附件

屯昌县

2025年度土地储备计划

目录

一、编制背景 1

二、编制原则 1

（一）坚持规划先行原则 1

（二）全盘统筹原则 1

（三）动态平衡原则 1

（四）适度弹性原则 2

（五）服务调控原则 2

（六）效益优先原则 3

（七）坚持产权清晰、净地收储原则 3

（八）坚持节约集约用地原则 3

三、编制依据 4

四、收储范围 5

五、土地储备安排 6

（一）储备规模 6

（二）土地用途 7

（三）土地供应方式 8

六、土地储备费用 8

（一）资金需求估算 8

（二）收益预测 9

七、计划实施保障措施 9

（一）强化计划管理，化解潜在风险 9

（二）健全被征地农民利益保障机制 9

（三）完善储备社会监督机制 10

附表：屯昌县2025年度土地储备计划宗地明细表 10

# 一、编制背景

土地储备是全面提高自然资源利用效率，增强自然资源保障能力，充分发挥土地储备作用，实现“以储保供”的重要手段。为规范土地市场运行加强土地调控，促进土地资源的高效配置和合理利用。根据工作部署结合屯昌县辖区内土地征收、储备、供应工作实际，编制《屯昌县2025年度土地储备计划》。

# 二、编制原则

（一）坚持规划先行原则

土地储备计划的编制与实施，紧密围绕屯昌县国土空间格局这一远景宏伟蓝图展开，以屯昌县“十四五”国民经济和社会发展规划所设定的近期目标为导向。深度借助屯昌县国土空间规划的融合管控功能，大力推进大区块、成组团、成片区的收储开发模式，从而有力推动城市战略规划从蓝图迈向现实，确保土地储备工作与城市整体发展规划高度契合、协同共进。

（二）全盘统筹原则

构建“一个渠道进水、一个池子蓄水、一个出口放水”的高度集中统一的土地收储机制，对土地储备工作实施全流程的精细化管理。实现从规划制定、计划安排、土地收储、入库管理到最终土地供应的闭环式运作，确保各个环节紧密衔接、有序推进，全面提升土地收储工作的效率和质量，实现土地资源的优化配置。

（三）动态平衡原则

综合考量屯昌县土地收储的潜在能力以及城市发展的实际需求，运用科学的方法对土地市场的发展趋势进行精准预判。紧密结合收储资金的预算情况，合理确定土地收储的规模，有效防范和控制收储过程中可能出现的各类风险。合理安排土地收储和供应的节奏，使土地收储总量在动态变化中保持相对平衡，既满足城市建设的需求，又避免土地资源的过度储备或供应不足。

（四）适度弹性原则

以满足土地市场的有效供应为核心目标，严格遵循以“供”定“储”的原则来安排年度土地收储计划。同时，为应对经济社会发展过程中可能出现的不确定性因素，在计划中预留适当的弹性空间。依据屯昌县经济社会的发展变化、产业结构调整的要求以及项目安排的实际时序，对土地收储计划进行滚动式管理，真正实现“超前规划、提前运作、弹性管理”确保土地市场能够及时、有效地响应市场需求，保障土地的稳定供应和合理调控。

（五）服务调控原则

积极主动地贯彻落实国家和地方关于土地调控的各项方针政策，加强对土地市场的监测和分析，实时掌握土地市场的动态变化。科学合理地控制土地供应总量，根据不同的产业发展需求和城市建设需要，不断优化土地供应结构。充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用，同时更好地发挥政府的宏观调控职能，合理确定新增土地储备规模以及前期开发规模，使土地储备开发总量与市场供应保持动态平衡，维护土地市场的平稳健康运行，促进经济社会的可持续发展。

（六）效益优先原则

依据《屯昌县国土空间总体规划（2021-2035年）》，结合屯昌县城镇建设的发展方向，运用科学的方法精准测定土地收储的成本和预期收益。在此基础上，实施规模适度、结构合理的土地储备策略，通过优化土地储备的布局和结构，提高土地的利用效率和价值。努力实现土地效益的最大化，不仅追求经济效益，还注重社会效益和生态效益的有机统一，为屯昌县的城市建设和经济发展提供有力的土地资源支撑。

