

房山快讯

手续政府办， 房山“拿地即开工”模式再升级

2月25日，中建智地高教园9号项目作为房山区“拿地即开工”重点项目，于北京市房山区良乡大学城主园区举行开工仪式。

中建一局相关负责人表示，在区委区政府的坚强领导下，房山区综合实力大幅提升、营商环境持续优化、民生福祉不断增强，这更加坚定了我们投资房山、深耕房山，与房山经济社会发展携手并进的信心和决心。今年是房山区全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，是推进高质量发展的关键一年，中建一局将继续精准对接房山区发展新需求，在巩固战略合作的基础上，充分发挥自身产业链协调优势，不断创新合作模式，扩大合作领域，助力房山经济社会发展，一同谱写“一区一城”新房山现代化建设新篇章。房山区住建委相关负责人表示，近年来，房山区围绕北京城市总体规划赋予的“三区一节点”功能定位，全力推进“六大房山”建设。2023年一季度以来，在区委区政府的领导下，各单位紧紧围绕高质量发展要求，持续践行“人人都是营商环境”的工作理念，落实“只要你来干、手续我来办”的工作要求，勇于担当，敢于争先，共同实现了我区“拿地即开工”再次提速，本项目从土地摘牌到土护降开工用时仅仅10天，不仅跑出了“房山加速度”，更是将我区的“拿地即开工”升级为“开工即全速”。希望中建一局把握住房山高质量发展的重要契机，在基础设施建设、住宅开发、城市更新、文旅投资等方面持续深度合作，推动更多重点项目落地房山，共享房山发展成果。

自2月7日中建智地以17.2亿元竞得高教园9号地块以来，北京市规自委房山分局、房山区住建委、发改委、园林局、人防办等部门提前规划、高效审批，项目开发建设不断提速，“多规合一”当日会商、即交即办，规划许可证当日取证，政企合力，为房山区2023年经济社会发展跑出开门红。

区委常委、副区长周同伟宣布项目正式开工，并与中建一局党委副书记、工会主席魏焱等领导为项目奠基。

（来源：房山区官方微信北京房山公众号）

房山这里计划今年完成拆迁腾退！ 这条大街一期建设不涉拆迁！ 这村近期来施工队测量是地质勘探

问：房山区长阳镇碧岸澜庭C区所在地块是否涉及拆迁

房山区长阳镇碧岸澜庭C区所在地块是否涉及拆迁？现状该地块最大的建筑就是“华联超市”，政府是否考虑先拆除此处的自建房，打通独义三路到碧岸澜庭A区道路，绕开拆迁老大难的独义村，方便700户居民地铁出行

答：@北京12345

您好，关于您反映的问题，房山区回复：经长阳镇核实，项目单位已启动国有地拆迁腾退工作，目前正在进行初步拆迁评估及与国有地使用权人协商等工作，计划于2023年完成拆迁腾退工作。

问：梨村拆迁长于路南延

尊敬的领导，我想咨询下大学城东扩区内梨村长于路什么时候往南延长对接新黄良路，年前村里党员已经开完会了，施工队也来村里测量，具体什么时候开始启动拆迁。

答：@北京12345

您好！您的留言已获悉。关于您反映的问题，经北京市房山区良乡大学城管理委员会核实，按照大学城拓展区东区土地开发计划，长于南大街分两期进行，一期从白杨东路至富庄东路，预计2024年下半年开始施工建设，一期不涉及拆迁，只涉及树木伐移。

二期为富庄东路至交驰路（新黄良路），预计2026年开工建设，具体拆迁时间不能确定。我单位并未安排施工队入场，所说测量，应为地质勘探，为建设变电站做前期准备，与修路无关。良乡大学城管委会将按照规划加快推进大学城开发建设。

