

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年8月第二期 总第162期(本期8版)

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

热点新闻

房山区国资委在新城投资公司召开区国资系统 2022年二季度经济分析会



投公司作为承办单位详细介绍了公司整体情况、工作亮点及重点项目推进情况，并汇报了二季度经营业绩情况。2022年二季度末，公司资产总额较上年同期增长22.30%，所有者权益较上年同期增长14.16%。截止2022年6月实现营业收入1.02亿元，同比增幅383.49%，二季度末资本保值增值率达到105.81%。二

7月28日上午，房山区国资委在新城投资公司召开区国资系统2022年二季度经济分析会，区国资委党委书记、主任樊宗军及相关班子成员，区国资系统各企业负责人及国资委业务科室负责人参加会议。

会前，朱婧璐董事长对各位领导的到来表示热烈欢迎，向与会人员详细介绍了公司重点项目情况，并带领参观了工地现场和安置房样板间。

会议首先通报了2022年二季度各监管企业主要经济指标情况；随后，新城

二季度营业收入及利润较去年同期有较大增长。其他部分企业代表分别汇报了二季度整体经济指标情况。

区国资委相关科室对各公司二季度的经营业绩逐一进行了点评。会议最后，樊宗军同志对新城投资公司取得的经营业绩给予了高度肯定，并要求公司要再接再厉推动好各项工作，努力确保三季度经济指标持续增长，为完成全年目标任务打下坚实基础。

北京市房山新城投资有限责任公司 召开2022年上半年工作总结会

2022年8月3日，北京市房山新城投资有限责任公司2022年上半年工作总结会顺利召开，会议由公司总经理欧新刚同志主持。本次大会采取“1+N会场”方式进行，公司中层及以上领导干部在总部报告厅参加现场会议，其余公司员工通过视频全程参加会议。

会议首先通报了二季度各组织单元及员工个人评优结果，并通报了各重点项目的完成进度。随后，各部门、子公司负责人依次汇报各自2022年上半年工作情况和2022年下半年工作计划。在此基础上，各分管领导从更高层次总结了上半年的工作成果，分享半年来的工作体验和感悟，并结合年度目标任务对下半年主要工作进行了认真谋划。

欧新刚同志对公司整体工作进行了全面总结，宣读了上半年的经济运行完成情况，着重介绍了公司重点项目推进情况。他强调，无论从项目推进还是经济数据上，公司上半年的成绩都是可圈可点的，展望下半年，希望公司全员凝心聚力、再接再厉、再创佳绩。

会议最后，公司董事长朱婧璐同志总结讲话。她对各分管领导、各部门和子公司的工作情况逐一进行点评、查找问题并指明方向，随后总结了公司上半年以来的10余项亮点工作。她强调，下半年要咬定目标不放松，集中精力抓重点，高标准谋划、高质量推进各项工作任务，确保全年目标任务圆满完成。



热点 关注

《北京市城市更新条例（草案）》首次审议， 优先补齐公共设施短板，严控大规模拆除增建

首都功能核心区平房院落腾退后，有望依规划发展租赁住房 and 便民服务；危楼改造后，或可适当增加建筑规模作为共有产权住房；老楼加装电梯，受益业主应分担相关建设运维费用……以法治力量护航城市更新迈出坚实一步。

7月27日上午召开的市十五届人大常委会第四十一次会议，对《北京市城市更新条例（草案）》进行首次审议。条例草案提出，本市城市更新严格控制大规模拆除、增建，优先补齐公共设施短板，同时聚焦民生保障，针对事关人民群众切身利益的平房院落修缮利用、危旧楼房改造、老旧小区加装电梯、补充便民服务设施等更新事项，明确了实施路径。

拟设居住、商业、设施等5大类12项更新内容

什么是“城市更新”？条例草案提出，城市更新是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，包括居住类、产业类、设施类、公共空间类、区域综合类等5大类、12项更新内容。

其中既有以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；也有以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新。此外，更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，以及提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等，都被纳入城市更新范畴。

本市开展城市更新坚持“先治理、后更新”的原则。条例草案提出，开展城市更新，将严格落实城市风貌管控、历史文化名城保护要求，严格控制大规模拆除、增建，延续历史文脉。对于居住环境差、存在重大安全隐患、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的区域，在实施城市更新中应当优先考虑。同时，“适老化改造”“绿色慢行系统”“海绵城市”等事关民生改善的内容，也被写入草案中。

核心区平房院落腾退空间可用于租赁住房和便民服务

不同区域、不同特点的项目有“定制”的更新规则，条例草案多个条款突出了民生保障内容。

实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建，可采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局。同时，首都功能核心区平房院落腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务、商务文化服务等行业。

简易楼和危旧楼房改建，可以利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居住条件；可以在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑规模作为共有

产权住房或者保障性租赁住房。老旧小区改造方面，经业主共同决定，业主共有的设施与公共空间，可通过改扩建用于补充小区便民服务设施。老楼加装电梯，应由相关业主表决同意，受益业主应参与分担加装电梯建设和维保、运维费用。

鼓励存量建筑“变身”市政基础设施

推动城市更新离不开规划和土地政策保障，条例草案提出多项激励措施。

在建筑方面，探索存量建筑用途转换、土地用途兼容，为进一步完善城市功能、补齐短板创造了有利条件。条例草案提出，鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施。公共管理与公共服务类建筑用途之间可以相互转换；商业服务业类建筑用途之间可以相互转换；在符合工业用地管控要求的前提下，工业及仓储类建筑可以转换为其他用途。建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求的，允许土地用途兼容，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

