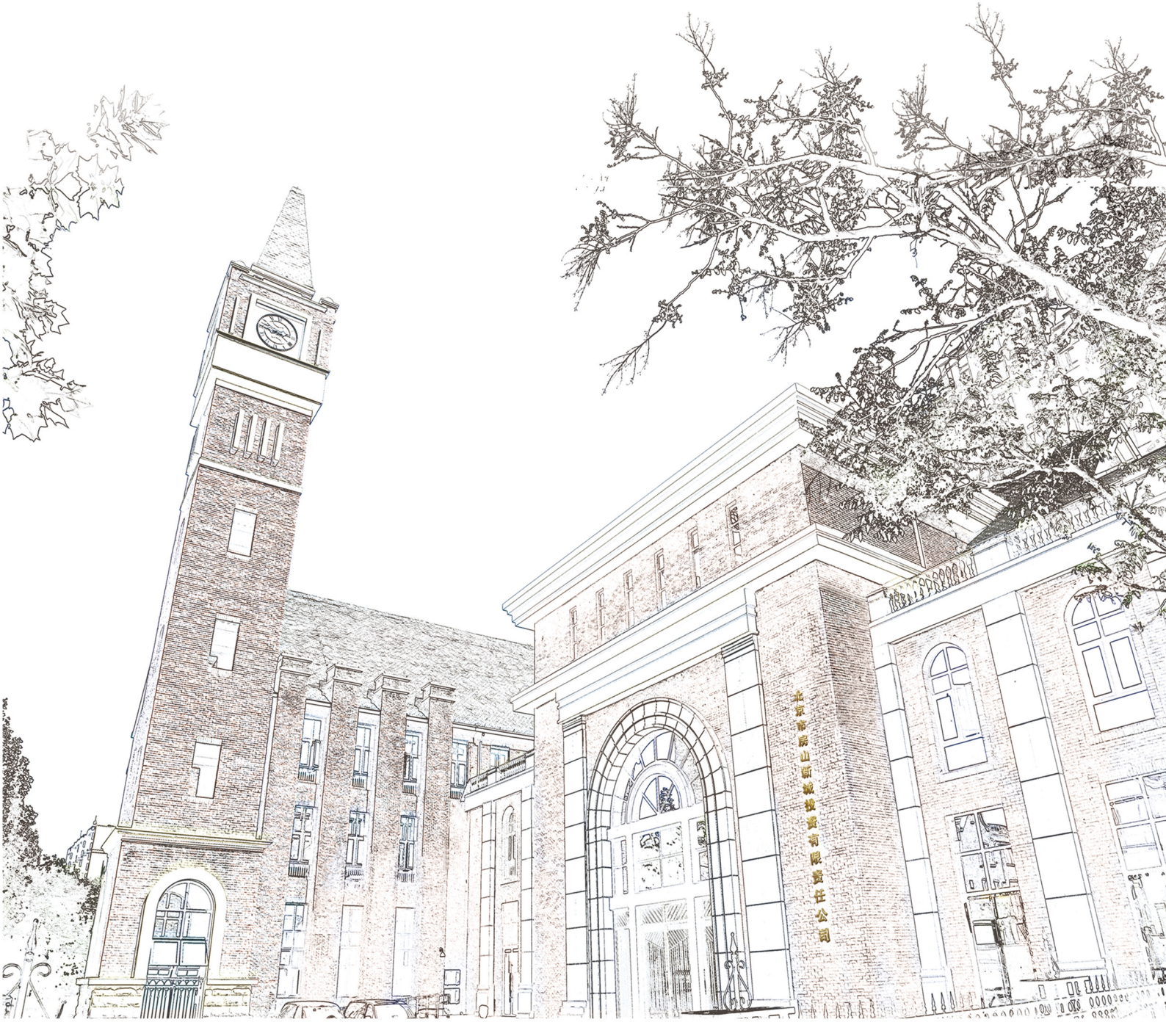
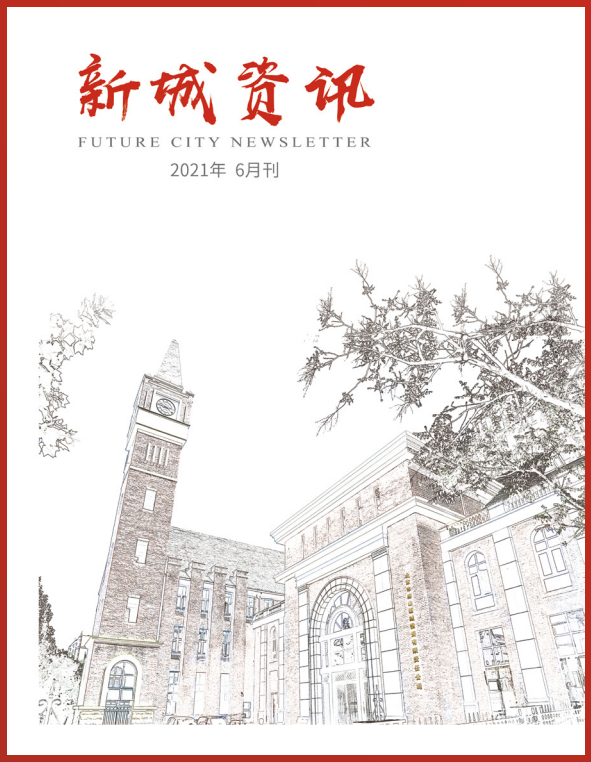
新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2021年 6月刊





2021 年 6 月刊

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

地　　址 / 北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼
邮　　编 / 102400
电　　话 / 010-57531228
传　　真 / 010-57531137
邮　　箱 / ctzh666@sina.com

FUTURE CITY

目录
CONTENTS

新城动态 News in Future City

热点新闻 02

新城关注 Attention in Future City

热点关注 08

新城之家 Home of Staff

员工风采 38

行业观察 Industry Observation

政策环境 42

热点新闻

人民日报刊登新城投公司土地整治项目成果

人民日报
RENMIN RIBAO
人民网网址：http://www.people.com.cn
2021年6月 1 星期二 辛丑年四月廿一
人民日报社出版
国内统一连续出版物号 CN 11-0065
代号1-1 第26624期 今日20版

习近平回信勉励江苏省淮安市新安小学的少先队员

结合自身成长实际学好党史 从小坚定听党话跟党走的决心

祝全国小朋友们“六一”国际儿童节快乐

回　信

遍及大半个中国，以文艺为武器，唤起民众抗日救亡，宣传党的主张，展现了爱国奋进的精神风貌。希望你们结合

态保护，优良苹果种植、乡村振兴和健全公共服务体系取得的喜人进展。他说，昔日黄土高坡，如今郁郁葱葱。要坚持贯彻习近平生态文明思想，持之以恒抓好污染防治，推动绿色低碳发展，加强地方立法修法工作，巩固山川大地由黄到绿成果，建设充满生机活力的美丽家园。要坚持以人民为中心的发展思想，推进全面脱贫与乡村振兴有效衔接，加强民生保障和社会建设，推动共同富裕，不断改善人民生活品质，把老区发展得更好。

国务院联防联控机制发布会

全国累计报告接种新冠疫苗63917.2万剂次

本报北京5月31日电　（记者**申少铁**）国务院联防联控机制31日举行新闻发布会，介绍疫情防控和疫苗接种有关情况，并答记者问。国家卫健委新闻发言人、宣传司副司长米锋介绍，进入5月以来，全国累计报告新增本土确诊病例50例，连续18天报告新增本土确诊病例或无症状感染者，涉及多个省份。疫情呈现出传播速度较快、毒株传播力强的特征。国务院联防联控机制已派出工作组，赴广东指导疫情处置工作。

“近期在广州、深圳发生的本土疫情，都是由境外病毒输入引起的。”中国疾控中心研究员冯子健说，深圳和广州的疫情分别由最早在英国发现的变异病毒和最早在印度发现的变异病毒导致，两种病毒的传播力比以前的病毒要强，对现有的疫情防控措施提出了挑战。

现阶段，我国疫苗接种工作在快速推进，但是距离建立完善的人群免疫还有相当大的距离。所以，要继续做好“外防输入、内防反弹”防控工作，确保各项措施都能得到有效落实。

截至5月30日，全国累计报告接种新冠疫苗63917.2万剂次。米锋介绍，疫苗接种在加快推进，5月以来，平均每天接种1247万剂次，是4月份的2.58倍。国家卫健委疾控局二级巡视员崔丽说，将继续加强对各地的指导，坚持精细化、项目化管理，坚持接种数量和质量并重。

北京市房山区积极践行“绿水青山就是金山银山”理念，投入财政资金在大石窝镇实施土地整治项目，将原来的工矿废弃地改造成配套齐全、设施完善的农田生态系统，不仅增加了有效耕地面积，也改善了区域生态环境。　本报记者　贺　勇摄

甘肃泾川县——

搬出山沟天地宽

本报记者　董洪亮　王锦涛

从福银高速甘肃泾川县出口驶出，不用半小时，就到了王村镇二十里铺村。

雨初霁，太阳照进客厅，66岁的魏恩宏刚在手机上订完机票。“给孙子订的，去旅游。”

“过去住在穷山沟，哪里敢想坐飞机，拖拉机都没得坐。”魏恩宏说的山沟是老村子，山大背阴，住土窑洞，从早到晚黑乎乎，“靠天吃饭，日子过得紧巴巴。”8年前，他们整村搬迁，住进了亮堂的砖瓦房。“搬出山沟天地宽。”魏恩宏说，家家配套养殖圈舍，户户都有蔬菜大棚，村里有了致富路。

“我的圈舍和大棚都流转了。”魏恩宏说，共计4亩地，一亩800元。搬出来后，孩子们在外务工，他在家门口上班，“一天100元，月月收入2000多元。”今年春节，他算了一笔账，除去开支，家里净落8万元。“算不得村里上游水平。”魏恩宏连连摆手，不少人家年收入早过了10万元，家里都有两辆小轿车，“我们家才一辆，还是几年前买的。”

王村镇地处泾河两岸，山川壕峁间分布着18个行政村。距二十里铺村不远的朱家涧村，也曾深陷贫困。

“抬头是山，低头是山，山连着山。”村民朱仁录说，朱家涧村就被“夹”在山旮旯里。“全村百十户，分散在大山山、小沟沟等8个地方。”朱仁录说，最远的人家相距10多里地。住的土坯房，吃的杂粮馍，吃水凭肩挑，赶集全靠走。“就是走得快，也得俩钟头。”

近日，人民日报对新城投公司负责实施的房山区大石窝镇土地整治项目进行了报道。报道指出，该项目将原来的工矿废弃地改造成配套齐全、设施完善的农田生态系统，不仅增加了有效耕地面积，也改善了区域生态环境。

自2019年以来，新城投公司组织实施土地整治项目16宗，将3215亩村庄拆迁后的废墟、工矿废弃地整治为耕地。截至目前，公司土地整治项目实施工作已完成6宗，新增耕地552亩。大石窝镇土地整治项目，是公司2020年完成的一宗整治项目，是全区土地整治项目的一个缩影。

土地整治工作意义重大，不仅可以改善区域生态环境，而且是落实减量规划、增加耕地指标和促进粮食安全的有效抓手。“十四五”时期，新城投公司将再接再厉，发挥专业优势，全力推进区内土地整治项目实施，践行“绿水青山就是金山银山”理念，为打造生态宜居示范区、助力新房山建设作出积极贡献。

房山区建设系统 2021 年“安全生产月”启动仪式在长阳 0607 棚改项目举行

2021 年 6 月 1 日，房山区建设系统 2021 年“安全生产月”启动仪式暨“绿牌”工地、“放心工地”授牌仪式在长阳 0607 棚改项目 07-46 地块举行，房山区住建委副主任荣春海，房山区应急局、消防支队相关主管领导，新城投公司副总经理欧新刚，房山区重点工程的建设、监理及施工单位负责人参加会议。

会议部署了 2021 年房山区建设系统“安全生产月”重点工作，对 2020 年度创建“北京市绿色安全工地”及“北京市绿色安全样板工地”的项目工地进行了通报表扬，对 3 个“绿牌”工地、8 个“放心工地”进行了授牌仪式。房山区“绿牌”工地全部出自长阳 0607 棚改项目，分别为项目的 07-23 地块、07-32 地块和 07-46 地块。同时，长阳 0607 棚改项目这三个地块还获得了“放心工地”授牌。

欧新刚同志在代表房山区建设单位进行倡议发言时表示，长阳 0607 棚改项目一直以安全生产为第一要务，以创优争先为己任，致力于打造全北京最好的安置房项目。房山区住建委、应急局及消防支队主管领导对长阳 0607 棚改项目安全生产工作给予了充分的肯定。

荣春海同志宣布房山区建设系统 2021 年“安全生产月”活动正式启动，并作总结讲话。他强调，一是要认清形势，用安全发展观统领建设事业的发展。二是要突出重点，扎实开展安全专项整治三年行动。三是要加强培训，全面提升从业人员安全素质。四是要强化措施，坚决完成扬尘管控各项工作任务。五是要树立“样板”，用先进经验带动安全管理创优，全区所有建设项目单位要共同努力，携手打造更安全、更绿色的建筑工地。

新城投公司与西潞街道办事处召开西潞北三村项目专题会

2021 年 5 月 26 日下午，新城投公司与西路街道办事处召开西潞北三村项目专题会。西路街道办事处书记钟棉棉、主任杨兆军及街道相关领导，新城投公司董事长朱婧琎及公司相关领导参加会议。

会上，新城投公司汇报了北三村项目进展情况及一级开发中涉及的人员安置、产业用地利用方式等问题。与会领导按照市委市政府的相关指示精神，参照王四营乡开发模式，开展了深入研究和热烈讨论。会议指出，该项目既要参照王四营模式，也要结合当地实际情况有所创新和探索。

接下来，新城投公司将结合会议精神，积极行动主动作为，尽快明确项目的实施方式和路径，助推“北三村”新型城镇化建设，为“一区一城”新房山建设贡献积极力量。

新城投公司组织召开安全生产工作部署会

为深入贯彻落实区委、区政府、区国资委关于中国共产党成立 100 周年庆祝活动安全保卫工作总体部署，5 月 27 日下午，新城投公司召开了安全生产工作部署会。会议由新城投公司副总经理欧新刚主持，副总经理严谨、李爱萍，综合管理部、安全管理部和各项目部、子公司的负责人及安全人员参加会议。

安全管理部曹亮通报了“5.9 通州冷库”火灾事故，传达了《房山区国资委建设工程施工现场安全隐患整治专项行动工作方案》、《北京市房山新城投资有限责任公司“防风险、除隐患、保平安”消防安全隐患集中排查专项行动方案》，部署了项目安全隐患排查工作重点。

欧新刚同志对安全隐患整治专项行动工作提出具体要求：一是要提高政治站位，深刻认识此次安全隐患集中排查专项工作的重要性，增强做好安全生产工作的紧迫感和责任感。二是要高度重视，认真履行安全管理责任，深刻汲取通报事故教训，立即开展安全隐患排查工作，按照方案对标对表开展全面自查自纠。三是全面落实安全生产常态化管理和施工安全防范措施，加强安全防范意识。四是加强监督管理，安全管理部要以全面、高压态势进行检查监督，坚决遏制安全生产事故发生，为庆祝建党 100 周年营造良好的安全生产环境。

新城投党支部开展中共预备党员发展工作

第一党支部讨论接收预备党员

第二党支部讨论接收预备党员

按照党员发展工作安排，2021 年 6 月 3 日至 4 日，新城投公司第一党支部、第二党支部、房城投党支部分别组织召开党员大会，针对发展对象转为预备党员事项进行讨论和表决。会议由各党支部书记主持，支部正式党员、拟转为预备党员的发展对象参加会议，党总支书记朱婧琎及党总支班子成员以普通党员身份参加大会。

会上，发展对象认真汇报了对党的认识和入党动机，入党介绍人、党小组组长和党支部组织委员分别报告了发展对象的主要情况及评价意见，与会党员进行了充分讨论，部分党员作了重点发言。通过现场投票、计票汇总后，一支部同意接收高晗、张吉、张锦辉三名同志为中共预备党员，二支部同意接收芦鑫、蒿瑞芬、杜阳三名同志为中共预备党员，房城投党支部同意接收韦永昌同志为中共预备党员。

房城投党支部讨论接收预备党员

新城投公司党总支高度重视党员发展工作，严格按照党章规定的党员标准发展党员，坚持成熟一个发展一个，为党的事业培养优质后备力量。在发展党员工作中，主动挖掘、吸收人才向党组织靠拢，将党员培养成骨干，将骨干发展成党员，合理搭建人才梯队，为公司高质量发展提供坚强组织保障！

新城投公司赴平西抗日战争纪念馆开展“忆党史·守初心”主题教育活动

为深化党史教育学习，加强爱国主义教育，新城投公司于 6 月 8 日赴平西抗日战争纪念馆组织参观学习及瞻仰烈士陵园活动，公司领导班子及全体党员参加活动。

下午两点，公司党员领导干部在纪念馆讲解员的引导下开始参观纪念馆。纪念馆展览内容分为“日寇侵华 救亡兴起”“建立平西抗日根据地”等五个部分，用珍贵的史料反映了中国共产党创建和巩固平西抗日根据地的全过程，展现了平西根据地军民浴血奋战的光荣历史和不屈不挠的革命精神，一幅幅照片、一件件文物显示出共产党人对理想的不懈追求、对人民的无限深情和对事业的执着忠诚。

接着，同志们来到平西抗日烈士陵园，缅怀烈士英灵。烈士陵园里，矗立着修建于 1985 年的“平西抗日烈士纪念碑”，曾在平西长期战斗过的萧克将军亲手写下“抗日战争在平西牺牲的烈士永垂不朽”。在党总支书记朱婧琎同志的带领下，同志们进行了默哀、献花等缅怀活动，面对党旗重温入党誓词，进一步铭记初心使命，坚定理想信念。

通过本次活动，全体党员追忆了党的峥嵘岁月，重温了党的初心使命，从心灵深处接受了一次生动的爱国主义教育，进一步增强了党性修养。党员干部在本次活动中，深刻体会到革命胜利的来之不易，大家将继承革命先辈的遗志，大力弘扬艰苦奋斗、甘于奉献的优良传统，在平凡的工作岗位上发挥共产党员的先锋模范作用，以实际行动和优秀成绩庆祝中国共产党成立 100 周年！

新城投公司与城关街道办事处召开项目专题研讨会

2021 年 6 月 2 日上午，新城投公司与城关街道办事处召开国际葡萄酒小镇一期项目、洪寺村经济适用住房项目专题研讨会。城关街道党工委书记苗松、副书记王雄越及街道相关领导，新城投公司董事长朱婧琎及公司相关领导，中葡汇公司、燕房新城公司相关领导参加会议。

