

## 热点新闻

### 加速优化提升！新城投公司召开北京长阳学校项目现场调度会

新城投公司快速响应区委、区政府指示精神，积极协调相关单位，争取各方支持，进一步优化提升北京长阳学校硬件设施条件。

9 月 14 日下午，新城投公司牵头组织召开北京长阳学校项目现场调度会，区委教、区住建委、市规自委房山分局、城建集团、监理单位、建筑设计院等相关单位参加会议，新城投公司董事长朱婧璿主持会议。

会上，城建集团对学校项目情况进行了详细汇报，新城投公司工程和设计部门负责人对项目优化提升情况提出明确要求。参会各方结合实际

情况进行了充分沟通和热烈讨论，进一步细化任务安排，明确工作节点，确保以“钉钉子”精神保质保量完成任务。会后，与会领导到项目现场具体查看优化提升实施情况。

北京长阳学校依托清华附中优质教育教学资源，将为新房山高质量发展培养更多人才。新城投公司作为区属国企，深感使命光荣、责任重大，将紧盯学校优化提升等工作，全力以赴、精益求精，确保如期完成工作任务，助力区域引进、优化教育资源，为“一区一城”新房山建设贡献新城力量。



### 城投公司召开 06、07 项目西城安置房工作调度会



新城投公司与西城保障房公司定期沟通，及时了解需求，持续优化方案，精益求精保质量，攻坚克难促进度。

2022 年 9 月 19 日上午，新城投公司组织召开 06、07 街区棚改项目西城安置房工作调度会。新城投公司董事长朱婧璿、西城保障房公司执行董事王玉熙参加会议，新城投公司总经理欧新刚主持会议，公司相关负责人一同参会。

#### 现场调研

与会领导首先到项目施工现场进行考察调研。欧新刚同志就西城安置房地块（07-12、22、44）施工现状、高压入地及支路进度进行介绍，重点介绍了西城安置房地块验收、保

竣工交付的各项措施。

#### 工作调度会

随后，双方领导就西城安置房项目房屋交付条件、项目建设，以及其他需协调事项进行了深入沟通和充分交流。朱婧璿同志就项目交付所涉及的具体工作进行部署安排。她对西城保障房公司提出的宝贵建议表示感谢。她要求，双方要在西城安置房优化提升工作中无缝对接，压实保交付方案，细化工作计划，明确工作节点及责任人，确保高标准。

下一步，新城投公司将继续严把工程质量关，全力攻克项目重难点，助力房山积极承接中心区人口，助推区域高质量发展。

### 新城投公司到北京新航城公司考察交流

9 月 20 日上午，新城投公司到北京新航城控股有限公司考察学习。北京新航城公司董事长曹辉，新城投公司董事长朱婧璿、副总经理严谨参加考察。

北京新航城公司主要负责临空经济区的土地一级开发和基础设施建设等相关工作。朱婧璿一行详细了解了北京新航城公司的部门设置及运营情况，双方就项目一级开发、二级建设等项目建设管理情况进行了深入交流。随后，双方领导参观了北京大兴国际机场临空经济区综合展厅，考

察学习了临空经济区的空间布局、交通网络、营商环境等主要情况。

新城投公司倡导“以学习为荣求进步”的企业文化，重视向优秀企业对标对表，学习先进管理经验。接下来，新城投公司将继续发扬“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，学以致用、知行并进，进一步提升精细化管理水平，勇担“助力城乡建设、推动区域发展”的国企使命。



## 北京轨道交通线网规划获批

规划线网总规模约 2683 公里

北京轨道交通历经近 60 年发展，已形成包含 783 公里城市轨道交通及 365 公里市域（郊）铁路的超大规模线网网络。

围绕“都”与“城”的建设，此次规划构建了“内面外廊、以快为先、空间融合、枢纽锚固”的线网布局。分区域、分层次形成高速（城际）铁路、区域快线（含市域（郊）铁路）、地铁快线、地铁普线四网融合，国家级、区域级和城市级三级枢纽锚固的规划网络。

总体方案显示，规划线网总规模约 2683 公里，包括区域快线和城市轨道交通。其中区域快线（含市郊铁路）包含市郊铁路线路及新建区域快线，由 15 条（段）线路构成，总里程约 1058 公里。城市轨道交通由 38 条线路构成，包含地铁普线、地铁快线、中低运量、机场专线等，总里程约 1625 公里。

从功能看，地铁快线（R 线）是中心城区与副中心、多点新城与中心城区之间快速联系的主导轨道交通方式，线路以服务通勤客流为主，提供大站快车式服务；地铁普线（M 线）则强调尽可能覆盖城市主要功能区，满足多样化出行需求，提高城市公共交通服务水平。

形成 8 个铁路全国客运枢纽

规划明确，依据城市发展要求和地区发展条件，构建国家级、区域级和城市级三级枢纽体系。

国家级客运枢纽依托高速铁路、城际铁路和干线铁路打造，用于承担国家长距离铁路和首都地区市郊铁路客运功能。包括 8 个铁路全国客运枢纽和 2 个预留客运枢纽。其中，8 个铁路全国客运枢纽为北京北站、北京西站、北京南站、北京站、丰台站、北京朝阳站、城市副中心站和清河站。

区域级客运枢纽依托城际铁路和区域快线打造，主要布局在中心城区与多点新城地区，用于承担京津冀核心区域和首都圈地区客运功能。中心城区的区域客运枢纽主要功能为加强重点功能区对外辐射力，带动区域协同发展，如金融街站、北京东站等。多点新城的区域客运枢纽主要功能为提升区域发展动能，如昌平站、顺义站、黄村火车站等。

城市级客运枢纽依托区域快线、地铁快线和地铁普线打造若干个轨道交通换乘节点，服务城市集中建设地区客运需求、支撑城市功能区及主要就业中心发展，如丽泽站、望京站、霍营站等。

实现三城一区与机场直达

服务“四个中心”功能建设是规划提出的重要内容。

服务政治中心方面，一是提升服务水平，净化地面交通；新增地铁快线廊道，提升办公政务人员出行效率；疏解北京站、北京北站长途功能；围绕轨道站点推动城市更新，提升环境品质。

服务文化中心方面，聚焦两轴地区，并提升文化中心重要节点服务；加强对奥林匹克等文化功能区和沙河等高教园区的服务。

服务国际交往中心方面，优化提高国际交往功能区与机场、铁路枢纽的直达性；加强国际交往承载地本身内外轨道交通服务。

服务科技创新中心方面，利用枢纽提升区域辐射力，实现三城一区与机场直达；提升科技创新三类人群的职住联系服务，提高通勤效率；三城一区内部构建公共交通走廊，加强与骨干轨道线路接驳换乘。

四环内实现面状覆盖

按照“中心城加密度，外围提速度，跨界留联通度”的思路，规划形成了“内面外廊、以快为先、跨界联动、枢纽锚固”的布局。

在市域层面，线网呈现“半环＋放射”的形态，围绕副中心和多点新城形成半环构架，围绕中心城形成七个方向的放射廊道；在中心城区范围，呈现“双环棋盘＋放射”形态，其中四环内为面状覆盖、边缘集团为放射廊道式服务；在城市副中心范围，以“环＋放射”形态实现面状覆盖；在多点地区提供“一快一普”的廊道式服务；在一区及跨界组团主要提供点式服务。

