

麻阳苗族自治县 2025 年度  
国有建设用地供应计划

成  
果

麻阳苗族自治县自然资源局

二〇二五年三月

# 麻阳苗族自治县 2025 年度 国有建设用地供应计划文本

麻阳苗族自治县自然资源局

二〇二五年三月

## 目 录

<b>一、编制目的、意义</b> .....	<b>1</b>
(一) 目的与意义 .....	1
(二) 编制依据 .....	1
<b>二、指导思想和基本原则</b> .....	<b>1</b>
(一) 指导思想 .....	1
(二) 基本原则 .....	2
<b>三、适用范围和实施期限</b> .....	<b>2</b>
<b>四、计划年度国有建设用地供应计划指标</b> .....	<b>3</b>
(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
<b>五、计划年度住宅用地供应计划指标</b> .....	<b>4</b>
(一) 住宅用地供应总量 .....	4
(二) 住宅用地供应结构 .....	4
(三) 住宅用地供应布局 .....	5
(四) 住宅用地供应时序 .....	5
(五) 住宅用地供应方式 .....	5
<b>六、计划实施保障措施</b> .....	<b>5</b>
(一) 实施计划公示 .....	5

(二) 加强协调配合 .....	5
(三) 严格计划执行 .....	5
(四) 强化供后监管 .....	6
(五) 加强公众参与力度 .....	6
(六) 建立配套的资金收支预算 .....	6

## **一、编制目的、意义**

### **(一) 目的与意义**

为加强国有建设用地供应计划管理，合理配置国有建设用地，优化用地结构和布局，加强和改善土地宏观调控，充分发挥国有建设用地供应计划在促进经济社会发展中的导向作用，保障重点产业项目建设、基础设施建设和城镇住房建设需求，提高土地参与国家宏观调控的能力，促进土地供应的规范化、制度化、科学化以及麻阳苗族自治县经济和社会平稳可持续发展，特制定麻阳苗族自治县 2025 年度国有建设用地供应计划。

### **(二) 编制依据**

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》、《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》、《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）》、《湖南省自然资源厅办公室关于做好全省 2025 年度国有建设用地供应计划编制工作的通知》等文件的要求，结合《麻阳苗族自治县国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》、近五年国有建设用地供应情况、2024 年社会经济发展状况和 2024 年政府工作报告，制定本计划。

## **二、指导思想和基本原则**

### **(一) 指导思想**

1、坚持以科学发展观为指引，贯彻落实节约集约用地政策和建立“两型社会”的要求，推动建立集约高效的用地模式；

- 2、立足保障人口、资源、环境协调发展，维护土地生态安全；
- 3、立足保障住房供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定；
- 4、立足保障各项重点建设项目和保障性住房等用地需求；
- 5、强化土地管理，科学编制，统筹严密，全面兼顾，重点保障，满足供给，确保计划有序、稳步、有效实施。

## **(二) 基本原则**

### 1、城乡统筹原则。

以优化城乡空间结构、布局，整体谋划城乡发展工作，切实提高群众生活水平，推进城乡全面、协调、可持续发展。

### 2、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。

### 3、规模控制原则。

按照国土空间规划，确定规划预期和年度国有建设用地供应规模。按照“以供定储”的基本原则和批而未供土地处置的有关要求，结合当前经济形势和土地市场状况，设定全省及各地在库储备土地合理规模。

### 4、供需平衡原则。

坚持有保有压、民生优先以及国家、省和区域发展重点优先的原则，合理配置土地供应的规模、结构、布局和时序，形成土地供应与社会经济发展相适应，并有适当弹性的供需格局。

## **三、适用范围和实施期限**

本计划适用范围为麻阳苗族自治县所辖区域内供应的全部国有建设用地。

本计划期限为一年，从 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

## 四、计划年度国有建设用地供应计划指标

### （一）供应总量

2025 年度，麻阳苗族自治县国有建设用地供应总量为 166.385729 公顷，其中新增建设用地 147.912295 公顷。

### （二）供应结构

2025 年度，麻阳苗族自治县供应商服用地 10.794386 公顷，占供应总量的 6.49%；住宅用地 10.676445 公顷，占供应总量的 6.42%；工矿仓储用地 27.797687 公顷，占供应总量的 16.71%；公共管理与公共服务用地 7.149339 公顷，占供应总量的 4.30%；特殊用地 0.459377 公顷，占供应总量的 0.28%；交通运输用地 91.084296 公顷，占供应总量的 54.74%；水域及水利设施用地 18.424200 公顷，占总量的 11.07%。

### （三）供应布局

（1）商服用地：为支撑县城扩容步伐，加强城区开发，商服用地主要供应在县城、高村镇、石羊哨乡、隆家堡乡等区域。

（2）住宅用地：集中分布在县城、高村镇漫水社区、大栗林村、龙池村等区域。

（3）工矿仓储用地：主要分布在高村镇、兰村乡、锦和镇、大桥江乡、尧市镇的区域。

（4）公共管理与公共服务用地：主要集中在高村镇、谭家寨乡、板

栗树乡、锦和镇、隆家堡乡等 11 个乡镇区域。

(5) 特殊用地：主要分布在高村镇。

(6) 交通运输用地：主要集中在高村镇、郭公坪镇、兰里镇、锦和镇、文昌阁乡、大桥江乡、江口墟镇等区域。

(7) 水域及水利设施用地：主要分布在谭家寨乡。

#### **(四) 供应时序**

2025 年度，麻阳苗族自治县拟第二季度供应 127.999377 公顷，占供应总量的 76.93%；第三季度供应 33.833962 公顷，占供应总量的 20.33%；第四季度供应 4.55239 公顷，占供应总量的 2.74%。

#### **(五) 供应方式**

2025 年度，麻阳苗族自治县国有建设用地采用出让和划拨方式进行供应。计划采用出让方式供应土地面积为 51.73524 公顷，占供应总量的 31.09%，其主要用于部分住宅用地、商服用地、工矿仓储用地及部分公共管理与公共服务用地供应；计划采用划拨方式供应土地面积为 114.650489 公顷，占供应总量的 68.91%，其主要用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、特殊用地的供应。

### **五、计划年度住宅用地供应计划指标**

#### **(一) 住宅用地供应总量**

2025 年度，麻阳苗族自治县住宅用地供应总量为 10.676445 公顷，其中新增建设用地 9.215153 公顷。

#### **(二) 住宅用地供应结构**

2025 年度拟供应住宅用地中，廉租房用地 0 公顷；经济适用房用地

0 公顷；商品房用地 8.36428 公顷，占住宅用地供应总量的 78.34%；其他住宅用地 2.312165 公顷，占住宅用地供应总量的 21.66%。

### **（三）住宅用地供应布局**

在区域分布上，住宅用地分布在高村镇。

### **（四）住宅用地供应时序**

2025 年麻阳苗族自治县住宅用地计划在第二季度供应 6.124055 公顷、第四季度供应 4.55239 公顷。

### **（五）住宅用地供应方式**

2025 年麻阳苗族自治县计划划拨住宅用地 0 公顷，其余采用招拍挂出让方式供应。

## **六、计划实施保障措施**

### **（一）实施计划公示**

建立健全信息公开制度，每年 3 月底前向社会公布本年度国有建设用地供应计划，同时适时公布土地市场供求、商品住房市场供求、以及土地和住房价格变动等信息，及时回应人民群众关心的热点问题，坚持正确的舆论导向，加大对供应计划的政策解读和宣传引导力度，正确引导社会预期。