会上，新城投公司汇报了国际葡萄酒小镇一期项目进展、计划及与中葡汇公司就一期项目投资运营谈判的相关事项。中葡汇公司就一期项目展陈设计方案、运营方案及国际葡萄酒小镇二期项目开发建设方案进行了详细介绍。会议就葡萄酒小镇项目的建设定位、运营思路进行了深入探讨，与会各方表示将认真研究、及时沟通、通力配合，共同促进项目顺利落地。针对洪寺经济适用房项目，新城投公司就项目基本情况，解决方案及保障措施进行了汇报。新城投公司将和街道一起，针对实施方案中的具体事项，履行好各自职责，共同推动项目落地实施。

本次专题研讨会，针对新城投公司和城关街道相关的两个重点项目，进行了深入的意见交流，明确了下阶段任务安排，为后续的配合协作打下坚实基础。新城投公司将结合本次专题会议精神，稳步推进国际葡萄酒小镇一期项目和洪寺经济适用房项目，为推进区域文旅融合发展、经适房项目惠及民生贡献积极力量。

新城投公司积极参加
房山区安全宣传咨询日活动

为进一步宣传安全生产理念，增强安全防范意识，6 月 16 日，房山区应急管理局在首创奥特莱斯二期广场开展了全区安全宣传咨询日活动。新城投公司根据相关工作安排，积极组织参加本次主题活动。

安全宣传咨询日以“落实安全责任，推动安全发展”为主题。活动现场，区各安委会成员单位分别设置了宣传咨询台，通过应急演练、发放宣传资料、现场答疑等形式，大力普及安全知识，增强全民安全意识，凝聚安全发展共识。新城投公司作为区国资委代表单位参加此次活动，公司提前制作了安全宣传册及手袋，工作人员热情地向市民普及安全法规及常识，分发宣传资料，提升市民安全意识。

新城投公司高度重视安全管理工作，积极参与安全生产宣传，为增强全民安全意识、营造安全稳定的生产环境贡献新城力量。接下来，公司将认真开展安全生产月系列活动，切实把安全责任扛在肩膀上、落在行动上，为中国共产党建党 100 周年营造良好的安全生产环境。

热点关注

《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》和《市级国土空间总体规划数据库规范（试行）》印发

□ 自然资办发〔2021〕31 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

为贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，部组织相关单位，研究制定了《市级国土空间总体规划制图规范（试行）》和《市级国土空间总体规划数据库规范（试行）》，现印发你们，请参照执行。

请各地结合市级国土空间总体规划相关工作，梳理总结试行中遇到的问题及意见建议，及时反馈部国土空间规划局。（制图规范相关：地方规划处，数据库相关：规划监督处）

自然资源部办公厅

2021 年 3 月 29 日

自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知

□ 自然资办发〔2021〕54 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为落实《民法典》对不动产抵押权的规定，现就有关事项通知如下：

一、依法确定不动产抵押范围。学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他公益设施，以及法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产，不得办理不动产抵押登记。

二、明确记载抵押担保范围。当事人对一般抵押或者最高额抵押的主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用等抵押担保范围有明确约定的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“担保范围”栏记载；没有提出申请的，填写“/”。

三、保障抵押不动产依法转让。当事人申请办理不动产抵押权首次登记或抵押预告登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定” 栏记载转让抵押不动产的约定情况。有约定的填写“是”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请转移登记；没有约定的填写“否”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）共同申请转移登记。约定情况发生变化的，不动产登记机构应当根据申请办理变更登记。

《民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记。

四、完善不动产登记簿。对《国土资源部关于启用不动产登记簿证

样式（试行）的通知》（国土资发〔2015〕25 号）规定的不动产登记簿样式进行修改：

1. 在“抵押权登记信息”页、“预告登记信息”页均增加“担保范围”、“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定”栏目。

2. 将“抵押权登记信息”页的“最高债权数额”修改为“最高债权额”并独立为一个栏目，填写最高额抵押担保范围所对应的最高债权数额。

五、更新不动产权证书和不动产登记证明。更改法律依据，将电子和纸质不动产权证书、不动产登记证明中的“《中华人民共和国物权法》”修改为“《中华人民共和国民法典》”。

六、调整不动产登记系统、数据库以及申请书。各地要根据新的不动产登记簿，抓紧升级改造各级不动产登记系统，扩展完善数据库结构和内容，将新增和修改的栏目纳入登记系统和数据库，并实时完整上传汇交登记信息。要在不动产登记申请书中增加“担保范围”等栏目，完善申请书示范文本等，保障登记工作顺畅开展。

为厉行节约、避免浪费，原已印制的存量证书证明可以继续使用完为止。

自然资源部

2021 年 4 月 6 日

《自然资源部关于做好不动产抵押权登记工作的通知》的解读

2021 年 4 月 6 日，自然资源部公布了《关于做好不动产抵押权登记工作的通知》（下称“《通知》”）。根据《中华人民共和国民法典》相关新规，自然资源部就抵押权登记事项提出了六点要求。

笔者将结合有关规定对《通知》的重点内容进行解读。

一、依法确定不动产抵押范围，重审公益设施不得抵押登记

《通知》第一点规定：“一、依法确定不动产抵押范围。学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施、养老设施和其他公益设施，以及法律、行政法规规定不得抵押的其他不动产，不得办理不动产抵押登记。”

1、就公益设施不得抵押登记的规定在《中华人民共和国民法典》《最高人民法院关于适用＜中华人民共和国民法典＞有关担保制度的解释》已有明确规定，本次《通知》无疑是进一步重审

《中华人民共和国民法典》第三百九十九条第三项规定“学校、幼儿园、医疗机构等为公益目的成立的非营利法人的教育设施、医疗卫生设施和其他公益设施”不得抵押。

《最高人民法院关于适用＜中华人民共和国民法典＞有关担保制度的解释》第六条规定“以公益为目的的非营利性学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保的，人民法院应当认定担保合同无效，但是有下列情形之一的除外：（一）在购入或者以融资租赁方式承租教育设施、医疗卫生设施、养老服务设施和其他公益设施时，出卖人、出租人为担保价款或者租金实现而在该公益设施上保留所有权；（二）以教育设施、医疗卫生设施、养老服务设施和其他公益设施以外的不动产、动产或者财产权利设立担保物权。登记为营利法人的学校、幼儿园、医疗机构、养老机构等提供担保，当事人以其不具有担保资格为由主张担保合同无效的，人民法院不予支持。”

2、公益设施不得抵押登记的原因

究其公益设施不得抵押登记的原因在于“公益性”，公益设施设定抵押权后，如届时抵押权了为实现抵押权主张对公益设施进行拍卖变卖，则将对学校、幼儿园、医疗机构、养老机构的正常运行秩序产生影响，致使该等公益机构的公益性削弱甚至丧失。

3、公益设施的内涵

《公共文化体育设施条例》第二条第一款规定：“第二条本条例所称公共文化体育设施，是指由各级人民政府举办或者社会力量举办的，向公众开放用于开展文化体育

活动的公益性的图书馆、博物馆、纪念馆、美术馆、文化馆（站）、体育场（馆）、青少年宫、工人文化宫等的建筑物、场地和设备。”

因此，笔者认为公益设施并不局限于教育设施、医疗卫生设施、养老设施，前述《公共文化体育设施条例》提及的建筑物、场地和设备应当纳入公益设施的范畴。

4、私立学校、幼儿园、医疗机构等非营利法人的设施能否用于抵押

《中华人民共和国民办教育促进法》第三条第一款规定：“民办教育事业属于公益性事业，是社会主义教育事业的组成部分。”第五条第一款规定：“民办学校与公办学校具有同等的法律地位，国家保障民办学校的办学自主权。”

全国人大常委会法工委曾在《对关于私立学校、幼儿园、医院的教育设施、医疗卫生设施能否抵押的请示的意见》（法工办发 [2009]231号）中认为：“私立学校、幼儿园、医院和公办学校、幼儿园、医院，只是投资渠道上的不同，其公益属性是一样的。私立学校、幼儿园、医院中的教育设施、医疗卫生设施也属于社会公益设施，按照《物权法》第一百八十四条规定，不得抵押。”

笔者认为，虽然前述规定于《中华人民共和国民法典》及其司法解释出台之前，但立法精神与公益设施不得抵押的目的相同，应属不得抵押的范围。

二、明确记载抵押担保范围，落实担保制度解释对抵押担保范围的约定

《通知》第二点规定：“二、明确记载抵押担保范围。当事人对一般抵押或者最高额抵押的主债权及其利息、违约金、损害赔偿金和实现抵押权费用等抵押担保范围有明确约定的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“担保范围”栏记载；没有提出申请的，填写“/”。”

《中华人民共和国民法典》第三百八十九条规定：“担保物权的担保范围包括主债权及其利息、违约金、损害赔偿金、保管担保财产和实现担保物权的费用。当事人另有约定的，按照其约定。”

《最高人民法院关于适用＜中华人民共和国民法典＞有关担保制度的解释》第四十七条中规定：“不动产登记簿就抵押财产、被担保的债权范围等所作的记载与抵押合同约定不一致的，人民法院应当根据登记簿的记载确定抵押财产、被担保的债权范围等事项。”第十五条第二款规定：“登记的最高债权额与当事人约定的最高债权额不一致的，人民法院应当依据登记的最高债权额确定债权人优先受偿的范围。”

实务中，各地不动产抵押登记是否显示担保范围并不一致，且很多地区并不登记抵押权的担保范围，由此导致抵押合同约定的担保范围与登记范围不一致，造成诸多争议。《通知》出台后，将有效解决抵押合同与抵押登记产生的争议，确保不动产登记簿中对担保范围的登记与抵押合同的约定保持一致。

三、保障抵押不动产依法转让，落实《民法典》关于抵押财产可依法转让的规定

《通知》第三点规定：“三、保障抵押不动产依法转让。当事人申请办理不动产抵押权首次登记或抵押预告登记的，不动产登记机构应当根据申请在不动产登记簿“是否存在禁止或限制转让抵押不动产的约定” 栏记载转让抵押不动产的约定情况。有约定的填写“是”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）和抵押权人共同申请转移登记；没有约定的填写“否”，抵押期间依法转让的，应当由受让人、抵押人（转让人）共同申请转移登记。约定情况发生变化的，不动产登记机构应当根据申请办理变更登记。《民法典》施

行前已经办理抵押登记的不动产，抵押期间转让的，未经抵押权人同意，不予办理转移登记。”

《中华人民共和国物权法》第一百九十一条规定：“抵押期间，抵押人未经抵押权人同意，不得转让抵押财产，但受让人代为清偿债务消灭抵押权的除外。”

《中华人民共和国民法典》第四百零六条规定：“抵押期间，抵押人可以转让抵押财产。当事人另有约定的，按照其约定。抵押财产转让的，抵押权不受影响。抵押人转让抵押财产的，应当及时通知抵押权人。抵押权人能够证明抵押财产转让可能损害抵押权的，可以请求抵押人将转让所得的价款向抵押权人提前清偿债务或者提存。转让的价款超过债权数额的部分归抵押人所有，不足部分由债务人清偿。”

可见，《中华人民共和国民法典》施行前采取抵押财产转让必须经抵押权人同意的规定；而在《中华人民共和国民法典》施行后则采取除非当事人另有约定，否则抵押财产可自由转让。

另外，为避免新老规定造成窘境，《通知》采取了新老划断的做法，《中华人民共和国民法典》施行前已经办理抵押登记的不动产，仍然适用《中华人民共和国物权法》的规定。

两项通则发布！自然资源分等定级和价格评估有了行业标准

近日，自然资源部发布《自然资源分等定级通则》和《自然资源价格评估通则》，将自 2021 年 6 月 1 日起实施。据悉，这两项推荐性行业标准已通过全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会审查，为完善自然资源评价评估技术体系，显化自然资源资产质量与价值提供行业标准，将有利于推进自然资源有偿使用制度建设，为自然资源保护和合理开发利用、开展自然资源资产核算和负债表编制等工作提供重要支撑。

《自然资源分等定级通则》规范了自然资源分等定级的基本原则、技术路径、工作组织和成果要求，让分等定级制度程序化、规范化，更具操作性。其中，自然资源等别着重体现自然资源的天然禀赋、现实生态地理条件等宏观地域差异。级别按不同管理实际分两种技术路线，以开发利用为主要导向的自然资源级别主要体现社会经济条件的影响，进一步显化区域内自然资源的可利用差异，以保护为主要导向的自然资源级别可在等别基础上进一步细化，体现区域内特征因素的影响差异，便于精细化管理。通则规定的各类自然资源类型和类别的划分适用于自然资源综合调查、监测、管理、评价和保护规划。该行业标准的颁布实施，将为全面开展全国自然资源分等定级工作提供技术规范，为自然资源调查监测、自然资源保护和合理开发利用、国土空间规划、用途管制、生态修复、自然资源所有者权益管理及相关税费管理等自然资源管理工作提供统一、规范的技术指导与支持，有助于推动相关工作高标准、规模化实施，保障评估成果的科学性、准确性。

《自然资源价格评估通则》是首部针对包括土地、矿产、海域海岛等各类自然资源的价格评估进行整体性规范的技术标准。该标准包含范围、规范性引用文件、术语和定义、基本技术原则、主要技术路径、价格内涵的界定、价格影响因素、各类自然资源价格的基本评估方法与应用要点、自然资源保护涉及的价格评估、政府公示价格评估以及基本执业准则等十一章及三个分别针对部分类型自然资源评估方法的规范性附录。由于现行标准体系中，已具备了土地、矿产、海域等部分自然资源门类的相关技术标准，而在不同自然资源领域中，既有评估实践工作的广度和深度存在较大差异。故作为通用型标准，通则在坚持科学性、规范性、实用性、统一性等基本原则的基础上，注重体现了兼包并容、继承与引领并进的基本定位以及“重统筹融合，补遗漏缺失”的整体性理念，充分发挥了“通则+各类针对性技术标准”紧密衔接，共同规范自然资源评估的作用。

《自然资源分等定级通则》解读

自然资源部自然资源开发利用司 伍育鹏
中国地质大学（北京）吴克宁 廖佳佳 冯喆

2021 年 3 月 2 日，自然资源部正式颁布《自然资源分等定级通则》（TD/T 1060-2021）（以下简称“《通则》”）作为推荐性行业标准。自然资源分等定级是自然资源资产产权制度的重要内容，是各级自然资源主管部门落实自然资源资产有偿使用制度，建立自然资源资产评价评估体系，促进自然资源管理向数量、质量与生态管护并重转变的基础性工作。《通则》的颁布实施，标志着在自然资源分等定级工作有了标准的程序和方法，有助于科学评价和管理自然资源，全面掌握我国自然资源质量分布状况，促进自然资源保护与合理开发利用。以下，就《通则》的情况进行解读。

《通则》编制的背景和历程

随着人与自然和谐共生、山水林田湖草生命共同体、“绿水青山就是金山银山”等生态文明思想不断深入人心，全国贯彻落实习近平生态文明思想的意识不断增强，探索生态环境友好型、经济可持续发展型、资源永续利用型的社会发展模式，成为生态文明建设的内在要求。其中，自然资源保护与开发利用管理是生态文明建设的重要制度性保障，具有全局性、基础性、战略性和不可替代性地位。

为进一步加强自然资源统一管理，2019 年 4 月，中办、国办印发了《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，明确指出“完善自然资源资产分等定级价格评估制度”，新《土地管理法》第 27 条也明确要求“县级以上自然资源主管部门会同同级有关部门根据土地调查成果、规划统一用途和国家制订的统一标准，评定土地等级”。为进一步加强自然资源统一管理，党的十九届三中全会通过党和国家机构改革方案，设立自然资源部，明确自然资源部要履行“组织开展自然资源分等定级价格评估”职能。为满足新形势下自然资源分等定级管理工作需要，落实中央关于统筹推进自然资源资产产权制度改革要求以及《土地管理法》要求，基于我国复杂的自然地理环境结合我国自然资源质量分布基本情况，开展自然资源分等定级。

我国自然地理环境复杂，资源种类较多。开展自然资源分等定级，全面摸清自然资源质量分布基本情况，既是自然资源部“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责、统一行使国土空间用途管制和生态修复职责”的基础支撑，也是科学开展自然资源保护和开发利用的前提条件。机构改革前，除城镇建设用地和耕地分等定级工作具备一定的技术和实践基础外，其它自然资源门类分等定级工作尚处于探索或空白阶段。要推动全国自然资源分等定级工作的开展，亟需先编制通则技术标准，明确自然资源分等定级的基本技术原则、工作对象、技术方法、工作程序、成果要求等内容。

为此，自然资源部自然资源开发利用司启动了《通则》的编制工作。2018 年 11 月，在南京组织召开自然资源等级评价工作思路研讨会。会议集中讨论了如何搭建自然资源分等定级技术路线，基本确立了以土地为载体统一自然资源分等定级的工作思路。2019 年 3 月起，部开发利用司委托中国土地估价师与土地登记代理人协会、国家林业和草原局调查规划设计院，依托中国农业大学、北京林业大学、华中师范大学开展自然资源分等定级技术标准预研究，并多次组织专家研讨会，对关键技术环节开展讨论。2020 年 5 月，在内蒙古、福建、江西、湖北、湖南、海南、重庆、四川部署开展林地、草地、园地分等定级试点，试点验证不同区域、不同层级分等定级技术路线和工作组织模式。

2020 年 6 月 -7 月，组成由部开发利用司司长郑凌志领衔，伍育鹏处长担纲的《通则》起草工作组，研究确定《通则》起草框架。召开起草组第一次全体工作会，讨论《通则》起草主要问题，形成初稿。在随后的半年时间里，起草组多次召开工作会议，并邀请相关专家组织了多次研讨会，形成了《通则》（征求意见稿）。通过座谈会、函件等方式就《通则》（征求意见稿）向部内各相关司局，各省级自然资源主管部门，以及科研院所、高校、

地方行政事业单位、地方行业协会、中介机构等方面广泛征求意见，起草组根据意见对《通则》（征求意见稿）的体系构架、内容完整性、文字逻辑和学术规范等方面进行全面的完善补充，形成《通则》(送审稿)。2020 年 12 月，《通则》（送审稿）经全国自然资源与国土空间规划标准化技术委员会土地资源利用分技术委员会审议通过。起草组根据审查意见和建议又进行了补充、调整、完善和细化，形成《通则》（报批稿）及全套说明文档，报国家标准化管理委员会审查。2021 年 1 月，经标委会审查通过的《通则》（报批稿）及编制说明向全社会公示征求意见。起草组根据公示反馈意见进行了进一步的修改。3 月，《通则》经由自然资源部审定后正式颁布。

