

郑州市市本级 2021 年度国有建设用地 供应计划

一、计划的目的、意义和编制依据

（一）计划目的

为加强和完善全市土地供应调控，提高土地供应的科学性、针对性和合理性，依据保障城乡发展、产业用地有序有效供给和房地产用地持续稳定供应的原则，充分结合我市土地利用年度计划、年度土地储备计划，会同各区（开发区）和市土地储备中心、相关部门，编制《2021 年度国有建设用地供应计划》（以下简称《供应计划》）。

（二）计划意义

国有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郑州市经济社会发展用地需求编制的，体现了对未来国有建设用地供应规模、时序、结构、布局等方面的设计和谋划。

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党中央、国务院决策部署，以市委十一届十三次全会暨市委经济工作会议主要精神为指引，坚持高品质推进城市建设和管理，坚持以制度建设为主线持续深化改革，按照高质量发展的要求，统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局。同时站位“两个一百年”的历史交汇点，站位“两个

大局”，深刻理解习近平总书记对郑州的殷切希望中央的决策精神，认清新时代加快郑州高质量发展的重大责任和艰巨使命，加快中原出彩、中部崛起、黄河流域生态保护和产业高质量发展建设，努力开创郑州改革发展新局面。编制土地供应计划能够有效控制土地供应总量，合理安排土地供应结构，促进土地节约集约利用，加强土地市场调控作用，促进郑州市社会经济平稳快速发展。制定和执行科学的供地计划，可以使土地市场运行减少盲目性并科学有序运行，因此编制好国有建设用地供应计划的意义更加重要。

（三）计划依据

1. 法律法规依据

- （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）《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；
- （6）《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）；
- （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) 《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）；

(11) 《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）；

(12) 《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）；

(13) 《国土资源部关于加强保障性安居工程用地管理有关问题的通知》（国土资电发〔2011〕53号）；

(14) 《国土资源部关于坚持和完善土地招标拍卖挂牌出让制度的意见》（国土资发〔2011〕63号）；

(15) 国土资源部办公厅关于印发《产业用地政策实施工作指引》的通知（国土资厅发〔2016〕38号）。

(16) 国土部、财政部、中国人民银行、中国银行业监督管理委员会《关于印发《土地储备管理办法》的通知》（国土资规〔2017〕17号）

(17) 住建部、国土部《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）

2. 有关规范与标准

(1) 《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）；

(2) 《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范》（国土资发〔2006〕114号）；

(3) 《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2006〕307号）；

(4) 《工业项目建设用地控制指标》（国土资发〔2008〕24号）；

(5) 《全国工业用地出让最低价标准》（国土资发〔2009〕56号）；

(6) 《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》。

3. 郑州市国民经济、规划

(1) 郑州市国民经济与社会发展规划

(2) 郑州市土地利用总体规划

(3) 郑州市 2021 年度土地利用计划

(4) 郑州市住房建设规划与计划

(5) 郑州市 2021 年度年度土地储备计划

二、指导思想和编制原则

（一）指导思想

深入贯彻习近平总书记关于郑州的重要讲话指示精神，以市委十一届十三次全会暨市委经济工作会议主要精神为指引，以郑州市国民经济和社会发展第十四个五年规划为目标，把握新格局新理念，优化城市空间结构，坚持节约集约用地，用优增量、盘活存量、提高质量多措并举，夯实城市高质量发展的用地保障，提供土地要素支撑；坚持高质量发展方向，推动资源要素向实体

经济集聚，保障产业用地有序供应，科学合理安排各类产业用地供应节奏和时序，增强有效供给，促进经济平稳增长和高质量发展。保障我市经济社会发展计划、土地利用总体规划、土地利用年度计划和城乡规划的有效实施，引导城市加快向多中心、组团式、集约化、“三生”融合的发展方式转变。

