

# 岳阳县 2017 年度国有建设用地 供应计划编制说明

岳阳县人民政府

二〇一六年十二月

领导小组：岳阳县主管国土副县长任组长，县国土资源局局长任副组长，县财政局、发改局、住建局、房产局、商务局、城建投、规划局负责人为成员。

办公室：设县国土资源局

技术单位：岳阳方源土地评估咨询有限公司

技术人员：刘广粮 荣朝晖

# 目 录

一、计划编制背景与内涵 . . . . .	- 5 -
(一) 计划编制背景 . . . . .	- 5 -
(二) 计划编制内涵 . . . . .	- 7 -
1、国有建设用地供应总量 . . . . .	- 7 -
2、国有建设用地供应结构 . . . . .	- 7 -
3、国有建设用地供应布局 . . . . .	- 7 -
4、国有建设用地供应时序 . . . . .	- 7 -
5、国有建设用地供应方式 . . . . .	- 7 -
二、2016 年度国有建设用地供应计划实施评价 . . . . .	- 8 -
(一) 2016 年度供应计划实施情况 . . . . .	- 8 -
1、供应总量 . . . . .	- 8 -
2、供应结构 . . . . .	- 8 -
3、供应方式 . . . . .	- 9 -
(二) 2016 年度住宅用地实际供应计划实施情况 . . . . .	- 9 -
(三) 2016 年度供应计划实施情况总结 . . . . .	- 10 -
三、计划编制原则与依据 . . . . .	- 10 -
(一) 计划编制原则 . . . . .	- 10 -
(二) 计划编制依据 . . . . .	- 12 -
四、计划编制过程 . . . . .	- 14 -
(一) 准备部署阶段 . . . . .	- 14 -
(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) 计划备案阶段 . . . . .	- 16 -
(六) 审查批复阶段 . . . . .	- 16 -

(七) 公布实施阶段 .....	- 16 -
<b>五、 计划编制技术路线与方法 .....</b>	<b>- 17 -</b>
(一) 技术路线与方法 .....	- 17 -
(二) 技术处理与说明 .....	- 18 -
<b>六、 国有建设用地供应能力分析 .....</b>	<b>- 20 -</b>
(一) 国有建设用地供应潜力调查 .....	- 20 -
(二) 新增建设用地指标分析 .....	- 20 -
(三) 批而未供国有建设用地分析 .....	- 21 -
(四) 存量建设用地分析 .....	- 22 -
(五) 国有建设用地供应能力确定 .....	- 22 -
<b>七、 国有建设用地需求分析 .....</b>	<b>- 23 -</b>
(一) 经济社会发展状况与走势分析 .....	- 23 -
(二) 土地利用和地产市场状况分析 .....	- 27 -
(三) 国有建设用地需求预测 .....	- 32 -
(四) 国有建设用地需求审核分析 .....	- 42 -
<b>八、 国有建设用地供应计划指标确定及说明 .....</b>	<b>- 44 -</b>
(一) 国有建设用地供应指标确定 .....	- 44 -
(二) 国有建设用地供需平衡分析 .....	- 47 -
<b>九、 计划成果 .....</b>	<b>- 48 -</b>
(一) 文字成果 .....	- 48 -
(二) 图件成果 .....	- 48 -
附图: .....	- 48 -

# 一、计划编制背景与内涵

## （一）计划编制背景

无论是现代经济理论还是国家的经济运行实践都表明，有了科学合理的计划，市场运行才能减少盲目性，才能有序运行。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要求编制的，体现了对未来国有建设用地供应规模、时序、结构等方面的设计和谋划。有了这个计划，才能对供多少地，何时供，以什么方式供，供应结构、方向如何等做到心中有数，才能进一步提高城市政府供地的前瞻性、科学性、针对性和合理性。其次，编制土地供应计划有利于更好地发挥土地的调控作用。

编制土地供应计划，对落实一个地区的国民经济和社会发展规划、土地利用年度计划以及城市的功能分区与布局有直接影响。国家的房价调控，在运用金融、税收手段的同时，更加强调土地供应计划的控制作用。编制科学合理的住房供地计划，可以控制住房供地结构和时序，保证保障性住房建设用地需求，中低收入阶层住房有保障，有利于房地产市场回归理性。

从宏观上，根据国土资源部国土资源部先后下发的《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）、《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）、《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）等文件和省国土资源厅下发的《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），明确规定了科学

编制国有建设用地供应计划、建立国有建设用地供应计划层级备案制度及切实实施国有建设用地供应计划等内容。

2010年，国务院(10号文)国务院办公厅(4号文)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。要优化住宅用地结构，贯彻落实国家关于房地产用地宏观调控政策。

按照省厅文件湘国土资办发〔2016〕230号文件的要求，供应总量一般不超过前五年平均实际供应量的110%；应保证住房用地的有效供给，计划总量原则上不低于过去5年年均实际供应量，保障性住房用地、棚改用地和中小套型普通商品房用地确保不低于70%的住宅用地供应量。合理增加普通商品用地和共有产权住房用地供给。严格控制高档住房用地，不得以任何形式安排别墅类、高尔夫球场等项目用地。坚决落实保障性安居工程用地，做到“应保尽保”，要根据省下达的保障性住房建设任务，按照1.7的容积率测算用地，提前落实到地块，开展前期工作。按国家政策要求，2017年暂不安排公租房、廉租房、经济适用房用地供应计划。

岳阳市人民政府《关于进一步加强和规范城区国有土地使用权出让收支管理工作的通知》(岳政发〔2016〕5号)文件明确提出：各区人民政府、市直投融资平台和市直相关部门应于每年11月底前向市国土局申报下一年度本地区、本部门单位的供地计划，对未列入供地计划的土地一般当年不予供应，确需供应的，须报请市人民政府常务会议专题研究决定。

为了更好地贯彻国务院、国土资源部等有关文件精神，科学安排国有建设用地供应，优化配置土地资源，促进产业结构升级，提高建设用地节约集约利用水平，根据岳阳市国土资源局《关于报送2017年度国有建设用地供地计划的通知》，结合本县社会经济发展形势，特编制岳阳县2016年

度国有建设用地供应计划及说明。

## （二）计划编制内涵

本说明所称国有建设用地供应计划，是指岳阳县人民政府在 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日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

国有建设用地供应总量是指岳阳县 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日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

国有建设用地供应结构是指岳阳县 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日计划期内商服用地、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

国有建设用地供应布局是指岳阳县 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日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

国有建设用地供应时序是指岳阳县 2017 年 1 月 1 日至 12 月 31 日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

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、2016 年度国有建设用地供应计划实施评价

### (一) 2016 年度供应计划实施情况

#### 1、供应总量

根据《岳阳县 2016 年度国有建设用地供应计划》，2016 年度岳阳县国有建设用地供应计划总量控制在 90.45 公顷以内。据土地市场动态监测与监管系统信息显示，2016 年岳阳县供应国有建设用地 62.8069 公顷。

#### 2、供应结构

表 1 岳阳县 2016 年度国有建设用地供应计划及实际供应情况表

单位：公顷

	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	交通运输用地
计划数	90.45	21.45	25.81	40.75	0.39	2.05
实际供应数	62.8069	0.5864	28.9081	17.6153	10.1422	5.5548

各用途用地供应情况分析：

商业用地计划 21.45 公顷，经查录土地市场动态监测与监管系统，商服用途已完成供地 0.5864 公顷，供应量远远未达到供应计划。计划中最大项目用地为杨林水上游乐园旅游项目用地，共 12 公顷，为岳阳县重点项目，但因为项目用地较大，并未能及时完成供地。其次为一些县城存量地，因收储程序较长，也未能按计划达成供地。

2016 年度住宅用地供应计划 25.81 公顷，其中商品住房 7.73 公顷，三类住房用地 18.08 公顷（公租房 9.17 公顷，棚改房 0.9 公顷，中小套型用



地 8.01 公顷)。根据监测信息网查录的岳阳县住房用地供应情况表,并根据岳阳县房产局提供的保障性住房供应情况表,实际供应 28.9081 公顷,其中其它普通商品住房 19.4312 公顷为协议出让用地,并未列入供地计划。三类住房用地共完成供地 9.4769 公顷,未完成供应的为公租房用地。

工矿仓储用地需求申报 40.75 公顷,实际供应 17.6153 公顷。未完成供应的主要为台创园 10 万吨精制大米加工等三个项目用地与生态工业园湖南美行家新能源汽车有限公司新能源汽车制造项目,共计 24.1029 公顷。

其他用地包括公共管理与公共服务用地、交通运输用地,实际供应数大于计划数,是因为供应的划拨用地,未列入供应计划。

### 3、供应方式

2016 年度计划供应总量中,国有建设用地划拨 9.1664 公顷,出让 81.2812 公顷。2016 年度实际供应总量中,以划拨方式供应 24.4934,以出让方式供应 38.3135 公顷。

## (二) 2016 年度住宅用地实际供应计划实施情况

根据省国土资源厅办公室下发的《关于做好 2016 年国有建设用地供应计划和土地储备计划编制工作的通知》文件精神,合理编制住房用地供应计划,计划总量原则上应不低于过去 5 年年均实际供应量,其中保障性住房、棚改区改造、中小套型普通商品住房用地不低于总量的 70%。

