

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年 1月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年1月刊



2022年1月刊

主办

北京市房山新城投资有限责任公司

总 编 / 王 恒

主 编 / 陈 凯

设 计 / 陈 凯

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

NEW CITY
INVESTMENT
CO., LTD.

目 录

CONTENTS

■ 新城动态 News in Future City

热点新闻	02
------	----

■ 新城关注 Attention in Future City

热点关注	09
------	----

■ 行业观察 Industry Observation

政策环境	30
------	----

热点新闻

陈清同志带队检查 镇江营公安检查站项目建设情况



2021年12月29日上午，房山区委书记陈清带队检查京昆高速镇江营检查站建设情况，区委副书记、区委政法委书记王明哲，区领导周同伟、李进伟、袁林一同检查，新城投公司董事长朱婧璇、副总经理严谨参加检查工作。

项目现场，严谨同志介绍了项目总体设计方案、工程进展、施工计划等情况。随后，区领导进入项

目在施公安业务楼内视察施工进展情况。

陈清书记肯定了新城投等各参建单位的工作付出，他指出，镇江营检查站是市级公安检查站，肩负着守护首都西南大门的重大任务，检查站建设项目是保障首都安全的市重点工程。同时，检查站的建设能有效打通交通内循环，缓解交通压力，解决周边5个乡镇约20万人

的出行难题，也是一项“为民办实事”的民生工程。他要求，各参建单位要全力以赴，争分夺秒，克服冬季施工等不利因素的影响，进一步夯实项目质量，确保安全生产，按时完成施工任务。

新城投公司将认真落实区领导指示精神，严把工程质量，全力加快进度，确保按时完成建设任务，解决百姓烦心事，盘活地区经济活力。

市城乡办主任禹学垠一行 到新城投公司西潞北三村项目调研



2022年1月18日，市城乡办主任禹学垠一行赴房山区就二绿地区规划实施工作相关情况开展调研。房山区委副书记、区长阳波，区委常委、副区长周同伟，区政府办、西潞街道、市规自委房山分局相关单位领导，新城投公司董事长朱婧琎等相关同志参加调研。

市城乡办一行和房山区相关领导就二绿地区工作开展情况进行座谈。会上，阳波区长介绍了房山绿

隔优化工作，并对二绿区域内西潞北三村项目超转工作的创新实施路径进行说明。双方就房山区二绿规划实施及创新超转人员保障工作进行研究。

禹学垠同志到房山区二绿地区西潞北三村项目进行现场调研，实地查看了二绿地区建设项目工作开展情况。朱婧琎同志就西潞北三村项目整体规划、安置房建设、土地整治等工作进行介绍，重点阐述了

该项目的实施实现了二绿规划减量增绿要求，详细解读了该项目探索超转人员保障方式的创新思路。

禹学垠同志高度肯定了西潞北三村提出的超转创新思路，并表示希望房山区率先探索绿隔实施的可持续路径。新城投公司将继续深化超转方案，全力推进西潞北三村项目建设，为房山区创新超转人员保障工作贡献新城力量。

房山区税务局局长李宗定一行 到新城投公司进行调研



2021年12月23日，房山区税务局局长李宗定一行莅临新城投公司调研指导工作，公司董事长朱婧

璇、副总经理欧新刚、总会计师王平及相关人员参加调研座谈。

座谈会上，朱婧璇同志首先感

谢区税务局对新城投公司的关心与支持，并就公司当前业务情况、近期纳税情况等向调研组做了全面、系统的汇报。她表示，依法纳税是企业义不容辞的责任和义务，希望区税务局给予新城投公司更多的支持与帮助，解决企业发展中遇到的纳税问题。

李宗定同志高度肯定了新城投公司作为区属国企，为房山经济建设做出的巨大贡献。他表示，今后将进一步畅通税企沟通渠道，全面了解企业情况，优化税务服务，与企业携手共创良好的营商环境。

新城投公司 到中技集团开展考察交流

2021年12月23日，新城投公司到中国建筑技术集团有限公司考察，并与中技集团就最新设计成果开展交流座谈。新城投公司董事长朱婧璇，副总经理欧新刚、邓凯，中技集团董事长冯禄，副总裁周宜虎，副院长张捷等参加座谈。

中技集团是中国建筑科学研究院有限公司全资子公司，周宜虎同志带队参观了建研院院史展厅，介绍了建研院及中技集团的历史发展进程，向大家展示了近年来建筑设计领域取得的丰硕成果。座谈会上，双方就合作项目及最新科研成果开展了深入研讨交流。

朱婧璇同志表示，新城投公司



致力于将优秀设计理念和先进工艺技术应用至工程项目，以优化项目建设成本，提升建筑品质，希望双

方在今后合作中进一步增进沟通、共谋发展，共同为建设美丽首都作出积极贡献！

新城投公司： 节前部署保安全，抓实举措筑防线



2021年12月31日，新城投公司召开四季度安全生产专题会，开展节前安全检查。会议由党总支书记、董事长朱婧琎主持，公司领导班子及各部门、子公司负责人参加会议。

会议总结了公司四季度安全管理情况，对2022年一季度重点工作进行部署。会议指出，要慎终如始，一丝不苟抓好常态化疫情防控。

控，落实落细防控措施，严密构筑疫情防线。要牢固树立安全发展理念，提前研判节日事故规律特点和可能存在的安全风险，针对性制定预防管控措施，层层压实安全生产工作责任，坚决守住安全底线。

朱婧琎同志指出，要推进公司安全精细化管理，进一步推动企业安全生产体系化建设。她要求，一是强化制度培训，着力提升公司安

全管理制度执行力。二是突出监管重点，切实防范公司各项目安全生产风险。三是加强档案管理，有效促进档案工作规范化，提升企业安全管理水平。她强调，各项目要做好烟花禁放、疫情防控和冬奥安全保障工作，确保“两节”期间各项工作安全稳定，为北京冬奥会安全顺利举办营造良好环境。

新城投公司镇江营公安检查站项目 供水供电工程建设如期完成



镇江营公安检查站项目是房山区“为民办实事”的重点民生工程，项目建成后可有效解决5个乡镇约20万人口的出行难题，根据区委区政府要求，新城投公司负责该项目全过程建设管理工作。

为落实房山区委书记陈清同志2021年12月29日到镇江营公安检查站进行调研时提出的“各参建单位要在确保施工质量的前提下，加快推进建设，确保检查站早日投入运行”指示精神，新城投公司只争朝夕，加快推进各项工程，其中，

项目供水、供电如期完成工程建设。

2021年10月4日开工建设，镇江营公安检查站项目供水供电工程在京昆高速东西两侧同时启动施工，涉及穿越村级公路、首发京昆高速公路折返匝道、排水深沟等穿跨越工程，市政管线埋设线路长、施工难度大。区公安分局、新城投公司积极对接首发公司，在区水务局、区供电公司、大石窝镇等单位大力支持下，全力推进施工进展。施工过程中，供水、供电施工克服施工作业面不足、冬季施工等不利

因素影响，开展交叉作业、日夜赶工。

2022年1月16日，项目供水供电工程建设完成。

2022年1月17日，供水、供电工程完工第二天实现通水发电，充分体现各方高度责任意识，是各方通力合作的结果，为检查站1月25日竣工交付奠定了坚实的基础。

目前，项目整体竣工交付已进入攻坚阶段，新城投公司将严格落实区领导指示精神，与施工单位一起全力以赴，严格把控工程质量、安全，按时完成检查站建设任务。

通报表彰，新城投公司应急抢险队上榜！

2022年1月6日，房山区住建委对新城投公司下属子公司新城置业公司应急抢险队进行了通报表彰，充分肯定了公司在突发事件应对处置及保障施工现场汛期安全方面的突出业绩。

2021年6月25日，新城置业公司应急抢险大队作为全区建筑施工领域代表接受了区住建委授旗，并进行了防汛应急演练。公司积极响应房山区号召，勇担应急抢险先锋，建立汛期值守制度，完善防汛抢险体系，健全应急处置机制，配足防汛物资装备。在2021年汛期预警期间，新城投公司严格落实24小

时值守备勤要求，组织救援人员随时处于待命状态，顺利完成了20余次备勤任务，为全区建筑施工领域安全度汛贡献力量。

下一步，新城投公司将再接再厉，发挥全区建筑施工领域安全管理的带动作用，不断提升施工现场安全管理水平，切实做好春节期间



烟花禁放、疫情防控及冬奥安全保障工作，确保春节期间施工现场平稳可控，为北京冬奥会顺利举办贡献力量！

新城投公司召开岗位竞聘及员工晋级测评会



2021年12月24日，新城投公司组织召开岗位竞聘及员工晋级测评会。由公司中高管组成的测评小组现场进行评议，其他员工通过视频会议形式参加会议。

新城投公司自成立以来，高度

重视人才选聘工作，逐渐淬炼出一支学历高、专业强、年轻化的队伍，为公司业务稳步发展提供坚强人才保障。本次员工晋升测评会，

有7名同志针对三个岗位开展竞聘，11名同志进行个人晋级演讲展示。同志们在工作业绩、自我评价、工作展望等方面进行展示。根据测评小组的现场打分结果，刘木羊、秦雪、胡雪涛3名同志竞聘成功，曾晶、

任正伟、蒲杰、蔡昕伶、马香茗、杨军、唐建丽、景思琦、陈恩、李雁辉及崔瑶11名同志晋级提升。

最后朱婧璇同志进行总结发言。她指出，公司坚持“专业化、市场化、高标准”要求引进人才，高度重视人才选、用、育、留体系建设。本次测评会旨在搭建平台、选拔人才、树立标杆，通过选优任能，提升组织活力。她强调，公司要重点关注学历高、业绩强、态度优的三类青年，搭平台、建机制，营造“让更多千里马竞相奔腾”的良好氛围，希望公司更多优秀人才抓住展示机会实现个人价值，为公司高质高效发展贡献力量。

市城乡办主任禹学垠一行到新城投公司 西潞北三村项目调研



2022年1月18日，市城乡办主任禹学垠一行赴房山区就二绿地区规划实施工作相关情况开展调研。房山区区委副书记、区长阳波，区委常委、副区长周同伟，区政府办、西潞街道、市规自委房山分局相关单位领导，新城投公司董事长朱婧琎等相关同志参加调研。

市城乡办一行和房山区相关领导就二绿地区工作开展情况进行座谈。会上，阳波区长介绍了房山绿

隔优化工作，并对二绿区域内西潞北三村项目超转工作的创新实施路径进行说明。双方就房山区二绿规划实施及创新超转人员保障工作进行研究。

禹学垠同志到房山区二绿地区西潞北三村项目进行现场调研，实地查看了二绿地区建设项目工作开展情况。朱婧琎同志就西潞北三村项目整体规划、安置房建设、土地整治等工作进行介绍，重点阐述了

该项目的实施实现了二绿规划减量增绿要求，详细解读了该项目探索超转人员保障方式的创新思路。

禹学垠同志高度肯定了西潞北三村提出的超转创新思路，并表示希望房山区率先探索绿隔实施的可持续路径。新城投公司将继续深化超转方案，全力推进西潞北三村项目建设，为房山区创新超转人员保障工作贡献新城力量。

>> 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

全域土地综合整治须重视产权问题

开展全域土地综合整治，是创新自然资源管理改革发展、落实乡村振兴战略的重要举措。笔者认为，从土地整理到土地整治、国土整治，再到全域土地综合整治，绝非单纯的概念更新迭代，必须深刻领会其中思想理念、精神内涵、政策导向、技术支撑等各方面的转变升级，特别是必须坚持以习近平生态文明思想为根本指引，体现全域性和多要素视野。这其中还有一个最核心、最关键却易被忽略的问题——产权。

全域土地综合整治涉及的产权类型极为复杂，至少包括但不限于集体土地所有权以及土地承包经营权、林权、国有农用地的使用权、宅基地使用权、房屋所有权、集体建设用地使用权、国有建设用地使用权等等十余种不动产权利。这些不动产是广大基层百姓最核心的财产，是乡村振兴的关键支撑。随着全域土地综合整治工作的推进，一些工程项目落地实施，原有承包土地的权属界线或会发生变化，村庄聚落布局或会发生重构，产业发展布局和生态网络格局优化调整，其背后的产权关系也会随之发生重大甚至颠覆性变化。产权管理一旦处理应对不当，将直接关系群众对本项工作的满意度和获得感，这也是自然资源部要求各地要充分考虑基层诉求、广泛听取群众意见的初衷。