《通则》的总体思想和原则

明确自然资源的定义对分类具有至关重要的作用，《通则》明确自然资源是指天然存在、有使用价值、可提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总和。在梳理现有自然资源类别分等定级成果基础上，分析各自然资源特点，结合生态文明要求和管理需要实际，显化不同利用分类情况下的自然资源质量差异。其中，自然资源等别着重体现自然资源的天然禀赋、现实生态地理条件等宏观地域差异。级别按不同管理实际分两种技术路线，以开发利用为主要导向的自然资源级别主要体现社会经济条件的影响，进一步显化区域内自然资源的可利用差异，以保护为主要导向的自然资源级别可在等别基础上进一步细化，体现区域内特征因素的影响差异，便于精细化管理。按照上述目标，确定自然资源分等定级对象，明确分类分区、综合分析、主导因素、定量定性结合原则，统筹分等定级技术方法，统一工作内容和技术流程，细化成果管理要求，提供自然资源分等定级资料清单和指标分值计算规则。

根据不同类型自然资源质量和生态地理分区的特点，将自然资源分等定级范围界定为土地资源、海洋资源和水资源等。由于矿产资源赋存条件的复杂性和特殊性，《通则》秉持开放发展的态度，暂未收录。在全国范围内，根据各类自然资源特点，按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合评定，划分出的自然资源等别。自然资源级别为在行政区内，依据构成自然资源质量的自然属性、社会经济属性和区位条件，根据地方自然资源实际情况和管理需要，按照规定的方法和程序进行的自然资源质量综合、定量评定。

《通则》规定了自然资源分等定级工作遵循的主要原则。包括：分类分区原则，自然资源分等定级按照自然资源类别，依据全国统一的《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类（试行）》开展。分类分区应该满足制定国民经济和社会发展计划，宏观调控，生态文明建设以及自然资源管理的需要。依据各类自然资源的自然特点和用途特征等因素，对自然资源的类型和类别进行归纳和划分。综合分析原则，即自然资源分等定级应对影响自然资源质量的各种因素进行综合分析，如生态因素、社会因素、经济因素等。因此，所选的因素、因子既能反映自然资源的自然生态方面的差异，又能反映社会经济方面的差异。主导因素原则，即：自然资源分等定级应重点分析对自然资源质量有重要作用的因素，突出主导因素的影响。着重体现其对自然资源起着控制和主导作用因素的主导性。定量定性相结合原则，即：自然资源分等定级应以定量评价为主，对现阶段难以量化的因素进行必要的定性分析，将定性分析的结果进行量化，提高工作精度。

《通则》的分区和指标体系

《通则》为体现我国不同利用分类情况下自然资源的质量差异，显化地理区域内特征要素的差异，便于精细化管理，构建了中国自然资源分等定级分区。分区的划定主要参考任美锷院士《中国自然区划问题》（1961 年，8 个自然区）、傅伯杰院士《中国生态区划方案》（2001 年，3 个一级区 13 个二级区）、郑度院士等《中国生态地理区域系统区划》（2003 年，11 个气候区）等重要研究成果。在中科院地理所陈百明教授等著名专家指导下，结合各类自然资源的特点，兼顾分等定级工作开展的便利性和区划的完整性，将我国自然资源类型划分为八个一级区。分别是：温带、寒温带湿润区，暖温带湿润、半湿润区，亚热带湿润区，热带湿润区，南亚季风湿润、半湿润区，半干旱草原、荒漠草原区，干旱荒漠半荒漠区和青藏高原高寒区。

在指标体系的构建上，《通则》从自然资源管理的角度出发，考虑经济价值与生态价值的体现，结合

分等定级的思想和原则以及不同资源类型用途和后续生态经济价值估算方法的不同，将自然资源类型分等定级因素、因子的选取划分为必选指标和备选指标。

在分等指标选取上，基于粮食生产的角度，耕地分等以地形、土壤、生态及农田建设四部分入手，增加土壤生物多样性指标并采用三调耕地资源分类专项调查数据。土壤重金属污染指标作为耕地评价单元属性之一，分为绿色、黄色、红色三级，以反映耕地生态环境条件。园地分等主要考虑园地质量本底以及经济产出指标。林地分等不考虑公益林和商品林的区别，使用能反映植物种类多样性的“群落结构”指标来表征林地的生物多样性。草地主要以草地退化、草地沙化、草地盐渍化和草原综合植被盖度等为评价指标。国有建设用地分等依据《城镇土地分等定级规程》（GB/T 18507-2014）开展；集体建设用地不分等。海域、无居民海岛分等主要考虑自然因素、生态因素、经济因素和社会因素。水资源分等依据《水资源评价导则》（SL/T 238-1999）开展。湿地分等则充分考虑了景观因素、水资源因素和生物因素。

在定级指标选取上，主要强调各类自然资源开发利用、生产力及资源保护程度的体现。耕地可选取土壤质地、田块形状和道路通达度等；园地则主要考虑采收量、可及度、运输距离及道路通达度等指标；林地指标主要来自各项森林调查成果，如森林一类调查、森林二类调查以及林地更新调查；草原分等定级中将现有草地 pH 值，裸露程度等指标作为草地退化作为指标替代，海拔作为气温修正；海域、无居民海岛则将新增岸线资源状况、动植物资源状况及典型生态系统情况等指标纳入评价体系。

结语

《通则》规定了各类自然资源类型和类别的划分，适用于自然资源综合调查、监测、管理、评价和保护规划。将自然资源分等定级制度程序化、规范化，并在实践中进一步加以完善，使其更具可操作性。《通则》的颁布实施，对全面开展全国自然资源分等定级工作提供技术规范，为自然资源调查监测、自然资源保护和合理开发利用、国土空间规划、用途管制、生态修复、自然资源所有者权益管理及相关税费管理等自然资源管理工作提供统一、规范的技术指导与支持，有助于推动相关工作的高标准、规模化实施，保障评估成果的科学性、准确性。

自然资源部国土空间规划局负责人谈村庄规划工作

《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》（以下简称“十四五规划”）明确要强化乡村建设的规划引领。《中共中央 国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》（以下简称“2021 年中央一号文件”）要求“加快推进村庄规划工作”。2019 年以来，自然资源部办公厅先后发布《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（以下简称《通知》）和《关于进一步做好村庄规划工作的意见》（以下简称《意见》），指导各地有序推进“多规合一”实用性村庄规划编制。那么，如何做好村庄规划工作，切实发挥村庄规划对乡村振兴和乡村建设的引领和支撑作用？日前，记者就相关问题采访了自然资源部国土空间规划局负责人。

问：在推动乡村振兴、实施乡村建设中，为什么要强调村庄规划的引领作用？

答：习近平总书记强调“实施乡村振兴战略要坚持规划先行、有序推进，做到注重质量、从容建设”，要“通盘考虑土地利用、产业发展、居民点布局、人居环境整治、生态保护和历史文化传承，编制‘多规合一’的实用性村庄规划”。2019 年 5 月，中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，将村庄规划定位为城镇开发边界外乡村地区的详细规划，是乡村地区开展国土空间开发保护活动、实施国土空间用途管制、核发城乡建设项目规划许可、进行各项建设等的法定依据。各地近年来的实践也表明，村庄规划在

实施乡村振兴战略中发挥了不可替代的作用。浙江省从启动“千村示范、万村整治”工程到建设美丽乡村，其最重要的一条经验就是以科学规划为先导，一张蓝图绘到底，久久为功搞建设。

实施乡村振兴战略和乡村建设行动，必须做好村庄规划，这有利于理清村庄发展思路，明确村庄定位、发展目标、重点任务；有利于科学布局农村生产生活生态空间，尽可能多地保留乡村原有地貌和自然生态，系统保护好乡村自然风光和田园景观；有利于统筹安排各类资源，集中力量，突出重点，引导城镇基础设施和公共服务设施向农村延伸，加快补齐农村基础设施和公共服务设施短板。坚持村庄规划引领，做到发展有遵循、建设有依据，确保乡村振兴始终沿着正确的方向发展。

问：乡村振兴战略的20字总要求中，首先一条就是“产业兴旺”。发展乡村产业，空间保障是重中之重，请问如何在规划中合理安排乡村产业发展空间？

答：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，优化产业布局”。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，《通知》和《意见》均强调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：

对工业企业，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。工业和农产品加工等需要考虑到规模效益，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。相对集中既可降低配套成本，又能避免污染环境。

对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。主要考虑这些产业需要靠近原料产地，保障产品新鲜度，相对集中布局可防止侵占耕地，还可充分利用村内的空闲地和劳动力。

对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，在不侵占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、不破坏自然环境和历史风貌的条件下，可在村庄建设边界外就近布局。主要考虑分拣、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。在此过程中，要注意守底线，保护环境和乡村风貌。

问：“十四五”规划强调，要“以县域为基本单元推进城乡融合发展，强化县城综合服务能力和乡镇服务农民功能。健全城乡基础设施统一规划”。在村庄规划工作中，如何具体落实这一要求？

答：习近平总书记指出“现阶段，城乡差距大最直观的是基础设施和公共服务设施差距大。农业农村优先发展，要体现在公共资源配置上”“要把公共基础设施建设的重点放在农村，推进城乡基础设施共建共享、互联互通”。

近年来，乡村的基础设施和公共服务取得了长足进步，但与城镇相比差距仍然较大。我们在村庄规划的相关调研中也发现，这方面的供给还难以满足大部分农民对美好生活的向往。同时，放在城镇化趋势上看农村，以城乡融合的思路做好公共服务和公共基础设施建设要注意近远结合，避免资源浪费。从

各地反映的情况看，有些村庄里的公共服务设施已经出现了闲置情况；有些村庄离城镇近，老百姓都选择到就近的县城或镇上看病、上学，也一定程度上导致了村里公共服务设施的闲置。

因此，《通知》和《意见》均强调要统筹布局基础设施、公益事业设施和公共设施。具体来说：一是以县域为整体城乡统筹考虑，对于与城区、城镇距离较近的村庄，可将其纳入城镇生活圈，引导城镇市政公用设施和公共服务设施向乡村延伸和覆盖；二是配置标准上，要强化县城综合服务能力，把乡镇建成服务农民的区域中心，既要保障合理需求，也要注意与本地区经济社会发展阶段相适应，量力而行，尽力而为；三是要注重村庄与村庄之间基础设施和公共服务设施的共建共享，以及各类设施之间的复合利用，提高资源利用节约集约水平。

问：2021 年中央一号文件提出，编制村庄规划要立足现有基础，保留乡村特色风貌。村庄规划中如何保护好乡村特色风貌？

答：乡村风貌是指基于自然地理环境和历史人文传统所形成的可感知的景观特征和文化内涵，主要包括良好的生态环境、优美的田园风光、有序的村庄格局、独特的乡村建筑等有形物质环境，乡村特色文化、风土人情、风俗习惯等非物质文化，也往往会以某种文化符号的形式体现在自然环境和人工建设等物质载体上。乡村特色风貌不是孤立的，会受到当地自然生态环境、历史文化传统、经济发展水平、乡村治理能力、村民认知意愿、制度政策变化等多方面因素的影响。

习近平总书记高度重视乡村风貌保护，多次强调乡村建设要遵循乡村自身发展规律，充分体现农村特点，注意乡土味道，保留乡村风貌，留得住青山绿水，记得住乡愁。村庄规划工作要深入学习习近平生态文明思想，贯彻落实习近平总书记关于乡村风貌保护的重要指示批示，强化乡村特色风貌保护。一是开展乡村特色风貌的基础调查，摸清家底，全面掌握自然山水本底和历史文化遗存。二是强化底线约束，科学划定生态保护红线、永久基本农田、历史文化保护线、村庄建设边界等各类空间管控边界，将不挖山、不填湖、不毁林，保护好乡村的山水格局、田园风光、历史文化资源作为规划编制的基本原则。三是坚持城乡融合，合理确定村庄分类，优化村庄布点，严格保护历史文化名镇名村和传统村落，防止不切实际盲目拆村并居。四是加强对乡村各类建设的引导，明确建筑高度、开发强度等空间形态管控要求，体现乡土田园特色和风土人情，避免照搬城市的规划设计手法。另外，各地还可以因地制宜，利用当地的建设材料，发挥当地能工巧匠的作用，体现当地特点和建筑风格。

问：“乡村建设是为农民而建”。在村庄规划编制、审批、实施各环节，如何充分发挥农民主体作用？

答：村庄规划怎么编、编得好不好，农民最有发言权。当前，不少地区反映，村庄规划工作中存在农民局外人的现象，一些农民存在“事不关己、高高挂起”的心态，对村庄规划工作缺乏主人翁意识；一些农民受限于信息不对称，想知道、想参与，却缺乏渠道；一些农民过于关注自身利益，规划有利的就遵从，不利的就抵触。

解决好这一问题，就必须立足广大农民的切身利益，充分尊重农民意愿，提高农民的知情权、参与权和决策权，把村庄规划的过程变成组织农民、引导农民的过程，变成培育农民、提升农民文明素质的过程，真正让农民从“台下看戏”转为“台上唱戏”。一是强化村“两委”责任。紧紧依托村党组织和村民委员会开展村庄规划工作，发挥好第一书记、驻村工作队等的力量，注重发现、吸纳具有规划知识和一定眼界能力的人才充实到村庄规划工作中来。二是充分听取村民诉求和意见。加强驻村调研、入户访谈，深入了解村民的真实想法和诉求，找准规划重点，确保规划符合村民意愿。规划报批前，要经村民代表大会审议通过。三是引导农民参与规划管理。规划批准后，组织编制机关通过“上墙、上网”等多种方式及时公布并长期公开，方便村民了解和查询规划及管控要求。要把规划的约束内容作为村规民约的重要内容，引导村民依照村庄规划开展生产生活。要采取符合农村特点、农民群众喜闻乐见的方式，积极开展面向农民的村庄规划宣讲，既要传达给本村常住居民，也要让在外求学、务工人员了解相关情况。四是搭建联合行动平台，建立管理部门、规划设计单位、驻村（镇）规划师、社会投资主体和村集体、村民等多方参与的协商机制，共商共建共治共享。

问：请您介绍一下村庄规划工作的整体推进安排。

答：关于村庄规划工作的推进安排，2021 年中央一号文件有明确要求，各地要严格按照要求，不折不扣抓好落实，部里将加强督促指导。一是在县域面上，今年要基本完成县级国土空间总体规划编制，明确村庄分类和布局，这是编制“多规合一”实用性村庄规划的基础。做好村庄分类和布局，要按照尊重历史、顺应自然地理格局、保护历史文化、维护群众利益、因地制宜的原则，在科学评估基础上，明确哪些村保留、哪些村整治、哪些村缩减、哪些村做大。二是在村庄点上，要积极有序推进实用性村庄规划编制，对有条件、有需求的村庄尽快实现应编尽编。我国有行政村约 54 万个、自然村约 270 万个，数量多、区域差异大、发展阶段不同、类型复杂，自然资源禀赋、文化传统等各有特点。在加快推进村庄规划工作的同时，要充分认识村庄规划工作的复杂性、艰巨性，不能一哄而上、盲目追求短时期内全覆盖，务求规划管用、能用、好用。三是对暂不编制村庄规划的，要在县、乡镇国土空间规划中做好安排，明确国土空间用途管制规则和村庄建设管控要求，据此进行用地审批和规划许可，确保乡村建设有规可依。

自然资源部办公厅关于完善早发现早制止严查处工作机制的意见

□ 自然资办发〔2021〕33 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，部有关直属单位，各派驻地方的国家自然资源督察局，部机关有关司局：

为贯彻落实党中央、国务院关于严格保护耕地的决策部署，完善早发现、早制止、严查处的工作机制，采取“长牙齿”的硬措施，落实最严格的耕地保护制度，坚决遏制新增违法占用耕地问题，提出以下意见。

一、深刻认识严格保护耕地的重要意义，把思想统一到党中央、国务院决策部署上来

党中央、国务院始终高度重视耕地保护问题。习近平总书记多次对耕地“非农化”“非粮化”问题作出重要指示批示，指出耕地是粮食生产的命根子，要扎实抓好耕地“非农化”“非粮化”问题，保中华民族的“铁饭碗”，强调严守耕地红线不能搞形式主义，不能搞变通，十八亿亩耕地红线要稳住，出了问题要问责。

自然资源系统要坚决贯彻落实习近平总书记重要指示批示精神，从增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”的高度，深刻认识严格保护耕地的极端重要性，切实把思想和行动统一到党中央、国务院决策部署上来，按照党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神和中央经济工作会议、农村工作会议精神以及部党组“严起来”的要求，进一步增强责任感、使命感，严格保护耕地。

二、多措并举，压实耕地保护属地监管责任

地方各级自然资源主管部门要向党委和政府主要负责人汇报，采取多种措施，压实耕地保护属地监管责任。推动建立“田长制”，实行县、乡、村三级联动全覆盖的耕地保护网格化监管；推动建立耕地保护责任落实与基层干部绩效评价挂钩的奖惩机制；对辖区内耕地保护不力的单位和个人，要予以通报批评；对违法占用耕地问题较为突出的地区，要提请其上级党委和政府领导进行约谈；对符合《党政领导干部生态环境损害责任追究办法（试行）》和《违反土地管理规定行为处分办法》等问责规定的地区，尤其是新增乱占耕地建房问题突出的，要作为问题线索移交纪检监察机关处理。

三、加强内部协同，形成耕地保护监管合力

严格落实《国务院关于加强和规范事中事后监管的指导意见》，对耕地保护职责进行全流程梳理。自然资源主管部门负责审批或指导

实施的行政许可事项，各内设机构要对照职责清单依法依规担负起事中事后监管责任。国家自然资源督察机构发现的重大违法线索，及时提供给执法机构；执法机构立案查处情况，定期通报督察机构和有关单位。执法机构定期对各省、自治区、直辖市以及相关重点地区违法类型、趋势、成因等进行梳理分析并提出建议，及时提供督察机构。通过全过程联动监管，形成耕地保护合力。

各地要加强自然资源调查监测成果共享，建立自然资源系统内的信息互通机制。要充分发挥国土调查成果在耕地保护管理方面的重要作用，在国家正式公布第三次全国国土调查成果后，把本地的耕地红线落实到具体地块。

省级自然资源主管部门要加强对市县耕地保护与利用情况的动态监测监管。对违法占用耕地的，要限期拆除复耕、消除违法状态；年度内未能消除违法状态的，按数量、质量相当的原则，扣除该地区储备补充耕地指标，涉及永久基本农田的必须限期补划。