（七）坚持产权清晰、净地收储原则

凡入库土地必须做到产权清晰，确保净地储备。储备土地的前期开发应按照该地块的规划，完成地块内的道路、供水、供电、排水、通讯、围挡等基础设施建设，并进行土地平整，满足必要的“通平”要求。对于取得方式及程序不合规、补偿不到位、土地权属不清晰的土地不得入库储备。

（八）坚持节约集约用地原则

# 牢固树立节约集约用地理念，将其贯穿于土地储备开发的全过程。在土地储备工作中，优先聚焦国有存量建设用地的储备与开发。通过深入调研与科学评估，充分挖掘存量土地的潜力，优先盘活利用闲置、低效的国有存量建设用地，推动土地资源的二次开发与高效利用。对存量建设用地进行合理规划和功能调整，通过城市更新、产业升级等方式，提升土地的利用率和产出效益。

# 三、编制依据

1.《中华人民共和国土地管理法》（2019年修正）；

2.《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修正）；

3.《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修正）；

4.《中华人民共和国土地管理法实施条例》(2021年修正)；

5.《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

6.《中华人民共和国城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院令第55号）；

7.《海南自由贸易港土地管理条例》；

8.《土地储备资金财务管理办法》；

9.《海南省土地储备整理管理暂行办法》;

10.《国务院关于促进节约集约用地的通知》（国发〔2008〕3号）；

11.《关于加强土地储备与融资管理的通知》（国土资发〔2012〕162号）；

12.《关于核定土地储备融资规模等问题的意见》（财预〔2013〕182号）；

13.《财政部 国土资源部 中国人民银行 银监会关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》（财综〔2016〕4号）;

14.《自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局关于印发<土地储备管理办法>的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

15.《关于印发<土地储备项目预算管理办法（试行）>的通知》（财预〔2019〕89号）;

16.《自然资源部关于<国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南>的通知》（自然资发〔2023〕234号）;

17.《自然资源部 财政部关于做好运用地方政府专项债券支持土地储备有关工作的通知》（自然资发〔2025〕45号）；

18.《屯昌县国土空间总体规划（2021-2035年）》；

19.《屯昌县中心城区控制性详细规划》；

20.屯昌县各镇控制性详细规划。

# 四、收储范围

为契合土地市场的调控需求，同时充分考虑地方经济社会的发展态势，需精准且合理地筛选土地储备对象。在储备工作中，应着重聚焦于闲置、空闲以及低效利用的国有存量建设用地，通过对这类土地的盘活与再开发，提升土地资源的利用效率。对于列入《屯昌县国土空间总体规划（2021-2035年）》范围内，位于基础设施周边的土地，因其具备良好的发展潜力与配套优势，应予以优先储备，以促进基础设施的完善与区域的协同发展。在城市更新进程中，城中村改造和旧城改造等项目所涉及的土地，不仅关乎城市形象的提升，更与居民生活环境的改善密切相关，同样需作为重点储备对象。具体而言，优先储备以下土地类型：

1.因公共利益需要或实施控制性详细规划，需要收回和统一征用、转用的土地；

2.以出让方式取得的经营性用地改变用途的土地；

3.以划拨或出让等方式取得的非经营性用地，按照国土空间规划需变更用途为商业、旅游、娱乐、商品住宅和工业用地的土地；

4.土地使用者未按约定及时足额缴纳土地价款，或未在规定的期限内动工开发，依法收回的土地；

5.违反法律法规和相关规定造成土地闲置，依法被收回的土地；

6.空闲和低效利用的国有存量用地；

7.因单位搬迁、解散、撤销、破产、产业结构调整或其他原因，停止使用而依法收回或收购的土地；

8.经核准报废的公路、矿场等收回使用权的土地；

9.已办理农用地转用、土地征收批准手续的土地；

10.因实施城市规划和土地调整，政府批复纳入储备的土地；

11.依法没收的土地；

12.其他依法应纳入储备的土地。

# 五、土地储备安排

（一）储备规模

根据屯昌县辖区内土地征收、储备、供应工作实际需要，计划在2025年储备土地669.6812公顷，其中已收储土地200.3732公顷，计划新增储备土地469.3080公顷。（具体宗地详见附件）

