

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年12月第二期 总第173期（本期8版）

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

【温暖“疫”线】情系战“疫”一线，慰问温暖人心

众志成城，共克时艰

今年10月以来，房山区疫情防控形势日益严峻，新城投公司勇扛国企责任，发挥党建引领作用，先后派出近50名同志下沉一线，参加疫情防控执勤。12月5日，新城投公司董事长朱婧璘、副总经理李爱萍来到长阳06、07街区棚改项目及下沉社区一线干部执勤点，关怀慰问工地驻守职工及下沉干部。

朱婧璘同志实地察看了解了长阳06、07街区棚改项目工地的疫情防控情况，详细询问疫情防控举措和生活物资保障情况。对项目驻守职工勇挑重担、冲锋在前，日夜坚守在项目一线的奉献精神表示感谢，并叮嘱他们在扛起建设单位疫情防控责任的

同时，要加强应急保障，确保自身安全健康，注意保暖。

紧接着，朱婧璘同志来到“上一线、做贡献”疫情防控下沉干部执勤卡口，一一慰问正在寒风中坚守执勤的下沉干部们。公司领导的关怀慰问温暖鼓舞着大家，使大家对战胜疫情充满信心。

新城投公司将坚决贯彻落实北京市防控新形势、新要求，按照区委区政府决策部署，科学防控、合力攻坚，助力社区优化完善防控措施，全力以赴投入复工复产攻坚战，开足马力打好年终收官战。



到熙兆嘉园社区慰问卡口执勤人员
赵月、张啸峰



到07街区出入口07-30地块慰问卡口
执勤人员韩帅、高健威



到07街区支路慰问卡口执勤人员
李峰



到07-46地块慰问卡口执勤人员
张敬依



到07-44地块慰问卡口执勤人员
胡雪涛



到阎村镇慰问突击队员
任政帅



到燕保阜盛家园慰问卡口执勤人员
孙林卫、房龚涛



到清苑嘉园社区慰问卡口执勤人员
刘元昊



到领峰四季园社区慰问卡口执勤人员
韦永昌

拿地即开工！新城投公司勇担国企使命，助推“房山速度”

今年10月，新城投公司参与对接服务的房山区西潞街道佳世苑三期地块，正式开工。这是北京市首个试点的“拿地即开工”项目。该试点打破传统模式，将传统的供地到开工周期从100多天缩短至1天，以“新城精神”助推“房山速度”，是房山区营商环境优化的生动体现。

新城投公司作为区属国企在本次试点项目中充当企业与政府之间的桥梁，“金牌店小二”的角色。主动协助建工对接相关委办局具体科室具体人，积极参与方案编制及方案审查过程，协助建工地高效通过方案审查。新城投公司积极服务房山供地，从企业看地到拿地到开工，全过程给予协助支持。主要为企业做好桥梁枢纽、答疑解惑，打通进到行政主管部门的“门”的最后一米，让企业办理手续加速度，使企业想拿地、敢拿地。

下一步，新城投公司将继续秉持“人人都是营商环境，发展经济人人有责”的服务理念，勇担国企重任，发扬“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，当好房山“金牌店小二”！



热点关注

城市更新 规划先行 北京：加强规划引领，持续推进首都城市更新走深走实、出彩出效

党的二十大报告提出“提高城市规划、建设、治理水平”，本次专栏围绕统筹并实现存量地区的城市规划建设管理一体化、提升治理水平，邀请的城市对存量更新地区开展深入地规划研究，纳入法定规划体系，依据控制性详细规划依法行政，在推动城市内涵提升式发展方面进行了有益探索，发挥了国土空间规划的引领作用，可供其他地区推进城市更新工作、建立规划统筹机制借鉴学习。

2017年，《北京城市总体规划（2016年—2035年）》获党中央、国务院批复，北京成为全国第一个减量发展的超大城市。5年来，总体规划实施第一阶段102项重点任务阶段性目标已全面完成，城市战略定位转型和首都高质量发展取得丰硕成果，北京向实现“瘦身健体”的目标迈出了一大步。“十四五”时期，北京正式进入以存量建设用地更新为主的“更新提质”发展阶段，过去增量时代的规划管控和土地资源配置模式，已不能适应存量时代城市发展的需要。在这样的背景下，北京市充分发挥国土空间规划引领作用，创新编管体系，探索提出“清单式”“菜单式”存量更新街区规划编制的新路径，深入推进城市更新，持续提升城市品质。

一、系统构建三位一体的新型编管体系，深化规划管理体制机制改革

北京以规划和国土资源机构合并、职能整合为契机，深化完善“两规合一”，探索“多规合一”路径，优化完善规划审批流程，进一步深化控规管理体制机制改革，系统构建新型控规管理制度，组织制定了《北京市控制性详细规划实施管理办法（试行）》。

明确建设主导街区、生态复合街区、战略留白街区三种街区类型，增量街区规划和存量街区更新规划两种编制方法，存量更新、优化完善、动态引导三种实施导向，构建“管控图则+引导导则+管理规则”三位一体的新型编管体系，健全闭环管理的评估监测机制，严格规划修编，推动建立程序规范、权责清晰、公开透明、监督有力的工作机制。

存量更新地区是指以规划保留存量建筑资源为主的地区。各相关区在编制存量街区控规时应以街区为基本单元，以街道乡镇为主体，统筹评估多元价值，按照“一控”（管控图则）“三导”（规划设计导则、规划实施导则、存量更新导则）进行规划管控。存量更新导则应按类型梳理街区范围内闲置低效建筑和空间等存量资源的分布、功能、规模、权属等信息，提出更新利用的引导方向和实施要求等。

二、探索提出“清单式”“菜单式”工作模式，以政策机制协调利益分配



新建与存量街区示意图



4步走 8清单示意图

北京充分发挥规划统筹引领作用，将全市街区控规编制分为新建街区和存量街区，其中新建街区自上而下加强路径推演，统筹平衡规划指标、集约高效利用资源；存量街区自下而上注重组织策划，以街区为更新单元，探索“清单式”“菜单式”工作模式。存量街区控规面向基层、面向需求、面向实施。以昌平回天地区街区控规为样板，与基层治理相结合，统筹增量资源和存量资源，提出六大规划策略及三十六条规划要点，创新形成“四步走”“八清单”的存量控规编制方法，为大型社区治理提供可复制、可推广的首都方案。

