

房山 快讯

守护蓝天净土！房山区城市管理部门开展专项检查行动

为进一步提升，房山区建筑垃圾规范化管理水平，有效遏制建筑垃圾乱堆乱倒及清运处置领域违法违规行为，筑牢大气污染防治安全“屏障”。近日，房山区城市管理委开展建筑垃圾行业治理专项检查行动，重点检查建筑垃圾清运车辆资质行政许可手续及在建工地等情况。

1. 加强日常巡查

对在建工地等建筑垃圾源头进行重点检查，明确建筑垃圾处置管理负责人，按照“谁产生、谁负责”的原则，开展常态化检查。督促指导责任单位和部门，强化宣传和引导，发现问题及时整改。

2. 加强动态检查

联合区交通局、九支队房山执法队、琉璃河镇政府在京深路、岳琉路等路段针对渣土车管控，道路遗撒，违规运输建筑垃圾行为开展渣土车夜查专项整治行动。

3. 加强监管力度

从严格落实建筑垃圾专项整治行动要求，确保整治工作快推进、出成效。按照“逢车必查”原则，逐一检查运输渣土车资质，严查渣土车违规运输行为。截至目前，共检查违规工地2处，违规运输车辆3辆，1起跨区运输建筑垃圾行为，已移交相关部门处理。

下一步区城市管理委将不断规范建筑渣土管理，继续加大渣土车、施工工地



查处力度，守护蓝天净土，全力推动“六大房山”建设接续谱写“一区一城”新房山现代化建设新篇章

(来源：房山区官方微信公众号)

老旧农贸市场将变身社区家园中心，房山区拱辰街道黄辛庄村社区综合服务设施项目开工

3月9日上午，房山区拱辰街道以民生需求为指引的新地标工程——黄辛庄村社区综合服务设施项目正式开工，区委书记邹劲松出席开工仪式并宣布项目开工。

为进一步落实《北京市城市更新条例》，将街区营造成为生活便利、富有活力的美丽家园，该项目规划坚持民生需求导向，通过前期发放调查问卷形式，深入了解居民所需，最终综合1121份意见建议，确定以“有温度的社区会客厅”为更新方向，以“亲民便民”为主题，将老旧农贸市场改造为功能多元的家园中心，按需织补区域配套设施短板，配置文化、体育、养老助残等基本保障设施，集合便民维修、家政服务、超市餐饮、健身娱乐等17种社区业态，就近满足周边7个社区、5万余居民的日常生活消费需求。

该项目建筑面积1.26万平方米，探索采用集体占地方式、引入社会资本合作开发，不仅节约财政资金，提升土地效益，保障村集体、村民长期享受土地红利，建成后还将进一步带动周边百姓就业。

下一步，我区将持续深入开展“疏整促”工作，积极探索城市更新项目建设模式，推广先进经验做法，加快城市更新步伐。高质高效推进项目建设和招商工作，优化城市公共空间布局，完善绿色公共空间与设施配套。坚持以“小切口”撬动“大民生”，让“小空间”发挥“大能量”，充分了解群众需求，不断补足民生短板，完善城市功能，提升城市品质，推动更多高品质民生项目落地见效，切实增强群众获得感。

区领导周同伟、李进伟，项目投资、设计、参建单位代表及居民代表等参加开工仪式。

(来源：房山区官方微信公众号)



财政部：支持刚性和改善性住房需求，积极促进居民消费

3月1日，国新办举行“权威部门话开局”系列主题新闻发布会，介绍“财政贯彻落实党的二十大重大决策部署”。财政部副部长许宏才在会上表示，促进经济回升向好，持续健康发展，主要还是靠消费，让消费尽快恢复成为经济增长的主拉动力。大力提升消费信心，释放消费的潜力关键是解决好不敢消费、不便消费、不愿消费等突出问题，财政部门将全面落实扩大内需战略，围绕更好发挥消费基础性作用，积极完善政策措施，主要从以下三个方面入手，激发消费潜力，进一步支持促进消费市场回暖升级。

