

新城资讯

2023年2月第二期 总第178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

FUTURE CITY NEWSLETTER

热点新闻

房山区区委常委、区政府副区长周同伟到新城投公司指导2022年度民主生活会

近日，房山区区委常委、区政府副区长周同伟参加并指导了新城投公司2022年度民主生活会，区国资委党委委员、副主任陈硕宝和产权科科长孙晓冬同行到会指导监督。会议由公司党总支书记、董事长朱婧璿主持，公司领导班子参加会议。

会议紧扣主题，通报了2021年专题民主生活会整改措施落实情况和本年度民主生活会征求意见情况。朱婧璿代表公司班子作对照检查发言，随后班子成员逐一作个人对照检查发言，进行批评和自我批评，真点问题、点真问题，从具体事情、具体问题入手，从政治上、思想上、作风上提意见，达到了“红脸出汗”“排毒治病”的效果。

周同伟同志对本次民主生活会的召开效果给予肯定，并与公司中层以上领导干部

进行座谈。他强调，今年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，做好各项工作意义重大、责任重大。他要求，一是要保持定力，聚焦主业。二是要做强做优，提高效率。三是要安全至上，严控风险。四是要提升能力，保持活力。五是要力戒形式主义、官僚主义。六是要廉洁自律，健全监督机制。

新城投公司将积极落实周区长提出的六方面要求，加强学习、提升本领，紧扣目标、苦干实干，继续发扬“新城精神”，擦亮“新城名片”，全力以赴完成2023年各项任务目标，为建设“六大房山”贡献力量。



民主生活会



干部座谈会

工地现场“拉满弓”！国际葡萄酒小镇项目全面复工

人勤春早争朝夕，策马扬鞭开新局

在房山，放眼望去

大街小巷、你我身边

各项目已经进入忙碌状态

一派欣欣向荣的景象

绑扎钢筋、桩头剔凿、混合砂浆……在城关街道国际葡萄酒小镇一期项目施工现场，塔吊林立，工人们分布在各个岗位上紧张而有序地忙碌着。

国际葡萄酒小镇项目位于房山区城关街道八十亩地村，规划建设用地面积约1.65公顷，总建筑面积约2.81万平方米，其中地上建筑面积约1.97万平方米，地下建筑面积约0.84万平方米。截至目前，项目地下结构已完工，实现主体结构出正负零，正在进行地上主体结构施工。

未来，国际葡萄酒小镇的建设将打造以葡萄酒为主题，集休闲、商务、培训为一体的特色小镇，成为中法文化的交流地。

复工复产暖意浓，新春奋进正当时

这一幅幅“开门红”的景象

让人振奋



新的一年

我们将以“起跑就是冲刺开工就是决战”的工作状态

全力推进复工复产

为实现首季“开门红”贡献力量

（摘自北京房山）

热点新闻

新城投公司赴房山供电公司开展交流座谈

2月9日下午，新城投公司董事长朱婧璘、总经理欧新刚带领领导班子赴房山供电公司开展交流座谈。房山供电公司总经理汪海涛及公司班子成员参加会议。

会上，朱婧璘同志重点介绍了公司业务开展情况。欧新刚同志详细介绍了长阳0607、京西棚改、良乡大学城拓展等12个重点项目进展以及需房山供电公司支持的事项。随后，双方就线路迁改、施工临电、正式用电等事项进行了深入交流研讨。汪海涛同志表示，希望双方能够持续深化业务交流，房山供电公司将全力支持新城投公司，切实抓好工作落实。

本次座谈科学谋划了下一步工作的任务目标和具体措施，明确了新城投公司推进市、区两级重大项目建设的战略方向。双方将进一步深化战略合作，共同推进重大项目落地房山，为全面推进“六大房山”建设作出新的更大贡献！



北京市规自委李伟处长一行到房山座谈交流，全力支持区域重大项目建设

近日，北京市规划自然资源委实施二处处长李伟一行到房山区就国土空间规划实施情况进行座谈。房山区区委常委、副区长周同伟，市规自委房山分局局长燕新程，新城投公司董事长朱婧璘等相关领导参加座谈交流。

会上，市规划自然资源委房山分局副局长王爻汇报了房山区国土空间规划工作开展情况。朱婧璘对本次座谈会涉及新城投公司负责的8个重点项目基本情况、进展、存在问题及推进的迫切性进行了汇报。李伟表示，将全力支持项目手续办理，做好规划实施推进工作。

周同伟对市规划自然资源委到房山指导工作表示衷心感谢。本次座谈会充分研究了各区规划实施与项目审批落地等方面面临的共性问题及解决方案，为进一步加快推进房山区重点项目建设提供了坚实基础。



房山区委城工委召开2023年第二次会议

2月14日下午，房山区委城市工作委员会以视频会议形式召开2023年第二次会议。区委书记、区委城市工作委员会主任邹劲松主持会议。

会议对中关村房山园低效闲置产业承载空间盘活工作进行了调度，并安排部署下一步工作。会议强调，要高度重视城市更新工作。实施城市更新行动是党中央对进一步促进城市高质量发展作出的重大决策部署，《北京市城市更新条例》将于今年3月1日正式施行。开展城市更新工作是“一区一城”新房山高质量发展的现实需要，既可以促进改善民生，也能够为重大产业项目落地提供新的空间，实现我区产业提质增效、腾笼换鸟。要充分发挥产业专班作用，系统梳理园区内外产业，统筹推进工业、商务楼宇、商圈和厂房改造。要系统规划，按照产业需求打造产业集群。要探索引入平台公司，推动园区管理服务市场化、专业化。要进一步细化优化城市更新实施路径，

强化政策支持，在符合规划要求的前提下，完善楼宇、厂房等设施功能，提高利用率。

会议听取了2023年供地进展情况汇报，并就需协调解决的事项进行了研究。会议要求，要高度重视土地上市工作，加强日常调度，各有关部门和属地要齐心协力、攻坚克难，倒排工期、加强督办，及时解决工作推进中遇到的困难。要创新工作机制，持续优化工作流程、提高手续办理效率，打造优质营商环境，增强主动服务意识，协调推进解决土地上市过程中的“堵点”“难点”。要主动对接协调，积极争取市级支持。

会议还研究了其他事项。

区领导吕晨飞、张厚明、高武军参加会议。

(摘自北京房山)

北京50个市区重大项目集中开工总投资约486亿元

1月31日，北京市50个市区重大项目集中开工。据北京市发改委介绍，此次集中开工的50个重大项目总投资约486亿元，突出重“大”项目引领。

其中投资超过10亿元的项目有12个、总投资超420亿元；突出激发民间投资活力，其中社会投资项目22个、占比超4成，总投资超340亿元。

这次集中开工的项目聚焦现代化产业体系，开工永丰数字科技中心、北京奔驰纯电动车型升级改造等12个高精尖产业项目；聚焦现代化基础设施体系，开工京唐城际铁路北京隧道段、第四使馆区配套道路等21个基础设施项目；