为提高市场主体参与的积极性，草案还提出了土地过渡期政策，提出，在不改变用地主体的条件下，符合更新规划以及产业准入条件的，可在五年内享受继续按照原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。同时，允许城市更新的土地使用权通过租赁、出让、先租后让、作价出资或入股等有偿方式获取，以增强实际操作中的灵活性。对于符合要求的腾退地下空间，支持将其用于便民服务设施、公共服务设施，补充完善街区服务功能。

更新方案物业权利人要“商量着办”

城市更新涉及的相关主体责任、义务庞杂，条例草案平衡各主体权益，强化“协商”理念，强调“物业权利人”责任，明确不动产及其附属设施的所有权人是城市更新物业权利人，享有更新权利，承担更新义务。

物业权利人可以利用自有物业开展更新活动，并依法享有经营权和收益权，对城市更新实施过程享有知情权、监督权和建议权。同时，应当配合调查、提供材料，积极履行业主义务。

城市更新要“商量着办”。草案提出，城市更新项目的实施方案涉及多个物业权利人的，通过共同协商确定实施方案；涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定。其中，对于建筑物内电线、水管、暖气等共有部分改造的，可以根据管理规约或者议事规则由相关业主进行表决。

此外，存在公共利益需要时，也可以通过征收之外的协商方式取得相应房屋所有权。草案提出，城市更新过程中需要对私有房屋进行腾退的，实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。

（摘自中国国土空间规划公众号）



(上接第 5 版)



永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地

- 严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼
- 严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物
- 严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带
- 严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施

议出让方式签约 3 个乡镇 7 个项目补充耕地指标，涉及水田近 4680 亩。据了解，出让收入扣除成本和应得投资收益外，通过预算用于项目所在地实施土地整治和高标准农田建设、落实耕地保护奖补制度等。

需要注意的是，一些地方修建公路、铁路时需要临时征用耕地用作加工、办公等临时场地，但路修好后，责任方就一走了之，农田里都是建筑杂物，没有复垦到位。陕西凤县沙坝村村民曾遇到此类情况，他们建议相关部门对此类现象进行摸排，公铁路管理部门、施工方应协调制定解决方案，明确责任单位，限期复垦到位，由第三方

验收合格后交还复耕。

“确保现有耕地一亩不少、不新增违法用地，应进一步压实耕地保护属地责任。”福建龙岩市读者董其君建议，将永久基本农田和耕地保有量任务以签订目标责任书的方式分解至镇街，由村级集体经济组织切实担负起粮食生产主体责任，充分发挥落实复耕种植示范引领作用。

(摘自人民日报)

当前形势下，房企如何自救走出困境？

2022 年 7 月 7 日，由北京中指信息技术研究院主办，中国房地产指数系统、中国物业服务指数系统承办的“中房指数 2022 房地产市场趋势报告会”在北京隆重召开。

2022 年上半年房企销售深度调整，受各地疫情反复、需求及预期偏弱等不利因素影响，房企销售业绩深度调整。1-6 月，TOP100 房企销售额累计同比下降 48.6%，TOP50 房企销售额同比下降 43.7%，调整的深度为近年罕见。近期房企销售降幅出现边际回稳：1-6 月，TOP100 和 TOP50 房企销售降幅，相较 1-5 月，分别收窄 2.1 个百分点、3.1 个百分点，出现边际回稳。

央企及区域深耕企业销售恢复较快，民营房企较慢。从同比看，央企及区域深耕企业降幅收窄较快，2022 年 1-6 月，央企、区域深耕企业销售额累计同比降幅，相比 1-5 月，分别收窄 6 个百分点、7.3 个百分点，国企为 3.9 个百分点，混合所有及民营房企收窄 3.2 个百分点、1.1 个百分点，央企及区域深耕企业降幅收窄较快，然后是国企，混合所有及民企降幅收窄较慢。从环比看，央企及区域深耕企业增速较高，6 月相比 5 月销售额环比增长，区域深耕企业为 113.4%，央企为 71.4%，增速较高，然后是国企为 65.6%，混合所有及民企分别为 65.4% 和 38.5%。

房企上半年销售目标完成率不及三分之一，2022 年上半年，15 家房企目标完成率均值为 32%，目标完成率普遍较低。一方面，受疫情反复影响，部分区域销售受到一定影响；另一方面，虽然自年初以来部分城市矫正政策，尚未明显传导至市场端，导致销售目标完成率无明显提升。销售目标完成率为近年新低，今年上半年，代表性企业销售目标完成率为 32%，相比前几年 40% 以上的水平，有明显下降，为近年新低。

重点房企上半年拿地规模同比下降 60%，2022 年上半年，TOP100 企业拿地总额 6594.7 亿元，同比下降 60%，企业拿地在深度调整。企业拿地同比降幅探底后回稳，2022 年 6 月，TOP100 企业拿地同比降幅相比上月缩小 4.7 个百分点，拿地降幅出现探底后回稳迹象。拿地城市更加集中，2022 年上半年，TOP50 拿地前三城市金额合计占比为 47.9%，较 2021 年上半年的 20.3% 上升 27.6 个百分点，房企拿地城市更加集中。TOP50 房企拿地城市平均数量为 1.9 个，较 2021 年上半年的 5.9 个减少 4 个。

总体规模大幅下降，海外债、信托发行锐减，2022 年 1-6 月，房地产企业非银融资总额 4825.5 亿元，同比下降 56.5%；其中信用债同比下降 24.2%，海外债下降