（二）编制原则

1. 转变方式，节约集约。贯彻国家“控制总量、盘活存量、用好增量、集约高效”的要求，挖掘低效用地，高效盘活存量土地，贯彻创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，节约集约和合理利用土地资源，确保完成省自然资源厅下达的批而未供土地处置任务。以土地利用方式的转变和结构的调整促进经济发展方式的转变，提高土地节约集约利用水平。

2. 优化空间，协调发展。坚持以新型城市化为主导，统筹区域联动发展，调整优化用地空间，合理疏散城市功能，着力提升市区功能品质；根据各区功能定位，结合潜在供地需求，合理安排国有建设用地供应结构、总量、布局、时序和方式，促进区域更加均衡协调发展。

3. 突出重点，有保有压。坚持以改善需求结构、优化产业结构、促进区域协调发展、推进城镇化为重点，优先保障民生改善项目、安置区建设、省市重大基础设施项目和重点产业项目用地需求，严格控制国家规定限制类和禁止类建设项目用地供应。以土地供应计划引导城市结构升级。

三、编制期限及范围

本计划期限为 2021 年 1 月 1 日至 2021 年 12 月 31 日。

计划范围包括：市内五区、高新区、经开区、郑东新区、上街区、航空港区。

四、计划指标

（一）国有建设用地供应总量

2021 年度市本级计划供应国有建设用地总量控制在 3098.43 公顷内。

（二）国有建设用地供应结构

市本级本年度计划供应土地总量为 3098.43 公顷，其中：住宅用地 1166.29 公顷，占计划总量的 37.64%；商服用地 340.82 公顷，占计划总量的 11.00%；工矿仓储用地 612.08 公顷，占计划总量的 19.75%；其他用地（包括：公共管理与公共服务用地、特殊用地、交通运输用地、水域及水利设施用地）979.24 公顷，占计划总量的 31.60%。

五、计划期内政策导向

（一）优化空间布局

坚持以新型城市化为主导，统筹区域联动发展，调整优化用地空间，合理疏散城市功能，着力提升市区功能品质；根据各区功能定位，结合潜在供地需求，合理安排国有建设用地供应结构、总量、布局、时序和方式，促进区域更加均衡协调发展。

（二）优化土地供应结构

1. 重点区域、重点产业用地

认清我市的发展定位，紧紧围绕加快郑州国家中心城市现代化建设，重点关注 32 个核心板块、中原科技城、航空港区等重点区域和科技类用地、产业类用地等重点项目土地要素保障。大力支持数字经济、高端装备制造以及新一代信息技术、人工智能、生物医药、新能源、新材料等战略性新兴产业用地供应。

2. 住宅用地

根据商品房库存消化周期和土地收储进展情况，建立存量土地和增量土地供应市场的联动机制。全面落实因城施策，优化住房用地供应结构，继续执行好“保障性住房、棚户区改造住房和中小套型普通商品住房”等“三类住房”用地保障。

3. 公共服务设施用地

确保重大基础设施和社会民生项目的用地供应，促进城市综合服务功能和承载力、竞争力提升，助力优化人居和营商环境。优先确保郑州市中心城区教育、卫生、文化、公园与绿地等重点项目建设用地供应。顺应工业化、城镇化快速发展需要，大力发展生产性服务业和生活性服务业，加大投入、扩大开放，拓展新领域，发展新业态，构建功能完备、服务高效、供给良好的现代服务业体系，提高服务业比重和水平。

（三）促进土地集约节约利用

1. 节约开发并举

以节约和集约利用土地为主的方针，坚持“内涵挖潜与外延扩展相结合、以内涵挖潜为主”的发展原则，促进土地利用方式和经济增长方式的转变，坚持节约优先与高效利用相统一，提高

土地集约利用水平和效率，确保完成省自然资源厅下达的批而未供土地处置任务。

2. 严格使用标准

严格执行各类建设项目用地定格标准，防止浪费土地。加强建设项目用地预审，项目选址应按节约集约用地的原则进行多方面比较，优先采用占地少的选址方案，优先保障重点产业及交通、水利等重点基础设施建设。