### **（二）加强协调配合**

相关部门要密切协调配合，共同组织做好建设项目用地各项前期准备工作，各区政府、开发区管委会也要充分发挥职能优势，积极配合做好计划实施工作。

### **（三）严格计划执行**

严格执行建设项目的用地标准和相关控制性指标，建立土地供应用地标准管理机制。本供地计划内所列项目应按时序、有步骤的科学合理供应。

#### **（四）强化供后监管**

严格规范建设用地供应，切实加强建设用地供后监管。严格落实开工申报制度；密切关注住宅用地中涉及房地产大企业和大地块履约建设情况；严格执行自然资源部《工业项目建设用地控制指标》和《全国工业用地出让最低价标准》，按照工业项目产业类别和投资强度确定项目用地规模。

#### **（五）加强公众参与力度**

逐步建立和完善计划公众参与制度，明确计划程序中公众的职责与权益、参与的渠道与途径，通过集思广益，比较准确地表达社会需求，调整国有建设用地的整体利益和个体利益，减少决策失误。

#### **（六）建立配套的资金收支预算**

年度计划对资金的要求较高，资金的到位情况将直接影响到年度计划的实施进度。同时，资金的投入规模，也会影响年度计划的编制。因此，建议在编制年度计划的同时要编制土地储备资金预算，并将年度计划与政府融资计划挂钩，根据年度计划情况，将资金的筹集和使用情况，落实到具体地块上，从而保证整个计划的有效实施。

# 麻阳苗族自治县 2025 年度 国有建设用地供应计划编制说明

麻阳苗族自治县自然资源局

二〇二五年三月

## 目 录

<b>第一章</b>	<b>计划编制概况</b>	<b>1</b>
第一节	区域简介	1
第二节	计划编制背景	3
第三节	计划编制目的与意义	9
第四节	计划编制原则与依据	9
第五节	计划对象与范围	12
第六节	计划编制程序	13
<b>第二章</b>	<b>调查方法与数据来源</b>	<b>16</b>
第一节	基础数据来源	16
第二节	调查方法	17
<b>第三章</b>	<b>市场需求预测</b>	<b>19</b>
第一节	预测内容与思路	19
第二节	预测过程	21
第三节	预测结果	26
<b>第四章</b>	<b>供应保障能力分析</b>	<b>27</b>
<b>第五章</b>	<b>计划供应方案</b>	<b>28</b>
第一节	计划供应方案确定	28
第二节	供应计划指标分解	29
<b>第六章</b>	<b>计划实施保障措施</b>	<b>31</b>
<b>第七章</b>	<b>成果应用建议</b>	<b>33</b>

## 第一章 计划编制概况

### 第一节 区域简介

麻阳苗族自治县位于湖南省西部、怀化市北部，处于怀化、铜仁、吉首三大地级城市中心点上，是湖南通往大西南的重要通道，素有“黔楚咽喉”、“湘黔门户”之称。三面环山，锦江河贯穿全境，坐落于东经 109°24'43"~110°06'22"，北纬 27°32'02"~28°01'46"之间，面积 1568.19 平方公里，东与辰溪县相连，南与鹤城区、芷江侗族自治县接壤，西与贵州省铜仁市碧江区交界，北与湘西土家族苗族自治州凤凰县、泸溪县毗邻。交通便利，距芷江机场、铜仁凤凰机场不足 100 公里，焦柳、渝怀线铁路分别呈东西、南北走向过境，张吉怀高铁、包茂高速公路、209 国道、354 国道呈南北或东西走向把麻阳交通接入全国公路交通网络，通达全国，具有十分明显的区位和交通优势。

麻阳苗族自治县下辖 10 乡（文昌阁乡、大桥江乡、舒家村乡、隆家堡乡、谭家寨乡、石羊哨乡、板栗树乡、兰村乡、和平溪乡、黄桑乡）、8 镇（高村镇、锦和镇、江口墟镇、岩门镇、兰里镇、吕家坪镇、尧市镇、郭公坪镇）。苗乡风俗独特，人杰地灵，物产丰富，盛产大米、柑桔、晒红烟、小籽花生、无籽西瓜、白鹅、大麻鸭、大棚反季蔬菜等，是有名的中国冰糖橙之都、湖南省水果之乡、全国晒红烟生产基地县。2021 年城镇化率 48.58%，享有“中国长寿之乡”、“中国冰糖橙之都”、“中国现代民间绘画之乡”、“中国最美养生栖居地”、“柑桔有机肥替代化肥全国示范县”等诸多美誉。

据初步核算，2021 年全县实现地区生产总值 101.12 亿元，按可比价格计算，比上年增长 8.5%。其中，第一产业增加值 21.30 亿元，增长 8.5%；第二产业增加值 31.80 亿元，增长 9.8%；第三产业增加值 48.02 亿元，增长 7.8%。产业结构调整为 21.06:31.45:47.49。按年均常住人口 30.075 万人计算，全县人均 GDP 达 33622 元。

2022 年全县完成地区生产总值 107.2 亿元（预计数，下同）、增长 6%，地方一般公共预算收入 5.22 亿元、增长 12.1%，规模以上工业增加值 24.1 亿元、增长 7%，全社会固定资产投资 93.7 亿元、增长 14%，社会消费品零售总额 32.1 亿元、增长 5%，城镇居民人均可支配收入 30612 元、增长 8%，农村居民人均可支配收入 12839 元、增长 9%。投资拉动作用明显，积极争取中央、省预算内项目资金，招商引资产业项目 22 个，实际到位资金 35.2 亿元。

2023 年全县实现地区生产总值 116.83 亿元，按可比价格计算，比上年增长 5.7%。其中，第一产业增加值 22.30 亿元，增长 3.2%；第二产业增加值 37.24 亿元，增长 5.9%；第三产业增加值 57.29 亿元，增长 6.7%。产业结构由上年的 20.6:33.0:46.4 调整为 19.1:31.9:49.0。按年均常住人口计算，全县人均 GDP（现价）达 41159 元。

近年来，全县上下全面贯彻落实科学发展观，按照“保增长、调结构、上水平、促和谐”的工作思路，大力实施“发展集约高效农业、培育新型工业集群、建设长寿旅游名县”战略，主动融入省委“三高四新”战略，深度参与市委“三城一区”布局，积极融入怀化国际陆港建设，奋力建设“一县三地”，不断发展“三水五色”特色产业，全力稳增

