

安徽省泗县 2025 年度国有建设用地  
供应计划编制

报  
告  
书

泗县自然资源和规划局

二〇二五年三月

# 目 录

前 言 .....	1
<b>第一部分 2025 年度泗县国有建设用地供应计划概况 .....</b>	<b>3</b>
1、国有建设用地供应计划的目的、意义和编制依据 .....	3
1.1 计划的目的 .....	3
1.2 计划的意义 .....	3
1.3 计划编制的主要依据 .....	4
1.4 编制参考标准 .....	4
1.5 需要特殊说明的事项 .....	5
2、计划编制的指导思想和基本原则 .....	6
2.1 指导思想 .....	6
2.2 基本原则 .....	6
2.3 编制区域概况 .....	7
2.4 泗县国有建设用地供应总量、结构、布局 .....	9
2.5 国有建设用地计划实施的保障措施 .....	12
<b>第二部分 泗县国有建设用地供应计划编制过程 .....</b>	<b>14</b>
1、准备部署和提交材料阶段（2025 年 2 月 5 日至 2 月 13 日） .....	15
2、调查分析与预测阶段（2025 年 2 月 14 日至 3 月 10 日） .....	16
3、草案拟定阶段（2025 年 3 月 11 日至 3 月 18 日） .....	17
4、征求意见和修改完善阶段（2025 年 3 月 19 日至 3 月 25 日） .....	18
5、计划报批和公布实施阶段（2025 年 3 月 26 日至 4 月 10 日前） .....	18
6、国有建设用地供应计划调整 .....	18
<b>第三部分 2025 年度泗县国有建设用地供地计划编制技术路线 .....</b>	<b>19</b>
<b>第四部分 2025 年度泗县国有建设用地供地计划编制内容 .....</b>	<b>20</b>
1、国有建设用地供应计划内涵 .....	20
2、国有建设用地供应能力分析 .....	20
2.1. 新增国有建设用地供应潜力 .....	20
2.2. 存量国有建设用地供应潜力 .....	21
2.3. 确定可实施供应的国有建设用地 .....	22

3、国有建设用地申报需求量审核 .....	23
4、预测国有建设用地需求量 .....	24
4.1. 预测方法 .....	24
4.2. 本次国有建设用地供应计划需求量预测方法的选用 .....	25
4.3. 影响因素选择 .....	25
4.4. 需求量指标的预测过程 .....	27
4.4.1 总需求量预测 .....	27
4.4.2 住宅用地 .....	33
4.4.3 商服用地 .....	38
4.4.4 工矿仓储用地 .....	42
4.4.5 公共管理与公共服务用地 .....	46
4.4.6 交通运输用地 .....	47
4.4.7 水域及水利设施用地 .....	47
4.4.8 其他建设用地预测 .....	47
4.4.9 预测总需求量的确定 .....	47
5、供应计划指标的确定 .....	48
5.1. 2025 年泗县国有建设用地供给总量的确定 .....	48
5.2. 关于拟列入供应计划地块的审核原则和方法 .....	49
6、供应计划指标的分解 .....	51
6.1. 确定 2025 年度国有建设用地供应计划内容框架 .....	51
6.2. 分解供应计划指标 .....	52
<b>第五部分 相关配套政策 .....</b>	<b>56</b>
1、优化空间布局 .....	56
2、优化土地供应结构 .....	57
<b>第六部分 附件 .....</b>	<b>61</b>
1、泗县 2025 年度国有建设用地供应计划表	
2、泗县 2025 年住宅用地供应计划表	

## 前 言

为加强国有建设用地供应计划管理，根据《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），结合《泗县城市总体规划（2014-2030年）》、《泗县土地利用总体规划（2006-2020年）》调整完善等规划要求和近几年泗县国有建设用地供应情况，利用趋势预测法、线性回归法、用地定额指标法等方法预测得出泗县2025年度国有建设用地预测值，通过结合各方面因素分析论证，最后综合得出泗县2025年度国有建设土地供应能力为216.7736公顷，其中存量的土地216.4918公顷，新增土地0.2818公顷。“十四五”时期，紧紧围绕“全市争第一、全省争上游、全面促振兴”奋斗目标，持续实施工业主导、县城带动、集中统筹、大众创业、生态立县“五大战略”，牢牢抓住工业化和城镇化这个县域高质量发展“牛鼻子”，始终聚焦重大产业、重大项目、重大工程、重大平台建设，继续坚持重点突破、局部超越、整体提升，着力构建“一城两区三基地一中心”，即：加快建设具有较强区域影响力的现代化中等城市、具有核心竞争力的皖北承接产业转移集聚区、国家农业现代化创新示范区、全国农机装备和汽车零部件特色产业集群基地、面向长三角的绿色食品生产供应基地、融入长三角的文化旅游休闲康养基地、皖东北商贸物流中心，成为长三角区域经济发展的强劲活跃区，承接产业转移的强劲引力场，加快向现代化农业强县、现代化工业强县、现代化中等城市“三大跨越”。

根据2025年度各个用地单位拟报的用地需求表，计算出泗县本年度

国有建设用地需求量为 286.17 公顷，需求量高于实际供应能力，如何搞好重点工程的用地保障，促进当地经济发展，就需要对本年度用地供应的总量、结构、时序和方式做出科学的安排，为使土地合理配置，有效利用，特制定本计划。

# 第一部分 2024 年度泗县国有建设用地供应 计划概况

## 1、国有建设用地供应计划的目的、意义和编制依据

### 1.1 计划的目的

进一步规范市场秩序,充分合理利用、优化配置有限的土地资源,提高土地节约集约利用水平,紧紧围绕县委、县政府的重大决策部署,统筹兼顾社会发展和保障民生要求,保证土地市场健康有序发展,深入贯彻科学发展观,全面推进全县经济社会的协调可持续发展。

根据中华人民共和国国土资源部《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)、安徽省国土资源厅关于《转发国土资源部〈国有建设用地供应计划编制规范〉的通知》(皖国土资〔2010〕283号)及《土地利用年度计划管理办法》等有关规定,为有效实施土地利用总体规划和土地利用年度计划,积极发挥计划引导作用,切实加强国有建设用地供应管理,合理配置土地资源,促进土地节约集约利用,增强政府对土地市场的宏观调控能力,优化产业布局,保障项目建设用地需求,促进全县经济社会持续快速发展,制定泗县 2025 年国有建设用地供应计划。

### 1.2 计划的意义

国有建设用地供应计划是土地管理的重要组成部分,是国土资源管理部门参与宏观调控的重要手段,是地方自然资源和规划管理部门行使管理职能的重要依据,科学编制泗县国有建设用地供应计划,有利于更客观、更准确地了解实际用地需求,提高供地的科学性、针对性和合理性;科学安排国有建设用地供应,有利于保障泗县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。

### 1.3 计划编制的主要依据

- (1) 泗县国民经济与社会发展“十四五”规划；
- (2) 泗县城市总体规划（2014-2030 年）；
- (3) 泗县住房建设规划与计划；
- (4) 泗县 2025 年度土地储备计划；
- (5) 泗县 2025 年度城乡建设用地增减挂钩计划；
- (6) 泗县建设用地使用标准；
- (7) 《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）。

### 1.4 编制参考标准

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》；
- (2) 《中华人民共和国城市房地产管理法》；
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》；
- (4) 《国务院关于深化改革严格土地管理的决定》（国发〔2004〕28 号）；
- (5) 《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31 号）；
- (6) 《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3 号）；
- (7) 《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）；
- (8) 《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）；

(9) 《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)；

(10) 《协议出让国有土地使用权规定》(国土资源部令第 21 号)；

(11) 《划拨用地目录》(国土资源部令第 9 号)；

(12) 《限制用地项目目录(2006 年本)》和《禁止用地项目目录(2006 年本)》(国土资发〔2006〕296 号)；

(13) 《限制用地项目目录(2006 年增补本)》和《禁止用地项目目录(2006 年增补本)》(国土资发〔2009〕154 号)；

(14) 《土地储备管理办法》(国土资发〔2007〕277 号)；

(15) 《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)；

(16)《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)；

(17)《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)。

## 1.5 需要特殊说明的事项

### 1. 本报告的数据来源

本报告数据来源于泗县自然资源和规划局、泗县经济开发区、泗县发改委、泗县住房与城乡建设委员会、泗县交通局和泗县农业农村局等单位。

### 2. 适用范围

本计划适用范围为泗县行政辖区，适用年限为 2025 年。

## 2、计划编制的指导思想和基本原则

### 2.1 指导思想

高举中国特色社会主义伟大旗帜，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚持以马克思列宁主义、毛泽东思想、邓小平理论、“三个代表”重要思想、科学发展观、习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记考察安徽重要讲话指示精神，全面贯彻党的基本理论、基本路线、基本方略，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，巩固脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接，统筹发展和安全，强化“两个坚持”、做到“两个更大”，在一体化融入、集聚区建设、高质量发展上走在全省县域前列，为全面建设社会主义现代化中等城市开好局、起好步。

根据 2025 年我县国民经济和社会发展对土地的需求，坚持土地供应服从、服务于经济发展和土地市场需求，坚持以供应引导需求，以加快皖北地区发展为契机，深入贯彻落实节约集约土地利用政策，强化土地管理，优化土地供应空间布局，优化土地供应结构，做到盘活存量，控制增量，为我县经济社会快速稳定的增长提供保障。

### 2.2 基本原则

#### 1、鼓励盘活存量土地，减少新增建设用地占用

合理确定新增建设用地数量，加快“批而未供”土地消化利用，着力保障经济社会发展的合理用地需求。加大盘活存量建设用地和低效闲置土

地力度，积极用好土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、城镇低效用地再开发等政策，促进土地节约集约利用，提高土地资源的持续保障能力。

## 2、调整土地供应结构，推动经济发展方式转变

根据区域发展特点，坚持有保有压供应土地，优先保障民生项目、重大基础设施项目、现代服务业项目、战略性新兴产业项目用地等新型业态用地。牢固树立“经济转型、质量为上”理念，坚持以调整土地供应结构来服务做大主业经济、做强实体经济、做优新型城市经济目标，加大产业结构调整，推动经济发展方式转变。

## 3、优化土地供应空间布局，促进城乡统筹发展

牢固树立“城乡统筹、融合为重”理念，不断优化土地供应空间布局，坚持城市化主导与城乡一体化互动，扎实推进区域之间、组团之间、功能区块之间的有机互动和错位发展，促进中心城区、开发区、各功能区块、新农村协调发展，优化产业布局，着力提升城市综合服务功能。

## 4、合理确定住宅用地供应总量，促进房地产市场持续健康发展

合理确定房地产用地供应总量，转变土地供给政策，实行商品住宅用地供应与存量消化挂钩制度，加快市场存量去化，稳定市场预期，促进房地产市场持续健康发展。

## 5、严格执行土地供应政策，加大土地资源市场配置力度

严格执行国家、省、市有关土地供应政策，规范土地供应，严格土地使用标准，积极探索完善土地供应方式，提高产业用地准入门槛，充分发挥市场配置土地资源的决定性作用，提高自然资源配置的质量和效益。

## 2.3 编制区域概况

泗县位于安徽省东北部，黄淮海平原南端，地处苏皖两省五县交界地带，地近沿海，背靠中原，具有“承东启西”的区位优势。是“中国山芋之

乡”，安徽省东向发展前沿县，加快皖北及沿淮三市六县发展重点县。总面积 1787 平方公里，人口 95.83 万人，辖 3 个街道、15 个乡镇、1 个省级经济开发区。近年来，县委、县政府以经济建设为中心，抢抓发展机遇，围绕“工业扩张、城镇扩容、农业提升、城乡居民增收”四大工作重心，着力打造“创业泗州、特产泗州、水韵泗州、靓丽泗州、湿地泗州、戏曲泗州”六张名片，全县经济社会平稳较快发展。

2024 年，全县生产总值 322.89 亿元，增长 5.9%；财政收入 19.31 亿元，下降 9%；社会消费品零售总额 175.35 亿元，增长 5.8%；城镇常住居民人均可支配收入 38811 元，增长 4.6%；农村常住居民人均可支配收入 18612 元，增长 6.3%。

——区位优势明显，交通便捷。104 国道、303、329 省道穿境而过，全县辐射与环型并举的公路网络初具规模，全县晴雨通车公路里程 1600 公里。宿淮铁路、徐明高速建成通车。西距京沪高铁 50 公里，北距徐州观音国际机场 76 公里，东距连云港出口海口 200 公里。全县水运码头 3 个，年吞吐能力约 55 万吨，航运经新汴河、洪泽湖、大运河可入江通海。

——资源丰富。境内气候温和，平原广袤，沟河纵横，有耕地 200 万亩，林地面积 59.6 万亩，可养水面 5 万亩，是全国平安农机示范县、生猪调出大县、林业绿化达标县和安徽粮棉油生产大县、粮食生产三大行动先进县、绿化先进县。粮食作物主要有小麦、水稻、大豆、玉米、山芋、绿豆、红小豆等，常年产小麦 4 亿公斤，玉米 2 亿公斤，薯类 10 亿公斤，豆类 4000 万公斤，稻谷 1 亿公斤；经济作物主要有棉花、芝麻、西瓜、蔬菜等，常年产花生 9000 万公斤，皮棉 25 万担，蚕丝 300 吨。森林覆盖率达 25%，活立木蓄积量达 460 万立方米，林木年生长量为 65.3 万立方米，现年采伐量为 55 万立方米，是皖北地区重要林业县。

