

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

新城投公司与市规划自然资源委房山分局 座谈，共同推进项目实施

4月12日下午，新城投公司与市规划自然资源委房山分局召开座谈会，共同研讨项目，议定相关问题的解决路径。房山分局党组书记、局长燕新程及分局相关领导，新城投公司董事长朱婧璿及公司相关领导参加会议。

会上，新城投公司汇报了长阳0607棚改项目，琉璃河镇董家林、黄土坡两村安置房项目，黄管屯棚改二片区拟供地项目，西潞北三村土地一级开发及安置房项目，智慧广电5G视听产业园、良乡大学城拓展区、

高教园区北部生活区一、二号地、乐高主题乐园土地等土地一级开发项目及土地整治项目需房山分局支持的具体事项。与会领导进行了深入细致地讨论研究，房山分局针对项目规划、征地、市政、供地、整治等一系列问题提出了具体的解决方案。

此次座谈会对项目推进过程中出现的堵点提出了针对性的解决思路和建议，明确了房山分局、新城投公司下阶段任务安排，为新城投公司重点项目推进指出了明确的方向，具有十分重要的指导意义。



新城投公司赴中国农业大学参加校级校外 实习实践基地授牌仪式暨交流会



2021年4月16日，中国农业大学举办校级校外实习实践基地授牌仪式暨交流会，会议由中国农业大学本科院常务副院长曹志军主持，中国农业大学副校长林万龙、资源与环境学院副院长王靖、园艺学院副院长张小兰、土地学院副院长杨建宇等校方领导参加会议，新城投公司董事长朱婧璿、城投智汇公司总经理王恒受邀参加会议。朱婧璿同志代表公司接受中国农业大学副校长林万龙关于“中国农业大学大学生实习实践基地”的授牌。

新城投公司2019年和中国农业大学建立学院级“大学生教学实习基地”以来，充分发挥公司在土地资源管理领域的案例资源优势，依托房山区域的丰富地学资源，为实习学生提供实践学习的平台。中国农业大学通过校企合作的方式，设计打造了“通识课程+专业核心课程+实习实践”的一体化培养平台，提高了实习学生的专业技能，促进了高素质技能型人才培养。2020年12月，经中国农业大学专家委员会评选考核，新城投公司从300余个校外实习基地中脱颖而出，

被推选为14个校级实习实践基地之一，充分肯定了新城投公司实习实践基地校企合作成效与产学研融合成果。

交流会上，新城投公司董事长朱婧璿与中国农业大学就进一步加强校企合作、推进实习实践基地发展进行了深入的交流。她表示，新城投公司将与中国农业大学在现有成果基础上进一步共享资源，加强专业领域交流合作，共同推进产学研合作、协同育人。

新城投公司董事长朱婧琏调研西潞北三村土地整治项目客土场及消纳场



为贯彻落实区委区政府关于加快土地整治项目实施的指示精神，全力推进西潞北三村等土地整治项目顺利实施，4月8日下午，新城投公司董事长朱婧琏带队赴土地整治项目涉及的渣土消纳场和客土场实地调研。

首先，朱婧琏同志一行前往长阳0607棚改项目考古发掘土存储区、西潞东沿村集体租赁住房项目开槽现场，实地查看备选客土土源的土质、土量、出土时序等情况。随后，她依次前往位于西潞街道、长阳镇、阎村镇的三处渣土消纳场，

实地了解消纳场的消纳容量、日消纳量、接收渣土时间等情况，现场观摩消纳场资源化处置工艺。最后，朱婧琏同志实地查看西潞北三村土地整治项目施工进度，现场研讨客土土源问题解决路径，要求施工单位优化施工组织，加快推进工程施工。

此次调研对于准确把握土地整治项目关键节点工作进展，促进土地整治项目施工具有重大意义。下一步，新城投公司将以为基础，狠抓关键节点，紧盯项目实施，确保如期竣工和产出耕地指标，助力房山区重点项目落地。

新城投公司组织召开南窖乡村环境提升设计专题会



2021年4月9日上午，新城投公司与南窖乡政府召开南窖乡村环境提升设计专题会。南窖乡党委书记王化占、副乡长郭伟，新城投公司董事长朱婧琏、副总经理邓凯、设计管理部副总监刘佳境，以及相关设计单位参加会议。

会上，新城投公司以区域形象提升、街道美化设计为目标，汇报提出多版概念设计方案。王化占同志对设计方案表示认可，对新城投公司在南窖乡乡镇环境提升工作中给予的大力支持表示感谢。

新城投公司作为区属国企，一直以来积极承担社会责任，彰显国企担当，本次助力南窖乡开展乡村环境提升设计，为推动房山区乡村振兴战略工作贡献了“新城智慧”，对房山区乡村环境美化工作提供了有益的探索。

新城投公司召开一季度安全生产专题会议并组织安全检查



2021年4月8日上午，新城投公司在项目部会议室组织召开长阳0607棚改项目3月份安全生产专题会。会议由新城投公司副总经理欧新刚主持，新城投公司安全管理部总监曹亮、新城置业公司副总经理勾云汉、工程管理部相关负责同志及长阳0607棚改项目已开工地块施工、监理单位负责人参加。

会议传达了北京市房山区住建委关于劳务专项检查及施工现场疫情防控的工作要求，并对3月份安全生产检查情况进行通报。勾云汉同志就现场人员管理、创城

工作、扬尘治理、迎“国检”及市督查组“回头看”等五个方面提出了工作要求。曹亮同志传达了《房山区国资委2021年安全生产隐患大排查工作实施方案》，要求各单位积极开展隐患自查工作，并依据现场情况提出针对性建议。