问：燕山东风街有无拆迁计划

燕山东风南里，东里，社区房子老旧，冬冷夏漏雨，有没有拆迁计划，老年人生活也不方便，没有电梯，希望领导能尽快考虑，谢谢

答：北京市市民热线服务中心房山分中心

您好！您的留言已获悉。关于您反映的问题，经北京市房山区人民政府燕山办事处核实，按照燕山办事处工作安排，东风南里、东风东里暂无拆迁计划。

（来源：房山那些事儿公众号）



北京土地市场发布“拟供应商品住宅用地清单（2023 年第一轮）” 稳妥有序推进商品住宅供地工作

北京市规划和自然资源委员会在网站发布“拟供应商品住宅用地清单（2023 年第一轮）”，清单中公开了拟供项目辖区、名称、位置、规划用途、用地规模、规划地上建筑面积、出让方式等内容，拟出让时间段为 2 月 16 日至 5 月 16 日。本次清单中项目共计 23 宗，涉及 9 个区，土地面积约 103 公顷。从空间分布看，中心城区 11 宗 53 公顷，占比 48%；平原多点地区（含副中心）12 宗 50 公顷，占比 52%。从交通及配套情况看，近七成位于轨道站点周边，六成位于三城一区或产业园区周边。上述相关信息可在北京市规划和自然资源委员会网站“土地市场”栏目中“拟供应商品住宅用地清单”专栏查询。

市规划自然资源委相关负责人表示，北京市高度重视土地供应信息公开工作，着力优化营商环境，今后除通过中国土地市场网外，还将通过市规划自然资

源委网站定期发布拟供应项目清单，及时、准确向市场主体公开信息，继续营造公开透明的市场环境，稳定市场预期，提振市场信心。同时还表示，2022 年 12 月 30 日曾发布《关于发布 2023 年部分拟供商品住宅用地项目清单（第一批）的公告》，随着政策的不断完善，结合当前实际情况对清单内的项目进行了调整，项目清单的调整完善旨在让市场主体掌握的信息更为全面、精准，便于提前开展投资决策。

同日，北京土地市场发布 2 宗商品住宅用地出让公告，均位于昌平区，土地总面积约 6.4 公顷，建筑规模约 14.5 万平方米。这是北京市本年度首次发布商品住宅用地出让公告。有专家表示，全国自今年起优化完善供地政策，在公开拟供地清单的前提下各城市因城施策调整供地频次，可以更好发挥充分公开披露信息对于稳定和引导市场预期的积极作用。同时，

地方政府也能根据实际情况安排供地进度，更好完成土地供应计划。北京市高度统筹拟供应项目清单发布与出让工作，让市场看到了北京推动土地市场平稳健康发展的决心和信心。

市规划自然资源委相关负责人表示，北京土地市场将坚决贯彻落实党的二十大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，完整、准确、全面贯彻新发展理念，坚持实事求是、尊重市场规律，以支持人民群众合理住房需求为原则，以解决实际问题为导向，以激发市场活力为目标，定期发布拟供应商品住宅用地清单，采取“多频少量”的方式全力推进清单内的项目及时发布预申请公告或正式公告，以常态化的方式保持供地节奏均衡、合理、有序，推动实现“稳地价、稳房价、稳预期”工作目标，促进北京房地产市场平稳健康发展，推动首都高质量发展。

本内容由储备中心提供
(来源：北京规划自然资源公众号)

《北京市 2023 年度建设用地供应计划》印发

一、2023 年度供应总量与 2022 年基本持平，持续加强圈层统筹协同，实现城市整体功能优化

2023 年度计划安排建设用地供应总量 3190~3630 公顷，坚持总体规划着力改变单中心集聚的发展模式，系统把握要素空间配置关系，久久为功，持续推进“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构建设，以高质量供给创造有效需求，促进土地高效利用，提高城市运行效能。