（二）土地用途

从土地用途的储备分布情况来看，各类用地呈现出不同的规模与占比特征。其中：工矿用地储备面积为285.6629公顷，占年度计划的42.66%；交通运输用地储备面积为242.7008公顷，占年度计划的36.24%；商业服务业用地储备面积为66.2904公顷，占年度计划的9.90%；公共管理与公共服务用地储备面积是20.9630公顷，占年度计划的3.13%；公用设施用地储备面积为20.8555公顷，占年度计划的3.11%；特殊用地储备面积为4.8040公顷，占年度计划的0.72%；绿地与开敞空间用地储备面积为17.1992公顷，占年度计划的2.57%；居住用地储备面积为2.5682公顷，年度计划的0.38%；留白用地储备面积为8.6372公顷，占年度计划的1.29%。

（三）土地供应方式

从土地供应方式的分布来看，不同供应方式的土地面积占比各有差异，呈现出一定的特点。其中：拟以划拨方式供应的土地面积301.4691公顷，占比45.02%；拟以出让方式供应的土地面积286.4457公顷，占比42.77%；入股联营方式供应土地73.1292公顷，占比10.92%；暂缓供应的土地面积为8.6372公顷，占比1.29%。

# （四）编制范围及期限

本次土地储备计划编制的涵盖范围为屯昌县整个辖区，土地储备计划的计划期为一年，即2025年1月1日至12月31日。

# 六、土地储备费用

（一）资金需求估算

综合考虑资金周转性和土地收储的延续性，结合本县实际情况，土地收储成本由以下三部分构成，即土地收储成本=（1）征收费用（征拆费用、用地转用审批手续费）+（2）前期开发费用。

1.征拆费用和农用地转用审批手续费。

在估算土地征拆相关费用时，充分考虑多方面因素。具体涵盖征地补偿费用、青苗补偿费用、征地工作经费以及被征地农民社会养老保险缴费补贴费用等。参考屯昌县历年的征拆费用标准，综合各项因素来科学合理地估算土地征拆费用。同时，对于农用地转用审批手续费，也将依据相关政策规定和实际审批流程产生的费用进行准确核算。

2.前期开发费。

根据土地实际需要的开发程度，确定出让土地涉及的需要进行的相关道路、 供水、供电、供气、排水、通讯、照明、绿化、土地平整、围墙等基础设施建设支出。

（二）收益预测

结合储备地块所处片区的控制性详细规划，依据土地用途，将用地性质细致划分为商业服务业用地、工矿用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地等类别。参考《屯昌县城镇土地定级和基准地价更新评估成果报告》，科学精准地确定建设用地的土地级别，并明确与之对应的基准地价，以此来合理厘定储备地块的出让基准地价。同时，综合考量计划储备地块周边近5年以来，相同或类似用地性质的已出让地块的市场成交价格，全面核算土地成本，前瞻性地预估土地未来收益等多方面因素，进而确定该储备地块合理、客观的供应市场价格。

# 七、计划实施保障措施

（一）强化计划管理，化解潜在风险

年度土地储备计划获批后，严格依照供应计划有序开展土地供应工作。确保储备地块在土地征收、拆迁补偿以及土地供应等各个环节都落实到位。充分利用并灵活运用土地储备相关政策与资金，着力构建健康、规范且有序的土地资源市场，有效防范和化解地方政府可能面临的债务风险，为土地储备工作的顺利推进提供坚实保障。

（二）健全被征地农民利益保障机制

在土地收储过程中，各实施责任单位必须严格遵循法律法规开展工作。严格执行既定的征地、拆迁补偿安置政策和方案，各相关单位应充分发挥自身的职能优势，协同配合、精心组织，扎实推进征地和拆迁工作的顺利进行。切实保障被征地农民的合法权益，确保被征地农民的生活水平不因土地征收而降低，长远生计得到有效保障。

（三）完善储备社会监督机制

积极引入多元化的社会监督机制，广泛收集社会各界的意见和建议，及时发现土地储备计划实施过程中出现的新情况、新问题，并及时做出有效反馈，采取切实可行的措施加以解决，确保土地储备计划能够全面、准确地落实到位。进一步加强对计划实施过程的监督管理，各部门要严格按照职责分工，密切协作、相互配合，共同做好土地储备计划编制及后续实施的各项相关工作，提升土地储备工作的透明度和公信力。

附表：屯昌县2025年度土地储备计划宗地明细表