

新城资讯

2021年7月第二期 总第131期 (本期8版)

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

FUTURE CITY NEWSLETTER

热点新闻

新城投公司理论学习中心组学习 习近平总书记“七一”重要讲话精神



7月8日下午,新城投公司理论学习中心组召开学习习近平总书记在庆祝中国共产党成立100周年大会上的重要讲话精神专题交流研讨会,公司高层领导及各党支部书记参与学习。

会议重温了习近平总书记“七一”重要讲话精神,并结合公司实际进行了研讨交流,中心组班子成员依次进行交流发言。

党总支书记朱婧璘强调,习近平总书记的重要讲话内涵

丰富、立意高远,要把深入学习习近平总书记重要讲话精神作为当前和今后一个时期的重要政治任务,从总书记的重要讲话中汲取力量并将其转化为推动公司发展的强大动力。

与会同志踊跃发言,大家一致认为,新城投公司作为新征程上的年轻国企,要擦亮共产党员的“底色”,以“强国有我”为志,奋力作为,全力服务区域发展,勇扛国企担当,以优异成绩庆祝中国共产党成立100周年。

新城投公司开展讲党课活动, 掀起党史学习教育热潮

为隆重庆祝中国共产党成立100周年,按照党史学习教育工作安排,结合公司实际,公司领导班子成员、各党支部书记在分管领域、所在党支部分别开展讲党课活动。

党课内容以学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想为主线,突出学习习近平总书记在庆祝中国共产党成立100周年大会上的重要讲话精神,各位党员领导结合自身党史学习体会,阐释党的基本知识、党的创新理论、党的光荣历史和优良传统,教育引导广大党员牢记初心使命、强化责任担当,传承红色基因、弘扬伟大精神,在公司上下迅速兴起党史学习教育的热潮,取得了良好的学习教育效果。

新城投公司全体党员干部职工扎实开展党史学习教育专题党课,学习习近平“七一”重要讲话精神,进一步坚定四个自信,激发干事创业热情,为推动房山全面实施“重大项目带动、创新引领、文旅融合发展”三大战略,加快“一区一城”新房山建设积极贡献青春力量!



最新政策

中共中央办公厅 国务院办公厅印发 《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》

近日，中共中央办公厅、国务院办公厅印发了《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。

《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》全文如下。

建立健全生态产品价值实现机制，是贯彻落实习近平生态文明思想的重要举措，是践行绿水青山就是金山银山理念的关键路径，是从源头上推动生态环境领域国家治理体系和治理能力现代化的必然要求，对推动经济社会发展全面绿色转型具有重要意义。为加快推动建立健全生态产品价值实现机制，走出一条生态优先、绿色发展的新路子，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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，深入贯彻习近平生态文明思想，按照党中央、国务院决策部署，统筹推进“五位一体”总体布局，协调推进“四个全面”战略布局，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持绿水青山就是金山银山理念，坚持保护生态环境就是保护生产力、改善生态环境就是发展生产力，以体制机制改革创新为核心，推进生态产业化和产业生态化，加快完善政府主导、企业和社会各界参与、市场化运作、可持续的生态产品价值实现路径，着力构建绿水青山转化为金山银山的政策制度体系，推动形成具有中国特色的生态文明建设新模式。

(二) 工作原则

——保护优先、合理利用。尊重自然、顺应自然、保护自然，守住自然生态安全边界，彻底摒弃以牺牲生态环境换取一时一地经济增长的做法，坚持以保障自然生态系统休养生息为基础，增值自然资本，厚植生态产品价值。

——政府主导、市场运作。充分考虑不同生态产品价值实现路径，注重发挥政府在制度设计、经济补偿、绩效考核和营造社会氛围等方面的主导作用，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，推动生态产品价值有效转化。

——系统谋划、稳步推进。坚持系统观念，搞好顶层设计，先建立机制，再试点推开，根据各种生态产品价值实现的难易程度，分类施策、因地制宜、循序渐进推进各项工作。

——支持创新、鼓励探索。开展政策制度创新试验，允许试错、及时纠错、宽容失败，保护改革积极性，破解现行制度框架体系下深层次瓶颈制约，及时总结推广典型案例和经验做法，以点带面形成示范效应，保障改革试验取得实效。

(三) 战略取向

——培育经济高质量发展新动力。积极提供更多优质生态产品满足人民日益增长的优美生态环境需要，深化生态产品供给侧结构性改革，不断丰富生态产品价值实现路径，培育绿色转型发展的新业态新模式，让良好生态环境成为经济社会持续健康发展的有力支撑。

——塑造城乡区域协调发展新格局。精准对接、更好满足人民差异化的美好生活需要，带动广大农村地区发挥生态优势就地就近致富、形成良性发展机制，让提供生态产品的地区和提供农产品、工业产品、服务产品的地区同步基本实现现代化，人民群众享有基本相当的生活水平。

——引领保护修复生态环境新风尚。建立生态环境保护者受益、使用者付费、破坏者赔偿的利益导向机制，让各方面真正认识到绿水青山就是金山银山，倒逼、引导形成以绿色为底色的经济发展方式和经济结构，激励各地提升生态产品供给能力和水平，营造各方共同参与生态环境保护修复的良好氛围，提升保护修复生态环境的思想自觉和行动自觉。

——打造人与自然和谐共生新方案。通过体制机制改革创新，率先走出一条生态环境保护和经济发展相互促进、相得益彰的中国道路，更好彰显我国作为全球生态文明建设重要参与者、贡献者、引领者的大国责任担当，为构建人类命运共同体、解决全球性环境问题提供中国智慧和方案。

(四) 主要目标。到2025年，生态产品价值实现的制度框架初步形成，比较科学的生态产品价值核算体系初步建立，生态保护补偿和生态环境损害赔偿政

策制度逐步完善，生态产品价值实现的政府考核评估机制初步形成，生态产品“难度量、难抵押、难交易、难变现”等问题得到有效解决，保护生态环境的利益导向机制基本形成，生态优势转化为经济优势的能力明显增强。到2035年，完善的生态产品价值实现机制全面建立，具有中国特色的生态文明建设新模式全面形成，广泛形成绿色生产生活方式，为基本实现美丽中国建设目标提供有力支撑。

二、建立生态产品调查监测机制

(五) 推进自然资源确权登记。健全自然资源确权登记制度规范，有序推进统一确权登记，清晰界定自然资源资产产权主体，划清所有权和使用权边界。丰富自然资源资产使用权类型，合理界定出让、转让、出租、抵押、入股等权责归属，依托自然资源统一确权登记明确生态产品权责归属。