根据《岳阳县 2016 年度国有建设用地供应计划》中住宅用地供应计划安排,2016 年拟供应住宅用地 25.81 公顷,其中保障性住房、棚改区改造、中小套型用地 18.08 公顷,为住宅用地供应总量的 70%;2016 年实际供应

28.9081 公顷，其中其它普通商品住房 19.4312 公顷为协议出让用地，并未列入供地计划。三类住房用地共完成供地 9.4769 公顷，占供应计划的 52%，未完成供应的为公租房用地。

### **（三）2016 年度供应计划实施情况总结**

2016 年岳阳县实施结果与计划预期仍存在一定偏差，一是在供应结构上仍存在一定偏差，土地市场处于变化之中，土地供应存在一定程度的不确定性，很有可能偏离预计的理想状态；二是供地时间有差距，未能按计划完成供地，特别是商服用地供应计划与实际供应有较大的距离，主要原因之一是存量地征地拆迁工作时间超出预期计划，二是供地计划中的占比较大的杨林旅游项目面积大，前期工作相对较长、企业资金需求量较大，未能按时完成供地，但该项目为岳阳县政府重点项目，完成供地是必然的，且已列入 2017 年供地计划。保障性安居工程用地仅完成 52%，一是占较大一部分的中小套型、中低价位住房用地属于商品房开发用地，此项用地未能按时完成供地，二是较大部分的公租房没有如期完善供地手续。

## **三、计划编制原则与依据**

### **（一）计划编制原则**

1、总量控制原则。国有建设用地供应总量要以当地的土地供应能力为基础，与当地社会经济发展和城乡建设可持续发展相适应。

计划编制中，据实参考历年土地供应量，重点考虑近三年来县域经济发展速度，近五年来土地供应总量，并以五年来平均实际供应量的 110%作

为控制。

2、综合平衡原则。根据区域土地供应能力和需求状况，综合协调确定供应计划。有重点地保障民生项目、重点工程等的用地需求。供应必须有合理来源，需求必须是有效需求和合理需求。在总量平衡的基础上，力求结构优化，布局合理，时序得当。

结合岳阳县实际发展情况，重点保障县城、县城周边生态工业园小区及新墙建材工业园小区等园区建设与麻塘、新开等重点乡镇统筹合理布局。积极承接岳阳中心城区东扩南延，构建以县城为核心、近城区集镇（一圈）为依托、其他集镇（二圈）为节点的“一核两圈”新型城镇体系，把县城建设与乡镇集镇建设、新农村建设有机结合起来，大力实施“东扩、西移、南拓、北靠、中提”战略。

3、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，不对禁止项目供地，减少对限制项目供地；确保经济发展和重点工程建设用地供给，保证城镇基础设施及重大招商引资项目建设用地供应；实现土地利用方式由粗放型向集约型的转变，形成“工业向园区集中，农业向适度规模经营集中”的土地利用格局；优化土地利用结构，提高各类用地的综合效益；加强土地生态环境保护力度，创建健康、安全、便利的人居环境。

4、区域统筹原则。坚持规划引领，依据“人口集中、产业集聚、资源集约、商品集散”原则，按照宜游、乐居滨湖城镇的城市功能定位，推进城乡统筹，互动互促发展，促进包容性增长，做到区域统筹、城乡统筹、自求平衡。

## （二）计划编制依据

### 1、土地管理相关法律法规政策：

- (1) 《土地管理法》、《城乡规划法》、《城市房地产管理法》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) 《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）；
- (6) 《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）；
- (7) 《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（国土资源部令第39号）；
- (8) 《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；
- (9) 《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）；
- (10) 《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[2006]296号）；
- (11) 《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）；
- (12) 《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）；
- (13) 《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）；
- (14) 《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);

(15)《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);

(16)《湖南省人民政府关于推进节约集约用地的通知》(湘政发[2007]12号);

(17)《湖南省人民政府办公厅关于进一步做好节约集约用地的通知》(湘政办发[2008]29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 21010-2007;

(3)《关于做好2016年国有建设用地供应计划和土地储备计划编制工作的通知》(湘国土资办发[2015]154号);

(4)《建设用地定额指标》;

## 3、社会经济发展依据

(1)岳阳县社会经济发展状况,包括GDP、全社会固定资产投资总额、财政收入、税收、人口规模、人均用地、前三年至五年用地基本情况;

(2)岳阳县国民经济和社会发展“十三五”规划;

(6)岳阳县土地利用总体规划(2006-2020年);

(7)岳阳县县城城市总体规划;

(8)岳阳县“十三五”住房保障规划;

(9)《政府工作报告》(曾平原,2016年11月27日);

(10)岳阳县2016年年鉴;

(11)岳阳县房产局《2017年城市棚户区改造项目信息备案表》。

## 四、计划编制过程

### （一）准备部署阶段

#### 1、组织领导与部门联动

对计划编制工作进行全面安排部署，强化组织领导，明确责任分工，起草发布编制国有建设用地供应计划通知，收集发布对象所提供的资料。

成立计划编制领导小组。县人民政府根据计划编制有关规定和要求，下发了《关于编制岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划的通知》，正式成立了由岳阳县政府副县长任组长、县国土资源局局长任副组长，县财政局、发改局、住建局、房产局、商务局、城建投、规划局等部门单位负责人为成员的领导小组。领导小组下设办公室，由县国土资源局主管领导兼任办公室主任。

2017 年度国有建设用地供应计划由县国土资源局会同财政局、发改委、建设局、规划局、房地产管理局等部门共同编制，各负其责，协调配合：

（1）县国土资源局负责计划编制相关文件起草，岳阳方源土地评估咨询有限公司负责调查分析汇总，拟定供应计划方案、编制国有建设用地供应计划文本、说明及图件和请示报批及其他相关工作。

（2）规划局负责国有建设用地供应宗地的规划建设条件和土地使用标准。

（3）房产局负责提供保障性住房用地和棚改房改造等用地的相关情况。

（4）发改局负责提供国有建设用地项目的立项情况。

(5) 住建局负责提供城市建设水平、政策取向等相关情况；

(6) 招商局负责提供 2017 年内招商引资项目有意向用地单位和用地的相关情况。

(7) 县土地储备中心负责提供土地收购储备的相关信息。

## 2、技术准备

岳阳方源土地房地产咨询有限责任公司作为技术承担单位，负责计划编制的全部技术工作。技术承担单位制定了技术方案和详细的技术工作计划，确定了计划编制的技术方法。

## 3、召开动员和培训大会

岳阳县国有建设用地供应计划编制领导小组组织在县政府招待所会议室召开了由县政府办公室、国土资源局、住建委、城乡规划局、财政局、国土规划局等以及各乡（镇）政府参加的国有建设用地供应计划编制动员及技术培训大会。

## 4、下发通知和发布公告

为更好的推动该项工作的开展，县人民政府向各乡（镇）人民政府、各有关单位下发通知，明确了工作要求、时间安排及各部门、单位的任务分工。岳阳县国土资源局向各有关单位发出《岳阳县国土资源局关于申报 2017 年度国有建设用地需求计划及有关资料的函》，要求各用地单位及时上报 2017 年的国有建设用地项目。

## （二）调查分析阶段

各部门各行业重点调查分析国有建设用地供应能力和实施能力，落实国有建设用地需求申报情况，综合确定计划期内国有建设用地需求量。

### （三）草案拟定阶段

依据相关调查分析结果，重点调查分析国有建设用地供应潜力、土地利用和地产市场状况，调查核实国有建设用地需求申报情况，综合确定计划期内国有建设用地需求量，统筹确定计划期内国有建设用地供应计划各项指标，拟定国有建设用地供应计划草案。

