

附件 1

广元市昭化区商服、商住用地（2022-2026 年度） 滚动供应计划

为抢抓成渝地区双城经济圈建设和广元市主城区“东进”重大战略机遇，深入贯彻落实区第八次党代会决策部署，紧扣“两翼两带一片”总体布局，围绕“诗意昭化幸福新城”建设目标，坚持以人为核心的新型城镇化，加快农业转移人口市民化，科学调控土地市场，确保“房住不炒”有效落地，实现“稳地价、稳房价、稳预期”的调控目标，进一步落实东部新城总体规划，优化提升城市功能和空间布局，促进房地产市场平稳健康发展，按照原国土资源部《国有建设用地供应计划编制规范（试行）》（国土资发〔2010〕117号）和住宅用地分类调控政策要求，结合我区房地产市场形势，制定本计划。

一、计划总量及年度计划

（一）总量。2022-2026 年昭化城区商服、商品住宅建设用地滚动供应计划数量为 1699.8 亩（见附件），要实现国土空间总量管控、存量优化与流量增效。

（二）年度供应计划

1.2022 年计划出让商服、商品住宅土地 482.8 亩，涉及 8 宗土地，宗地 1 位于昭化城区农资公司片区，面积 25 亩，土地用途为商服兼城镇住宅，国有存量土地，符合规划，征地拆迁补偿

正在落实；宗地 2 位于元坝镇元坝村（邠阳城），面积 153 亩，土地用途为商服兼城镇住宅，国有存量土地 77 亩，集体土地 76 亩（2022 年报征），不符合规划（2022 年调规），征地拆迁补偿未落实；宗地 3 位于元坝镇柳桥村（巨石温泉酒店对面），面积 52 亩，土地用途为城镇住宅，国有存量土地，不符合规划（2022 年调规），征地拆迁补偿已落实；宗地 4 位于元坝镇元坝村（任家湾），面积 44 亩，土地用途为商服兼城镇住宅，集体土地（2022 年报征），不符合规划（2022 年调规），征地拆迁补偿未落实；宗地 5 位于昭化镇鸭浮村，面积 35 亩，土地用途为商服，国有存量土地，征地拆迁补偿未落实；宗地 6 位于元坝镇元坝村（焦化厂），面积 161 亩，土地用途为商服兼城镇住宅，国有存量土地 35 亩，集体土地 126 亩（2022 年报征），不符合规划（2022 年调规），征地拆迁补偿未落实；宗地 7 位于元坝镇杏树村（国道 212 改线），面积 10 亩，土地用途为商服（加油加气站），国有存量土地 1.6 亩，集体土地 8.4 亩（2022 年报征），不符合加油加气站点规划（2022 年调规），征地拆迁补偿未落实；宗地 8 位于柏林沟镇（樱花客栈），面积 2.8 亩，集体土地，征地拆迁补偿未落实。

2.2023 年计划出让商服、商品住宅土地 315 亩 6 宗地土地，涉及乔家坡 47 亩、南洋电子片区工业企业“退二进三”60 亩、红土垭 24 亩、G542 加油加气站 6 亩、傅家店片区 81 亩和点亮智慧二期 97 亩等项目用地。

3.2024-2026 年依据中国西部（广元）绿色家居产业城企业

入驻及产业发展规划和广元东部新城规划，计划出让商服、商品住宅土地 902 亩，重点规划和出让傅家店片区、山清米业片区和轻管所片区土地。其中 2024 年计划出让商服、商品住宅土地 224 亩；2025 年计划出让商服、商品住宅土地 346 亩。2026 年计划出让商服、商品住宅土地 332 亩。

4.当年年度内未实施的供地计划，自动结转到下一年度供地计划；供应宗地涉及土地报征及调规工作的应提前一年安排和实施，对纳入计划的宗地可以采取适当灵活、稳健推进、适度放缩调控措施。对在计划实施过程中政府因需而临时确定供应的宗地按相关依据直接纳入计划。

