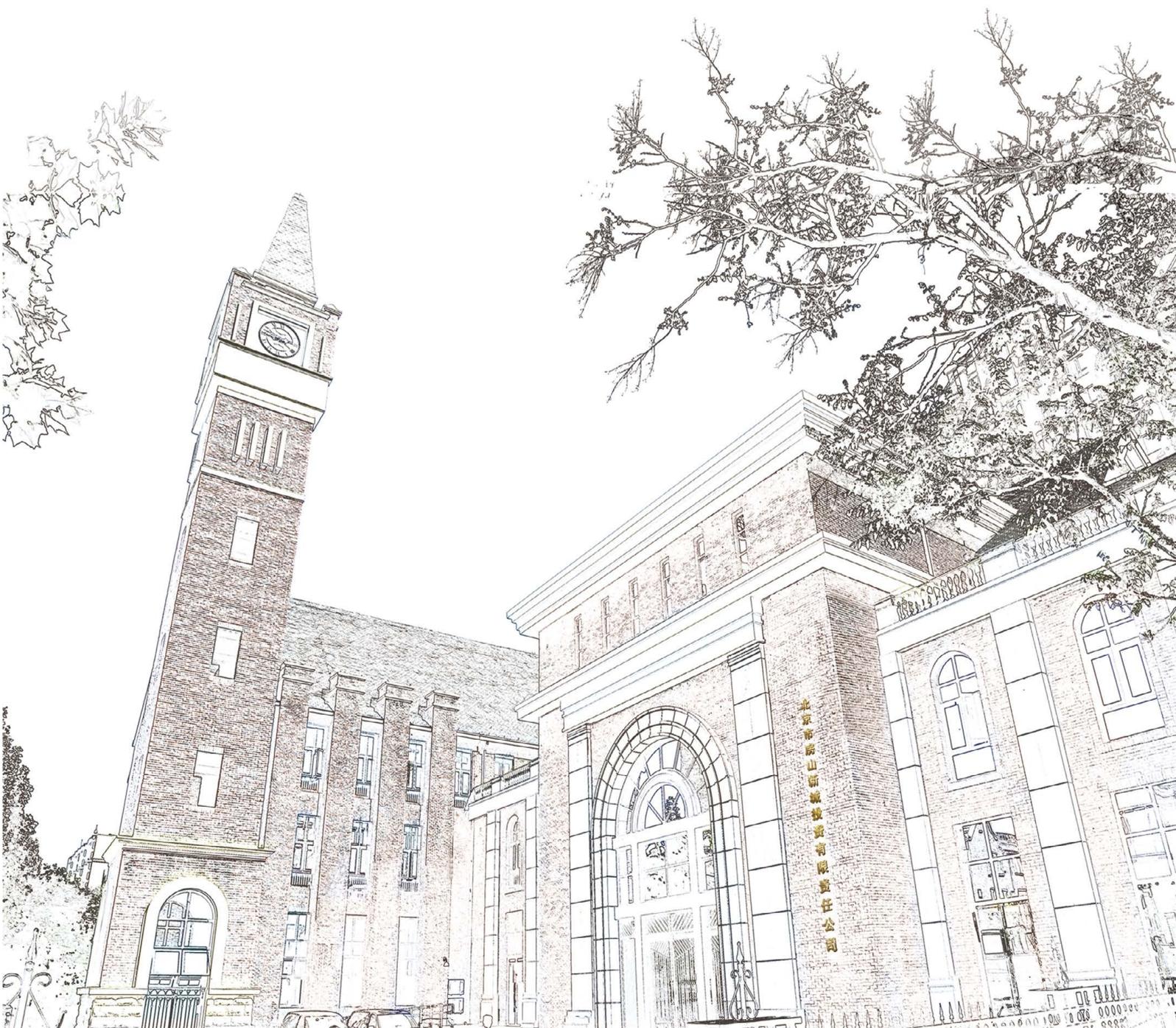


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年 10月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年 10月刊



2022年 10月刊

主办

北京市房山新城投资有限责任公司

总 编 / 城投智汇

主 编 / 城投智汇

设 计 / 城投智汇

地 址 / 北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼

邮 编 / 102400

电 话 / 010-57531228

传 真 / 010-57531137

邮 箱 / ctzh666@sina.com

FUTURE CITY

目录

CONTENTS

新城动态	News in Future City	
热点新闻		02-05
新城关注	Attention in Future City	
热点关注		06-23
行业观察	Industry Observation	
政策环境		24-25

新城投公司召开三季度安全工作会议暨国庆、“二十大”期间安全维稳工作部署会



9月30日，新城投公司召开三季度安全工作会议暨国庆、“二十大”期间安全维稳工作部署会。会议由公司董事长朱婧璘主持，总经理欧新刚及班子成员、公司项目相关负责人员现场参会，公司其余员工及各项目总包及监理单位有关负责人线上参会。

会议总结了公司三季度安全生产及疫情防控工作开展情况及存在的问题，传达了公司关于做好国庆和“二十大”期间安全生产和疫情防控工作的各项要求，并对公司疫情防控工作进行了重点部署。

欧新刚同志就公司安全维稳及工

地疫情防控工作提出指导意见和具体要求 一要以事故为鉴，提高思想认识。二要强化责任，确保万无一失。三要做好环保、维稳工作，营造良好环境。四要落实值班制度，做好应急值守。

朱婧璘同志传达了北京市、房山区领导干部大会的会议精神，并对公司安全保障工作提出要求。一是要认清形势，强化履职尽责的政治意识。全员务必要提高政治站位，全力做好安全生产维稳工作。二是要压实责任，全面抓好疫情防控和安全生产工作。各级领导、干部要严肃纪律，加强红线意识和底线思维，强化责任落实。

三是要通力协作，以精益求精的态度抓好项目建设。要科学统筹疫情防控、安全生产工作，共同高效推进项目建设，做到精细化管理。

朱婧璘同志强调，季度安全工作会议既是科学的经验交流工作机制，更是工作监督落实和优化提升的有效抓手。建设单位、总包和监理单位要凝心聚力，全面做好项目安全、质量和施工进度等各项工作，以最高标准、最严要求、最硬措施、最实行动迎接党的二十大胜利召开。

丰台区副区长孔钢城一行到房山区新城投公司 就创新超转工作模式座谈交流



“35号文”发布后，房山区率先落地实施创新超转模式，得到市领导高度认可。

10月9日上午，丰台区副区长孔钢城带队到新城投公司就创新超

转工作模式座谈交流。新城投公司董事长朱婧璿以及相关部门人员参加交流。

会上，新城投公司就房山区创新超转工作落地实施情况进行了详细

介绍。双方重点结合丰台区目前超转工作实际情况展开充分讨论，针对创新超转安置实操问题交流意见，深入探讨后续相关工作开展思路。

孔钢城副区长对房山区创新超转工作表示高度认可，希望双方可以就相关工作进行长期交流。接下来，新城投公司将按照区委区政府要求，加强平台公司超转资金投资运营管理，切实保障长期稳定收益，实现投资收益与超转人员保障费用支出动态平衡。

新城投公司召开疫情防控、安全保障工作部署会

10月10日，新城投公司召开疫情防控、安全保障工作部署会，就公司疫情防控和安全保障工作进行再安排、再部署。会议由董事长朱婧璿主持，总经理欧新刚及公司班子成员、各部门、各子公司负责人参加会议。

会上听取了公司疫情防控、安全保障工作汇报，根据近期疫情形势和上级相关会议精神，对公司疫情防控和安全生产工作部署，重点对工地疫情防控工作提出要求。

会议指出，**一要提高政治站位，始终保持危机意识。**当前疫情防控形势严峻复杂，做好公司防疫和安全保障工作既是公司持续发展的需要又是必须坚决完成的政治任务，公司全体人员要保持清醒的认识。**二要强化工地管理，始终保持责任意识。**公司所

有项目要严格执行封闭式管理，严防输入风险，严格落实防疫“四件套”措施。**三要加强动态管控，始终保持风险意识。**公司和各项目要做好风险人员排查和管控，做到不漏一人，严格执行人员健康监测、72小时核酸等防疫措施，扎实做好各项防疫基础工作。

会议要求，公司各部门、各子公司要牢固树立“红线意识”和底线思维，压实各级责任，认真履行所属人员、所管项目、所管区域的管理职责，各负责同志要精心组织、精心安排和亲自检查，坚决防范遏制各类生产安



全事故及不良事件发生。

朱婧璿同志强调，当前疫情形势严峻，公司要**坚决落实“快、严、准、实、细”的要求**，抓实抓细各项防疫措施，齐心协力筑牢防疫堡垒，以如履薄冰的危机感、慎终如始的责任感统筹做好防疫、安全和生产经营工作部署，以实际行动迎接党的“二十大”胜利召开。

新城投公司负责实施的兴礼检查站改造完成，顺利通车！

2022年10月16日下午6点30分，在举国欢庆党的二十大召开之际，由新城投公司负责实施的京港澳高速兴礼综合检查站改扩建一期工程顺利完工，4条安检车道全部开通投入使用，进京车辆正在有序过检。

经调研，京港澳高速兴礼综合检查站内有交通治超、林检、动检、环保、交警、路政、城管、公安共8家单位开展外围查控工作，现状车道共5条，日平均通行车辆达2.5万辆、5万余人，平日过安检时长约30分钟，在疫情防控期间，通行时间约1-2小时，对进京和通勤人员影响较大。

为改善该区域交通状况，提升检查站整体环境，尽快解决检查站通行难、慢等问题，新城投公司火速落实

房山区委区政府要求，勇担兴礼综合检查站环境提升改造工作任务。

10月8日接到兴礼综合检查站环境提升改造工作任务。

10月8日完成现场踏勘后，连夜完成改造提升方案编制。

10月9日上午通过区政府专题会议审议。

10月9日上午过会启动一期工程。

10月16日晚6:30竣工通车。

新城投公司发扬“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、跟上节奏”的拼搏精神，争分夺秒、加班加点，采取严格倒排工期、合理



并联工作等方式，锚定目标、挂图作战。现在兴礼检查站新增的4条标准安检车道、31个代检车停车位已启动使用，至此全站安检车道达9条，极大改善了检查站区域工作环境、缓解进京车辆通行压力，进一步筑牢首都疫情防控屏障。接下来，新城人将踔厉奋发、勇毅前行，用“新城速度”火热践行党的二十大精神！

新城投公司与默林集团高管召开线上会议 研讨乐高项目合作事宜



2022年10月20日，新城投公司与默林娱乐集团（乐高乐园运营管理方）全球乐高乐园负责人 John Jakobsen、全球乐高乐园发展总监

John Ussher、中建智地、国开东方召开线上视频会议，共同研讨乐高项目合作协议相关事宜。会议由新城投公司董事长朱婧珺主持，中建智地

董事长樊飞军、国开东方总裁张明根参加会议。

会上，朱婧珺同志代表中方投资人表达了乐高落户北京的重要意义和

房山区委区政府快速推进乐高项目的决心。希望合作各方发挥优势、对项目赋能，打造全球标杆性示范主题乐园项目。同时提出了合作条款相关内容。

默林娱乐全球乐高乐园负责人 John Jakobsen 表示，默林娱乐对北京乐高项目给予高度重视，期待各方对合作细节尽快达成共识。与会四方均以最大的诚意、尽最大的努力开展本次合作，促进乐高项目落地房山，助力房山文旅产业融合发展。

新城投公司召开 2022 年三季度工作总结会

近期，北京市房山新城投资有限责任公司召开 2022 年三季度工作总结会，系统总结三季度工作推进情况，部署四季度重点工作，全力冲刺年度目标任务。公司董事长朱婧璿同志主持会议。

结合当前疫情防控形势，大会采取“1+N会场”方式进行，公司班子成员以及母、子公司中层管理人员在总部报告厅参加现场会议，其余员工通过视频方式全程参会。

会议首先听取了运营管理部和人力资源部关于三季度组织单元及员工个人评优结果的通报，并对优秀组织单元和个人的取得工作业绩进行了点评和表彰。随后，各部门、子公司负责人依次汇报各自《2022 年三季度工

作情况和四季度工作计划》，朱婧璿董事长对各部门、子公司的工作情况逐一进行客观评价。各分管领导则分别总结和分享了

工作经验与感悟，并对四季度主要工作进行了认真谋划。本次工作总结会恰逢全国重要会议期间，为认真落实相关工作要求，做好服务保障工作，公司总经理欧新刚、副总经理邓凯同志分别对公司工地疫情防控和安全生产工作以及公司整体疫情防控工作进行了再强调、再部署。



