

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

新城投公司长阳0607棚改项目首个农民回迁地块结构验收顺利通过



2021年3月16日,新城投公司下属子公司新城置业公司组织设计、勘察、监理、施工等单位对房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发项目五片区项目FS10-0107-0023地块(以下简称07-23地块)进行主体结构验收,并顺利通过。



07-23地块由北京城建亚泰建设集团有限公司承建,于2019年4月25日开工,总建筑面积7.3万平方米,由4栋住宅楼和2栋配套楼组成。本次验收工作在房山区质监站的监督下,对地块现场结构施工质量及相关内业资料进行了详细的检查和验收,最

终一致认为符合相关验收标准,予以通过。

本次验收为长阳0607棚改项目首个农民回迁地块结构验收,它的顺利通过为后续工作积累了宝贵经验,标志长阳0607棚改项目又向前迈出坚实一步。公司将根据验收中收到的意见建议,进一步加强现场施工质量管理,坚持高标准、严要求推进项目的质量管理,持续提升长阳0607棚改项目整体管理水平。

(新城置业公司)

一周动态

土地开发

房山区西路北三村项目:

- ◆ 3月8日,召开关于西潞街道北三村一级开发项目实施方案审核会。
- ◆ 3月9日,1.与北三村安置房项目总包、岩土设计,现场明确基坑支护优化方案和加强点;2.北三村安置房项目总包修订合同完成盖章,已交由西潞联社申请合同盖章。
- ◆ 3月10日,1.取得北三村安置房项目土地权属审查告知书;2.已支付洪寺项目保安费;3.完成北三村安置房项目考古勘探借款协议完成新城投盖章,已发街道签字盖章;4.完成北三村安置房项目总包、监理合同、安全协议签订;5.北三村安置房项目平原造林已和测绘公司确定伐移位置;6.北三村安置房项目临电过渡方案已约供电公司完成现场查勘;7.北三村安置房项目临水设计图初稿已取得,并报良泉水业审查。
- ◆ 3月11日,1.北三村安置房项目临电箱变位置图拟定,总包方将据此开始红线内临电平面布置;2.协调燃气迁改工程监理事宜,审查燃气监理公司的资质、拟派人员情况;3.完成北三村安置房项目考古勘探借款协议签订、资金审批及款项拨付。
- ◆ 3月12日,1.取得北三村安置房项目勘测定界报告;2.组织北三村安置房项目考古单位勘察驻地;3.组织中建三局向规土分局综合审批科咨询北三村安置房项目临建报规资料;4.已协调良泉水业临水施工图审查;5.取得北三村安置房项目临水工程报价,已转成本部审核,发起临水工程控制价流程。

房山区青龙湖镇乐高乐园项目:

- ◆ 3月8日,1.取得坨里、口头两村村民代表大会决议;2.取得区农业农村局、区民政局关于征地补偿安置方案反馈意见。
- ◆ 3月9日,取得区园林局关于项目是否占用规划林的复函。
- ◆ 3月12日,取得项目高压线迁改设计费招标控制价。

设计管理

- ◆ 3月8日,完成0607项目给市规自委的规划及精装设计方案汇报文本编制工作。
- ◆ 3月8日,协调区园林局取得西潞北三村02、04、12地块园林绿化专项图审核意见。
- ◆ 3月8日,取得西潞北三村项目幼儿园及停车场设计方案,并转交建设公司征询街道意见。
- ◆ 3月11日,协调设计单位就0607项目设计合同复用率标准问题与成本合约部进行沟通。

智库咨询

- ◆ 根据《全区行政事业单位、区属国有企业所有土地及房屋资产情况调查》课题安排,与国资委、农业农村局、人力社保局、财政局电话沟通目前填报情况与存在困难,上传第二期问题答疑汇总材料。
- ◆ 根据昌平、大兴、通州、丰台、顺义、房山等六区反馈意见,修改北京市征收集体土地房屋补偿暂行办法。
- ◆ 撰写《北京市征收集体土地上房屋补偿政策研究》课题大事记。
- ◆ 根据世园投资公司安排,继续编写“关于开发世园投资公司自然资源开发利用管理系统的请示”初稿。
- ◆ 起草北京市闲置土地处置工作细则(初稿)。
- ◆ 编制完成房山区国有经济“十四五”规划报告PPT材料。
- ◆ 完成《国有建设用地划拨出让租赁作价出资市场配置政策研究》课题验收。
- ◆ 与市规自委房山分局对接,讨论关于房山区耕地航飞监测工作方案的事宜。
- ◆ 完成房山区长阳镇05街区土地一级开发1号地、2号地分区规划运行维护(勘误修正)方案报价单编制和基础资料清单编制。
- ◆ 赴中院院汇报大孙各庄镇国土空间规划专题。
- ◆ 完成国际葡萄酒小镇项目规划综合实施方案课题财评材料准备。

最新政策

中共中央办公厅 国务院办公厅印发
《建设高标准市场体系行动方案》

建设高标准市场体系是加快完善社会主义市场经济体制的重要内容，对加快构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局具有重要意义。为深入贯彻党中央、国务院决策部署，构建更加成熟、更加定型的高水平社会主义市场经济体制，进一步激发各类市场主体活力，现就建设高标准市场体系制定以下行动方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，坚定不移贯彻新发展理念，坚持稳中求进工作总基调，以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，牢牢把握扩大内需这个战略基点，坚持平等准入、公正监管、开放有序、诚信守法，畅通市场循环，疏通政策堵点，打通流通大动脉，推进市场提质增效，通过5年左右的努力，基本建成统一开放、竞争有序、制度完备、治理完善的高标准市场体系，为推动经济高质量发展、加快构建新发展格局、推进国家治理体系和治理能力现代化打下坚实基础。