一是多渠道增加居民收入，让老百姓有钱消费。千方百计扩大就业，依靠劳动创造收入。加大社会保障、转移支付等调节，提高中低收入居民的消费能力，同时完善税费优惠政策，激发社会消费潜能。

二是支持增加适销对路商品供给，让老百姓乐于消费。通过实施积极财政政策，推进供给侧结构性改革，不断提升国内供给质量水平，激活市场需求潜能。鼓励有条件的地方通过现有的资金渠道对家电“以旧换新”、绿色智能家电下乡等予以支持。对于购置期在2023年的新能源汽车继续免征车辆购置税。降低部分优质消费品进口关税，推动加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，支持刚性和改善性住房需求，积极促进居民消费。

三是促进销售渠道和物流畅通，让老百姓方便消费。支持实施县域商业建设行动，促进县域消费扩容提质。支持农产品供应链体系建设，扩大农产品的消费市场。支持一批国家综合货运枢纽建设，推动物流降本提效。

(来源：房天下)

国内部分地区居民医保基金出现赤字

居民医保基金结余再度“拉响警报”。近日，国家医保局在答复全国人大代表关于完善城乡居民医保政策的建议时表示，居民医保基金近年来一直处于紧平衡状态，2021年收入9724亿元、支出9296亿元，结余率仅为4.4%，个别省份出现基金赤字。相较2022年，基金结余率下降6%。据财新不完全统计，上述省份包括山东、天津、广西。各地2021年医疗保障事业发展统计公报显示，山东省居民医保基金总收入697.9亿元，总支出709.6亿元，缺口达11.7亿元。天津市居民医保基金收入53.35亿元，支出61.31亿元，赤字7.96亿元。广西壮族自治区居民医保基金收入409.58亿元，基金支出419.42亿元，当期结余-9.84亿元。

(来源：安邦研究简报)

国内大宗商品市场运行回暖 市场供需状况明显改善

中国物流与采购联合会昨天(3月5日)公布，2月份，中国大宗商品指数升至近五个月内的最高点，国内大宗商品市场运行形势开始回暖，行业经营状况有所好转。

2月份，中国大宗商品指数为102.8%，较上月上升2.4个百分点，为近五个月内的最高点，显示国内大宗商品市场运行情况较上月有所好转，市场供需状况明显改善。

从商品供应情况来看，各主要商品中，铁矿石、煤

炭、有色金属和化工供应量触底回升，钢铁、成品油和汽车供应量继续增加，且增速加快。

从商品销售情况来看，各主要商品销售量全部上升，其中，钢铁、煤炭、有色金属、化工和汽车销售量均为止跌回升，铁矿石和成品油销售量继续增加，且增速加快。

(来源：央视新闻)

2022年中国城镇化率达到65.22%

2月28日，国家统计局公布的《中华人民共和国2022年国民经济和社会发展统计公报》显示，城乡区域协调发展稳步推进。年末全国常住人口城镇化率为65.22%，比上年末提高0.50个百分点。分区域看，全年东部地区生产总值622018亿元，比上年增长2.5%；中部地区生产总值266513亿元，增长4.0%；西部地区生产总值256985亿元，增长3.2%；东北地区生产总值57946亿元，增长1.3%。全年京津冀地区生产总值100293亿元，比上年增长2.0%；长江经济带地区生产总值559766亿元，增长3.0%；长江三角洲地区生产总值290289亿元，增长2.5%。粤港澳大湾区建设、黄河流域生态保护和高质量发展等区域重大战略扎实推进。值得注意的是，中部地区(山西、安徽、江西、河南、湖北和湖南6省)GDP增速最快，东北地区(辽宁、吉林和黑龙江3省)GDP增速为1.3%，低于全国平均水平。另外，2022年京津冀地区生产总值首次突破10万亿元，是京津冀协同发展前(2013年)的1.8倍。其中，北京、河北跨越4万亿元量级，均为4.2万亿元，分别是2013年的2.0倍和1.7倍；天津1.6万亿元，是2013年的1.6倍。数据显示，2022年，京津冀、长三角、粤港澳大湾区内地九市地区生产总值合计达到49.5万亿元，超过全国的40%，已成为中国经济增长的重要增长极。