会议最后，朱婧璿同志对公司四季度重点工作做整体部署。她强调，四季度是完成全年目标的决胜阶段，也是承上启下的重要时期，必须紧盯目标不放松。上下同欲者胜，公司全员上下要齐心协力，撸起袖子加油干，苦干实干勇担当，全面推进工作落实，全力冲刺 2022 年目标任务。

新城投公司领导带队开展安全及疫情防控检查工作

党的二十大会议期间，新城投公司落实区委、区政府工作部署，公司领导班子强化责任担当，履行安全生产责任。公司董事长朱婧璿、总经理欧新刚带队对项目疫情防控、安全生产和环保等重点工作进行检查。

期间，检查组先后到公司在施的长阳棚改 06、07 项目各地块标段、国际葡萄酒小镇一期等项目开展实地检查。每到一处，检查组都会详细了解项目安全保障工作开展情况，重点检查项目门岗处防疫“四件套”的落实情况，并对项目做好重点时期各项保障措施提出具体的要求。

朱婧璿同志在检查中强调，一是

各项目要把安全保障工作作为当前公司的头等大事和首要任务，不断提高对安全工作极端重要性的认识，持续保持对安全隐患的零容忍态度。二是要压实项目各岗位安全生产责任，以最高的标准、最细致的工作、最严格的措施筑牢公司安全防线，为公司安全高质量发展保驾护航。

下一步，新城投公司将以本次安



全保障工作为契机，总结经验、优化举措，继续保持昂扬的工作斗志，扎实开展工作，坚守安全底线，切实担负起“促一方发展、保一方平安”的责任和使命。

>> 在这里你会看到公司的业务成果、课题研究、专项报告，也可以看到领导们、同事们的经验分享。你也想让大家了解你在做什么吗？你是不是也有好的经验可以共享？

热点关注

推动国际消费中心城市建设 《北京市商业消费空间布局专项规划（草案）》 今起公示

为全面落实首都“四个中心”功能定位，构建国内国际双循环发展格局，高质量推进国际消费中心城市建设和首都商业消费空间均衡布局，满足人民日益增长的美好生活需要，北京市规划和自然资源委员会会同北京市商务局共同组织编制了《北京市商业消费空间布局专项规划》（下文简称《专项规划》），今日起在北京市规划和自然资源委员会政府网站进行公示，广泛征求社会公众意见。

《专项规划》紧抓新消费模式、新商业场景和新时代首都发展契机，坚定实施北京城市总体规划，匹配国际消费中心城市发展目标，充分发挥“两区”政策优势，推进“五子”联动协同发展，科学谋划了全市商业消费空间发展目标、层级体系与空间布局，全面增强商业消费空间综合竞争力，推动全市商业消费空间高质量、可持续发展。

《专项规划》明确了商业消费空间中长期发展的总体目标，2035年将北京建设成为“中国潮”“国际范”与“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市。

到2025年，构建起层次结构清晰、空间布局高效、功能业态完善、空间品质宜人的商业消费空间体系，初步

建成便民优质的社区消费网络，有效拉动经济增长，促进城市高质量发展。

到2035年，整体形成国际消费有魅力、城市消费有实力、地区消费有活力、社区消费高便利的全市商业消费空间新格局，充分展现首都风范、中华风尚与时代风情，助力首都政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的功能实现。

构建“四级两类多维”的商业消费空间体系

《专项规划》提出全市构建“四级两类多维”的商业消费空间体系。整体形成“国际消费体验区、城市消费中心、地区活力消费圈和社区便民生活圈”四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。其中：

国际消费体验区以面向全球、辐射全国、引领京津冀为目标，服务国际超广域和国内广域消费人群，坚持消费国际化与在地性并重，着力打造具有全球竞争力、影响力和美誉度的国际消费金名片。

城市消费中心重点面向全市及京津冀城市群消费人群，创新塑造新消费、新业态下的核心场景，以30至45分钟公交可达服务市域及京津冀地区，将城市消费中心建设成为具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。

地区活力消费圈重点面向地区消费人群，强化商业类型的多元化与商业消费空间的社交性，依托15至30分钟慢行范围均衡打造公共活力中心。

社区便民生活圈重点面向社区居民，引导商业消费空间发展重心下沉，以5至15分钟步行服务范围实现全市城镇社区便民生活圈全覆盖，将社区便民生活圈建设成为保障“七有”“五性”与品质生活的社区交往会客厅。

紧抓城市更新，注重规划引领，划分更新提升型和新增培育型两种商业消费聚集区类型，实现全生命周期精细管理。更新提升型商业消费聚集区强调精准画像提升，以存量更新为主要路径，积极推动传统商业消费聚集区提升；新增培育型商业消费聚集区注重规划引导与市场主导相结合，牢牢把握不同发展阶段的政府角色，弹性适度结合地区发展资源和空间结构培育新型商业消费聚集区。

加强多维度、差异化精细引导，构建多元特色的消费场景。从历史文化、文体活动、自然生态、休闲旅游等多个方面，塑造可感知、可体验的多维消费场景，构建特色鲜明的多元主题商业消费聚集区，打造“商业消费聚集区×历史文化”“商业消费聚集区×国际交往”“商业消费聚集区×科技创新”“商业消费聚集区×

文体休闲”等一系列魅力消费名片。

打造“4+29+80+N”的总体空间布局

规划打造4片国际消费体验区，以国际交往功能突出、传统文化魅力鲜明的城市消费中心为依托，联动辐射周边地区活力消费圈，整体塑造王府井×西单×前门、CBD×三里屯、环球影城×大运河、丽泽×首都商务新区四片国际消费体验区。

打造29个城市消费中心，包括17个更新提升型和12个新增培育型，深度融合多样化城市功能，承载全市综合性、高能级商业活动。

构建80个地区活力消费圈，包括36个更新提升型和44个新增培育型，将地区活力消费圈建设成为服务承载多样生活场景的地区宜居综合体。

结合街道、社区建设若干个社区便民生活圈，全面提升基层商业的品质化与便利性，塑造邻里间特色交往空间，完善底层消费空间网络。

“一区一单、一圈一策、一街一库、一店一案”推进规划实施

《专项规划》强调要压实主体责任，下一阶段重点以“一区一单、一圈一策、一街一库、一店一案”的模式推进规划实施，引领全市商业消费空间高品质发展，引导释放消费活力，为更高水平推进北京国际消费中心城市建设提供有力支撑。

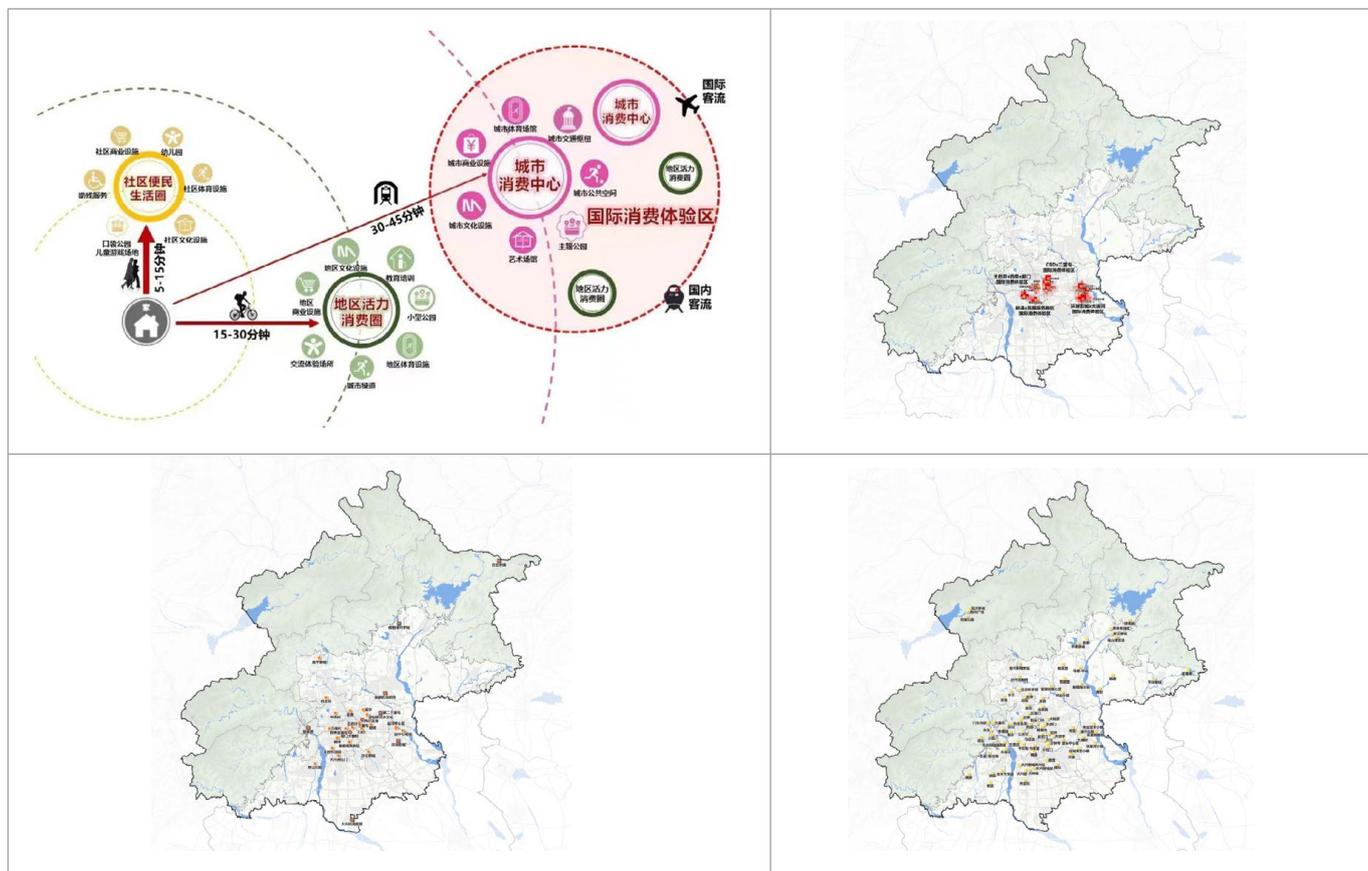
市级部门重点发挥示范引领作用，强调统筹、支撑与监测，着力抓好国际消费体验区、城市消费中心培育发展工作，提出指导各区深化的“一区一单”明细表和“一圈一策”任务书。

区级政府重点强化政府主导作用，落实组织、编制实施，依据市级部门要求，形成“一区一单”推进计划表，并针对城市消费中心及部分重点地区活力消费圈编制“一圈一策”实施计划，精心打造地区活力消费圈和社区便民生活圈。

街道基层充分发挥服务保障作用，针对社区便民生活圈，建立保障便民生活的“一街一库”，与区级政府形成合力，有针对性补齐设施短板。

市场主体进一步提升积极性与参与度，鼓励商业消费聚集区各商业主体结合自身发展诉求提出“一店一案”发展实施方案。

(摘自北京规划自然资源公众号)



中国这十年

自然资源治理体系和治理能力现代化水平得到提升

守住 18 亿亩耕地保护红线 森林覆盖率增长到 24.02%

9 月 19 日上午，中共中央宣传部举行“中国这十年”系列主题新闻发布会，介绍新时代自然资源事业发展与成就有关情况。自然资源部副部长庄少勤表示，十年来，我国严格保护耕地、有力保障资源供给，自然资源节约集约利用水平持续提升，生态系统质量和稳定性持续提升，自然资源治理体系和治理能力现代化水平得到提升。我国严格划定并守住了 18 亿亩耕地保护红线，主要矿产资源储量实现增长，煤炭、钨等矿产品产量多年保持全球第一，森林覆盖率增长到 24.02%，2012-2021 年，全国单位 GDP 建设用地使用面积下降 40.85%。

耕地是粮食生产的命根子。“十年来，耕地保护工作取得明显成效，守住了耕地红线，特别是近两年来，耕地减少的势头得到初步的遏制，2021 年全国耕地总量实现净增加。”自然资源部党组成员、总工程师刘国洪介绍，我国严密耕地保护法律制度体系，修订实施《土地管理法》《土地管理法实施条例》等。严格划定耕地和永久基本农田保护红线，落实耕地保护优先序。严控耕地转为非农建设用地，加强改进占补平衡。严控耕地转为其他农用地，实行“进出平衡”制度。严肃耕地保护督察执法，向全社会公开通报典