二、夯实市场体系基础制度

(一) 全面完善产权保护制度

1. 完善平等保护产权的法律法规体系。推进实施刑法修正案（十一），落实打击非公有制企业工作人员侵害企业财产权益等相关犯罪的规定，加强对非公有制经济财产权的刑法保护。出台实施关于审理专利授权确权行政案件若干问题的规定。完善专利法、著作权法相关配套法规。进一步细化完善国有产权交易各项制度。全面清理对不同所有制经济产权区别对待的法规。

2. 健全产权执法司法保护制度。启动第二批涉产权纠纷案件再审工作。完善涉企产权保护案件的申诉、复查、再审等机制。推动涉产权冤错案件依法甄别纠正常态化机制化。总结涉政府产权纠纷问题专项治理行动成功经验，研究建立常态化工作机制。严格规范公检法机关涉案财物处置程序，建立健全有效衔接的涉案财物处置制度体系。

3. 强化知识产权保护。推进实施审理侵犯商业秘密民事案件适用法律若干问题的规定，出台审理涉药品上市审评审批专利民事案件适用法律若干问题的规定。制定出台知识产权侵权惩罚性赔偿适用法律若干问题的解释，对恶意侵权、长时间持续侵权、商标侵权等行为，严格执行侵权惩罚性赔偿制度。探索建立知识产权侵权快速反应机制。做好商标代理管理办法、地理标志产品保护规定、官方标志保护办法等部门规章的制定修订工作。研究制定药品专利保护、跨境电商领域知识产权保护规则，编制发布企业知识产权保护指南和知识产权保护国别指南。优化专利、商标等申请和审查程序，提高审查效率，压缩审查时间。建立健全专利、商标等无形资产评估管理体系。

4. 健全农村集体产权制度。全面推开农村集体产权制度改革试点，完善农村集体产权确权和保护制度，分类建立健全集体资产清产核资、登记、保管、使用、处置制度和财务管理监督制度。规范农村产权流转交易，切实防止集体经济组织内部少数人侵占、非法处置集体资产，防止外部资本侵吞、非法控制集体资产。完善集体资产评估、流转交易、担保等综合服务体系，加强农村土地经营权流转规范管理和服务。

(二) 全面实施市场准入负面清单制度

5. 全面落实“全国一张清单”管理模式。严禁各地区各部门自行发布具有市场准入性质的负面清单。健全市场准入负面清单动态调整机制。建立覆盖省、市、县三级的市场准入隐性壁垒台账，畅通市场主体对隐性壁垒的意见反馈渠道和处理回应机制。制定市场准入效能评估标准并开展综合评估。

6. 开展放宽市场准入试点。制定出台海南自由贸易港、深圳建设中国特色社会主义先行示范区、横琴粤澳深度合作区放宽市场准入特别措施。选择符合条件的地区开展放宽市场准入试点。

7. 推进企业注销便利化。实施对未开业以及无债权债务非上市企业、个体工商户实行简易注销程序。完善企业注销网上服务平台，优化注销办理流程。建立企业破产案件简化审理模式，对资产数额不大、经营地域不广的企业实行简易破产程序。开展个人破产制度改革试点。

(三) 全面完善公平竞争制度

8. 增强公平竞争审查制度刚性约束。探索建立公平竞争审查举报处理和回应机

制，及时核查举报涉及的问题。健全公平竞争审查机制，进一步明确和细化纳入审查范围的政策措施类别。出台公平竞争审查例外规定适用指南，建立例外规定动态调整和重大事项实时调整机制。研究制定行业性审查规则，进一步细化认定标准。

9. 加强和改进反垄断与反不正当竞争执法。坚决反对垄断和不正当竞争行为。制定原料药等专项领域反垄断指南、豁免制度适用指南，出台实施企业境外反垄断合规指引。推动完善平台企业垄断认定、数据收集使用管理、消费者权益保护等方面的法律规范。加强平台经济、共享经济等新业态领域反垄断和反不正当竞争规制。完善涉企收费目录清单制度，严厉查处涉企违规收费行为。

10. 破除区域分割和地方保护。完善市场竞争状况评估制度。鼓励各地区构建跨区域的统一市场准入服务系统，统一身份实名认证互认、统一名称自主申报行业字词库、统一企业经营范围库，实现跨区域注册登记无差别标准。除法律法规明确规定外，不得要求企业必须在某地登记注册，不得为企业跨区域迁移设置障碍。构建跨区域的市场监管案件移送、执法协助、联合执法机制，针对新型、疑难、典型案件，畅通会商渠道，互通裁量标准。

三、推进要素资源高效配置

(四) 推动经营性土地要素市场化配置

11. 深化土地管理制度改革。加强对土地利用计划的管理和跟踪评估，完善年度建设用地总量调控制度，健全重大项目用地保障机制，实施“增存挂钩”，城乡建设用地指标使用应更多由省级政府负责。推进委托用地审批权试点，建立健全省级政府用地审批工作评价机制，根据各省（自治区、直辖市）土地管理水平综合评价结果，动态调整试点省份。

12. 完善建设用地市场体系。在符合国土空间规划和用途管制要求前提下，推动不同产业用地类型合理转换，探索增加混合产业用地供给。积极探索实施农村集体经营性建设用地入市制度。加快推进城乡统一的建设用地市场建设，统一交易规则和交易平台，完善城乡基准地价、标定地价的制定与发布制度，形成与市场价格挂钩的动态调整机制。

13. 开展土地指标跨区域交易试点。对城乡建设用地增减挂钩节余指标跨省域调剂政策实施评估，探索建立全国性的建设用地指标跨区域交易机制。改进完善跨省域补充耕地国家统筹机制，稳妥推进补充耕地国家统筹实施。在有条件的地方探索建立省域内跨区域补充耕地指标交易市场，完善交易规则和服务体系。