1. 四步走、八清单，一套机制促实施

规划通过体检评估找问题、多元协商问需求、整体策划配

政策、制定计划推行动四步走，明确问题清单、资源清单、需求清单、愿景清单、策略清单、政策清单、任务清单、

项目清单等八大清单；通过建立城市更新推动保障机制，促进规划落地实施。

2. 六策略、三十六要点，以块统条推更新

区级层面抓统筹，进一步聚焦各区近期拟实施的城市更新项目（以平房区、老旧小区、危旧楼房和简易楼、老旧楼宇和传统商圈、老旧厂房和低效园区为主），选择拟实施项目分布较为集中的街区，针对存量地区的特点，提出公服增补、交通改善、基础保障、品质提升、职住优化、精治共治等6大实施策略、36个实施要点。

3. 始于体检、终于评估，实现城市治理逻辑闭环

坚持问题导向，开展街区体检评估。以街道、社区为颗粒度，面向街区更新、精细化管理、社会参与等各项治理工作，构建不同周期、不同机制的体检方法。分析评估街区在优化城市功能、改善居住条件、补充设施配套、提升公共空间、促进产业发展等方面的实际问题，探索实现“以体检为起点，以评估为终点”的循证闭环。最终变一次性工作为长期动态跟踪推进，滚动更新街区问题和资源清单、需求和愿景清单、任务和项目清单，动态纳入城市更新行动计划，实现更新工作有序推进。

三、结合立法固化制度建设成果，通过政策创新激发更新动力

结合《北京市城市更新条例》（以下简称《条例》）的制定，从法律层面固化制度建设成果，明确北京的城市更新工作应加强规划引领，符合国土空间“三级三类”规划体系要求，设置“城市更新规划”专章，提出城市更新落实北京城市总体规划，以新时代首都发展为统领，按照国土空间规划体系要求推进，强调控制性详细规划发挥上承总规、下接实施的中腰作用，通过控制性详细规划和城市更新专项规划对资源和任务进行时空统筹和区域统筹，通过国土空间规划“一张图”系统对城市更新规划进行全生命周期管理，统筹配置、高效利用空间资源。

同时，在《条例》起草过程中与部委进行了深入的对接和沟通，在建筑规模、功能兼容、土地供应、价款缴纳、审批流程等规划和土地政策方面出台诸多“解渴”条款，将规划、土地政策成为释放动能的钥匙，给属地政府和实施主体吃下“定心丸”，注入“强心剂”。

存量更新控规的编制实践是北京市在存量时代对国土空间规划体系下详细规划体系的积极探索，有助于系统实现国土空间详细规划管理的转型。通过出台管理办法，制定配套管控规则，结合立法强化固化，形成“组合拳”和“工具箱”，增强规划实施的全过程管理，构建编制、审批、实施、运维和保障的闭环管理制度，推动物质空间与城市治理的“双提升”，实现人居环境和城市品质的“双优化”。

（摘自中国国土空间规划公众号）



首钢城市更新效果。来源：第三届“首建投”杯魅力园区主题摄影大赛征集作品

推动国际消费中心城市建设 《北京市商业消费空间布局专项规划（2022 年 -2035 年）》正式发布

为全面落实首都“四个中心”功能定位，构建国内国际双循环发展格局，高质量推进国际消费中心城市建设和首都商业消费空间均衡布局，满足人民日益增长的美好生活需要，北京市规划和自然资源委员会会同北京市商务局共同组织编制了《北京市商业消费空间布局专项规划》（下文简称《专项规划》），经报请市政府批准，现已正式发布。

《专项规划》紧抓新消费模式、新商业场景和新时代首都发展契机，坚定实施北京城市总体规划，匹配国际消费中心城市发展目标，充分发挥“两区”政策优势，推进“五子”联动协同发展，科学谋划了全市商业消费空间发展目标、层级体系与空间布局，全面增强商业消费空间综合竞争力，推动全市商业消费空间高质量、可持续发展。

创新采用“跨界共编 + 数据共享 + 市场共语 + 城市共商”规划编制组织模式

此次专项规划工作组织坚持跨界共编。搭建市级工作专班，加强多部门协同和市区联动，广泛吸纳规划与商业团队专业力量，多元主体共同参与，高效推进规划编制工作。

坚持数据共享。传统规划数据、市场经济数据与手机信令等大数据分析相互补充，全市层面宏观问题分析与现状商业消费集聚区微观画像评估相结合，全方位、立体化认知城市商业消费空间。

坚持市场共语。深入调研近 10 个重点商圈，与 30 余家运营主体深度座谈，定向发放上百份企业问卷，广泛收集近千份消费者问卷，从供给端与需求端两个维度挖掘市场发展规律。

坚持城市共商。深入研究上海、成都以及纽约、伦敦、东京等国内外 10 余个重要城市的典型案例，科学对标并归纳总结可借鉴经验。

2035 年将北京建设成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市

《专项规划》明确了商业消费空间中长期发展的总体目标。到 2025 年，构建起层次结构清晰、空间布局高效、功能业态完善、空间品质宜人的商业消费空间体系，初步建成便民优质的社区消费网络，有效激发城市动力与活力，推动高质量发展。

到 2035 年，整体形成国际消费有魅力、城市消费有实力、地区消费有活力、社区消费高便利的全市商业消费空间新格局，充分展现首都风范、中华风尚与时代风情，助力首都政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的功能实现，将北京建设成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市、国际一流的和谐宜居之都。

构建“四级两类多维”的商业消费空间体系

《专项规划》提出全市构建“四级两类多维”的商业消费空间体系。整体形成“国际消费体验区、城市消费中心、地区活力消费圈和社区便民生活圈”四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。其中：

国际消费体验区以面向全球、辐射全国、引领京津冀为目标，服务国际超广域和国内广域消费人群，紧抓消费国际化、在地性特征，将国际消费体验区建设成为承载首都多样国际交往功能的聚集地和引领城市高位发展的新引擎，着力打造具有全球竞争力、影响力和美誉度的国际消费金名片。

城市消费中心重点面向全市及京津冀城市群消费人群，紧抓特色化、体验性

的发展趋势，创新塑造新消费、新业态下的核心场景，承载全市综合性、高能级商业活动，深度融合多样化城市功能，以 30 至 45 分钟公交可达服务市域及京津冀地区，将城市消费中心建设成为具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。

地区活力消费圈重点面向地区消费人群，强化商业类型的多元化与商业消费空间的社交性，依托 15 至 30 分钟慢行范围均衡打造公共活力中心，将地区活力消费圈建设成为服务承载多样生活场景的地区宜居综合体。

社区便民生活圈重点面向社区居民，引导商业消费空间发展重心下沉，全面提升基层商业的品质化与便利性，塑造邻里间特色交往空间，以 5 至 15 分钟步行服务范围实现全市城镇社区便民生活圈全覆盖，将社区便民生活圈建设成为保障“七有”目标、“五性”需求与提升生活品质的社区交往会客厅。