聚焦城市更新行动落地，开工老旧小区综合整治、城市副中心老城地区主次干路电力架空线入地等8个城市更新项目；

聚焦惠民生暖民心实事，开工清华大学附小二期、朝阳区孙河组团配套学校等9个民生改善项目。

目前，市发改委已梳理出一季度计划开工160项市区重大项目。除一月份开工50个项目外，二、三月份计划开工项目110个，总投资近2200亿元。

其中总投资超过10亿元的项目有13个、总投资超2020亿元，包括京东方第6代新型半导体显示器件生产线、2023年保障性住房项目（打捆）等2个总投资超百亿元的重大项目。

耕地资源质量分类体系构建

为更好地适应生态文明建设需要，满足自然资源管理新要求，实现耕地数量、质量、生态“三位一体”保护，自然资源部研究改进了耕地质量分等方法体系，构建形成了耕地资源质量分类体系。

耕地资源质量分类体系的构建思路

耕地资源质量分类体系构建，坚持以目标为导向，从自然地理格局、自然生态系统、人与自然和谐共生3个角度来衡量耕地质量，制定分类标准，准确分析、客观描述耕地资源质量特征，准确掌握耕地资源的真实情况。

耕地资源质量分类要把耕地资源放在自然地理格局中分析，摸清耕地资源宏观地域分布规律。我国地域辽阔，自然环境复杂多样、类型丰富，区域差异较大。基于这样的基本国情，认识和研究耕地资源质量状况，必须考虑自然地理格局的差异性，才能从宏观尺度上为自然资源的合理利用、管理政策的研究制定和区域的可持续发展等提供必要的科学依据。耕地资源质量分类，应采用与自然地域分异规律相适应的原则与方法进行区域划分，将可以体现温度、水分、地貌等各自然环境要素关系的区域单元作为分类指标，在区域尺度上揭示中国耕地资源的地域分异特征，摸清耕地资源宏观地域分布规律。

耕地资源质量分类要突出耕地资源自然本底条件，摸清耕地资源最为重要的基本特征。耕地资源质量受多因素影响，其中最关键的因素是自然条件，主要包括气候、地形、土壤、水分条件等。我国自然条件千差万别，不同地区形成了水分、热量、气温、土壤、生物等要素的不同组合。这些要素影响着耕地生产能力，决定了耕地资源质量的高低和区域差异。作为自然资源管理部门，耕地资源质量分类应从自然资源系统性的角度，突出耕地资源自然本底条件的差异，抓住影响耕地资源质量的关键因素，选取典型分类指标，全面反映耕地资源最为重要的基本特征。

耕地资源质量分类要关注人与自然和谐共生问题，摸清耕地资源生态环境状况。耕地资源质量不仅受自然条件影响，还与人类利用密切相关。当前，我国一些地区过量使用化肥农药，一方面造成土壤酸化、板结、养分流失；另一方面严重破坏农田生物多样性，造成许多动物、植物、微生物等种类或种群数量明显减少或永远消失。此外，各类污染物的不合理处置与排放在进入土壤后，也会严重影响耕地土壤健康和农产品安全。因此，耕地资源质量分类除了要突出自然条件指标外，还要关注生态环境指标，充分体现人地关系，反映人类在快速工业化、城镇化背景下对耕地资源质量的影响。

耕地资源质量分类方法体系

耕地资源质量分类在指标选取上，从自然地理格局、自然生态系统、人与自然和谐共生3个角度，以类别为主体，系统归纳反映耕地资源质量本底条件的指标；在分类方法上，采取分级分类的思路，以量化描述各指标特征为主，对各指标特征不做综合评价。

分层级确定分类指标。按照耕地资源质量分类体系构建的总体思路，构建了包含6个层级10个指标的分类体系，通过各指标值的差异来反映耕地资源质量的不同。一是自然地理格局，揭示我国自然界的区域分异规律，体现自然环境各要素的生态地理关系，用《中国生态地理区域》的自然区作为分类指标；二是地形条件，反映耕地所属地表单元陡缓程度，用坡度作为分类指标；三是土壤条件，反映土壤的理化性质，用土层厚度、土壤质地、土壤有机质含量、土壤酸碱度（以下简称“土壤pH值”）作为分类指标；四是生态环境条件，反映耕地生物种类的丰富程度和土壤重金属污染状况，用生物多样性、土壤重金属污染状况作为分类指标；五是作物熟制，反映由气候条件决定的耕地可实现的种植情况，用熟制作为分类指标；六是耕地利用现状，反映由水分条件决定的耕地利用状况，用耕地二级地类作为分类指标。

统一分类分级标准。为确保分类结果可比，全国统一确定了各分类指标的等级划分标准，除自然区和坡度指标外，其他8个指标均分为3级。自然区直接引用《中国生态地理区域》的结果，将全国划分为49个自然区；坡度直接引用第三次全国国土调查坡度的分级标准，分为≤2度、2~6度、6~15度、15~25度、>25度共5级；土层厚度分为≥100厘米、60~100厘米、<60厘米，土壤质地分为壤质、黏质、砂质，土壤有机质含量分为≥20克/千克、10~20克/千克、<10克/千克，土壤pH值分为6.5~7.5，5.5~6.5或7.5~8.5，<5.5或≥8.5；生物多样性分为丰富、一般、不丰富；土壤重金属污染状况分为绿色、黄色、红色；熟制分为一年三熟、一年两熟、一年一熟；耕地二级地类分为水田、水浇地、旱地。

明确指标数据获取途径。耕地资源质量分类指标数据获取由国家与地方共同完成，充分利用现有基础数据成果，实现数据共享，减少重复工作。自然区、熟制由国家依

据现有相关研究成果以县为单位统一确定；其他指标数据由地方根据现有资料结合外业补充调查获取，其中坡度和耕地二级地类直接采用国土调查数据，土壤条件4个指标从农业农村部门的耕地质量等级调查评价数据获取，土壤重金属污染状况从生态环境部门农用地土壤污染状况详查的重金属污染综合评价结果数据获取，生物多样性指标根据国家统一要求调查确定。

用分类代码描述分类结果。分类结果用12位代码来表述，其中前两位代码表示耕地所在的自然区，49个自然区分别用01—49表示；第3~12位分别表示耕地的坡度、土层厚度、土壤质地、土壤有机质含量、土壤pH值、生物多样性、土壤重金属污染、熟制和耕地二级地类条件。其中，土壤pH值用两位代码表示，6.5~7.5用10表示，5.5~6.5用2a表示，7.5~8.5用2b表示，<5.5用3a表示，>8.5用3b表示，其余8个指标均用1位代码表示，按照分级或分类个数分别用1、2、3、4、5表示。如，代码为“1921112a2322”的耕地地块，其质量信息为：华北平原区—坡度2~6度—土层厚度≥100厘米—土壤质地壤质—有机质含量≥20克/千克—土壤pH值5.5~6.5—生物多样性一般—土壤重金属污染状况红色—一年两熟—水浇地。

