

宣城市宣州区 2025 年度经营性国有 建设用地使用权储备计划

宣州区人民政府

二零二五年三月

目录

一、总则 1

 (一) 编制背景 1

 (二) 编制目的 1

 (三) 范围、对象和期限 1

 (四) 编制依据 2

二、相关规划解读 2

 (一) 规划范围 3

 (二) 规划期限 3

 (三) 规划目标 3

三、2025 年度土地储备计划 6

 (一) 基本原则 6

 (二) 总量安排 7

 (三) 结构和布局 8

 (四) 资金安排 8

一、总则

(一) 编制背景

为加强土地市场调控作用，促进土地节约集约利用，合理安排土地储备开发规模，保障宣州区用地需求。坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入学习贯彻习近平总书记考察安徽重要讲话精神，认真落实市委、市政府和区委部署要求。坚持稳中求进、以进促稳，完整准确全面贯彻新发展理念，积极服务和融入新发展格局，坚持“三个聚焦”不动摇，全力抓好“项目提质增效年、乡村和美显现年、文旅发展突破年、社会稳定巩固年、巡视整改深化年”活动，推动各项工作走在前、作示范，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。现结合宣州区全区空间发展格局和重大工程项目用地情况，根据《土地储备管理办法》及土地收储相关规定，编制《宣城市宣州区2025年度经营性国有建设用地使用权储备计划》。

(二) 编制目的

为规范土地市场秩序，加强和改善土地储备调控，保障我区经济社会发展计划和国土空间总体规划的有效实施，编制宣城宣州区年度经营性国有建设用地使用权储备计划，对宣城市宣州区2025年度国有建设用地储备的总量、结构和布局做出科学安排。

(三) 范围、对象和期限

《宣城市国土空间总体规划(2021-2035年)》确定的宣州区范围。

对象:宣城市宣州区可实施储备的经营性用地, 期限:2025 年。

(四) 编制依据

- (1) 《中华人民共和国土地管理法》
- (2) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (3) 《土地储备管理办法》(国土资规〔2017〕17号)
- (4) 《自然资源部关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》
- (5) 《自然资源部关于印发〈土地征收成片开发标准〉的通知》(自然资规〔2023〕7号)
- (6) 《安徽省土地征收成片开发标准实施细则》(皖自然资规〔2021〕4号)
- (7) 安徽省不动产中心(安徽省国土资源储备发展中心)《关于规范土地储备计划编制和报备的通知》
- (8) 《宣城市国土空间总体规划(2021-2035年)》
- (9) 《宣城市宣州区国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》
- (10) 宣州区2025年政府工作报告
- (11) 《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》
- (12) 其他相关法律、法规、规章、规范性文件及相关规划

二、相关规划解读

《宣城市国土空间总体规划(2021-2035年)》

(一) 规划范围

规划范围为宣城市行政辖区内的陆域空间。

(二) 规划期限

规划期限为2021-2035年,其中近期至2025 年,远期至2035 年,远景展望至2050 年。

(三) 规划目标

至2025年,国土空间格局明显优化,农业空间布局更加合理,生态空间保护成效显著,城镇空间更加集约高效国土空间治理能力稳步提升,长三角中心区现代化城市初步形成。

至2035年,国土空间格局全面优化,国土空间安全底线更加牢固、竞争力持续增强、品质明显提升,国土空间治理体系和治理能力现代化程度达到长三角先进水平,长三角中心区现代化城市全面建成。

宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）

—宣州区土地使用规划图

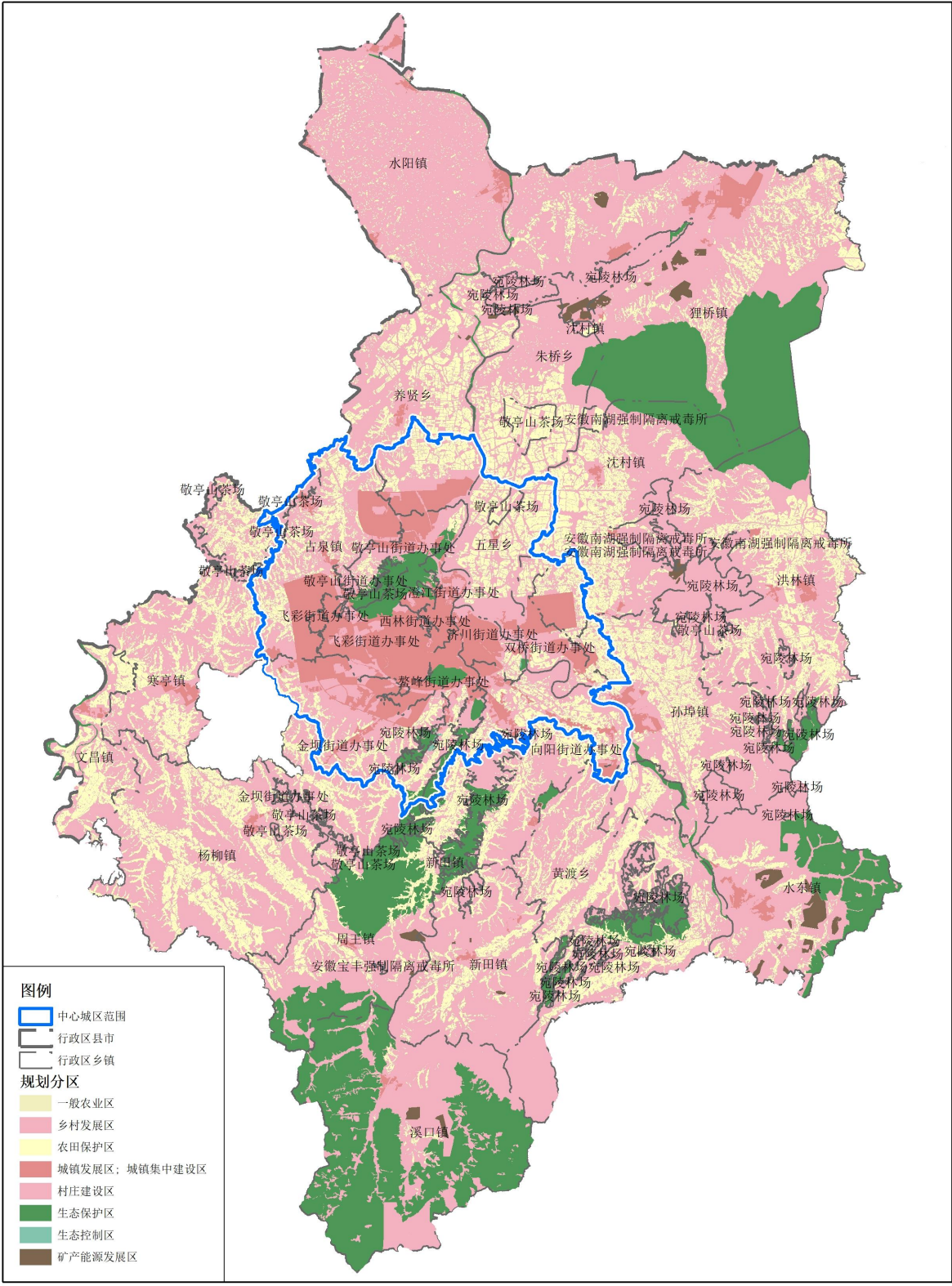


图 2-1 宣城市国土空间总体规划(2021-2035 年)宣州区土地使用规划图

宣城市国土空间总体规划（2021-2035年）

—“三区三线”划定成果

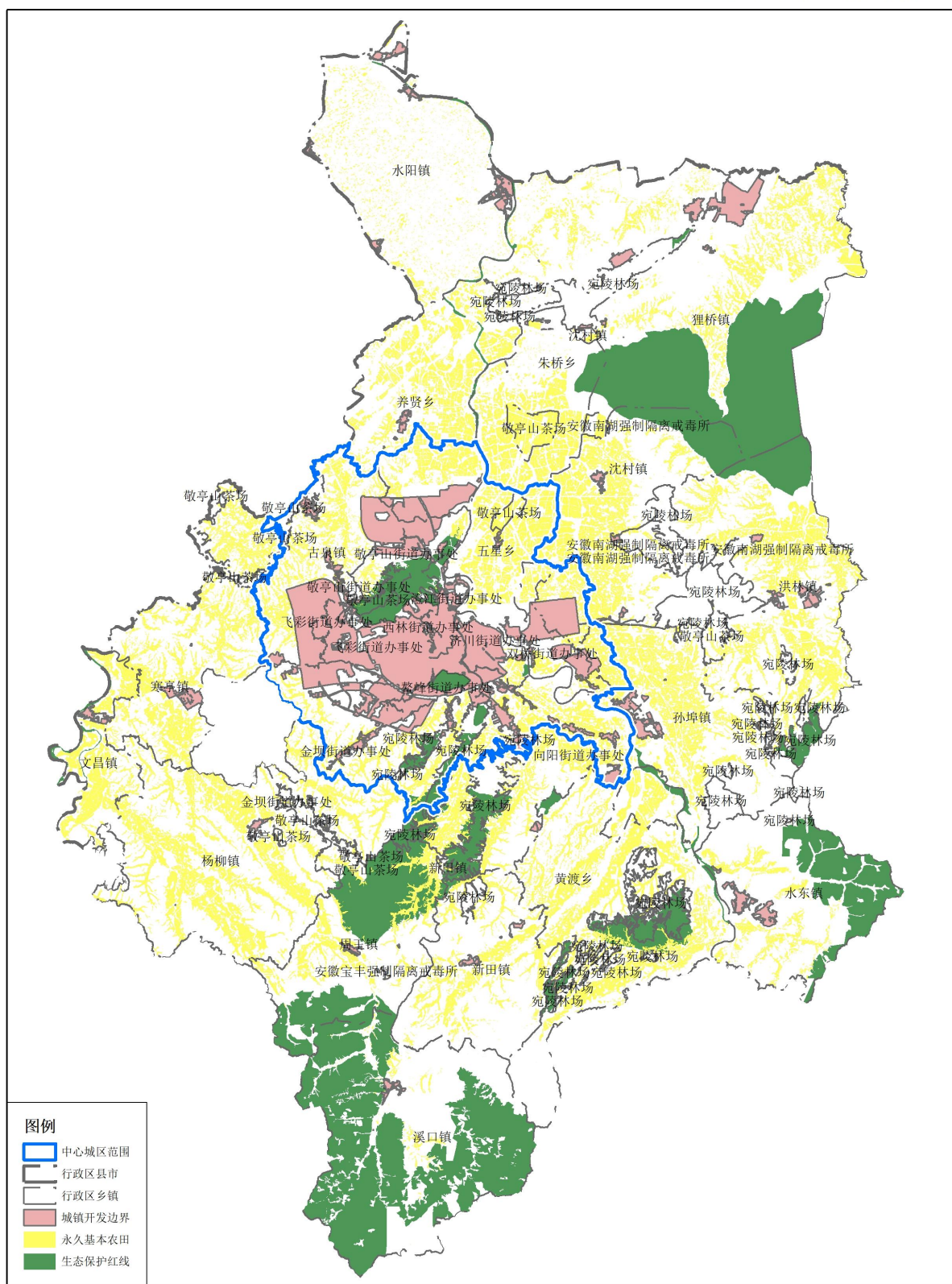


图 2-2 宣城市国土空间总体规划(2021-2035 年)宣州区“三区三线”划定成果

三、2025 年度土地储备计划

(一) 基本原则

土地储备的原则是指导土地储备工作的核心准则，旨在确保土地资源合理利用、维护公共利益、促进可持续发展。通过科学规划和规范实施，土地储备能够优化空间布局、提升城市品质，并为高质量发展提供资源保障。需要遵循以下主要原则：

1. 合法合规原则。依法实施，土地储备需严格遵守国家法律法规（如《土地管理法》《城乡规划法》等）和地方政策，确保土地征收、收回、收购等程序合法。权属清晰，储备土地必须权属明确，避免纠纷，保障原土地权利人的合法权益。

2. 规划先行原则。服从规划，土地储备必须符合国土空间规划、土地利用总体规划、城市详细规划等，与区域发展目标一致。用途合理，储备土地的用途应符合城市功能定位，优先保障公共服务、基础设施和民生项目用地。

3. 公共利益导向。服务公共需求，土地储备应以公共利益为核心，优先用于基础设施、保障性住房、生态保护、教育医疗等公益性项目。调控市场，通过储备土地调节土地供应节奏，稳定土地市场，防止投机和价格异常波动。

4. 节约集约利用。盘活存量，优先储备闲置、低效利用的土地，促进存量土地再开发，避免盲目扩张占用耕地。高效开发，储备土地的开发利用需注重集约化，提高单位土地的经济、社会和环境效益。坚决贯彻落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，推动土地资源利用方式根本转变。

5. 生态保护与可持续发展。严守红线，严禁储备生态保护红线范围内的土地，优先保护永久基本农田、自然保护地等。污染治理，对污染地块需先修复后储备，确保土地安全再利用。绿色理念，储备和开发过程中需注重生态修复、节能减排和低碳设计。

