

附件 1

清远市区 2020 年度国有建设用地 供应计划

一、计划目的和意见

为全面贯彻落实党的十九大精神，继续深化土地供应供给侧结构性改革，提高供地的科学性、针对性和合理性，积极发挥国有建设用地供应计划在促进我市社会经济计划发展中的导向作用，全面推进节约集约用地，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》和《国有建设用地供应计划编制规范》（国土资发〔2010〕117号）等相关法律政策规定，结合我市土地利用总体规划和土地利用年度计划、城市总体规划、产业发展规划的相关要求以及土地市场供需情况等，制定本计划。

二、指导思想和基本原则

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和习近平总书记视察广东重要讲话精神，统筹推进区域协调发展，坚持集约节约用地，精准高效配置土地资源，用好增量、盘活存量，科学安排 2020 年国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序和方式，充分发挥国有建设用地供应计划在宏观调控中的闸门作用。以土地供应结构

调整和利用方式转变推动产业转型升级，不断提升城市综合服务水平，促进我市经济社会高质量发展。

（二）基本原则

1. 供需平衡，盘活存量。统筹清远市区发展用地需求，保持土地供需动态基本平衡。加大对批而未供土地消化力度和存量土地挖潜力度，优先供应存量建设用地和闲置土地。

2. 突出重点，有保有压。优先保障民生项目、重大基础设施项目、现代化服务业项目、战略性新兴产业项目和先进制造业项目，稳定房地产用地供应，通过确定国有建设用地的供应总量、用途结构、空间分布和供应时序，调节产业结构和区域发展速度，保障社会经济高质量发展。

3. 健全机制，节约集约。严格执行土地使用标准，规范土地供应方式，积极探索租让结合、先租后让、弹性出让等差别化土地出让方式，促进市场配置资源的重要作用 and 土地集约集约利用。

三、编制依据

（一）《中华人民共和国土地管理法》

（二）《中华人民共和国城市房地产管理法》

（三）《中华人民共和国城乡规划法》

（四）《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）

(五)《国有建设用地供应计划编制规范(试行)》(国土资发〔2010〕117号)

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

四、计划指标

(一) 国有建设用地供应总量

2020年度清远市区国有建设用地计划供应总量为1701.19公顷。

(二) 国有建设用地供应结构

2020年度清市市区国有建设用地供应计划总量中,商服用地90.98公顷,占比5.35%;工矿仓储用地451.61公顷,占比26.55%;住宅用地299.13公顷,占比17.58%;公共管理与公共服务用地210.39公顷,占比12.37%;交通运输用地525.76公顷,占比30.91%;水域及水利设施用地104.61公顷,占比6.15%;特殊用地18.71公顷,占比1.1%。

(三) 国有建设用地供应布局

2020年度国有建设用地计划供应的布局深入贯彻落实市委市政府“以深化广清一体化为抓手,全面对接粤港澳大湾区,带动全市区域协调发展”的战略定位。商服用地供应主要分布在龙塘镇、银盏林场片区;住宅用地供应主要分布在洲心街、东城街等城市功能提升区;工业用地主要分布在高新技

术产业开发区、石角镇（广清园片区）；公共管理与公共服务用地以教育性质、交通性质为主；特殊用地分布在东城街、横荷镇等地。

五、政策导向

（一）加强供应计划的引导和统筹作用。坚持计划控制、统一有序的原则，结合各街镇的社会经济发展状况、土地资源利用情况等，通盘考虑供应土地的结构、布局和时序并规范供应，保障土地供应计划的严肃性和实际操作的灵活性，切实提高市场响应度和土地供应成交率。

（二）优化土地供应结构。突出土地要素保障在经济发展中的支撑作用，积极促进产业转型升级。充分保障民生项目、重大基础设施项目、污染少税利高的产业项目，从严控制限制类项目用地，严禁高能耗、高污染、高排放和产能过剩等禁止类项目安排用地。

（三）促进土地节约集约利用。完善并严格执行产业用地土地使用标准和相关控制性标准，合理控制产业用地规模和项目实施进度，大力支持标准厂房建设和产业向工业园区、经济开发区集聚，严格控制规划工业用地红线外单独选址建设。控制基础设施、公共设施使用规模，积极探索基础设施、公共设施用地有偿使用。加强低效、闲置土地、批而未供土地清理，提高供地率和用地效益。

六、保障措施

（一）加强土地供应服务效率质量。计划实施中严格执行土地供应政策，落实集体决策的管理制度，把握全面，突出重点，强化服务。对重点产业项目用地、重大基础设施用地等，采取“提前介入、绿色通道、全程跟踪”措施，切实保障项目供地。

（二）加强计划实施的部门联动机制。市、县两级的发改、工信、环保等部门应加强部门协作配合，主动提供服务，提高办事效率，共同做好列入计划的项目的供地前期工作。各街镇应配合做好征地拆迁、清表平整等工作，及时汇报并共同研究解决计划实施过程中遇到的困难和问题，确保计划实施顺畅。