二、基本原则

（一）市场配置。充分发挥市场在土地资源配置中的决定性作用，尊重土地市场规律，发挥价格、竞争、供求等因素在激发土地市场活力中的作用。商服用地（含地上、地下空间）一律以招标拍卖挂牌方式出让；商品住宅以及含商品住宅的用地，一律以拍卖方式出让。

（二）政府引导。全面正确履行政府职能，完善土地市场调控机制，促进公平竞争，加强市场监管，维护市场秩序，推动土地市场健康发展。

（三）规划先行。拟出让地块控制性规划全覆盖，在控制性详细规划未覆盖区域，不得出让房地产开发用地，坚持节约集约用地，明确并向社会公开拟出让地块的空间范围、用途、容积率、建筑密度、绿地率等规划条件，涉及兼容一种以上用途的，必须

明确各用途范围和比例。

（四）“净地”出让。拟出让地块必须是征收（拆迁）安置补偿落实到位、没有法律经济纠纷、土地权利清晰并已注销原土地使用证、规划条件明确、具备动工开发基本条件的“净地”。不具备“净地”条件的宗地，一律不得出让。

（五）节约集约。严格控制建设用地开发强度，合理确定新增储备土地规模，盘活消化存量建设用地，切实提高土地利用效率和效益。

（六）强化监管。加强建设用地供后开发利用全程监管，坚持项目建设依法依规用地，坚决查处违法用地行为。

三、政策导向

（一）严格执行供地计划，合理安排供地时序。区级相关部门要严格按照本计划供应商服、商品住宅建设用地，原则上不得突破计划量。严格执行土地供应和房地产调控政策，合理安排供地时序，统一有序，规范供地。

（二）加大政策保障力度，高效利用计划指标。科学把握高品质城市发展用地需求，统筹计划指标，优先保障各类安置用地，严格落实租赁住房用地供应，合理安排商服、商品房开发用地。探索对新落户人才、重点产业人才进行住房补贴办法，实施技术工人租赁住房安居工程计划。

（三）充分发挥市场作用，营造有序土地市场。在供地过程中，要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，禁止设置限制性、排他性出让条件，严格招拍挂出让信息保密，防止串标压低

地价等问题发生，营造公平、公正、透明的市场环境。原则上不再实施产业用地和房地产开发用地“搭配出让”。

四、保障措施

(一) 强化组织保障，确保计划严格执行。由已成立的区供地会审领导小组确保计划严格执行，原则上每个季度召开1次会议。强化供应计划落实，对国有建设用地在总量、结构、布局和时序上做出合理安排和有序调节，对重大问题或难以解决的问题，由区供地会审领导小组会商后呈请区政府主要领导审定。区自然资源分局具体负责日常工作事务。

(二) 突出规范有序，维护房地产市场平稳健康发展。计划执行过程中，要把握好供地时序，统筹兼顾。对入库地块，按照“成熟一宗、供应一宗”实行动态管理。区自然资源分局负责土地供应的全面统筹协调和涉及集体土地的报批工作；区住建局负责地块周边的道路、绿化等基础设施建设，按时间节点有序推进；区土地房屋征收中心负责供应宗地的征收拆迁补偿，保障计划供应的地块为“净地”；区财政局负责筹集和保障土地供应前所需的各项资金；区国土空间规划中心负责调规工作，按时提供拟供应宗地的用地界线及规划设计条件；区发改局和区经信科技局负责两个加油加气站点的规划调整工作，按供地时序提前介入开展相关工作。区级有关部门要加强协调配合，严格按照供地计划实施供地，及时做好土地供应前的各项基础性工作，简化审批流程，提高审批效率，确保计划指标有效落实。

(三) 强化宣传引导，节约集约用地。开展形式多样的供地

宣传活动，做好相关政策解读，让市场主体充分研判、分析和决策，稳定市场预期。区自然资源分局认真学习相关政策，与省市主管部门加强对接，加大土地节约集约领域，加大批而未供土地、闲置土地处置力度，加快土地供应进程，确保供地率不低于 60%，争取达到 80%以上，确保土地资源优化配置措施落实到位。