欧新刚同志强调，要重点抓好扬尘治理、食品安全、第三方评估等安全管理工作，各参建单位要遵守区住建委相关规定要求，认真履行安全管理责任，提高安全责任意识，加强现场施工管理，创建安全稳定、秩序良好、绿色施工的项目工地。

新城投公司组织召开长阳0607棚改项目3月份安全生产专题会

2021年4月8日上午，新城投公司在项目部会议室组织召开长阳0607棚改项目3月份安全生产专题会。会议由新城投公司副总经理欧新刚主持，新城投公司安全管理部总监曹亮、新城置业公司副总经理勾云汉、工程管理部相关负责同志及长阳0607棚改项目已开工地块施工、监理单位负责人参加。

会议传达了北京市房山区住建委关于劳务专项检查及施工现场疫情防控的工作要求，并对3月份安全生产检查情况进行通报。勾云汉同志就现场人员管理、创城工作、扬尘治理、迎“国检”

及市督查组“回头看”等五个方面提出了工作要求。曹亮同志传达了《房山区国资委2021年安全生产隐患大排查工作实施方案》，要求各单位积极开展隐患自查工作，并依据现场情况提出针对性建议。

欧新刚同志强调，要重点抓好扬尘治理、食品安全、第三方评估等安全管理工作，各参建单位要遵守区住建委相关规定要求，认真履行安全管理责任，提高安全责任意识，加强现场施工管理，创建安全稳定、秩序良好、绿色施工的项目工地。



最新政策

自然资源部 国家发展改革委 农业农村部关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知

□ 自然资发〔2021〕16号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、发展改革委、农业农村(农牧)厅(局、委)，新疆生产建设兵团自然资源局、发展改革委、农业农村局：

为贯彻落实党中央、国务院优先发展农业农村、全面推进乡村振兴的决策部署，发展县域经济，顺应农村产业发展规律，保障农村一二三产业融合发展合理用地需求，为农村产业发展壮大留出用地空间，现通知如下：

一、明确农村一二三产业融合发展用地范围。农村一二三产业融合发展用地是以农业农村资源为依托，拓展农业农村功能，延伸产业链条，涵盖农产品生产、加工、流通、就地消费等环节，用于农产品加工流通、农村休闲观光旅游、电子商务等混合融合的产业用地，土地用途可确定为工业用地、商业用地、物流仓储用地等。

二、引导农村产业在县域范围内统筹布局。把县域作为城乡融合发展的重要切入点，科学编制国土空间规划，因地制宜合理安排建设用地规模、结构和布局及配套公共服务设施、基础设施，有效保障农村产业融合发展用地需要。规模较大、工业化程度高、分散布局配套设施成本高的产业项目要进产业园区；具有一定规模的农产品加工要向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚；直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业，原则上应集中在行政村村庄建设边界内；利用农村本地资源开展农产品初加工、发展休闲观光旅游而必须的配套设施建设，可在不占用永久基本农田和生态保护红线、不突破国土空间规划建设用地指标等约束条件、不破坏生态环境和乡村风貌的前提下，在村庄建设边界外安排少量建设用地，实行比例和面积控制，并依法办理农用地转用审批和供地手续。具体用地准入条件、退出条件等由各省(区、市)制定，并可根据休闲观光等产业的业态特点和地方实际探索供地新方式。

三、拓展集体建设用地使用途径。农村集体经济组织兴办企业或者与其他单位、个人以土地使用权入股、联营等形式共同举办企业的，可以依据《土地管理法》第六十条规定使用规划确定的建设用地。单位或者个人也可以按照国家统一部署，通过集体经营性建设用地入市的渠道，以出让、出租等方式使用集体建设用地。

四、大力盘活农村存量建设用地。在充分尊重农民意愿的前提下，可依据国

土空间规划，以乡镇或村为单位开展全域土地综合整治，盘活农村存量建设用地，腾挪空间用于支持农村产业融合发展和乡村振兴。探索在农民集体依法妥善处理原有用地相关权利人的利益关系后，将符合规划的存量集体建设用地，按照农村集体经营性建设用地入市。在符合国土空间规划前提下，鼓励对依法登记的宅基地等农村建设用地进行复合利用，发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业。

五、保障设施农业发展用地。支持现代农业发展，农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖的设施用地，可按照《关于设施农业用地管理有关问题的通知》(自然资规〔2019〕4号)要求使用。对于作物种植和畜禽水产养殖设施建设对耕地耕作层造成破坏的，应认定为农业设施建设用地并加强管理。农村产业融合发展所需建设用地不符合设施农业用地要求的，应依法办理农用地转用审批手续。

六、优化用地审批和规划许可流程。在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划预留建设用地指标的农村产业融合发展项目，在不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下，可暂不做规划调整；市县要优先安排农村产业融合发展新增建设用地计划，不足的由省(区、市)统筹解决；办理用地审批手续时，可不办理用地预审与选址意见书；除依法应当以招标拍卖挂牌等方式公开出让的土地外，可将建设用地批准和规划许可手续合并办理，核发规划许可证书，并申请办理不动产登记。

七、强化用地监管。落实最严格的耕地保护制度，坚决制止耕地“非农化”行为，严禁违规占用耕地进行农村产业建设，防止耕地“非粮化”，不得造成耕地污染。农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发，不得擅自改变用途或分割转让转租。各级自然资源主管部门要将农村产业融合发展用地情况纳入国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”进行动态监管，并结合国土变更调查进行年度评估。各地对村庄建设边界外分散布局的用地管理，要与本通知一致。各省(区、市)要结合实际制订实施细则。

