2026—2028

巴东县自然资源和规划局

巴东县国有土地收购储备中心

二〇二六年三月

2026—2028

文

本

巴东县自然资源和规划局

巴东县国有土地收购储备中心

二〇二六年三月

主　　编　吴登辉　王卉云　杜　莺　邹禄进

编　　委　黄金鑫　赵娇明　穆青山　许国捍

一、计划编制的目的、意义和编制依据.....1
二、编制主体.....1
三、编制期限.....1
四、编制原则.....1
（一）坚持规划先行的原则.....1
（二）坚持以“出”定“入”、规模适度的原则.....1
（三）坚持优化空间结构、协调发展的原则.....1
（四）坚持节约集约利用土地的原则.....2
（五）坚持政府主导、市场化运作的原则.....2
（六）坚持适度弹性原则.....2
五、计划编制的依据.....3
六、收储导向.....5
（一）结合市场配置，加大土地收储，努力稳定预期，加强国有土地资产管理.....5
（二）推动土地使用制度改革，加强国有土地资产管理.....5
（三）优化空间结构，统筹生产生活生态布局，促进和谐宜居.....5
七、收储安排.....6
八、保障措施.....7
（一）提前谋划，强化土地收储调控能力.....7
（二）完善工作机制，明确任务目标和职责分工.....7
（三）强化统筹管理，有效引导社会预期.....7

一、计划编制的目的、意义和编制依据

为进一步规范土地收储、开发、供应、筹资、备案等工作，提高土地利用率，发挥土地参与宏观调控作用，根据《财政部国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局等四部委发布《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）等文件要求，根据继往年度巴东县土地收储基本情况和国有建设用地未来三年的需求，编制《巴东县2026-2028年度土地储备三年滚动计划》（以下简称“滚动计划”）。

二、编制主体

编制主体：巴东县自然资源和规划局

实施单位：巴东县国有土地收购储备中心

三、编制期限

2026年1月1日—2028年12月31日。

四、编制原则

（一）坚持规划先行的原则

结合巴东县经济社会又好又快发展的需要，以国土空间规划、城市总体规划、城市近期建设规划等相关规划为依据，合理确定计划总体指标，指导具体项目确定。

（二）坚持以“出”定“入”、规模适度的原则

综合考虑巴东县人口资源环境承载能力和土地储备开发潜力，结合年度土地需求，合理确定年度新增规模和存量规模，保持年度土地储备开发总量动态平衡，保障土地市场平稳发展。

（三）坚持优化空间结构、协调发展的原则

加大城市重点发展地区和重点预控地区的储备，优化土地开发的空间布局，加快城市空间结构调整；优先储备开发县城主干道周边和

重点区域范围内土地，保障经济发展，全面提升城市协调发展水平。

（四）坚持节约集约利用土地的原则

纳入储备的土地必须符合《巴东县国土空间规划(2021—2035年)》《巴东县城市总体规划（2016—2030年）》，控制增量土地的储备，加大存量土地的盘活力度，有效储备空闲、低效利用等存量建设用地、进一步推动土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、粗放低效向集约高效转变，优化土地储备结构，提高土地利用效率。

（五）坚持政府主导、市场化运作的原则

加大政府主导土地储备开发的力度，提高土地储备机构为主体实施的土地储备开发项目比例，加大政府在土地储备开发中的投融资规模。加快完善市场机制，充分发挥社会、企业的积极性，积极引导企业加大投资开发力度。

（六）坚持适度弹性原则

为保障土地市场的有效供给和调控，应以土地供应为目标，按照以“供”定“储”安排土地储备滚动计划。同时，土地储备三年滚动计划还应保证一定的弹性空间，实现“超前规划、提前运作、弹性管理”。

五、计划编制的依据

1.法律法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；

（4）《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；

（6）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

（7）《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732号）。

2.规范性文件

（1）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

（2）《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；

（3）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；

（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）《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）；

（8）《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）；

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

（10）《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）；

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

（12）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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等四部委发布《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

（15）《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）；

（16）《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

（17）自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》的通知（自然资发〔2024〕273号）；

（18）《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）（2025年修订）。

3.其他相关文件

（1）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》；

（2）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

（3）《工业项目建设用地控制指标（试行）》（2023年修改）；

（4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；

（5）其他相关资料。

六、收储导向

（一）结合市场配置，加大土地收储，努力稳定预期，加强国有土地资产管理

随着城镇化率提高，城镇人口逐步增长，产业结构调整和经济发展方式的转变，带动了土地市场的发展。基于土地市场交易情况、人口增长、市场需求潜力等来预测国有建设用地需求情况，立足当前与长远，有效配置国有建设用地储备规模、结构和时序，建立国有建设用地供应长效机制，综合施策，稳定预期。

（二）推动土地使用制度改革，加强国有土地资产管理

严格控制土地供应总量是规范土地市场的基本前提。在经济结构调整之际，把土地利用引导到对存量建设用地的调整和改造上来，优化土地利用结构，提高土地资源利用效率。所以滚动计划侧重于土地利用总体规划、城乡规划和土地利用年度计划，优化完善国有建设用地储备计划。

（三）优化空间结构，统筹生产生活生态布局，促进和谐宜居

居住用地、商服用地优先在城乡交通站点、大容量公共交通廊道节点周边布局，工业产业园区和新城区毗邻城乡周边，发挥规划引导作用，把握国有建设用地收储节奏时序，实现产业和人口、居住和交通的有效对接。

七、收储安排

巴东县 2026—2028 年三年土地储备滚动计划中计划储备土地一共 129 宗，总面积 676.5247 公顷。

表 7-1 2026-2028 年度巴东县土地收储三年计划汇总表（分用途）

单位：公顷、%

用地类型	商服用地	居住用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	交通运输用地	特殊用地	合计
面积	188.2166	0.629	81.5542	41.0539	41.561	283.5776	39.9324	676.5247
占比	27.82%	0.09%	12.05%	6.07%	6.14%	41.93%	5.9%	100%

从以上表格可看出，2026—2028 年三年储备计划土地共 129 宗，总面积 676.5247 公顷，其中商服用地面积为 188.2166 公顷，占总面积的 27.82%，居住用地面积为 0.629 公顷，占总面积的 0.09%，工矿仓储用地面积为 81.5542 公顷，占总面积的 12.05%，公共管理与公共服务用地面积为 41.0539 公顷，占总面积的 6.07%，公用设施用地面积为 41.561 公顷，占总面积的 6.14%，交通运输用地面积为 283.5776 公顷，占总面积的 41.93%，特殊用地面积为 39.9324 公顷，占总面积的 5.9%，其中详细收储地块详见编制说明书中的附表。

八、保障措施

（一）提前谋划，强化土地收储调控能力

根据城市规划和国土空间规划，2026-2028未来三年需要收储土地面积为676.5247公顷，结合可收储地块情况，为保证商服用地、公用设施及其他用地需求，提前谋划，保障土地市场的有序繁荣，加强土地储备与土地供应的有效对接。

（二）完善工作机制，明确任务目标和职责分工

相关部门要保证资金供给，各乡镇要加大土地征收进度，通过项目督办与绩效考核完善土地收储的基础工作，促进土地收储顺利进行，保障供地需求。

（三）强化统筹管理，有效引导社会预期

在总结年度国有建设用地土地收储供应效果的基础上，提前谋划落实下一年度建设用地的储备，做好规划、计划的远中近衔接，确保收储均衡有序。在收储总量及收储结构相对稳定的基础上，继续完善国有建设用地土地储备计划调整机制。

2026 - 2028

编

制

说

明

巴东县自然资源和规划局

巴东县国有土地收购储备中心

二〇二六年三月

目　录

一、工作概论 1
（一）编制主体 1
（二）编制期限 1
（三）编制原则 1
（四）计划编制的依据 2
（五）收储导向 5
（六）编制方法 6
二、巴东县概况 7
（一）地理位置与区位条件 7
（二）自然条件与城市资源 8
（三）社会经济发展状况 10
（四）历年土地供应情况分析 11
三、巴东县 2026-2028 年土地收储需求量分析 17
（一）技术思路 17
（二）预测方法选择 17
（三）巴东县 2026-2028 年国有建设用地需求预测 18
（四）需求预测汇总 28
四、2026-2028 巴东县土地收储滚动计划 30
（一）可储备地块分析 30
（二）滚动计划分析 43
五、2026-2028 年巴东县土地储备经济评价 45
六、2026-2028 年巴东县土地储备滚动计划的相关建议 61
（一）权责明确，进一步规范土地储备行为 61
（二）各部门协同，共同推进土地储备工作 61
（三）合理压缩土地储备规模，优先使用存量土地 61
（四）探索建立多样化的土地储备运作方式 61
（五）规范资金来源，调整土地储备筹资方式 61

为进一步规范土地收储、开发、供应、筹资、备案等工作，提高土地利用率，发挥土地参与宏观调控作用，根据《财政部国土资源部关于印发〈地方政府土地储备专项债券管理办法（试行）〉的通知》（财预〔2017〕62号）、《关于印发〈土地储备资金财务管理办法〉的通知》（财综〔2018〕8号）、自然资源部 财政部 中国人民银行 国家金融监督管理总局等四部委发布《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）等文件要求，根据继往年度巴东县土地收储基本情况和国有建设用地未来三年的需求，编制《巴东县2026-2028年度土地储备三年滚动计划》（以下简称“滚动计划”）。

一、工作概论

（一）编制主体

编制主体：巴东县自然资源和规划局

实施单位：巴东县国有土地收购储备中心

（二）编制期限

2026年1月1日—2028年12月31日。

（三）编制原则

1.坚持规划先行的原则

结合巴东县社会经济发展的需要，以国土空间规划、城市总体规划、城市近期建设规划等相关规划为依据，合理确定计划总体指标，指导具体项目确定。

2.坚持以“出”定“入”、规模适度的原则

综合考虑巴东县人口资源环境承载能力和土地储备开发潜力，结合年度土地需求，合理确定年度新增规模和存量规模，保持年度土地储备开发总量动态平衡，保障土地市场平稳发展。

3.坚持优化空间结构、协调发展的原则

加大城市重点发展地区和重点预控地区的储备，优化土地开发的空间布局，加快城市空间结构调整；优先储备开发县城主干道周边和

重点区域范围内土地，保障经济发展，全面提升城市协调发展水平。

4.坚持节约集约利用土地的原则

纳入储备的土地必须符合《巴东县国土空间规划(2021—2035年)》《巴东县城市总体规划（2016—2030年）》，控制增量土地的储备，加大存量土地的盘活力度，有效储备空闲、低效利用等存量建设用地、进一步推动土地利用方式由外延扩张向内涵挖潜、粗放低效向集约高效转变，优化土地储备结构，提高土地利用效率。

5.坚持政府主导、市场化运作的原则

加大政府主导土地储备开发的力度，提高土地储备机构为主体实施的土地储备开发项目比例，加大政府在土地储备开发中的投融资规模。加快完善市场机制，充分发挥社会、企业的积极性，积极引导企业加大投资开发力度。

6.坚持适度弹性原则

为保障土地市场的有效供给和调控，应以土地供应为目标，按照以“供”定“储”安排土地储备滚动计划。同时，土地储备三年滚动计划还应保证一定的弹性空间，实现“超前规划、提前运作、弹性管理”。

（四）计划编制的依据

1.法律法规

（1）《中华人民共和国土地管理法》（2019年修订）；

（2）《中华人民共和国城市房地产管理法》（2019年修订）；

（3）《中华人民共和国城乡规划法》（2019年修订）；

（4）《中华人民共和国物权法》（主席令第六十二号）；

（5）《中华人民共和国土地管理法实施条例》（国务院令第743号）；

（6）《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第590号）；

(7)《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732号）。

2.规范性文件

（1）《国务院关于加强国有土地资产管理的通知》（国发〔2001〕15号）；

（2）《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办发〔2006〕100号）；

（3）《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》（国发〔2006〕31号）；

（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）《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）；