型案例，发挥震慑作用。

“十年来，我们深入贯彻落实节约战略，自然资源节约集约利用水平持续提升，助推经济社会发展全面绿色转型。”庄少勤介绍，我国坚持并落实最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控，健全区域、项目节约用地评价制度，实行建设用地增量安排与存量盘活挂钩机制。严格划定城镇开发边界。按照节约资源和绿色发展要求，建立矿产资源开发利用水平调查评估制度，促进资源综合利用，推动绿色矿山建设。

在推动生态文明体制改革，加强科技创新和信息化建设方面，庄少勤表示，我国统筹推进自然资源资产产权制度改革，建立自然资源统一确权登记制度，积极探索全民所有自然资源资产所有权委托代理机制，建立覆盖土地、矿产等主要门类的自然资源资产有偿使用制度。深化自然资源领域“放管服”改革，基于“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”，实施“多审合一、多证合一、多测合一”。构建新型基础测绘体系，基于实景三维中国，推进数字国土、智慧国土建设。地质、海洋灾害调查监测预警防治体系更加完善。制定湿地保护法，修改土地管理法、森林法、测绘法等，加强国家自然资源督察。

围绕生态系统质量和稳定性，

发布会介绍，十年来，我国科学划定生态保护红线，陆域生态保护红线面积占陆域国土面积比例超过 30%。除国家重大项目外，全面禁止新增围填海，严格管控新增用岛活动。建立以国家公园为主体的自然保护地体系，设立了首批国家公园，自然和文化遗产资源得到整体保护和有序利用。推动实施全国重要生态系统保护和修复重大工程，部署实施了一批山水林草湖草沙的一体化保护和修复工程，江河湖泊生态系统质量明显改善。

林草部门是生态文明建设的重要部门。国家林业和草原局副局长李春良表示，十年来，我国持续开展大规模国土绿化行动，累计完成造林 9.6 亿亩，种草改良 1.65 亿亩，新增和修复湿地 1200 多万亩。累计完成防沙治沙任务 2.78 亿亩，可治理沙化土地治理率达到 53%。林草资源管理新格局基本形成，全面推行林长制。森林火灾受害率和草原火灾受害率分别稳定在 0.9‰和 3‰以下，远低于世界平均受害率。

“迈入新征程，我们将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，紧紧围绕构建新发展格局，奋力开拓自然资源事业发展新局面，为全面建设社会主义现代化国家作出新的更大贡献。”庄少勤说。

(摘自中央纪委国家监委网站)

北京：“十四五”期间，五环以内路面宽度 12 米及以上道路全部施划自行车道

为深入贯彻“慢行优先，公交优先，绿色优先”发展理念，构建“活力、健康、融合、友好、协同”的慢行环境，“十四五”时期，北京市将继续坚持“以人为本”发展思路，从政策、设施、管理和宣传等方面持续推进慢行交通出行品质提升工作，提高街道活力，将空间、路权还于居民，引导慢行交通融入居民生活和社会发展，形成出行即健康的社会氛围；立足现状问题，强化城市道路慢行系统与绿道系统、滨水系统资源的融合，更好的满足居民多样化的慢行出行需求，形成与城市魅力相互融合的慢行交通系统，为构建步行和自行车友好城市奠定基础。

打造特色骑行路线，串联“网红”景点

充分发挥市、区和街道各级各部门的优势，坚持联动发展和协调配合，统筹推进慢行品质提升工作，合力构建与城市魅力相互融合的慢行交通系统。

“十四五”时期，城区和郊区双轮驱动，以健康出行为引领，打造特色骑行路线，助力城乡文化建设，助力城市经济新增点。结合城区内自然资源和人文历史文化资源，在中心城区和城市副中心打造 20 条特色文旅骑行路线，串联沿线的“吃、喝、玩、乐、行”，沿“网红”景点，配套提供自行车驿站、游玩导览图等服务。结合郊区的风景文化走廊，外围郊区

打造 20 条特色乡村骑行路线，让人们近距离感受乡村风貌，沿骑行路径结合乡村民宿、酒店和服务站等增加驿站，吸引人们前来休憩、消费，助力乡村经济发展。

推进综合治理，五环以内 12 米以上道路全部施划自行车道

以提升慢行出行综合服务为目标，通过强化路权保障、净化步道空间、优化路口设计和提升服务环境等“三化一升”措施，推进慢行空间优化治理。

“十四五”期间，五环以内路面宽度 12 米及以上道路全部施划自行车道，机非混行道路（支路以上）全部增设自行车优先标识。加强公共交通节点周边环境的综合治理工作，“十四五”期间完成中心城区、通州区和亦庄新城全部轨道站点的慢行接驳环境优化工作。强化立交桥区的慢行系统路权保障工作，结合实际需求，完成穿越四环路以及四环与五环路之间慢行断点的专项治理。

充分发挥社会各界的力量，探索营造社会共治氛围。丰富执法手段，加强电动自行车超标、超速、闯红灯和逆行等违法行为的管理，规范外卖等行业。加强执法，开展专项整治，增加执法频次，杜绝电动自行车违章行为。加强违规电动三四轮车管理，严控增量、消减存量，推进邮政、快递和绿化环卫等行业车辆的更换转型。充分利用智能化的手段，提升慢

行交通管理水平，保障慢行出行的顺畅与安全。

加强“水路绿”三网融合，打造滨水慢行系统 396.8 公里

充分利用城市空间资源，加强城市道路、绿道和巡河路的建设和融合，发挥各自功能特点，实现功能互补，综合提升，满足慢行多元化出行需求。

“十四五”时期，打造滨水慢行系统 396.8 公里；完成绿道系统 350 公里，建设连接奥林匹克森林公园至十三陵水库昌平 42 公里绿道以及永定河、潮白河等绿道，重点推动通惠河沿线自行车专用路，清河、凉水河沿线建设步道和自行车道系统工作；完成 24 条廊道建设工作，城市副中心步行和自行车道总里程达到约 1500 公里。

将健身和通勤相结合，努力让出行者在通勤过程中达到健身的目标，定期组织“无车日”活动，营造绿色出行氛围，每年举办 1 次以上“无车日”或“绿色骑行”活动。应用 MaaS 平台持续开展绿色出行“碳普惠”激励措施，探索丰富的奖励模式，设置不同的奖励等级，激励更多的市民使用慢行交通。

（摘自北京市交通委员会）

总体规划实施第一个五年，首都发展方式发生深刻转型，首都发展格局实现历史性变革

党的十八大以来，习近平总书记多次视察北京并发表重要讲话，深刻回答了“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”这一时代课题，为新时代首都发展指明了方向。为深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，系统谋划首都未来可持续发展的新蓝图，北京市编制了《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，2017年9月经党中央、国务院批复正式实施。

北京市以钉钉子精神精心组织规划实施，制定实施工作方案并明确102项重点任务清单，完善了覆盖监督、考核、问责等方面的规划实施体系，确保党中央决策部署落到实处。始终把大力加强“四个中心”功能建设、提高“四个服务”水平作为首都发展的全部要义，编制实施“四个中心”专项规划，首都功能空间格局不断优化，配套服务支撑能力不断强化；党中央、国务院先后批复北京城市副中心控规、首都功能核心区控规，首都规划体系的“四梁八柱”基本确立；切实发挥规划统筹引领作用，正式确立“三级三类四体系”国土空间规划总体框架；坚持首都规划权属党中央，首都规划建设委员会的把好关、管重点、强监督作用进一步提升。首都发展方式发生了深刻转型，首都发展格局实现了历史性变革，总体规划实施第一阶段目标顺利完成。

减量约束倒逼发展方式转型

北京全市常住人口规模由2016年2195.4万人峰值降至2021年2188.6

万人，平原地区开发强度由2016年46.15%峰值降至2021年44.31%，城乡建设用地规模净减量约110平方公里，北京成为全国首个实现现状减量发展的超大型城市。土地利用重点转向存量挖潜，开展城市更新行动，探索形成雨儿胡同“共生院模式”、老旧小区改造“劲松模式”“首开经验”、以新首钢园区为代表的老旧厂房改造等城市更新路径。在坚持人口和建设规模双控的同时，经济增长方式向创新驱动转变，2020年全员劳动生产率、地均产出、单位建筑面积产出较2015年分别提高34%、54%和40%。2021年全市地区生产总值突破4万亿元，战略性新兴产业和高技术产业对经济增长贡献超5成。

“一核两翼”空间结构蔚然成势

紧紧抓住非首都功能疏解这个“牛鼻子”，围绕实现“都”的功能来谋划“城”的发展。首都功能核心区有序降低人口、建筑、商业、旅游“四个密度”，营造高品质政务环境。中心城区产业结构在疏解中实现了更高水平发展。城市副中心建设框架有序拉开，带动中心城区功能和人口疏解。城市格局由单中心集聚向多组团转变，北京经济技术开发区、丽泽金融商务区等带动城南地区加速发展，新首钢高端产业综合服务区引领京西地区打造首都城市复兴新地标。对接支持河北雄安新区建设，雄安新区进入北京一小时交通圈。现代化首都都市圈建设取得积极成效。北京冬奥会、冬残奥会成功举办，牵引带动效应不断放

大。通州区与北三县、北京大兴国际机场临空经济区等重点跨界地区联动效应显著。

统筹山水林田湖草沙系统治理

强化底线管控，构建全域全要素国土空间开发保护新格局。以“长牙齿”的硬措施落实最严格的耕地保护制度，坚决守住生态保护红线，建设活动向城镇开发边界内逐步集中，三条控制线管控作用不断加强。划定并严格管控132平方公里战略留白用地。开展浅山区违法占地、违法建设专项治理行动，国家和北京市确定的重点区域内违建别墅全部处置到位。矿山环境恢复治理取得显著成效，2016-2020年完成近2万亩废弃矿山生态环境修复治理。全市森林覆盖率由2015年的41.6%提高到2021年的44.6%，非建设空间面积占比提升至80%，绿色空间和生态容量持续扩大。

彰显首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色

2021年重新制定《北京历史文化名城保护条例》并施行，名城保护法规体系更加完善。以中轴线申遗保护为抓手，开展老城整体保护，完成鼓楼、正阳门箭楼修缮，拆除太庙、社稷坛、先农坛内部分非文物建筑，全面烘托中轴线作为城市骨架的统领作用。积水潭医院新街口院区新北楼完成拆除，“银锭观山”历史景观精彩重现。三山五园地区整体保护规划稳步实施，恢复山水田园的自然历史风貌。建设好大运河、长城两个国家文化公园，“三条文化带”构建起全国文化中心

建设新标识。圆满完成北大红楼与中国共产党早期北京革命活动旧址保护传承利用各项任务，31处革命旧址得到修缮、保护、提升。加强城市设计，城市特色风貌进一步彰显。

践行以人民为中心的发展思想

以北京市民最关心的问题为导向，不断落实“七有”要求和满足“五性”需求，增强人民群众获得感。交通拥堵得到一定缓解，出行方式更加绿色，轨道交通里程2021年达到1148公里，较2015年增长82%。加大居住用地供应力度，土地供应中产业用地和居住用地比例达到1:3以上，优化住

房供应结构，大力发展保障性租赁住房，改善存量住宅居住条件。大气质量显著改善，2021年PM2.5年均浓度33微克/立方米，较2013年下降63%。2015年以来全市新增城市绿地3773公顷，第一道绿化隔离地区城市公园环已建成公园102个，第二道绿化隔离地区郊野公园环已建成公园40个，市民身边的绿色空间不断增加。公共服务更加优质均衡，“七有”“五性”监测评价指数提高至113.23分。12345热线近三年受理5199万件民意诉求，达到100%响应率、93%解决率、94%满意率。切实解决人民群众

“急难愁盼”问题，以不动产登记为例，2020-2021年累计为21.9万套房屋解决了不动产登记难题。提高城市韧性，超大城市安全运行经受住新考验。

站在新的历史起点上，面向总体规划实施第二阶段及远景目标，北京将坚定不移沿着习近平总书记指引的方向，坚持以首都发展为统领，严格落实北京城市总体规划，确保一张蓝图绘到底，建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都。

以预告登记方式盘活闲置土地的探讨

长期以来，工业用地由于保有成本低，存在利用效率低、盘活难等问题。很多低效用地由于市场变化或政府原因造成闲置，导致土地使用权人无力自主再开发。引入外部投资者，既有利于盘活闲置土地、满足用地需求，又优化了社会资源分配。近年来，广东、海南、河北、江西等多省出台文件，允许以预告登记方式转让建设用地使用权。国务院办公厅印发《要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》，总结了各地经验，并支持试点地区通过土地预告登记实现建设用地使用权转让。