长、防风险、保稳定、惠民生，全县经济运行呈现总体平稳、稳中向好态势。

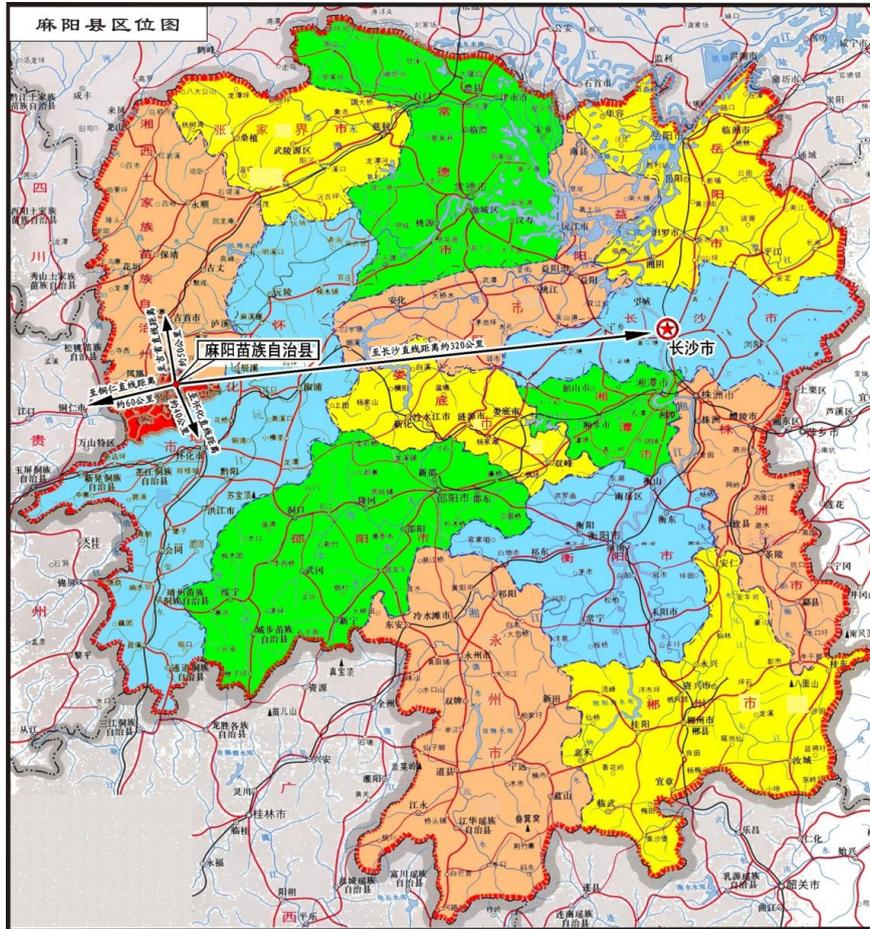


图 1-1 麻阳苗族自治县在湖南省的区位示意图

## 第二节 计划编制背景

### 一、区域经济发展概况

2024 年，全县完成 GDP126.308 亿元，增长 5.5%；地方一般公共预算收入 5.25 亿元（含盘活“三资”一次性收入），下降 34.7%；规模工业增加值 28.67 亿元，增长 13.9%；固定资产投资 79.57 亿元，增长 14.7%；社会消费品零售总额 36.47 亿元，增长 6.1%；城乡居民人均可支配收入分别达 33094 元、14633 元，分别增长 5.4%、6.6%。

2025 年是全面实施“十四五”规划攻坚之年，是麻阳开放发展年、招商引资年、执法提升年。政府工作的总体要求是：坚持稳中求进工作总基调，完整、准确、全面贯彻新发展理念，积极服务和融入新发展格局，以推动县域经济高质量发展为主线，锚定“三高四新”美好蓝图，奋力融入“五新四城”战略，加快建设“一县三地”，做大做强以“三水五色”产业为支撑的“四大百亿产业”和中心城区，抢抓战略机遇、发挥比较优势，全面深化改革开放，统筹扩大内需和深化供给侧结构性改革，统筹新型城镇化和乡村全面振兴，统筹高质量发展和高水平安全，有效防范化解重大风险，持续推动经济回升向好，实现质的有效提升和量的合理增长，为建设现代化新麻阳而努力奋斗。经济社会发展的主要预期目标是：**GDP 增长 7%以上**，地方一般公共预算收入增长**10%以上**，规模工业增加值增长**8%以上**，固定资产投资增长**9.5%以上**，社会消费品零售总额增长**8.5%以上**，城乡居民人均可支配收入分别增长**4.5%、8.5%以上**。麻阳苗族自治县 2015-2023 年的国民经济发展主要指标如下表所示。

表 1-1 麻阳苗族自治县 2015-2024 年社会经济指标情况表

单位：亿元、%

年份	GDP	固定资产投资	地方财政总收入	规模以上工业营业收入	社会消费品零售总额
2015	64.00	53.96	2.73	47.89	25.11
2016	70.91	56.86	2.97	53.77	28.03
2017	76.11	67.32	2.90	63.19	30.98
2018	81.25	60.29	3.43	51.85	34.21
2019	88.64	66.93	3.80	61.78	27.17
2020	91.39	72.47	4.11	61.61	26.56
2021	101.12	82.18	4.66	79.15	30.59
2022	109.21	93.32	6.01	96.36	31.40
2023	116.83	69.32	8.04	109.75	34.39
2024	126.31	79.57	3.42	125.01	36.47

## 二、土地市场运行情况

### (1) 供应规模

麻阳苗族自治县近五年土地供应总量为 408.79 公顷，年均供应量为 127.51 公顷，详见下表。

表 1-2 麻阳苗族自治县 2020-2024 年土地供应情况汇总表

单位：公顷

年份	供应总量	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	其他用地
2020	81.90	6.64	8.63	14.40	10.38	41.85	0.00
2021	74.16	2.62	13.51	23.45	5.36	29.22	0.00
2022	81.70	22.78	12.28	4.04	29.43	3.20	9.97
2023	118.29	13.42	6.06	3.88	2.96	91.97	0.00
2024	281.50	22.69	22.60	13.43	6.63	197.33	0.39
供应总量	637.55	68.15	63.08	59.20	54.76	363.57	10.36
平均供应量	127.51	13.63	12.62	11.84	10.95	72.71	2.07

### (2) 供应结构

近五年，麻阳苗族自治县经营性用地供应占五年供应总量的 29.87%，结构以交通运输用地为主，占五年供应总量的 57.03%。总

体来看，商业用地、工矿用地、住宅用地和公共管理与公共服务用地供地量也相对较大，体现出麻阳苗族自治县在大力完善基础设施和公共服务设施，为县域经济社会创造更好的发展环境。

土地供应结构示意图

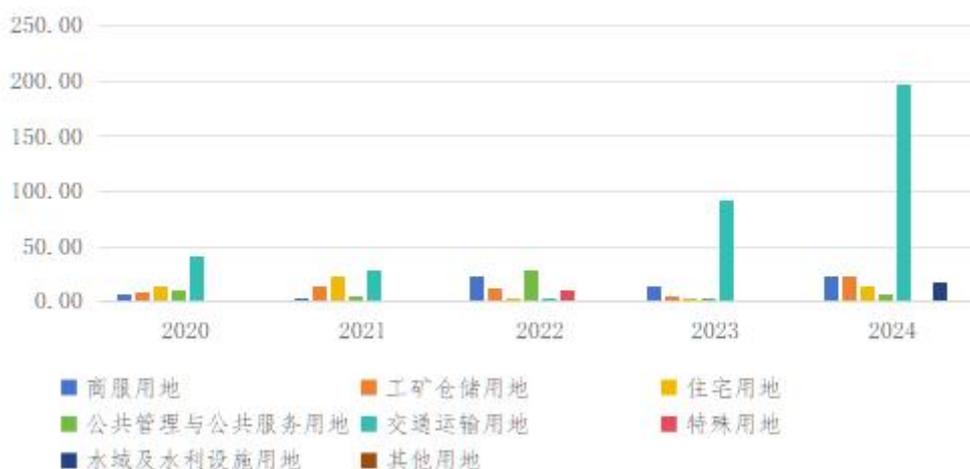


图 1-2 2020-2024 年土地供应结构示意图

### (3) 供应方式

2020-2024 年，麻阳苗族自治县招拍挂出让土地共 191.49 公顷，占比 30.04%，划拨土地 446.06 公顷，占比 79.71%，各年度出让和划拨供应的土地总量波动较大，宏观调控作用比较显著。

