2020 年四季度	出让	新增	
20	邵阳市	G-13	1.08	工矿仓储用地	2020 年三季度	出让	新增	
21	邵阳市	F-01-4	1.75	工矿仓储用地	2020 年二季度	出让	新增	
22	邵阳市	G-07	1.19	工矿仓储用地	2020 年四季度	出让	新增	
23	邵阳市	金台酒厂	0.64	工矿仓储用地	2020 年三季度	出让	新增	
24	邵阳市	G-09-1	6.70	工矿仓储用地	2020 年二季度	出让	新增	
25	邵阳市	C-07	4.59	工矿仓储用地	2020 年三季度	出让	新增	
26	邵阳市	D-09	5.88	工矿仓储用地	2020 年二季度	出让	新增	
27	邵阳市	H-23-1	5.59	工矿仓储用地	2020 年三季度	出让	新增	
28	邵阳市	H-20	1.51	工矿仓储用地	2020 年二季度	出让	新增	
29	邵阳市	H-18-3-1	2.14	工矿仓储用地	2020 年四季度	出让	新增	
30	邵阳市	F-11C	4.68	工矿仓储用地	2020 年四季度	出让	新增	
31	邵阳市	湖南邵阳罗市 220KV 输变电工程（划拨-供电用地）	1.93	公共管理与公共服务用地	2020 年一季度	划拨	新增	
32	邵阳市	北塔茶园新城 2-12#	6.47	商服用地	2020 年一季度	出让	新增	
33	邵阳市	北塔茶园新城 2-13#	8.91	住宅用地	2020 年一季度	出让	新增	
34	邵阳市	戴家片区 5-2#（湘中制药）	3.60	商住用地	2020 年一季度	出让	新增	
35	邵阳市	北塔三期 2-09b 道格宠物	0.97	商服用地	2020 年一季度	出让	新增	
36	邵阳市	学院路 3-10a 部分地块（邵阳职院）	3.81	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
37	邵阳市	商住区 6-9B#	0.86	住宅用地	2020 年二季度	出让	新增	
38	邵阳市	商住区 6-7#	4.96	公共管理与公共服务用地	2020 年二季度	划拨	新增	

39	邵阳市	余湖一期 D08-1#	1.43	住宅用地	2020 年二季度	出让	新增	
40	邵阳市	余湖二期 A-08#	0.36	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
41	邵阳市	余湖二期 A-07#	0.30	商服用地	2020 年二季度	出让	新增	
42	邵阳市	余湖二期 A-06#	1.06	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
43	邵阳市	余湖二期 A-09#	3.44	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
44	邵阳市	宝庆肉联厂 E-02-04	4.60	住宅用地	2020 年二季度	出让	新增	
45	邵阳市	宝庆肉联厂 E-03-01	3.22	住宅用地	2020 年二季度	出让	新增	
46	邵阳市	宝庆肉联厂 E-05-01	1.73	住宅用地	2020 年二季度	出让	新增	
47	邵阳市	桃花新城 14-07a	2.54	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
48	邵阳市	桃花新城 14-07	4.01	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
49	邵阳市	桃花新城 14-08	2.12	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
50	邵阳市	桃花新城 6-07	0.33	商服用地	2020 年二季度	出让	新增	
51	邵阳市	桃花新城 5-14	3.74	商住用地	2020 年二季度	出让	新增	
52	邵阳市	余湖一期 C11	3.47	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
53	邵阳市	十井铺 3-7	3.83	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
54	邵阳市	十井铺 3-8	3.93	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
55	邵阳市	十井铺 A3-15	6.06	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
56	邵阳市	十井铺 A3-16	5.36	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
57	邵阳市	北塔二期 4-8	4.63	住宅用地	2020 年三季度	出让	新增	
58	邵阳市	北塔二期 4-10	6.53	商服用地	2020 年三季度	出让	新增	
59	邵阳市	北塔二期 4-20	12.44	住宅用地	2020 年三季度	出让	新增	
60	邵阳市	商住区 3-6#	3.54	住宅用地	2020 年三季度	出让	新增	
61	邵阳市	桃花新城 10-02	3.85	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
62	邵阳市	桃花新城 14-01	4.02	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
63	邵阳市	桃花新城 14-02	4.41	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
64	邵阳市	桃花新城 15-01	2.44	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
65	邵阳市	洋溪片区 1-03（富华化工）	9.61	商住用地	2020 年三季度	出让	新增	
66	邵阳市	桃花新城 7-16	3.82	商住用地	2020 年四季度	出让	新增	
67	邵阳市	商住区 1-12a#	2.43	住宅用地	2020 年四季度	出让	新增	
68	邵阳市	北塔万桥 7-8#地	2.68	商住用地	2020 年四季度	出让	新增	
69	邵阳市	北塔万桥 7-8a#地	0.81	商住用地	2020 年四季度	出让	新增	
70	邵阳市	北塔万桥 7-9#地	2.79	商住用地	2020 年四季度	出让	新增	
71	邵阳市	北塔万桥 7-10#地	3.25	商住用地	2020 年四季度	出让	新增	
72	邵阳市	商住区 6-11a	1.10	住宅用地	2020 年四季度	出让	新增	
73	邵阳市	商住区 6-11	2.18	住宅用地	2020 年四季度	出让	新增	
74	邵阳市	商住区 2-10	5.05	公共管理与公共服务用地	2020 年四季度	划拨	新增	
75	邵阳市	商住区 2-11	7.88	商住用地	2020 年四季度	出让	新增	
76	邵阳市	商住区 2-13	4.97	住宅用地	2020 年四季度	出让	新增	
77	邵阳市	商住区 2-14	2.85	公共管理与公共服务用地	2020 年四季度	划拨	新增	
78	邵阳市	邵阳市五井塘片区棚改配套设施基础设施建设(道路)项目	1.05	交通运输用地	2020 年四季度	划拨	新增	
79	邵阳市	邵阳市大祥区雨檀路(大祥湘商产业园段)建设项目	3.25	交通运输用地	2020 年四季度	划拨	新增	
			286.89					

