

# 新城资讯

2023年1月第二期 总第176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

## FUTURE CITY NEWSLETTER

### 热点新闻

## 新城投公司支持区应急工程建设荣获好评

1月6日，区住房和城乡建设委员会发来的感谢信，对公司在2022年疫情防控最紧要关头，迅速抽调精干力量支持房山区应急工程建设并圆满完成任务表示感谢。这既是区政府机关对我公司责任担当和组织能力的肯定，也是对我公司员工工作作风和精神风貌的褒奖。

受领支援区应急工程建设紧急任务后，公司领导班子高度重视，特事特办，在自身工期紧张、疫情防控工作任务重的情况下，抽调房城投公司8名员工成立支援小组。公司主要领导亲自对大家提出了工作纪律，要求大家要提高站位、服从安排，鼓励大家为全区建设和疫情防控大局做贡献。所有人员纷纷表示将以大局为重，坚决完成任务。期间，8名同志发扬我公司“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，努力克服天气寒冷、疫情严重等不利因素影响，周末停休，连续奋战，高标准完成了施工现场疫情防控检查、资料汇总等大量工作任务，为在最短时间内高质量完成区应急工程建设提供了坚实的安全保障。

此项任务的圆满完成只是我公司2022年诸多工作的一个缩影，接下来我们将继续勇担国企重任，发扬“新城精神”，续写“新城辉煌”，为推动房山“一区一城”建设做出更大贡献！

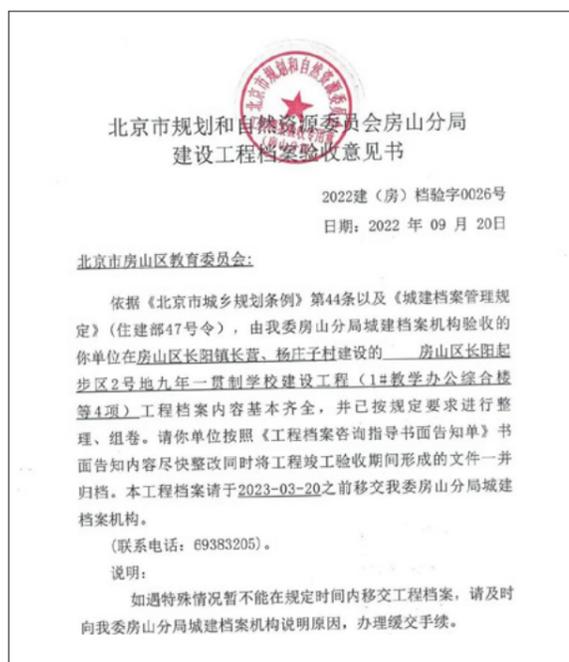


## 起步区2号地九年一贯制学校项目顺利完成城建档案资料移交

起步区2号地九年一贯制学校项目工程档案于2023年1月6日顺利移交城建档案馆。

项目竣工验收阶段，在区域档案馆的指导和帮助下，新城投公司、城建集团共同努力，于2022年9月20日取得《建设工程档案验收意见书》。

竣工验收合格后，项目二部组织总承包及监理单位，将竣工验收期间形成的工程档案一并进行整理，共组卷完成基建文件、监理资料、施工资料和竣工图52册，其中图样材料39册，文字材料13册。经区域档案馆审核后，完成档案移交书手续办理，并顺利移交城建档案馆。起步区2号地学校是新城投公司第一个正式完成工程档案移交的项目，为后续项目实施提供了参考依据，积累了宝贵经验。



验收意见书



工程档案

## 新增中小学学位2万个 北京多区发布2023年教育工作计划

日前，北京市通过2023年重要民生实事项目的实施意见决议，其中包括北京将新增中小学学位2万个，持续开展暑期托管服务；新增6000个幼儿托位，规范提升托育机构。朝阳区、石景山区、昌平区、房山区、延庆区陆续在本区“两会”上发布了2023年教育工作方面的计划。

房山区将加快推进中小学校建设三年行动计划，新增中小学学位2660个。持续

扩大优质教育资源覆盖面，加快清华附中分校高中部、十一奉先学校、北京第六实验学校（人大附中承办）、首师大未来实验学校前期手续办理，开工建设北理工附属实验学校高中部、黄城根小学房山分校、育才学校长阳分校，青龙湖棚改安置房配套学校、房山区教师进修学校附属小学、邢家坞小学力争开工，积极引进中关村第三小学开展合作办学。

热点关注

## 地铁 16 号线开通！与中段、北段贯通运营

12月31日地铁16号线南段将开通并与北段、中段贯通。可以乘坐16号线，南端的榆树庄站到北端的北安河站贯通全程。

此次地铁16号线南段开通的是北起玉渊潭东门站，南至榆树庄站，线路全长14.2公里，共设车站10座，分别是木樨地站、达官营站、红莲南路站、丽泽商务区站、东管头南站、丰台站、丰台南路站、富丰桥站、看丹站、榆树庄站

因一体化规划等原因，丽泽商务区站将暂缓开通。

16号线9座车站中有4座车站为换乘站：在达官营站换乘7号线、在东管头南站换乘房山线、在丰台站换乘10号线、在丰台南路站换乘9号线。

16号线南段（玉渊潭东门-榆树庄）开通后，也将和之前已经开通的北段、中段贯通运营，16号线的运营里程将达到45.38公里，从最北端的海淀北安河站到丰台榆树庄站仅需78分钟。

京港地铁正式公布地铁16号线南段与北段中段贯通后各站的首末班车时间。

其中，上行（榆树庄至北安河）榆树庄站首班车发车时间为5点10分，末班车

发车时间为22点38分；下行（北安河至榆树庄）北安河站首班车发车时间为5点15分，末班车发车时间为22点32分。

为进一步提升乘客出行体验，16号线南段与北段、中段贯通运营后，将延长运营时间。其中，与南段开通前相比，玉渊潭东门上行末班车延后22分钟，首班车提前1分钟；北安河下行首班车时间不变，让乘客出行更灵活、更便捷。

（摘自京房字公众号）



## 完善南部交通 带动房山发展 - 京雄高速（北京段）六环至市界段通车

北京交通发布消息，2022年12月31日，京雄高速公路（北京段）工程六环至市界段完工通车，届时，从六环驾车出发，50分钟即可到达雄安新区，比过去节省30分钟。

作为京津冀协同发展战略的重大交通项目，京雄高速是首都北京连接“千年大计”雄安新区最为便捷的快速交通走廊，也是《河北雄安新区规划纲要》中“四纵三横”综合立体网中的重要一纵，对构建京雄1小时交通圈、助力京津冀交通一体化进程具有重大的政治意义和深远的战略意义。

同时，对完善北京南部地区路网结构、提升交通通行效率、带动房山区与河北省毗邻区域协同发展、加快构建首都都市圈等均有重要意义。此次京雄高速（北京段）六环至市界段的通车，标志着北京支持雄安新区建设向纵深迈进一大步，为后期京雄高速（北京段）全线贯通打下坚实基础。