91.2%，信托下降 79.6%，ABS 下降 41.1%。融资结构看信用债、ABS 占比提升，信用债占比 52.2%，同比提升 22.2 个百分点，在政策支持的影响下体现出明显的融资韧性；海外债占比仅为 3.5%，同比下降 13.7 个百分点；信托占比 14.4%，同比下降 16.3 个百分点；ABS 占比 29.9%，同比提升 7.8 个百分点。信用债、ABS 占比提升明显。

央企成为融资主力，政策导向型债券发行攀升。信用债以国央企为主，民企发行能力大幅下降，国央企发行占比近 9 成；民企仅发行 14 只债券；受发行人信用级别限制、信用保护工具赋能等因素影响，民企债券平均利率降幅最大。

符合融资政策导向的债券发行攀升。并购债：并购融资成为融资边际放松政策的主要模式，2022 年上半年共有 7 家房企发行并购债融资 91.2 亿元；绿色债：“双碳”目标加持下，房企积极推动绿色建筑、绿色金融，上半年共发行绿色债融资 63.8 亿元；信用保护工具：部分券商通过参与创设信用保护工具，协助民营房企打通公开市场融资渠道；5 月以来，龙湖、碧桂园、美的、新城、旭辉等民企被选定为示范民营房企，采用信用保护工具，分别成功发行信用债，实现融资 39 亿元。

商业地产抵押支持证券快速上升，供应链 ABS 占比降幅较大，ABS 发行结构发生较大变化：商业地产抵押证券比例快速提升，发行占比 38.5%，高于去年同期 15.1 个百分点，供应链 ABS 融资能力减弱，占比下降 10.4 个百分点。备用信用证助力海外债发行，绿城、卓越均使用备用信用证增信，成功发行低息海外债，起到了维护境外融资渠道、提振境外投资人信心的作用。

存量债券到期承压，第二波偿债高峰将至。存量债券近 3 万亿，当前房企债券存量余额约 2.8 万亿人民币，海外债占比 45.9%。第二波偿债高峰即将到来，一年内到期余额为 9723.7 亿，其中海外债占比 37.7%，境内偿债压力较大；今年 7、8 月为年内第二波偿债高峰。新发债券无法覆盖到期余额，2022 年 1-6 月信用债、海外债的发行到期债务比分别为 138.1%、8.8%，总发行债务比为 71.5%。

延期支付可暂缓偿债压力，但同时增加了债务成本，2022 年以来，通过交换要约重新上市的海外债余额达 352.2 亿元；对于资产质量尚可，短期流动性承压的房企，

(下接第 7 版)

(上接第 6 版)

提前与债权人沟通、商议展期，可减缓偿债压力。但为获得债权人同意，房企往往提出支付同意费、提高票面利率等方式，虽然暂缓了短期偿债压力，但加重了利息负担。

个别房企存在偿债违约风险。部分企业偿债压力较大，下半年有 20 家尚未发生违约的民营、混合所有制房企到期债券余额超 20 亿元。个别企业存在违约风险，有 11 家房企上半年未能发行债券，债券融资渠道暂时关闭，需动用自有资金偿还到期债务，流动性压力较大。与上半年新发债券融资额度相比，有 6 家房企的比值在 60% 以上，相对融资能力较强；有 4 家房企境内、外均成功发行债券，融资渠道较

为通畅。

股权出让成为快速回笼资金重要方式，将部分资产变现是回笼资金最快速有效的方式。引入地方国资进行混改已成为多家房企的风险化解之路。

总的来说，企业在未来进行自救的过程中，要贯彻开源节流、强身健体，在企业的经营以及融资活动中做出一些适应市场形势新的动作，积极地进行自救，不要躺平，自救就有希望。希望企业在这一轮的过程中能够穿越周期，能够实现更好的可持续发展，能够走出困境。

(摘自中指研究院公众号)

《北京市城市更新条例（草案）》首次审议， 优先补齐公共设施短板，严控大规模拆除增建

首都功能核心区平房院落腾退后，有望依规划发展租赁住房 and 便民服务；危楼改造后，或可适当增加建筑规模作为共有产权住房；老楼加装电梯，受益业主应分担相关建设运维费用……以法治力量护航城市更新迈出坚实一步。

7 月 27 日上午召开的市十五届人大常委会第四十一次会议，对《北京市城市更新条例（草案）》进行首次审议。条例草案提出，本市城市更新严格控制大规模拆除、增建，优先补齐公共设施短板，同时聚焦民生保障，针对事关人民群众切身利益的平房院落修缮利用、危旧楼房改造、老旧小区加装电梯、补充便民服务等更新事项，明确了实施路径。

拟设居住、产业、设施等 5 大类 12 项更新内容

什么是“城市更新”？条例草案提出，城市更新是指对本市建成区内城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，包括居住类、产业类、设施类、公共空间类、区域综合类等 5 大类、12 项更新内容。

其中既有以保障老旧平房院落、危旧楼房、老旧小区等房屋安全，提升居住品质为主的居住类城市更新；也有以推动老旧厂房、低效产业园区、老旧低效楼宇、传统商业设施等存量空间资源提质增效为主的产业类城市更新。此外，更新改造老旧市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，以及提升绿色空间、滨水空间、慢行系统等，都被纳入城市更新范畴。

本市开展城市更新坚持“先治理、后更新”的原则。条例草案提出，开展城市更新，将严格落实城市风貌管控、历史文化名城保护要求，严格控制大规模拆除、增建，延续历史文脉。对于居住环境差、存在重大安全隐患、市政基础设施薄弱、严重影响历史风貌以及现有土地用途、建筑物使用功能、产业结构不适应经济社会发展等情况的区域，在实施城市更新中应当优先考虑。同时，“适老化改造”“绿色慢行系统”“海绵城市”等事关民生改善的内容，也被写入草案中。