6. 风险可控与资金平衡。量力而行，根据财政能力和市场需求合理确定储备规模，避免过度负债。资金规范，土地储备资金需纳入政府预算管理，专项用于土地征收、补偿、开发等，严禁挪用。收支平衡，通过土地出让收益实现资金回笼，确保储备项目长期可持续。

7. 公开透明与社会稳定。信息公开，储备计划、范围、补偿标准等信息需向社会公开，接受监督。公众参与，在土地征收、用途变更等环节保障公众知情权和参与权。社会稳定，妥善处理征地拆迁中的利益矛盾，保障被征地农民或居民的合法权益。

8. 区域协调与动态调整。因地制宜，根据城市发展阶段、人口增长、产业布局等调整储备策略，避免“一刀切”。区域统筹，协调城乡之间、不同行政区之间的土地储备，促进资源均衡配置。

(二) 总量安排

1. 上年度末储备土地结转情况。截止 2024 年末，宣州区结转经营性国有建设用地 1 宗，总面积 4.66 亩，全部纳入 2025 年度储备计划。（详见附件 2）

2. 本年度新增拟储备土地计划。2025 年度新增拟储备土地 12 宗，总面积 506.77 亩。（详见附件 2）

2025 年度共计划储备经营性国有建设用地 13 宗，总面积 504.97 亩。年度储备计划地块编号中 2025-A02 至 2025-A05 为新增储备土地，2025-A06 至 2025-A10 为专项债储备新增土地，2025-A11 至 2025-A13

为专项债储备存量土地。

3. 2025 年度储备计划拟入库。2025 年度经营性国有建设用地储备计划拟入库 13 宗，总面积 511.43 亩。（详见附件 3）

4. 2025 年度储备计划拟供应。2025 年度储备土地全部纳入 2025 年度供应计划，13 宗，总面积 511.43 亩。（详见附件 4）

5. 年度储备土地临时管护计划。2025 年度计划储备土地在供应前，不设置管护。

为完善土地储备运行机制，实行储备土地动态管理根据土地收储实施情况，年度可进行调整，按原审批程序备案、报批。

(三) 结构和布局

2025 年度计划纳入储备地块中，商服用地 8 宗、商业住宅 4 宗、公共管理与公共服务用地 1 宗。分别位于水阳镇、狸桥镇、水东镇、孙埠镇、洪林镇和寒亭镇 5 个乡镇和高新区、区本级 2 处。（详见附件 1）

(四) 资金安排

根据《土地储备管理办法》以及《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》精神，土地储备机构新增土地储备项目所需资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，主要从国有土地收益基金、土地出让收入和其他财政资金中统筹安排，不足部分在国家核定的债务限额内通过省级政府代发地方政府债券筹集资金解决。