3. 积极拓展空间

推进集约用地，严格控制建设用地增量，严禁闲置土地。积极开展存量建设用地调查，研究制定鼓励盘活存量建设用地的政策措施。依法依规加大闲置低效土地及僵尸企业占地的处置力度，各开发区、区县（市）要梳理摸清本辖区内的低效闲置土地及僵尸企业用地情况和形成原因，制定年度处置计划，提高土地开发利用程度，拓展盘活利用空间。

（四）发挥市场配置作用

继续推进完善土地市场建设，发挥市场配置资源的基础性作用。继续强化商业、旅游、娱乐、商品住宅项目用地招标、拍卖、挂牌方式出让的供应机制。继续积极实施工业用地招标、拍卖、挂牌方式出让制度。贯彻落实好《郑州市人民政府关于加强土地出让管理工作的意见》（郑政〔2021〕4号）文件要求，强化土地供应计划管理、市场价格体系管理、土地市场调控管理。

（五）落实房地产调控政策

严格落实党中央国务院关于建立房地产市场平稳健康发展城市主体责任的决策部署，按照 2021 年住宅用地供应分类调控工作要求，住宅用地 2021 年公告供应量不低于近五年平均交易量，增加占比不低于 10% 的单列租赁住房用地供应，对保障性租赁住房用地应保尽保。同时实行住宅用地供应“两集中”同步公开出让：集中发布出让公告，原则上全年不得超过 3 次，首次公告时，应公布本年度公告的发布时序安排；集中组织出让活动，同批次公告的土地以挂牌方式交易的，应当确定共同的挂牌起止日期。

六、计划实施的保障措施

（一）压实领导责任，强力组织推进。各开发区管委会、区政府要成立专项工作小组，由党政一把手牵头负责，涉及土地供应环节的业务部门要指派专人参与其中，负责土地供应全过程跟踪、协调和指导工作，定期召开联席会议，分析问题、研讨对策、限时解决，最大限度压缩各个环节的办理时间，完善土地前置条件，尽快解决供地前期的征收、拆迁、文物、环保等制约因素，加大招商力度，做好拟供土地项目的谋划、对接、协调工作，确保土地高效供应。

（二）倒排工作计划，强化节点管控。各开发区、区县（市）和市储备中心要认真对照年度供应计划，进行逐宗摸排，建立台账，找准未能实施征收和供地的原因和障碍，制定加快完成征收和供应的工作计划，对土地供应时序应做出适应性、针对性调整，

将部分优质地块优先供应，满足现有用地需求；具体计划要倒排到每季度，具体工作要细化到月，具体问题要责任到人。

（三）加强沟通协调，形成联动机制。各部门要强化主体责任意识，主动加强与相关业务部门的联系，督促尽快出具前置条件，并完成材料预审，对于不规范、不准确、有错误的前置条件要及时向相关局委反馈，并重新出具。推行“并联办理”模式，最大程度简化手续，合理压缩项目立项、规划、环评等审批手续时限。推行“绿色通道”“特别快车”“容缺式”审批，对相关前置意见能够进一步明晰化、标准化，优化业务流程，落实重大项目专门跟踪服务制度，加快办理项目前期手续。

（四）节约集约利用，加快未供报批。各区（开发区）及相关部门要充分挖掘存量建设用地潜力，提高节约和集约利用土地水平，确保新增建设用地供应达到批而未供处置任务。

（五）建立奖惩机制，严格考核兑现。市自然资源和规划局将定期对土地供应情况进行统计，并报市政府进行通报。同时，作为下一年度新增建设用地指标配备的重要依据。对于年度供应计划执行不力、批而未供任务完成率较低的地方，将核减下年新增建设用地指标，并暂停建设用地批次报批半年；对年度供应计划执行较好、批而未供任务完成率较高的地方，将给予新增建设用地指标奖励。