

主 办 / 北京市房山新城投资有限责任公司
总 编 / 城投智汇
主 编 / 城投智汇
设 计 / 城投智汇

热点新闻

新年大吉

砥砺深耕克时艰，踔厉奋发谱新篇——新城投公司新年寄语

律回春渐，新元肇启。

历史的年轮，镌刻下奋斗者的足迹，奋进的征程，烙印着笃行者的身影。2022 年已渐行渐远，似一杯醇香的美酒，久而弥醇，啜饮沁心。

一年来，我们坚持党建引领，勇毅无畏、执着坚守。五六月逆行支援，腊月天全员战“疫”。在酷暑严冬化身“大白”，又披星戴月抢建方舱，执勤的辛劳，抢修的艰苦，离家别亲的辛酸，置身险地的忐忑。一张张新城笑脸闪过脑海，一件件新城故事涌上心头，最终定格于一双双恪尽职守、披甲执戟的坚定眼神。

一年来，我们屡创新城可能，心有鸿鹄、诚至金开。志不求易者成，事不避难者进。镇江营检查站建成通车，解决二十万百姓出行难题，极大缓解春运、冬奥交通压力。精准落实 35 号文精神，推动西潞北三村创新超转模式落地实施，成立超转平台公司，向全市率先交出“新城答卷”。高效完成华银康等 3 个核酸检测实验室建设、多个集中隔离点建设，为打赢疫情防控阻击战提供硬核支撑。以“新城速度”建成清华附中，新增近 3000 学位，以国企担当助力“房山见清华、长阳启梦想”。国际葡萄酒世界博览馆和北京大熊猫科研繁育基地在服贸会圆满签约，工程建设加速推进，成立全资文旅投公司，全面激活房山旅游动能。直播土地推介会，多措并举加快房山土地出让。以“新城精神”助推“房山速度”，对接服务的佳世苑项目成为北京市首个试点“拿地即开工”项目，当好房山“金牌店小二”。举全司之力，推动全区“一号工程”，京西棚改项目仅用 70 天

取得全部前期手续，腾退阶段任务圆满收官，工程建设阶段任务高效推进。

一年来，我们光荣载誉而归，砥砺深耕、善作善成。坚持质量创优，专注匠心品质。长阳 0607 项目 10 个地块获得“AAA”工地、结构长城杯金奖等国家、市、区级荣誉共计 36 项。芳华待灼，履践致远，公司集体被评为“房山区青年突击队”，项目二部和智汇公司被评为“青年文明号”，新城建设和新城农业公司荣获“青年突击队”称号，我们的青春在熠熠生辉的“新城荣誉”里绽放。

大道如砥，行者无疆。2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是“六大房山”现代化建设新篇章的关键之年，是新城投公司拔节生长、再攀高峰的提升之年。让我们携手出发，向着诗和远方，让我们并肩再战，朝着伟大梦想。坚决践行“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、迎难而上”的拼搏精神，以坚如磐石的信念、敢闯敢干的劲头，赓续奋斗征程，传承新城事业。

脚踏荣光、肩扛使命，
起航吧新城投！
心怀感恩、笃行不怠，
出征吧新城人！

北京市房山新城投资有限责任公司
2022 年 12 月 31 日

大熊猫！大熊猫！距离在北京房山见到大熊猫又近了一步！

12 月 19 日上午，房山区举行北京大熊猫科研繁育基地开工仪式。国家林业和草原局野生动植物保护司二级巡视员王振占，北京首旅集团党委书记、董事长宋宇，市园林绿化局副局长沙海江，区委书记邹劲松，区委副书记、区长阳波出席开工仪式。

近年来，我区紧紧围绕落实“三区一节点”功能定位，强力提升教育、医疗、交通等地区承载力，加快“一区一城”新房山高质量发展，全力打造首都南部发展重点地区 and 高质量发展主战场。目前，全区上下正在深入学习贯彻党的二十大精神，按照党的二十大提出的“尊重自然、顺应自然、保护自然”的重要要求，统筹山水林田湖草沙系统治理和生态环境提升，努力让我区的生态底色更加靓丽。

北京大熊猫科研繁育基地是我区全面贯彻落实习近平生态文明思想的重大项目，是首都“四个中心”建设的重要工程，也是本区推动文旅融合发展的标志性项目。基地定位为生物多样性保护示范地、大熊猫国际交往新平台、特色科普与研学目的地。下一步，我区将以更大的热情、更诚挚的态度、更周到的服务，全力支持基地建设；各参建单位也将科学统筹、积极组织，坚持高标准、严要求，高质量建设好北京大熊猫科研繁育基地。

区领导周同伟、李进伟参加活动。



热点 关注

北京市规划和自然资源委员会主任谈抓好北京城市总体规划实施

编者按

自然资源部党组日前印发通知要求，坚持多措并举，认真抓好党的二十大精神学习宣传贯彻工作。部系统各级党组织和全体党员干部要在全面学习、全面把握、全面落实上下功夫，坚持学思用贯通、知信行统一，切实把学习成果转化为履行自然资源“两统一”核心职能的工作举措和实际成效，坚定不移把党的二十大精神提出的目标任务落到实处。根据部党组部署，《中国自然资源报》开设《学习贯彻党的二十大精神大家谈》栏目，邀请自然资源部各司局、部属各单位、各省级自然资源主管部门主要负责同志谈学习体会，并结合自然资源管理重点问题谈工作思路。

落实首都蓝图 谱写发展新篇

党的十八大以来，习近平总书记多次视察北京，对北京工作发表重要讲话，深刻阐述了“建设一个什么样的首都、怎样建设首都”这一重大时代课题，为做好新时代首都工作提供了根本遵循。在习近平总书记重要讲话精神指引下，北京这座伟大的城市发生了历史性变化，首都功能得到全面优化提升，全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心“四个中心”功能建设大大加强，实现了高质量发展，顺利完成北京城市总体规划实施第一阶段目标任务。

新时代新征程上，我们要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，深刻领悟“两个确立”的决定性意义，增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，牢牢把握前进道路上的五个重大原则，聚焦新时代首都发展，以钉钉子精神抓好北京城市总体规划实施，写好中国式现代化的北京篇章。

一是坚持和加强党的全面领导。这是首要原则，是最根本的政治保障。进入新时代，党中央相继批复北京城市总体规划、城市副中心控规、核心区控规，搭建起首都规划体系的“四梁八柱”。规划期到2035年，与我国基本实现现代化的战略安排相一致，对服务保障党和国家工作大局有着特殊重要意义。我们要自觉从国家战略要求出发，坚持把“四个中心”作为引领城市发展的定向标，紧紧围绕实现“都”的功能布局和推进“城”的发展，抓好核心区新一轮三年行动计划编制实施，进一步降低人口、建筑、商业、旅游密度，推动核心区“静下来”，营造安全、高效、有序的政务环境。统筹推进大运河、长城、西山永定河三条文化带建设，扎实推进雁栖湖国际会都扩容提升，推进“三城一区”和重点科创集群规划编制实施，进一步把“四个中心”“四个服务”中蕴含的巨大能量充分释放出来，转化为发展优势。严格落实重大事项请示报告制度，充分发挥首都规划建设委员会办公室的职能作用，服务保障委员会高效运行，央地协同形成落实规划的合力。

