

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

### 热点新闻

## 聚焦服贸会：新城投公司 葡萄酒世界博览馆项目签约落地



2021年中国国际服务贸易交易会于9月2日至7日在北京举行。9月6日下午，房山区主办的服贸会“两区”建设项目签约仪式在首钢园会场举行，新城投公司董事长朱婧璐带队参加项目签约仪式。

房山区签约项目涉及农业、文旅、高精尖、科技金融四大板块，共计25项。其中，新城投公司的国际葡萄酒小镇一期项目（葡萄酒世界博览馆）是房山

文旅类项目的重要组成部分，在市区有关部门领导的见证下完成了签约仪式。

葡萄酒世界博览馆位于北京市房山区城关街道八十亩地村，占地16488平方米，建筑规模28124平方米。博览馆依托法国波尔多La Cite Du Vin品牌背书，由新城投公司与中葡汇（北京）国际红酒小镇建设有限公司合作运营。该馆将被打造成为集展

览、餐饮、购物、会议、休闲于一体的葡萄酒综合博览馆。

新城投公司将积极践行房山区文旅融合和重大项目带动战略，做好国际葡萄酒小镇一期项目的建设和运营管理工作，在构建房山新发展格局中发挥重要作用，助力北京成为国际消费中心城市。

## 城投智汇公司一行为通州区作区属行政事业单位 办公用房房屋及土地资产情况调查工作培训

为全面摸清通州区行政事业单位办公用房房屋及土地资产底数，受通州区机关事务服务中心委托，2021年城投智汇公司承担了通州区行政事业单位办公用房房屋及土地资产调查工作。

9月10日，通州区机关事务服务中心召开工作培训会，对全区33家区属行政事业单位进行了专题培训。城投智汇公司秦雪就调查范围、调查内容及计划安排进行详细介绍和讲解。首先从调查单位的范围、调查资产的类型进行详细介绍；其次从基础信息调查、土地情况调查、房屋情况调查、房屋四至范围和现状调查、反馈资料清单和格式说明等阐述了填写说明及注意事项；最后对调查工作的计划安排进行说明；培训会后对各单位提出的问题答疑解惑。此次培训为各区属行政事业单位明确了工作思路，为后续调查工作的顺利开展提供了技术支持。

本次调查工作将摸清通州区办公用房底数，为全面落实城总规、副中心规划，推进区属行政事业单位办公用房统一权属管理，规范配置及处置利用管理提供重要支撑。





## 住房和城乡建设部等 8 部门关于持续整治规范房地产市场秩序的通知

建房〔2021〕55 号

各省、自治区、直辖市及新疆生产建设兵团住房和城乡建设厅（委、管委、局）、发展改革委、公安厅（局）、自然资源主管部门、市场监管局（厅、委）、银保监局、网信办，国家税务总局各省、自治区、直辖市和计划单列市税务局，国家税务总局驻各地特派员办事处：

整治规范房地产市场秩序是促进房地产市场平稳健康发展的重要举措，事关人民群众切身利益，事关经济社会发展大局。2019 年，住房和城乡建设部等 6 部门联合开展住房租赁中介机构乱象专项整治工作，取得了明显成效。但房地产领域违法违规行为仍时有发生，整治规范房地产市场秩序还存在不少薄弱环节。为深入贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题，加大房地产市场秩序整治力度，切实维护人民群众合法权益，住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办决定，持续开展整治规范房地产市场秩序工作（以下简称整治工作）。现就有关事项通知如下。

### 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，始终坚持以人民为中心的发展思想，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，进一步提高政治站位，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，充分运用法治思维和法治方式，科学谋划、精心组织，加强市场监管、净化市场环境、改进政务服务、增进民生福祉，确保整治工作取得实效，促进房地产市场平稳健康发展，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

### （二）基本原则

——坚持聚焦问题、重点整治。以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。

——坚持群众参与、开门整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，不断提升群众满意度。

——坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。

——坚持标本兼治、长效整治。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

（三）主要目标。力争用 3 年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。违法违规行为得到有效遏制，监管制度不断健全，监管信息系统基本建立，部门齐抓共管工作格局逐步形成，群众信访投诉量显著下降。

### 二、因城施策突出整治重点

（一）房地产开发。房地产开发企业违法违规开工建设；未按施工图设计文件开发建设；未按房屋买卖合同约定如期交付；房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出；未按完整居住社区建设标准建设配套设施。

（二）房屋买卖。发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息；捂盘惜售，囤积房源；挪用交易监管资金；套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房；协助购房人违法违规规避房屋交易税费；违规收取预付款、“茶水费”等费用，变相涨价；利用不公平格式条款侵害消费者权益；捆绑销售车位、储藏室；捏造、散布不实信息，扰乱市场秩序。

（三）住房租赁。未提交开业报告即开展经营；未按规定如实完整报送相关租赁信息；网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任；克扣租金押金；采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户；违规开展住房租赁消费贷款业务；存在“高进低出”“长收短付”等高风险经营行为；未按规定办理租金监管。

（四）物业服务。未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务；未按规定公示物业服务收费项目标准、业主共有部分的经营与收益情况、维修资金使用情

况等相关信息；超出合同约定或公示收费项目标准收取费用；擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益；物业服务合同依法解除或者终止后，无正当理由拒不退出物业服务项目。

### 三、依法有效开展整治工作

（一）全面排查问题线索。各城市要对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域进行全面排查，充分利用媒体、12345 热线、电子信箱、门户网站，结合“双随机、一公开”抽查与专项检查，多渠道收集问题线索，逐条分析研判，形成整治问题清单。

（二）建立整治工作台账。各城市要将整治问题清单分类建档，建立工作台账，明确责任部门，制定整治措施，确定整改时限。建立转办和督办机制，实施销号管理。对实名举报的案件，要认真核实、逐件处理、及时反馈。

（三）发挥部门协同作用。住房和城乡建设部门负责牵头组织实施整治工作，制订实施方案，开展摸底调查，移交问题线索，汇总处理结果，总结通报情况，会同有关部门依职责对房地产领域违法违规行为进行查处。发展改革部门负责协调汇总房地产领域违法违规信息，并纳入全国信用信息共享平台，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施失信联合惩戒。公安部门负责查处房地产领域合同诈骗、非法集资等涉嫌犯罪行为。自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工等问题。税务部门负责查处违法违规规避房屋交易税费行为。市场监管部门负责查处虚假违法房地产广告、价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等问题。金融监管部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。网信部门负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

（四）持续加大惩处力度。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举，依法依规开展整治。对本行政区域内违法违规的房地产开发企业、中介机构、住房租赁企业、物业服务企业、金融机构、网络媒体及从业人员，依法依规采取警示约谈、停业整顿、吊销营业执照和资质证书等措施，并予以公开曝光；涉嫌犯罪的，移交公安司法部门依法查处。对逾期不能偿还债务、大规模延期交房、负面舆情较多等存在重大经营风险的企业，实施重点监管，提升风险防范化解能力。