二、稳投资，提振预期，统筹资源要素结构配置与供给侧结构性改革

坚持总体规划生产空间集约高效、生活空间宜居适度的结构配置要求，发挥土地供应支撑固定资产投资的空间保障作用，加强与固定资产投资计划联动编制。商品住宅用地供应坚持“房住不炒”定位，支持合理住房需求；产业用地供应保障重点产业发展要求，稳定市场主体预期。

一是，保持住宅稳步供应，提高租赁住房住宅用地空间质量。

坚决贯彻落实党的二十大和中央经济工作会议精神，认真落实自然资源部和市第十三次党代会部署要求，坚持人民至上，把实现人民对美好生活的向往作为出发点和落脚点，坚持稳中求进的工作总基调，稳妥推进商品住宅用地供应。

2023 年商品住宅用地供应量与去年基本持平，巩固我市土地市场持续向好态势。在空间布局上，继续坚持规划引领，综合考虑各圈层差异化区域发展特点合理布局供应地块，坚持职住平衡，优先选择位于“三城一区”范围内、产业园区与轨道交通站点周边的用地。在供应节奏上，将分批次公布一定时间段内拟出让的商品

住宅用地清单，让市场主体全面掌握土地供应状况，为投资决策预留充足时间，结合市场实际采取“多频少量”的方式适时发布出让公告，保持供地节奏均衡、有序。在加大营商环境改革力度上，将进一步加强房地联动，提供“管家式”供后服务，激发市场活力，通过高质量的供给创造有效市场需求，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

继续坚持不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房保障制度和长效机制。按照总量“以需定供”、供应时序“前紧后松”的原则，对接各区租赁住宅用地需求，考虑“十四五”时期前两年租赁住宅用地已供情况，统筹安排剩余三年供应规模。2023 年安排租赁住宅用地供应指标为 260 公顷。着力提高租赁住宅用地供给质量，引导租赁住宅用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局，实现“住有所居”向“住更宜居”转变。鼓励利用非居住存量房屋改建保障性租赁住房，支持将存量住房改造、转化为保障性租赁住房，引导多主体、通过多渠道建设租赁住房，加快形成租赁住房有效供应，逐步扩大保障性租赁住房覆盖面。

二是，聚焦全市重点产业投资目标，加大产业用地保障，首次将乡村产业用地纳入计划统筹实施，支持一二三产融合发展。

支撑重点工业，软件和信息技术服务业等重点产业投资，加强各区发展与重点产业布局和招商引资区域的对接。在减量集约的前提下保障首都建设，确保经济平稳运行，推动首都高质量发展。2023 年度安排产业用地 480~520 公顷，其中研发用地 90 公顷、工业用地 240 公顷、物流用地 60 公顷、商服用地 90 公顷、乡村产业 40 公顷。推动土地资源要素向加快构建韧性安全的城市空间着力，向国际科技创新中心、“两区”“三城一区”等重点功能区建设精准投放，为重大项目落地提供充足的资源要素保障。

首次将乡村产业用地指标纳入计划统筹管理，支持一二三产业融合发展，落实村地区管，统筹国有、集体建设用地减量，层层传导集约节约利用要求，推动集体

产业用地高效集约利用。

三、首次探索弹性指标管理，提升用地管理水平
安排交通运输用地 950~1350 公顷，其中将城市道路及交通设施用地和对外交通及设施用地分列下达。合理保证新供用地需求，推进路网结构不断完善，预留对外交通设施在途项目用地弹性指标，提高用地管理水平。

四、聚焦“七有”目标和“五性”需求，保障民生福祉得以提升

全力加强民生保障，增进民生福祉，积极推动北京城市总体规划构建“覆盖城乡、优质均衡公共服务体系”目标的进一步落实。2023 年度安排公共管理与公共服务用地 650 公顷，在切实加强文化、教育、体育、医疗卫生、社会福利、公用设施等用地保障的基础上，更加注重推动优质基础教育、医疗养老、公共文化等资源均衡布局，不断提升城市能源和供水保障能力，在推动高质量发展的过程中不断完善民生设施，满足民生需求。