（8）《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）；

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

（10）《关于制止地方政府违法违规融资行为的通知》（财预〔2012〕463号）；

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

（12）《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43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等四部委发布《关于印发〈土地储备管理办法〉的通知》（自然资规〔2025〕2号）；

（15）《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）；

（16）《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部令第21号）；

（17）自然资源部 国家发展和改革委员会 国家林业和草原局关于印发《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024年本）》的通知（自然资发〔2024〕273号）；

（18）《划拨用地目录》（国土资源部令第9号）（2025年修订）。

3.其他相关文件

（1）《国有建设用地使用权出让地价评估技术规范》；

（2）《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）；

（3）《工业项目建设用地控制指标（试行）》（2023年修改）；

（4）《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》（2023年）；

（5）其他相关资料。

（五）收储导向

1.结合市场配置，加大土地收储，努力稳定预期，加强国有土地资产管理随着城镇化率提高，城镇人口逐步增长，产业结构调整和经济发展方式的转变，带动了土地市场的发展。基于土地市场交易情况、人口增长、市场需求潜力等来预测国有建设用地需求情况，立足当前与长远，有效配置国有建设用地储备规模、结构和时序，建立国有建设用地供应长效机制，综合施策，稳定预期。

2.推动土地使用制度改革，加强国有土地资产管理严格控制土地供应总量是规范土地市场的基本前提。在经济结构调整之际，把土地利用引导到对存量建设用地的调整和改造上来，优化土地利用结构，提高土地资源利用效率。所以滚动计划侧重于土地利用总体规划、城乡规划和土地利用年度计划，优化完善国有建设用地储备计划。

3.优化空间结构，统筹生产生活生态布局，促进和谐宜居居住用地、商服用地优先在城乡交通站点、大容量公共交通廊道节点周边布局，工业产业园区和新城区毗邻城乡周边，发挥规划引导作用，把握国有建设用地收储节奏时序，实现产业和人口、居住和交通的有效对接。

（六）编制方法

1.编制程序

（1）发布编制土地储备三年滚动计划通知；

（2）调查评价土地储备潜力、确定项目区范围；

（3）测算收储、前期开发、资金需求总量，预测供应量；

（4）编制三年滚动计划草案，明确土地储备规模、时序和结构；

（5）征求相关部门意见；

（6）上报县人民政府批准；

（7）省自然资源厅备案。

2.测算思路

通过对既往年度土地收储基本情况进行分析，根据既往年度土地用地情况来预测 2026-2028 每年工矿仓储用地、居住用地、商服用地以及其他用地正常需求量情况。常规土地储备量应大于或等于土地需求量，满足用地需求。通过对近三年可收储和准备收储的土地进行梳理，并对土地储备成本、预期收益进行测算，得到 2026—2028 年巴东县土地储备地块清单。最后对土地储备地块进行时序和规模安排，最终确定巴东县 2026—2028 年土地储备三年滚动计划。

二、巴东县概况

（一）地理位置与区位条件

1.地理位置

巴东县位于东经 110° 04′ ～110° 32′ ，北纬 30° 13′ ～31° 28′ ，位于湖北省西南部，长江中上游两岸，居恩施土家族苗族自治州的东北部，隶属恩施土家族苗族自治州，东连宜昌兴山、秭归、长阳，南接五峰、鹤峰，西交建始、重庆、巫山，北靠神农架林区。巴东县东西宽 10.3 千米，南北长 135 千米，境内总面积 3351.6 平方公里。政府驻地信陵镇。2017 年 10 月，被住建部命名为国家园林县城。2019 年 1 月 25 日，入选 2018 年度全国“平安农机”示范县。2019 年 3 月，被列为第一批革命文物保护利用片区分县名单。

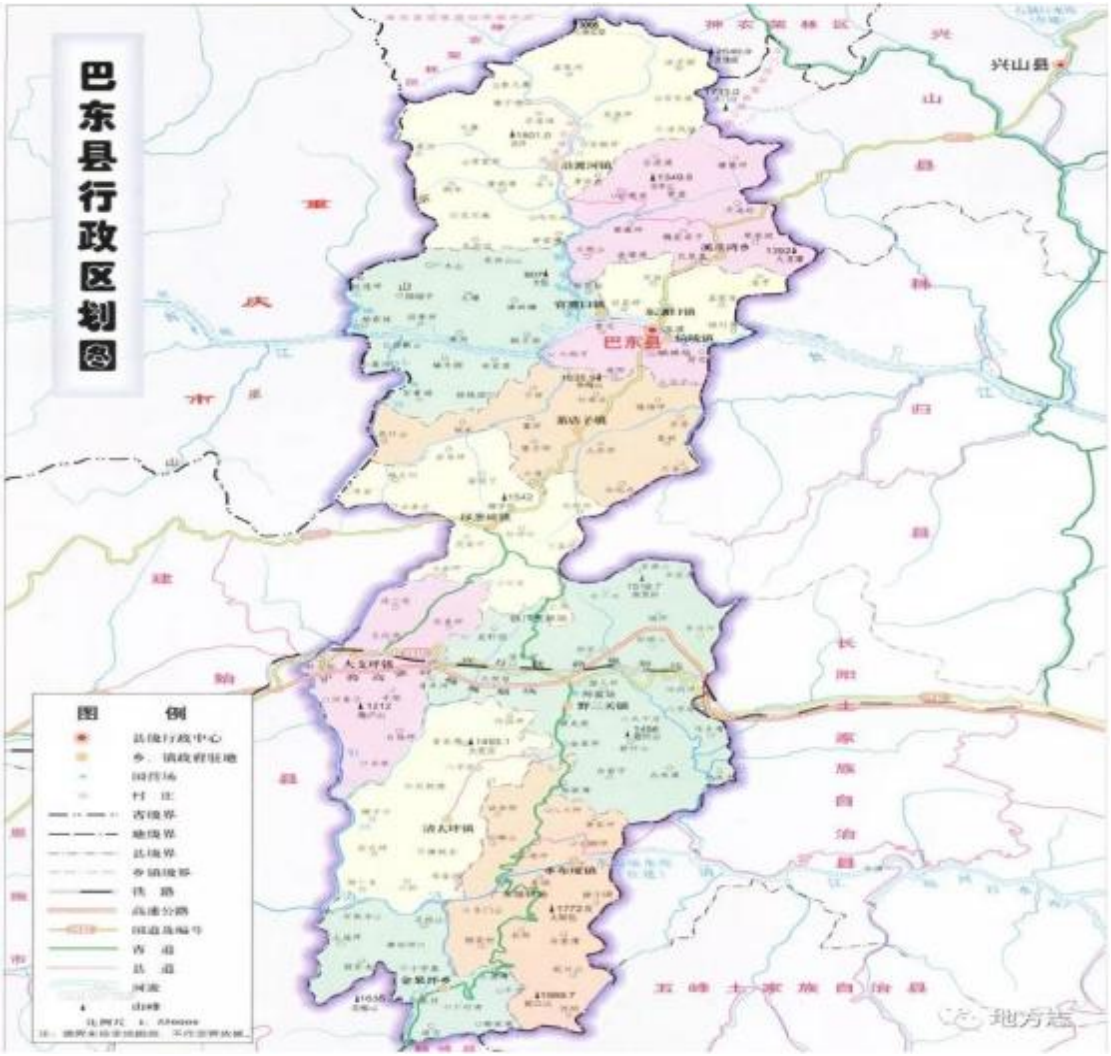

图 2-1 巴东县地理位置图

2.区位条件

巴东县是湖北省西南部的重要门户，自古有“楚西厄塞、巴东为首”之说，“川鄂咽喉、鄂西门户”之称。境内三山（巴山、巫山、武陵山）相连，两江（长江、清江）贯通，两道（209、318国道）纵横，巴东长江大桥飞架长江南北。

（二）自然条件与城市资源

巴东县自然和城市资源丰富，是药材GAP规范化种植基地，全县野生、半野生和栽培药用植物430多种，仅国家挂牌收购的就有177种。立体的气候和多类的土壤，适宜多种动植物生长。县境内已知各类植物约160科、734属，近2000种。尤其是巴东木莲、亚洲巴山松王，生长于巴峡山谷间。巴东是中国古银杏群落之乡，现有银杏221万株，百年以上古树601株。

1.地质地貌

巴东县境狭长，长江和清江自西向东将其横截为3段，北有大巴山余脉盘踞，主脉沿着与神农架林区的交界由西向东延伸，山体雄伟，高峰林立。小神农架海拔3005米，是全县最高点，与大神农架毗连，构成“华中屋脊”。中有巫山山脉沿楚蜀省界南北走向，一般地势比较缓坦，形成山原地貌。构成一块高寒的山区。南有武陵山余脉，地势平缓、顶部宽旷，呈山原地貌，三山盘踞，两江分割使全县地势西高东低，南北起伏，呈三高两低的“W”形。全县平均海拔高1053米，最高点3005米，最低点66.8米，相对高差为2938.2米。多崇山峻岭、峡谷深沟和溶洞伏流。

2.气候

巴东县位于亚热带季风区，温暖多雨，湿热多雾，四季分明。光、热、水分布垂直差异明显，形成各种不同的山地型小气候。海拔升高100米，气候平均下降0.62℃，无霜期减少5～7天。太阳辐射总量处于全国低值区，年平均88～99千米卡/平方厘米，日照总时数在1200～1650小时之间。

气温立体分布，无霜期最长为311天，最短173天。年平均降雨量为1100～1900毫米，多集中4—9月。年风速偏低，平均风速1.5～3.4米/秒，多为偏东风和偏西南风，北风、西风频率低。

3.水资源

巴东地域辽阔，山川纵横，水能资源极为丰富，境内除长江、清江横贯外，还有河流10条，小支流68条，径流量33亿立方米，蕴藏量为173万千瓦。尤其是发源于神农架南麓的神农溪水系，落差集中，流量稳定，水源充沛，两岸植被覆盖率达74%，人称“青山常在，绿水长流”，是全县水电开发的重点区。已建电站41座，容量4.38万千瓦，且与华中并网。长江自西向东横穿巴东县中部，县内长约38km，西起省界边域溪河口，东至牛口入秭归县境，江面宽300—400m。城关段多年平均径流量4487.7亿立方米，最高洪水位112.85m(1870年)，洪水期在7—9月间，最低枯水位54.77m，枯水期在10月至次年4月间。葛洲坝蓄水后，枯水位回升到66.02m。最大洪峰流量75000立方米每秒，最低流量立方米每秒，枯洪水位变幅达46.83m，枯洪流量比达27.8倍。

4.自然资源

巴东县境内为鄂西南山地。主要有煤、铁、硫、水晶石等矿产，农业主产有玉米、水稻、红薯、小麦等，经济作物以桐、茶、漆、麻著名，巴东黑猪为优良品种。珍贵树种有穗花杉、珙桐、水杉等，产党参、当归、天麻等100多种药材。位于多种构造体系联合、复合的部位，以新华夏构造为主，地层尚全，成矿条件稍好，矿产资源比较丰富。巴东县是迄今为止“全球唯一探明独立硒矿床”所在地，境内硒矿蕴藏量居世界第一，还是世界天然生物硒资源最富集的地区，被誉为“世界第一天然富硒生物圈”，获取“世界硒都”殊荣当之无愧，同时也是全球唯一获得“世界硒都”称号的城市。