（三）加强计划执行的跟踪监管机制。市土地储备局、广清园、清城分局应建立计划实施的动态跟踪管理制度，定期总结计划执行情况。对因特殊原因影响供应计划执行的，应及时告知市自然资源主管部门。市自然资源主管部门应加强督促有关部门落实供应计划，做好计划调整工作，并定期向市政府报告计划执行情况。

清远市区 2020 年国有建设用地供应计划表

用途、 面积 (公顷)	合计	商服 用地	工矿仓 储用地	住宅用地 (普通商 品房用地)	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
清远市 区	1701.19	90.98	451.61	299.13	210.39	525.76	104.61	18.71
占比	100.00%	5.35%	26.55%	17.58%	12.37%	30.91%	6.15%	1.10%

清远市区住宅用地供应三年滚动计划 (2020-2022 年) 和五年中期规划

为建立和调整中长期住宅用地供给体系，促进房地产市场健康平稳发展，根据《清远市区住宅用地三年滚动计划（2019-2021）》和前五年住宅用地实际供应情况，现制定清远市区住宅用地三年滚动计划（2020-2022 年）与五年中期规划（2020-2024 年）。

一、指导思想和基本原则

（一）指导思想

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”这一定位，贯彻落实国家、省和市委市政府关于房地产调控工作的决策部署。加强和改进住宅用地供应管理，坚持“去库存”与“防过热”并重，稳定市场预期，促进我市区房地产市场健康平稳发展。

（二）基本原则

1. 重视市场运营因素，弹性调整中长期计划。根据 2019 年住宅用地计划的实际执行情况（计划供应 149 公顷，实际供应 240.89 公顷，执行率为 161.7%），及时调整市区中长期住宅用地供给计划。在上一轮三年滚动计划的基础上合理调整本轮滚动计划的供应量，提高供应计划的执行力。

2. 市区住宅用地供应调控目标继续确定为“持平”。根据自然资源部要求，根据商品住房库存消化周期，确定住宅用地供应“五类”调控目标。其中，对消化周期在36个月以上的，应停止供地；36-18个月的，要减少供地；18-12个月的，要持平供地；12-6个月的，要增长供地；6个月以下的，要显著增加供地。根据市住建局提供的商品房库存情况，2020年1月清远市全市商品房消化周期为12.9个月，其中清城区商品房消化周期为10.8个月，清新区商品房消化周期为19.7个月，结合去年住宅用地供应量上升、当前市场不明朗、稳定市场预期等因素，市区住宅用地供应调控目标保持为“持平”，住宅用地供应三年滚动计划及五年中期规划沿用2019年确定的增长率8%。

二、计划指标

（一）住宅用地供应三年滚动计划

2020-2022年三年，清远市区住宅用地计划供应总量为971.1公顷，其中：2020年计划供应299.13公顷，2021年计划供应323.06公顷，2022年计划供应348.91公顷，三年年均计划供应323.7公顷。

（二）住宅用地滚动五年中期规划

结合我市区住房用地需求与市场形势，确定清远市区住宅用地供应2020年至2024年中期规划总量为1754.88公顷，年平均供应350.98公顷（详见附表）。

(三) 供应布局

坚持重大基础设施优先、重点地区优先、产业引导与空间聚集等原则，2020年至2024年住宅用地供应以燕湖新城核心区、美林湖片区、广清园片区等重点开发片区为主，由点及面向外辐射。再结合宗地条件相对成熟、配套成本可控、市场集中认可、土地价值可预期等因素，分期分批推出市场。同时，规范控制住宅用地性质的农民留用地流入市场，稳定市场预期。

表1 清远市区住宅用地供应三年滚动计划和中期规划表

单位：清远市自然资源局

区域	2020年度计划				三年滚动计划(2020-2022)					中期规划(2020-2024)				
	国有		集体	合计	国有		集体	合计	年平均量	国有		集体	合计	年平均量
	出让	划拨			出让	划拨				出让	划拨			
清远市区 (公顷)	227.91	71.22	0	299.13	739.89	231.21	0	971.1	323.7	1337.06	417.82	0	1754.88	350.98

表2 清远市区住宅用地供应三年滚动计划分解表（2020-2022年）

区域	2020年		2021年		2022年	
	公顷	亩	公顷	亩	公顷	亩
清远市区	299.13	4486.95	323.06	4845.91	348.91	5233.58

备注：清远市区包含清城区、清新区及高新区

表3 征求意见一览表

单位	意见	采纳情况
清城区人民政府	建议将市区文化和体育设施场所用地一并纳入计划	已采纳
清新区人民政府	无意见	
高新区管委会	无意见	
广清合作园管理委员会	无意见	
市土地开发储备局	无意见	
市住房和城乡建设局	逾期未复, 视为无意见	
市教育局	逾期未复, 视为无意见	
市文化广电旅游体育局	无意见	
市水利局	无意见	
市交通运输局	无意见	