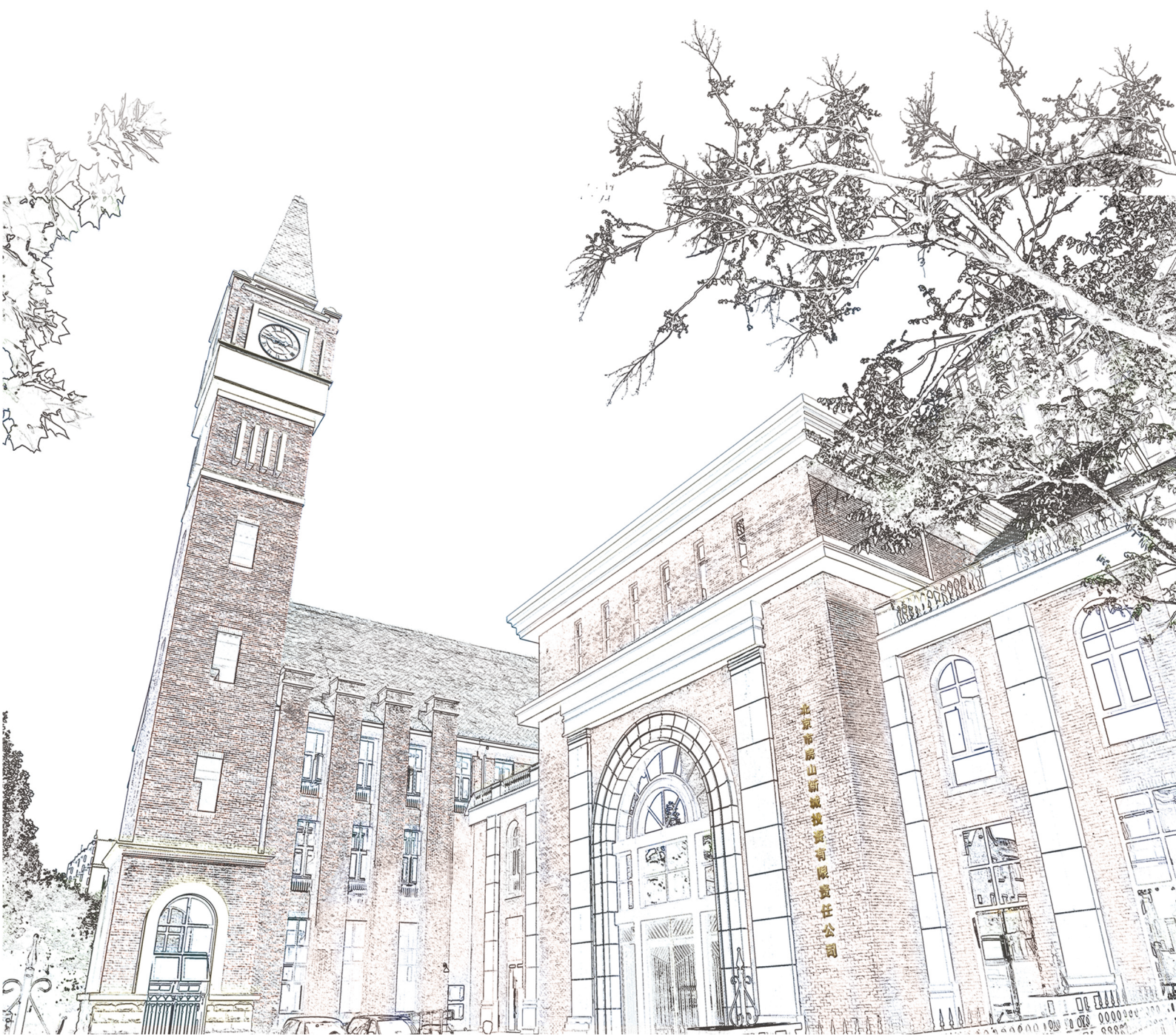


# 新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

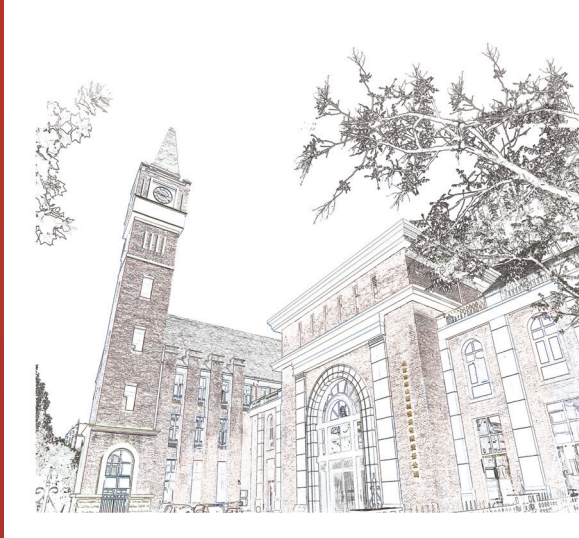
2023年 1月刊



# 新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 1月刊



2023 年 1 月刊

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

---

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   |                          | 02-09 |
| ■ 新城关注 | Attention in Future City |       |
| 热点关注   |                          | 10-29 |
| ■ 行业观察 | Industry Observation     |       |
| 政策环境   |                          | 30-31 |



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。

## 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名同志发扬我们公司“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。

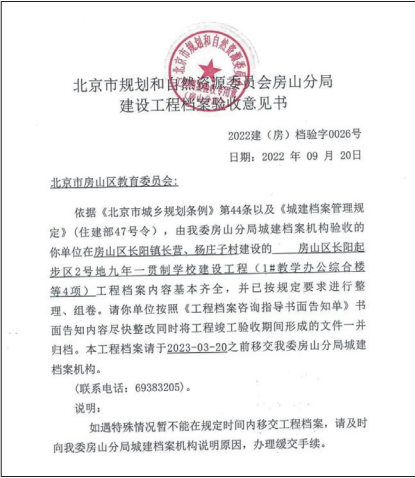
此项任务的圆满完成只是我公司2022年诸多工作的一个缩影，接下来我们将继续勇担国企重任，发扬“新城精神”，续写“新城辉煌”，为推动房山“一区一城”建设做出更大贡献！