(来源：安邦研究简报)

国家发改委：今年拟安排中央预算内投资6800亿元

“昨天提请十四届全国人大一次会议审查的《计划报告》中提出，今年拟安排中央预算内投资6800亿元。”在国新办今天举行的第十场“权威部门话开局”系列主题新闻发布会上，国家发改委副主任杨荫凯介绍了扩大有效投资方面的工作情况。

他结合数据说，2022年，全国固定资产投资同比增长5.1%，其中基础设施投资和制造业投资两端发力，分别增长9.4%和9.1%，为稳住宏观经济大盘发挥了重要支撑作用。今年，将扎实推进重大项目建设，通过政府投资和政策激励有效带动全社会投资，着力巩固基础设施投资和制造业投资稳定增长的良好势头，进一步增强投资对优化供给结构的关键作用。

对于中央预算内投资6800亿元的计划，他说，将进一步优化投资结构，集中力量办好国家层面的大事难事急事。积极组织做好地方政府专项债券项目准备工作，

督促地方加快专项债券发行使用和项目开工建设。持续推动去年开工的政策性开发性金融工具项目加快建设，努力形成更多实物工作量。

对于“今年拟安排地方政府专项债券3.8万亿元”，杨荫凯表示，目前地方政府专项债券已成为地方政府建设项目的重要资金来源。下一步，发改委将切实履行好“把投向、筛项目”的职责，指导地方持续做好专项债券项目谋划储备和前期工作，按照分批申报、滚动推进的方式，加强项目审核把关。他补充说，纳入准备项目清单的都是符合规划、政府主导、早晚要干、有一定收益的基础设施和公共服务项目。同时，将在目前交通、能源、农林水利、社会事业、市政和产业园区、新型基础设施等投向领域的基础上，会同有关方面积极研究进一步扩大专项债券投向领域。

(来源：中国青年报)

《数字中国规划》可能在国内再刺激一轮相关投资

据新华社报道，近日，中央、国务院印发了《数字中国建设整体布局规划》。《规划》指出，要全面赋能经济社会发展。一是做强做优做大数字经济。培育壮大数字经济核心产业，研究制定推动数字产业高质量发展的措施，打造具有国际竞争力的数字产业集群。推动数

字技术和实体经济深度融合，在农业、工业、金融、教育、医疗、交通、能源等重点领域，加快数字技术创新应用。支持数字企业发展壮大，健全大中小企业融通创新工作机制，发挥“绿灯”投资案例引导作用，推动平台企业规范健康发展。二是发展高效协同的数字政务。

三是打造自信繁荣的数字文化。四是构建普惠便捷的数字社会。促进数字公共服务普惠化，推进数字社会治理精准化，深入实施数字乡村发展行动；普及数字生活智能化。五是建设绿色智慧的数字生态文明。推动生态环境智慧治理，加快构建智慧高效的生态环境信息化体系。加快数字化绿色化协同转型。倡导绿色智慧生活方式。要指出的是，数字经济在国内已不是新概念，但在建设数字中国的新背景下，相关政策可能在国内再度刺激起一轮数字领域的新投资。

(来源：安邦研究简报)

农村集体经营性建设用地入市！合同范本来了~ 两部门联合印发！

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅关于印发《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）的通知

自然资办发〔2023〕10号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、市场监管部门，新疆生产建设兵团自然资源局、市场监管局：

为深化农村集体经营性建设用地入市试点工作，规范集体经营性建设用地使用权出让合同管理，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国土地管理法》和《中华人民共和国土地管理法实施条例》，自然资源部和国家市场监督管理总局制定了《集体经营性建设用地使用权出让合同》《集体经营性建设用地使用权出让监管协议》示范文本（试点试行）。现印发给你们，请引导当事人参照合同示范文本订立合同。各地自然资源主管部门要督促当事人严格履行合同，并落实好监管责任，做好相关使用说明和档案管理工作。