——新型工业步伐加快。家瑞轴承、弘科电气等项目建成投产，中恒汽车配件、巨仁光伏二期等项目加快建设。全县省市级农业产业化龙头企业 136 家、现代农业产业化联合体 66 家，获“三品一标”认证产品 100 个，认定长三角绿色农产品生产加工供应基地 4 个。全县服务业增加值 173.28 亿元，增长 5.8%；新培育省级电商示范镇 1 个、省级电商示范村 5 个，电商企业达 682 家，电商交易额 45 亿元。外贸进出口总额 3.5 亿美元，直接利用外资 1.3 亿美元。

——生产生活设施完善，投资 51 亿元，实施城乡建设重点工程 30 项。完成 7 个地块 30 万平方米征迁，开工建设安置房 5346 套、交付 10808 套，改造老旧小区 18 个。城区新增、提升绿地面积近 40 万平方米，新建、改造停车场 5 个、公厕 12 座，建成充电站 6 个，垃圾无害化处理率达 98.5%。完成农村道路提升工程 59 公里、农村公路养护工程 171 公里。开通 5G 基站 200 个，重点镇中心区域实现 5G 网络全覆盖。美丽乡村建设有序推进，2020 年度 6 个省级中心村建设顺利通过省市验收，2021 年度 8 个省级中心村建设提前完成年度目标任务，美丽乡村重点县建设项目加快实施

## 2.4 泗县国有建设用地供应总量、结构、布局

### 2.4.1 供应总量

我县 2025 年度土地供应总量控制在 197.866 公顷(2967.99 亩)以内，其中新增建设用地严格控制在 47.001 公顷（705.015 亩）以内，鼓励和引导利用存量建设用地 150.865 公顷（2262.975 亩）左右。

## 2.4.2 供应结构

2025 年度本县建设用地供应总量中，商服用地 10.71 公顷，工矿仓储用地 80.75 公顷，住宅用地 32.62 公顷（其中：中小套型普通商品房用地 3.59 公顷），公共管理与公共服务用地 5.896 公顷，交通运输用地 62.49 公顷，水域及水利设施用地 4.67 公顷，特殊用地 0.73 公顷。

供应总体情况见附录表一：

附表一：

泗县 2024 年度国有建设用地供应计划表

单位：公顷

用途 区县	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 用地	水域 及水 利设 施用 地	特殊 用地
				小 计	保障 性住 房用 地	公 租 房	中 小 套 型 普 通 商 品 房 用 地	其 他 商 品 房 用 地	其 他 用 地				
泗 县	197.866	10.71	80.75	32.62			3.59	29.03		5.896	62.49	4.67	0.73

注：1. 土地用途按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2007）一级类统计；

2. 区自然资源和规划行政主管部门未独立编制国有建设用地供应计划的，计划供地情况直接统计在县本级，不单独统计。

### 2.4.3 优化空间布局

## 2.5 国有建设用地计划实施的保障措施

### （一）确保计划执行的严肃性，提高实际操作的灵活性

国有建设用地供应计划一经公布实施后，不得随意变动。因土地利用年度计划实施、土地市场调控政策变化等确需调整国有建设用地供应计划的，相关部门、各乡镇人民政府、园区管委会应向泗县自然资源和规划局提出计划修订方案，经宿州市自然资源和规划局审核并报泗县人民政府批准后进行调整，调整后的计划应及时向社会公布。

国有建设用地供应计划实施的具体地块，包括列入当年供应的正式项目和 30%面积的后备项目两部分，实行适度弹性、滚动管理。未列入计划和向社会公布的项目地块，原则上不得供地，发改、规划、国土、建设等部门均不得办理审批手续。

### （二）健全土地储备运行机制，加强政府对土地供应的宏观调控能力

加大政府在土地储备开发和土地供应中的主导性作用，科学编制土地储备年度计划和土地储备开发计划，加大土地储备及开发力度，完善土地一级开发机制，增强政府“旧城、旧村”改造和整治、住房保障和调控市场的能力。

### （三）加强计划实施的沟通协调，建立共同实施计划的联动机制

县自然资源和规划、发改和建设等部门应加强部门协作配合，主动提供服务，提高办事效率，定期协调解决计划实施中存在的问题，对列入计划的项目加快审批，支持帮助各乡镇、街道和县有关

行业主管部门，推进计划实施。各乡镇、街道和县有关行业主管部门要充分发挥实施土地供应计划的主体作用，加强规划设计、征地拆迁等前期工作协调，及时主动与自然资源和规划、发改等相关部门沟通，共同研究解决计划实施过程中遇到的困难和问题，确保计划的实施。

#### **（四）建立计划执行情况的动态跟踪管理和定期分析制度**

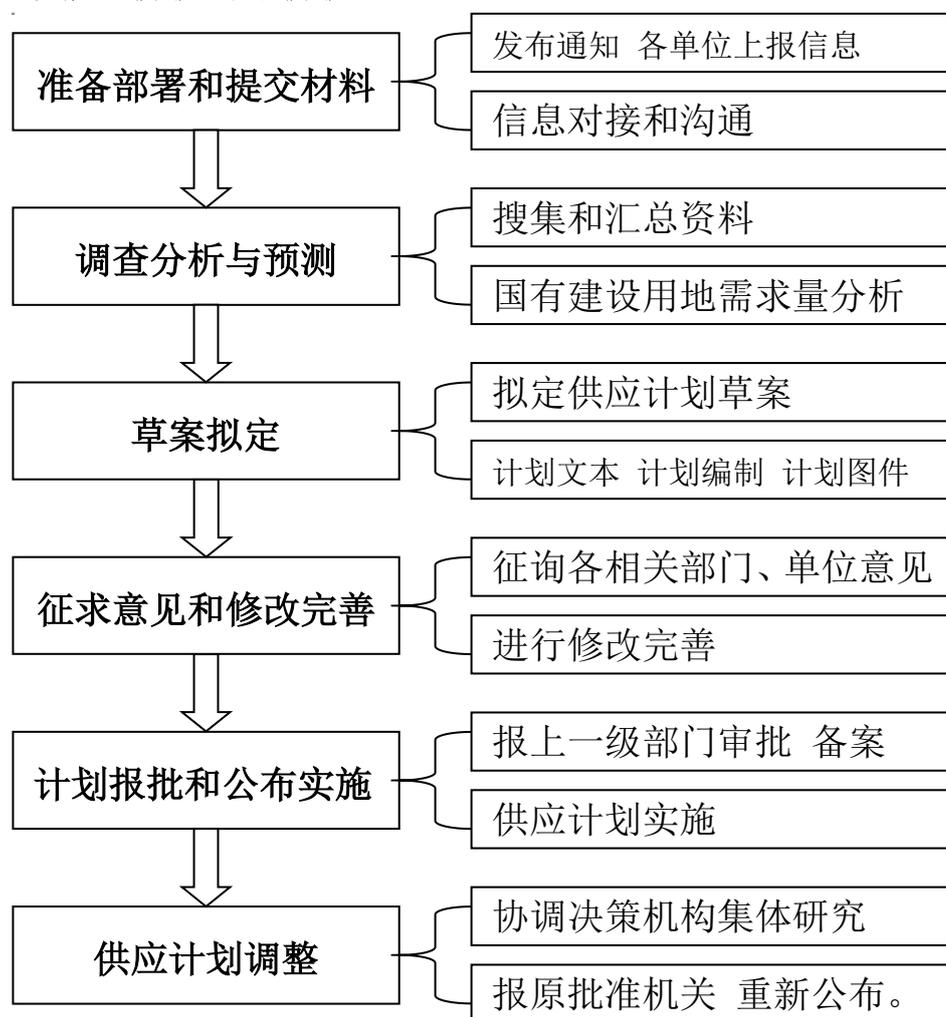
县自然资源和规划局应加强对计划实施的动态跟踪管理，及时总结计划执行情况，定期向县政府报告计划执行情况。对因特殊原因影响供应计划安排的，及时会同发改等相关部门做好计划调整工作。

#### **（五）建立计划执行监督和奖惩制度**

各镇（乡、街道）、园区应从自身职责出发，全面落实年度国有建设用地供应计划。对于严格执行土地供应政策、土地利用集约程度高、土地利用效益好的镇（乡、街道），在下一年度计划指标分配中予以优先支持。对于不严格执行土地供应政策、土地利用集约程度不高、土地利用效益不好、甚至出现违法违纪批地、用地的镇（乡、街道）、园区，在下一年度指标分配上予以削减。

## 第二部分 泗县国有建设用地供应计划 编制过程

为了保证工作的系统性和深入性，编制的主要工作内容应包括开展前期准备部署和提交材料阶段、调查分析与预测阶段、草案拟定阶段、征求意见和修改完善阶段、计划报批、公布实施阶段和国有建设用地供应计划调整六部分。工作重点是调查分析与预测阶段和草案拟定阶段两个阶段。



## 1、准备部署和提交材料阶段（2025 年 2 月 5 日至 2 月 13 日）

本阶段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，起草发布有关文件通知。本阶段工作主要包括下发通知，各有关部门及有关单位按要求反馈信息。

1、发布编制《国有建设用地供应计划方案》通知；

2、各单位把握时间结点，按照要求内容，及时反馈相关信息，由县国有建设用地供应计划编制领导小组办公室进行汇总；

各单位提供信息主要包括：

（1）2025 年本辖区国有建设用地供应计划建议，包括国有建设用地供给能力和需求分析，以及国有建设用地供应的总量、结构、布局、时序、方式、宗地等；

（2）计划期本行业、本单位国有建设用地需求，包括国有建设用地需求分析，国有建设用地需求的规模、结构、布局、时序，以及存量建设用地开发的基本信息等；

（3）计划期对供应计划安排的建议，包括计划期的政策导向、重点发展区域、重点建设项目等；

（4）其它影响 2025 年度建设用地供应的相关事宜。

具体以泗县自然资源和规划局下发的“泗县人民政府关于编制 2025 年度国有建设用地供应计划的通知”为准。

### 3、信息对接和沟通

（1）各单位与县国有建设用地供应计划编制领导小组保持对接，对反馈信息的内容和含义做好解释工作，确保所提供信息真实

有效、符合要求。

(2) 县国有建设用地供应计划编制领导小组办公室负责相关信息的搜集、归档和分类，并与委托编制单位保持密切沟通，确保数据基础的完整性和准确性。

## 2、调查分析与预测阶段（2025 年 2 月 14 日至 3 月 10 日）

本阶段重点是调查分析国有建设用地供应能力和国有建设用地需求情况。依据相关单位上报数据和调查分析数据，统筹确定计划期内国有建设用地指标

1、搜集和汇总资料。各单位按要求将相关资料提供给泗县国有建设用地供应计划领导小组，领导小组办公室进行汇总并与编制单位进行对接。主要内容包括以下几点：

(1) 统计出对依法办理农用地或未利用地转用和征收的建设用地、政府收购储备的土地、政府收回的土地、增减挂钩的建设用地等来源。

(2) 依据土地前期开发程度、土地权属状况、土地利用计划及转用征收审批手续办理情况、宗地规划手续办理情况等，综合确定可实施供应的国有建设用地。

(3) 分析和确定资料，汇总表格，并进行筛选。

2、国有建设用地需求量分析。主要包括需求总量和商服用地、住宅用地（含廉租房、经济适用房、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。

实施流程包括：

(1) 开展相关调查与分析；

(2) 确定两种需求量预测方法；

(3) 根据确定的预测方法，再次搜集所需的数据资料，完成科学预测；

(4) 国有建设用地供应计划编制领导小组基于第一阶段通知的反馈信息，提供通过审核的国有建设用地需求情况；

(5) 根据 (3) 和 (4) 的结论，综合平衡预测需求和申请需求，得出 2025 年国有建设用地需求量。

### 3、草案拟定阶段（2025 年 3 月 11 日至 3 月 18 日）

依据 2.2 得出的计划期内可实施供应的国有建设用地量和计划期国有建设用地需求量，统筹确定国有建设用地供应计划指标。

#### 1、供应计划草案：

完成供应计划指标确定、分解等相关工作后，拟定国有建设用地供应计划草案。计划草案包括计划文本、编制说明、图件及附件。

#### 2、计划文本，泗县国有建设用地供应计划文本基本内容如下：

- (1) 计划的目的、意义；
- (2) 指导思想、原则；
- (3) 编制依据、适用范围；
- (4) 计划指标；
- (5) 政策导向；
- (6) 保障措施；
- (7) 国有建设用地供应计划表；
- (8) 国有建设用地供应计划图。