自然资源部 国家发展改革委 农业农村部

2021年1月28日

农村一二三产业融合发展用地新政解读

近年来，以农业农村资源为依托的新业态大量涌现，产业融合日益加深。党中央、国务院对此高度重视。2020年出台的多份中央文件以及前不久召开的中央农村工作会议，都对促进农村产业融合发展作出了明确的要求。

如何有效保障农村一二三产业融合发展用地需求？自然资源部、国家发展改革委、农业农村部近日联合印发的《关于保障和规范农村一二三产业融合发展用地的通知》(以下简称《通知》)，给出了明确的答案。2月7日，自然资源部国土空间用途管制司负责人就《通知》进行了解读。

量身定制 产业融合急需用地保障政策

三部委联合发布《通知》，旨在贯彻落实党中央、国务院对“十四五”期间优先发展农业农村、全面推进乡村振兴的决策部署，发展县域经济，支持农村一二三产业融合发展；与已印发的设施农业用地管理政策相衔接，重点解决以农业农村资源为依托的新产业新业态的建设用地需求问题；围绕“保障”和“规范”两条主线，明确正向激励和反向约束措施。

农村产业融合用地保障，政策性强、涉及面广，为确保文件“实用”“管用”，自然资源部会同有关部委、单位组成联合调研组，对全国多个省份进行实地调研，充分梳理总结地方需求和成功经验，确保政策能够解决具体问题，能够对农村新

产业新业态融合发展发挥促进作用。

据部国土空间用途管制司负责人介绍，《通知》起草时主要遵循4个基本原则：

一是坚持城乡融合发展。不能就农村论农村，要在城镇化的历史进程中考虑一二三产业融合发展，围绕推动形成工农互促、城乡互补、协调发展、共同繁荣的新型工农城乡关系，把县域作为城乡融合发展的重要切入点，尊重农村产业发展规律、针对农村用地现状，提出支持农村产业融合发展的具体措施。

二是坚持在国土空间开发保护整体格局中看农村。既要重视生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界等三条控制线，也要重视历史文化保护线等其他管控边界的格局。一二三产业融合发展用地不得占用永久基本农田和生态保护红线，不得破坏生态环境和乡村风貌，这是保障国家粮食安全和生态安全的基本要求；不能把城里的产业简单地搬到传统意义上的村庄去，要区分具体业态，确定产业链上中下游最适合的区位；要适度集聚，比如农产品深加工应该进园区，既是提高土地节约集约利用水平的需要，也是降低基础设施供应成本的需要。

三是坚持问题导向。针对地方和用地单位反映的一二三产业融合发展项目落地缺乏规划引导、建设用地审批周期较长、典型业态(如农产品初加工、休闲观

(下接第6版)



(上接第5版)

光旅游等) 配套建设用地缺乏支持政策等问题, 深化“放管服”改革研究制定针对性强、可操作、差异化的用地政策。

四是坚持存量和增量统筹。针对农村存量建设用地潜力大的现状, 鼓励通过全域土地综合整治、复合利用等进行盘活利用; 针对现状建设用地难以满足一些业态用地需求的问题, 允许在不触碰红线的前提下适度新增建设用地。

坚持底线 统筹安排存量和增量建设用地

做好农村产业融合发展用地保障, 须综合施策、多管齐下。解决农村产业融合发展“用地难”问题, 首先要靠内部挖潜, 拓展集体建设用地使用方式、大力盘活存量建设用地是重要途径; 其次也需要给一些新增建设用地指标, 保障必要的、急需的产业融合项目及时落地。

支持农村产业融合发展, 并不意味着要在农村实行大规模扩张, 大量增加新增建设用地。农村的发展, 必须坚持底线思维, 确保农村产业发展在不占用永久基本农田、不突破建设用地规模、不破坏生态环境和人文风貌的前提下开展。

“《通知》统筹安排农村存量和增量建设用地, 主要通过存量挖潜满足一些业态用地需求, 同时保障合理的新增建设用地空间。”该负责人说。

农村集体建设用地量大面广, 但也存在分布零散、地块破碎等问题, 与农村产业项目难以匹配。据介绍, 在存量建设用地盘活利用方面, 《通知》提出了3项措施: 第一, 通过土地整治实现用地布局优化和用途调整。主要的政策工具是村庄规划+增减挂钩+土地整治。在充分尊重农民意愿的前提下, 根据地方自然资源禀赋、农村产业项目用地需求等, 可以选择若干个乡镇、村庄(包括行政村、自然村)为单元, 编制全域土地综合整治规划或郊野单元规划, 作为国土空间规划的组成部分, 通过城乡建设用地增减挂钩等政策, 在规划确定的乡镇、村庄之间, 实行村村挂钩、村镇挂钩, 在更大的尺度上, 对农村宅基地、产业用地、公益事业和公共设施用地等的布局 and 规模进行调整优化。

“这样既可以对闲散废弃的建设用地进行复垦, 有效增加耕地面积; 又可以将节余的建设用地指标腾挪到适合农村产业发展的区位。”该负责人说。

第二, 通过集体经营性建设用地入市促进土地节约集约高效利用。按照国家统一部署, 一是要编制乡镇级国土空间规划和村庄规划, 对存量集体建设用地可规划为工业、商业等经营性用途。二是要坚持合法、自愿、有偿的原则, 探索在农民集体依法妥善处理原有用地相关权利人的利益关系后, 由村集体经济组织收回集体建设用地使用权, 依据规划确定的经营性用途入市使用。三是根据农村产业项目的特点, 既可以实行就地入市(如收回农民的宅基地), 也可以通过城乡建设用地增减挂钩的方式, 对土地整治验收后腾退的建设用地指标, 在保障农民安置、乡村公共设施和公益事业等用地的前提下, 将节余建设用地指标用于异地建设。