耕地资源质量分类体系思考

耕地资源质量分类继承了土地资源分类思想，是耕地质量分等体系的改进，不再反映多种条件下的综合质量等，而是着力客观、准确掌握耕地资源质量的真实状况，构建耕地资源质量属性特征明显的质量分类数据，有利于揭示耕地资源质量条件时空变化，为自然资源管理提供有力支撑。

耕地资源质量分类是土地资源分类思想的继承与发展。联合国粮农组织发布的《土地评价纲要》认为，土地质量由许多土地自然特性相互作用形成，进而提出土地评价就是对土地适宜性的分类，土地质量与土地利用类型相配合可构成土地适宜性分类。中国科学院编制完成的《中国1:100万土地资源图》是在借鉴适宜性评价方法的基础上，对全国土地资源的质量与潜力进行评级。而耕地资源质量分类体系则在指标选择上充分考虑了耕地的自然特性，并按照指标分级进行分类，形成耕地资源条件有关自然要素类型的综合划分。这一思路借鉴了《中国1:100万土地资源图》土地潜力区和土地资源单位的分类体系，是其分类思想的继承与发展。

耕地资源质量分类是耕地质量分等体系的改进。从1999年开始的全国耕地质量分等成果在国土资源相关领域得到了应用，但在适应生态文明建设的新形势和支撑耕地保护的新要求上越来越显现出不足。改进后的耕地资源质量分类体系与原耕地质量分等体系相比，不再保留分等体系中逐级修正得到各级指数并划分等别的方法；而是在统一的指标体系内分级界定由气候、地形、土壤、生态环境、利用状况等决定的耕地资源质量类型，对耕地资源质量进行科学分类，符合尊重自然、顺应自然、保护自然的生态文明理念。另外，耕地资源质量分类体系解决了见“等”不见属性的问题，可以直观全面地反映耕地资源的各类重要特征信息，分类重点更突出，指标更简洁，内容更全面。

耕地资源质量分类有效支撑自然资源管理。耕地资源质量分类以耕地现状图斑为分类单元，客观反映了每块耕地的自然地理特征和耕地本底条件，形成了不同耕地资源条件及其组合的耕地面积与分布成果，可以更简洁清楚地揭示耕地资源质量特征、分布及其时空变化，为自然资源管理提供有效数据支撑。而在自然资源实际管理中，可以利用宏观自然地理和作物熟制分区在国家层面制定差异性耕地保护措施，优先将光热水资源条件好的自然区内农用地整治为耕地，使耕地的空间布局进一步优化；利用微观土壤条件、地形条件等，在区域尺度上指导耕地占补平衡、土地综合整治和永久基本农田划定等工作。

（摘自中国土地公众号）



自然资源资产权利行使的概念与内涵辨析

2018年，中共中央《深化党和国家机构改革方案》明确，为统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责，组建自然资源部，作为国务院组成部门。与之前的国土资源部相比，自然资源部的职责中明确增加了“统一行使全民所有自然资源资产所有者职责”，并成立了专门的“自然资源所有者权益司”，对自然资源进行资产化管理。关于全民所有自然资源资产所有者职责的内涵，《全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点方案》中将其明确为“主张所有、行使权利、履行义务、承担责任、落实权益”。其中“行使权利”是履行所有者职责的核心，因此，如何行使自然资源资产所有者的权利，体现其作为自然资源资产所有者的权益，是自然资源部履行其所有者职责的一项重要工作。为此，本文就自然资源资产权利行使的概念与内涵进行辨析，为履行自然资源资产所有者职责提供理论参考。

一、何为自然资源资产

自然资源是天然存在、有使用价值、可提高人类当前和未来福利的自然环境因素的总和。资产是主体拥有的、具有使用价值并能带来收益的财产，自然资源因其具有这一属性当然也是资产，但是并非所有的自然资源都属于自然资源资产。只有产权主体明确、产权边界清晰、可给人类带来福利、以自然资源形式存在的稀缺性物质资产，即只有既稀缺又具有明确所有者的自然资源才可能转化为自然资源资产。目前，我国确定的自然资源资产包括土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋和国家公园8类。

二、权利、权力与产权的区别

权利是一个法律概念，一般指法律赋予人实现其利益的一种力量，与义务相对应。是法律关系主体在法律规定的范围内，为满足其特定的利益而自主享有的权能和利益。因此，权利通常包含权能和利益两个方面。权能是指权利能够得以实现的可能性，它并不要求权利的绝对实现；而利益则是权能现实化的结果。也可以说权能是可以实现但未实现的利益；利益是被实现了的权能。

权力与权利、产权不同。通常认为权力包含两层含义：一是政治上的强制力量，如国家权力；二是职责范围内的支配力量，它同一定的职务相联系。权力与权利的区别是：①确认方式不同。权利可由民法予以确认，而权力需由行政法、刑法等公法予以确认。②行使主体不同。权利的行使是一般主体，而权力的行使主体主要是国家机关及其工作人员。③双方关系不同。权利属于民法的范畴，属于平等主体之间的财产关系、人身关系，而权力是管理者与被管理者的关系，双方的地位是不对等的。④行使方式不同。权利可以通过委托代理、契约等民事方式明确双方权利义务，而权力必须通过国家强制力实现。⑤处分方式不同。权利一般可以放弃和转让，而权力必须依法行使，不得放弃和转让。⑥推定规则不同。权利的推定规则为“法无明文禁止即可为”，而权力只以明文规定为限，否则为越权。⑦社会功能不同。权利一般体现私人利益，权力一般体现公共利益。

产权，是财产权的简称，是法定主体对财产所拥有的各项权能的总和。产权有三个基本要素，一是产权主体，即享有或拥有财产所有权或具体享有所有权某一项权能以及享有与所有权有关的财产权利的人（自然人、法人）、单位、组织或国家；二是产权客体，即产权权能所指向的标的，亦即产权主体可以控制、支配或享有的具有经济、文化、科学等价值的物质资料以及各类无形资产；三是产权权利，即产权主体依法对产权客体行使的一组权利和享受的相应利益。产权权利是产权的核心，由一系列的权利构成，包括所有权以及构成所有权的占有权、使用权、处分权和收（受）益权，这些权利又往往称为“权利束”，其中最核心的是收（受）益权（谷树忠，2019）。结合自然资源部的职责定位，自然资源资产权利中的权利主要是指产权权利中的所有者权利。

三、所有者权利的涵义

所有者权利即所有者享有的权利，是主体基于其对客体的所有权而享有的权能和利益。一般从物权的角度进行理解，指所有权人可以排除他人妨害，绝对地对物占有、使用、收益、处分的权利，是一种排他性的、绝对的完全财产权。所有者权利的基础是所有权。我国的自然资源所有权包括国家所有权和集体所有权两种，考虑到“三定方案”中关于自然资源部的职责描述——统一行使全民所有自然资源资产所有者职责，因此，自然资源部对自然资源资产所有者权利的行使仅指对国家所有（全民所有）自然资源资产所有者权利的行使，集体所有自然资源资产所有者权利的行使不包括在内。全民所有自然资源资产所有者权利是指国家作为民法上拟制的“民事主体”，与普通