#### 3、计划编制说明内容如下：

- (1) 编制计划的背景；
- (2) 编制计划的过程；
- (3) 编制计划的技术路线；
- (4) 确定计划指标的过程和依据。

#### **4、征求意见和修改完善阶段（2025 年 3 月 19 日至 3 月 25 日）**

对初步形成的国有建设用地供应计划草案征询各相关部门、单位意见，进行修改完善。

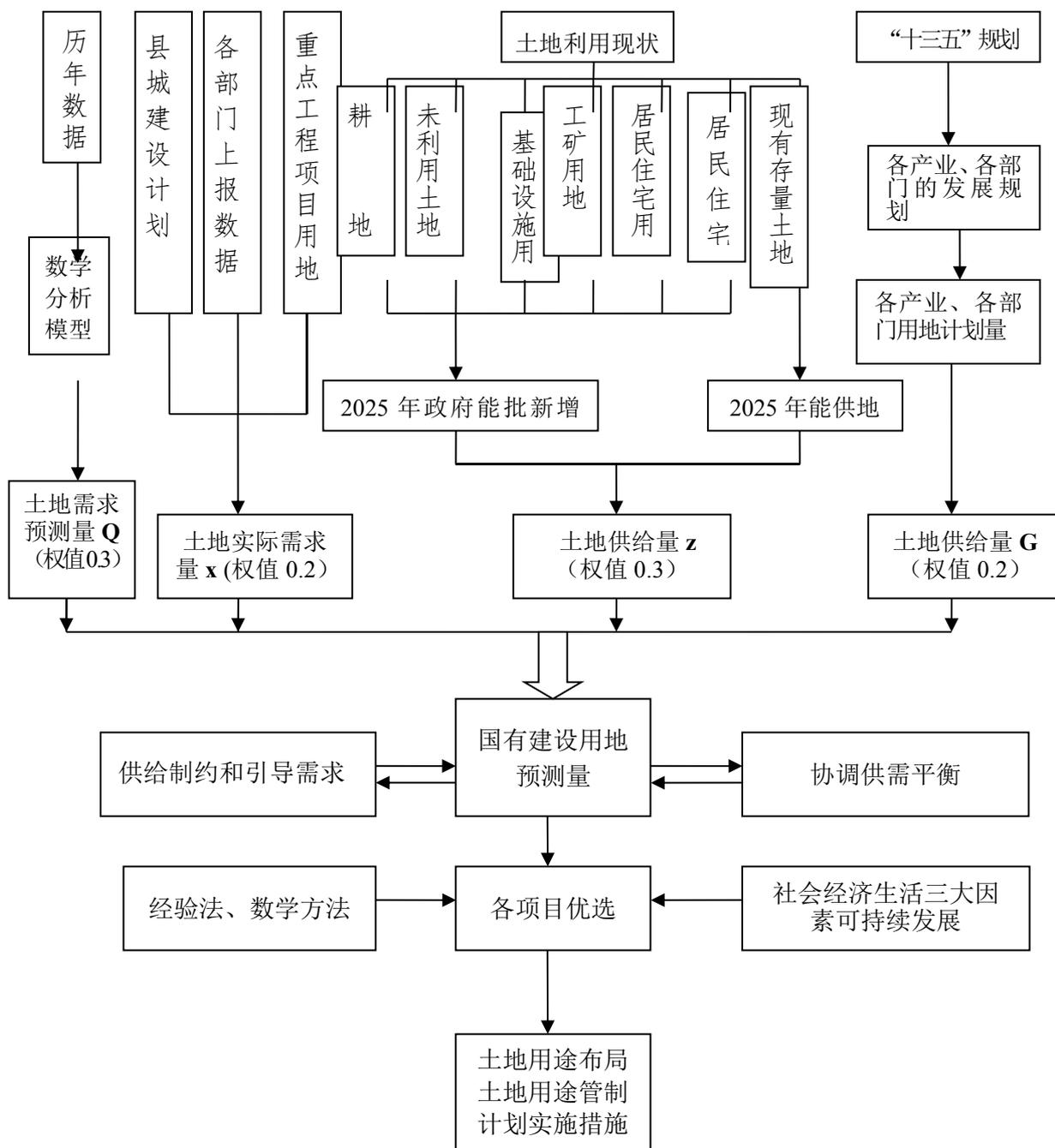
#### **5、计划报批和公布实施阶段（2025 年 3 月 26 日至 4 月 10 日前）**

国有建设用地供应计划报上一级自然资源和规划行政主管部门审批后向社会公布并备案。国有建设用地供应计划实施。

#### **6、国有建设用地供应计划调整**

土地利用年度计划实施、土地市场调控政策变化等需调整国有建设用地供应计划的，由国有建设用地供应计划编制协调决策机构集体研究确定后，报原批准机关批准，并重新公布。

## 第三部分 2025 年度泗县国有建设用地供 地计划编制技术路线



泗县国有建设用地供应计划总量预测流程图

## 第四部分 2025 年度泗县国有建设用地供应计划编制内容

### 1、国有建设用地供应计划内涵

本次编制国有建设用地供应计划，是指泗县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、时序和方法做出的科学安排。

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在计划期内国有建设用地在空间上的分布。

4. 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。

### 2、国有建设用地供应能力分析

#### 2.1. 新增国有建设用地供应潜力

##### (1) 泗县城市总体规划情况

规划期内，着力统一规划，高效利用土地资源，打造城镇密集区，提高区域竞争能力，根据《泗县城市总体规划（2014-2030 年）》，远期规划 2030 年城市总人口 113.5 万，城镇化率 50.22%左右，中心

城区建设用地 31 平方公里。

## (2) 土地利用总体规划情况

根据泗县土地利用总体规划调整完善成果，规划至 2020 年，全县新增建设用地为 1926.67 公顷；建设用地总规模为 32853.33 公顷，其中城乡建设用地总规模为 27206.67 公顷，城镇工矿用地规模控制在 3486.67 公顷，人均城镇工矿用地面积 111.06 平方米。

《泗县土地利用总体规划（2006-2020 年）》规划已到期，根据以往新增建设用地最大供应量估算，预计 2025 年新增建设用地为 0.1460 公顷。

## (3) 增减挂钩建设用地可供地潜力分析

近年来，全县以推动美好乡村建设、加快城镇化进程、促进城乡一体化为目标，紧密结合当地实际，进一步加大力度，强化措施，全力推进城乡建设用地增减挂钩工作，取得了明显成效。经分析，2025 年全县可用于增减挂钩的拆旧区规模为 0.2263 公顷，除去用于结余指标省域内周转，结余指标按照规模的 60% 计算，那么 2025 年的可供应指标为 0.1298 公顷。

## 2.2. 存量国有建设用地供应潜力

泗县存量国有建设用地可供应潜力主要包括：收储之后在 2025 年能达到供地条件的土地；依法征收的集体建设用地；往年批而未供建设用地及城镇建设用地整理后节约的土地等。经过进一步调查，泗县 2025 年可供应存量国有建设用地为 216.7736 公顷，具体类型包括：

### 2.2.1 批而未供建设用地潜力

因受国家土地调控新政策等影响，或者原意向投资者因资金出现困难及征地补偿款未到位等土地历史遗留问题，导致土地批后未实施供地手续，但由于此类建设用地是通过多年累积而来，2024 年不可能全部被盘活，根据历年经验及泗县实际情况，综合确定泗县 2025 年通过盘活批而未建存量建设用地可供地约为 109.3795 公顷。

#### 2.2.2 征收的建设用地供地潜力

全县通过建立土地规范化征收制度，妥善安置好被征地集体和村民的生产生活，在集体建设用地征收方面近几年已卓有成效。经调查分析，泗县 2025 年预征地的建设用地面积为 0.0023 公顷。

#### 2.2.3 棚户区改造拆迁可供地潜力分析

加快推进老旧小区改造工程，泗县永济花园片区城市更新项目等新建工作分析得到 2025 年泗县通过棚户区改造可供地潜力为 0 公顷。

#### 2.2.4 2025 年土地收储可供地潜力

通过对县土地收购储备中心储备土地情况进行调查，收集了各乡镇已收储及 2025 年预收购储备的土地数据，其中完成土地征用、达到三通一平供地条件的可供地土地数量为 107.11 公顷。

### 2.3. 确定可实施供应的国有建设用地

综上所述，泗县 2025 年国有建设用地供应潜力汇总为：

表 1 国有建设用地供给情况统计表

来 源		面积（公顷）
增量	2025 年城乡建设用地增减挂钩	0.1358
	农用地或未利用地转用指标	0.1460
	小计	0.2818
存量	预征收的建设用地	0.0023
	棚户区改造拆迁土地	0
	批而未供土地	109.3795
	收储土地	107.11
	小计	216.4918
合计		216.7736

### 3、国有建设用地申报需求量审核

为加强土地市场调控，科学、合理配置建设用地，加强国有建设用地供应计划管理，依据《国土资源部关于〈国有建设用地供应计划编制规范〉的通知》（国土资发〔2010〕117号）规定，要求各用地需求单位按照实际情况申报用地需求情况、土地供应计划以及填报用地需求申报表。

通过统计，2025 年泗县各用地单位上报的国有建设用地需求总量为 286.17 公顷。从用地性质方面来分：

申报工矿仓储用地 111.79 公顷；

申报住宅用地 68.2 公顷；

申报商服用地 15.3 公顷；

申报公共管理与公共服务用地 7.37 公顷；

申报交通运输用地 78.11 公顷；

申报特殊用地 0.73 公顷；

申报水域及水利设施用地 4.67 公顷。

## 4、预测国有建设用地需求量

### 4.1. 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) 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，从而对计划的期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，按照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产，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。

#### 4.2. 本次国有建设用地供应计划需求量预测方法的选用

根据调查的相关资料，在全面依据《国有建设用地供应计划编制规范》（试行）的有关规定的基础上，我们对各种建设用地具体特征，选取了如下方法的组合，进行需求量的具体预测。

国有建设用地需求总量的预测采用线性回归法、一次指数平滑法、灰色模型法和趋势预测法；住宅用地需求总量的预测采用线性回归法、一次指数平滑法和灰色模型法；工矿仓储用地需求总量的预测采用线性回归法、趋势预测法、一次指数平滑法和灰色模型法；商服用地需求量的预测采用趋势预测法、一次指数平滑法和灰色模型法；公共管理与公共服务用地、交通运输用地需求量的预测采用定额指标法预测。

#### 4.3. 影响因素选择

经济发展水平的提高，城市规模的扩展，二、三产业的扩张都直接影响对建设用地的需求。同时，社会经济发展规划、宏观政策

等也对建设用地需求产生重大影响。本次预测主要对经济和社会影响因素进行分析说明，选取其中的 4 个影响因子，初步组建成建设用地需求变化的影响因子指标体系，为进一步筛选因子、构建预测模型提供基础，主要包括：

**(1) 国内生产总值 (X1)：**国内生产总值的提高，反映了农业、工业、建筑业、交通运输业、商业等五大产业的发展，同时五大产业的发展，不可避免地增加对非农业建设用地的需求，因此，把国内生产总值作为建设用地需求预测研究的重要指标。

**(2) 总人口 (X2)：**土地需求的本质是人口发展对土地的需求。人口是影响土地利用的重要因素，随着人口规模的增加，人们对于衣食住行的用地需求响应增大，人口分布的特点也会对建设用地布局产生重要影响。人口总数的增加，各种非农业建设用地如居住用地、交通用地、生产用地等必然相应扩大，总人口规模直接影响着建设用地的增长。