二是坚持中国特色社会主义道路。这是中国式现代化始终保持正确方向的保证。党的二十大报告提出“坚持以经济建设为中心”“发展是党执政兴国的第一要务”“加快构建新发展格局，着力推动高质量发展”，党中央已经在战略上布好局，北京市委要求在紧要处落好“五子”。我们要发挥国土空间规划引领作用，按照“一核一主一副、两轴多点一区”的空间结构，优化和拓展城市发展布局，支撑和服务“五子”落地。高质量推动重点功能区规划、街区控规及乡镇国土空间规划的编制和组织实施工作，实现总规刚性约束逐级传导和项目生成引导，提高土地供应和重大项目实施效率。以减量倒逼发展方式转变、产业结构转型升级，将绿化隔离地区作为非首都功能疏解、产业疏解转型的集中发力地区，加强区域统筹和过程管理，精准测算历史、规划、时间、实施效果“四本账”，探索城乡均衡发展新路径，打造高质量发展的首都样板。

三是坚持以人民为中心的发展思想。这体现了中国式现代化坚定的人民立场和

价值取向。社会主义公有制下的城市规划，更应在城市发展中维护公共利益，把最好的资源留给人民，实现“人民城市人民建、人民城市为人民”。要紧紧围绕“七有”要求和“五性”需求，尽力而为、量力而行，扎实办好民生实事。坚持“房住不炒”的定位，持续加大住房用地供应力度，“十四五”期间保持新供应住房中保障性住房比例达70%左右，大力筹建公共租赁住房和保障性租赁住房，保障中低收入家庭和新市民、青年人等群体的住房需求，努力实现“住有所居”。坚持“城市跟着轨道走”，编制实施轨道交通第三期建设规划，发挥轨道交通对重点功能区的保障作用，同时围绕新建、在建站点打造更多“轨道微中心”，推动实现沿线职住梯度平衡，减少市民日常通勤时间和通勤距离。以“接诉即办”为牵引，深化主动治理、未诉先办，持续推进历史遗留问题导致的不动产登记难题化解，用心用情用力解决群众“急难愁盼”问题，真正做到发展成果由人民共享。

四是坚持深化改革开放。这是推进中国式现代化的动力和活力所在。要以优化营商环境为抓手，营造市场化、法治化、国际化一流营商环境，把制度优势更好转化为治理效能，最大限度稳定市场预期、提振市场信心。全面谋划“营商环境6.0版”改革，探索实行“告知承诺”“全程网办”“容缺办理”等机制，落实深化施工图审查制度改革系列政策，持续推动工程建设领域营商环境再上新台阶。降低企业用地成本，研究完善“标准地”出让模式，优化产业用地弹性出让、先租后让等用地机制，让真正发展实业的企业享受政策红利。吸引更多社会投资参与城市更新，加强规划和用地政策融合，出台更多“小切口、见效快”的改革举措，提升企业参与平房院落、老旧小区、老旧厂房、老旧楼宇等更新改造的意愿，打造更多高品质活力空间。

五是坚持发扬斗争精神。这是中国式现代化进程中战胜各种风险挑战的关键密码。党的二十大报告指出，我国发展进入战略机遇和风险挑战并存、不确定难预料因素增多的时期，各种“黑天鹅”“灰犀牛”事件随时可能发生。北京是超大城市，我们要坚持底线思维，增强斗争本领，坚决有效防范化解各类风险挑战。要守住粮食安全底线，落实最严格的耕地保护制度，持续推进复耕复种验收，不断优化耕地布局，推进集中连片，守好“量”，更要提高“质”，把手中的饭碗端得更牢。要守住生态安全底线，抓好生态安全格局专项规划和国土空间生态修复规划实施，统筹协调自然资源要素的空间布局，推动非建设空间“多规合一”，坚决管住违法占地、违法建设等破坏生态环境的行为。要守住城市运行安全底线，开展韧性城市规划研究，增强城市灾害监测预警能力，加强防灾薄弱环节和脆弱地区的综合治理。严格管控战略留白用地，为未来发展留好弹性空间。

（作者张维 为北京市规划和自然资源委员会党组书记、主任）

（摘自 i 自然全媒体公众号）



土地征收成片开发面临的问题及对策研究

核心提示：本文对我国土地征收成片开发相关政策、制度进行了梳理，并结合江苏省南京市土地征收成片开发制度的实施情况，归纳总结了实施中面临的问题，提出了相应的政策建议。

土地征收成片开发是落实“十四五”规划和国土空间规划的重要手段，为各类发展要素提供了重要承载空间，在推动经济高质量发展中具有重要作用。2020年1月实施的新《土地管理法》及2020年11月出台的《土地征收成片开发标准（试行）》对我国土地征收成片开发制度进行了顶层设计。

由于成片开发制度出台时间较短，学界的相关研究不多，目前大都是围绕成片开发类型界定、认定标准、公共利益属性、制度演变等进行理论探讨，而对成片开发实践中面临的问题及解决对策的研究相对较少。在各地实践中，成片开发制度面临哪些困难和问题、如何促进当地经济社会可持续发展、是否实现了制度设计的初衷，均为当前亟待研究的课题。

一、土地征收成片开发相关政策与实例

新《土地管理法》实施后，以列举和概括的形式明确了六种符合公共利益的可以征收集体土地的情形。其中第五种情形指出，可在满足一定条件下通过成片开发方式实施征收。但实际工作中，因为公共利益较难界定，成片开发还存在操作上的难度。为此，2020年11月，自然资源部出台《土地征收成片开发标准（试行）》，进一步对“成片开发”进行了释义，规定土地征收成片开发范围内公益性用地比例一般不低于40%。目前，各省（区、市）已出台土地征收成片开发相关实施细则和方案编制指南，并已开展成片开发方案报批和实施。

江苏省南京市自2021年实施土地征收成片开发制度以来，共批复201个成片开发片区，片区总面积23389.69公顷，其中拟征地面积占44.96%。以南京市某区为例，2021年以来批复2个批次的成片开发方案（包含31个片区），片区土地面积4984.81公顷，其中拟征地面积占24.79%。目前，该区每个片区的公益性用地比例均高于规定比例。其中，城市新区类和产城融合类开发片区的公益性用地比例平均为56.65%，高于国家和江苏省40%的最低比例要求；工业主导型片区的公益性用地比例平均为26.26%，略高于江苏省25%的比例要求。

总的来看，南京市推动成片开发制度落地较快，坚持成片开发公益属性，注重保护耕地、节约集约用地和维护农民合法权益，在促进经济社会发展中发挥了重要支撑作用。

二、目前实施中存在的问题

综合来看，成片开发制度在实施中仍然面临一些现实问题。

范围划定的科学性合理性不够。一是成片开发范围划定缺乏总体统筹。地方政府往往趋向于以招商引资项目为主导，成片开发范围跟着项目走，跳跃式（插花）、碎片化划定片区范围，城市空间布局和结构的完整性没有充分体现，未能实现“建一片、成一片”的效果，难以形成集聚效应。成片开发方案不是因整个片区开发建设的需要，而是为了某个或几个项目的落地而编制，导致成片开发范围的划定缺乏总体统筹。如，某地最新一批的土地征收成片开发方案中一个片区的范围将近40公顷，仅为了保障一个用地规模不足1公顷的加油站项目而划定。

二是成片开发范围不规整，相邻地区开发相互衔接不足。一些地方为了达到公益性用地比例，将线性工程等公益性用地划入成片开发范围，未来相邻片区划定范围时，面临公益性用地不足或被线性工程用地分割难以成片的问题，不利于区域的整体开发建设。另外，一些地区对相邻片区开发、近期与远期成片开发的衔接不足。如，受征地拆迁难度等因素影响，当前成片开发只划入某规划地块的局部，从而留下边角地，与成片开发强调整体开发和空间布局优化、解决边角地和插花地问题的政策初衷相矛盾。