四、严格执法，加强保障，落实落细各项执法制度

各级自然资源主管部门要进一步加大对违法行为的查处力度，重点打击违法违规占用耕地特别是永久基本农田问题，以直接立案、联合立案、挂牌督办等方式严肃查处，提高震慑力。

建立健全执法全过程记录制度、执法公示制度和重大案件会审制度。严格落实报告制度，对重大、突发、可能造成严重后果的违法行为，以及在制止、查处过程中受到阻力或干扰的违法行为，要按规定及时报告本级人民政府和上级自然资源主管部门。严格落实错案责任追究制度，坚决纠正错案并追究过错责任。探索建立领导干部、机关内部人员或特殊关系人等干预执法活动、插手具体案件处理的记录、通报和责任追究制度。推动基层自然资源执法队伍建设，加强对执法查处工作的监督检查，强化制度建设和业务指导，提高执法人员依法履职能力，增强执法保障。

五、加强部门协调联动，严肃惩处违法占用耕地行为

各级自然资源主管部门要按照有关规定，积极推进建立违法用地行政执法与刑事司法衔接机制，加强部门之间的协作配合，协同推进公益诉讼、行政非诉执行监督工作。积极协调公安、检察、法院、纪委监委，对发现的违法行为，该拆除的必须拆除，该没收的必须没收，不得以罚款、补办手续取代，该追究责任的必须追究责任。按照全面依法治国的总体要求，总结实践中行之有效的做法，推动建立“法院裁定准予执行、政府组织实施、法院到场监督”的拆除违法用地地上建筑物强制执行机制。

六、强化科技支撑，创新和完善监管方式

改进土地卫片执法工作，进一步提升时效性、精确性和系统性，完善工作制度、加强工作协同、压实各级责任，第一时间向基层推送最新遥感影像及变化图斑等疑似违法线索，加强对地方上报结果的审查、抽查，督促做好卫片执法发现问题整改和问责落实。在全国季度卫片执法的基础上，综合利用卫星遥感、无人机、视频监控等技术手段，探索按月度或实时对辖区内违法占地、耕地保护等情况进行监测监管。

提升执法信息化水平，依托国土空间基础信息平台和国土空间规划“一张图”加强耕地保护信息化建设，对耕地现状、耕地开发复垦、耕地占补、增减挂钩、违法占用及整改落实等情况进行全程在线监督管理。充分发挥自然资源执法综合监管平台作用，持续升级完善平台功能，强化执法工作全链条管理，努力构建智能、高效、规范、协同的立体化监管格局。

七、优化用地服务，从前端避免发生违法行为

各地要统筹安排新增建设用地计划指标和城乡建设用地增减挂钩，积极保障真实有效项目用地需求。落实好《关于保障农村村民住宅建设合理用地的通知》《关于规范农村宅基地审批管理的通知》，制定保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施细则，推动政策有效落实；优化用地服务，依法依规充分保障农村村民建房合理用地需求，从源头上减少违法占地建房行为的发生。尚未完成国土空间规划编制的地区，要在坚守生态保护红线、永久基本农田红线的前提下，保障农村村民住宅建设合理用地，编制村庄规划时要兼顾历史存量农村宅基地建设情况，妥善处理农村村民建房合理用地需求和红线的关系。

八、加大对省督察工作力度

对新增违法违规占用耕地问题突出的地区，以及地方政府不作为、乱作为等导致违法占用耕地行为屡

禁不止的地区，国家自然资源督察机构采取向相关省级人民政府发督察意见书、约谈地方政府负责人等方式，压实地方政府耕地保护主体责任，督促依法依规落实整改要求。

针对督察发现、媒体曝光的新增违法违规占用耕地问题，以及重点督办的重大典型问题，国家自然资源督察机构依法依规督促地方进行整改、查处，发现地方政府及有关部门查处不力、监管不到位等问题突出的，依法依规提出督察意见，涉及失职渎职情节严重的，依据自然资源行政监督与纪检监察监督贯通协调工作机制相关规定，移送纪检监察机关处理。

九、加强法律法规宣传和实施

加强土地管理法律法规的宣传并严格实施，通过以案释法、典型案例剖析等方式，使社会各界理解耕地保护的重大意义，了解法律法规相关规定，促进自觉遵法守法。完善耕地保护的配套制度，建立健全规范性文件清理机制，加强与农业农村部门执法工作的协调联动，明确农村村民违法占地建住宅的查处职责分工。

各地要将党中央、国务院关于严格保护耕地的决策部署、农村乱占耕地建房“八不准”的要求和保障农村村民合理建房用地需求的政策措施等，普及到基层干部和普通群众，进一步强化全社会保护耕地的意识，坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

自然资源部办公厅

2021 年 4 月 1 日

《自然资源部完善早发现早制止严查处机制》的解读

为落实最严格的耕地保护制度，坚决遏制新增违法占用耕地问题，自然资源部办公厅日前印发《关于完善早发现早制止严查处工作机制的意见》（以下简称《意见》），从压实属地监管责任、形成监管合力、严格执法、强化科技支撑、优化用地服务、加强对省督察等多个方面提出具体要求。

《意见》强调，压实耕地保护属地监管责任。地方各级自然资源部门要及时向党委、政府主要负责人汇报。推动建立“田长制”，实行县、乡、村三级联动全覆盖的耕保网格化监管。推动建立耕保责任落实与基层干部绩效评价挂钩的奖惩机制，对保护不力的单位和个人予以通报批评；对违法占用耕地问题较为突出的地区提请其上级党委和政府领导进行约谈；对符合有关问责规定的，要作为问题线索移交纪检监察机关处理。

加强内部协同，形成耕保监管合力。自然资源部门负责审批或指导实施的行政许可事项，各内设机构要依法依规担负起事中事后监管责任。国家自然资源督察机构发现的重大违法线索，及时提供给执法机构；执法机构立案查处情况，定期通报督察机构和有关单位。同时，加强自然资源调查监测成果共享，建立自然资源系统内的信息互通机制。省级自然资源部门要加强对市县耕地保护与利用情况的动态监测监管。

严格执法，加强保障，落实落细各项执法制度。各级自然资源部门要加大对违法行为的查处力度，重点打击违法违规占用耕地特别是

永久基本农田问题。建立健全执法全过程记录、执法公示和重大案件会审制度；严格落实报告制度和错案责任追究制度；探索建立领导干部、机关内部人员或特殊关系人等干预执法活动、插手具体案件处理的记录、通报和责任追究制度。同时，推动基层自然资源执法队伍建设，增强执法保障。

加强部门协调联动，严肃惩处违法占用耕地行为。各级自然资源部门要积极推进建立违法用地行政执法与刑事司法衔接机制，协同推进公益诉讼、行政非诉执行监督工作。积极协调公安、检察、法院、纪委监委，对发现的违法行为，依法依规地查处、追责。推动建立“法院裁定准予执行、政府组织实施、法院到场监督”的拆除违法用地地上建筑物强制执行机制。

强化科技支撑，创新完善监管方式。改进土地卫片执法工作，提高时效性、精确性、系统性，加强对地方上报结果的审查、抽查，督促做好发现问题整改和问责落实。探索按月度或实时对违法占地、耕地保护等情况进行监测监管。依托国土空间基础信息平台和国土空间规划“一张图”加强耕地保护信息化建设，对耕地现状、耕地开发复垦、耕地占补、城乡建设用地增减挂钩、违法占用及整改落实等情况进行全程在线监督管理。

优化用地服务，从前端避免发生违法行为。各地要统筹安排新增建设用地计划指标和增减挂钩，积极保障真实有效项目用地需求。制定保障和规范农村一二三产业融合发展用地的实施细则，依法依规充分保障村民建房合理用地需求，妥善处理村民建房合理用地需求和生态保护红线、永久基本农田红线的关系。

《意见》要求，加大对省督察力度。对新增违法违规占用耕地问题突出的地区，以及地方政府不作为、乱作为等导致违法占用耕地行为屡禁不止的地区，国家自然资源督察机构要采取向相关省级人民政府发督察意见书、约谈地方政府负责人等方式，压实地方政府耕保主体责任，督促依法依规地整改。

此外，《意见》要求加强土地管理法律法规的宣传和实施，建立健全规范性文件清理机制，加强与农业农村部门执法工作的协调联动，进一步强化全社会保护耕地的意识，坚决遏制耕地“非农化”、防止耕地“非粮化”。

自然资源部办公厅关于加强规划资质管理的通知

自然资办函〔2021〕600 号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局，各相关单位：

为深入贯彻落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，加强规划专业队伍建设和行业管理，保障规划编制质量，依据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，对加强规划资质管理有关事项通知如下：

一、启动 2014 年度城乡规划编制单位资质核定及以后取得的甲级城乡规划编制单位资质证书延续核定和乙级城乡规划编制单位资质升级核定工作。自 2021 年 5 月 6 日起，申报单位可通过“自然资源部政务服务门户 ”（http：//zwfw.mnr.gov.cn）提交核定申请（正在分立或改制中的规划编制单位暂不申报）。各省（区、市）自然资源主管部门应同步启动相关工作。

二、依据现行城乡规划编制单位资质管理规定开展核定，重点对编制单位工作是否贯彻落实党中央精神、注册的规划师等技术力量配备进行审查。经核定的城乡规划编制单位资质证书有效期至 2022 年 12 月 31 日。

三、部正按照党中央“多规合一”决策部署，研究制定新的规划资质标准和管理规定。新的规划资质申报标准出台后，将面向各规划编制单位全面开展资质认定工作。通过本轮城乡规划资质核定的规划编制单位，可在原证书有效期到期前申请核发新证。

四、各级自然资源主管部门，要切实履行行业管理职责，加强规划编制单位的监督管理，对于存在违反党中央精神、违法违规编制规划行为的编制单位和相关责任人员，依据《中华人民共和国城乡规划法》严肃处理。

自然资源部办公厅

2021 年 4 月 9 日

解读 | 自然资源部国土空间规划局负责人谈加强规划资质管理

自然资源部办公厅印发《关于加强规划资质管理的通知》（以下简称《通知》）。日前，就相关问题采访了自然资源部国土空间规划局负责人。

问：加强规划资质管理的背景是什么？

答：《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》明确“建立国土空间规划体系并监督实施，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现‘多规合一’，强化国土空间规划对各专项规划的指导约束作用，是党中央、国务院作出的重大决策部署”，要求加强专业队伍建设和行业管理，提高规划科学性。同时，《中华人民共和国城乡规划法》明确了资质有关要求。当前，各级各类国土空间规划编制正在全面推进，加强规划资质管理是落实党中央“多规合一”改革精神、坚持依法行政、保证规划编制质量、加强我国规划技术队伍能力建设的重要举措。

问：加强资质管理的主要思路和步骤是什么？

答：总体思路是坚决贯彻落实党中央“多规合一”改革精神，落实“放管服”改革要求，按照“连续、稳定、转换、创新”原则，依法依规加强规划资质管理。通过跨省通办、全流程网上审批、数据联网、后台核查等手段，让数据多跑路，让企业少跑路，切实减轻企业负担。通过强化事中事后监管、加强资质管理、促进行业融合，努力建设一支政治素质好、政策把握准、业务能力强的专业技术力量，为党中央“多规合一”改革发挥积极作用。

具体将按照“两步走”积极稳妥推进。 第一步做好原城乡规划编制单位资质的有序承接。主要是对2014 年度城乡规划编制单位资质核定及以后取得的甲级城乡规划编制单位资质证书延续核定，对乙级城乡规划编制单位资质升级核定。核定依据现行标准和规定进行，重点对编制单位工作是否贯彻落实党中央精神、注册规划师等技术力量配备进行审查。经核定后，证书有效期至 2022 年 12 月 31 日。 第二步全面按照新的资质审查标准开展申报。在充分调研、广泛征求意见的基础上，自然资源部研究制定了新的资质审查标准（征求意见稿），计划于今年下半年适时印发，全面按照新的资质审查标准开展资质申报。

问：能否简要介绍一下新的资质审查标准（征求意见稿）的制定过程？

答：在资质审查标准制定过程中，我们充分考虑了国土空间规划编制的工作需要和规划编制单位的实际情况，依据现行法规，先后 8 次与相关行业组织、规划编制单位、高校、事业单位、地方自然资源主管部门等充分沟通，听取意见建议；同时，对目前实际承担规划编制任务单位的人员数量、专业结构等进行了 2 轮统计分析，在此基础上，研究提出了新的资质标准（征求意见稿），正委托相关行业学、协会进一步广泛征求意见建议，也欢迎各编制单位，无论是原城乡规划编制单位、土地利用规划编制单位，还是其他相关领域的规划编制单位，都充分发表意见，帮助我们共同做好这项工作。新的资质审查标准印发后，将面向所有规划编制单位，统一按照新标准受理资质申报申请。新的标准实施后，我们还将充分考虑规划编制单位实际情况特别是面临的现实困难，给大家提供一个优化人员结构、提升专业能力的调整期、缓冲期，确保平稳过渡。

问：新旧标准之间将如何进行衔接？

答：通过本轮城乡规划编制单位资质核定的规划编制单位，需在2022 年年底证书有效期到期之前申请核发新证，实现新旧资质标准的统一。通过本轮核定的规划编制单位，申请新证时无需重新填报，只需补充新增加要求所需内容。由于资质从申报到公示批准有一定的周期，建议规划编制单位在原证书到期前提前 2 个月即提出申请。

问：未来加强规划编制单位的监督管理，会有哪些具体的举措？

答：未来资质管理的工作重心，将逐渐转到加强事中事后监管上来，实现规划的全生命周期管理。一是

坚持依法监管，对违反党中央精神、违法违规编制规划等行为的编制单位和法人，实行“黑名单”惩戒制度，及时通报并依法处理。二是压实省级自然资源主管部门责任，按属地原则批后全覆盖核查。三是加强动态监管，坚持以公开为常态、不公开为例外，部、省联合不定期抽查。四是依托与规划编制任务相关联的编制单位和技术人员数据库，实现系统自动监测预警，对人员变动过于频繁，承揽项目过多、明显超出能力的编制单位和项目负责人，实施“黄名单”警示制度，进行重点监管。

住房和城乡建设部等部门关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团：

近年来，我国住房租赁市场快速发展，市场运行总体平稳，租金水平稳中有降，为解决居民住房问题发挥了重要作用。同时，部分从事转租经营的轻资产住房租赁企业（以下简称住房租赁企业），利用租金支付期限错配建立资金池，控制房源、哄抬租金，有的甚至利用承租人信用套取信贷资金，变相开展金融业务。近期，少数住房租赁企业资金链断裂，严重影响住房租赁当事人合法权益。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，加强住房租赁企业监管，引导住房租赁企业回归住房租赁服务本源，防范化解金融风险，促进住房租赁市场健康发展，经国务院同意，现提出以下意见。

一、加强从业管理

从事住房租赁经营的企业，以及转租住房 10 套（间）以上的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含“住房租赁”相关字样。住房租赁企业跨区域经营的，应当在开展经营活动的城市设立独立核算法人实体。住房租赁企业应当具有专门经营场所，开展经营前，通过住房租赁管理服务平台向所在城市住房和城乡建设主管部门推送开业信息，由所在城市住房和城乡建设主管部门通过住房租赁管理服务平台向社会公示。

二、规范住房租赁经营行为

住房租赁企业开展经营活动的信息系统应当落实互联网管理各项政策要求，接入所在城市住房租赁管理服务平台。住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务平台管理，并实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过 3 个月；除市场变动导致的正常经营行为外，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。提供住房租赁服务的网络信息平台应当核验房源信息发布者的真实身份信息及主体资格，不得为信息不实或者未提交开业报告、被列入经营异常名录的住房租赁企业及其从业人员发布房源信息。

三、开展住房租赁资金监管

住房租赁企业应当在商业银行设立 1 个住房租赁资金监管账户，向所在城市住房和城乡建设部门备案，并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业发布房源信息时，应当同时发布住房租赁资金监管账户信息。住房租赁企业单次收取租金超过 3 个月的，或单次收取押金超过 1 个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。商业银行应当通过系统对接方式，向所在城市住房和城乡建设部门实时推送监管账户资金信息。纳入监管账户的资金，在确保足额按期支付房屋权利人租金和退还承租人押金的前提下，可以支付装修改造相应房屋等必要费用。城市住房和城乡建设部门要会同当地金融监管部门建立住房租赁资金监管制度，强化日常监督管理，督促住房租赁企业和商业银行落实责任，确保资金监管到位。

四、禁止套取使用住房租赁消费贷款

住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消

费贷款。金融机构应当严格管理住房租赁消费贷款，加强授信审查和用途管理，发放贷款前必须采取有效手段核查借款人身份信息，评估还款能力，核实借款意愿，并做好记录。发放贷款时应明确向借款人告知相关业务的贷款性质、贷款金额、年化利率以及有关违约责任，切实保护借款人的知情权、选择权和公平交易权。金融机构发放住房租赁消费贷款，应当以备案的住房租赁合同为依据，贷款额度不得高于住房租赁合同金额，贷款期限不得超过住房租赁合同期限，发放贷款的频率应与借款人支付租金的频率匹配，贷款资金只能划入借款人账户，同时强化贷款资金用途管理，避免资金挪用风险。对于已实际发放给住房租赁企业的存量住房租赁消费贷款，金融机构应制定妥善处置方案，稳妥化解存量。住房和城乡建设部门要与金融机构共享有“高进低出”、“长收短付”等高风险经营行为的住房租赁企业名单，金融机构要对企业进行风险评估，加强名单式管理，对列入上述名单的企业不得发放贷款。

五、合理调控住房租金水平

住房租赁市场需求旺盛的大城市住房和城乡建设部门应当建立住房租金监测制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。积极引导住房租赁双方合理确定租金，稳定市场预期。发挥住房租赁企业，尤其是大中型住房租赁企业在稳定市场租金水平方面的示范作用。加强住房租赁市场租金监测，密切关注区域租金异常上涨情况，对于租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

六、妥善化解住房租赁矛盾纠纷

各有关方面应当加强协同联动，积极化解住房租赁引发的矛盾纠纷，妥善处置相关风险。相关部门对有高风险经营行为的住房租赁企业经营情况依法开展调查，企业应当积极配合。街道办事处、社区充分发挥基层网格管理人员作用，督促住房租赁合同备案，协助排查有高风险经营行为的住房租赁企业情况。发挥住房租赁相关行业协会作用，完善住房租赁行业执业规则，配合相关部门处理住房租赁矛盾纠纷，净化住房租赁市场环境。综合运用人民调解、行政调解、行业性专业性调解、司法调解等多元调解机制，维护住房租赁当事人合法权益。