**(3) 第二产业生产总值 (X3)：**包括工业和建筑业，在很大程度上反映了地区的工业化水平；工业化水平的提高，在一定程度上需要增加对建设用地的需求。

**(4) 城镇居民人均可支配收入 (X4)：**在城镇化加速的背景下，城镇居民人均可支配收入的增加将改变消费结构，从而一定程度影响用地结构。

## 4.4. 需求量指标的预测过程

### 4.4.1 总需求量预测

(1) 运用线性回归法预测总需求量

下面是泗县国有建设用地 2019 年-2024 年历年供应总量与经济、社会各驱动因子 X1-X3 的变化分析图：



图 1 泗县历年生产总值与用地需求总量

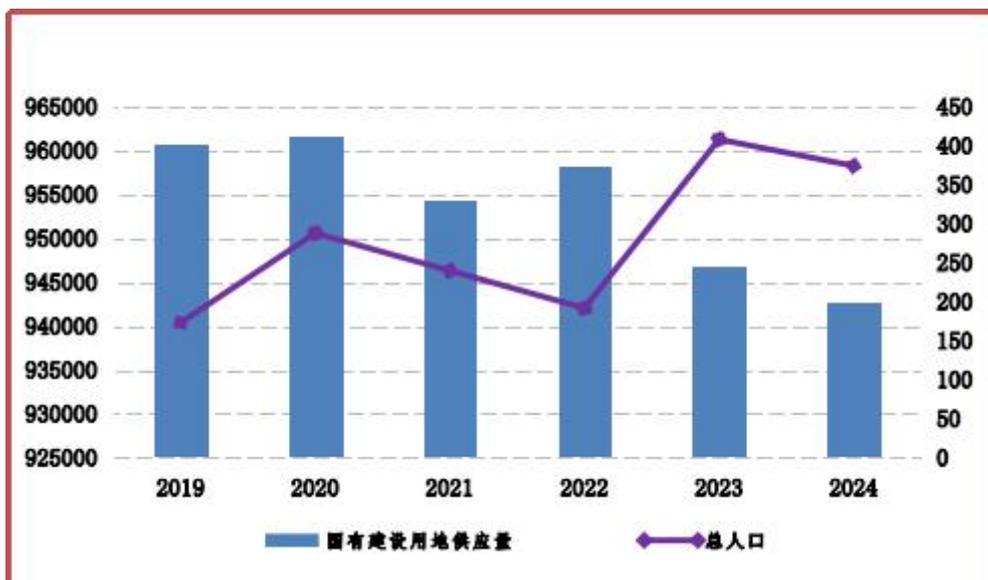


图 2 泗县历年总人口与用地需求总量

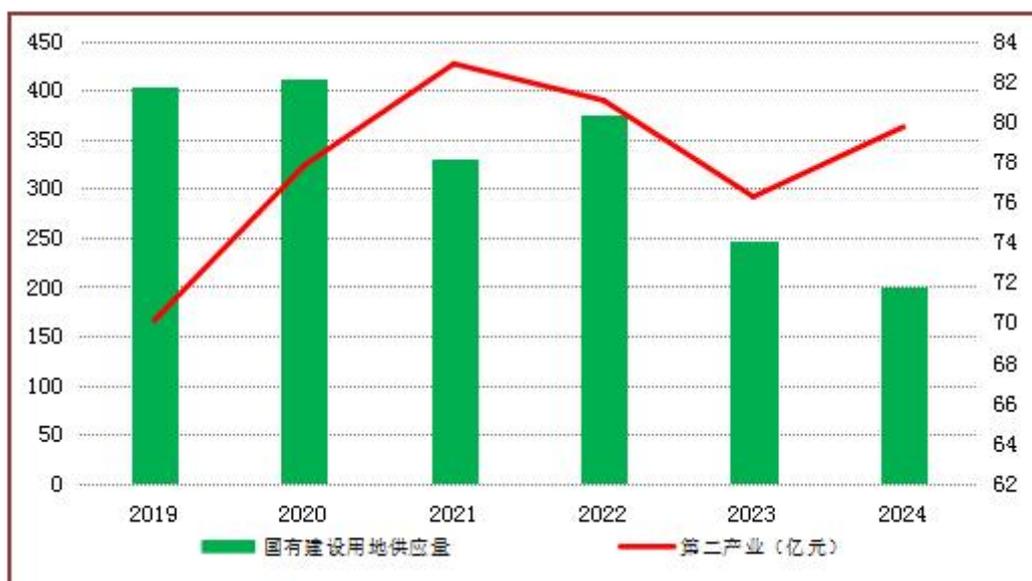


图 3 泗县历年第二产业产值与用地需求总量

利用 SPSS 统计软件将历年国有建设用地供应总量与社会、经济驱动因子做回归分析，其与各因子的系数分析如下：

表 2 多元回归模型回归系数表

模型		非标准化系数		标准系数	t	Sig.
		B	标准 误差	试用版		
1	(常量)	2244.942	7803.708		0.288	0.801
	GDP	-2.692	3.197	-0.964	-0.842	0.488
	总人口	-0.002	0.008	-0.19	-0.239	0.833
	第二产业	8.792	15.56	0.456	0.565	0.629
2	(常量)	380.703	441.12		0.863	0.452
	GDP	-3.382	1.148	-1.211	-2.946	0.06
	第二产业	11.729	7.929	0.608	1.479	0.236
3	(常量)	941.228	257.197		3.66	0.022
	GDP	-2.114	0.895	-0.768	-2.395	0.045

a. 因变量：国有建设用地供应量

由上表可以看出，自变量 X2（总人口）、X3（第二产业值）在回归分析中排除，留下 X1（GDP）的显著性检验为 0.045，小于 0.05，可以认为所建立的回归方程有效。

最终得到的回归方程如下：

$$y=941.228-2.114*X1 \quad (1)$$

$R^2=0.589$ ,  $y$  表示某年的国有建设用地供应总量,  $X1$  表示 GDP。说明此方程可以在 58.9% 的程度上解释因变量用地需求量的变化; GDP 每增加 1 亿元, 用地需求量减少 2.114 公顷。

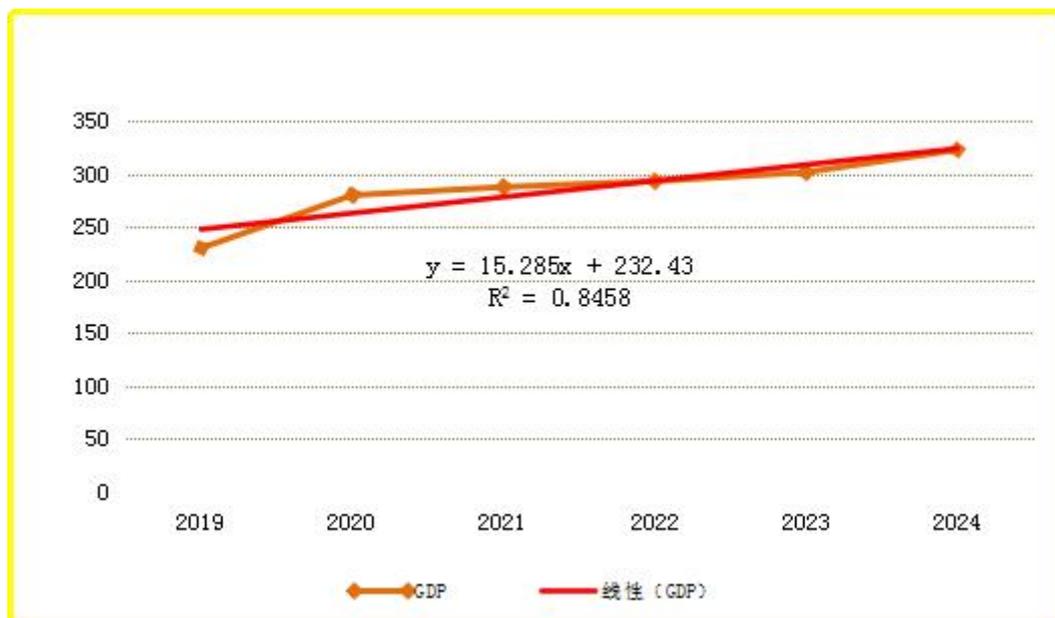


图 4 2019-2024 年度泗县总人口变化趋势图

如上图所示, 采用趋势预测方法, 建立坐标系 ( $x, y$ ) ( $x$  表示时间,  $y$  表示 GDP), 取 2019-2024 年的总人口数据, 在坐标上录入点, 用平滑的曲线将 6 个点逼近, 形成线性曲线  $y=Ax+B$ , 结果如下:

$$y=15.285x+232.43 \quad R^2=0.8458 \quad (2)$$

根据  $R^2$  值说明拟合度极高, 那么将  $x=7$  带入 (2) 式预测 2025 年泗县 GDP 为 339.425 亿元, 根据上述 (1) 回归方程, 可以预测 2025 年泗县国有建设用地总需求量为 213.5608 公顷。

## (2) 运用灰色模型法预测总需求量

采用 2019-2024 年度总供应量指标组成数据块, 录入 DPS 数据处理系统, 运用灰色 GM (1,1) 系统, 通过建立三次残差序列模型达到很好的模型评价, 从而得到 2025 年的总需求量约为 224.5485 公

顷。详细预测过程如下：

表 3 DPS 数据处理 GM (1,1) 系统预测总需求量过程表

模型参数				
a=0.155520	b=513.332088			
$x(t+1)=-2897.145755\exp(-0.155520t)+3300.755755$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X( 2)	412.22	417.2749	-5	-1.2263
X( 3)	331.01	357.175	-26	-7.9046
X( 4)	374.29	305.7312	69	18.317
X( 5)	247.24	261.6968	-14	-5.8473
X( 6)	200.5944	224.0047	-23	-11.6705
对当前模型的评价				
C=0.4430	好			
p=0.8000	好			
未来 1 个时刻预测值:				
$X(t+1)=191.74139$				
Qmin=-31.21991				
继续对残差序列进行建模分析				
第 1 次残差序列分析结果:				
模型参数				
a=-0.137031	b=21.056497			
$x(t+1)=184.881918\exp(0.137031t)-153.662009$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X( 2)	412.22	413.2075	-1	-0.2396
X( 3)	331.01	362.1502	-31	-9.4076
X( 4)	374.29	341.4448	33	8.7753
X( 5)	247.24	234.0966	13	5.316
X( 6)	200.5944	216.8767	-16	-8.117
对当前模型的评价				
C=0.2813	很好			
p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值:				
$X(t+1)=214.39425$				

Qmin=-32.12774				
继续对残差序列进行建模分析				
第 2 次残差序列分析结果:				
模型参数				
a=-0.152781	b=13.674938			
$x(t+1)=121.634680e^{0.152781t}-89.506935$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X( 2)	412.22	401.158	11	2.6835
X( 3)	331.01	354.4025	-23	-7.067
X( 4)	374.29	368.6986	6	1.4939
X( 5)	247.24	233.004	14	5.7579
X( 6)	200.5944	207.8821	-7	-3.6331
对当前模型的评价				
C=0.1745	很好			
p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值:				
$X(t+1)=225.36713$				
Qmin=-12.33044				
继续对残差序列进行建模分析				
第 3 次残差序列分析结果:				
模型参数				
a=0.021031	b=13.182529			
$x(t+1)=-614.470127e^{-0.021031t}+626.800562$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X( 2)	412.22	401.6158	11	2.5725
X( 3)	331.01	343.5321	-13	-3.783
X( 4)	374.29	380.9601	-7	-1.7821
X( 5)	247.24	239.419	8	3.1633
X( 6)	200.5944	199.8112	1	0.3904
对当前模型的评价				
C=0.1093	很好			

p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值:				
X(t+1)=224.54846				
Qmin=-8.58801				

### (3) 运用趋势分析法预测总需求量

根据已有总供应量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，对计划期内的土地需求量进行估计。

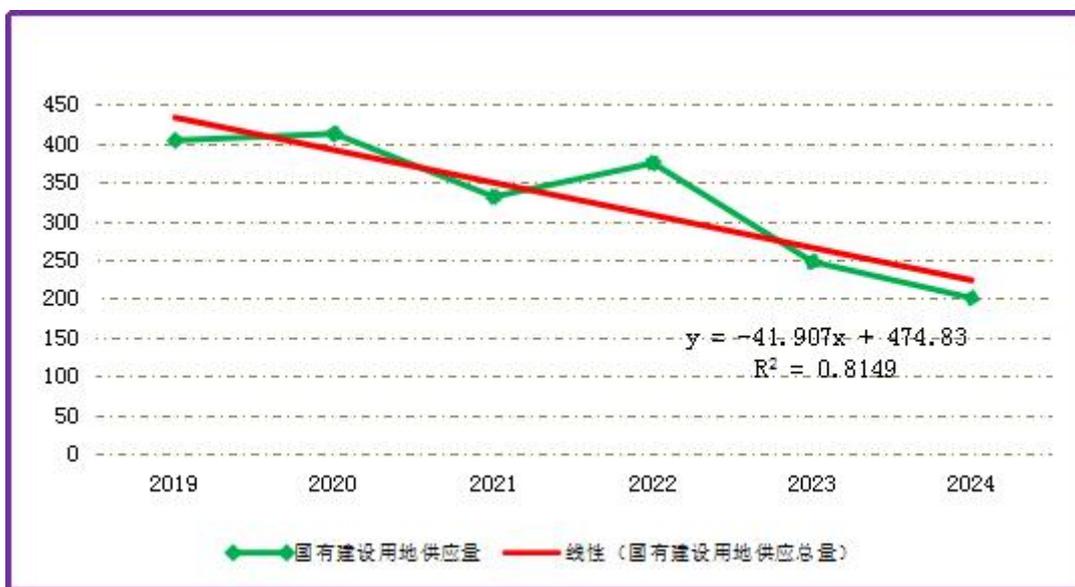


图 5 2019-2024 年度泗县国有建设用地总需求量趋势图

建立坐标系  $(x, y)$  ( $x$  表示时间,  $y$  表示总需求量), 取 2019-2024 年的国有建设用地总供应数据, 在坐标上录入点, 形成线性趋势曲线  $y=Ax+B$ , 结果如下:

$$y = -41.907x + 474.83 \quad R^2 = 0.8149 \quad (3)$$

根据  $R^2$  值说明拟合度合格, 那么将  $x=7$  代入 (3) 式预测 2025 年国有建设用地总需求量为 181.481 公顷。

### (4) 运用一次指数平滑法预测总需求量

采用 2019-2024 年度的总供应量指标组成的数据块, 录入 DPS

数据处理系统，利用一次平滑模型，从而得到 2024 年的总需求量约为 177.5074 公顷。详细预测过程见下表：

表 4 DPS 数据处理系统一次平滑模型预测用地需求量过程表

一次平滑模型：			
Alpha=0.1000			
A=236.7167			
B=-29.6046			
均方误差	48.8274		
预测值			
X(7)	177.5074		
	拟合值	观察值	残差
x(1)	403.61	345.3486	-58.2614
x(2)	412.22	322.1866	-90.0334
x(3)	331.01	293.308	-37.702
x(4)	374.29	272.455	-101.835
x(5)	247.24	240.7303	-6.5097
x(6)	200.5944	207.1121	6.5177

(5) 综上所述，线性回归法、灰色模型法、趋势预测法和一次指数平滑法预测的结果分别为 213.5608 公顷、224.5485 公顷、181.481 公顷和 177.5074 公顷，经充分研究，决定采用将四种结果加权平均值作为预测需求量的最终值。总需求量 =  $213.5608 \times 25\% + 224.5485 \times 25\% + 181.481 \times 25\% + 177.5074 \times 25\%$  = 199.2744 公顷。因此，2025 年泗县国有建设用地需求总量预测的指标约为 199.2744 公顷。