（四）加强批后监管，促进有效利用。健全国有建设用地交易市场动态监管和信息披露机制，促进交易市场与国有建设用地招拍挂出让市场协调运行。区自然资源分局要进一步加强建设用地批后监管，对土地出让合同履行情况进行监督，新供土地要在土地出让方案、出让公告、土地出让合同中明确，竞得人须在交地后一年内开工，坚决杜绝囤地、炒地等破坏公共利益的行为，促进土地资源集约高效利用。同时，区自然资源分局对规划条件执行情况、建设部门对建设条件执行情况的核实意见，要与建设项目竣工验收制度相衔接。

附表：广元市昭化区商服、商住用地（2022-2026 年度）滚动供应计划表

附图：广元市昭化区商服、商住用地（2022-2026 年度）滚动供应计划分布图

附表

广元市昭化区商服、商住用地（2022—2026年度）滚动供应计划表

单位：亩

序号	位置	面积	用途	供地方式	规划情况		土地性质		征拆落实情况	基础设施配套情况	拟供地时间	备注
					是否符合城市规划	调整时间	国有	集体 报征时间				
1	昭化城区农资公司片区	25	商服兼城镇住宅	拍卖	符合	/	25	/	正在实施中	已配套	2022	
2	元坝镇马克思街社区（郾阳城）	153	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2022	77	2022	未落实	未配套	2022	
3	元坝镇柳桥村（巨石温泉酒店对面）	52	城镇住宅	拍卖	不符合	2022	52	/	已落实	未配套	2022	
4	元坝镇京兆路社区（任家湾）	44	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2022	/	44	未落实	已配套	2022	
5	昭化镇鸭浮村（点亮智慧一期）	35	商服用地	挂牌	符合	2022	35	/	正在实施中	已配套	2022	点亮智慧一期
6	元坝镇马克思街社区（焦化棚改二期）	161	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2022	35	126	正在实施中	已配套	2022	
7	元坝镇杏树村（G212改线）	10	商服用地（加油加气站）	拍卖	不符合	/	1.6	8.4	未落实	未配套	2022	暂不符合区发改局和区经信科技局加油加气站点规划
8	柏林沟镇（樱花客栈）	2.8	商服用地	挂牌	不符合	/	/	2.8	未落实	未配套	2022	
9	昭化城区红土垭	24	商服兼城镇住宅	拍卖	符合	/	24	/	未落实	已配套	2023	
10	南洋电子片区（退二进三）	60	商服兼城镇住宅	拍卖	符合	/	60	/	未落实	已配套	2023	

序号	位置	面积	用途	供地方式	规划情况		土地性质			征拆落实情况	基础设施配套情况	拟供地时间	备注
					是否符合城市规划	调整时间	国有	集体	报征时间				
11	G542加油加气站	6	商服用地 (加油加气站)	拍卖	不符合	2022	/	6	2022	未落实	未配套	2023	暂不符合区发改局和区经信科技局加油加气站点规划
12	昭化镇鸭浮村(点亮智慧二期)	97	商服用地	挂牌	符合	/	70	27	2022	未落实	未配套	2023	点亮智慧二期
13	元坝镇老政协对面(乔家坡)	47	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	47	/	/	未落实	未配套	2023	
14	傅家店片区地块一	81	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	67	24	2023	未落实	未配套	2023	需配套道路10亩
15	山清米业片区地块一	144	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	109	35	2023	未落实	未配套	2024	
16	傅家店片区地块二	128	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	59	69	2024	未落实	未配套	2025	
17	山清米业片区地块二	178	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	105	73	2024	未落实	未配套	2025	
18	傅家店片区地块三	79	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	50	36	2025	未落实	未配套	2026	需配套道路7亩
19	山清米业片区地块三	133	商服兼城镇住宅	拍卖	不符合	2023	53	85	2025	未落实	未配套	2026	需配套道路5亩
20	昭化区轻管所片区综合开发项目	240	商服兼城镇住宅	拍卖	部分符合	2023	34	206	2024	未落实	未配套	2024-2026	2024年计划80亩,2025年计划40亩,2026年计划120亩
	合计	1699.8					903.6	818.2					配套道路22亩

附图

广元市昭化区未来5年商服、商业居住用地滚动供应计划分布图



昭化镇



柏林沟镇