第三, 通过复合利用拓展土地使用功能。在符合国土空间规划确定的用地类型、控制性高度、乡村风貌、基础设施等要求的前提下, 鼓励对依法登记的宅基地、

乡镇企业用地、乡村公共设施和公益事业用地等农村建设用地, 采取多种方式进行复合利用, 发展乡村民宿、农产品初加工、电子商务等农村产业。

支持农村产业融合发展, 需要给予一定的新增建设用地保障, 这是地方政府和用地主体强烈诉求。为此, 在新增建设用地保障方面, 《通知》也提出了3项措施。

一是规划上预留指标。各地可在村庄规划中预留不超过5%的建设用地规模, 用于农村新产业新业态、农村公共公益设施等。对具备必要的基础设施条件, 使用规划预留建设用地指标的农村产业项目, 在不占用永久基本农田和生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下, 可暂不做规划调整。

二是计划上优先安排。各地要充分考虑农业农村发展需求, 优先安排农村产业融合发展新增建设用地计划。市县要统筹乡村建设和新型城镇化发展, 合理配置用地计划指标, 支持农村产业融合发展和合理布局, 不足的由省(区、市)统筹解决。

三是审批上简化程序。农村产业融合发展确需使用新增建设用地的, 必须依法办理用地审批手续。村庄建设边界内, 按批次用地方式办理农用地转用审批, 不需要办理用地预审与选址; 村庄建设边界外使用规划预留建设用地指标的, 可不办理用地预审与选址意见书, 直接办理农用地转用审批。除依法应当以招标投标挂牌等方式公开出让的土地外, 可将建设用地批准和规划许可手续合并办理, 核发规划许可证书。

“考虑到各地城乡统筹的差异性, 《通知》尊重基层首创精神, 在坚持底线的前提下赋予地方更大的用地自主权, 充分发挥地方统筹发展、利用与保护的作用。”该负责人强调。

因地制宜 提高土地利用节约集约水平

在2020年底中央农村工作会议上, 习近平总书记强调, 要加快发展乡村产业, 顺应产业发展规律, 立足当地特色资源, 推动乡村产业发展壮大。

该负责人表示, 农村产业发展要考虑一二三产业不同的发展规律、乡村功能、基础设施配套、生态环境保护、土地节约集约利用、劳动力和技术力量等多方面因素, 既要坚持城乡融合, 又要体现城乡有别, 因地制宜、分类指导, 要以县域为单元统筹考虑, 针对不同类型的产业提供不同的空间载体。

对于工业企业, 由于工业和农产品加工等需要考虑到规模效益, 而这些产业往往产业化程度高, 配套基础设施及环境污染处理设施门槛高, 不宜零散布局。因此要坚持向园区集中, 安排在县、乡镇的产业园区; 具有一定规模的农产品加工要向县城或有条件的乡镇城镇开发边界内集聚。

对于直接服务种植养殖业的农产品加工、电子商务、仓储保鲜冷链、产地低温直销配送等产业, 原则上应集中在行政村村庄建设边界内。因为这些产业需要靠近原料产地, 保障产品新鲜程度, 相对集中布局可以防止侵占耕地, 还可以充分利用村内的空闲地和劳动力。

对于利用农村本地资源开展农产品分拣、初加工、发展休闲观光旅游而必须

(下接第7版)

(上接第 6 版)

的配套设施建设,在符合一定的条件下,可在村庄建设边界外就近布局。这是因为分拣、初加工作业更适合在田间地头完成,以降低运输成本,提高经济性;乡村旅游景观具有不可移动、不可替代性,农业采摘活动注重实地参与,服务配套需要依托资源相对零散布局。但在此过程中,要注意守底线,保护环境和风貌。

支持农村一二三产业融合发展,在用地政策上,除了要“保障”,“规范”也不可或缺。既要保障也要规范,这是农村土地有序利用的必要条件。

那么,如何规范用地?该负责人表示,一是坚持底线思维,不能触碰红线等约束条件。《通知》明确提出,利用农村本地资源开展农产品初加工、发展观光旅游而必须的配套设施建设,不得占用永久基本农田和生态保护红线,不得突破国土空间规划建设用地指标等约束条件,不得破坏生态环境和乡村风貌。

二是明确政策界限,做好相关政策衔接。“不是把城市的产业用地政策简单

平移到农村地区,不是所有的产业都可以到农村去拿地搞建设。”该负责人解释,《通知》对农村一二三产业融合发展用地进行了界定,其政策支持范围不包括与农业农村资源无关的纯工业、纯商业项目。此外,还明确了设施农业用地和农用地转用审批的政策界限,与此前印发的《关于设施农业用地管理有关问题的通知》做了衔接。

三是明确禁止性要求,防止出现新的问题。为防止以产业融合发展的名义违规占用耕地,《通知》强调落实最严格的耕地保护制度,坚决制止耕地“非农化”行为,严禁违规占用耕地进行农村产业建设,防止耕地“非粮化”,不得造成耕地污染;为防止有的地方借机到农村圈地搞房地产,强调农村产业融合发展用地政策不得适用于房地产业,强调农村产业融合发展用地不得用于商品住宅、别墅、酒店、公寓等房地产开发,不得擅自改变用途或分割转让转租。

(摘自自然资源部官方公众号)

最新政策

中华人民共和国农业农村部令

□ 2021 年第 1 号

《农村土地经营权流转管理办法》已经农业农村部 2021 年第 1 次常务会议审议通过,现予发布,自 2021 年 3 月 1 日起施行。

部长 唐仁健
2021 年 1 月 26 日

农村土地经营权流转管理办法

第一章 总则

第一条 为了规范农村土地经营权(以下简称土地经营权)流转行为,保障流转当事人合法权益,加快农业农村现代化,维护农村社会和谐稳定,根据《中华人民共和国农村土地承包法》等法律及有关规定,制定本办法。