### （四）征求意见和修改完善阶段

对初步形成的国有建设用地供应计划草案征询县直、各乡（镇）政府相关部门、单位意见，进行修改完善，县人民政府审查批准。

### （五）计划备案阶段

将县年度国有建设用地供应计划报市国土资源局备案。并由市国土资源局将本级及所辖县年度建设用地供应计划汇总平衡后报省国土资源厅备案。

### （六）审查批复阶段

省国土资源厅根据宏观调控要求，组织专家技术单位进行技术审查和综合平衡，下达国有建设用地供应计划备案批复。

### （七）公布实施阶段

县国土资源局将已备案的供地计划数据及时录入到土地市场动态监测与监管系统，同时提请同级人民政府向社会公布。

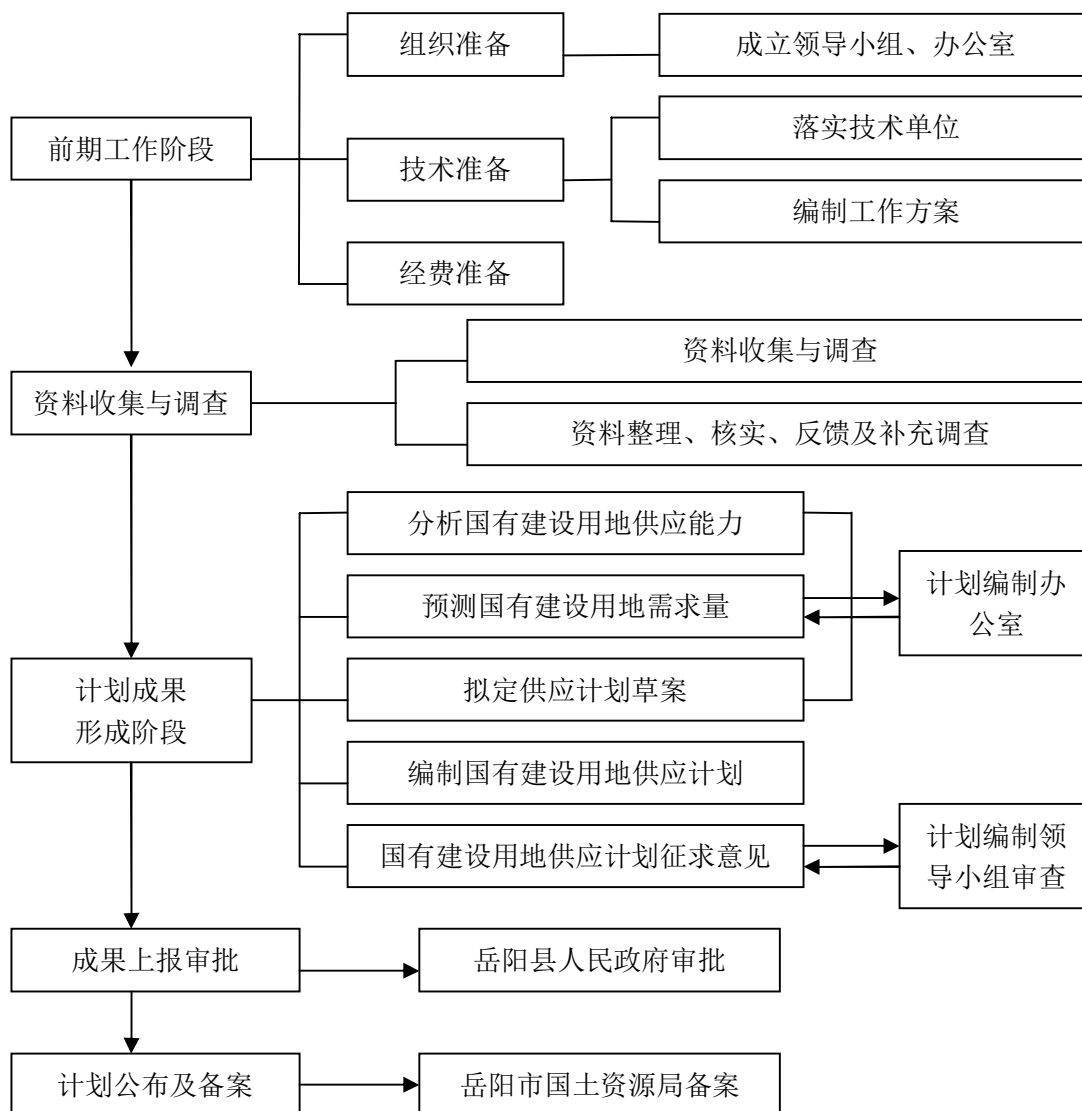


## 五、计划编制技术路线与方法

### （一）技术路线与方法

根据《国有建设用地供应计划编制规范》（试行）和岳阳县国有建设用地供应实际情况，确定岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划编制技术路线。计划编制主要涉及资料收集整理、图件处理、外业调查和撰写文本、编制说明三个环节。其中在资料收集过程中主要采用问卷调查、收集资料、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。

本计划编制的具体技术路线如下图所示



## (二) 技术处理与说明

### 1、基础资料的收集和处理

#### (1) 历年数据采集主要来源于土地市场动态监测网

为保证数据来源的客观性和公正性，岳阳县历年国有建设用地供应数据，主要采用国土资源部土地市场动态监测与监管系统的统计数据。

#### (2) 通过核对项目位置和面积核减重复上报项目

由于资料收集是各用地单位申报，导致某些用地项目重复上报，如同

一个项目可能由土地储备中心、招商局和其他单位同时上报，且上报时项目名称和申报单位都不一致，如果不加剔除，上报数据会重复统计。技术单位主要通过对项目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) 根据省国土资源厅办公室下发文件精神，2017 年供应总量可以控制在前五年供应基数上增加 10%。自 2012 年至 2016 年，五年以来岳阳县平均供应量为 102.07 公顷，岳阳县今年可供应量为 112.28 公顷。(剔除 2012 年 275.1097 公顷单独选址的交通运输用地)

(2) 住宅用地计划总量不低于过去 5 年平均实际供应量。合理增加普通商品住房用地，严格控制高档住房用地，坚决落实保障性安居工程用地，做到“应保尽保”。按国家政策要求 2017 年暂不安排公租房、廉租房、经济适用房用地供应计划。

(3) 住宅商业用途用地，在面积上控制不超过 7 公顷。上报的综合用途用地，按岳阳县实际用地状况，按商业：住宅为 3：7 或 2：8、住宅：办公为 3：7 的比例分解。

(4) 根据项目征地进度、资金落实情况，优先条件更成熟的项目，在一般乡镇与重点乡镇中先行考虑重点乡镇，在一般项目与重点项目中先行考虑重点项目。

(5) 分析岳阳县城周边生态工业园小区的进一步发展，岳阳县城西移建设的重点项目打造。根据岳阳县“一二三四”的发展战略：融入一区一带，打造两城两景，发展三园三区，着力四抓四促。具体内容为：

融入一区一带。“一区”，就是洞庭湖生态经济区；“一带”，就是长江经济带。打造两城两景。“两城”，就是创建全国文明县城，争创省级园林县城；“两景”，就是打造以荣湾湖为核心的城市休闲旅游景区（包括荣湾湖、新墙河、麻布大山、东洞庭湖以及中洲通用航空）；打造以张谷英村为核心的乡村民俗生态旅游景区（包括张谷英村、刘备洞、公田温泉、相思

山、大云山 AAAA 级国家森林公园)。发展三园三区。“三园”，就是以科技园为核心的生态工业园、以陶瓷产业为主要内容的建材工业园以及台湾农民创业园；“三区”，就是鹿角临港产业新区，麻塘新开统筹城乡发展示范区以及铁山水资源保护区。着力四抓四促。就是抓项目促发展，抓民生促和谐，抓环境促服务，抓考核促实效。因此可以确定一些重点建设项目用地。

## 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

国有建设用地供应潜力，主要来源于存量土地和新增建设用地年度计划指标两个方面。根据岳阳县存量土地调查情况，确定了计划期内存量土地潜力；对比分析土地现状和土地利用总体规划、城市规划实施状况、土地前期开发程度、土地权属状况、土地利用计划及转用征收手续办理情况、宗地规划手续办理情况、结合 2017 年度上级下达的新增建设用地计划指标和国家重点工程、交通基础设施等项目指标，确定了新增建设用地年度计划指标，在此基础上综合确定 2017 年度计划期内可实施供应的国有建设用地量。

### (二) 新增建设用地指标分析

上级下达的新增建设用地计划指标预测。

根据岳阳县历年上级下达的新增建设用地指标，预测 2017 年度上级下达的新增建设用地指标为 30 公顷（不包括重点基础设施项目用地指标）。

表 2 岳阳县 2012-2016 年度上级下达的新增建设用地指标

单位：公顷

年度	新增建设用地年度计划指标	
	新增建设用地	农用地
2012	40	30
2013	50	40
2014	50	40
2015	50	42
2016	27	113.5（低丘缓坡）

### （三）批而未供国有建设用地分析

2011 年 6 月，湖南省国土资源厅针对省内土地供需矛盾突出的同时批而未供情况又普遍存在的现状，开始对地方政府土地批而不用现象展开严格监控以督促各地加强土地供应，要求前三年供地率分别达到 80%、60%、40%。根据国土资源部土地市场动态监测与监管系统的统计数据，自 2012 年以来的近五年，岳阳县批而未供国有建设用地共计 341.1732 公顷，其中城市分批次供地面积 98.5278 公顷，单独选址供地面积 242.6454 公顷，主要为蒙华铁路等交通运输用地，因为项目较大，用地过程长，无法在短时期里实现供地，这也是造成 2016 年岳阳县农转征供地率低下的原因。

表 3 岳阳县批而未供国有建设用地供应能力

单位：公顷

年份	城市分批次供地				单独选址供地		农转征供地率
	批准面积	供地面积	供地余额	供地率	批准面积	供地面积	
2012	126.1566	114.2263	11.9303	90.54%	6.5011	6.5011	91.01%
2013	161.6513	123.9587	37.6926	76.68%	42.5685	40.3649	80.36%
2014	38.788	24.7643	14.0237	63.85%	0	0	63.85%
2015	37.2822	7.5405	29.7417	20.23%	29.4099	29.4099	55.40%
2016	6.0955	0.956	5.1395	15.68%	164.1659	0	0.56%
合计	373.9162	248.1375	98.5278	66.36%	242.6454	76.2759	52.62%