巴东县有香獐、猴面鹰、红腹锦鸡等省级以上保护动物40多种。有各种药用植物2000多种，享有“天然植物园”“华中药库”美称，

其中板党、窑归、紫油厚朴等名贵中药材为世界独有。这里是“鄂西林海”“天然氧吧”，全市森林覆盖率达65%，人均林地面积近5亩。巴东县居“华中药库”的中心，属湖北省乃至全国中药材主产区之一。

巴东县地势海拔较高，河流切割形成陡峭的河谷，加上山上植被丰富，形成山光水色相互交融的自然风光，自古就有“山川险胜甲荆南”美称。此外，还有享誉国内外的旅游景点神农溪；有集三峡之幽、桂林之秀、张家界之奇于一体的格子河石林；有古朴典雅的秋风亭；有神幻莫测的无源洞；有铁厂荒森林公园等。此外，巴东人文景观也很丰富，除原先发现的长江两岸摩崖石刻、古巴人遗迹、悬棺葬遗迹外，随着三峡工程的兴建，大量的新旧石器和商周、春秋战国及魏汉六朝的文物和文化遗迹浮出土面，除原发现收藏的石器、陶器、青铜器等文物外，新近又发现古文化遗址67处，春秋战国至宋朝的墓葬29处，发现的“南方古猿”化石及20余种伴生动物化石，是研究直立人和人类起源的重要证据。这些文化遗存与自然风光的有机结合为巴东发展旅游提供了良好的条件。

（三）社会经济发展状况

2025年是“十四五”规划收官之年，是湖北推进支点建设整体提升的关键之年。我县按照省委“一年开新局，五年大变化，十年结硕果”的步骤，推动各项工作开创新局面。一是重大项目支撑有力。实施500万元以上重点项目200个，固定资产投资增速达8%。绿葱坡绕镇线启动建设，徐家咀水库、金果坪灌区、水布垭灌区加快推进。646国道清花线、大支坪绕镇线、江北灌区、豹子岭水库、川气东送巴东支线等一批重大项目开工在即。二是产业发展量质并举。农业生产平稳增长，实现农林牧渔总产值72亿元，同比增长4%。工业经济稳中向好，新签约亿元以上产业项目62个、开工43个、入库22个，新增规上工业企业9家，联基电子完成技改扩能，纬纶新材料、永庆包装、硒露农业、香垚农业等企业落地投产。生态文旅持续火爆，全年接待游客1700万人次、实现旅游综合收入130亿元。三是城乡面貌焕发新

颜。完成6个老旧小区改造、7个重点村人居环境整治。新增停车场11个、车位1040个，新建口袋公园7个。国家重点生态功能区考核稳居全省前列，土店子获评全省唯一国家绿色低碳典型案例。完成农村集体“三资”清产核资，金果坪富村公司运营模式全省推广，集体经济发展动力充分激活。四是营商环境持续优化。深入推进“解难题、稳增长、促发展”企业帮扶活动，兑现惠企资金1143万元。在全省首创气候贷、民宿贷等金融产品，发放金融贷款近20亿元，新增市场主体4500余个。五是民生福祉不断提升。中高考成绩持续领跑全州，高考状元名列全省第四，职普融通改革顺利完成。县妇幼保健院创成二甲。殡葬改革省级试点三年任务圆满完成，四项基本殡葬服务费用全免，群众丧葬负担下降90%。

“十四五”时期，巴东发展历程极不寻常、极不平凡。在习近平新时代中国特色社会主义思想科学指引下，我们积极融入全省支点建设大局，立足大生态、构建大交通、发展大旅游、打造大产业，锚定“四个功能定位”，奋力推动“绿水青山就是金山银山”。全县地区生产总值达186亿元，较“十三五”末增加58亿元、年均增长5.3%。累计完成地方一般公共预算收入35.8亿元，较“十三五”增加5.4亿元。城乡居民人均可支配收入达41100元、17400元，较“十三五”末分别增加11500元、5653元。

（四）历年土地供应情况分析

巴东县自2019年开始至2025年，土地供应面积为571.0515公顷。。

表2-1 巴东县2019—2025年土地供应情况汇总

单位：公顷

年份	合计	居住用地	商服用地	工矿仓储用地	公共管理公共服务用地	交通运输用地	其他用地
2019年	111.0925	44.0969	49.5253	5.7387	5.5594	6.1722	0

2020年	93.5018	31.0357	6.9691	5.473	18.1581	31.8659	0
2021年	67.6889	11.5845	11.3518	13.2414	7.9658	23.5454	0
2022年	63.4313	3.194	11.8842	12.8648	21.828	4.5766	9.0837
2023年	35.836	0.4451	0.9978	29.8482	2.8676	1.1569	0.5204
2024年	166.8297	1.3867	1.1596	16.4587	4.0302	0	143.7945
2025年	32.6713	0.8073	0.3197	4.7505	2.7173	10.6603	13.4162
合计	571.0515	92.5502	82.2075	88.3753	63.1264	77.9773	166.8148

从上表可以看出，巴东县建设用地供应量最大的是2019年和2024，分别供应建设用地111.0925公顷、166.8297公顷。从供应的地类来看，巴东县供地主要集中在其他用地，其次是居住用地、工矿仓储用地、商服用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地，年供应量受整体经济环境影响较大，总体呈现先降后增趋势。

2.土地供应结构

从供应2019—2025年各类国有建设用地供应情况来看，巴东县供地主要集中在其他用地，其次是居住用地、工矿仓储用地、商服用地、交通运输用地、公共管理与公共服务用地。其中其他用地供应面积为166.8148公顷，该类用地占历年供应总量的29.21%。居住用地总面积为92.5502公顷，占供应总面积的16.21%。商服用地、工矿仓储用地、公共管理与公共服务用地、交通运输用地供应面积分别为82.2075公顷、88.3753公顷、63.1264公顷、77.9773公顷，占历年供应总量分别为14.4%、15.47%、11.05%、13.66%。

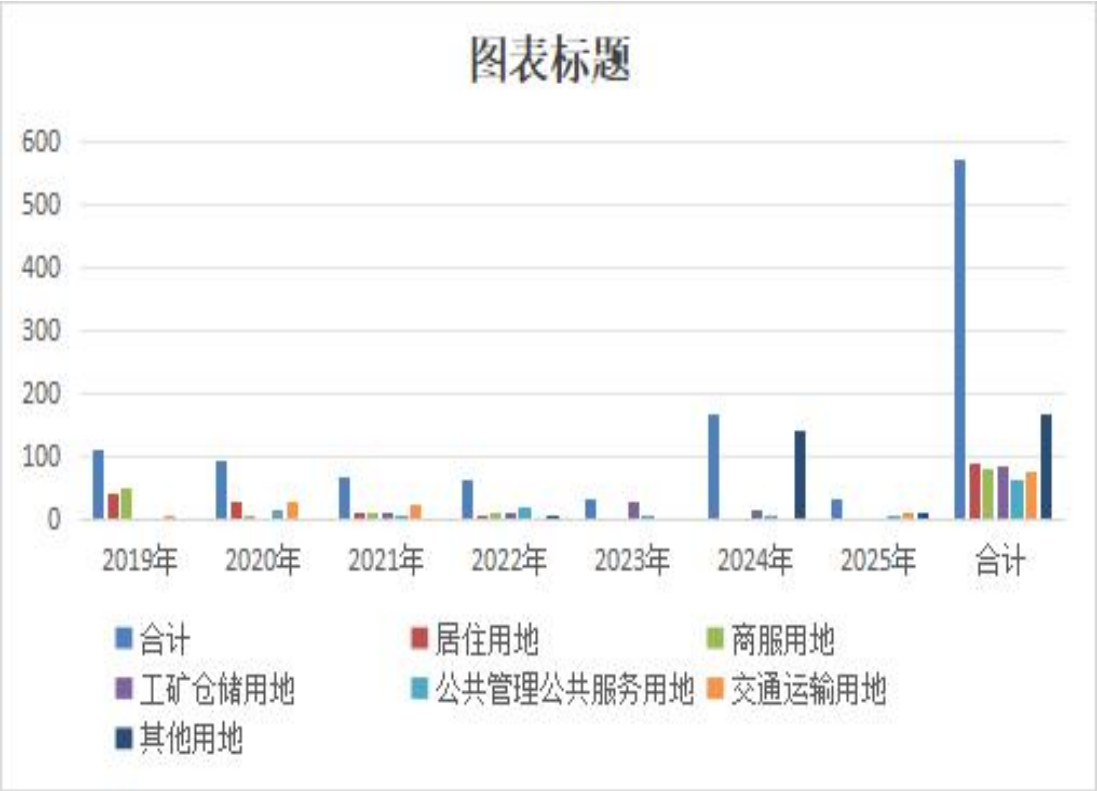

图 2-2 巴东县历年土地交易结构图

3.历年土地交易（招拍挂）基本情况

2019年度实际以招拍挂方式出让土地74.36公顷,获得收益50194万元。2020年度实际以招拍挂方式出让土地37.80公顷，获得收益26293万元。2021年度实际以招拍挂方式出让土地36.88公顷，获得收益34591万元,2022年度实际以招拍挂方式出让土地31.2349公顷，获得收益20144万元，2023年度实际以招拍挂方式出让土地30.85公顷，获得收益11796.02万元，2024年度实际以招拍挂方式出让土地16.9946公顷，获得收益7887万元，2025年度实际以招拍挂方式出让土地13.08公顷，获得收益14436万元。

表2-2 巴东县历年土地交易（招拍挂）情况

单位：公顷、宗、万元

年份	面积	宗数	收益
2019年	74.36	33	50194.00
2020年	37.80	33	26293.00
2021年	36.88	26	34591.00
2022年	31.23	20	20144.00
2023年	30.85	13	11796.02
2024年	16.99	8	7887.00
2025年	13.08	6	14436.00

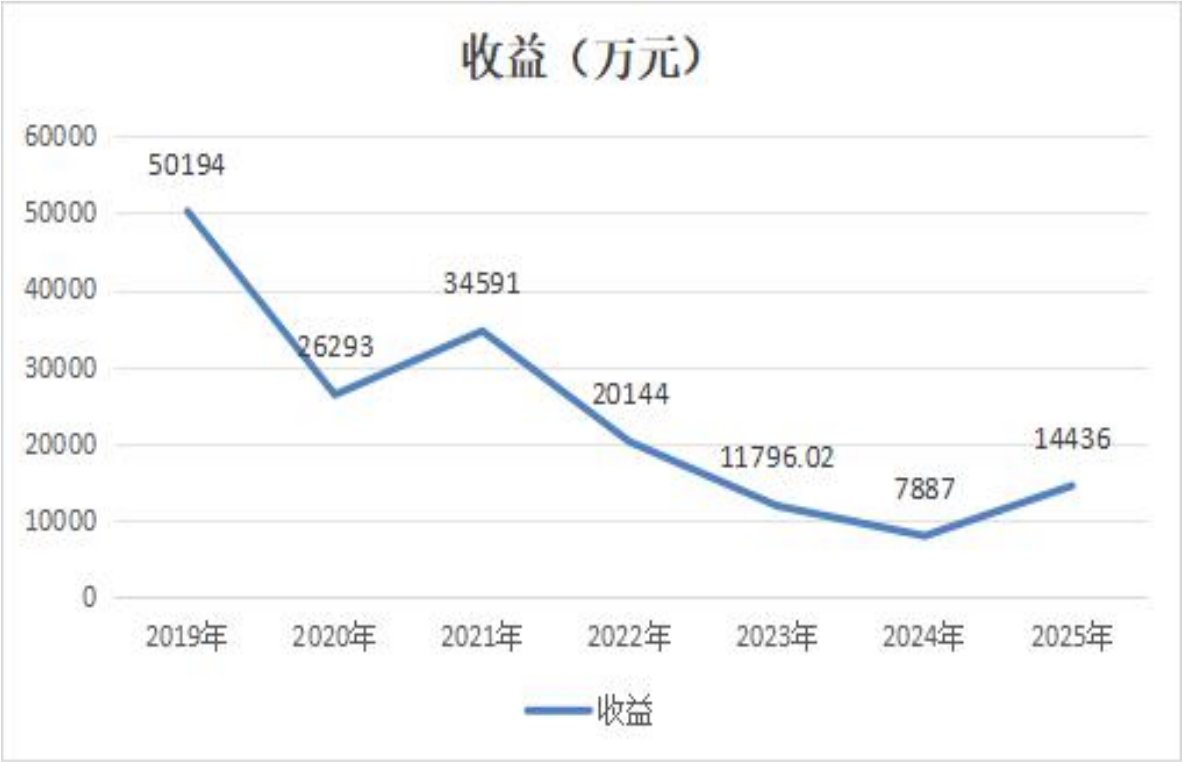

图 2-3 巴东县历年土地交易（招拍挂）情况图

（五）继往年度土地储备基本情况

截止至 2025 年底，巴东县范围内拟新增收储土地 444.5707 公顷，其中商服用地 124.6675 公顷，占比 28.04%；居住用地 25.7573 公顷，占比 5.79%；工矿仓储用地 70.5168 公顷，占比 15.86%，公共管理与公共服务用地 44.4207 公顷，占比 10%；公用设施用地 68.5693 公顷，