民事主体一样行使自然资源所有权的四项权能，在特异性的区别上进行同等对待。但是，由于我国的自然资源又具有一定的公共性和公益性，因此，对自然资源资产所有者权利的行使又不能像物权领域的其他私有财产一样，以最大化资产收益为目标，而是要在维护自然资源资产的公共性和生态性的基础上，实现国家作为自然资源资产所有者的权利。

所有者权利与监管者权力存在区别。作为全民所有自然资源资产所有者的国家，兼具多种身份，既是政治意义上的概念，也是法律意义上的概念；既是主权的享有者、政权的承担者，也是国有财产的所有者、归属者。既是“全民所有自然资源资产的所有者”，也是“国土范围内所有自然资源所涉及的公共事务管理者”；既“对全民所有自然资源资产行使所有权并进行管理”，履行所有者职责（简称“所有者权利”），也“对国土范围内自然资源行使监管权”，履行监管者职责（简称“监管者权力”）（邱少俊等，2019）。但是，国家的所有者职责和监管者职责是不同的。前者是所有权人意义上的权利，是一种物权，以自然资源资产的保值增值为主要目标，后者是管理者意义上的权力，是一种政治权力，以自然资源的可持续利用和保护修复为主要目标。“两权”在性质、权源、内容和行使方式上均有根本性的不同。

四、权利行使的界定

广义的权利行使，泛指任何种类的权利类型以任何方式行使。狭义的权利行使，是限定为财产权利以正当的或者不正当的方式行使。权利行使的方式有事实方式和法律方式两种。事实方式，是指权利人通过事实行为行使权利；法律方式，是指权利人通过民事法律行为行使权利。所有权的行使，是指所有权人通过一定方式行使其对财产的占有、使用、收益和处分的权能，以实现其所有权的行为。所有人行使其财产所有权，既可以是在事实上占有使用收益和处分财产，也可依法定方式将其所有权之权能转移于他人，尤其在现代社会，所有权人通过授权他人对其所有物加以占用、使用，而所有人从中获取利益，已成为行使所有权的重要方式，如设定他物权、让与、转让物的使用权。当然，任何权利的行使均非无限制的，所有权的行使也不例外。

权利行使与权利实现、权利维护存在一定的差别。行使是一个动词，因此权利行使侧重的是过程，注重行使的方法方式与手段，而权利的实现侧重的是结果。权利行使指的是所有者如何通过一定的方式体现法律赋予其的权利，而权利的实现强调的是所有者通过一定的方式、手段，其权利实现的结果与程度。两者可以看作是权利实现的不同阶段，所有者权利的行使是所有者权利实现的其中一步，也往往是最后和最关键一步。而权利的维护则主要指为了实现自然资源资产所有者权利而设计的一系列制度保证。其中不少制度构成自然资源资产权利行使的基础，如在行使自然资源资产权利之前，我们需要通过清查统计、评估核算和委托代理来明晰资产家底、明确资产价值、确定产权主体，而所有者权利的行使往往是在这些基础性工作都完成之后，所有者通过一定的途径与方法实现其作为自然资源资产所有者所享有的占有、使用、收益和处分的权利。

五、自然资源资产权利行使及其特征

自然资源资产权利行使，全称全民所有自然资源资产所有者权利行使，是指作为全民所有自然资源资产所有者的国家，通过一定的方式和手段，行使其作为全民所有自然资源资产所有者的权能，包括占有权（实际控制）、使用权（直接使用）、收益权（征缴资源资产收益）、处分权（依法处置，设立用益物权、担保物权以及地役权、捕捞权、狩猎权等他物权）以及法律法规规定的其他权能。我国全民所有自然资源资产所有者权利的行使，具有非所有者行使性、行使目标的公共性、行使方式的多样化与区分性的特征（黄军，2005）。首先，国家是一个抽象的概念，虽有政治权利和财产权利，却不能像公民那样亲自为之。因此，国家要参与民事法律关系，行使其所有权，就必须通过一定的机关或法人的活动才能实现，即国家所有权是通过一定的执行机关行使的，具有非所有者行使性。其次，国家所有自然资源资产所有权的行使行为，应当致力于对国有财产的有效利用。但是，也并不意味着唯经济效益是从，单纯致力于经济效益的最大化，而应以追求公共利益为重要目标，具有行使目标的公共性。第三，我国自然资源资产国家所有权客体性质各异，其自然属性或社会属性亦非整齐划一，所分布的领域也具有多样性。因而，国家所有权的行使方式与行使途径不能依赖于某种单一的模式，而应当依据自然资源资产属性的不同，所追求具体社会目标的差异，设置不同的行使方式。

（摘自中国土地科学公众号）

综合用地年期一律 50 年，还是可区分情形分别确定为 70 年、40 年等？

土地年期 土地使用权出让、土地租赁与土地使用权出租

1978 年，中国开启了改革开放的伟大历程，原有的土地“三无”制度同样需要改革。1986 年 2 月，国务院第 100 次常务会议决定组建国家土地管理局，负责全国土地、城乡地政统一管理。1987 年 9 月、11 月和 12 月，深圳市规划国土局分别以协议、招标和拍卖方式，开创性地出让了 3 宗国有土地使用权。1986 年 6 月 25 日，全国人大审议通过《土地管理法》；1988 年，《宪法》、《土地管理法》先后修改，明确：“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让”、“国家依法实行国有土地有偿使用制度”，拉开了我国土地使用制度改革的大幕。

综合用地是国务院 55 号令中明确的出让地类之一，但在国家土地分类标准中并无此地类，那么到底什么是综合用地、综合用地土地使用年限该如何确定呢？原国土资源部利用司在 2005 年全国土地利用管理处长研讨班上，对相关实务问题进行了统一梳理、解答和指引，其中，关于综合用地及其使用年限界定，是这样说的：

《城镇国有土地使用权出让和转让暂行条例》（国务院 55 号令）第 12 条规定了五类用地最高出让年限，具体为：居住用地七十年；工业用地五十年；教育、科技、文化、卫生、体育用地五十年；商业、旅游、娱乐用地四十年；综合或者其他用地五十年。五类用地中，前四类用地都是单一类型用地，土地利用分类标准中都有具体规定，相对比较明确，最后一类综合用地，由于复合土地用途，往往含有两种或两种以上的具体土地用途，组合复杂且土地利用分类标准中并没有综合用地分类，办理土地供应、登记时往往难以准确把握。