自然资源部办公厅 国家市场监督管理总局办公厅
2023年2月28日

一、扎实做好项目前期工作

做好项目前期工作，提高项目成熟度，是确保项目设立科学合理、项目实施顺利有效的前提和基础。对涉及中央和地方预算内资金支持的生态修复项目，应按照预算内投资项目管理有关规定，做好项目建议、可行性研究、初步设计等前期工作。对中央和地方财政转移支付资金支持的生态修复项目，应按照本通知要求，结合本地实际做好项目前期各阶段工作，并落实项目储备库建设相关要求。

（一）科学提出项目建议。各地要依据国土空间规划及生态保护修复相关规划，针对本地区生态保护修复存在的突出问题，提出生态修复项目建议，科学分析论证并明确项目实施的必要性、主要实施内容、实施范围及规模、投资匡算、资金筹措以及生态效益、社会效益、经济效益等。其中，涉及中央财政转移支付资金支持的项目，已列入《全国国土空间规划纲要（2021-2035年）》《全国重要生态系统保护和修复重大工程总体规划（2021-2035年）》和国家级相关专项规划、行动计划的，视为已同意项目建议；涉及地方各级财政资金支持的项目，已纳入本级国土空间规划“一张图”和生态修复相关规划的，视为已同意项目建议。

（二）深化项目可行性研究。各地要扎实开展实地踏勘、调查评价、问题识别等，就修复模式、技术措施、实施保障等深入研究。涉及权属和利益调整的，项目实施单位要与利益相关方协商并达成一致意见；涉及相关行政许可事项的，要分析评估项目获得行政许可的可行性。在此基础上，按照《国土空间生态保护修复工程实施方案编制规程》（TD/T1068-2022）等技术规范要求编制实施方案，并至少达到可行性研究深度，按有关规定报批。各地审查批准实施方案，要将项目成熟度作为重要审查内容，必要时可请有关方面提供支撑材料。经批准的实施方案作为确立项目的依据。

（三）扎实开展项目工程设计。各地应依据实施方案及相关批复文件，按照有关技术规范，组织开展工程设计，明确各子项目具体实施范围、内容、规模、措施、标准等，编制投资概算，细化资金使用和绩效目标等。

对于实施范围和规模较小、期限较短的项目，实施方案已达到工程设计深度的，可不再另行开展工程设计。工程设计（或达到工程设计深度的实施方案）按规定程序报有关部门审查同意后，作为项目建设的依据。

（四）强化项目评估论证。各地要加强项目前期工作各环节专家论证和公众参与，鼓励引入专业机构开展第三方技术评估论证，对项目技术可行性、措施科学性、经济合理性以及生态效益、社会效益、经济效益等做出全面分析论证，为项目决策提供支撑。

（五）规范完成开工前其他相关工作。各地要规范完成开工前的各项准备工作，确保预算一经下达，即能实际执行，形成实物工作量。其中，涉及用地（林、草）、用海（岛）以及需要开展环境影响评价等的，应在开工前按相关规定完成审批手续。对在规定开工时间前不能完成相关准备工作的，要抓紧组织整改。开工前准备工作情况和问题整改情况要与项目资金安排挂钩。对涉及中央财政转移支付资金支持的项目，还应符合项目申报和实施等有关要求。

二、强化项目实施管理

（一）建立并落实实施管理制度。各地要加强项目实施过程的监督和指导，明确项目实施和管理责任主体，强化实施管理。要结合本地实际，按有关规定建立并落实项目法人制、招标投标制、监理制、合同管理制、验收制等制度，确保项目实施规范有序。要探索开展监测评价和适应性管理，研判项目实施中出现的生态问题及潜在生态风险，对可能导致偏离生态修复目标或造成新的生态问题的修复措施，及时予以纠正。其中，对中央和地方预算内资金支持的项目，按照预算内投资项目管理有关规定执行。