七、落实城市政府主体责任

城市政府对规范发展住房租赁市场承担主体责任，要建立住房和城乡建设、发展改革、公安、市场监管、金融监管、网信等多部门协同的住房租赁联合监管机制，并将相关部门的监管工作纳入政府绩效考核体系。住房和城乡建设部门要加快完善住房租赁合同示范文本，建立健全住房租赁管理服务平台，通过平台实施穿透式监管，会同金融监管部门对住房租赁企业变相从事金融业务等违法违规行为加大查处力度。住房和城乡建设、发展改革部门要建立住房租赁企业及其从业人员信用评价体系，对住房租赁企业进行分级分类，采取差异化监管措施。市场监管部门要加大监管力度，依法查处虚假广告、哄抬租金等违法违规行为，严厉打击垄断行为。金融监管部门要指导金融机构加强住房租赁消费贷款管理。公安部门要对涉嫌合同诈骗等犯罪行为依法查处，必要时对企业法定代表人、实际控制人等相关人员依法采取相应措施。网信部门要对违规发布虚假信息的网络信息平台依法采取处置措施。各地要继续深入开展住房租赁市场秩序整治，推动部门信息共享，形成监管合力，净化市场环境。

住房和城乡建设部、国家发展改革委、公安部、市场监管总局、国家网信办、银保监会

2021 年 4 月 15 日

《关于加强轻资产住房租赁企业监管的意见》解读

第一，加强从业管理方面，提出了明确从事住房租赁经营的企业和转租 10 套（间）的自然人，应当依法办理市场主体登记，取得营业执照，其名称和经营范围均应当包含 " 住房租赁 " 相关字样，并在开展经营前向住房和城乡建设部门推送开业信息，并由住建主管部门向社会公示。

这就避免了一些挂名其他类型的企业从事租赁业务的现象，进一步规范了参与主体，对一些钻漏洞的现

象加强监管，保证将从事长租公寓业务的主体纳入到监管范围之内。

第二，规范住房租赁经营行为方面，较为重点的是提出了住房租赁企业应当将经营的房源信息纳入住房租赁管理服务平台管理，并实时报送租赁合同期限、租金押金及其支付方式、承租人基本情况等租赁合同信息。住房租赁企业单次收取租金的周期原则上不超过 3 个月；除市场变动导致的正常经营行为外，支付房屋权利人的租金原则上不高于收取承租人的租金。

该条政策针对长租公寓机构存在的＂长收短付、高进低出＂的经营方式，通过限制租赁企业单次收取租金的周期，避免长租公寓机构利用提前收回的租金扩大规模或者运营，并形成租金池的现象，有利于促进租赁市场的健康发展。

第三，开展住房租赁资金监管方面，住房租赁企业应当在商业银行设立 1 个住房租赁资金监管账户，向所在城市住房和城乡建设部门备案，并通过住房租赁管理服务平台向社会公示。住房租赁企业单次收取租金超过 3 个月的，或单次收取押金超过 1 个月的，应当将收取的租金、押金纳入监管账户，并通过监管账户向房屋权利人支付租金、向承租人退还押金。

通过开设唯一的资金监管账户，将收取的租金、押金等纳入监管之下，避免长租公寓机构由于资金问题可能产生的卷款跑路等现象，保障了租户和房东的权益。开设资金监管账户的规定此前已经在成都、南京等城市推出，本次提出这样的政策也就意味着未来可能会在全国范围内落实这样的规定，对于租赁资金监管具有重要意义，是规范租赁市场的重要举措。

第四，禁止套取使用住房租赁消费贷款，提出住房租赁企业不得变相开展金融业务，不得将住房租赁消费贷款相关内容嵌入住房租赁合同，不得利用承租人信用套取住房租赁消费贷款，不得以租金分期、租金优惠等名义诱导承租人使用住房租赁消费贷款。

该条内容直指租金贷，租金贷的不合理使用成为长租公寓爆雷的一个重要诱因，政策对于此前一些长租公寓机构诱导租户使用租金贷的现象进行了明确禁止。

第五，合理调控住房租金水平，住房租赁市场需求旺盛的大城市住房和城乡建设部门应当建立住房租金监测制度，定期公布不同区域、不同类型租赁住房的市场租金水平信息。加强住房租赁市场租金监测，密切关注区域租金异常上涨情况，对于租金上涨过快的，可以采取必要措施稳定租金水平。

这是本次政策值得关注的一点，政策提出加强租金监测，并定期公布租金信息，密切关注租金异常上涨等情况，这就意味着，将租金纳入到系统监管之下，一旦发现异常变动将会立即采取措施稳定租金，对于城市稳租金具有重要意义。

陈霄表示，整体而言，近两年来长租公寓行业频频出现爆雷、跑路现象，严重影响了租户和房东的权益，对于租赁市场的健康稳定发展造成了不良的影响，基于这样的背景，本次六部门联合发文加强租赁市场监管，进一步强调了今年工作的重点方向。

本次政策出台由六部门联合发布，足见其力度和重视度，政策全方位从租赁市场参与主体到租金水平进行了全面的管控，有利于促进长租公寓行业健康稳定规范发展，同时也促使长租公寓企业将未来的重点放在精细化运营上，提升服务水平和运营能力，方能获得长远发展。

北京市人民政府关于公布《北京市征收农用地区片综合地价标准》的通知

京政发〔2021〕9 号

各区人民政府，市政府各委、办、局，各市属机构：

为进一步做好征地补偿安置工作，切实维护被征地农民的合法权益，根据新修改的《中华人民共和国土地管理法》（以下简称新《土地管理法》）相关规定，本市结合实际制定了《北京市征收农用地区片综合地价标准》，现予公布，并就有关事项通知如下：

一、征收农用地区片综合地价由土地补偿费和安置补助费两部分

构成，不包括农村村民住宅、其他地上附着物和青苗等的补偿费用，以及被征地农民的社会保障费用。土地补偿费和安置补助费的比例，由各区政府参照近年征地补偿费用在农村集体和农民个人之间的实际支付比例合理确定，原则上一个区行政区域内执行一个比例，并于本标准公布后三个月内报市规划自然资源委备案，同时向社会公布。

征收农用地以外的其他土地（包括集体建设用地、未利用地），参照本标准执行。

二、本标准公布后，征收集体土地应严格按照本标准签订征地补偿安置协议，落实征地补偿费用。

2020 年 1 月 1 日至本标准公布前已签订征地补偿安置协议的，补偿标准按照协议约定执行，低于本标准的补齐差额。

2019 年 12 月 31 日前已签订征地补偿安置协议的，补偿标准按照协议约定执行。

三、各区政府和北京经济技术开发区管委会在执行区片综合地价保证原有征地补偿水平不降低的前提下，可采取多元化的补偿方式，妥善安排好被征地农民的生产生活。已完成整建制农转非的，征地时应合理安排好被征地农民的社会保障费用。

四、市有关部门和单位、各区政府要加强组织领导，认真抓好区片综合地价实施工作，确保新旧政策平稳有序过渡；要加强政策宣传解读，建立沟通协调机制，及时化解矛盾纠纷，维护社会稳定；要严格按照新《土地管理法》相关规定，履行征收集体土地的法定程序，保障被征地农民的合法权益。

北京市人民政府

2021 年 5 月 12 日

国土空间规划的若干问题

1、国土空间规划的技术维度远低于过去的城乡规划

“国空”的制度体系实际是国土思维的延续，在 2017 年发布的《自然生态空间用途管制办法（试行）》（国土资发〔2017〕33 号）第 7 条中就已经写到“确定城镇、农业、生态空间，划定生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界，科学合理编制空间规划”，与今天实行的“国空”内容高度一致。原城乡规划的优秀内核、理论体系并没有集成吸收。

国土思维基本是一种静态、算账式思维，对城市及其发展规律不熟悉，对高级阶段的城市发展规律更不熟悉。我国城市化进入后半程，城市群化、国家空间系统高级化将是逐次到来的阶段，未来还要对接一带一路格局，整个空间系统正处于全面变化的过程中，用一套从上到下的、象围墙一样的“开发边界”把城市体系管死，看似为了保护耕地，实际阻碍了空间系统的高级化发展，得不偿失——毕竟，国民经济的龙头仍然是城市，农田只是解决生存安全的，发展还得靠城市。

2、农田至上主义、算术思维，非解决不可

城乡规划界从来没有反对过 18 亿亩耕地，也从来没有反对过保护基本农田，但是反对基本农田“围城”。中国的城市一直处于城市化进程中，用基本农田围城，会阻碍城市化发展，这是和公共利益过不去。粮食安全固然重要，但是发展更重要。国土人常担心一旦发生战争，粮食能否保障，还有为了粮食能够快速运达，所以各地要均匀布局农田等等，有好多不成熟的想法。岂不知战争概率多少年一次？而发展却是天天的事；即便发生战争，也是短期解决，秧苗还青着呢；即便考虑运输，也是做粮库比大面积农田占城市土地更合算。

城市是一个发展要素高度聚集的发展极，铁路、公路、港口、人才、技术、公共服务设施等等，新的发展要素向城市集聚是正确的，城市摊大饼总体上是对的。农田跟城市抢区位是没有道理的。农田或许也需要建设成本，但一定比城市低得多。农田需要的不是机场、港口，不应跟城市抢发展区位。

国土背景的人员对城市发展规律不了解，简单化处理，已经影响到下一步的高质量发展。未来，全国普遍进入城市化后半程，城市群时代即将全面来临，农业现代化、

大量农村空心化、部分城市精明收缩等等，是已经看到的规律，用一条僵化的“开发边界”固化全国的城市发展，与历史大势不符；在大的空间格局尚未论证清楚之时，全国推开村庄规划编制，并要求一年完成，这就属于典型的国土思维、算术思维。

本来，农村空心化，就应该引导土地资源向城市集聚，但是为了满足民生需求（农民分户盖房子），就必须保证农村宅基地，于是城市建设用地就必然不够。国家既然不肯缩减农村宅基地，那么就应该为城市用地寻找出路——农田能否在国家尺度上解决？我们能调水解决北京缺水问题，为什么不能调水在中西部城市稀疏区开发出几片巨大的农田？以色列的农业条件比我们差多少？我们不能提升吗？我们完全可以用现代技术手段解决农业问题，这将为中东部城市的新一轮发展松绑。我们要实现百年复兴，不凭城市，凭农田么？

3、生态红线是否绝对不可动？不可进？

在三亚，发生了由于保护红树林而不允许拓宽跨河桥梁的事情。在东寨港，拆除了一条本不该拆除的观光栈道，据说耗费 1 个亿。绝对的、死板的生态红线保护，在实际中已经产生了许多消极影响。

生态系统是一个活的系统，有自我修复能力，局部的边界微调、面积变化、位置调整，对生态系统并不会产生破坏性影响。而且人类本来就是生态系统的一部分，只要收敛自己的现代工业能力、管束好自己的捕杀、破坏行为，人类是可以和生态系统和谐相处的。有些生态系统离开了人类反而遭到破坏，例如英国的大蓝蝶保护区，由于拒绝人类进入，大蓝蝶没有了食物而灭绝，它的食物是一种蚂蚁，而这种蚂蚁是靠人类带进去的。

海南长臂猿，建国以来曾一度是和人类共存于全岛的，只不过是人类过分的捕杀才导致其濒临灭绝。贵州黔灵山的猴子已经和游人打成一片。未来海南长臂猿与人类的关系也应该是友好共存关系。

亲耳听到一位生态学家对我说，之所以不让人进生态红线，是因为人呼出的 CO2 会影响植物。我很疑惑，难道长臂猿呼出的是 O2？这种一旦强调生态，许多生态学人就失去正常理智的现象，已经在影响正常的发展了。

4、民生是否等于村庄规划、是否等于保障宅基地？

某省《村庄规划管理条例》规定了农村居民户均多少平方米的宅基地权利，这是一种低水平简单化的做法，缺乏系统思维。

正确的做法是首先考虑全省发展的总体战略，确定城市化发展趋势、产业体系构成、各类用地需求、空间格局、交通体系等，统筹经济社会发展，对农村发展提出规划条件，然后再开展村庄规划。

农村宅基地是一种效率极低的建设用地，越来越多的村庄逐渐空心化，但在未来的规划中，村庄建设用地仍然增长较多。大量的建设用地低效率地沉睡在农村，提高了城市经济的发展成本、提高了农民进城的成本、阻碍了社会的进步。资源的低效率利用，是最大的不生态。

科学的做法是：减少农村宅基地标准，将节约出的建设用地指标赋予农民股权，农业用地也可以换算成股权，农民可以带股权进城、进园区。城市获得建设用地后则可以更好地发展，更好地吸纳进城农民。农民进城不但可以从事 2、3 产业、获得非农就业收入，还能获得农村用地的股权收入，还能在城市中获得良好的文教体卫公共服务，使得下一代人口的发展进入更好的良性循环，社会整体进入良性发展通道。不愿意进城的农民，仍然暂时保障其一定的宅基地面积，但由于乡村人口越来越减少，公共配套服务设施的数量也将相应减少，总体上应引导大部分农村人口向城镇地区转移。

对于传统乡愁保留的问题，不少传统特色村落等，可以统一收归集体所有，用于发展乡村旅游产业，另行给予农民新的宅基地指标，并且引导该指标向城镇转移，原则上应当在这一代农民实现乡村建设用地增长趋势逆转，不再增加农村建设用地。

所以村庄规划的编制，不是一上来就全面铺开，直接做村庄规划，直接分宅基地，以行政命令要求一年作完。这是运动式规划，是不科学的，会造成巨大的资金浪费。正确的做法是按上述思路，先编制《全省城乡统筹发展规划》同时配套相应的制度创新、法律创新等，再编制各市县国土空间规划，最后再编制村庄规划。

5、低水平的乡村振兴

以乡村、自然村为基本单元的乡村振兴，类似于 80 年代的“村村点火，户户冒烟”，已经证明是失败的、错误的做法，它是生态环境破坏、低水平粗放式发展的根本原因。

三块地改革、土地综合整治是目前乡村振兴的大致思路。

三块地改革的入市地块，零零散散地分布在广大的乡村地区，但并不是每一块地都能发挥效益。即便是用于旅游业，旅游产业的选址逻辑也不同于农业农村的选址逻辑，所以农村用地直接用于搞旅游，只能是低水平的，而且很可能没有市场，要么就变相成为低档的房地产。这就是一边各种旅游产业急需用地，而另一边大量农村用地荒置的原因。只有将零散的地块资源集中起来，用在城市建设、景区建设、基础设施建设等最需要的地方、放在最合理地区位，才能最大限度地发挥资源价值。所以，不能简单地、一刀切地直接推进村庄规划，要先有上位谋划。土地资源的有效使用，可以学习四川早已实施的“地票”制度。

6、反省算术治国方式（基本农田、生态红线），提高治理能力

算术治国方式，是指目前对基本农田的管理方式，凡动基本农田，必须国务院同意，要用长牙齿的硬措施等等。意图是好的，但方法太低级，眼中只见基本农田，不见大国万象。地方想拉直一条路，本可以节省土地的，因碰到基本农田，也只好作罢。

基本农田的分布是插花状散布于田野中，凡是发展建设，几乎必碰基本农田，这么大的国家，事事都报国务院，怎么可能？事实上，三调已用事实作出了回答，有的地方约 20% 的划定不实，都是假“基本农田”。今后再不提升治理能力，不仅仍然会被事实教育，而且会造成更多的“矛盾”，都是人民内部矛盾！太影响发展！

还有用算术的理念去追求生态红线的完整性，降低所谓的“破碎率”，也是同类问题。

对基本农田，科学的做法是分级管理，上级管量不管位置，而且要统筹科技进步、社会变迁（城市化）对农田带来的整体影响，谋划基本农田大的国家布局和发展计划；下级完成保质保量的任务，位置由地方政府选，允许灵活选择位置，与其他建设协调。

对生态红线，应实事求是，约束人类行为，不必非要把所有的人类聚居点搬出去，也不必限制所有的人类活动。生态红线的划定，一轮一轮改，就是没有“兼容性”概念，过于精细化的算账思维，难了自己，难了大家。

算术治国，看似严厉、精确，实际是账面治国，简单治国，复杂的国民经济不断在变化，上级管得越精细，也就意味着束缚越死，离发展的需求越远。正确的做法是掌握社会经济发展规律，弄清“人民日益增长的对美好生活的需要”是什么，用什么样开放的思维，创新性地解决这些发展的问题，才是高水平的治理方式。

7、吸收城乡规划的优秀内核，推进国土空间规划

过去的国土规划（简称国土），基本是一种算账式规划；过去的城乡规划（简称规划），则是一种发展式规划，是一种复杂度最高的空间规划。

国土与规划合并后，规划实际被大大削弱，规划行业许多优秀的能力和积累被漠视，整个行业至今仍处于一个过渡、震荡、探索期。规划的很容易理解国土在想什么，而国土的很难理解规划。

从上述农村、城市、生态红线、管理僵化（精细化实际是僵化）等种种问题可以看出，发展要素头绪多，是个复杂巨大系统，需要高水平的统筹，最接近具备这种能力的专业，是城乡规划专业，这个专业之所以强，不在于其知识面多广，而在于其具备统筹谋划多种发展要素的意识和能力，从过去的业绩看，它已经能够统筹战略、发改、城乡、国土、经济、社会、交通、生态、园林、旅游、历史、文化、美学、新技术等等，并有全球视野，几十年的发展已经培养了相当雄厚的力量，在全球也是强势学科。

规划，谋划的是发展变化，求的是变局，不是死局。所谓死局，就是现在是什么、未来看到的还是什么。我国未来发展面对巨大的变局，许多战略抓手将陆续形成，需要有能够谋篇布局的大智慧、大规划手笔才能应对，简单的算账式规划达不到目的。所以要向城乡规划学习，高水平地推进国土空间规划。

国务院办公厅印发关于加强城市内涝治理的实施意见

国办发〔2021〕11 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

治理城市内涝事关人民群众生命财产安全，既是重大民生工程，又是重大发展工程。近年来，各地区各部门大力推进排水防涝设施建设，城市内涝治理取得积极进展，但仍存在自然调蓄空间不足、排水设施建设滞后、应急管理能力不强等问题。为加快推进城市内涝治理，经国务院同意，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，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，认真落实习近平生态文明思想，牢固树立总体国家安全观，按照党中央、国务院决策部署，立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，坚持以人民为中心，坚持人与自然和谐共生，坚持统筹发展和安全，将城市作为有机生命体，根据建设海绵城市、韧性城市要求，因地制宜、因城施策，提升城市防洪排涝能力，用统筹的方式、系统的方法解决城市内涝问题，维护人民群众生命财产安全，为促进经济社会持续健康发展提供有力支撑。