(六) 开展生态产品信息普查。基于现有自然资源和生态环境调查监测体系，利用网格化监测手段，开展生态产品基础信息调查，摸清各类生态产品数量、质量等底数，形成生态产品目录清单。建立生态产品动态监测制度，及时跟踪掌握生态产品数量分布、质量等级、功能特点、权益归属、保护和开发利用情况等信息，建立开放共享的生态产品信息云平台。

三、建立生态产品价值评价机制

(七) 建立生态产品价值评价体系。针对生态产品价值实现的不同路径，探索构建行政区域单元生态产品总值和特定地域单元生态产品价值评价体系。考虑不同类型生态系统功能属性，体现生态产品数量和质量，建立覆盖各级行政区域的生态产品总值统计制度。探索将生态产品价值核算基础数据纳入国民经济核算体系。考虑不同类型生态产品商品属性，建立反映生态产品保护和开发成本的价值核算方法，探索建立体现市场供需关系的生态产品价格形成机制。

(八) 制定生态产品价值核算规范。鼓励地方先行开展以生态产品实物量为重点的生态价值核算，再通过市场交易、经济补偿等手段，探索不同类型生态产品经济价值核算，逐步修正完善核算办法。在总结各地价值核算实践基础上，探索制定生态产品价值核算规范，明确生态产品价值核算指标体系、具体算法、数据来源和统计口径等，推进生态产品价值核算标准化。

(九) 推动生态产品价值核算结果应用。推进生态产品价值核算结果在政府决策和绩效考核评价中的应用。探索在编制各类规划和实施工程项目建设时，结合生态产品实物量和价值核算结果采取必要的补偿措施，确保生态产品保值增值。推动生态产品价值核算结果在生态保护补偿、生态环境损害赔偿、经营开发融资、生态资源权益交易等方面的应用。建立生态产品价值核算结果发布制度，适时评估各地生态保护成效和生态产品价值。

四、健全生态产品经营开发机制

(十) 推进生态产品供需精准对接。推动生态产品交易中心建设，定期举办生态产品推介博览会，组织开展生态产品线上云交易、云招商，推进生态产品供给方与需求方、资源方与投资方高效对接。通过新闻媒体和互联网等渠道，加大生态产品宣传推介力度，提升生态产品的社会关注度，扩大经营开发收益和市场份额。加强和规范平台管理，发挥电商平台资源、渠道优势，推进更多优质生态产品以便捷的渠道和方式开展交易。

(十一) 拓展生态产品价值实现模式。在严格保护生态环境前提下，鼓励采取多样化模式和路径，科学合理推动生态产品价值实现。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，引进专业设计、运营团队，在最大限度减少人为扰动前提下，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，推进相关资源权益集

(下接第5版)

(上接第2版)

中流转经营,通过统筹实施生态环境系统整治和配套设施建设,提升教育文化旅游开发价值。

(十二) 促进生态产品价值增值。鼓励打造特色鲜明的生态产品区域公用品牌,将各类生态产品纳入品牌范围,加强品牌培育和保护,提升生态产品溢价。建立和规范生态产品认证评价标准,构建具有中国特色的生态产品认证体系。推动生态产品认证国际互认。建立生态产品质量追溯机制,健全生态产品交易流通全过程监督体系,推进区块链等新技术应用,实现生态产品信息可查询、质量可追溯、责任可追查。鼓励将生态环境保护修复与生态产品经营开发权益挂钩,对开展荒山荒地、黑臭水体、石漠化等综合整治的社会主体,在保障生态效益和依法依规前提下,允许利用一定比例的土地发展生态农业、生态旅游获取收益。鼓励实行农民入股分红模式,保障参与生态产品经营开发的村民利益。对开展生态产品价值实现机制探索的地区,鼓励采取多种措施,加大对必要的交通、能源等基础设施和基本公共服务设施建设的支持力度。

(十三) 推动生态资源权益交易。鼓励通过政府管控或设定限额,探索绿化增量责任指标交易、清水增量责任指标交易等方式,合法合规开展森林覆盖率等资源权益指标交易。健全碳排放权交易机制,探索碳汇权益交易试点。健全排污权有偿使用制度,拓展排污权交易的污染物交易种类和交易地区。探索建立用能权交易机制。探索在长江、黄河等重点流域创新完善水权交易机制。

五、健全生态产品保护补偿机制

(十四) 完善纵向生态保护补偿制度。中央和省级财政参照生态产品价值核算结果、生态保护红线面积等因素,完善重点生态功能区转移支付资金分配机制。鼓励地方政府在依法依规前提下统筹生态领域转移支付资金,通过设立市场化产业发展基金等方式,支持基于生态环境系统性保护修复的生态产品价值实现工程建设。探索通过发行企业生态债券和社会捐助等方式,拓宽生态保护补偿资金渠道。通过设立符合实际需要的生态公益岗位等方式,对主要提供生态产品地区的居民实施生态补偿。

(十五) 建立横向生态保护补偿机制。鼓励生态产品供给地和受益地按照自愿协商原则,综合考虑生态产品价值核算结果、生态产品实物量及质量等因素,开展横向生态保护补偿。支持在符合条件的重点流域依据出入境断面水量和水质监测结果等开展横向生态保护补偿。探索异地开发补偿模式,在生态产品供给地和受益地之间相互建立合作园区,健全利益分配和风险分担机制。

(十六) 健全生态环境损害赔偿制度。推进生态环境损害成本内部化,加强生态环境修复与损害赔偿的执法和监督,完善生态环境损害行政执法与司法衔接机制,提高破坏生态环境违法成本。完善污水、垃圾处理收费机制,合理制定和调整收费标准。开展生态环境损害评估,健全生态环境损害鉴定评估方法和实施机制。

六、健全生态产品价值实现保障机制

(十七) 建立生态产品价值考核机制。探索将生态产品总值指标纳入各省(自

治区、直辖市)党委和政府高质量发展综合绩效评价。推动落实在以提供生态产品为重点生态功能区取消经济发展类指标考核,重点考核生态产品供给能力、环境质量提升、生态保护成效等方面指标;适时对其他主体功能区实行经济发展和生态产品价值“双考核”。推动将生态产品价值核算结果作为领导干部自然资源资产离任审计的重要参考。对任期内造成生态产品总值严重下降的,依规依纪依法追究有关党政领导干部责任。

(十八) 建立生态环境保护利益导向机制。探索构建覆盖企业、社会组织和个人生态积分体系,依据生态环境保护贡献赋予相应积分,并根据积分情况提供生态产品优惠服务和金融服务。引导各地建立多元化资金投入机制,鼓励社会组织建立生态公益基金,合力推进生态产品价值实现。严格执行《中华人民共和国环境保护税法》,推进资源税改革。在符合相关法律法规基础上探索规范用地供给,服务于生态产品可持续经营开发。