所在。

笔者认为，妥善处理好全域土地综合整治中的产权问题，真正把好事办好，在实践中必须着重突出强调以产权管理为主线的工作思路，建立从起点到终点的产权管理闭环路径。同时，绝不能将土地整治简单理解为工程项目的开工建设，要从农村生产、生活、生态空间优化这一根本要求出发，继续深挖一层，触及产权保护和规范管理的深层次领域。随着人民群众法治意识提升，老百姓对产权问题高度关切，全域土地综合整治工作必须将产权问题作为应有回应和重分量体现。

首先，摸清产权家底。方案编制时，依托不动产登记数据库等已有成果，全面摸清整治区域的集体土地所有权和国有土地所有权状况，是否存在未确权发证区域或者争议区域，搞清楚所有权“大框”范围。没有进行集体土地所有权确权登记，或发生征地、土地互换等行为但未及时变更登记的，必须及时补充完善。在此基础上，进一步了解土地承包经营权、宅基地使用权及房屋所有权、集体建设用地使用权等的权利家底，为搬迁安置、土地流转、产业培育等后续工作奠定产权基础，避免引发纠纷。

其次，制定产权调整方案。以家底为基础，做好产权调查和登记

成果更新完善，科学核算评估不同权利类型的产权价值，充分征求广大权利人即老百姓的意见建议，运用公开公示、民主协商等基层组织自治方式，制定形成产权调整方案，给农民群众吃下“定心丸”，稳定群众心理预期。

再次，差别化做好产权管理。实施过程中，要对合村并居、农用地流转规模化经营以及集体建设用地流转入市、建设农村产业园区等不同领域环节实施差别化产权管理。合村并居工作中，需要做好产权置换或补偿协议签订，避免建新不拆旧，形成“两头占”，在公平合理补偿安置情况下，及时办理原有宅基地使用权和房屋所有权注销。农用地流转规模化经营时，可采取确权确股不确地的方式固化产权份额，做好与已有土地承包经营权确权登记发证成果的衔接，不能简单注销了之，既要保护好公司企业等社会资本的土地经营权，更要充分保护农民的土地承包经营权。农村产业园区建设中，集体经营性建设用地流转要充分尊重农村集体土地所有权人的主体定位，市县或乡镇政府要做好服务不越权，规范指导土地流转收益分配关键环节。无论是何种用地形态、空间布局优化调整，最终必须以不动产登记方式予以法定记载公示，让老百姓手中拿到清

晰记载房屋所有权、土地承包经营权等各类财产权利的“红本本”，吃下“定心丸”。用法治手段固化老百姓的合法财产权益，避免人为擅自调整引发权利侵害现象，才能得到人民群众衷心拥护、坚定支持

和积极参与。

产权是市场经济的基石，社会主义市场经济的核心是产权问题。当前，我国全域土地整治工作仍处于试点阶段，产权问题亟需作为重要环节纳入，方能从根本上确保工

作持续健康推进，以最大化体现改革红利，为我国乡村振兴战略实施注入巨大活力。

(摘自*自然资源部*官方公众号)

自然资源部举行规划学科座谈会提出： 深化“多规合一”改革 加强规划学科建设

为落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》中“加强国土空间规划相关学科建设”的有关要求，自然资源部在成都市举行“多规合一”的规划学科建设及面向 2035 年的国土空间规划座谈会。自然资源部副部长庄少勤出席会议并发言，有关专家应邀参会就相关问题展开交流探讨。

座谈会上，清华大学尹稚教授提出，规划学科体系需要广泛的学科群作为支撑，其中城市规划学科能够发挥主导和组织作用，但不能完全解决问题。只有学科发展与实践工作相融合，才能有效解决学科建设问题和实践落地问题。同济大学彭震伟教授认为，要面向未来，面向“多规合一”需求进行规划学科建设，重点突出学科交叉。城市规划学科要进一步根据“多规合一”要求梳理学科内涵，拓展知识体系，更进一步推进相关学科建设。规划学科建设要循序渐进，按照国家要求改进教学和人才培养。同济大学伍江教授强调，国家快速发展对教育提出了新的要求，固化的核心的

学科价值不断外延。规划学科建设要适应国家“多规合一”规划发展需求，重新梳理知识体系，抓住核心，补上缺口，根据社会实际需求来明确专业人才的课程培养方向。在华南理工大学王世福教授看来，国土空间规划是一个包括五级三类的规划体系，为适应中国城市的快速发展，规划学科建设应不断融入地理学等相关学科师资，加强区域与城市发展研究能力培养，关注社会，关注乡村，并积极补强国土、生态、环境相关知识。规划学科建设需要进一步与相关学科交叉协同，在理论和方法体系方面与时俱进。

中国科学院地理科学与资源研究所张文忠研究员提出，国土空间规划的理论和实践是长期性工作，不是一个学科能够完成的，需要多学科继承，是多学科、多方法的融合交叉、相互吸收。同济大学栾峰教授分析认为，学科发展有自身的规律，会根据实践的需要发展知识，知识逐渐沉淀推进学科发展。在目前实践超前于知识发展的过程中，年轻规划师在工作中承担着很大压力，但是城乡规划最坚实的关于布

局的学科根基依然稳固，并且因为新的实践需要表现得非常活跃。学科知识将在实践中不断开拓，在不断地试错和碰撞下发展，并推动学科知识体系发展。东南大学阳建强教授强调，学科的建设和发展需要遵循学科自身发展规律，不断适应社会需求，要有整体思维和系统思维。在习近平生态文明思想指导下，城乡规划学科需要突出核心能力建设，同时也需要具有开放、创新、学习和融合精神，共同完成和支撑国土空间规划体系相关学科群的学科建设。在重庆大学赵万民教授看来，“多规合一”的规划学科建设是在我国当前社会经济发展背景下的一个融合体系建设，城市规划、设计和空间规划设计都连在一起，也是国家大发展的需要。他建议设立国土空间规划的专业建设方向，以当前相对完整的城市规划学科一级教育体系为核心和基础，在教育部设立国土空间规划专业，通过几年时间培养人才来支撑我国的国土空间规划。

湖南城市学院副校长汤放华提出，国土空间规划工作是一项由城

乡规划等多个学科支撑的事业。为了融入经济社会发展形势，规划学科建设在鼓励核心课程以外还要鼓励各级各类办出自己的特色，在新的时代背景下开展一定的改革，确定基本骨架，调整课程体系和教学内容。华中科技大学黄亚平教授认为，国土空间规划学科建设应加强以城乡规划学为核心的相关学科群建设，或者将城乡规划学更名为国土空间规划学，因为城乡规划学科的内核与国土空间规划学科是高度一致的，从学理角度看不可能同时并存着城乡规划学与国土空间规划学两个一级学科。在清华大学谭纵波教授看来，学科边界除自身发展外还要考虑其他相关学科的建设发展情况，当前高校城市规划专业人才应积极参与国土空间规划体系的各部分工作。成都市规划设计院总规划师唐鹏指出，学科要发展，就需要从实践中发现问题，然后再从实践中解决问题，回归到学科，完善学科建设。

中国城市规划学会常务副理事长兼秘书长石楠提出，国土空间规划相关学科建设应以城乡规划学为核心，其知识体系构建需要更多实践基础，要认真贯彻落实党中央关于国土空间治理现代化的指示要求，加强对规划本身核心的知识研究，适应发展速度。学会理事长孙安军认为，“多规合一”的规划改革，需要一段时间来总结实践经验，架构理论，完善学科发展。学科建设要注意从单一的学科向跨学科的学科群建设发展。他提出，把规划改革作为提高治理体系和治理能力的一个重要措施，把国土空间规划作为提高治理体系和治理能力的一个工具，目前相应的积累还比较少，在后期学科建设上要加强推动。

庄少勤在总结发言中强调，建立国土空间规划体系并监督实施是党中央、国务院的重大决策部署，要按照党中央精神、国家立场坚定不移地推进规划改革，超越部门和学派的局限，立足新发展阶段、贯

彻新发展理念，尊重客观规律，在构建新格局中形成规划事业发展的新局面。要围绕空间治理现代化推进规划学科建设，在解决实际问题中体现规划学科的科学和价值，与时俱进形成具有中国特色和时代特征的规划学科和空间治理体系。要深入改革实践来推动规划队伍建设，发挥好“多规合一”和“两统一”等改革形成的资源优势和实践优势，加快规划队伍锻炼成长，本着对国家负责、对历史负责、对未来负责的态度，共同营造良好的行业发展生态。

会上，自然资源部国土空间规划局主要负责同志介绍了国土空间规划四大体系构建情况，以及行业队伍、规划学科建设等方面进展和成果。来自高校、地方自然资源部门的代表以及40多位青年规划工作者代表踊跃发言，就相关问题进行了充分沟通交流。

(摘自*i自然*全媒体官方公众号)

探索利用“简低”政策进行城市更新的“大兴模式”，“脏乱差”配套用房将变身邻里社区服务中心

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。《土地管理法》修改是在什么样的背景下进行的？有哪些重大突破？新法的实施对各级自然资源管理部门提出了哪些新挑战？记者就此采访了部法规司司长魏莉华。

【背景】改革农村土地制度

《土地管理法》是一部关系亿万农民切身利益、关系国家经济社会安全的重要法律。《土地管理法》确立的以土地公有制为基础、耕地保护为目标、用途管制为土地管理基本制度总体上是符合我国国情的，实施以来，为保护耕地、维护农民土地权益、保障工业化城

镇化快速发展发挥了重要作用。随着实践的不断发展和改革的不断深入，现行农村土地制度与社会主义市场经济体制不相适应的问题日益显现：

- 土地征收制度不完善，因征地引发的社会矛盾积累较多；
- 农村集体土地权益保障不充分，农村集体经营性建设用地不能

与国有建设用地同等入市、同权同价；

- 宅基地取得、使用和退出制度不完整，用益物权难落实；

- 土地增值收益分配机制不健全，兼顾国家、集体、个人之间利益不够。

针对农村土地制度存在的突出问题，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对改革提出了明确要求。由于土地制度改革牵一发而动全身，为审慎稳妥推进，2014年中办国办印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，对农村土地制度改革进行顶层设计。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33个试点县行政区域内暂停实施有关法律规定的决定》，在33个试点地区暂停实施《土地管理法》5个条款、《城市房地产管理法》1个条款。授权决定还明确：对实践证明可行的，修改完善有关法律。《土地管理法》的修改正是在这样的背景下启动的。自2015年以来，33个试点地区在党中央的坚强领导下，大胆探索，勇于创新，试点取得了明显成效，为《土地管理法》修改奠定了坚实的实践基础。

【内容】七大突破值得关注

新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破：

（一）破除集体经营性建设用

地进入市场的法律障碍

原来的《土地管理法》除乡镇企业破产兼并外，禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地，只有将集体建设用地征收为国有土地后，该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。这一规定使集体建设用地的价值不能显化，导致农村土地资源配置效率低下，农民的土地财产权益受到侵蚀。在城乡结合部，大量的集体建设用地违法进入市场，严重挑战法律的权威。在33个试点地区，集体建设用地入市制度改革受到农村集体经济组织和广大农民的广泛欢迎。新《土地管理法》删除了原法第43条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或者村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。同时，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换或者抵押。这一规定是重大的制度突破，它结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为推进城乡一体化发展扫清了制度障碍，是新《土地管理法》最大的亮点。

（二）改革土地征收制度

随着工业化城镇化的快速推进，征地规模不断扩大，因征地引发的社会矛盾凸显。33个试点地区在缩小征地范围、规范征地程序、完善多元保障机制等方面开展了多项制度性的探索。新《土地管理法》在

总结试点经验的基础上，在改革土地征收制度方面做出了多项重大突破：

对土地征收的公共利益范围进行明确界定。宪法规定：国家为了公共利益的需要可以对土地实行征收或者征用并给予补偿。但原法没有对土地征收的“公共利益”范围进行明确界定，加之集体建设用地不能直接进入市场，使土地征收成为各项建设使用土地的唯一渠道，导致征地规模不断扩大，被征地农民的合法权益和长远生计得不到有效的保障，影响社会稳定。新《土地管理法》增加第45条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确：因军事和外交、政府组织实施的基础设施、公共事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围，限制政府滥用征地权。