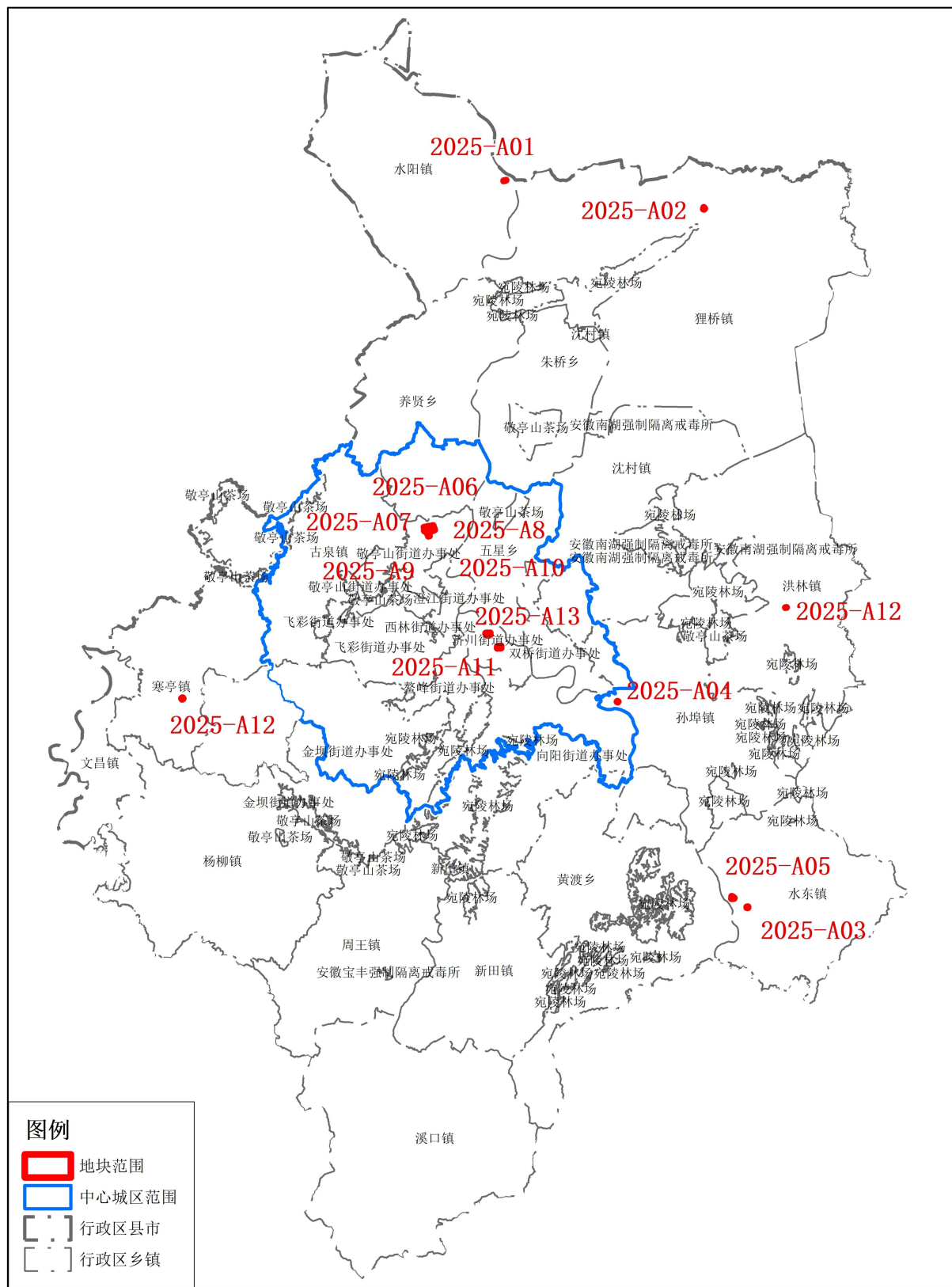
2025 年度宣城市宣州区计划收储土地 13 宗，共计 511.43 亩。为达到“净地”要求，需完成储备土地报批、征地拆迁、安置、杆线

迁移、土地清表和“五通一平”（通水、通电、通路、通气、通讯及场地平整）等工作，所需资金部分来源于区财政，部分来自政府债券筹集资金。储备土地每亩均约40万元收储成本初步测算，共计需收储资金约2.05亿元，资金由区财政纳入政府性基金预算并根据项目收储进度进行安排。

附件：

1. 宣城市宣州区2025年度经营性国有建设用地使用权储备计划位置图
2. 宣城市宣州区2025年度经营性国有建设用地使用权储备计划一览表
3. 宣城市宣州区2025年度经营性国有建设用地使用权储备计划拟入库地块一览表
4. 宣城市宣州区2025年度经营性国有建设用地使用权储备计划拟供应地块一览表
5. 宣城市宣州区2025年度土地储备计划备案表

宣城市宣州区2025年度经营性国有建设用地使用权储备计划位置图



附件 2

宣城市宣州区 2025 年度经营性国有建设用地使用权
储备计划一览表

序号	年度储备计划地块编号	土地坐落	地块名称	面积 (亩)	土地用途	备注
1	2025-A01	水阳镇水阳社区	水阳镇 2015 年集镇建设 2 号地、 2019 年 11 号地、水阳镇利民路集 镇建设四号	4.66	商服用地	2024 年度 结转
2	2025-A02	狸桥镇狸桥社区	狸桥镇 2025 年 1 号地	9.3	商服用地	2025 年度 新增
3	2025-A03	水东镇枣乡社区	宣州区水东镇 2020 年 8 号地	9.03	商服用地	2025 年度 新增
4	2025-A04	孙埠镇西马村	宣州区孙埠镇 2022 年 6-1 号地	5.81	商服用地	2025 年度 新增
5	2025-A05	水东镇枣乡社区	EOD 一期项目	10	商服用地	2025 年度 新增
6	2025-A06	敬亭山办事处巷 口桥村	莲湖路和松泉东路交叉口西南角	88.68	商业住宅	2025 年度 新增
7	2025-A07	敬亭山办事处巷 口桥村	叠翠东路以南、竹塘路以东地块	73.77	商业住宅	2025 年度 新增
8	2025-A08	敬亭山办事处巷 口桥村	叠翠东路以南、规划支路以东	55.13	公共管理 与公共服 务用地	2025 年度 新增
9	2025-A09	敬亭山办事处巷 口桥村	宣城高新区莲湖路和叠翠东路西 北角	25.78	商业住宅	2025 年度 新增
10	2025-A10	敬亭山办事处巷 口桥村	宣城高新区叠翠东路以南、竹塘路 以东地块	98.27	商服用地	2025 年度 新增
11	2025-A11	卜村路以东，杜鹃 路以南	卜村路以东，杜鹃路以南地块	69.19	商服用地	2025 年度 新增
12	2025-A12	洪林镇洪林村、寒 亭镇义兴村	宣州区洪林镇 2018 年 23-5 号地、 宣州区寒亭镇 2020 年 9 号地	7.55	商服用地	2025 年度 新增
13	2025-A13	阳德西路与龙川 路交叉口东北角	宣城市阳德西路与龙川路交叉口 东北角地块	54.26	商业住宅	2025 年度 新增