(十九) 加大绿色金融支持力度。鼓励企业和个人依法依规开展水权和林权等使用权抵押、产品订单抵押等绿色信贷业务,探索“生态资产权益抵押+项目贷”模式,支持区域内生态环境提升及绿色产业发展。在具备条件的地区探索古屋贷等金融产品创新,以收储、托管等形式进行资本融资,用于周边生态环境系统整治、古屋拯救改造及乡村休闲旅游开发等。鼓励银行机构按照市场化、法治化原则,创新金融产品和服务,加大对生态产品经营开发主体中长期贷款支持力度,合理降低融资成本,提升金融服务质效。鼓励政府性融资担保机构为符合条件的生态产品经营开发主体提供融资担保服务。探索生态产品资产证券化路径和模式。

七、建立生态产品价值实现推进机制

(二十) 加强组织领导。按照中央统筹、省负总责、市县抓落实的总体要求,建立健全统筹协调机制,加大生态产品价值实现工作推进力度。国家发展改革委加强统筹协调,各有关部门和单位按职责分工,制定完善相关配套政策制度,形成协同推进生态产品价值实现的合力。地方各级党委和政府要充分认识到建立健全生态产品价值实现机制的重要意义,采取有力措施,确保各项政策制度精准落实。

(二十一) 推进试点示范。国家层面统筹抓好试点示范工作,选择跨流域、跨行政区域和省域范围内具备条件的地区,深入开展生态产品价值实现机制试点,重点在生态产品价值核算、供需精准对接、可持续经营开发、保护补偿、评估考核等方面开展实践探索。鼓励各省(自治区、直辖市)积极先行先试,并及时总结成功经验,加强宣传推广。选择试点成效显著的地区,打造一批生态产品价值实现机制示范基地。

(二十二) 强化智力支撑。依托高等学校和科研机构,加强对生态产品价值实现机制改革创新的研究,强化相关专业建设和人才培养,培育跨领域跨学科的高端智库。组织召开国际研讨会、经验交流论坛,开展生态产品价值实现国际合作。

(二十三) 推动督促落实。将生态产品价值实现工作推进情况作为评价党政领导班子和有关领导干部的重要参考。系统梳理生态产品价值实现相关法律法规和部门规章,适时进行立改废释。国家发展改革委同有关方面定期对本意见落实情况进行评估,重大问题及时向党中央、国务院报告。

政策解读

解读《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》

中共中央办公厅、国务院办公厅近日印发《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》。意见出台的总体考虑是什么?如何推进落地?国家发展改革委有关负责人回答相关问题。

问:意见出台的总体考虑是什么?

答:建立健全生态产品价值实现机制,是贯彻落实习近平生态文明思想的重要举措,是践行绿水青山就是金山银山理念的关键路径,是从源头上推动生态环境领域国家治理体系和治理能力现代化的必然要求,对推动经济社会发展全面绿色转型具有重要意义。

近年来,各地深入践行绿水青山就是金山银山理念。特别是长江经济带沿江省市积极探索绿水青山转化为金山银山的路径,在生态产品价值实现机制方面开展了大量探索,形成一批具有示范效应的可复制、可推广的经验做法,具备总结

提炼成政策制度体系并加以推广应用的坚实基础。2021年2月19日,中央全面深化改革委员会第十八次会议审议通过意见,并于近日由中办、国办印发实施。

问:如何准确理解意见的战略取向?

答:建立健全生态产品价值实现机制,核心要义就是从制度层面破解绿水青山转化为金山银山的瓶颈制约,建立生态环境保护者受益、使用者付费、破坏者赔偿的利益导向机制,引导和倒逼形成绿色发展方式、生产方式和生活方式,实现生态环境保护与经济发展协同推进。

意见提出四方面战略取向:

一是培育经济高质量发展新动力。在严格保护生态环境前提下,将良好生态

(下接第6版)

(上接第 5 版)

环境蕴含的需求转化为供给并激发出来，形成经济发展新增长点，让生态成为支撑经济发展的不竭动力。

二是塑造城乡区域协调发展新格局。生态资源和生态产品，是乡村和生态地区的最大优势。推动生态产品供需有效对接，带动农村人口就近就地致富，塑造宜水则水、宜山则山，宜粮则粮、宜农则农，宜工则工、宜商则商的城乡区域发展新格局。

三是引领保护修复生态环境新风尚。使社会各界真正认识到绿水青山可以源源不断地带来金山银山，提升保护修复生态环境的思想自觉和行动自觉。

四是打造人与自然和谐共生新方案。发挥我国集中力量办大事的制度优势，率先走出一条生态环境保护与经济发展相互促进、相得益彰的中国道路，为构建人类命运共同体、解决全球性环境问题提供中国智慧和方案。

问：围绕建立健全生态产品价值实现机制，意见提出“六个机制”，如何推进落实？

答：建立生态产品调查监测机制是价值实现的重要前提。包括推进自然资源确权登记，开展生态产品信息普查等。

建立生态产品价值评价机制是价值实现的关键基础。包括建立生态产品价值评价体系，创新性提出针对生态产品价值实现的不同路径，探索构建行政区域单元生态产品总值和特定地域单元生态产品价值的两套评价体系；制定生态产品价值核算规范；推动生态产品价值核算结果应用。

健全生态产品经营开发机制是发挥市场配置资源作用的实现路径。包括推进生态产品供需精准对接，拓展生态产品价值实现模式，促进生态产品价值增值，



推动生态资源权益交易等。

健全生态产品保护补偿机制是发挥政府主导作用的实现路径。包括完善纵向生态保护补偿制度，建立横向生态保护补偿机制，健全生态环境损害赔偿制度等。

健全生态产品价值实现保障机制是价值实现的重要支撑。包括建立生态产品价值考核机制，发挥“指挥棒”作用；建立生态环境保护利益导向机制，构建“生态环境保护者受益、使用者付费、破坏者赔偿”的利益导向机制；加大绿色金融支持力度。

建立生态产品价值实现推进机制是价值实现的组织保障，包括加强组织领导，推进试点示范，强化智力支撑，推动督促落实等。

最新政策

北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见

京政发〔2021〕10号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

实施城市更新行动，转变城市开发建设方式和经济增长方式，对提升城市品质、满足人民群众美好生活需要、推动城市高质量发展具有重要意义。为统筹推进城市更新，现提出以下意见。