(五) 推动劳动力要素有序流动

14. 推动户籍准入年限同城化累计互认。除超大、特大城市外，在具备条件的都市圈或城市群探索实行户籍准入年限同城化累计互认，试行以经常居住地登记户口制度，有序引导人口落户。完善全国统一的社会保险公共服务平台，推动社保转移接续。加快建设医疗保障信息系统，构建全国统一、多级互联的数据共享交换体系，促进跨地区、跨层级、跨部门业务协同办理。

15. 提升人力资源服务质量。加快发展人力资源服务业，简化优化人力资源服务许可流程，加强人力资源市场事中事后监管。依托具备较强服务能力和水平的专业化人才服务机构、行业协会学会等社会组织，组建社会化评审机构，对专业性强、社会通用范围广、标准化程度高的职称系列，开展社会化职称评审。

(六) 促进资本市场健康发展

16. 稳步推进股票发行注册制改革。坚守科创板定位，突出“硬科技”特色，评估完善注册制试点安排，深化以信息披露为核心的股票发行注册制改革。完善投资者保护制度，建立与市场板块、产品风险特点相匹配的投资者适当性制度，鼓励和规范上市公司现金分红。加强资本市场监管，增强监管的全面性、一致性、科学性和有效性，提高监管透明度和法治化水平。监管不到位的金融改革举措不能贸然推出。坚持对违法违规行为零容忍，确保金融改革行稳致远。

17. 建立常态化退市机制。进一步完善退市标准，简化退市程序，畅通多元化退出渠道。严格实施退市制度，对触及退市标准的坚决予以退市，对恶意规避退市标准的予以严厉打击。

18. 培育资本市场机构投资者。稳步推进银行理财子公司和保险资产管理公司设立，鼓励银行及银行理财子公司依法依规与符合条件的证券投资基金经营机构和创业投资

(下接第5版)

(上接第2版)

基金、政府出资产业投资基金合作，研究完善保险机构投资私募理财产品、私募股权基金、创业投资基金、政府出资产业投资基金和债转股的相关政策。提高各类养老金、保险资金等长期资金的权益投资比例，开展长周期考核。

19. 降低实体经济融资成本。健全市场化利率形成和传导机制，促进银行对贷款市场报价利率(LPR)的运用，引导督促金融机构合理定价，发挥好定向降准、再贷款、再贴现等货币政策工具的引导作用。积极稳妥发展普惠金融，积极稳妥推进金融产品和服务方式创新。加大“信易贷”模式推广力度，支持开展信用融资，拓展贷款抵押质押物范围。

(七) 发展知识、技术和数据要素市场

20. 创新促进科技成果转化机制。制定出台完善科技成果评价机制、促进科技成果转化的意见，提升技术要素市场化配置能力。修订发布技术合同认定规则及科技成果转化登记办法，加强对技术合同和科技成果的规范管理。完善国家技术转移体系，培育发展国家技术转移机构，建立国家技术转移人才培养体系，提高技术转移人员的技术评价与筛选、知识产权运营、商业化咨询等专业服务能力。

21. 健全职务科技成果产权制度。深入开展赋予科研人员职务科技成果所有权或长期使用权试点，探索职务科技成果产权激励新模式。适时总结试点经验，完善职务科技成果转化激励政策和科研人员职务发明成果权益分享机制。

22. 加快培育发展数据要素市场。制定出台新一批数据共享责任清单，加强地区间、部门间数据共享交换。研究制定加快培育数据要素市场的意见，建立数据资源产权、交易流通、跨境传输和安全等基础制度和标准规范，推动数据资源开发利用。积极参与数字领域国际规则和标准制定。

23. 设立知识产权和科技成果产权交易机构。支持中国技术交易所、上海技术交易所、深圳证券交易所等机构建设国家知识产权和科技成果产权交易机构，在全国范围内开展知识产权转让、许可等运营服务，加快推进技术交易服务发展。

四、改善提升市场环境和质量

(八) 提升商品和服务质量

24. 完善质量管理政策措施。深入实施质量提升行动。进一步完善质量激励政策，建立政府质量奖获奖企业和个人先进质量管理经验宣传推广长效机制。完善企业产品和服务标准自我声明公开和监督制度。完善强制性产品认证制度，建立科学合理的认证目录动态调整机制。健全产品伤害监测与预防干预体系，完善缺陷产品召回制度、产品质量安全事故强制报告制度。

25. 优化企业标准“领跑者”制度。推动第三方评价机构发布一批企业标准排行榜，引导更多企业声明公开更高质量的标准。修订企业标准化管理办法，整合精简强制性标准。

26. 进一步发挥品牌的引领作用。加强农产品商标及地理标志商标的注册和保护。组织好中国品牌日活动，健全集体商标、证明商标注册管理制度，打造一批特色鲜明、竞争力强、市场信誉好的区域品牌。开展促进品牌消费、品质消费“双品网购节”活动。

27. 推动商品市场创新发展。建立重点市场联系机制，开展商品市场优化升级专项行动，培育一批商品经营特色突出、产业链供应链服务功能强大、线上线下融合发展的商品市场示范基地。

(九) 强化消费者权益保护

28. 加强消费维权制度建设。制定消费者权益保护法实施条例。健全消费者公益诉讼制度，探索建立消费者集体诉讼制度，在诉讼程序、庭审过程、举证责任等方面加强对消费者的司法保护。支持消费者协会行使公益性诉讼权利。

29. 简化消费争议处理程序。尽快明确小额消费纠纷的数额，完善小额消费纠纷司法程序，鼓励小额消费纠纷案件通过进入小额诉讼程序实现快速处理。完善消费纠纷在线解决机制，畅通投诉举报渠道，探索建立维权处理结果消费者反馈评价机制。

