

# 2024, 这些探索让株洲更美好



海绵城市建设中的湘江风光带综合治理项目。



海绵化改造后的公交小区。 图片由市住建局提供

株洲日报全媒体记者/李军

回首2024年,株洲的城市建设有哪些变化?

若思绪纷繁,不妨从创新探索角度切入,理出一条观察的思路。

顺着这条思路,能看到株洲维资电梯保险改革延伸,产生了相关“全国首例”;能看到城中村改造的探索,让株洲开出全省首张“数字房票”;能看到在海绵城市建设等领域,越来越多的“株洲经验”被推介至全省乃至全国。

## 改革延伸托起“安居梦”

将改革往前再迈一步,也是一种创新。

在过去的一年,株洲将维资电梯保险改革进一步延伸,保险的范围从以前的电梯,向屋体外墙甚至整栋房屋拓展。改革的深化,助推相关“全国首例”在株洲出现。

2024年11月25日,我市首个引入物业专项维修资金(简称维资)增值收益购买屋体外墙保险试点项目,在荷塘区三一歌雅郡小区签约,这是全国首例相关试点。

2024年12月4日,我市房屋保险试点项目首单落地天元区金轮翡翠名园,市住建局与中华保险、小区业主代表等各方正式签约。用维资增值收益给房屋主体倒塌及外墙系统维修买保险,株洲又开全国首例。

2021年起,我市率先在全省开展“住宅专项维修资金增值收益引入电梯保险

机制”改革试点,即维资电梯保险改革,逐渐形成“株洲模式”。

近年来,市住建局积极扩大维资电梯保险改革经验,探索向房屋安全管理三项(房屋体检、养老金及保险)制度综合试点延伸。

株洲人保财险相关负责人介绍,三一歌雅郡小区试点项目是市场化保险参与房屋安全管理三项制度改革创新尝试,预计可为小区提供3亿元风险保障额度,涵盖屋面漏水、外墙脱落等多种常见风险类型,将极大减轻业主与物业的维修压力。

而在金轮翡翠名园试点项目上,市住建局开展了将房屋安全管理和北斗产业规模化应用结合的尝试。该小区房屋被安装了空地一体化的房屋安全监测预警系统,相关设备可进行长期监测并采集相关数据;一旦数据有异常,平台将及时预警,精准排查房屋安全隐患。

有资金注入房屋安全管理,有北斗技术实时护航,株洲人的安居梦更稳了。

## 小房票兑现大民生

进入向存量提质增效的时代,株洲的城中村改造在2024年又有“大动作”。

2024年12月10日,株洲经过前期充分筹划准备,成功发放城中村改造全省首张“数字房票”。

探索城中村改造房票制度,株洲可谓稳扎稳打。

去年9月30日,我市发布楼市“新十条”,其中第五条明确,在城市更新、城中村改造等涉及房屋征收过程中,推广“房票”安置,被征收人可持“房票”购房。

去年11月5日,株洲市房票服务中心揭牌,有力助推全市13个城中村改造项目加快落地。

从平台搭建、优化服务、激励保障等层面发力,株洲统筹推进、助推城中村改造房票制度走深走实。

我市制定相关工作方案,联合建设银行湖南省分行开发“株洲市房票系统”,构建了房票全流程管理体系,并优化提供线上线下双模式服务。此外,我市允许房票在一定条件下拆分和转让,进一步提升房票的灵活性和使用效率。

为鼓励被征收人使用房票,我市设计了完善的奖励补贴政策。集体土地上房屋被征收人使用房票达到90%及以上,每个安置指标可享2万元补贴;国有土地上房屋被征收人可享房票总金额10%的补贴。同时,房票有效期为24个月,其间按四大国有商业银行1年期挂牌存款利率计息。

“目前,我市房票安置政策得到了广大拆迁户的充分认可。”市住建局相关负责人表示,房票制度不仅为被征收人提供了更多选择,还有效促进了商品房去库存,推动了房地产市场的平稳健康发展。通过房票政策,我市也优化了安置方式,缩短了安置周期,提升了居民的生活品质。