具体来看，中心城区弥补断点、增加覆盖、提升服务为核心强化提速度、优衔接、补结构。城市副中心加强与中心城联系及对新城和北三县的辐射带动，同时加强内部面状网的构建。多点地区充分发挥既有轨道廊道作用，原则上均提供“一快一普”的轨道服务，重点方向提供“两快”条件。一区采用市郊＋城际的复合服务模式，实现高效绿色发展。分层次提供跨界组团的差异化轨道交通供给服务。

北京轨道交通线网将实现“一张网”运营，以更高的水平构建市域（郊）铁路网，用更强的服务优化运营网络布局，以更高的效率疏解非首都功能。

中心城区内 45 分钟可达

规划目标明确，要坚持城市跟着轨道走，提升绿色出行比例，优化城市空间结构及功能布局，建设“轨道上的京津冀、轨道上的北京城”。

提高轨道出行比例——规划全市绿色出行占比 80% 以上，中心城区和城市副中心的轨道交通占比 27% 以上。放射廊道轨道交通出行比例占 40% 以上。

加大轨道站点覆盖率——规划站点 800 米范围覆盖全市 50% 的居住人口和 56% 的就业岗位，覆盖中心城区 71% 的居住人口和 76% 的就业岗位、城市副中心 81% 的居住人口和 73% 的就业岗位。

提升轨道出行效率——中心城区内 45 分钟可达，副中心内、主副之间及多点至中心城区 30 分钟以内；一区及跨界组团至主副中心一小时以内。

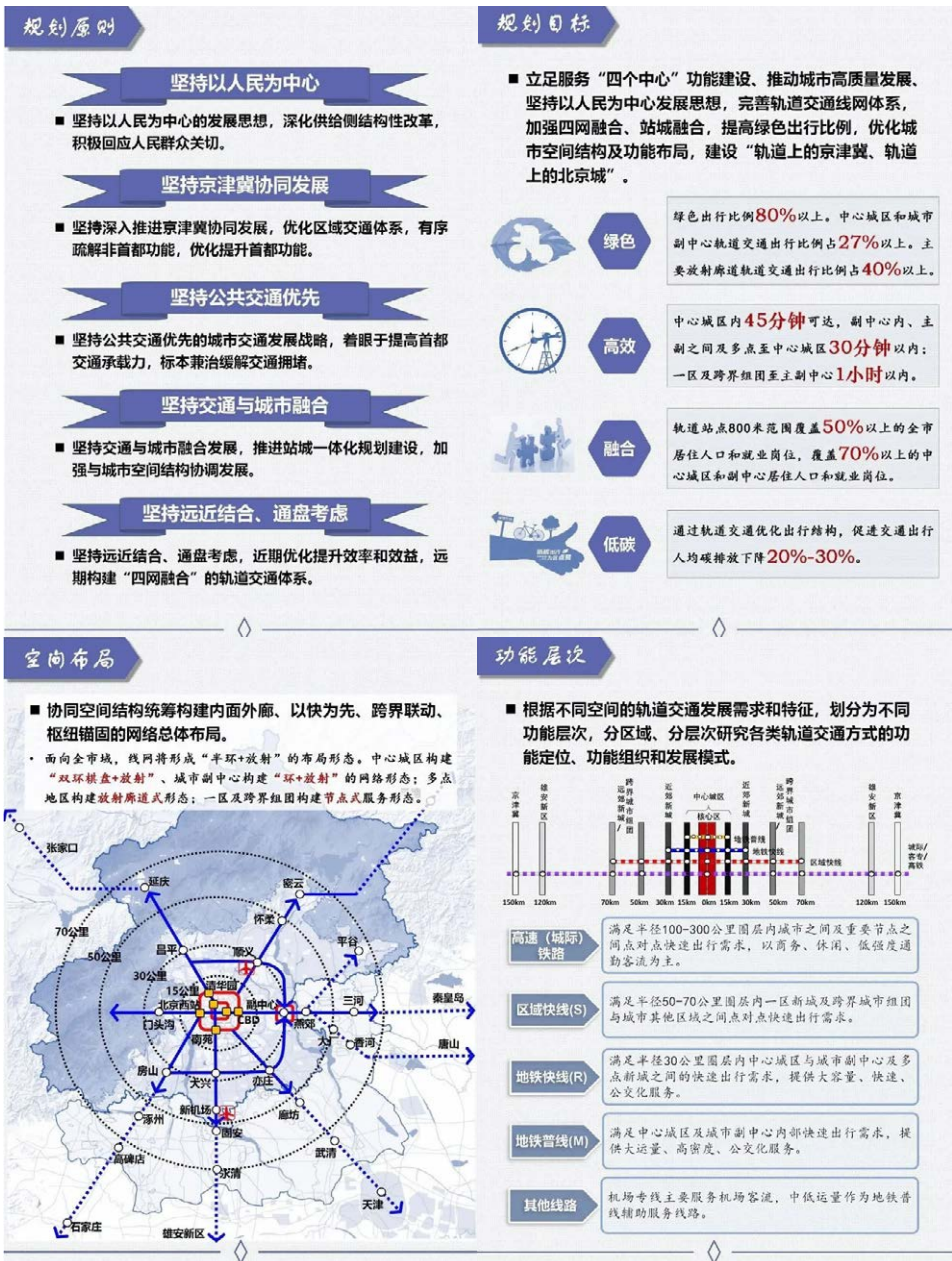
减少交通碳排放——通过轨道交通优化出行结构，促进交通出行人均碳排放下降 20%-30%。

71 个微中心带动城市更新

轨道微中心是与轨道交通站点充分融合、互动，可达性高，土地集约化利用程度高，具有多元城市功能，具备场所感和识别性的城市地域空间。北京市第一批共划定了 71 个微中心，涉及 14 个区、28 条线路。

微中心以创新的理念推动轨道交通与城市协同发展。通过底线控制、用地集聚等手段提升轨道交通站点周边地区聚合发展能力，实现城市轨道与城市的融合，带动城市更新、提升城市运行效率、改善居民生活和出行品质。

此外，规划提出，要培育站点周边“轨道＋慢行”“轨道＋公交”出行模式，在公共交通不完备的站点周边，合理推动驻车换乘。加快轨道交通站点周边慢行设施建设，着重打造轨道车站 800 米核心影响范围内的步行空间以及轨道站点 3 公里内的骑行系统，构建安全、便捷、连续、舒适、宜人的慢行环境。



## 积极拿地的这些房企投资金额也下降了

三季度已过半，房企拿地积极性尚未被调动，截止 8 月末部分房企今年以来都没有拿地，销售 21-30 强房企拿地收缩得最为显著。

不拿地甚至少拿地将直接影响企业未来的业绩增量，新增土储过少，有可能会导导致没有项目可卖，最终影响其市场份额。

今年 8 月，集中供地迎来短暂的“间歇期”，这也间接影响了房企投资力度。

CRIC 数据显示，8 月，销售 50 强房企中，有接近八成房企未拿地，有土储入账的房企比例仅占二成，且房企拿地金额不足 700 亿，较去年峰值下降 88%，不到 10% 的房企拿地金额超过 50 亿。