# 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，在区城建档案馆的指导和支持下，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 and 竣工图 52 册，其中图样材料 39 册，文字材料 13 册。经区城建档案馆审核后，完成档案移交书手续办理，



验收意见书



工程档案

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。

# 奋斗青春，再创佳绩！新城投公司召开 2022 年工作总结会



## 总结会

2023 年 1 月 11 日，北京市房山新城投资有限责任公司 2022 年工作总结会顺利召开，公司全体班子成员

及干部职工共 239 人参加会议。会议由公司总经理欧新刚同志主持。

会上，欧新刚同志做 2022 年度工作总结，一是从助力全区疫情防控、

勇担重大项目、落实重点民生工程等 6 个方面系统梳理了 2022 年度亮点工作，二是全面总结了 2022 年整体工作，三是对 2023 年工作进行了部署。



### 各部门、子公司负责人总结工作

随后，各部门、子公司负责人依次总结 2022 年工作情况和 2023 年工作计划。在此基础上，各分管领导总结一年来取得的工作成果，分享自身工作经验和感悟，并对 2023 年分管领域的工作进行具体部署。

### 各分管领导总结工作

#### “新城金句”

1. 让“新城精神”深入人心，让“新城品牌”闪耀房山
2. 把工作当事业干，把岗位当阵地守，把奉献当本分看
3. 敢啃“硬骨头”，敢接“烫手山芋”，敢于当几回“热锅上的蚂蚁”
4. “小部门”也可以实现“大作为”
5. 坚持“实干当头，问题导向，重点发力，以上率下”的工作方法
6. 力争成为业务熟悉的“政策通”，实干优秀的“多面手”
7. 奋斗者最幸福，态度决定一切，世上就怕“认真”二字
8. 新城青年奋勇争先拿下了新城长征路上的“娄山关”和“腊子口”
9. 力争反映情况“准”、查处问题“深”、原因分析“透”、措施建议“实”
10. 以“新城担当”创造“新城

可能”，以“新城精神”助推“房山速度”