表 1-3 麻阳苗族自治县 2020-2024 年土地供应情况汇总表

单位：公顷、%

年份	供应总量	出让供应		划拨供应	
		面积	占比	面积	占比
2020	81.90	29.67	36.23	52.23	63.77
2021	74.16	29.20	39.37	44.96	60.63
2022	81.70	49.63	60.74	32.07	39.26
2023	118.29	25.88	21.88	92.41	78.12
2024	281.50	57.11	20.29	224.39	79.71
合计	637.55	191.49	30.04	446.06	69.96

### (4) 空间分布

近五年，麻阳苗族自治县已供土地分化较为明显，主要分布在县

城规划区内，少部分分布于高村镇等其他乡镇。已供土地基本已按国有建设用地使用权出让合同或划拨决定书约定开工时间开工建设、完工。

近几年国内大环境内土地市场下行压力较大，习近平总书记在中央经济工作会议上的重要讲话，为做好 2025 年经济工作提供了根本遵循，省委、市委积极做出了相应全面、具体的安排。随着土地供需政策的调整，房地产负面影响减弱，消费促进作用不断增强，营商环境更优，2025 年麻阳苗族自治县经济将稳定向好发展，土地市场运行也将进入平稳发展期。

### 三、上年计划执行情况

#### （一）2024 年度国有建设用地供应计划

2024 年麻阳苗族自治县国有建设用地供应总量为 281.50 公顷，其中商服用地 22.69 公顷，住宅用地 13.43 公顷，工矿仓储用地 22.60 公顷，公共管理与公共服务用地 6.63 公顷，特殊用地 0.39 公顷，交通运输用地 197.33 公顷，水域及水利设施用地 18.42 公顷。

#### 二、2024 年度实际供应执行情况

2024 年麻阳苗族自治县积极顺应形势发展要求，坚持以化解存量土地为主并严格控制新增土地规模，计划整体执行率为 100%。

#### 三、上年度计划执行工作经验和存在问题

经过多年相关工作的开展，麻阳苗族自治县国有建设用地供应实施成效较好。计划编制工作已渐趋制度化，为促进土地开发利用的规范化、制度化和科学化打下良好基础。以储备计划为指导，对未纳入

计划的用地原则上不予以收储和供地，收储和供地环节更趋程序化、便捷化、规范化，减少行政干预，促进城镇土地节约集约利用，便于开展全县土地管理工作。计划编制具有一定的超前性，在计划编制和实施过程中仍存在一些不足，以此提出几点建议。

(1) 计划量与实际用地需求存在一定偏差。

根据政策要求，没有纳入计划的用地，原则上不允许储备和供地，导致各单位在上报用地需求时将实际需求和潜在需求一并上报，刚性用地需求难以确定。计划编制时筛选、剔除了潜在需求，以便计划储备和供应的总量较为符合现实总量，但土地市场实际上存在一定程度的不确定性，有可能偏离预期的理想状态。

(2) 图件缺乏统一规范，对计划实施的跟踪控制力度有待加强。

计划编制时正处于国土空间规划处于报批阶段，底数底图难以明确统一，如以县城现状图（或规划图）为底图时，能够很好地反映县城的供地情况，但不能全面反映整个县域的供地情况；以全县域现状图（或规划图）为底图时，则能全面反映整个县域的供地情况，但是对每宗地的具体位置很难详细准确描述。此外，依据规范确定的宗地编号难以与地籍调查宗地编号相衔接，不利于计划实施的跟踪控制。

(3) 建议转变计划观念，增强计划的弹性和操作的灵活性。

编制土地供应计划不仅需要考虑到对市场的宏观调控作用，同时也需要考虑到计划对场所产生的预期影响。年度供应计划是引导市场平稳发展的指导下目标，应该是具有弹性的，实际供应可能会随着政策调整和市场状况有所变化，都应属于客观和正常现象。

### 第三节 计划编制目的与意义

#### 一、编制目的

编制年度国有建设用地供应计划，是为了进一步加强国有建设用地供应管理，在计划期内对国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式作出科学安排，实现土地资源优化配置，提高土地资源供给质量，促进土地节约集约利用，积极发挥计划引导作用，提升自然资源保障能力和土地资源利用水平，规范市场秩序，全力服务湖南高质量发展。

#### 二、编制意义

年度国有建设用地供应计划的科学编制，具有保障土地储备工作的科学有序实施，进一步增强政府对土地市场的宏观调控能力，维护土地市场供应秩序；进一步积极盘活存量建设用地，促进低效利用土地二次开发，优化土地资源配置，保障重点项目、基础设施工程、民生工程等项目用地需求；进一步规范土地市场运行，盘活城市土地资源，筹集更多的城市建设资金，不断提高建设用地保障能力等多方面的意义。

### 第四节 计划编制原则与依据

#### 一、编制原则

##### （1）城乡统筹原则

整体谋划城乡发展，以优化城乡空间结构、布局，切实提高群众生活水平，推进城乡全面、协调、可持续发展。

## （2）节约集约原则

以节约集约用地为目标，严格执行国有建设项目的用地标准和相关控制性指标，促进基础设施、公共服务设施等项目用地的集约利用；加大工业项目“标准地”供应力度。优先供应存量建设用地，加大批而未供和闲置土地处置力度，积极盘活低效土地。加强土地批后监管，促进土地的有效开发利用，严格查处违法违规供应土地和闲置土地行为。

## （3）供需平衡原则

在综合研判当前土地市场形势、把握土地市场发展趋势的基础上，准确了解实际用地需求，对国有建设用地供应总量、结构、布局、时序和方式作出合理安排和有序调节，形成土地供应与社会经济发展相适应并有适当弹性的供需格局，确保供需平衡，稳定土地市场。

## （4）有保有压原则

遵循“有保有压，区别对待”的基本原则，优先保障重点项目和保障性住房、“平急两用”公共基础设施、城中村改造等“三大工程”用地需求；合理安排住宅用地供应，统筹做好普通商品住房和租赁住房用地供应计划安排，增加优质地块供应，支持刚性和改善性住房建设用地需求，保持住宅用地市场平稳健康运行；对国家产业政策明确禁止供地类项目和高耗能、不环保、安全系数低的项目不予供地。