### 四、建立制度化常态化整治机制

（一）切实加强组织领导。充分发挥部省市纵向联动和部门横向协同作用。住房和城乡建设部会同国家发展改革委、公安部、自然资源部、税务总局、市场监管总局、银保监会、国家网信办，通过加强信息共享、联动查处、齐抓共管等方式，共同推动整治工作。省级住房和城乡建设部门要会同相关部门指导监督各城市整治工作。各城市要认真制定整治方案，可针对本地突出问题增加整治项目，及时动员部署，依法依规查处违法违规行为，督促整改落实，完善相关制度，建立长效管理机制。

（二）强化监督评价考核。省级住房和城乡建设部门每季度向住房和城乡建设部报送工作进展情况、典型案例和经验做法。住房和城乡建设部每半年对各地工作进展情况进行通报，同时抄送省、自治区、直辖市人民政府及新疆生产建设兵团。落实房地产市场调控评价考核措施，对整治工作得力、成效明显的城市，予以表扬；对房地产市场秩序问题突出，未履行监管责任及时妥善处置的城市，进行约谈问责。

（三）正确引导社会舆情。各地要综合运用报纸、电视、广播、网络等新闻媒体，加强正面宣传，正确引导舆论，及时总结推广整治工作做法、经验和成效，公开曝光典型违法违规违纪案例，发挥警示震慑作用。中国建设报、中国建设新闻网要开辟专栏进行宣传报道，形成浓厚整治氛围，为整治工作创造良好舆论环境。

住房和城乡建设部、国家发展和改革委员会、公安部、自然资源部、国家税务总局、国家市场监督管理总局、中国银行保险监督管理委员会、国家互联网信息办公室

2021 年 7 月 13 日



## 政策解读

## 八部门联合发布通知：持续整治规范房地产市场秩序

日前，住房和城乡建设部、国家发展改革委、自然资源部等8部门发布《关于持续整治规范房地产市场秩序的通知》（以下简称《通知》），要求聚焦问题，因城施策突出整治重点，对房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等进行重点整治，力争用3年左右时间，实现房地产市场秩序明显好转。

《通知》提出以问题为导向，重点整治房地产开发、房屋买卖、住房租赁、物业服务等领域群众反映强烈、社会关注度高的突出问题。在房地产开发方面，重点整治房地产开发企业违法违规开工建设，未按施工图设计文件开发建设，未按房屋买卖合同约定如期交付，房屋渗漏、开裂、空鼓等质量问题突出，未按完整居住社区建设标准建设配套设施等问题。在房屋买卖方面，重点整治发布虚假违法房地产广告，发布虚假房源信息，捂盘惜售，囤积房源，挪用交易监管资金，套取或协助套取“经营贷”“消费贷”等非个人住房贷款用于购房，协助购房人违法违规规避房屋交易税费等问题。在住房租赁方面，重点整治未提交开业报告即开展经营，未按规定如实完整报送相关租赁信息，网络信息平台未履行信息发布主体资格核验责任，克扣租金押金，采取暴力、威胁等手段强制驱赶租户等问题。在物业服务方面，重点整治未按照物业服务合同约定内容和标准提供服务，擅自利用业主共有部分开展经营活动，侵占、挪用业主共有部分经营收益等问题。

为了依法有效开展整治工作，《通知》要求各城市全面排查问题线索，逐条分析研判形成整治问题清单分类建档并建立工作台账，确定整改时限，建立转办和督办机制，实施销号管理。各地要根据实际情况，创新思路，多措并举依法依规开展整治，持续加大惩处力度，建立制度化常态化整治机制。

同时，《通知》强调坚持齐抓共管、综合整治。充分发挥部门职能作用，加强协同配合，整合资源力量，建立部门联动机制，提高房地产市场秩序综合整治能力。其中，住房和城乡建设部门负责牵头组织实施整治工作，制订实施方案，开展摸底调查，移交问题线索，汇总处理结果，总结通报情况，会同有关部门依职责对房地产领域违法违规行为进行查处。发展改革部门负责协调汇总房地产领



域违法违规信息，并纳入全国信用信息共享平台，推动各部门依法依规对相关企业及从业人员实施失信联合惩戒。公安部门负责查处房地产领域合同诈骗、非法集资等涉嫌犯罪行为。自然资源部门负责查处未依法依规取得土地即开工等问题。税务部门负责查处违法违规规避房屋交易税费行为。市场监管部门负责查处虚假违法房地产广告、价格违法、利用不公平格式条款侵害消费者权益等问题。金融监管部门负责查处信贷资金违规流入房地产市场等问题。网信部门负责查处通过网络发布虚假房地产信息等问题。

此外，《通知》要求坚持群众参与、开门整治；坚持标本兼治、长效整治。以维护人民群众切身利益为出发点和落脚点，充分调动群众广泛参与的积极性，定期公布整治工作阶段性成果，不断提升群众满意度。综合运用法律、经济、行政和信息化等多种手段，既解决当前房地产市场突出问题，又注重完善体制机制，从源头上规范房地产市场秩序。

## 热点关注

## 用脱贫攻坚“密码”接力乡村振兴

奋斗新时代，奋进新征程。7月1日，习近平总书记在庆祝中国共产党成立100周年大会上庄严宣告，我们实现了第一个百年奋斗目标，在中华大地上全面建成了小康社会，历史性地解决了绝对贫困问题，正在意气风发向着全面建成社会主义现代化强国的第二个百年奋斗目标迈进。回望脱贫攻坚来路，我们从政策、人才、产业等各方面都总结形成了宝贵的经验。面对乡村振兴征途，自然资源部门又该如何用好这些经验？本期推出特别策划，共话全面推进乡村振兴。

## | 政策 |

## 为衔接振兴提供更优政策供给

7月30日，中共中央政治局会议分析研究当前经济形势和经济工作时再次强调，“坚持巩固拓展脱贫攻坚成果与乡村振兴有效衔接”。全面脱贫豪情犹在，乡村振兴使命接续。扶贫攻坚的可贵经验，将成为继续带领农村群众走上振兴之路的重要基础，而精准有效的政策供给便是关键之一。

脱贫攻坚路上，我们把握减贫规律，立足贫困地区特殊的资源环境禀赋，拿出了一系列超常规政策举措，构建了一整套行之有效的自然资源政策体系。也正是自然资源政策精准扶贫，有力支撑了“发展生产脱贫一批、易地扶贫搬迁脱贫一批、生态保护脱贫一批”等重大工程。