行业整体拿地依旧低迷，百强房企投资金额中仍有 83% 集中于 22 城，投资逐渐显现出“固化”趋势。

### 1.8 月 TOP50 房企，仅 10 家拿地

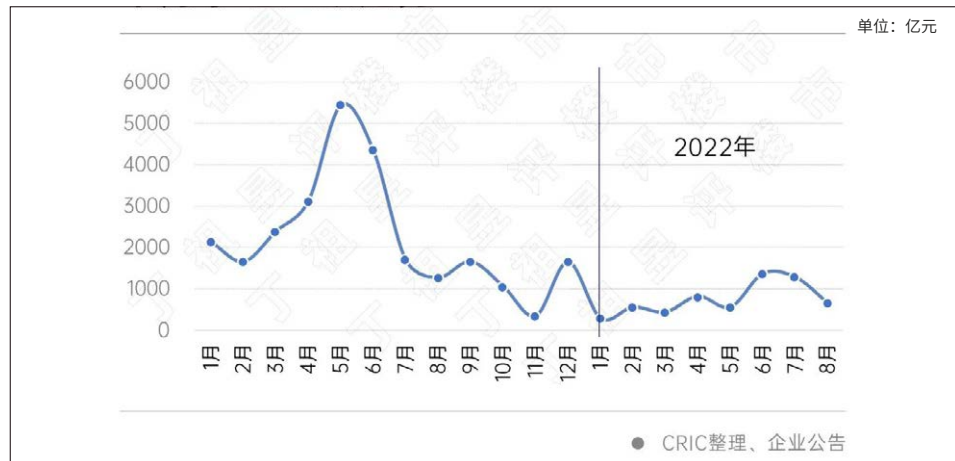
集中供地迎来“间歇期”，8 月土地成交量价齐跌。CRIC 数据显示，截至 8 月 28 日，全国 300 城经营性土地 8 月总成交建筑面积为 7938 万平方米，环比下降 17.6%，同比降幅收窄至 35.1%。

聚焦销售 50 强房企，单月拿地金额不足 700 亿元，同环比分别下降 48% 和 49%，与去年投资高峰相比下降了 88%。

销售 50 强中仅二成房企有土储入账，其中拿地金额超过 50 亿的房企不足 10%。

细数拿地房企，投资较多的仍然以规模化国央企为主，比如中海、华润、保利和招商等，其中华润连续两个月拿地金额超百亿，1-8 月，华润置地以 1790 亿元土储货值位列 1-8 月中国房地产企业新增土地货值首位。

销售 50 强房企，2021 年 1 月至 2022 年 8 月，单月拿地金额走势



土储资源进一步向头部房企聚集。

从不同梯队房企表现来看，销售前 20 强房企的新增货值占百强总货值的 74%，较上月末提升了 6 个百分点，其中前 10 强房企新增货值占百强总货值的 50%。

2022 年 1-8 月，年内新增货值超千亿的房企达到 6 家，较去年同期减少了 12 家，华润、保利和滨江位列前三，但相较去年同期已有 5 家房企新增货值超过 2000 亿元仍差距不小。

销售 21-30 强房企今年以来拿地积极性明显减弱，截止 8 月末仅占新增货值的 1%，该梯队内多数房企今年以来都没有拿地。

2022 年 1-7 月、1-8 月百强房企各阶梯队新增货值集中度



与此同时，房企拿地积极性减弱还表现在拿地销售比下降。

CRIC 数据显示，截止 8 月末百强整体拿地销售比 0.18，较上月末小幅回落 0.01，其中 21-30 强房企拿地收缩最为显著，拿地销售比仅为 0.02。

2022 年 1-8 月各梯队房企拿地销售比



### 2. 国央企拿地金额大幅下降

今年前 8 月，房地产市场整体投资拿地呈现出规模化国央企强势、民企羸弱、城投平台“托底”的格局。

其中，在集中供地中规模化国央企表现相对积极。从拿地金额 TOP20 可以看出，有接近八成房企为国央企，全国化、规模化国央企拿地金额超过 5000 亿，占金额 20 强的 76%，占据金额 TOP100 的 49%。

典型国央企投资力度也远超行业平均水平，其中越秀、建发、国贸等拿地销售比均超 0.5，华润、招商、中交也处于行业均值之上。

即便国央企表现出较高的投资积极性，但受制于市场走弱，1-8 月，国央企拿地金额、土储货值均呈现出大幅下滑的趋势。

从前 8 月拿地金额超 100 亿的典型国央企投资表现来看，14 家国央企拿地金额平均值为 416.5 亿元，新增货值平均值为 841.1 亿，拿地金额和新增货值同比分别下降 43% 和 47%。

具体房企来看，万科、金茂拿地金额同比降幅超过 60%，货值也较同期下降 56% 和 73%；中交、保利等拿地金额也几近腰斩。

相较之下越秀、华润等金额、货值同比降幅较小，降幅均在 30% 以内。原因在于，其拿地集中于核心城市，拿地金额和土储货值相较于其他城市相对较高。以华润为例，1-8 月华润在北京、深圳新增土地货值占比超过 50%；此外，越秀拿地也几乎围绕上海、深圳、广州、杭州等一线、准一线城市进行。

1-8 月拿地金额，超过 100 亿的典型国央企投资表现

| 企业   | 拿地金额  | 新增货值   | 金额同比 | 货值同比 | 拿地销售比 |
|------|-------|--------|------|------|-------|
| 保利发展 | 818.0 | 1659.2 | -39% | -43% | 0.29  |
| 华润置地 | 757.6 | 1790.2 | -25% | -16% | 0.44  |
| 招商蛇口 | 664.5 | 1252.2 | -29% | -36% | 0.40  |
| 中海地产 | 559.7 | 1217.0 | -36% | -37% | 0.31  |
| 万科地产 | 533.3 | 1212.9 | -61% | -56% | 0.19  |
| 建发房产 | 467.0 | 616.1  | -36% | -55% | 0.51  |
| 绿城中国 | 438.0 | 797.0  | -63% | -66% | 0.35  |
| 越秀地产 | 425.8 | 940.1  | -11% | -24% | 0.67  |
| 中国铁建 | 260.8 | 632.2  | -21% | -34% | 0.45  |
| 华发股份 | 226.5 | 351.7  | -    | -    | 0.35  |
| 龙湖集团 | 194.6 | 402.4  | -73% | -78% | 0.15  |
| 中国金茂 | 174.1 | 377.9  | -77% | -73% | 0.18  |
| 大家房产 | 155.9 | 269.6  | -45% | -53% | 0.79  |
| 国贸地产 | 154.5 | 256.2  | -    | -    | 0.71  |

数据来源：CRIC整理

### 3. 83% 百强房企，投资金额集中 22 城

去年 2 月份，重点 22 城集中供地政策横空出世，这一模式下，导致土地拍卖与以往模式发生了根本性改变，由此也影响到房企的投资格局。

截止 8 月末，百强房企投资金额中仍有 83% 集中于 22 城，较 7 月末下降约 1

(下接第 6 版)