紧抓城市更新，注重规划引领，划分更新提升型和新增培育型两种商业消费聚集区类型，实现全生命周期精细管理。更新提升型商业消费聚集区强调精准画像提升，以存量更新为主要路径，积极推动传统商业消费聚集区提升；新增培育型商业消费聚集区注重规划引导与市场主导相结合，牢牢把握不同发展阶段的政府角色，弹性适度结合地区发展资源和空间结构培育新型商业消费聚集区。

加强多维度、差异化精细引导，构建多元特色的消费场景。统筹提升商业消费聚集区综合消费能级，充分发挥区位优势，深度挖掘资源禀赋，从历史风貌、环境景观、文化体育、自然生态、景观旅游等多个方面，塑造可感知、可体验的多维消费场景，构建特色鲜明的多元主题商业消费聚集区，打造“商业消费 × 历史文化”“商业消费 × 国际交往”“商业消费 × 科技创新”“商业消费 × 文旅体验”“商业消费 × 交通枢纽”“商业消费 × 休闲活力”“商业消费 × 生态观光”“商业消费 × 特色产业”等 8 个维度的魅力消费名片。

打造“4+29+84+N”的总体空间布局

规划打造 4 片国际消费体验区，以国际交往功能突出、传统文化魅力鲜明的城市消费中心为依托，联动辐射周边地区活力消费圈，整体塑造王府井 × 西单 × 前门、CBD × 三里屯、环球影城 × 大运河、丽泽 × 首都商务新区四片国际消费体验区，重点彰显中国传统文化，接轨国际时尚潮流，提升国际消费魅力，整体提升国际知名度和吸引力。

打造 29 个城市消费中心，其中更新提升型 17 个，新增培育型 12 个，引导 14 个城市消费中心多维特色发展。重点打造多元复合的公共活力中心，紧抓文化体育、生态景观等资源特色，塑造新消费、新业态的多元消费场景。

构建 84 个地区活力消费圈，其中更新提升型 37 个，新增培育型 47 个，引导 17 个地区消费活力圈多维特色发展。重点坚持以人为本的核心需求，精准画像客流人群。围绕地区历史文化、艺术创意、自然景观资源，引领商业消费聚集区特色发展，



（下接第 6 版）

(上接第 5 版)

重点结合新市镇等重要节点，带动地区活力提升。

结合街道、社区建设若干个社区便民生活圈。重点满足居民日常生活的基础保障型和品质提升型需求，重点塑造社群邻里交往空间，引导商业消费发展重心向社区转移，打通商业消费空间布局的“最后 300 米”。

制定“城市赋能、空间提质、业态活化、运营升级”多维度、精细化引导策略

国际消费体验区重点促进集聚联动,打造国际地标,发挥两区优势,培育首店首发,优化营商环境。城市消费中心重点推动功能复合与多元跨界，促进轨交可达与特色引领，提升统筹运营能力，完善配套智慧建设。地区活力消费圈重点推动圈层衔接，加强民生保障，塑造消费场景，凝聚社群共识。社区便民生活圈重点完善各类业态，加强复合布局，强化政府保障，促进多方共治。

“一区一单、一圈一策、一街一库、一店一案”推进规划实施

《专项规划》强调要压实主体责任，下一阶段重点以“一区一单、一圈一策、一街一库、一店一案”的模式推进规划实施，引领全市商业消费空间高品质发展，引导释放消费活力，为更高水平推进北京国际消费中心城市建设提供有力支撑。

市级部门充分发挥统筹引导及监督评估的作用，制定“一区一单”“一圈一策”

任务书。

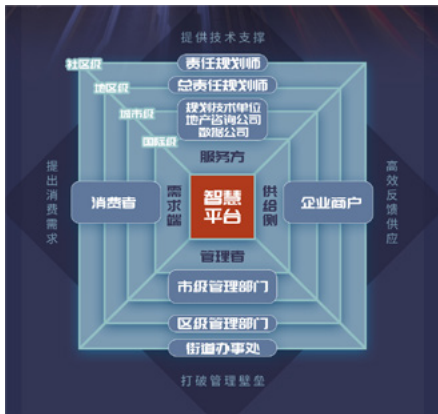
区级政府充分发挥主体责任、统筹组织规划实施，依据“一区一单”要求制定行动计划，并针对城市级及部分重点地区活力消费圈编制“一圈一策”实施方案。

街道与商圈管委会充分发挥服务保障作用，针对社区便民生活圈，建立保障便民生活的“一街一库”。

市场主体进一步提升积极性与参与度，鼓励商业消费集聚区各商业主体结合自身发展诉求提出“一店一案”发展计划与解决方案。

北京，是全国首批培育建设的国际消费中心城市之一，是打造国内大循环的核心节点，国内国际双循环的关键枢纽。下一阶段，北京将深入实施本专项规划，以商业消费空间汇聚国际商贸精粹、擎画中华文明精华、写意和谐人居画卷，共同谱写新时代首都发展更加绚丽的华章。

(摘自 i 自然全媒体公众号)



自然资源部关于做好采矿用地保障的通知

自然资发〔2022〕202 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：

为贯彻落实党中央关于疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的决策部署，保障能源资源供应安全，多途径、差别化保障采矿用地合理需求，对纳入国家重大项目清单及省级人民政府重大项目清单的采矿项目用地，在按照现行规定办理建设用地审批手续时由部直接配置建设用地计划指标；对未纳入国家重大项目清单及省级人民政府重大项目清单的采矿项目用地，在按照现行规定办理建设用地审批手续时可使用以存量土地处置规模为基础核算的计划指标和城乡建设用地增减挂钩指标。除此之外，地方政府和采矿企业还可以通过将采矿项目新增用地与复垦修复存量采矿用地相挂钩，解决计划指标和耕地占补平衡问题。现就采矿项目新增用地与复垦修复存量采矿用地相挂钩有关事项通知如下：

一、统筹规划用地规模和布局。市县乡镇国土空间总体规划要明确能源矿产资源安全底线管控要求，合理安排采矿项目新增用地的布局、规模和时序，对采矿项目新增建设用地和存量采矿用地（包括义务人灭失的历史遗留废弃采矿用地、存在义务人的已办理建设用地审批手续的采矿用地）复垦修复作出空间安排，列出采矿项目清单。在符合“三区三线”管控规则的前提下，将采矿项目用地布局纳入国土空间规划“一张图”，作为审批采矿项目新增用地的规划依据。