（二）工作原则。

——规划统筹，完善体系。统筹区域流域生态环境治理和城市建设，统筹城市水资源利用和防灾减灾，统筹城市防洪和内涝治理，结合国土空间规划和流域防洪、城市基础设施建设等规划，逐步建立完善防洪排涝体系，形成流域、区域、城市协同匹配，防洪排涝、应急管理、物资储备系统完整的防灾减灾体系。

——全面治理，突出重点。坚持防御外洪与治理内涝并重、生态措施与工程措施并举，“高水高排、低水低排”，更多利用自然力量排水，整体提升城市内涝治理水平。以近年来内涝严重城市和重点防洪城市为重点，抓紧开展内涝治理，全面解决内涝顽疾，妥善处理流域防洪与城市防洪排涝的关系。

——因地制宜，一城一策。根据自然地理条件、水文气象特征和城市规模等因素，科学确定治理策略和建设任务，选择适用措施。老城区结合更新改造，修复自然生态系统，抓紧补齐排水防涝设施短板；新城区高起点规划、高标准建设排水防涝设施。

——政府主导，社会参与。压实城市主体责任，明晰各方责任，加强协调联动，形成多部门合作、多专业协同、各方面参与的社会共治格局。加大投入力度，创新投融资机制，多渠道吸引各方面力量参与排水防涝设施投资、建设和专业化运营管理。

（三）工作目标。到 2025 年，各城市因地制宜基本形成“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系，排水防涝能力显著提升，内涝治理工作取得明显成效；有效应对城市内涝防治标准内的降雨，老城区雨停后能够及时排干积水，低洼地区防洪排涝能力大幅提升，历史上严重影响生产生活秩序的易涝积水点全面消除，新城区不再出现“城市看海”现象；在超出城市内涝防治标准的降雨条件下，城市生命线工程等重要市政基础设施功能不丧失，基本保障城市安全运行；有条件的地方积极推进海绵城市建设。到 2035 年，各城市排水防涝工程体系进一步完善，排水防涝能力与建设海绵城市、韧性城市要求更加匹配，总体消除防治标准内降雨条件下的城市内涝现象。

二、系统建设城市排水防涝工程体系

（一）实施河湖水系和生态空间治理与修复。保护城市山体，修复江河、湖泊、湿地等，保留天然雨洪通道、蓄滞洪空间，构建连续完整的生态基础设施体系。恢复并增加水空间，扩展城市及周边自然调蓄空间，按照有关标准和规划开展蓄滞洪空间和安全工程建设；在蓄滞洪空间开展必要的土地利用、

开发建设时，要依法依规严格论证审查，保证足够的调蓄容积和功能。在城市建设和更新中留白增绿，结合空间和竖向设计，优先利用自然洼地、坑塘沟渠、园林绿地、广场等实现雨水调蓄功能，做到一地多用。因地制宜、集散结合建设雨水调蓄设施，发挥削峰错峰作用。

（二）实施管网和泵站建设与改造。加大排水管网建设力度，逐步消除管网空白区，新建排水管网原则上应尽可能达到国家建设标准的上限要求。改造易造成积水内涝问题和混错接的雨污水管网，修复破损和功能失效的排水防涝设施；因地制宜推进雨污分流改造，暂不具备改造条件的，通过截流、调蓄等方式，减少雨季溢流污染，提高雨水排放能力。对外水顶托导致自排不畅或抽排能力达不到标准的地区，改造或增设泵站，提高机排能力，重要泵站应设置双回路电源或备用电源。改造雨水口等收水设施，确保收水和排水能力相匹配。改造雨水排口、截流井、阀门等附属设施，确保标高衔接、过流断面满足要求。

（三）实施排涝通道建设。注重维持河湖自然形态，避免简单裁弯取直和侵占生态空间，恢复和保持城市及周边河湖水系的自然连通和流动性。合理开展河道、湖塘、排洪沟、道路边沟等整治工程，提高行洪排涝能力，确保与城市管网系统排水能力相匹配。合理规划利用城市排涝河道，加强城市外部河湖与内河、排洪沟、桥涵、闸门、排水管网等在水位标高、排水能力等方面的衔接，确保过流顺畅、水位满足防洪排涝安全要求。因地制宜恢复因历史原因封盖、填埋的天然排水沟、河道等，利用次要道路、绿地、植草沟等构建雨洪行泄通道。

（四）实施雨水源头减排工程。在城市建设和更新中，积极落实“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施，建设改造后的雨水径流峰值和径流量不应增大。要提高硬化地面中可渗透面积比例，因地制宜使用透水性铺装，增加下沉式绿地、植草沟、人工湿地、砂石地面和自然地面等软性透水地面，建设绿色屋顶、旱溪、干湿塘等滞水渗水设施。优先解决居住社区积水内涝、雨污水管网混错接等问题，通过断接建筑雨落管，优化竖向设计，加强建筑、道路、绿地、景观水体等标高衔接等方式，使雨水溢流排放至排水管网、自然水体或收集后资源化利用。

（五）实施防洪提升工程。统筹干支流、上下游、左右岸防洪排涝和沿海城市防台防潮等要求，合理确定各级城市的防洪标准、设计水位和堤防等级。完善堤线布置，优化堤防工程断面设计和结构型式，因地制宜实施防洪堤、海堤和护岸等生态化改造工程，确保能够有效防御相应洪水灾害。根据河流河势、岸坡地质条件等因素，科学规划建设河流护岸工程，合理选取护岸工程结构型式，有效控制河岸坍塌。对山洪易发地区，加强水土流失治理，合理规划建设截洪沟等设施，最大限度降低山洪入城风险。

三、提升城市排水防涝工作管理水平

（一）强化日常维护。落实城市排水防涝设施巡查、维护、隐患排查制度和安全操作技术规程，加强调蓄空间维护和城市河道清疏，增加施工工地周边、低洼易涝区段、易淤积管段的清掏频次。汛前要全面开展隐患排查和整治，清疏养护排水设施。加强安全事故防范，防止窨井伤人等安全事故，对车库、地下室、下穿通道、地铁等地下空间出入口采取防倒灌安全措施。

（二）实行洪涝“联排联调”。建立健全城区水系、排水管网与周边江河湖海、水库等“联排联调”运行管理模式。加强跨省、跨市河流水雨工情信息共享，健全流域联防联控机制，坚持立足全局、洪涝统筹，提升调度管理水平。加强统筹调度，根据气象预警信息科学合理及时做好河湖、水库、排水管网、调蓄设施的预腾空或预降水位工作。

（三）提升应急管理水平。完善城市排水与内涝防范相关应急预案，明确预警等级内涵，落实各相关部门工作任务、响应程序和处置措施。加强流域洪涝和自然灾害风险监测预警，按职责及时准确发布预警预报等动态信息，做好城区交通组织、疏导和应急疏散等工作。按需配备移动泵车等快速解决城市内涝的专用防汛设备和抢险物资，完善物资储备、安全管理制度及调用流程。加大城市防洪排涝知识宣传教育力度，提高公众防灾避险意识和自救互救能力。

（四）加强专业队伍建设。建立专业队伍或委托专业机构负责城市排水防涝设施运行维护。加强排水应急队伍建设，强化抢险应急演

练，提升应急抢险能力。充分发挥专家团队在洪涝风险研判、规划建设、应急处置等方面的专业作用。加强政府组织领导，强化城市管理、水利、自然资源、生态环境保护、交通等执法队伍协调联动。

（五）加强智慧平台建设。建立完善城市综合管理信息平台，整合各部门防洪排涝管理相关信息，在排水设施关键节点、易涝积水点布设必要的智能化感知终端设备，满足日常管理、运行调度、灾情预判、预警预报、防汛调度、应急抢险等功能需要；有条件的城市，要与城市信息模型（CIM）基础平台深度融合，与国土空间基础信息平台充分衔接。

四、统筹推进城市内涝治理工作

（一）优化城市布局加强竖向管控。编制内涝风险图，探索划定洪涝风险控制线和灾害风险区。充分考虑洪涝风险，优化排涝通道和设施设置，加强城市竖向设计，合理确定地块高程。新城区建设要加强选址论证，合理布局城市功能，科学确定排水分区。

（二）强化规划管理与实施。尊重自然地理格局，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界以及城市蓝线、绿线等重要控制线，保护山水林田湖草等自然调蓄空间。依法划定河湖管理范围，保护城市河湖水系。严格实施相关规划，在规划建设管理等阶段，落实排水防涝设施、调蓄空间、雨水径流和竖向管控要求。

（三）统筹项目建设。加强城市内涝治理项目储备和前期工作，加快开工建设一批重大项目，做到竣工一批、在建一批、开工一批、储备一批。严格把控工程质量，建立城市排水防涝设施工程质量终身责任制。将城市排水防涝设施建设改造与市政建设特别是洪涝灾后恢复重建、污水处理设施建设、城镇老旧小区改造等有机结合，优化各类工程的空间布局和建设时序安排，避免反复开挖、“马路拉链”、“遍地开花”。统筹防洪排涝、治污、雨水资源化利用等工程，避免相互造成不利影响。

（四）强化监督执法。严查违法违规占用河湖、水库、山塘、蓄滞洪空间和排涝通道等的建筑物、构筑物。严格实施污水排入排水管网许可制度，防止雨污水管网混错接。依法查处侵占、破坏、非法迁改排水防涝设施，以及随意封堵雨水排口，向雨水设施和检查井倾倒垃圾杂物、水泥残渣、施工泥浆等行为。强化对易影响排水设施安全的施工工地的监督检查，及时消除安全隐患。

五、保障措施

（一）落实工作责任。实行国家统筹、省负总责、城市具体落实的管理体制。城市政府是内涝治理工作的责任主体，要严格落实主体责任，建立多部门统筹协调的工作机制，形成工作合力，把治理内涝作为保障城市安全发展的重要任务抓实抓好。省级政府对本行政区域内各级城市内涝治理工作负总责，要加大指导、组织、协调、支持和监督力度，将内涝治理工作纳入政府工作绩效考核体系。国务院相关部门要做好顶层设计，加大支持、指导和督促力度，结合城市体检评估等工作，建立城市内涝治理评估机制。

（二）加大政府投入力度。中央预算内投资加大对城市内涝治理的支持力度。将城市内涝治理领域符合条件的项目纳入政府债券支持范围。地方政府按照尽力而为、量力而行的原则，加大城市内涝治理资金投入，统筹城市建设维护资金、城市防洪经费等支持城市内涝治理重点领域和关键环节，加强资金绩效管理，探索建立“按效付费”等资金安排机制，切实提高资金使用效益。

（三）多渠道筹措资金。探索供水、排水和水处理等水务事项全链条管理机制，吸引社会资本参与。探索统筹防洪排涝和城市建设的新开发模式，采用“分级设防、雨旱两宜、人水和谐”的城市公共空间弹性利用方式，整合盘活土地资源和各类经营性资源。

（四）加强用地保障。将城市内涝治理重大项目纳入国家重大项目清单，加大建设用地保障力度，确保排水防涝设施、应急抢险物资储备的用地需求。在地下设立建设用地使用权的，应优先保障城市排水防涝设施建设。排水防涝设施用地应纳入土地利用年度计划，防止侵占排水防涝设施用地。

（五）建立健全工作制度。各级城市政府要建立健全有利于城市排水防涝设施系统化管理的各项工作制度，明确职责分工，加强部门协调联动。统筹规划建设管理，因

地制宜推广“厂网河（湖）一体化”运营管理模式。结合审批制度改革，协调做好岸上岸下、堤内堤外、地上地下等建设项目审批。

各省（自治区、直辖市）政府要认真贯彻落实党中央、国务院决策部署，在“十四五”时期加快治理城市内涝，组织本行政区域内各级有关城市行业主管部门牵头编制本城市内涝治理系统化实施方案，明确时间表和路线图，按照 5 年内见到明显成效的目标落实具体项目并列入系统化实施方案；在此基础上，各省级行业主管部门牵头组织编制本行政区域内城市内涝治理实施方案，并连同各级有关城市系统化实施方案，于 2021 年 6 月 30 日前一并报国家发展改革委、住房城乡建设部、自然资源部、水利部备案。

国务院办公厅

2021 年 4 月 8 日

解读《关于加强城市内涝治理的实施意见》

治理城市内涝事关人民群众生命财产安全，是一项重大的民生工程。为加快推进城市内涝治理，国务院办公厅近日印发《关于加强城市内涝治理的实施意见》（以下简称《实施意见》）。《实施意见》强调，应参照海绵城市、韧性城市的建设要求，因地制宜、因城施策，提升城市防洪排涝能力。

《实施意见》明确提出两项工作目标，即到 2025 年，各城市基本形成“源头减排、管网排放、蓄排并举、超标应急”的城市排水防涝工程体系，排水防涝能力明显提升，内涝治理工作取得实质性进展；到 2035 年，各城市排水防涝工程体系进一步完善，排水防涝能力与建设海绵城市、韧性城市的发展方向更加匹配，总体消除防治标准内降雨条件下的城市内涝现象。具体措施如下：

第一，实施河湖水系和生态空间治理与修复，积极落实“渗、滞、蓄、净、用、排”等措施。

保护城市山体，修复河流、湖泊、湿地等，保留天然雨洪通道、蓄滞洪空间，完善连续完整的生态

基础设施体系。在城市建设中注重留白增绿，结合空间和竖向设计，优先利用自然洼地、坑塘沟渠、园林绿地、广场等实现雨水调蓄功能，实现一地多用。在城市更新进程中，坚持海绵城市建设的发展理念，适当提高硬化地面中可渗透面积比例，优先使用透水性铺装，增加下沉式绿地、植草沟、人工湿地、砂石地面和自然地面等软性透水地面，建设绿色屋顶、旱溪、干湿塘等滞水渗水设施。

第二，加强城市排水防涝设施日常维护，提升应急管理水平。

落实城市排水防涝设施巡查、维护、隐患排查制度和安全操作技术流程，加强调蓄空间维护和城市河道清疏，增加施工工地周边、低洼易涝区段、易淤积管段的清掏频次。完善城市排水与内涝防范相关应急措施，明确预警等级内涵，落实各相关部门工作任务、响应程序和处置措施。加强流域洪涝和自然灾害风险监测预警，按职责及时准确发布预警预报等动态信息，务必落实城区交通组织、疏导和应急疏散等工作。

第三，优化城市布局加强竖向

管控，强化规划管理与实施。

编制内涝风险图，确定洪涝风险控制线和灾害风险区。充分考虑洪涝风险，优化排涝通道和相关设施，加强城市竖向设计，合理确定地块高程。新城区建设要加强选址论证，合理布局城市功能，科学划定排水分区。尊重城市及周边地理格局，严守生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界以及城市蓝线、绿线等重要控制线，保护山水林田湖草等调蓄防涝空间。根据有关条例划定河湖管理范围，保护城市湖泊湿地。严厉查处侵占、破坏、非法迁改排水防涝设施，以及随意封堵雨水排口，向雨水设施和检查井倾倒垃圾杂物、水泥残渣、施工泥浆等行为。

城市内涝治理工作是重大的发展工程，我们要充分认识城市内涝治理的重要性，把内涝治理工作抓实抓细抓严，加强防范、及时预警，落实应急预案和措施，提升城市内涝防御能力，确保市民出行及生命财产的安全。

| 悟美育 话规划 |
城市设计，塑造高艺术品质的国土空间

4 月 19 日，习近平总书记在清华大学考察时强调：“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”。

那么，在建立国土空间规划体系并监督实施的过程中，该如何增强城乡审美韵味和文化品位？成为时下亟待解决的重要课题。即日起，我们开设“悟美育 话规划”专栏，陆续刊发专家文章，以期为国土空间规划编制实施营造良好社会氛围。今天刊发第一篇。

从 2013 年中央城镇化工作会议的“望得见山、看得见水、记得住乡愁”，到 2015 年中央城市工作会议的“地域环境、文化特色、建筑风格基因”，再到如今的“城乡审美韵味和文化品位”，这充分说明国土空间艺术品质的提升已是中国发展之刚需，也是当下国土空间规划以及城乡建设与管理的重要课题。

城市设计是指“为达到人类的社会、经济、审美或者技术等目标在形体方面所做的构思，它涉及城市环境可能采取的形体”。这较为全面地反映了城市设计的重要内容：作为对城市美好未来的一种设计，它关系到每个城市居民生活和工作环境的质量优劣，通过创造艺术性的空间场所，满足人们物质与精神、生产与生活的发展需要，从而改进人的生活质量。各方普遍认为，城市设计是城市风貌优化、彰显城市特色、提高城市生活环境品质的重要手段，应贯穿于国土空间规划与城乡建设管理全过程。

首先，城市设计与国土空间规划相伴而生。国家最早探讨城市规划的编制办法时，就强调“在编制城市规划的各个阶段，都应当运用城市设计的方法，综合考虑自然环境，人文因素和居民生产、生活的需要，对城市空间环境作出统一规划，提高城市的环境质量、生活质量和城市景观的艺术水平。”近年来，城市设计的地位得到大幅提升，在各地的国土空间规划实践中也越来越受到重视。一些重要的国家战略工程，如雄安新区、北京城市副中心、长三角一体化示范区等，都是先进行城市设计，后做规划方案。城市设计正成为提高国土空间规划编制质量并实现高品质城市空间塑造的主要方法。

其次，建筑、景观设计需要城市设计的整体统筹。城市设计与常见的建筑、景观设计，可以指挥和乐队的关系来形容。因为城市空间是一个整体，某一栋建筑设计得好，并不代表整个区域设计得好，还需要城市设计对各类空间要素进行统筹、协调，方能形成良好的空间秩序和艺术效果。如大家熟知的苏州古城，首先是城市设计做得好，虽然其中许多建筑、景观都是国内外大师的作品，但在这个过程当中，城市设计给他们预设了很多前置条件，也对他们的方案作了很多调整，让建筑和景观产生共鸣和协调，形成美好的乐章，最终达成我们现在

看到的空间艺术效果。

再其次，规划、建设、管理各个层面都需要城市设计。城市设计可以为国土空间规划、建设、管理的全过程提供空间艺术品质方面的技术支撑。大到城市总体规划，要作总体城市设计，整体组织自然要素与人文要素在内的景观体系，如空间结构、景观序列、天际轮廓线、城市边缘、城市形象特色等；小到街区、地段的详细规划，要作地段性城市设计，对建筑、小品、路面、植被等具体空间环境要素进行精细化设计。此外，包括城市双修的一些具体建设项目，也常以城市设计为抓手，通过设计管理，将项目落到一个个地块的建设方案审批中。

2019 年，中共中央国务院《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》提出“充分发挥城市设计、大数据等手段改进国土空间规划方法，提高规划编制水平”，进一步明确了城市设计在国土空间规划编制、提升国土空间艺术品质中的重要作用。面向新的国土空间规划体系，笔者认为城市设计还应在内涵和对象上进行必要的拓展。