(十) 强化市场基础设施建设

30. 推动市场基础设施互联互通。持续完善综合立体交通网络。加强新一代信息技术在铁路、公路、水运、民航、邮政等领域的应用，提升综合运行效能。支持公共性快递分拣处理中心、智能投递设施等建设。打造一批物联网产业基地和物联网技术应用示范城市。持续支持中西部地区城乡结合部、县域和农村商贸基础设施建设和协同共享，畅通区域间、城乡间流通网络。

31. 实施智能市场发展示范工程。积极发展“智慧商店”、“智慧街区”、“智慧商圈”、“智慧社区”，建设一批智能消费综合体验馆。加大新型基础设施投资力度，推动第五代移动通信、物联网、工业互联网等通信网络基础设施，人工智能、云

计算、区块链等新技术基础设施，数据中心、智能计算中心等算力基础设施建设。结合京津冀、粤港澳大湾区、长三角及海南自由贸易港等区域市场发展需求，针对跨境电商、跨境寄递物流、跨境支付和供应链管理等典型场景，构建安全便利的国际互联网数据专用通道和国际化数据信息专用通道。

32. 引导平台企业健康发展。支持平台企业创新发展，增强国际竞争力。实施教育、医疗、快递物流等网络基础设施改造提升工程，推动互联网医疗、在线教育、第三方物流、即时递送、在线办公、网上办事等新型服务平台发展，有效发挥平台企业在要素配置中的优化集成作用。畅通市场数据信息流，整合线上线下支付交易数据，推动实现跨部门共享。依法规范发展平台经济，强化对平台企业监管。

33. 培育发展能源商品交易平台。通过股份制改造、兼并重组等多种方式，在油气、电力、煤炭等领域积极培育形成运营规范、具有较大影响力的交易平台。支持上海期货交易所、全国电力交易机构、全国煤炭交易中心充分发挥作用，进一步健全交易机制、完善交易规则、严格监管标准。鼓励具备条件的资源型地区依托现有交易场所，探索建设区域性能源资源交易中心。

五、实施高水平市场开放

(十一) 有序扩大服务业市场开放

34. 有序扩大金融服务业市场开放。支持社会资本依法进入银行、证券、资产管理、债券市场等金融服务业。允许在境内设立外资控股的合资银行、证券公司及外商独资或合资的资产管理公司。统筹规划银行间与交易所债券市场对外开放，优化准入标准、发行管理，明确中国债券市场对外开放的整体性制度框架，研究制定交易所债券市场境外机构债券发行管理办法。支持符合条件的民营金融机构和境内外资金融机构获得非金融企业债务融资工具A类主承销商资格，参与银行间债券市场。

35. 有序扩大社会服务业市场开放。以医疗、教育、体育、托幼、环保、市政等领域为重点，减少市场准入限制，取消对营利性医疗、教育等机构在证照办理、设备购置等方面的不合理限制。完善医疗机构设置规划方式，对社会办医疗机构实行指导性规划，加强对社会资本投资医疗机构的服务。

36. 完善外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度。进一步缩减外商投资准入负面清单，扩大鼓励外商投资产业目录范围，支持外资加大创新投入力度，营造内外资企业一视同仁、公平竞争的公正市场环境。抓好重大外资项目落地，破除各种市场准入隐性壁垒，打造市场化法治化国际化营商环境，提高外商投资服务水平。

37. 完善引导境外消费回流政策。鼓励重点城市增设一批离境退税商店，在确保有效监管、风险可控前提下，在符合条件的离境退税商店推广开展“即买即退”业务。增加海南离岛免税城市和门店。

(十二) 推动规则等制度型开放

38. 深化竞争规则领域开放合作。积极推进多双边自由贸易协定竞争政策等议题谈判，加强竞争领域多双边合作交流，不断深化改革，提升合作水平。促进内外贸法律法规、监管体制、经营资质、质量标准、检验检疫、认证认可等相衔接。推动检验检测认证与海外投资、产能合作项目紧密对接，加强国际合格评定人才培养，主动参与认证认可有关国际标准和规则制定。

39. 推动消费品国内外标准接轨。在医用电器、消毒用品、智能照明电器、家用电器、学生用品、婴幼儿配方食品等领域制定修订一批国家标准及其检测方法，加大国际标准采用力度。实施内外销产品同线同标同质工程，在消费品领域积极推行高端品质认证。

六、完善现代化市场监管机制

(十三) 推进综合协同监管

40. 全面推行“双随机、一公开”监管。完善并严格执行抽查事项清单，建立健全行业监管部门与综合监管部门协调配合机制，推进部门联合“双随机、一公开”监管常态化。加强政府部门间涉企信息统一归集共享。完善“互联网+监管”，实现重要监管业务在线办理、信息及时上传、问题及时处置。

41. 健全对新业态的包容审慎监管制度。按照鼓励创新、平等保护原则，对新技术、新产业、新业态、新模式等实行包容审慎监管，分类实行相应的监管规则 and 标准，加强和规范事中事后监管，不得简单化予以禁止或者不予监管。

(十四) 加强重点领域监管

42. 加强重点商品市场价格监管。建立价格监测与价格监管联动机制，建立健全价格监管规则，加强对重要民生商品和资源性产品价格监测。整合部门和市场机构对重点市场的调查监测资源，建立价格监管智慧支撑平台。

43. 强化要素市场交易监管。健全要素市场化交易平台，逐步推进全流程电子化

(下接第6版)

(上接第 5 版)

交易,规范各类交易平台规则,完善要素交易信息披露制度。尽快制定技术市场交易管理制度,制定数据交易准则,健全投诉举报查处机制,规范交易行为。

(十五) 健全依法诚信的自律机制和监管机制

44. 完善市场主体信用承诺制度。依托各级信用信息共享平台和行业信用信息系统,按照有关规定将市场主体的承诺履行情况记入信用记录,作为事中事后监管的重要依据。对履行承诺的市场主体,根据信用记录为其提供便利措施;对不履行承诺的市场主体,视情节依法实施限制。完善企业信用修复和异议处理机制。梳理可开展信用承诺的行政许可事项和政务服务事项,制定格式规范的信用承诺书,并依托各级信用门户网站向社会公开。鼓励市场主体主动向社会作出信用承诺。