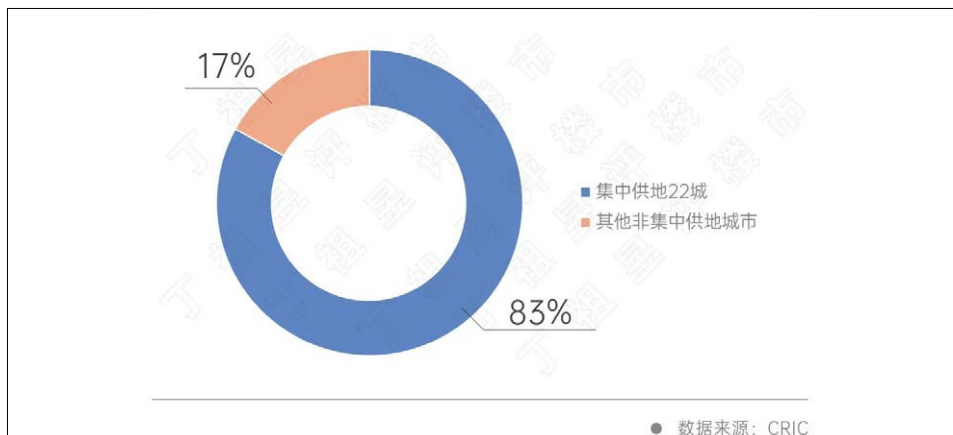
(上接第 5 版)

个百分点。

随着 9 月更多城市开启第三轮集中供地，“供地潮”之下，百强房企在 22 城投资金额占比还将继续回升。

重点 22 城以外，百强房企主要投资集中于佛山、东莞、西安等经济基本面较好的城市。

截止 2022 年 8 月末百强房企投资金额分布情况

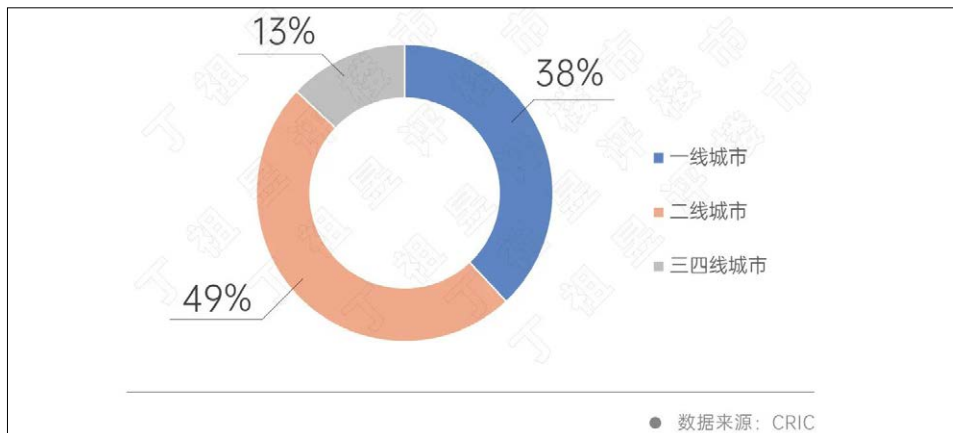


百强的投资也同样呈现“固化”趋势。

首先一线城市仍然是房企投资重镇。

具体来看，由于深圳集中供地成交金额高达 339 亿元，一线城市在百强投资金额中占比上升至 38%，而二线城市由于本月集中供地较少，金额占比下降至 49%，三四线城市占比则维持在 13% 左右。

1-8 月百强房企，各能级投资金额分布情况

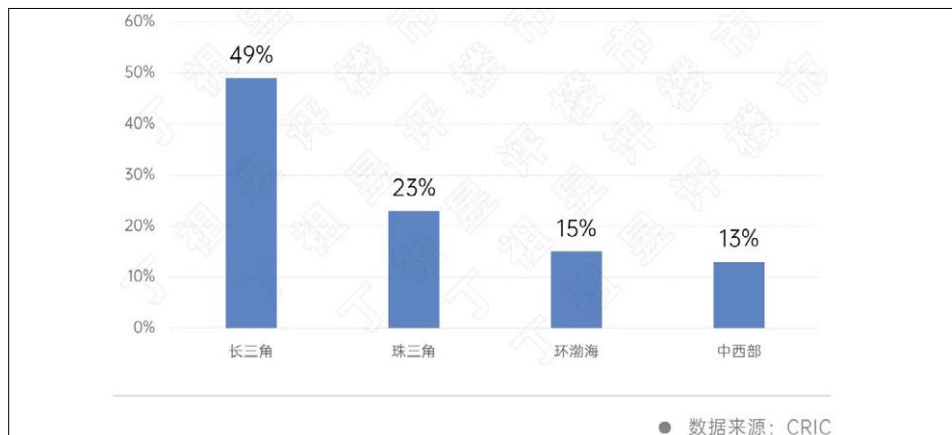


此外，长三角依旧是百强投资的绝对主要区域。

CRIC 数据显示，截止 8 月末，百强房企在长三角区域投资占比达到 49%；其次是珠三角地区，投资占比达到 23%。而长三角区域的投资占比约等于珠三角、环渤海和中西部三者之和。

从百强房企投资 TOP10 城市来看，长三角占据一半，分别为杭州、上海、宁波、南京及合肥，另外珠三角的广州、深圳和厦门也上榜，环渤海和中西部则各自只有北京、成都进入拿地金额前 10。

1-8 月百强房企，各区域投资金额分布情况



2022 年三季度已接近收官，但房企投资情况并未有明显好转，在此之前，我们了解到城投公司拿地意愿也在减弱，目前来看就连央企国企拿地金额和土储货值均出现大幅下滑，而民企拿地的身影更是消失不见，拿地金额 TOP20 房企中也只看到了滨江、龙湖和伟星的身影。

销售回款减少、现金流不足仍是制约房企投资积极性减弱的核心原因。

近期中央与地方政府频繁释放积极信号，允许地方“一城一策”运用信贷等政策，合理支持刚性和改善型住房需求。月内北京、上海等一线城市在特定区域限购定向松绑，诸多三四线城市限购取消，未来政策面预期整体保持宽松；而土拍政策面依旧保持了“让利”、“引流”的宽松趋势。

市场预期的修复有利于增加企业投资信心。随着市场信心的恢复带动销售提升，叠加核心城市土拍宽松，民企或将在市场回暖后迎来一波拿地“窗口期”。

(摘自评楼市公众号)

## 推动北京市域（郊）铁路规划建设 ~ 房山的城市副中心线西延确保年底开工！

9 月 2 日上午，北京市与中国国家铁路集团有限公司联合调研市域（郊）铁路建设，并召开座谈会。市委书记蔡奇，市委副书记、市长陈吉宁，中国国家铁路集团有限公司党组书记、董事长刘振芳参加。

市域（郊）铁路东北环线是路市合作示范项目，可实现昌平新城、未来科学城、回天地区、望京、CBD 等重点地区快速直连。路市领导乘列车来到东北环线北京朝阳站和黄土店站，了解场站运营、换乘设置、综合交通枢纽规划建设等情况。