可以说，从脱贫攻坚到乡村振兴，当前已经具备了一定的自然资源政策保障基础，但实现两者有效衔接还需要持续分类优化政策供给。毕竟，脱贫仅仅是解决了“两不愁三保障”的基本生存问题，而振兴则要同时实现“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”的目标。相比之下，乡村振兴对自然资

源政策供给的要求更高、范围更广、力度更大。

对于贫困地区而言，巩固脱贫成果是走向振兴的第一步。此时，已被证明行之有效的自然资源扶贫政策体系，不仅不能见好就收，还应“稳”中有“升”，释放更多政策红利。

从精准扶贫实践来看，城乡建设用地增减挂钩政策先后经过三次拓展，架起城乡统筹、以城哺乡的桥梁，同步解决了“地从哪来，钱从哪出”的难题。自然资源部门出台多项政策措施，坚持规划引领，改革用地计划管理，优化用地审批，开设特殊通道实行特事特办等方式，每年为全国832个贫困县分别安排新增建设用地计划指标600亩，精准保障脱贫攻坚项目依法依规及时落地。在此基础上，指导地方严守生态保护红线和耕地保护红线，坚持节约集约用地，今年6月底前全面完成推进搬迁安置住房不动产登记发证，依法有效维护了脱贫群众权益。

与此同时，地质调查精准扶贫更是充分发挥专业优势，为打井找水、特色农业、防灾减灾、地质旅游和绿色矿业为主的地质科技创新提供特色扶贫政策，解决了一批贫困地区民生保障的突出问题。测绘地理信息技术在贫困地区落地，为信息化管理、扶贫搬迁、产业发展等脱贫决策提供快速、精确、有效的数据分析。山水林田湖草沙冰一体化保护和修复工程与扶贫开发相结合，推动脱贫致富与绿色发展相促进。海湾、海滩、海砂、海岸、海岛等生态保护修复整治工程与水产养殖业、种植业、旅游业等产业深度融合，开拓了脱贫新路径。

从“扶起来”到“富起来”，今后如何进一步用足用好这些政策，提升政策举措的针对性、有效性和规范性，直接关乎是否能把扶贫成效巩固住拓展好，是

（下接第6版）





（上接第 5 版）

否能稳步走上乡村振兴路。

然而，对于全面推进乡村振兴而言，仅仅是现有自然资源政策供给还远远不够。脱贫地区的美丽乡村建设还需要“多规合一”的国土空间规划持续发力，“三农”发展尤其三产融合仍需要更多有效的资源保障和技术服务，打造宜居宜业宜游的乡村环境也需要更多生态保护修复整治工程，如何从脱贫致富走上现代化、高质量、可持续发展之路更需要从长计议。而这一切，都需要长远谋划更为精准的政策措施为乡村振兴赋能增效，拿出经得起群众评判、经得住实践和历史检验的自然资源政策保障体系。

胜非其难也，持之者其难也，欲上层楼尤难也。从脱贫攻坚到乡村振兴，5 年的过渡期也可以说是自然资源政策供给的深度调整期。不难想象，全面实施乡村振兴战略的深度、广度、难度都不亚于脱贫攻坚。对于自然资源保障而言，唯有不断优化政策供给体系，保持政策的连续性、稳定性、开拓性，方能传好脱贫攻坚“接力棒”，赋能乡村振兴“新速度”。

### | 产业 |

#### 找准“两统一”与产业振兴的契合点

经过全党全国各族人民共同努力，在中国共产党成立一百周年的重要时刻，我国脱贫攻坚战取得了全面胜利。我们在走向共同富裕的道路上迈出了坚实的一大步。

但脱贫摘帽不是终点，而是新生活、新奋斗的起点。自然资源部门作为脱贫攻坚战的重要参与者，必须乘势而上、再接再厉、接续奋斗，把巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接起来。

推动乡村振兴，关键在产业振兴。自然资源部门要围绕立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局带来的新形势新要求，找准“两统一”职责与振兴乡村产业的有机契合点，推动乡村产业振兴。

找准契合点，关键在于准确把握“两山”理念与“两统一”职责的内在逻辑。2005 年 8 月，时任浙江省委书记习近平在浙江省安吉县首次提出“绿水青山就是金山银山”发展理念。2017 年 10 月，“必须树立和践行绿水青山就是金山银山的理念”被写进党的十九大报告，“增强绿水青山就是金山银山的意识”被写进新党章。

“我们既要绿水青山，也要金山银山。宁要绿水青山，不要金山银山，而且绿水青山就是金山银山。”这一科学论断，深刻阐明了“绿水青山”与“金山银山”二者之间的辩证关系。对照“两山”理念的核心论断与“两统一”职责的内在要求，不难发现，中央对自然资源部门机构、职能的重构，其底层逻辑与“两山”理念一脉相承：一方面，“既要绿水青山，也要金山银山”“宁要绿水青山，不要金山银山”，必须通过“统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责”加以保障；另一方面，“绿水青山就是金山银山”，则必须通过“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责”加以实现。

自然资源部门作为践行“两山”理念的“主力军”，只有深刻理解“两山”理念与“两统一”职责的内在逻辑，才能将“两山”理念自觉贯穿“两统一”实践，在履行“两统一”职责中实现“绿水青山”与“金山银山”的有机统一。

基于此，近年来，自然资源部门在践行“两山”理念和履行“两统一”职责过程中，逐步建立健全生态产品价值实现机制，依托优质生态产品，积极探索“两山”转换路径，既为打赢脱贫攻坚战守住了生态底色，又为打赢脱贫攻坚战提供了生态产业支撑。

生态产品价值实现的过程，就是将生态产品所蕴含的内在价值转化为经济效益、社会效益和生态效益的过程，是践行“两山”理念和“两统一”职责的有机统一。推动乡村振兴，各级自然资源部门还要在严格保护生态环境的前提下，在优化拓展生态产品价值实现路径上下功夫。比如，依托不同地区独特的自然禀赋，采取人放天养、自繁自养等原生态种养模式，提高生态产品价值；科学运用先进技术实施精深加工，拓展延伸生态产品产业链和价值链；依托洁净水源、清洁空气、适宜气候等自然本底条件，适度发展数字经济、洁净医药、电子元器件等环境敏感型产业，推动生态优势转化为产业优势；依托优美自然风光、历史文化遗存，打造旅游与康养休闲融合发展的生态旅游开发模式；加快培育生态产品市场经营开发主体，鼓励盘活废弃矿山、工业遗址、古旧村落等存量资源，提升教育文化旅游开发价值，等等。