（二）规范实施方案调整。对中央财政转移支付资金支持项目，确有必要调整实施方案的，按照资金管理办等相关规定分类处置；拟对实施区域、实施内容、绩效目标等作出重大调整的，拟调整区域、实施内容等涉及的工程应立即停工，待实施方案及工程设计按照有关规定批准或备案后再行实施，不得边审批、边施工。对地方财政转移支付资金支持项目，各地应参照上述原则要求，对实施方案调整作出具体规定。

（三）规范开展验收。各级自然资源主管部门应按照“谁立项、谁验收”原则，依据《国土空间生态保护修复工程验收规范》（TD/T1069-2022）等标准，针对各类国土空间生态修复项目特点，分级分类规范开展项目验收。对于设置子项目的，应在子项目完成验收基础上，开展整体验收；划分生态保护修复单元的，在整体验收中应开展单元评估。中央财政转移支付资金支持的项目，由省级相关部门负责组织整体验收。项目验收涉及地类变更的，按规定先纳入年度国土变更调查（按照国土变更调查有关规定，通过日常变更机制随时上报申请地类核查），验收意见涉及地类变化数据以变更调查结果为准；涉及不动产权变化的，依法依规办理不动产登记。

（四）做好后期管护。项目验收前，可提前确定后期管护责任单位并参与项目竣工验收。项目验收通过后，项目实施单位要按照工程管理和受益情况等，与管护责任单位签订管护协议，明确管护内容、管护措施、管护周期和资金来源等。各地可根据项目特点和实际需要，开展实施效果监测评估。鼓励引入专业机构作为第三方开展项目实施效果评估。

三、严格遵守法律法规

（一）严守永久基本农田保护红线和生态保护红线。要严格遵守耕地和永久基本农田保护、生态保护相关法律法规规定，严格落实《自然资源部 农业农村部 国家林业和草原局关于严格耕地用途管制有关问题的通知》（自然资发〔2021〕166号）、《自然资源部 生态环境部 国家林业和草原局关于加强生态保护红线管理的通知（试行）》（自然资发〔2022〕142号）等要求。实施生态修复项目过程中，不得擅自调整耕地和永久基本农田布局，不得损毁耕地，不得违反生态保护红线管控规则。

（二）严明资源利用政策边界。准确把握《自然资源部关于探索利用市场化方式推进矿山生态修复的意见》（自然资规〔2019〕6号）有关要求，属于县级（含）以上地方人民政府组织实施、责任人灭失的历史遗留露天开采类矿山生态修复项目，方可适用有关合理利用废弃矿山土石料政策，并按照“一矿一策”要求，在科学评估论证基础上同步编制土石料利用方案和矿山生态修复方案，方案确定的实施期限原则上不超过3年，方案经县级人民政府同意，由县级自然资源主管部门报市级自然资源主管部门审查同意后实施；凡涉及剩余废弃土石料对外销售的，由县级人民政府组织纳入公共资源交易平台进行销售，不得由项目承担单位、施工单位或个人直接销售，销售所得收益纳入本级人民政府财政账户，全部用于本地区生态修复，涉及社会投资主体承担修复工程的应保障其合理收益。

（三）严格用海用岛规定。严禁借海洋生态保护修复之名，变相实施、造成事实性填（围）海或人工促淤。在海岛修复项目中，严禁实施各类违反法律法规规定的采石、挖海砂、采伐林木等破坏无居民海岛的行为，严格限制填海连岛、严重改变海岛自然地形地貌等对生态环境有较大影响的用岛活动。涉及滩涂高程或湿地地貌改造的（含沙滩补沙、植被种植等），不得将潮间带、潮下带改造为潮上带。实施生态保护修复项目，不得违背自然规律，采用人工干预方式建设人造沙滩；不得改变自然岸线的海岸形态和生态功能；人工岸线生态化建设应尽量达到生态恢复岸线的认定标准。