在内涵上，党的十八大提出大力推进生态文明建设，标志着我国

城市建设“从以生产要素和投资驱动为特征的资源过度消耗型模式，逐步转变为以创新和财富驱动为特征，经济、社会、环境协调发展的技术提升型模式”。在生态文明建设的背景下，城市设计的内涵也应进行相应的拓展：更强调人与自然的和谐共生、历史文脉的传承积淀、社会包容的人文关怀、创新发展的空间品质，在以往重点关注景观风貌与特色的同时，拓展到三生空间的品质提升。

在对象上，“美丽中国”关键命题下进行山水林田湖草全要素管控，急切需要城市设计思维的全面融入。应将城市设计思维运用在过去不太涉及的农业、生态等区域和全要素空间用途管制中，以生态美丽、自然原真、整体和谐为原则，对农业、生态空间内的各类人工行为进行引导控制，提出生态设计策略和以人工环境自然化为导向的导控要求，以设计思维将人工之美有机嵌入自然原真之美，使人工与自然融为有机整体，实现全域“美丽国土”的科学管控。

总之，在国土空间规划与城乡建设、管理的全过程中运用城市设计方法，是提高国土空间美学与艺术品质的重要手段，能更好地满足人民群众对美好生活的需求。

（作者系中国科学院院士，
东南大学教授、博导）

更新，破解城市“成长的烦恼”

核心提示

截至 2020 年末，我国常住人口城镇化率超过 60%，城市发展进入由“量”到“质”的转型阶段。“城市更新”作为推动城市高质量发展的重要力量之一，今年首次写入政府工作报告。近年来，上海、北京、广州等城市纷纷开展城市更新行动，系统解决发展中的问题，促进资本、土地等要素优化配置。

武夷路作为上海深度开展区域整体更新工作的重要实践，以 1 个整体方案加 N 个地块更新项目的综合推进模式进行，避免了大拆大建，为历史风貌保护区的城市更新提供了有益借鉴。

当城市“老了”“病了”，如何重焕生机与活力？城市更新，不

失为一剂良方。

“十四五”规划和 2035 年远景目标纲要提出，实施城市更新行动。今年全国两会，“城市更新”首次写入政府工作报告。截至 2020 年末，我国常住人口城镇化率超过 60%。根据城市发展规律，我国已经进入城市更新的重要时期，即由大规模增量建设转为存量提质改造和增量结构调整并重，从“有没有”转向“好不好”。

中国城市科学研究会城市更新专业委员会专家指出，随着我国城市发展进入由“量”到“质”的转型阶段，在优化城市空间结构、提高人居环境品质、促进产业转型升级、注重城市内涵发展的目标诉求下，城市更新将更受各级政府重视和社会关注。未来，城市更新体系将更加健全、模式会更加多样，更加注重经济社会环境的协调发展，成为推动城市高质量发展的主导力量之一。

城市更新百花齐放

上个周末，来自福州的游客陈宗英走进北京雍和宫一带的胡同。青砖灰瓦的街巷绿意葱茏，石雕影壁，彩画门楼，让陈宗英忍不住赞叹：“这里既有原汁原味的古都风韵，也有市井人家的烟火气，漫步其中，仿佛回到了北平的旧时光。”

而在苏州市姑苏区，有着 20 多年历史，承载着不少“老苏州人”记忆的永林新村新苏菜市场，在经历了一场“微创手术”后，悄然变成了环境整洁、品种齐全的生活超市，附近居民“试用”3 月后甚是满意。

这些历史风貌、便民设施是各地因地制宜探索城市更新路径，努力打造人民满意城市的缩影。

专家指出，近年来，我国城市更新势头迅猛、百花齐放。更新方式逐渐从“拆改留”转向“留改拆”，从“点状建筑更新”到“片区整体更新”，从“大拆大建”到“精细化微改造”进行转变。

记者调研了解到，现阶段我国城市更新主要有“政府主导、市场运作、社区参与”“政府引导、市场主体、社区参与”以及“政府、市场、社区多元协商治理”三种模式。

以政府主导的模式中，从政策制定、规划编制到后续配套建设、项目开发等，政府均承担了主要角色。以市场为主体的模式，核心是政府通过制定相应引导性政策，将部分权利和利益让渡给市场，利用市场的开发运营能力和资金来推动项目实施。多元协商治理模式中，公共参与的加强，让城市更新更加关注公共利益和居民利益。

近年来，各地因“案”施策开展了多元化的探索，让有限的资源进一步优化配置，实现了城市“二次生长”。

北京持续推动千年古都的保护与更新，在“控增量、促减量、优存量”的发展理念中，以“有机更新、整体保护”代替“老城拆改”，让胡同居民享受现代生活。

成都立足“公园城市”定位，以生态为引领，将公园城市概念融入城市更新中，今年 50 个老旧片区的有机更新已提上日程。

广州经过十余年探索，城市更新已经从单纯物理空间拆建，发展到空间改造与产业升级、完善社会治理、提高土地利用水平相结合，实现从推动“城市增长”向“城市成长”的跨越式转变。截至目前，全市共盘活存量用地约 67 平方公里，新增公共服务设施 4.75 万个、绿化面积 871 万平方米，成为不断释放发展潜力，推动老城新生的典范。

“新陈代谢”挑战重重

正如硬币有正反两面，“更新”在为城市注入发展活力的同时，必然迎来不少挑战。

其中的一个重要挑战是——没有一种通用的模式可以复制。

“城市更新定制化特点明显，其复杂性要求必须因地制宜、因案施策。”北京建工集团有限责任公

司投资管理部副部长宋鹏表示，城市更新要针对每个更新片区和社区的空间特点、人文特点，打通政策路径、解决资金问题，以需求为出发不断创新实践。

西安建筑科技大学教授张沛认为，现阶段由于社会主体参与不充分、利益分配不均、公共资源界定不明等原因，一些以空间物质环境改造技术为基础的更新方式，演化成为以房地产为驱动的“空间增值”过程，忽视了被更新地区生动活泼的社会生活和亲昵稳定的社会关系，削弱了物质资本在城市更新中的亲和力，损害了城市社会的可持续性。

“实际上，在城市更新过程中，物质空间环境的更新是短暂的，而由物质空间变化引发的社会关系、社会空间方面的变化却是长期、深远的。”张沛介绍，纵观西方发达国家城市更新发展历程，无论是“卫生改良”“城市美化”，还是“提振经济”“人文复兴”，每一阶段以物质空间改善为导向的城市更新运动，都会对更新地区甚至城市整体产生深远的社会影响。

“成功的城市更新应综合考虑经济社会环境目标，集聚各方智慧和力量，平衡各方利益和诉求，实现共同缔造。”东南大学教授杨俊宴告诉记者。

在江苏省城市更新宜居街区试点项目——南京阅江楼宜居街区规划中，东南大学团队针对街区建成环境复杂、社群关系紧密的特征，成立了“社区建设”联盟，充分调动街道、社区、社会组织、驻区单位、居民、志愿者等社会资源，形成自我服务、共同协商解决问题的工作模式。同时，运用智能交互技术让居民全过程参与设计，取得了很好的效果。该项目获得了国际规划最高奖：国际城市与区域规划师学会（ISOCARP）2020 年度“规划卓越大奖”。

建成人与人、人与自然和谐共处的美丽家园，是城市更新目标所向。然而实现这一目标，并非越快越好。

中国城市科学研究会城市更新专委会秘书长、广东工业大学教授谢涤湘指出，城市更新是一个长期的新陈代谢过程，需要进行综合研究和长远规划，切不可急功近利。片面强调数量与速度，或是片面强调规模与现代化，都会给城市带来损失。要重视更新的质量和人文关怀，根据更新区域的特点，制定适当的目标、采取适宜的技术，用“绣花”功夫提升城市品质。

此外，现阶段城市更新的路径需要从纯粹的商业化开发思维转化为社会化运营思维。这就要求政府、企业等以高度的社会责任感参与其中，不能为一时之利让城市更新回到过去争夺土地红利的旧模式上去，要充分认识到城市更新的长期性和复杂性，耐下心来真正为城市的第二次发展带来活力。

探寻高质量更新路径

眼下，各地城市更新全面提速。如何全面落实“人民城市”理念，实现高质量更新？专家指出要重点关注以下几个方面：

一是要强调更新过程和实效。针对过往城市更新因短时间内推进规模大、速度快而暴露出的诸多问题，未来应适当放缓推进步伐，从最迫切的需要入手，因时、因地制定更新方案、细分改造类型，在更新过程中要增加社区参与的深度和广度。

二是植入生态规划方法，推动生态城市建设。在城市更新过程中，建筑、绿地、功能等要素将在空间上进行重组和变化，而与此相对应的是生态因素的增减和破坏，这些既是城市更新的实质内容，也是城市生态环境变化的过程。因此，有必要在城市更新中加入生态学的规划方法与技术，借此推动生态城市、海绵城市建设。

三是应避免过度市场化，要坚持公共利益优先原则。无论是历史文化地区、老旧小区更新，还是旧城设施更新、环境整治，在相当程度上都具有公共产品的属性，过度强调市场机制参与容易偏离公共目标。

此外，还应兼顾城市社会、经济、环境、文化等多方效益，走整体综合更新之路。探索建立系统性的政策框架，形成长效管理机制。

“相对过去棚改粗放式发展，当下的城市更新已步入精细化运营时代，最大的进步之一就是规划先行。”宋鹏认为，城市功能更新遵循顶层设计先行，在一级土地整理启动期就通过规划综合实施方案，将发展需求融入二级开发甚至后期运营中，大大提高了土地利用效率。

未来，精准化的城市更新要求站在整个城市发展的高度上制定和编制规划实施方案，不仅要解决城市片区现阶段发展瓶颈，还要实现与当地资源优势和区域人民生活需求高度耦合。

杨俊宴认为，数字时代塑造高质量发展新空间应强调“数字技术支撑，数据洞察城市”。可以运用多源数字化技术构建场地三维空间模型，结合数据分析居民意见之间的内在关联与矛盾冲突点。在规划中由“指标规划”转变为“精细设计”，并通过制定“正负面清单”，采用目标引导与底线管控双向并举方式开展城市更新工作。

在碳中和、碳达峰目标下，建设一个低碳、绿色的家园愿景，赋予了城市更新更多可能。

对此，中国城市科学研究会城市更新专业委员会的专家建议，一方面要把低碳、绿色的理念植入到城市更新中，结合绿色建筑、绿色城市、智慧城市等技术手段对物质环境进行更新，通过科学的城市更新规划和绿色低碳实践，最大程度上节约能源，推进绿色低碳产业发展。同时，利用规划控制、方案审核、指标评估等，形成一套以碳中和为目标的价值判断体系，提高城市更新参与者对碳排放指标的重视。

另一方面要加强对居民生活方式的引导，鼓励绿色出行、垃圾分类、节能生活，打造社区低碳生活氛围，让人们主动降碳环保。

案例：上海，百年老街的“新生”之路

位于上海市长宁区的武夷路，是上海中心城区 12 条历史风貌保护街区之一，距今已有近 100 年历史。武夷路（定西路—延安西路）这段约 800 米长的街道，云集了花园洋房、联体别墅、新式里弄、比利时领馆、上海仪电四厂等不同历史时期的建筑，人文和历史底蕴深厚。2009 年，该路段被定为上海 64 条永不拓宽的街道之一。

长期以来，武夷路的综合优势吸引了大量传统产业沉淀，但随着新兴产业的发展和人口的老龄化，优势逐渐弱化。“十三五”时期，长宁区进入深度转型关键阶段，提出全面实施城市更新战略，武夷路等 4 条风貌道路成为更新重点。通过实施一系列有机更新项目，武夷路进一步完善了周边空间形态和公共功能，提升了路段整体品质，形成了“静雅武夷”的街区特色。

保留城市的记忆

“前两年就听说武夷路在改造了，没想到这家葱油饼店还在，门面好看多了，蛮惊喜的。”曾在武夷路附近工作过多年的许小姐近日故地重游，熟悉的店面让她倍感亲切。

武夷路沿街以历史建筑为主，腹地则集中了较多的工业用地。面对这样一个成熟的区域，城市更新不能局限于沿街立面的改造，而要向纵深发展，解决人口、交通、空间布局和城区功能等多方面问题。“风貌保护街区的更新工作需要结合历史底蕴、产业现状和区位特点。为了做好更新规划，我们对武夷路的前世今生做了摸底。”上海公共空间设计促进中心主任徐妍告诉记者。

按照整体打造的思路，长宁区在上海市规划和自然资源局的支持下，研究制定了武夷路的总体规划方案，列出更新项目清单，先后完成多个地块的规划调整，为后续项目实施打好了基础。

为加强沿线风貌控制，长宁区邀请中科院院士郑时龄、同济大学建筑与城市规划学院教授沙永杰等多位专家对方案把关，邀请著名建筑设计师柳亦春参与设计，力求使城市更新项目与历史风貌充分协调。历史建筑的保留、改造和再利用，也成为武夷路更新的最大亮点。

“武夷路改造讲究的是润物无声的细节更新。可能过一段时间来看，一栋老房子前多了一个微型花园，或者堵在店面前的电线杆消失了。总之，每段时间都有变化。”负责武夷路更新项目协调工作的长宁区虹桥办主任袁祥庆说。

同时，让附近居民和商户感受深刻的是，一些实际问题得到了解决。比如，许小姐惦念的葱油饼店，原本是居民搭建出来的一处临街建筑，更新改造中被拆除后，虹桥办主动与附近商铺协调置换，在原址旁边为商户找到了新的营业地点，保住了这家深受市民喜爱的小店。

无论涉及的主体、地块多么复杂，“保留城市记忆”是武夷路所有更新项目共同的选择。截至目前，已经竣工和正在建设的 6 个地块的项目均采用了再生性改造方式，无一拆除重建。

位于武夷路 155 号的仪电地块，曾是上海仪表电器四厂。根据更新方案，仪电地块在对原建筑进行活化再利用的同时，还特地在门面区域增设了一家无线电博物馆，打造了折射城市变迁的文化画廊。

对于这样一个算不上“经济实惠”的更新方案，仪电集团项目负责人贾丛说：“留住仪电四厂的历史就是留住上海当代发展的历史。我们不仅要建博物馆，还要引入最

新的人工智能产业，让大家在这里了解中国电子产业发展的全过程，这也是我们的责任。”

新风貌激发新活力

引入新业态，激发老城区新活力，是武夷路更新最为关键的“里子”工程。

飞乐地块是发行了“新中国第一股”的上海飞乐音响公司原厂址，面积 6770 平方米，2019 年整体出让给香港嘉华集团。“我们打算将这块地做成连接武夷路和昭化路的公共空间，保留飞乐厂的历史元素，打造集时尚创意、休闲娱乐、文化艺术于一体的文创地标，提升整个街区的活力。”嘉华（中国）投资有限公司项目负责人黄圣舟表示，项目在地下空间开发上下足了功夫，设计了 4800 平方米的地下面积，为保护街道历史风貌提供了空间。

“提升城市品质，满足百姓美好生活所需是社会各界的努力重点，房地产开发商也要与时俱进，通过探索老城区更新方式，在城市发展中找到自己的新位置。”黄圣舟说。

同样是厂房更新改造，武夷路 320 地块的更新则重在新旧产业结合。这块由废旧厂房和几栋小洋房组成的地块，曾是上海水泵厂、菜市场和社区医院。社区医院搬迁后，上海长宁房地产经营有限公司着手实施更新改造。公司常务副总朱晟勇介绍，320 地块更新后，保留部分的建筑面积占整个项目的 43%，原来脏乱吵的临街菜场往里退一步，增加一个“口袋公园”，周边的小洋房将整体联通，引入文创项目，升级为集生活休闲、便民服务于一体的综合性商业体，既能满足居民买菜的生活需求，也打造了一块吸引年轻人的商业业态。

位于 229 号的“鹿园”承载着武夷路上唯一的非物质文化遗产。这家开了 30 余年、主要经营石砚雕刻和印章类工艺品的文化小店，是海派砚雕的传承基地。谈起更新后的变化，店主陆小华感触地说：“街道环境好了，吸引了更多人来武夷路扫街探店，许多年轻人也被石雕传统技艺吸引，鼓励我们把海派非遗文化传承下去。”

广采民意实现共赢

在武夷路，城市更新已经成为城市建设发展的重要平台，实现了资金、人才和项目的集聚。长宁区委、区政府充分整合相关项目，设立了专项资金，制定了管理办法，鼓励社会资本参与。截至目前，全区共修缮武夷路沿线精品小区、进博会项目、优秀历史建筑及里弄房屋累计 20 余万平方米，解决了积水、违章搭建、杂物堆放等困扰居民多年的“老大难”问题。

“老城区更新改造最难的是组织协调。更新不比开发，产权关系、场地情况、管理都很复杂，政府部门的引导和服务非常关键。”袁祥庆说。

长宁区充分发动公众参与更新，广泛听取街道、商家和周边居民的意见建议。“武夷路街道大小商户达 600 多家，业态非常杂，现在近八成商户加入了商户联盟。”武夷路商户联盟会长张超告诉记者，“商户联盟主要起沟通和协调的作用。要细致地考虑到商户的需求和利益，这方面长宁区政府做得很到位。”张超说。

作为更新地块的所有权人，处理好与周边居民的关系尤为重要。在仪电集团地块更新中，不少居民反映地块边上的 153 弄小弄堂是条双向通行道路，又长又窄、人车混杂，很不安全。对此，仪电地块的更新设计方案特意采用了“骑楼”设计，让出了 2 米左右的底层空间，将人行道纳入建筑内，改造出一个品质更高的街区环境，居民受益，也优化了营商环境。

（摘自 i 自然全媒体官方公众号）

简介：

土地用途的改变主要分为土地供后未建期间土地用途的变化和既有建筑物在使用性质、使用功能上发生改变所引致的土地用途的相应改变两种情形。对土地供后未建期间土地用途变更的管理，管理的主体是土地行政主管部门和规划行政主管部门；对现有建筑物改变使用性质和使用功能的管理，管理的主体主要是规划行政主管部门，涉及补缴土地价款和补办用地手续的，才涉及土地行政主管部门的配合。同时，上述规范上述两种用途变更的政策目的、审批程序有较大的差异性。为提高政策的针对性，从政策设计和推进路径上考虑，可采取先制度设计、再稳妥推进，制度设计实现存量土地和存量房屋变更用途管理全覆盖的原则，分别制定规范供后土地用途变更的管理政策和规范现有建筑物改变使用性质的管理政策。