产业兴方能乡村兴。找准“两统一”与振兴乡村产业的有机契合点，不断优化拓展生态产品价值转化链，当好新时代推进生态文明建设和乡村振兴的“主力军”，我们仍需久久为功。

### | 人才 |

#### 继续发挥帮扶干部的智与力

乡村要振兴，干部一线倾。近段时间以来，新老驻村帮扶干部交接的场景，在全国各地陆续上演。新一批驻村第一书记和工作队，以饱满的热情吹响了全面推进乡村振兴的集结号。

回望脱贫攻坚的奋斗路，全国 300 多万名第一书记和驻村干部、25.5 万个驻村工作队扎根农村一线，抓项目强产业，扶贫又扶志，在推动政策落地、建强基层党组织、激发群众内生动力等方面发挥了重要作用，收获了群众摆脱贫困、地方经济发展、干部淬炼成长的多赢。这是我们打赢脱贫攻坚战的重要法宝之一。走好乡村振兴路，还需要把选派驻村帮扶干部的好经验延续下去。

“十里不同乡，百里不同俗”，我国各地农村千差万别，基础条件、发展状况迥然不同，没有一个模式可以完全复制。派驻干部与帮扶村是否“匹配”“合拍”，关系到帮扶成色。因此，首先得“选对人”。

拿笔者曾经采访过的某个昔日国家级贫困村来说，首任“第一书记”的“挑选”就颇为到位：既识大局大势，又沉得下身子。当时村里没有产业，没有通路，满目的土坯房、烂泥渠。好在，“第一书记”是个既会讲方言，又熟知规划、

（下接第 7 版）



（上接第 6 版）

政策的好手，很快便打开局面，规划好了村发展蓝图，为这个国家级贫困村日后成为脱贫致富明星村奠定了扎实的基础。

群雁高飞头雁领。当下，“两不愁三保障”生活基本需求解决了，防止返贫、过上更好的日子成了乡亲们的期盼。这对帮扶干部提出了更高要求。要充分考虑帮扶干部的综合能力和农村实际情况，按需择优派人，确保选派的干部能够胜任乡村振兴新形势新要求，发挥出行业帮扶的最大价值。

“选对人”，还得“用好人”。让帮扶干部放开手脚全心干，离不开健全的激励机制和保障措施。一方面，要充分借鉴脱贫攻坚对帮扶干部的管理经验，优化完善工作体系、制度体系，建立健全考勤管理和绩效评估，全面规范帮扶工作，树立“实干为先、奋斗为荣”的风向标。另一方面，要加大激励力度。帮扶干部舍小家为大家，把心血和汗水洒在田间地头，十分不易。对成效突出的帮扶干部要激励，激发他们的热情和创造力。同时，也要建立容错纠错机制，为干部们创造宽松的、敢闯敢试的工作环境，及时给予帮助指导，做到既严管又厚爱。

特别值得注意的是，对于脱贫攻坚中出现的个别“小插曲”，当引以为鉴。比如，要尽可能减少检查频次，防止报文报表过度等形式主义、官僚主义问题，为帮扶干部减负增效、集中精力抓重点创造条件。再比如，少一些机械的要求和冰冷监督。类似“GPS”定位、定时刷脸打卡的规定，只会绑住帮扶干部的手脚，还是莫出现为好。

广阔的农村，是锤炼本领、展现风采的大舞台。扶贫干部圆满完成了使命，收获了人生的高光时刻。乡村振兴也将为振兴干部提供同样的舞台。前方虽遍地鲜花，却也充满挑战。怎样让乡村拔完穷根扎实富根？如何让老乡既鼓起“钱袋子”又充实“脑瓜子”？如何描绘并让乡村现代化蓝图成真？面对这些挑战，帮扶干部既要强化全局观、系统观，吃透方针政策，用好行业优势，也要提升个人能力，在实践中锻造“宽肩膀”，锤炼“真本领”，做好强村富民的指导员、协调员和服务员。如此，才能接住接好脱贫攻坚“接力棒”，扛好推动乡村振兴的大旗。

| 生态 |

以生态振兴推动乡村绿色发展

前不久，笔者赴重庆石柱县采访，当地的“森林人家”让人印象深刻。一幢幢小楼依山傍水，供村民居住也供旅游食宿。这一由财政补贴、在原有宅基地上建起来的生态扶贫项目，依托当地丰富的森林资源，实现了居住和旅游食宿双功能，

让贫困户“足不出院”就有“送上门的钱”。

党的十八大以来，中华大地上，像石柱这样鲜活的生态扶贫案例不胜枚举。在我国，森林草原区、生态脆弱区与深度贫困地区往往高度耦合，这些地区不仅是生态建设的重点区域，也是生态扶贫的主战场。自然资源部门立足贫困地区特殊的自然资源条件，从重大生态工程建设、加大生态补偿力度、大力发展生态产业、生态产品价值实现等多方面发力，推动生态优势转化为经济效益。这其中，有很多好思路好经验值得我们认真研究、仔细琢磨，为下一程的乡村振兴积攒更多能量。

首先，生态振兴要因地制宜、因时制宜。从福建南平的“森林生态银行”到重庆拓展地票生态功能，再到浙江余姚开展全域土地综合整治、江苏徐州采煤塌陷区生态修复等等，不难发现，这些地方在挖掘当地生态资源优势时都体现了“因地制宜”。与此同时，还要“因时制宜”。从绿水青山通往金山银山的道路不会千篇一律，而同一条路的不同发展阶段也不尽相同。制定政策、细化措施，得把不同发展阶段的实际因素考虑在内，切不可一竿子插到底。比如，石柱县中益乡 2018 年已经脱贫摘帽，但大到产业规划，小到菜单定价，相关的政策和措施并没有断，且一直在推陈出新。这对于做好乡村振兴的各项接续工作也同样适用。

其次，生态振兴要注重“整体”与“合力”。这不只是针对资金使用、政策“打包”，更体现在具体的实施路径上。以福建南平的生态银行为例，2018 年以来，南平市把森林、水、矿土等碎片化、分散化资源进行整合、优化、转化，让当地群众吃上“生态饭”，过上好日子。“整合、优化、转化”，简单的六个字背后是自然资源、生态环保、农业、改革发展等诸多部门打破管理条块分割、职能交叉，形成有效的工作合力。部门联合作战，对于乡村振兴同样重要。

再其次，让生态补偿走向多元化、市场化。从实践来看，生态补偿的确为生态扶贫提供了解题思路。比如，各地大力推动的现金直补、生态公益性岗位等方式。这种补偿，有其作用。但从长远来看，局限也比较明显：补偿方式单一、渠道狭窄；短期可增加收入但长期稳定性不足等等。下一步，有必要推动生态补偿向市场化过渡。比如，积极探索资源使用权、取用权等市场化的补偿模式，引导鼓励通过自愿协商实现合理的生态补偿，让资源市场成为生态价值与生态补偿的有效桥梁。这一问题虽难却是绕不开的发展必修课，还需要在实践中淬炼好做法，形成可推广复制的好经验。