#### （四）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土地储备计划用地、闲置土地、“三旧改造”地。根据岳阳县土地储备中心 2016 年末统计数据可知，岳阳县政府储备土地总规模中拟于 2016 年收储并供应的存量地为 13.82 公顷。其中新增挂牌出让后因改变用途发生二次供地的有 13.33 公顷。

表 4 2017 年拟收储存量地明细表

单位：公顷

项目名称	宗地位置	面积	工作进程	收储时间
麻塘 D 地块	麻塘洞庭村	13.33	已启动	2017 年
公田供销社	公田集镇	0.25	已启动	2017 年
甘田供销社	甘田集镇	0.08	已启动	2017 年
任锐小宗地	城关镇	0.16	已启动	2017 年
合计		13.82		

#### （五）国有建设用地供应能力确定

根据上述潜力分析，岳阳县 2017 年新增建设用地年度计划指标 30 公顷，政府收回存量土地 13.82 公顷，批而未供储备土地 98.5278 公顷，2017 年度国有建设用地可供应能力总量为 142.3478 公顷。

表 5 岳阳县 2017 年度国有建设用地供应能力确定表

单位：公顷

供地来源	批而未供储备土地	政府收回存量土地	新增建设用地年度指标	合计
面积	98.5278	13.82	30	142.3478

## 七、国有建设用地需求分析

### (一) 经济社会发展状况与走势分析

全县人民在县委、县政府的正确领导下，坚持以科学发展观为指导，紧紧围绕“基础先行、工业主导、旅游活县、产业富民”的发展思路，突出重点，适时突破，县域经济平稳发展，发展活力不断增强，人民生活进一步改善，各项社会事业得到了全面协调发展。

#### 1、自然地理条件

岳阳县位于湖南省东北部，东接湖北省通城县，东南连平江县，南抵汨罗市，西南以湖洲与沅江市、南县交界，西与华容县、君山区毗邻，北与临湘市、云溪区、岳阳楼区、君山区接壤。县界极端位置，东至月田镇钟山村钟家山南麓，南至长湖乡民主村王家寮分水岭，最西、最北均以东洞庭湖湖洲与君山区相接。全县土地总面积 2809 平方公里，占全市土地面积的 19.51%，辖 14 个乡镇和东洞庭湖管理局；总人口 72 万（其中：农业人口 61 万），是一个农业大县。

#### 2、社会经济条件

2012 年来，县域经济持续发展，综合实力明显增强。地区生产总值由 2012 年的 188.7 亿元增长到 2016 年的 284.3 亿元(预计数，下同)，年均增长 10.4%。公共财政预算收入由 6.09 亿元增长到 8.64 亿元，年均增长 9.14%。固定资产投资由 150.8 亿元增长到 250 亿元，年均增长 19.3%。社会消费品零售总额由 58.4 亿元增长到 95.1 亿元，年均增长 13%。

产业结构不断优化，发展质量稳步提高。三次产业结构由 20.6：50.3：

29.1 调整为 17.6 : 48.4 : 34。工业经济迅速壮大。县生态工业园、建材园、台创园“三园”发展格局已经形成，县生态工业园获批省级高新技术产业园区；生物医药、机械制造、建材、农副产品及食品加工等产业加快发展；规模工业企业达到 145 家，其中高新技术企业 16 家、高新产品企业 42 家。认真落实“园区十条”，加快推进“135”工程，完成 18.7 万平方米标准厂房建设。农业发展提质增效。12 万亩水稻基地被评为全国绿色食品原料标准化生产基地。岳阳县连续 8 年被评为全国粮食生产先进县或全省粮食生产标兵县。农业品牌创建加快推进，新增国家级品牌 11 个、省级品牌 29 个。第三产业蓬勃发展。张谷英景区被评为国家 AAAA 级景区，大云山国家森林公园、相思山景区被评为国家 AAA 级景区，旅游接待总人数、综合收入分别增长 150%和 160%。引进 2 家银行和 5 家保险机构，农村信用社改制工作稳步推进。搭建创新创业平台，引进“农村淘宝+智慧县域”，农村电商蓬勃发展。

基础设施建设扎实推进，城乡面貌明显改观。重点工程加快推进。全力做好蒙华铁路、岳望高速、京港澳高速新开连接线建设协调工作，完成大凤线一期、S208 杨林至张谷英段、S312 新墙至公田段改造升级，硬化升级农村公路 1028 公里，完成危桥改造和渡改桥 116 座。实施中小河流治理、麻塘垸堤防加固等水利项目 15 个，解决农村 41.6 万人饮水不安全问题。完成农村电网升级改造和小水电整治，获评全省新农村电气化县。县城品位不断提升。成功创建国家卫生县城，并顺利通过国家卫生县城复审省级验收；获评全国文明城市提名城市(县级)；积极创建省级园林县城，建成小游园 4 个，县城建成区绿地率达到 27.34%。荣湾湖建设开发扎实推进，完成荣湾湖广场、城南河风光带一期工程建设。人居环境更加优美。持续开展“洞庭风雷”行动和铁山水资源保护行动，东洞庭湖、铁山水库、新墙河



水域水环境质量不断提高。全面落实“三鼓励、四禁止”，引导村民规范建房，扎实推进村庄整治。美丽乡村建设成效明显，新墙镇清水村、篁口镇西冲村、张谷英镇张谷英村获评全国文明村，我县被评为全省城乡环境十佳县、全省社会主义新农村建设的先进县。

### 3、人口与人民生活

至2015年底，全县年末总户数238156户，年末总人口720660人，其中男性378361人，女性342299人，男女性比例为105.3:100，常住人口73.33万人；2015年全年出生人口10324人，出生率为13.99‰；死亡人数4783人，死亡率6.48‰，人口自然增长率为7.51‰。

城乡居民生活水平不断提高。全县城乡居民人均可支配收入16626元，同比增长10.5%，其中农村居民人均可支配收入12746元，同比增长10.9%；城镇居民人均可支配收入22192元，同比增长9.1%。城乡居民人均消费性支出9935元，同比增长16.4%；其中农村居民人均消费性支出10397元，同比增长26.8%；城镇居民人均消费性支出9271元，同比增长2.7%。城乡居民人均住房使用面积43.3平方米，同比增长2.1%；其中城镇居民人均居住面积达到33.5平方米，同比增长2.0%；农村居民人均居住面积50.1平方米，同比增长2.7%。2015年城乡居民穿、住、用、行的比重达46.2%，城乡居民恩格尔系数为30.97%，居民文教娱乐服务消费支出占消费总支出比重15.8%。

社会事业全面发展，民生福祉不断改善。强力推进精准扶贫，全县贫困村基础设施明显改善，贫困人口收入稳步增加，9759户29896人实现脱贫。完成农村中小学校危房改造25.9万平方米，投入1.58亿元全面化解了义务教育阶段学校和公办幼儿园的债务，推进高中学校阳光招生，实施偏远山村教师岗位津贴制度。推进公立医院改革，全面实施国家基本药物

制度，完成县中医院整体搬迁，建立统一的城乡居民基本医疗保障制度。我县连续 11 年被评为全省人口计生工作先进县。新建公租房、廉租房 3037 套，完成城市棚户区改造 2957 户 13.4 万平方米。新墙河抗战文化保护工作强力推进，大云山“三战三捷”摩崖石刻被评为全国重点文物保护单位，并入选第二批国家抗战纪念设施遗址名录。广播电视“村村通”工程稳步实施，公共文化服务体系不断完善。县综合档案馆、公共法律服务中心、社区矫正中心建成并投入使用。

#### 4、城镇化水平

岳阳县辖 14 个乡镇和东洞庭湖管理局，总人口 72 万，其中非农业人口占比 15%，主要位于岳阳县城。岳阳县城建设日新月异，城区由 3000 余人增加到近 8 万人口，建成区达 6.5 平方公里（规划拓展到 82 平方公里），规划合理、设施齐备，已成为京广铁路线上的一座明星城。

政府工作报告明确提出要把荣家湾建成环洞庭湖经济圈明星城、生态宜居滨水新城。对接南延融城，完成麻塘、新开等重点区域、重点地段控详规划编制，做好岳荣公路绿化、美化、亮化工作；畅通人流物流资金流，加快开发开放步伐，主动呼应市区南延，借助岳长高速互通建设，联通荣新路、岳汨路，构建县城交通环线。同时组建荣湾湖建设开发管理机构，全力推进荣湾湖综合治理，完成投资 3 亿元以上；抓好荣湾湖周边规划控建，储备土地 5000 亩以上；完成荣湾湖岸线治理和大坝加固，建好沿湖快速通道，启动城市广场建设。力争 5-8 年内将荣湾湖打造成集城市公园、水上公园、森林公园于一体的县城新亮点，建成面积 7 平方公里的新荣城。

荣湾湖广场是荣湾湖综合治理项目的组成部分，总用地面积 81735 平方米，已投资 5900 多万元，主要分为市民广场、滨水广场、广场连接区、儿童嬉戏区和疏林草地区，主要建设内容有景观道路、景观绿化、光彩照