座谈会上，蔡奇感谢国铁集团一直以来在经济社会发展、疫情防控、京津冀交通一体化建设等方面给予北京的大力支持，指出，推进市域（郊）铁路建设，是完善现代交通体系的重要举措，对于落实北京城市总体规划、疏解非首都功能、优化首都城市布局、打造“轨道上的京津冀”具有重要意义。要按照战略合作框架协议，进一步深化路市合作，推动北京市域（郊）铁路规划建设上新台阶。要坚持规划引领，搭建起市域（郊）铁路网络。构建“半环+放射”的网络形态，以支撑和引领城市空间布局优化。核心区重点是优化枢纽功能，中心城区重在激活新服务廊道，城市副中心主要是畅通对外联系，多点新城要部分实现快线连接。优先用好既有铁路资源，改造或增建复线。

蔡奇强调，要充分发挥市场主体作用，路市共同打造市域（郊）铁路投资、建设、运营一体化平台，推动可持续发展。要大力推进重点项目建设，拿出更多标志性成果。东北环线增建复线，实行公交化运营。用好城市更新政策，整合铁路沿线、站点及周边资源打造活力空间，建设更多市域（郊）铁路“微中心”。城市副中心线西延加紧立项，确保年底开工。S6 线（新城联络线）推进与城际铁路联络线衔接。其他线路成熟一个、实施一个。

具体建设地点位于北京市石景山区鲁谷街道、丰台区云岗街道、房山区拱辰街道、房山区长阳镇。

蔡奇强调，要着力优化提升既有线路，提高运营服务水平。怀密线统筹考虑客流需求和线路运能，适当增加开行对数，优化开行时刻，缩短运行时间。通密线稳定电气化改造整体提升方案，尽早开工。研究符合市域（郊）铁路特点的配套标准规范，改善既有车站换乘条件，推动实现高水平公交化运营。北京市要继续为国铁集团在京发展做好服务。

陈吉宁对国铁集团在经济社会发展、疫情防控和应急处置等方面给予北京市的支持表示感谢，指出，近年来，北京市与国铁集团紧密合作，市域（郊）铁路建设取得积极进展。要进一步深化路市合作，推动双方战略合作框架协议落地落实，构建方便快捷的市郊铁路体系。加快推动实现市域（郊）铁路和城市轨道交通的高效衔接，摸清实际需求，优化站点设置，改善换乘条件，方便通勤出行。要进一步创新合作模式，加快组建路市合作平台公司，提高建设运营效率，实现双方合作互利共赢。

刘振芳表示，近年来，国铁集团与北京市紧密合作，圆满完成北京冬奥会运输服务保障任务，从严从紧做好首都铁路疫情防控，全面加强区域铁路规划建设，服务首都经济社会发展。新的起点上，我们将提高政治站位，持续深化路市合作，全力支持首都铁路规划建设，精心做好铁路运输服务保障工作，为构建首都现代化交通体系、打造“轨道上的京津冀”，服务京津冀协同发展和首都高质量发展作出应有贡献。

北京市和国铁集团领导赵磊、崔述强、隋振江、郭竹学、李文新，市政府秘书长戴彬彬参加。

## 农村集体经营性建设用地入市：再行试点，暂不全面推开

2022年9月6日，中央全面深化改革委员会第二十七次会议审议通过了《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》。

会议强调，推进农村集体经营性建设用地入市改革，事关农民切身利益，涉及各方面利益重大调整，必须审慎稳妥推进。试点县（市、区）数量要稳妥可控。要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管。要坚持节约集约用地，坚持先规划后建设，合理布局各用途土地。要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求。

已试点探索20多年，且已写入新《土地管理法》（[点开链接阅读](#)）和《土地管理法实施条例》（[点开链接阅读](#)）中的农村集体经营性建设用地入市流转改革，有了重大变动。

2022年9月6日，中央全面深化改革委员会第二十七次会议审议通过了《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》，明确要再行试点，暂缓全面推开。

农村集体经营性建设用地入市流转改革探索，在国家土地管理局时期就开始启动研究和试点。国土资源部成立后，1999年即布置开展了《城乡结合部土地市场管理调研》。2001年和2002年，国土资源部利用司、法规司先后在苏州、安阳、湖州召开了以集体建设用地流转为主题的三次土地制度创新座谈会，从理论上和实践上对集体建设用地流转管理、制度建设等问题进行了深入的研究和总结。

在试点和研讨基础上，2002年5月，国土资源部利用司、法规司组织起草了《农民集体所有建设用地使用权流转管理办法》（征求意见稿），并印发各省区市国土资源管理部门、部内相关司局和集体建设用地流转试点单位征求意见。2002年8月对征求意见稿修改完善，形成《规范农民集体所有建设用地使用权流转若干意见（讨论稿）》，该讨论稿先后以国土资厅函[2002]129号、国土资厅函[2002]334号、国土资厅函[2002]516号、国土资厅函[2003]63号征求了中农办、人大农工委、农业部、建设部、国务院法制办、全国政协提案办及部分政协委员、各省区市国土资源管理部门、部分试点城市的意见。从地方层面看，一些地方自行组织开展了集体建设用地流转工作，有的地方专门制定了具体政策。比如，广东省人民政府于2003年和2005年制发了《关于试行农村集体建设用地使用权流转的通知》（粤府[2003]51号）和《广东省集体建设用地使用权流转管理办法》（省政府100号令），明确了集体建设用地流转的方式、条件、范围和办理程序，引起了社会的广泛关注。

中央和国务院也一直高度重视农村集体建设用地入市流转改革。2003年中共中央、国务院《关于做好农业和农村工作的意见》（中发[2003]3号）明确提出，“通过集体建设用地流转、土地置换、分期缴纳土地出让金等形式，合理解决企业进镇的用地问题，降低企业搬迁的成本”。国务院办公厅在《关于落实中共中央、国务院关于做好农业和农村工作的意见有关政策措施的通知》（国办函[2003]15号）中，明确提出：由国土资源部会同国务院法制办等有关部门制定《集体建设用地流转管理办法》。2004年国务院《关于深化改革严格土地管理的决定》（国发[2004]28号）提出：在符合规划的前提下，村庄、集镇、建制镇中的农民集体所有建设用地使用权可以依法流转。国务院28号文对集体建设用地流转的条件和范围首次进行了明确。2006年国务院《关于加强土地调控有关问题的通知》（国发[2006]31号）规定：农民集体建设用地使用权流转，必须符合规划并严格限定在依法取得的建设用地范围内。

根据上述文件，2006年，国土资源部对2002年起草的《规范农民集体所有建设用地使用权流转若干意见（讨论稿）》进行了修改完善，形成了《农民集体所有建设用地使用权流转管理办法》（建议稿），但受限于《土地管理法》的限制性规定，该办法一直未能出台。

十八届三中全会后，改革进一步推进。《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》提出建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制的前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。2015年2月全国人大常委会通过《关于授权国务院在北京市大兴区等三十三个试点县（市、区）行政区域暂时调整实施有关法律规定的决定》，农村集体经营性建设用地入市流转试点有了法律授权。