明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。原来的《土地管理法》按照被征收土地的原用途给予补偿，按照年产值倍数法确定土地补偿费和安置补助费，补偿标准偏低，补偿机制不健全。新《土地管理法》首次将2004年国务院28号文件提出的“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则上升为法律规定，并以区片综合地价取代原来的年产值倍数法，在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的基础上，增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障

费用的规定，从法律上为被征地农民构建更加完善的保障机制。

改革土地征收程序。将原来的征地批后公告改为征地批前公告，多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应当召开听证会修改，进一步落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个征地过程的知情权、参与权和监督权。倡导和谐征地，征地报批以前，县级以上地方政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议。

（三）完善农村宅基地制度

农村宅基地是农民安身立命之本。长期以来，宅基地一户一宅、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定，导致农村宅基地大量闲置浪费，农民宅基地的用益物权难落实。33个试点地区在自愿有偿退出宅基地、宅基地有偿使用、下放宅基地审批权限等方面进行了积极探索。

新《土地管理法》完善了农村宅基地制度，在原来一户一宅的基础上，增加宅基地户有所居的规定，明确：人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上可以采取措施保障农村村民实现户有所居。这是对一户一宅制度的重大补充和完善。

考虑到农民变成城市居民真正完成城市化是一个漫长的历史过程，新《土地管理法》规定：国家允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时，在总结试点经验的基础上，新《土地管理法》下放宅基

地审批权限，明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

（四）为“多规合一”改革预留法律空间

建立国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大战略部署。随着国土空间规划体系的建立和实施，土地利用总体规划和城乡规划将不再单独编制和审批，最终将被国土空间规划所取代。考虑到“多规合一”改革正在推进中，新《土地管理法》为改革预留了法律空间，增加第18条，规定：国家建立国土空间规划体系。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和建设活动的基本依据。为了解决改革过渡期的规划衔接问题，新《土地管理法》还明确：已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。同时在附则中增加规定：编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

（五）将基本农田提升为永久基本农田

实行最严格的耕地保护制度，确保国家粮食安全是《土地管理法》的核心和宗旨。为了提升全社会对基本农田永久保护的意识，新《土地管理法》将基本农田提升为永久基本农田，增加第35条明确：永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。永久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的80%以上，具体比例由国务院根据各省、自治

区、直辖市耕地实际情况确定。

（六）合理划分中央和地方土地审批权限

原来的《土地管理法》对新增建设用地规定了从严从紧的审批制度，旨在通过复杂的审批制度引导地方政府利用存量建设用地。长期以来，地方对建设用地审批层级高、时限长、程序复杂等问题反映强烈。新《土地管理法》适应放管服改革的要求，对中央和地方的土地审批权限进行了调整，按照是否占用永久基本农田来划分国务院和省级政府的审批权限。今后，国务院只审批涉及永久基本农田的农用地转用，其他的由国务院授权省级政府审批。同时，按照谁审批谁负责的原则，取消省级征地批准报国务院备案的规定。

（七）土地督察制度正式入法

为了有效解决土地管理中存在的地方政府违法高发多发的问题，2006年国务院决定实施国家土地督察制度，对省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府土地管理和土地利用情况进行督察。土地督察制度实施以来，在监督地方政府依法管地用地、维护土地管理秩序等方面发挥了重要作用。在充分总结国家土地督察制度实施成效的基础上，新《土地管理法》在总则中增加第五条，对土地督察制度作出规定：国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。以此为标志，国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度。

【挑战】做好新法实施各项准

备

新《土地管理法》将于2020年1月1日起施行。全国人大常委会在关于修改土地管理法和城市房地产管理法的决定中，特别对依法保障农村土地征收、经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革全国范围内实行提出了明确要求。要求国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当加强领导，做好法律宣传，制定完善配套法规规章，确保法律制度正确有效实施。在距离《土地管理法》正式实施近4个月的时间里，自然资源部以及省级自然资源主管部门要不断加大工作力度，为新法实施做好各项准备工作：

1. 抓紧启动《土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》的全面修订工作，细化落实农村土地制度改革的各项制度安排。同时，启动对土地管理配套规章的全面清理工作，该修改的修改，该废止的

废止。

2. 研究落实新《土地管理法》中授权国务院及国务院自然资源主管部门和省、自治区、直辖市的授权立法事项。自然资源部主要是根据第64条的授权规定，抓紧起草《集体经营性建设用地出让转让管理条例》送审稿，提请国务院审议；根据第45条的授权规定，研究出台土地征收成片开发的标准。省、自治区、直辖市主要根据第48条的授权，制定征收农用地以外的其他土地地上附着物和青苗的补偿标准和被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法。

3. 省级自然资源主管部门要组织制定并公布本地区的区片综合地价，确保新法实施后按照新的标准实施征地。目前，除试点地区外，还有个别省尚未出台区片综合地价标准，还有的省区片综合地价未覆盖城市规划区以外的地区。这些地

区要加大工作力度，确保在明年新法实施前完成区片综合地价的制定和公布工作。

4. 要不断强化农村集体经济组织作为土地所有人的能力建设。集体经营性建设用地可以直接进入市场流转，是重大的制度创新，也对作为土地所有人的农村集体经济组织的资产运营管理能力提出了重大挑战。要按照先易后难、循序渐进的原则稳妥推进，在实践中不断强化农村集体经济组织的能力建设。

5. 切实做好新《土地管理法》的学习宣传和培训工作。要加大对全社会的宣传力度，使亿万农民了解新法的主要内容，学会用法律保护自己的土地权益。要加大对自然资源系统工作人员的培训力度，确保新法所确立的改革举措落到实处，保证新法的顺利实施。

(摘自*自然全媒体官方公众号*)

自然资源部法规司负责人解读新《土地管理法》

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。《土地管理法》修改是在什么样的背景下进行的？有哪些重大突破？新法的实施对各级自然资源管理部门提出了哪些新挑战？记者就此采访了部法规司司长魏莉华。

【背景】改革农村土地制度

《土地管理法》是一部关系亿万农民切身利益、关系国家经济社会安全的重要法律。《土地管理法》

确立的以土地公有制为基础、耕地保护为目标、用途管制为核心的土地管理基本制度总体上是符合我国国情的，实施以来，为保护耕地、维护农民土地权益、保障工业化城镇化快速发展发挥了重要作用。随着实践的不断发展和改革的不断深入，现行农村土地制度与社会主义市场经济体制不相适应的问题日益显现：

- 土地征收制度不完善，因征地引发的社会矛盾积累较多；
- 农村集体土地权益保障不充

分，农村集体经营性建设用地不能与国有建设用地同等入市、同权同价；

· 宅基地取得、使用和退出制度不完整，用益物权难落实；

· 土地增值收益分配机制不健全，兼顾国家、集体、个人之间利益不够。

针对农村土地制度存在的突出问题，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对改革提出了明确要求。由于土地制度改革牵一发而动

全身，为审慎稳妥推进，2014年中办国办印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，对农村土地制度改革进行顶层设计。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33个试点县行政区域内暂停调整实施有关法律规定的决定》，在33个试点地区暂停实施《土地管理法》5个条款、《城市房地产管理法》1个条款。授权决定还明确：对实践证明可行的，修改完善有关法律。《土地管理法》的修改正是在这样的背景下启动的。自2015年以来，33个试点地区在党中央的坚强领导下，大胆探索，勇于创新，试点取得了明显成效，为《土地管理法》修改奠定了坚实的实践基础。

【内容】七大突破值得关注

新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破：

（一）破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍

原来的《土地管理法》除乡镇企业破产兼并外，禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地，只有将集体建设用地征收为国有土地后，该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。这一规定使集体建设用地的价值不能显化，导致农村土地资源配置效率低下，农民的土地财产权益受到侵蚀。在城乡结合部，大量的集体建设用地违法进入市场，严重挑战

法律的权威。在33个试点地区，集体建设用地入市制度改革受到农村集体经济组织和广大农民的广泛欢迎。新《土地管理法》删除了原法第43条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或者村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。同时，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换或者抵押。这一规定是重大的制度突破，它结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为推进城乡一体化发展扫清了制度障碍，是新《土地管理法》最大的亮点。

（二）改革土地征收制度

随着工业化城镇化的快速推进，征地规模不断扩大，因征地引发的社会矛盾凸显。33个试点地区在缩小征地范围、规范征地程序、完善多元保障机制等方面开展了多项制度性的探索。新《土地管理法》在总结试点经验的基础上，在改革土地征收制度方面做出了多项重大突破：

对土地征收的公共利益范围进行明确界定。宪法规定：国家为了公共利益的需要可以对土地实行征收或者征用并给予补偿。但原法没有对土地征收的“公共利益”范围进行明确界定，加之集体建设用地不能直接进入市场，使土地征收成为各项建设使用土地的唯一渠道，导致征地规模不断扩大，被征地农

民的合法权益和长远生计得不到有效的保障，影响社会稳定。新《土地管理法》增加第45条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确：因军事和外交、政府组织实施的基础设施、公共事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围，限制政府滥用征地权。

明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。原来的《土地管理法》按照被征收土地的原用途给予补偿，按照年产值倍数法确定土地补偿费和安置补助费，补偿标准偏低，补偿机制不健全。新《土地管理法》首次将2004年国务院28号文件提出的“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则上升为法律规定，并以区片综合地价取代原来的年产值倍数法，在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的基础上，增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障费用的规定，从法律上为被征地农民构建更加完善的保障机制。

改革土地征收程序。将原来的征地批后公告改为征地批前公告，多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应当召开听证会修改，进一步落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个征地过程的知情权、参与权和监督权。倡导和谐征地，征地报批以前，县级以上地方政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人

就补偿安置等签订协议。

(三) 完善农村宅基地制度

农村宅基地是农民安身立命之本。长期以来，宅基地一户一宅、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定，导致农村宅基地大量闲置浪费，农民宅基地的用益物权难落实。33个试点地区在自愿有偿退出宅基地、宅基地有偿使用、下放宅基地审批权限等方面进行了积极探索。

新《土地管理法》完善了农村宅基地制度，在原来一户一宅的基础上，增加宅基地户有所居的规定，明确：人均土地少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上可以采取措施保障农村村民实现户有所居。这是对一户一宅制度的重大补充和完善。

考虑到农民变成城市居民真正完成城市化是一个漫长的历史过程，新《土地管理法》规定：国家允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时，在总结试点经验的基础上，新《土地管理法》下放宅基地审批权限，明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

(四) 为“多规合一”改革预留法律空间

建立国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大战略部署。随着国土空间规划体系的建立和实施，土地利用总体规划和城乡规划将不再单独编制和审批，最终将被国土空间规划所取代。考虑到“多规合一”改革正在推进中，新《土地管

理法》为改革预留了法律空间，增加第18条，规定：国家建立国土空间规划体系。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和建设活动的基本依据。为了解决改革过渡期的规划衔接问题，新《土地管理法》还明确：已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。同时在附则中增加规定：编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

(五) 将基本农田提升为永久基本农田

实行最严格的耕地保护制度，确保国家粮食安全是《土地管理法》的核心和宗旨。为了提升全社会对基本农田永久保护的意识，新《土地管理法》将基本农田提升为永久基本农田，增加第35条明确：永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。永久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的80%以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况确定。

(六) 合理划分中央和地方土地审批权限

原来的《土地管理法》对新增建设用地规定了从严从紧的审批制度，旨在通过复杂的审批制度引导地方政府利用存量建设用地。长期以来，地方对建设用地审批层级高、时限长、程序复杂等问题反映强烈。新《土地管理法》适应放管服改革的要求，对中央和地方的土地审批权限进行了调整，按照是否占用永

久基本农田来划分国务院和省级政府的审批权限。今后，国务院只审批涉及永久基本农田的农用地转用，其他的由国务院授权省级政府审批。同时，按照谁审批谁负责的原则，取消省级征地批准报国务院备案的规定。

(七) 土地督察制度正式入法

为了有效解决土地管理中存在的地方政府违法高发多发的问题，2006年国务院决定实施国家土地督察制度，对省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府土地管理和土地利用情况进行督察。土地督察制度实施以来，在监督地方政府依法管地用地、维护土地管理秩序等方面发挥了重要作用。在充分总结国家土地督察制度实施成效的基础上，新《土地管理法》在总则中增加第五条，对土地督察制度作出规定：国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。以此为标志，国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度。