占比 15.42%；交通运输用地 82.9299 公顷，占比 18.66%；特殊用地 27.7092 公顷，占比 6.23%。

表 2-3　巴东县 2025 年拟新增土地收储情况

单位：公顷%

商服用地	居住用地	工矿仓储用地	公共管理与公共服务用地	公用设施用地	交通运输用地	特殊用地	合计
124.6675	25.7573	70.5168	44.4207	68.5693	82.9299	27.7092	444.5707
28.04%	5.79%	15.86%	10%	15.42%	18.66%	6.23%	100%

已入库土地。截止至 2025 年底，巴东县范围内储备土地已入库面积 33.2284 公顷，其中交通运输用地 16.4148 公顷，占比 50.62%，商服用地 0.2716 公顷，占比 0.82%，公用设施用地 2.803 公顷，占比 8.44%。

表 2-4 巴东县 2025 年已入库土地收储情况

单位：公顷、%

用地类型	居住用地	商服用地	公用设施用地	交通运输用地	公服用地	特殊用地	合计
面积	0.1702	0.2716	2.803	16.8189	4.1702	8.9945	33.2284
占比	0.51%	0.82%	8.44%	50.62%	12.55%	27.06%	100%

三、巴东县 2026—2028 年土地收储需求量分析

（一）技术思路

近几年是巴东县经济发展的快速时期，因受到新冠疫情和经济下行的影响，用地总体上呈现下降趋势，为了保证储备用地预测的前瞻性和准确性，巴东县的土地储备需求总量可以通过收集巴东历年土地供应情况来预测 2026—2028 年用地需求。

（二）预测方法选择

（1）趋势分析法

根据既往年度土地储备和供应情况，分析当地储备土地需求变化态势，根据变化规律测算计划年度储备土地需求量。

（2）项目分析法

通过对行业主管部门进行走访、调查，梳理计划年度重点建设项目、安居工程、必要市政设施等项目清单，测算计划年度各行业重点建设项目用地需求量。

（3）用地定额指标法

根据具体项目的建设规模或生产规模，按照相关土地使用标准测算项目用地需求量。

（4）算术平均法

算术平均法，就是运用几何平均数求出预测目标的发展速度，然后进行预测，在统计研究中常用以计算平均发展速度。

（5）灰色模型法。灰色系统主要是为了解决既无经验又缺少数据的不确定性问题，在该系统下建立的灰色模型，不仅适用于样本数量少、波动较大的数列，而且淡化了误差积累影响，解决了少量数据不足以进行科学预测的问题，使建设用地需求量预测能够取得较高的精度。可以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做一次累加生成，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，最后将模型预测值做一次累

减还原，用以对系统进行预测。

（三）巴东县 2026-2028 年国有建设用地需求预测

（1）未来三年国有建设用地需求预测

由表 2-1、图 2-2 可知，2019—2025 年巴东县国有建设用地供应总量呈现下降趋势。这是因为 2019 年—2025 年期间，社会经济发展由粗放式发展向集约式发展转变，加之疫情对经济影响，与之相对应的土地总量总体上呈现波动下降的趋势。采用灰色模型法和算术平均法相结合推测 2026 年巴东县国有建设用地供应需求。

图 3-1 巴东历年土地供应情况对比图

①灰色模型法

根据 2019 年至 2025 年国有建设用地供应总量数据建立灰色 GM（1,1）模型，进行计划期国有建设用地需求预测。具体情况如图 3-2。

模型预测值表格

项	原始值	预测值
1	111.093	111.093
2	93.502	79.099
3	67.689	78.107
4	63.431	77.127
5	35.836	76.159
6	166.83	75.204
7	32.671	74.26
向后1期	-	73.328
向后2期	-	72.408
向后3期	-	71.5

备注：均方根误差RMSE = 45.1930
均方误差MSE = 2042.4093
平均绝对误差MAE = 35.3423
平均绝对百分比误差MAPE = 0.5785

图 3-2 2026—2028 年国有建设用地供应需求量预测

由此可以预测出 2026 年、2027 年、2028 年国有建设用地供应需求量分别为 73.328 公顷、72.408 公顷、71.5 公顷，未来三年总供应量为 217.236 公顷。

②算术平均法

根据巴东县自 2019 年至 2025 年近 7 年的供地情况，计算近七年的算术平均值来预测未来三年的国有建设用地供应需求总量，如表 3-3。

表 3-3 2019 年至 2025 年国有建设用地均值测算情况

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
供应总量	111.0925	93.5018	67.6889	63.4313	35.836	166.8297	32.6713
合计	571.0515						
均值	81.5788						

由表 3-3 所知，利用算术平均法预测未来三年国有建设用地供应需求总量为 244.7364 公顷。

③综合确定未来三年土地供应总需求量

两种方法都有一定的合理性和科学性，选择单一方法的推荐值，过于片面。为确保推测结果的准确性，采用两种方法的算术平均值作为最终的预测结果，则未来三年巴东县国有建设用地供应需求总量为 230.9862 公顷。

（2）商服用地预测

从 2019 年至 2025 年，巴东县商服用地供应量如表 3-4、图 3-3。

表 3-4 巴东县 2019—2025 年商服用地历年土地供应情况统计表

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
供应总量	49.5253	6.9691	11.3518	11.8842	0.9978	1.1596	0.3197	82.2075

图 3-3　巴东县 2019—2025 年商服用地历年土地供应结构图

鉴于商服用地供应量总体呈现波动下降的趋势，采用灰色模型法和算术平均法相结合来预测未来三年的用地需求。

①灰色模型法

对 2019 年至 2025 年商服用地供地面积数据作一次累加生成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。具体情况如图 3-4。

模型预测值表格

项	原始值	预测值
1	49.525	49.525
2	6.969	10.326
3	11.352	7.77
4	11.884	5.848
5	0.998	4.401
6	1.16	3.312
7	0.32	2.492
向后1期	-	1.875
向后2期	-	1.411
向后3期	-	1.062

备注：均方根误差RMSE = 3.6847
均方误差MSE = 13.5770
平均绝对误差MAE = 3.4503
平均绝对百分比误差MAPE = 2.2277

图 3-4 2026 年—2028 年商服用地供应需求量预测

由此可以预测出 2026 年、2027 年、2028 年商服用地供应需求量分别为 1.875 公顷、1.411 公顷、1.062 公顷，未来三年总供应量为 4.348 公顷。

②算术平均法

根据巴东县自 2019 年至 2025 年近 7 年商服用地的供地情况，计算近七年的算术平均值来预测未来三年的商服用地供应需求量，如表 3-5。

表 3-5 2019 年至 2025 年商服用地均值测算情况

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
供应总量	49.525	6.9691	11.351	11.884	0.9978	1.1596	0.3197
合计	82.2075						
均值	11.7439						

由表 3-5 所知，利用算术平均法预测未来三年商服用地需求总量为 35.2317 公顷。

③综合确定未来三年商服用地供应总需求量

两种方法都有一定的合理性和科学性，选择单一方法的推荐值，过于片面。为确保推测结果的准确性，采用两种方法的算术平均值作为最终的预测结果，则未来三年巴东县商服用地供应需求总量为 19.7899 公顷。

（3）居住用地预测

2019 年至 2025 年，巴东县居住用地呈下降趋势。随着巴东县房地产市场发展到达瓶颈期，居住用地供地需求大幅下降；2019 年后，受社会经济发展滞缓影响，巴东县居住用地供应量明显下降。此处采用灰色模型法和算术平均值法相结合，推算出未来三年居住用地需求量。

居住用地历年供应情况如表 3-6、图 3-5。

表 3-6 巴东县 2019—2025 年居住用地历年土地供应情况统计表

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
供应总量	44.0969	31.035	11.5845	3.194	0.4451	1.3867	0.8073	92.5502

图 3-5 巴东县 2019—2025 年居住用地土地供应情况

①灰色模型法

对 2019 年至 2025 年居住用地供地面积数据作一次累加生成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。具体情况如图 3-6。

模型预测值表格

项	原始值	预测值
1	44.097	44.097
2	31.036	29.63
3	11.585	11.344
4	3.194	4.343
5	0.445	1.663
6	1.387	0.637
7	0.807	0.244
向后1期	-	0.093
向后2期	-	0.036
向后3期	-	0.014

备注：均方根误差RMSE = 0.9760

均方误差MSE = 0.9526

平均绝对误差MAE = 0.8877

平均绝对百分比误差MAPE = 0.7334

图 3-6 2026 年—2028 年居住用地供应需求量预测

由此可以预测出2026年、2027年、2028年居住用地供应需求量分别为0.093公顷、0.036公顷、0.014公顷，未来三年总供应量为0.1430公顷。

②算术平均法

根据巴东县自2019年至2025年近7年居住用地的供地情况，计算近七年的算术平均值来预测未来三年的居住用地供应需求量，如表3-7。

表3-7 2019年至2025年居住用地均值测算情况

单位：公顷

年份	2019年	2020年	2021年	2022年	2023年	2024年	2025年
供应总量	44.0969	31.0357	11.5845	3.194	0.4451	1.3867	0.8073
合计	92.5502						
均值	13.2215						

由表3-7所知，利用算术平均法预测未来三年居住用地需求总量为39.6645公顷。

③综合确定未来三年居住用地供应总需求量

两种方法都有一定的合理性和科学性，选择单一方法的推荐值，过于片面。为确保推测结果的准确性，采用两种方法的算术平均值作为最终的预测结果，则未来三年巴东县居住用地供应需求总量为19.9038公顷。

（4）工矿仓储用地预测

工矿仓储用地受经济形势影响，自2019年至2025年供应面积整体呈现先增后减且波动大的特点，此处采用灰色模型法和算术平均值法相结合，推算出未来三年工矿仓储用地需求量。

表 3-8 巴东县 2019—2025 年工矿仓储用地历年土地供应情况统计表

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
供应总量	5.7387	5.473	13.2414	12.8648	29.8482	16.4587	4.7505	88.3753

图 3-7 巴东县历年工矿仓储用地土地供应情况

①灰色模型法

对 2019 年至 2025 年工矿仓储用地供地面积数据做一次累加生成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，最后将模型预测值做一次累减还原，用以对系统进行预测。具体情况如图 3-8。