一般来说，土地用途首先应由国土空间规划（确定土地用途和利用强度）确定。建设用地使用权出让前，自然资源部门应当明确拟出让宗地的用途、范围、面积、容积率等土地使用条件，并以此为依据编制具体的土地出让方案，报政府批准后实施；确定受让人后，应当在出让合同中明确土地用途等具体使用条件，受让方缴清土地使用权出让金后办理土地登记，不动产登记证书中记载具体的土地用途。可见，土地用途在规划用地条件、出让文件、出让合同、不动产登记等各个环节都要涉及和明确。

对于土地供应中土地用途的界定，2000 年国土资源部、国家工商行政管理总局联合发布的《国有土地使用权出让合同》示范文本（国土资发[2000]303 号）填写说明中明确：合同第四条出让土地用途按《城镇地籍调查规程》规定的土地二级分类填写（2007 年国家标准《土地利用现状分类》（GB/T21010-2007）颁布后，应按该国标规定的土地二级分类填写；2017 年 11 月 1 日，《土地利用现状分类》（GB/T21010-2017）实施后按该国标建设用地二级分类用途填写）；属于综合用地的，应注明各类具体用途及其所占面积比例。303 号文件第一次从国家层面对综合用地进行了明确界定，即综合用地是指同一宗地内包含两种或两种以上不同用途，例如商业和城镇混合住宅用地，教育和科研设计用地等，该文件要求综合用地应当在规划和土地出让阶段明确所包含的具体用途和各自比例。

55 号令明确综合用地最高出让年限为 50 年，出让时该如何确定出让年限呢？一般来说，涉及多种用途的综合用地出让年限可分为两种情形：一是多种用途不动产很

难分割、只有一个使用者的，建成后也不需要分割确定不同使用者的，可以按照综合用地最高出让年限 50 年办理出让手续，即该宗综合用地出让年限统一按 50 年，写入相应的出让文件和出让合同予以设定；二是各用途不动产之间可以分割，用途界限清楚，建成后往往会分割销售或转让给不同使用者的，为保证各土地使用者的合法权益，一般应当按照综合用地所包含的具体土地用途分别确定所占比例和各类土地出让年限。如一二层为商业、上面为住宅或部分商业部分办公等，应当明确其中商业用地和住宅用地或商业、办公用地各自的土地面积、范围等，出让年限可分别按商业用地 40 年、住宅用地 70 年、办公用地 50 年等，写入出让文件和出让合同予以设定。

出让后，受让方按照出让合同约定缴清全部出让金，依法办理土地登记。办理土地登记时，应当根据出让合同约定办理：一是多种用途不动产很难分割、只有一个使用者的，建成后也不需要分割确定不同使用者的，不动产登记时，土地用途为综合用地（注明各类具体用途及其所占比例），土地使用年期 50 年，一般不能分割登记；二是各用途不动产之间可以分割，用途界限清楚，建成后往往会分割销售或转让给不同使用者的，不动产登记时，土地用途为综合用地（注明各类具体用途、所占比例及各用途出让年期）或直接登记各部分用途、面积及年期（一般按各具体用途的最高出让年期分别注明），分割登记时，直接按分割部分对应的用途和相应年期办理。

注评：综合用地是指同一宗地内包含两种或两种以上不同用途的用地，例如商业和住宅用地，教育和科研设计用地等。土地使用权出让前，应当根据国土空间规划等确定土地使用条件和出让方案；出让实施中，通过出让文件、出让合同等，对综合用地包含的具体地类、范围和年期进行设定、确定；不动产登记根据出让合同约定具体办理，不能超越出让合同约定办理。

（摘自土言土语公众号）



集中供地生变

实行了两年的集中供地制度，正在迎来新的调整。

近日，一份自然资源部出台的《关于进一步规范住宅用地供应信息公开工作的通知》流传开来，其中“公开的拟出让时间段可以一次或多次发布出让公告”，也意味着出让公告不再要求“全年不超过 3 次”。

2 月 3 日，据媒体报道，自然资源部确认了上述文件，并针对重点 22 城集中供地政策是否被取消作出回应：不是要取消集中供地制度，而是优化完善集中供地政策。

实际上，自去年四季度以来，集中供地明显转向了常态化。北京、深圳、南京、杭州、上海等地土地出让进入第四轮，部分城市集中供地更是“三变六”。

调整之后，土地供应端透明度更强，同时放宽全年供地批次数量的限制，缓解房企因资金压力而带来的投资难题。而 2023 年土地市场热度能否被激活？楼市端的表现至关重要。

1. 建立拟出让地块清单公布制度

此次土地出让新规最大的变化在于，在土地供应节奏上，不再要求“全年不得

超过 3 次”，而是在公开的拟出让时间段内“可以一次或多次发布出让公告”。

《通知》明确，建立拟出让地块清单公布制度，要求每次公开详细土地清单对应的拟出让时间段原则上不少于 3 个月，给市场主体充足的时间预期预判。同时，详细清单内的地块，在公开的拟出让时间段内可以一次或多次发布出让公告，有序组织出让。

但集中出让公告更加透明。《通知》要求，在计划编制中，各地要将住宅用地近三年年平均交易量以及对应的住宅建筑面积，作为测算下一年度供地计划总量的参考。

同时，规范各城市土地供应规模。凡商品住房去化周期长、土地流拍率高、市场需求明显不足的城市，应当控制商品住房用地供应规模。其中已供应未竣工住宅用地面积超过近三年平均完成交易量 5 倍的城市，应当从严压缩计划规模直至暂停供地。

与此同时，新的土拍政策取消了“租赁住房用地占比不低于 10%”的规定，仅

（下接第 8 版）

(上接第 7 版)
提到大城市土地供应要向租赁住房建设倾斜, 供地计划中应单列租赁住房用地。

整体来看, 在对集中供地政策的调整, 核心仍在于“推进供应信息公开”。两年前, 重点 22 城集中供地实施以来, 市场透明度不断提升, 市场由热转冷的过程中, 密集的供地对房企拿地准备工作也提出了很多挑战, 投资拿地策略也受到了一定影响。

此番调整后, 市场主体将迎来充足的时间预期预判。

2. 土拍热度逐轮走低后降至低估

实际上, 两年前重点 22 城试点集中供地制度的大背景是重点城市地市竞拍热度走高, 地价居高不下, 为了控制地价上涨, 稳定房价上涨预期, 催生土地调控升级。

彼时, 重点城市地市高热, 比如杭州、南京, 无论是主城区还是边缘板块, 成交涉宅用地均触及总价上限, 上海更是在 2021 年 2 月拍出两个区域单价地王。部分城市溢价率更是超过 25%。

集中供地制度出台, 可以说是遏制房企抢地、限制高地价的重要手段。

两集中政策实施以后, 2021 年第一批集中供地依然保持较高热度, 彼时, 整体溢价率仍然达到了 14.8%, 溢价成交地块幅数占比达到 54%。

随即土拍政策收紧, 2021 年第二批集中供地热度迅速下降, 重点 22 城整体溢价率仅为 4%, 流拍率达到了 31%, 创下了集中供地两年来各批次流拍率最高记录。

2021 年下半年以来, 去杠杆大背景下, 房企现金流承压, 进一步限制了房企投资脚步, 各地逐渐通过降门槛、增加优质地块供应、



减少租赁住房 and 自持比例等放松政策, 提振房企投资积极性, 但政策效果并不明显, 随后集中供地热度逐轮走低, 地方城投公司“托底”成为主流, 而到了 2022 年第五轮, 整体溢价率已低至 1.7%。

整体来看, 2022 年全年, CRIC 监测的重点城市土地成交溢价率仅为 3.4%, 较 2021 年下降了 7 个百分点。

房地产市场热度下滑, 土地市场成交“惨淡”, 2022 年土地市场成交规模迎来了近十年低点。

为稳定市场预期, 实施了两年的集中供地政策到了调整的关键时刻, 适时完善和优化原有集中供地政策, 对市场信心恢复、提振房企投资积极性有一定促进作用。

3. 集中供地政策能否延续?