“风一程，雪一程，身向榆关那畔行。”从脱贫攻坚到乡村振兴，需要一棒接着一棒跑，一茬接着一茬干。以生态振兴推动乡村绿色发展，还得不断探索尝试，做好生态扶贫与生态振兴的接续文章。

（摘自 i 自然全媒体官方公众号）

热点 关注

## 司法部、自然资源部负责人就修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》答记者问

日前，国务院总理李克强签署国务院第 743 号令，公布修订后的《中华人民共和国土地管理法实施条例》（以下简称《条例》），自 2021 年 9 月 1 日起施行。近日，司法部、自然资源部负责人就《条例》的有关问题回答了记者提问。

问：请简要介绍一下《条例》修订出台的背景。

答：党中央、国务院高度重视土地制度改革。在全面总结土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点等经验的基础上，国务院提请全国人大常委会对土地管理法进行了修改完善。修改后的土地管理法于 2020 年 1 月 1 日起施行。为增强法律制度的可操作性，确保党中央、国务院关于土地制度改革的决策部署落实到位，亟需对 1998 年国务院制定颁布的原《条例》进行全面修订。

《条例》在土地管理法确定的制度框架下，聚焦土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理等重点问题，进一步细化相关制度措施，强化对耕地的保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”以及“合村并居”中违背农民意愿等突出问题，进一步明确制度边界，强化法律责任，确保土地管理法得到全面贯彻实施。

问：《条例》如何采取“长牙齿”的硬措施，落实最严格的耕地保护制度，坚决遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”？

答：《条例》贯彻落实党中央、国务院的决策部署，强化对耕地特别是永久基本农田的管理和保护，针对耕地“非农化”、“非粮化”等突出问题，进一步

明确制度边界，强化法律责任。一是规定国家对耕地实行特殊保护。明确严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地，并建立耕地保护补偿制度。二是规定开垦耕地验收制度。明确省级人民政府应当组织自然资源主管部门、农业农村主管部门对“占补平衡”开垦的耕地进行验收。三是规范和细化土地整理。明确制定土地整理方案的相关要求、实施主体等，鼓励社会主体依法参与土地整理。四是明确耕地保护责任主体。规定省、自治区、直辖市人民政府对本行政区域的耕地保护负总责，国务院对其耕地保护责任目标落实情况进行考核。五是严格法律责任。加大了对破坏耕地、拒不履行土地复垦义务等违法行为的处罚力度，增加了对耕地“非粮化”的处罚规定。

问：《条例》在《土地管理法》的基础上，对土地征收制度作了哪些细化？

答：为保护好被征地农民合法权益，《条例》对土地征收制度作了进一步充实和完善：一是细化征收程序。增加征收土地预公告制度，明确土地现状调查、社会稳定风险评估的要求；征收土地申请批准后，地方人民政府发布征收土地公告，公布征收范围、时间等具体工作安排，对个别未达成征地补偿安置协议的作出征地补偿安置决定，并依法组织实施。二是规范征收补偿。规定地方人民政府应当

（下接第 8 版）



（上接第 7 版）

落实土地补偿费等有关费用，保证足额到位，专款专用，有关费用未足额到位的，不得批准征收土地。明确省、自治区、直辖市制定土地补偿费、安置补助费的分配办法。三是强化风险管控。明确将社会稳定风险评估作为申请征收土地的重要依据，并对风险防范措施和处置预案作出规定。四是保障被征地农民的知情权、参与权、监督权。要求社会稳定风险评估应当有被征地的农村集体经济组织及其成员、村民委员会和其他利害关系人参加；多数被征地的农村集体经济组织成员认为拟定的征收补偿安置方案不符合法律、法规规定的，县级以上地方人民政府应当组织听证。

问：《条例》在农民宅基地合法权益保障方面作了哪些规定？

答：《条例》在宅基地管理等直接关系到农民利益的问题上，只做加法、不做减法，并针对“合村并居”中违背农民意愿等突出问题作出了限制性规定。一是保障农民合理的宅基地需求。要求县级以上地方人民政府按照国家规定安排建设用地指标，合理保障本行政区域农民宅基地需求。市、县、乡（镇）国土空间规划和村庄规划要科学划定宅基地范围。二是规范宅基地管理。明确宅基地申请、审核批准程序；农民依法自愿有偿退出的宅基地，应当优先用于保障该农村集体经济组织成员的宅基地需求。三是禁止侵犯农民依法取得的宅基地权益。明确禁止违背农民意愿强制流转宅基地，禁止违法收回农民依法取得的宅基地，禁止以退出宅基地作为农民进城落户的条件，禁止强迫农民搬迁退出宅基地。

问：《条例》在《土地管理法》的基础上，对集体经营性建设用地“入市”制度作了哪些细化？

答：完善集体经营性建设用地“入市”制度，对于建立完善城乡统一的建设用地市场具有十分重要的意义。《条例》主要在以下方面作了进一步细化：一是加强规划管控。明确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，自然资源主管部门应当依据国土空间规划提出规划条件，明确“入市”土地界址、面积、用途、开发建设强度，并会同有关部门提出产业准入和生态环境保护等要求。二是明确交易规则。规定土地“入市”需编制相应方案，双方要签订书面合同，并报自然资源主管部门备案；土地使用者应当及时支付用地价款，依法缴纳相关税费；“入市”土地使用权再流转的，应当签订书面合同，并书面通知土地所有权人。

问：《条例》在优化用地审批程序方面作了哪些规定？

答：《条例》贯彻落实国务院用地审批有关改革精神，对农转用审批制度作了优化。一是减少审批层级。规定市、县人民政府组织自然资源等部门拟订农用地转用方案，报有批准权的人民政府批准，删除现行条例“逐级”上报审批的规定。二是简化审批材料。对原“一书四方案”（建设用地呈报书和农用地转用方案、补充耕地方案、征收土地方案和供地方案）进行合并调整，整合为农用地转用方案和征收土地申请，并明确农用地转用方案内容。三是合并审批事项。合并办理单独选址建设项目用地预审与选址意见书。

问：《条例》在建设用地管理方面作了哪些规定？

答：为提高土地节约集约利用水平，保障土地的可持续利用，《条例》就建设用地管理作了以下规定：一是明确建设用地要求。规定建设使用土地的，应当符合国土空间规划、土地利用年度计划和用途管制要求，严格执行建设用地标准，并采取有效措施防止、减少土壤污染。二是严格土地利用计划管理。要求各级人民政府加强土地利用计划管理，实行建设用地总量控制，县级以上地方人民政府自然资源主管部门应当将年度建设用地供应总量、结构、时序、地块、用途等向社会公布，以稳定社会预期。三是完善临时用地规定。规定临时用地期限一般不超过二年，建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设临时用地期限不超过四年。