### 跨六环、京深路两座立交同步开通 50分钟从六环至雄安新区

京雄高速北京段全长27公里，线路整体呈南北走向，北起北京市西南五环、向西跨越永定河、地铁房山线、京深路后向南转向，跨越六环路后继续向南延伸到达市界，与京雄高速河北段相接。全线采用双向八车道高速公路标准进行建设，设置特大桥1座，高架桥4段，互通式立交5座，匝道收费站3处，主线收费站、进京检查站、管理中心、养护工区、停车区各1处。项目总投资约122.12亿元。

此次开通的京雄高速（北京段）六环至市界段，线路全长约11.753公里，北起六环路，向南至市界。自六环路至雄安新区全程82公里，约50分钟可达雄安新区。线路设置高架桥2段、互通式立交2座、匝道收费站1处。

本次通车段的2座互通式立交分别为六环路立交、京深路立交。其中，六环路立交为枢纽型立交，共设8条匝道，其主线桥依次跨越现状黄良路、规划白杨东路、六环路、规划良南路和规划闫长路等，可以加强与北京周边的紧密交通联系，同时，还可利用六环路向平行高速——京开高速、京台高速、京港澳高速等进行分流。京深路立交为单喇叭互通立交，出高速后沿京深路向西可到达窦店镇，向北可到达良乡镇和长阳镇。

京雄高速（北京段）市界南侧4公里处为机场北线立交，可以由此去往北京大兴国际机场方向。

此外，通车段在市界北侧1.5公里处，设置停车区一处，包含309个停车位，并设置卫生间、母婴室、医疗室等，为公众提供安全舒适的停车环境。

### 13公里高铁共走廊布线最大限度减小对环境的影响

绿色选线，是京雄高速工程特色之一。线路设计中，考虑到尽量远离居住区、减少拆迁、集约利用土地，有约13公里高铁共走廊布线，最大限度减小了对环境的影响，避免了对城市规划的分隔。

同时，全线采用“海绵城市”设计，因地制宜建立与自然和谐适应的公路生态排水系统。利用桥下空间，于主线桥下布置雨水调蓄塘，路面径流经消能、沉淀后流

入调蓄塘中，在塘中滞蓄、下渗、蒸发。超量降雨可经溢流槽溢流入下游边沟中；若有外来客水进入边沟中，也可溢流入调蓄塘进行消纳调节。

此外，在立交范围内设置了下凹式绿地，汇聚桥区雨水，并与周边环境呼应，满足水环境及景观环境的双重需求，可基本实现全线雨水不外排的目标，将道路开发对周围水环境的影响降低到最小。

京雄高速（北京段）工程占用京白梨大家族主题公园约327.9亩，占用树木4268棵，其中京白梨树2689棵，大于50年树龄梨树126棵。为恢复京白梨主题公园生态环境，工程将占用大于50年树龄的梨树进行保护移植至施工用地红线外的京白梨主题公园内，同时停车区绿化因地制宜，充分考虑现状景观资源，选用梨树作为骨干树种，打造与周边环境相协调的高速绿化景观。

### 全线实现5G专网全覆盖设置行车安全诱导系统

在智能交通建设方面，京雄高速（北京段）建立智慧高速监控中心，引入中国移动5G专网，利用北斗高精度定位、高精度数字地图、可变信息标志和车路通信系统等，为车主提供车路通信、高精度导航和预警等服务。通过感知、计算、通信、信息发布等技术的一体化融合技术，可实现“人-车-路-云”高可靠的信息交互。

市民驾车行驶，可以享受到“管家式”服务。全线覆盖行车安全诱导系统，在道路两侧间隔30米设置安全行车诱导灯，确保车辆在雾天、强降雨、沙尘暴、烟雾等低能见度下通过灯光颜色变化确定与前车距离，保证安全行车。

### 数字化预制梁场、钢筋加工厂源源不断提供“钢筋铁甲”

京雄高速将智能建造、品质建造贯穿工程建设始终，五十余项专利技术提高施工效率。11座智能化钢筋加工厂，3座智慧化预制梁场，源源不断地为工程提供着“钢筋铁甲”。

目前，京雄高速（北京段）五环至六环段正在加快实施，预计2023年完工通车。届时，永定河特大桥、国内第一座陆地高架桥主线收费站等，将为北京再添新地标。

永定河特大桥，是雄安新区进出北京中心城区的门户，是全线重点控制性工程，也是区域重要的景观标志性桥梁。大桥全长1.62公里，主桥520米，主拱跨径300米。大桥建成后，将成为北京单跨跨度最长的桥梁，也是国内高烈度地区钢箱拱跨最大拱桥，未来将承载京雄高速双向八车道的车流。桥梁主拱和主梁均采用钢结构设计，钢材用量约2.2万吨，超过3个埃菲尔铁塔用钢量。

未来开通的主线收费站——长阳北收费站，也是工程另一大亮点。长阳北收费站是国内第一座陆地高架桥主线收费站，跨过房山区兰花文化公园。为了避免对公园造成隔离，桥下空间进行光影分析，整齐布设桥墩；桥梁中心设置透光隔离带，保证桥下采光，预留出广阔和舒适的桥下空间，拟进行体育、休闲设施设计，服务于居民休闲娱乐，实现沿线环境品质提升。

（摘自睿智房山公众号）

## 北京减量发展过程中规模焦虑问题的对策与建议

引言：新版总规批复后，北京实施了人口规模和建设规模双控，成为全国第一个实施减量发展的城市。减量发展对传统增量发展的思维方式、方法路径、政策机制、规范标准等诸多方面的冲击，引发了各方面对于规模问题的普遍焦虑。本文聚焦减量发展过程中出现的这种规模问题，重点对传统空间资源的规划分配方式进行了反思，并参照政府性基金的闭环管理方式，提出“募集”—“投放”—“监管”—“退出”的空间规模管控思路，希望能够以供给侧结构性改革为主线，以全周期管理为保障，探索一条减量发展背景下以空间资源精准、高效保障首都更高质量、更高效率、更加公平、更可持续、更为安全的新发展路径。

### 一、问题产生：规模焦虑

焦虑一：从增量扩张到减量约束。根据总体规划和各区分区规划最新汇总数据，到2035年，全市规划人口规模控制在2300万人以内，全市城乡建设用地从2016规划期初年2945平方公里减到2760平方公里，净减量185平方公里，在此基础上还在规划城乡建设用地范围内划定132平方公里战略留白用地，到2035年不予启用；全市规划建筑规模在上版规划23亿平方米基础上压缩到21.5亿平方米，净减量1.5亿平方米，在此基础上还在规划建筑规模总量内设定约1亿平方米作为弹性预留，到2035年实际管控规模为20.5亿。这就要求必须转变发展方式，从原来对资源的粗放利用转向精打细算、精准高效利用。由于对原有增量方式的惯性依赖，各级实施主体在近几年的经济社会发展过程中，大都经历了从总体规划的人口规模焦虑，到分区规划阶段的用地规模焦虑，再到控制性详细规划阶段的建筑规模焦虑。

焦虑二：从严控新增到盘活存量。根据地理国情普查最新数据，全市现状存量建筑规模为17.4亿平方米，距离2035年管控目标值还有约3个亿的增量，其中各类在施项目已达1.5亿平方米，部分国家级、市级重点工程和重大跨区域基础设施尚需要统筹落实建筑规模指标，而通过疏解整治促提升专项行动、土地资源整理等手段腾退空间也已进入攻坚期，总体看全市建筑规模净增量空间比较有限。这就要求必须结合城市更新盘活存量，用好新增的同时也要用好存量，以增量资源的优化配置和存量资源的提质增效共同推动支撑首都高质量发展。由于仍然习惯用增量解决问题，虽在总规批复后实行了严控新增的政策，但各级实施主体在实际发展过程中始终对规模增量保持着较为强烈的需求。