#### 4.4.2 住宅用地

当前对住宅用地的需求主要来自三个方面：一是居民现有住房的升级换代；二是旧城改造和城镇基础设施建设等造成的拆迁需求；三是城市新增人口和流动人口的购房需求。

从市场经济的住宅用地需求预测角度和影响住房商品货币进程的角度出发，影响住宅用地需求的主要因素有如下几个：居民收入水平的提高，居民消费结构的改变，城镇化进程加快，购房信贷体系的完善和旧城改造等。

#### (1) 运用线性回归法预测住宅用地需求总量

由上分析，可选择 X2（总人口）、X4（城镇居民可支配收入）两个因子与历年住宅用地供应量进行多元回归分析，下面是泗县 2019-2024 年住宅用地供应量与经济、社会各驱动因子 X2、X4 的变化分析图：

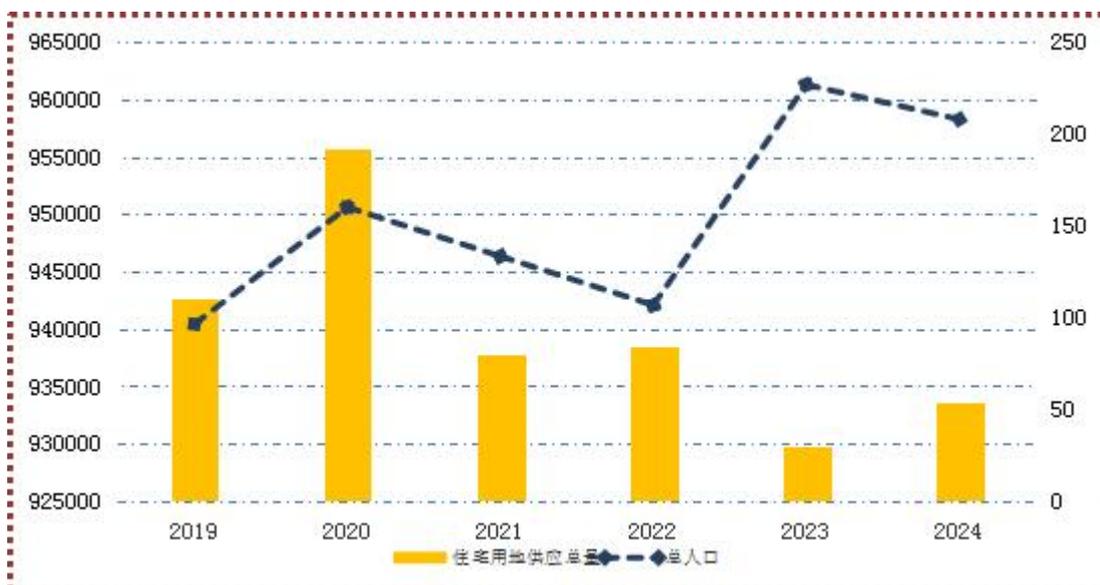


图 6 泗县历年总人口与住宅用地需求量

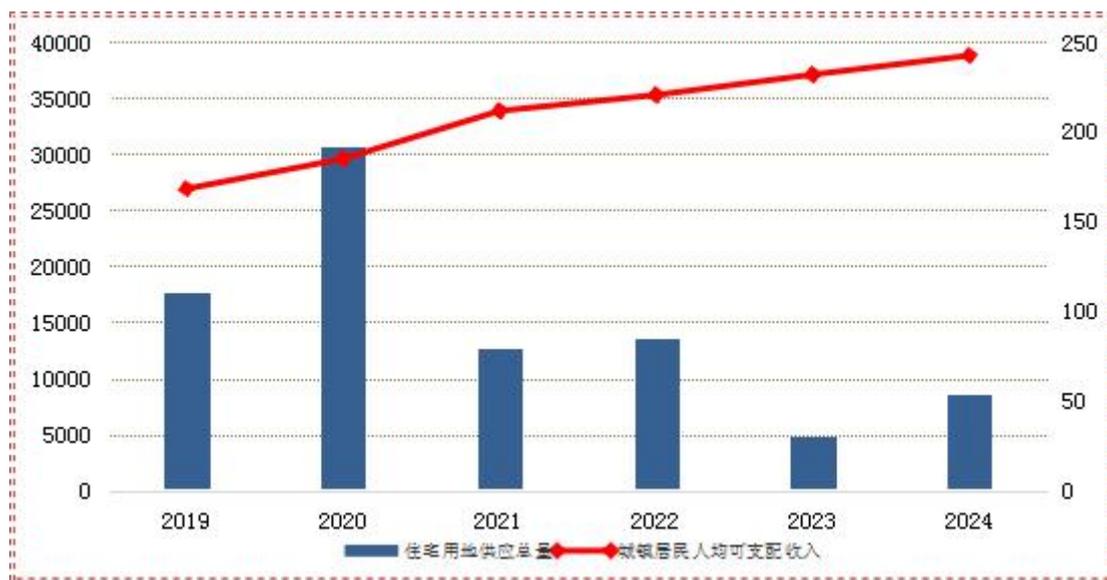


图 7 泗县历年城镇居民人均可支配收入与住宅用地需求量

利用 SPSS 统计软件将泗县住宅用地 2019-2024 年供应量与两个因子做回归分析，其与各因子的系数分析如下：

表 5 多元回归模型回归系数表

模型	非标准化系数		标准系数	t	Sig.
	B	标准 误差	试用版		
1 (常量)	-410.368	3076.347		-0.133	0.902
总人口	0.001	0.003	0.136	0.265	0.808
城镇居民人均可支配收入	-0.01	0.006	-0.838	-1.639	0.2
2 (常量)	403.953	139.975		2.886	0.045
城镇居民人均可支配收入	-0.009	0.004	-0.747	-2.249	0.048

a. 因变量：住宅用地供应量

由上表可以看出，自变量 X2（总人口）在回归分析中被排除，留下的 X4（城镇居民人均可支配收入）显著性检验为 0.048，小于 0.05，可以认为所建立的回归方程有效。

最终得到的回归方程如下：

$$y = -0.009 * X4 + 403.953 \quad (4)$$

$R^2 = 0.558$ ，y 表示某年的住宅用地供应总量，X4 表示城镇居民人

均可支配收入。说明此方程可以在 55.8% 的程度上解释因变量用地需求的变化；城镇居民人均可支配收入每增加 1 元，住宅用地需求量减少 0.009 公顷。

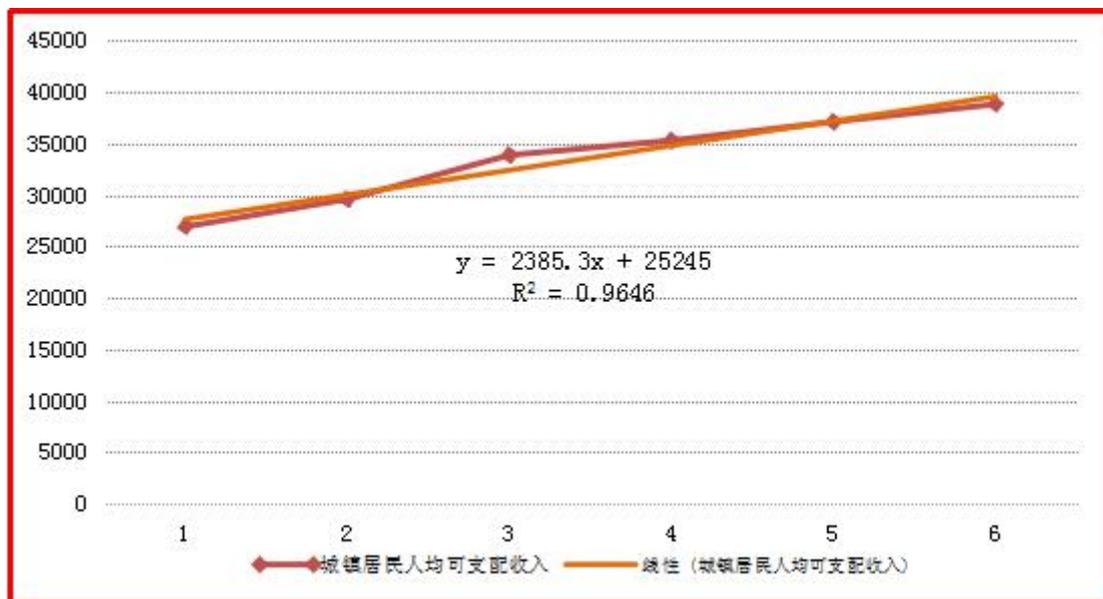


图 8 2019-2024 年度泗县城镇居民人均可支配收入趋势图

如上图所示，采用趋势预测方法，建立坐标系  $(x, y)$  ( $x$  表示时间， $y$  表示城镇居民人均支配收入)，取 2019-2024 年的城镇居民人均支配收入数据，在坐标上录入点，用平滑的曲线将 6 个点逼近，形成线性趋势曲线  $y = Ax + B$ ，结果如下：

$$y = 2385.3x + 25245 \quad R^2 = 0.9646 \quad (5)$$

根据  $R^2$  值说明拟合极高，那么将  $x=7$  代入 (5) 式预测 2025 年城镇居民人均可支配收入为 41942.1 元，根据上述 (4) 回归方程，可以预测 2025 年泗县住宅用地需求量为 26.4741 公顷。

## (2) 运用灰色模型法预测住宅用地需求总量

采用 2019-2024 年的住宅用地需求量组成数据块，录入 DPS 数据处理系统，运行灰色 GM(1,1) 系统，通过建立一次残差序列型达到很好的模型评价，从而得到 2025 年的总需求量约为 10.7916 公顷。

详细预测过程见下表：

表 6 DPS 数据处理 GM (1,1) 系统预测总需求量过程表

模型参数				
a=0.456991		b=268.512453		
$x(t+1)=-477.414682\exp(-0.456991t)+587.566582$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
"X( 2)"	192.3752	175.1223	17.2529	8.9684
"X( 3)"	79.3429	110.8850	-31.5421	-39.7541
"X( 4)"	84.4300	70.2109	14.2191	16.8413
"X( 5)"	29.7500	44.4566	-14.7066	-49.4336
"X( 6)"	53.4001	28.1493	25.2508	47.2860
对当前模型的评价				
C=0.4180	好			
p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值：				
X(t+1)=17.82374				
Qmin=-14.77661				
继续对残差序列进行建模分析				
第 1 次残差序列分析结果：				
模型参数				
a=0.189090		b=24.672207		
$x(t+1)=-115.702048\exp(-0.189090t)+130.478656$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
"X( 2)"	192.3752	180.2797	12.0955	6.2874
"X( 3)"	79.3429	95.3552	-16.0123	-20.1811
"X( 4)"	84.4300	83.3804	1.0496	1.2431
"X( 5)"	29.7500	41.0540	-11.3040	-37.9967
"X( 6)"	53.4001	37.5058	15.8943	29.7646
对当前模型的评价				
C=0.2425	很好			
p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值：				
X(t+1)=10.79161				
Qmin=-14.17126				

### (3) 运用一次指数平滑法预测住宅用地需求总量

采用 2019-2024 年度的住宅用地供应量指标组成数据块，录入 DPS 数据处理系统，利用一次平滑模型，从而得到 2025 年的总需求量约为 37.7279 公顷。详细预测过程见下表：

表 7 DPS 数据处理系统一次平滑模型预测需求量过程表

一次平滑模型:			
Alpha=0.1000			
A=57.3787			
B=-9.8254			
均方误差	45.5234		
预测值			
X(7)	37.7279		
	拟合值	观察值	残差
x(1)	110.1519	90.4979	-19.6540
x(2)	192.3752	91.4094	-100.9658
x(3)	79.3429	80.8059	1.4630
x(4)	84.4300	71.8077	-12.6223
x(5)	29.7500	57.8207	28.0707
x(6)	53.4001	47.5533	-5.8468

(4) 综上所述, 线性回归法、灰色模型法和一次平滑法预测的结果分别为 26.4741 公顷、10.7916 公顷和 37.7279 公顷, 经充分研究, 决定采用将三种结果的平均值作为预测需求量的最终值。

总需求量 =  $(26.4741 + 10.7916 + 37.7279) / 3 = 24.9979$  公顷。因此, 2025 年泗县住宅用地需求总量预测的指标约为 24.9979 公顷。