### 签订目标责任书

为全力打造“新城速度”，落实项目责任，公司党总支书记、董事长朱婧璿同志分别与各业务分管领导签订目标责任书。

### 董事长总结讲话

会议最后，朱婧璿做总结讲话。她强调，公司成立六年多来，各项业务都取得了新进步，实现了新发展。上下同欲者胜，未来公司上下要同心协力、持续发力，力争打造百年伟大企业。一是要勇担国企使命，保持高站位大格局，坚决做好区委区政府交办的各项急难险重任务，开足马力，全力以赴建设“六大房山”。二是要加强班子建设和队伍建设，持续提高班子成员领导能力，全面提升班子凝聚力和战斗力，不断增强队伍感召力和向心力。三是要加强干部、人才梯队建设，激发骨干力量干事创业热情，确保干部在重大项目和重点任务中发挥中流砥柱作用。四是要做强企业文化，丰富精神文化体系，塑造员工健康向上的思维、行为、生活方式，使新城精神深入人心，厚植企业文化软实力。五是要不断优化制度、流程，

妥善处理和解决规范与效率的关系，增强发展活力，提高发展效益。六是要进一步优化薪酬体系和激励机制，不断提高市场化水平，充分发挥薪酬的激励作用，达到激励、吸引、留住人才的良好效果。七是文旅投、新城运营和新城物业 3 个新公司要明确经营目标，全面开展主营业务。八是要持续做大建设管理业务板块，围绕全区发展重点，积极承接医院、学校代建和高教园区代建等建设管理业务。九是要奋力跑出“新城加速度”，努力打造“新城高品质”，全面加快一级开发项目推进速度，总结 0607、京西样板间、发热门诊等设计经验，以匠心铸品质，以品质树标杆，以标杆赢市场，让新城品牌闪耀房山。十是公司经营效益要稳步提升，在提质增效上下狠功夫，确保公司收入、利润逐年攀升，员工收入稳步增长，切实提高员工的幸福感和归属感。

奋斗青春、再创佳绩。

明天的新城投，奋斗创造奇迹，力量源于团结。

我们要一往无前，奋力拼搏，让明天的新城投更卓越。





## 北京市石景山区、市住建委领导到新城投公司调研

近日，北京市石景山区常委、副区长李先侠、市住建委老城保护处处长周玮等一行领导到新城投公司0607长阳棚改项目调研。房山区常委、副区长周同伟、新城投资公司董事长朱婧琰、总经理欧新刚等人陪同调研。

欧新刚同志在现场简要介绍了项目背景、建设内容、规划情况、安置房建设进展及精装修情况。李先侠同志对新城投公司安置房建设标准、设计理念、精装修样板间给予充分肯定。

会上，周同伟同志对北京市石景山区领导和市住建委领导的到来，

表示热烈欢迎。随后，欧新刚同志就0607棚改项目西城安置房对接情况进行了介绍。周玮同志表示，将继续支持0607项目安置房对接房源事宜。

李先侠同志对石景山区一级开发、棚改项目进展及后期安置房需求等方面作了详细介绍，并希望两区进一步深入合作。

通过本次调研，房山区和石景山区就后期合作开发建设及回迁相关事宜开展了充分的交流研讨，为下一步科学谋划和落地实施工作奠定了坚实基础。



## 【表彰会】感动到泪目~~重温2022年“新城人”的奋斗记忆

2022年的表彰大会创下多个“新城之最”哦。是历年来表彰奖项最多，上台领奖人数最多，所获业绩最好的一期。会议共表彰了9个奖项，67人上台领奖，算上年度考核A和季度考核A，有超过一半的“新城人”获奖呢！

### 1. 团队之星

团队之星是新城投公司唯一的团体奖项，也是分量最重的奖项。公司共有22个组织单元，仅有投融资管理部、城投嘉业公司，新城农业公司3个组织单元获得团队之星，他们也是年度绩效考核A+的部门，创造了组织单元绩效考核最好成绩！

### 2. 新城之星

新城之星是公司年度最具分量个人奖项，是践行“新城精神”的典型

代表。他们舍我其谁、勇扛重任，咬紧牙关、迎难而上，他们饱含热情、臻于至善，勤奋进取、攻坚克难，是全体“新城人”的缩影，又是他们中最闪耀的星。获得2022年度新城之星的是：秦少辉、方丽源、张鑫、马文博、郭道迁、祝海超、陈鹏、刘卫恒、俞程元、李鑫。