焦虑三：从各自为政到系统治理。根据国土三调最新数据，全市16410平方公里用地中，以林地、园地、水域、草地、湿地、耕地等为主的非建设空间用地约占80%，以城镇村居住、商业、工业、仓储以及公共服务、市政交通基础设施类用地为主的建设空间用地约占20%。分区规划把各类用地放在一张图上，其现状分布距规划布局要求差距较大，规划市域绿色空间结构内尚有相当规模用地未实施绿化，耕地面积距离国家下达的耕地指标有相当规模用地差距。这就要求必须在时间维度上加强空间资源的统筹协调和系统配置，逐步按规划引导实施助推城市治理水平不断提升。而随着全市拆违工作已经进入收官阶段，目前可直接利用和未未来能腾退出来的“白地”已极其有限，各级实施主体大都希望规划自然资源部门提供可利用“白地”和“空地”。

焦虑四：从规模驱动到创新驱动。根据北京城市体检评估最新数据，全市现状产业用地706平方公里，其中有近2/3位于三城一区、中关村国家自主创新示范区等重点功能区范围以外，有近40%位于规划城镇开发边界以外，空间分布零散破碎，建设强度低、投资强度低、产出强度低。总体规划要求压缩生产空间规模，提出了到2035年城乡产业用地占城乡建设用地比重下降到20%以内的规划要求。而“十四五”规划纲要提出“制造业增加值比重回升至13%以上，力争达到15%”的“十四五”规划目标。这就要求必须注重空间资源功能效益，在强化资源需求侧管理同时，也要加强资源供给侧改革，从需求侧和供给侧两端发力推动从规模驱动向创新驱动转变。由于尚没有找到有效的实施路径，用地总量的“降”和经济比重的“升”，引发了各级实施主体的普遍焦虑。

### 二、规划反思：资源错配

空间错配：空间规划与发展规划缺少协同。由于一直缺乏两个规划之间的协调链接机制，各区政府作为空间规划的编制主体，大都对两个规划协同问题考虑不足，更多交由规划技术人员从理想空间形态出发进行机械式的理想主义空间布局，实施过程中也缺少对空间规划与发展规划的跨界统筹机制，导致空间规划对于发展规划应有之约束引导和支撑保障双重作用均发挥不足，由于空间规划对经济社会发展实际需求的不适应，导致很多纳入发展规划的重点项目没有建设用地指标，一些没有发展需求的地方可能又占用了大量指标资源。要解决这种空间错配问题，就必须“因时顺势”

解决好空间规划与发展规划的统筹协调问题。

功能错配：规模投放与产业功能缺少对接。传统空间规划指标大都采用简单的标准化的供给方式，对不同功能、不同产业类型的特征规律及其空间需求，尤其是对当前国际科技创新中心、“两区”建设、数字经济等对新型产业、新型功能需求不了解、不适应，在部分建设用地和建筑规模指标产出效益低下的同时，许多优质项目却囿于建设用地和建筑规模指标限制而无法落地，导致全市指标短缺与空间闲置问题并行、高精尖集聚与低效闲散用地同在，地均产出效益总体不高，科技进步率发挥不够充分。要解决这种功能错配问题，就必须“按需因效”解决好规模投放和各类产业、各类功能用地需求精准对接的问题。

利益错配：资源分配对市场规律缺少认识。以往规划缺乏对“土地是最大的资源，规划是最大的政策”的深刻认识，没有针对最核心的建设用地和建筑规模指标分配建立起更为周密的推演方法和核算逻辑，往往根据区域大致结构和功能分区确定具体地块的性质规模，对区域市场需求容量和土地供应方式之间的关系研究不够，对市场规律深入把握以及按市场化机制组织策划项目推动实施的能力不足，导致有的项目成本过高却背负了较多的成本分摊任务，有的项目成本不高被开发商钻了空子谋取了利益。要解决这种利益错配问题，就必须“因势利导”解决好传统一次性指标分配背后利益统筹平衡的问题。

需求错配：资源统筹与多元主体缺乏沟通。传统规划自上而下层层“一刀切”式的指标分配和空间传导，缺乏与规划实施主体的充分对接、与基层政府的有效沟通以及社会公众的积极互动，对规划实施的必要性、可行性、迫切性底数不清，对相关利益主体的权利诉求考虑不足，经常造成有需求的没指标，给指标的没需求。加上原有规划方式对各类规模指标确定得过细过死，缺乏弹性和自主性，极易造成上下级政府之间、各利益主体之间关系紧张，甚至形成零和博弈，不利于长远发展。要解决这种需求错配问题，就必须从更高维度“因人因需”统筹好不同主体、不同阶段、不同情形、不同诉求的问题。

时间错配：空间供给对时间变量缺少包容。以往规划是静态终极蓝图式的规划，注重的是空间安排，强调的是规划刚性。经济社会的快速发展使得规划在实施过程中统筹经济社会、城市安全、文化遗产、生态保护、社会和谐等方面发展需求的能力不足，有效适应变化、及时回应人民需求、及时解决时间维度各种矛盾、各种问题、各种变化的弹性不够，导致以往规划实施过程中调整控制指标，特别是调整建筑规模的需求巨大，严重影响了规划的严肃性和权威性。要解决这种时空错配问题，就必须首先解决好规划的科学性和适应性问题，“因时适变”成为时空统筹、刚弹结合、编管一体的规划。

### 三、对策建议：时空统筹

“募”：让规模指标在空间范围内流动起来。推动空间要素有序流动，将以前空间规模指标一次性分配落地调整为动态弹性调配，在动态流动过程中引导建设用地和建筑规模投放与城乡空间资源配置相协调、与近期发展建设需求相匹配、与集约高效高质量发展相适应。具体来说，一方面积极探索设立规模流量指标池制度，将建设用地和建筑规模增量纳入流量池，在总体规划、分区规划确定的城镇开发边界约束框架内有序流动起来，从而有效增强空间资源管理的灵活性适应性，有效解决规模指标流动性缺乏或不足的问题；一方面对建设用地和建筑规模指标实行动态流量管理，在国土空间近期规划确定的“十四五”空间引导范围内，让流动指标通过市场作用与需求对接，实现要素布局空间最优化、成本投入最优化、效益产出最大化，通过健全制度规则畅通流通渠道，在强化空间资源供给保障过程中统筹空间开发保护、优化空间格局、维护空间公平，以空间要素有序流动引导更多要素向先进生产力集聚。

“投”：让空间供给与经济社会发展需求对接起来。调整市区规划权责关系，让区政府成为空间规划编制和实施运行的主体，在区域层面统筹政府、市场、社会、公众多元诉求，统筹空间资源配置与经济发展、环境保障、文化遗产、城市安全、社会和谐等方面的关系，推动空间规划与发展规划的协同、规模投放与产业功能的适应，资源分配与市场需求、主体意愿、时间变量的对接。具体来说，一方面充分利用市场化配置资源的优势，根据市场需精准有序投放空间规划指标，通过市场化选择方式推动要素从低质低效领域向优质高效领域流动，有效支撑城市高质量发展；一方面发挥政府在空间资源分配中的统筹作用，根据经济社会发展需要以及各区政府设定的地均