二、鼓励使用复垦修复腾退指标办理用地手续。采矿项目新增用地依法依规办理农用地转用审批手续，采矿企业可对本企业在本地区（省域范围内，下同）依法取得的采矿用地进行复垦修复并使用腾退指标，也可对本地区历史遗留废弃采矿用地进行复垦修复并使用腾退指标，新增建设用地面积不得高于复垦修复为农用地的面积。

三、允许复垦修复的新增耕地用于占补平衡。采矿企业将本企业依法取得的采矿用地或历史遗留废弃采矿用地复垦为可长期稳定利用耕地的，经核定报备后可用于本企业在本地区采矿项目落实占补平衡。

四、妥善处理权属问题和利益关系。矿产资源开采确需征收土地的，应当符合《土地管理法》规定的土地征收公共利益用地情形。不符合法定可以征收情形的，可以在办理农用地转用审批手续后按照《土地管理法》规定通过集体建设用地土地使用权入股、联营，或者按照国家统一部署通过集体经营性建设用地入市等方式保障采矿用地合理需求。农村集体经济组织、国有土地使用权人使用自有土地采矿，只需办理农用地转用审批手续。

五、规范复垦修复验收和地类认定。存量采矿用地复垦修复应因地制宜、实事求是确定土地用途，由地方自然资源主管部门会同有关部门依据相关法律法规、技术标准、合同约定等进行验收。通过验收的复垦修复地块，经年度国土变更调查或日常变更机制认定地类和面积后，方可挂钩使用。原则上应先复垦修复、再使用腾退指标。党中央、国务院确定的涉及稳增长和能源资源安全的采矿项目急需使用土地的，在采矿企业提供复垦修复方案或与政府签订腾退归还指标的协议，并承诺在一定期限内（一般不超过 2 年）完成复垦修复并归还腾退指标后，可以先行使用。复垦修复后土地的管理，由各省（区、市）结合实际制订实施细则。

六、强化组织实施和全过程监管。各省（区、市）要根据本通知要求结合实际制订实施细则，对存量采矿用地复垦修复验收和腾退指标使用情况负总责。部做好政策实施情况监管，定期开展抽查检查，发现问题及时督促整改。省级以上自然资源主管部门要将采矿用地复垦修复腾退的指标、空间位置和审批情况纳入全国国土空间用途管制监管系统实行统一管理。

本通知自发布之日起执行，有效期 3 年。

自然资源部

2022 年 11 月 18 日

每周政务要闻

价值运行视角下社会资本参与土地储备的三阶形态

本文认为，土地储备在全民所有自然资源资产所有者权益管理中具有广阔的应用潜力，但面临风险和成本“双提升”，吸引社会力量参与是必然选择。依据土地储备资产价值生成的要素投入贡献，可将社会资本参与土地储备分为债权和股权两类性质、三阶形态。

土地储备是主张全民所有自然资源资产所有权、夯实权益监管责任、履行资产管理义务的重要制度工具，也是自然资源资产价值增值的重要过程，更是行使资产调配权利、推动资产价值变现、落实所有者权益的重要机制；既包含自然资源资产行政管理过程，也包含资产开发和财富生产过程。

资产最终价值的形成依赖于土地、资本、劳动、管理等各类生产要素的协同投入，而资金筹措是难点和重点。2016年，叫停土地储备抵押贷款后，土地储备资金来源受限。一般性财政预算收支压力增大、土储专项债发行具有不确定性，土地出让收入日趋“过载”，与高企的收储成本形成突出矛盾；随着人口、城镇化趋势及房地产市场形势变化，土地储备资金投入风险加剧。2021年，自然资源部所有者权益司发布的《关于土地储备有关事项答复意见的函》指出，引导社会资本参与土地储备取得合理回报、健全土地储备成本足额补偿和可持续发展机制，各地已开展一系列探索。

土地储备的功能跃迁与社会力量介入的必要性

“两统一”背景下，作为现有自然资源资产管理、配置最成熟的模式，土地储备具有广阔的应用潜力和强大的进化生命力。未设立使用权或使用权已消灭、以国家所有权形态存在的国有自然资源资产均可作为储备的潜在对象。建立全域全品类自然资源资产“大储备”制度，有潜力成为理顺并联动收储、管护、修复、供应利用、更新调整全周期工作的“总抓手”，并可发挥四大功能。

一是巩固功能。运用土地储备强有力的执行、监管、运行体系，主张全民所有自然资源资产所有权，履行公有资产管理职责，巩固土地公有制。

二是调控功能。增强土地要素的宏观调控职能，提高要素供给质量，推动土地供给侧结构性改革。

三是保障功能。作为公共财富基础，满足基础设施、产业发展和住房保障等空间需求，调节社会利益分配，发挥兜底性、预险性、应急性资源储备作用，如疫情防控中的方舱医院建设等。

四是收益功能。实现资产保值增值，落实全民所有自然资源资产经济、生态、社会价值，如应对城市更新中的土地资产盘活处置问题、统筹平衡片区内生态用地管护修复和经营用地开发“成本—收益”等。

土地储备面临着风险和成本“双提升”。一方面，我国人口运行趋势和城镇化、工业化阶段迎来转换，商品房和土地市场供求形势变化，房地产限购和房企融资“三条红线”等政策叠加，居民杠杆率和住房自有率双双触及较高水平，这共同提高了新增商品房用地需求前景的不确定性；另一方面，我国城市逐步转向内涵式发展，存量用地再开发周期长、成本高。《土地管理法》推动征地制度改革和集体经营性建设用地入市，土地二级市场改革赋予了使用权人处置土地资产更大的自主权，这共同导致土地收储的协商难度、复杂性和成本明显升高。

社会力量介入土地储备具有必要性。一是从功能释放角度看，发挥土地储备的巩固功能需要精准定位政府和市场的权、利边界，协调好全体人民和部分群体的利益。同时，发挥土地储备的调控、保障和收益功能，需要将管理思维转换为服务思维，精准适配社会需求，借助市场机制促进要素优化配置，增强公共价值变现效益并确保价值公平、均衡分配。二是从工程实施角度看，土地储备需要有效协调各方利益主体诉求，化解城乡间、区域间土地利益矛盾，才能保障项目顺利执行并实现成本共担、收益共享。三是从工作可持续角度看，土地储备需要借助社会资金拓宽融资渠道，支撑工作滚动开展。四是从风险防控角度看，社会力量参与是提升土地储备科学决策水平、管控市场不确定性、平抑土地储备资产价值波动、分散成本投入风险的有效方式。