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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，按照党中央、国务院决策部署，以《北京城市总体规划(2016年-2035年)》为统领，落实北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议，统筹推进城市更新，进一步完善城市功能、改善人居环境、传承历史文化、促进绿色低碳、激发城市活力，促进首都经济社会可持续发展，努力建设国际一流的和谐宜居之都。

(二) 基本原则

城市更新主要是指对城市建成区(规划基本实现地区)城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，是小规模、渐进式、可持续的更新。城市更新应坚持以下原则：

1. 规划引领，民生优先。认真落实《北京城市总体规划(2016年-2035年)》，将城市更新纳入经济社会发展规划、国土空间规划统筹实施，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，通过城市更新完善功能，补齐短板，保障和改善民生。

2. 政府推动，市场运作。强化政府主导作用，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障。充分发挥市场作用，鼓励和引导市场主体参与城市更新，形成多元化更新模式。

3. 公众参与，共建共享。充分调动公众和社会组织参与城市更新的积极性、主动性，建立平等协商机制，共同推进城市更新，实现决策共谋、发展共建、建

设共管、成果共享。

4. 试点先行，有序推进。科学制定城市更新计划，突出重点，统筹安排，稳步推进。聚焦瓶颈问题，大胆改革创新，积极探索城市更新的新模式、新路径，形成成熟经验逐步推广。

二、强化规划引领

(一) 圈层引导

首都功能核心区以保护更新为主，中心城区以减量提质更新为主，城市副中心和平原地区的新城结合城市更新承接中心城区功能疏解，生态涵养区结合城市更新适度承接与绿色生态发展相适应的城市功能。

(二) 街区引导

以街区为单元实施城市更新，依据街区控制性详细规划，科学编制更新地区规划综合实施方案和更新项目实施方案。开展街区综合评估，查找分析街区在城市功能、配套设施、空间品质等方面存在的问题，梳理空间资源，确定更新任务。将空间资源与更新任务相匹配，变一次性指标分配为动态按需调配，集约节约利用空间资源。盘活街区存量建筑，聚焦老旧小区、老旧平房区、老工业区、老商业区、老旧楼宇以及重要大街两侧一定纵深区域，通过现状权属校核和正负面清单引导，鼓励产权人自主更新、社会力量参与更新。以家园中心、社区会客厅等空间为载体，探索市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施复合利用模式，围绕“七有”“五性”需求，提高居民生活便利性和舒适度，提升公共空间品质。

三、主要更新方式

(一) 老旧小区改造

实施老旧小区综合整治改造，根据居民意愿可利用小区现状房屋和公共空间补充便民商业、养老服务等服务设施；可利用空地、拆违建退用地等增加停车位，或设置机械式停车设施等便民设施。鼓励老旧住宅楼加装电梯。

(下接第 7 版)

(上接第6版)

(二) 危旧楼房改建

对房屋行政主管部门认定的危旧楼房,允许通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造,具备条件的可适当增加建筑规模,实施成套化改造或增加便民服务设施等。鼓励社会资本参与改造,资金由政府、产权单位、居民、社会机构等多主体筹集。居民异地安置或货币安置后腾退的房屋,可作为租赁房等保障房使用。

(三) 老旧厂房改造

明确老旧厂房改造利用业态准入标准,在符合规划的前提下,优先发展智能制造、科技创新、文化等产业。鼓励利用老旧厂房发展新型基础设施、现代服务业等国家和本市支持的产业业态;鼓励利用老旧厂房补充公共服务设施。鼓励老工业厂区通过更新改造或用地置换的方式实施规划,增加道路、绿地、广场、应急避难场所等设施。五环路以内和城市副中心的老旧厂房可根据规划和实际需要,补齐城市短板,引入符合要求的产业项目;五环路以外其他区域老旧厂房原则上用于发展高端制造业。

(四) 老旧楼宇更新

鼓励老办公楼、老商业设施等老旧楼宇升级改造、调整功能、提升活力,发展新业态。允许老旧楼宇增加消防楼梯、电梯等设施,允许建筑功能混合、用途兼容,鼓励对具备条件的地下空间进行复合利用。

(五) 首都功能核心区平房(院落)更新

在符合《北京历史文化名城保护条例》有关规定及历史街区风貌保护要求和相关技术、标准的前提下,对首都功能核心区平房(院落)进行申请式退租、换租及保护性修缮和恢复性修建,打造共生院,消除安全隐患,保护传统风貌,改善居住条件。腾退空间优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施。同时,鼓励腾退空间用于传统文化展示、体验及特色服务,建设众创空间或发展租赁住房。

(六) 其他类型

鼓励对城市公共空间进行改造提升,完善市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施,优化提升城市功能。鼓励特色街区、生态街区、智慧街区建设,打造安全、智能、绿色低碳的人居环境。鼓励传统商圈调整产业结构、优化商业业态、创新营销模式、激发消费潜力,有效增加服务消费供给。支持产业园区更新改造,推动产业转型升级、腾笼换鸟,构建高精尖产业结构。促进城市更新与疏解整治促提升专项行动有效衔接,合理利用疏解腾退空间。加快推进城镇棚户区改造收尾工作。

四、组织实施

(一) 确定实施主体

城市更新项目产权清晰的,产权单位可作为实施主体,也可以协议、作价出资(入股)等方式委托专业机构作为实施主体;产权关系复杂的,由区政府(含北京经济技术开发区管委会,下同)依法确定实施主体。确定实施主体应充分征询相关权利人或居民意见,做到公开、公平、公正。

(二) 编制实施方案

实施主体应在充分摸底调查的基础上,编制更新项目实施方案并征求相关权利人或居民意见。方案中应明确更新范围、内容、方式及建筑规模、使用功能、建设计划、土地取得方式、资金筹措方式、运营管理模式等内容。责任规划师、建筑师应全程参与街区城市更新,加强业务指导,做好技术服务,并对实施方案出具书面意见。

(三) 审查决策

更新项目实施方案由区相关行业主管部门牵头进行审查,并经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新如涉及首都规划重大事项,要按照有关要求和程序向党中央请示报告。

(四) 手续办理

城市更新相关审批手续原则上由区行政主管部门办理,区政府应结合优化营商环境相关政策,进一步简化审批程序,压缩审批时间,提高审批效率。利用更新改造空间按有关要求从事经营活动的,相关部门可予办理经营许可。

五、配套政策

(一) 规划政策

1. 对于符合规划使用性质正面清单,保障居民基本生活、补齐城市短板的更

新项目,可根据实际需要适当增加建筑规模。增加的建筑规模不计入街区管控总规模,由各区单独备案统计。

2. 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,老旧小区现状公共服务设施配套用房可根据实际需求用于市政公用、商业、养老、文化、体育、教育等符合规划使用性质正面清单规定的用途。