(下接第6版)

(上接第 5 版)

产出效益、税收贡献承诺、技术贡献要求、资本投资吸纳量等准入标准,有效引导对国家战略落地、“十四五”重大项目、市区重点工程的空间保障,着重推动实现空间规划对民生需求、城市运行的基本保障,有效促进社会公平正义。

“管”:把空间资源放到时间过程中管理起来。实现空间要素全周期管理,重点围绕市场缺位和市场失灵所造成的资源粗放利用、生态环境破坏、空间发展失衡、公共空间不足等问题进行管制,对于适应市场需求可能产生的负外部性效应进行救济。具体来说,一方面在区级层面统筹整合各区发改、财政、经信、投促等项目管理平台,建立用地指标和建筑规模投放使用的项目监测平台,对本区域空间资源使用情况以及各类项目的产出效益、税收贡献、产业聚集等情况进行监测评估、跟踪分析和协调指导,及时研究新情况、总结新经验、解决新问题;一方面在市级层面依托市级国土空间信息系统,利用地理国情普查数据、规划审批和项目建设数据以及城市相关大数据,对各区建设用地和建筑规模使用总体情况以及空间指标投放带来的功能布局、空间结构、职住比例、三大设施配套率、资源任务匹配度等情况进行监测预警、监督考核,确保各区围绕总体规划价值导向实施不跑偏、可持续。

“退”:把低效闲置资源放到市场机制下盘活利用起来。建立流量指标退出回收机制,对空间资源投放后产业内容不合规、经济效益不达标、使用功能不再必要的项目,在通过市场作用倒逼土地效率提高的同时,也应通过政府管理制度创新帮助项

目主体达产达效,对于帮扶后效益仍无法满足既有约定的项目再按照土地出让相关约定要求收回土地使用权。具体来说,一方面研究建立建设用地和建筑规模使用过程中的业态转换机制,各区政府应允许市场主体根据市场需要在负面清单之外灵活转换使用功能,在市场激励下有效激发要素潜能和活力、有效提升土地资源配置的效率,使之成为经济发展的新动能;一方面探索完善跟踪评估后的帮扶救济机制,各区政府应组织对单位用地、单位建筑面积综合效益等进行定期评估,出现效益较低、空间闲置等情况,及时将建筑资源纳入区域产业发展平台,通过资源整合、产业协同或重新引入新业态,实现空间资源的再次盘活和规模指标的再次利用。

#### 结语

在减量倒逼发展方式转变的大背景下,要通过空间供给与地区发展的良性互动,实现有效空间资源配置的最大化效益,才能从根本上缓解北京减量发展过程中的“规模焦虑”问题。而建立“募集”—“投放”—“监管”—“退出”的空间资源全周期管控思路,对我们的工作方式、治理能力提出了更高要求,目前市规划自然资源管理部门在推动规划事权的下放和相关制度的改革,也需要各区政府在思路、方法、规则、机制等诸多方面进行跟进,需要市区两级规划、发展、财政、经信、投促、社会管理等部门在时间维度上更深度的协作以及与市场主体、社会公众更密切的合作,还需要在实践中不断探索。

(摘自北京规划自然资源公众号)



## 生态产品价值实现的全过程协同路径

核心提示:本文基于生态产品的内在特征,提出围绕生态产品价值实现中涉及的资源、资产、资本、资金和股金等要素,通过构建资源资产化、资产资本化、资本资金化、资金股金化等“四化”复合系统,协同推进生态产品价值实现的思路。

党的二十大报告指出,必须牢固树立和践行绿水青山就是金山银山理念,站在人与自然和谐共生的高度谋发展。绿水青山既是自然财富,又是经济财富。生态产品价值实现是指在保护好生态环境的前提下,通过开发利用生态产品,实现生态产品价值的显化,促进生态价值转化为经济价值。现阶段,全国各地陆续开展了生态产品价值核算,生态产品确权、抵押等工作机制逐渐完善。但如何打通“资源、资产、资本、资金、股金”间的梗阻,推进生态产品价值实现,亟须进一步创新相关体制机制。

### 1. 资源资产化推进实物形态向价值形态转变

生态资源资产化是指在不损害生态资源所有者权益的情况下,通过对生态资源进行有效的管理与保护,将其转化为生态资产的过程。产权制度改革是生态资源资产化实现的关键。当明确生态资源的权属、权责等关系时,生态资源就可以按照一般商品市场规律进行市场化,构建基于产权制约的生态资源管理体制,将实物形态的生态资源转变为价值形态的生态资产。



完善生态资源资产产权制度。科学清晰的生态资源资产产权制度能激发市场活力,是生态资源市场化交易的基础。在生态资源归全民所有不变的基本前提下,应开展生态资源的确权登记,摸清生态资源家底(生态资源规模、质量等级、空间分布格局、开发和利用情况等),进一步明确和界定生态资源资产产权主体。同时,多方位创新生态资源资产产权实现机制,多路径探索推动生态资源资产所有权与使用权分离机制,适度扩大生态资源资产使用权的出让、出租、抵押等权能。

健全生态资源资产管理制度。一是明晰政府管理范围。在产权清晰界定的前提下,明确各级政府对国家森林公园、自然保护区等生态功能区和水资源、土地资源等生态资源管理权限,完善生态资源资产“共治共管共享”机制,推进生态资源资产高效集约利用。

二是健全生态补偿机制。建立生态源头区保护补偿、生态污染付费等制度,加快开展不同区域间的生态补偿行动。

三是创新生态修复激励机制。明确激励政策,推动生态修复,提高生态效益和经济效益,重建生态系统。

构建生态资源资产产权交易市场。一是明确生态资源的供求关系。生态资源的经营主体作为供给方,提供生态产品,出售生态服务;个人、企业等社会主体作为生态资源需求方,与生态资源经营主体进行市场交易,购买生态资源相关权利。

二是合理确定生态资源资产的公允价值。“估值”方法具有较强的主观性。为了减少主观意识造成生态资产价值出现较大偏差,需要具备生态学、环境学等相关专业的资产评估人员或评估机构提出专业的评估意见,并采用不同的评估方法对生

(下接第 7 版)

(上接第6版)

态资源进行市场定价。

三是确保交易市场有效运行。从市场的内在角度分析,生态市场的稳定发展需要有完善的生态资产交易规则,有公开、公平、公正的生态市场交易秩序;需要有健全的信息公开体系,能保证交易双方掌握的生态资产信息基本相同,避免因信息不一致而造成生态资源资产不能实现最优配置;需要建立生态市场风险管理部门,有效防范市场交易风险,保证生态资产供求双方的合法权益。从市场的外在角度分析,由于生态资产具有外部性,生态市场很可能因为社会成本和个人成本的偏差而失灵,这就要求政府采取环境税、资源税等措施减少两者偏差。

建立次级产权收益分配制度。生态产品不仅包含物质供给,还包含调节服务和文化服务,其中物质供给可以通过物理产权进行市场交易,而调节服务和文化服务需要以类似“知识产权”的形式进行市场交易。为了让生态产品的生产者和经营者能获得公平的收益,应构建收益分配机制,从而实现生态产品的资源价值化。