五、强化空间支撑，推动 2023 年度建设用地供应计划顺利实施

建立空间数据库，逐步实现“以图管地”。通过拟供应项目空间布局分析，增强计划编制科学性，保障计划执行精准度，同时强化国土空间规划和用途管制，深入落实“供地跟着规划走”的要求，推动国土空间规划“一张图”建设，确保 2023 年度建设用地供应计划保质保量完成。

专家认为，本年度供应计划深入贯彻落实首都城市战略定位及市委、市政府稳定经济运行的工作部署，将进一步推动首都发展“疏功能、稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险”。供应计划强化了规划引领，在传承中有创新，比如，推动存量发展转型、拓宽多元化实施模式，预留弹性空间以适应市场变化。优化了空间治理格局，突出保障公共公益功能，资源配置向稳经济发展和民生设施等用地倾斜，为持续推动首都高质量发展提供坚实的要素保障。

本内容由自然资源开发利用处提供
(来源：北京规划自然资源公众号)

国土空间规划中的各类边界

1. 永久基本农田

按照一定时期人口和经济社会发展对农产品的需求，依据国土空间规划确定的不得擅自占用或改变用途的耕地。

2. 生态保护红线

在生态空间范围内具有特殊重要生态功能，必须强制性严格保护的陆域、水域、海域等区域。

3. 城镇开发边界

在一定时期内因城镇发展需要，可以集中进行城镇开发建设，重点完善城镇功能的区域边界，涉及城市、建制镇以及各类开发区等

4. 村庄建设边界

村庄建设边界是指在一定时期内，可以进行村庄开发建设及需要重点管控的国土空间范围，是规划相对集中的农村居民点建设用地以及因村庄建设和发展需要必须实行规划控制的区域

5. 城乡规划区范围

是指城市、镇和村庄的建成区以及因城乡建设和发展需要，必须实行规划控制的区域。规划区的具体范围由有关人民政府在组织编制的城市总体规划、镇总体规划、乡规划和村庄规划中，根据城乡经济社会发展水平和统筹城乡发展的需要划定

6. 城区范围

指在市辖区和不设区的市，区，市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会所辖区域和其他区域，一般是指实际已开发建设、市政公用设施和公共服务设施基本具备的建成区域范围

7. 城市实体地域范围

指城区实际建成的空间范围，是城市实际开发建设、市政公用设施和公共服务设施基本具备的空间地域范围

8. 中心城区范围

中心城区是以城镇主城区为主体，并包括邻近各功能组团以及需要加强土地用途管制的空间区域

9. 三调城镇村庄范围

包括城市（201）、建制镇（202）、村庄（203）范围：

城市（201）：城市即城市居民点，指市区政府、县级市政府所在地（镇级）辖区内的，以及与城市连片的商业服务业、住宅、工业、机关、学校等用地。包括其所属的，不与其连片的开发区新区等建成区，及城市居民点范围内的其他各类用地（含城中村）。

建制镇（202）：建制镇即建制镇居民点，指建制镇辖区内的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。包括其所属的，不与其连片的开发区、新区等建成区，及建制镇居民点范围内的其他各类用地（含城中村），不包括乡政府所在地。

村庄（203）：村庄即农村居民点，指乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地。包括农村居民点范围内的其他各类用地

10. 自然保护区

是指对有代表性的自然生态系统、珍稀濒危野生动植物物种的天然集中分布区、有特殊意义的自然遗

迹等保护对象所在的陆地、陆地水体或者海域，依法划出一定面积予以特殊保护和管理的区域。自然保护区可以分为核心区、缓冲区和实验区。

核心区：自然保护区内保存完好的天然状态的生态系统以及珍稀、濒危动植物的集中分布地，应当划为核心区，禁止任何单位和个人进入。因科学研究的需要，必须进入核心区从事科学研究观测、调查活动的，应当事先向自然保护区管理机构提交申请和活动计划，并经自然保护区管理机构批准；其中，进入国家级自然保护区核心区的，应当经省、自治区、直辖市人民政府有关自然保护区行政主管部门批准。