《城市房地产管理法》规定，以出让方式取得的土地使用权转让房地产时，应当满足最低投资额等要求。对于以预告登记方式转让建设用地使用权是否符合相关规定、是否构成非法转让出让国有土地使用权、能否全面推行等问题，地方普遍存在困惑。

笔者试从法理及相关规定出发，对此进行探讨并提出解决方案。

未满足最低投资额要求转让房地产构成非法转让

《土地管理法》规定，非法转让土地的，由县级以上自然资源主管部门没收违法所得，可以并处罚款，并根据是否符合土地利用总体规划作出限期拆除或没收的行政处罚决定。这里的土地买卖，指的是土地所有权的转让。根据我国《宪法》和《土地管理法》的规定，土地所有权主体只有国家和农民集体，土地所有权禁止买卖，所有以土地所有权为标的的买卖都是违法行为。其他非法转让土地的形式，是指不符合法律、行政法规规定条件转让土地使用权，主要包括未经批准转让划拨土地使用权、不符合法定条件转让出让取得的国有土地使用权、非法转让农民集体建设用地使用权、非法转让已被司法查封的土地

使用权等。

《城市房地产管理法》要求，出让取得土地使用权的，转让房屋建设工程应当完成开发投资总额的25%以上。《国土资源违法行为查处工作规程》将不符合法律规定条件违法转让以出让方式取得的国有土地使用权作为违法转让类的土地违法行为，涉及房地产转让的，优先适用《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》，由土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。《城市房地产开发经营管理条例》进一步明确，罚款限额在违法所得5倍以下。对于以牟利为目的非法转让土地使用权的情形，情节严重的可能构成非法转让罪。

《不动产登记暂行条例》明确，对于法律、行政法规规定不予登记的情形，不能予以登记。《不动产登记操作规范》没有明确转移登记应审查是否满足25%投资额的要求，相关规

定也没有明确不能登记。但法律、行政法规、部委规范性文件都将此作为违法行为进行查处，甚至以构成犯罪论处。自然资源部门作为法律明确的处置违法转让行为的执法部门，也是不动产登记机构，在转移登记时应当审查上述转让情形是否符合法定条件，对不符合法定条件的登记申请不予登记是应有之义，也是履职尽责。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（以下简称《指导意见》）认为，应当将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。但其规范目的与《城市房地产管理法》不同，概念名称也与房地产转让不同。两者并非同一法律，难以进行体系化解释，不应认为除买卖、赠与、作价出资入股、合作开发、合并、以物抵债之外的其他转让情形都应满足 25% 投资额的要求。

《不动产登记暂行条例实施细则》列举的导致房地产权属转移需要申请办理不动产转移登记的情形，除了《指导意见》规定的上述情形外，还包括不动产分割、合并、继承、受遗赠、共有人增减及共有份额变化、人民法院或仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移等情形，这些更是不能全部作为需要审查投资额的房地产转让情形。对于以公司分立方式申请不动产转移登记的，除了国有建设用地使用权出让合同有明确约定外，自然无需审查最低投资额。

预告登记转让房地产的可行性

预告登记是不动产登记的特殊类

型，所登记的不是不动产物权变动，而是将来发生不动产物权变动的请求权。该项请求权所要达到的目的，是为保全一项将来发生不动产物权变动的债权请求权而进行的不动产登记。

《民法典》明确，预告登记适用于房屋买卖在内的不动产物权发生变动的协议。《自然资源部办公厅关于不动产预告登记有关事项的函》强调，当事人可以按约定依法申请预告登记，不动产登记机构应当根据当事人的申请办理。

预告登记是与所登记的合同债权请求权紧密结合在一起的，其效力随着请求权的移转而移转，随着请求权的消灭而消失。因此，预告登记生效的前提是合同债权合法有效。对于以预告登记方式转让土地使用权的，首先要审查转让合同的合法性。只有合法的债权才能产生债权请求权，方可对其进行预告登记以实现物权保护。

2004 年，最高人民法院在答复广西高院的请示中认为，未同时具备《城市房地产管理法》规定的转让条件进行转让的，其转让合同无效。该答复函于 2013 年被最高人民法院以“与物权法关于不动产转让合同效力的规定相冲突”为由正式废止。近年来的最高人民法院民事相关审判案例均认为，《城市房地产管理法》第三十九条关于土地转让时投资应达到开发投资总额 25% 以上的规定，是对土地使用权转让合同标的物设定的于物权变动时的限制性条件；转让的土地未达到 25% 以上的投资，属合同标的物的瑕疵。该规定不是认定土地使用权转让合同效力的法律强制性规定，不会导致土地使用权转让合同无效。但最高法院也承认，从行政管理角度出发，

该限制规定属于管理类强制性规定。违反该规定的行为，应当作为土地管理部门必须查处的行政违法行为。

2008 年，国土资源部发布的国有建设用地使用权出让合同范本约定，受让人首次转让的，应当完成开发投资总额的 25% 以上，国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。这里的开发投资总额不包括土地出让金价款。笔者认为，自然资源部门作为出让人是出让合同的签约方，自然应当对是否违反出让合同约定的行为进行把关。

此外，自然资源部门对房地产转让未达到最低投资额的非法转让行为负有查处的职责。国家多次要求加大对违法转让土地使用权行为的打击力度。《国土资源部 住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》要求：“对未达到法律法规规定的土地转让条件转让房地产用地等囤地炒地的行为，要及时依法依规严肃查处，应当依法没收违法所得，并处罚款。对违规违法办理相关用地手续的部门和人员，省级国土资源主管部门要按有关规定追究责任人责任。”各地法院多有刑事案例，判决未达到土地使用权转让条件即转让土地使用权构成刑事犯罪。笔者认为，具有土地管理和不动产登记双重职责的自然资源主管部门，不应从行政上认可该转让行为的效力，应当谨慎办理未达到 25% 投资额的建设用地使用权转让合同的预告登记。

预告登记转让不动产的合法性构建

2002 年，国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》全面确立商业、旅游、娱乐和商品住宅等

经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让制度。2006年,《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》明确要求“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让”,并被《民法典》以法律形式确定下来。

我国土地市场的要素市场化程度在不断提高,土地出让价格越来越反映土地的市场价值。《城市房地产管理法》对于房地产转让的限制性规定是否依然有必要,应当重新评估。当时,土地市场化尚未成型,房地产、工业等经营性用地全面招拍挂还未开始实施。制定该条款的初衷是为防止土地使用权人不实际开发利用土地,只是通过高买低卖炒作土地赚取差价,影响政府产业政策和宏观调控的实施。

该条款客观上遏制了炒地皮,但也给由于市场变化等客观原因无力继续投资的土地使用权人盘活土地行为带来了阻碍。

在国务院同意试点开展以预告登记方式转让建设用地使用权的试点地区,为规避法律风险,转让双方可签订附条件或附期限生效的合同,约定以达到25%投资额或符合法定转让要求为合同生效条件或期限。条件和期限都是当事人对其意思表示效力所附加的限制,构成意思表示(法律行为)的一部分。附生效条件的转让合同,自条件成就时发生合同约定的买卖不动产物权的效力;附生效期限的转让合同,自期限截止时合同生效。在条件未成就或期限未届时,虽然合同

不生效,买方不能要求卖方交付房屋并移转房屋所有权,但该合同依然成立并具有法律效力,可申请预告登记。试点地区可发布预告登记转让房地产的标准格式合同,明确申请转让合同的条件或期限。

对于各地试行以预告登记方式转让土地使用权的,笔者建议,要有政府同意试点的文件明确后开展,并在试点取得成效后尽快评估。若认为以预告登记方式转让不动产有其合理性,有利于盘活低效用地,当时的规定已不适合当前形势,那就应当及时启动修法,或对市场化程度较高的住宅、旅游、商业等经营性用地和市场化程度较低的工业用地分别进行规范。

(摘自中国土地公众号)

“城规”、“土规”区别大盘点

多规合一本质上的任务即是解决城市规划和土地规划在各方面的差异和冲突。冲突的原因是多方面的,包括了历史、体制、技术等,总体而言有以下六点原因:

01 两规的成熟程度不同

我国城市规划自建国后就已起步,在历史的进程中不断地吸取外部经验及自身教训,本身体系较为健全,可操作性也很强。而土地规划至九十年代中期后才启动,自身经验不足,且相应的法律保障不足,造成土地规划的成果经常被随意突破难以实施。

02 两规的所属的体制不同

城规和土规行政上分属建设部门和国土部门,各体制相对封闭,两者缺乏有效沟通。城市规划从城市

发展的需要出发,着重考虑城市外延的拓展,较少考虑土地综合供给的平衡。土地规划则主要从珍惜、合理利用土地资源的角度出发,特别强调对耕地的保护,而对建设用地则主要进行节制和引导,使得其成果难以满足城市发展对土地的需求。

03 两规编制的起点和期限不同

因两规所属的体制有差异,且城规和土规分属《城乡规划法》和《土地管理法》管理,导致两规的工作起点和基础有很大的差异,造成其在编制过程中的起点和规划期限也不同,尤其体现在两规表述城镇用地规模时存在明显不同,导致两规的结论缺乏横向可比性。

04 两规编制依据的基础资料不同

现状土地利用图无论对于编制城规还是土规都是重要的基础空间资料,土地利用规划依据的是土地详查资料和土地利用变更调查的更新结果,它首先运用遥感技术,后经调查、核实、纠正而成,准确性较高。相反,城市规划统计现状用地时仅仅采用抽样调查的方法,所得结果多是估算值,准确性相对较低。

05 两规编制依据的统计口径不同

两规的发展程度和所属体制的差异,导致了两者在编制过程中的技术层面差异,其中一个很重要的差异就是各类土地数据统计口径的不一致,以建设用地的统计为例,城市规划部门在统计建设用地时已将确定总规中规划的建设用地纳入现

状建设用地，而国土部门则只统计实际成为或者已办理建设手续的建设用地。诸如此类的区别，直接造成了两规土地利用定义的外延不同。

06 两规编制依据的用地分类不同 城市规划的用地分类采用 2012

年新版的《城市用地分类与规划建设的用地标准》和 2008 年新版的《镇规划标准》，两者均为有法律效力的强制性国家标准。现行的土地利用规划则采用 2002 年试行的《全国土地分类》，其在编制过程中没有

考虑与城市规划相关标准的衔接，造成了两规协调衔接的巨大困难，也是规划指标和用地范围无法统一的重要原因。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)

自然资源部关于用地要素保障接续政策的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻党中央关于“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的决策部署，落实国务院稳经济一揽子政策的接续政策措施以及《国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（国办发〔2022〕30 号）的要求，在守住法律底线和资源安全红线的前提下，加快推进有效投资重要项目及时开工，尽早形成实物工作量，助力巩固经济恢复发展基础，现就阶段性实行先行用地审批承诺事宜通知如下。

一、适用范围

按照依法依规、权责对等的原则，地方政府根据职责权限，对国务院推进有效投资重要项目协调机制项目中已签订银行投资意向书或投资合同、需报国务院批准用地的交通、能源、水利类单独选址建设项目（以下简称“基金项目”）相关用地事项作出承诺后，可向自然资源部申请项目先行用地。

二、承诺事项

（一）符合规划管控要求。承诺项目用地符合“三区三线”等国土空间规划管控要求，将项目用地布局及规模（含空间矢量信息）统筹纳入国

土空间规划“一张图”实施监管。

（二）做好群众补偿安置。承诺动工前将征地补偿安置费用发放到相关村组和群众。

（三）及时办理用地手续。承诺按照批准先行用地的范围和时间使用土地，并在先行用地批准后 1 年内提出农用地转用和土地征收手续申请。确有困难的，可申请延长 1 年，但申请延期时项目竣工时间少于 1 年的，应在项目竣工前提出农用地转用和土地征收手续申请。

三、申报要求

符合下列情形，由设地市人民政府出具承诺函，省级自然资源主管部门复核确认后提出先行用地申请，报自然资源部批准：

（一）通过自然资源主管部门用地预审，取得建设项目批准（核准或备案）文件，且在有效期内。

（二）先行用地规模原则上不得

超过用地预审控制规模的 20%。确需超出的，应当附具行业主管部门关于项目工期紧或者受季节影响必须超规模动工的说明。

（三）其他事项按先行用地现有政策执行。

四、监管措施

不属于基金项目、未按要求作出承诺、申请条件不完备的，一律不予受理。严格执法督察，对超出批准范围或者未在规定时间内办理农用地转用和土地征收审批手续的，按违法用地依法依规严肃查处。情节严重的，暂停受理所在省份各类项目先行用地申请。