## 2. 资产资本化推进沉睡状态向活跃状态转变

生态资产资本化是政府、企业、个人在生态资产产权清晰的前提下,通过构建资本化运作方案,进行适宜的资本化运营,实现生态资产价值及其增值的过程。

构建生态资产资本化运作模式。一是通过生态产品深度开发,实现生产增值。利用生态资产产出能力,与其他生产要素结合,生产新型生态产品,将生态产品的使用价值通过开发利用的方式转为交换价值,使其进入生态交易市场,实现生产增值。

二是通过生态资产优化配置,实现共生增值。生态资产具有共生关系,通过挖掘生态资产共生功能潜力和科学优化生态资产配置,提升生态资产增值能力和服务能力,开发利用生态资产的收益再投资于生态建设,进而提升生态区的经济社会价值。

三是通过生态资产权属交易,实现盘活增值。权属清晰、权责明确是生态资源权属交易的前提条件,生态资产的使用价值通过使用权交易可以转化交换价值,盘活生态资产。

四是通过生态服务交易,实现服务增值。生态服务价值实现需要政府和市场共同作用,利用生态补偿、生态服务付费交易等方式获取经济价值,通过开发和资本运作生态服务,实现生态服务市场交易。

五是通过生态产业化,实现创收增值。生态产品可以通过生态旅游、生态农业等产业化运营方式实现经济效益。如,生态环境优美地区,通过保护该区域的生物多样性,并利用该地区的生态环境与经济利益相结合,实现生态旅游产业化运营,实现生态效益和经济效益最大化。

健全生态资产资本化、市场化运营机制。一是科学界定运营主体间的权利、责任和利益关系。我国自然资源全民所有,在开发利用和保护生态资产的过程中,存在着名义产权和实际产权不一致的现象,经常引发政府、企业、社会公众间的所有权、使用权、收益权等权属利益纠纷案件。这就需要在摸清生态资产家底的情况下,加快推进生态资产确权登记法治化进程,划分可经营性生态资产和非可经营性生态资产边界,明确企业和社会公众的合法权益、责任和义务,确定经营性生态资产的开发利用方式、范围、程度和原则以及管理制度。

二是提高运营技术支撑水平。首先,中央政府和地方政府需要建立健全生态资产资本化制度和政策保障体系,为实现生态资产资本化运营提供有力支持。其次,由于我国幅员辽阔,资源种类繁多,生态资产各具特色,市场呈现出多样化、复杂化的需求趋势,所以需要提供更多样化、专业化和精细化的技术支撑。

三是完善中央政府和地方政府对生态资产资本化、市场化运营的制度保障机制。市场经济手段是生态资产资本化运营的基本路径,提升生态环境治理和保护能力、促进经济社会高质量发展是实现生态资源资产化的政策目标。因此,需要中央政府和地方政府将生态环境治理和保护的部分权益转移给社会公众,并采取适当的激励机制,充分调动社会公众持续开发利用生态资产的积极性、创造性。同时,也需要采取有效的监督和约束,使生态资产能在相关法律和规范下合法运营,避免出现生态资产损耗现象。

建立规范化、法治化生态资产资本化运营监督制度。一是建立规范化、法治化运营权属交易制度。推动生态资产的所有权、使用权分离,明确权属关系(占有、使用、收益等),适度扩大使用权权能(出让、出租、抵押、存储等),鼓励财政资金、社会资本、公益资金和个人资金投入环保市场。同时,制定激励性的政策法规提高地方政府、企业、公益组织和个人的积极性和创造性。此外,还要搭建技术、信息、运输等服务平台,为生态资产运营提供良好的基础条件,降低交易过程的税收成本,多

维度共同促进生态资产资本化。

二是拓展运营、监管渠道。随着我国生态文明建设制度出台,全国迅速开展了大量的生态资产资本化运营项目。目前,为提高社会公众的主动性和创造性,亟须从法律层面对社会公众在运营、管理和监督行为等方面进行赋权,推动运营信息公开化,创新多样化的讨论和听证模式,拓展社会公众参与途径,逐步制衡“权力寻租”“环境外部性”等行为。

## 3. 资本资金化推进内在属性向货币属性转变

生态资产资金化是指生态资产通过市场交易转化为资金,这是生态产品价值实现过程中最重要的一步。生态资产资本化仅是针对生态资产开发再利用的过程,而生态资产资金化则是将生态产品进行变现的过程。基于排他性和竞争性,生态资产有不同的内在属性,通常可将其分为私人属性、准公共属性、公共属性和“俱乐部”属性。

建立生态产品市场交易机制。一是建立生态产品运营机制。结合耕地面积、森林覆盖率等生态资源指标,在生态产品产权主体明确的前提下,生态产品运营机构可以利用市场化交易将分散的生态产品集中化,再利用专业的运营模式实现规模经济效益。

二是制定生态产品价值评估技术规范标准。现阶段,生态产品价值评估方法主要为静态评估方法,即功能价值法和当量因子法,因此需要建立生态产品动态价值评估机制,健全生态产品评估方法和指标体系。

三是完善生态产品价值实现机制。生态产品能否通过市场交易实现其价值,主要取决于生态产品的内在属性。农林牧渔等私人生态产品,可以利用生态产品具有的健康、安全、绿色等特性,构建绿色有机认证体系,创建绿色有机品牌,直接进入市场交易,实现私人生态产品溢价;碳排放权、排污权等准公共生态产品,需利用其产权进行市场交易和流转;清新空气、宜人气候等公共生态产品,由于产权不明晰,难以进行市场交易,需通过纵向生态补偿和横向生态补偿实现公共生态产品价值;国家公园等“俱乐部”式生态产品,由于良好的生态环境具有生态溢价功能,可利用收取门票等方式间接实现其价值。

创新生态资产价值实现机制。一是建立市场化的生态修复机制。积极探索利用市场化途径推进生态修复工作模式,按照“谁修复,谁受益”原则,为修复主体提供生态资产优先使用权。同时,完善政企生态资本合作机制,吸引社会资本参与生态修复。此外,还可探索“生态修复+”模式,实现变废为宝。

二是建立生态产品目标交易机制。各地区农业、林业等主管部门可依据当地实际情况,设置生态产品供给目标和生态环境质量指标。其中,目标和指标超额完成的地区,可向未完成地区出售超额部分,获取经济收益。同时,未达到生态产品供给目标或未完成生态环境质量指标的,可以通过购买相应的生态产品和生态质量指标,弥补本地的生态产品供给不足和生态环境质量不达标等问题。

三是建立生态资本考核奖惩制度。采取随机和定期检查相结合的方式,考核生态资产持有主体的持有情况。对于造成生态资产损耗的持有主体,依据生态资产损耗情况收取生态资本损耗费;而对于使得生态资产增值的持有主体,可以给予适当的物质奖励和荣誉奖励,鼓励更多的持有主体实现生态资产增值。

四是完善综合性生态补偿机制。现阶段,生态补偿方式主要是以中央政府的纵向生态补偿为主,需要完善区域间横向补偿方案,减轻中央政府的财政压力,通过横向生态补偿方案,实现生态资本保护者得利,受益者付费,实现生态资产资金化。