缓冲区：核心区外围可以划定一定面积的缓冲区，只准进入从事科学研究观测活动。

试验区：缓冲区外围划为实验区，可以进入从事科学试验、教学实习、参观考察、旅游以及驯化、繁殖珍稀、濒危野生动植物等活动。

原批准建立自然保护区的人民政府认为必要时，可以在自然保护区的外围划定一定面积的外围保护地带

11. 水源保护区

水源保护区，是指国家对某些特别重要的水体加以特殊保护而划定的区域。我国水源保护区等级的划分依据为对取水水源水质影响程度大小，将水源保护区划分为水源一级、二级保护区。

一级保护区：结合当地水质、污染物排放情况将位于地下水口上游及周围直接影响取水水质（保证病原菌、硝酸盐达标）的地区可划分为水源一级保护区。

二级保护区：将一级水源保护区以外的影响补给水源水质，保证其他地下水水质指标的一定区域划分为二级保护区

12. 文化街区名镇名村保护范围

在综合评价历史文化遗产价值、特色的基础上，结合现状，划定历史文化名城、历史文化街区、名镇、名村的保护范围。历史文化街区、名镇、名村保护范围包

括核心保护范围和建设控制地带。

核心保护范围：历史文化街区、名镇、名村内传统格局和历史风貌较为完整、历史建筑 and 传统风貌建筑集中成片的地区划为核心保护范围。

建设控制地带：在核心保护范围之外划定建设控制地带

13. 城市紫线

是指国家历史文化名城内的历史文化街区和省、自治区、直辖市人民政府公布的历史文化街区的保护范围界线，以及历史文化街区外经县级以上人民政府公布保护的历史建筑的保护范围界线

14. 三线一单

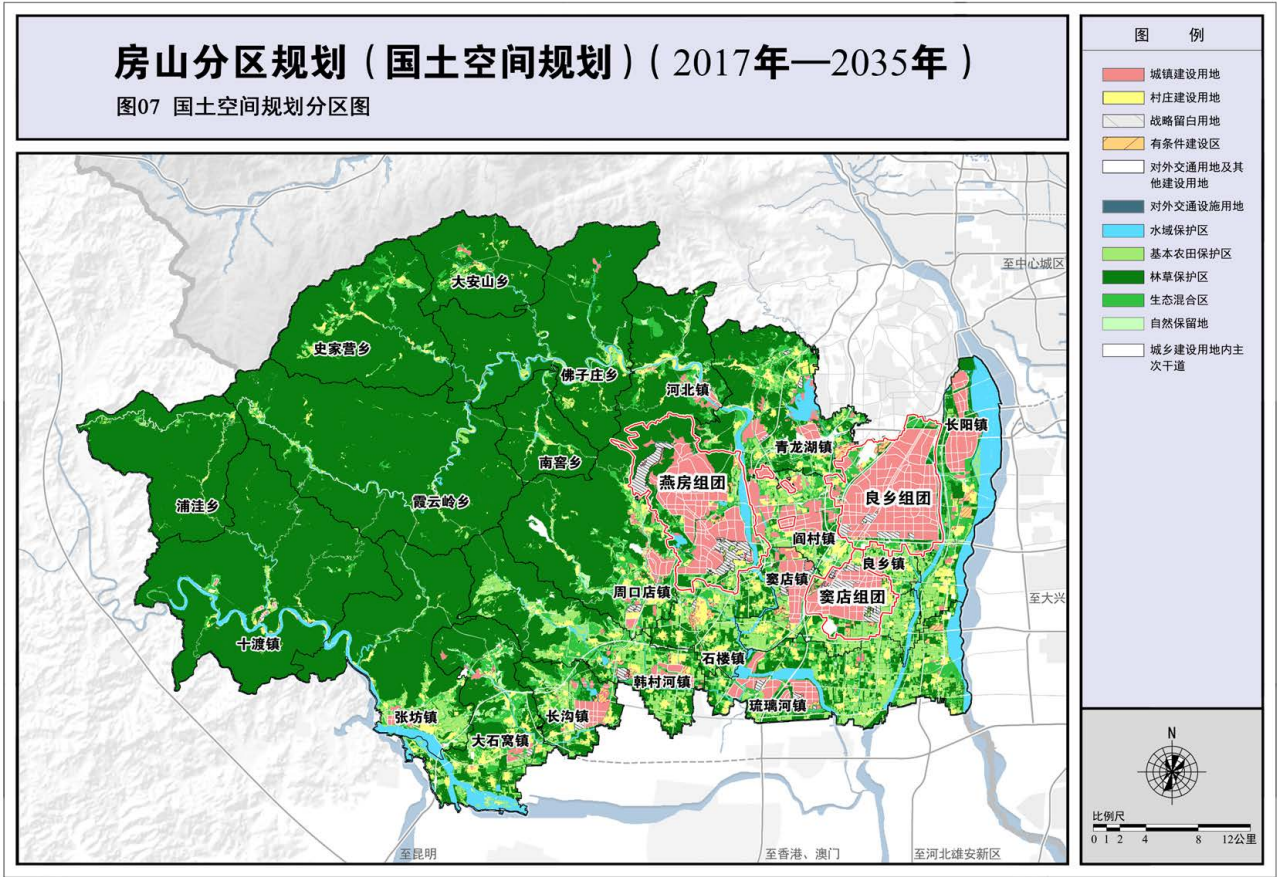
是指生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线、环境准入负面清单。