模型预测值表格

项	原始值	预测值
1	5.739	5.739
2	5.473	12.709
3	13.241	13.124
4	12.865	13.553
5	29.848	13.996
6	16.459	14.454
7	4.75	14.926
向后1期	-	15.414
向后2期	-	15.918
向后3期	-	16.439

备注：均方根误差RMSE = 8.2835
均方误差MSE = 68.6156
平均绝对误差MAE = 6.0123
平均绝对百分比误差MAPE = 0.6966

图 3-8 2026 年-2028 工矿仓储用地供应需求量预测

由此可以预测出 2026 年、2027 年、2028 年工矿仓储用地供应需求量分别为 15.414 公顷、15.918 公顷、16.439 公顷，未来三年总供应量为 47.771 公顷。

②算术平均法

根据巴东县自 2019 年至 2025 年近 7 年工矿仓储用地的供地情况，计算近七年的算术平均值来预测未来三年的工矿仓储用地供应需求量，如表 3-9。

表 3-9 2019 年至 2025 年工矿仓储用地均值测算情况

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年
供应总量	5.7387	5.473	13.2414	12.8648	29.8482	16.4587	4.7505
合计	88.3753						
均值	12.6250						

由表 3-9 所知，利用算术平均法预测未来三年工矿仓储用地需求总量为 37.875 公顷。

③综合确定未来三年工矿仓储用地供应总需求量

两种方法都有一定的合理性和科学性，选择单一方法的推荐值，过于片面。为确保推测结果的准确性，采用两种方法的算术平均值作为最终的预测结果，则未来三年巴东县工矿仓储用地供应需求总量为 42.823 公顷。

（5）其他用地需求量预测

由于交通运输用地、公共管理与公共服务用地、水域及水利设施用地和特殊用地的供应均受国家政策、社会发展、地域状况等因素影响较大，而且根据历年供应情况来看，其供应规模波动较大，缺乏一定的规律性，难以根据其变化趋势进行预测，同时这些用地大部分是涉及国计民生的基础设施用地，其用地需求具有一定的不确定性，这些用地的规模主要是根据年度项目需求汇总确定。因此采用灰色模型法进行推测。

表 3-10 巴东县 2019—2025 年其他用地历年土地供应情况统计表

单位：公顷

年份	2019 年	2020 年	2021 年	2022 年	2023 年	2024 年	2025 年	合计
供应总量	11.7316	50.024	31.5112	35.4883	4.5449	147.8247	26.7938	307.9185

对 2019 年至 2025 年其他用地供地面积数据作一次累加生成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。具体情况如图 3-9。

模型预测值表格		
项	原始值	预测值
1	11.732	11.732
2	50.024	36.476
3	31.511	40.867
4	35.488	45.787
5	4.545	51.299
6	147.825	57.475
7	26.794	64.394
向后1期	-	72.146
向后2期	-	80.832
向后3期	-	90.563
备注：均方根误差RMSE = 44.9814		
均方误差MSE = 2023.3298		
平均绝对误差MAE = 34.6513		
平均绝对百分比误差MAPE = 2.1933		

图 3-9 2026 年-2028 其他用地供应需求量预测

推测出未来三年其他用地需求为 243.541 公顷。

（四）需求预测汇总

通过对巴东县未来三年需求量预测，最终确定巴东县 2025 年国有建设用地需求总量及各用途土地供应需求量结果如表 3-11：

表 3-11 巴东县未来三年需求量用地情况表

单位：公顷

年份	商服用地	居住用地	工矿仓储用地	其他用地	合计
2026—2028 年需求总量	19.7899	19.9038	42.823	243.541	326.0577

由表 3-11 可知 2026 年至 2028 年商服用地供应需求总量为 19.7899 公顷；居住用地供应需求总量为 19.9038 公顷；工矿仓储用地供应需求总量为 42.823 公顷；其他用地供应需求总量为 243.541 公顷，国有建设用地供应需求总量为 326.0577 公顷。

将未来三年分用途预测汇总量 326.0577 公顷与总量预测量 230.9862 公顷求和算平均值，以此作为未来三年国有建设用地总量预

测需求值，结果为278.522公顷。

四、2026-2028 巴东县土地收储滚动计划

（一）可储备地块分析

根据土地储备前期项目调查，巴东县 2026—2028 年三年土地储备滚动计划中计划储备土地一共 129 宗，总面积 676.5247 公顷。根据预测结果，可收储的总面积为 278.522 公顷，大于巴东县预测用地需求，基本符合土地用地需求和储备要求。

可储备地块情况如下：

附表

巴东县 2026-2028 年土地储备三年滚动计划项目汇总表

乡镇	序号	项目名称	土地坐落	用地性质	计划收储面积（公顷）	计划收储面积（亩）	供地方式
沿渡河镇	1	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——沿渡河镇堆子场村污水处理厂	沿渡河镇堆子场社区	公用设施用地	0.2477	3.7155	划拨
	2	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——沿渡河镇罗溪坝村污水处理厂	沿渡河镇罗坪村	公用设施用地	0.2455	3.6825	划拨
	3	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——沿渡河镇高岩片区污水处理厂	沿渡河镇野马洞社区	公用设施用地	0.2376	3.5640	划拨
	4	巴东县乡（镇）殡仪服务站及公益性公墓建设项目——沿渡河镇殡仪服务站	沿渡河镇孔堡社区	特殊用地	0.1491	2.2365	划拨
	5	沿野加油站建设项目	沿渡河镇野马洞村	商业服务业用地	0.1334	2.0010	出让
	6	沿渡河镇三星级酒店建设项目（烟草背后）	沿渡河镇孔堡社区	商业服务业用地	1.0000	15.0000	出让
	7	巴东神农溪四季剧院（3 个地块）	沿渡河镇罗坪村	商业服务业用地	2.6667	40.0005	出让
	8	巴东神农溪纤夫寨文化中心建设项目	沿渡河舒家槽村	商业服务业用地	0.8233	12.3495	出让
	9	巴东县沿渡河镇旅游集散中心	沿渡河野马洞社区	商业服务业用地	0.2580	3.8700	出让
	10	湖北巴东神农景区旅游基础设施提档升级建设项目	巴东县沿渡河镇	商业服务业用地	5.8000	87.0000	出让
	小计				11.5613	173.4195	

溪丘湾乡	11	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——溪丘湾乡平阳坝社区污水处理厂	溪丘湾乡葛藤坪社区	公用设施用地	0.2635	3.9525	划拨
	12	巴东至张家界高速沪蓉沪渝连接段（含巴东长江二桥）建设用地	信陵镇大坪社区、黄土坡社区、东瀼口镇雷家坪社区、大坪村、溪丘湾乡葛藤坪社区、茶店子镇南坪村、野三关镇柳家山社区	交通运输用地	207.2311	3108.4665	划拨
	13	高铁新区商服用地	溪丘湾乡平阳坝社区	商业服务业用地	15.0000	225.0000	出让
	14	巴东县徐家咀水库及管网工程（增减挂钩）建设用地	溪丘湾乡甘家坪村、高家坡村	公用设施用地	7.0240	105.3600	划拨
	15	湖北乡野农业发展有限公司	溪丘湾乡平阳坝社区	商业服务业用地	3.0000	45.0000	出让
	16	站前广场商业项目	溪丘湾乡平阳坝社区	商业服务业用地	7.0000	105.0000	出让
	17	栩凌民宿项目	溪丘湾乡平阳坝社区	商业服务业用地	2.0000	30.0000	出让
	18	巴东县城城市燃气管道老化更新改造项目	溪丘湾乡大土坪村	公用设施用地	0.3333	4.9995	划拨
	19	平阳坝乡村旅游综合体	溪丘湾乡平阳坝社区	商业服务业用地	1.0427	15.6405	出让
	20	葛藤坪村民用爆炸物品储存库	溪丘湾乡葛藤坪社区	仓储用地	0.4360	6.5400	出让
	21	巴东县2025年度第13批次（增减挂钩）城市建设用地	溪丘湾乡葛藤坪社区、狮子垭村	工业用地	6.5915	98.8725	出让
	22	巴东县低空经济停机坪建设项目—神农湖低空飞行营地项目	溪丘湾乡平阳坝社区	交通运输用地	2.5093	37.6395	划拨
	23	巴东县富硒茶产品生态经济园综合开发项目	溪丘湾乡将军岭村	工业用地	1.6920	25.3800	出让
	24	高铁新区消防站建设项目	溪丘湾乡平阳坝社区	公用设施用地	0.3813	5.7195	划拨

溪丘湾乡	25	沿渡河人民法庭	溪丘湾乡平阳坝社区	公共管理与公共服务用地	0.6653	9.9795	划拨
	26	溪丘湾生态经济园其他工业项目	溪丘湾乡白湾村	工业用地	5.3333	79.9995	出让
	27	溪丘湾生态经济园其他工业项目	溪丘湾乡白湾村	工业用地	4.0000	60.0000	出让
	28	溪丘湾广场	溪丘湾乡溪丘湾社区	绿地与开敞空间用地	1.3333	19.9995	划拨
	小计				**265.8366**	**3987.5490**	
东瀼口镇	29	产业园安置区	东瀼口镇雷家坪社区	居住用地	0.3333	4.9995	划拨
	30	宋家梁子储能项目	东瀼口镇雷家坪社区	工业用地	6.6667	100.0005	出让
	31	东壤口镇应急避难场所	东瀼口镇雷家坪社区	公共管理与公共服务用地	0.2620	3.9300	划拨
	32	巴东县江北二水厂建设及供水应急保障项目	东瀼口镇乐乡社区	公用设施用地	0.5100	7.6500	划拨
	小计				**7.7720**	**116.5800**	
官渡口镇	33	东坡社区原东坡小学高端民宿建设项目	官渡口镇东坡社区	商业服务业用地	0.3840	5.7600	出让
	34	巴东10000吨级船舶修造基地建设项目	官渡口镇东坡社区	工业用地	1.3000	19.5000	出让
	35	巴东县长江北岸城市品质提升建设项目	官渡口镇五里堆社区	商业服务业用地	1.0581	15.8715	出让
	36	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——官渡口火峰污水处理厂项目	官渡口镇火峰社区	公用设施用地	0.2011	3.0165	划拨
	37	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——官渡口镇东坡与西瀼口社区污水处理厂	官渡口镇西瀼口社区	公用设施用地	0.1596	2.3940	划拨
	38	乐乡大道商住项目	官渡口镇五里堆社区	商业服务业用地	2.7813	41.7195	出让

官渡口镇	39	乐乡大道商住项目	官渡口镇神农溪社区	商业服务业用地	1.0349	15.5235	出让
	40	乐乡大道商住项目	官渡口镇神农溪社区	商业服务业用地	0.3641	5.4615	出让
	41	官渡口中学东侧地块	官渡口镇五里堆社区	商业服务业用地	0.0045	0.0675	出让
	42	长江小学	官渡口镇五里堆社区	商业服务业用地	2.0000	30.0000	出让
	43	城区停车场（原财政所）	官渡口镇五里堆社区	交通运输用地	0.6667	10.0005	划拨
	44	城区停车场（工商所）	官渡口镇五里堆社区	交通运输用地	0.6667	10.0005	划拨
	45	城区停车场（城管执法局停车场）	官渡口镇五里堆社区	交通运输用地	0.6667	10.0005	划拨
	46	巴东县官渡口镇火峰供水工程建设用地	官渡口镇西溪坝村、水獭坪村	公用设施用地	0.2535	3.8025	划拨
	47	巴东县城市旅游服务接待中心综合体项目	官渡口镇五里堆社区	商业服务业用地	3.3087	49.6305	出让
	48	巴东县官渡口镇综合交通枢纽中心建设项目建设用地	官渡口镇五里堆社区	交通运输用地	0.4439	6.6585	划拨
	49	行政服务大厅东北侧地块	官渡口镇五里堆社区	商业服务业用地	2.0000	30.0000	出让
	小计				**17.2938**	**259.4070**	