自 2021 年年初实施集中供地以来, 供地政策发生了多轮变化和调整, 整体呈现“松-紧-松”的格局。

进入 2022 年四季度, 重点城市集中供地发生了较大变化。

主要表现在, 土地出让政策继续放松, 供应采取预告、推介会等方式, 提前摸底房企拿地意愿, 为了避免撞期, 减轻企业拿地压力, 各城市集中供地批次也由去年的三批次增加至四批次、五批次甚至六批次。

但整体效果并不明显, 2023 年 1 月, 房企投资依然疲软, 销售百强房企有土地入账的只有 3 家。在房企销售端仍未改善的情况下, 还将延续保守的投资态度, 2023 年无疑还将是土地市场“小年”。

实际上, 过去两年集中供地的尝试中, 也经历了土拍规则不断放宽和调整, 土地市场宽松政策已基本“见底”, 也就是说进一步放宽的难度较大。

那么, 集中供地是否会继续延续?

去年底, 江西省住建厅表示, 力争将南昌从“集中供地”城市名单中调出; 长沙也表示, 今后不再按年度批次推介土地, 更改为年度常态化更新。而此次自然资源部也明确表示: 不是要取消集中供地制度, 而是优化完善集中供地政策。

至于未来是否还会延续集中供地模式, 短期内集中供地还将持续, 只是未来这一模式可能会发生两方面改变。首先, 增加集中供地批次, 去年以来已有很多城市采取多批次供应措施。其次, 集中供地名单或将迎来调整, 部分城市不再强调集中出让或已不适合放在集中供地名单中, 比如长春、沈阳等。

(摘自丁祖昱评楼市公众号)

22城集中供地各批次热度表现

Table with 4 columns: 批次 (Batch), 溢价率 (Premium Rate), 溢价成交幅数占比 (Premium Transaction Share), 延期、撤牌、流拍幅数占比 (Withdrawal/Rescission/No-bid Share). Rows show data for batches from 2021 to 2022.

数据来源: CRIC

越秀进京、京东出手 北京土拍延续冷热分化

“越秀挺进京城、央企所向披靡、京东出手摘地”, 北京最新一期土拍看点十足。2月8日, 北京土地市场兔年首拍落下帷幕, 6宗地收金 132.09 亿元, 本次土拍仍属于北京 2022 年第五批集中供地。

其中, 3宗地现场竞价激烈角逐, 3宗地底价成交, 延续了北京土拍市场 2022 年“冰火两重天”的特点, “少量供应、流拍率为 0、冷热分化”等表现也是一脉相承。

从溢价率来看, 五批次土拍的整体溢价率约为 7.8%, 低于 2022 年第四批土拍的 10.02%, 热门 3 宗地分别吸引了 14 家、10 家、6 家报名主体的数据, 也与四批次有相似之处。

业内人士认为, 房企对优质地块的激烈争夺并不意味着拐点确立, 土拍市场的明确回暖尚需时间。“房企并没有失去理性, 拿地依然非常谨慎。”中原地产首席分析师张大伟说。

值得注意的是, 越秀地产作为大湾区国企, 曾多次尝试在北京市场拿地, 均以遗憾告终, 本次土拍, 越秀不但顺利实现了进京, 还斩获了 2 宗地块, 被认为是五批次土拍的“最大赢家”。

除此以外, 中建系旗下一局和八局也实现了摘地, 其余两宗地分别归属于北京新城基业和京东。

随着北京二手房市场交易明显复苏, 北京土拍市场的趋势或也将随之波动。

房企角逐优质地块

北京本次供应总计推出了 6 宗地, 其中位于通州、房山、经开区的 3 宗地已于 2 月 7 日底价成交, 因只有 1 家企业参与报价, 3 宗地分别归属于北京新城基业、中建智地(一局)和京东。

其余 3 宗地则热度较高。昌平区回龙观地块共吸引了 14 家报名主体, 朝阳区小红门地块吸引了 10 家报名主体, 石景山苹果园地块吸引了 6 家报名主体。

中海、中建系、金茂、保利、招商、首开等北京土拍市场的常客悉数出现, 龙湖也报名了朝阳区小红门地块。厦门国贸和越秀作为不常出现的企业, 报名情况受到了市场关注。

在实际竞拍中, 3 宗地块的争夺相当激烈, 昌平地块触及地价上限和竞现房销售面积上限, 其余两宗地均触及地价上限。

朝阳小红门地块在触及地价上限后, 摇号确定中建东孚(八局)为竞得人, 成交价 14.26 亿元, 溢价率 15%, 折合楼面价约 4.73 万元/平方米, 销售指导价为 8 万元/平方米。叠加其地块位置在北京朝阳区东南四环之内, 从业人士分析, 3.27 万元的缝差为房企预留了相对充足的利润空间。

而越秀对石景山地块志在必得的决心, 让市场品来甚觉津津有味。

石景山历来被认为是中海的主场, 中海深耕石景山, 已经在这里打造了十几个项目, 是区域内市场占有率最高的开发商。

在达到地价上限之后, 石景山转入竞现房销售面积环节, 越秀紧追中海, 丝毫不予退让。经过 33 轮举牌, 越秀以 15% 溢价率 1.5 万平方米现房销售面积夺得石景山地块。

这也是越秀首次在京独立拿地。“刺激。”业内人士表示, 石景山地块楼面价折合 4.86 万元/平方米, 销售指导价 7.48 万元/平方米, 加上现房销售面积需要的时间周期, 越秀此举可谓够有魄力。

(下接第 3 版)

(上接第8版)

越秀的底气或许来自石景山地块较高的去化概率。周边生活配套相对完善，也不缺乏购房人群，去化是有保证的。

作为本次土拍热度最高的地块，昌平地块的竞拍主体包括中建智地（一局）、中建玖合（二局）、越秀、城建、建发、厦门国贸、招商、首开、中海未来科学城、金茂、华润、建工、中铁、中能建等企业及联合体。

昌平地块在3分钟内就触及了地价上限，竞现房销售面积环节，房企举牌也没有犹豫，很快就触及了竞现房销售面积上限。最终，摇号确定越秀为地块获得者，代价为33.12亿元总价15%溢价率4.5万平方米现房销售面积。