【挑战】做好新法实施各项准备

新《土地管理法》将于2020年1月1日起施行。全国人大常委会在关于修改土地管理法和城市房地产管理法的决定中，特别对依法保障农村土地征收、经营性建设用地入市和宅基地管理制度改革全国范围内实行提出了明确要求。要求国务院及其有关部门和各省、自治区、直辖市应当加强领导，做好法律宣传，制定完善配套法规规章，确保法律制度正确有效实施。在距离《土

地管理法》正式实施近4个月的时间里，自然资源部以及省级自然资源主管部门要不断加大工作力度，为新法实施做好各项准备工作：

1. 抓紧启动《土地管理法实施条例》和《基本农田保护条例》的全面修订工作，细化落实农村土地制度改革的各项制度安排。同时，启动对土地管理配套规章的全面清理工作，该修改的修改，该废止的废止。

2. 研究落实新《土地管理法》中授权国务院及国务院自然资源主管部门和省、自治区、直辖市的授权立法事项。自然资源部主要是根据第64条的授权规定，抓紧起草《集体经营性建设用地出让转让管理条例》送审稿，提请国务院审议；根

据第45条的授权规定，研究出台土地征收成片开发的标准。省、自治区、直辖市主要根据第48条的授权，制定征收农用地以外的其他土地地上附着物和青苗的补偿标准和被征地农民社会保障费用的筹集、管理和使用办法。

3. 省级自然资源主管部门要组织制定并公布本地区的区片综合地价，确保新法实施后按照新的标准实施征地。目前，除试点地区外，还有个别省尚未出台区片综合地价标准，还有的省区片综合地价未覆盖城市规划区以外的地区。这些地区要加大工作力度，确保在明年新法实施前完成区片综合地价的制定和公布工作。

4. 要不断强化农村集体经济组

织作为土地所有人的能力建设。集体经营性建设用地可以直接进入市场流转，是重大的制度创新，也对作为土地所有人的农村集体经济组织的资产运营管理能力提出了重大挑战。要按照先易后难、循序渐进的原则稳妥推进，在实践中不断强化农村集体经济组织的能力建设。

5. 切实做好新《土地管理法》的学习宣传和培训工作。要加大向全社会的宣传力度，使亿万农民了解新法的主要内容，学会用法律保护自己的土地权益。要加大对自然资源系统工作人员的培训力度，确保新法所确立的改革举措落到实处，保证新法的顺利实施。

(摘自*自然全媒体官方公众号*)

规划小课 | 让社区回归本源 让群众共享发展

对于城市发展而言，推动社区生活圈建设的意义相当于重置密码，关系到城市发展根本方向。今年7月1日起正式实施的《社区生活圈规划技术指南》（以下简称《指南》），重点阐述了社区生活圈规划的总体原则、城镇社区生活圈及乡村社区生活圈的规划指引、差异引导和实施要求等，成为推动社区生活圈建设，重置城市发展的密码的重要举措。

构建社区生活圈具有重大的意义

“人们为了生活而来到城市，为了生活得更好而留在城市。”2000多年前，亚里士多德曾如此描述城

市。从这个层面来讲，城市存在的意义，就是为了人民生活更美好。工业文明时代，经济空间占据了主导地位。21世纪的今天，进入生态文明时代，重塑城市发展的价值理性，成为决定人类命运的重大议题。

在经历了40多年快速城镇化之后，我国同样面临着发展理念和发展模式的调整。习近平总书记提出

“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念。城市归根结底是人民的城市、老百姓的幸福家园。建设人民城市，首先要放在社区尺度展开，社区作为人与社会连接的基本单元，是让群众有幸福感、获得感、安全感的最重要的空间层次。

通过社区生活圈建设让城市回归本源，让群众在日常生活中共享发展，这是新时代中国城市发展应牢牢把握的初心。

社区生活圈的基础性、综合性与战略性

推动社区生活圈建设，首先要对社区生活圈的基础性、综合性与战略性有充分的认识。

社区生活圈的基础性主要体现在，城市生活品质城市高质量发展的基础，社区是居民生活的基本单元，也是提供城市公共服务的基本单元。自2020年新冠肺炎疫情发生以来，社区单元更成为保障社会安全韧性的基本防线。

从综合性来看，《指南》将社区生活圈的复合功能概括为社区服务、就业引导、住房改善、日常出行、生态休闲、公共安全等六个方面。面向城市未来发展，打造健康、安全绿色、富有活力的城市生活以及体现绿色、低碳、韧性、高品质的价值取向，也都离不开社区生活圈的打造。

从战略性来讲，在以人力资本为核心的知识经济时代，社区发展品质成为以宜居性构建城市竞争力的最重要支撑。营造更加宜居的社区生活圈，不仅是一个微观层面的城市发展问题，更是一个宏观层面的城市发展战略问题。

日常尺度是生活圈重建的关键要素

社区生活圈的构建包含三个要素的协调：与生活在其中的每个人息息相关的居民需求，公共服务供给，以及日常生活尺度和可达性要求。

社区生活圈质量与居民日常需求和行为密切相关。《指南》充分把握了影响社区生活圈构建的这一关键变量，将社区生活圈区分为城镇生活圈和乡村社区生活圈两类。同时，将城镇社区生活圈分为15分钟和5~10分钟两个层次，特别提出5~10分钟层次是为了重点满足老人、儿童的基本服务需求。

乡村是过去生活圈建设难以覆盖的地区，《指南》另一个亮点，就是提出了乡村社区生活圈的概念。《指南》明确提出，乡村地区生活要素配置要与周边的乡级镇组合起来，共同构建高品质的乡村社区生活圈的思路。这代表了未来中国特

色新型城镇化建设的方向，即通过城乡公共服务的融合提升乡村人居环境品质，是推动全面乡村振兴的重要路径。

以社区生活圈增强城乡健康发展的机能

城市是一个有机生命体。社区的健康发展，直接影响着城市的整体机能。社区生活圈在促进未来城市机能健康发展方面，有以下几个关键议题：

其一，生活空间的修复。以经济功能为导向的发展模式，造成了城市建设质量不高，诸如公共空间、公共服务等系统存在明显短板，缺乏对慢行友好、全龄友好、无障碍设计等问题的关注。以社区为基本单元修复生活空间系统，是城市未来首先面对的议题。

其二，社会生态的构建。这一议题的核心，是增强社会的包容性和多样性。快速城镇化和大规模城市建设形成的社会生态系统尚不完备，具有脆弱性。社区生活圈建设不仅是物质建设，更是社会网络重建过程，这是城市应对未来发展风险需要面对的挑战。

其三，社区功能的拓展。随着城市功能的不断发展，创新会成为今后社区的一个重要功能。社区不再是创新的末端，而是会成为推动城市创新的一个重要的动力源。

其四，社区空间的弹性。我国的城市社会结构正处于转型过程中，生产、生活方式不断出现新的变化，社区需要动态应对未来的变化和发展不确定性，在空间使用和空间政策设计方面就要有更大的弹性和灵活性。

社区生活圈建设考验治理能力

我国面向未来的现代化建设，是国家治理能力和治理体系现代化的建设过程。社区生活圈构成社会治理的基本单元，将居民连接成日常社会生活共同体，尽管是微观层面的，但对城市治理能力也是全方位的考验。其中包含了以下三个方面的要求：

第一个是全生命周期的规划治理。社区生活圈规划和实施，需要以问题诊断为基础，统筹规划建设管理各环节，建立动态监测、评估、反馈和优化机制，形成全过程、全生命周期的规划治理模式。

第二个是全社会协同的行动机制。社区生活圈建设涉及多目标、多系统、多主体的协同，是推动国土空间规划体系改革重要的实践载体。它需要充分发挥政府、社会、居民多方主体参与的积极性，建立多规合一的规划协调机制和共建共治共享的规划实施机制，通过营造社区生活圈，实现社会融合，创造更加美好的生活。

第三个是全方位优化城市开发模式。我国的城市建设，已从大规模的新开发转向以城市更新为主的发展阶段，需要摒弃大拆大建思维，特别是要摆脱以经济价值为导向、对房地产过度依赖的开发方式，探索建立以公共价值为导向、可持续的城市更新模式。只有不断补齐社区发展的短板，才能让社区回归为老百姓的幸福家园，让年轻人能够有归属感、认同感，并成为他们实现人生理想、创新创业的土壤。

(摘自i自然全媒体官方公众号)

规划小课 | 规划引领村庄走上振兴路

福建省厦门市大帽山农场在厦门“多规合一”框架体系下，走出了一条特色的、实用的村庄规划建设道路。在规划引领下，村集体通过一系列乡村振兴项目脱掉了贫困村的帽子，寨仔尾里的养生旅游休闲基地，埔顶片区的居民点人居环境及建筑立面整治工程等，都大大增强了村民的幸福感。

基于“山水田园、历史文化、乡村人居”特质进行双向构思

大帽山农场坚持以问题为导向，制定规划策略：基于“山水田园、历史文化、乡村人居”的三大特质，在自上而下并坚持产业兴旺、乡风文明、治理有效、生态宜居、生活富裕目标导向的同时，结合自下而上、以村民为主体的发展诉求，总结规划需要重点解决的主要问题。

大帽山农场的油菜花田

为此，该农场重点针对盘活移民村建设用地、补齐公共建筑设施短板、整治提升人居环境、培育产业增加收入等四个问题，制定了盘活闲置、保护利用、优化设施、边界管控、风貌塑造、环境整治、旅游主导、产业融合的规划策略。

按照“定格局、落管控、谋发展、配设施”的路径统筹布局规划

大帽山位于厦门市生态控制区域，主体功能以生态保育为主，需要协调发展风景游览设施及配套服务、农业生产、观光农业、休闲农业、道路交通、市政管线等设施。

大帽山农场按照“定格局、落管控、谋发展、配设施”的路径，进行了全村域国土空间规划统筹布局。规划通过空间地形地貌、现状用地条件分析及上位规划分析，提出以中部为核心区，中部先行、带动南北的旅游产业发展格局。

按照规划，大帽山农场确定了打造大帽山境田园综合体（休闲农旅）的发展定位，明确按“市级国企+区级国企+国有农场”的发展模式开发寨仔尾里项目，同时积极培育家庭农场。目前，大帽山农场的茶油、山境圣女果、山境小米蕉等农产品市场销售火爆。

在集中盘活用地的同时对具有保留价值的风貌进行优化利用

为积极盘活存量建设用地，规划通过土地整理将分散的零碎用地进行置换。在集中盘活利用的同时，大帽山农场深入调研分析地上物的价值，提出将具有风貌保留保护价值的寨仔尾和后炉场部旧址进行保留利用，将罗田、后炉村和上廓等村庄进行拆除并重新规划利用，然后利用存量建设用地发展旅游产业，破解旅游产业发展的空间难题。

目前，大帽山农场已盘活寨仔尾村庄建设用地 6.9 公顷用于开发休闲农旅项目，后续将进一步开发利用罗田、后炉村和上廓村庄建设用地（已完成搬迁的 26 公顷），用于住宿项目和老年康养项目的开发。

为“保留村庄”居民点打造宜

居宜业的人居环境实现就地发展振兴

对于“保留村庄”居民点，大帽山农场以人居环境整治为抓手，就“裸房”“屋面、庙埕广场、道路巷道、房前屋后、特色建筑、历史聚落、古树山林等方面提出整治引导意见；加强公共服务设施建设，将旧场部改造提升，打造成社区书院及党群活动中心并兼备埔顶片区旅游服务中心功能，翻建幼儿园，新建幸福院。

同时，全力推进厕所革命、农房整治、垃圾治理、村容村貌、污水治理等人居环境整治。截至目前，累计完成 306 栋房屋的“平改坡”，208 栋房屋的“裸房整治”，建设农村公厕 6 座，推进 4 个自然村及埔顶片区村庄建设、1.2 公里沿线节点提升工程及振兴湖环境改造，清理垃圾 658 吨、土头 458 立方米和 358 处堆放点，建设 7 个污水分散处理站并进行无害化农田回灌。此外，集中整治改造埔顶社区三处古民居群外环境，整合托管及修缮，统一以民宿项目招商，作为旅游配套住宿设施，带动南部村庄实现脱贫攻坚。

