

宣城市本级 2023 年度经营性 国有建设用地使用权供应计划

(2023 年 02 月)

目录

- 一、总则 1
 - （一）编制目的及意义 1
 - （二）编制依据与适用范围 1
 - （三）编制原则与政策导向 2
- 二、2022 年房地产市场状况及 2023 年工作展望..... 4
 - （一）2022 年房地产市场状况..... 4
 - （二）2023 年工作展望..... 6
- 三、年度供应计划 7
 - （一）年度供应情况 7
 - （二）年度用地布局 8
 - （三）年度供应计划指标 9
- 四、年度供应计划实施..... 10
 - （一）加强领导，明确部门责任 10
 - （二）创新模式，推进计划落实 10
 - （三）完善机制，动态计划调整 10
- 附件: 10

一、总则

（一）编制目的及意义

1. 编制目的

深入贯彻落实党的二十大、中央和省委、市委经济工作会议精神，确保房地产市场平稳发展，推动房地产业向新发展模式平稳过渡，聚力“打造新高地、争当排头兵”，建设“长三角中心区现代化城市”的总目标；进一步规范土地储备和供应管理，增强对建设用地市场的调控和保障能力，促进市本级土地资源的高效配置和合理利用。为有效落实国土空间总体规划意图，保障宣城市城乡居民住房建设、重点服务业项目和重大项目用地等需求，贯彻创新、协调、绿色、开发、共享的发展理念，促进宣城市经济平稳可持续发展，根据《招标投标挂牌出让国有建设用地使用权规定》（原国土资源部第 39 号令）等相关规定，按照《国有建设用地供应计划编制规范》要求，编制《宣城市本级 2023 年度经营性国有建设用地使用权供应计划》。

2. 编制意义

本计划的编制是指导宣城市本级 2023 年度经营性国有建设用地的供应，满足住房和经济发展用地的需求，实现保增长、扩内需、调结构、惠民生的重要手段，对加强土地市场调控，有效控制国有建设用地供应总量，促进土地节约集约利用，调整房地产市场供应结构，保障房地产业平稳健康发展等具有重要的现实意义。

（二）编制依据与适用范围

1. 编制依据

- （1）《中华人民共和国土地管理法》
- （2）《中华人民共和国城乡规划法》

- (3) 《招标拍卖挂牌出让国有建设用地使用权规定》
- (4) 《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》
- (5) 《自然资源部关于印发土地征收成片开发标准(试行)的通知》
- (6) 《安徽省自然资源厅关于印发土地征收成片开发标准实施细则的通知》
- (7) 《宣城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》(在编)
- (9) 《宣城市城市总体规划(2016-2030 年)》
- (9) 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及相关规划

2. 适用范围

《宣城市国土空间总体规划(2021-2035 年)》(在编)确定的中心城区城镇开发边界范围,总面积约 127 平方公里,其中城市建设用地根据宣城市城市总体规划,规模为 115 平方公里(含承接产业转移集中示范园区 15 平方公里)。

本计划适用时间范围为:2023 年。

(三) 编制原则与政策导向

1. 编制原则

(1) 合理调控,应保尽保

坚持“房住不炒”定位,支持刚性和改善性住房需求,落实城市发展战略,合理调控城市住宅用地供应。对保障性住房、棚户区改造项目用地做到应保尽保。

(2) 突出重点,保障发展

聚焦城市重点发展片区，提升城市功能和品质，将土地供应与近期发展重点结合，按照建一片成一片的原则相对集中高效投放用地。

（3）科学合理，节约集约

严格执行《宣城市国土空间总体规划（2021-2035 年）》（公示稿）及“三区三线”划定成果、土地利用年度计划，稳定土地供应总量，优化土地利用结构，促进土地节约集约高效利用。

2. 政策导向

（1）坚持房子是用来住的，不是用来炒的

加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。2016 年中央经济工作会议提出之后，二十大再次提出，彰显政策定力，同时也意味着“房住不炒”将成为我国长期坚持的房地产行业定位，通过“房住不炒”政策促进房地产行业和谐稳定发展。

（2）促进土地节约集约利用

一是严格保护耕地，促进土地资源有效和可持续利用，以经济手段优化用地结构和布局，提高土地利用效率；二是严格执行节约集约用地相关要求，提高土地利用效益，加强批后监管，促进土地有效开发利用。