海洋生态保护修复项目中的海堤（含镇压层）、突堤、离岸堤（含潜堤）、栈桥、围堰（含临时围堰）等构筑物建设，人工鱼礁、牡蛎附着礁等礁体投放、清淤疏浚及其他涉及持续使用特定海域的排他性工程措施用海，在实施前应当依法依规办理海域使用审批手续或临

（下接第4版）

(上接第3版)

时海域使用手续；海洋生态保护修复项目中不足三个月的临时围堰可办理临时海域使用手续；涉及在无居民海岛上开展建筑物或设施建设等开发利用活动的，应当依法依规办理无居民海岛开发利用审批手续。需要种植植被、互花米草清理、进行沙滩人工补沙等无构筑物、建筑物或设施建设的非排他性用海活动，以及拆除养殖池、构筑物等不足三个月的临时施工行为工程措施，依法依规无需办理海域使用审批手续、临时海域使用手续或无居民海岛开发利用审批手续。

(四) 严格资金使用管理。对中央和地方财政转移支付资金支持的项目，各地自然资源部门要按照中央与地方财政事权和支出责任划分，配合财政部门做好项目资金下达、执行工作。中央财政资金支持范围要符合资金管理办等有关规定；各级自然资源主管部门应按照《自然资源资金监测监管工作规程》等有关要求，配合财政部门做好中央转移支付资金支持项目资金的全流程监测监管，跟踪掌握项目资金及绩效目标执行情况，督促按要求抓好项目建设进度，加强对信息化监测监管成

果的应用；省级自然资源主管部门应配合有关部门制定省级生态修复项目资金管理办法，有条件的可结合当地实际探索编制生态修复项目预算标准，提高项目资金使用效益。对骗取、挤占、截留、挪用项目资金等行为，依法依规追究责任。

四、加强项目实施保障

(一) 完善管理机制。各省(区、市)要根据实际，制定本地区国土空间生态修复项目管理办法，完善项目管理制度，明确各环节管理要求。中央财政转移支付资金支持的生态修复项目实行省负总责、市县实施的责任机制，承担项目的地方应建立政府领导、部门合作、社会参与的工作机制，明确牵头单位，做好任务分工，统筹推进项目实施。

(二) 强化日常监管。各地要充分利用遥感、测绘、地质调查等技术手段，对生态修复项目实施进度、效果等进行监督管理。依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”实施监督系统，融合资金监管系统，因地制宜探索完善国土空间生态修复项目监管体系。要坚持先规划、后实施，严格防范以生态修复名义违法采

矿、破坏耕地。要高度重视生态修复项目施工安全，不得“边报批、边设计、边施工”，不得不顾安全盲目赶工期、抢进度。

(三) 建立问责机制。各地要加大监督问责力度，依法严肃查处，责令限期整改，探索建立失信惩戒机制，压实项目勘察、设计、施工、监理等单位 and 人员责任。对生态修复中的形式主义、形象工程、虚假修复等行为，要及时通报和曝光；对造成严重损失、出现严重社会负面影响的，要依法追究相关单位和人员责任。对以生态修复名义违法采矿、破坏耕地、违规销售采出矿产资源或者超出批准的项目范围采挖矿产资源等违法行为的，要移交执法机构调查处理。部将视情综合运用执法、检查、约谈、通报等方式开展监督。

(四) 加强社会监督。各地要建立健全项目公示制度，利用当地广播、电视、报纸、政府网站等，按规定公开生态修复项目基本信息及设计、施工、监理等单位信息，接受社会监督。加强生态保护修复科普宣传教育，营造良好社会氛围。

(来源：自然资源部)

城市更新

建议授权地方政府探索推动市场力量深度参与城市更新行动的可实施路径，授权地方政府率先开展综合试点探索政府自上而下引导和市场自下而上参与的可操作路径，鼓励市场力量参与城市更新实施建设运营一体化。