社会力量介入土地储备需满足四方面条件。一是“控风险”，即尽量不增加、少增加政府债务，约束和避免政府隐性债务增长。二是“保运行”，即资金来源渠道应合法、稳定且足额。三是“稳收益”，即社会分享土储收益不能过度冲击现有政府财政收入。四是“适管理”，不能过度增加行政成本，运行和监管不能过度复杂，脱离监管能力。

要素投入视角下土地储备的价值生成与分配机理

土地储备中，政府既是生产者又是监管者。土地储备生成自然资源资产价值，主

要在两方面发挥作用：一是作为“生产过程”，实现土地资产权利价值内涵的注入和累积，包括土地征收并被赋予商业开发权利后的“权力注入性”价值倍增和各类要素投入土地通平建设的“投资积累性”价值倍增；二是为土地资产价值变现塑造市场环境，确立政府国有建设用地供应垄断地位，并确保政府有能力根据市场运行情况调整土地供应节奏、时序、布局、方式、对象，从而获得分享土地开发价值增值的优势地位。

若将土地储备视为土地价值的生产过程，投入的“生产要素”包括两方面。第一类是政府的公权力注入，即赋予储备土地商业开发权利和利用条件。第二类是实物投入，其中又包括四类：一是在土地规划、计划、行政审批及工程实施过程中投入的劳动要素；二是在储备土地资产管理、供应和市场运营中投入的管理要素；三是通过各类渠道获取的资本要素；四是土地。土地投入又分为两类情况，其一为存量国有建设用地再开发和征收农地情形下，原土地使用权人已得到资金补偿，土地可被视为政府投入；其二为集体土地入市时，土地要素投入主体为原村集体。

其中，社会力量参与土地储备可能投入的要素主要是资本、劳动和管理三类。理想情况下，根据产品价值按要素贡献率分配的基本理论，即“谁出资、谁受益”，土地价值增值应按照各方投入的要素贡献进行分配。不同的土地储备组织形式下，政府获得的土地价值增值性质不同。

社会力量参与土地储备的“三层次”形态

本质上，土地储备筹资无外乎“自有资金”“债权融资”“股权融资”三种。政府用自有资金实施土地收储时，在政府总的资产负债表上，土地征收过程即政府运用财政资产（现金）购得土地资产；一级开发的过程，则相当于政府将财政资产（现金）、行政和人力物力等资产共同调入已取得的土地资产项目下。

土地出让收入即最终土地资产总价值，包括资产原值和增值两部分：原值即前期调入土地资产的所有资产累计总价值，也即土地收储成本；增值主要包括两方面，一是市场竞争导致的溢价，二是政府公权力的注入，即赋予土地商业开发权利的价值。由于原土地权利人已得到补偿，土地原值和增值中均不存在未偿付的外部权益，政府没有产生负债。土地资产最终价值一部分冲抵“资产”项目下的其他资产注入；增值（出让收入减去收储成本）可视为权力注入和市场竞争给土地、资本、人力物力等实物投入的综合回报，应全部视为“所有者权益”。

沿着这一分析视角，社会力量参与土地储备可分为三阶形态。

社会力量部分介入的借贷或委托模式。一是政府通过信贷方式向社会融资，组织实施土地储备。在政府的资产负债表上，投入的资本是政府利率既定的负债。二是政府运用自有资金委托社会机构实施土地储备。管理和劳动属于政府和社会机构共同投入，亦属于负债。债务性质的要素本质上属于政府投入，已计入政府资产负债表中的土地资产原值（成本）里。而债权人无权分享土地增值收益，利息性质属于成本而非价值分享。

社会资本全程介入的工程总承包EPC模式。EPC即社会机构作为承包方受业主（政府）委托，按照合同约定，对工程建设项目的的设计、采购、施工等实行全过程或若干阶段的总承包。具体方式有三类：一是授权企业运用自有资金实施土地储备；二是企业自行外部融资，外部融资可能来自商业银行贷款、政策性银行专项贷款及企业合作联合体；三是“预申请+企业定制”模式，借鉴一、二级联动开发和用地意向金的做法，企业提出用地意向后签订协议、负责实施土地一级开发，完成后取得土地使用权。政府投入包括公权力、土地和部分管理、劳动要素，企业投入则包括资本和其余管理、劳动要素。

前两类模式的好处是，资金成本封顶且全部计入资产原值，政府占有全部土地价值增值。但是，该类方式不可避免地会形成依赖未来土地总收入清偿的、尚未偿付的政府负债。

政企合作的股权融资模式。在不增加政府负债的前提下，获得足额、稳定的土地储备资金来源，可能不得不选择股权方式。

一是混合信托模式。存量建设用地再开发可采用“有地出地、有钱出钱”的思路，政府、原土地产权或使用权人、社会投资机构共同投入各类生产要素，组成混合式信托并商定份额。信托组织实施一级开发，依据信托协议分享土地最终收益。

二是土地储备“类不动产投资信托基金（类REITs）”。对于具有稳定收益的基

（下接第8版）

（上接第 7 版）

基础设施、工业园区等项目储备，可将未来土地长期收益现金流打包为资产包，采用不动产投资信托基金的方式发行募集资金。

三是公司制开放式私募股权土地储备基金。将现有的土地收益基金改造为开放式私募股权基金，向社会投资者定向募资，不断扩充资金规模。土地出让后，根据土地收储资金支出时点上的份额，确定各方收益。

四是政村合作的土地信托模式。征地或集体土地入市时，将现有土地储备机构改造为类似土地银行的产权交易平台，村集体将土地产权或使用权存入平台后，由平台在政府指导下进行一级开发。土地出让收益用于支付征地补偿或入市收益，政府分享对应的投入回报。由于不需要征地补偿，可极大缓解短期资金压力。

债权方式引入社会资本的实践与展望

当前，土地储备股权融资模式较为超前，监管难度较高，且需要大量法律和政策支持。笔者认为，短期内引入社会资本主要仍需依靠“债权”思路，关键在于合理管控和分散风险、降低债务成本。

以北京市为例。北京市在引入企业参与城市更新中提出“成本收益分开算账，独立合同提供保障”的做法，通过招拍挂方式出让的土地成交后，分别签订《国有建设用地使用权出让合同》和《土地开发建设补偿协议》两份合同，明确政府土地出让收益、土地开发成本的具体缴纳方式、缴纳时限。竞得人 / 中标人按照土地成交价款和两份合同的约定，根据税务部门有关要求，分别缴纳政府土地出让收益（成交价款减去土地开发成本）和土地开发成本后，土地储备机构向竞得人 / 中标人交付土地。国有土地出让收入征收机制变更后，北京市税务局会同市规划和自然资源委员会、市