3. 在满足相关规范的前提下,可在商业、商务办公建筑内安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能。

4. 在符合规划使用性质正面清单,确保结构和消防安全的前提下,地下空间平时可综合用于市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途,战时兼顾人民防空需要。

5. 在按照《北京市居住公共服务设施配置指标》等技术规范进行核算的基础上,满足消防等安全要求并征询相关权利人意见后,部分地块的绿地率、建筑密度、建筑退界和间距、机动车出入口等可按不低于现状水平控制。

(二) 土地政策

1. 更新项目可依法以划拨、出让、租赁、作价出资(入股)等方式办理用地手续。代建公共服务设施产权移交政府有关部门或单位的,以划拨方式办理用地手续。经营性设施以协议或其他有偿使用方式办理用地手续。

2. 在符合规划且不改变用地主体的条件下,更新项目发展国家及本市支持的新产业、新业态的,由相关行业主管部门提供证明文件,可享受按原用途、原权利类型使用土地的过渡期政策。过渡期以5年为限,5年期满或转让需办理用地手续的,可按新用途、新权利类型,以协议方式办理用地手续。

3. 用地性质调整需补缴土地价款的,可分期缴纳,首次缴纳比例不低于50%,分期缴纳的最长期限不超过1年。

4. 更新项目采取租赁方式办理用地手续的,土地租金实行年租制,年租金根据有关地价评审规程核定。租赁期满后,可以续租,也可以协议方式办理用地手续。

5. 更新项目不动产登记按照《不动产登记暂行条例》及相关规定办理。

6. 经营性服务设施可按所有权和经营权相分离的方式,经业主同意和区政府认定后,将经营权让渡给相关专业机构。

7. 在不改变更新项目实施方案确定的使用功能前提下,经营性服务设施建设用地使用权可依法转让或出租,也可以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权等进行抵押融资。抵押权实现后,应保障原有经营活动持续稳定,确保土地不闲置、土地用途不改变、利益相关人权益不受损。

(三) 资金政策

1. 城市更新所需经费涉及政府投资的主要由区级财政承担,各区政府应统筹市级相关补助资金支持本区更新项目。

2. 对老旧小区改造、危旧楼房改建、首都功能核心区平房(院落)申请式退租和修缮等更新项目,市级财政按照有关政策给予支持。

3. 对老旧小区市政管线改造、老旧厂房改造等符合条件的更新项目,市政府固定资产投资可按照相应比例给予支持。

4. 鼓励市场主体投入资金参与城市更新;鼓励不动产权人自筹资金用于更新改造;鼓励金融机构创新金融产品,支持城市更新。

六、保障措施

(一) 加强组织领导

市委城市工作委员会所属城市更新专项小组负责统筹推进城市更新工作。市有关部门要建立协同联动机制,加强政策创新,深化放管服改革,支持各区推进城市更新工作。各区政府要强化责任落实,制定更新计划,建立任务台账,组织街道(乡镇)将各项任务落实落地落细。建立本市与中央单位联系机制,共同推进城市更新。

(二) 抓好业务培训

各区政府、市有关部门和单位要采用集中培训、专题培训等方式,加强对各级各类人员的业务培训,重点对街道(乡镇)及实施主体人员开展培训,做好政策解读和辅导,开拓工作思路,掌握工作方法,提高业务能力和工作水平。

(三) 做好宣传引导

通过传统媒体与新媒体相结合、政策解读与案例剖析相结合的方式,全方位、多角度、多渠道开展宣传,及时回应社会关切,为顺利推进城市更新营造良好氛围。

北京市人民政府

2021年5月15日

政策解读

《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》政策解读

一、文件出台的背景和目的是什么？

为深入贯彻党的十九届五中全会、中央城市工作会议和市委十二届十五次、十六次全会精神，落实北京城市总体规划，大力实施城市更新行动，完善城市功能，提升城市活力，保障改善民生，促进城市高质量发展，北京市人民政府印发了《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》（京政发〔2021〕10号，简称《指导意见》）。《指导意见》作为本市推进实施城市更新行动的指导性文件，旨在解决体制、机制、政策等问题，为城市更新指明实施路径，提供政策支撑和组织保障。

二、城市更新的内涵是什么？

《指导意见》中所称的城市更新，主要是指对城市建成区（规划基本实现地区）城市空间形态和城市功能的持续完善和优化调整，是小规模、渐进式、可持续的更新。

三、城市更新应遵循的原则有哪些？

一是坚持规划引领，民生优先。城市更新必须以落实城市总体规划、分区规划和控制性详细规划为前提，将城市更新纳入经济社会发展规划、国土空间规划统筹实施，加强规划管控，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，通过城市更新完善功能，补齐短板，保障和改善民生。

二是坚持政府推动，市场运作。强化政府主导作用，加强规划管控，完善政策机制，做好服务保障。充分发挥市场作用，鼓励和引导市场主体参与城市更新，形成多元化更新模式。

三是坚持公众参与，共建共享。充分调动公众和社会组织参与城市更新的积极性、主动性，建立平等协商机制，共同推进城市更新，实现决策共谋、发展共建、建设共管、成果共享。

四是坚持试点先行，有序推进。科学制定城市更新计划，突出重点，统筹安排，稳步推进。聚焦瓶颈问题，大胆改革创新，积极探索城市更新的新模式、新路径，形成成熟经验逐步推广。

四、城市更新的主要方式是什么？

城市更新以街区为单元实施，按照街区功能定位，结合市民群众和市场主体意愿，以项目化方式推进。街区空间更新要按照各空间圈层的更新要求，依据街区控制性详细规划，科学编制更新地区规划综合实施方案和更新项目实施方案。重点是开展街区综合评估，将空间资源与更新任务相匹配，盘活街区存量建筑，探索“三大设施”复合利用模式，围绕“七有”“五性”需求，提高居民生活便利性和舒适度，提升公共空间品质。主要更新方式包括以下几种：

一是老旧小区改造。根据居民意愿，可利用小区现状房屋和公共空间补充便民商业、养老服务等公共服务设施；可利用空地、拆违腾退用地等增加停车位，或设置机械式停车设施等便民设施。鼓励老旧住宅楼加装电梯。

二是危旧楼房改建。为改善居民居住条件，对房屋行政主管部门认定的危旧楼房，允许通过翻建、改建或适当扩建方式进行改造，具备条件的可适当增加建筑规模，实施成套化改造或增加便民服务设施等。