明、硬质铺装、表演舞台、休闲设施等，主要为广大市民提供休闲、观景、亲水的活动场所。目前，广场建设已完工并向市民开放。

#### 5、地区产业结构

产业结构不断优化，发展质量稳步提高。三次产业结构由 20.6：50.3：29.1 调整为 17.6：48.4：34。

工业经济迅速壮大。县生态工业园、建材园、台创园“三园”发展格局已经形成，县生态工业园获批省级高新技术产业园区；生物医药、机械制造、建材、农副产品及食品加工等产业加快发展；规模工业企业达到 145 家，其中高新技术企业 16 家、高新产品企业 42 家。认真落实“园区十条”，加快推进“135”工程，完成 18.7 万平方米标准厂房建设。

农业发展提质增效。12 万亩水稻基地被评为全国绿色食品原料标准化生产基地。我县连续 8 年被评为全国粮食生产先进县或全省粮食生产标兵县。农业品牌创建加快推进，新增国家级品牌 11 个、省级品牌 29 个。

第三产业蓬勃发展。张谷英景区被评为国家 AAAA 级景区，大云山国家森林公园、相思山景区被评为国家 AAA 级景区，旅游接待总人数、综合收入分别增长 150%和 160%。引进 2 家银行和 5 家保险机构，农村信用社改制工作稳步推进。搭建创新创业平台，引进“农村淘宝+智慧县域”，农村电商蓬勃发展。

## （二） 土地利用和地产市场状况分析

## 1、近五年土地供应总量及结构分析

表 6 岳阳县 2012-2016 年度国有建设用地供应结构情况表

单位：公顷

	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
2012 年	373.7211	0.2805	50.3942	28.9291	19.0076	275.1097
2013 年	155.4079	0.4276	58.1074	25.8337	67.2665	4.3344 (特殊用地)
2014 年	95.2805	8.2681	25.4127	11.5592	10.9589	39.1075
2015 年	98.4319	2.309	38.778	9.1243	9.3586	38.8620
2016 年	62.8069	0.5864	17.6153	28.9081	10.1422	5.5548

对比分析以上国有建设用地需求供应情况，（剔除2012年交通运输用地）自2012年至2015年近五年岳阳县国有建设用地供应总量环比数据为：1.58、0.61、1.03、0.64。总量上呈缓慢下降态势。

从用途分析，近五年来供地占最大比例的为工业用地，五年来平均供应量 38.0615 公顷。

岳阳县“十三五”政府工作的指导思想是：深入贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中全会精神，坚持创新、协调、绿色、开放、共享发展，围绕建设“一极三宜”江湖名城，实施“融入一区一带、打造两城两景、发展三园三区、着力四抓四促”战略，全面深化改革，加快转型升级，突出项目建设，统筹城乡发展，加强生态保护，切实改善民生，全面建成小康社会，建设美丽幸福岳阳县。

体现在工业发展的主要任务就是强力推进新型工业化，推进园区产城融合发展，全面增强工业发展的内生动力和自主创新能力。建设大园区，完成县生态工业园五期扩园，配套完善基础设施；新建 110 千伏变电站、污水处理厂；推进“135”工程，加快标准厂房建设；加快引进战略投资者和行业龙头企业，推行园区共建、飞地经济等模式，努力实现满园扩园、富园强园。配套完善台创园基础设施，加大招商引资力度，努力把台创园建成湖南现代农业的先导区和科技农业的效益园。

2016年，工业园区工作重点是认真落实“园区十条”，加快“135”工

程建设，完成市定标准厂房建设任务；完成县生态工业园五期扩园1434亩土地征拆，并进行土地平整；引进工业项目5个以上；支持企业孵化、技术研发、质量检测等平台建设，推进创新创业。台创园污水处理厂竣工投运，3.5万伏变和配套电网建成营运。

“三园”，就是以科技园为核心的生态工业园、以陶瓷产业为主要内容的建材工业园以及台湾农民创业园；“三区”，就是鹿角临港产业新区，麻塘新开统筹城乡发展示范区以及铁山水资源保护区。

以此推断在十三五期间工业用地需求量还将占较大比重。

其次是住宅用地，主要分布在重点集镇；同时，根据县委县政府近年来对于县城西移南拓的发展策略，以及对荣湾湖、城南河改造等系列重大建设项目的提出，商业和住宅用地的需求量也呈稳定增长趋势，但增长速度明显减缓。

1998年以来，岳阳县房地产业年平均增长率23.24%，占全县社会固定资产投资总额的2.6%。近五年来，全县商品房施工面积101.58万平方米，共建成房屋大约10350套，已销售约4000多套。完成房地产开发投资约18个亿，销售面积约48万平方米，实现销售额约12亿。以2015年为例，全县共有房地产开发企业21家，竣工商品房面积11.30万平方米。

## 2、供应方式分析

表7 岳阳县2012-2016年国有建设用地供应方式明细表

单位：公顷

	出让	划拨
2012年	85.1551	288.5660
2013年	83.9043	71.5026
2014年	51.7733	43.5072
2015年	49.1747	49.2572
2016年	38.3135	24.4934

上表分析可以看出，近五年来划拨用地始终占较大比例，是因为岳阳县大力实施“东扩、西移、南拓、北靠、中提”的发展战略，改造旧城

区，规划新城区，以行政为主导，故机关团体用地明显增加，同时为实现县城经济发展目标，县城西、南部区域商业及住宅出让项目也明显增加。

另外，因岳阳县所处地理位置，是武汉、长株潭、成渝三大综合改革实验区和“长三角”、“泛珠三角”两大经济圈的重要节点和交通循环次中心，交通运输用地需求量较大。

### 3、土地供应价格分析

表 8 岳阳县 2012-2016 年建设用地出让成交价格比较表

单位：万元、元/平方米

	成交总价	平均单价
2012 年	44666.7913	524
2013 年	24621.538	319
2014 年	20875.26	463
2015 年	27633.036	562
2016 年	19367.296	505

近几年来，土地成交价呈上升趋势，这是因为随着近年来岳阳县地产市场的活跃程度，特别是《全国土地出让最低价标准》的执行，岳阳县土地价格有了较大的上升幅度。二是国土资源部令 39 号《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》要求：工业、商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用地以及同一宗地有两个以上意向用地者的，应当以招标、拍卖或者挂牌方式出让。这样一方面扩大了土地市场出让的范围，更提高了土地成交价格，也更进一步规范了土地市场，提高了土地收益。2015 年出让成交价格明显上升，主要是因商品住宅用地挂牌交易成交价款在总价款中占 62.3%，其价格远超工业用地价格。随着县城发展中心“西移、南拓”，县城西部沿长风路区域土地价值日益上涨，发展潜力较大，吸引了各开发项目进驻。在县政府对县城西部荣湾湖、城南河改造升级重点项目建设的大力推介下，县城西南区域地价仍有较大发展潜力。

### 4、土地供应布局分析

表 9 2012 年-2016 年土地供应布局表 (%)

	县城	园区	重点镇	其它
2012 年	30.02	36.53	30.51	2.94
2013 年	22	57	21	
2014 年	15	50	33	2
2015 年	22	48	30	
2016 年	32	28	40	

从布局上分析，近五年来的土地供应重点在工业园区及重点镇，其次是在县城。

工业是经济增长的“主力军”。岳阳县城的发展与工业发展密不可分。近年来工业比重有所下降，但工业仍占国民经济的“半壁江山”，对经济增长的贡献不可忽略。

其次土地供应的重点区域在重点镇。

自 2012 年起，岳阳县已启动第三轮新农村示范创建工作，从城乡统筹的高度谋划新农村建设，并被评为全省社会主义新农村建设先进县。以规划为引领，坚持以城带乡、城乡一体，实施“一核三带三极多点”战略，以县城为核心，以 G240、107 国道、荣公公路经济带为重点，以公田、新开、新墙为增长极，以各乡镇和园区为依托，形成核心引领、板块联动、极带互动、多点支撑的城乡发展新格局。

故三大工业园区及重点镇一直是近几年来岳阳县土地供应的重点。

## 5、土地供应时序分析

通过勘查五年来供地时间发现，完成供地时间大部分集中于三四季度。宗地的供应，有征地审批、资金筹集、土地拆迁开发整理等大量前期工作，招拍挂程序启动后也有必要的工作时间，大的项目甚至不能在当年完成供地，所以供地时间集中在三四季度是可以理解的。这也为供地计划编制中时序的安排提供了一个预测方向。

### （三） 国有建设用地需求预测

2017 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，结合岳阳县 2017 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。

##### （2）指数平滑法

指数平滑法主要是根据岳阳县国有建设用地需求量自身的时间序列变化，直接对需求量本身进行时间序列预测。

##### （3）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。

根据岳阳县社会经济发展及土地市场发展状况，2016 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、指数平滑法及用地定额指标法。

## 2、国有建设用地需求总量的预测

技术单位在调查分析辖区内经济社会发展情况、土地利用、地产市场状况基础上，分析了岳阳县近五年国有建设用地需求量现状结构及布局，并采用趋势预测法与指数平滑法预测了 2017 年度国有建设用地需求量。(因单独选址重大划拨项目一般并未列入当年用地计划，故在预测中剔除历年单独选址重大划拨项目用地面积，也可更客观实际地体现用地实际需求)。