45. 大力推进信用分级分类监管。推动税收管理、进出口、生态环保、医疗保障、医药招采等更多重点领域深入实施信用分级分类监管,根据监管对象信用状况采取差异化监管措施,为市场主体提供更加精准便利的服务。

(十六) 健全社会监督机制

46. 发挥行业协会商会作用。制定促进行业协会商会规范健康发展的实施意见,推动行业协会商会建立健全行业经营自律规范、自律公约,规范会员行为。鼓励行业协会商会制定发布产品和服务标准,参与制定国家标准、行业标准、团体标准及有关政策法规。

47. 发挥市场专业化服务组织的监督作用。加快培育第三方服务机构和市场中介组织,提升市场专业化服务能力。在全国范围内推行检验检测机构资质认定告知承诺制,深化检验检测机构和认证机构市场化改革,促进第三方检验检测机构和认证机构发展。

48. 发挥公众和舆论监督作用。加强政策宣传,更好发挥舆论监督作用,健全公众参与监督的激励机制,修订完善有奖举报制度,完善对恶意中伤生产经营者、扰乱

正常市场秩序的“打假”行为的认定细则和处罚制度。建立健全消费者投诉信息公示制度。

(十七) 加强对监管机构的监督

49. 健全对监管机构履行职责的监督机制。强化对监管机构依法履行监管职责情况的监督检查,促进监管权力规范透明运行。对监管机构不作为、乱作为要依法依规严肃追责问责。推动监管部门建立健全工作人员廉洁从业相关制度,实现依法监管、公正监管、廉洁监管。

(十八) 维护市场安全和稳定

50. 完善维护市场安全的体制机制。落实总体国家安全观,高度重视市场运行的风险挑战和市场体系安全问题,密切跟踪国内外重要商品市场、服务市场和要素市场形势变化,完善政策储备并动态更新政策工具箱。完善宏观经济管理部门与市场监管部门的工作联动和信息共享,强化对重点市场和市场基础设施的跨部门协同监管。完善安全审查机制,重视运用国际通行规则维护国家安全。

51. 积极防范市场异常波动和外部冲击风险。加强对大宗商品、资本、技术、数据等重点市场交易的监测预测预警,研究制定重大市场风险冲击应对预案。健全金融风险预防、预警、处置、问责制度体系。提高通过大数据等方式认定竞争违法行为、预警识别市场运行风险的能力,强化市场预期管理。

坚持和加强党对高标准市场体系建设的领导,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,把党的领导贯穿高标准市场体系建设全过程,确保改革始终沿着正确方向前进。各地区各部门要充分认识到建设高标准市场体系的重要意义,按照职责分工,完善工作机制,积极主动作为,破除本位主义,增强合作意识,认真抓好行动方案落实工作,支持有条件的地区开展高标准市场体系示范建设。国家发展改革委、市场监管总局、商务部负责统筹协调有关任务落实,及时对行动方案落实情况进行跟踪评估和督促指导,推动各项工作落到实处。重要情况及时按程序请示报告。

助力构建新发展格局 《建设高标准市场体系行动方案》解读

中共中央办公厅、国务院办公厅近日印发《建设高标准市场体系行动方案》(以下简称《行动方案》)。为什么要实施建设高标准市场体系行动?将实施哪些具体行动?如何推动各项行动落地见效?国家发改委有关负责同志进行了解读。

实施建设高标准市场体系行动的意义

市场是最稀缺的战略资源,是构建以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局的重要优势与关键支撑。市场体系是社会主义市场经济体制的重要组成部分和有效运转基础。党的十九届四中全会提出要建设高标准市场体系,党的十九届五中全会明确提出要实施高标准市场体系建设行动。这是中央从发展改革全局出发作出的重大战略部署。

首先,建设高标准市场体系是构建新发展格局的基础支撑。构建新发展格局必须利用好大国经济纵深广阔的优势,把我国巨大的市场潜力转化为实际需求,为我国经济发展增添动力。

其次,建设高标准市场体系是推动经济高质量发展的重要动力。高质量发展要求推动实现质量变革、效率变革、动力变革,市场体系的基础制度、运行效率、开放程度、监管体制等都要与之相匹配。

最后,建设高标准市场体系是构建高水平社会主义市场经济体制的内在要求。改革开放以来,我国市场体系建设取得长足进展。市场规模体量快速增长,市场结构持续优化,市场环境不断改善,市场运行更加规范,国内市场的对外吸引力明显增强。

建设高标准市场体系是一项基础性改革。以中共中央办公厅、国务院办公厅名义印发《建设高标准市场体系行动方案》,是落实党的十九届五中全会精神的一项重大改革部署,也是新时代构建高水平社会主义市场经济体制的又一具有标志性意义的重要成果,必将对推动高质量发展、构建新发展格局起到重要的支撑作用。

《行动方案》有哪些突出特点?