三是老旧厂房改造。明确老旧厂房改造利用业态准入标准，在符合规划的前提下，优先发展智能制造、科技创新、文化等产业。鼓励利用老旧厂房发展新型基础设施、现代服务业等国家和本市支持的产业业态；鼓励利用老旧厂房补充公共服务设施。鼓励老工业厂区通过更新改造或用地置换的方式实施规划，增加道路、绿地、广场、应急避难场所等设施。

四是老旧楼宇更新。鼓励老办公楼、老商业设施等老旧楼宇升级改造、调整功能、提升活力，发展新业态。允许老旧楼宇增加消防楼梯、电梯等设施，允许建筑功能混合、用途兼容；鼓励对具备条件的地下空间进行复合利用。

五是首都功能核心区平房（院落）更新。在符合本市相关法规及相关技术、标准前提下，鼓励对首都功能核心区平房（院落）进行申请式退租、换租及保护性修缮和恢复性修建，打造共生院，消除安全隐患，保护传统风貌，改善居住条件。腾退空间优先用于保障中央政务功能、服务中央单位、完善地区公共服务设施。同时，鼓励腾退空间用于传统文化展示、体验及特色服务，建设众创空间或发展

租赁住房。

六是其类型。包括城市公共空间改造提升、“三大设施”补充完善、特色街区建设、传统商圈调整升级、产业园区更新改造、疏解腾退空间再利用，以及推进城镇棚户区改造收尾等。

五、城市更新项目如何组织实施？

一是确定实施主体。按照公开、公平、公正的原则，在充分征询相关权利人或居民意见基础上，合理确定更新项目实施主体。城市更新项目产权清晰的，产权单位可作为实施主体，也可以协议、作价出资（入股）等方式委托专业机构作为实施主体；产权关系复杂的，由区政府依法确定实施主体。

二是编制实施方案。实施主体应在充分摸底调查的基础上，编制更新项目实施方案并征求相关权利人或居民意见。方案中应明确更新范围、内容、方式及建



筑规模、使用功能、建设计划、土地取得方式、资金筹措方式、运营管理模式等内容。责任规划师、建筑师应全程参与街区城市更新，加强业务指导，做好技术服务，并对实施方案出具书面意见。

三是进行审查决策。对于一般性的更新项目，实施方案由区相关行业主管部门牵头进行审查，经区政府同意后实施。重点地区或重要项目实施更新如涉及首都规划重大事项，要按照有关要求和程序向党中央请示报告。

四是审批手续办理。城市更新相关审批手续原则上由区行政主管部门办理，各级政府应结合优化营商环境相关政策，进一步简化审批程序，压缩审批时间，提高审批效率。

六、对城市更新项目的支持政策有哪些？

1. 规划政策。一是对于符合规划使用性质正面清单，保障居民基本生活、补齐城市短板的更新项目，可根据实际需要适当增加建筑规模。二是在满足相关规范和安全的条件下，允许规划使用性质兼容转换。老旧小区现状公共服务设施配套用房可根据实际需求用于市政公用、商业、养老、文化、体育、教育等符合规划使用性质正面清单规定的用途；商业、商务办公建筑内可安排文化、体育、教育、医疗、社会福利等功能；地下空间平时可综合用于市政公用、交通、公共服务、商业、仓储等用途，战时兼顾人民防空需要。

2. 土地政策。一是完善土地利用方式，更新项目可依法以划拨、出让、租赁、作价出资（入股）等多种方式办理用地手续，并对5年过渡期政策、土地价款分期缴纳、以租赁方式用地等情形进行明确。二是在不改变更新项目实施方案确定的使用功能前提下，经营性服务设施建设用地使用权可依法转让或出租，也可以建设用地使用权及其地上建筑物、其他附着物所有权等进行抵押融资。

3. 资金政策。一是各区可统筹区级财政资金、市政府固定资产投资资金、市级相关补助资金支持更新项目。二是鼓励市场主体、不动产权人投入资金参与城市更新。三是鼓励金融机构创新金融产品，支持城市更新。

4. 经营利用。一是利用更新改造空间按有关要求从事经营活动的，相关部门可予办理经营许可。经营性服务设施可按所有权和经营权相分离的方式，经业主

（下接第3版）

(上接第 8 版)

同意和区政府认定后，将经营权让渡给相关专业机构。

七、实施城市更新的保障措施有哪些？

一是加强组织领导。市委城市工作委员会所属城市更新专项小组负责统筹推进城市更新工作。市有关部门要建立协同联动机制，加强政策创新，深化放管服改革，支持各区推进城市更新工作。各区政府要强化责任落实，制定更新计划，建立任务台账，组织街道（乡镇）将各项任务落实落地落细。建立本市与中央单

位联系机制，共同推进城市更新。

二是加强业务培训。各区政府、市有关部门和单位要采用集中培训、专题培训等方式，加强对各级各类人员的业务培训，重点对街道（乡镇）及实施主体人员开展培训，做好政策解读和辅导，开拓工作思路，掌握工作方法，提高业务能力和工作水平。

三是加强宣传引导。通过传统媒体与新媒体相结合、政策解读与案例剖析相结合的方式，全方位、多角度、多渠道开展宣传，及时回应社会关切，为顺利推进城市更新营造良好氛围。



热点关注

悟美育话规划 增强城乡审美韵味与文化品位

溯源：城乡规划建设与美学、艺术的历史关联

观察历史可以发现，城市规划和建设发展、演变都是建立在美学基础之上的，与不同历史时期的审美需求有着密不可分的关系。

我国历史上的城市建设活动与对美的追求密不可分。《周礼·考工记》记载了周代王城建设的制度，以及后来隋唐时期的长安城、元代大都的选址与建设，都显示了人们对居住地的审美要求，都是建立在当时的审美基础之上，表达了对美的追求，形成了最初以审美为基础的规划思想。

历史上文化艺术的迸发往往与著名的城市建设形影相随。唐、宋、元时期诗词歌赋、琴棋书画的文化艺术价值与高度不用赘述，该时期的城市建设在我国也具有重要地位。从诗词曲中，不难发现唐代诗歌中对长安城的建设颇有记载，宋词中也不乏对北宋东京和南宋临安的建设特点描述。国外经验如出一辙，文艺复兴时期哲学、诗歌、文学、美学的迸发不仅仅是一场有关艺术的运动，更是一个综合性的运动，在规划、建筑、雕塑甚至自然科学领域都全面开花；欧洲中世纪维也纳建筑师卡美洛西特的《按照艺术原则进行城市建设》一书中，对小桥、流水、尖塔等城市景观大加赞美，引起了人们对城市美学的兴趣，对城市规划产生了一定的影响。