财政局和中国人民银行营业管理部，建立北京市国有土地使用权出让收入划转税务部门征收协商机制，明确了各部门职责以及征缴流程。该模式下，企业资金投入虽仍属于债务，但也具有少许股权性质：企业接受垫资开发、事后分享收益、共担风险，收益为投入总成本一定幅度的加成，相当于企业投资在土地出让后获得回报。此外，北京市还通过“先供先摊”、规范收储成本标准等方式，控制债权融资成本。但是，该类方式需要争取政策支持，对管理基础要求较高。随着房地产市场波动加剧，在大多数土地市场运行前景不明朗的三、四线城市，企业垫资风险较高，此类模式可能难以运行。

此外，有条件时还可以基于在库土地储备资产盘活发展一些类债权性融资方式。一是探索发行“土地期权”，在库土地资产按照供应计划集中公告信息，约定未来时点的出让价格，销售期权，提前回笼资金用于新增土地收储，加快资金周转和成本偿付，节约资金成本。期权本质上属于尚未偿付的政府负债。二是尝试土地储备资产“售后回租”，约定利润率后由企业垫资完成开发，直接将使用权出让给该企业，再由政府“回租”土地使用权。土地供应时，采用转租方式配置给用地企业，形成类似“所有权（国家）、承包权（一级开发企业）、经营权（用地企业）”三权分置的格局。垫资企业也可自行开发（类似一、二级联动）或转让、出租、入股、抵押土地。三是在库土地储备资产证券化（ABS）。对于有持续稳定收益的土地，可引导社会机构投资成立服务土地储备的特殊目的机构（SPV），由政府将使用权注入 SPV 汇集成资产池，再以该资产池的现金流为支撑发行有价证券融资，用于土地储备滚动开展。未来可通过作价出资、入股或长期租赁等方式将土地配置给用地单位，用其收益清偿投资者。

（摘自中国土地公众号）



陈美球 | 强化国土空间规划战略性主导属性的认知

2019 年 5 月，《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》正式公布，明确 2020 年底基本完成市县以上各级国土空间总体规划编制。然而，国土空间总体规划实际编制进度远远慢于预期，原因是多方面的，其中一个重要原因就是国土空间规划战略性的主导属性认识存在争议，甚至存在以工程或项目思维来编制国土空间总体规划的误区，尤其表现在各级国土空间总体规划中，对规划内容的尺度把握存在不同的观点，也直接导致了不同层级总体规划间的关系模糊、内容冲突。强化国土空间规划战略性的主导属性认知对于理顺国土空间规划体系关系、推进各类各级国土空间规划编制具有积极的现实意义。

一、为什么说战略性是国土空间规划的主导属性？

1. 国土空间规划体系本身就隐含着自上而下的战略引领

在《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》中，

明确要构建“五级三类”的国土空间规划体系，指出“国土空间规划是国家空间发展的指南、可持续发展的空间蓝图，是各类开发保护建设活动的基本依据”，要“落实国家安全战略、区域协调发展战略和主体功能区战略，明确空间发展目标，优化城镇化格局、农业生产格局、生态保护格局，确定空间发展策略”，“全面落实党中央、国务院重大决策部署，体现国家意志和国家发展规划的战略性，自上而下编制各级国土空间规划，对空间发展作出战略性系统性安排”。这些表述都突出了国土空间规划的战略属性。特别是在“国家—省—市—县—乡”五级国土空间总体规划中，核心就是要体现自上而下的战略传导，通过“一级政府、一级事权、一级规划”体现国家意志，把创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，生态文明建设、乡村振兴、耕地保护

（下接第 3 版）

（上接第8版）

等国家发展战略需求上传下达、层层落实，强调国土空间资源利用与保护的整体利益最大化，主要以各类规划指标和用途管制二类形式实现局部服从于整体的目标。具体在各级国土空间总体规划中，一个典型表现就是“尺度性”，如规划图比例尺一般为1:200万、1:50万、1:10万或1:25万、1:5万、1:1万，规划内容也是从宏观到微观，战略性越来越弱、操作性越来越强，最后通过中心城区、村庄规划等专项或详细规划落地。当然，在层层传导中，上级规划也要为下级规划留有足够的空间。当前的“三区三线”直接以1:2000的“三调”图斑划定，在某种程度上看，并没有体现国土空间规划体系自上而下的层次战略引领，对今后国土空间用途管制的层层传导落实会产生一定的潜在挑战。

2. “多规合一”的目标决定了国土空间规划的战略统筹功能定位

我国提出构建国土空间规划体系并监督实施，一个重要的目标就是要针对长期以来自然资源分类管理下各类规划自成体系的现状，解决“规划类型过多、内容重叠冲突、规划实施困难”等问题，把土地利用总体规划、城乡规划、主体功能区规划等涉及空间资源的相关规划融为一体，通过“多规合一”，形成融各类自然资源于一体的基础底图、一本规划和一套管控机制。因此，国土空间规划是对自然资源全要素的统筹安排。但由于位置固定性，各类自然资源的利用具有经济外部性，一方面，需要国土空间规划来统筹各类自然资源的利用与保护，在空间上进行各类开发、保护活动的科学布局与合理组织，避免因国土空间无序争夺或过度利用而造成国土资源的不可持续性，持续推进人与自然的和谐共生。另一方面，需要通过国土空间用途管制分区的划定及其用途管制的制定，在约束负经济外部性行为的同时鼓励正经济外部性行为，实现国土空间资源在经济、社会、生态等多个维度上的发展目标和战略目标，为高质量发展和高品质生活提供自然资源支撑保障。另外，国土空间规划是对未来较长时期内各类自然资源利用与保护的统筹安排，既然是对未来的安排，客观上就存在诸多发展过程的不确定性，很多在规划编制时预测的条件与环境都可能在发展中发生变化，这就需要在规划内容上保持一定的韧性或弹性，以应对规划期间的不确定性，这也是战略属性的一个表现。

3. 国土空间规划的公权力本质也决定了其战略属性

规划权属于公权力范畴，国土空间规划的本质是国家和政府针对空间开发利用保护行为所进行的强制性约束和规范，是基于公共利益保障在国土空间资源利用、保护统筹的公共制度表达。国家和政府的公权力存在相应的权力边界，若从新古典经济学观点看，其边界应局限于经济外部性的内部化需求，即为消除经济外部性而进行必要的公共产品供给，特别是针对“搭便车”行为所导致的市场失灵，因此，国土空间规划对国土空间开发、利用、保护的统筹，不仅不能排斥市场的调节作用，还要为自然资源的市场配置提供保障。同时，作为国家对国土空间治理现代化建设的必要手段，国土空间规划也要有利于提升国家的国土空间功能治理能力，而国土空间功能治理能力主要体现在国土资源统筹能力、风险管控能力和社会经济发展调控能力三方面。其中国土资源统筹能力，包括纵向上对不同行政单位间的资源优势互补，实现全域自然资源配置最优化的能力，横向上落实区域协同发展，统筹区域各部门/行业的用地配置的能力；风险管控能力，是立足于区域层面对生态安全、社会风险等各类风险的管控或落实上级规划风险管控要求的能力；社会经济发展调控能力，主要是通过国土空间用途分区及其用途管制规则的制定，支撑社会经济可持续发展的能力。这三方面的能力都具有明显的战略性特征。