第二条 土地经营权流转应当坚持农村土地农民集体所有、农户家庭承包经营的基本制度,保持农村土地承包关系稳定并长久不变,遵循依法、自愿、有偿原则,任何组织和个人不得强迫或者阻碍承包方流转土地经营权。

第三条 土地经营权流转不得损害农村集体经济组织和利害关系人的合法权益,不得破坏农业综合生产能力和农业生态环境,不得改变承包土地的所有权性质及其农业用途,确保农地农用,优先用于粮食生产,制止耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

第四条 土地经营权流转应当因地制宜、循序渐进,把握好流转、集中、规模经营的度,流转规模应当与城镇化进程和农村劳动力转移规模相适应,与农业科技进步和生产手段改进程度相适应,与农业社会化服务水平提高相适应,鼓励各地建立多种形式的土地经营权流转风险防范和保障机制。

第五条 农业农村部负责全国土地经营权流转及流转合同管理的指导。

县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门依照职责,负责本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。

乡(镇)人民政府负责本行政区域内土地经营权流转及流转合同管理。

第二章 流转当事人

第六条 承包方在承包期限内有权依法自主决定土地经营权是否流转,以及流转对象、方式、期限等。

第七条 土地经营权流转收益归承包方所有,任何组织和个人不得擅自截留、扣缴。

第八条 承包方自愿委托发包方、中介组织或者他人流转其土地经营权的,应当由承包方出具流转委托书。委托书应当载明委托的事项、权限和期限等,并由委托人和受托人签字或者盖章。

没有承包方的书面委托,任何组织和个人无权以任何方式决定流转承包方的土地经营权。

第九条 土地经营权流转的受让方应当为具有农业经营能力或者资质的组织和个人。在同等条件下,本集体经济组织成员享有优先权。

第十条 土地经营权流转的方式、期限、价款和具体条件,由流转双方平等协商确定。流转期限届满后,受让方享有以同等条件优先续约的权利。

第十一条 受让方应当依照有关法律法规保护土地,禁止改变土地的农业用途。禁止闲置、荒芜耕地,禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

第十二条 受让方将流转取得的土地经营权再流转以及向金融机构融资担保的,应当事先取得承包方书面同意,并向发包方备案。

第十三条 经承包方同意,受让方依法投资改良土壤,建设农业生产附属、配套设施,及农业生产中直接用于作物种植和畜禽水产养殖设施的,土地经营权流转合同到期或者未到期由承包方依法提前收回承包土地时,受让方有权获得合理补偿。具体补偿办法可在土地经营权流转合同中约定或者由双方协商确定。

第三章 流转方式

第十四条 承包方可以采取出租(转包)、入股或者其他符合有关法律和国家政策规定的方式流转土地经营权。

出租(转包),是指承包方将部分或者全部土地经营权,租赁给他人从事农业生产经营。

入股,是指承包方将部分或者全部土地经营权作价出资,成为公司、合作经济组织等股东或者成员,并用于农业生产经营。

第十五条 承包方依法采取出租(转包)、入股或者其他方式将土地经营权部分或者全部流转的,承包方与发包方的承包关系不变,双方享有的权利和承担的义务不变。

(下接第 8 版)

(上接第7版)

第十六条 承包方自愿将土地经营权入股公司发展农业产业化经营的,可以采取优先股等方式降低承包方风险。公司解散时入股土地应当退回原承包方。

第四章 流转合同

第十七条 承包方流转土地经营权,应当与受让方在协商一致的基础上签订书面流转合同,并向发包方备案。

承包方将土地交由他人代耕不超过一年的,可以不签订书面合同。

第十八条 承包方委托发包方、中介组织或者他人流转土地经营权的,流转合同应当由承包方或者其书面委托的受托人签订。

第十九条 土地经营权流转合同一般包括以下内容:

- (一) 双方当事人的姓名或者名称、住所、联系方式等;
- (二) 流转土地的名称、四至、面积、质量等级、土地类型、地块代码等;
- (三) 流转的期限和起止日期;
- (四) 流转方式;
- (五) 流转土地的用途;
- (六) 双方当事人的权利和义务;
- (七) 流转价款或者股份分红,以及支付方式和支付时间;
- (八) 合同到期后地上附着物及相关设施的处理;
- (九) 土地被依法征收、征用、占用时有关补偿费的归属;
- (十) 违约责任。

土地经营权流转合同示范文本由农业农村部制定。

第二十条 承包方不得单方解除土地经营权流转合同,但受让方有下列情形之一的除外:

- (一) 擅自改变土地的农业用途;
- (二) 弃耕抛荒连续两年以上;
- (三) 给土地造成严重损害或者严重破坏土地生态环境;
- (四) 其他严重违约行为。

有以上情形,承包方在合理期限内不解除土地经营权流转合同的,发包方有权要求终止土地经营权流转合同。

受让方对土地和土地生态环境造成的损害应当依法予以赔偿。

第五章 流转管理

第二十一条 发包方对承包方流转土地经营权、受让方再流转土地经营权以及承包方、受让方利用土地经营权融资担保的,应当办理备案,并报告乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门。

第二十二条 乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门应当向达成流转意向的双方提供统一文本格式的流转合同,并指导签订。流转合同中有违反法律法规的,应当及时予以纠正。

第二十三条 乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门应当建立土地经营权流转台账,及时准确记载流转情况。