越秀在本次土拍中斩获2宗地块，一方面是运气加成，另一方面也显示了拿地的决心。据悉，越秀华北区域副总裁董毅原本是旭辉华北区域总裁，2023年2月刚入职越秀。

业内分析人士认为，刚刚加盟越秀的董毅需要一场证明，而越秀也有逆势扩张的意愿，本次土拍中的出手顺理成章。

6宗地最终的拿地主体中，央国企占了5席。张大伟表示，中建系、越秀地产各揽两宗地，外地国企进北京市场是这场土拍的主要特点，越秀成为主要的赢家，但整体地价并未过高。

整体来看，本次土拍的冷热分化依然明显。张大伟认为，房企并没有失去理性，拿地非常谨慎，在优质区域地块上竞争激烈，但郊区非热门地块，大部分房企参与很少。“2023年是北京的土地供应大年，市场预期将有大量优质土地供应，所以从房企的出价情况看，还是非常谨慎的，只争低风险优质地块。”他说。

这批宅地总建设用地规模约21.47万平方米，规划总建筑面积约53.18万平方米，将为市场新增32.78万平方米住宅。

京城楼市现回暖信号

2023年以来，北京楼市晴雨表——二手房市场明显复苏。

随着疫情影响减弱，业主、客户积压的房产需求逐渐释放，二手房市场交易活

跃度上升。

北京住建委官网数据显示，1月全市二手房网签8308套，环比上月下降5.3%。抛开春节假期网签暂停的因素，1月1日-15日，北京二手房网签5152套，环比上月同期上涨51.6%，实际上，从2022年12月最后一周开始，二手房交易量已显著增加。

“1月前两周带看量环比之前两周上涨55.7%，和去年春节前同一时间段相比，上涨14.9%。”麦田房产方面提供的数据显示，1月北京二手房市场的热度和12月相比，客户入市意愿明显加强。

随着成交加速，二手房挂牌房源量也开始下降，1月第二周（1.9-1.15）麦田在售房源总量环比上周下降0.1%。叠加带看量的上升，已经有少部分房东出现惜售苗头，当前市场优质房源的去化速度明显变快。

“对比2022年年末，当时的客户普遍处在观望情绪，带看量、成交量都处于低位，卖方比较着急，现在情况有些改变。”麦田房产北苑大区润泽西区店长姜德常说：“客户出手速度明显加快，看到中意的房子，觉得价格合适，都会尽快定下来。”

从客源群体来看，此前被疫情压抑的刚需入市需求和改善置换需求都在释放。“当天看房、当天洽谈签约的客户多起来了，一些之前不愿意加价的客户，也开始调整心理预期。”麦田房产北京广渠门大区富力城西区区域经理闫中文透露。

价格方面，根据麦田房产监测，1月份北京市（麦田覆盖楼盘）挂牌均价和上月相比持平，最近一年挂牌价呈现波动上升趋势，1月二手房挂牌价同比去年1月上漲3.24%。

与此同时，贝壳研究院数据显示，全国范围内二手房价格也出现了“止跌”趋势。2023年1月贝壳50城中约六成城市二手房价格止跌，二手房价格指数环比上涨0.2%，这是自2021年8月连续17个月环比下跌以来首次止跌，同时带动同比跌幅收窄。

“预计一季度市场会保持复苏的势头，小阳春可期，京津冀重点城市及珠三角表现好于其他城市群。”贝壳研究院方面指出。

(摘自21世纪经济报道)

北京市规划和自然资源委员会 国有建设用地上房屋建筑类项目施工暂设规划监督管理办法（试行）

第一条 为规范本市国有建设用地上施工暂设的规划监督管理，依据《北京市城乡规划条例》《北京市禁止违法建设若干规定》和《北京市规划和自然资源委员会国有土地上房屋建筑类项目施工暂设规划许可审批办理工作标准（试行）》等相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市国有建设用地上，主体工程已取得建设工程规划许可证的房屋建筑类项目，因主体工程施工需要取得临时建设工程规划许可证的施工暂设的规划监督。

市政房屋建设类项目和集体土地上房屋建设类项目施工暂设的规划监督参照执行。

第三条 施工暂设取得临时建设工程规划许可证后，随主体工程纳入全过程服务监督。

第四条 建设单位（个人）应在主体工程及施工暂设建设现场的显著位置，对外公开临时建设工程规划许可证及其附件、附图的内容，方便公众查阅，接受社会监督，公开时间直至该施工暂设拆除为止。法律、法规和国家有关规定不予公开的除外。

第五条 建设单位（个人）必须严格按照临时建设工程规划许可证件批准的内容进行建设，不得擅自改变建设内容，不得建成或改建成永久性或半永久性建设工程，并对施工暂设使用安全和工程质量负责。如确需变更批准内容的，应当报经规划自然资源主管部门批准后再行建设。

第六条 建设单位（个人）未经批准不得改变施工暂设使用用途，不得擅自转让、交换、买卖、租赁或变相买卖、租赁。

第七条 主体工程尚未竣工，施工暂设期满需要延续使用的，建设单位（个人）应当在临时使用期届满三十日前，报规划自然资源主管部门批准后继续使用。

第八条 施工暂设应当在批准的临时使用期内使用，期满未延续的，建设单位（个人）应无条件自行拆除。

施工暂设在批准的有效期限内，因建设市政基础设施、公共服务设施等公共公益类项目建设需要拆除施工暂设的，建设单位（个人）应无条件自行拆除。

第九条 主体工程规划验收前，施工暂设必须拆除。施工暂设未拆除的，主体工程不得通过规划验收。

第十条 如施工暂设关联的主体工程已竣工，其他未规划验收的主体工程需继续使用此施工暂设的，经规划自然资源主管部门同意后，可变更关联的主体工程许可证号，临时建设工程规划许可证维持原证期限；或与其他未规划验收的主体工程关联，重新办理该施工暂设的临时建设工程规划许可证。

第十一条 对未按照临时建设工程规划许可证许可内容建设或逾期未拆除等涉及违法行为的，按照《北京市城乡规划条例》《北京市禁止违法建设若干规定》及有关法律、法规予以查处。

第十二条 本办法自发布之日起施行，有效期五年。

(摘自北京规划自然资源公众号)



财政部：2022年国有土地使用权 出让收入6.69万亿

1月30日，财政部数据显示，2022年，全国政府性基金预算收入77879亿元，比上年下降20.6%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入4124亿元，比上年增长3%；地方政府性基金预算本级收入73755亿元，比上年下降21.6%，其中，国有土地使用权出让收入66854亿元，比上年下降23.3%。政府性基金预算支出方面，2022年，全国政府性基金预算支出110583亿元，比上年下降2.5%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出5544亿元，比上年增长76.8%；地方政府性基金预算支出105039亿元，比上年下降4.7%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出63736亿元，比上年下降17.8%。