信陵镇	50	巴东县再生资源利用回收中心	信陵镇黄土坡社区	工业用地	0.7000	10.5000	出让
	51	康捷沥青混凝土搅拌站	信陵镇中元子村	工业用地	1.5187	22.7805	出让
	52	老烟厂二期	信陵镇白土坡社区	商业服务业用地	0.3333	4.9995	出让
	53	锦瑞出租公司项目	信陵镇西瀼坡社区（西五路连接线）	商业服务业用地	0.6667	10.0005	出让
	54	土家十八院项目	信陵镇营沱社区	商业服务业用地	5.6667	85.0005	出让
	55	县应急中心综合楼及附属用房项目	信陵镇营沱社区（绕城线加油站旁）	仓储用地	1.3333	19.9995	划拨
	56	云台酒店地块一	信陵镇西瀼坡社区（西五路连接线靠下方）	商业服务业用地	1.3333	19.9995	出让
	57	云台酒店地块二	信陵镇西瀼坡社区（绕城线寻味源酒楼对面）	商业服务业用地	1.3333	19.9995	出让
	58	绕城线电力公司综合楼	信陵镇营沱社区	公用设施用地	1.0667	16.0005	划拨
	59	大面山云雾山庄	信陵镇大面山村	商业服务业用地	1.3333	19.9995	出让
	60	巴东县非遗文化展演中心	信陵镇营沱社区	公共管理与公共服务用地	0.1333	1.9995	划拨
	61	徐家坪农林科普教育研学基地	信陵镇西瀼坡社区	公共管理与公共服务用地	0.9373	14.0595	划拨

信陵镇	62	巴东县人民医院门诊综合楼改扩建工程	信陵镇白土坡社区、营沱社区	公共管理与公共服务用地	0.1800	2.7000	划拨
	63	巴东县三峡库区突发地质灾害应急救援处置能力建设项目	信陵镇营沱社区、中元子村、白土坡社区	公共管理与公共服务用地	2.3820	35.7300	划拨
	64	老国税局地块	信陵镇大坪社区	商业服务业用地	0.5333	7.9995	出让
	65	小球馆改造项目	信陵镇西瀼坡社区	公共管理与公共服务用地	0.2000	3.0000	划拨
	66	体育中心地块	信陵镇西瀼坡社区	公共管理与公共服务用地	3.3333	49.9995	划拨
	67	巴东县殡仪服务中心—墓葬区（二期）建设项目	信陵镇荷花村、中元子村	特殊用地	17.5369	263.0535	划拨
	68	巴东县建筑垃圾消纳场	信陵镇红石梁社区	工业用地	11.6267	174.4005	出让
	69	巫峡口康养小镇	信陵镇大面山村	商业服务业用地	39.1367	587.0505	出让
	小计				**91.2848**	**1369.2720**	
茶店子镇	70	巴东县茶店子镇税家供水工程（增减挂钩）建设用地	茶店子镇教场坝村、绿葱坡镇杨家坪村	公用设施用地	1.0489	15.7335	划拨
	71	巴东县乡（镇）殡仪服务站及公益性公墓建设项目——茶店子殡仪服务站	茶店子镇楼子村	特殊用地	0.3268	4.9020	划拨
	72	恩施巴人河提档升级花蛮谷	茶店子镇朱砂土村	商业服务业用地	28.6667	430.0005	出让
	73	茶店子集镇商贸综合体项目	茶店子镇店子坪社区	商业服务业用地	0.7287	10.9305	出让
	小计				**30.7711**	**461.5665**	

绿葱坡镇	74	绿葱坡社区炭厂坡地块	绿葱坡镇绿葱坡社区	公共管理与公共服务用地	1.8667	28.0005	划拨
	75	绿葱坡福馨嘉苑地块	绿葱坡镇绿葱坡社区	商业服务业用地	1.3333	19.9995	出让
	76	自规所业务用房	绿葱坡镇绿葱坡社区	公共管理与公共服务用地	0.1333	1.9995	划拨
	77	S231巴东县东流水至袁家荒段(绿葱坡绕镇)建设项目	绿葱坡镇绿葱坡社区、野花坪村、中村村、刘家荒村	交通运输用地	22.9127	343.6905	划拨
	78	开明文化艺术中心暨武昌职业学院恩施分院	绿葱坡镇绿葱坡社区	公共管理与公共服务用地	3.0000	45.0000	划拨
	79	绿葱坡温泉酒店	绿葱坡镇绿葱坡社区	商业服务业用地	1.0000	15.0000	出让
	小计				**30.2460**	**453.6900**	
大支坪镇	80	城市更新项目	大支坪镇	商业服务业用地	8.0000	120.0000	划拨
	81	巴东县中医医院大支坪骨伤专科医院建设项目	大支坪镇长岭岗村	公共管理与公共服务用地	3.1036	46.5540	出让
	82	武陵山区巴东县中医养生项目	大支坪镇长岭岗村	商业服务业用地	11.7177	175.7655	出让
	83	G318巴东县松林子至野三河段改扩建工程建设用地	大支坪镇大支坪社区、长岭岗村	交通运输用地	13.0137	195.2055	划拨
	84	垃圾填埋厂	大支坪镇大支坪社区	公用设施用地	0.6000	9.0000	划拨
	小计				**36.4350**	**546.5250**	

野三关镇	85	武陵山少数民族经济试验区（巴东）生物医药创新园建设项目	野三关镇金象坪片区	工业用地	4.0667	61.0005	出让
	86	开发区托管中心	野三关镇青龙桥社区	公共管理与公共服务用地	3.3333	49.9995	出让
	87	高警营房	野三关镇青龙桥社区	公共管理与公共服务用地	2.0000	30.0000	划拨
	88	巴东县2025年度第18批次（增减挂钩）城市建设用地	野三关镇石桥坪社区	工业用地	5.4058	81.0870	出让
	89	垃圾填埋场	野三关镇三斗坪村	公用设施用地	13.3333	199.9995	划拨
	90	招商引资项目	野三关镇谭家村社区	商业服务业用地	6.0000	90.0000	出让
	91	招商引资项目	野三关镇柳家山社区	商业服务业用地	3.3333	49.9995	出让
	92	招商引资项目	野三关镇青龙桥社区	商业服务业用地	2.6667	40.0005	出让
	93	县文旅局综合文体馆	野三关镇张家村	公共管理与公共服务用地	8.0000	120.0000	划拨
	94	江南文体中心	野三关镇劝农亭社区	公共管理与公共服务用地	6.6667	100.0005	划拨
	95	建筑垃圾消纳厂	野三关镇上李坪村	公用设施用地	13.3333	199.9995	划拨
	96	湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目	野三关镇谭家村社区	工业用地	2.8442	42.6630	出让
	97	巴东长友魔芋食品有限公司	野三关镇谭家村社区	工业用地	1.8880	28.3200	出让
	98	湖北野之源食品有限公司	野三关镇谭家村社区	工业用地	1.6246	24.3690	出让
	99	永昌液化气站	野三关镇谭家村社区	仓储用地	0.1200	1.8000	出让
	100	巴东县土家人农业开发有限责任公司	野三关镇谭家村社区	工业用地	0.9000	13.5000	出让

野三关镇	101	金中天商住项目	野三关镇谭家村社区	商业服务业用地	6.9421	104.1315	出让
	102	金中天商住项目	野三关镇谭家村社区	商业服务业用地	2.4305	36.4575	出让
	103	巴东县2025年度第1批次（增减挂钩）城市建设用地（巴东县野三关镇民族实验初级中学学生宿舍建设项目）	野三关镇青龙桥社区	公共管理与公共服务用地	0.3252	4.8780	划拨
	104	野三关电影院地块	野三关镇谭家村社区	公共管理与公共服务用地	0.5333	7.9995	划拨
	105	野三关森林小镇	野三关镇谭家村社区	商业服务业用地	5.6667	85.0005	出让
	106	红军小学东侧地块	野三关镇谭家村社区	商业服务业用地	3.0000	45.0000	出让
	107	源梦小镇北侧地块	野三关镇铁厂荒社区	商业服务业用地	2.3333	34.9995	出让
	108	江南烟花爆竹仓储建设项目	野三关镇铁厂荒社区	仓储用地	0.5687	8.5305	出让
	109	巴东县野三关城市窗口观景平台项目	野三关镇谭家村社区	绿地与开敞空间用地	0.9880	14.8200	划拨
	110	湖北源梦巴东文化旅游项目	野三关镇铁厂荒社区	商业服务业用地	0.0680	1.0200	出让
	111	巴东县野三关镇三斗坪村供水增压项目	野三关镇谭家村社区	公用设施用地	0.1851	2.7765	划拨
	112	东部战区畜牧厂房项目	野三关镇劝农亭社区、铁厂荒社区	工业用地	20.0000	300.0000	出让
	113	金象坪片区棚户区改造项目	野三关镇金象坪社区	居住用地	0.2957	4.4355	划拨
	小计				118.8525	1782.7875	

水布垭镇	114	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——水布垭镇杨柳池村污水处理厂	水布垭镇杨柳池社区	公用设施用地	0.1511	2.2665	划拨
	115	麻石坪烟草收购站	水布垭镇麻石坪村三组	仓储用地	0.6667	10.0005	出让
	116	三岔溪水厂	水布垭镇孙坪村十九组	公用设施用地	0.1333	1.9995	划拨
	117	巴东县水布垭灌区	水布垭镇杨家垭村	公用设施用地	1.8522	27.7830	划拨
	118	S364 巴东县麻石坪至五峰段改扩建工程	水布垭镇麻石坪村、杨家垭村、龙坪村、杨柳池社区	交通运输用地	3.4468	51.7020	划拨
	119	S245 巴东县四淌至金果坪段改扩建工程	水布垭镇杨柳池社区、金果坪社区	交通运输用地	32.0200	480.3000	划拨
	120	巴东县金德矿业有限公司西淌村三组民用爆炸物仓库	水布垭镇西淌村	仓储用地	0.2047	3.0705	出让
	121	车辆监测站	水布垭镇三友坪社区	商业服务业用地	1.0000	15.0000	出让
	122	铁矿加工厂	水布垭镇三友坪社区	工业用地	0.3333	4.9995	出让
	123	七一〇所水布垭深水试验保障基地项目	水布垭镇三友坪社区	特殊用地	21.3333	319.9995	划拨
	124	巴东县水布垭镇清江造船厂建设项目	水布垭镇南潭村	工业用地	1.2000	18.0000	出让
	小计				**62.3414**	**935.1210**	
金果坪乡	125	巴东县局（营销部）金果坪烟叶收购站建设项目	金果坪乡江家村 2 组	仓储用地	0.5333	7.9995	出让
	小计				**0.5333**	**7.9995**	

清太坪镇	126	巴东县乡（镇）殡仪服务站及公益性公墓建设项目——清太坪镇公益性公墓	清太坪镇六郎村	特殊用地	0.5863	8.7945	划拨
	127	清太坪镇新品种魔芋种源研发中心	清太坪镇清坪街社区	公共管理与公共服务用地	0.1660	2.4900	划拨
	128	清太坪镇新品种魔芋终端产品研发中心	清太坪镇清坪街社区	公共管理与公共服务用地	1.5113	22.6695	划拨
	129	中华银杏谷国际康养度假区	清太坪镇黄土溪村一组	商业服务业用地	1.3333	20.0000	出让
	小计				3.5969	53.9540	
合计					676.5247	10147.8710	