二、强化国土空间规划战略性主导属性的思考

1. 加强相关专题研究，科学确定国土空间规划的战略部署

专题研究是编制国土空间规划的前提与基础，系统深入的专题研究才能为国土空间规划的编制提供支撑和依据。国土空间规划与建筑设计不同，建筑设计给予了设计师充分自由发挥的空间，鼓励设计师把艺术理念融于作品之中，形成各具特色与艺术价值的作品，而国土空间规划的核心是对区域各类自然资源保护与利用的统筹，规划中的每类自然资源保护与利用的空间布局，都应通过专题研究进行充分论证。专题研究与规划方案本质上是一个因果逻辑关系：只有通过专题研究认清现状、诊断问题，把规划期间影响区域自然资源保护与利用的各类因素分析清晰、把握住相关规律，才能形成具有可操作性的规划方案，因此，必须改变当前存在的对专题研究重视不够的状况。尽管目前对国土空间规划的专题研究设置没有统一的规定，但《自然资源保护与利用战略研究》是必不可少的一个关键专题研究。这是因为，通过这个专题研究，可以摸清各类自然资源家底及其保护与利用现状，并在此基础上，结合规划期

间社会经济发展对国土资源的保障需求，以及上位国土空间规划的战略部署，确定本区域自然资源保护和利用的总体战略，从而明确国土空间规划的基本方向，为保障区域可持续发展提供国土空间资源的战略安排。

2. 明确国土空间规划体系的内在逻辑关系，确保战略的层层传导

我国制定“国家—省—市—县—乡”五级国土空间总体规划，有其内在的逻辑需求，从上至下，层层传导落实国家意志。如省级规划重点是落实全国规划任务、主体功能区，调控各市自然资源利用与保护；市级规划重点是落实省级规划任务，发挥承上启下的传导作用，调控各县自然资源利用与保护；县级规划重点是落实市级规划任务，明确县域土地利用结构和具体布局、用途管制分区、县城建设详细规划，调控各乡自然资源利用与保护；乡级规划则是通过具体地块的安排落实县级规划任务，明确边界并构建数据库，真正形成规划“一张图”，为规划管理提供最直接的依据。这种规划体系中的内在传导关系是确保国家战略层层传导的关键，约束性、预期性、建议性等各类指标规划指标在数据上容易衔接，但更重要的是要做好空间位置上的上下衔接。同样也要在国土空间用途管制上做到衔接，既要在空间布局上实现上下衔接，又要在用途管制规则上做到上下衔接。

3. 处理好国土空间规划与部门/行业规划的内在关系，形成战略落实的协同机制

把部门/行业自身发展的各类专项规划都纳入到国土空间规划内容中，希望国土空间规划“包打天下”，是规划编制中的一个误区。尽管国土空间规划要实现“多规合一”，把众多涉及国土资源开发、利用、保护、整治的规划整合在一张蓝图，避免各类自然资源条块分割的多头规划管理，但国土空间规划并不能替代相关部门/行业的发展规划，也没有能力为每个部门/行业制定具体的发展规划，毕竟每个部门/行业的发展需要相应专业的支撑。从逻辑关系看，部门/行业专项规划是立足于本部门/行业发展的谋划，而国土空间规划核心是对国土空间资源优化配置，要针对专项规划的发展战略与目标，提出国土资源要素保障的对策。因此，要在尊重部门/行业专项规划基础上，加强部门/行业发展对国土资源要素保障需求的分析，在符合自然资源利用与管理的政策要求下提出相应的保障对策，并融入到国土空间规划中，实现国土空间规划与部门规划的有效衔接，使国土空间规划与部门/行业发展规划同步得以落实。

4. 推行县乡国土空间总体规划的同步编制，确保规划战略部署的最终落地

县乡二级国土空间总体规划是国土空间规划体系中，最具操作性和实施性的总体规划，是国家规划战略的最终落地。推行县乡二级国土空间总体规划同步编制，既有利于县乡二级国土空间总体规划无缝对接、提高规划编制效率，也有助于增强规划可操作性、促进规划的实施。因此，需要积极探索县乡二级国土空间总体规划同步编制的工作机制、明确相应的关键技术，把县乡二级国土空间规划作为一个有机整体，以“多规合一”为目标导向，在专题研究、规划基础底图、各类规划指标分解、用途管制制度、数据库等方面构建同步编制的技术体系，从而编制出“管用、能用、好用”的县乡二级国土空间总体规划。

（摘自中国土地科学公众号）



国家发改委：促进房地产健康平稳发展

国家发改委近日召开的基金支持重大项目建设等和稳经济政策措施督导“回头看”视频工作会指出，四季度经济运行对全年经济十分重要，当前是巩固经济回稳向上基础的关键时间点，必须紧抓不放保持经济持续恢复态势，高效统筹疫情防控和经济社会发展，加力落实稳经济各项举措、积极释放政策效能。协调机制要继续高效运转，加快推进项目建设和资金支付进度，争取形成更多实物工作量，充分发挥政策性开发性金融工具的政策效应；同时，加强基金项目监督管理，确保各项工作经得起历史检验。会议强调，各有关地方要紧紧抓住今年最后一个月的时间，继续落实好稳经济一揽子政策和接续政策，促进房地产健康平稳发展，做好稳就业相关工作，努力为巩固经济恢复发展基础，推动四季度经济回稳向上做出积极贡献。

多地推出第五批次集中供地计划

11月30日，根据各地土拍市场的供地计划，部分城市已经推出了第五批次的供地动作。此次五批次供地有一些新的特点，值得重点关注。

对此，易居研究院智库中心研究总监严跃进表示：此次供地动作，充分说明了各地供地意愿略有增强，也说明各地对于土地交易市场的依赖程度略大。1) 今年前三批次或四批次中，各地土地交易市场总体是偏弱的，土地交易相对平淡，甚至部分还是有流拍的现象。而当前房企的三支箭政策下，势必资金状况改善，对于投资拿地的意愿也会有所变化。2) 此类土地市场的交易，也和后续房屋市场的走势有关系。此类城市人口规模相对大，尤其是新市民等规模较大，潜在的购房市场有活跃的可能。这也是房企积极拿地的考虑点。当然鉴于市场还有阻力，预计土地交易市场总体上价格方面保持略低或不强势的态势。