## 二、编制依据

### （1）法律、法规和规章

- 1) 《中华人民共和国民法典》（中华人民共和国主席令 第 45 号）

- 2) 《中华人民共和国土地管理法》（中华人民共和国主席令第三十二号）
- 3) 《中华人民共和国土地管理法实施条例》（中华人民共和国国务院令第七四三号）
- 4) 《中华人民共和国城乡规划法》（中华人民共和国主席令第二十九号）
- 5) 《中华人民共和国城市房地产管理法》（中华人民共和国主席令第七十二号）
- 6) 《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（中华人民共和国国务院令第五十五号）
- 7) 《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资发〔2010〕117号）
- 8) 《国有土地上房屋征收与补偿条例》（中华人民共和国国务院令第五九零号）
- 9) 《湖南省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》（2022年1月19日湖南省第十三届人民代表大会第五次会议通过）
- 10) 《湖南省自然资源厅办公室关于开展全省 2025 年度国有建设用地供应计划编制工作的通知》

## **(2) 技术标准**

- 1) 《土地基本术语》（GB/T 19231-2003）
- 2) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）
- 3) 《地籍调查规程》（GB/T 42547-2023）

4) 《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）

5) 《自然资源价格评估通则》（TD/T 1061-2021）

### **(3) 其他**

1) 国民经济和社会发展规划

2) 国土空间规划

3) 土地资产保护和使用规划

4) 相关产业发展规划

5) 土地利用年度计划

6) 保障性安居工程及其他公益性事业建设计划

7) 重点基础设施项目建设计划

8) 年度租赁住房建设计划

9) 年度土地储备计划

10) 建设用地使用标准

11) 其他相关资料

## **第五节 计划对象与范围**

### **一、计划期限**

本年度供应计划的期限为一年，即 2025 年 1 月 1 日至 2025 年 12 月 31 日。

### **二、计划范围和对象**

本计划的范围为麻阳苗族自治县行政辖区，含下辖全部乡镇。

计划对象为麻阳苗族自治县行政辖区内计划期供应的全部国有建设用地，包括计划期供应的商服用地、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、特殊用地和其他用地等全部国有建设用地。

## 第六节 计划编制程序

### 一、准备部署阶段

制定麻阳苗族自治县 2025 年度国有建设用地供应计划编制工作方案和技术方案，落实工作经费，成立计划编制领导小组；召开计划编制领导小组会议，部署工作任务，明确工作责任，按照方案编制要求和基础资料调查清单有针对性地收集相关基础资料和数据，并对收集到的资料进行整理与核实，针对不符合要求或不准确的资料以及未收集全面的资料进行补充收集与调查。

### 二、调查分析阶段

(1) 定基调。结合管理实施情况，总结上年度国有建设用地供应计划执行情况，分析存在的问题，提出计划年度国有建设用地供应计划编制建议、定好基调。

(2) 定空间。结合政府工作报告、发展规划、国土空间规划等文件和成果的内容，明确计划年度经济社会发展面临的机遇和挑战，特别是要把握好计划年度政府工作重点，为计划用地的空间分布提供参考。且应结合历年经济发展的主要指标，明确计划年度经济社会的发展趋势，确保计划年度规模能满足社会经济发展的需要。

(3) 调结构。结合历年土地市场供应总量、供应结构及空间分布的变化情况，以及历年楼市的销售水平，准确把握房地产市场的发

展趋势，确保计划年度用地结构能够满足普通商品住房及保障性住房的用地需求，合理调整计划用地结构。

(4) 控规模。结合历年国有建设用地供应规模，采用科学的预测方法，综合确定国有建设用地需求总量和各类国有建设用地需求量。

(5) 摸需求。调查收集自然资源部门、开发区和平台公司计划 2025 年度供应的项目资料，并整理形成项目计划表。

(6) 定总量。以项目汇总法，初步拟定计划规模，结合潜力分析及相关规划计划，开展预期土地出让收入和预期土地储备成本支出测算，初步确定供应方案。

### 三、意见征求和初步上报阶段

充分征求各部门、单位意见，对计划目标、任务落实以及有关实施保障措施等进行重点论证，加强国有建设用地供应计划与相关规划、计划的衔接，确保计划目标落实到位。计划涉及的重大问题应组织专家进行深入研究和论证，提高计划的科学性和可行性。计划应征询同级财政部门意见。技术编制小组根据各部门反馈的意见进行修改完善，形成麻阳苗族自治县 2025 年度国有建设用地供应计划统计表，并由市自然资源和规划局上报至省厅。

### 四、反馈与成果编制阶段

省厅将综合平衡后的 2025 年供应计划规模反馈至自然资源局，自然资源局按照国土资发〔2010〕117 号文、《湖南省年度国有建设

用地供应计划编制规范（试行）》，会同有关部门、技术单位共同完成麻阳苗族自治县本级 2025 年度计划编制工作。

## 五、成果审核备案阶段

自然资源局根据编制要求进行初核后，上报至省厅。省厅复核后，县人民政府根据省厅复核结果批复年度计划，并抄送省厅备案，向社会统一发布。

## 第二章 调查方法与数据来源

### 第一节 基础数据来源

#### 一、经济社会状况数据

经济社会状况数据中的地理位置、人口、区位交通等资料，主要来源于政府门户网站，经济社会发展水平、产业结构等数据主要来源于统计局数据发布平台和统计公报。

#### 二、土地市场状况数据

土地市场数据主要包括近五年来已供应土地的面积、用途、方式、交易价格的台账资料；近五年来基准地价、监测地价、市场交易地价以及宗地评估地价等反映土地市场发展状况和运行规律的资料。对于反映市场发展状况和运行规律的资料主要采用近五年宗地评估地价和城镇基准地价成果，数据主要由自然资源局提供。

#### 三、土地利用状况资料

土地利用状况资料主要包括反映供应地块面积、区位、权属、用途等基础资料（包括界址点坐标、地籍图、地形图、土地利用现状调查图、遥感图等）；反映土地开发利用情况的资料；闲置、空闲和低效用地的相关调查资料；以及土地节约集约利用评价相关成果资料等。

其中，供应地块面积、区位、权属、用途等基础资料来源于自然资源局、住建局、教育局、水利局等用地单位。

#### 四、相关计划、规划成果

本次计划编制涉及的上年度国有建设用地储备和供应计划、土地

利用年度计划等资料；国土空间规划、控制性详细规划、产业发展规划、旧城改造计划、城中村改造计划、城市重点建设项目计划等资料，主要来源于自然资源局。

## 五、生态环境状况资料

生态环境状况资料主要包括地质灾害、土壤污染及生态环境评估、监测等方面的资料，以及矿产资源压覆、文物遗存等方面的成果资料，主要来源于自然资源局。

## 六、其他资料

年度计划编制的近五年财政预算、土地储备资金收支项目决算、土地储备专项债券发行与使用情况等资料由自然资源局、财政局提供；有关土地储备与供应的政策性文件、工作报告由自然资源局提供。

## 第二节 调查方法

### 一、文献法

也称历史文献法，是最基础和用途最广泛的搜集资料的方法，是指通过阅读、分析、整理有关文献材料，全面、正确地研究某一问题的方法。基本步骤包括文献搜集，摘录信息，文献分析三个环节。