（二）滚动计划分析

1.储备土地规模

巴东县 2026—2028 年三年土地储备共计 129 宗，总面积 676.5247 公顷。

2.储备土地结构

在三年土地储备计划中，商服用地面积为 188.2166 公顷，占总面积的 27.82%，居住用地面积为 0.629 公顷，占总面积的 0.09%，工矿仓储用地面积为 81.5542 公顷，占总面积的 12.05%，公共管理与公共服务用地面积为 41.0539 公顷，占总面积的 6.07%，公用设施用地面积为 41.561 公顷，占总面积的 6.14%，交通运输用地面积为 283.5776 公顷，占总面积的 41.93%，特殊用地面积为 39.9324 公顷，占总面积的 5.9%。

图 4-1 巴东县 2026 年-2028 年度储备土地供应结构图

3.储备土地空间分布

巴东县 2026—2028 年三年土地储备总量中，储备地块主要分布在

野三关镇、茶店子镇、绿葱坡镇、清太坪镇、信陵镇、沿渡河镇、官渡口镇、水布垭镇、东瀼口镇、溪丘湾乡、大支坪镇、金果坪乡等区域。

4.收储时序安排

2026年计划储备土地119宗，面积564.9369公顷，占储备总面积的83.50%；2027年计划储备土地5宗，面积85.9588公顷占储备总面积的12.71%；2028年计划储备土地5宗，面积25.629公顷，占储备总面积的3.79%。

五、2026—2028 年巴东县土地储备经济评价

（一）土地储备成本分析

1.土地储备成本分析的方法

土地储备成本分析应根据征地拆迁相关政策及工程造价相关信息，明确各项费用金额，汇总测算土地储备总成本。

本次测算包括征地补偿费用、拆迁补偿费用和其他费用。

征地补偿费用：包括土地补偿费、安置补助费、青苗补偿费、新增建设用地有偿使用费、耕地开垦费、耕地占用税、土地勘测费。其他费用：包括可行性研究费和土地规划咨询费。

依据《省人民政府关于重新公布全省征地区片综合地价标准的通知》（鄂政发〔2023〕16 号），巴东县征地区片一共分为四个级别：

（1）区域Ⅰ：区域内平均征地费用为 86.25 万元/公顷；

（2）区域Ⅱ：区域内平均征地费用为 65.15 万元/公顷；

（3）区域Ⅲ：区域内平均征地费用为 61.05 万元/公顷；

（4）区域Ⅳ：区域内平均征地费用为 58.20 万元/公顷；

（5）新增建设用地有偿使用费（14 元/平方米），耕地开垦费（土地补偿费 1 倍），耕地占用税（25 元/平方米）土地勘测费（200 元/亩），其他费用（征地补偿费的 3%—5%）。

2.巴东县 2026—2028 年土地储备成本估算

根据 2026—2028 年巴东县新增储备用地计划情况，可以测算出 2026—2028 年土地储备成本共 102710.4830 万元，具体成本详见明细表：

巴东县 2026-2028 年土地储备三年滚动计划项目成本明细表

单位：公顷、万元/公顷、万元

乡镇	序号	项目名称	计划收储面积（公顷）	片区编号	土地补偿费（万元/公顷）	安置补偿费（万元/公顷）	青苗补偿费(万元/公顷	新增建设用地有偿使用费（14元/平方米）	耕地开垦费（土地补偿费1倍）	耕地占用税（25元/平方米）	土地勘测费（200元/亩）	征地补偿费（万元）	其他费用（3%-5%）	费用合计	预计收益
沿渡河镇	1	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——沿渡河镇堆子场村污水处理厂	0.2477	4	23.28	34.92	2.3280	14.00	23.28	25.00	0.07	30.4895	0.9147	31.4042	0.0000
	2	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——沿渡河镇罗溪坝村污水处理厂	0.2455	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.07	34.0643	1.0219	35.0862	0.0000
	3	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——沿渡河镇高岩片区污水处理厂	0.2376	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.07	32.9704	0.9891	33.9595	0.0000
	4	巴东县乡（镇）殡仪服务站及公益性公墓建设项目—	0.1491	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.04	20.6858	0.6206	21.3064	0.0000

		—沿渡河镇殡仪服务站													
	5	沿野加油站建设项目	0.1334	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.04	18.5118	0.5554	19.0672	56.4549
沿渡河镇	6	沿渡河镇三星级酒店建设项目（烟草背后）	1	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.30	138.7695	4.1631	142.9326	580.0000
	7	巴东神农溪四季剧院（3 个地块）	2.6667	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.80	370.0566	11.1017	381.1583	925.3449
	8	巴东神农溪纤夫寨文化中心建设项目	0.8233	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.25	114.2519	3.4276	117.6795	285.6851
	9	巴东县沿渡河镇旅游集散中心	0.258	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.08	35.8051	1.0742	36.8793	89.5260
	10	湖北巴东神农景区旅游基础设施提档升级建设项目	5.8	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.74	804.8631	24.1459	829.0090	2012.6000
	小计		**11.5613**								**3.46**	**1600.468**	**48.0142**	**1648.4822**	**3949.6109**
溪丘湾乡	11	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——溪丘湾乡平阳坝社区污水处理厂	0.2635	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.08	36.5667	1.0970	37.6637	0.0000
	12	巴东至张家界高速沪蓉沪渝连接段（含巴东长江二桥）建设用地	207.2311	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	62.17	33805.8172	1014.1745	34819.9917	0.0000
	13	高铁新区商服用地	15	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	4.50	2081.5425	62.4463	2143.9888	12870.0000
	14	巴东县徐家咀水库及管网工程（增减挂钩）建设用地	7.024	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	2.11	974.7198	29.2416	1003.9614	0.0000

	15	湖北乡野农业发展有限公司	3	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.90	416.3085	12.4893	428.7978	2574.0000
	16	站前广场商业项目	7	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	2.10	971.3865	29.1416	1000.5281	6006.0000
溪丘湾乡	17	栩凌民宿项目	2	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.60	277.5390	8.3262	285.8652	1716.0000
	18	巴东县城城市燃气管道老化更新改造项目	0.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.10	46.2519	1.3876	47.6395	0.0000
	19	平阳坝乡村旅游综合体	1.0427	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.31	144.6921	4.3408	149.0329	894.6366
	20	葛藤坪村民用爆炸物品储存库	0.436	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.13	60.5027	1.8151	62.3178	94.6120
	21	巴东县 2025 年度第 13 批次（增减挂钩）城市建设用地	6.5915	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.98	914.7017	27.4411	942.1428	1430.3555
	22	巴东县低空经济停机坪建设项目—神农湖低空飞行营地项目	2.5093	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.75	348.2115	10.4463	358.6578	0.0000
	23	巴东县富硒茶产品生态经济园综合开发项目	1.692	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.51	234.8004	7.0440	241.8444	367.1640
	24	高铁新区消防站建设项目	0.3813	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.11	52.9084	1.5873	54.4957	0.0000
	25	沿渡河人民法庭	0.6653	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.20	92.3238	2.7697	95.0935	0.0000
	26	溪丘湾生态经济园其他工业项目	5.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.60	740.0994	22.2030	762.3024	1157.3261
	27	溪丘湾生态经济园其他工	4	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.20	555.0780	16.6523	571.7303	868.0000

		业项目													
	28	溪丘湾广场	1.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.40	185.0214	5.5506	190.5720	0.0000
	小计		**265.8366**								**79.75**	**41938.4715**	**1258.1543**	**43196.6258**	**27978.0942**
东瀼口镇	29	产业园安置区	0.3333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.10	54.3716	1.6311	56.0027	0.0000
	30	宋家梁子储能项目	6.6667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	2.00	1087.5454	32.6264	1120.1718	1446.6739
	31	东壤口镇应急避难场所	0.262	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.08	42.7417	1.2823	44.0240	0.0000
	32	巴东县江北二水厂建设及供水应急保障项目	0.51	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.15	83.1938	2.4958	85.6896	0.0000
	小计		**7.772**								**2.33**	**1267.8525**	**38.0356**	**1305.8881**	**1446.6739**
官渡口镇	33	东坡社区原东坡小学高端民宿建设项目	0.384	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.12	53.2923	1.5988	54.8911	145.3056
	34	巴东10000吨级船舶修造基地建设项目	1.3	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.39	180.4004	5.4120	185.8124	208.0000
	35	巴东县长江北岸城市品质提升建设项目	1.0581	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.32	172.6115	5.1783	177.7898	500.4813
	36	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——官渡口火峰污水处理厂项目	0.2011	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.06	27.9062	0.8372	28.7434	0.0000
	37	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——官渡口镇东坡与西瀼口社区污水	0.1596	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.05	22.1497	0.6645	22.8142	0.0000

		处理厂													
	38	乐乡大道商住项目	2.7813	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.83	453.7119	13.6114	467.3233	2386.3554
	39	乐乡大道商住项目	1.0349	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.31	168.8238	5.0647	173.8885	887.9442
官渡口镇	40	乐乡大道商住项目	0.3641	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.11	59.3968	1.7819	61.1787	312.3978
	41	官渡口中学东侧地块	0.0045	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.00	0.7327	0.0220	0.7547	3.8610
	42	长江小学	2	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.60	326.2620	9.7879	336.0499	1716.0000
	43	城区停车场（原财政所）	0.6667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.20	108.7594	3.2628	112.0222	0.0000
	44	城区停车场（工商所）	0.6667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.20	108.7594	3.2628	112.0222	0.0000
	45	城区停车场（城管执法局停车场）	0.6667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.20	108.7594	3.2628	112.0222	0.0000
	46	巴东县官渡口镇火峰供水工程建设用地	0.2535	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.08	35.1820	1.0555	36.2375	0.0000
	47	巴东县城市旅游服务接待中心综合体项目	3.3087	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.99	539.7489	16.1925	555.9414	2838.8646
	48	巴东县官渡口镇综合交通枢纽中心建设项目建设用地	0.4439	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.13	72.4107	2.1723	74.5830	0.0000

	49	行政服务大厅东北侧地块	2	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.60	326.2620	9.7879	336.0499	1716.0000
	小计		**17.2938**								**5.19**	**2765.1691**	**82.9553**	**2848.1244**	**10715.2099**
信陵镇	50	巴东县再生资源利用回收中心	0.7	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.21	114.1917	3.4258	117.6175	112.0000
	51	康捷沥青混凝土搅拌站	1.5187	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.46	247.7514	7.4325	255.1839	242.9920
	52	老烟厂二期	0.3333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.10	54.3716	1.6311	56.0027	587.2746
	53	锦瑞出租公司项目	0.6667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.20	108.7594	3.2628	112.0222	572.0286
	54	土家十八院项目	5.6667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	1.70	924.4144	27.7324	952.1468	4862.0286
	55	县应急中心综合楼及附属用房项目	1.3333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.40	217.5026	6.5251	224.0277	0.0000
	56	云台酒店地块一	1.3333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.40	217.5026	6.5251	224.0277	1143.9714
	57	云台酒店地块二	1.3333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.40	217.5026	6.5251	224.0277	630.6509
	58	绕城线电力公司综合楼	1.0667	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.32	174.0118	5.2204	179.2322	0.0000
	59	大面山云雾山庄	1.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.40	185.0214	5.5506	190.5720	630.6509
	60	巴东县非遗文化展演中心	0.1333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.04	21.7454	0.6524	22.3978	0.0000
	61	徐家坪农林科普教育研学基地	0.9373	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.28	152.9015	4.5870	157.4885	0.0000