2019年通过2020年实施的新《土地管理法》对农村集体经营性建设用地流转改革总结上升为法律规定，第63条明确：

土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用，并应当签订书面合同，载明土地界址、面积、动工期限、使用期限、土地用途、规划条件和双方其他权利义务。

前款规定的集体经营性建设用地出让、出租等，应当经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意。

通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权可以转让、互换、出资、赠与或者抵押，但法律、行政法规另有规定或者土地所有权人、土地使用权人签订的书面合同另有约定的除外。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行。具体办法由国务院制定。

### 新《土地管理法实施条例》进一步细化规范：

#### 第五节 集体经营性建设用地管理

第三十七条 国土空间规划应当统筹并合理安排集体经营性建设用地布局和用途，依法控制集体经营性建设用地规模，促进集体经营性建设用地的节约集约利用。

鼓励乡村重点产业和项目使用集体经营性建设用地。

第三十八条 国土空间规划确定为工业、商业等经营性用途，且已依法办理土地所有权登记的集体经营性建设用地，土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人在一定年限内有偿使用。

第三十九条 土地所有权人拟出让、出租集体经营性建设用地的，市、县人民政府自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出拟出让、出租的集体经营性建设用地的规划条件，明确土地界址、面积、用途和开发建设强度等。

市、县人民政府自然资源主管部门应当会同有关部门提出产业准入和生态环境保护要求。

第四十条 土地所有权人应当依据规划条件、产业准入和生态环境保护要求等，编制集体经营性建设用地出让、出租等方案，并依照《土地管理法》第六十三条的规定，由本集体经济组织形成书面意见，在出让、出租前不少于十个工作日报市、县人民政府。市、县人民政府认为该方案不符合规划条件或者产业准入和生态环境保护要求等的，应当在收到方案后五个工作日内提出修改意见。土地所有权人应当按照市、县人民政府的意见进行修改。

集体经营性建设用地出让、出租等方案应当载明宗地的土地界址、面积、用途、规划条件、产业准入和生态环境保护要求、使用期限、交易方式、入市价格、集体收益分配安排等内容。

第四十一条 土地所有权人应当依据集体经营性建设用地出让、出租等方案，以招标、拍卖、挂牌或者协议等方式确定土地使用者，双方应当签订书面合同，载明土地界址、面积、用途、规划条件、使用期限、交易价款支付、交地时间和开工竣工期限、产业准入和生态环境保护要求，约定提前收回的条件、补偿方式、土地使用权届

（下接第8版）

（上接第 7 版）

满续期和地上建筑物、构筑物等附着物处理方式，以及违约责任和解决争议的方法等，并报市、县人民政府自然资源主管部门备案。未依法将规划条件、产业准入和生态环境保护要求纳入合同的，合同无效；造成损失的，依法承担民事责任。合同示范文本由国务院自然资源主管部门制定。

第四十二条 集体经营性建设用地使用者应当按照约定及时支付集体经营性建设用地价款，并依法缴纳相关税费，对集体经营性建设用地使用权以及依法利用集体经营性建设用地建造的建筑物、构筑物及其附属设施的所有权，依法申请办理不动产登记。

第四十三条 通过出让等方式取得的集体经营性建设用地使用权依法转让、互换、出资、赠与或者抵押的，双方应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

集体经营性建设用地的出租，集体建设用地使用权的出让及其最高年限、转让、互换、出资、赠与、抵押等，参照同类用途的国有建设用地执行，法律、行政法规另有规定的除外。

按理说农村集体经营性建设用地入市流转改革已经探索了 20 多年，已经通过新《土地管理法》及其实施条例上升为法律制度，是土地管理法修改的最大亮点和最大创新点，理应依法实施，此次再行试点，需要探索和规范哪些方面，等《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》出台揭晓吧。

（摘自土言土语公众号）

## 自然资源部出台“要素稳增长 26 条” 做好重大项目用地用海等要素保障

自然资源部近日印发《关于积极做好用地用海要素保障的通知》（以下简称《通知》），26 条政策措施涉及国土空间规划、土地计划指标、用地用海审批、耕地和永久基本农田保护、节约集约用地、土地供应等内容，以用地用海等资源要素更好地服务于稳增长。

自然资源部总规划师吴海洋表示，这些政策举措将有效解决重大项目用地用海等要素保障中存在的突出矛盾和问题，进一步提高自然资源要素保障能力，推动有效投资重要项目尽快形成实物工作量，助力稳住经济大盘。

### 强化保障

#### 前七月全国批准建设项目用地预审 6530 个

“稳增长离不开土地、海洋等自然资源的支撑和保障。”吴海洋介绍，今年以来，自然资源部坚持统筹发展和安全，把握保护和发展的关系，在严格落实耕地保护制度、坚守底线前提下，采取了一系列超常规举措，积极做好重大项目用地用海等要素保障。

数据显示，今年 1—7 月，全国批准建设项目用地预审 6530 个，拟用地 236.9 万亩，其中自然资源部批准 305 个，拟用地 138.6 万亩；全国批准农用地转用和土地征收项目 15541 个，用地面积 479.9 万亩，其中，国务院批准 845 个，用地面积 248.5 万亩，项目数和用地面积是去年全年的 2 倍多；国务院批准项目用海 33 个，涉及海域面积 15.9 万亩。

据介绍，自然资源部梳理了近年来支持重大项目用地用海行之有效的政策举措，并结合国务院稳增长稳市场主体保就业专项督查中有关部门、地方政府和市场主体反映的要素保障方面的意见建议，提出了保障重大建设项目落地涉及的用地用海阶段性政策措施。

据了解，《通知》推出的建设项目落地涉及的用地用海阶段性政策措施，自印发之日起施行，有效期为两年。

### 简化流程

#### 国家重大项目可继续申请先行用地

自然资源部用途管制司司长赵毓芳表示，《通知》强化用地计划指标保障，继续坚持“土地要素跟着项目走”，以真实有效的项目落地作为配置建设用地计划指标的依据，切实保障有效投资用地需求。《通知》进一步明晰计划指标配置规则，重申了纳入国家和省级重大项目清单的用地，实行计划指标重点保障，由自然资源部直接配

置计划指标。其他建设项目和城镇村批次用地，继续实施增存挂钩，当年指标不足的，可结转使用前三年度节余指标。

建设项目用地审批方面，针对当前用地报批中存在的难点堵点，《通知》有针对性地提出缩小用地预审范围（5 种情形无需申请办理用地预审）、简化用地预审审查、分期分段办理农用地转用和土地征收、规范调整用地审批、简化规划许可程序、推进建设项目“多测合一”等举措，重申了国家重大项目可继续申请先行用地，并拓展细化了临时用地政策内容。

### 优化利用

#### 各地要积极推行产业用地“标准地”出让机制

保护耕地是各项建设活动以及重大项目落地需要充分考虑的底线要求。自然资源部耕保司副司长杨祝晖介绍，《通知》再次明确了严格占用永久基本农田的重大建设项目范围，同时考虑到一些有效投资重大项目亟须尽快形成实物工作量、建设用地组卷报批中耕地占补平衡需求集中和永久基本农田补划难的现实情况，《通知》提出在 2023 年 3 月底前允许国家重大项目以承诺方式落实耕地占补平衡。支持各地结合农业结构调整扩大补充耕地来源，统筹落实永久基本农田补划，优先将完成高标准农田建设的耕地补划为永久基本农田。