《行动方案》是指导今后五年推进高标准市场体系建设的行动指南,有四个方面的突出特点。

一是全面落实中央决策部署。深入贯彻习近平总书记有关重要讲话指示精神,按照党的十九届五中全会要求,将健全市场体系基础制度作为建设高标准市场体系的根基,将坚持平等准入、公正监管、开放有序、诚信守法贯穿《行动方案》通篇,全面落实中央关于建设高标准市场体系的总体要求和战略部署。

二是坚持问题导向。着力从制约市场体系发展最突出、群众反映最迫切、社会各界最关注、市场监管最薄弱的环节和领域入手,通过国家发展改革委门户网站和“两微一端”平台面向社会公众开展建设高标准市场体系问题和意见建议征集工作,共征集到近 7000 条意见建议,为制定建设高标准市场体系行动方案提供了重要参考。

三是坚持目标导向。按照党的十九届五中全会提出的“十四五”时期基本建成高标准市场体系的目标要求,围绕夯实市场体系基础制度,推进要素资源高效配置,改善提升市场环境和质量,实施高水平市场开放,完善现代化市场监管机制等五个方面重点任务,搭建高标准市场体系的基本框架,明确了建设高标准市场体系的目标任务。

四是突出务实可行。以行动方案而不是指导意见形式推进,着力把中央决策部署转化为可实施的具体行动,明确相关部门责任分工、行动路径和推进方式,以五年为一个行动周期,压茬动态调整具体行动,努力做到《行动方案》有行动、可行动、能行动,行动能落地、能见效,持续抓好改革落实。

《行动方案》提出了哪些具体行动?

《行动方案》从基础制度、要素市场、环境质量、市场开放、市场监管 5 个方面,提出共 51 条具体行动举措。

基础制度方面,针对我国市场体系的基础制度仍不健全,产权制度有待完善,市场准入需要更加公开透明,市场竞争需要进一步公平有序等问题,《行动方案》提出完善平等保护产权的法律法规体系,健全产权执法司法保护制度,健全市场准入负面清单制度,全面落实“全国一张清单”管理模式,加强平台经济、共享经济等新业态领域反垄断和反不正当竞争规制等行动。

要素市场方面,针对我国土地、劳动力、资本、技术、数据等要素市场化程度相对滞后,要素市场化配置程度总体不高,流动存在体制机制障碍等问题,《行动方案》提出要推动经营性土地要素市场化配置,推动劳动力要素有序流动,促进资本市场健康发展,发展知识、技术和数据要素市场等行动。

环境质量方面,针对商品和服务质量有待提升,消费者维权能力弱,市场基础设施区域差距较大,新型基础设施建设投入不足等问题,《行动方案》提出要完善质

(下接第 7 版)

(上接第6版)

量管理政策措施,提升商品和服务质量,加强消费维权制度建设,强化消费者权益保护,推动市场基础设施互联互通,引导平台企业健康发展,实施智能市场发展示范工程等行动。

市场开放方面,针对服务业市场开放程度不足,制度型开放水平有待提高等问题,《行动方案》提出有序扩大金融服务业、社会服务业市场开放,完善外商投资准入前国民待遇加负面清单管理制度,深化竞争规则领域开放合作,推动消费品国内外标准接轨等行动。

市场监管方面,针对监管协同性不足,信用体系不健全,行业协会商会和公众监督作用发挥不够,防范市场异常波动和外部冲击能力有待增强等问题,《行动方案》提出要推进综合协同监管,健全依法诚信的自律机制和监管机制,大力推进信用分级分类监管,发挥行业协会商会作用,发挥公众和舆论监督作用,健全社会监管机制,维护市场安全和稳定等行动。

扎实推动《行动方案》落地见效

《行动方案》重在行动,也要落到行动。实施好《行动方案》,要坚持问题导向、目标导向,稳中求进、久久为功,扎实推动各项任务落实。

一是完善工作机制。国务院有关部门建立推进落实的工作机制,明确职责分工,确保各项具体行动落到实处。加强对各项行动落实有关情况的跟踪分析和协调指导,强化协同机制建设,切实解决相关问题,重大问题及时向党中央、国务院报告。

二是推进制度建设。一方面加强市场体系本身的各项制度建设,包括产权保护、市场准入、公平竞争等基础性制度,以及对接国际市场规则,强化国内市场立规建制能力;另一方面加强能促进市场体系有效运行相关的现代市场监管机制等配套制度建设,包括包容审慎监管、信用监管、社会监管等。

三是强化示范引领。为更好地促使各方深入把握高标准市场体系的内涵和工作重点,将通过典型示范的方法,鼓励一些具有较好市场体系基础的地区,率先建设高标准市场体系,及时总结、复制、推广好的经验做法,充分发挥示范引领作用。

四是凝聚各方合力。建设高标准市场体系是一项系统工程,要推动各地区和各有关部门围绕重点任务,上下联动、通力合作,形成齐抓共推高标准市场体系任务落实的良好局面。

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,

(下接第8版)

(上接第7版)

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，在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和规模进行调整优化。

“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。除依法应当以招标采购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。

(摘自自然资源部公众号)

“十四五”规划纲要：推进房地产税立法，逐步使租购住房同权

3月13日，《中华人民共和国国民经济和社会发展第十四个五年规划和2035年远景目标纲要》（全文）正式发布。《规划和纲要》明确，要实施房地产市场平稳健康发展长效机制，促进房地产与实体经济均衡发展。推进房地产税立法，健全地方税体系，逐步扩大地方税政管理权。

要完善住房市场体系和住房保障体系。坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，让全体人民住有所居、职住平衡。坚持因地制宜、多策并举，夯实城市政府主体责任，稳定地价、房价和预期。建立住房和土地联动机制，加强房地产金融调控，发挥住房税收调节作用，支持合理自住需求，遏制投资投机性需求。

加快培育和发展住房租赁市场，有效盘活存量住房资源，有力有序扩大城市租赁住房供给，完善长租房政策，逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利。加快住房租赁法规建设，加强租赁市场监管，保障承租人和出租人合法权益。有效增加保障性住房供给，完善住房保障基础性制度和支持政策。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新市民住房问题。单列租赁住房用地计划，探索利用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。完善土地出让收入分配机制，加大财税、金融支持力度。因地制宜发展共有产权住房。处理好基本保障和非基本保障的关系，完善住房保障方式，健全保障对象、准入门槛、退出管理等政策。改革完善住房公积金制度，健全缴存、使用、管理和运行机制。