（3）促进城市健康发展

紧紧围绕统筹推进经济建设、政治建设、文化建设、社会建设、生态文明建设的总体布局 and “对标沪苏浙、争当排头兵”要求，合理土地供应，促进城市健康有序发展，实现争当长三角一体化高质量发展安徽排头兵和“长三角中心区现代化城市”定位。

（4）发挥计划调控作用

依据相关上位规划，结合城市现实基础和发展态势，科学合理制定年度土地供应计划，以指导和调控年度土地供应的总量、结构、布局、时序。

二、2022 年房地产市场状况及 2023 年工作展望

（一）2022 年房地产市场状况

1. 房地产市场整体下行。2021 年下半年以来，因房地产企业流动资金缺乏，部分项目存在交付风险，且市场乐观预期降低，龙头房地产企业风险显性化，房地产各类主体避险情绪上升，房地产企业拿地（突出在三四线城市）热情锐减，市场进入低迷状态。加上受新冠肺炎疫情等影响，居民购房短期观望情绪浓厚，商品房销售市场冷淡，房地产供、需两端持续低温。

经调查，2022 年省内芜湖、马鞍山、阜阳、六安等地市土地流拍情况时有发生，房地产用地成交量较往年均有不同程度下降。

2. 市本级房地产市场持续低位运行。一是 2022 年市区房地产开发投资同比增幅、房屋新开工面积同比增幅、商品住宅销售备案面积同比增幅等指标均出现同比下降情况，市本级房地产市场各项指标全年持续低位运行。二是 2022 年市本级住宅、商服用地实际成交 13 宗 907.21 亩，成交总价款为 24.9952 亿元，成交量和成交总价款较 2021 年分别下降 47.32%和 54.74%。

3. 本地国企成为拿地主力军。2019 年以来，市区本地国企竞得土地比例逐年上升。2019 年，本地国企竞得土地 306.60 亩（占当年出让面积的 24.47%）、金额 11.1538 亿元（占当年成交总额的 25.72%）。2020 年，本地国企竞得土地 381.83 亩（占当年出让面积的 52.48%）、金额 17.6384 亿元（占当年成交总

额的 67.36%)。2021 年,本地国企竞得土地 1098.26 亩(占当年出让面积的 63.77%)、金额 31.5773 亿元(占当年成交总额的 57.18%)。

2022 年,本地国企竞得住宅、商服用地 622.51 亩(占 2022 年出让面积的 68.62%),成交缴款为 18.4409 亿元(占 2022 年成交总额的 73.78%),本地国企竞得土地比例创历史新高。

4. 土地招商难度增大。部分本地国企拿地主要满足融资需求、扩大自身资产,短时间不进行实质性开发,且其拿地价格相对较高,加上房地产开发企业一直高度关注的中央生态绿地、宛陵湖周边几宗优质地块陆续出让给了本地国企,剩下的优质地块越来越少,很大程度上影响了外来企业来宣投资的积极性和吸引力,虽积极招商,但各大房企在宣拿地热情仍然不足,招大引强的压力日趋明显。

5. 土地储备、供应计划执行率偏低。2022 年,市本级重点围绕翼天文旅项目、方家冲棚改项目、火车站站前广场棚改项目、环敬亭山生态环境整改等项目开展土地储备、供应工作,但受房地产市场低迷、重点项目招商暂缓等影响,以及征迁、资金、机制保障等方面原因,土地储备、供应项目征迁工作推进缓慢,国企在押土地解押难,成片“净地”打造难度大。2022 年计划储备经营性用地共 23 宗 3136 亩,全年实际完成土地储备 8 宗 802 亩,储备计划执行率为 25.57%;2022 年计划供应经营性用地共 31 宗 3152 亩,全年实际出让成交土地 14 宗 915.91 亩,供应计划执行率为 29.06%。

（二）2023 年工作展望

以党的二十大、中央和省委、市委经济工作会议精神为指导，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

1. 保障土地供应“四个重点”。坚持应保尽保，扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，确保房地产市场平稳发展。一是精准施策，重点保障刚性和改善性住房用地需求。二是按照市政府工作部署，重点保障市属国有企业用地需求。三是根据各园区发展需要，重点保障园区企业用地需求。四是按照招商项目进展，重点保障招商项目房地产用地需求。

2. 做细土地招商“一本账”。继续推动方家冲棚改项目地块、水阳江城区段（两站广场区域）地块等优质地块打造，与专业咨询机构合作，利用“互联网+”技术进行云平台推介，及时搭建网络推介宣传网，通过线上招商、以商招商、精准对接走访招商等多种形式，线上线下多维度结合，力争 2023 年招引 1 家以上实力房企落户，为我市房地产市场增添新活力。