目前，大帽山农场通过国有企业的重点项目带动作用，共同开发“大帽山境”等休闲农业文旅项目，推动农村土地的集约化开发利用，已完成 350 亩粮食和蔬菜种植、100 亩果园种植及 400 亩苗木种植。

寨仔尾里村也已成为厦门的网红景点，累计接待游客 20 万余人次，旅游收入年约 1000 万元，辐射带动猪小惠等村庄合作社、家庭农场

发展，推动新圩北部旅游圈联动发展。有了产业平台，村庄人均纯收入年增长超 10%，在增强产业造血功能的同时，支撑了保留村庄的就

地振兴。

(摘自 i 自然全媒体官方公众号)

中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于推动城乡建设绿色发展的意见》主要内容如下。

城乡建设是推动绿色发展、建设美丽中国的重要载体。党的十八大以来，我国人居环境持续改善，住房水平显著提高，同时仍存在整体性缺乏、系统性不足、宜居性不高、包容性不够等问题，大量建设、大量消耗、大量排放的建设方式尚未根本扭转。为推动城乡建设绿色发展，现提出如下意见。

一、总体要求

(一) 指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，践行习近平生态文明思想，按照党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持系统观念，统筹发展和安全，同步推进物质文明建设与生态文明建设，落实碳达峰、碳中和目标任务，推进城市更

新行动、乡村建设行动，加快转变城乡建设方式，促进经济社会发展全面绿色转型，为全面建设社会主义现代化国家奠定坚实基础。

(二) 工作原则。坚持人与自然和谐共生，尊重自然、顺应自然、保护自然，推动构建人与自然生命共同体。坚持整体与局部相协调，统筹规划、建设、管理三大环节，统筹城镇和乡村建设。坚持效率与均衡并重，促进城乡资源能源节约集约利用，实现人口、经济发展与生态资源协调。坚持公平与包容相融合，完善城乡基础设施，推进基本公共服务均等化。坚持保护与发展相统一，传承中华优秀传统文化，推动创造性转化、创新性发展。坚持党建引领与群众共建共治共享相结合，完善群众参与机制，共同创造美好环境。

（三）总体目标

到 2025 年，城乡建设绿色发展体制机制和政策体系基本建立，建设方式绿色转型成效显著，碳减排扎实推进，城市整体性、系统性、生长性增强，“城市病”问题缓解，城乡生态环境质量整体改善，城市发展质量和资源环境承载能力明显提升，综合治理能力显著提高，绿色生活方式普遍推广。

到 2035 年，城乡建设全面实现绿色发展，碳减排水平快速提升，城市和乡村品质全面提升，人居环境更加美好，城乡建设领域治理体系和治理能力基本实现现代化，美丽中国建设目标基本实现。

二、推进城乡建设一体化发展

(一) 促进区域和城市群绿色发展。建立健全区域和城市群绿色发展协调机制，充分发挥各城市比较优势，促进资源有效配置。在国土空间规划中统筹划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等管控边界，统筹生产、生活、生态空间，实施最严格的耕地保护制度，建立水资源刚性约束制度，建设与资源环境承载能力相匹配、重大风险防控相结合的空间格局。统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，与人口构成、产业结构相适应。协同建设区域生态网络和绿道体系，衔接生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线和生态环境准入清单，改善区域生态环境。推进区域重大基础设施和公共服务设施共建共享，建立功能完善、衔接紧密、保障有力的城市群综合立体交通等现代化设施网络体系。

(二) 建设人与自然和谐共生的美丽城市。建立分层次、分区域

协调管控机制，以自然资源承载能力和生态环境容量为基础，合理确定城市人口、用水、用地规模，合理确定开发建设密度和强度。提高中心城市综合承载能力，建设一批产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的郊区新城，推动多中心、组团式发展。落实规划环评要求和防噪声距离。大力推进城市节水，提高水资源集约节约利用水平。实施海绵城市建设，完善城市防洪排涝体系，提高城市防灾减灾能力，增强城市韧性。实施城市生态修复工程，保护城市山体自然风貌，修复江河、湖泊、湿地，加强城市公园和绿地建设，推进立体绿化，构建连续完整的生态基础设施体系。实施城市功能完善工程，加强婴幼儿照护机构、幼儿园、中小学校、医疗卫生机构、养老服务机构、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、社区足球场地等设施建设，增加公共活动空间，建设体育公园，完善文化和旅游消费场所设施，推动发展城市新业态、新功能。建立健全推进城市生态修复、功能完善工程标准规范和工作体系。推动绿色城市、森林城市、“无废城市”建设，深入开展绿色社区创建行动。推进以县城为重要载体的城镇化建设，加强县城绿色低碳建设，大力提升县城公共设施和服务水平。

(三) 打造绿色生态宜居的美丽乡村。按照产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕的总要求，以持续改善农村人居环境为目标，建立乡村建设评价机制，探索县域乡村发展路径。提高农房设计和建造水平，建设满足乡村生

产生活实际需要的新型农房，完善水、电、气、厕配套附属设施，加强既有农房节能改造。保护塑造乡村风貌，延续乡村历史文脉，严格落实有关规定，不破坏地形地貌、不拆传统民居、不砍老树、不盖高楼。统筹布局县城、中心镇、行政村基础设施和公共服务设施，促进城乡设施联动发展。提高镇村设施建设水平，持续推进农村生活垃圾、污水、厕所粪污、畜禽养殖粪污治理，实施农村水系综合整治，推进生态清洁流域建设，加强水土流失综合治理，加强农村防灾减灾能力建设。立足资源优势打造各具特色的农业全产业链，发展多种形式适度规模经营，支持以“公司+农户”等模式对接市场，培育乡村文化、旅游、休闲、民宿、健康养老、传统手工艺等新业态，强化农产品及其加工副产物综合利用，拓宽农民增收渠道，促进产镇融合、产村融合，推动农村一二三产业融合发展。

三、转变城乡建设发展方式

(一) 建设高品质绿色建筑。实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。规范绿色建筑设计、施工、运行、管理，鼓励建设绿色农房。推进既有建筑绿色化改造，鼓励与城镇老旧小区改造、农村危房改造、抗震加固等同步实施。开展绿色建筑、节约型机关、绿色学校、绿色医院创建行动。加强财政、金融、规划、建设等政策支持，推动高质量绿色建筑规模化发展，大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑。实施绿色建筑统一标识制度。建立城市建筑用水、用电、用气、用热

等数据共享机制，提升建筑能耗监测能力。推动区域建筑能效提升，推广合同能源管理、合同节水管理服务模式，降低建筑运行能耗、水耗，大力推动可再生能源应用，鼓励智能光伏与绿色建筑融合创新发展。

(二) 提高城乡基础设施体系化水平。建立健全基础设施建档制度，普查现有基础设施，统筹地下空间综合利用。推进城乡基础设施补短板和更新改造专项行动以及体系化建设，提高基础设施绿色、智能、协同、安全水平。加强公交优先、绿色出行的城市街区建设，合理布局和建设城市公交专用道、公交场站、车船用加气加注站、电动汽车充换电站，加快发展智能网联汽车、新能源汽车、智慧停车及无障碍基础设施，强化城市轨道交通与其他交通方式衔接。加强交通噪声管控，落实城市交通设计、规划、建设和运行噪声技术要求。加强城市高层建筑、大型商业综合体等重点场所消防安全管理，打通消防生命通道，推进城乡应急避难场所建设。持续推动城镇污水处理提质增效，完善再生水、集蓄雨水等非常规水源利用系统，推进城镇污水管网全覆盖，建立污水处理系统运营管理长效机制。因地制宜加快连接港区管网建设，做好船舶生活污水收集处理。统筹推进煤改电、煤改气及集中供热替代等，加快农村电网、天然气管网、热力管网等建设改造。

(三) 加强城乡历史文化保护传承。建立完善城乡历史文化保护传承体系，健全管理监督机制，完善保护标准和政策法规，严格落实责任，依法问责处罚。开展历史文

化资源普查，做好测绘、建档、挂牌工作。建立历史文化名城、名镇、名村及传统村落保护制度，加大保护力度，不拆除历史建筑，不拆真遗存，不建假古董，做到按级施保、应保尽保。完善项目审批、财政支持、社会参与等制度机制，推动历史建筑绿色化更新改造、合理利用。建立保护项目维护修缮机制，保护和培养传统工匠队伍，传承传统建筑绿色营造方式。

(四) 实现工程建设全过程绿色建造。开展绿色建造示范工程创建行动，推广绿色化、工业化、信息化、集约化、产业化建造方式，加强技术创新和集成，利用新技术实现精细化设计和施工。大力发展战略性新兴产业，重点推动钢结构装配式住宅建设，不断提升构件标准化水平，推动形成完整产业链，推动智能建造和建筑工业化协同发展。完善绿色建材产品认证制度，开展绿色建材应用示范工程建设，鼓励使用综合利用产品。加强建筑材料循环利用，促进建筑垃圾减量化，严格施工扬尘管控，采取综合降噪措施管控施工噪声。推动传统建筑业转型升级，完善工程建设组织模式，加快推行工程总承包，推广全过程工程咨询，推进民用建筑工程建筑师负责制。加快推进工程造价改革。改革建筑劳动用工制度，大力发展专业作业企业，培育职业化、专业化、技能化建筑产业工人队伍。

(五) 推动形成绿色生活方式。推广节能低碳节水用品，推动太阳能、再生水等应用，鼓励使用环保再生产品和绿色设计产品，减少一次性消费品和包装用材消耗。倡导

绿色装修，鼓励选用绿色建材、家具、家电。持续推进垃圾分类和减量化、资源化，推动生活垃圾源头减量，建立健全生活垃圾分类投放、分类收集、分类转运、分类处理系统。加强危险废物、医疗废物收集处理，建立完善应急处置机制。科学制定城市慢行系统规划，因地制宜建设自行车专用道和绿道，全面开展人行道净化行动，改造提升重点城市步行街。深入开展绿色出行创建工作，优化交通出行结构，鼓励公众选择公共交通、自行车和步行等出行方式。

四、创新工作方法

(一) 统筹城乡规划建设管理。坚持总体国家安全观，以城乡建设绿色发展为目标，加强顶层设计，编制相关规划，建立规划、建设、管理三大环节统筹机制，统筹城市布局的经济需要、生活需要、生态需要、安全需要，统筹地上地下空间综合利用，统筹各类基础设施建设，系统推进重大工程项目。创新城乡建设管控和引导机制，完善城市形态，提升建筑品质，塑造时代特色风貌。完善城乡规划、建设、管理制度，动态管控建设进程，确保一张蓝图实施不走样、不变形。

(二) 建立城市体检评估制度。建立健全“一年一体检、五年一评估”的城市体检评估制度，强化对相关规划实施情况和历史文化保护传承、基础设施效率、生态建设、污染防治等的评估。制定城市体检评估标准，将绿色发展纳入评估指标体系。城市政府作为城市体检评估工作主体，要定期开展体检评估，制定年

度建设和整治行动计划，依法依规向社会公开体检评估结果。加强对相关规划实施的监督，维护规划的严肃性权威性。

(三) 加大科技创新力度。完善以市场为导向的城乡建设绿色技术创新体系，培育壮大一批绿色低碳技术创新企业，充分发挥国家工程研究中心、国家技术创新中心、国家企业技术中心、国家重点实验室等创新平台对绿色低碳技术的支撑作用。加强国家科技计划研究，系统布局一批支撑城乡建设绿色发展的研发项目，组织开展重大科技攻关，加大科技成果集成创新力度。建立科技项目成果库和公开制度，鼓励科研院所、企业等主体融通创新、利益共享，促进科技成果转化。建设国际化工程建设标准体系，完善相关标准。

(四) 推动城市智慧化建设。建立完善智慧城市标准和政策法规，加快推进信息技术与城市建设技术、业务、数据融合。开展城市信息模型平台建设，推动建筑信息模型深化应用，推进建设项目智能化管理，促进城市建设及运营模式变革。搭建城市运行管理服务平台，加强对市政基础设施、城市环境、城市交通、城市防灾的智慧化管理，推动城市地下空间信息化、智能化管控，提升城市安全风险监测预警水平。完善建设项目建设管理系统，逐步实现智能化全程网上办理，推进与投资项目在线审批监管平台等互联互通。搭建智慧物业管理服务平台，加强社区智慧化建设管理，为群众提供便捷服务。