#### 4.4.3 商服用地

##### (1) 运用趋势分析法预测商服用地需求量

根据已有商服用地需求量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。

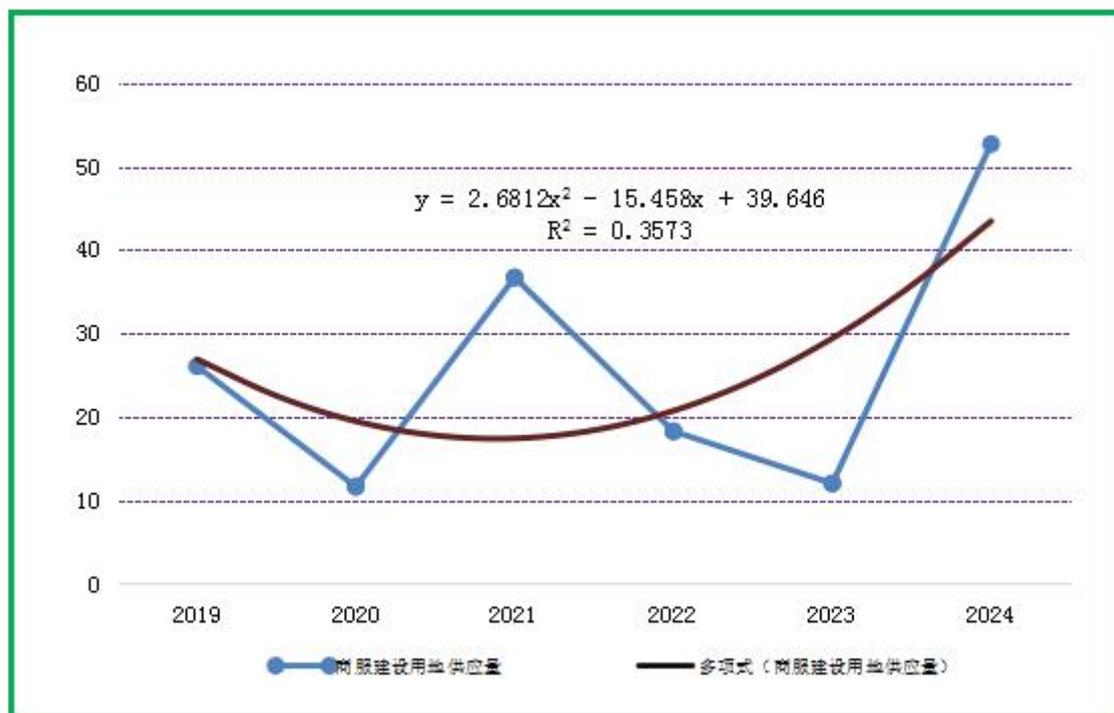


图 9 2019-2024 年度泗县商服用地供应量趋势图

建立坐标系  $(x, y)$  ( $x$  表示时间,  $y$  表示商服用地需求量), 取 2019-2024 年的商服用地需求数据, 在坐标上录入点, 用平滑的曲线将 6 个点逼近, 形成多项式趋势曲线, 结果如下:

$$y = 2.6812x^2 - 15.458x + 39.646 \quad R^2 = 0.3573 \quad (6)$$

根据  $R^2$  值说明拟合度良好, 那么将  $x=7$  代入 (6) 式预测 2025 年商服用地需求量为 62.8188 公顷。

#### (2) 运用灰色模型法预测商服用地需求量

采用 2019-2024 年的商服用地需求量组成数据块, 录入 DPS 数据处理系统, 运行灰色 GM(1,1) 系统, 通过建立两次残差序列模型达到很好的模型评价, 从而得到 2025 年的商服用地需求量约为 56.1731 公顷。详细预测过程见下表:

表 8 DPS 数据处理 GM(1,1) 系统预测总需求量过程表

模型参数			
$a = -0.257764$		$b = 5.580622$	
$x(t+1) = 47.685190 \exp(0.257764t) - 21.650090$			

No.	观察值	拟合值	误差	%
"X( 2 )"	11. 6157	14. 0211	-2. 4054	-20. 7077
"X( 3 )"	36. 6843	18. 1437	18. 5406	50. 5408
"X( 4 )"	18. 2500	23. 4786	-5. 2286	-28. 6497
"X( 5 )"	12	30. 3821	-18. 3821	-153. 1829
"X( 6 )"	52. 6647	39. 3155	13. 3492	25. 3475
对当前模型的评价				
C=0. 9087	不好			
p=0. 4000	不好			
未来 1 个时刻预测值:				
X(t+1)=50. 87555				
Qmin=-7. 47549				
继续对残差序列进行建模分析				
第 1 次残差序列分析结果:				
模型参数				
a=0. 046561		b=13. 902613		
$x(t+1)=-291. 111511\exp(-0. 046561t)+298. 587005$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
"X( 2 )"	11. 6157	19. 7894	-8. 1737	-70. 3670
"X( 3 )"	36. 6843	25. 7149	10. 9694	29. 9021
"X( 4 )"	18. 2500	11. 9341	6. 3159	34. 6075
"X( 5 )"	12	23. 5173	-11. 5173	-95. 9764
"X( 6 )"	52. 6647	50. 3088	2. 3559	4. 4734
对当前模型的评价				
C=0. 5834	一般			
p=0. 6000	不好			
未来 1 个时刻预测值:				
X(t+1)=53. 89323				
Qmin=-8. 17369				
继续对残差序列进行建模分析				
第 2 次残差序列分析结果:				
模型参数				
a=-0. 088217		b=6. 044140		
$x(t+1)=76. 688070\exp(0. 088217t)-68. 514376$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
"X( 2 )"	11. 6157	18. 6883	-7. 0726	-60. 8875
"X( 3 )"	36. 6843	33. 4398	3. 2445	8. 8445
"X( 4 )"	18. 2500	9. 4020	8. 8480	48. 4820
"X( 5 )"	12	15. 4474	-3. 4474	-28. 7279
"X( 6 )"	52. 6647	54. 6060	-1. 9413	-3. 6862
对当前模型的评价				

C=0.3794	好			
p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值:				
X(t+1)=56.17310				
Qmin=-7.07257				

### (3) 运用一次指数平滑法预测需求量

采用 2019-2024 年度的商服用地供应量指标组成数据块，录入 DPS 数据处理系统，利用一次平滑模型，从而得到 2025 年的总需求量约为 34.039 公顷。详细预测过程见下表：

表 9 DPS 数据处理系统一次平滑模型预测用地需求量过程表

一次平滑模型:			
Alpha=	0.1000		
A=	31.6454		
B=	1.1971		
均方误差	15.182		
预测值			
X(7)	34.039		
	拟合值	观察值	残差
X(1) =	26.0351	28.6101	2.575
X(2) =	11.6157	28.0895	16.4738
X(3) =	36.6843	30.2138	-6.4705
X(4) =	18.25	30.1626	11.9126
X(5) =	12	29.3099	17.3099
X(6) =	52.6647	32.8425	-19.8222

(4) 综上所述，趋势预测法、灰色模型法和一次平滑法预测的结果分别为 62.8188 公顷、56.1731 公顷和 34.039 公顷，经充分研究，决定采用将这三种预测结果加权预测需求量的最终值。

总需求量 = (62.8188\*40%) + (56.1731\*30%) + (34.039\*30%) = 52.1912 公顷。因此，2025 年泗县商服用地需求总量预测的指标约为 52.1912 公顷。

#### 4.4.4 工矿仓储用地

##### (1) 运用线性回归法预测工矿仓储用地需求量

一般来说，在产业结构、生产技术一定的情况下，生产提高，第二产业值增加，对生产要素之一的土地需求量也随之增加，是一种正相关关系，即随着工业总产值的增加，工矿仓储用地需求也增加。工业作为全县的主要产业，因此选择工业总产值作为主要的影响因素。

由上分析，可选择 X3（第二产业生产总值）与历年工矿仓储用地供应量进行一元回归分析，下面是泗县工矿用地 2019-2024 年供应量与驱动因子 X3 的变化分析图：



图 10 泗县历年第二产业值与工矿用地需求

利用 SPSS 统计软件将泗县工矿用地 2019-2024 年供应量与驱动因子做回归分析，其与第二产业值得系数分析如下：

表 10 一元回归模型回归系数表

模型	非标准化系数		标准系数	t	Sig.
	B	标准 误差	试用版		
1 (常量)	-125.589	143.354		-0.876	0.43
第二产业值 (亿元)	2.634	1.836	0.583	1.435	0.045

a. 因变量：工矿用地供应量

由上表可以看出, X3(第二产业生产总值)显著性检验为 0.045, 小于 0.05, 可以认为所建立的回归方程有效。

最终得到的回归方程如下:

$$y = -125.589 + 2.634 * X3 \quad (7)$$

$R^2 = 0.34$ ,  $y$  表示某年的国有建设用地供应总量,  $X3$  表示第二产业生产总值。说明此方程可以在 34% 的程度上解释因变量用地需求的变化; 第二产业生产总值每增加 1 亿元, 用地需求量增加 2.634 公顷。

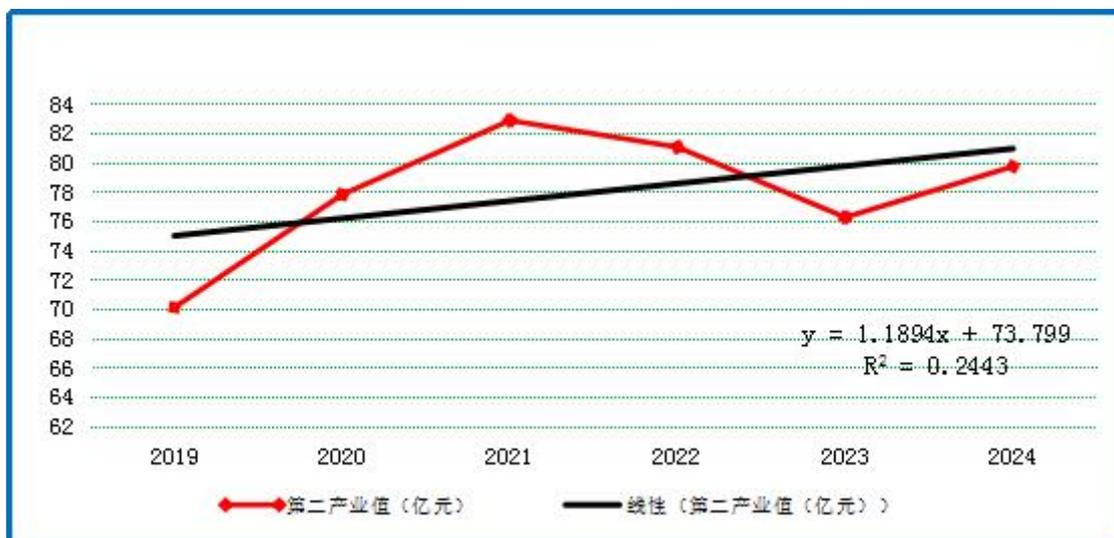


图 11 2019-2024 年度第二产业生产总值趋势图

如上图所示, 采用趋势预测的方法, 建立坐标系 ( $x, y$ ) ( $x$  表示时间,  $y$  表示第二产业生产总值), 取 2019-2024 年的第二产业生产总值数据, 在坐标上录入点, 采用平滑的曲线将 6 个点逼近, 形成线性趋势曲线  $y = Ax + B$ , 结果如下:

$$y = 1.1894x + 73.799 \quad R^2 = 0.2443 \quad (8)$$

根据  $R^2$  值说明拟合度良好, 那么将  $x=7$  代入 (8) 式预测 2025 年泗县第二产业生产总值为 82.1248 亿元, 根据上述 (7) 回归方程, 可以预测 2025 年泗县工矿用地需求量为 90.7277 公顷。

## (2) 运用趋势分析法预测工矿仓储用地需求量

根据已有工矿仓储用地需求量的历年资料拟合一条曲线，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。

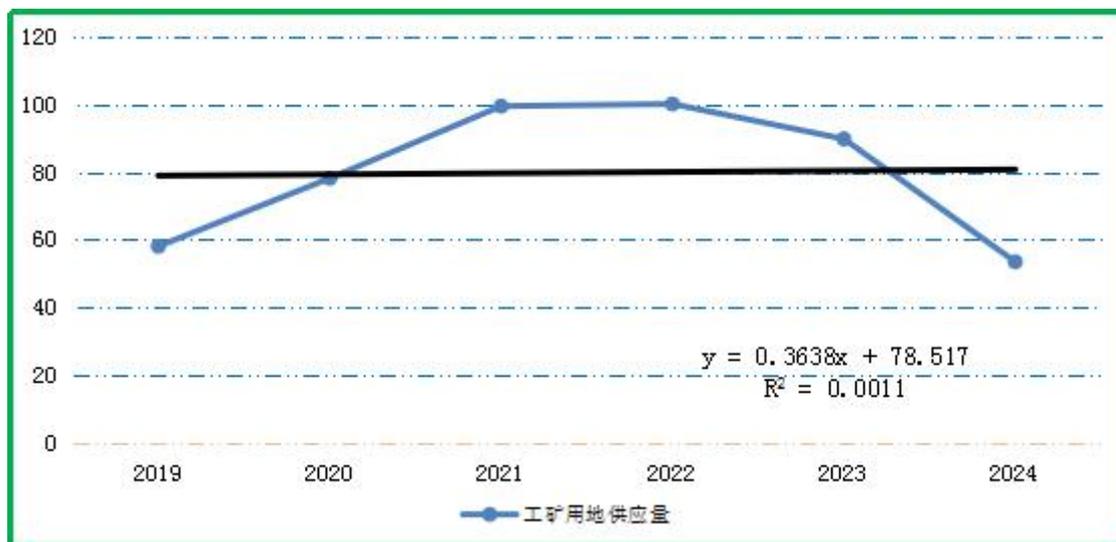


图 12 2019-2024 年度泗县工矿仓储用地供应量趋势图

建立坐标系  $(x, y)$  ( $x$  表示时间,  $y$  表示工矿仓储用地需求量), 取 2019-2024 年的工矿仓储用地供应数据, 在坐标上录入点, 用平滑的曲线将 6 个点逼近, 形成线性趋势曲线, 结果如下:

$$y = 0.3638x + 78.517 \quad R^2 = 0.0011 \quad (9)$$

根据  $R^2$  值说明拟合度良好, 那么将  $x=7$  代入 (9) 式预测 2025 年工矿仓储用地需求量为 81.0636 公顷。

## (3) 运用灰色模型法预测工矿仓储用地需求量

采用 2019-2024 年度的总供应量指标组成数据块, 录入 DPS 数据处理系统, 运用灰色 GM(1,1) 系统, 通过建立一次残差序列模型达到很好的模型进行评价, 从而得到 2025 年的工矿仓储用地需求量约为 93.0765 公顷。详细预测过程见下表:

表 11 DPS 数据处理 GM (1,1) 系统预测总需求量过程表

模型参数				
a=0.060544		b=101.114252		
$x(t+1)=-1612.104346\exp(-0.060544t)+1670.090846$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X( 2)	78.0965	94.7076	-16.6111	-21.2699
X( 3)	99.4308	89.1437	10.2871	10.346
X( 4)	100.07	83.9067	16.1633	16.152
X( 5)	89.74	78.9774	10.7626	11.9931
X( 6)	53.4195	74.3376	-20.9181	-39.1582
对当前模型的评价				
C=0.8329	不好			
p=0.4000	不好			
未来 1 个时刻预测值:				
$X(t+1)=69.97047$				
$Q_{\min}=-16.61108$				
继续对残差序列进行建模分析				
第 1 次残差序列分析结果:				
模型参数				
a=-0.281004		b=-0.385545		
$x(t+1)=15.280248\exp(0.281004t)+1.372029$				
No.	观察值	拟合值	误差	%
X( 2)	78.0965	78.3905	-0.294	-0.3765
X( 3)	99.4308	105.9972	-6.5664	-6.604
X( 4)	100.07	100.9618	-0.8918	-0.8911
X( 5)	89.74	79.4929	10.2471	11.4186
X( 6)	53.4195	59.6129	-6.1934	-11.594
对当前模型的评价				
C=0.3272	很好			
p=1.0000	很好			
未来 1 个时刻预测值:				
$X(t+1)=93.07648$				
$Q_{\min}=-7.75221$				

#### (4) 运用一次指数平滑法预测需求量

采用 2019-2024 年度工矿仓储用地供应量指标组成数据块，录入 DPS 数据处理系统，利用一次平滑模型，从而得到 2025 年的总需求量约为 92.6436 公顷。详细预测过程见下表：

表 12 DPS 数据处理系统一次平滑模型预测用地需求量过程表

一次平滑模型:			
Alpha=	0.1500		
A=	85.1264		
B=	3.7586		
均方误差	22.5695		
预测值			
X(7)	92.6436		
	拟合值	观察值	残差
x(1)	57.9865	63.5706	5.5841
x(2)	78.0965	69.0632	-9.0333
x(3)	99.4308	77.6153	-21.8155
x(4)	100.07	85.4857	-14.5843
x(5)	89.74	90.7217	0.9817
x(6)	53.4195	88.885	35.4655

(5) 综上所述, 线性回归分析、趋势预测法、灰色模型法和一次指数平滑法预测的结果分别为 90.7277 公顷、81.0636 公顷、93.0765 公顷和 92.6436 公顷, 采用将四种结果加权预测需求量的最终值。

总需求量 = (90.7277\*20%) + (81.0636\*20%) + (93.0765\*30%) + (92.6435\*30%) = 90.0743 公顷。

#### 4.4.5 公共管理与公共服务用地

公共管理与公共服务用地主要指用于机关团体、新闻出版、科教文卫、风景名胜、公共设施等的土地, 泗县 2025 年公共管理与公共服务用地主要集中在公共设施用地。

根据泗县提供的 2025 年度国有建设用地需求情况申报表推测, 2025 年公共管理与公共服务用地的需求量为 7.37 公顷。

#### 4.4.6 交通运输用地

根据对自然资源部门及交通等相关部门提供的资料分析，结合泗县提供的 2025 年度国有建设用地需求情况申报表推测，2025 年泗县交通运输用地的需求量为 78.11 公顷，主要是新建道路，主要涉及合新高铁泗县段二期、合新高铁泗县站站前广场及连接线项目等。

#### 4.4.7 水域及水利设施用地

根据前期调查中的 2025 年度泗县国有建设用地需求情况申报表，2025 年泗县水域及水利设施用地的需求量为 4.67 公顷，主要涉及泗县奎濉河区域排涝工程、泗县民利河防洪治理工程和泗县小黄河防洪治理工程。

#### 4.4.8 其他建设用地预测

根据前期调查中的 2025 年度泗县国有建设用地需求情况申报表，2025 年泗县特殊用地的需求量为 0.73 公顷，主要涉及泗县主城区城市更新一期项目城市口袋体育公园。

#### 4.4.9 预测总需求量的确定

通过上述 4.4.1 预测可以到总需求量为 199.2744 公顷，又由于总需求量为各需求量之和，所以由 4.4.2 到 4.4.6 可以得到总需求量为 258.14 公顷，两者数值一定有所差异，但分析预测的方法较多，综合反应的结果可能更加客观，因此我们最终确定将两种结果加权预测，得出需求量的最终值，并适当加大分项汇总预测结果的权重值，总需求量 =  $(199.2744 * 50\%) + (258.14 * 50\%) = 228.7072$  公顷。

## 5、供应计划指标的确定

### 5.1. 2025 年泗县国有建设用地供给总量的确定

“十四五”时期是开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，做好 2025 年泗县国有建设用地供应计划，对实现发展新跨越，具有十分重要的意义。在基于实现泗县 2025 年国民经济和社会发展各项目标的角度出发，在国有建设用地供应上要多方面多角度考虑，做到全面统筹、科学计划。在综合分析供应潜力、用地单位申报总量以及多种科学方法预测结果的基础上，确定 2025 年泗县国有建设用地供应计划指标，适应 2025 年泗县社会经济的发展。

表 13 供应潜力、申报量、预测需求量三方面情况比较表

单位：公顷

项 目	供应潜力	申报量	预测需求量
土地面积	216.7736	286.17	228.7072

根据上表可以看出：（1）对比供应潜力与预测的需求量，供应潜力总量为 216.7736 公顷，预测的需求总量 227.58 公顷，泗县 2025 年的供应潜力能够适应长久以来的供应趋势。（2）对比供应潜力与申报量，泗县 2025 年的土地供应潜力无法满足 2025 年的供地需求。

编制国有建设用地供应计划必须坚持最终供应量不能突破当年可供实施的国有建设用地潜力的原则。为了全力保障 2025 年泗县发展建设对用地需求，我们以泗县国有建设用地供应潜力为上限，同时为保证节约集约用地，防止盲目扩张用地规模，通过对泗县历年来土地供应数据的分析，结合各单位经审查的申报量和预测需求量进行加权计算，最终确定 2025 年泗县国有建设用地理论供应总量

$=216.7736*40\%+286.17*30\%+228.7072*30\%=241.1726$  公顷。因此，2025 年国有建设用地总供应量约为 241.1726 公顷。

在土地供应中应采用适当从紧的政策，在“严控增量，挖潜存量，保证重点，鼓励储备”总体思想指导下，以实现土地的可持续利用。增量建设用地供给总体有限，后备资源不足，近期土地供应情况要在这一前提下，加大对存量土地的挖潜，特别是经营性项目用地，应主要利用存量，其次考虑增量用地，从而紧缩供给总量。

## 5.2. 关于拟列入供应计划地块的审核原则和方法

为确保国有建设用地供应计划刚性和具体实施的灵活性、可操作性，根据上级有关规定，2025 年度拟供应地块列入当年供应的正式项目和备选项目组成两部分，实行适度弹性、滚动管理。其中备选项目按正式项目总量的 30% 控制，列入备选的项目在不突破供应计划总量控制的条件下视作符合供应计划。

### (1) 关于拟列入供应计划地块的基本要求及其评价标准

根据《国有建设用地供应计划编制规范》，结合前述确定的泗县 2025 年度国有建设用地供应计划编制的指导思想、基本原则和土地供应政策导向，为合理安排国有建设用地供应计划指标及其结构，促进泗县经济社会全面、协调、可持续发展和土地资源节约集约利用，拟列入 2025 年度供地计划的地块，需符合以下基本要求：①促进社会和谐和改善民生，有助于经济社会全面、协调和可持续发展；②促进土地资源节约、集约、合理利用，有助于提高土地的利用效率和效益；③促进产业结构调整、升级，有助于转变经济增长方式；④促进城乡发展格局优化，有助于统筹城乡发展；⑤优选保证重大基础设施建设、保障性住房建设、危旧房改造，以及农村土地综合

整治涉及的国有建设用地等项目。

1) 具体地块的筛选主要遵循以下的评价标准：

国有建设用地供应计划必须保证合理安排的项目用地，主要包括：①宿州市级以上重点建设项目用地；②廉租房、经济适用房、公共租赁房、拆迁安置房等保障性住房所需的建设用地；③泗县人民政府批准的县级以上政府机关（含所属单位）建设项目；④泗县人民政府批准的其他交通、能源、水利等基础设施项目；⑤涉及民生的重要公共管理与公共服务项目用地；⑥农村综合整治涉及的国有建设用地项目。

2) 国有建设用地供应计划禁止安排的项目用地，主要包括：①属于原国土资源部颁布的《禁止供地项目目录》的项目用地；②省级以上文物保护单位、历史文化名镇和历史街区范围内与保护无关的新增经营性项目用地；③各项指标未达到泗县相关规定的工业项目用地。

3) 国有建设用地供应计划予以优先安排的一般项目用地，除上述两类项目外的一般项目用地，符合以下条件的优先安排：①盘活利用存量土地和清理闲置土地，消化“批而未供”土地，土地利用效益高、土地利用强度大的项目用地；②属于泗县重点培育的新材料产业以及现代服务业项目用地；③退二进三搬迁安置项目；④社会主义新农村建设中涉及的其他国有建设用地。

(2) 关于拟列入该计划地块筛选的方法

对于拟列入 2025 年度土地供应计划的地块，在具体筛选时主要遵循以下原则和方法：

1) 先“存量”、“批而未供”土地，后 2025 年新增建设用地。

拟优先列入本次供地计划的地块，从土地来源上看，首先是存量、批而未供土地，确保这些土地中已具备供地条件（即在征地、规划指标条件、基础设施开发等方面不存在问题的）的地块优先列入；在此基础上再考虑 2025 年度社会经济发展必须要完成划拨或出让的新增建设用地指标。考虑到新增建设用地报批时间较长，而且能否得到上级批准存在很大的不确定性，故此，原则上年度农转用征收方案已组卷上报至国家、省的地块，优先考虑列入供地计划，而拟在 2025 年第四季度上报审批的地块，原则上予以剔除。

2) 先“保障性安居工程用地、重大基础设施、公共服务设施项目”等民生项目，后“一般房地产项目用地”、“一般工矿仓储项目”。

3) 对于 2024 年列入供地计划但未执行的地块，在确保 2025 年能实施供地的前提下原则上应优先列入 2025 年供地计划，对于 2025 年确实无法实施供地的，予以剔除。

4) 对于重点支持但在征地报批或拆迁等方面存在不确定性的地块，拟列入备选地块。

(3) 关于拟列入供应计划地块的供地方式和供地时序安排具体地块的供地方式严格执行国家有关的供地政策规定，供地时序根据具体的报批情况、开发状况以及城市建设计划安排等加以确定。

## 6、供应计划指标的分解

### 6.1. 确定 2024 年度国有建设用地供应计划内容框架

#### (1) 供应总量

在科学分析预测的基础上，充分考虑资源承载力、社会需求和

宏观经济运行情况得出供应总量，主要用于调控固定资产增速、保证经济、资源可协调持续发展。

### （2）用途结构

通过对县国有建设用地供地数据来源进行科学分析，同时考虑产业政策和市场供需状况来确定分用途土地供应量，主要用于调控各种产业、物业类型的增速，保证产业结构优化调整，特别是房地产也得健康持续发展。

### （3）空间分布

分析县国有建设用地供应量。结合城市总体规划修编以及县国有建设用地后备资源情况来确定国有建设用地供应的空间分布。主要用于调控产业发展空间和规划实施进度，保证土地利用总体规划、城市总规划和空间发展战略的实施。

### （4）供应时序

主要依据市场需求和产业发展、规划近期安排确定。主要用于调控土地供应节奏和固定资产投资增长节奏，保证年内宏观经济的匀速健康发展。

## 6.2. 分解供应计划指标

### （1）国有建设用地供应计划指标初步分解

分解供应计划指标主要是按照行政辖区、城市功能区、住房和各业发展用地需求、土地用途和供应方式，对国有建设用地供应计划指标进行分解。

本次泗县国有建设供应计划指标分解思路是在综合考虑各单位审核申报各类用地面积占总量比重的基础上，确定各类型用地的规模和比例关系。具体的方法是采用两个比重的简单算术平均数确定

指标分解的直接依据。

表 14 指标分解参考依据确定表

途径	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	总量
审核申报结果	5.35%	39.06%	23.83%	2.58%	27.29%	1.63%	0.26%	100.00%
预测的结果	20.22%	34.89%	9.68%	2.86%	30.26%	1.81%	0.28%	100.00%
分解的依据	12.40%	37.09%	17.12%	2.71%	28.70%	1.72%	0.27%	100.00%