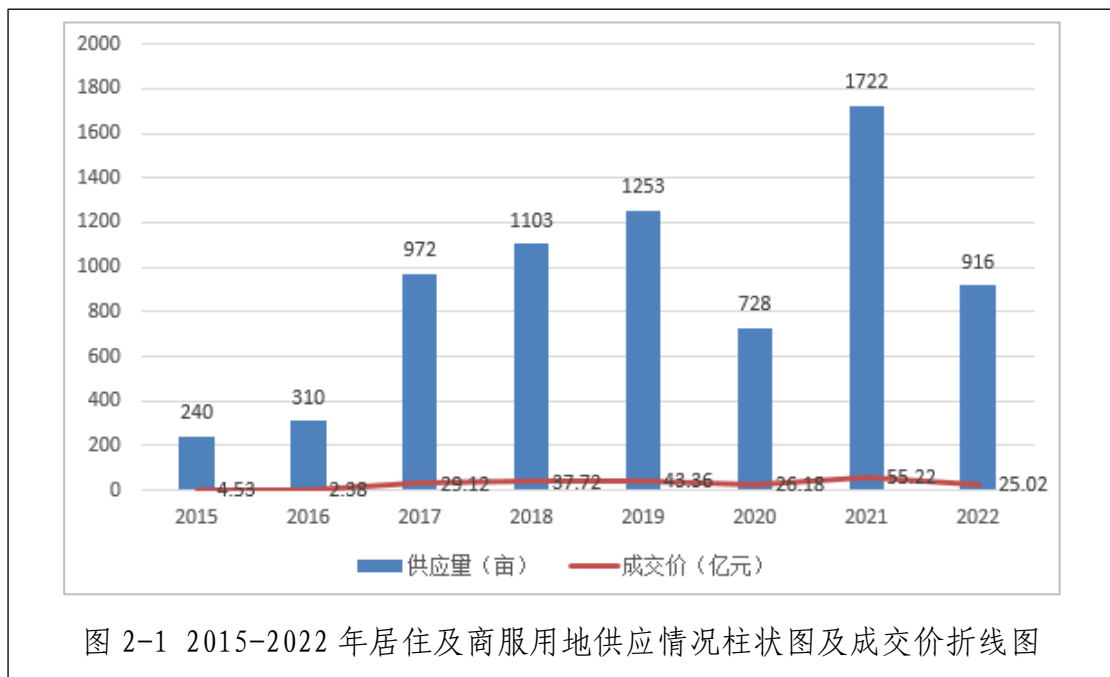
3. 用好土地储备政策“工具箱”。发挥土地储备在落实国土空间规划、盘活存量建设用地、促进城市更新中的作用。重点推进市本级“一江两湖三片区”城市重点发展区域土地储备和综合开发，加强与市征管部门及征迁责任主体联动，加快推进彩金湖片区、水阳江城区段（两站广场区域）等重点片区“净地”打造工作，实现滚动收储、良性循环，为经济社会高质量发展提供土地要素保障。

三、年度供应计划

（一）年度供应情况

自 2015 年至 2022 年，市本级共完成住宅及商服用地供应合计 7244 亩，年均供应量约 906 亩，其中：2015 年 240 亩、2016 年 310 亩、2017 年 972 亩、2018 年 1103 亩、2019 年 1253 亩、2020 年 728 亩、2021 年 1722 亩，2022 年 916 亩。2015、2016 年土地供应量较少，2017 年、2018 年、2019 年供应量急剧增加，年均供应量达到 1100 亩，2020 年受新冠肺炎疫情、梅雨季节过长及土地征收成片开发政策出台较晚等不利影响，年度供应量有所下降，2021 年土地供应量有所增加，2022 年再次下降。（详见图 2-1）。

市本级 2022 年度计划供应经营性国有建设用地共 31 宗，总面积 3152 亩。截至 2022 年 12 月 31 日，预计成交成交 14 宗，916 亩，供应计划执行率 29.06%。



结合宣城市近年房地产发展形势及居住、商服用地实际供应情况，预计 2023 年度居住用地需求量约 500 亩左

右；另外从供地结构均衡角度，要保障商业等其他经营性用地的需求量约 200 亩。因此预计 2023 年度市本级经营性用地需求量约 700 亩。

为使计划具有一定的弹性，以期其更能适应市场的变化，同时确保供应计划执行率达到省级考核要求的 50% 以上目标，本计划经营性用地供应量按照 1400 亩左右进行控制。