上述负责人说,我市将继续完善房票政策,加大推广力度,让更多被征收群众受益。

## 更多“株洲经验”被推介

在海绵城市建设方面,株洲作为全国试点城市之一,2024年不仅有亮眼表现且相关经验探索被更多地看见了。

去年10月27日,2024年世界城市日中国主场活动“数字赋能住建,创新引领未来”研讨会在山东威海举行。研讨会上,我市应邀在会上作交流发言,借力数字技术建设海绵城市的“株洲经验”获推介,被全球30多个国家和地区的2000余名参会者聆听。

建设海绵城市,株洲人既有“面子”,更有“里子”。

去年,我市从全市135个海绵城市建设项目中,评选出6个市级优秀项目,覆盖建筑小区、道路广场、公园绿地三种类型。

海绵小区实现雨污分流,且环境更加靓丽,可谓“内外兼修”;海绵道路“喝水”又蓄水,可减轻城市排水系统的压力防止内涝;而在海绵化改造的公园、休闲度假、科普实践功能一应俱全。

这些海绵化改造,助力株洲打造“会呼吸”的制造名城,也让这座城市在去年7月,从容应对了“格美”台风过境出现的特大暴雨。

一个更加美好的株洲,因为持续的创新探索而逐渐显露模样。

# 685户居民拿到属于自己的房子

株洲日报讯(全媒体记者/李军 通讯员/彭子龙)1月23日起,芦淞区北大资源天池项目(原翡翠公园)“保交楼”将实现有序交付,685户购房者将开启新生活。

北大资源天池项目位于芦淞区枫溪大道与江渚路交汇处,项目规划建筑面积55.5万平方米,分四期建设开发。项目四期规划住宅692套,按出合同约定,685套住房本应分批于2021年3月31日、8月30日,以及2022年7月3日交付。由于原北大资源集团(于2020年7月31日破产)非法抽取、挪用翡翠公园四期项目预售资金,导致项目资金周转困难,项目于2021年3月停工。

在市政府支持和市住建局等部门指导下,芦淞区从区到项目所在的庆云街道,都组建了北大资源天池项目(翡翠公园)保交楼工作专班,全力保交楼、惠民生。

# 我市部署推进全域土地综合整治

株洲日报讯(全媒体记者/王娜 通讯员/彭爽)近日,全市全域土地综合整治工作部署推进会召开,全面推进全域土地综合整治工作,进一步增强土地要素保障能力,助推乡村振兴。

全域土地综合整治源于浙江经验,主要是以国土空间规划为引领,整体推进农用地整理、建设用地整理、生态修复整治,对闲置、利用低效、生态退化及环境破坏的区域实施国土空间综合治理,进而优化生产、生活、生态空间格局,盘活腾挪出更多土地空间资源保障地方产业发展,提升宜居宜业水平,助推城乡产业兴旺、环境宜居、富民兴村。

去年,我市七部门联合,在全省率先印发《关于进一步推

庆云街道党工委相关负责人介绍,作为当时全市最难的“保交楼”项目之一,北大资源天池项目负债达3.5亿元,而从烂尾到续建完工资金缺口达1.8亿元,“不仅账户没有一分钱,也没一处可抵押的资产。”

该项目的成功交付得益于市委市政府、市中院及市直相关部门的大力支持。在市区街道三级协同下,通过创新探索“府院联动”、积极运用国家“保交楼”政策支持、坚持“四方会谈”机制等方式,顺利促推企业破产重整,有效破解资金短缺、验收办证条件缺失等重重困难。

上述负责人表示,项目于2023年3月复工并持续建设,目前续建工程已完工,除一栋精装房室内装修工程正加紧施工外,其余五栋均已达到交付标准。项目配套商业部分也成功招募到投资人,正在同步建设,预计今年下半年可完工。

进全域土地综合整治工作的通知,明确统筹解决空间布局无序化、耕地碎片化、土地利用低效化、生态功能退化等“四化”问题,通过开展农用地综合整治、建设用地整理、环境整治和生态修复等,在确保建设用地总量不增加、耕地和永久基本农田与生态红线红线不突破的前提下,建设产业兴旺、生态宜居的美丽乡村。