三是对范围划定的科学性合理性论证说明不足。有的方案对成片开发的必要性未充分阐述，没有围绕成片开发片区的实际情况进行论证，且必要性是在范围划好后再根据相关文件资料进行编写，一定程度上反映出成片开发范围划定的随意性。通过梳理发现，许多片区的必要性描述相似甚至雷同，未体现出针对性和独特性。

方案报批后的修改调整程序尚无规定。土地征收成片开发方案的用地布局主要是依据已批准的控制性详细规划进行编制，而控制性详细规划在实施过程中常面临规划调整的问题。如果控制性详细规划进行了修改调整，相应土地征收成片开发方案涉及的公益性用地比例就可能发生变化，不再满足公益性用地比例要求。目前，相关文件对成片开发方案的审批程序规定较明确，但在批后监管程序上仅笼统规定“方案所

含各开发片区的公益性用地比例不得降低”，土地征收成片开发方案和控制性详细规划的修改调整如何统筹协调，如何约束公益性用地比例不低于政策要求，均无明确的程序性规定。在实际工作中，相关主管部门内设机构之间、相关业务管理系统之间也未形成统筹衔接和关联机制，在成片开发实施中存在公益性用地比例违规的法律风险。

按时完成方案实施较难，考核标准不明晰。一是成片开发与国土空间规划衔接不足。《土地征收成片开发标准（试行）》指出，成片开发是在国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。但实践中，部分规划建设用地没有位于国土空间规划确定的城镇开发边界内的集中建设区，而是由地方政府承诺后期在国土空间规划编制时将其纳入城镇开发边界的集中建设区内，这将提高成片开发方案按期实施的难度，增加成片开发的不确定性。

二是方案实施考核标准不明晰。成片开发方案实施情况考核是以完成土地征收、土地供应，抑或是项目动工、项目建成为标准，目前尚无政策规定，这直接影响成片开发范围的划定规模及实施计划安排。在这种情况下，有的成片开发方案仅提出在5年实施期内完成全部征地，未按《土地征收成片开发标准（试行）》要求，详细阐述成片开发具体建设项目、开发建设时序和年度实施计划情况。

三、关于土地征收成片开发的政策建议

提高成片开发范围划定的科学性合理性。一是结合国土空间规划统筹划定土地征收成片开发范围，科学布局各类产业用地空间，减少在土地成片开发过程中“项目倒逼规划”的现象。二是成片开发范围与国土空间规划充分衔接，使其尽可能位于城镇开发边界内的集中建设区范围内，控制不符合国土空间规划的比例，对于部分位于集中建设区外的情况制定一个上限比例。三是划定成片开发范围时需考虑建制村边界的完整性，便于在同一个村实行一个征地拆迁政策和标准，满足公平公正要求，降低方案实施难度。四是要求各地在土地征收成片开发方案中对成片开发的必要性和科学性进行充分阐述，并结合开发片区的实际情况进行针对性说明，确保公益性用地比例达标，进一步提高成片开发范围划定的科学性合理性和划定范围的规整性。同时，在划定成片开发范围时考虑规划地块的完整性，不留下边角地和插花地，为周边地区实施成片开发留下空间。

出台土地征收成片开发方案调整程序和规则。出台土地征收成片开发方案及控制性详细规划的调整规定和程序，主管成片开发方案及控制性详细规划的相应科室之间、相关业务管理系统之间建立统筹衔接和关联机制，控制成片开发方案和控制性详细规划的调整次数和调整内容，保障土地征收成片开发按照方案内容实施，确保公益性用地比例不低于政策要求，防止出现公共利益泛化和征收权滥用的问题。

建立考核评价体系，推动方案实施进度。一是制定一套成片开发方案实施的考核评价体系。明确成片开发完成实施的标准，制定具体考核指标体系规则。二是开展方案实施中期考核评价。要求在成片开发方案中详细阐述成片开发具体建设项目、开发建设时序和年度实施计划情况；同时，在方案实施满3年时开展一次考核评价，指出方案实施中出现的问题和改正要求，推动方案实施进度。三是建立奖惩机制。对于成片开发方案实施进度不达标的地区采取暂停成片开发方案审批等惩罚性措施，对成片开发方案实施进度较好的地区给予农转用计划、耕地占补指标等政策奖励。

（本文支撑课题为“南京市土地征收成片开发面临的问题及对策研究”）

（摘自中国土地公众号）



全域土地综合整治中生态产品价值实现的逻辑分析

2021 年，中共中央办公厅、国务院办公厅印发的《关于建立健全生态产品价值实现机制的意见》明确，到 2025 年，生态产品价值实现的制度框架初步形成。当前，全域土地综合整治对农村生产、生活、生态空间全域优化布局，促进乡村空间重构、产业重整、环境重生，是改善农村生态环境、促进产业集聚发展的主要途径。而全域土地综合整治中的生态产品价值实现机制，应是整个生态产品价值实现制度框架的重要组成部分，也是从源头上推动乡村高质量发展的必然要求。

一、全域土地综合整治中生态产品价值实现逻辑

生态产品价值实现是全域空间内部生产、生活、生态空间均衡配置的结果。土地作为社会经济活动的空间载体，其空间重构应朝着生产空间适度集约、生活空间立体扩张、生态空间整体规划以及空间融合的方向发展。基于生态产品与生态系统的不可分割性和规模门槛，全域土地综合整治应对生态空间进行整体规划、统筹协调，并保证生产、生活空间以不侵占生态空间为原则开展适度集约发展。与此同时，在乡村生产方式转变和生活生态空间生产化的形势下，发展以功能叠加为基础的复合型空间应成为全域土地综合整治探索空间均衡配置的重要方向。笔者认为，理想的全域土地综合整治应均衡配置生产、生活、生态空间，其目标应是生态空间保障生产空间与生活空间效用的发挥，同时生产和生活空间承接生态产品价值实现的生产服务功能和基本公共服务建设，促进三类空间功能互补、有效融合。

生态产品价值实现是全要素内部自然要素与社会经济要素协同治理的结果。全域土地综合整治尽管主要面向山水林田湖草沙生命共同体，但无法摆脱生产要素投入、经济水平、交通条件、文化习俗、农作传统等社会经济要素对整治过程与效果的制约。基于自然要素与社会经济要素的彼此依赖性与交互作用，全域土地综合整治应在要素配置中强化自然要素与社会经济要素的有机结合，通过生态资源管理、配套基础设施建设、修复利用经营、宣传推广等手段实现自然要素的保护、增值，并使生态产品获得市场等主体的认可。笔者认为，理想的全域土地综合整治应协调自然要素与社会经济要素，通过社会化生产和社会交换，实现生态产品价值。在差异化的生态产品市场中，生态产品只有在自然要素与社会经济要素相互融合与促进的条件下，才能真正具备市场竞争力。

生态产品价值实现是全价值内部经济价值、社会价值与生态价值耦合增值的结果。全域土地综合整治通过对乡村经济、社会与生态功能的恢复、修复与重建，实现经济价值、社会价值与生态价值三类价值构成的全价值增值。然而，经济价值、社会价值与生态价值之间存在着此消彼长的关系，部分经济价值和社会价值的增长可能需要以生态价值为代价。基于“保护优先，合理利用”的原则，全域土地综合整治应以生态价值的保值为基础，以维护和提升生态价值促进经济价值和社会价值增值为途径，通过多价值耦合赋予生态产品更高的市场价值和吸引力，从而实现生态价值向社会价值与经济价值转化。除此之外，全域土地综合整治也可以调整区域经济系统中不同价值来源，通过提供当地蕴含生态价值的可再生生产要素，替代经济系统中不可再生生产要素，从而在不限经济价值增长的情况下促进生产方式转变，实现生态产品价值转化。笔者认为，理想的全域土地综合整治应建立起生态价值转换为经济价值和社会价值的机制，在不以牺牲生态价值为前提的条件下，实现经济价值和社会价值的耦合增值。