（二）年度用地布局

按照自然资源部和省自然资源厅要求，宣城市人民政府编制了 2022 年度中心城区土地征收成片开发方案共 6 个片区，分别为高铁站北片区、方家冲片区、清流路片区、彩金湖西片区、彩金湖片区、青弋江大道南片区，总面积约 164.2168 公顷（详见图 2-2）。



根据城市发展方向，综合考虑土地征收成片开发方案

与在售楼盘等因素，提出宣城市本级 2023 年度土地供应地块布局导向如下：

1. 基于住宅供应实际，满足各片区居民就近购房需求

基于当前市本级正在销售或即将销售的楼盘实际情况，从满足各片区居民就近购房的需求出发，需要提高水阳江城区段、方家冲、彩金湖、火车站等片区的居住用地供应量。

2. 结合城市功能完善，满足各类功能项目建设需求

落实城市功能修补要求，逐步完善城市功能，依据城市总体规划及专项规划，保证加油加气站、商业服务业等项目建设需求。

（三）年度供应计划指标

1. 年度供应总量

2023 年计划出让经营性国有建设用地 22 宗，总面积 1323 亩（详见附件 1、2）。

2. 年度供应结构

（1）按照用地性质划分：居住用地（含商住）9 宗 895 亩，商业用地 11 宗 422 亩，公用设施营业网点用地 2 宗 6 亩（详见表 2-1）。

表 2-1 国有建设用地供应结构一览表

序号	用地性质	面积（亩）	各用途占比
1	居住用地（含商住）	895	67.65%
2	商业用地	422	31.90%
3	公用设施营业网点用地	6	0.45%
	总计	1323	100%