新年多地出台购房补贴政策 有助提振住房消费

近期，中央积极出台楼市政策，各地政府也相继落实“因城施策”，宁波紧跟步伐。在浙江省宁波市海曙区委宣传部官方微信公众号“海曙发布”获悉，海曙区首次推出千万购房消费券，总额达2000万元，消费券金额与房屋总价有关，购买的房屋总价500万元以上，送18万元消费券。此外，辽宁、日照、洛阳、江西、温州等多地也相继发布购房补贴政策。

北京商业消费复苏信号强 商业需求或渐恢复

北京市商务局此前发布的春节消费数据显示，假日期间，重点监测的百货、超市、专业专卖店、餐饮和电商等企业实现销售额50.9亿元，恢复至去年同期（农历日，下同）的98%，较2019年同期增长13.2%。全市60个重点商圈客流量2531.1万人次，恢复至去年同期的88.7%。其中，大兴机场商圈、前门大栅栏商圈、西红门商圈客流量同比分别增长99.5%、45.1%、31%。仲量联行华北区研究部董事纪明告诉新京报记者，从消费需求来看，北京防疫政策调整后，全市购物中心在圣诞、元旦、新年假期明显客流量增多，释放消费回暖信号，引领复苏的板块包括餐饮类、儿童娱乐教育类等在疫情中受冲击较大的业态。

北京推动建设国际消费中心城市 王府井、 CBD 加快打造世界级商圈

近日，北京国际消费中心城市建设开辟新局面。北京市召开2023年全市商务工作会议。会上，北京市商务局相关负责人指出，北京首批开展国际消费中心城市培育建设，统筹实施“十大专项行动”，建立任务、项目、政策、企业和活动的“五大清单”工作推进框架。182项任务年度目标稳步推进，完成首轮22个传统商圈和22个传统商场升级改造，王府井步行街获评国家级示范步行街，SKP连续两年登顶全球销售“店王”；累计竣工地标性项目71个，环球主题公园、三里屯太古里西区等热点项目开业运营，大兴国际机场临空经济区“会展+消费枢纽”项目完成全球创意征集。

中国一月份信贷“开门红” 主要为政策推动

财新传媒近日对13家境内外机构的调查显示，经济学家对2023年1月新增人民币贷款的预测均值为4.1万亿元，同比多增约1200亿元，较前值1.4万亿元大幅回升。随着疫情冲击的消退，经济活动逐步恢复，1月信贷“开门红”几无悬念。新增信贷和社融边际变化的主要贡献或都来自企业部门，企业部分融资需求转变为贷款，但这并不代表融资需求或投资意愿的增长。因而，社融信用阶段性回升的主要驱动力或仍来自政策端，而非市场主体的内生性变化。社会融资规模方面，受访经济学家对1月新增社会融资规模的预测均值为5.5万亿元，较去年同期的6.17万亿元少增约6700亿元，较前值1.31万亿元亦大幅回升。

北京：“十四五”累计推广超低能耗建 筑500万m²

日前，北京市住建委官网发布《北京市建筑绿色发展奖励资金示范项目管理实施细则（试行）（征求意见稿）》（以下简称“征求意见稿”），旨在深入推进北京市建筑绿色发展，规范建筑绿色发展市级奖励资金示范项目管理。

据悉，北京市将重点对公共建筑节能绿色化改造、超低能耗建筑等四类项目给予财政奖励支持，单个超低能耗建筑示范项目最高奖励600万元。

征求意见稿指出，根据《北京市碳达峰碳中和工作领导小组办公室关于印发北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划的通知》，“十四五”期间北京市将累计超低能耗建筑500万平，较“十三五”期间增加近9倍；公共建筑节能绿色化改造目标累计3000万平，增加了3倍。可以看出，我市民用建筑节能减碳形势严峻，任务繁重，装配式建筑和绿色建筑的高质量发展也面临较大挑战。

因此，为进一步激发社会投资积极性、强化区级主体责任、提高预算统筹力度、聚焦核心重点任务，北京市将重点对公共建筑节能绿色化改造、超低能耗建筑、装配式建筑及绿色建筑四类项目给予财政奖励支持。

其中，公共建筑节能绿色化改造奖励不超过20元/平，单个示范项目市级奖励资金总额不超过改造投入的30%；超低能耗建筑奖励不超过200元/平，单个示范项目最高奖励不超过600万元；AA级以上装配式建筑奖励不超过120元/平，单个示范项目最高奖励不超过1000万元；高星级绿色建筑奖励不超过60元/平，单个示范项目最高奖励不超过600万元。

同时，示范项目申报业务将实现全程网办，通过建设“北京市建筑绿色发展示范项目奖励平台”，进一步推进市区并联协作，提高企业办事便利度，并切实加强示范项目市区联动监管，强化奖励项目绩效目标管理，做好奖励资金示范项目绩效运行监控和绩效评价。

农业农村部： 探索建立土地增值收益有效调节机制 稳慎推进农村宅基地制度改革试点

2月14日上午，国新办举行新闻发布会，介绍2023年全面推进乡村振兴重点工作，中央农办主任、农业农村部部长唐仁健；中央农办副主任、农业农村部党组成员、国家乡村振兴局局长刘焕鑫；中央农办专职副主任、农业农村部党组成员吴宏耀出席会议并回答记者提问。

吴宏耀在回答记者提问时表示，深化农村土地制度改革。主要是统筹推进农村承包地、宅基地、集体经营性建设用地三块地的改革。承包地方面，重点是稳步推进第二轮土地承包到期后再延长30年试点，逐步扩大试点范围，坚持大稳定小调整，确保大多数农户原有承包权保持稳定、顺利延包，有条件的地方可在农民自愿的前提下，结合农田集中连片整理探索解决细碎化的问题。

宅基地方面，重点是稳慎推进农村宅基地制度改革试点，聚焦保障居住、管住乱建、盘活闲置，在确权登记颁证基础上加强规范管理，探索完善集体所有权、农户资格权、宅基地使用权等权利内容及其配置的实现形式。

集体经营性建设用地方面，重点是深化农村集体经营性建设用地入市试点，要探索建立兼顾国家、农村集体经济组织和农民利益的增值收益有效调节机制。

唐仁健同时强调，新型农村集体经济的内涵就是产权关系明晰、治理架构科学、经营方式稳健、收益分配合理；发展途径为资源发包、物业出租、居间服务、资产参股。

降低利率、放松限购 各地优化调控政策提振住房消费

近期，多地降低首套房贷利率至4%以下。据不完全统计，2023年已有近30个城市调整了首套房贷利率。优化限购、降低首付、补贴税费、提高贷款额度也逐渐成为调控政策优化的“标准配置”。多项政策利好叠加，从1月份各地房地产市场表现来看，部分城市的二手房市场已显现回暖迹象。业内人士呼吁，各地应继续优化政策，大力支持刚性和改善性购房需求，促进房地产市场平稳健康发展。