### 3. 将才之星

将才之星是公司年度管理人员的重磅奖项，是业绩优管理强会带队伍的中层干部典型代表。他们忠诚担当、顾全大局，勤勉尽责、破解难题，冲锋在前、迎难而上，是公司优秀管理者的杰出代表，又是他们中最耀眼的星。获得2022年度将才之星的是：高秀平、杨光、胡茂勇、侯有超。

### 4. 进取之星

进取之星是公司管理新秀中表现突出同志的增设奖项。他们团结进取、使命必达，闻令而动、执行力强，虽刚走上管理岗位，但转变角色快速，团队业绩突出。获得2022年度进取之星的是：胡婉君、陈曦、陈明伟、胡雪涛、阎波、王百鑫、徐成鑫。

### 5. 匠心之星

匠心之星是公司对工作标准和责任心“双高”员工专设的特色奖项。他们恪尽职责、刻苦钻研，追求卓越、善作善成，自我要求极高，工作成果优异。获得2022年度匠心之星的是：卢莹菊、刘木羊、任正伟、吴筱晶、王艳、吴燕。

### 6. 敬业之星

敬业之星是公司极度负责、任劳任怨“老黄牛式”员工的重要奖项。他们脚踏实地、敬业奉献，苦干实干、兢兢业业。获得 2022 年度敬业之星的是：龙昱、叶俊杰、孙操、孔令茂、蔡昕伶、王莹、石磊、张慧、王永京、陈彦春、赵月、刘金鹏、卜征、张庭瑄、张辉、韦永昌、倪娜。

### 7. 成长之星

成长之星是公司对于年度个人成长迅速，技能进步明显的年轻同志设置激励奖项。他们刻苦学习、勤奋进取，克服困难、破茧成蝶，是公司对青年精心培养的“硕果”。获得 2022 年度成长之星的是：张子烨、刘晓含、刘元昊、王巍、陈凯、马香茗、纪景元、

刘盼、张彤、吕继伟、刘喜仑。

### 8. 新锐之星

新锐之星是公司特意为年度新入职员工设置的激励奖项。他们快速融入、勇担重任，团结协作、努力奋进，是公司人才引进质量高的有力证明。获得 2022 年度新锐之星的是：李侠、朱大斌、陈超。

### 9. 抗疫之星

抗疫之星是表彰在疫情防控工作中多次英勇无畏、无私奉献的逆行者。国家战“疫”三年，新城投逆行者多次主动请缨、义无反顾，披甲执戟、无惧无畏！他们驻守社区一线，疏导检测秩序，耐心劝解群众，接力保障供应 ... 用感人至深的故事诠释了“新

城担当”。获得 2022 年度抗疫之星的是：徐少龙、龚沛、韦雅楠、姚永清、闫震、周国锐、韦永昌、任政帅、董涵、祁春颖。

表彰会后，公司总经理欧新刚同志做总结讲话。他肯定了本次表彰会的重要意义，热烈祝贺获奖的 3 个优秀组织和 67 名先进个人。他表示，获奖同志的感言是公司 200 多名“新城人”夙兴夜寐、顽强拼搏的绚丽缩影，是全篇感人至深的新城故事中的精彩段落，是助推“1+3+N”重要功能区建设优美赞歌的动人音符。他激励同志们要继续发挥先锋模范带头作用，再接再厉、赓续辉煌，用青春热血共筑“六大房山”新篇章！



团队之星



新城之星



将才之星



进取之星



匠心之星



敬业之星



成长之星



新锐之星



抗疫之星



## 安全不“放假”！ 新城投公司领导带队开展节前安全检查

春节临近，为切实做好公司在重要节假日期间各项安全保障工作，1月19日，新城投公司董事长朱婧璿、总经理欧新刚带队对公司重点项目开展节前安全检查。公司领导班子对各分管项目进行检查。

冒着凛冽的寒风，朱婧璿、欧新刚一行先后到长阳棚改0607街区06-23等4个地块项目进行了实地检

查。每到一处，检查组耐心听取施工单位项目负责人关于项目各项安全工作部署的汇报，朱婧璿同志带队深入施工现场对项目停工安全保障情况进行了实地查看，并详细询问了解项目春节后复工复产工作计划。