《规划和纲要》提出要建设高标准市场体系，其中要建立健全城乡统一的建设用地市场，统筹推进农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革。改革土地计划管理方式，赋予省级政府更大用地自主权，探索建立全国性的建设用地、补充耕地指标跨区域交易机制。建立不同产业用地类型合理转换机制，增加混合产业用地供给。

此外，《规划和纲要》明确要巩固完善农

村基本经营制度，落实第二轮土地承包到期后再延长30年政策，完善农村承包地所有权、承包权、经营权分置制度，进一步放活经营权。发展多种形式适度规模经营，加快培育家庭农场、农民合作社等新型农业经营主体，健全农业专业化社会化服务体系，实现小农户和现代农业有机衔接。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。深化农村集体产权制度改革，完善产权权能，将经营性资产量化到集体经济组织成员，发展壮大新型农村集体经济。切实减轻村级组织负担。发挥国家城乡融合发展试验区、农村改革试验区示范带动作用。

在加快农业转移人口市民化方面，《规划和纲要》指出，要放开放宽除个别超大城市外的落户限制，试行以经常居住地登记户口制度。全面取消城区常住人口300万以下的城市落户限制，确保外地与本地农业转移人口进城落户标准一视同仁。全面放宽城区常住人口300万至500万的I型大城市落户条件。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。健全以居住证为载体、与居住年限等条件相挂钩的基本公共服务提供机制，鼓励地方政府提供更多基本公共服务和办事便利，提高居住证持有人城镇义务教育、住房保障等服务的实际享有水平。

要调整城镇建设用地年度指标分配依据，建立同吸纳农业转移人口落户数量和提供保障性住房规模挂钩机制。根据人口流动实际调整人口流入流出地区教师、医生等编制定额和基本公共服务设施布局。依法保障进城落户农民农村土地承包权、宅基地使用权、集体收益分配权，建立农村产权流转市场体系，健全农户“三权”市场化退出机制和配套政策。

银保监会：脱贫人口小额信贷不能用于建房等非生产性支出

3月15日，银保监会、财政部、中国人民银行、国家乡村振兴局联合发布《关于深入扎实做好过渡期脱贫人口小额信贷工作的通知》。

《通知》指出，脱贫人口小额信贷坚持户借、户用、户还，精准用于贷款户发展生产和开展经营，不能用于结婚、建房、理财、购置家庭用品等非生产性支出，也不能以入股分红、转贷、指

标交换等方式交由企业或其他组织使用。

据悉，脱贫人口小额信贷支持对象是建档立卡脱贫户，贷款金额原则上5万元（含）以下，贷款期限3年期（含）以内，实施免担保免抵押，财政资金适当贴息，鼓励以贷款市场报价利率（LPR）放款，现有风险补偿机制保持基本稳定。边缘易致贫户可按照执行。

北京：购买二手房提取公积金条件拟做调整

北京住房公积金管理中心日前发布公告，就进一步优化住房公积金提取业务公开征集意见。征求意见稿明确，在北京购买二手房申请提取住房公积金，应同时提供该房屋签约备案的购房合同编号，及过户后的房屋所有权证号或不动产权证号，联网核验无误后方可办理。

北京住房公积金管理中心解释称，部分职工购买二手房，撤销购房网签后，仍以购房名义提取公积金，存在违规骗提风险。为加强住房公积金提取领域风险防控，充分维护缴存人合法权益，此次征求意见稿提出，调整购买域内存量住房提取住房公积金办理条件。新的条件是：申请人或其配偶购买本市行政区域内存量住房即二手房并申请提取住房公积金时，应同时提供该房屋在北京市住房和城乡建设委员会签约备案的购房合同编号，及过户后的房屋所有权证号或不动产权证号，联网核验无误后即可办理。

北京住房公积金管理中心也提到，近期有部分群众反映，提取已故职工住房公积金需提供公证书或判决书等材料，因账户余额少、办理手续复杂，提取存在不便。针对这一情况，征求意见稿拟对已故职工住房公积金提取办事材料予以简化，住房公积金账户余额5万元以下（不含利息）的已故职工配偶、父母、子女申请一次性销户提取已故职工住房公积金时，无需提供公证部门出具的确认继承权或受遗赠权的公证书，或人民法院作出的判决书、裁定书或调解书。已故职工住房公积金账户余额5万元以上（不含利息）的，继承人、受遗赠人申请销户提取，按原有规定办理。

北京住房公积金管理中心提醒，申请人应妥善保管并依法与其他全体继承人或受遗赠人分配所提取的被继承人住房公积金，若有其他继承人或利害关系人向公积金中心主张分配被继承人的住房公积金，由申请人负责处理相关争议并承担法律责任。如隐瞒真实情况，通过提交虚假材料、虚假承诺等方式骗取已故职工住房公积金，记入不良信息，涉嫌犯罪的，移送司法机关追究法律责任。

北京住房公积金管理中心日前发布公告，就进一步优化住房公积金提取业务公开征集意见。征求意见稿明确，在北京购买二手房申请提取住房公积金，应同时提供该房屋签约备案的购房合同编号，及过户后的房屋所有权证号或不动产权证号，联网核验无误后方可办理。

北京住房公积金管理中心解释称，部分职工购买二手房，撤销购房网签后，仍以购房名义提取公积金，存在违规骗提风险。为加强住房公积金提取领域风险防控，充分维护缴存人合法权益，此次征求意见稿提出，调整购买域内存量住房提取住房公积金办理条件。新的条件是：申请人或其配偶购买本市行政区域内存量住房即二手房并申请提取住房公积金时，应同时提供该房屋在北京市住房和城乡建设委员会签约备案的购房合同编号，及过户后的房屋所有权证号或不动产权证号，联网核验无误后即可办理。