环境质量底线：指按照水、大气、土壤环境质量不断优化的原则，结合环境质量现状和相关规划、功能区划要求，考虑环境质量改善潜力，确定的分区域分阶段环境质量目标及相应的环境管控、污染物排放控制等要求。

资源利用上线：指按照自然资源资产“只能增值、不能贬值”的原则，以保障生态安全和改善环境质量为目的，利用自然资源资产负债表，结合自然资源开发管控，提出的分区域分阶段的资源开发利用总量、强度、效率等上线管控要求。

环境准入负面清单：指基于环境管控单元，统筹考虑生态保护红线、环境质量底线、资源利用上线的管控要求，提出的空间布局、污染物排放、环境风险、资源开发利用等方面禁止和限制的环境准入要求

（来源：自然资源课堂公众号）



完善工业用地供应政策

日前，自然资源部印发《关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》，从供应方式、供应程序、明晰权能、地价措施、用途转换和履约监管六个方面，对工业用地供应政策进行了完善和创新。

问：为什么要改革完善工业用地供应政策？

自然资源部咨询研究中心副主任宫玉泉：工业是实体经济的主体，促进工业经济平稳增长，既是确保宏观经济稳定运行的重要抓手，也是提升产业链供应链韧性和安全的重要基础。适应我国工业经济增长势头，落实党的二十大提出的“坚持把发展经济的着力点放在实体经济上”的总体要求，改革完善工业用地供应政策是应有之义。

首先，强化土地要素保障是促进工业经济平稳增长的重要基础。国有建设用地的供应和利用，在促进工业经济平稳增长中起着主渠道作用。在土地资源约束趋紧的背景下，提高工业用地保障能力，宏观层面上要在统筹各类建设用地的基础上，对工业用地总量进行合理安排，为工业发展留出空间；微观层面上，要改革土地供应方式和权能配置，以满足工业因门类多、市场主体多、发展水平不同而产生的多元化土地需求。