核心区平房院落腾退空间可用于租赁住房和便民服务

不同区域、不同特点的项目有“定制”的更新规则，条例草案多个条款突出了民生保障内容。

实施首都功能核心区平房院落保护性修缮、恢复性修建，可采用申请式退租、换租、房屋置换等方式，完善配套功能，改善居住环境，加强历史文化保护，恢复传统四合院基本格局。同时，首都功能核心区平房院落腾退空间，在满足居民共生院改造和申请式改善的基础上，允许实施主体依据控制性详细规划，利用腾退空间发展租赁住房、便民服务、商务文化服务等行业。

简易楼和危旧楼房改建，可以利用地上、地下空间，补充部分城市功能，适度改善居住条件；可以在符合规划、满足安全要求的前提下，适当增加建筑规模作为共有产权住房或者保障性租赁住房。老旧小区改造方面，经业主共同决定，业主共有的设施与公共空间，可通过改扩建用于补充小区便民服务设施。老楼加装电梯，应由相关业主表决同意，受益业主应参与分担加装电梯建设和维保、运维费用。

鼓励存量建筑“变身”市政基础设施

推动城市更新离不开规划和土地政策保障，条例草案提出多项激励措施。

在建筑方面，探索存量建筑用途转换、土地用途兼容，为进一步完善城市功能、补齐短板创造了有利条件。条例草案提出，鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施。公共管理与公共服务类建筑用途之间可以相互转换；

商业服务业类建筑用途之间可以相互转换；在符合工业用地管控要求的前提下，工业及仓储类建筑可以转换为其他用途。建筑用途转换符合正面清单和比例管控要求的，允许土地用途兼容，按照不改变规划用地性质和土地用途管理。

为提高市场主体参与的积极性，草案还提出了土地过渡期政策，提出，在不改变用地主体的条件下，符合更新规划以及产业准入条件的，可在五年内享受继续按照原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。同时，允许城市更新的土地使用权通过租赁、出让、先租后让、作价出资或入股等有偿方式获取，以增强实际操作中的灵活性。对于符合要求的腾退地下空间，支持将其用于便民服务设施、公共服务设施，补充完善街区服务功能。

更新方案物业权利人要“商量着办”

城市更新涉及的相关主体责任、义务庞杂，条例草案平衡各主体权益，强化“协商”理念，强调“物业权利人”责任，明确不动产及其附属设施的所有权人是城市更新物业权利人，享有更新权利，承担更新义务。

物业权利人可以利用自有物业开展更新活动，并依法享有经营权和收益权，对城市更新实施过程享有知情权、监督权和建议权。同时，应当配合调查、提供材料，积极履行业主义务。

城市更新要“商量着办”。草案提出，城市更新项目的实施方案涉及多个物业权利人的，通过共同协商确定实施方案；涉及业主共同决定事项的，由业主依法表决确定。其中，对于建筑物内电线、水管、暖气等共有部分改造的，可以根据管理规约或者议事规则由相关业主进行表决。

此外，存在公共利益需要时，也可以通过征收之外的协商方式取得相应房屋所有权。草案提出，城市更新过程中需要对私有房屋进行腾退的，实施主体可以采取产权调换、提供租赁房源或者货币补偿等方式进行协商。

(摘自北京日报)



我国为什么要严控建设用地规模？

我国为什么要严控建设用地规模？来看看自然资源部《关于取消对城市人均建设用地不合理限制的建议》的答复。

一、所涉及工作的相关背景情况

我国人口众多、自然地理格局差异巨大，人均水资源、人均耕地资源面积都低于世界平均水平，土地利用开发强度总体较低是自然地理格局决定的，难以简单与世界其他国家进行横向比较。未来看，扣除不可利用的雪山戈壁荒滩沙漠，在保留维护生态安全、粮食安全的基本空间后，适宜大规模开发建设的空间已极为有限。在资源环境紧约束下，特别是新冠肺炎疫情之后国际形势变化，我国更需要严格控制建设用地规模，限制占用生态空间、农业空间，无法像人少地多的欧美发达国家采用低密度、长距离、机动化的城镇扩张模式，势必需要对人均城市建设用地作出偏紧的控制。

为落实国家对新时期城市发展应“节约集约用地，从严控制城市用地规模”的要求，《城市用地分类与规划建设用地标准》（GB 50137-2011）进一步调整优化了“人均城市建设用地面积”的定义与控制标准。一方面，基于“以人为本”思想理念，提出“城市建设用地”应突出反映城市生产、生活的基本职能需求，与城市常住居民相关性不大的功能用地将不再参与“城市建设用地”的统计平衡，增强了各地人均城市建设用地水平统计的可比性。另一方面，在继续沿用《城市用地分类与规划建设用地标准》（GBJ 137-90）对“人均城市建设用地面积”控制因子的基础上，引入“人口规模”“气候区划”因素进一步细化该指标，为各地区选择既合乎气候条件、满足日照的健康要求，又顺应城市发展一般规律的用地标准提供技术依据。

同时，建设用地的增长方式，会直接改变人的生产生活方式。有研究表明，对于我们这样的人口大国，放松人均建设用地的偏紧控制，将导致建设用地扩张，增加二氧化碳排放数量，不利于我国兑现碳达峰碳中和的国际承诺。因此，选择紧凑、集约的绿色低碳城镇化发展道路，也是我国作为负责任大国的担当。并且，我国对人均建设用地进行严格控制并未遏制城镇化发展，第七次人口普查数据显示，我国常住人口城镇化水平已达64%。第三次全国国土调查成果显示，近10年来我国城镇建设用地快速扩张，人均城镇建设用地出现较大幅度增加，特别是中心城市和城市群，城镇建设用地扩张速度明显加快。