自然资源部利用司副司长刘彦介绍，《通知》对超标准、无标准项目用地重申了开展节地评价的要求，并明确建设项目使用城镇低效用地的，继续沿用以往的鼓励性政策措施。

优化土地供应方面，自然资源部权益司司长吴太平表示，在遵守有关法律规定的的前提下，进一步优化供地程序、提高供地效率。按照供地即可开工的原则，《通知》要求各地积极推行产业用地“标准地”出让机制，确保市场主体在依法取得土地后及时开工建设；强调在国土空间规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围外的能源、交通、水利等重大基础设施项目，农用地转用和土地征收经批准实施后，直接核发国有土地使用权划拨决定书，确保用地单位依法及时获得土地使用权。

用海用岛审批方面，自然资源部海域海岛司副司长张绍丽说，海域和无居民海岛是涉海投资项目建设的空间载体，《通知》从优化审批程序、精简技术报告、完善临时用海制度等方面提出具体的政策举措。

（摘自今日国土杂志社公众号）



## 2022 年版标准地图正式发布

在全国测绘法宣传日到来之际，自然资源部正式发布了 2022 年版标准地图。

今年 8 月 29 日是第 19 个全国测绘法宣传日。当天以“规范使用地图，一点都不能错”为主题，自然资源部举办了 2022 年全国测绘法宣传日暨国家版图意识宣传活动周，现场发布了 2022 年版标准地图和参考地图，共计 646 幅。其中，标准地图 20 幅，包括中文版中国地图 6 幅、英文版中国地图 14 幅，参考地图 626 幅。自然资源部相关专家详细讲解了公开地图审核及使用要求，讲授了测绘法、国家版图知识及地理信息安全等相关知识。

截至目前，自然资源部标准地图服务系统可提供 359 幅标准地图、4 套自助制图底图,803 幅参考地图。各省级地区均已开通标准地图服务，共提供 9860 幅标准地图，全国共提供标准地图、参考地图 11022 幅。

据介绍，参考地图是根据地图内容的系统性、实用性、现势性等特点，由地方自然资源主管部门提供，列入标准地图服务系统中。用户可通过自然资源部网站和国家地理信息公共服务平台“天地图”的标准地图服务系统免费浏览、下载标准地图，在线自助制作个性化地图。

国家版图是一个国家行使主权和管辖权的疆域，是国家主权与领土完整的象征。地图是国家版图最主要的表现形式，反映国家的主权范围，具有严肃的政治性、严密的科学性和严格的法定性。

活动现场还举行了全国版图知识竞赛启动仪式。竞赛将通过内容丰富、参与性强的答题，普及地图、地理及自然资源知识，激发青少年对祖国的热爱。近年来，自然资源部持续组织国家版图意识“三进”（进学校、进社区、进媒体）活动，开展国家版图意识宣传教育活动近万次，全民国家版图意识显著提升。

（摘自新华社）



## 全国自然资源节约集约示范县（市）创建启动

《自然资源部关于开展自然资源节约集约示范县（市）创建工作的通知》（以下简称《通知》）日前印发，标志着全国自然资源节约集约示范县（市）创建工作正式启动。

《通知》指出，创建工作的目标，是落实党中央、国务院有关部署要求，重点围绕土地、矿产、海洋资源，分项建立节约集约利用评价指标体系和工作机制，统一组织，定期创建一批示范县（市），探索节约集约模式创新、技术创新、制度创新和管理创新，形成地方可复制、可推广的模式机制和制度经验。推动节约土地、减量用地，优化土地利用结构和布局，加大存量土地盘活利用力度，提升用地强度和效率；推动降低矿产资源开发利用损失，减少矿产资源消耗，降低单位 GDP 矿产资源消耗；推动降低海域海岛资源消耗，提升单位面积用海用岛的经济社会和生态综合效益，挖掘低效海域海岛资源再利用潜力，优化海域海岛利用结构和布局。

《通知》明确，自然资源节约集约示范县（市）的创建主体为县（市）人民政府，包括县（市、旗）和直辖市、副省级城市、地级市所辖的区。2022 年，自然资源部将认定首批（约 300 个）自然资源节约集约示范县（市），示范期为 2023 年~2025 年，示范期满自动退出。2025 年将认定第二批自然资源节约集约示范县（市）。

《通知》要求，各省（区、市）和新疆生产建设兵团按照所辖县（市）数量的 15% 确定每次申报数量，指导辖区内县（市）结合资源禀赋实际，按土地、矿产、海洋 3 类自然资源分项申报（每次每个县级单元只能选择一类资源申报）。

《通知》强调，创建期及示范期内，申报县（市）应具备五方面条件。一是高度重视自然资源节约集约利用，工作基础好，申报意愿积极，能够为创建提供必要保障和支持；科学编制国土空间规划，统筹划定“三区三线”，能够做到可执行、可操作、可考核，依法依规、科学配置和开发利用自然资源；初步形成自然资源节约集约利用模式、技术、政策、机制的典型地方经验；能够在示范周期内实现自然资源节约集约利用模式、技术、政策、机制的进一步提升，发挥典型引领和示范带动作用。二是申报县（市）不存在用地用矿用海突出违法违规问题，包括造成重大社会舆情、被

中央环保督察通报批评、被自然资源部立案查处、挂牌督办或被部省约谈纳入启动问责范围等。三是申报县（市）完成本省（区、市）下达的批而未供和闲置土地处置任务，所在省（区、市）达到自然资源部确定的批而未供和闲置土地处置率。申报县（市）范围内国家级和省级开发区在土地集约利用评价中排序均处于所在省（区、市）同类别前三分之二，不存在设立超过 10 年且已建成面积占规划面积比例低于 70% 的开发区。四是申报县（市）辖区内新建矿山“三率”达标率达到 100%。辖区内矿山企业没有被列入矿业权人勘查开采信息公示严重违法名录，未发生重大非法勘查开采情况、重大安全生产事故和重大环境污染事故。五是申报县（市）自然资源（海洋）主管部门不存在越级审批、化整为零分散审批等违法违规审批用海用岛问题被问责、查处情况。

《通知》明确，获评示范县（市）在示范周期内享受下列支持政策：一是优先选取示范县（市）作为自然资源节约集约利用模式、技术、政策、机制的创新试点；二是优先支持示范县（市）开展国家级绿色矿山建设；三是支持示范县（市）优先盘活利用城镇低效用地，开展城镇低效用地认定，结合国土空间总体规划编制城镇低效用地再开发专项规划，对 2009 年以前已经形成并经第二次全国土地调查确定为建设用地，但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设用地，在符合国土空间规划，已与农村集体经济组织或农户签订并落实征地协议，未因征地补偿安置等问题引发纠纷、迄今被征地农民无不同意见等条件下，依法依规落实处理（处罚）措施，按照用地行为发生时的法律法规办理土地转用征收手续和土地供应手续；四是支持示范县（市）申报生态保护修复相关工程项目，鼓励示范县（市）开展全域土地综合整治试点，按照要求将符合条件的乡（镇）纳入试点范围，依法依规按要求规范实施；五是组织部属相关单位对示范县（市）重大建设项目的用海用岛服务及监管等工作开展专项指导，协助地方做好各项工作；六是省级自然资源主管部门在生态修复治理等资金分配、用地指标安排、重大项目落地等方面，对示范县（市）给予优先支持。