朱婧璿在检查中强调，一是各项目要强化风险意识，筑牢安全底线，切实做好春节期间的值班值守工作。

二是要加强每日巡查自查，及时消除火情隐患，为广大群众创造一个平安祥和的节日氛围。三是要严格落实区委区政府关于春节后复工复产的工作要求，周密组织、抓好落实，为建设“六大房山”宏伟目标贡献智慧和力量。

检查中，朱婧璿代表新城投公司向春节期间坚守在项目值班岗位上的同志们表达了衷心感谢和诚挚的慰问。





## 看看良乡医院发热门诊 候诊大厅的高颜值

由新城投公司承建的良乡医院发热门诊候诊大厅已顺利完工！项目建筑面积约 380 平方米，层高 4.5 米，建筑外立面采用铝板 + 玻璃幕墙形式，明亮大气。主入口两侧设置无障碍坡道，安全可靠。室内采用 VRV 中央空调进行供暖和制冷、设置新风、排风

系统，增设岩棉保温，提高房屋整体保温效果。项目用料可靠，设计用心，细节处处体现人文关怀。



候诊大厅主入口



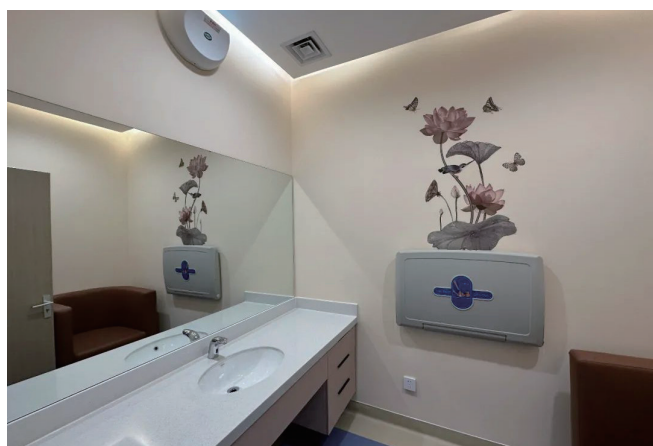
过厅



候诊厅



儿童区



母婴区

>> 在这里你会看到公司的业务成果、课题研究、专项报告，也可以看到领导们、同事们的经验分享。你也想让大家了解你在做什么吗？你是不是也有好的经验可以共享？

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，与我国基本实现社会主义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 and 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）



## 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，地上建筑面积约 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）

## 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，其中拟征占地面积占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，其中拟征占地面积占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,从而在不限制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、统筹协同的纵向管控体系。

（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

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，按照招标投标挂牌出让的部门规章和操作规程规范实施。

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同

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”的统筹协同机制体制。

### 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. 专项规划统筹协同的各地实践

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同管理的探索，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同。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同管理机制的同时，也通过数字技术促进统筹协同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同

利用数字技术赋能，构建专项规划全周期的在线统筹协同平台，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实施监督，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工程建设项目时，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同管理。

（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、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；远期实现高质服务、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。例如霍营枢纽是我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）

# 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北线、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况黄良路、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肋跨度最大拱桥，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）

## 《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。

## 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

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”的核心图则，“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。

## 三、规划引领下的存量控规实践探索

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）夯实底数分类定向引导

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。

### （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。

## 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，及时总结提炼经验，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）

## 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管理，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

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、环境学等相关专业知识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，实现生态资本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、社会资金、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，为生态资本化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

生态资本资金化是指生态资本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，而生态资本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，生态资本有不同的内在属性，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。

创新生态资本价值实现机制。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本优先使用权。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地区，可以通过购买相应的生态产品和生态环境质量指标，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，考核生态资本持有主体的持有情况。对于造成生态资本损耗的持有主体，依据生态资本损耗情况收取生态资本损耗费；而对于使得生态资本增值的持有主体，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本增值。

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，实现生态资本资金化。

#### 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。

二是社会资金。社会资金包括私营部门的自持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。

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（互联网融资服务平台）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制合作。

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）

## 《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 and 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。

>> 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

### 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，推行保障性租赁住房项目“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住房运营方，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及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。

## 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。

## 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。

## 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。

## 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。





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





| 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