## 4. 资金股金化推进分散模式向聚集模式转变

资金股金化是把各类分散资金量化为投资主体的股金,通过集中投入到经营项目中,使得投资主体享有股份权利。资金股金化的主要流程有:确定入股资金、选择投资项目、明确股权比例、制订投资方案、签订合作协议、做好利益分配等程序。

完善生态项目建设资金整合机制。生态项目建设资金主要来源于政府财政、社会团体、公益组织和个人,需要完善生态建设项目资金使用办法,将各项资金整合投入到生态建设项目中,并量化为各投资主体的股金,按照投资比例进行分红。

一是政府财政资金。将各级财政资金投入到生态资源生产发展类、生态设施建设类、生态修复和治理类等生态项目,通过签订合同或协议,量化为政府或集体持有的股金,享有生态项目股权,变“输血”为“造血”,变资金为股金。

二是社会资本。社会资本包括私营部门的自筹资金和来自国内外资本市场的社会资本。引导社会资本参与注资生态产品项目,需要根据企业自身发展状况以及对生态环境的需求度和依赖度,分批次选择试点行业以及试点企业参股生态产品项目。

(下接第8版)

(上接第7版)

三是公益资金。生态公益资金主要来源于非政府组织和非营利组织，用于支持生态环境保护、生态建设、生态环境学术研究等生态活动。基于定位和目标服务人群，此类组织更了解公众对不同种类生态产品的需求，进而更容易实现生态产品供给的多样性和均等性。

四是个体众筹资金。互联网金融为个人投资参与生态产品价值实现提供了良好的途径。现阶段，我国互联网金融行业发展越来越规范化、精细化和法治化，互联网金融产品不仅能满足不同人群的投资需求，更能保障个体投资人的资金安全。互联网金融的“长尾效应”能聚集大量资金，降低金融投资门槛，覆盖传统金融产品未涉及的盲区。政府部门可引导众筹、P2P（点对点网络借款）、P2B（互联网金融服务平台）等参与具有公益属性的生态建设项目，这能提高全社会生态建设、生态产品供给的积极性和主动性，同时鼓励金融机构创新相关金融产品，以满足不同人群对生态产品多样化需求。

建立生态建设项目股份合作机制。创新形式多样的股份合作模式，探索推行政府、社会团体、公益组织、个人“四位一体”发展，建立“利益共沾、风险共摊”的利益联结机制。

一是通过聘请专业评估公司对生态资源和基础设施资源进行评估，完成生态资产核查，做好生态建设项目股份合作制改革的基础工作。

二是按照“尊重历史，立足现实”的原则以及生态建设项目相关的规章制度，综合考虑投资主体基本状况、生态资源产权、对生态项目建设的贡献等因素，确定生态项目组织成员。

三是鼓励投资主体将生态资产的使用权和经营权转为生态建设项目的股权，按

照适宜的方法科学评估生态资产价值，确定生态建设项目的占股比例。同时，鼓励以技术入股的方式参与生态建设项目，创新生态建设项目入股方式，发展多种形式的股份合作。

四是确定各投资主体收益比例，完善生态建设项目收益分配机制，保障生态建设项目投资主体资金安全，防止投资主体权益受到侵害。

健全资金股金化监督管理机制。资金股金化要坚持政府宏观引导和市场微观运作，坚持采取风险管控和利益共享，坚持按照法律法规进行规范化操作。资金股金化应提倡以保底收益加分红的方式，保障投资主体获取稳定收益；应强化民主监督管理力度，明确投资主体的知情权、监督权等，保障投资主体资金安全；应鼓励农业、林业等项目主管部门引导社会资金进入优质产业项目，支持和指导投资资金转变为生态项目股金；应研发针对生态项目的专项保险产品，制定融资担保政策，减少承接主体的经营风险；应建立健全投资主体入股资格审查制度、生态项目审核机制和法律顾问机制。

(摘自中国土地公众号)



## 北京规划引领高质量发展——减量背景下的首都存量地区控规改革实践

编者按

为全面贯彻党的二十大报告关于“提高城市规划、建设、治理水平”的精神，深入贯彻落实《全国国土空间规划纲要（2021—2035年）》要求，有效发挥详细规划上承国土空间总体规划、下接实施治理的关键作用，12月14日上午的UP论坛邀请北京、上海、重庆、厦门、广州、深圳6个城市规划自然资源主管部门，围绕“国土空间规划体系中详细规划改革的实践与探索”进行交流，旨在通过总结地方经验，持续促进各地交流共享，践行“多规合一”改革要求，推动详细规划向全域全要素、向实施治理全面转型，实现对“中国式现代化”宏伟目标下高质量发展的有效支撑。

北京的国土空间规划体系构建工作顺应时代背景，与党的政策方针路线保持高度一致。从总规到分区规划到控规，实际是从总规的控总量、控新增、促减量演变到优存量、管流量、提质量的过程。今年，习近平总书记在党的二十大报告中明确指出要加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，促进区域协调发展。北京总规实施新阶段的重要目标就是在保障城市韧性与安全的前提下，以街区为统筹对象协调区域发展，通过存量更新实现超大城市发展方式的转变。

### 一、规划改革背景及其工作思路转型

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。后续，党中央国务院陆续批复了北京城市副中心控规、首都功能核心区控规，构建了首都规划的“四梁八柱”，为首都高质量发展、高水平治理做出了高位指引。

五年来，在积极推动总规实施的同时全力落实中发18号文件要求，结合北京实际，系统构建了资源紧约束下的北京“三级三类”国土空间规划体系。目前，北京已经探索形成一套从总规到分区再到控制性详细规划的国土空间规划传导体系，同时在每一个规划层级都探索构建了从规划编制、到规划实施，再到监督保障的全周期闭环空间治理模式。



### 二、构建国土空间详细规划编管体系

北京的详细规划编管体系聚焦总规目标指标的有效传导，强化减量提质和刚性底线约束，通过形成“多维融合、控导结合、流量统合、功能混合、权责契合”的国土空间详细规划编制、实施一体化改革创新成果，实现时空统筹、编管一体。

#### （一）实现工作思路三个转变

发布实施《北京市控制性详细规划实施管理办法（试行）》，扭转“一次性”编制到地块深度为以街区为基本单元编制，实现“技术性规划”向“综合性规划”的转变；扭转从静态蓝图式控规为动态深化、过程管理式，实现“空间”规划向“空间+时间”规划的转变；扭转以往“市里编制、区里执行”为“市里主导、区里主责、部门协同”，实现从“守门员”到“引导员、监督员、裁判员”的转变。

#### （二）分类引导街区资源利用

为有效的将总体规划、分区规划的刚性管控要求传递至街区控规，实现总量管控、动态监测，在既有分区规划的基础上，以街区为单元对分区规划中的人、地、房、三大设施等刚性指标进一步的细化分解，形成一个街区、一套指引、一本规划，作为各区开展控规编制的基本依据。

#### （三）创新控规成果编管模式

明确增量街区规划和存量街区更新规划两种编制方法，重点区分“刚性管控”与“引导完善”内容，构建“图则、导则加规则”三位一体的编管模式。增量街区形成“一控两导”的核心图纸，“管控图则”体现控规刚性要求，“规划设计导则”突出高品质引导，“规划实施导则”明确资源任务清单和实施安排。存量街区在“一控两导”的基础上增加“存量更新导则”，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。