本通知自印发之日起施行，有效期至 2023 年 3 月 31 日。

自然资源部

2022 年 9 月 19 日



中华人民共和国自然资源部
Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China

政府信息公开

首页 机构 动态 公开 服务 互动 数据 专题

名称	自然资源部关于用地要素保障接续政策的通知	主题	国土空间用途管制
索引号	000019174/2022-00012	发布机构	自然资源部
发文字号	自然资源发〔2022〕160号	体裁	通知
生成日期	2022年09月19日	废止日期	
实施日期			

坚持“房住不炒”定位 积极稳定房地产市场

——北京市本年度第三批次商品住宅用地集中出让工作圆满完成

今日，北京市本年度第三批次商品住宅集中出让工作顺利完成，18宗地全部顺利成交，土地面积约75公顷，建筑规模约148万平方米，成交价款约500亿元。

以规划为引领，合理安排供地空间布局，推进宜居城市建设

第三批次供地中，合理安排供地布局，加大轨道交通站点周边及产业园区项目供应。超过70%的项目位于轨道交通沿线，未来可着力改善居民出行条件，全面落实“城市跟着轨道走”发展要求，推动居住与轨道沿线用地空间合理布局，实现资源优化配置。此外，超过60%的项目位于“三城一区”范围内或产业园区周边，有助于减少通勤成本，更好的促进职住平衡、产城融合，增强居民的通勤幸福感，进而推动宜居城市建设，实现高质量发展。

从成交情况可以看出，本批次触顶上限的海淀永丰项目和丰台槐新、造甲项目均位于轨道交通站点周边，且位于园区范围内或周边，市场关注度较高。首开股份相关负责人表示，北京土地供应布局与企业需求匹配度逐步提升，同区域供地节奏有效控制，可实现区域良性发展。

以人民为中心，不断升级住房品质，普及现房销售，提升人民群众获得感、幸福感、安全感

三批次继续对高标准住宅建设提出“基本档”和“提升档”的品质保障要求，旨在建设“宜居、宜业、

宜乐、宜游”的高品质人居环境。同时，在坚持住宅品质要求的基础上，不断扩大竞现房销售面积方式，据统计，集中供地以来共实现现房销售面积约21.5万平方米。专家认为，现房的有效供应不仅避免了同一区域内商品房项目集中扎堆入市，且未来购房人还可切身考察项目情况，通过看得见、摸得着的真实房源提升购房人安全感，减少购房纠纷，避免了因项目烂尾带来的资金风险，维护住房消费者的合法权益，使人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。不少购房人表示，现房具有即买即住的优点，收房周期短，可以实现“拎包入住”，省去购买期房较长的等待时间和在外租房的租金支出，降低资金压力，同时该类住房所见即所得，在一定程度上可以避免样板间与实际收房时不一致的状况。同时部分企业表示，现房销售可以减少区域同品同频竞争情况，实现整个区域良性发展。

以市场需求为导向，通过供给侧结构性改革，助企纾困，提振市场信心，激发市场活力

从第三批次成交项目可以看出，北京从土地供应端开始保障未来住房向多子女家庭倾斜，基本不再设置90/70户型限制要求，以多元化的产品供应契合多样化的市场需求，兼顾刚性和改善性住房需求。华润置地有关负责人表示，此举给予房企更大灵活度，结合市场实际设计不同户型，可使企业有更大发

挥空间。

此外，第三批次继续沿用用地预审申请出让公告，提前公布披露供应地块相关信息，特别是在預告阶段公布项目周边市政配套设施计划安排，有利于企业提前开展投资研究。龙湖地产有关负责人表示，北京商品住宅供地的政策工具箱兼顾公平与各方利益，用地预审申请不仅让企业更好的研判地块信息，打磨地块价值，同时优化地价款支付节奏，降低企业现金流压力，切实助企纾困。

以打造“北京品牌”为目标，不断优化营商环境，为企业提供更精准服务

北京持续推动“放管服”改革，着力营造国际一流营商环境，集中供地以来，通过持续创新实施用地清单制及管家式供后审批服务模式，促进项目快速开工，在审批提速基础上不断创新纪录。不少企业表示，用地清单制的实施不但消除了信息壁垒，提升企业获取信息的便利度，为拿地企业节省人力、物力成本，缩短建设前期评估、调查、论证工作周期，同时也便于拿地企业提前充分了解规划建设刚性要求和宗地现状情况，提前开展建筑方案设计工作，为工程规证、施工许可等后续手续快速办理提供保障，将“企业跑”转变为“政府干”，用审批的“减法”换来发展的“加法”。据了解，北京还将以打造“北京品质”“北京品牌”为目标，以最佳土地市场服务最有效地落实好首都

经济高质量发展的服务保障工作，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

从成交情况看，北京市第三批次供地继续坚持稳字当头，稳定房地产市场，坚持“房住不炒”定位，促进有效市场和有为政府更好结合，在土地供应端不断深化供给侧结构性改革成效显著，以实际行动落实“稳地价、稳房价、稳预期”目标，切实做到因城施策用足用好政策工具箱，着力促进房地产业健康发展和良性循环，着力推动“保交楼、保民生、保稳定”的目标实现，为首都高质量发展提供有力支撑。

成交结果如下：

1. 北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地（新）F2 地块 HD00-0403-0013 地块 R2 二类居住用地土地面积约 4.78 公顷，规划建筑规模约 7.17 万平方米，最终由北京中海地产有限公司以 41.975 亿元及现房销售面积 36000 平方米的条件竞得，成交楼面地价 58509 元 / 平方米。

2. 北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地（新）F2 地 块 HD00-0403-0015、0016 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地土地面积约 4.63 公顷，规划建筑规模约 10.48 万平方米，最终由北京中海地产有限公司以 55.775 亿元及现房销售面积 4000 平方米的条件竞得，成交楼面地价 53244 元 / 平方米。

3. 北京市海淀区西北旺镇 HD00-0403 街区永丰产业基地（新）F2 地 块 HD00-0403-0019、0018 地块 R2 二类居住用地、F3 其他类

多功能用地土地面积约 5.25 公顷，规划建筑规模约 12.35 万平方米，最终由北京华大基业房地产开发有限责任公司和中建壹品投资发展有限公司联合体以 53.18 亿元竞得，成交楼面地价 43063 元 / 平方米。

4. 北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目 FT00-1516-6031、FT00-1514-6039 地块 R2 二类居住用地土地面积约 2.31 公顷，规划建筑规模约 5.55 万平方米，最终由北京首都开发股份有限公司以 38.295 亿元和现房销售面积 7000 平方米的条件竞得，成交楼面地价 69000 元 / 平方米。

5. 北京市丰台区南苑街道城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目 NY-011B 地块 R2 二类居住用地土地面积约 3.27 公顷，规划建筑规模约 7.19 万平方米，最终由北京兆昌房地产开发有限公司以 33.81 亿元竞得，成交楼面地价 47013 元 / 平方米。

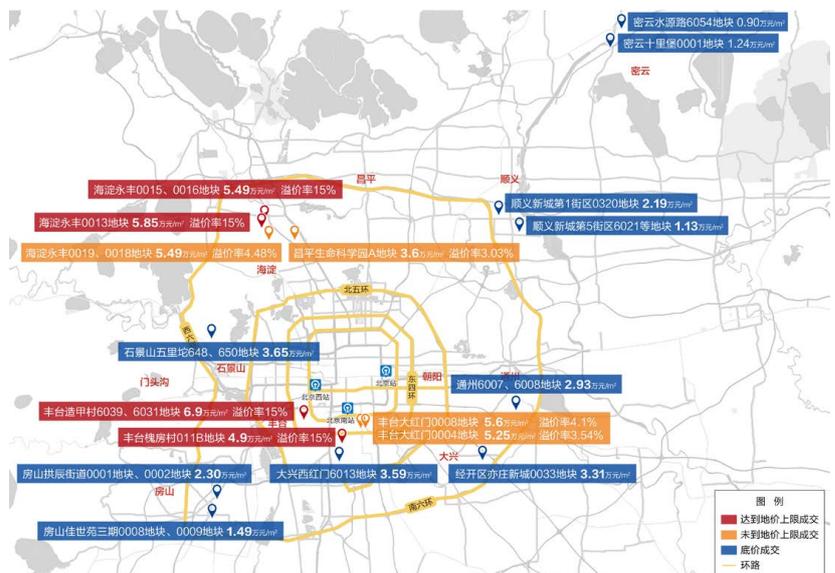
6. 北京市丰台区大红门街道

大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0004 地块 R2 二类居住用地土地面积约 3.94 公顷，规划建筑规模约 9.46 万平方米，最终由北京中海地产有限公司以 49.7 亿元竞得，成交楼面地价 52533 元 / 平方米。

7. 北京市丰台区大红门街道大红门一期 A 区棚户区改造项目 FT00-0516-0008 地块 R2 二类居住用地土地面积约 2.62 公顷，规划建筑规模约 6.8 万平方米，最终由北京方兴亦城置业有限公司以 38.1 亿元竞得，成交楼面地价 55992 元 / 平方米。

8. 北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发 A 地块 CP02-0101-6004、6005 地块 R2 二类居住用地土地面积约 3.28 公顷，规划建筑规模约 9.08 万平方米，最终由北京兆昌房地产开发有限公司以 32.66 亿元竞得，成交楼面地价 35957 元 / 平方米。

（摘自北京规划自然资源公众号）



整治农村乱占耕地建房，对 8 类问题实行“零容忍”

长期以来，乱占耕地建房、侵占破坏耕地的问题屡禁不止，有些企业或个人，以“以租代征”的形式，或者是打着设施农业的幌子，占用耕地建设厂房、仓库；有些农民未经批准在自家承包耕地上建设房屋；有些房产企业甚至违规占用耕地建房对外租售等等。这些非法占用耕地建房行为没有经过正式的土地征收转用，没有受到严格的指标限制，没有履行占补平衡义务，造成耕地实际面积大量减少。

各级对违法占用耕地建房问题一直是严格禁止、严厉打击，但由于利益驱动较大、涉及情况复杂等原因一直禁而不止。近日，国家专门召开了农村乱占耕地建房问题整治工作会议，提出要坚决遏制新增农村乱占耕地建房行为，积极稳妥有力有序推进问题整治，特别是对增量问题采取“零容忍”。各地也都对乱占耕地建房问题召开了会议、出台了意见，乱占耕地建房整治动真格了！对 8 类问题“零容忍”，该拆必拆。

(1) 占用永久基本农田建房。

永久基本农田是耕地的精华，是耕地中最优质、最高产的部分，国家对永久基本农田有着特殊的保护政策。“永久”二字的涵义就是基本农田一经划定，任何组织和个人都不得随意改变。占用永久基本农田建房改变了土地的农用地性质，破坏的是优质高产耕地，一经发现必须严厉查处，必须依法拆除复耕。

(2) 强占多占耕地建房。相对于农民在自家承包耕地上建设自住

自用房屋，一些企业或个人采取强迫、威胁或欺骗的手段，大量强占农民耕地建房性质更为恶劣，必须依法查处到位。

(3) 买卖、流转耕地违法建房。根据《土地承包法》规定，耕地流转期限不得超过二轮承包的剩余期限，二轮承包是在上世纪 90 年代中后期，现在来看承包期还剩下五六年的时间，但一些人为达到长期占用、进行永久性建设的目的，流转土地超过规定年限甚至将土地进行了永久“买卖”，这一类的违法建房也将严查。

(4) 在承包耕地上违法建房。按照《土地承包法》相关规定，承包耕地的单位和个人不得改变土地性质，不得在耕地上从事非农业生产，在承包耕地上违法建房同样会受到查处。

(5) 巧立名目违法占用耕地建房。近年来，违法占用耕地建房的名目很多，比如说前些年专项清理整治的“大棚房”，就是打着设施农业的名目，在种植大棚内部建设房屋对外租售，或者是超面积建设

看护房，违规建设各类永久性建筑等等，这些巧立名目的违法违规建设必须得到清理。

(6) 违反“一户一宅”定占用耕地建房。前些年，一些地方由于各种原因长期没有分配、审批宅基地，很多农民分户之后没有宅基地建房，有些农民在村边自家承包地上建了住宅，这一类的住房如果符合规划，是可以补办手续的。但如果不符合“一户一宅”规定占用耕地建房，处理方式就不一样了。

(7) 非法出售占用耕地建房。农民占用耕地建设自住住宅和一些企业或个人占用耕地建设住房对外出售，是完全不同的两种性质，处理起来也会区别对待，耕地建设房屋非法出售将会受到更为严厉的查处。

(8) 违法审批占用耕地建房。除设施农业除外，各类建设必须使用建设用地，农民建设住宅、乡镇公益设施等可以使用农村集体建设用地，其他建设都要申请使用国有建设用地，对于违规批准耕地上建房的部门或个人，同样会受到严肃处理。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)



这些原来“不违法”的行为将按违法处理!