其次，降低用地成本是深化供给侧结构性改革的内在要求。“把实施扩大内需战略同深化供给侧结构性改革有机结合起来”是党的二十大作出的重大决策部署。推进土地供应结构调整，用市场化、法治化措施降低工业用地成本，激发微观主体活力，对构建更加完善的土地要素市场化配置机制，促进工业经济平稳增长和高质量发展意义重大。采取市场化方式降低用地成本，关键在于细化供应方式，完善权能配置，完善出让程序，使土地供应的权利类型更加丰富，更加符合不同市场土地要素需求偏好，提高交易效率，降低交易成本。

再次，完善工业用地供应政策是落实绿色发展的重大任务。绿色发展既是生态文明建设的本质要求，也是高质量发展的重要内容。作为生态文明建设的重要部门，自然资源部门始终要把践行“绿水青山就是金山银山”理念，落实节约资源和保护环境国策体现各项工作之中。完善工业用地供应政策，不仅要求支持保障，也要强调节约用地和保护环境。这是增强工业用地总体保障能力的关键举措。

南京大学自然资源研究院教授黄贤金：当前，我国工业用地供应仍以最高年期出让为主，存在着工业用地供应方式单一、与招商引资工作衔接不够、供应程序繁琐、权利不清、地方政府和企业接受度不高等问题。《通知》坚持问题导向，紧扣当前工业经济平稳发展面临的突出问题与困难，强化土地要素保障和降低用地成本的措施，丰富和完善了工业用地供应方式，加强和改进工业用地供应管理，是保要素、降成本、稳增长的重要支持政策。

中国农业大学土地科学与技术学院副教授王健：受国内外经济形势发展的影响，我国工业经济发展仍然面临巨大挑战。《通知》的出台意在进一步深化土地市场改革，探索多元化市场渠道供给和盘活工业用地，强化土地要素保障，降低工业企业用地成本，帮助有效投资工业项目尽快形成实物工作量，促进工业经济平稳增长。

当前，以最高年期出让为主的工业用地市场供应

方式存在一次性拿地成本相对较高的问题，难以匹配不同工业企业的用地需求。同时，最高供应年期也与企业发展周期和用地时间不匹配，造成企业并未全周期用地进而产生闲置、低效等用地现象。近年来，各地积极探索租赁与调整供应年限相结合的工业用地市场化配置方式，来满足不同工业企业的用地需求，但也遇到了租赁期限、权利安排、定价机制等问题。《通知》的出台，是对各地实践有益探索的总结和规范，也是从国家层面为地方进一步推动工业用地市场化配置、释放工业用地效能提供政策保障。

问：《通知》提出“健全多元化工业用地供应体系”，可以起到什么作用？

宫玉泉：健全供应方式，有效满足不同市场主体的工业用地需求，对充分释放工业企业的增长潜能有着重要作用。长期以来，一些地方自然资源部门探索形成了长期租赁、先租后让、弹性年期出让等多种工业用地供应方式，在有效保障不同市场主体用地需求的同时，也为企业降低了投资生产初期的拿地成本。《通知》进一步明确了这几类供地方式的内涵，有利于这些供地方式统一规范操作。

黄贤金：健全供应方式，是适应企业发展的需要。在以最高年期出让为主的工业用地供应形势下，我国工业产业发展周期和工业企业寿命与工业用地供应年期不匹配，而复杂的市场环境和社会经济发展要求，又加剧了工业企业发展的不确定性。《通知》完善了长期租赁、先租后让和弹性年期出让等供应方式的内涵，有利于合理降低工业企业的一次性取得成本，解决项目落地难尤其是中小微企业项目用地难、工业用地二级市场溢价等问题，进一步提高工业用地供应机制与企业市场投资需求匹配度。

王健：《通知》还明确了不同方式的混合使用，如先租后让的方式下，出让也可以采取弹性出让方式；地方政府可以结合自身经济社会发展实际和工业用地供给情况，对出让方式作灵活调整；用地主体可以结合自身实际选择最适宜企业发展的拿地方式。多元化供地方式，能够有效解决单次最高年限出让成本相对较高的问题，有效降低企业初期拿地门槛，也能够提高土地资源配置的市场流通性，避免土地闲置和低效利用。