(下接第3版)

(上接第 8 版)

### 三、规划引领下的存量控制实践探索

结合北京减量背景和存量特点，聚焦存量地区，确立了以街区为单元、以存量建筑为主体、以功能环境提升为导向的工作思路。

#### (一) 夯实基数分类定向引导

北京结合《北京市城市更新专项规划》在全市 1371 个街区管控范围内，划定 178 个存量街区，通过叠加空间、人口数据，深入剖析各街区的微观特征与更新需求，形成全市存量街区画像，通过刻画空间与人口特征，分析存量街区的更新潜力，进而提出引导措施，建立全市存量街区控规工作底账，为构建高质量发展新格局提供有效的空间载体。



街区画像示意图

#### (二) 以点带面明确工作路径

充分发挥规划统筹引领作用，以存量街区为单元，自下而上注重组织策划，将昌平回天地区街区控规为样板，与基层治理相结合，针对存量地区特点，探索“清单式”“菜单式”工作模式。同时，按照“规划加策划、策划转行动、行动推项目”的城市更新实施框架，持续推动规划生成项目清单，结合实施滚动集成更新任务和项目，变一次性工作为长期动态跟踪推进。

#### (三) 分类施策聚焦实施导向

在总结提炼回天经验的基础上，分类施策聚焦实施导向。亦庄新城核心地区工业用地占比近一半，整体实施率近九成，是典型的以工业功能为主导的存量地区。该区域存量控规编制过程中，针对工业存量地区特点，坚持以目标和问题为导向，聚焦产业升级发展，在“清单式”“菜单式”工作模式的基础上，制定适用于工业存量地区的工作清单，绘制“工业地图”精细匹配用地，通过“指标池”合理投放规模，结合防疫分区加强城市韧性与安全，并探索形成“规划+规则”的规划实施框架，通过制度和政策创新，切实推进制造业转型升级，为存量工业地区探索创新发展路径。



“规划+规则”的规划实施框架

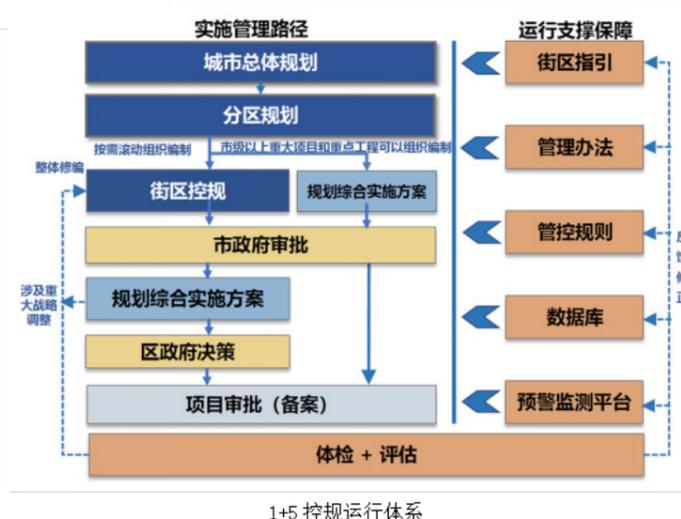
### 四、全生命周期管理的长效保障机制

加强顶层设计，政策创新激发实施动力。结合存量地区控规实践探索自下而上做好问题反馈，及时总结凝练经验，并通过《北京市城市更新条例》立法自上而下进行制度构建。

做好实施管理，不断完善“1+5”控规运行体系。构建“分级分责不分散”的规划管理机制改革，形成从规划、实施到运行、监督的闭环管理体系，确保总规一张蓝图绘到底。

持续监督跟踪，保障详细规划的全生命周期管理。依托国土空间规划“一张图”加强街区控规监督运行平台建设，对控规批后实施的动态跟踪和预警监测，持续做强规划实施闭环管理的后半篇文章。

(摘自中国国土空间规划公众号)



1+5 控规运行体系

## 《国家公园空间布局方案》印发

■遴选出 49 个国家公园候选区，总面积约 110 万平方公里，保护面积居世界首位

■青藏高原国家公园群占国家公园候选区总面积的 70%，在黄河、长江流域分别布局 9 个、11 个国家公园候选区

■直接涉及省份 28 个，涉及现有自然保护地 700 多个，保护了超 80% 的国家重点保护野生动植物物种及其栖息地

国家林草局、财政部、自然资源部、生态环境部日前联合印发《国家公园空间布局方案》，确定中国国家公园建设的发展目标、空间布局、创建设立、主要任务和实施保障等内容。

《方案》坚持生态保护第一、国家代表性、全民公益性的国家公园理念，实现自然生态系统的原真性、完整性保护，维护国家生态安全，为建设美丽中国和人与自然和谐共生的现代化筑牢生态根基。到 2025 年，基本建立统一规范高效的管理体制。到 2035 年，基本完成国家公园空间布局建设任务，基本建成全世界最大的国家公园体系。

《方案》将我国自然生态系统最重要、自然景观最独特、自然遗产最精华、生物多样性最富集的区域纳入国家公园体系，遴选出 49 个国家公园候选区（含正式设立的 5 个国家公园），其中陆域 44 个、陆海统筹 2 个、海域 3 个，总面积约 110 万平方公里。全部建成后，中国国家公园保护面积的总规模将是世界最大。

《方案》在全国自然保护地体系规划研究等基础上，综合考虑我国自然生态地理格局和生态功能格局，突出青藏高原、长江流域、黄河流域重点生态区位和生物多样性、典型景观分布，以国家代表性、生态重要性、管理可行性为统一尺度，充分衔接国家重大战略和重大生态工程。其中，青藏高原布局 13 个候选区，形成青藏高原国家公园群，总面积约 77 万平方公里，占国家公园候选区总面积的 70%；黄河流域布局 9 个候选区；长江流域布局 11 个候选区。

《方案》覆盖了森林、草原、湿地、荒漠等自然生态系统，以及自然景观、自然遗产、生物多样性等最富集区域，共涉及现有自然保护地 700 多个，10 项世界自然遗产、两项世界文化和自然双遗产、19 处世界人与生物圈保护区。分布着 5000 多种野生脊椎动物和 2.9 万余种高等植物，保护了超 80% 的国家重点保护野生动植物物种及其栖息地，保护了国际候鸟迁徙、鲸豚类洄游、兽类跨境迁徙关键区域。49 个国家公园候选区直接涉及 28 个省份，全社会将共同参与国家公园建设。通过特许经营、志愿服务、生态管护公益性岗位等形式吸纳原住民、社会公众，直接加入国家公园的保护建设管理，共享国家公园带来的生态福祉。

《方案》明确，国家公园创建、设立以及候选区实行动态开放、考核评估、退出机制等，并提出强化自然资源资产管理、开展生态保护修复、统筹自然保护与社区发展、加强科技支撑保障、提升监测监管水平、增强科普宣教能力等 6 项建设任务。

## 国常会：落实支持刚性和改善型住房需求和相关 16 条金融政策

12月21日，央视报道，李克强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，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。