一是未办理供地手续即占地动工建设的

以往的土地卫片执法，在数据填报时取得农用地转用批准的，填报相关批复文件，认定为合法用地。《规则》实施后，完成农用地转用还不能认定为合法用地，需完成供地手续。上传相关证明文件必须填写批文或证书文号、出让合同或划拨决定书电子监管号，包括农用地转用、土地征收审批、供地、先行用地、不动产权证书、增减挂钩、工矿废弃地复垦利用以及经有审批权限的省级以上国家机关同意的相关特殊政策批准文件的扫描件和能够证明用地位置范围的相关证明材料（如，界址点坐标文本或者图件扫描件）。按照《规则》，有两类情形除外：

1. 卫片图斑下发时已依法取得先行用地手续的图斑或地块。在开工建设以前，经有权机关批准，办理了先行用地审批手续，在批准范围内建设的图斑或地块，认定为合法用地。

2. 政府为供地而进行土地平整的图斑或地块可以不提供供地手续。该类情形虽然导致卫星影像发生变化，但没有发生建设行为。

二是未经审批或无合法权源的翻新、翻建行为

《规则》规定，将存量建设用地上存在的违反国土空间规划的翻新、翻建、新建行为，认定为存量非农建设违法用地。对《土地管理法》颁布实施后，在未经审批或无合法权源的建设用地上翻新、翻建、新建行为认定为新增非农建设违法用地。因此，翻新、翻建要小心了！

三是占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施的

2019年12月17日自然资源部、

农业农村部《关于设施农业用地管理有关问题的通知》规定养殖设施原则上不得使用永久基本农田，涉及少量永久基本农田确实难以避让的，允许使用但必须补划。2021年11月27日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》，对相关政策进行了调整，严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施。

因此，新的判定标准实施后，对占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施的，直接认定为违法用地。

四是占用永久基本农田建设破坏耕作层的种植业设施的

2019年12月17日自然资源部、农业农村部《关于设施农业用地管理有关问题的通知》规定种植设施不破坏耕地耕作层的，可以使用永久基本农田，不需补划；破坏耕地耕作层，但由于位置关系难以避让永久基本农田的，允许使用永久基本农田但必须补划。2021年11月27日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》，对相关政策进行了调整，严禁新增占用永久基本农田建设破坏耕作层的种植业设施。新规实施后，占用永久基本农田建设破坏耕作层的种植业设施的，认定为违法用地。

五是占用永久基本农田建设农村道路的

此前，农村道路允许占用永久基本农田。此次对占用永久基本农田建设农村道路的，直接要求判定为违法用地。

六是未经批准或不符合相关标准占用一般耕地建设畜禽养殖、水产养殖设施的

2021年11月27日，自然资源部、

农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》规定，严格控制新增畜禽养殖设施、水产养殖设施等农业设施建设用地使用一般耕地。确需使用的，应经批准并符合相关标准。

七是未经批准或不符合相关标准占用一般耕地建设破坏耕作层的种植业设施的

2021年11月27日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》规定，严格控制破坏耕作层的种植业设施使用一般耕地。确需使用的，应经批准并符合相关标准。

八是符合相关标准但未经批准占用一般耕地建设农村道路的

2021年11月27日，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》规定，严格控制新增农村道路建设用地使用一般耕地。确需使用的，应经批准并符合相关标准。

九是非法占用永久基本农田发展林果业或挖塘养鱼

《土地管理法》第三十七条规定，禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。2021年9月1日起实施的《土地管理法实施条例》进一步明确了法律责任，《土地管理法实施条例》第五十一条规定，非法占用永久基本农田发展林果业或者挖塘养鱼的，由县级以上人民政府自然资源主管部门责令限期改正；逾期不改正的，按占用面积处耕地开垦费2倍以上5倍以下的罚款；破坏种植条件的，依照《土地管理法》第七十五条的规定处罚。

（摘自国土自然资源空间规划公众号）

哪些房企还在“赚钱”？

市场下行阶段，叠加疫情反复、行业流动性危机持续，房地产企业的日子并不好过。

先来看一组整体数据：

71家样本上市房企上半年整体营收同比下降13%；毛利润同比下降28%；归母净利润降幅更大，达到了62.5%；各项利润率指标均降至2015年以来最低。

从房企的角度来看，数据也不乐观。上半年，有近六成房企“减收减利”，近20家上市房企陷入亏损。

然而在下行大势下，也有多家房企利润指标今年上半年逆势上涨。

不可否认，当前行业整体已进入低利润增长时期，“青铜时代”之下，企业利润增长瓶颈已然出现。除了平衡财务杠杆、提升运营效率、降低成本费用，积极寻找“第二增长曲线”、深入挖掘已有多元业务价值也将成为房企未来发力的关键点。

1. 营收及利润规模持续探底

今年，房地产市场一再探底，房企的盈利能力也持续面临挑战。

CRIC综合梳理了71家上市房企半年度业绩数据显示，典型上市房企上半年整体实现营业收入1.94万亿元，同比下降12.6%；整体实现毛利润3298亿元，同比下降27.6%；整体归母净利润仅为672亿元，同比下降62.5%。

行业整体营收与利润规模双双呈现负增长，经营面临着严峻挑战，尤其是利润指标下降尤为明显。

这要从营业成本中找答案，今年上半年71家典型上市房企总营业成本为1.57万亿元，同比虽下降了8.5%，但降幅对比营业收入12.6%的降幅明显低出4.1个百分点，这就导致房企利润空间进一步受到严重挤压。

值得注意的是，今年营收规模首

次出现负增长，增长明显失速，同时利润规模负增长态势也进一步走低。后续规模能否筑底上扬，还要看市场能否回暖，以及房企自身对项目建设、交付节奏的把控。

2. 利润指标降至2015年以来最低

2018年以来，上市房企利润率指标开始不断下行，至2022年上半年，各项利润率指标总体表现低迷，且均已降至2015年以来最低。

具体来看，2022年上半年，71家典型上市房企毛利率中位数为16.9%，这一数值较2021年同期下降了4.9个百分点。净利润中位数为4.4%，较2021年同期下降5.0个百分点。归母净利率中位数为2.1%，同比下降4.4个百分点。

实际上，房企毛利率中位数、净利润中位数以及归母净利率中位数三大核心利润率指标，对比2018年高点时分别下降了13.6、8.9和8.8个百分点。

行业利润空间之所以持续收窄，有多方面原因。

首先，前几年高价地结转的影响仍在持续传导，低利润项目结算仍较为集中。

其次，近年来基于各类负面因素影响叠加，房企承受较大去化压力，营销端口普遍采取打折促销的方式加速去化。

第三，重点一二线城市的限价监管依旧严格，较高的地价房价比进一步压缩项目的利润空间，毛利率下降已成为行业主要趋势。

此外，市场下行所带来投资物业、存货等账面价值缩水，也都在冲击着企业的盈利能力。

3. 行业进入低利润时期

市场下行期，有些企业已陷入亏损，有些企业走出独立行情。当然，遭遇“减收又减利”困境仍是房企生

存现状，这部分房企比重已过半，达到了近六成。

具体来看，CRIC数据显示，受到市场下行压力以及房地产业务结算影响，超6成典型上市房企营业收入同比下降，同时，约7成典型上市房企毛利润（剔除税金及附加）、净利润同比下降，且降幅较去年末进一步扩大。

营业收入与毛利润同时降低的房企不乏融信中国、龙光集团等中大型房企。

陷入亏损的房企也有近20家，比如富力地产、融信中国、阳光城、正荣地产等出险房企。

其中，亏损最为严重的是富力地产，上半年净利润亏损69亿元，上半年很多房企和富力一样难，一方面深陷流动性危机，债务问题棘手，另一方面企业融资停滞，只能通过资产变现亏损出售项目公司股权等补充现金流，整体经营举步维艰，这也打击了购房者信心，进一步加剧企业去化难题。

今年上半年，超7成房企毛利率同比降低，部分规模房企毛利率更是跌破10%以下，比如禹洲集团、中南建设、中交地产。

也不是没有好消息。

在利润率指标普降态势进一步加剧的情况下，部分企业也走出独立行情，2022年上半年典型房企毛利率及归母净利率TOP10房企中，分别有6家房企实现同比增长。其中，毛利率最高的为瑞安房地产，上半年毛利率为63.9%，同比增加22.6个百分点，归母净利率最高的是合生创展，上半年归母净利率为48.5%，同比增加13.5个百分点。

以仁恒置地为例，上半年毛利率和归母净利率为35.6%、12.1%，较去

年同期同比分别上升 8.9 个百分点和 5.9 个百分点。两指标增长的主要原因在于，首先仁恒置地今年上半年交付的产品多位于一二线，其中深圳、南京等项目销售良好；其次，在销管费用上实行有效管控，有效降低了成本。

而华润置地拥有较高的盈利水平，上半年毛利率为 26.9%，归母净利率 14.5%，这与旗下发展良好的多元化业务密不可分，其购物中心一直保持较高的收益率，尽管受疫情减租的影响今年上半年小幅下降，但剔除减租

部分，毛利率可达 71.8%。

行业整体已进入低利润时期，除了平衡财务杠杆、提升运营效率、降低成本费用，积极寻找“第二增长曲线”、深入挖掘已有多元业务价值，也将成为房企未来发力的关键点。

行业仍处于筑底盘整阶段，高价地结转、降价促销、资产减值等影响仍在持续，房企盈利能力大概率将继续承压。

中期业绩发布会上各房企对盈利短期预期也是不容乐观，都在积极制

定对策，比如中海地产表示未来一两年毛利率、净利率还会继续承压；龙湖集团则认为地产销售毛利率下降是目前最大挑战；此外，万科地产积极调整销售盈利政策，表示要做好投资提高毛利率。

低利润时期，房企利润保卫战已然打响，“剩”者为王的时代下，房地产经营逻辑正加速转变，企业将更多通过“向管理要效益”保证利润空间，从而打开新局面。

(摘自丁祖昱评楼市公众号)

房企大洗牌 | 百强销售额腰斩

1. 跌宕起伏排行榜，百强大洗牌行情好的时候，看不出谁在划水。

潮水退去，才知道谁在裸泳。

2022 年 9 个月过去，再看排行榜，房企大洗牌。

这也不必惊讶，过去三十年，百强房企的座次更迭变动达到 80% 以上。

在 2022 年上半年，不少房企排名发生变化，攀升最大的是万达，半年业绩排行全国第 30 名，上升 54 名，重新崛起。

2017 年断臂求生之后，万达“因祸得福”，泡沫提前出清，风险提前规避，更早感受了风霜，更早练就了抗冻能力，迎来了新的春天。现在的万达，秀的是腱子肉，是真实力。

一些注重产品力的房企稳中有升，比如仁恒，滨江，绿城，华发，持续向好。有口碑，有用户基础，形成了正反馈，会越来越越好。

一些老牌房企重新发力，比如路劲，首开，远洋等，有足够的积淀，之前没有激进扩张，保持适度增长，稳住了，就是前近。

一些区域房企显露峥嵘，比如四

川的阳光大地，邦泰集团，以及主要布局于江浙的荣安地产，安徽的伟星置业等。

有人辞官归故里，有人星夜赶科场。

2. 进入央企的主场，TOP10 房企，激烈动荡中，成了央企的主场

少年不知愁滋味，老来方知行路难。

2022 年中国百强房企 1-9 月业绩已经发布，按中指统计，TOP100 房企销售额均值为 540.8 亿元，同比去年下降 45.1%，妥妥的腰斩啊。

其中，销售额超千亿房企 15 家，较去年同期减少 12 家；超百亿房企 100 家，较去年同期减少 48 家。TOP100 房企权益销售额均值为 386.8 亿元，权益销售面积均值为 253.6 万平方米，同比分别下降 46.9% 和 50.5%。