二、全域土地综合整治中生态产品价值实现需求

生态产品价值实现需要全域土地综合整治保障空间需求。当前全域土地综合整治的重点仍是调整耕地布局或支撑产业发展，但生态产品价值实现不仅需要足够的生态空间来维持生态产品持续供给，而且也需要足够的生产空间和生活空间来完成生态产品到生态产品价值实现这一过程的转换。在实际整治过程中，受耕地保护要求和土地资源总量限制，一方面，特色果蔬产业果园、花卉苗木产业园、生态农业等能高效提供可直接消费的生态产品的农业用地规模受到限制，耕地规模“非粮化”利用在整治区难以存在，新增农用地主要用于补充耕地；另一方面，用于生态旅游、文化教育、商业经营等服务的新增用地规模有限，制约了生态产品价值转换为生态服务收益。因此，当前生态产品价值实现的生态产品供给、生态产业空间配套等空间需求需要全域土地综合整治进一步保障，通过整治形成生产空间高效、生活空间优美、生态空间充足的全域空间相互协调、互为支撑的空间格局。

生态产品价值实现需要全域土地综合整治打破行政边界的制约。全域土地综合整治的重要创新是强调整治区域的全域性，但现在全域土地综合整治一般以镇（街道）、村或几个村为基本单元，而一个具有良好功能的生态空间具有连续性，镇（街道）等

小尺度的行政边界则机械地割裂了原本连片的各类生态系统和其他用地空间。同时，全域土地综合整治改善的生态服务存在着正外部性，生态产品价值实现可通过补偿机制等将正外部性显化，使全域土地综合整治区内的居民或项目实施者受益。然而，乡镇尺度的全域土地综合整治缺乏区域层面的协调，现实中很难在具体全域土地综合整治项目中去落实一个全流程的跨乡镇边界的生态价值补偿。因此，当前推进生态产品价值实现时，将同一产区的生态产品统一于一个经营或管理主体更有利于其经营管理。此外，集中成片的生态空间和提供生态物质产品的耕地与园地等生产空间，还可以更好地发挥生态产品提供与生态产品价值实现等方面的功能。

生态产品价值实现需要全域土地综合整治推进土地产权配置。当前全域土地综合整治仍缺乏土地产权再配置过程，难以满足后续土地规模化及专业化经营等生态产品价值实现途径对土地权属调整的要求。这常涉及多类情况：因土地平整造成明显地界消失而引起的土地所有权调整；宅基地退出引起的宅基地使用权调整；新增耕地引起的土地承包经营权确权等。以农用地整理为例，全域土地综合整治中整治出来的耕地，以及规模化新增的耕地一般归于村集体管理与使用，但从农户使用的坑塘水面、废弃建设用地复垦出来的耕地则可以直接归于原农户使用。因此，当前生态产品价值实现需要依托全域土地综合整治开展较大片区内的土地产权配置，从而有利于后续土地集中流转和开展规模化、专业化经营，以提供更多更好的生态产品。

生态修复项目需要与全域土地综合整治一体化推进。全域土地综合整治和生态修复均嵌套于农村生产、生活和生态空间之内，且 2019 年《自然资源部关于开展全域土地综合整治试点工作的通知》将乡村生态保护修复与农用地整理、建设用地整理并列，作为全域土地综合整治试点中最重要的工作之一。但是，生态修复的对象涉及山水林田湖草沙，牵涉自然资源、农业、水利、生态环境、发展改革等部门，包含复杂的生物、环境、工程等技术内容，很难在一个全域土地综合整治实施方案中完成对生态修复项目的设计。因此，当前推进生态产品价值实现时，需要在全域土地综合整治中的源头就通过生态修复项目的实施，获取可供于价值转换的生态产品。

三、全域土地综合整治中生态产品价值实现建议

实施多目标全域土地综合整治用地布局优化。笔者认为，多目标全域土地综合整治用地布局必须显化生态产品价值实现的意图，在全域土地综合整治用地布局中，应明确生态产品价值实现目标的存在。全域土地综合整治项目应包含经济效益目标、社会效益目标、生态效益目标，以及生态产品价值实现目标等诸多差异性的目标。这些目标的实现受限于全域土地综合整治具体建设项目的安排以及整治区自然、社会、经济现状。因此，全域土地综合整治可根据需要，对经济效益、社会效益、生态效益、生态产品价值实现等目标实现的优先序进行安排，保证生态产品价值实现目标的存在。在明确生态产品价值实现目标的存在后，可借助数学工具，在耕地保护、规划管控、总量限制等约束条件下，寻找到多目标全域土地综合整治用地布局优化中的最优解，使得多个目标同时得到最好满足。

探索跨乡镇全域土地综合整治。县域内跨乡镇全域土地综合整治可实现跨乡镇国土空间格局优化，由此推动全域山水林田湖草一体化系统整治。传统乡镇内全域土地综合整治强调提升耕地整体质量、解决耕地碎片化、整治空心村、修复污染和退化土地等。而跨乡镇全域土地综合整治应在此基础上，创新城乡建设用地增减挂钩政策，更加突出推动城乡融合、“三生”融合、三产融合等跨乡镇的整治任务，耦合乡村与城镇、生态空间与生产、生活空间、第一产业与第二、三产业，建立起从满足生态产品供给到生态产品价值实现的跨乡镇边界空间。跨乡镇全域土地综合整治可结合生态旅游、康养产业、生态农业等生态产业集聚区建设、小流域综合治理工程等，开展跨乡镇边界的连片生态空间开发利用，解决小面积、线状生态资源开发利用积极性不高的问题。

完善基于生态产品价值实现的土地产权调整。一是明晰产权。明晰的产权可减少交易费用，全域土地综合整治中，要评估整治区土地产权的现状与问题，对未完成农村集体土地所有权确权登记成果更新的，要利用第三次全国国土调查成果，按照权籍调查和集体土地所有权登记相关规定进行整理核实、查缺补漏，开展农村集体土地所有权确权登记成果更新。对宅基地使用权、耕地承包经营权等与生态产品价值实现紧密相关的权属，在确权登记的基础上，解决存在的权利人不清、四至不准、地块不实等问题。二是耦合产业布局和引入。在土地产权调整中耦合产业布局和引入，以减

（下接第 7 版）

（上接第 6 版）

少土地整治后为了产业布局和引入需要再进行土地产权调整的次数，并降低土地产权调整的复杂性与难度。对于准备通过土地流转引入新型经营主体实现规模化农业经营的，整治后集中成片耕地的经营权可预先由村集体统一管理。对于准备开展宅基地经营权流转并进行民宿、餐饮等经营性开发的，可按照“谁经营，谁整治，谁受益”的方式给予全域土地综合整治主体一定期限内的宅基地发展权，将宅基地经营权再配置与全域土地综合整治贯穿起来。

融合全域土地综合整治与生态修复项目。笔者建议，一是在顶层制度设计中，将全域土地综合整治与生态修复项目统一于国土空间治理现代化体系下，通过实施生态修复项目直接获取全域土地综合整治过程中可用于价值转换的生态产品。二是探索

