

今年土拍首个地块获批预售！拿地到入市仅 45 天

一个住宅项目，从拿地到获批预售的时间，意味着新房入市的速度能有多快。房山区优化营商环境，提出了“企业你来干、手续我来办”的理念，刚刚刷新了全市最快纪录。

今年 2 月，北京市进行了今年首批地块的土拍，6 个住宅地块成交。3 月 24 日，这批土拍的首个地块——房山区良乡大学城 9 号地块的预售许可预告公示。

据了解，为了加速新的住宅供应，市区两级相关部门高效审批、压缩时限，实现了从拿地到获批预售只用 45 天，刷新国企公开招投标项目入市最快纪录。

该地块位于房山区良乡大学城主园区，于 2 月 7 日挂牌成交。项目总建筑面积 119693.70 平方米，规划住

宅建筑面积 77179.52 平方米，住宅总套数 692 套。商品住房预售指导均价为 4.5 万元 / 平方米。

从 2021 年推行集中供地开始，北京优化营商环境、加速肉眼可见，新房项目从拿地到获批预售的速度也在持续加快，最快纪录也不断刷新，从 99 天获批预售，到 66 天，再到 55 天，乃至 45 天，新盘的入市越来越快。

据介绍，从 2 月 7 日这个地块挂牌成交，房山区持续优化营商环境，助力企业发展，提出“企业你来干、手续我来办”工作理念，各部门更是创新审批机制、真抓实干、提前介入、全程陪跑，主动对接、靠前服务、连夜奋战，推动项目加快入市，形成市区两级部门联动工作模式，持续压缩预售办理时限。

从各环节时限上看，2 月 16 日完成公开招标流程，2 月 17 日土护降开工用时 10 天；2 月 24 日取得规划许可证用时 17 天；3 月 24 日获批预售许可用时 45 天，不仅跑出了“房山加速度”，更是将房山区的“拿地即开工”升级为“开工即全速”。

专家表示，当前开发企业普遍存在资金紧张、融资难的问题，新地块的更快入市、更快销售、更快资金回笼，可有效缩短开发周期，对开发企业实现资金良性运转及企业良性运营十分关键。正是由此，房山区为优化营商环境更是按下“快进键”，用房山速度展现房山服务，让更多市场主体能够轻装前行、加速发展。

（来源：北京房山公众号）



投资 1300 多万！房山这里将建设城市森林主题公园！规模 7.6 万平！

北京市公共资源交易服务平台发布了《2023 年城市森林主题公园建设项目招标公告》

多年来，房山区在森林城市建设的道路上行稳致远。房山的天更蓝、地更绿、水更清、园更美、市民的绿色获得感和幸福感显著增强，一个城在林中，路在绿地，人在景中，城景交融的国家森林城市正日臻完善。

一起来看看国家森林城市房山路径。创森期间，房山区通过建设公园绿地、小微绿地、口袋公园、附属绿地等项目，完成城区绿化 687.42 公顷。公园绿地 500 米服务半径覆盖率由 63.82% 提升至 90%。

完成道路绿化改造提升，积极开展道路绿化美化，不断提升城市绿化品质。创森期间，完成道路改造提升 13.09 公顷，新建道路绿化面积 1263.6 公顷。

完成河流两岸景观提升，房山区积极开展水岸绿化美化，基本形成了林水相映、健康完善的水系森林网络。创森期间，完成水岸绿化改造提升 362 公顷，新建水岸绿化面积 492.22 公顷。

大力实施造林工程，以林长制为抓手，积极推进新一轮百万亩造林绿化工程、京津风沙源治理二期工程等项目，科学推进大规模国土绿化，持续扩展绿色生态空间，房山区林木覆盖率由 62.76% 提升至 67.94%。

同时，高度重视森林抚育与林木管理，采取近自然的抚育管理方式，创森期间，房山区累计完成森林质量提升面积 29666.65 公顷，平均每年完成森林质量提升面积 5933.33 公顷。

创森期间，通过口袋公园、美丽乡村、留白增绿等项目，为市民提供了更多的休闲、健身、游憩的绿色生态场所，全区村庄林木绿化率由 42.38% 提升至 46.43%。

积极开展矿山地质环境生态治理修复，创森期间，完成 58 处受损弃置地生态修复，面积 977.07 公顷。2020 年，“曹家坊废弃矿山生态修复及价值实现案例”被自然资源部列入全国第二批生态产品价值实现典型案例之一。

根据今年房山的民生实事项目，将进一步提升公园服务水平，改造提升公园 5 处，其中全龄友好公园 2 处，满足居民多样化需求。完成良乡大学城中央绿化带景观提升项目一期，打造活力中心，提升大学城环境。新建小微绿地 10 万平方米、公园绿地 10 万平方米、口袋公园 60 万平方米，公园绿地 500 米服务半径覆盖率达到 90% 以上。