完善国有建设用地用途改变的政策框架思考

□ 雷爱先

土地供后改变用途管理政策框架

一是细化变更土地用途的处置方式。考虑不同用途处置的差异性，细化处置分类。具体分为三类：（1）由商业服务业、工业、物流仓储用地等变更为居住用地的处置；（2）由其他用途变更为文体设施、医疗卫生、社会福利、社会停车场（库）的处置；（3）除前述两种情形外其他各类用途之间变更的处置等。对上述三类处置方式，依据住房政策、产业政策和城市基础设施、公共服务设施要求，再进行政策细分。

二是合理计算改变用途后的土地使用权期限。土地用途变更后的土地使用权期限，应按照法律规定的最高年期确定。变更后宗地的土地用途为非居住用地的，土地使用权起始日期维持原土地使用权出让合同约定或划拨不变；变更后宗地的土地用途仅为居住用地的，土地使用权起始日期可重新计算。

三是调整土地用途变更涉及的地价缴纳。土地用途变更的处置，由原土地使用权人继续开发建设的，需缴纳的地价为继续开发建设部分剩余年期市场价格与原土地使用权出让合同约定用途剩余年期市场价格的差值。移交政府的建筑面积产权归政府，不缴地价。

四是完善土地用途变更审批程序。变更土地用途的处置审批程序应明确职责主体，细化公示环节，做好土地政策和规划政策的衔接，避免因政策修订而导致新的问题产生。应结合国家政策、地方做法和北京市的实际，研究制定改变用途土地使用权的具体操作流程，申请与审核、取得规划条件的说明、地价评估、核定土地出让价款、地价审核、市政配套工程建设、签订土地使用权转让合同及补缴土地使用权出让价款、签订土地使用权出让合同、土地登记等方面，细化操作程序。

现有建筑物改变使用性质管理政策框架

一是明确管理目的。落实国家近年来制定的支持新产业新业态发展政策，促进产业布局调整和城市区域功能调整，鼓励企业盘活存量用地用于开办养老、文化、教育、体育、医疗、旅游、物流等国家支持并符合规划的项目，规范建筑物使用性质的规划管理。

二是界定政策适用范围。政策主要适用于城市范围内国有土地上利用现有建筑物临时改变房屋用途从事商业、商务、娱乐康体、公共

设施营业网点、文化设施、教育科技、体育、医疗卫生、社会福利和其他服务业等活动的行为。

三是严格界定现有建筑物改变用途。现有建筑物，是指在用地上有合法权属，并已投入使用的建筑。改变房屋用途，是指将城乡规划部门批准的建设工程规划证件和图纸中载明的房屋用途或房屋产权证和使用土地的有关证明文件上注明的房屋用途改变为其他用途。

四是明确建筑物使用管理原则。房屋所有权人、管理人或者使用人应当按照建设工程规划许可证确定的房屋用途使用房屋。除依法禁止临时改变房屋用途的情形外，房屋所有权人确需临时改变用途的，应当经房屋所在地规划、国土资源行政主管部门审批。

五是明确延续期限规定。国家现行政策中，对利用存量房产、土地资源兴办鼓励类经营服务项目的过渡期是 5 年，近年来其他省市对临时改变房屋用途的期限一般规定不得低于一年且不得超过五年。五年期限届满确需延期的，应当在期限届满前六十日内持房屋安全鉴定报告等资料向规划部门申请办理延续手续，每次延续期限不得超过两年。北京市的临时改变房屋用途的期限，可以参照上述 5 年政策制定。

六是明确允许改变用途的土地收益缴纳政策。对现有房屋经批准临时改变用途的，房屋所有权人应当按国土资源主管部门的规定交纳土地收益金。利用存量房产、土地资源兴办鼓励类经营服务项目的（包括经营性的养老、医疗、健康、文化、教育、体育、信息、研发设计等），可依据国家政策研究过渡期土地收益金的优惠政策。

七是明确改变房屋使用性质的申请和审核程序。房屋所有权人申请临时改变房屋用途的，应当向房屋所在地规划部门提交申请报告或申请表，不动产权属证明、相关利害关系人意见等。对临时改变房屋用途的情形，规划和土地部门应明确申请受理、审核的时间，出具意见的时间，明确办理时限等。

八是加大信息公开力度。对于临时改变房屋用途的方案、审批结果等，应在政府网站或门门户网站、房屋现场进行公示，做到公开透明。

缘起新城投 共筑新未来

新城置业 韩潇

成长的路上总会有磕磕绊绊，只有启程，才会到达理想和目的地，只有拼搏，才会获得辉煌的成功，只有播种，才会有收获。只有追求，才会品味堂堂正正的人生。

从 2020 年 6 月入职以来，已经接近一年的时间，这一年里，感悟颇多。大学毕业就一直在北京建工集团有限责任公司工作，从事施工总承包单位资料管理的岗位，在施工单位工作了八年，机缘巧合的机会跳到建设单位，来到了新城投这个大家庭。

《致全体员工书》是我踏入新城投大家庭得到的第一份礼物，也是新城投公司在成立三周年之际献给每一位成员的一份礼物，加入新城投这个大家庭，也就获得了与公司合作共赢的机会。“幸福是奋斗出来的，奋斗本身就是一种幸福”，的确，这个时代是个奋斗的时代，奋斗，是实现梦想的必由之路。习近平主席曾说过：“我们都在努力奔跑，我们都是追梦人”。梦想不会自动成真，而梦想转为现实的最好方式就是不断的去追梦，去奋斗，追的越努力、越执着，梦想就会离你越来越近，你稍稍松懈，梦想又会离你远去，目标不会自动抵达，唯有不懈的奋斗，坚持奔跑才能达到梦想的远方。

加入 0607 项目这个大团队可以算是一种新的挑战，虽然也是资料管理的岗位，但工作内容却与在施工单位截然不同，工作内容也相应的增加了不少，不仅管理施工及监理单位的资料管理工作，同时也分管了一块我并不熟悉的领域，那就是进度款的工作，从进度款的报审到最终的付款，这个过程对于我来说是一种新的认知，但在这将近一年的工作时间里，对于进度款、合同等一系列相关的工作对于现在的我来说可以算的上是得心应手。尤其是我所在的工程部，部门的工作氛围，领导以及同事们的性格都让我感受到了这个大家庭的温暖，无形中我感受到了一种压力，因为身边的同事都太优秀了，不管是土建工程师还是水暖、电气工程师都很优秀，从他们身上我也学到了很多东西，这使得我在今后的工作中能够不断的优化自身，去弥补自身的不足。

公司秉持着“责任、专业、创新、卓越”的品牌理念，运用“精简高效”的管理理念，“德才兼备”的选拔任用原则，尊重人才、吸纳人才、培养人才，不断的为我们员工搭建更多的展示舞台，让我们能在工作中，利用公司提供的各种

优秀的资源，多学习多锻炼，使自己的工作能力日益提升，充分挖掘自己的潜力，施展自己的才能，助推自己与公司不断前进。

如果把新城投比作一个大家庭，我们就是其中的孩子。企业深怀对每个家庭成员的热忱关怀与疼爱，让每个人都获得成长的财富，而我们这些家庭成员也无比珍视地敬爱与拥戴着企业，并且无怨无悔地维护着整个大家庭的利益。在这个集体中，每个员工都有体现自我价值和展示才华的平台。只有练就一身过硬的本领，才能在敬业爱岗的舞台上炫出自己最美的舞姿。

如果把新城投比作一艘航船，我们便是同舟共济的舵手。在漫漫征程里，有无数的暴风骤雨、暗礁险滩，我们只有与企业同心协力，才能冲破种种险阻驶向胜利的彼岸。在为企业的奉献实践中，使我坚定了搏击风浪的信心；在挑战中的成长，才有我人生的饱满写意与锻造。在公司的关爱呵护中，使我懂得了殚精竭虑的心血是那样的亲和有力。任何成长都不会是绝对一帆风顺的，新城投的前辈坚韧不拔为我们树立了榜样，我们要像他们一样在岗位上不断历练腾飞的翅膀，向着更广阔的天空去探索、去翱翔！

普通，不普通

新城建设 姚永清

在我普通的人生道路上，我遇上了不普通的新城投，无比荣幸和自豪。

2016 年，新城投诞生了，启航扬帆、深耕细作、行稳致远，秉持“责任、专业、创新、卓越”的品牌理念，牢记国企使命、精于土地开发、与时俱进勇于突破、争做行业标杆；以“助力城乡建设、推动区域发展”为使命，以“发挥土地价值，释放土地生命力”为愿景，致力成为土地统筹利用的领航者。无不诠释着新城投的卓越。

我是一个普普通通的人，在普通的工程岗位上经历了 20 多年，忠于履行一名职员应尽的职责，坚守原则、埋头苦干、求真务实。“把平凡的工作做好就是不平凡，把普通的事情做好就是不普通”。我认为，虽然普通，绝非无关紧要，正是我们每一个人每天去坚守自己普通的岗位、做好每一件普通的事情，才能凝聚成团队源源不断不普通的成就。工作中懂得分享、勤于沟通、互通有无、择优而行，我希望遇见更好的自己。

我是一名普普通通的乒乓球爱好者，喜欢在球场上去保持专注、展示技术，我的目标从来不是打败对方，愿和站在球台对面的每个人取长补短。我在“乒乓球联盟”中，分享自己的战术、见解，分析一些技术，鼓励专注力和不放弃的精神；在快乐运动的同时，共同进步。

我是一名普普通通的健步爱好者，喜欢闲庭信步，漫步于公园、徒步于林中小径、穿梭于步行街…兴致所致，我都愿意来场万步之旅。

我也是一名普普通通的书法爱好者，喜欢汉字之美。每天有时间都会把简简单单的横竖撇捺，由

手入心，笔尖之下，带着我个体印迹，跃然纸上。

我悦纳自己的普通。继续完善自我、顾全大局；做坚定的前行者，共克时艰。当我置身于一个团队的时候，认真做好自己能够做好的事、帮助同仁做好他们需要点助力的事，愿意做团队的调节器、粘合剂。工程管理将会面对各种层次的人，将会面对各种复杂的局面，将会遇到一些突发的状况，也许一句简单的暖心话、一个微笑或是一个缓解情绪的小玩笑，就可能改变一些可能突如其来的状况。

普通并非无用，也非无能。全情投入生活，体验不同，不负生命。

>> 从政策环境到热点评述，在这个行业中你想了解的，这里都会提供给你。你能否告诉我们你还想了解行业内哪些方面的信息？你对于这个行业有没有独特的见解想要与大家分享？

政策环境

李克强召开国常会：确定加快发展保障性租赁住房的政策

6 月 18 日，国务院总理李克强主持召开国务院常务会议，部署进一步推动金融机构减费让利惠企利民；确定加快发展保障性租赁住房的政策，缓解新市民青年人等群体住房困难。

会议指出，去年金融机构减费让利有效支持了市场主体纾困发展。今年要继续引导金融机构减费，帮助小微企业、个体工商户降成本，减轻上游大宗商品涨价传导压力。包括鼓励免收支付账户提现手续费，将网络支付商户手续费降低 10%，降低银行卡刷卡、自动取款机跨行取现手续费等 6 方面措施，预计每年可为企业和群众减负 240 亿元。

为保障城镇化进程中新市民、青年人基本住房需求，会议确定，落实城市政府主体责任，鼓励市场力量参与，增加租金低于市场水平的小户型保障性租赁住房供给。人口净流入的大城市等，可利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地建设或利用闲置商业办公用房等改建保障性租赁住房。10 月 1 日起，租赁企业向个人出租住房减按 1.5% 缴纳增值税，企事业单位等向个人、规模化租赁企业出租住房，减按 4% 征收房产税。

住建部：前 5 月开工改造城镇老旧小区 2.3 万个 占年度目标 42.4%

6 月 18 日，据住房和城乡建设部消息，经汇总各地统计、上报情况，今年 1-5 月份，全国新开工改造城镇老旧小区 2.29 万个，占年度目标任务 (5.3 万个) 的 42.4%，较 4 月末增加了 17.8 个百分点。

其中，开工进展较快的地区包括：河北 (89.2%)、上海 (86%)、山东 (72.4%)、兵团 (68.9%)、北京 (64.8%)、内蒙古 (64%)、新疆 (60.1%)。

开工进展较慢的地区有：贵州 (17.9%)、山西 (17.6%)、广东 (16.9%)、西藏 (16.7%)、海南 (1.3%)。

此前，住房和城乡建设部副部长张小宏在国务院政策例行吹风会上介绍，2021 年从两方面做好城镇老旧小区改造工作：

一方面是合理确定 2021 年改造计划并有序组织实施，推动政府、居民和社会共建共治共享，支持社会力量积极参与改造，进一步探索可复制可推广的经验模式；

另一方面是指导各地进一步贯彻落实国务院办公厅印发的指导意见，加快建立健全与城镇老旧小区改造等存量提质改造相适应的政策体系和工作机制，推动实施城市更新行动，促进城市开发建设方式转型。

中国首批 9 只公共基础设施公募 REITs 正式上市

中国首批公共基础设施 REITs 今日上市，共有 9 单基础设施 REITs 试点项目分别在上海证券交易所（5 单）、深圳证券交易所（4 单）上市交易。

具体来看，上交所首批 5 只基础设施公募 REITs 分别为普洛斯、东吴苏园、张江 REIT、浙江杭徽、首创水务，基金管理人分别为中金基金、东吴基金、华安基金、浙商证券资管、富国基金。

深交所首批 4 只基础设施公募 REITs 分别为首钢绿能、蛇口产园、广州广河和盐港 REIT，基金管理人分别为中航基金、博时基金、平安基金、红土创新。

从走势上看，9 只基金开盘悉数上扬，首钢绿能最高涨幅达到 20%，盐港 REIT、蛇口产园涨幅一度达到 10%。

值得一提的是，由于风险收益特征不同于股票、债券、基金等金融产品，公募 REITs 设置上市首日 30% 和非上市首日 10% 的涨跌幅比例限制。

首批基础设施公募 REITs 投资者类型广泛、结构分散，保险公司、证券公司、产业资本、私募基金及个人投资者均踊跃参与，认购热情较高，起到了良好的示范效应。公众投资者可通过场外直销及代销机构认购 REITs 产品，也可通过券商进行场内认购，而在相关基础设施基金上市后，投资者只能参与场内交易。

有业内分析指出，虽然得到广大投资者在发行的认可，但公募 REITs 在交易所上市后仍面临诸多风险。“其中，投资基础设施基金可能面临的主要风险包括基金价格波动风险、基础设施项目运营风险、流动性风险、终止上市风险、税收等政策调整风险等。”

中金公司此前也表示，考虑到资本市场对于 REITs 产品及其投资逻辑尚不甚熟悉，不排除首批产品上市后二级市场价格出现一定波动。从境外市场来看，出现过部分 REITs 产品上市后类似股票大幅上涨或者下挫的现象，建议投资者理性看待首批上市 REITs 投资价值，避免追涨杀跌，导致投资损失。对于公众投资者来说，切不可怀有炒公募 REITs“一夜暴富”的心态。

住建部等三部门发文：加快农房和村庄建设现代化

6 月 21 日，住建部官网发文显示，为深入贯彻落实党的十九届五中全会精神和“十四五”规划纲要关于实施乡村建设行动的部署要求，加快推进农房和村庄建设现代化，提高农房品质，提升乡村建设水平，近日，住房和城乡建设部、农业农村部、国家乡村振兴局联合印发《关于加快农房和村庄建设现代化的指导意见》。

《指导意见》指出，党的十九届五中全会作出关于实施乡村建设行动的决策部署，指出要把乡村建设摆在社会主义现代化建设的重要位置，加快农业农村现代化。农房和村庄建设现代化是乡村建设的重要内容。同时也要看到，我国农房的设计建造水平亟待提高，村庄建设仍然存在较多短板。迫切需要完善农房功能，提高农房品质，加强农村基础设施和公共服务设施建设，整体提升乡村建设水平，改善农民生产生活条件，建设美丽宜居乡村，不断增强农民群众获得感、幸福感、安全感。

据此，《指导意见》从 12 个方面提出了加快农房和村庄建设现代化的政策措施。

一是坚持“避害”的选址原则。二是坚持生态友好、环境友好与邻里友好。三是提升农房设计建造水平。四是营造留住“乡愁”的环境。五是提升村容村貌。六是推进供水入农房。七是因地制宜推进农村生活污水处理。八是倡导农村生活垃圾分类处理。九是推动农村用能革新。十是完善公共服务设施。十一是加强农房与村庄建设管理。十二是深入开展美好环境与幸福生活共同缔造活动。

最后，《指导意见》要求各地因地制宜做好组织实施工作。一是加强组织领导。要把农房和村庄建设现代化作为全面推进乡村振兴、实施乡村建设行动的重要内容，在本地区党委政府统一领导下，发挥五级书记抓乡村振兴的制度优势，加强部门协同，明确任务分工，层层压实责任，加大资金投入，协调各方力量，统筹各类资源，扎实推进农房和村庄建设现代化工作。二是分省制定实施方案。省级有关部门要结合本地实际情况，研究本地区推进农房和村庄建设现代化的具体实施方案。三是积极开展试点。各地要根据地理位置、地形地貌、经济条件、文化传承、村庄类型等要素，选择若干有代表性的村庄开展试点，为当地农房和村庄建设现代化提供实际案例参考。要及时总结试点经验，通过现场会等多种方式进行宣传推广，不断提高农房和村庄建设现代化水平。

北京：鼓励市场主体投入资金参与城市更新

6 月 10 日，北京市政府就城市更新行动发布《北京市人民政府关于实施城市更新行动的指导意见》，统筹城市更新推进动作。

规划政策上，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。土地政策上，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。资金政策上，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。

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。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。鼓励市场主体投入资金参与城市更新；鼓励不动产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。

北京四部门发文：鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容

近日，市住建委会同市发改委、市规自委、市消防救援总队联合印发通知，进一步明确了改建工作总体要求、改建标准和改建程序等。通知提出，鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，同一项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展。

通知主要包括五方面内容。

一是坚持“以区为主、市级统筹”工作原则，各区政府应建立完善宿舍型租赁住房改建工作部门联席会议制度，会商推进相关工作。二是鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，同一项目内可兼容多种功能，租赁住房、研发、办公、商业等用途可混合利用，促进产业融合和新业态发展。三是加强监督管理。将非居住建筑改建宿舍型租赁住房工程纳入建设工程安全质量监督范围，并且要求各区加强运营监管，对于违规违法行为给予处置。四是提出支持政策。符合条件的改建项目可申请使用中央财政补贴资金，水电气热执行民用价格。五是继续强调面向周边单位员工或从事基本公共服务人员提供。

新城投资
FUTURE CITY
INVESTMENT

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China

新城投资
FUTURE CITY
INVESTMENT

责任 | 专业 | 创新 | 卓越

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街8号院1号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China
Tel：010-57531041