全域土地综合整治与生态修复项目技术标准融合机制，按照生态修复工程实施涉及的生态系统调查评价、工程建设、化学生物处理方法、生态修复效果评价等技术标准，建立全域土地综合整治与生态修复项目共性与通用技术标准库，推广项目实施过程中的标准化模块施工，鼓励全域土地综合整治与生态修复中基于功能推行施工模块的相互替代，减少因施工时间的不一致而重复进行施工项目建设。三是探索全域土地综合整治与生态修复项目部门协作机制，促进各部门之间协调联动、协同攻坚。设置全域土地综合整治项目时，将生态修复项目一并统筹谋划，在进行全域土地综合整治和生态修复过程中建立目标明确、权责清晰的横向协同机制，以及层级清晰、统筹协调的纵向管控体系。

（摘自中国土地公众号）

自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知

自然资发〔2022〕201号

各省、自治区、直辖市及计划单列市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：为贯彻落实国务院扎实稳住经济一揽子政策措施的有关要求，加强和改进国有建设用地中工业用地的供应管理，推进工业用地供应由出让为主向租赁、出让并重转变，强化土地要素保障，降低用地成本，促进工业经济平稳增长，现就有关问题通知如下：

一、健全工业用地多元化供应体系

健全工业用地长期租赁、先租后让、弹性年期出让等供应体系，支持工业企业选择适宜的用地方式。

（一）长期租赁，是指整宗土地在整个合同期内均以租赁方式使用，并由土地使用权人按合同约定支付年租金的供应方式。长期租赁期限一般不低于 5 年，不超过 20 年。

（二）先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资产业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。先租后让租赁期一般不超过 5 年。

（三）弹性年期出让，是指整宗土地以低于工业用地法定出让最高年限 50 年出让的供应方式。

二、优化土地供应程序

在确保土地市场公平公正公开的前提下，推进工业用地带条件招标拍卖挂牌出让（租赁），各地可将产业类型、生产技术、节能环保等产业准入要求纳入供地条件。

（一）采取长期租赁的，实行挂牌方式。在 20 天公告期结束时只有一个申请人符合竞买资格和竞得条件的，直接确定其为竞得人；申请人多于一个的，通过竞价确定竞得人。

（二）采取先租后让的，租赁和出让一并进行招标拍卖挂牌。市、县自然资源主管部门应明晰租赁期限、租赁转出让的条件，以及租赁阶段解除合同时地上建筑物和其他附着物的补偿标准，一并向社会公告。参照招标拍卖挂牌出让程序确定竞得人，签订国有建设用地租赁合同。租赁期届满符合转出让条件后，与土地使用者直接签订国有建设用地使用权出让合同。

（三）采取弹性年期出让的，按照招标拍卖挂牌出让的部门规章和操作规程实施。国有建设用地使用权人按照合同约定依法缴纳土地租金或全部土地出让金后，可申请办理不动产首次登记。其中，采用租赁方式供应的，在办理首次、转移、变更、抵押等登记时，应审查截至登记时点土地租金是否已缴齐，并收取相关缴纳凭证。

三、明晰土地使用权能

（一）以租赁方式供应的，承租人在按规定支付土地租金并完成开发建设后，经市、县自然资源主管部门同意或根据合同约定，可将依法登记的国有建设用地使用权转让、转租或抵押。转让的，原承租人退出，租赁合同约定的权利义务同时转让给受让人，由市、县自然资源主管部门与受让人重新签订国有土地租赁合同；转租的，承租人与第三人建立附加租赁关系，第三人应履行租赁合同约定的权利义务；地上建筑物、其他附着物抵押的，承租的国有建设用地使用权一并抵押，抵押权实现时，承租的国有建设用地使用权同时转让。在工业用地最高出让年期内，租赁期届满，在满足合同约

定续租条件的情况下，国有建设用地使用权人申请续租应予以批准，续期租金应在初期合同中约定。

（二）以先租后让方式供应的，租赁期内承租的国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出让后，享有出让国有建设用地使用权能。

（三）以出让方式供应的，除合同另有约定外，国有建设用地使用权可以依法转让、出租和抵押。出让年期届满，符合法定及合同约定续期条件的，国有建设用地使用权人申请续期，应予以批准。

四、实行地价鼓励支持政策

在不同供应方式折算到最高年期土地价格基本均衡的前提下，明确价格（租金）标底。工业用地的价格（租金）不得低于工业用地的成本价（租）。工业用地的成本价（租）可以采取片区内不同用途土地面积或土地价格占比分摊计算。

（一）采取长期租赁的，租赁期间租金不调整的，可按不低于该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定年租金标底；租金调整的，可按该宗地 50 年工业用地出让评估价格的 2% 确定首期年租金标底；租金调整周期不得低于 5 年，以后各期租金标准应依据届时土地评估价格或土地价格指数确定，但涨幅不得高于上期租金的 10%。

（二）采取先租后让的，租赁期租金标准按照租赁期与最高年期的比值进行年期修正确定。转出让后，已交租金冲抵出让价款。租让年期之和不超过法定最高出让年限。鼓励在出让阶段实行弹性年期。

（三）采取弹性年期出让的，出让价格标底按不低于弹性年期与最高年期的比值进行年期修正。

已取得国有建设用地使用权的土地，在符合规划、不改变用途的前提下，提高土地利用率和增加容积率的，不再增收土地价款。

五、严格用途转换

在国土空间规划中划定工业用地控制线，明晰工业用地用途转换负面清单，稳定工业用地总量。对于工业用地内部的调整，或调整为研发设计、产业孵化、产品中试等用地的，各省级自然资源主管部门要研究制定允许、兼容、禁止布局的产业类型转换目录和转换规则，推进工业用地提质增效。

六、加强履约监管

市、县自然资源主管部门应将产业准入要求与土地用途、规划条件、节约集约要求等一并纳入供地公告，对后期监管有转让（含分割转让）、转租或股权转让限制要求的，也应一并向社会公开。土地用途、规划条件、节约集约要求等应载入土地有偿使用合同，由市、县自然资源主管部门加强履约监管；产业准入要求等应纳入监管协议，按照“谁提出、谁履责、谁监管”的原则，由相关部门进行监管。要建立监管信息共享机制，推动形成监管合力。

本通知自下发之日起执行，有效期 5 年。

自然资源部

2022 年 11 月 16 日

共谋共绘、共护共管，专项规划全周期统筹协调

各类专项规划发挥着落实国土空间总体规划强制性内容、对相关领域的空间发展需求进行细化、明确相关重大项目的空间布局及管控要求、为详细规划和用途管制工作打好坚实基础的重要支撑作用。随着各级国土空间总体规划成果报批工作加快推进，为促进“多规合一”，需要自然资源部门发挥统筹协调能力，在专项规划的全周期建立“规划共谋、蓝图共绘、底线共护、实施共管”的统筹协调机制体制。

1. 专项规划管理面临的问题挑战

《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》要求“强化对专项规划的指导约束作用，加强协调性，确保相关专项规划要遵循国土空间总体规划，不得违背总体规划强制性内容，其主要内容要纳入详细规划”。专项规划类型繁多、内容差异大，由于不同的行业主管部门分别组织负责编制和执行，自然资源部门在对专项规划进行统筹管理过程中，普遍存在各部门间事权界定不清晰、编制主体分散、相关标准不统一、实施监督机制未形成等问题，进而容易导致各专项规划之间空间布局冲突矛盾协查困难、上位规划要求不能精准传导落地、重大项目难以按规划落实等现象，对“多规合一”的国土空间规划体系建立并监督实施形成了重要挑战。