鉴于建设用地的控制不与户籍制度和城镇级别挂钩，因此户籍城镇化率偏低和城镇级别较低并没有直接关系，并且城市房价上涨是由多种因素造成的，除因住宅用地供应外，还与分配方式、信贷政策、保障房建设等等相关。第三次全国国土调查显示，我国人均住宅用地面积已超过40平方米，在国际上已处于较高的水平，这表明对土地的管控与房价上涨并无直接关系。

二、已开展的相关工作

2020年，中共中央、国务院印发《关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》，提出了土地要素领域的改革方向和具体举措，为深化要素市场化配置改革明确了方向和原则，体现了加快完善社会主义市场经济体制的内在要求。为推进土地要素市场化配置，近年来，我部及住房城乡建设部、发展改革委、农业农村部等主要开展了以下工作：

（一）改革完善土地资源配置方式

土地利用计划是落实国土空间用途管制的重要手段，是国土空间规划有序实施的重要保障，也是土地参与宏观调控的重要工具。实践表明，适应特殊的资源国情，土地计划在控制新增建设用地总量、保护耕地、促进节约集约用地等方面发挥了重要作用。

2020年，为贯彻落实中央要求，我部改革土地利用计划管理方式，印发通知要求以真实有效的项目落地作为配置计划的依据，坚持土地要素跟着项目走，切实保障有效投资用地需求。既算“增量”账，更算“存量”账，统筹安排新增和存量建设用地，推动全面高质量发展。对纳入重点保障的项目用地，在用地批准时配置计划指标，对未纳入重点保障的项目用地，以当年处置存量土地规模作为核定计划指标的依据，加大存量盘活力度。通过这一改革，增量安排更精准、更有效，同时深化“增存挂钩”机制，推动了全面高质量发展。

（二）推进新型城镇化建设

国家“十四五”规划纲要提出，要优化提升超大特大城市中心城区功能，统筹兼顾经济、生活、生态、安全等多元需要，转变超大特大城市开发建设方式，加强超大特大城市治理中的风险防控，促进高质量、可持续发展。有序疏解中心城区一般性制

造业、区域性物流基地、专业市场等功能和设施，以及过度集中的医疗和高等教育等公共服务资源，合理降低开发强度和人口密度。增强全球资源配置、科技创新策源、高端产业引领功能，率先形成以现代服务业为主体、先进制造业为支撑的产业结构，提升综合能级与国际竞争力。坚持产城融合，完善郊区新城功能，实现多中心、组团式发展。完善城区常住人口500万以上的超大特大城市积分落户政策，精简积分项目，确保社会保险缴纳年限和居住年限分数占主要比例，鼓励取消年度落户名额限制。

为促进新增建设用地与常住人口相协调，2016年，原国土资源部等5部门印发《关于建立城镇建设用地增加规模同吸纳农业转移人口落户数量挂钩机制的实施意见》，明确提出实行差别化的用地标准、实施规划统筹管控、改进用地计划安排、优化土地供应结构、提高农村土地利用效率等措施，建立人地挂钩机制，将进城落户人口数量作为配置土地资源的重要因素。各地区积极落实上述文件要求，基本建立起了“人地挂钩”机制，为农业转移人口进城落户提供了用地保障。

与此同时，按照党中央、国务院部署安排，我部正在牵头编制《全国国土空间规划纲要（2021-2035年）》（以下简称《纲要》），将报党中央、国务院审定后印发。《纲要》中也充分认识到代表提出的城市建设用地增长快于人口增长是世界性普遍、尊重人口向大城市和特大城市流动的基本规律以及放宽农村建设用地入市条件等情况，将基于资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价结果，在稳定生态安全、粮食安全等空间的前提下，针对我国城镇体系、开发格局、乡村振兴、资源利用等方面存在的问题和未来面临的风险挑战，构建城镇职能体系、空间结构与资源环境承载能力更加匹配，多中心网络化开放式集约型的国土开发格局。

（三）推进农村土地制度改革

国家“十四五”规划纲要提出，要深化农村宅基地制度改革试点，加快房地一体的宅基地确权颁证，探索宅基地所有权、资格权、使用权分置实现形式；积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度；允许农村集体在农民自愿前提下，依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市；建立土地征收公共利益认定机制，缩小土地征收范围。

近年来，党中央、国务院及有关部门制定出台了一系列支持政策，结合农村宅基地制度改革试点、集体经营性建设用地入市试点、农村一二三产业融合发展等工作，采取有力措施，积极促进农村集体土地节约集约利用。

一是推进集体经营性建设用地入市改革。党的十八届三中全会对农村集体经营性建设用地入市作出部署，要求建立城乡统一的建设用地市场，在符合规划和用途管制前提下，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，明确了农村集体经营性建设用地入市的改革方向和目标。集体经营性建设用地入市试点于2015年起先后在全国33个试点县（市、区）实施，6年来试点地区取得了一批可复制、易推广、利修法的制度性成果，相关成果已纳入新实施的《土地管理法》中。其中明确，无论现状用途是什么，经规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地可入市交易。为落实党的十九届五中全会要求和新实施的《土地管理法》，我部牵头起草了有关稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市的政策性文件，正在按程序报批。文件明确优先盘活使用空闲、废弃和低效利用的存量集体建设用地，探索在双方自愿的前提下，农民集体妥善处理已使用土地相关权利人的补偿、达成一致收回建设用地使用权后，将符合规划的存量建设用地，按照农村集体经营性建设用地入市。