市资规局相关负责人表示,将继续科学规划,以乡镇为单位,全面摸清资源家底,优化国土空间开发布局,同时创新项目申报、投入、实施、利益共享和监管机制,推动全域土地综合整治取得明显成效。

## 以成本之“减”促负担之“降”

“产权交易类个人CA证书收费标准下调啦!”据悉,自14日起,进驻株洲市公共资源交易中心的湖南省数字认证服务中心有限公司下调了株洲市产权交易个人CA证书年收费标准。

为持续优化营商环境,降低交易成本,推进应进必进工作,提高交易的效率,株洲市公共资源交易中心积极协调第三方进驻机构在交易服务上做加法,在费用上做减法,推动第三方进驻机构主动降低CA证书收费标准。在以往产权交易活动中,由于CA证书收费标准较高,导致有些项目参与者不积极,竞争不充分,流拍率高,此次降费后,个人证书年收费由280元下调至70元,前后对比每年节省费用210元,平均降幅达到75%,实实在在为市场主体“松绑减负”。

下一步,中心将践行“阳光交易,洲全服务”宗旨,持续关注市场主体需求,不断创新服务举措,加强与相关部门和企业沟通协作,用一系列“诚心、用心、暖心”的服务让市场活起来,使资源跑起来。(董佳慧)

## 全省首个“机器管招投标”系统水利试点项目在株洲上线



为贯彻落实省委、省政府和市委、市政府关于公共资源交易专项整治攻坚战要求,株洲市公共资源交易中心积极作为,全力推进“机器管招投标”试点工作。1月22日,全省首个水利试点项目在全国公共资源交易平台(株洲市)顺利发布招标公告,标志着株洲正式迈入“机器管招投标”的新阶段。

“机器管招投标”系统是省公共资源交易领域数字化、智能化转型的重要举措。系统深度融合了先进的人工智能技术和大数据分析手段,旨在实现公共资源交易的高效性、准确性和公平性。

招标文件编制高提速,“自动关联”高精准。该系统采用“1+N”的组合模式,将传统冗长复杂的招标流程精简优化。招标人(招标代理)只需填写少量关键信息,系统根据项目基本信息(牵引指标项)自动关联所需要的资格、人员、信用等信息,根据评标办法关联招标条款,系统自动

将各部分内容自动生成招标文件进行发布。评标过程高效率,“智能辅助”降风险。评标全流程由“机器”智能辅助专家实施,有效减轻了评标专家的工作压力,将人工评分与大数据分析手段融入系统之中,与评分标准及精确算法深度融合,对投标文件进行全面而深入的剖析。这一过程中,显著降低评标专家滥用评分自主权的风险,最大限度遏制“倾向性打分”。

监管流程全留痕,“智能预警”护航。系统实现与行政监督平台的无缝集成,确保信息流通无阻、实时同步,建立招投标项目从招标计划到最终结果发布的每一个环节全流程留痕闭环管理机制,对招投标活动中的每一个环节进行实时监控和记录,为监管部门提供了即时洞察项目进展的窗口。监管

部门根据系统预警精准锁定并有效应对任何违规行为。

此次“机器管招投标”系统首个水利试点项目的成功挂网,为株洲市乃至湖南省公共资源交易领域的全面深化改革注入了新的动力,是公共资源交易深化改革道路上的重要里程碑。通过该系统的应用,能有效规范招标投标行为,排除人为干扰,防范围标串标等违法行为,进一步提升招标投标市场的透明度、公平性,有助于优化公共资源交易营商环境,推动工程建设领域更好地融入全国统一大市场。

下一步,株洲将继续落实省、市相关部门的工作部署,与省交易中心加强沟通、对接,积极探索和创新,充分运用试点成果,加大培训力度,逐步推进工程建设项目“机器管招投标”系统的运行。(郭晓罗 刘悦)

## 株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

株洲市国土[2025]001号

经当地人民政府批准,株洲市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权,并委托株洲市公共资源交易中心具体承办。现将有关事项公告如下:

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	规划技术指标
株洲市国土[2025]001号	万富路以西,新东路以南,新马北路以北,新马东路以东	28463.66㎡(合42.70亩)	二类工业用地	471	1567	10	50	1≤容积率≤2;建筑密度≥40%;绿地率≥10%

二、土地开发程度:  
三、挂牌起始价格包括建设用地使用权出让金不包括交易过程中应缴纳的税费。

四、中华人民共和国境内外企业、企业、其他组织、个人(法律法规另有规定者的除外),均可参加申请。

五、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上,株洲市公共资源交易中心 www.zzzjy.cn(以下简称网挂系统)进行。只有通过办理数字证书及电子签章,按要求足额交付竞买保证金的竞买人,才能参加网上挂牌出让活动。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按价高者得的原则确定竞得人。

七、本次网上挂牌出让的详细资料和要求,见《株洲市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》、《株洲市国有建设用地使用权网上出让系统操作说明》和《株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》等文件,有意竞买者可登录株洲市公共资源交易中心 www.zzzjy.cn 查询。申请人可于2025年01月23日至2025年02月19日,在网上浏览或下载本次挂牌出让文件,并按上述文件规定的操作程序参加竞买。

八、本次国有建设用地使用权挂牌出让在互联网上进行。网上挂牌报名时间:2025年02月12日08:00至2025年02月19日17:00止。网上挂牌报价时间:2025年02月12日08:00至2025年02月21日09:00止。

九、申请人应当在网上挂牌报名截止前登录株洲市公共资源交易中心土地、矿

产交易系统,在系统上提交竞买申请并支付竞买保证金。保证金到账截止时间:2025年02月19日17:00。在挂牌期限截止前,竞买人应当进行至少一次有效报价,方有资格参加该宗地的网上限时竞价,按出价最高者得的原则确定竞得人。

十、出让要求的其他交易条件:  
1.自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,60日内全额缴清。

2.按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发[2021]43号)实施交地。

3.宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。

4.《工业用地项目供后监管协议》签订最高报价人须与株洲高新技术产业开发区管委会签订《入园合同》以及《工业用地项目供后监管协议》方可签订宗地《成交确认书》,否则竞买无效,保证金不予退还,由此造成的一切经济、法律责任由最高报价人承担。

5.《“标准地”指标》产业类别:汽车零部件及制造(未经批准不得改变产业分类);固定资产投资强度:不低于352万元/亩;地均税收:不低于30万元/亩;地均收入:不低于450万元/亩;容积率:1.0-2.0;科研经费投资强度:不低于5%(国家级5%、省级4%)。

6.《逾期缴纳土地出让金处置》竞得人未按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除定金(按宗

地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。

十一、如果在参加本次网上挂牌出让活动的过程中遇到疑难问题,请及时联系,联系电话如下:  
(一)省自然资源厅举报电话:0731-89991216  
(二)网上挂牌出让业务咨询电话:0731-28681395(株洲市公共资源交易中心资源交易科)  
(三)系统使用服务咨询电话:0731-28101310  
(四)株洲市自然资源和规划局咨询电话:0731-28685027(自然资源开发利用科)  
(五)CA线下现场办理地址和线上办理网址:  
1.线下现场办理地址:株洲市公共资源交易中心(株洲市天元区牛家牌路)一楼大厅。  
2.线上办理网址:  
https://casign.hnsggzy.com:7080/ca-hunanplatform/operation/assistantCA?type=2

株洲市自然资源和规划局  
株洲市公共资源交易中心  
2025年01月23日

## 株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让公告

株洲市国土[2025]002号

经当地人民政府批准,株洲市自然资源和规划局决定以网上挂牌方式出让一宗国有建设用地使用权,并委托株洲市公共资源交易中心具体承办。现将有关事项公告如下:

地块编号	土地位置	出让土地面积(平方米)	土地用途	竞买保证金(万元)	挂牌起始价(万元)	增价幅度(万元)	出让年限(年)	规划技术指标
株洲市国土[2025]002号	天元区万富路以西,新东路以南,新马北路以北,新马东路以东	39748.72㎡(合59.62亩)	工业用地	657	2187	10	50	1≤容积率≤2;建筑密度≥35%;绿地率≥10%