	62	巴东县人民医院门诊综合楼改扩建工程	0.18	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.05	29.3596	0.8808	30.2404	0.0000
信陵镇	63	巴东县三峡库区突发地质灾害应急救援处置能力建设项目	2.382	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.71	388.5734	11.6572	400.2306	0.0000
	64	老国税局地块	0.5333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.16	86.9978	2.6099	89.6077	457.5714
	65	小球馆改造项目	0.2	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	0.06	32.6262	0.9788	33.6050	0.0000
	66	体育中心地块	3.3333	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	1.00	543.7646	16.3129	560.0775	0.0000
	67	巴东县殡仪服务中心—墓葬区（二期）建设项目	17.5369	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	5.26	2860.8110	85.8243	2946.6353	0.0000
	68	巴东县建筑垃圾消纳场	11.6267	1	34.50	51.75	3.0810	14.00	34.50	25.00	3.49	1896.6772	56.9003	1953.5775	1860.2720
	69	巫峡口康养小镇	39.1367	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	11.74	5430.9793	162.9294	5593.9087	18511.6591
	小计		**91.2848**								**27.38**	**13905.4655**	**417.1639**	**14322.6294**	**29611.0995**
茶店子镇	70	巴东县茶店子镇税家供水工程（增减挂钩）建设用地	1.0489	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.31	133.4280	4.0028	137.4308	0.0000
	71	巴东县乡（镇）殡仪服务站及公益性公墓建设项目——茶店子殡仪服务站	0.3268	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.10	41.5748	1.2472	42.8220	0.0000
	72	恩施巴人河提档升级花蛮谷	28.6667	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	8.60	3646.7482	109.4024	3756.1506	9230.6774
	73	茶店子集镇商贸综合体项	0.7287	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.22	101.1227	3.0337	104.1564	234.6414

		目													
	小计		**30.7711**								**9.23**	**3922.8737**	**117.6861**	**4040.5598**	**9465.3188**
绿葱坡镇	74	绿葱坡社区炭厂坡地块	1.8667	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.56	259.0410	7.7712	266.8122	0.0000
	75	绿葱坡福馨嘉苑地块	1.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.40	185.0214	5.5506	190.5720	414.6563
	76	自规所业务用房	0.1333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.04	18.4980	0.5549	19.0529	0.0000
	77	S231 巴东县东流水至袁家荒段（绿葱坡绕镇）建设项目	22.9127	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	6.87	3179.5801	95.3874	3274.9675	0.0000
	78	开明文化艺术中心暨武昌职业学院恩施分院	3	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.90	416.3085	12.4893	428.7978	0.0000
	79	绿葱坡温泉酒店	1	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.30	138.7695	4.1631	142.9326	311.0000
	小计		**30.246**								**9.07**	**4197.2185**	**125.9165**	**4323.135**	**725.6563**
大支坪镇	80	城市更新项目	8	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	2.40	1110.1560	33.3047	1143.4607	0.0000
	81	巴东县中医医院大支坪骨伤专科医院建设项目	3.1036	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.93	394.8141	11.8444	406.6585	571.0624
	82	武陵山区巴东县中医养生项目	11.7177	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	3.52	1490.6367	44.7191	1535.3558	3679.3578
	83	G318 巴东县松林子至野三河段改扩建工程建设用地	13.0137	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	3.90	1805.9005	54.1770	1860.0775	0.0000

	84	垃圾填埋厂	0.6	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.18	83.2617	2.4979	85.7596	0.0000
	小计		**36.435**								**10.93**	**4884.7690**	**146.5431**	**5031.3121**	**4250.4202**
野三关镇	85	武陵山少数民族经济试验区（巴东）生物医药创新园建设项目	4.0667	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.22	564.3339	16.9300	581.2639	605.9383
	86	开发区托管中心	3.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.00	462.5604	13.8768	476.4372	1136.6553
	87	高警营房	2	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.60	277.5390	8.3262	285.8652	0.0000
	88	巴东县 2025 年度第 18 批次（增减挂钩）城市建设用地	5.4058	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.62	750.1584	22.5048	772.6632	805.4642
	89	垃圾填埋场	13.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	4.00	1850.2554	55.5077	1905.7631	0.0000
	90	招商引资项目	6	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.80	832.6170	24.9785	857.5955	6090.0000
	91	招商引资项目	3.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.00	462.5604	13.8768	476.4372	1586.6508
	92	招商引资项目	2.6667	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.80	370.0566	11.1017	381.1583	1269.3492
	93	县文旅局综合文体馆	8	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	2.40	1110.1560	33.3047	1143.4607	0.0000
	94	江南文体中心	6.6667	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	2.00	925.1346	27.7540	952.8886	0.0000
	95	建筑垃圾消纳厂	13.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	4.00	1850.2554	55.5077	1905.7631	0.0000

	96	湖北水布垭酒业有限公司厂房迁建项目	2.8442	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.85	394.6850	11.8406	406.5256	423.6436
	97	巴东长友魔芋食品有限公司	1.888	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.57	262.0004	7.8600	269.8604	281.2176
野三关镇	98	湖北野之源食品有限公司	1.6246	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.49	225.4475	6.7634	232.2109	241.9910
	99	永昌液化气站	0.12	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.04	16.6563	0.4997	17.1560	32.8860
	100	巴东县土家人农业开发有限责任公司	0.9	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.27	124.8926	3.7468	128.6394	1000.0000
	101	金中天商住项目	6.9421	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	2.08	963.3491	28.9005	992.2496	7046.5786
	102	金中天商住项目	2.4305	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.73	337.2801	10.1184	347.3985	2467.0790
	103	巴东县 2025 年度第 1 批次（增减挂钩）城市建设用地（巴东县野三关镇民族实验初级中学学生宿舍建设项目）	0.3252	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.10	45.1303	1.3539	46.4842	0.0000
	104	野三关电影院地块	0.5333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.16	74.0058	2.2202	76.2260	0.0000
	105	野三关森林小镇	5.6667	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	1.70	786.3651	23.5910	809.9561	5751.7005
	106	红军小学东侧地块	3	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.90	416.3085	12.4893	428.7978	3045.0000
	107	源梦小镇北侧地块	2.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.70	323.7909	9.7137	333.5046	1110.6508

	108	江南烟花爆竹仓储建设项目	0.5687	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.17	78.9176	2.3675	81.2851	84.7363
	109	巴东县野三关城市窗口观景平台项目	0.988	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.30	137.1079	4.1132	141.2211	0.0000
野三关镇	110	湖北源梦巴东文化旅游项目	0.068	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.02	9.4359	0.2831	9.7190	32.3680
	111	巴东县野三关镇三斗坪村供水增压项目	0.1851	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.06	25.6907	0.7707	26.4614	0.0000
	112	东部战区畜牧厂房项目	20	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	6.00	2775.3900	83.2617	2858.6517	2980.0000
	113	金象坪片区棚户区改造项目	0.2957	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.09	41.0354	1.2311	42.2665	0.0000
	小计		**118.8525**								**35.67**	**16493.1162**	**494.7937**	**16987.9099**	**35991.90924**
水布垭镇	114	巴东县乡镇集镇污水处理工程建设项目——水布垭镇杨柳池村污水处理厂	0.1511	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.05	19.2264	0.5768	19.8032	0.0000
	115	麻石坪烟草收购站	0.6667	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.20	84.8122	2.5444	87.3566	93.3380
	116	三岔溪水厂	0.1333	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.04	16.9574	0.5087	17.4661	0.0000
	117	巴东县水布垭灌区	1.8522	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.56	235.6264	7.0688	242.6952	0.0000

	118	S364 巴东县麻石坪至五峰段改扩建工程	3.4468	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	1.03	438.4703	13.1541	451.6244	0.0000
水布垭镇	119	S245 巴东县四淌至金果坪段改扩建工程	32.02	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	9.61	4073.3322	122.2000	4195.5322	0.0000
	120	巴东县金德矿业有限公司西淌村三组民用爆炸物仓库	0.2047	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.06	26.0389	0.7812	26.8201	28.6580
	121	车辆监测站	1	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.30	138.7695	4.1631	142.9326	330.0000
	122	铁矿加工厂	0.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.10	46.2519	1.3876	47.6395	46.6620
	123	七一〇所水布垭深水试验保障基地项目	21.3333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	6.40	2960.4114	88.8123	3049.2237	0.0000
	124	巴东县水布垭镇清江造船厂建设项目	1.2	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.36	152.6544	4.5796	157.2340	168.0000
	小计		**62.3414**								**18.71**	**8192.5510**	**245.7766**	**8438.3276**	**666.6580**
金果坪乡	125	巴东县局（营销部）金果坪烟叶收购站建设项目	0.5333	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.16	74.0058	2.2202	76.2260	74.6620
	小计		**0.5333**								**0.16**	**74.0058**	**2.2202**	**76.2260**	**74.6620**

清太坪镇	126	巴东县乡（镇）殡仪服务站及公益性公墓建设项目——清太坪镇公益性公墓	0.5863	3	24.42	36.63	2.4400	14.00	24.42	25.00	0.18	74.5873	2.2376	76.8249	0.0000
	127	清太坪镇新品种魔芋种源研发中心	0.166	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.05	23.0359	0.6911	23.7270	0.0000
	128	清太坪镇新品种魔芋终端产品研发中心	1.5113	2	27.66	41.49	2.6595	14.00	27.66	25.00	0.45	209.7190	6.2916	216.0106	0.0000
	129	中华银杏谷国际康养度假区	1.3333	3	24.42	36.63	2.4420	14.00	24.42	25.00	0.40	169.6118	5.0884	174.7002	406.6565
	小计		3.5969								1.08	476.954	14.3087	491.2627	406.6565
合计			676.5247								202.96	99718.9148	2991.5682	102710.483	125281.9694

六、2026—2028 年巴东县土地储备滚动计划的相关建议

（一）权责明确，进一步规范土地储备行为

为提高土地储备工作效率，巴东县只设置一个土地储备机构，隶属于巴东县自然资源主管部门管理。土地储备工作由巴东县国有土地收购储备中心承担，不得在土地储备职能之外，承担与土地职能无关的事务，包括城市基础设施建设、城镇保障性安居工程建设等事务。

（二）各部门协同，共同推进土地储备工作

按照“属地管理”的原则，各镇人民政府、各村（社区）是落实征地补偿、拆迁安置、化解信访矛盾等任务的责任单位；自然资源主管部门是落实土地储备、土地出让的责任单位，负责划定并出具规划储备红线及规划设计条件，进一步明确建设项目的容积率等各项建设指标；财政部门负责对土地储备和出让资金的审核、管理与监督。相关单位应各司其职，各负其责，加强协同配合，及时反馈信息，形成工作合力，共同推进土地收购储备工作的顺利开展。

（三）合理压缩土地储备规模，优先使用存量土地

土地储备总体规模，应当根据当地经济发展水平、当地财力状况、年度土地供应量、年度地方政府债务限额、地方政府还款能力等因素确定。

（四）探索建立多样化的土地储备运作方式

土地储备方式是实现土地储备目标的重要手段，不同的经济运行模式可以在一定阶段有一种或多种土地储备方式，巴东县目前土地储备的运作方式主要采取征收。今后在探索土地成片开发过程中可尝试其他方式，选择甚至创造出最适宜巴东县特征的土地收购储备方式。

（五）规范资金来源，调整土地储备筹资方式

土地储备机构新增土地储备项目所需的资金，应当严格按照规定纳入政府性基金预算，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土地储备专项债券筹集资金解决。巴东县国有土地收购储备中心应根据土地储备规模合理申请资金预算，以保证巴东县土地储备工作顺利开展，为土地市场的健康发展奠定基础。