按照权益销售额，TOP10 算是第一阵营，他们座次的变化，也是行业的风向标。在前十名房企中，有座次高低的分别，但大多数稳居前列，除了消失的恒大。

碧桂园以 2687.7 亿元位居第一，2413.8 亿元的万科紧随其后，第三是保利发展 2153.4 亿元，它是新追

上来的房企。

第四中海地产，第五华润置地，第六招商蛇口，三大央企排排坐，已经追上来了。第七是金地集团，第八是民企之光龙湖集团，第九是死而不僵的绿地控股，第十是受到重创的融创中国。

前 10 名中，只有碧桂园与龙湖是纯粹的民企。未来，这个趋势或许会延续下去，”国进民退“的论调中，央企都是家猫，民企是……

这个行业，当前对民企是不够友好。

3. 稳健乃王道，高周转模式退场，新“中”式房企崛起，稳健才是王道

排行榜上，伴随一批高歌猛进的黑马房企失速，是一批稳健崛起的新面孔。

比如中铁建，中国中铁，中粮大悦城，中交地产，中建等新”中“式房企，的确，他们都有央企国资背景，在房地产高周转时期，他们悄悄潜滋暗长，不疾不徐，稳健前行。在行业遭遇困境之下，他们的业绩凸显出来。

中粮大悦城是做商业地产而闻名，在销售榜单上并不弱，排名第

39名，274亿元。

而中交地产排名45名，它还是排名第12名绿城中国的大股东，不可小觑。今年，它的管理团队发生了不少变化。

有内部人告诉手哥，中铁诺德是今年开始去掉诺德，对外统称中铁。之前，中铁体系庞杂，分支较多，即使业内人也是傻傻分不清，不利于其品牌建设。现在大一统之后，中铁的业绩排名也“清晰”起来了。2022年1-9月全国房企排行榜上，中国中铁位列第30名，权益销售额约335.7亿元。

中铁建这几年的品牌口碑与产品品质进步飞快，在西南，在华东，都有可圈可点的新项目值得行业参观学习。做好了品质，赢得了用户，自然会赢得更好的排名。中铁建以权益金额509.7亿元杀进TOP19名。

中建是个比较难定义的企业，因为从中建一局到中建N局，都在涉足地产开发，而且各个局在地产的发展也都不错。各种分不清的中建系列，如同蓝城绿城旗下分支一样混乱。

从排行榜上看，中建三局集团，中建七局集团，中建信和，中建智地，中建东孚等共有5家“中建”系房企榜上有名。

另外，中建系还有中建玖合，中建壹品等，在北京新推出的项目也是开盘日光，大卖百亿。专注北京购房的平台【北京买房子】曾经做过盘点，具体可以查看。中建玖合府，那个大火的太阳宫项目，开盘售罄，此前有近千人求一房，有钱都买不到，有关系也得够硬。

龙生九子，各个不同。中建系，就如同龙之九子，虽有不同但是优秀。中建打散在各分局中，是隐形的巨舰。

4. 隐形的区域龙头，隐形房企

低调生长，区域龙头价值凸显，悄然杀入百强

曾经被称为地产巨舰的世纪金源，以大盘闻名行业。它并没有沉寂，还在做着地产，并衍生出更多产业。它的地产板块孵化了腾云筑科这个品牌，在7月底，其无锡紫檀南长里项目开盘，近千万的叠墅去化8成，收金4亿元，连样板房都被人买走了。

同时，它开始向困境房企纾困，已经与当代置业联合成立了腾云系公司，开展新业务。

曾被业内称为华南五虎的合生创展，稳扎稳打，这几年，它将其高端项目独立成立了旗舰地产，旗下缦系产品归属其中，由原来合生创展华北总裁刘云岐担任董事长。代表作缦合北京已经是中国豪宅的天际线，去年单盘销售50多亿元，今年半年就销售超过50亿元，总价7000万以上的项目，它在全国应该是豪宅冠军了。

悄无声息，赢得生前身后名。排行榜上不见名字，江湖上飘荡着传说。我叫他们隐形房企。

更多的区域房企，也突如其来，杀入百强。起家陕西的龙记泰信，山东青岛的君一控股，武汉城建集团，南京的颐居建设，江西的东投地产，山东潍坊的恒信集团，成都的兴城人居……这些都是百强的新面孔。

他们在一城一省深耕，踏实做产品，稳健求规模，当市场下行时，保持稳定，就成为了巨浪中的磐石，屹立于平面之上。

5. 强者秘诀，所有的“强”，都是泪水，汗水的奖章。

百强房企，所谓的“强”，都是低调倔强努力的表象。

那是有过泪水，有过汗水，才会得到的奖章。

管理学大师彼得·德鲁克曾写道：动荡时代最大的危险不是动荡本身，而是仍然用过去的逻辑做事。

百强排行榜，不是买到的排名，不是融资的标准，它是一个动态的演示过程。

没有恒久的大，只有持续的强。只有持续稳定增长，才有机会得到名单的青睐。

百强，座次，不是荣耀，而是一种提醒。

百强房企大洗牌，是大浪淘沙，是物竞天择，如同自然的净化，用一层层泥沙来沉淀出新的水清鱼跃。

那些地产江湖的浮沉传奇，会有人记得，作为谈资，作为“想当年”。

企业唯一要做的，是外观天地，内省向前，而处于行业的你我，也要不止步，才不会成为沉淀的泥沙。

(摘自地产星探公众号)

排名	企业名称	权益销售额 (亿元)	排名	企业名称	权益销售额 (亿元)
1	碧桂园	2677.7	1	碧桂园	331.0
2	万科	2418.8	2	万科	1466.5
3	保利发展	2154.4	3	保利发展	1263.5
4	中海地产	1905.5	4	中海地产	870.2
5	华润置地	1324.4	5	绿城中国	833.8
6	招商蛇口	1200.0	6	招商蛇口	658.8
7	金地集团	1010.0	7	招商蛇口	649.9
8	龙湖集团	950.5	8	招商蛇口	611.1
9	绿地控股	902.7	9	金科集团	602.2
10	融创中国	831.0	10	招商蛇口	580.0
11	越秀地产	799.4	11	宝龙集团	562.1
12	绿城中国	788.0	12	金地集团	428.8
13	建发房产	731.4	13	中国铁建	429.4
14	新城控股	647.0	14	中国铁建	424.8
15	滨江集团	634.2	15	中国铁建	422.8
16	招商蛇口	615.5	16	招商蛇口	418.1
17	中国金茂	579.7	17	建发房产	386.0
18	世茂集团	576.6	18	绿城中国	370.0
19	中国铁建	509.7	19	招商蛇口	357.2
20	绿城中国	478.5	20	招商蛇口	327.3
21	远洋集团	459.2	21	招商蛇口	322.0
22	中国铁建	417.7	22	金地集团	305.2
23	招商蛇口	434.3	23	招商蛇口	283.2
24	金科集团	431.4	24	中国铁建	282.5
25	金科集团	409.0	25	中国铁建	263.1
26	美的置业	374.4	26	中国铁建	252.3
27	中国铁建	359.3	27	招商蛇口	249.4
28	招商蛇口	332.6	28	招商蛇口	242.8
29	宝龙集团	342.3	29	招商蛇口	236.4
30	中国中铁	335.7	30	宝龙集团	218.6
31	卓越集团	333.2	31	招商蛇口	200.1
32	荣盛发展	331.3	32	建发房产	196.9
33	仁康置地	315.5	33	金辉集团	196.6
34	富力地产	305.1	34	宝龙集团	165.2
35	中国金茂	297.2	35	招商蛇口	164.8
36	融创中国	293.8	36	招商蛇口	163.7
37	招商蛇口	293.8	37	招商蛇口	158.0
38	招商蛇口	287.4	38	招商蛇口	154.5
39	中国铁建	274.0	39	招商蛇口	152.9
40	中国铁建	269.4	40	招商蛇口	150.9
41	招商蛇口	258.9	41	招商蛇口	150.1
42	招商蛇口	258.2	42	招商蛇口	149.8
43	招商蛇口	257.4	43	招商蛇口	147.1
44	招商蛇口	252.8	44	招商蛇口	146.5
45	招商蛇口	251.1	45	招商蛇口	139.2
46	招商蛇口	246.0	46	招商蛇口	137.2
47	招商蛇口	232.7	47	招商蛇口	134.5
48	招商蛇口	228.0	48	招商蛇口	133.1
49	招商蛇口	217.0	49	招商蛇口	131.0
50	招商蛇口	216.5	50	招商蛇口	128.1
51	招商蛇口	216.2	51	招商蛇口	129.3
52	招商蛇口	215.7	52	招商蛇口	126.1
53	招商蛇口	215.2	53	招商蛇口	125.7
54	招商蛇口	209.9	54	招商蛇口	125.3
55	招商蛇口	205.1	55	招商蛇口	123.8
56	招商蛇口	194.4	56	招商蛇口	119.9
57	招商蛇口	183.1	57	招商蛇口	113.9
58	招商蛇口	182.8	58	招商蛇口	113.7
59	招商蛇口	176.8	59	招商蛇口	112.2
60	招商蛇口	175.0	60	招商蛇口	110.2
61	招商蛇口	173.3	61	招商蛇口	108.1
62	招商蛇口	169.1	62	招商蛇口	107.3
63	招商蛇口	167.7	63	招商蛇口	102.4
64	招商蛇口	165.3	64	招商蛇口	100.2
65	招商蛇口	161.0	65	招商蛇口	96.0
66	招商蛇口	161.2	66	招商蛇口	95.5
67	招商蛇口	159.3	67	招商蛇口	95.5
68	招商蛇口	158.1	68	招商蛇口	94.8
69	招商蛇口	155.1	69	招商蛇口	94.7
70	招商蛇口	152.0	70	招商蛇口	90.3
71	招商蛇口	128.0	71	招商蛇口	89.8
72	招商蛇口	127.6	72	招商蛇口	87.6
73	招商蛇口	124.3	73	招商蛇口	86.0
74	招商蛇口	120.7	74	招商蛇口	84.0
75	招商蛇口	119.5	75	招商蛇口	83.7
76	招商蛇口	119.2	76	招商蛇口	81.4
77	招商蛇口	118.6	77	招商蛇口	81.5
78	招商蛇口	116.5	78	招商蛇口	78.3
79	招商蛇口	114.2	79	招商蛇口	76.6
80	招商蛇口	114.0	80	招商蛇口	76.2
81	招商蛇口	112.8	81	招商蛇口	76.0
82	招商蛇口	111.3	82	招商蛇口	70.8
83	招商蛇口	109.3	83	招商蛇口	69.7
84	招商蛇口	108.6	84	招商蛇口	68.9
85	招商蛇口	107.4	85	招商蛇口	68.4
86	招商蛇口	106.3	86	招商蛇口	64.5
87	招商蛇口	105.8	87	招商蛇口	63.8
88	招商蛇口	102.1	88	招商蛇口	61.1
89	招商蛇口	102.0	89	招商蛇口	60.8
90	招商蛇口	101.6	90	招商蛇口	60.3
91	招商蛇口	94.4	91	招商蛇口	59.5
92	招商蛇口	92.5	92	招商蛇口	58.6
93	招商蛇口	90.5	93	招商蛇口	58.1
94	招商蛇口	89.8	94	招商蛇口	57.4
95	招商蛇口	88.9	95	招商蛇口	57.3
96	招商蛇口	87.2	96	招商蛇口	55.5
97	招商蛇口	82.6	97	招商蛇口	53.0
98	招商蛇口	80.6	98	招商蛇口	53.0
99	招商蛇口	80.0	99	招商蛇口	51.8
100	招商蛇口	78.5	100	招商蛇口	51.8

“业主交房即交证”！ 房山区引领服务新高度

为持续优化营商环境，为群众办实事，房山区在全市率先开展“交房即交证”，并在三个项目进行试点，购房人如果提出申请，就可以在收房的同时办理不动产权证。

据京房字报道，10月13日，购买房山区金地大湖风华项目的陈先生已经在收房时即拿到了不动产权证书。

一般来说，买期房在收房入住后，需要两年才能拿到房本。金地大湖风华属于限竞房项目，是需要取得房本满五年才能上市交易，此举可以加快限竞房入市交易速度。对此，陈先生在接受京房字采访时表示，虽然这套房子是自住的，自己并没有想着要卖，但能提前这么早就拿到房本，还是非常踏实和开心。

“交房即交证”的背后，代表着房山营商环境正在加速改善，相关部门做了大量工作。

据房山区住建委相关负责人介绍，以往办理不动产权证都是在一个项目收房之后才陆续启动，而且属于一个部门一个部门、一道手续一道手续的过，前一个部门的手续没有完成，后一个部门就不会受理。