第二十四条 乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门应当对土地经营权流转有关文件、资料及流转合同等进行归档并妥善保管。

第二十五条 鼓励各地建立土地经营权流转市场或者农村产权交易市场。县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门应当加强业务指导,督促其建立健全运行规则,规范开展土地经营权流转政策咨询、信息发布、合同签订、交易鉴证、权益评估、融资担保、档案管理等服务。

第二十六条 县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门应当按照统一标准和技术规范建立国家、省、市、县等互联互通的农村土地承包信息应用平台,健全土地经营权流转合同网签制度,提升土地经营权流转规范化、信息化管理水平。

第二十七条 县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门应当加强对乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门工作的指导。乡(镇)人民政府

农村土地承包管理部门应当依法开展土地经营权流转的指导和管理工作的。

第二十八条 县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门应当加强服务,鼓励受让方发展粮食生产;鼓励和引导工商企业等社会资本(包括法人、非法人组织或者自然人等)发展适合企业化经营的现代种养业。

县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门应当根据自然经济条件、农村劳动力转移情况、农业机械化水平等因素,引导受让方发展适度规模经营,防止垒大户。

第二十九条 县级以上地方人民政府对工商企业等社会资本流转土地经营权,依法建立分级资格审查和项目审核制度。审查审核的一般程序如下:

(一) 受让主体与承包方就流转面积、期限、价款等进行协商并签订流转意向协议书。涉及未承包到户集体土地等集体资源的,应当按照法定程序经本集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表的同意,并与集体经济组织签订流转意向协议书。

(二) 受让主体按照分级审查审核规定,分别向乡(镇)人民政府农村土地承包管理部门或者县级以上地方人民政府农业农村主管(农村经营管理)部门提出申请,并提交流转意向协议书、农业经营能力或者资质证明、流转项目规划等相关材料。

(三) 县级以上地方人民政府或者乡(镇)人民政府应当依法组织相关职能部门、农村集体经济组织代表、农民代表、专家等就土地用途、受让主体农业经营能力,以及经营项目是否符合粮食生产等产业规划等进行审查审核,并于受理之日起20个工作日内作出审查审核意见。

(四) 审查审核通过的,受让主体与承包方签订土地经营权流转合同。未按规定提交审查审核申请或者审查审核未通过的,不得开展土地经营权流转活动。

第三十条 县级以上地方人民政府依法建立工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的风险防范制度,加强事中事后监管,及时查处纠正违法违规行为。

鼓励承包方和受让方在土地经营权流转市场或者农村产权交易市场公开交易。

对整村(组)土地经营权流转面积较大、涉及农户较多、经营风险较高的项目,流转双方可以协商设立风险保障金。

鼓励保险机构为土地经营权流转提供流转履约保证保险等多种形式保险服务。

第三十一条 农村集体经济组织为工商企业等社会资本流转土地经营权提供服务的,可以收取适量管理费用。收取管理费用的金额和方式应当由农村集体经济组织、承包方和工商企业等社会资本三方协商确定。管理费用应当纳入农村集体经济组织会计核算和财务管理,主要用于农田基本建设或者其他公益性支出。

第三十二条 县级以上地方人民政府可以根据本办法,结合本行政区域实际,制定工商企业等社会资本通过流转取得土地经营权的资格审查、项目审核和风险防范实施细则。

第三十三条 土地经营权流转发生争议或者纠纷的,当事人可以协商解决,也可以请求村民委员会、乡(镇)人民政府等进行调解。

当事人不愿意协商、调解或者协商、调解不成的,可以向农村土地承包仲裁机构申请仲裁,也可以直接向人民法院提起诉讼。

第六章 附则

第三十四条 本办法所称农村土地,是指除林地、草地以外的,农民集体所有和国家所有依法由农民集体使用的耕地和其他用于农业的土地。

本办法所称农村土地经营权流转,是指在承包方与发包方承包关系保持不变的前提下,承包方依法在一定期限内将土地经营权部分或者全部交由他人自主开展农业生产经营的行为。

第三十五条 通过招标、拍卖和公开协商等方式承包荒山、荒沟、荒丘、荒滩等农村土地,经依法登记取得权属证书的,可以流转土地经营权,其流转管理参照本办法执行。

第三十六条 本办法自2021年3月1日起施行。农业部2005年1月19日发布的《农村土地承包经营权流转管理办法》(农业部令第47号)同时废止。

国家发改委：加快培育发展住房租赁市场，合理调控租金水平

4月12日，国家发展改革委印发《2021年新型城镇化和城乡融合发展重点任务》的通知。

通知指出，着力解决大城市住房突出问题。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因地制宜、多策并举，稳定地价、房价和预期，促进房地产市场平稳健康发展。

同时，加快培育发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大

租赁住房供给，完善长租房政策，合理调控租金水平。以人口流入多、房价高的城市为重点，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和农业转移人口、新就业大学生等新市民住房问题。

此外，《通知》提到单列租赁住房用地计划，探索利用农村集体建设用地和企事业单位自有闲置土地建设租赁住房，支持将非住宅房屋改建为保障性租赁住房。

央行：部分热点城市房价上涨压力仍然较大

4月1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，金融风险总体是趋向收敛的。我国金融风险是多年长期积累形成的，是体制性、机制性、周期性和行为性等因素叠加的一个结果，尤其当前疫情影响不确定性较大，宏观环境依然复杂严峻，国际资本流动的波动比较大，外部冲击引发境

内金融市场波动，股市、债市和大宗商品市场面临振荡的风险，少数的大型企业集团目前还处在风险的暴露期，中低资质的企业还面临融资困境，债务违约的风险比较高。部分热点城市房价上涨的压力仍然比较大，高杠杆的中小房企的债务违约等潜在风险也是值得持续关注的。