周岚

全国政协委员、九三学社中央常委、中国城市规划学会副理事长、江苏省政协副主席、江苏省住房与城乡建设厅厅长



2022年中国城镇化率达到65.2%，城市已进入由大规模增量建设转向存量提质改造和增量结构调整并重的发展阶段。党的二十大报告明确要求“实施城市更新行动”。

如何加快建立城市更新制度，探索可持续的实施模式是近年来周岚委员持续关注的话题。去年她提出实施城市更新行动应有序推动城市规划建设管理制度变革，今年她带来了“关于推动市场力量深度参与城市更新行动的提案”。

周岚认为，实施城市更新行动将达到“一箭三雕”的效果。她指出：“从城市发展看，中国城镇化快速发展进程中累积了不少‘城市病’问题，需要通过城市更新行动逐步解决；从群众需求看，随着中国建设水平的快速提升，老城区的规划建设标准与新区存在较大差距，需要通过城市更新行动提升人居环境的均好性；从市场角度看，实施城市更新行动也为房地产业转型发展提供了机遇和空间。

但从当前各地实践情况看，城市更新项目大多数还是以政府推动为主，市场力量参与不足，这影响着城市更新行动实施的可持续性。

周岚认为堵点主要集中在两个方面：一是市场力量介入城市更新项目实施的难度较大。相较净地出让的房地产开发，城市更新项目往往实施周期长、盈利低，即期资金平衡难；同时城市更新项目要协调居民多样

诉求，对于大量与群众的沟通工作，市场主体难以独立完成。二是地方政府推动城市更新工作受到制度约束。当前我国的土地、产权转让制度主要针对净地出让模式而设计；建筑的消防、日照、节能、抗震标准也是针对新建建筑而确定；而地区规划主要是按照国土空间规划、城市规划的要求自上而下划定，对于地区内居民的复杂诉求、既有建筑的功能转换和改扩建等更新需求考虑不够充分，现行的制度规则不能适应建筑类型众多、产权构成复杂、群众需求多元的城市更新实践要求。

对此，周岚建议授权地方政府探索推动市场力量深度参与城市更新行动的可实施路径。

一、授权地方政府率先开展综合试点。

城市更新行动内容涉及面广，需要自然资源和规划、住房和城乡建设、消防、财政、税务等多部门联动。在国家城市更新立法和其它上位政策出台前，建议由国务院授权地方政府综合试点，各地结合实际形成综合试点方案报批后实施。通过综合试点授权，支持地方政府制定适用于城市更新复杂情况下有利于激发市场活力和社会参与的土地、产权、规划、建筑、消防、审批、资金等的破题路径，为国家立法提供先行先试的可复制、可推广经验的实践基础。

二、探索政府自上而下引导和市场自下而上参与的可操作路径。

具体操作中，地方政府需要详细调查更新地区的群众总体需求，按照自上而下规划确定的地区公共设施配套、基础设施改善、园林绿地公共空间等要求，形成地区的城市更新实施纲要，明确城市更新的目标任务和刚性要求；之后委托平台公司联合街道、社区等形成更新推动主体，与地区居民、产权人和愿意参与的市场主体详细洽谈沟通，形成务实可行的更新实施方案和详细设计，通过更精准的功能定位、更合理的空间利用、更巧妙的创意设计为地区增值赋能。对于自下而上形成的更新实施方案，在征得地区居民和相关权利人同意后，可采用地方人大批准“关于某地区的城市更新实施方案的决议”形式，有效处理好创新突破与依法行政的关系。

三、鼓励市场力量参与城市更新实施建设运营一体化。

由于城市更新项目即期资金平衡难，建议支持参与更新的市场主体提高物业持有比例和期限、以长期运营收入平衡更新改造的投入，同时也推动开发主体转变为更新地区的长期运营商，在更新和运营过程中不断响应居民和社会需求，不断优化服务、完善功能、改善业态、提升活力，与所在社区、居民形成良性互动、共同成长的有机整体。

(来源：中国建设报)