(五) 推动美好环境共建共享。建立党组织统一领导、政府依法履责、各类组织积极协同、群众广泛参与，自治、法治、德治相结合的基层治理体系，推动形成建设美好人居环境的合力，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。下沉公共服务和社会管理资源，按照有关规定探索适宜城乡社区治理的项目招投标、奖励等机制，解决群众身边、房前屋后的实事小事。以城镇老旧小区改造、历史文化街区保护与利用、美丽乡村建设、生活垃圾分类等为抓手和载体，构建社区生活圈，广泛发动组织群众参与城乡社区治理，共同建设美好家园。

五、加强组织实施

(一) 加强党的全面领导。把党的全面领导贯穿城乡建设绿色发展各方面各环节，不折不扣贯彻落实中央决策部署。建立省负总责、市县具体负责的工作机制，地方各级党委和政府要充分认识推动城乡建设绿色发展的重要意义，加快形

成党委统一领导、党政齐抓共管的工作格局。各省（自治区、直辖市）要根据本意见确定本地区推动城乡建设绿色发展的工作目标和重点任务，加强统筹协调，推进解决重点难点问题。市、县作为工作责任主体，要制定具体措施，切实抓好组织落实。

(二) 完善工作机制。加强部门统筹协调，住房城乡建设、发展改革、工业和信息化、民政、财政、自然资源、生态环境、交通运输、水利、农业农村、文化和旅游、金融、市场监管等部门要按照各自职责完善有关支持政策，推动落实重点工作任务。加大财政、金融支持力度，完善绿色金融体系，支持城乡建设绿色发展重大项目和重点任务。各地要结合实际建立相关工作机制，确保各项任务落实落地。

(三) 健全支撑体系。建立完善推动城乡建设绿色发展的体制机制和制度，推进城乡建设领域治理体系和治理能力现代化。制定修订城乡建设和历史文化保护传承等法律法规，为城乡建设绿色发展提供

法治保障。深化城市管理和执法体制改革，加强队伍建设，推进严格规范公正文明执法，提高城市管理和服务水平。健全社会公众满意度评价和第三方考评机制，由群众评判城乡建设绿色发展成效。加快管理、技术和机制创新，培育绿色发展新动能，实现动力变革。

(四) 加强培训宣传。中央组织部、住房城乡建设部要会同国家发展改革委、自然资源部、生态环境部加强培训，不断提高党政主要负责同志推动城乡建设绿色发展的能力和水平。在各级党校（行政学院）、干部学院增加相关培训课程，编辑出版系列教材，教育引导各级领导干部和广大专业技术人员尊重城乡发展规律，尊重自然生态环境，尊重历史文化传承，重视和回应群众诉求。加强国际交流合作，广泛吸收借鉴先进经验。采取多种形式加强教育宣传和舆论引导，普及城乡建设绿色发展法律法规和科学知识。

解读《关于推动城乡建设绿色发展的意见》

住房和城乡建设部副部长张小宏、住房和城乡建设部总经济师杨保军、住房和城乡建设部标准定额司司长田国民出席发布会，介绍《关于推动城乡建设绿色发展的意见》（以下简称《意见》）有关情况，并答记者问。

住建部表示，《意见》是党中央、国务院站在全面建设社会主义

现代化国家的战略高度作出的重大决策部署，是今后一个阶段推动城乡建设绿色发展的纲领性文件。各地要积极推动建设高品质绿色建筑，实施建筑领域碳达峰、碳中和行动。大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑。下一步，住建部将会同有关部门，按照党中央、国务院决策部署，建立完善工作机制，

加强支撑体系建设，指导各地将《意见》各项任务落实落地。发布会内容如下：

国务院新闻办新闻局副局长、新闻发言人邢慧娜：

各位媒体朋友们，大家下午好，欢迎出席国务院新闻办新闻发布会。日前，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于推动城乡建设绿

色发展的意见》，今天的发布会主要是向大家介绍《意见》的有关情况，并回答大家感兴趣的问题。出席今天发布会的是：住房和城乡建设部副部长张小宏先生，住房和城乡建设部总经济师杨保军先生，住房和城乡建设部标准定额司司长田国民先生。先请张小宏先生介绍有关情况。

住房和城乡建设部副部长张小宏：

中办、国办近日印发了《关于推动城乡建设绿色发展的意见》，10月21日正式向社会公开，新华社发布了《意见》主要内容，央视新闻联播进行了播报，22日人民日报对《意见》主要内容进行了刊发。

《意见》印发后得到了地方党委政府的高度重视，引起了社会各界的积极反响，今天我借新闻发布会的机会向大家介绍一下《意见》的内容，与大家共同学习。

进入新发展阶段，城乡建设是落实新发展理念的重要载体，是推动构建新发展格局的重要支点，是落实习近平生态文明思想、建设美丽中国的重要战场，是实现碳达峰碳中和目标的重要领域。习近平总书记高度重视城乡建设工作，对城乡建设绿色发展做出一系列重要讲话和指示批示，在中央城市工作会议上，总书记提出城市工作要做到“一个尊重、五个统筹”，要“推进城市绿色发展”。在上海考察时，总书记强调，无论是城市规划还是城市建设，无论是新城区建设还是老城区改造，都要坚持以人民为中心，聚焦人民群众的需求，合理安排生产、生活、生态空间，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展路子，

努力创造宜业、宜居、宜乐、宜游的良好环境，让人民有更多获得感，为人民创造更加幸福的美好生活。在内蒙古考察时，总书记指出，要改善农村人居环境，重点做好垃圾污水治理、厕所革命、村容村貌提升，把乡村建设得更加美丽，等等。总书记的系列重要讲话和重要指示批示为推动城乡建设绿色发展指明了前进方向，提供了根本遵循。

近年来，我们坚决贯彻总书记的重要讲话和指示批示精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以新发展理念为引领，将绿色发展贯穿城乡建设全过程和各方面。一是不断深化思想认识。先后组织开展了12个领域的专题研究，编写出版《致力于绿色发展的城乡建设》系列教材。配合中组部对城市政府主要负责同志、地方住房和城乡建设系统主要负责同志开展针对性培训，力争在城乡建设中做到完整、准确、全面贯彻新发展理念。二是加强改革创新和制度建设。积极探索适合绿色发展要求的体制机制和政策措施。比如，推动建立城市体检评估机制，在59个样本城市开展城市体检工作，全面检查城市规划建设管理，特别是绿色低碳发展中存在的突出问题，引导和帮助城市形成更科学、更可持续的发展方式和路径；建立乡村建设评价机制，开展乡村建设评价试点，全面了解乡村建设发展状况和水平，查找补齐乡村建设短板，提升乡村建设水平；在城乡人居环境建设和整治中探索开展美好环境与幸福生活共同缔造活动，构建以社区建设为基本单元的“纵向到底、横向到边、共建共治共享”

的城乡建设治理体系，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。三是积极推进城乡建设绿色发展。以绿色低碳发展为路径，加快实施城市更新行动和乡村建设行动。在城市建设中，持续推进城市生态修复和功能完善工程，系统化全域推进海绵城市建设，加强城市黑臭水体治理，开展生活垃圾分类，推进新型城市基础设施建设，推动绿色建筑发展，大力发展战略性新兴产业，推动智能建造与建筑工业化协同发展，等等；在乡村建设中，不断加强县城绿色低碳建设，加快农房和村庄建设现代化，加强农村人居环境建设，推进农村垃圾污水治理，提升村容村貌，等等。

在各方的共同努力下，城乡建设绿色发展取得积极成效，绿色发展理念深入人心，政策措施效果持续释放，试点示范作用初步显现，适合绿色发展要求的城乡建设体制机制正在逐步形成，为城乡建设绿色低碳转型奠定了坚实基础。

同时，我们也要看到，城乡建设领域还有很多方面与绿色发展不相适应，与人民群众对生态环境和人居环境的热切期盼相比还有不小差距，“大量建设、大量消耗、大量排放”的现象依然存在，城乡建设发展不平衡、不协调、不可持续等问题依旧突出。

为深入贯彻落实习近平生态文明思想和党中央、国务院决策部署，住房和城乡建设部牵头，会同相关部门坚持问题导向、目标导向、结果导向，深入组织开展调查研究，认真总结城乡建设绿色发展中好的经验做法和存在的突出问题，广泛

征求相关部门、地方政府、相关企业、有关专家意见，完成了《意见》代拟稿起草工作。《意见》是党中央、国务院站在全面建设社会主义现代化国家的战略高度作出的重大决策部署，是今后一个阶段推动城乡建设绿色发展的纲领性文件，对于转变城乡建设发展方式，把新发展理念贯彻落实到城乡建设的各个领域和环节，推动形成绿色发展方式和生活方式，满足人民群众日益增长的美好生活需要，建设美丽城市和美丽乡村具有十分重大的意义。

《意见》共包括 5 个部分。在第 1 部分“总体要求”中，《意见》明确了指导思想、工作原则和总体目标。指导思想是，践行习近平生态文明思想，按照党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持生态优先、节约优先、保护优先，坚持系统观念，统筹发展和安全，同步推进物质文明建设与生态文明建设，落实碳达峰、碳中和目标任务，推进城市更新行动、乡村建设行动，加快转变城乡建设方式，促进经济社会发展全面绿色转型，为全面建设社会主义现代化国家奠定坚实基础。工作原则概括起来就是“6 个坚持”，即坚持人与自然和谐共生、坚持整体与局部相协调、坚持效率与均衡并重、坚持公平与包容相融合、坚持保护与发展相统一、坚持党建引领与群众共建共治共享相结合。同时，《意见》还提出了到 2025 年和 2035 年的发展目标。

在第 2 部分“推进城乡建设一体化发展”中，《意见》提出促进

区域和城市群绿色发展、建设人与自然和谐共生的美丽城市、打造绿色生态宜居的美丽乡村等 3 项主要任务。

在第 3 部分“转变城乡建设发展方式”中，《意见》从建设高品质绿色建筑、提高城乡基础设施体系化水平、加强城乡历史文化保护传承、实现工程建设全过程绿色建造、推动形成绿色生活方式 5 个方面提出转型发展要求。

在第 4 部分“创新工作方法”中，《意见》提出要统筹城乡规划建设管理、建立城市体检评估制度、加大科技创新力度、推动城市智慧化建设、推动美好环境共建共治共享 5 项方法，将为城乡建设绿色发展提供坚实保障。

在最后一部分“加强组织实施”中，《意见》提出加强党的全面领导、完善工作机制、健全支撑体系、加强培训宣传 4 项重要措施。

下一步，我们将会同有关部门，按照党中央、国务院决策部署，建立完善工作机制，加强支撑体系建设，指导各地将《意见》各项任务落实落地。

我就先介绍这些基本情况，接下来我和我的同事愿意回答大家的提问。谢谢大家！

记者：我想问一下张部长，刚才也听到您的介绍，实际上这次《意见》里涉及的内容还是比较丰富的，《意见》的实施，将会给未来我们国家的城乡建设高质量发展带来哪些促进作用？谢谢。

张小宏：我来回答你的问题。确实，刚才我介绍了，当前我们这几年城乡建设的绿色发展有一定的

成效，但也存在不少的困难和问题，包括与实现绿色发展不相适应、与人民群众期待还有差距、发展方式还没有根本扭转等。另外，城乡建设领域也面临着比较艰巨的节能减排任务。《意见》的实施，对于统筹解决城乡建设当中的一些突出问题，将新发展理念贯穿城乡建设全过程和各方面，形成更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的发展格局，具有十分重要的意义。

一是有利于全面改善城乡人居环境，不断满足人民日益增长的美好生活需要。随着我国社会主要矛盾的变化，人民群众热切期盼加快提高生态环境和人居环境质量。但过去城乡建设是重物不重人，生产、生活、生态空间统筹不够，忽视了人与自然和谐共生、人与人和谐共进的关系，城乡生态环境、人居环境、基础设施、公共服务等方面还存在着不少的薄弱短板，影响了人民安居乐业。《意见》提出，推动构建人与自然生命共同体，实现人口、经济发展与生态资源协调，完善城乡基础设施，推进基本公共服务均等化，建设人与自然和谐共生的美丽城市，打造绿色生态宜居的美丽乡村等，这些对于在城乡建设当中全面落实生态文明要求，修复城市与自然、人与自然的和谐关系，改变城市建设整体性缺乏、系统性不足、包容性不够的问题都具有重要的意义。特别是《意见》积极回应人民群众对幼有所育、学有所教、病有所医、老有所养、住有所居的民生需求，提出了要实施城市功能完善工程，加强婴幼儿照护机构、