（摘自中国自然资源报）

## 北京：“十四五”期间将建设筹集保障性租赁住房40万套（间）

北京市住建委9月5日公布《北京市“十四五”时期住房保障规划》，“十四五”时期，北京市将建设筹集保障性租赁住房40万套（间），公租房、共有产权住房各6万套，新增保障性租赁住房、公租房和共有产权住房供地占住房用地比重分别不低于15%、10%和15%。

## 北京老旧厂房转型先进制造业最高奖3000万

近日，北京市经信局发布《关于促进本市老旧厂房更新利用的若干措施》，引导利用老旧厂房支持高精尖产业发展，鼓励在京企业在不改变工业用地性质的前提下利用工业腾退空间、老旧厂房开展先进制造业项目建设，符合条件的单个项目最高奖励3000万元。

## 8月北京法拍房成交量350套 成交率78%

据瀚海数据研究院数据，2022年8月，北京法拍房共计挂牌房源584套，其中住宅挂牌414套，商办挂牌170套。成交房源350套，环比上涨102.31%，同比上涨14.38%，成交量创历史新高；成交额25.96亿元，套均成交价742万元，成交总金额连续2个月呈现上涨趋势，并创近9个月新高。

## 2021年集中供地入市楼盘去化率44%

中指研究院报告指出，2021年，22城“两集中”涉宅用地合计成交1873宗，成交规划建筑面积22508万平方米。截至目前，2021年集中供地的项目入市面积共3226万平方米，销售面积1426万平方米，整体去化率44.2%。截至2022年8月，22城中，北京、杭州、厦门3个城市入市率超五成，南京、武汉、济南、沈阳等城市入市率均在5%以下。

## 国家统计局：房地产市场整体处于筑底阶段

“尽管最近有些地方出现了房地产项目交付问题，但从全国看，大部分施工期在两年以上，接近交付期的房地产开发项目建设进度保持平稳，总体风险是可控的。”国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖15日在国新办新闻发布会上表示，目前房地产市场虽然呈现下行态势，但当前整体上处于筑底阶段。

## 40万套，北京明确“十四五”时期保障性租赁住房建设目标

9月5日，北京市住建委印发《北京市“十四五”时期住房保障规划》的通知，拟定了“十四五”时期主要发展目标：即“十四五”时期，力争建设筹集保障性租赁住房40万套（间），公租房、共有产权住房各6万套，新增保障性租赁住房、公租房、共有产权住房供地占住房用地比重分别不低于15%、10%、15%。

主要目标涉及以下4个方面：

租购并举，全面完善住房保障体系。优化与城市功能定位和发展需求相适应的住房保障制度，加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的住房保障体系，多渠道满足群众住房需求，稳定社会预期。坚持发展公租房，滚动提高公租房备案家庭保障率，力争规划期末提高到85%，实现特殊困难家庭应保尽保。充分发挥市场机制作用，大力发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人等群体的住房问题。持续发展共有产权住房，重点满足首次置业无房刚需家庭需求，稳定房地产市场。严格定向安置房管理，清理逾期未安置项目，提升安置房建设质量和环境品质。

以城市功能定位为统领，支持服务首都高质量发展。健全政策机制，提高政务保障能力。对标国际科技创新中心和全球领先创新高地、人才高地建设，打造更高品质、更有吸引力的人才住房支持体系。以中轴线申遗文物保护腾退为主线，加强老城整体保护，推进核心区平房院落有机更新，完成平房区申请式退租、申请式换租1万户、修缮6000户。推进100万平方米危楼简易楼改造腾退。推进棚改“收尾攻坚”工作，力争基本完成在途棚户区改造项目。

创新政策实施体制机制，全面提升服务管理效能。坚持规范化管理、专业化运作、数据共享的发展方向，进一步完善保障性住房建设、审核、分配及管理机制，实现住房保障申请分配管理便捷高效利民，保障房社区治理和谐宜居。坚持政府引导、社会参与、市场运行，充分发挥市区保障房专业平台公司优势，创新投融资和资产运营模式。

从建筑、小区、街区、社区多维度，全面提升居住品质和人居环境。完善保障性住房及社区建设标准体系，改善群众居住条件和城市环境。新建保障性住房推行绿建二星标准，因地制宜落实绿建三星要求，全面实施装配式建筑和全装修成品交房。开展保障房工程质量与建筑品质提升专项行动，加强住区品质和配套服务，打造精品工程。全面提升街区规划和更新改造水平，建立保障房社区公共设施维护改造、楼宇维修养护工作机制，提高住区综合服务能力。

此外，《规划》中提到，要强化租赁住房产品分类设计，形成以建筑面积70平方米以下的小户型为主的住宅型、公寓型、宿舍型住房多层次供应格局。加快推广套内空间可变、灵活分割住宅建设，满足多子女家庭等多样化居住需求。

另外，新增的保障性住房主要布局在中心城区以及积极承接中心城区适宜功能和人口疏解的“多点”地区，提高“三城一区”、国家服务业扩大开放综合示范区、中国（北京）自由贸易试验区等重点功能区居住兼容用地比例，强化房屋多用途混合利用。围绕海淀-昌平-延庆-朝阳-顺义-怀柔/密云、朝阳-通州-平谷、丰台-房山、石景山-门头沟等主要通勤方向合理布局保障性住房，增加轨道微中心、市郊通勤铁路沿线、大站快线、大容量公共交通廊道节点周边保障性住房用地供给。

## 政策：农村建设用地将与国有土地同地同权入市

国家主席、中央全面深化改革委员会主任习近平9月6日下午主持召开中央全面深化改革委员会第二十七次会议，审议通过了若干改革文件。其中，包括《关于深化农村集体经营性建设用地入市试点工作的指导意见》。会议强调，推进农村集体经营性建设用地入市改革，事关农民切身利益，涉及各方面利益重大调整，必须审慎稳妥推进。试点县（市、区）数量要稳妥可控。要坚持同地同权同责，在符合规划、用途管制和依法取得前提下，推进农村集体经营性建设用地与国有建设用地同等入市、同权同价，在城乡统一的建设用地市场中交易，适用相同规则，接受市场监管。要坚持节约集约用地，

坚持先规划后建设，合理布局各用途土地。要严守土地公有制性质不改变、耕地红线不突破、农民利益不受损，落实永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界等空间管控要求。要指出的是，国内农村发展与改革，现在就卡在土地问题上。多年来，安邦智库（ANBOUND）的研究人员一直提倡，在保护农民利益和集体土地所有制不变的情况下，城乡土地应“同地同权”入市。在农村“三块地”（耕地、宅基地、建设用地）中，中央首先从农村建设用地入手推动改革，体现了审慎推进的态度。可以相信，这是农村土地制度改革的一大步！