（2）按照土地坐落划分：中部主城区拟供应土地 11 宗 761 亩，宣城经济技术开发区拟供应土地 7 宗 388 亩，宣城

高新技术产业开发区 4 宗 174 亩。

四、年度供应计划实施

（一）加强领导，明确部门责任

在市政府统一领导下，按照土地坐落划分，进一步厘清宣城经济技术开发区、宣城现代服务业产业园区及宣州区等部门权责，提升土地供应效率。

（二）创新模式，推进计划落实

创新土地储备和供应工作模式，加强宣传，完善政策支持条件，优化城市营商环境，积极推动土地出让，推进年度计划的落地。

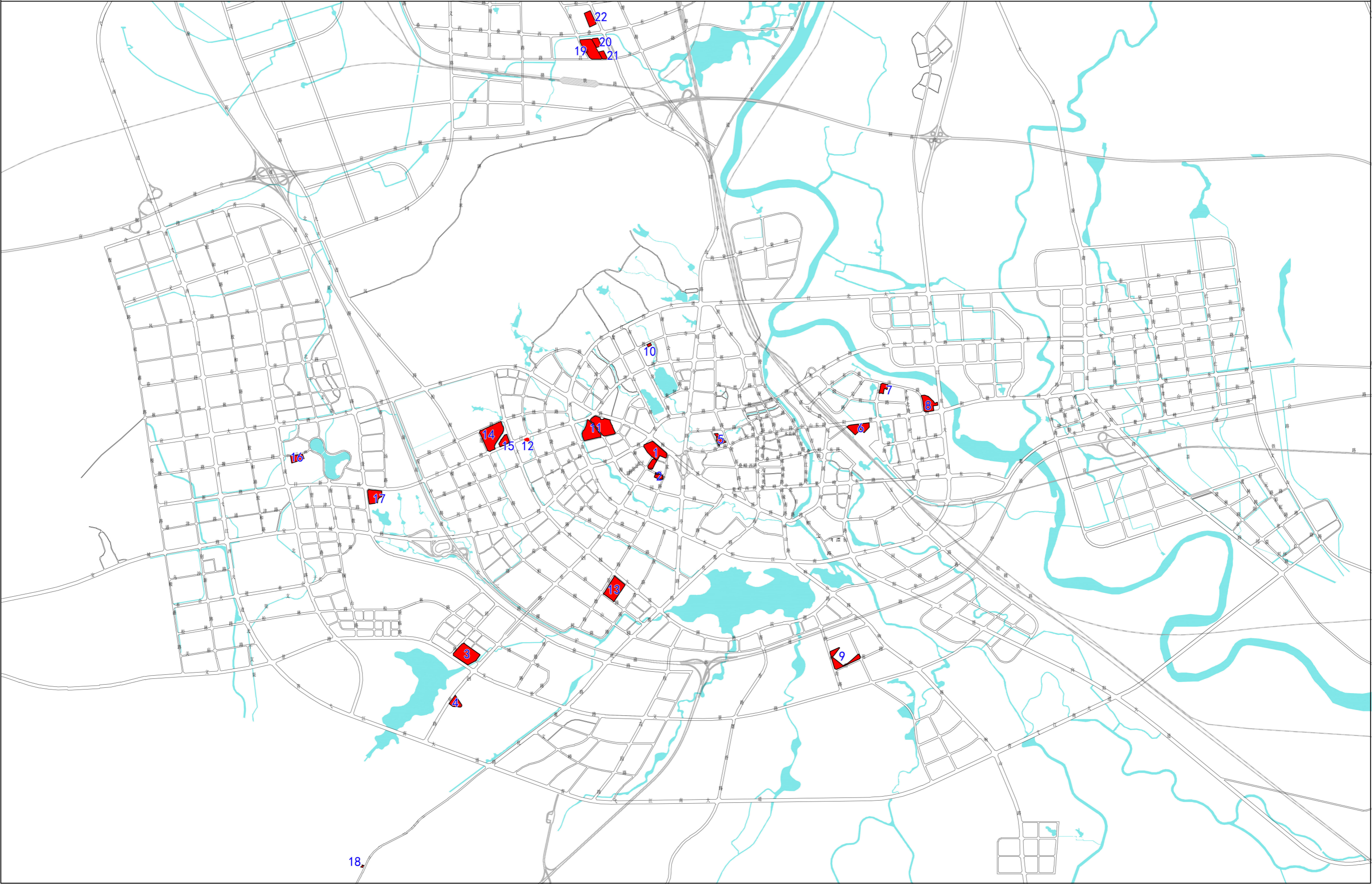
（三）完善机制，动态计划调整

在供应总量和结构相对稳定的基础上，继续完善供应计划调整机制，对于未列入供应计划的新增项目，供应条件成熟后，可在年中结合供应计划调整工作，将其纳入本年度土地供应计划。

附件：

1. 宣城市本级 2023 年度经营性国有建设用地使用权供应计划位置图
2. 宣城市本级 2023 年度经营性国有建设用地使用权供应计划一览表

宣城市本级2023年度经营性国有建设用地使用权供应计划位置图



宣城市本级 2023 年度经营性国有建设用地使用权供应计划一览表

土地坐落	序号	地块名称	面积(亩)	用地性质
中部主城区	1	梅溪路与宝城路交叉口东南角地块	111	商住
	2	方家冲路与狮子冲路交叉口西南角地块	14	商住
	3	创业路与文景路交叉口西北角地块	133	居住
	4	创业路以东、彩金湖畔小区以南地块	49	居住
	5	敬亭路与中山西路交叉口西北角地块	33	商住
	6	阳德西路与龙川路交叉口西南角地块	83	商业商务
	7	惠济路与龙川路交叉口东南角地块	19	商业
	8	阳德西路与惠济路交叉口东北角地块	63	商住
	9	桐梓岗路与竹苑路交叉口东北角地块	48	商业
	10	广教寺路与寻胜路交叉口西南角地块	6	商业
	11	水阳江西大道以东、莲塘路以北地块	202	居住
宣城经济技术开发区	12	日新路与林海路交叉口西南角地块	4	商业
	13	鸿越大道与景德路交叉口东南角地块	110	居住
	14	锦绣路与莲西路交叉口东南角地块	180	居住
	15	日新路以北、鸿越大道以西地块	5	公用设施营业网点用地
	16	清溪流以东、白兰路以南地块	28	商业
	17	日新路与景临路交叉口东南角地块	60	商业

土地坐落	序号	地块名称	面积(亩)	用地性质
宣城经济技术开发区	18	原宣泾公路与 S206 交叉口西南角地块	1	公用设施营业网点用地
宣城高新技术产业开发区	19	叠翠东路以南、惠泉路以东地块	98	商业
	20	叠翠东路以南、昭亭北路以西地块	21	商业
	21	昌言路以北、昭亭北路以西地块	16	商业
	22	昭亭北路与叠翠东路交叉口西北角地块	39	商业
合计			1323	
注：22 宗地总面积 1323 亩，其中：中部主城区 11 宗 761 亩，宣城经济技术开发区 7 宗 388 亩，宣城高新技术产业开发区 4 宗 174 亩。				