幼儿园、中小学校、医疗卫生机构、养老服务机构、儿童福利机构、未成年人救助保护机构、社区足球场等设施建设，我想，这些设施会大大提升人民群众的获得感、幸福感和安全感。

二是有利于加快转变城乡建设发展方式，为实现碳达峰碳中和目标作出贡献。大家也注意到了，昨天中共中央、国务院公布《关于完整准确全面贯彻新发展理念做好碳达峰碳中和工作的意见》，这个文件对“双碳”工作作出了全面部署。大家可能也注意到，文件中特别提到了要提升城乡建设绿色低碳发展质量这一任务。城乡建设领域确实是碳排放的大户，而且随着城镇化过程的推进和人民生活不断改善，碳排放占比预计还将呈上升的趋势。针对当前城乡建设当中存在的“大量建设、大量消耗、大量排放”的突出问题，《意见》从区域协调发展、城乡基础设施建设、绿色建筑、绿色建造等方面提出了系统解决思路，包括建立健全区域和城市群绿色发展的协调机制，推进区域重大基础设施和公共服务设施的共建共享；推进城乡基础设施补短板和更新改造专项行动以及体系化建设，提高城乡基础设施体系化水平；实施建筑领域碳达峰、碳中和行动，建设高品质绿色建筑；推广绿色化、工业化、信息化、集约化、产业化建造方式，实现工程建设全过程绿色建造，等等。这些措施，对推动城乡建设绿色低碳转型发展、实现城乡建设领域节能减排目标、推动建筑业供给侧结构性改革都将具有重要的意义和关键作用。

三是有利于建立和完善推动城乡建设绿色发展的体制机制和制度，推进城乡建设领域治理体系和治理能力现代化。过去城乡建设工作重速度、轻质量，重规模、轻效益，重眼前、轻长远，没有形成一套与绿色发展要求相适应的建设和监管体制机制。《意见》结合住房和城乡建设部近年来的一些工作成果和地方试点的实践经验，提出了符合城乡建设绿色发展要求和我国实际的工作方法，包括建立规划、建设、管理三大环节的统筹机制，建立健全“一年一体检，五年一评估”的城市体检评估制度，完善以市场为导向的城乡建设绿色技术创新体系，建立完善智慧城市建设标准和政策法规，推动美好环境共建共治共享，深化城市管理和服务体制改革，健全社会公众满意度评价和第三方考评机制等措施，这些对于系统解决城乡建设当中的突出问题、不断提升城市治理精细化水平、充分发动群众参与城乡社区治理具有重大的意义，也为全面推动形成绿色发展方式和生活方式提供了坚强的保障。我就回答这些，谢谢大家。

记者：我的问题是，党的十九届五中全会对实施乡村建设行动作出了重要部署，请问《意见》对打造绿色生态宜居美丽乡村提出了哪些要求？住房和城乡建设部又将如何落实？谢谢。

杨保军：谢谢。乡村是我国满足人民群众日益增长美好生活需要的重要领域，但目前还存在城乡基本公共服务差距较大、农房设计建造水平偏低、乡村特色风貌欠佳、农村人居环境亟待改善等一系列问

题。打造绿色生态宜居的美丽乡村，是解决上述问题的关键手段，对改善农村人居环境质量，推动乡村振兴具有重要意义。

中办、国办印发的《意见》，主要提出了建立乡村建设评价机制，提高农房设计和建造水平，保护塑造乡村风貌，延续乡村历史文脉，统筹布局县城、中心镇、行政村基础设施和公共服务设施，提高镇村设施建设水平。

下一步，我们将围绕《意见》的贯彻落实，重点从5个方面开展工作：一是以乡村建设评价为重要抓手，推动实施乡村建设行动，提高乡村建设水平，缩小城乡差距。二是以农房建设为着力点，继续开展农村危房改造、农房抗震改造，大力提升农房品质。三是以农村生活垃圾、污水治理和村容村貌提升为重点，改善农村人居环境。四是满足农民生产生活需要为目标，加快村庄建设现代化。五是以县城为重要载体，推动就地城镇化和以县域为单元的城乡统筹发展。

总体来说，乡村建设行动是要建设绿色、生态、宜居、美丽的乡村，我们需要强调的是什么呢？就是乡村要实现现代化，而不是去追求城市化，城乡的差距要缩小，但是城乡的差异要彰显出来。因为我们乡村是农耕文明的载体，也是传统文化的根基。古人讲“万物有所生，而独知守其根”，所以我们所谈到的乡音、乡韵、乡愁、乡情、乡风、乡貌，它们都具有独特的价值，值得珍视。我们将来城里人也可以体验到乡居生活，是一种别样的体验。我记得林散之先生写过一副对联，

上联是“小立江邻独来烟水”，下联是“不居朝市为此云罗”。也就是说当我们追求美好生活丰富体验的时候，乡居生活别有一番风情。

“十一”我去了一趟广州，广州今年旅游增长板块最大的一块是乡村旅游，所以我们期待通过乡村建设行动，在不久的将来，乡村能够重现孟浩然笔下的一种生活场景，

“绿树村边合，青山郭外斜。开轩面场圃，把酒话桑麻。”这也是一种很好的体验。我也希望我们将来能处处欣赏到“千里莺啼绿映红，水村山郭酒旗风”的乡村美好风光。谢谢大家。

记者：我们看到这几年我国基础设施建设水平不断提高，包括城乡人居环境也在持续改善，但可能还存在系统性不足的问题。想问《意见》在这方面有哪些考虑？如何去落实？谢谢。

田国民：谢谢你的提问。城乡基础设施包括给水设施、排水设施、燃气设施、供热设施、道路交通设施、园林绿化工程、垃圾处理设施等，这些设施本身是一个整体，而且相互关联。因此，提高城乡基础设施体系化水平，可有效提高基础设施建设质量、运行效率和应对风险的能力，对改善城乡人居环境质量、保障城乡安全具有重要的作用。

近年来，我们部里开展了一些工作，一是通过完善标准体系，促进城乡基础设施建设体系化水平不断提升。目前，分别建立并完善了城市供水、排水、燃气、供热、园林、道路和轨道交通，以及生活垃圾收集、处理、利用等专业标准体系，发布相关标准超过500项，不



断提高城乡基础设施工程质量、运行稳定性。二是加强城市地下市政基础设施体系化建设，建立建档制度，并开展了普查，做到心中有数。三是推动城乡基础设施补短板和更新改造，以建设高质量城市基础设施体系为目标，系统谋划“十四五”时期重点任务。四是推动智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展试点，推进人行道净化和自行车专用道建设。五是推动城镇污水处理提质增效，2019年实施“污水处理提质增效三年行动”以来，城市累计新建改造污水管网约9.2万公里。

中办、国办印发的《意见》，进一步明确了要建立健全基础设施建档制度，推进城乡基础设施补短板和更新改造专项行动以及体系化建设，建设公交优先、绿色出行的城市街区，加强交通噪音管控，加强城市高层建筑、大型商业综合体等重点场所消防安全管理，持续推进城镇污水处理提质增效，统筹推进煤改电、煤改气及集中供热替代等重点任务。

下一步，我们将积极会同相关

部门，落实《意见》部署，统筹推进城乡基础设施体系化建设和绿色发展转型。一是深入贯彻绿色发展理念。进一步完善标准体系，不断提升标准技术水平，特别是拟发布各类基础设施的全文强制性规范，严格底线控制要求。二是大力推进基础设施的普查建档，力争到2023年年底前，基本摸清设施底数，到2025年年底前，基本实现综合管理信息平台全覆盖。三是印发实施

“‘十四五’全国城市基础设施建设规划”，加强统筹，加快设施体系化建设。四是大力推动智慧城市基础设施与智能网联汽车协同发展，提高设施的智能化水平和运行效率。五是持续推动城镇污水处理提质增效，建立污水处理系统运营管理的长效机制。谢谢。

记者：刚刚张部长也介绍了关于碳达峰碳中和工作的意见，请问能否详细介绍一下在建设高品质绿色建筑方面有哪些具体的措施呢？谢谢。

田国民：谢谢，这个问题继续由我来回答。我国绿色建筑工作起

步于本世纪初，相对于发达国家晚30年左右，但发展的速度非常快。住房和城乡建设部陆续发布了《民用建筑绿色设计规范》《绿色建筑评价标准》等系列的工程建设标准20余项，对各类民用建筑绿色评价，以及绿色设计、绿色施工、绿色改造等工作，提供了技术支撑。同时，印发了《绿色建筑评价管理办法》和《绿色建筑标识管理办法》等规范性文件，到目前，已基本形成了目标清晰、政策配套、标准较为完善的推进体系。经过各地共同努力，绿色建筑发展也取得了显著成效，截至2020年年底，全国累计绿色建筑面积达到了66.45亿平方米。但是绿色建筑在发展过程中，仍存在技术要求落实还不够充分、地域发展还不够平衡、市场推动机制还不够完善等问题。

中办、国办印发的《意见》提出，要实施建筑领域碳达峰、碳中和行动，规范绿色建筑设计、施工、运行、管理，推进既有建筑绿色化改造，加强财政、金融、规划、建设等政策支持，推动高质量绿色建筑规模化发展，大力推广超低能耗、近零能耗建筑，发展零碳建筑，实施绿色建筑统一标识制度，建立城市建筑用水、用电、用气、用热等数据的共享机制，大力推动可再生能源应用等。

我们认为，推动高水平绿色建筑发展，是实现城乡建设领域碳达峰的重要举措，是满足人民群众日益增长的美好生活需要的重要抓手。下一步，我们部将按照《意见》要求，抓紧开展相关工作，一是持续开展绿色建筑创建行动，进一步提升绿

色建筑占比。二是提高建筑节能标准，在适宜气候区推广超低能耗建筑。三是推进既有建筑绿色化改造，提升建筑节能低碳水平。四是加强建筑运行的管理，降低建筑运行的能耗。谢谢。

记者：改革开放以来，我国城乡建设取得了显著成就，但区域发展不平衡、城市无序开发、历史文化遗产屡遭破坏等问题仍然存在，请问住房和城乡建设部将采取哪些措施来解决上述问题，促进区域城市群和城市的绿色发展？谢谢。

杨保军：谢谢你的提问。促进区域和城市群的绿色发展、建设美丽宜居城市、加强历史文化保护，是提升城市绿色发展水平，保障城镇化高质量推进的重要举措。近年来，我们做了一些工作：

一是推动绿色低碳城市、社区和县城建设。会同人民银行、银保监会指导青岛市落实绿色城市建设发展试点方案，指导哈尔滨、南京等12个城市做好绿色城市示范工作，与5个部门联合印发了《绿色社区创建行动方案》，与14个部门联合印发《关于加强县城绿色低碳建设的意见》。二是推进生态修复、城市修补工作，共确定了58个生态修复、城市修补试点城市。三是系统化全域推进海绵城市建设，印发《海绵城市建设技术指南》，制定和修订了相关标准，加大财政支持。截至2020年年底，全国城市共建成各类落实海绵城市建设的项目约4万个。四是研究构建城乡历史文化保护传承体系，开展历史文化资源普查，加强历史文化名胜、名城、名镇、名村、传统村落、历史文化街区、

历史建筑等遗存信息的数字化采集工作。

中办、国办印发的《意见》，针对区域和城市群发展宜居性等方面提出了新的举措：

一是对于促进区域和城市群绿色发展，要求建立健全区域和城市群绿色发展的协调机制，充分发挥各城市比较优势，统筹生产、生活、生态空间，统筹区域、城市群和都市圈内大中小城市住房建设，改善区域生态环境，推进区域重大基础设施和公共服务设施共建共享。二是对于建设人与自然和谐共生的美丽城市，要求建立分层次、分区域协调管控机制，合理确定开发建设密度和强度。推动多中心、组团式发展。实施海绵城市建设，大力推进城市节水，实施城市生态修复和功能完善工程。推动绿色城市、森林城市、“无废城市”建设。推进以县城为重要载体的城镇化建设。三是对于加强城乡历史文化保护传承，要求建立完善城乡历史文化保护传承体系，建立历史文化名城、名镇、名村及传统村落保护制度，保护和培养传统工匠队伍，传承传统建筑的绿色营造方式。