### (1) 根据前五年供应量及上一年国有建设用地实际供地基数分析

根据土地市场动态监察信息，自 2012 年至 2016 年，五年以来岳阳县平均供应量为 102.07 公顷，根据省国土资源厅文件精神，2017 年供应总量可以控制在前五年平均供应值的 110%，岳阳县 2017 年最多可供应量 112.28 公顷。

## (2) 趋势预测法

趋势预测法主要采取适当的曲线拟和历史数据，进行时间序列外推，以图形的方式表示数据系列的趋势，例如，向上倾斜的线表示几个时间段内的增加量，向下倾斜表示几个时间段内的减少量。由于趋势预测法假定某一规律在未来的时刻也成立，所以该方法能够较好地适合于短期预测。对于 2017 年国有建设用地需求量的这种短期预测，趋势预测法是适用的。趋势预测法建立的各类模型中， $R^2$ （又称决定系数）的取值范围为 0~1，它表示拟合趋势线的预测值与对应的实际观察值之间的拟合程度，当  $R^2$  等于 1 或接近 1 时，预测值等于或者接近观察值。

从 2012 年到 2016 年，岳阳县国有建设用地情况如下表所示，我们对这些年的供应情况进行了分析，采用趋势预测法对 2017 年国有建设用地需求量进行了预测。

趋势预测法主要是根据国有建设用地需求量自身的时间序列变化，直接对需求量本身进行时间序列预测，没有考虑其他任何影响因素，如固定资产投资、第二产业产值等对需求量的影响。

表 10 岳阳县 2012-2016 国有建设用地供应量

年份	2012	2013	2014 年	2015 年	2016
供应量(公顷)	98.4059	155.4079	95.2805	98.4319	62.8069

根据岳阳县国有建设用地需求量的历史供应情况，建立函数趋势预测模型。其中， $y$  为岳阳县国有建设用地供地量（预测值），单位为公顷； $x$  为时间变量，2012 年为 -4，2013 年为 -2，2014 年为 0，……，2016 年为 4，2017 年为 6。

$$a \cdot \bar{y} = 102.07$$

$$b = \frac{\sum(x_1 \times y_1)}{\sum x_1^2} = -6.4087$$

$$Y = a + 5 \times b = 102.07 + 5 \times (-6.4087) = 63.6178$$

据此，根据预测，2017年岳阳县国有建设用地需求总量63.6178公顷。

### (3) 指数平滑法

采用指数平滑法对2017年岳阳县国有建设用地需求总量进行预测。

指数平滑法主要是根据岳阳县国有建设用地需求量自身的时间序列变化，直接对需求量本身进行时间序列预测，没有考虑其他任何影响因素，如固定资产投资、第二产业产值等对需求量的影响。

根据表9，建立时间序列预测模型。

$$S_t = aX_t + (1-a)S_{t-1}$$

$$Y_{t+1} = S_t$$

$S_t$ —第  $t$  期的平滑值；

$X_t$ —第  $t$  期的实际值；

$S_{t-1}$ —第  $t-1$  期的平滑值；

$a$ —平滑常数，其取值范围为  $[0, 1]$ ；

$Y_{t+1}$ —第  $t+1$  期的预测值。

#### I 确定初始值

取时间序列的前三项数据的平均值作为初始值：

$$S_0 = (78.1959 + 115.7170 + 138.2025) / 3 = 110.71 \text{ (公顷)}$$

#### II 选择平滑系数 $\alpha$ ，计算各年一次指数平滑值

这里分别取  $\alpha = 0.1$ 、 $\alpha = 0.3$ 、 $\alpha = 0.6$ 、 $\alpha = 0.9$  计算各年一次指数平滑值：

表 11 用地总量指数平滑值计算表

单位：公顷

序号	年份	期数	实际值	$\alpha=0.1$	$\alpha=0.3$	$\alpha=0.6$	$\alpha=0.9$
1	初始值			110.7100	110.7100	110.7100	110.7100
2	2009	1	78.1959	110.7100	110.7100	110.7100	110.7100
3	2010	2	115.717	107.4586	100.9558	91.2015	81.4473
4	2011	3	138.2025	108.2844	105.3841	105.9108	112.2900
5	2012	4	98.4059	111.2662	115.2296	125.2858	135.6113
6	2013	5	155.4079	109.9892	110.1825	109.1579	102.1264
7	2014	6	95.2805	114.5311	123.7501	136.9079	150.0798
8	2015	7	98.4319	112.6060	115.2092	111.9315	100.7604
9	2016	8	62.8069	111.1886	110.1760	103.8317	98.6648

III 对不同平滑系数下取得的平滑值进行误差分析，确定  $\alpha$  的取值。

方法：计算各平滑系数下平滑值的平均绝对误差（平均差）

$$\text{计算公式：A. } D = \sum |X_{ty} - S_t| / N$$

$\alpha = 0.1$  的平滑值的平均绝对差

$$\text{A. } D = \sum |X_{ty} - S_t| / N = 28.29$$

$\alpha = 0.3$  的平滑值的平均绝对差

$$\text{A. } D = \sum |X_{ty} - S_t| / N = 31.86$$

$\alpha = 0.6$  的平滑值的平均绝对差

$$\text{A. } D = \sum |X_{ty} - S_t| / N = 36.17$$

$\alpha = 0.9$  的平滑值的平均绝对差

$$\text{A. } D = \sum |X_{ty} - S_t| / N = 39.42$$

通过比较， $\alpha = 0.1$  时的平滑值的平均绝对误差最小，因此选用  $\alpha = 0.1$  作为平滑系数。

$$\begin{aligned} \text{则 } Y_{t+1} &= S_t = aX_t + (1-a)S_{t-1} \\ &= 0.1 \times 62.8069 + 0.9 \times 112.6060 \\ &= 107.63 \text{ (公顷)} \end{aligned}$$

以上两种预测方法可以看出结果有一定差距，考虑到指数平滑法取用了更多年份的供应数据，能更准确地反映岳阳县一直以来的地产市场与趋势，根据岳阳县的经济形势、地块或项目的供应条件以及各部门申报项目用地需求的审核情况，我们认为可以根据近年来的供地量，参考不同方法计算出的结果，确定参考近五年的供地上涨幅度，预测岳阳县国有建设用地需求总量可在 110 公顷左右。

### 3、国有建设用地结构预测分析

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、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) 工矿仓储用地需求量预测分析

##### ① 趋势预测法

从 2012 年到 2016 年，岳阳县国有建设用地工业用地情况如下表所示，我们对这些年的供应情况进行了分析，采用趋势预测法对 2017 年国有建设用地需求量进行了预测。

表 12 岳阳县 2012-2016 国有建设用地工业用地供应量

年份	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
供应量(公顷)	50.3942	58.1074	25.4127	38.778	17.6153

根据岳阳县国有建设用地需求量的历史供应情况，建立函数趋势预测模型。其中，y 为岳阳县国有建设用地供地量（预测值），单位为公顷；x 为时间变量，2012 年为 -4，2013 年为 -2，2014 年为 0，.....2017 年为 6。

$$a = \bar{y} = 38.0615$$

$$b = \frac{\sum(x_1 \times y_1)}{\sum x_1^2} = -4.2444$$

$$Y = a + 5 \times b = 38.0615 + 6 \times (-4.2444) = 12.5951$$

据此，根据预测，2017 年岳阳县国有建设用地工业用地需求量 12.5951 公顷。

### ②指数平滑法

调查 2009 年以来工业用地供应量，采用指数平滑法对 2017 年岳阳县国有建设用地工业用地的需求量进行预测。

表 13 工业用地指数平滑值计算表

序号	年份	期数	实际值	a=0.1	a=0.3	a=0.6	a=0.9
1	初始值			84.823	84.823	84.823	84.823
2	2009	1	67.0504	84.823	84.823	84.823	84.823
3	2010	2	99.7814	83.04574	79.49122	74.15944	68.82766
4	2011	3	87.6373	84.719306	85.578274	89.532616	96.686026
5	2012	4	50.3942	85.011105	86.195982	88.395426	88.542173
6	2013	5	58.1074	81.549415	75.455447	65.594691	54.208997
7	2014	6	25.4127	79.205213	70.251033	61.102316	57.71756
8	2015	7	38.778	73.825962	56.799533	39.688546	28.643186
9	2016	8	17.6153	70.321166	51.393073	39.142219	37.764519

通过测算， $\alpha = 0.6$  时的平滑值的平均绝对误差最小，因此选用  $\alpha = 0.6$  作为平滑系数。

$$\begin{aligned} \text{则 } Y_{t+1} = S_t &= \alpha X_t + (1-\alpha)S_{t-1} \\ &= 0.6 \times 17.6153 + 0.4 \times 28.6423 \\ &= 22.0265 \text{ (公顷)} \end{aligned}$$

### ③根据项目情况确定供应量

两种预测方法参考了近几年来来的工业用地供应量，预测结果相差不大，与 2017 年实际需求量也较为接近，故根据岳阳县 2017 年实际供需情况，结合园区供地需求量，最终经过审核确定 2017 年度工业仓储用地供应量为 12.13 公顷。