2. 专项规划统筹协调的各地实践

基于“多规合一”的要求和专项规划管理的挑战，各地开展了专项规划统筹协调管理的探索，并积极利用数字技术赋能推动制度重塑与流程再造，初步形成了包括在目录清单管理、编制计划管理和编制审核管理等方面的实施路径和工作经验参考，并持续深化专项规划的全周期统筹协调。例如：《山东省空间类专项规划编制目录清单管理暂行办法》、《江西省国土空间专项规划编制目录清单管理办法（试行）》分别对山东省、江西省的国土空间专项规划目录清单审核及动态管理提出了具体要求。安徽省发布的《国土空间规划委员会办公室关于开展国土空间专项规划编制工作的通知》细化了专项规划编制审查阶段的主要工作要求，提出要实现统一底图、统一标准、统一期限、统一平台，建立编制协同制度，做好与国土空间规划“一张图”衔接核对。许多地市也纷纷出台了相应的管理文件，如《济南市专项规划编制和审批管理规定》、《六盘水市国土空间专项规划编制目录清单管理规定（试行）》等。

各地在完善专项规划统筹协调管理机制的同时，也通过数字技术促进统筹协调管理的工作方法优化创新，促进专项规划工作在多跨部门间的信息共享、业务协同能力，推进“多规合一”。例如，浙江省通过打造多部门参与、跨部门应用的“多规合一”综合应用协同工作平台，通过统一的底图底数底线以及智能化的分析工具，促进规划编制协同、规划内容一致衔接、“多规合一”成果共享。江苏省加强专项规划审查，提供建立支撑交通水利、风景区、开发区等多场景的合规性审查功能，精准发现专项规划的冲突矛盾，共绘蓝图保障发展。嘉兴市在推出专项规划多规协同机制基础上，利用“一张图”系统对消防设施、环卫、教育等专项规划实现精准落位，实现与国土空间总体规划一致性协同审查。

3. 数字赋能支撑专项规划全周期统筹协调

利用数字技术赋能，构建专项规划全周期的在线统筹协调平台，促进规划内容的衔接融合和管理工作的步调协同，实现统一规划底图、统一规划期限、统一编制清单、

统一底线要求、统一空间协同、统一平台管理、统一实施监督的“6个统一”，帮助自然资源部门发挥对全域空间管理的统筹作用，协同各领域主管部门共商共治，支撑协调各类重大项目空间矛盾冲突，推动“多规合一”的落实。

3.1 编前准备阶段：底图底线共享，分析工具共用

为了解决因各部门间信息不对称造成各类专项规划编制后空间管控或者汇交要求不符合等问题，搭建目录清单管理模块、编制计划管理模块、信息共享服务和空间分析工具。例如，在统一目录清单和编制计划管理信息基础上，对于交通专项规划编制，精准地为交通专项规划主管部门发送国土空间规划对交通发展的空间规划和要求，通过空间分析工具提炼出交通重大项目空间布局需要满足的空间准入要求，共享全域统一使用的空间底图数据和需要遵循的管控线数据，如永久基本农田、生态保护红线、历史文化保护线、洪涝灾害控制线等。交通部门接收相关信息后可以直接对接到相关空间管控部门进行咨询，也可以使用共享的空间分析工具进行分析，及时更新编制方案。

3.2 编制审查阶段：精准空间协同，智能一键审查

由于各类专项规划的准入规则不尽相同，且规则数量多、内容变化大，如文物保护单位与历史建筑允许占用永久基本农田而交通设施需要合理避让永久基本农田，导致一致性审查效率低、容易出错。为了保证总体规划到专项规划的衔接传导和专项规划间的空间协同，构建“一张图”核对审查功能，对不同类型专项规划审查规则和重大项目选址落位进行一键式智能比对。例如对交通类型专项规划的“一张图”核对审查，快速判断交通设施是否压覆了生态保护红线和永久基本农田等管控底线，或者是否拟建的交通建设项目范围与已经批准的能源建设项目范围有冲突，快速完成“一张图核对”审查。同时，利用共商功能和可共享的可视化审查结果展示，与相关部门及时进行问题沟通，减少信息误差。

3.3 实施监督阶段：重大项目保障、动态实施监督

批复后的专项规划成果，由于缺乏及时持续的监督，导致已规划好的重大项目预留空间被其他项目占用，或者无法按照要求时间实现规划目标而影响使用同一空间的重大项目等情况。为动态监督专项规划的实施进展并协调相关部门更新实施计划或调整相关规划，搭建实施监督模块，基于国土空间规划“一张图”，通过不同上图展示方式，统筹把控各类重大项目空间用地需求，对各类重大项目的建设实施情况进行指导和监督，并及时根据主管部门反馈的实际情况动态调整，更新底图信息。例如，生态修复专项规划中对需要进行生态保护范围的区域使用绿色线条标注；对拟定的生态修复重大建设工程项目范围采用红色“虚线”上图，随着项目的实施进展进行信息反馈；对已经可以精准落位的工程范围用“实线”替换，动态更新至“一张图”。当生态修复项目因故无法按照计划建设完成，可能导致项目临时用地影响已计划的交通建设工程项目时，自然资源部门、交通部门和生态部门将通过系统提前获得提醒，并共同协商解决办法，实现实施动态监管和跨部门统筹协调管理。

（摘自摘自中国国土空间规划公众号）

加快构建新发展格局，着力推动首都高质量发展，北京市域（郊）铁路功能布局规划获批

近日，市政府联合国铁集团正式批复《北京市域（郊）铁路功能布局规划（2020年-2035年）》（以下简称《布局规划》）。《布局规划》全面贯彻落实党的二十大精神，深入贯彻习近平总书记视察北京的重要讲话精神，牢牢把握首都城市战略定位，坚持以人民为中心的发展思想，落实公交优先发展战略要求，加快构建首都现代化交通体系，支撑城市空间布局和功能优化重组，打造“轨道上的京津冀”。《布局规划》是国内首个路市共同组织、共同编制、共同批复的超大城市市域层面网络规划，对市域（郊）铁路的发展具有重大战略指导意义。

目前北京市已开通运营4条市域（郊）铁路，市域内运营总里程约365公里，共计24座车站。《布局规划》进一步聚焦城市高质量、多维度的交通服务，通过对客运与货运、长途与短途、市内与京津冀铁路资源的时空统筹，提供多样化市域（郊）铁路服务。市民既可以在通勤列车上实现舒适便捷的服务，提高长距离出行的时间效

率；亦可踏上旅游列车体验“车在画中跑”的美好心情，在开往春天的列车上提升出行的获得感。

一、共谋共建共享，创新路市合作路径

路市协同，合作共赢。深化路市合作机制，成立路市工作专班，统筹兼顾路网运输需求和城市通勤需要，全力打造路市合作新标杆。一方面盘活既有铁路资源，促进规划资源高效利用，另一方面提升长距离出行效率，带动沿线城市发展，引导人随线走。

四网融合，功能互补。北京市域（郊）铁路是北京市轨道交通功能体系的重要组成部分，是区域快线的一种形式，主要利用现有及规划铁路资源，服务中心城区、

（下接第3版）

（上接第 8 版）

城市副中心与新城和跨界城市组团的快速通勤联系及旅游交通。相比地铁，市域（郊）铁路站间距更大，速度更快，服务范围更广。

落实北京市轨道交通线网规划相关要求，形成“利旧优先、四网融合、廊道集约、多点锚固”的方案。规划线路共 12 条，分为 14 个规划项目，总计约 874 公里，其中通勤线路共 9 条（段），总长约 627 公里，旅游线路共 5 条线（段），247 公里。线路可根据需求灵活运营组织。结合线路功能定位和运输需要，近期重点推动城市副中心线、东北环线、新城联络线及市域（郊）通密线、京门线、京包线、门大线、京原线 8 个项目（约 526 公里）前期研究。