二是出台盘活利用闲置宅基地的政策措施。2018年中央一号文件提出，完善农民闲置宅基地和闲置农房政策。《国务院办公厅关于推进农村一二三产业融合发展的指导意见》（国办发〔2015〕93号）提出，通过农村闲置宅基地整理、土地整治等新增的耕地和建设用地，优先用于农村产业融合发展。《国务院办公厅关于支持返乡下乡人员创业创新促进农村一二三产业融合发展的意见》（国办发〔2016〕84号）提出，城乡建设用地增减挂钩政策腾退出的建设用地指标，以及通过农村闲置宅基地整理新增的耕地和建设用地，重点支持返乡下乡人员创业创新。2019年，农业农村部印发《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》，指导各地在依法维护农民宅基地合法权益和严格规范宅基地管理的基础上，探索盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅的有效途径和政策措施，为激发乡村发展活力、促进乡村

（下接第3版）

振兴提供有力支撑。

三是开展农村宅基地改革试点。2015年以来,按照党中央、国务院的部署,全国33个县(市、区)开展农村宅基地制度改革试点。各地按照“依法公平取得、节约集约使用、自愿有偿退出”的目标要求,积极探索建立宅基地有偿使用和退出机制,取得明显成效。2020年6月30日,中央全面深化改革委员会第十四次会议审议通过了《深化农村宅基地制度改革试点方案》,在全国104个县(市、区)和3个地级市启动新一轮农村宅基地制度改革试点,明确提出,支持试点地区探索农村集体经济组织及其成员通过自营、出租、入股、合作等多种方式,盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅发展乡村产业的有效途径。

(四) 完善城乡建设用地增减挂钩等政策

自2006年起,原国土资源部按照国家有关规定,探索开展城乡建设用地增减挂钩试点,出台了《城乡建设用地增减挂钩试点管理办法》,为确保增减挂钩试点的规范有序开展和有效支持县域经济发展,增减挂钩试点通过下达周转指标运行,并严格限定在县域范围内开展。2010年,国务院印发《关于严格规范城乡建设用地增减挂钩试点切实做好农村土地整治工作的通知》(国发〔2010〕47号),为规范开展增减挂钩提供了基本依据。

为支持脱贫攻坚,根据中央有关要求,2016、2017年,原国土资源部连续两次拓展政策范围,对集中连片特困地区、国家和省级扶贫开发工作重点县开展增减挂钩的,允许将增减挂钩节余指标在省域范围内流转使用。2018年,为攻克深度贫困地区堡垒,国务院办公厅印发《城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂管理办法》(国办发〔2018〕16号),允许“三区三州”及其他深度贫困县增减挂钩节余指标由国家统筹跨省域调剂使用,即国家统一下达调剂任务,统一确定调剂价格标准,统一资金收取和支出,实现东西部调剂资金的整体平衡。增减挂钩节余指标跨省域调剂,为深度贫困地区脱贫攻坚提供了强有力的资金支持。

关于全国跨省域占补平衡指标交易,目前国家已有相关政策规定。2018年3月,国务院办公厅印发了《跨省域补充耕地国家统筹管理办法》(国办发〔2018〕16号),

对补充耕地国家统筹的范围、条件、程序、资金缴纳标准及收支渠道等作出了明确规定。2018年7月,我部印发了《关于实施跨省域补充耕地国家统筹有关问题的通知》(自然资规〔2018〕2号),进一步细化了跨省域补充耕地国家统筹的申报规范、审查要点、审批程序及监督检查等具体实施要求。

三、下一步工作考虑

下一步,我将结合您的建议,会同各有关部门,坚决落实党中央、国务院有关要求,加强规划政策指导,持续深化土地要素领域市场化改革,并拟重点开展以下工作:

一是做好相关标准制修订工作。拟吸收采纳您的建议,基于第三次全国国土调查数据和第七次人口普查数据,按照构建新发展格局的新要求和空间发展新阶段,适时对人均城市、人均城镇等建设用地标准作出修订。

二是加强住宅用地供应管理。建立房地联动机制,指导人口净流入、住房供求矛盾突出的城市增加住宅用地供应,改善住房供求关系,促进房地产市场平稳健康发展。

三是深化农村土地制度改革。推动入市相关配套政策的制定出台,审慎稳妥推进农村集体经营性建设用地入市,有序引导使用农村集体经营性建设用地。配合农业农村部指导试点地区有序开展农村宅基地制度改革试点,重点围绕宅基地所有权、资格权、使用权“三权分置”,探索完善宅基地分配、流转、抵押、退出、使用、收益、审批、监管等制度的方法路径,总结一批可复制、能推广、惠民生、利修法的制度成果。配合农业农村部指导各地积极稳妥做好闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作,因地制宜开展试点示范,打造一批特色样板,推广一批典型案例。在充分保障农民宅基地合法权益的前提下,支持农村集体经济组织及其成员采取自营、出租、入股、合作等多种方式盘活利用农村闲置宅基地和闲置住宅。

四是持续完善城乡建设用地增减挂钩政策。按照中央关于探索建立建设用地指标跨区域交易机制的要求,进一步研究完善增减挂钩政策措施,充分发挥增减挂钩政策效益,积极支持乡村振兴和城乡统筹发展。

(摘自自然资源部)