（摘自 i 自然全媒体官方公众号）

## 热点 关注

# 体检评估，为城市高质量发展保驾护航

后疫情时代，城乡居民的健康成为人人关注的话题，对于承载每个人生产生活的城市而言，其“健康”也应引起各界的关注。城市的发展方向是否正确？发展的状态是否良好？发展的措施是否到位？要想回答好这些问题必须依靠相应的工具进行有力支撑。在统一的国土空间规划体系下，借鉴个人体检的概念，建立城市体检评估制度，定期对城市发展开展系统性、专业性的综合评价，揭示短板和问题，提炼对策和成效。对践行“人民城市人民建，人民城市为人民”这一重要理念而言，城市的“体检评估”不仅是一种修辞上的双关和比拟，更具有重要的理论和现实意义。

人类社会发展到今天，各类发展要素流动性不断增强，但城市的吸引力一直在不断被强化，城市已从早期单纯的人类定居点逐步演变为一个地区乃至一个国家发展动能集聚的核心载体。以中国为例，第七次人口普查显示中国常住人口城镇化率已接近 64%，近年来围绕“两新一重”展开的一系列宏观经济政策调整活动也大量落地在城市地区，而以“一网通管、一网通办”为代表的智慧化管理和服务，也在为每一位居民提供更有获得感的生活体验。另一方面，在应对从经济转型、社会建设、环境治理到疫情防治等诸多社会经济发展重大挑战时，城市都基于其独有的特性而显示出无可替代的关键作用。对此，联合国最新出版的《2020 年世界城市报告》总结道，一个被精心规划、管理并得到稳定经济支持的城市，可以在经济、社会、环境及其他诸多无法量化的领域创造重要价值，这种价值可以极大改善所有人的生活质量。

城市的发展至关重要，要全面运用好城市这一聚合要素的空间载体，就必须更加密切、更加精细地把握其发展状况，有效提升治理能力，确保科学谋划的蓝图能够有效实施。良好的城市发展状况是一种多功能的解决方案，可以系统性地应对诸多社会经济挑战，反之，失调的城市发展状况则会引发一系列严重的社会经济问题，导致所谓的“城市病”。但从相关学理研究来看，“城市病”是一个具有强烈中国特色的本地化概念，在英文乃至全球语境中都很难找到完全对应的翻译，而在中文语境里，近年来上至中央下至市县，各级各类政策中“城市病”

的表述已经屡见不鲜。究其原因，主要是过去 40 余年来中国城市超快的发展速度、超大的规模体量、东中西巨大的阶段差异等导致的。在中国城市取得巨大成就的同时，也积累了许多“萝卜快了不洗泥”所产生的城市通病，如交通拥堵、房价高企、环境污染、文脉断裂、医疗教育等公共服务不平衡不充分等诸多现象。尽快为城市诊疗治病、打造更美好的城市人居生活，已成为社会共识和迫切需求。

对城市开展体检评估，不仅是考虑城市在社会经济发展中担当的核心角色，也是建立国土空间规划体系并监督实施的重要举措。自 2019 年起，我国逐步建立了全新的国土空间规划体系，重点破解规划政出多门的问题，一张蓝图绘到底的时代使命走出了良好的开端。近期，随着各级各类国土空间规划成果的逐步发布，未来规划工作的重点也将逐步转向长期的监督实施。对规划管理的主要对象——城市而言，开展定期的、系统性的评价分析也就成了规划体系更好发挥作用的必然选择。个人因身体不适就医时，无论多么有经验的大夫也需要通过各种方法、仪器，开展全面的医学检验和检查，标记初步的指标评价结果，才能据此得出诊断结论和治疗建议。城市体检评估的工作意义也在于此。基于对城市发展规律的客观认识，融入对政策原则、规划目标等上位要求的提炼，并结合前述各类多发常见“城市病”的主要特征，初步构建一套适合中国城市实情的定期体检评估工作机制与评估指标体系，诊病灶、治未病，将是实现规划全生命周期管理、提升城市治理现代化水平、推动城市高质量发展的关键保障。

未来在实施城市体检评估的过程中，笔者建议还应关注以下几方面。

以动态的眼光看待城市发展和城市体检评估。近期发布的《国土空间规划城市体检评估规程》（以下简称《规程》）为城市体检建立了良好的基础。《规程》按照安全、创新、协调、绿色、开放、共享原则构建了六个维度的一级指标，下设 23 个二级指标、33 项基本指标和 89 项推荐指标，基本覆盖了当前城市发展各方面的重要问题，能够较好地为城市发展方向进行把握和反馈。但同时也应充分

（下接第 3 版）



（上接第 8 版）

认识到，城市发展是系统工程、千年大计，要敬畏城市发展的复杂性。空间规划的有效作用期限一般都在 10——20 年，面对快速变化的社会、经济、技术，乃至国际关系，很难完全以当下的既定体系去规定未来几十年的城市发展。因此，必须不断检讨立场、把握初心，逐步完善城市体检评估的领域和指标，提炼和充实基础性的必选指标、拓展和延伸补充性的自选指标，在实施的过程中不断优化和丰富内容，实现城市体检评估指标体系自身的与时俱进。

以科学严谨的作风整体研究指标体系评判阈值和评价标准。医学检验深入人心的重要原因之一，在于能够同步提供检验结果和初步的评估判定结论，而这些判定结论所依据的是现代医学数百年来长期研究积累，通过庞大的样本在发病机制和检验指标之间建立相对可靠的统计关系，从而确立检验指标的评判阈值，快速提供评价结果。但城市体检评估工作刚刚起步，对于城市发展状态和规律的研究——特别是量化的、分类的、大样本的统计研究还很缺乏，每一项城市体检指标的参考评价标准都应进一步开展深入的研究和讨论，才能够提出符合当地情况、具有较强说服力的评判标准，以确保从科学的评价过程得到合理的评价结论。

以治理和优化开放系统的心态善用政府部门之外的数据。城市是一种典型的开放式社会经济复杂系统，政府部门掌握了城市体检中所必需的大量关键信息，但依然有很多信息尚未被官方采集和记录，或被行政管理体系分割和阻隔，或更

新频率低内容滞后。所幸当前政府信息化、互联网产业及智慧城市正处于加速发展期，各类丰富的社会大数据在不断地产生、采集、分析和应用，如手机信令、设施兴趣点、交通运行指数、环境物联网等典型类型。城市体检中也应积极突破单一的管理视角，制定通用的规则体系，加强对新技术的结合与应用。充分吸纳政府部门之外的重要数据，对关键领域信息的获取实现查缺补漏甚至交叉检验，通过拓展数据主体的多样性提升数据信息的真实性，为城市体检评估的科学准确添砖加瓦。