二、土地开发程度:  
三、挂牌起始价格包括建设用地使用权出让金不包括交易过程中应缴纳的税费。

四、中华人民共和国境内外企业、企业、其他组织、个人(法律法规另有规定者的除外),均可参加申请。

五、本次国有建设用地使用权挂牌出让只能在互联网上,株洲市公共资源交易中心 www.zzzjy.cn(以下简称网挂系统)进行。只有通过办理数字证书及电子签章,按要求足额交付竞买保证金的竞买人,才能参加网上挂牌出让活动。

六、本次国有建设用地使用权网上挂牌出让按价高者得的原则确定竞得人。

七、本次网上挂牌出让的详细资料和要求,见《株洲市网上挂牌出让国有建设用地使用权规则》、《株洲市国有建设用地使用权网上出让系统操作说明》和《株洲市国有建设用地使用权网上挂牌出让须知》等文件,有意竞买者可登录株洲市公共资源交易中心 www.zzzjy.cn 查询。申请人可于2025年01月23日至2025年02月19日,在网上浏览或下载本次挂牌出让文件,并按上述文件规定的操作程序参加竞买。

八、本次国有建设用地使用权挂牌出让在互联网上进行。网上挂牌报名时间:2025年02月12日08:00至2025年02月19日17:00止。网上挂牌报价时间:2025年02月12日08:00至2025年02月21日09:00止。

九、申请人应当在网上挂牌报名截止前登录株洲市公共资源交易中心土地、矿

产交易系统,在系统上提交竞买申请并支付竞买保证金。保证金到账截止时间:2025年02月19日17:00。在挂牌期限截止前,竞买人应当进行至少一次有效报价,方有资格参加该宗地的网上限时竞价,按出价最高者得的原则确定竞得人。

十、出让要求的其他交易条件:  
1.自成交之日起30日内缴至不低于成交总价款的50%,60日内全额缴清。

2.按照《市本级出让国有建设用地交付工作规则》(株资规办发[2021]43号)实施交地。

3.宗地成交之日起30日内应在自然资源部土地动态监管系统中录入《国有建设用地使用权出让合同》。

4.《工业用地项目供后监管协议》签订最高报价人须与株洲高新技术产业开发区管委会签订《入园合同》以及《工业用地项目供后监管协议》方可签订宗地《成交确认书》,否则竞买无效,保证金不予退还,由此造成的一切经济、法律责任由最高报价人承担。

5.《“标准地”指标》产业类别:汽车制造业(未经批准不得改变产业分类);固定资产投资强度:不低于353万元/亩;地均税收:不低于30万元/亩;地均收入:不低于450万元/亩;容积率:1.0-2.0;科研经费投资强度:不低于5%(国家级5%、省级4%)。

6.《逾期缴纳土地出让金处置》竞得人未按土地出让合同约定及时缴纳土地出让价款的,报经市人民政府批准,出让人有根据《国有建设用地使用权出让合同》第三十条的约定,扣除定金(按宗

地出让价款的20%确定)后直接解除土地出让合同,收回土地使用权。

十一、如果在参加本次网上挂牌出让活动的过程中遇到疑难问题,请及时联系,联系电话如下:  
(一)省自然资源厅举报电话:0731-89991216  
(二)网上挂牌出让业务咨询电话:0731-28681395(株洲市公共资源交易中心资源交易科)  
(三)系统使用服务咨询电话:0731-28101310  
(四)株洲市自然资源和规划局咨询电话:0731-28685027(自然资源开发利用科)  
(五)CA线下现场办理地址和线上办理网址:  
1.线下现场办理地址:株洲市公共资源交易中心(株洲市天元区牛家牌路)一楼大厅。  
2.线上办理网址:  
https://casign.hnsggzy.com:7080/ca-hunanplatform/operation/assistantCA?type=2

株洲市自然资源和规划局  
株洲市公共资源交易中心  
2025年01月23日