二、凸显首都特色，促进现代化都市圈一体发展

推动首都功能优化。加强政治中心保障，引导过境交通疏解与分流；完善文化中心服务，强化重要节点的联通；提升国际交往中心出行便捷度，改善内外交通转换效率；聚焦科技创新中心多样化出行需求，优化职住联通效率，提供高品质服务。

促进非首都功能疏解。重点依托市域（郊）铁路拉开城市发展框架，整合城镇发展空间。助力教育医疗、行政办公等有序疏解，提高搬迁积极性，促进承接地发展；促进内外功能区联动，推动产业转移和协作。

构建面向区域的开放系统。规划突破北京市域范围，覆盖北京市域主要空间走廊方向，有效串联北京市域和跨界城市组团，充分预留系统拓展弹性空间，为都市圈的一体化发展奠定基础。

三、聚力北京品质，提供以人为本的高质量服务

有快有慢，有张有弛。划分通勤和旅游走廊，结合城市空间结构特点，提供差异化服务。既有平均旅行速度在 60 公里 / 小时以上的副中心线提供通勤服务，也有沿

途风景如画的怀密线提供旅游选择。通勤线路提供早晚高峰时段公交化服务，旅游线路重点提供生态涵养区城镇组团与旅游景区的交通出行，周末时段的特色化服务和整体包装，引入市场化运作，打造精品特色的旅游服务。

服务优先，有序推进。市域（郊）铁路开通之初增加开行频次，提升服务水平，增加简易车站，培育客流；近期聚焦高效服务、运力提升、用地集聚；远期实现优质服务、四网融合、站城一体。

以服务乘客为目标，全面提升运营管理水平，包括与城市交通实现一卡通用，安检与候乘便利化，方便乘客出行。

四、坚持规划引领，推进轨道交通与城市协调发展

坚持规划引领，引导铁路服务转型。立足疏解非首都功能，统筹客货运输需求，加快推进铁路过境货流外迁；依据城市发展要求和地区发展条件，构建层次清晰、一体衔接的枢纽体系。满足城市发展需求，以就近乘降、分散客流减少聚集压力为原则，优化枢纽布局及功能。长途客运服务由“单点作业”服务向“多点乘降”服务转型，缓解中心城区交通压力。

强化空间统筹，推进站城融合。充分挖掘利用与城市发展廊道方向高度契合的铁路资源，促进城市空间向轨道交通集约式簇轴发展，推进城市功能和资源要素向站点集聚。积极打造轨道微中心，探索铁路与城市融合发展路径。例如霍营枢纽是市批复的第一批轨道微中心之一，通过一体化规划设计实现站城融合、城市缝合，提升城市活力、补齐民生短板，形成回天地区轨道微中心建设及城市更新的生动实践。

五、结语

随着《布局规划》获批，北京市域（郊）铁路发展将进入高质量发展的快车道，规划引领发展的新格局逐步显现。

（摘自北京规划自然资源公众号）

北京发布 2022 年第五批次商品住宅用地出让公告， 同时发布 2023 年部分拟供商品住宅用地项目清单

今日，北京发布了 2022 年度第五批次商品住宅用地出让公告，共计 6 宗，用地规模约 22 公顷，地上建筑规模约 53 万平方米，将于 2023 年 2 月上旬集中成交。

第五批次供地继续坚持“多管齐下”保障住房品质，设置竞“现房销售”面积环节以保护购房者权益，沿轨道交通沿线布局以实现职住平衡，全方位满足市场主体需求，支持刚性和改善性住房需求，切实兜牢民生底线，提升人民群众幸福感、获得感、安全感，推动落实保交楼、保民生、保稳定目标。从空间分布看，中心城区 2 宗 4 公顷，占比 33%；平原多点地区（含副中心）4 宗 18 公顷，占比 67%。

从 2022 年全年供地情况来看，北京坚决贯彻落实党的二十大精神和中央经济工作会议精神，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，坚持稳字当头、稳中求进，秉承人民至上宗旨，以满足人民群众合理住房需求为原则，合理布局供应地块，增进民生福祉，推动土地市场平稳健康发展。

进一步优化营商环境，稳定市场预期北京发布 2023 年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）

为进一步优化营商环境，稳定市场预期，提高市场透明度，北京随同今年第五批次集中供地公告，同步向社会发布 2023 年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）。第一批清单中项目共计 17 宗，涉及 9 个区，建设用地面积 74 公顷，建筑规模约 157 万平方米。从空间分布看，中心城区 6 宗 28 公顷，占比 35%；平原多点地区（含副中心）10 宗 39 公顷，占比 59%；生态涵养区 1 宗 7 公顷，占比 6%。从环线位置

看，位于四五环之间 4 宗 19 公顷，占比 24%；位于五六环之间 7 宗 25 公顷，占比 41%；位于六环以外的 6 宗 31 公顷，占比 35%。从交通及配套情况看，近五成位于轨道站点周边，近六成位于三城一区或产业园区周边。同时，公告显示，2023 年市规划自然资源委将根据年度供地计划，分批次公布未来一定时间段内拟出让的商品住宅用地项目清单，让市场主体全面掌握土地供应状况，为其投资决策预留充足时间并提供参考。

部分企业表示，北京同时公布 2022 年第五批次出让公告，以及第一批 2023 年拟供商品住宅用地项目清单，既让市场看到了首都北京充足的土地储备，稳定了市场预期，提振了市场信心，也提升企业获取信息便利度，让企业更早、更全面的掌握土地供应信息，为企业预留了充足的投资决策时间，可以提前为明年的购地计划谋篇布局，做出理性判断，有效的促进首都房地产市场平稳健康发展。

相关负责人表示，北京土地市场将始终以满足人民群众对美好生活的向往为目标，完整、准确、全面贯彻新发展理念，统筹发展和安全，同时深化供给侧结构性改革，以首善标准服务市场主体，持续优化营商环境，打造公开透明的市场环境。土地供应将继续坚持规划引领，循序渐进、持续推进，清单内的项目将有序组织出让工作，后续项目清单也将结合市场形势适时发布，同时供地中将不断完善政策工具，以增进民生福祉，提高人民生活品质，着力推动首都高质量发展。

（摘自北京规划自然资源公众号）

每周政务要闻

北京市海淀区试点公租房分居室合租

北京市海淀区政府网站发布公告称，确定提供凯盛家园公租房项目 40 套房源，面向 35 岁以下单身青年家庭开展分居室出租试点工作。登记时间为 2022 年 12 月 19 日 10 时至 2022 年 12 月 23 日 16 时。凯盛家园公租房项目位于海淀区温泉镇，由北京保障房中心有限公司持有运营，配租房源均为二居室，建筑面积约 80 平方米。试点实施分居室合租，单居室房屋按照独立空间差异确定月租金，一居室一价，月租金最低约 1255 元，最高约 1734 元。租金中包含物业费。鉴于本次配租为分居室出租试点，申请配租对象应同时符合两项条件：2022 年 12 月 13 日（含）前已按照“三级审核、两级公示”程序通过市级备案取得海淀区保障性住房备案资格（以 GLH 或 GX 形式开头的备案号）的单身一人户家庭；申请人年龄 35 周岁以下（1987 年 12 月 18 日以后出生），具有稳定工作，意向登记前 12 个月（2021 年 12 月 -2022 年 11 月）平均月收入 5000 元以上（不含 5000 元）且不超过公共租赁住房准入标准。