## (2) 住宅用地需求量预测分析

### ①趋势预测法

从 2012 年到 2016 年，岳阳县国有建设用地住宅用地情况如下表所示，我们对这些年的供应情况进行了分析，采用趋势预测法对 2017 年国有建设用地需求量进行了预测。

表 14 岳阳县 2012-2016 国有建设用地住宅用地供应量

年份	2012 年	2013 年	2014 年	2015 年	2016 年
供应量(公顷)	28.9291	25.8337	11.5592	9.1243	28.9081

根据岳阳县国有建设用地需求量的历史供应情况，建立函数趋势预测模型。其中， $y$  为岳阳县国有建设用地供地量（预测值），单位为公顷； $x$  为时间变量，2012 年为 -4，2013 年为 -2，2014 年为 0，.....2017 年为 6。

$$a = \bar{y} = 20.8709$$

$$b = \frac{\sum(x_1 \times y_1)}{\sum x_1^2} = -0.8376$$

$$Y = a + 5 \times b = 20.8709 + 6 \times (-0.8376) = 15.8453$$

据此，根据预测，2017年岳阳县国有建设用地住宅用地需求量15.8453公顷。

### ②指数平滑法

我们调查了自2009年以来住宅用地的供应数据，采用指数平滑法对2017年岳阳县国有建设用地住宅用地的需求量进行预测。

表 15 住宅用地指数平滑值计算表

序号	年份	期数	实际值	a=0.1	a=0.3	a=0.6	a=0.9
1	初始值			12.0882	12.0882	12.0882	12.0882
2	2009	1	1.5737	12.0882	12.0882	12.0882	12.0882
3	2010	2	5.408	11.03675	8.93385	5.7795	2.62515
4	2011	3	29.283	10.47388	7.876095	5.5566	5.129715
5	2012	4	28.9291	12.35479	14.29817	19.79244	26.86767
6	2013	5	25.8337	14.01222	18.68745	25.27444	28.72296
7	2014	6	11.5592	15.19437	20.83132	25.60999	26.12263
8	2015	7	9.1243	14.83085	18.04969	17.17952	13.01554
9	2016	8	28.9081	14.2602	15.37207	12.34639	9.513424

通过测算， $\alpha = 0.9$ 时的平滑值的平均绝对误差最小，因此选用 $\alpha = 0.9$ 作为平滑系数。

$$\begin{aligned} \text{则 } Y_{t+1} &= S_t = aX_t + (1-a)S_{t-1} \\ &= 0.9 \times 28.9081 + 0.1 \times 13.0155 \\ &= 27.0333 \text{ (公顷)} \end{aligned}$$

### ③预测值确定

对2017年住宅用地的需求采用了两种方法，结果相差不大，与审核后



的实际需求量 23.26 公顷较为接近，故审核结果在预测范围内。

## (2) 商服用地需求量预测分析

根据调取岳阳县土地市场动态监测与监管系统数据，可得 2012 年以来岳阳县商服用地供地数据如下表：

表 16 岳阳县 2012-2016 年度商服用地统计表

单位：公顷

年 份	2012	2013	2014	2015	2016
商业	0.2805	0.4276	8.2681	2.3090	0.5864

根据上表看出，岳阳县商服用地供应量比较少，实际并不是未达成供地，只是因为相当部分的供地未录入监管系统网。又因在实际供地中，商业与住宅用地常常表现为综合用地，即同一宗地既有商业用地，又有住宅用地，但在录入监测与监管系统时很多直接录为住宅用地，这是造成商业用地数字过小的原因。

而根据近年来岳阳县商业及住宅用地量的供地上涨速度及经济发展趋势，如果完全按前几年监管系统中的供地量进行预测是不符合实际情况的，更应结合岳阳县实际情况及十三五经济发展计划、2017 年经济发展目标，合理确定商服用地需求量。

故在预测及确定商服用地需求时，我们充分考虑县委县政府对重大建设项目的重视，考虑各项目征地情况，来确定一些重点项目用地。最终根据项目确定 2017 年商服用地需求量为 24.00 公顷。

### (3) 公共管理与公共服务用地需求量预测分析

表 17 岳阳县 2012-2016 年度公共管理与公共服务用地统计表

单位：公顷

年 份	2012	2013	2014	2015	2016
公共管理与服务	19.0076	67.2665	10.9589	9.3586	5.5548

公共管理与公共服务用地一般为划拨供应，特别是 2013 年因为岳阳县重点建设项目荣湾湖综合治理工程用地 62.5634 公顷，供地量突增，总体而言，供应无规律可循，因此采用项目实际情况，利用用地定额指标法对 2017 年度公共管理与公共服务用地的需求量进行预测，确定其供应量为 18.4 公顷。

### (四) 国有建设用地需求审核分析

#### 1、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》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。依据岳阳县各用地单位上报的 2016 年度国有建设用地申请

表，按照上报项目用地审核的原则，计划编制办公室，技术单位与岳阳县国土资源行政主管部门会同相关部门明确审核标准，岳阳县国土资源局，用地、地产、规划等股室及技术单位对国有建设用地需求申报地块和项目进行了多次筛选和面积审核，并对申报项目用地资料进行反复审核协商，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 2015 年已经完成征地报批手续的用地项目和列入 2016 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 2016 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 2016 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，核减规模；⑥用地为划拨融资地的非实质性供地项目（即经用地单位开发后需再次供应），为避免国有建设用地供应的重复统计，不列入统计范围。

## 2、重点项目用地需求分析

根据岳阳县委县政府经济工作目标，一是始终坚持把新型工业化作为推动县域经济跨越发展的首选战略，需要加快推进工业园区建设；二是坚

持把新型城镇化作为统筹城乡发展的主要途径，推进城乡一体化。加快麻塘滨湖生态项目建设，高标准、高品位编制好麻塘统筹城乡发展示范区规划，按照“能收则收，应收尽收”的原则，加快岳荣公路两侧土地储备，推进连接市、县的“三产经济带”建设。因此涉及工业园区用地及麻塘、新开等重点集镇建设项目用地，均在优先考虑申报之列。

## 八、国有建设用地供应计划指标确定及说明

### （一）国有建设用地供应指标确定

计划指标主要包括计划期国有建设用地需求总量和计划期商服用地、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、小域小利用地、特殊用地需求量。指标的确定采用分析预测并结合岳阳县实际情况的方法。

#### 1、供应总量的确定

根据国有建设用地供给和需求平衡分析，根据我县“十三五”经济社会发展的指导思想，以科学发展、富民强县为主题，以转变经济发展方式、做大做强为主线，以保障和改善民生为根本出发点和落脚点，落实“四化两型”，认真践行民本岳阳执政和发展理念，坚持“以大智促发展、以大爱保民生、以大气强基础、以大德壮队伍”，着力建设“四湖五区”，强力推进“六大发展”，推动经济社会科学跨越，为实现全面小康社会打下坚实基础。结合岳阳县委县政府贯彻落实党的十八大和中央、省、市经济工作会议精神，积极推进“四三六”工程，高举项目兴县大旗，全力推进“六区”

建设的工作目标，合理安排今年土地供应结构、控制土地供应总量，引导土地利用向有序化、高效化、集约化方向发展，保障重点产业、重点项目、公共基础设施和保障性住房项目用地需求，经过趋势预测法与指数平滑法，统筹确定国有建设用地供应计划指标为 111.26 公顷。详见 2017 年度国有建设用地供应计划见表。

## 2、供应结构的确定

2017 年度岳阳县国有建设用地供应总量中，商服用地 24.00 公顷，工矿仓储用地 12.13 公顷，住宅用地 23.26 公顷，具体见下表：

表 18 2017 年国有建设用地供应计划指标分解表

用途	面积	供地方式		供地来源	
		出让	划拨	新增	存量
商服用地	24	21.63	2.37	24	/
住宅用地	23.26	21.92	1.34	23.26	/
工矿仓储用地	12.13	12.13	/	12.13	/
公共管理与公共服务用地	18.4	3.95	14.45	18.4	/
交通运输用地	32.98	32.98	/	/	32.98
合计	110.77	92.61	18.16	77.79	32.98

## 3、供应布局的确定

### (1) 全县国有建设用地供应布局

2017 年度岳阳县供应的国有建设用地主要分布在重点乡镇，供地面积为 81.97 公顷，占供应总量的 74%，其次为县城用地 16.62 公顷，占总量的 15%，生态工业园、建材工业园及台创园区三大园区，供地需求面积为 12.18 公顷，占供应总量的 11%；。具体布局见岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划图。

表 19 岳阳县 2017 年国有建设用地供应计划布局分解表

单位：公顷、%

分布区域	合 计	
	比例 (%)	面积 (公顷)
重点镇	74	81.97
园区	15	12.18
县城	11	16.62
合计	100	110.77

#### (2) 县城建设用地供应布局

县城国有建设用地需求主要以商服、住宅用地为主，分布在县城西南部；其次是工矿仓储用地，分布在县城周边工业小区。具体布局见岳阳县城区 2017 年度国有建设用地供应计划图。

#### 4、供应时序的确定

表 20 土地供应时序

计划供应时间	面积	所占比例 (%)
一季度	1.6	1
二季度	32.45	29
三季度	20.71	19
四季度	56.02	51
合计	110.77	100