北京商业消费空间布局专项规划发布

近日，由北京市规自委会同市商务局共同组织编制的《北京市商业消费空间布局专项规划（2022年-2035年）》，经报请市政府批准，现已正式发布。《专项规划》提出，2035年将北京建设成为“中国潮”“国际范”“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市。全市规划打造4片国际消费体验区、29个城市消费中心、84个地区活力消费圈和若干个社区便民生活圈。《专项规划》明确了商业消费空间中长期发展的总体目标。到2025年，构建起层次结构清晰、空间布局高效、功能业态完善、空间品质宜人的商业消费空间体系，初步建成便民优质的社区消费网络，有效激发城市动力与活力，推动高质量发展。

北京第四批集中供地收官

北京第四批次商品住宅地块截止挂牌。28日，门头沟区永定镇及通州区永顺镇两宗地成交，其中门头沟区永定镇地块为底价成交。而在11月29日，据北京市规划和自然资源委员会（简称“北京市规自委”）网站显示，另外4宗地块将现场竞拍。从网上竞价来看，位于朝阳区平房乡的两宗地块成为最热门地块，报价均超过10次，崔各庄奶西地块获得9次报价，石景山区老古城地块也获得5次报价。北京土拍常客金茂、中海、华润、首开、保利、中建置地、招商、绿城、金隅等纷纷登场。其中，金茂表现更为积极，报名多个地块。

京杭等四城一日卖地505.78亿元

11月29日，北京、杭州及武汉三地完成年内第四轮集中供地。同日，无锡完成第五轮集中供地。四城土拍成交金额分别为，北京135.2亿元、杭州98.94亿元、武汉47.64亿元以及无锡224亿元。这意味着，北京、杭州、武汉和无锡一日卖地收入合计达505.78亿元。综合来看，武汉、无锡并无地块溢价成交；杭州半数地块溢价成交，其中4宗地块平均溢价率约8.4%；北京超80%地块溢价成交，其中6宗地平均溢价率为10%。

信用风险下降使中资房企美元债价格大幅反弹

随着11月证监会支持房企股权融资“三支箭”齐齐发射，地产美元债开始了一个月的暴涨。根据彭博对中国美元高收益债券指数的统计，该指数平均月度回报为26%，截至12月2日，碧桂园旗下债券在过去一个月回报达404%，远洋集团紧随其后，回报达275%。就12月5日盘面来看，地产美元债涨势仍在继续，旭辉旗下债券掀起临停潮。截至收盘，“20旭辉02”涨超43%，“22龙湖03”涨超27%，“20世茂04”、“20合景04”涨超19%，“21远洋02”涨超16%，“21宝龙01”涨超15%。截至12月5日，碧桂园2024年到期的美元债已从约10美分涨至69美分，多次掀起“临停潮”。同时，碧桂园港股股价也出现了大幅波动，从6月30日的4.95港元跌至11月1日的1港元。但随后碧桂园股票开始大幅反弹，在中资地产指数中表现居前，同期地产指数上涨超51%。碧桂园已从11月1日的1港元反弹至12月5日的3.10港元，反弹幅度超200%。中信证券明明团队指出“房住不炒”的大方向预计不会出现变化，但托底地产的政策力度正在逐渐增加，预计房地产市场的投融资环境也将更加健康。12月2日从多家房企融资部门处确认，包括中国银行、中国建设银行、中国工商银行及中国农业银行在内的国有四大行，将在12月日前，为房企提供以国内资产作为抵押品的境外贷款，帮助房企偿还海外债务。目前来看，一方面金融政策对房地产行业的支持，使得其金融违约受到控制，另一方面，各项保交楼政策也在避免房企违约对实体的伤害。从实体和金融两个方面的政策支持，正在帮助房地产市场实现“软着陆”。

人民币汇率继续反弹升破“7”关口

经过数日的持续升值，在岸、离岸人民币兑美元汇率自9月下旬以来首次升破7关口。12月5日早盘，离岸人民币对美元汇率接连升破7.01、7.00、6.99关口，日间一度收复6.94关口，日内涨近800点；在岸人民币也在盘中破“7”至6.95下方，日内涨超千点。截至当日日间收盘，在岸人民币汇率收报6.9506，较前一交易日涨730点，升幅1.04%；截至当日北京时间17:20，离岸人民币报6.9388，涨近790点，升幅达到1.11%，创下9月中旬以来的新高。据中新财经报道，此前，央行发布的《2022年第三季度中国货币政策执行报告》显示，下一阶段，人民币汇率继续在合理均衡水平上保持基本稳定具有坚实基础，有基本面和政策面两大支撑因素。中国央行行长易纲也表示，中国当前通胀率约2%，预计明年中国的通胀仍将保持在温和区间。为稳增长和稳就业，稳健的货币政策及时加大了实施力度。与此同时，美国11月非农数据优于预期，表明升息周期下就业市场仍强势。中信证券首席经济学家明明认为，伴随着美国10月通胀数据低于市场预期，美元指数持续下跌，人民币汇率也因此走强。美元兑人民币即期汇率的高点或已确认，但人民币短期或难出现趋势性升值行情，整体仍维持宽幅震荡。平安证券首席经济学家钟正生表示，如果明年疫情形势好于预期、补偿性消费高于预期、稳增长政策保持连贯性和一致性，那中国经济表现会实现平稳修复、越来越好，这是对人民币最强的支撑。此外还有分析认为，海外资本纷纷抄底中国资产，带动人民币需求增加；年底外贸企业结汇需求上升，也推高了人民币汇率阶段性估值。

房企融资“第三支箭”正式落地

北京时隔四年，涉房企再融资关闭的大门被打开。证监会宣布在股权融资方面调整优化5项措施支持房地产市场平稳健康发展，被业内解读为射出支持房企融资的“第三支箭”。29日早间，地产股开盘几乎全线上涨，多只个股开盘即封涨停。截止上午10点20分，A股房地产板块上涨3.13%、房地产服务板块上涨3.65%、建筑材料板块上涨1.11%。同时H股房地产管理和开发板块上涨2.51%、建筑与工程上涨0.42%。信达地产、中交地产、南国置业、城建发展、中国武夷等10只个股开盘即涨停。近一个月以来，房地产开发板块本月涨近20%。