自然资源部办公厅印发通知： 加强黑土耕地保护 严格耕地用途管制

为贯彻落实8月1日施行的《黑土地保护法》有关规定,自然资源部办公厅日前发布《关于进一步加强黑土耕地保护的通知》(以下简称《通知》),要求内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江等四省(区)自然资源厅围绕开展黑土耕地调查、强化国土空间规划对黑土耕地的特殊管控、从严控制建设项目占用、严格落实占补平衡、加强监督执法、严格落实保护责任等六个方面,切实加强黑土耕地保护,严格耕地用途管制。

黑土耕地是珍贵的土壤资源,是耕地中的“大熊猫”,在保障国家粮食安全中地位极其重要。但经过多年的开发利用,黑土耕地出现了变薄、变瘦、变硬现象,给农业可持续发展带来挑战,必须采取有效措施保护好黑土耕地,为保障国家粮食安全提供有力支撑。

准确把握黑土耕地家底是做好黑土耕地保护的基础。《通知》要求,四省(区)自然资源主管部门要会同有关部门,组织开展黑土耕地调查。利用年度国土变更调查现状耕地数据与全国土壤普查七类黑土地土壤类型数据逐图斑套核,进一步明确黑土区内黑土耕地类型、分布、数量、质量、保护和利用状况等,建立黑土耕地档案,作为严格管护的基础。

《通知》强调,要强化国土空间规划对黑土耕地的特殊管控。当前,各地正在开展国土空间规划编制和“三区三线”划定工作,划定耕地和永久基本农田红线,明确耕地保护任务。黑土耕地土壤性状好、肥力高、水肥气热协调,粮食产量高、品质好,应当纳入耕地保护任务实行严格保护。《通知》要求,四省(区)各级自然资源主管部门在国土空间规划编制和“三区三线”划定工作中,应当将黑土耕地全部带位置纳入耕地保护红线任务,黑土层深厚、土壤性状良好的黑土耕地应当优先划为永久基本农田,逐地块上图入库,严格实行特殊保护。同时,为减少工业化、城镇化建设对黑土耕地的占用,《通知》要求,综合考虑黑土区耕地保护需要、未来人口变化趋势等因素,以资源环境承载能力为基础,分类划定城镇开发边界,从约束城乡建设无序蔓延对黑土耕地侵蚀。

《通知》明确,要从严控制建设项目占用黑土耕地。建设项目不得占用黑土耕地,确实难以避让的,在可行性研究阶段,必须对占用的必要性和合理性等情况进行严格论证,纳入耕地踏勘论证报告;申请农用地转用时,应说明落实“占黑土补黑土”、耕作层土壤剥离再利用有关情况,按规定制定耕作层土壤剥离再利用方案,做到应剥离尽剥离,剥离后妥善储存,及时合理再利用。

为确保补充耕地与建设占用黑土耕地数量和质量相当,《通知》明确,确需占用黑土耕地的,实行“占黑土补黑土”,原则上在本县域落实补充耕地,县域内确实无法补充的,在省域内其他黑土区落实。耕作层是耕地的精华,是粮食生产之本。黑土耕地耕作层有机质含量高、土壤肥沃、土质疏松,尤为珍贵,建设占用后如不抢救,就将永久损失,对粮食生产能力影响巨大。《通知》要求,四省(区)要加快制定、完善建设占用黑土耕地耕作层土壤剥离再利用管理办法。同时,为合理有效利用剥离的黑土耕地耕作层,《通知》要求,在黑土区实施补充耕地项目,应充分利用建设占用剥离的黑土耕地耕作层土壤,原则上补充耕地土壤类型应为七类黑土地土壤。

针对违法违规占用黑土耕地问题,《通知》提出,要加强黑土耕地保护监督执法。四省(区)要切实加强黑土耕地用途管制监督,对于违法违规将黑土耕地转为其他农用地和农业设施建设用地的,一经发现及时纠正整改;对于非农建设违法违规占用黑土耕地,盗挖、滥挖黑土耕地的,严肃查处、消除违法状态,并对相关责任人依法追责问责,涉嫌构成犯罪的,依法移送司法机关追究刑事责任。

在严格落实黑土耕地保护责任方面,《通知》强调,黑土耕地保护任务应纳入耕地保护责任目标,实行严格考核,党政同责。四省(区)要高度重视黑土耕地保护,各级地方自然资源主管部门要在党委、政府领导下,完善政策措施,健全工作机制,抓好工作落实;加强部门协同,与农业农村、水行政、发展改革、财政、生态环境等部门密切合作,形成工作合力。

(摘自 i 自然全媒体公众号)

上半年全国仅 8 个省份 房地产投资实现同比正增长

据不完全统计，2022 年上半年全国 31 个省区市中，仅 8 个省区市房地产投资能够实现同比正增长，分别是湖北、甘肃、新疆、浙江、陕西、河北、北京和湖南，占比不足 3 成，且增幅均不超过 10%。其它 23 个省区市房地产投资增速皆为负增长。其中西藏（下滑 47.08%）、吉林（下滑 39.47%）、天津（下滑 25.76%）等 8 地同比下滑幅度超过 20%。

北京公积金缴存上限上调： 缴存基数上限为 31884 元

北京住房公积金管理委员会办公室发布《关于 2022 住房公积金年度住房公积金缴存有关问题的通知》。其中显示，2022 住房公积金年度住房公积金缴存基数上限为 31884 元。相比 2021 住房公积金年度住房公积金缴存基数上限 28221 元，提高了 3663 元。