财政部：积极稳妥推进房地产税立法和改革

4月7日，在国务院新闻办举行的贯彻落实“十四五”规划纲要、加快建立现代财税体制发布会上，财政部财税司司长王建凡表示，健全地方税、直接税体系是完善我国现代税收制度的重要内容。我国直接税比重从2011年的28.4%提高到2020年34.9%。王建凡表示，要逐步提高直接税的比重，健全

以所得税、财产税为主体的直接税体系，逐步提高其在税收收入的比重，有效发挥直接税筹集财政收入、调节收入分配和稳定宏观经济的作用，夯实社会治理基础。要进一步完善综合与分类相结合的个人所得税制度，积极稳妥推进房地产税立法和改革。

住建部：大力发展保障性租赁住房

住房和城乡建设部副部长倪虹4月9日召开保障性租赁住房工作座谈会，北京、上海、广州、深圳、福州、南宁等6个城市政府及住房城乡建设部门负责同志参加。

倪虹指出，发展保障性租赁住房是党中央、国务院作出的重大决策部署，各地要充分认识到发展保障性租赁住房的重要意义，坚持以人民为中心的发展思想，增强工作的积极性、主动性。城市人民政府要把发展保障性租赁住房，解决新市民、青年人住房问题列入重要议

事日程。

倪虹强调，人口流入多、房价较高的城市，要科学确定“十四五”保障性租赁住房建设目标和政策措施，落实年度建设计划，由政府给予土地、财税、金融等政策支持，引导多主体投资、多渠道供给。积极利用集体建设用地、企事业单位自有闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋建设和改建保障性租赁住房，坚持小户型、低租金，尽最大努力帮助新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等群体缓解住房困难。

央行：若经营贷违规流入房地产不及时遏制 影响调控实施效果

4月12日，人民银行举行2021年第一季度金融统计数据新闻发布会，调查统计司司长兼新闻发言人阮健弘、货币政策司司长孙国峰、宏观审慎管理局局长李斌、金融市场司司长邹澜出席。

对于经营贷流入房地产市场的相关问题，邹澜表示，近年来经营性贷款在满足小微企业的临时的周转性资金需求，提升企业持续运营能力方面发挥了积极作用，为做好“六稳”工作，落实“六保”任务提供了有力支持。但是在部分房价上涨预期较强、炒作氛围较浓的热点城市，也出现了骗取银行经营贷实际用于购房的现象，甚至有些还涉及有组织的违法活动。如果不能及时得到遏制，不仅会影响房地产调控政策的实施效果，而且会挤占支持实体经济特别是小微企业发展的信贷资源。

他表示，前一段时间大家也注意到了在深圳、广州、上海、北京等地方，金融监管部门已经要求银行对这个问题进行了自查，个别城市还在一定范围组织了监管检查，初步已经摸清了典型案例的典型做法和关键的违法环节。在这个基础之上3月26日银保监会、住建部、人民银行三部委联合发布了《关于防止经营贷违规流入房地产的通知》，从加强信贷管理、银行内部管理、中介机构管理等方面提出了进一步的明确要求，根据这个文件，有关地方正在组织、准备进行监管核查。

《通知》还特别提出各地要畅通违规问题投诉举报路径，联合排查违规线索。大家也注意到了前一阵深圳市收到相关的举报，深圳市的七部门联合对外发布了通告，对举报提及的线索要进行进一步的联合调查。我们认为这种调查是非常有必要的，我们也会持续地跟踪和关注相关调查的进展和最后的处理情况。

邹澜指出，在解决这一问题的过程中，也希望商业银行不要因为这一问题影响到对小微企业的金融服务质量。对于经过必要的、正常的核查程序，确实是因为违法违规活动和银行工作人员无法立即识别的问题，应该也是在我们银行的基层员工和基层行的尽职免责范围之内。

对于发现的这些因为作假骗取贷款的，需要依法依合同追回贷款。当然，涉及到购房人由于是受不法机构和人员的蛊惑、欺骗，通过作假的行为获得了贷款被银行追回造成损失的，我想是可以向相关部门、法院主张自己的权利。

北京：房地产开发商不得代收代缴契税

对于开发商提出的代收、代缴契税和住宅专项维修资金的要求，购房人可以明确说不。4月7日，北京市住建委发布《关于禁止房地产开发企业违规收取契税和住宅专项维修资金有关问题的通知》，明确房地产开发企业不得代收、代缴契税和住宅专项维修资金。

当初买房时，开发商承诺可以代为缴纳契税和住宅专项维修资金，省得购房人再跑一趟。然而，房子交付1年了，这笔钱还“趴”在开发商的账户上，甚至被偷偷用作他途，被“耽误”的购房人却因此迟迟拿不到房本。

因此，该通知明确对开发企业提出三“不得”。第一个“不得”，是在新建商品房交易过程中，应由购房人缴纳的契税和住宅专项维修资金，购房人应自行缴纳，房地产开发企业不得代收、代缴。第二个“不得”，是房地产开发企业不得将代收购房人应缴契税或住宅专项维修资金，作为商品房销售和交付的前置条件。也就是说，开发商不得将代收契税或住宅专项维修资金作为销售房屋的附加条件。第三个“不得”，是购房人缴纳契税或住宅专项维修资金，确需要代办的，可委托开发企业或第三方办理，但相应款项不得转入开发企业或其它第三方账户。

“在商品房交易中，购房人为纳税人，征收机关为税务部门，开发企业代收、代缴应由购房家庭缴纳的契税，本身就是违法行为。”市房协相关负责人表示，明确禁止开发企业代收、代缴契税，是依法依规解决民生痛点的具体措施。