## 北京拟面向民间资本推介重点领域项目 101 个

近日，北京市发改委会同各区、各部门深入梳理全年第二批向民间资本推介重点领域项目，并向社会公开推介。北京今年第二批拟推介项目共计 101 个，总投资 2093 亿元，较上一批次增长 43.7%。目前已有 84 个项目明确了拟引入社会资本额度，共计 866.9 亿元，较上一批次增长 16.2%。项目总投资和拟引入社会资本额度达到近五年来最高水平。

## 北京启动高品质科技园区建设

从北京市科委、中关村管委会获悉，北京市打造标杆型科技园区，提升分园主导产业承载能力，加速世界领先科技园区建设，首批支持高品质科技园区建设资金 10948.72 万元，支持中关村生命科学园等科技园区的 10 个项目，涉及医药健康等 7 个产业领域。日前，北京市科委、中关村管委会会同各分园管委会组织实施高品质科技园区建设项目，围绕中关村示范区分园主导产业定位，加强园区产业服务设施和公共服务设施建设，优化提升园区智慧化服务管理水平，打造特色鲜明、功能完备、配套完善的产业承载空间，促进园区高端化、专业化、集约化发展。

## 北京启动高品质科技多地鼓励多孩家庭购房园区建设

2021 年 7 月，我国进入了实施“三孩”生育政策的时代，彼时，“三孩”的放开对楼市还未起到显著的影响。到了 2022 年，支持鼓励多孩家庭购房需求成为了各地优化调整楼市政策的重要方向，各地“因城施策”的楼市新政与生育挂钩，关于“多生孩子可多买房”的话题热度一时间不断攀升。

## 最高法：加大房地产领域矛盾纠纷防范化解力度

1月8日，最高人民法院召开了全国高级法院院长会议，部署 2023 年人民法院工作。其中，最高人民法院要求，服务做好重大经济金融风险防范化解工作。要落实房子是用来住的、不是用来炒的定位，配合做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，加大相关领域矛盾纠纷防范化解力度，坚决依法惩处相关违法犯罪行为，促进房地产市场平稳发展。要加强破产审判工作，充分发挥破产重整、和解程序功能，健全府院联动工作机制，运用市场化、法治化手段推进大型企业重整风险化解。

## 商务部公布首批全国示范智慧商圈 含北京三里屯等 12 个商圈

1月9日，商务部发布通知，决定将北京市三里屯商圈等 12 个商圈和三里屯太古里南区等 16 个商店确认为“全国示范智慧商圈”和“全国示范智慧商店”。

《通知》指导各示范商圈要积极顺应消费需求变化，不断提高商业质量，健全面向消费者、商业企业、运营机构和政府部门的智慧应用，打造线上线下一体化的智慧消费生态体系，改善居民购物休闲体验，促进消费提质扩容。

各示范商店要充分运用现代信息技术，持续优化智慧设施、智慧服务、智慧场景和智慧管理，引领行业创新转型。做到切实发挥带动作用、提升城市商业能级、持续推进示范创建以及建立动态管理机制。

## 北京写字楼市场 2022 年全年录得新增供应量 31 万平方米

CBRE 世邦魏理仕近日发布《2022 北京房地产市场回顾及展望》。报告指出，北京写字楼市场全年金融行业需求稳健，产业类需求回暖，空置率持续攀升，租金仍承压下行；零售物业市场整体需求乏力局部有亮点，租金持续下调，业主着力维系现有租户；仓储物流市场供需两旺，全年新增供应与净吸纳量均破记录；商务园区市场生命科学和制造业需求超过 TMT 成为全年需求引擎，泛中关村集群加大租金折让力度刺激市场需求；物业投资市场国有资本进场，长租公寓升温。2022 年第四季度，全市录得两个新项目总计 12 万平方米办公面积交付使用，分别位于通州和金盏。受疫情影响，部分项目延期交付，使得全年新增供应录得 31 万平方米，仅为 2021 年新增供应总量的 1/4，为 2015 年以来最低，且近八成释放于新兴商务区。

## 央行、银保监会：开展四项行动 引导优质房企资产负债表回归安全区间

1月10日，人民银行、银保监会联合召开主要银行信贷工作座谈会，研究部署落实金融支持稳增长有关工作。

会议明确，要全面贯彻落实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，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。要有效防范化解优质头部房企风险，实施改善优质房企资产负债表计划，聚焦专注主业、合规经营、资质良好、具有一定系统重要性的优质房企，开展“资产激活”“负债接续”“权益补充”“预期提升”四项行动，综合施策改善优质房企经营性和融资性现金流，引导优质房企资产负债表回归安全区间。

上海易居房地产研究院研究总监严跃进认为，这意味着，资产负债表优化的工作正进入实质操作阶段。“此次资产负债表的优化工作，也充分说明了一点，即 2023 年依然是积极化解风险的一年，要防范房企内部出现较多暴雷或系统性风险，所以要对此类四优房企要积极进行监测和支持。和金融市场一样，此次房地产领域也提及了‘系统重要性’概念，这也说明全国销售业绩位居百强的很多企业，或都纳入到此类重要性房企的名单之中。”严跃进补充道。

除四项行动外，会上还强调，要配合有关部门和地方政府扎实做好保交楼、保民生、保稳定各项工作，运用好保交楼专项借款、保交楼贷款支持计划等政策工具，积极提供配套融资支持，维护住房消费者合法权益。要落实好 16 条金融支持房地产市场平稳健康发展的政策措施，用好民营企业债券融资支持工具（“第二支箭”），保持房企信贷、债券等融资渠道稳定，满足行业合理融资需求。要因城施策实施好差别化住房信贷政策，更好支持刚性和改善性住房需求，加大住房租赁金融支持，做好新市民、青年人等住房金融服务，推动加快建立“租购并举”住房制度。

会议指出，各主要银行要合理把握信贷投放节奏，适度靠前发力，进一步优化信贷结构，精准有力支持国民经济和社会发展重点领域、薄弱环节。要加强跟踪监测，及时跟进政策性开发性金融工具配套融资，延续发挥好设备更新改造专项再贷款和财政贴息政策合力，力争形成更多实物工作量。要继续用好碳减排支持工具、支持煤炭清洁高效利用专项再贷款、科技创新再贷款、交通物流专项再贷款等结构性货币政策工具，不断完善对重点领域和薄弱环节的常态化支持机制。用好普惠小微贷款支持工具等优惠政策，加力支持小微市场主体恢复发展。当前还要全力支持重点医疗物资生产保供企业的合理资金需求。

人民银行、银保监会、各主要银行要全面贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，保持对实体经济的信贷支持力度，加大金融对国内需求和供给体系的支持，做好对基建投资、小微企业、科技创新、制造业、绿色发展等重点领域的金融服务，保持房地产融资平稳有序，推动经济运行整体好转，为全面建设社会主义现代化国家开好局起好步提供有力的金融支持。

## 自然资源部：适当增加今年土地计划指标

自然资源部部长王广华近日表示，今年自然资源部将不断优化政策，与宏观经济政策协同发力，促进经济运行总体回升，具体包括：适当增加今年土地计划指标，支持“十四五”规划重大工程、城市群和都市圈基础设施建设；加大盘活存量，优先保障重大项目和民生项目用海；推进用地审批权“放管服”改革，使省级政府拥有更大自主权。