北京住房公积金管理中心提醒，申请人应妥善保管并依法与其他全体继承人或受遗赠人分配所提取的被继承人住房公积金，若有其他继承人或利害关系人向公积金中心主张分配被继承人的住房公积金，由申请人负责处理相关争议并承担法律责任。如隐瞒真实情况，通过提交虚假材料、虚假承诺等方式骗取已故职工住房公积金，记入不良信息，涉嫌犯罪的，移送司法机关追究法律责任。



土地用途变更的主要类型

□ 雷爱先

简介：土地用途变更的类型取决于土地使用权类型。在土地管理法中，明确土地使用取得的方式包括划拨、出让、租赁、作价出资（入股）。在土地供应实践中，常用的方式主要是国有土地划拨和国有土地出让。土地用途变更类型也主要为划拨土地改变用途和出让土地改变用途。

划拨土地改变用途

划拨土地改变用途是指，以划拨方式取得的土地不再符合《划拨用地目录》的，用地者可以申请改变

为工业用地、商业用地等。《划拨用地目录》（国土资源部9号令）规定，以划拨方式取得的土地使用权，因企业改制、土地使用权转让或者改变土地用途等不再符合本目录的，应当实行有偿使用。

出让土地改变用途

所谓出让土地改变用途，是指以出让方式取得的工业、科研等用地，用地者可以申请将其变更为商业、房地产等用途。《协议出让国有土地使用权规定》（国土资源部21号令）规定，以协议出让方

式取得国有土地使用权的土地使用者，需要将土地使用权出让合同约定的土地用途改变为商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性用途的，应当取得出让方和市、县政府城市规划部门的同意，签订土地使用权出让合同变更协议或者重新签订土地使用权出让合同，按变更后的土地用途，以变更时的土地市场价格补交相应的土地使用权出让金，并依法办理土地使用权变更登记手续。

变更土地用途中的地价评估和出让金缴纳

□ 雷爱先

简介：变更土地用途采取协议出让方式办理的，最关键的是，要评估土地用途改变前后的地价，以确定应向国家缴纳的土地出让金，确保在灵活配置土地要素资源的同时，防止国有土地收益流失，保全国有土地所有者权益。

改变土地用途应当重新评估地价

《协议出让国有土地使用权规范》（国土资源部114号文）规定，划拨土地申请办理协议出让手续、划拨土地转让补办出让手续、出让土地改变用途变的，必须进行地价评估，重新测算地价。地价评估由市、县国土资源管理部门应当组织实施，估价基准期为拟出让时点，出让土地使用权价格应当按照新的土地使用条件进行评估。

改变土地用途应当补缴土地出让金

《关于规范国有土地使用权出让收支管理的通知》（国办100号文）规定，转让划拨国有土地使用权或依法利用原划拨土地进行经营性建设应当补缴的土地价款，改变出让国有土地使用权的土地用途、容积率等土地使用条件应当补缴的土地价款等，都属于国有土地使用权出让收入，应上缴财政，纳入预算管理。

改变用途补缴土地出让金的三种情形

《协议出让国有土地使用权规范》（国土资源部114号文）将改变土地用途应缴土地使用权出让价款的情况分为以下三种情形：

一是原划拨土地使用权人申请办理协议出让并改变土地用途。经批准同意的，改变用途应缴纳的土地使用权出让金=拟出让时的新土地使用条件下出让土地使用权市场价格-拟出让时的原土地使用条件下划拨土地使用权权益价格或承租土地使用权市场价格。

二是划拨土地使用权转让补办协议出让并改变土地用途。经批准同意的，转让后改变用途应缴纳的土地使用权出让金=拟出让时的新土地使用条件下出让土地使用权市场价格-拟出让时的原土地使用条件下划拨土地使用权权益价格。

三是出让土地申请改变用途。经批准同意的，应当补缴的土地出让金=批准改变时的新土地使用条件下土地使用权市场价格-批准改变时原土地使用条件下剩余年期土地使用权市场价格。

变更土地用途的合同管理和变更登记

□ 雷爱先

简介：变更土地用途行为在审批流程上完成后，土地使用权人与土地所有权人应当签订出让合同和出让合同补充协议，重新规范新土地用途下双方的权利义务，同时，变更土地登记，获取新用途下的不动产法定权利证明。

土地用途变更纳入土地出让合同管理

政府作为土地所有权人，在土地出让时对土地用途有明确规定，使用者取得土地后，应按事先确定的用途开发利用土地。对未来可能发生的土地用途变更，在出让合同中约定，出让方和受让方按照合同履行。对此，国土资源部和国家工商总局联合下发的《国有建设用地使用权出让合同》示范文本（86号文）规定：受让人应当按照出让合同约定的土地用途、容积率利用土地，不得擅自改变。在出让期限内，需要改变出让合同约定的土地用途的，双方同意按照本条以下两个选择中的一项规定办理：

1. 由出让方有偿收回建设用地使用权；
2. 依法办理改变土地用途批准手

续，签订国有建设用地使用权出让合同变更协议或者重新签订国有建设用地使用权出让合同，由受让人按照批准改变时新土地用途下建设用地使用权评估市场价格的差额补缴国有建设用地使用权出让价款，办理土地变更登记。

可以看出，作为出让方的市、县政府行政主管部门和作为受让方的用地者，在签订出让合同时，必须应在上述两个条款中作出选择。或者选择不同意改变土地用途，由出让方有偿收回土地；或者选择同意改变用途，由受让人补缴出让价款。合同一经签订，双方依据出让合同履行土地用途变更的约定。

改变土地用途应办理土地登记

对于土地用途改变的，法律法规和不动产登记暂行条例等，对办理土地变更登记的申请、受理、审核、发证等，有具体政策和操作程序。土地使用权人可按不动产登记法规政策，申请办理新土地用途的登记，取得新用途的不动产权证。