### 二、访谈法

通过有目的地与用地单位进行面对面的沟通交流来收集第一手资料的一种研究方法。按访谈中访谈对象的人数划分，可划分为：（1）个别访谈：对调查对象进行一对一单独访谈。（2）集体访谈：也称“座谈”，指同时邀请数名调查对象，针对国有建设用地拟供应情况进行访谈。

麻阳苗族自治县 2025 年度国有建设用地供应计划不仅对土地利用、权益、储备等部门的相关负责人进行了一对一的询问调查，也采取会议座谈的方式，对自然资源部门、各开发区和平台公司等单位的用地需求进行了摸底调查。

### 三、类比法

是由一类事物所具有的某种属性，可以推测与其类似的事物也应具有这种属性的推理方法。在本计划编制过程中，主要是根据麻阳前三年的土地供应规模与结构，推测 2025 年度的土地供应规模与结构。

## 第三章 市场需求预测

### 第一节 预测内容与思路

#### 一、预测内容

在调查分析工作的基础上，参考近三年本行政辖区的土地供应等情况，预测计划年度各类国有建设用地的需求量。

#### 二、预测思路

在对麻阳县经济社会发展情况、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，结合麻阳县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。

#### 三、预测对象

国有建设用地需求预测主要包括国有建设用地总量测算和分类测算。其中，分类测算应包括对商服用地、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、特殊用地和其他用地需求量的测算。

#### 四、预测方法

国有建设用地需求量预测方法包括但不限于：趋势预测法、线性回归法、指数平滑法、用地定额指标法、灰色模型法、相关分析法等。其中国有建设用地需求总量预测需采用两种方法，各类用地结构需求预测采用一种方法。

##### 1、预测方法的类型

### （1）趋势预测法

根据既往年度土地供应情况，分析当地土地需求变化态势，根据变化规律测算计划年度土地需求量。

### （2）线性回归法

根据数理统计原理，对统计数据进行回归分析，建立土地供应量与相关自变量之间的函数关系，根据自变量变化，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。

### （5）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。

#### (6) 相关分析法

结合住建部门测算的历年去化周期与历年土地供应数据, 研究两个或两个以上处于同等地位随机变量间的相关关系, 测算下一年度用地需求情况。

### 2、预测方法的选择

#### (1) 国有建设需求总量预测

采用趋势预测法、线性回归法、指数平滑法和灰色模型法中的两种以上方法预测。

#### (2) 各类用地结构需求预测

商服用地、工矿仓储用地、住宅用地可采用趋势预测法、线性回归法、指数平滑法和灰色模型法预测。公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地、交通运输用地和特殊用地可采用定额指标法预测。

## 第二节 预测过程

通过对 2020-2024 年麻阳县建设用地的实际供应量的统计发现, 麻阳县国有建设用地供应总量波动较大, 在近五年呈现出非线性的变化特点, 因此选用灰色模型法、指数平滑法、用地分类预测汇总法来预测麻阳县 2025 年度国有建设用地需求量:

### 1、灰色模型预测法

近年麻阳苗族自治县土地供应量呈现出非线性变化情况，因此，可选用灰色模型进行预测。运用 spssau 软件，根据历年土地供应量数据建立起与时间序列关系，建立 GM（1，1）模型，所以建立用地需求总量的预测模型为：

GM(1,1)模型级比值表格

序号	原始值	级比值λ	原始值+平移转换shift值(shift=564)	转换后的级比值λ
1	81.900	-	645.900	-
2	74.160	1.104	638.160	1.012
3	81.700	0.908	645.700	0.988
4	118.290	0.691	682.290	0.946
5	281.500	0.420	845.500	0.807

模型预测值表格

序号	原始值	预测值
1	81.900	81.900
2	74.160	38.429
3	81.700	100.340
4	118.290	168.612
5	281.500	243.901
向后1期	-	326.927

GM(1,1)模型检验表

序号	原始值	预测值	残差	相对误差	级比偏差
1	81.900	81.900	0.000	0.000%	-
2	74.160	38.429	35.731	48.180%	-0.218
3	81.700	100.340	-18.640	22.815%	-0.001
4	118.290	168.612	-50.322	42.541%	0.238
5	281.500	243.901	37.599	13.357%	0.537

**分析建议**  
 GM(1,1)模型检验表主要针对残差进行检验，包括相对误差、级比偏差：  
 第一：相对误差值越小越好，该值小于0.2说明达到要求，小于0.1说明达到较高要求；  
 第二：级比偏差值越小越好，该值小于0.2说明达到要求，小于0.1说明达到较高要求。

根据 GM（1，1）灰色预测模型对麻阳苗族自治县建设用地总量进行预测，经测算，2025 年麻阳苗族自治县建设用地需求总量为 326.93 公顷。

### 2、指数平滑法

由于近年麻阳苗族自治县土地供应量随时间序列波动较大，呈现出明显且迅速的上升或下降趋势，根据平滑指数选取原则，平滑指数可在 0.6-0.8 间选值。根据不同的平滑指数值得到不同的预测结果，

如表所示。

**表 3-1 麻阳苗族自治县用地需求总量指数平滑法模型分析结果**

单位：公顷

年份	原始值	平滑系数为 0.6	平滑系数为 0.7	平滑系数为 0.8
2020	81.90	/	/	/
2021	74.16	81.90	81.90	81.90
2022	81.70	77.26	76.48	75.71
2023	118.29	79.92	80.13	80.50
2024	281.50	102.94	106.84	110.73
2025		210.08	229.10	247.35

由预测结果可知，不同的平滑指数对于预测值变化范围较小，则取其平均值作为国有建设用地需求总量预测值，即：麻阳苗族自治县 2025 年度国有建设用地供应总量应为 228.84 公顷。

### 3、用地分类预测汇总预测供应总量

根据土地供应总量中各类用地历年数据的特点，分别采用适合其特点的推导模型，以预测各类用地需求量，将各类用地预测值汇总后得到供应总量。

#### (1) 住宅用地预测

住宅用地包含保障性安居工程用地、商品住房用地，根据各自特点，选择合适的预测方法。

保障性安居工程用地需求量受政策影响大，直接根据上级下达指标，结合有关保障性安居工程参考指标，确定保障性安居工程用地需求量。

商品住房用地受市场供给影响，故根据历年实际供地量，采用指数平滑法对商品住宅用地进行预测。商品住宅用地在近七年供应量呈现出非线性变化情况，因此，根据平滑指数选取原则，平滑指数可在

0.6-0.8 间选值。根据不同的平滑指数值得到不同的预测结果，如表所示。

**表 3-2 麻阳苗族自治县住宅用地需求总量指数平滑法模型分析结果**

单位：公顷

年份	原始值	平滑系数为 0.6	平滑系数为 0.7	平滑系数为 0.8
2020	14.40	/	/	/
2021	23.45	14.40	14.40	21.23
2022	4.04	19.83	20.74	15.77
2023	3.88	10.36	9.05	21.91
2024	13.43	6.47	5.43	7.61
2025		10.65	11.03	11.67

由预测结果可知，不同的平滑指数对应的预测值变化范围较小，则取其平均值作为国有建设用地需求总量预测值，即：11.12 公顷。

### （2）商服用地预测

商服用地在近年供应量呈现出非线性变化情况，因此，可采用指数平滑法对商服用地进行预测。商服用地在近年供应量呈现出非线性变化情况，因此，根据平滑指数选取原则，平滑指数可在 0.6-0.8 间选值。根据不同的平滑指数值得到不同的预测结果，如表所示。