而且，开发商在卖完房、实现了资金回笼后，为业主办证的积极性就不高了，但业主们对房本的需求却很迫切，没有房本会带来落户、子女入学、抵押贷款等种种难题。

为了破解这个矛盾，为群众办实事，房山区在全市率先开展新建商品房“交房即交证”试点工作。区住建、规自、公安分局、税务局等部门成立专班，建立协同联合工作机制，从“陪跑”转变为“领跑”，并选择在青龙湖包括金地大湖风华、熙湖悦著以及熙悦观湖在内的三个新房项目进行试点。

据相关负责人表示，在试点中，

我们将办理手续的时间提前到项目规划验收完成时，也就是收房之前两三个月就启动，而且把过去的各部门手续串联改成了并联，提前预审，并联办理，压缩全流程时限，确保在新房项目完成竣工验收备案，即具备办理产权登记条件

据了解，根据金地大湖风华的试点，新流程完全可以跑通，下一步就可以根据收房业主的申请持续办理。金地大湖风华将在本月底和12月分批办理交房入住，开发单位的工作人员在总结经验后也将陆续通知该项目的其他业主，业主们如有意愿就可以申请办证。

下一步房山区将总结试点经验，并将“交房即交证”这个好政策扩展到房山区范围内的预售商品房项目，为群众把实事办好。

(摘自京房字公众号)



积极承接非首都功能疏解，六家市属国企总部落地副中心

自《北京城市总体规划（2016年—2035年）》和《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》批复以来，通州区严格落实北京城市总体规划要求，深入实施北京城市副中心控规，充分发挥疏解非首都功能示范带动作用，加快推动央企二三级企业、市属国企及跨国企业总部等优质资源搬迁入驻。

一是规划引领，聚焦产业功能进行产业布局。坚持高位统筹，结合运河商务区、行政办公区、文化旅

游区、张家湾设计小镇等十大重点产业功能区，对市属国企总部用地进行合理布局，构建产业功能与规划功能高度匹配的产业空间体系。

二是实施保障，加强统筹协调和主动服务。依托市级赋权的体制优势、优质高效的营商环境综合优势，着力优化北京城市副中心功能，在用地项目选址、规划编制、土地供应、项目实施等多个环节加强衔接和贯穿，高效高质保障市属国企搬迁顺利落地。

三是资源聚集，充分发挥产业带动和聚集效应。通过承接中心城区

功能和市属企业进驻，强化资源聚集，有效吸引高端要素和创新资源，带动发展主导产业，助力构建高精尖经济结构，使北京城市副中心城市建设发展与产业经济体系相辅相成、相互促进。

下一步，市规划自然资源委通州分局将持续深入推进北京城市副中心规划实施和重点产业项目落地，为北京城市副中心产业提升注入新动力，进一步助力北京城市副中心高质量发展。

（摘自北京规划自然资源公众号）

自然资源部发布 《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》

日前，《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》（以下简称《规程》）经自然资源部部长办公会议审议通过并正式印发，将于11月1日起施行。

2018年机构改革后，自然资源部执法领域拓展到土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划等。2019年以来，自然资源部先后修改出台《自然资源执法监督规定》《自然资源行政处罚办法》《自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）》等执法方面的规章和文件。为贯彻实施新《行政处罚法》等法律法规，履行自然资源系统执法查处工作职责，自然资源部在《国土资源违法行为查处工作规程》的基础上起草形成了《规程》，进一步强化执法权力运行的制

约和监督，规范立案查处工作，提高执法查处水平，提升执法效能。

《规程》分为正文和附录。其中，正文共15部分，包括总则、立案、调查取证、案情分析与调查报告起草、案件审理、重大执法决定法制审核、处理决定、行政处罚、送达、执行、移送、结案、立卷归档、监督与责任追究和附则。附录共6部分，列明了土地、矿产、测绘地理信息、国土空间规划4个方面的主要违法行为及法律依据、法律责任，还统一提供了自然资源违法行为立案查处相应法律文书的参考格式、自然资源违法行为立案查处工作的整体流程图。

据自然资源部执法局相关负责人介绍，《规程》主要突出以下几个方面的内容：一是聚焦自然资源执法查

处工作职责，突出立案查处的主业，重点强调规范立案查处的规则和流程。

二是执法查处领域涵盖了土地、矿产、测绘地理信息和国土空间规划的相关执法内容和要求。三是落实行政执法“三项制度”、规范行政处罚裁量权等工作要求。四是落实《行政处罚法》“首违不罚”“无过错不罚”等新规定新要求。五是完善优化立案查处的相关法律文书参考格式，统一规范查处文书。六是直观化、图形化展示执法查处程序，便于基层一线执法人员实际操作使用。此外，《规程》还重点规范了案由、文书编号、事实认定、调查中止、案件移送、申请人民法院强制执行、处罚决定执行等内容。

（摘自国土自然资源空间规划公众号）

>> 从政策环境到热点评述，在这个行业中你想了解的，这里都会提供给你。你能否告诉我们你还想了解行业内哪些方面的信息？你对于这个行业有没有独特的见解想要与大家分享？

政策环境

北京公积金贷款利率已降至 3.1% 百万房贷最多可省近 3 万

日前，央行发布消息：自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别降至 2.6% 和 3.1%，这是公积金贷款利率 7 年来的首次调整，利率更是创下近 20 年新低。此次下调将在一定程度上减轻购房者的负担，提振房地产市场。

国务院常务会议 再度推出系列稳增长措施

李克强总理 9 月 26 日主持召开国务院常务会议，会议指出，稳增长稳就业保民生，关键要保市场主体。要贯彻党中央、国务院部署，针对市场主体特别是中小微企业、个体工商户和制造业实际困难，加大纾困力度。在第四季度，缓缴耕地开垦费、污水处理费等 14 项行政事业性收费，规模 530 多亿元；缓缴各类工程质量保证金，规模约 630 亿元。会议指出，政务服务跨省通办是深化“放管服”改革重要举措，会议决定，一是新增 22 项覆盖面广、办理频次高的跨省通办事项。对企业，实现电子缴税、完税证明开具等跨省通办；对个人，实现临时身份证办理、居民养老保险登记等跨省通办。二是推动更多跨省通办事项网上办、一次办，通过帮办代办等满足老年人线下办事需求。三是依法保护个人隐私和企业商业秘密。会议还估计，从秋粮情况看，全年粮食产量能够实现 1.3 万亿斤以上目标。此外，会议指出，对政策支持、商业化运营的个人养老金实行个人所得税优惠：对缴费者按每年 12000 元的限额予以税前扣除，投资收益暂不征税，领取收入实际税负由 7.5% 降为 3%。会议还通过《促进个体工商户发展条例（草案）》，明确实行公平待遇，依法保护合法权益，将登记和税费金融支持等行之有效做法上升为法规。

国家发改委：科学合理确定都市圈空间 范围，防止盲目扩张规模

9 月 19 日，国家发改委新闻发言人孟玮表示，培育发展现代化都市圈，推动超大特大城市和有条件的大城市辐射带动周边市县，缩小中小城市与超大特大城市在基础设施和公共服务方面的差距，有利于加快转变超大特大城市发展方式、促进大中小城市和小城镇协调发展，有利于提升要素配置效率、构建高质量发展的动力系统，对稳住经济大盘、加快构建新发展格局具有重要意义。要依据人口经济联系科学合理确定都市圈空间范围。都市圈形成的重要特征是城市间有密切的人员往来和经济联系，基本范围是 1 小时通勤圈。从地方已印发的发展规划来看，都市圈范围大多是 2 万多平方公里。各地在确定都市圈范围时要坚持实事求是的原则，顺应产业升级、人口流动和空间演进趋势，做到集约高效发展，防止盲目扩张规模。

北京房山率先试点“交房即办证”

为持续优化营商环境，为群众办实事，房山区将在全市率先开展“交房即办证”，区住建、规自、公安分局、税务局等部门成立专班，建立协同联合工作机制，从“陪跑”转变为“领跑”，并选择在青龙湖的三个新房项目进行试点。购房人如果提出申请，就可以在收房的同时办理不动产权证。

多个城市放开“带押过户”

最近，一种二手房交易的新模式——“带押过户”在多个城市推出。从已经官宣的几个城市来看，南京、苏州、济南、昆明等均已有了成功案例。相比此前还清按揭才可解押、过户，“带押过户”可以大大节约时间和金钱成本（主要是原房主），同时提升二手房交易安全性。

调查机构警告中国面临通货紧缩风险

中国褐皮书国际 (CBBI) 调查显示, 由于需求在持续的房地产危机的压力下摇摇欲坠, 加上持续的疫情冲击, 中国面临的通货紧缩风险正在扩大。独立的经济数据提供商 CBBI 在 9 月 27 日发布的报告显示, 对 4354 家企业的调查表明, 在截至 9 月的三个月时间里, 中国企业报告的销售价格增长是自 2020 年第四季度以来最疲软的, 尽管工资和投入成本比上一季度略有回升。报告中, CBBI 指出, 到目前为止, 中国面临的大部分通缩压力来自于房地产行业, 目前, 中国房价在 8 月份连续第 12 个月下滑。而消费者的停贷行动则进一步加深了房地产危机。不过, 零售业和服务业在第三季度的价格均出现上涨, 这可能表明中国零售业和服务业状态有所回升。另外, 由于猪肉价格继续攀升, 燃料价格保持高位, 中

国 8 月份的总体消费价格指数上升了 2.5%。但是上涨速度比上个月有所放缓, 不包括波动较大的食品和能源价格的核心通胀率在上个月持平于 0.8%。最后, 制造业的情况则令人担忧, 与今年第二季度和 2021 年第三季度相比, 今年第三季度国内制造业的利润率和销售价格等指标均出现恶化。同时, 企业借贷活动在第三季度继续下降, 暗示着央行的货币宽松政策可能仍未发挥理想作用。CBBI 首席执行官米勒在声明中警告: “当几乎整个世界都在为飙升的通胀感到恐慌时, 由于疫情和房地产危机对需求产生挤压效应, 通缩的阴影笼罩着中国。” 尽管中国是否真的会逆势出现通缩还有待观望, 但从报告内容来看, 国内经济发展面临的压力无疑已经不容小觑。

多地鼓励国企收储商品房作保障房

近期以来, 多地在出台的房地产宽松政策中, 提出支持、鼓励国有企业收储商品房作保障房, 或将商品房转为拆迁安置房等举措。业内分析认为, 多地支持国企收购商品房作保障房, 对加速商品房销售, 并提升当地市场热度具有一定积极意义。同时, 将一些商品住房收储为保障性住房, 是推进租购并举, 推进居民合理住房需求的一种方式。

13 城完成第三批集中供地 七成底价成交

截至目前, 第三批集中供地的 22 个城市有 17 个发布公告, 13 个完成出让。记者梳理已完成土地出让的 13 个城市发现, 目前共计成交涉宅用地 226 宗, 成交规划建筑面积 2665 万平方米, 收金 3865 亿元。其中, 35 宗地块溢价达到上限成交, 溢价成交占比 15.5%; 154 宗地块底价成交, 占比 68.1%。

北京写字楼市场进入 3-5 年去化周期

2022 年第三季度, 北京甲级写字楼市场净吸纳量恢复至 -6400 平方米, 需求强度相较二季度出现了明显改善。本季度市场无新增入市的甲级项目, 全市场空置率维持在 16.4% 的水平, 净有效租金稳定在 336.8 元每月每平方米。高力国际华北区董事总经理严区海认为, 北京市场已经进入 3-5 年的去化周期, 需求侧强度将决定未来市场走势。

发改委: 中国经济将巩固回稳向好态势

10 月 17 日, 国家发展改革委党组成员、副主任赵辰昕在记者招待会上表示, 受国内外环境变化影响, 当前经济运行中仍有一些突出矛盾和问题, 经济发展还面临不少困难和挑战。但更要看到, 面对超预期因素冲击影响, 中国经济在较短时间内实现企稳回升, 展现出强大的韧性和巨大的潜力。随着高效统筹疫情防控和经济社会发展成效持续显现, 宏观政策效应不断释放, 中国经济回稳向好的态势必将进一步巩固。



新城投资
FUTURE CITY
INVESTMENT



北京市房山新城投资有限责任公司

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China



| 责任 | 专业 | 创新 | 卓越 |

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街8号院1号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China
Tel: 010-57531041