依据上表,可以初步分解 2025 年度各类型国有建设用地的指标:

- 1) 国有建设用地供应总量约为 197.866 公顷;
- 2) 商服用地供应量约为 10.71 公顷;
- 3) 住宅用地供应量约为 32.62 公顷,根据《关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》(皖国土资〔2010〕393 号)加强住房供地计划与保障性住房供应计划落实的要求,其中:中小套型普通商品住房用地 3.59 公顷,共占住房建设用地供应量的 11%;
- 4) 工矿仓储用地供应量约为 80.75 公顷;
- 5) 公共管理与公共服务用地供应量约为 5.896 公顷;
- 6) 交通运输用地供应量约为 62.49 公顷;
- 7) 水域及水利设施用地供应量约为 4.67 公顷;
- 8) 特殊用地供应量约为 0.73 公顷。

## (2) 国有建设用地供应计划指标分解最终确定

为了是细分的指标更加适应实际的需求,我们征询了国土、规划、房产局、发改委等多部门的意见,综合各部门意见对各类型用地进行了相应的调整得到 2025 年的最终国有建设用地计划指标:

- 1) 工矿仓储用地:重点保障泗县鸿瑞彩印包装制品项目、泗县

中创新能源汽车过滤器项目、泗县农产品冷链物流转运中心，增强经济发展潜力和动力，增强经济发展动能。据此，2025 年安排工矿仓储用地总规模为 80.75 公顷，占供应计划指标的 40.81%；

2)住宅用地：计划供应量 32.62 公顷，占供应计划指标的 16.49%，中小套型普通商品房用地 3.59 公顷，其他商品住房用地 29.03 公顷；

3)公共管理与公共服务用地：重点保障泗县第三中学汴河路校区高中部教学楼、食堂、宿舍、运动场及附属设施项目、泗县运河五千里文化交流中心项目。拟计划公共管理与公共服务用地 5.896 公顷，占供应计划指标的 2.98%；

4)商服用地：重点保障运河五千里项目。2025 年计划商服用地 10.71 公顷，占供应计划指标的 5.41%；

5)交通运输用地：重点保障合新高铁泗县段二期、合新高铁泗县站站前广场及连接线项目。拟计划交通运输用地 62.49 公顷，占供应计划指标的 31.58%；

6)水域及水利设施用地 4.67 公顷，占供应计划指标的 2.36%。

7)特殊用地 0.73 公顷，占供应计划指标的 0.37%。

分解指标结构可见下图：

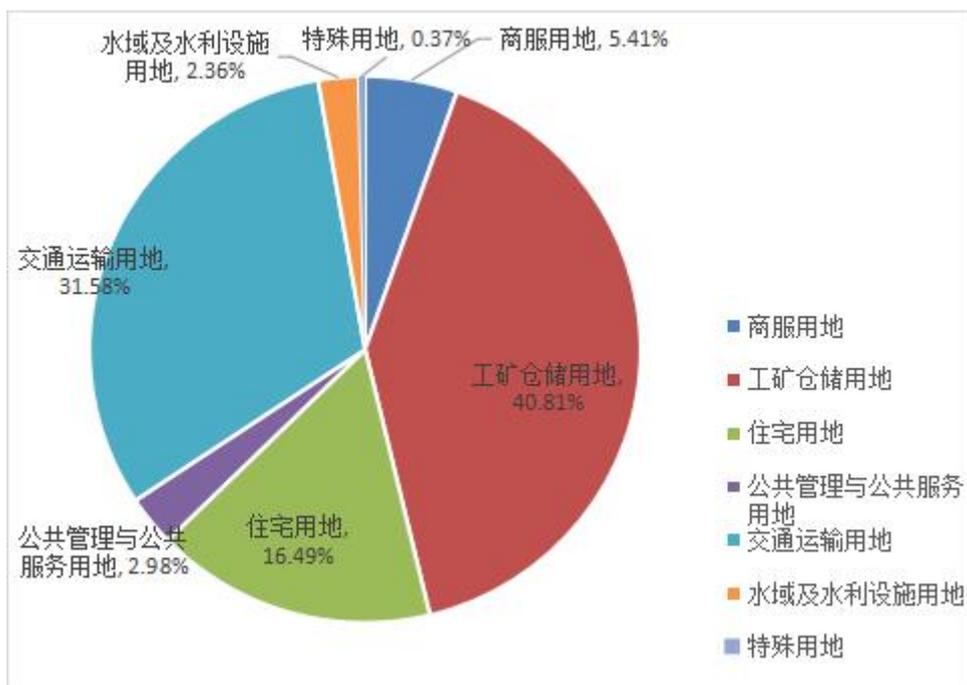


图 13 泗县 2025 年度国有建设用地供应计划结构图

## 第五部分 相关配套政策

### 1、优化空间布局

落实泗县城乡规划和土地利用总体规划的城市空间发展意图和功能定位，坚持区域联动发展和城乡统筹发展要求，不断优化区域空间布局。

(1) 优化中心城区功能布局。提升城市中心区的服务功能，发展城市经济，提高中心城区的服务和支撑能力，加快基础设施、公共服务设施配套，做好城中村拆迁安置工作，大力推进“三改一拆”。

(2) 支持重点工业功能区产业用地供应。以泗县经济开发区为重点，以省级工业园区建设为先导，继续实施“3111”工程，强力推进“三重一创”建设，做大做强开发区新能源产业集聚发展基地，着力打造省级农机装备特色产业集聚发展基地，形成新的增长极。

(3) 积极支持中心镇建设，推进新型城镇化建设。优化城乡发展空间布局，推动中心镇、特色镇发展，加快形成特色鲜明、配套齐全、优势互补、环境优美、富有活力的新型城镇体系。积极支持重点镇建设所需的基础设施、公共设施、商业住宅开发和新村建设涉及的国有建设用地需求。同时要提高城镇建设用地利用效率，严控增量，盘活存量，优化结构，提升效率，切实提高城镇建设用地集约化程度。

(4) 支持社会主义新农村建设。围绕“规划科学布局美、村容整洁环境美、创业增收生活美、乡风文明精神美”的要求，积极实施“美丽乡村、美好生活”建设五年行动计划，科学编制村庄建设

规划，优化农村集中居住点布局，推进农房“两改”，深化农村环境整治，大力推进村庄绿化，建设幸福乡村。着力培育一批中心村，通过配套建设农村基础设施和公共服务设施提高中心村的集聚力、辐射力。扎实推进贫困户和低收入农户奔小康工程，支持和壮大村级集体经济，增加农民收入，提高农民的生活水平。

## 2、优化土地供应结构

紧紧围绕“全市争第一、全省争上游、全面促振兴”奋斗目标，全力打好三大攻坚战，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险各项工作。全面落实科学发展观，牢牢把握加快转变经济发展方式主线，对各用途土地供应采取“突出重点、区别对待、有保有压”的原则，注重发展实体经济、培育新兴产业、促进城乡联动，优先保障民生项目、重大基础设施项目、现代服务业项目、战略性新兴产业项目及重点功能区块等引导鼓励类项目的用地要求，从严控制限制类项目用地，严禁为高能耗、高污染、高排放和产能过剩等禁止类项目安排用地计划。

### （一）保障重大基础设施和民生项目用地，加快提升城市品质

新建改扩建中小学校 2 所。认真落实“双减”政策，强化“五项管理”。支持技工学校扩大招生。加强卫生应急体系建设，深入开展爱国卫生运动，推进城市医联体、紧密型县域医共体建设，建设肿瘤专科医院，打造基层卫生健康工作、公共卫生体系建设“泗县样板”，加快建设安徽省区域医疗基地。健全公共文化服务体系，加强文物保护利用和非物质文化遗产保护传承，擦亮“泗州戏”名

片。加快泗县桃源新天地项目等在建安置房建设。加快泗县东部片区基础设施建设项目城市道路建设，进一步完善城区交通路网。加强城区雨污分流改造和源头截污控流，完善城区排涝系统，提升水电气网等基础设施。加快工业园区集中供热项目建设。实施城区农贸市场提升、老旧小区改造、背街小巷美化三大工程，改造提升城区河道、新建城市公园、新建口袋公园及街旁绿地，进一步提升城区绿地率。全面加强智慧交通和智慧小区建设，提高城市管理智慧化水平。

## **（二）合理控制住宅用地供应总量，促进房地产市场持续健康发展**

贯彻落实国务院关于房地产市场“分类调控”的指导方针，以土地供应为源头，逐步构建以政府为主提供基本保障、以市场为主满足多层次需求的住房供应体系。根据各地现有存量住房数量、尚未竣工住房用地对市场供给的影响，统筹考虑中心城区及各镇（街道）产业发展、城镇化进程和人口集聚等因素，合理控制住房用地供应规模，统筹好已供土地与计划供地之间的衔接，确保未来土地供应与现实开发现状相协调。对列入保障性住房建设计划的用地实行“应保尽保”；限制高档住宅商品房项目建设用地供应，禁止高档别墅项目建设用地供应；积极支持新农村、新社区建设的用地需求保障；不断优化住宅供给结构，逐步完善多层次的住房保障体系。

## **（三）保障优先发展产业和现代服务业用地需要，积极引导产业结构转型升级**

大力推进工业转型升级，集中力量扶持新材料、新能源、新一代电子信息、高端装备制造等新兴产业发展，推动新兴产业成为先导型、规模型、支柱型产业，加快传统制造业高端化，引导企业技术革新、装备更新和品牌创新，重视发展智慧经济，坚决淘汰落后产能。重点保障开发区、中心镇项目用地需求；从严控制规模较小、生产能力不高的纺织项目等限制类项目用地，严禁高能耗、高物耗、高污染、低附加值的产业项目用地。

#### **（四）促进土地节约集约利用，落实严格的节约集约用地制度**

**1、严格保护耕地，控制新增建设用地增长速度和规模，促进土地资源有效利用和可持续利用。**严格执行土地利用年度计划，从紧从严控制耕地转为建设用地；建设用地地块在具备开发条件、符合规划前提下，努力提高供地率和用地效率，严格按照节约集约用地相关要求，切实加大“批而未供”土地消化力度，切实加大存量建设用地盘活力度，确保上级下达目标任务的完成；加强土地批后监管，促进土地有效开发利用，严格查处违法违规和闲置土地。

**2、实施建设用地分阶段权证管理等政策，促进产业用地的节约集约利用。**完善并严格执行各类用地的土地使用标准，合理控制产业用地规模，全面实施建设用地分阶段权证管理制度，实现产业用地履约保证金和开发建设投资协议全覆盖；积极引导工业用地向工业功能区集中，除重大、特殊项目外，严格控制在开发区（园区）和规划工业用地区域外单独选址进行建设。

**3、加强基础设施、公共设施用地的节约集约利用。**按照节约集约利用的总体要求，严格基础设施、公共设施土地使用标准，积极推进基础设施、公共设施用地的有偿使用，通过经济机制促进节约

集约用地。

4、依据城镇低效用地再开发调查及专项规划，积极盘活存量建设用。加快制定泗县推进城镇低效用地再开发的配套政策，充分利用城镇低效用地再开发调查成果和再开发专项规划，编制年度城镇低效用地再开发实施计划，积极盘活低效土地，切实提高土地资源节约集约利用。

#### （五）促进城乡统一土地市场建设，发挥市场配置资源基础性作用

继续推进土地市场建设，提高市场配置资源作用。工业用地及商业、旅游、娱乐、商品住宅项目用地一律实行招标、拍卖、挂牌方式出让，改进和完善招标、拍卖、挂牌出让方式。经营性且有竞争性的基础设施用地探索开展招标、拍卖、挂牌方式出让试点。加大政府土地储备力度，完善土地一级开发机制，增强政府住房保障和调控市场的能力。

## 第六部分 附件

- 1、泗县 2025 年度国有建设用地供应计划表
- 2、泗县 2025 年住宅用地供应计划表

## 附件 1:

## 泗县 2025 年度国有建设用地供应计划表

单位:公顷

用途 区县	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 用地	水域 及水 利设 施用 地	特殊 用地
				小 计	保障 性住 房用 地	公 租 房	中 小 套 型 普 通 商 品 房 用 地	其 他 商 品 房 用 地	其 他 用 地				
泗 县	197.866	10.71	80.75	32.62			3.59	29.03		5.896	62.49	4.67	0.73

注: 1. 土地用途按照《土地利用现状分类》(GB/T 21010-2007) 一级类统计;

2. 区国土资源行政主管部门未独立编制国有建设用地供应计划的, 计划供地情况直接统计在县本级, 不单独统计。

## 附件 2:

## 泗县 2025 年住宅用地供应计划表

单位：公顷

年度	住宅供地总量			商品住房用地		保障性安居工程用地							保障性安居工程和中小套型用地占 (%)	
				总量	中小套型商品住房	保障性住房用地		各类棚户区改造用地			公共租赁房			限价商品房
	合计	存量	增量			廉租房	经济适用房	总量	中小套型商品房	经济适用房	划拨	出让		
2025 年	32.62	24.87	7.75	32.62	3.59									11.00

注：保障性安居工程用地=保障性住房用地中的"廉租房"和"经济适用房" + 各类棚户区改造用地的"总量" + 公共租赁房中的"划拨"和"出让" + "限价商品房"