**表 3-3 麻阳苗族自治县商服用地需求总量指数平滑法模型分析结果**

单位：公顷

年份	原始值	平滑系数为 0.6	平滑系数为 0.7	平滑系数为 0.8
2020	6.64	/	/	/
2021	2.62	6.64	6.64	6.64
2022	22.78	4.23	3.83	3.42
2023	13.42	15.36	17.09	18.91
2024	22.69	14.20	14.52	14.52
2025		19.29	20.24	21.06

由模型测算出麻阳苗族自治县 2025 年度商服用地需求为 20.20 公顷。

### （3）工矿仓储用地预测

麻阳苗族自治县工矿仓储用地 2019-2023 年供应量波动较大，呈现出非线性变化情况，可选用指数平滑法对其 2025 年度需求量进行预测。根据平滑指数选取原则，平滑指数可在 0.6-0.8 间选值。根据不同的平滑指数值得到不同的预测结果。

**表 3-4 麻阳苗族自治县工矿仓储用地需求总量指数平滑法模型分析结果**

单位：公顷

年份	原始值	平滑系数为 0.6	平滑系数为 0.7	平滑系数为 0.8
2020	8.63	/	/	/
2021	13.51	8.63	8.63	8.63
2022	12.28	11.56	12.05	12.53
2023	6.07	11.99	12.21	12.33
2024	10.45	8.44	7.91	7.32
2025		9.65	9.69	9.82

由预测结果可知，不同的平滑指数对应的预测值变化范围较小，则取其平均值作为工矿仓储用地需求预测值，即：9.72 公顷。

#### (4) 公共管理与公共服务用地预测

根据统计的数据，可以看出 2020-2024 年公共管理与公共服务用地数量的变化趋势较大，年与年之间具有很大的差异性，数据没有一定的规律可循，这主要是由于公共管理与公共服务用地的供应受政策性因素的影响较大，同时公共管理与公共服务用地大部分是涉及国计民生、城市发展的基础设施投入，在此根据需求引导供给的原则尽可能供地，采用数学模型计算出的预测值不能够真实反映出公共管理与公共服务用地的实际用地需求，通过对各单位上报的需求数据，根据近几年的用地情况进行综合分析，并对申报的用地项目初步审查后进行详细分类，故 2025 年度麻阳苗族自治县公共服务与公共管理用地的用地需求为 8.64 公顷。

### （5）交通运输用地预测

通过对各单位上报的需求数据，根据近几年的用地情况进行综合分析，并对申报的用地项目初步审查后进行详细分类，故 2025 年度麻阳苗族自治县公共服务与公共管理用地的用地需求为 148.66 公顷。

### （6）水域及水利设施用地预测

通过对各单位上报的需求数据，根据近几年的用地情况进行综合分析，并对申报的用地项目初步审查后进行详细分类，故 2025 年度麻阳苗族自治县水域及水利设施用地需求为 17.07 公顷。

### （7）特殊用地预测

通过对各单位上报的需求数据，根据近几年的用地情况进行综合分析，并对申报的用地项目初步审查后进行详细分类，故 2025 年度麻阳苗族自治县特殊用地需求为 0.99 公顷。

## 第三节 预测结果

根据麻阳苗族自治县历年土地供应总量及国民经济社会发展状况等因素，采用灰色模型法得到 2025 年国有建设用地总量需求为 326.93 公顷，采用指数平滑法预测得到 2025 年国有建设用地总量需求为 228.44 公顷；根据历年各类土地供应量与相关经济指标分类预测得到土地供应总量为 216.40 公顷。

表 3-5 麻阳苗族自治县国有建设用地预测结果一览表

单位：公顷

		总量	住宅用地	商服用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地	水域及水利设施用地	特殊用地	交通运输用地
分类预测		216.40	11.12	20.20	9.72	8.64	17.07	0.99	148.66
总量预测	灰色模型法	326.93							
	指数平滑法	228.44							

由表可知，总量预测值与分类预测加和值存在一定的差异，灰色模型法、指数平滑法测算的结果均受前七年的公共管理与公共服务用地和交通运输用地存在不规律上下波动的影响，两类用地受社会发展、经济增长、政策等不确定因素影响，不能准确反映当前麻阳苗族自治县现状。而在分类预测时，公共管理与公共服务用地和交通运输用地均采用定额指标法预测，则是根据各用地单位填报的 2025 年土地需求量，并结合历年计划用地情况进行了微小幅度核减，保持预测需求量接近当前土地市场真实需求，所以该数据是能够比较客观反映当前麻阳苗族自治县的实际土地需求量，综上分析，及结合当前麻阳苗族自治县的经济社会发展情况及相关专家的意见，确定分类预测的结果为麻阳苗族自治县 2025 年国有建设用地需求总量预测结果，即为 216.40 公顷。

## 第四章 供应保障能力分析

### 一、供应潜力来源调查分析

根据城镇开发边界管理要求，确定年度城镇建设用地增量规模。根据未确定使用权人土地资产摸底情况，可知存量土地资产规模为

63.63 公顷。根据工作准备中的会议研讨与资料收集，对部门摸底调查，可知计划年度需要新增报批、拟收回收购等新增土地资产规模分别为 147.91 公顷、18.47 公顷。

## 二、可实施供应土地潜力分析

### (1) 未确定使用权人土地资产

麻阳苗族自治县未确定使用权人土地资产中可达到“净地”标准的可实施供应地块总规模为 18.47 公顷。

### (2) 计划年度新增土地资产

对计划年度中拟报批征收、拟收回收购等可达到“净地”标准的土地进行分析可知，两者的计划年度新增土地资产规模为 147.91 公顷。

## 第五章 计划供应方案

### 第一节 计划供应方案确定

#### 一、国有建设用地供需平衡分析

麻阳苗族自治县 2025 年度国有建设用地需求预测结果为 216.40 公顷，供应保障能力分析结果为 166.38 公顷，前五年国有建设用地供应平均值为 127.51 公顷，并结合当前项目建设需求，分析计划年度国有建设用地供需平衡关系，明确综合平衡的过程、标准和依据。

#### 二、国有建设用地供应方案确定

在国有建设用地供需平衡关系分析的基础上，结合土地储备前期开发、土地资金需求筹集等情况，综合确定计划年度内可实施供应的国有建设用地规模为 166.38 公顷，其中新增国有建设用地供应 147.91

公顷，存量土地供应 18.47 公顷。在土地供应方案确定中严格落实“增存挂钩”机制，严控新增建设用地规模，加快存量土地盘活处置。根据住宅用地分类调控要求，按照商品房去化周期指标，合理控制了住宅用地的供应规模。