此外，《通知》分别对长期租赁、先租后让、弹性年期供应三种方式进行了明确界定，如明确了长期租赁的最短时间为5年，最长不超过20年；将“先租后让”方式的租赁期限最长设定为5年。对租期长短的明确，可以避免地方在使用政策时产生争议。

问：关于“优化土地供应程序”，《通知》提出了多条举措。这些举措可以解决哪些问题？

宫玉泉：公开公平公正竞争，是国有建设用地市场化配置的价值取向。对于工业用地出让，原《物权法》和现行《民法典》明确规定应当采取公开竞价的方式。2006年，原国土资源部印发《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规范（试行）》和《协议出让国有土地使用权规范（试行）》，对招拍挂和协议出让方式的程序进行了制度性安排。对于租赁用地供应形式，无论在法律制度安排，还是在程序安排上还不是特别明确。

此次《通知》提出，工业用地长期租赁实行挂牌方式，

将长期租赁供应的程序纳入已有规范之中。同时，由于没有强制要求长期租赁采取招标、拍卖的方式进行，使长期租赁的供应程序与出让相比，更为简化。

黄贤金：工业企业普遍初始投资高，收益回报周期较长。倘若用地程序不清晰，可能引致用地企业时间成本和资金压力增加。《通知》进一步健全工业用地供应管理规则，完善程序，有利于避免产生此类问题，提高工业企业用地便利程度。如实行长期租赁的，缩短10天挂牌公告期，明确先租后让的租赁和出让一并进行“招拍挂”。

同时，针对工业用地供应与产业政策协同问题，《通知》推进工业用地带条件招拍挂出让（租赁），其中包含产业类型、生产技术、节能环保等产业准入条件，提高“招拍挂”机制效率，进一步衔接区域产业发展规划与用地政策，解决招商引资工作与“招拍挂”机制的矛盾，有利于提高供地精准性。

问：明晰土地使用权能，在整个供地环节中可以起到什么样的作用？

宫玉泉：明晰的土地产权权能，是稳定使用者用地预期的基础。针对已有法律法规政策对租赁土地的权能规定还不够完善，对先租、后让两种权利设立和转换问题还不够明晰等问题，《通知》对租赁使用权的设立，既在权利设立上保持了与《规范国有土地租赁若干意见》的基本一致，也对租赁土地使用权转让、接续租赁最高期限和续期租金约定等方面予以了补充完善。对先租、后让两种权利的权能，《通知》除在定义中明确转换条件外，强调先租后让两种权利的权能与独立设立的对应权利权能并无差别。也就是说，以这种方式取得的土地使用权，权利转换应符合转换条件，在不同权利存续期间，享有对应权利应有权能。

王健：此前，尽管我国各地已经在探索多元化市场化工业用地供给方式，但权能保障的“最后一公里”一直未能打通。受制于企业审查、上市融资、抵押贷款等必须是国有建设用地使用权的要求，以租赁、弹性年期出让等多元化方式出让的工业用地一直存在权能残缺的问题。换言之，以此类方式用地的企业在准入审查和上市融资等过程中，无法获得与通过出让方式用地的企业一样的权利问题。

此次，《通知》对以长期租赁、先租后让、弹性年期出让等方式供应的工业用地的权能进一步规范和释放，并将不同方式下的开发建设行为与权能赋能进行了挂钩，有利于防止土地闲置浪费和市场投机。比如，长期租赁的工业用地，在承租人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租、转让或抵押。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，申请续租应给予批准并明确要求通过初期合同约定续期价格。对于采取先租后让供应的，先租是为了降低企业前期投入，通过达产等转出条件的约定，确保企业真正将土地要素用于生产经营，防止闲置浪费和土地投机。

中国自然资源报
(来源：自然资源课堂公众号)