步入现代，人们对城市环境艺术与美学的追求并未消减。20世纪90年代初，钱学森提出了“山水城市”“园林城市”的规划建设构想，重新唤醒了中国传统山水美学文化思想。在钱学森的倡议下，社会各界都积极响应，引发深入探索和研究，我国规划建设中的美学与艺术思考重新回归大众视野。

初心：新时代国土空间规划与美学、艺术的必然联系

关于新时代的国土空间规划与城镇建设发展，习近平总书记多次强调，要坚持以人为本、以人为本；要以人的城镇化为核心；在城市建设中，一定要贯彻以人民为中心的发展思想。在告别了短缺经济时代进入新时代后，人民的需求不仅是对基础物质生活的追求，对美好生活的向往与需要更是日益增长，这也使得需求更加多样化、个性化、多层次。其中一个维度便是对美的追求越来越高，而艺术是美的更高层次的追求。那么，如何满足人民对美学、艺术的美好精神文化的需求，是新时代规划与建设的“初心”，以及要解决的重要课题。

吴良镛先生2013年在《居业》发表的一篇文章中谈理想人居环境时，就表达出我们真切希冀未来每一个人都能够“诗意般地栖息在大地上”。故而国土空间规划从这个角度可以理解为：国土空间规划是一门宏观的艺术，在国土空间规划和

建设发展过程中，其目标是通过极为丰富的空间导控手段，体现出地域特色与地方艺术美学效果，为居民、游人呈现一幅具有审美韵味和文化品位的画卷，创造一种喜闻乐见的情景和意境，使人观其境、听其声，得到一种愉悦的享受。

前行：国土空间规划中加强美术与艺术的思维

任何城市总有基本成熟、从向外拓展延伸转为向内调整提高的时期，规划内容也必然随之改变。过去40年，中国城市资本型增长阶段已经接近尾声，现阶段我国国土空间规划的基本任务，是保护和修复人居环境，保障和创造城市居民安全、健康、舒适的空间环境和公正的社会环境，达到城乡经济、文化、社会协调与永续和谐发展；同步地，按照马斯诺需求理论，规划与建设也应回归到注重与美学、艺术的融合，满足人民的审美需求与自我实现的需求。

在规划实践的项目中，要注重对具有美学与艺术元素的国土空间要素进行保护与挖掘。党的十八大以来，习近平总书记从新时代自然资源和生态系统管理的宏观视野提出了“山水林田湖草是生命共同体”理念。国土空间规划不仅是引领高质量发展、绿色发展的“一张蓝图”，也应该是挖掘本地资源禀赋特点、体现本地优势和特色的“一幅画卷”。愈发明晰的国土空间规划框架大致可以概括为“五级三类四体系”，故而在不同层级、不同类型的国土空间规划都不应忽视城乡审美韵味与文化品位。例如，黄浦江两岸景观、重庆渝中夜景等城市景观的导控是国土空间规划中不可或缺的；北京胡同、上海弄堂、安徽宏村、福建土楼等人文空间要素在国土空间规划中的艺术化表达也是值得挖掘的；同样，四川光雾山、重庆三峡等自然要素同时也是绝美的景观表现；还有福建霞浦、新疆伊犁、杭州西湖等自然与人文结合的国土空间要素更是值得在规划中仔细推敲，增强韵味与品位。

在规划学科的培养上，应继续加强工程技术和人文艺术的融合。传统的城乡规划属于工科专业，更多的是研究解决空间、功能和形式等问题，要有工科专业的缜密逻辑思维，但同时也需要具备社会的、经济的、政策的、历史的、文化的人文素养与美术的、景观的艺术细胞。故而从广义上来说，规划学科是研究国土空间要素及其环境的学科，是一门横跨工程技术与人文艺术的学科。因此，要回答如何“把更多美术元素、艺术元素应用到城乡规划建设中，增强城乡审美韵味、文化品位，把美术成果更好服务于人民群众的高品质生活需求”，应该在规划学科的培养中，更加重视在全域管控、底线思维的思路下规划和设计兼具审美艺术性与功能实用性的空间，改善人居环境。

自然资源部：用“长牙齿的硬措施”严守耕地红线

7月7日，自然资源部副部长、国家海洋局局长王宏在国新办发布会上表示，将用长牙齿的硬措施严守耕地红线，持续深化土地督查，扎实推进农村乱占耕地建房问题专项整治。

王宏介绍，自然资源部全面推进自然资源节约集约利用，2018年至2020年三年累计消化批而未供土地1041万亩，处置闲置土地290万亩。“十三五”时期建成绿色矿山953家，在此期间，通过严管严控，违法围填海活动显著下降。

王宏表示，下一步，自然资源部将用“长牙齿的硬措施”严守耕地红线，根据全国国土“三调”底图，动态监测耕地和永久基本农田“非农化”“非粮化”情况，

以制止“非农化”“非粮化”及永久基本农田保护利用、补充耕地管理等为重点，持续深化土地督查，扎实推进农村乱占耕地建房问题专项整治。同时全面推进资源高效利用，加快处置批而未供和闲置土地，加快推进“已批未填”“未批已填”围填海历史遗留问题处理，并实施新一轮找矿突破战略行动。

此外，还要加快建立健全全国国土空间规划体系，加快建立“多规合一”的规划编制审批体系、实施监督体系、法规政策体系和技术标准体系。按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”要求，完善国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”。建立健全全生命周期的规划实施监督和用途管控机制。

住建部发布集中式租赁住房建设适用标准 可分为宿舍型和住宅型

近日，住房和城乡建设部办公厅发布关于集中式租赁住房建设适用标准的通知。

观点地产新媒体获悉，集中式租赁住房类型和适用标准如下：按照使用对象和使用功能，集中式租赁住房可分为宿舍型和住宅型2类；新建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》及相关标准；改建宿舍型租赁住房应执行《宿舍建筑设计规范》或《旅馆建筑设计规范》及相关标准；新建或改建住宅型租赁住房应执行《住宅建筑规范》及相关标准。

集中式租赁住房可根据市场需求和建筑周边商业服务网点配置等实际情况，增加相应服务功能。

其中，宿舍型租赁住房建筑内公共区域可增加公用厨房、文体活动、商务、网络宽带、日用品零售、快递收取等服务空间。房间内应加大储物空间，增加用餐、会客、晾衣空间，应设置信息网络接入点；可设置卫生间、洗浴间和起居室。

新建宿舍型租赁住房应设置机动车停车位，并预留电动汽车、电动自行车充电设施空间。按《旅馆建筑设

计规范》及相关标准进行改建的宿舍型租赁住房，采光、通风应满足《宿舍建筑设计规范》的相关要求。

住宅型租赁住房按《城市居住区规划设计标准》和《完整居住社区建设标准（试行）》建设配套设施。当项目规模未达到标准规定应配建配套设施的最小规模时，宜与相邻居住区共享教育、社区卫生服务站等公共服务设施。