京东物流将在平谷落地物流园

据京东物流消息，近日京东物流与北京金隅商贸有限公司战略合作签约仪式在北京举行。根据合作协议，双方将进一步深耕家居家装供应链市场，在北京平谷区规划建设现代化智能物流园区。

政治局会议：压实地方政府责任 保交楼、稳民生

中共中央政治局 7 月 28 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作等工作。会议指出，要稳定房地产市场，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策用足用好政策工具箱，支持刚性和改善性住房需求，压实地方政府责任，保交楼、稳民生。

8 月 1 日北京新房网签 499 套， 二手房网签 462 套

据北京市住建委官网数据显示，8 月 1 日，北京新房网签 499 套，其中住宅网签 181 套。新房网签面积约 59061.11 m²，其中住宅网签面积约 22995.4 m²。二手房网签 462 套，其中二手房住宅网签 399 套，二手房网签面积约 40659.37 m²，其中二手房网签面积约 37279.35 m²。

截止目前，最近一周（7 月 26 日 - 8 月 1 日）北京新房网签共 2571 套，环比上涨约 6.11%，其中住宅网签 1210 套，环比下降约 3.82%。新房网签面积约 287127.8 m²，其中住宅网签面积约 158193.81 m²，环比下降约 3.22%。

二手房网签共 3779 套，环比下降约 3.94%，其中二手房住宅网签 3350 套，环比下降约 4.20%。二手房网签面积约 327305.66 m²，其中二手房住宅网签面积约 304933.5 m²，环比下降约 3.95%。

7 月全国商品房交易回温 楼市进入修复通道

今年上半年，房地产市场的未来增加了一些不确定性，房企资金链危机、项目停工延期交付等时有发生。叠加疫情影响，商品房交易一度跌入冰点。根据国家统计局数据，今年上半年全国商品房销售面积为 68923 万平方米，同比下降 22.2%。

7 月以来，情况正在发生变化，作为“楼市晴雨表”的二手房市场日均交易量有所提升。据贝壳研究院初步统计，7 月以来贝壳 50 城二手房日均成交量较 6 月日均水平小幅增长约 2%，较去年 7 月日均水平增长约 15%，这是自去年 7 月以来月度同比首次止降。

北京：重新忙碌起来的经纪人

二手房日均交易量的增加，反映到市场的则是购房者活跃度的提升。

在北京，近一个月以来，经纪人的工作明显忙碌起来。

7 月 24 日下午，经纪人鑫慧陪着客户在丰台白盆窑附近看了几套房子，虽然当天没有成交，但 7 月以来带看量和成交量的增加让她对市场有了一定的信心。鑫慧举例说，在她服务的片区，有一个小区已经连续三个月没有成交，7 月 3 日就成交了一单，另一个小区在 7 月上旬已经有两单成交。

在西城工作的经纪人顾影也发现，6 月北京疫情好转以来，看房的人就逐渐增多，每个周末都比较繁忙，之前观望很久的客户也开始陆续成交。她告诉记者，现在成交的购房者多数是看市场有所好转，担心后续房价上涨。

冷立林所在的朝阳东坝的一家链家门店，7 月上半月看房人数较上月就有了明显增长，二手房成交量也有所增加，但下半月市场节奏有所放缓。就目前冷立林所在门店成交的客户看，多数是此前已经看好房源近期下单的。冷立林告诉记者，他所接触的多是置换需求的客户，由于前期受疫情影响，进入 7 月积累的需求开始集中入市。

“现在的客户大都拥有房屋置换的经验，因此也相对理性，决策周期相应长一些。”冷立林认为，尽管当前客户的观望情绪有所缓解，但是买卖双方的预期仍难以达成一致是下半月成交速度有所下滑的重要原因。

北京住建委数据显示，截至 7 月 21 日，北京二手住宅成交 7934 套，环比增加 21%。随着疫情对北京影响的减弱，市场潜在的购房需求逐步释放，二手房市场成交已经呈现显著上升局面。

自然资源部在这 6 个城市 开展智能网联汽车高精度地图应用试点

近日，自然资源部办公厅印发《关于做好智能网联汽车高精度地图应用试点有关工作的通知》（以下简称《通知》），在北京、上海、广州、深圳、杭州、重庆六个城市开展智能网联汽车高精度地图应用试点。

据悉，为贯彻落实《国务院关于开展营商环境创新试点工作的意见》要求，积极推进“在确保安全的前提下试行高精度地图面向智能网联汽车使用”创新试点任务，自然资源部办公厅印发了该《通知》，并对试点工作提出了要求。

《通知》指出，试点城市所在地省级自然资源主管部门要高度重视试点工作，按照国务院部署要求和国家测绘地理信息管理、数据安全相关法律法规政策，编制试点实施方案，提出时间表、路线图，根据自动驾驶地图数据不同应用场景合理划定不同类型试点应用范围。

《通知》明确，鼓励管理创新、技术创新和服务业态创新，支持不同类型地图面向自动驾驶应用多元化路径探索，支持不同主体就不同技术路线、不同应用场景开展测试验证和应用推广，支持试点城市根据产业实际需求，开展高级辅助驾驶地图城市普通道路、高精度位置导航应用等先行先试和示范应用。

《通知》要求，强化自动驾驶活动中地理信息采集、汇聚、处理、使用全流程的安全保密管理，制定并严格执行安全事件应急处置预案，确保所有试点行为不得危及国家地理信息安全。加强与试点企业的交流，积极提供试点区域地理信息成果，做好政策解读和指导工作，督促试点企业认真落实主体责任，争取在试点工作基础上形成可在全国复制、推广的自动驾驶相关地图安全应用技术路径和示范模式。