以政策工具的视角促进信息和决策的闭环。国土空间规划体系是一类具有工程技术属性的公共政策。政策是否有效，关键在于能否真正打通从制订、评估、决策到实施的信息闭环，形成有效的信息反馈和基于事实的改进循环，而城市体检评估正是上述闭环中必不可少的一环。通过年度、季度等定期体检评估，不断反馈规划实施效果等重要信息，了解实际的进展、预判可能出现的问题，为规划实施的过程把控提供关键支撑与保障，持续微调规划实施的措施和方式，确保规划蓝图能够落地不走样，最终实现战略性、全局性的规划目标成果。

城市如同一个有机体，在成长中需要不断引导、反复试错、持续优化，通过制度机制和技术标准建立的体检评估必将构成一项有力的政策工具，在操作层面将城市发展目标、过程和结果三个维度有机融合，为新发展阶段、新发展理念、新发展格局下中国城市的高质量发展保驾护航。

（摘自 i 自然全媒体官方公众号）

## 热点关注

# 北京城市更新行动细则来了！ 老旧小区装电梯、增车位这样办

核心区平房如何进行保护性修缮？老旧小区改造如何体现居民意愿？《关于实施城市更新行动的指导意见》由市政府印发后，近日，与之配套的 4 个实施细则也已正式印发，明确了鼓励和支持发展的新产业、新业态、新模式，也对相关审批手续办理要求及流程进行了细化。首都城市更新纲举目张开新局。

## 一、区分保护性修缮和恢复性修建

经前门外大街，过五牌楼，到鲜鱼口向左，一路东去，就到了西兴隆街，街的南侧，便是最具老北京历史韵味的草厂胡同一带。经过整治保护和修缮，如今的草厂胡同成为北京老城保护与更新的新样板，塑造着“老北京新气象，老胡同新生活”。

作为 4 个实施细则之一，《关于首都功能核心区平房（院落）保护性修缮和恢复性修建工作的意见》为平房院落的保护、腾退和活化利用提供了重要的实施路径和政策支撑。

《意见》明确，对现存建筑格局完整，建筑质量较好、建筑结构安全的房屋院落进行保护性修缮，恢复传统风貌，优化居住及使用功能。保护性修缮项目原则上不增加原房屋产权面积、建筑高度，不改变原房屋位置、布局及性质。

对传统格局和风貌已发生不可逆改变或无法通过修缮、改善等方式继续维持传统风貌的区域，应进行恢复性修建，即依据史料研究与传统民居形态特征规律，对传统格局和风貌样式进行辨析，选取有价值的要素，适度采用新材料新技术新工艺，进行传统风貌恢复。

《意见》提出，恢复性修建需办理相关审批手续。保护性修缮则区分不同情况，其中，翻建需办理规划审批手续；大修、中修、小修、综合维修则无需办理规划、土地审批手续。在保护性修缮及恢复性修建实施过程中，现有房屋附属的违法建设及院落内的违法建筑应同步拆除。

## 二、增设停车设施应征求居民意见

老旧小区怎么改，关乎居民日常生活的幸福指数。《关于老旧小区更新改造工作的意见》是对本市老旧小区综合整治系列政策文件的完善和补充。

《意见》涉及的更新改造方式包括老旧住宅楼加装电梯、利用锅炉房等现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施、增加停车设施等。例如，现状绿地少、自行车棚多的小区，可拆除部分自行车棚，增加绿地面积。老旧小区也可利用小区内空地、拆违腾退用地等建设地面或地下停车设施。

老旧小区更新改造要体现居民意愿。《意见》提出，利用现状房屋和小区公共空间补充社区综合服务设施或其它配套设施时，现状房屋归业主共有的，应当

经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意；现状房屋有明确产权人的，产权人应征求业主意见。增设停车设施应取得业主大会同意，未成立业主大会的，街道办、居委会等应组织征求居民意见。

在审批办理上，老旧小区更新涉及利用现状房屋和小区公共空间补充社区配套设施的，由区规自部门出具临时许可意见，有关部门可据此办理施工、消防、经营许可等手续。利用小区自有用地设置机械式、简易自走式立体停车设备，可免于办理建设工程规划、用地、施工等手续。建设地下停车设施，不新增建筑规模的，也无须办理规划、用地手续。

## 三、不鼓励对老旧厂房大拆大建

《关于开展老旧厂房更新改造工作的意见》聚焦于推动中心城区范围内老旧厂房的转型升级。

《意见》鼓励首都功能核心区内的老旧厂房按需调整为中央政务功能用房。鼓励利用老旧厂房发展智能制造、科技创新等高精尖产业，发展新型基础设施、文化产业等符合街区主导功能定位的产业，不鼓励对原有厂房进行大拆大建。

从整体要求看，老旧厂房更新后业态应符合街区功能定位，符合《北京市新增产业的禁止和限制目录》和《建设项目规划使用性质正面和负面清单》。五环路以内和北京城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要，引入产业创新项目，补齐城市功能短板；五环路以外其他区域的老旧厂房原则上用于发展高端制造业。

值得关注的是，利用老旧厂房发展 5G、人工智能、大数据、工业互联网、物联网等新型基础设施，以及国家鼓励和支持的新产业、新业态的，在符合相关要求的前提下，可在 5 年内实行继续按原用途和土地权利类型使用土地的过渡期政策。

针对中心城区范围内以老办公楼、老商业设施为主的老旧楼宇，本市也提出了《关于开展老旧楼宇更新改造工作的意见》。亮点之一是明确了规划使用性质兼容转换及临时改变建筑使用功能的要求。《意见》提出，在同一建筑中允许不同功能用途相互混合，经区相关部门联合论证后，在没有明显不利影响且满足相关规范条件下，可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利、宿舍居住等功能。

据悉，本市已在市委城市工作委员会下设城市更新专项小组，负责协调推进城市更新各项工作任务落实；专项小组下设推动实施、规划政策、资金支持工作专班。此外，本市将建立与中央单位联系机制，共同推进城市更新。

（摘自北京规划自然资源官方公众号）



## 住建部：300 万人口以下的城市限制新建 150 米以上高层建筑

9 月 10 日，住房和城乡建设部官网发布《关于加强超高层建筑规划建设管理的通知（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。通知提出，城区常住人口 300 万人口以下城市严格限制新建 150 米以上超高层建筑，不得新建 250 米以上超高层建筑。城区常

住人口 300 万以上城市严格限制新建 250 米以上超高层建筑，不得新建 500 米以上超高层建筑。各地相关部门审批 80 米以上住宅建筑、100 米以上公共建筑建设项目时，应送当地消防救援机构征求意见，以确保当地消防救援能力相匹配。