行远自迩 只争朝夕

□ 办公室 徐少龙

大家好，我是来自办公室部门的徐少龙，于2020年7月初加入到新城投，成为我们大家庭中的一份子。简单介绍一下我自己，1994年出生于北京房山，平时喜欢运动、汽车、文玩、旅行、密室等等，我喜欢将生活过的丰富多彩，坚信每一天的太阳都是新的。乐观和开朗是我性格中的符号，能够把快乐和正能量带给身边的人，是我一直以来所希望的，而我也一直在这样做。

转眼间来到新城投已有半年，时光不经意间流淌而过，如今我的能力和心境与刚来时相比，也悄然发生了改变。上大学时我的专业是多媒体艺术设计，毕业后做过商标设计、会展策划等工作，来到新城投后进入到办公室部门工作，对我来说是全新的挑战。

初到公司时，我还是一个对行政工作不太懂的小白，办公室大都是综合性工作，工作想“出彩”很不容易，想一点不出错也很难。面对日常琐碎的工作，我常常会觉得没有头绪。这半年间，在领导的关心指导和同事的支持与帮助下，我逐渐的适应了自己的工作岗位，为更好更快的融入公司，我加快对公司的各项规章制度进行了解，以及熟悉公司的企业文化。逐



渐明确了工作的程序、方向，在具体的工作中形成了一个清晰的思路，找到了最舒服的工作状态。在心态上，我也从一开始的学习心态，慢慢找到了在工作中被需要的状态，这种满足与成就感，化为源源不断的动力，让我不断前进。

《中庸》中说道：“君子之道，譬如行远，必自迩”，意思是要想走很远的路，到达远大的目标，就必须从近处开始，这句话一直在也警示着我，不能好高骛远，脚踏实地的做好每一件小事，系好人生中的第一颗扣子，走好第一步才是行远的基本，这也是我在工作当中的准则，踏实细心，收发好每一份文件，组织好每一场会议，摆正每一块砖才能筑造起坚实的高墙。

如今，我们已经迎来了一个全新时代，这是一个人才与英雄辈出的时代，我们有社会各界的新兴人才，有勇敢无畏的抗疫英雄，他们促进社会的发展，维护社会的安全，每个人都有担当有作为。这是最好的时代，身为青年人，我理应像这些人学习，珍惜每一寸光阴，发挥自己的光和热，学习掌握知识本领，将自身的力量在工作岗位上发挥到最大。

但同时，这也是一个飞速发展的时代，高楼大厦鳞次栉比，一个人穿行于其间，容易渺小又容易浮躁。有很多人只顾得上仰望星空，不看脚下，在地面上摔了跟头。在这个飞驰的时代，我时常告诫自己要审视当下，不要放弃自己所坚守的原则，走好每一步，将每一天的时光都充分利用起来。就像毛泽东的诗中所说“多少事，从来急；天地转，光阴迫。一万年太久，只争朝夕。”

将我的小小感悟与君共勉，希望我们都能够，不负青春，不负韶华，不负时代。

生活，总让人千疮百孔，遍体鳞伤。

这一年，我们经历了一场场史无前例的考验，也目睹了太多的生死无常。

与其痛彻心扉，不如从头再来。

让逝去的，从容逝去；重温的，依然重温。

生活最好的模样，就是当岁月碾过时间，即使光阴改头换面，内心依旧保持着该有的敬畏和乐观，对光阴永如初见。

多年后，也许我会在年轻气壮或垂暮之年时，在某个时刻突然回想起记忆中的2020年，这完全不一般的一年，彼时的我作为亲历者，又会有怎样的思索呢？

从年初开始就注定今年是不平凡的一年，还记得在一个阳光明媚的下午回顾2019的时候感触“这一年发生了很多事”，可万万没想到2020更加令人头疼，令人出乎意料。

这是多灾多难的一年。当父母还在家中准备着年夜饭，电视里却传来了新型冠状病毒肺炎疫情爆发的消息，医护人员们连夜奔赴前线，参加这旷日持久的抗疫之战；澳洲那烧了五个月的山火才渐渐止于平息；大批留学生却为国外日益严峻的疫情和无法归家而发愁；中东的恐怖袭击和非洲蝗灾任在肆虐爆发。

2020这是不安定的一年。美国大选中拜登的获选、美国政府与中国的贸易战和对华为的制裁、美国黑人权利运动、东京奥运会延迟、美股熔断、英国脱

欧。种种事件狠狠地将世界的未来走向推向更加迷茫的彼方。国际局势日益紧张，恐怖主义渐趋抬头，世界环境的日渐恶化，世界人民贫富差距的拉大……我们总在说“世界在变得美好”，可是在这地球上发生的却总令这句话显得苍白无力。

这一年有许多人离开这个世界和亲友们而去，抗疫战的“吹哨人”李文亮医生、体育传说科比·布莱恩和马拉多纳、央视的金牌配音赵忠祥先生以及在疫情中离去的人们……人们为此感到不舍和惋惜，也为这一年的逝去感到沉默。

人生，只有坚信美好多过丑恶，希望多过绝望，才有理由大踏步走下去，一直一直不停留。

因此，好的坏的，过去了就让它留在那里吧。

未来的日子，要满怀期待。

没事早点睡，三餐按时吃；别让自己活得太累，该休息时就休息；早睡早起，坚持运动……

2021年，祝福一路同行的朋友：

愿你胸中有丘壑，眼里存山河。

愿你百味尝遍、自然看透；

愿你所有坚持的，皆是值得。

再见2020，你好2021

□ 新城置业 席海关