附件 3

宣城市宣州区 2025 年度经营性国有建设用地使用权
储备计划拟入库地块一览表

序号	年度储备计划 地块编号	地块名称	面 积 (亩)	土地用途
1	2025-A01	水阳镇 2015 年集镇建设 2 号地、2019 年 11 号地、水阳镇利民路集镇建设四号	4.66	商服用地
2	2025-A02	狸桥镇 2025 年 1 号地	9.3	商服用地
3	2025-A03	宣州区水东镇 2020 年 8 号地	9.03	商服用地
4	2025-A04	宣州区孙埠镇 2022 年 6-1 号地	5.81	商服用地
5	2025-A05	EOD 一期项目	10	商服用地
6	2025-A06	莲湖路和松泉东路交叉口西南角	88.68	商业住宅
7	2025-A07	叠翠东路以南、竹塘路以东地块	73.77	商业住宅
8	2025-A08	叠翠东路以南、规划支路以东	55.13	公共管理 与公共服 务用地
9	2025-A09	宣城高新区莲湖路和叠翠东路西北角	25.78	商业住宅
10	2025-A10	宣城高新区叠翠东路以南、竹塘路以东 地块	98.27	商服用地
11	2025-A11	卜村路以东，杜鹃路以南地块	69.19	商服用地
12	2025-A12	宣州区洪林镇 2018 年 23-5 号地、宣州 区寒亭镇 2020 年 9 号地	7.55	商服用地
13	2025-A13	宣城市阳德西路与龙川路交叉口东北角 地块	54.26	商业住宅
合计			511.43	

附件 4

宣城市宣州区 2025 年度经营性国有建设用地使用权
储备计划拟供应地块一览表

序号	年度储备计划 地块编号	地块名称	面 积 (亩)	土地用途
1	2025-A01	水阳镇 2015 年集镇建设 2 号地、2019 年 11 号地、水阳镇利民路集镇建设四号	4.66	商服用地
2	2025-A02	狸桥镇 2025 年 1 号地	9.3	商服用地
3	2025-A03	宣州区水东镇 2020 年 8 号地	9.03	商服用地
4	2025-A04	宣州区孙埠镇 2022 年 6-1 号地	5.81	商服用地
5	2025-A05	EOD 一期项目	10	商服用地
6	2025-A06	莲湖路和松泉东路交叉口西南角	88.68	商业住宅
7	2025-A07	叠翠东路以南、竹塘路以东地块	73.77	商业住宅
8	2025-A08	叠翠东路以南、规划支路以东	55.13	公共管理 与公共服 务用地
9	2025-A09	宣城高新区莲湖路和叠翠东路西北角	25.78	商业住宅
10	2025-A10	宣城高新区叠翠东路以南、竹塘路以东 地块	98.27	商服用地
11	2025-A11	卜村路以东，杜鹃路以南地块	69.19	商服用地
12	2025-A12	宣州区洪林镇 2018 年 23-5 号地、宣州 区寒亭镇 2020 年 9 号地	7.55	商服用地
13	2025-A13	宣城市阳德西路与龙川路交叉口东北角 地块	54.26	商业住宅
合计			511.43	

附件 5

宣城市宣州区 2025 年度土地储备计划备案表

单位：亩

年度计划	储备机构名称	宣城市宣州区土地收购储备（交易）中心	填写经自然资源主管部门审核，统计财务部门审定的计划数:各项本年度新增计划量不含往年结转数
	年份	2025	
	本年度计划入库面积	511.43	
	本年度计划供应面积	511.43	
	审核文件	511.43	