## 第二节 供应计划指标分解

### 一、供应总量

2025 年度，麻阳苗族自治县国有建设用地供应总量为 166.385729 公顷，其中新增建设用地 147.912295 公顷。

### 二、供应结构

2025 年度，麻阳苗族自治县供应商服用地 10.794386 公顷，占供应总量的 6.49%；住宅用地 10.676445 公顷，占供应总量的 6.42%；工矿仓储用地 27.797687 公顷，占供应总量的 16.71%；公共管理与公共服务用地 7.149339 公顷，占供应总量的 4.30%；特殊用地 0.459377 公顷，占供应总量的 0.28%；交通运输用地 91.084296 公顷，占供应总量的 54.74%；水域及水利设施用地 18.424200 公顷，占总量的 11.07%。

### 三、供应布局

(1) 商服用地：为支撑县城扩容步伐，加强城区开发，商服用地主要供应在县城、高村镇、石羊哨乡、隆家堡乡等区域。

(2) 住宅用地：集中分布在县城、高村镇漫水社区、大栗林村、龙池村等区域。

(3) 工矿仓储用地：主要分布在高村镇、兰村乡、锦和镇、大

桥江乡、尧市镇的区域。

(4) 公共管理与公共服务用地：主要集中在高村镇、谭家寨乡、板栗树乡、锦和镇、隆家堡乡等 11 个乡镇区域。

(5) 特殊用地：主要分布在高村镇。

(6) 交通运输用地：主要集中在高村镇、郭公坪镇、兰里镇、锦和镇、文昌阁乡、大桥江乡、江口墟镇等区域。

(7) 水域及水利设施用地：主要分布在谭家寨乡。

#### 四、供应时序

2025 年度，麻阳苗族自治县拟第二季度供应 127.999377 公顷，占供应总量的 76.93%；第三季度供应 33.833962 公顷，占供应总量的 20.33%；第四季度供应 4.55239 公顷，占供应总量的 2.74%。

#### 五、供应方式

2025 年度，麻阳苗族自治县国有建设用地采用出让和划拨方式进行供应。计划采用出让方式供应土地面积为 51.73524 公顷，占供应总量的 31.09%，其主要用于部分住宅用地、商服用地、工矿仓储用地及部分公共管理与公共服务用地供应；计划采用划拨方式供应土地面积为 114.650489 公顷，占供应总量的 68.91%，其主要用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、特殊用地的供应。

#### 六、计划年度住宅用地供应计划指标

##### (1) 住宅用地供应总量

2025 年度，麻阳苗族自治县住宅用地供应总量为 10.676445 公顷，

其中新增建设用地 9.215153 公顷。

### （2）住宅用地供应结构

2025 年度拟供应住宅用地中，廉租房用地 0 公顷；经济适用房用地 0 公顷；商品房用地 8.36428 公顷，占住宅用地供应总量的 78.34%；其他住宅用地 2.312165 公顷，占住宅用地供应总量的 21.66%。

### （3）住宅用地供应布局

在区域分布上，住宅用地分布在高村镇。

### （4）住宅用地供应时序

2025 年麻阳苗族自治县住宅用地计划在第二季度供应 6.124055 公顷、第四季度供应 4.55239 公顷。

### （5）住宅用地供应方式

2025 年麻阳苗族自治县计划划拨住宅用地 0 公顷，其余采用招拍挂出让方式供应。

## 第六章 计划实施保障措施

### 一、实施计划公示

建立健全信息公开制度，每年 3 月底前向社会公布本年度国有建设用地供应计划，同时适时公布土地市场供求、商品住房市场供求、以及土地和住房价格变动等信息，及时回应人民群众关心的热点问题，坚持正确的舆论导向，加大对供应计划的政策解读和宣传引导力度，正确引导社会预期。

### 二、加强协调配合

相关部门要密切协调配合，共同组织做好建设项目用地各项前期准备工作，各区政府、开发区管委会也要充分发挥职能优势，积极配合做好计划实施工作。

### 三、严格计划执行

严格执行建设项目的用地标准和相关控制性指标，建立土地供应用地标准管理机制。本供地计划内所列项目应按时序、有步骤的科学合理供应。

### 四、强化供后监管

严格规范建设用地供应，切实加强建设用地供后监管。严格落实开竣工申报制度；密切关注住宅用地中涉及房地产大企业和大地块履约建设情况；严格执行自然资源部《工业项目建设用地控制指标》和《全国工业用地出让最低价标准》，按照工业项目产业类别和投资强度确定项目用地规模。

### 五、加强公众参与力度

逐步建立和完善计划公众参与制度，明确计划程序中公众的职责与权益、参与的渠道与途径，通过集思广益，比较准确地表达社会需求，调整国有建设用地的整体利益和个体利益，减少决策失误。

### 六、建立配套的资金收支预算

年度计划对资金的要求较高，资金的到位情况将直接影响到年度计划的实施进度。同时，资金的投入规模，也会影响年度计划的编制。因此，建议在编制年度计划的同时要编制土地储备资金预算，并将年

度计划与政府融资计划挂钩，根据年度计划情况，将资金的筹集和使用情况，落实到具体地块上，从而保证整个计划的有效实施。

## 第七章 成果应用建议

### 一、有据、有度、适时调整计划

由于计划制定于年初，在计划年中可能出现入驻新项目，且关切麻阳苗族自治县社会经济发展，但未列入计划的、不具备收储条件的，预计计划年度不能入库等类似情况，处理该类情况应“有据”，即应提供需列入计划必要性根据；“有度”，应明确计划的严肃性，不得随意增加计划量，即更新列入计划的量应控制在省厅相关文件规定的范围内；“适时”，即应规定计划更新周期，如每季度更新一次或半年更新一次，集中更新以便土地管理。

### 二、加强相关部门合作，共同致力土地供应和储备

土地供应和储备是一项系统工程，问题复杂，涉及到众多学科，与土地、城市规划、环保、财政等部门相关，需要多学科、多部门的联合研究。因此，健全做好供应和储备结构就成为重中之重。土地供应和储备需要相关各部门协同配合，发挥最大作用。

### 三、对计划实施情况进行动态评估与监测

土地储备监测监管系统是落实土地储备信息制度的基础信息平台，土地储备机构要准确把握系统建设的基本内容，切实用好系统平台，保障土地储备工作规范运行。自然资源管理部门应规范土地储备机构业务流程与操作过程，对土地储备总量、结构、布局、供应及资金筹措等进行实时监测，及时发现问题并解决问题，保障计划有序实

施。土地储备机构要严格执行土地储备信息监测监管的各项规定要求，规范使用系统，主动接受自然资源主管部门的监督管理。各级自然资源主管部门要及时处置纠正机构的违法违规行为，通过预警和考核等手段加强管理。

#### **四、加强土地资产管理，保障储备资金**

加强土地资产管理，增强土地宏观市场的调控，是计划编制的重要目的之一。根据国家相关规定，储备机构已不能以储备土地融资贷款，且土地储备专项债券发行时间及额度不确定，相关政策不明朗，应严格制定储备资金提取制度和返还制度，严格确保储备资金计提和财政返还，实现储备资金的循环利用，控制财务风险。

#### **五、加强社会监督，引入公众参与机制**

土地储备和供应工作需要社会各界的共同努力。要处理好与社会媒体的相互关系，积极引入社会公众监督机制，逐步建立健全的土地储备和供应计划公示制度，使土地储备和供应工作透明化，便于社会监督，形成有效反馈机制，将公众监督意见纳入计划实施考核体系，确保计划有效落实。