此外，严格把握非居住类建筑改建为集中式租赁住房的条件。非居住类建筑改建前应对房屋安全性能进行鉴定，保证满足安全使用的要求；土地性质为三类工业用地和三类物流仓储用地的非居住建筑，不得改建为集中式租赁住房。

加强运营安全管理。集中式租赁住房的运营主体应确保租赁住房符合运营维护管理相关要求，建立完善各项突发事件应急预案及处置制度，落实消防安全责任制，配备符合规定的消防设施、器材，保持疏散通道、安全出口、消防车通道畅通，定期开展消防安全检查。

上半年全国数百条政策堵漏洞 楼市去虚火力道正劲

近日，央行宣布降准，释放大约1万亿元的长期资金。在房地产市场，等了一年的靴子落地，并未激起“非理性购房”的躁动水花。原因无他，内外部环境均已不再，流动性释放，无关楼市。

多元住房供应体系正在深度改变着中国居住市场。2020年，中国常住人口城镇化率63.89%，距离发达国家的75%还有11个百分点，按照每年1%，房地产开发尚有10多年时间。但天花板终究在那里，2020年中国城镇住房套户比为1.09，整体呈现静态平衡。

当下，公租房、共有产权房、限竞房等多种政策性住房供应量加大，新建住宅商品房已从短缺的卖方市场转入买方市场，过去黄金时代不知“营销”为何物，坐等“买房人”上门抢房的开发商，现在正忙着线上线下全方位打营销战，抢的是如今他们口中尊称的“客户”。

楼市资金源已筑起“篱笆”。在降准前，楼市钱袋子已经扎紧10个月有余，多方严管控，“稳”之主旋律不会变。

在开发商层面，“三道红线”融资监管新规从去年

8月份开始释放，若不变绿档，一年有息负债增长30%的“过去式”变泡影，想博弈一下降至“10%”亦不行，一元负债换三元销售规模的时代彻底结束了。

在信贷层面，“限贷令”已来，2021年，央行再次给流向楼市资金加锁，要求金融机构制定房企的融资比例、房贷的融资比例，双管齐下，收缩金融机构流向楼市的资金源。

在贷款利率层面，利率打折时代早成“昨日”，标准从基准利率转换到锚定LPR，LPR已连续14个月丝毫未动，个别城市二套房的利率却涨至7%以上。同时，禁止经营贷等违规资金流入楼市，一查就是数亿元量级的。不难看出，金融“篱笆”正力争筑得全面且牢固。

在控地价方面，22城“两集中”供地首轮出让收官，出让住宅土地919宗合计10560亿元，综合溢价率为14.7%，没见着过去动辄超60%溢价率的高价地，地王亦未再现，地价可控之下，未来房价预期确定性增强。比如，此前高热不退的深圳楼市，6月份一、二手房成交量均回落。

财政部：对房地产纳税凭证、纳税信息和退税做出明确规定

7月8日，财政部发布《关于贯彻实施契税法若干事项执行口径的公告》对纳税凭证、纳税信息和退税作出规定。

《公告》指出，土地、房屋权属转移方面，征收契税的土地、房屋权属，具体为土地使用权、房屋所有权。因共有不动产份额变化、因共有人增加或者减少以及因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等因素，发生土地、房屋权属转移的情形，承受方应当依法缴纳契税。

关于若干计税依据的具体情形，《公告》表示，以划拨方式取得的土地使用权，经批准改为出让方式重新取得该土地使用权的，应由该土地使用权人以补缴的土地出让价款为计税依据缴纳契税。

先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质改为出让的，承受方应分别以补缴的土地出让价款和房地产权属转移合同确定的成交价格作为计税依据缴纳契税。先以划拨方式取得土地使用权，后经批准转让房地产，划拨土地性质未发生改变的，承受方应以房地产权属转移合同确定的成交价格作为计税依据缴纳契税。

土地使用权及所附建筑物、构筑物等（包括在建的房屋、其他建筑物、构筑物和其他附着物）转让的，计税依据为承受方应交付的总价款。土地使用权出让的，计税依据包括土地出让金、土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费、征收补偿费、城市基础设施配套费、实物配建房屋等应交付的货币以及实物、其他经济利益对应的价款。

房屋附属设施（包括停车位、机动车库、非机动车库、顶层阁楼、储藏室及其他房屋附属设施）与房屋为同一不动产单元的，计税依据为承受方应交付的总价款，并适用与房屋相同的税率；房屋附属设施与房屋为不同不动产单元的，计税依据为转移合同确定的成交价格，并按当地确定的适用税率计税。承受已装修房屋的，应将包括装修费用在内的费用计入承受方应交付的总价款。

土地使用权互换、房屋互换，互换价格相等的，互换双方计税依据为零；互换价格不相等的，以其差额为计税依据，由支付差额的一方缴纳契税。契税的计税依据不包括增值税。在关于免税的具体情形中，《公告》也对享受契税免税优惠的土地、房屋的7种用途做出了具体规定限制，包括为用于办公、教学、医疗、科研、军事设施、养老、救助的土地、房屋。

关于纳税义务发生时间的具体情形，《公告》提到，因人民法院、仲裁委员会的生效法律文书或者监察机关出具的监察文书等发生土地、房屋权属转移的，纳税义务发生时间为法律文书等生效当日；因改变土地、房屋用途等情形应当缴纳已经减征、免征契税的，纳税义务发生时间为改变有关土地、房屋用途等情形的当日；因改变土地性质、容积率等土地使用条件需补缴土地出让价款，应当缴纳契税的，纳税义务发生时间为改变土地使用条件当日。发生上述情形，按规定不再需要办理土地、房屋权属登记的，纳税人应自纳税义务发生之日起90日内申报缴纳契税。

关于纳税凭证、纳税信息和退税，《公告》做出了明确，具有土地、房屋权属转移合同性质的凭证包括协议、合同、单据、确认书以及其他凭证。

不动产登记机构在办理土地、房屋权属登记时，应当依法查验土地、房屋的契税法完税、减免税、不征税等涉税凭证或者有关信息。

税务机关应当与相关部门建立契税法涉税信息共享和工作配合机制。具体转移土地、房屋权属有关的信息包括：自然资源部门的土地出让、转让、征收补偿、不动产权属登记等信息，住房城乡建设部门的房屋交易等信息，民政部门的婚姻登记、社会组织登记等信息，公安部门的户籍人口基本信息。