## 银保监会：经营贷违规流入房地产专项排查基本完成

中国银保监会新闻发言人 7 日在答记者问时表示，截至 7 月末，全部理财存量整改任务已完成近七成，预计今年年底前绝大部分银行机构可完成整改。同时，银保监会持续完善房地产金融监

管机制，经营贷违规流入房地产专项排查基本完成，对发现的违规问题督促建立台账，逐项整改至“清零销号”。截至 7 月末，房地产贷款增速创 8 年新低。

## 房地产不良贷款“双升”警惕违规流入楼市

随着上市银行半年报陆续披露完毕，房地产领域信用风险再度引发关注。记者梳理半年报发现，不论国有大型商业银行、股份制商业银行还是城市商业银行，大部分银行在房地产领域的不良贷款余额、不良贷款率均出现“双升”。

最新监管数据显示，截至 2021 年 7 月末，房地产融资已呈现“五个持续下降”。一是房地产贷款增速创 8 年新低，银行业房地产贷款同比增长 8.7%，低于各项贷款增速 3 个百分点；二是房地产贷款集中度连续 10 个月下降，房地产贷款占各项贷款比重同比下降 0.95 个百分点；三是房

地产信托规模自 2019 年 6 月以来持续下降，房地产信托余额同比下降约 15%；四是理财产品投向房地产非标资产规模近一年来持续下降，相关理财产品余额同比下降 42%；五是银行通过特定目的载体投向房地产领域规模连续 18 个月持续下降，相关业务规模同比下降 27%。

“接下来，对于金融管理部门来说，在实施房地产贷款集中度管理等相关制度办法的过程中要注意把握好力度和节奏。”董希淼说，要充分考虑市场的承受能力，减少对市场的过大冲击，防范发生“处置风险的风险”，推动房地产市场平稳健康发展。

## 北京市规自委：将进一步优化现行房地产调控政策

近日，北京市规自委联合市住建委召开第二批次商品住宅用地供应座谈会，北京市规自委表示近期将召开答疑会，澄清模糊认识，引导企业在土地竞买过程中理性决策。市规自委也表示将

会同相关部门认真研究、吸纳企业及专家所提意见建议，进一步优化现行调控政策，以维护市场稳定健康发展为落脚点，为企业提供更好服务，为老百姓提供更好的住房。

## 坚持“房住不炒”第二批集中供地密集启动

9 月 8 日，作为土拍规则调整后首个重启集中供地的城市，福州最终成交 14 宗地块，成交总额 76.07 亿元。此外，另有 2 宗地块流拍，5 宗地块终止出让，福州第二批集中供地正式收官。同日，青岛迎来第二次集中土拍首日，32 宗地块均以底价出让，总金额约为 142.55 亿元。

“双集中”供地政策是房地产调控长效机制的重要举措，目的是更好地稳地价、稳房价。由于部分热点城市首批供地时溢价较高，多宗封顶，让本应早已启动的热点城市第二批集中供地计划在 8 月初按下“暂停键”，重新调整拍卖规则。限制溢价、触顶摇号、禁“马甲”、竞品质、竞现房销售面积……政策工具箱实招频出。集中供地出让规则生变

今年 5 月，热点城市首批集中供地纷纷启动。北京首批 30 宗宅地最终以 1109.71 亿元的价格成功出让，地块平均溢价率 6.4%。杭州 57 宗土地成功出让，44 宗地达到封顶价，总成交额 1178.2 亿元。重庆 46 宗土地成功出让，其中 22 宗土地溢价率超过 50%，最高达 130%。

降低“面粉”价格是控制“面包”价格的前提。就出让规模来看，贝壳研究院统计的 11 个城市在第二批次出让的住宅规划建面合计为 4919 万平方米，相比首批次增长 8.8%。其中，深圳、厦门和青岛供应分别增长 209.09%、167.1%、114.16%。

在土地价格方面，业内人士表示，对于土地溢价率，有关部门明确单宗住宅用地溢价率不得超过 15%，决不允许通过提高起拍价方式调整溢价率，严格控制城市楼面价新高。

严控资金来源

第二批集中供地对于参拍房企资金的要求明显提升。9 月 8 日，西安发布的第二次集中土地出让公告明确，参与竞买的企业股东不得违规对其提供借款、转贷、担保和其他相关融资便利等，购地资金不得直接或间接使用金融机构各类融资金，购地资金不得使用房地产产业链上下游关联企业借贷或预付款，购地资金不得使用其他自然人、法人、非法人组织的借款，购地资金不得使用参与竞买企业控制的非房地产企业融资等。

北京方面，要求竞得人及该宗地项目公司不得以任何直接或间接的形式，将其股权或投资权益转移给该宗地其他参与摇号的竞买人及其关联方。

一位房企人士表示，对于开发企业资质和资金来源审查的要求，可最大限度避免非法资金进入房地产领域，有利于为稳健、理性的企业创造更加公平的竞争环境，维护“三稳”目标。

“提质”成土拍标配

值得一提的是，此次北京创新引入“竞现房销售面积”规则；杭州也有 10 宗地明确要求现房销售。武汉方面，在地价到达上限后，将依次采取“竞地价款的付款进度”“竞现房销售的比例”“竞全装修房屋的比例”等三种方式，优选履约能力高、资金实力强的开发企业参与项目建设。

一位房企人士表示，现房销售更考验企业的融资和成本控制能力，促进企业不断提升自身运营能力和管理水平，推动整个行业高质量发展。同时，也可从一定程度上降低房屋集中上市可能带来的市场风险，促进房屋分批次有序供应。

潘浩表示，对购房者而言，现房销售能更直观地确保质量和品质，保障消费者权益；对开发商而言，现房销售无疑对资金周转能力有更严格的要求。资金实力不足以及资金运转不健康的企业将逐渐退出市场。

以北京为例，北京第二次集中供地的 43 宗地块中，36 宗地为竞品质宗地，其占比 84%，相比于首轮 8 宗地，占比 27% 有明显提升。

潘浩表示，7 月，住建部已明确肯定北京竞品质的举措，从已出台第二次集中供地规则的城市来看，多数城市已将竞品质作为土拍市场的重要规则之一，未来有望在更多城市扩容，竞品质方案或成为土拍市场的标配规则。

此外，部分城市上调保证金比例、禁止合作开发等规则，比如杭州保证金比例统一上调至 20%，苏州保证金比例统一上调至 50%，南京部分地块禁止合作开发。强化违规惩处，青岛、苏州明确提出违规竞买人 3 年内不得参与土拍。北京方面还规定，拿地企业在开发建设过程中若有违法违规行为，或企业原因出现群诉群访和负面舆情的，将取消其竞买资格。