下一步，我们将认真贯彻落实好《意见》的要求：一是编制发布“‘十四五’城乡人居环境建设规划”，提出构建人居环境系统的相关措施，促进自然生态、人工建设和社会人文环境的相互支撑，推动区域和城市群绿色发展、建设美丽城市。进一步增强城市绿碳汇能力，努力建设人与自然和谐共生的宜居环境。持续开展绿色社区创建行动。二是建立历史文化保护项目维护修缮机

制，推动历史建筑绿色化的更新改造、合理利用，加强传统村落的保护利用。谢谢。

记者：近年来，施工工艺不断创新，装配式建筑总量和水平不断提升，智能化建造不断涌现，请问住房和城乡建设部将采取哪些措施，落实好《意见》要求，推动装配式建筑、钢结构建筑发展？谢谢。

田国民：目前，建筑领域的资源消耗大、排放高，建造方式粗放等方面的问题还比较突出，推广绿色建造，推动建筑业发展方式转型升级迫在眉睫，在这方面我们开展了一些实践。一是推动湖南省、广东省深圳市、江苏省常州市三个地区开展了绿色建造的试点，并印发了《绿色建造技术导则（试行）》。

二是推动装配式建筑快速发展。

“十三五”期间，累计建成装配式建筑面积达16亿平方米，年均增长率为54%。其中，2021年新开工装配式建筑占新建建筑的比例达到了20.5%。三是重点推动钢结构住宅试点建设。2020年全国新开工钢结构建筑1.9亿平方米，较2019年增长46%，占新开工装配式建筑的比例为30.2%。其中，新开工的钢结构住宅约1200万平方米，较2019年增长了33%。

中办、国办印发的《意见》，要求开展绿色建造示范工程创建行动，推广绿色化、工业化、信息化、集约化、产业化建造方式，利用新技术实现精细化设计和施工，大力发展战略性新兴产业，完善绿色建材产品认证制度，加强建筑材料循环利用，推动传统建筑业转型升级，改革建筑劳动用工制度，加快推进工

程造价改革。

下一步，为推动装配式建筑、钢结构建筑发展，我们将根据《意见》要求，主要采取以下措施：一是构建标准化设计和生产体系，编制《装配式住宅设计选型标准》，推行“少规格、多组合”的正向设计方法，扩大标准化构件生产使用规模，推动装配式建筑市场化、规模化发展。二是不断完善适用于不同建筑类型的装配式混凝土建筑结构体系，加快打通钢结构住宅设计、生产、施工等产业链。三是加大推广力度，指导地方在保障性住房和商品住宅中积极应用装配式混凝土结构，积极开展钢结构住宅试点，鼓励医院、学校等公共建筑优先采用钢结构。谢谢。

记者：《意见》的实施对加快城乡建设转型提供了遵循，请问下一步如何确保《意见》的落地？谢谢。

张小宏：这个问题我来回答。就像你刚才讲的，《意见》的主要工作目标就是推动城乡建设绿色低碳转型，应该说，相关政策从方向到路径都已经明确了，今后的重点就是怎么样把《意见》提出的各项政策措施真正落地落实，真正发挥作用。

前面我讲了，《意见》提出了四项组织实施的保障要求，为了确保《意见》具有较强的可操作性和可实施性。具体来讲，一是加强党的全面领导，把党的全面领导贯穿城乡建设绿色发展的各方面各环节，建立省负总责、市县具体负责的工作机制，加快形成党委统一领导、党政齐抓共管的工作格局。

二是完善工作机制，加强部门

统筹协调，加大财政、金融支持力度，完善绿色金融体系，支持城乡建设绿色发展重大项目和重点任务。各地要结合实际建立相关工作机制，确保各项任务落实落地。

三是健全支撑体系，制定修订城乡建设和历史文化保护传承等法律法规，为城乡建设绿色发展提供法治保障，深化城市管理执法体制改革，提高城市管理和执法能力水平，加快管理、技术和机制创新，培育绿色发展新动能。

四是加强培训宣传，教育引导各级领导干部和广大专业技术人员尊重城乡发展规律，尊重自然生态环境，尊重历史文化传承，重视和回应群众诉求。加强国际交流合作，广泛吸收借鉴国际先进经验。这是文件的一些要求。

下一步，我们将按照党中央、国务院的决策部署，组织好《意见》的实施工作。一是推动各有关部门和地方党委政府进一步压实城乡建设绿色发展责任，把党中央、国务院的决策部署真正扎实落地。二是加快制定相关法律法规和政策，逐步形成城乡建设绿色发展的法规体系和政策体系。三是指导各地按照文件的要求，研究落实方案，建立工作机制，定期研究重大问题，推动重大项目和重大任务落地落细。四是加大宣传力度，普及城乡建设绿色发展法律法规和科学知识。

我们将会同有关部门，不断推进文件落实，同时也要在文件的实施过程中不断总结各地的好经验好做法，适时开展评估，有关情况我们要向党中央、国务院及时报告。我大概就回答这些。

>> 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

住建部：今年建设筹集保障性租赁住房 240 万套

住房和城乡建设部表示，今年要继续推进住房供给侧结构改革。坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。大力增加保障性租赁住房供给，以人口净流入的大城市为重点，全年建设筹集保障性租赁住房 240 万套（间）。据介绍，去年 40 个城市共新筹集保障性租赁住房 94.2 万套，全国新开工公租房 8.8 万套，改造开工各类棚户区 165 万套，新开工改造城镇老旧小区 5.56 万个，惠及居民 965 万户。

央行：近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态

1 月 18 日，中国人民银行金融市场司司长邹澜在国新办发布会上表示，近期房地产销售、购地、融资等行为已逐步回归常态，市场预期稳步改善。邹澜表示，去年下半年，恒大等个别房地产企业风险显性化，受此影响，房地产各类主体避险情绪上升，金融机构也出现了短期的应激反应。

2021 年头部房企销售业绩出现分化

随着上市房企 2021 年 12 月销售业绩披露进入尾声，头部房企 2021 年销售情况浮出水面。从第一梯队房企销售业绩看，销售整体欠佳。销售总量占全国商品房销售额近 20% 的 TOP5 房企中，仅融创中国、保利发展全年销售业绩出现同比增长，其余 3 家均出现不同程度下滑。TOP20 的千亿级房企里，部分公司 2021 年 12 月业绩出现较大幅度增长，年底冲刺效果显着。

北京二手房市场明显回暖

日前对北京地区二手房市场进行调研发现，北京地区二手房成交量出现明显回暖，各大银行贷款额度较为充裕。业内人士表示，春节前后已经取代“金九银十”，成为北京地区房地产市场难得的旺季。二手房市场开始企稳复苏主要原因是信贷政策开始好转，整体按揭贷款发放明显提速。

央行等 6 部门支持北京市全面推进乡村振兴

1 月 24 日，中国人民银行营业管理部等六部门发布关于金融支持北京市全面推进乡村振兴的实施意见。

据观点新媒体了解，意见指出，鼓励银行机构持续加大对乡村振兴领域的信贷支持力度，建立服务乡村振兴的内设机构，根据农业生产经营特点合理设置贷款期限，增加中长期信贷供给和信用贷款投放。强化对现代种业、绿色有机农业、设施农业、特色农业、休闲农业与乡村旅游业等都市型现代农业以及乡村建设行动的支持保障，力争“十四五”期间涉农贷款增速高于各项贷款增速。

加强政策宣传，组织农村承包土地经营权抵押贷款扩面增量专项行动，扩大农地经营权贷款贴息范围。在昌平区、大兴区两个新一轮农村宅基地制度改革试点地区稳妥探索农民住房财产权抵押贷款、有偿退出贷款、整村宅改贷款等业务。

引导符合条件的涉农市场主体申请创业担保贷款，原则上经办融资担保机构对于涉农创贷业务取消反担保要求。

意见指出，鼓励因地制宜发展优势特色农产品保险，探索开发粮食蔬菜作物完全成本保险、收入保险、气象指数保险等新型险种。积极发展农业基础设施领域的涉农财产保险，为农业机械设备等提供保险保障。提升农村地区人身保险发展水平。积极发展普惠保险，支持商业保险公司开展农村意外险、定期寿险等业务。

畅通优质涉农企业直接融资渠道。建立农业产业化龙头企业等涉农主体发债项目库。积极推广乡村振兴票据等直接融资工具。支持更多优质涉农企业利用银行间债券市场发债融资。把握北京证券交易所成立的良好契机，做好涉农企业上市的辅导和培育工作。

国家发改委：个别高杠杆房地产企业境外违约事件属于市场自我调节

1月18日，在国家发展改革委举行的例行发布会上，国家发展改革委政策研究室主任金贤东表示，去年个别高杠杆房地产企业因自身经营问题发生境外债违约事件，导致中资境外债市场房地产板块出现短暂恐慌情绪，这属于市场的自我调节，不会影响中资境外债市场的整体功能。长期看，中资境外债市场将进一步成熟和完善。

首单房地产项目并购主题债券即将发行

日前，招商蛇口披露2021年度第二期中期票据（并购）募集说明书，拟发行金额30亿元，其中不超过15亿元用于包括但不限于置换发行人前期股权投入资金及后续资产投资与收购等，这意味着房企首笔并购中票落地。金融机构也抛出首单并购主题债券。浦发银行近日公告称，将发行50亿元房地产项目并购主题债券，募资用于房地产项目并购贷款投放。业内人士表示，这是房企和金融机构对鼓励并购出险房企优质项目政策的积极响应，有助于出险房企的风险化解。

全国住建工作会议：坚决处置个别头部房企项目逾期交付风险

1月20日，全国住房和城乡建设工作会议在北京以视频形式召开，会议要求，加强房地产市场调控。毫不动摇坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，不把房地产作为短期刺激经济的工具和手段，保持调控政策连续性稳定性，增强调控政策协调性精准性，继续稳妥实施房地产长效机制，坚决有力处置个别头部房地产企业房地产项目逾期交付风险，持续整治规范房地产市场秩序。

房地产贷款保持增速稳定

房地产贷款“稳刚需”的政策效果正在逐步显现。中国人民银行最新数据显示，截至2021年12月末，全国房地产贷款余额52.2万亿元，同比增长7.9%，增速比9月末提高了0.3个百分点。来自中国银保监会的最新数据显示，购房者的合理住房需求进一步得到满足，个人住房贷款中90%以上用于支持首套房。

保持房贷增速稳定

保持房地产贷款增速稳定，对于稳定宏观经济、防范化解金融风险具有重要意义。

一方面，房地产业规模大、链条长、涉及面广、关乎众多就业。“合理、适度的房地产贷款增速，对于国民经济增长具有推动作用。”国家金融与发展实验室副主任曾刚表示。另一方面，居民住房需求依然旺盛。当前我国仍处在快速城镇化阶段，每年城镇新增就业人口1100万以上，带来大量新增住房需求。

房地产贷款由两部分构成，一是针对房地产企业的房地产开发贷款，二是针对购房者的个人按揭贷款。分析房贷增速数据，可看出其呈现“稳中趋缓”走势。

为何会稳中有降？一方面，这是全面落实房地产长效机制，遏制房地产金融化泡沫化势头的显著成果；另一方面，部分金融机构对房地产行业态度审慎，出现了一致性收缩信贷的情况。

曾刚认为，在坚持“房住不炒”定位下，各项监管措施将更加精准、灵活适度，房地产贷款将逐步“企稳”，为实现“稳地价、稳房价、稳预期”的政策目标创造有利条件。

精准满足合理需求

除了稳定信贷总量，信贷结构也需优化，做到“有保有压”。一方面，要更加有效地满足房企和购房者的合理、刚性融资需求；另一方面，坚决严惩违法违规行为，遏制“经营贷”违规入楼市。

当前，房地产开发贷款已有序恢复，房企的合理融资需求正得到有效支持。不过，后续工作开展仍面临一些困难。“部分高杠杆率房企仍存风险，资金紧张状况没有得到彻底缓解，债务偿还存在压力。因此，金融机构对于房地产行业依然会相对审慎。”曾刚表示。

在目前的银行个人住房贷款中，90%以上都是首套房贷款。“今后，将继续在贷款首付比例、利率等方面对刚需群体进行差异化支持。”银保监会统计信息与风险监测部负责人刘忠瑞说。



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