从各季度用地需求安排可见，在用地审核中充分考虑了项目落实情况，优先园区建设，优先重点项目建设，特别是优先征地实施更成熟、资金到位更可靠的项目用地，按进度安排时序。

第四季度安排供地量较多，主要是两宗交通运输用地岳望公路与 G240 线岳湘公路共 32.983 公顷的划拨用地以及杨林旅游项目用地 12 公顷，用

地量大，需供地时间长。

## 5、供应方式确定

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。岳阳县本年度国有建设用地供应方式严格按照《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）、《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第 21 号）、《划拨用地目录》（国土资源部令第 9 号）等国家规定方式进行供地。对商业、旅游、娱乐、商品住宅等经营性用地和新增工业用地（不含原地内改扩建）以及同一宗地有两个以上意向用地者的，必须以招标、拍卖或者挂牌方式有偿供地，统一在土地市场公开进行。扩大有偿使用范围，积极推进经营性基础设施用地有偿使用。

本年度国有建设用地计划供应出让地 77.61 公顷，占总量 70%，划拨 33.65 公顷，占总量 30%，主要为交通运输用地。

## （二）国有建设用地供需平衡分析

表 21 岳阳县 2017 年度国有建设用地供应结构情况表

单位：公顷

	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	交通运输
	110.77	24.00	12.13	23.26	18.4	32.98
占比 (%)	100	22	11	21	16	30

交通运输用地占比最大，近年来岳望高速等大型交通项目相继落户岳阳县，一般为单独选址划拨用地项目。

其次是住宅用地与商服用地。近年来岳阳县委县政府的经济发展战略提出构建以县城为核心、近城区集镇（一圈）为依托、其他集镇（二圈）

为节点的“一核两圈”新型城镇体系，大力实施“东扩、西移、南拓、北靠、中提”战略，因而商服、住宅及公共管理用地需求也保持着较大比重。同时，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占住宅用地的 70%以上。

工业是经济增长的“主力军”。岳阳县城的发展与工业发展密不可分。近年来工业比重有所下降，但工业仍占国民经济的“半壁江山”，对经济增长的贡献不可忽略。

## 九、计划成果

### （一）文字成果

- 1、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划文本
- 2、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划编制说明
- 3、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划表
- 4、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划宗地表
- 5、岳阳县 2017 年度国有建设用地住宅供应计划宗地表

### （二）图件成果

- 1、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划宗地分布图
- 2、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划住宅宗地分布图

### 附图：

- 1、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划宗地分布图
- 2、岳阳县 2017 年度国有建设用地供应计划住宅宗地分布图



## 附件

## 岳阳县 2017 年度国有建设用地供应宗地表

单位:平方米

序号	宗地编号	宗地位置	宗地面积	宗地用途	供地方式	供地时间	供地类型	备注
1	201701	鹿角镇葵花村	3272	批发零售	出让	二季度	新增	
2	201702	鹿角镇鹿角村、荣鹿路北侧	3600	批发零售	出让	二季度	新增	
3	201703	麻塘镇洞庭村、岳荣新公路东侧	16200	批发零售	出让	三季度	新增	
4	201704	新墙镇集镇	4226	批发零售	出让	二季度	新增	
5	201705	长风路东侧	1899	批发零售	出让	三季度	新增	
6	201706	县城东方路与长风路交叉口东南角	1899	批发零售	出让	三季度	新增	
7	201707	箬口镇箬口村	3461.4	批发零售	出让	三季度	新增	
8	201708	箬口镇箬口村	5361.3	批发零售	出让	三季度	新增	
9	201709	麻塘镇畔湖村、岳荣新公路西侧	11190	批发零售	出让	四季度	新增	
10	201710	城关镇卫农居委会	3762	批发零售	出让	四季度	新增	
11	201711	长风路与富荣路交叉口东北角	19928.7	批发零售	出让	四季度	新增	
12	201712	城关镇荣站居委会、富荣路北侧	938.4	批发零售	出让	四季度	新增	
13	201713	城关镇街赵居委会、富荣西路北侧	11252.4	批发零售	出让	二季度	新增	
14	201714	公田集镇	750	批发零售	出让	三季度	存量	
15	201715	甘田集镇	244.2	批发零售	出让	三季度	存量	
16	201716	中湘街西侧	501.9	批发零售	出让	三季度	存量	
17	201717	城关镇车站路	2610	批发零售	出让	一季度	存量	
18	201718	富荣东路北侧	1332.9	批发零售	出让	二季度	新增	
19	201719	长风路东侧	1899.8	批发零售	出让	四季度	新增	
20	201720	杨林乡四龙村、红阳村	66000	住宿餐饮	出让	四季度	新增	
21	201721	杨林乡四龙村、红阳村	54000	住宿餐饮	出让	四季度	新增	
22	201722	甘田乡集镇	6618	商务金融	出让	二季度	存量	
23	201723	饶村乡集镇	6539	商务金融	出让	二季度	存量	
24	201724	云山乡集镇	3206	商务金融	出让	二季度	存量	
25	201725	相思乡集镇	3300	商务金融	出让	二季度	存量	
26	201726	柏祥十步村	6041	商务金融	出让	一季度	新增	
27	201727	县城城南河北侧	16464	城镇住宅	出让	二季度	新增	
28	201728	城关镇街赵居委会、富荣西路北侧	26255.6	城镇住宅	出让	二季度	新增	

29	201729	长风路东侧	10766	城镇住宅	出让	三季度	新增	
30	201730	县城东方路与长风路交叉口东南角	10767	城镇住宅	出让	三季度	新增	
31	201731	箕口镇箕口村	5542.6	城镇住宅	出让	三季度	新增	
32	201732	新墙镇集镇	23947	中小套型 中低价位	出让	三季度	新增	
33	201733	麻塘镇洞庭村、岳荣新公路东侧	37800	中小套型 中低价位	出让	三季度	新增	
34	201734	箕口镇箕口村	15043.7	中小套型 中低价位	出让	三季度	新增	
35	201735	麻塘镇畔湖村、岳荣新公路西侧	26110	中小套型 中低价位	出让	四季度	新增	
36	201736	长风路与富荣路交叉口东北角	46500.3	中小套型 中低价位	出让	四季度	新增	
37	201737	甘田集镇	569.8	中小套型 中低价位	出让	三季度	存量	
38	201738	中湘街西侧	1171.1	中小套型 中低价位	出让	三季度	存量	
39	201739	城关镇车站路	6090	中小套型 中低价位	出让	二季度	存量	
40	201740	麻塘集镇	4000	中小套型 中低价位	出让	二季度	存量	
41	201741	岳阳县荣家湾镇	1588	棚改房	出让	三季度	存量	
42	201742	高铁桥西侧	24000	工业用地	出让	二季度	新增	
43	201743	科伦北	23333	工业用地	出让	二季度	新增	
44	201744	茂昌东	7330	工业用地	出让	一季度	新增	
45	201745	科伦北	66667	工业用地	出让	三季度	新增	
46	201746	新墙镇进塘村	36577	公共设施	出让	二季度	新增	
47	201747	麻塘镇应垅村	2958	科教用地	出让	三季度	新增	
48	201748	麻塘镇洞庭村	144431.6	科教用地	出让	二季度	存量	
49	201749	新开镇船山村	68725	公路用地	划拨	四季度	新增	
50	201750	黄沙镇、鹿角友爱等	261105	公路用地	划拨	四季度	新增	
合计			1107774.7					

岳阳县 2017 年度住宅用地供应宗地表

单位：平方米

序号	宗地编号	宗地位置	宗地面积	宗地用途	供地方式	供地时间	供地类型	备注
1	201727	县城城南河北侧	16464	城镇住宅	出让	二季度	新增	
2	201728	城关镇街赵居委会、富荣西路北侧	26255.6	城镇住宅	出让	二季度	新增	
3	201729	长风路东侧	10766	城镇住宅	出让	三季度	新增	
4	201730	县城东方路与长风路交叉口东南角	10767	城镇住宅	出让	三季度	新增	
5	201731	筲口镇筲口村	5542.6	城镇住宅	出让	三季度	新增	
6	201732	新墙镇集镇	23947	中小套型 中低价位	出让	三季度	新增	
7	201733	麻塘镇洞庭村、岳荣新公路东侧	37800	中小套型 中低价位	出让	三季度	新增	
8	201734	筲口镇筲口村	15043.7	中小套型 中低价位	出让	三季度	新增	
9	201735	麻塘镇畔湖村、岳荣新公路西侧	26110	中小套型 中低价位	出让	四季度	新增	
10	201736	长风路与富荣路交叉口东北角	46500.3	中小套型 中低价位	出让	四季度	新增	
11	201737	甘田集镇	569.8	中小套型 中低价位	出让	三季度	存量	
12	201738	中湘街西侧	1171.1	中小套型 中低价位	出让	三季度	存量	
13	201739	城关镇车站路	6090	中小套型 中低价位	出让	二季度	存量	
14	201740	麻塘集镇	4000	中小套型 中低价位	出让	二季度	存量	
15	201741	岳阳县荣家湾镇车站路	1588	棚改房	出让	三季度	存量	
合计	15		232615.1					