中共中央、国务院：印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》

近日，中共中央、国务院印发《扩大内需战略规划纲要（2022-2035 年）》，并发出通知，要求各地区各部门结合实际认真贯彻落实。《纲要》提到，最终消费是经济增长的持久动力，要顺应消费升级趋势，提升传统消费，培育新型消费，扩大服务消费，适当增加公共消费，着力满足个性化、多样化、高品质消费需求。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加强房地产市场预期引导，探索新的发展模式，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，稳妥实施房地产市场平稳健康发展长效机制，支持居民合理自住需求，遏制投资投机性需求，稳地价、稳房价、稳预期。完善住房保障基础性制度和支持政策，以人口净流入的大城市为重点，扩大保障性租赁住房供给。因地制宜发展共有产权住房。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。

北京公积金利好！ 新年这 7 类情况可按月提取

1 月 1 日，北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化住房公积金提取业务的通知》（以下简称《通知》）。据悉，即日起，在本市租住保障性租赁房的家庭可以申请提取住房公积金，且职工每月的住房公积金可直接冲抵房租，减少了租房提取的中间环节。

为解决新市民、青年人等群体住房困难，进一步优化住房公积金提取业务办理，《通知》规定，职工在本市租住保障性租赁房的，可依据实际房租提取住房公积金。另外，北京住房公积金管理中心与北京市保障房建设部门合作，推行保障性租赁房项目“按月还租”，经职工授权同意后，北京住房公积金管理中心会按月将职工缴存的住房公积金直接划转至保障性租赁房运营方，减少中间的提取环节。

同时，《通知》明确，7 类住房公积金提取事项将增加按月约定的提取周期。这 7 类提取事项包括，购买北京市行政区域内住房申请提取住房公积金；使用北京住房公积金管理中心贷款购买住房申请提取住房公积金；购买北京市行政区域外住房申请提取住房公积金；使用商业银行贷款及使用异地公积金贷款购买北京市行政区域外住房申请提取住房公积金；租房申请提取住房公积金；大修、翻建、自建北京市行政区域内自住住房申请提取住房公积金；因婚姻关系提取住房公积金。

也就是说，职工申请无房租及租住本市商品住房提取住房公积金，不仅可选择按季的约定提取周期，也可选择按月提取。如职工选择共享配偶的以上租房提取事项，约定提取周期也可选择按月提取。

对于因购买京内住房等原因需要提取住房公积金的职工，可选择四类约定提取周期，分别为“月”“季”“半年”“年”。如职工选择共享配偶的以上购房提取事项，约定提取也可选择按月提取。

如果职工想要变更提取周期，可登录住房公积金个人网上业务平台，对“约定提取周期”进行调整，也可到任意管理部或银行网点办理。除了调整提取周期外，职工还可按照以上流程调整约定提取日期或者约定提取的银行账户。

国常会提出促进经济一揽子政策释放效能

国务院总理李克强 12 月 20 日主持召开国务院常务会议，部署深入抓好稳经济一揽子政策措施落地见效，推动经济巩固回稳基础、保持运行在合理区间。会议指出，今年稳就业稳物价、稳住经济大盘工作成果极为不易。当前经济恢复和回稳，但基础还不牢固。要贯彻党中央、国务院部署，坚持发展是第一要务，突出做好稳增长、稳就业、稳物价工作，保持经济运行在合理区间，促进经济进一步回稳向好、实现明年好的开局。会议指出，实施稳经济一揽子政策和接续措施，为应对超预期因素冲击、推动经济运行由下滑转为回稳发挥了重要支撑作用。这些政策措施仍有释放效应空间，现在工作做好了对明年稳增长也会起更多成效，要抓住时间窗口，狠抓政策落实。一是对落实稳经济一揽子政策措施抓好填平补齐，确保全面落地。二是推动重大项目建设和设备更新改造形成更多实物工作量，符合冬季施工条件的不得停工。三是坚持“两个毫不动摇”，支持民营企业提振信心、更好发展。支持平台经济健康持续发展。落实支持刚性和改善性住房需求和相关 16 条金融政策。随着优化调整疫情防控措施的有序推进落实，要更好统筹疫情防控和经济社会发展，为明年经济增长打好基础。近期有关部门要再次督导地方落实稳经济一揽子政策措施，扛起稳增长责任，推进“放管服”改革，协调解决问题。

中央经济工作会议之后北京加快行动

中央经济工作会议结束后，北京市加快推动重点行业企业全面复工。根据北京新冠肺炎疫情防控工作领导小组的安排，12 月 18 日下午，北京新冠肺炎疫情防控工作领导小组复工复产防控组开展疫情防控网络新闻发布，重点通报全市全力推动企业复工复产，实现“应开尽开”相关工作情况。国家和北京新十条政策实施以来，北京正在全力推动企业复工复产，实现“应开尽开”。规上工厂、规上工地、商务楼宇已全面复工，42 家市属国有企业率先复工、主要防疫物资生产企业加足马力生产。监测数据显示，12 月 17 日，全市二产、三产客户用电量较 11 月中旬分别增长 15.2%、19%。各区、各部门已取消、调整和优化到岗率、跨区通勤、核酸检测和查验等 126 条政策措施。一是取消，取消到岗率和跨区流动限制，取消员工抵京“三天三检”要求，取消新十条要求外的复工复产场所核酸阴性证明查验；取消进口冷链货品、散装散建、房屋中介、住宿服务、图书馆文化馆美术馆、等级旅游景区、生产车间等从业人员定期核酸检测要求。二是放开，位于地下密闭空间的酒吧、KTV、网吧、健身等场所恢复经营，恢复堂食，恢复各类宾馆酒店会议、培训、宴会（婚宴）的举办，恢复旅行社及在线旅游企业经营在京团队旅游、进出京跨省团队旅游及“机票+酒店”业务。三是优化，要求企业优化应急预案，优化生产经营环节，优化人员分类管理，主动加强自身防疫能力。四是保障，强化“四方责任”落实，各区、各部门主动向前，帮助企业解决困难问题，提供涉疫处置、闭环生产管理、产业链供应链保障、疫苗接种等指导服务，确保企业有序运转。按新十条要求，养老院、福利院、托育托幼机构、中小学、医疗机构住院部、餐饮（堂食）、室内健身等场所和网吧、酒吧、棋牌室、KTV 和剧本杀、桑拿洗浴等密闭场所，须扫码并查验 48 小时核酸阴性证明。其他复工复产场所可以不查验核酸检测和抗原检测阴性证明，企业可以根据自身情况自主决定。

LPR 下调再次落空

12 月 20 日，2022 年最后一期贷款市场报价利率（LPR）出炉。央行授权全国银行间同业拆借中心公布，2022 年 12 月 20 日贷款市场报价利率（LPR）为：1 年期 LPR 为 3.65%，5 年期以上 LPR 为 4.3%，均与上月保持一致。连续四个月保持不变。广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，本次 LPR 报价周期内，央行于 12 月 5 日降低金融机构存款准备金率 0.25 个百分点，从而降低金融机构资金成本每年约 56 亿元，小幅推动了银行负债成本的降低。因此，本期 LPR 下调的必要性下降。李宇嘉总结，当前市场的问题是，资金很多，也很便宜，降低 LPR 对居民增加贷款消费或买房的刺激效应在减弱。反而，降低 LPR 导致金融市场融资成本走低，可能会刺激债券市场短借长投的套利行为和资金空转。