（来源：房山生活圈儿公众号）

“照亮”大学城！总投资 8800 万元！房山这个项目获批！

近日，北京市发展改革委核准 110 千伏良乡变电站扩建改造工程，进一步提升区域供电可靠性，助力良乡大学城打造宜居宜业、充满活力的科教及产业融合新城。



据悉项目计划 2023 年 12 月建成投用。建成后，将进一步优化完善区域电网结构，提升供电可靠性，满足良乡地区快速增长的用电需求。同时通过新一代集控系统的建设投用，提高变电站设备的智能化运营水平，确保电网稳定“智慧”运行。

（来源：房山生活圈儿公众号）

住建部：全面加强经营性自建房安全管理

3月28日，住房和城乡建设部、应急部等15部门联合印发了《关于加强经营性自建房安全管理的通知》（下称《通知》）。

《通知》指出：经营性自建房量大面广、情况复杂，安全管理基础薄弱，仍存在规划建设管控不到位、审批与监管脱节、经营准入监管缺失、管理机制不健全、监管力量不足等问题。为全面加强经营性自建房安全管理，推动建立经营性自建房安全管理长效机制，切实维护人民群众生命安全。

《通知》强调要坚持人民至上、生命至上，从管住存量、严控增量、完善机制3方面全面加强经营性自建房安全管理。要从严格落实主体责任、强化日常检查、切实消除安全隐患、严格改扩建和装饰装修管理等方面加强既有经营性自建房安全管理。要从加强规划建设审批管理、强化转为经营用途安全监管、清查整治违法行为等方面严格新增经营性自建房监管。要从健全管理体制、完善部门协同机制、加强房屋安全鉴定管理、加快信息化建设、完善法规制度等方面健全房屋安全管理体系。

制机制。

并要求各地要进一步强化组织领导，抓紧制定相关实施细则和具体措施，严格落实属地责任，明确各部门职责，规范经营性自建房用地、规划、建设和经营审批管理，加大资金、人员和技术等保障力度，及时消除安全隐患，依法严厉查处各类违法违规行为，做实做细群众思想工作，做好民生保障，营造良好的社会氛围。

（来源：房讯网）

房地产市场复苏态势明显

近日，国家统计局公布了2023年2月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况：70个大中城市中，商品住宅销售价格环比上涨城市个数继续增加，各线城市商品住宅销售价格环比总体上涨，一线城市商品住宅销售价格同比上涨、二三线城市同比降幅收窄。

数据显示，环比来看，2月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有55个和40个，比上月分别增加19个和27个。同比来看，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格同比上涨城市有14个，比上月减少1个；二手住宅销售价格同比上涨城市有7个，比上月增加1个。

2月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.2%，涨幅与上月相同；二手住宅销售价格环比上涨0.7%，涨幅比上月扩大0.3个百分点。二线城市新建商品住宅销售价格环比上涨0.4%，涨幅比上月扩大0.3个百分点；二手住宅销售价格环比由上月下降0.3%转为上涨0.1%。三线城市新建商品住宅销售价格环比由上月下降0.1%转为上涨0.3%；二手住宅销售价格环比由上月下降0.4%转为持平。

58安居客研究院院长张波在接受《中国消费者报》记者采访时表示，从2月房价数据来看，房价环比上涨城市大幅增多，市场触底复苏的态势表现得非常明显，部分城市已经明确进入“小阳春”。一方面，一二手房房价上涨的城市不断增多，上海、北京、南京、西安等地的二手房价环比呈现明显上涨；另一方面，用户线上搜索浏览量等前置性指标也出现了明显增长。结合房地产开发数据综合来看，本次总体回暖的基调已经明确，市场信心正不断增强。

另外，热点城市的二手房市场呈现量价齐升态势。结合安居客等线上平台的数据来看，中小户型的二手房挂牌量增加、上架时长减少，这类前置性数据指标充分体现出换房需求出现了明显抬头。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐对《中国消费者报》记者表示，今年开年以来，房地产市场确实正在复苏，其中核心城市强于非核心城市，二手房市场强于新房市场，成交量复苏早于价格复苏。市场复苏有多方面原因，包括去年以来保交楼、保民生、保稳定等各项政策举措有力地保障了购房人的合法权益，房企的合理性融资得到了改善，各地因城施策调整优化政策，降低了购房成本，提高了消费者的信心。

对于未来市场走势，张波认为，热点一二线城市已经进入“小阳春”并将持续，包括北京、深圳、杭州、南京、苏州等城市。随着市场政策利好进一步得到强化，从供给端的金融支持到需求侧的限制性政策松绑，加之部分城市近期又放宽了落户限制，将进一步提升自住型购房需求入场的节奏。

值得关注的是，大部分三四线城市和弱二线城市市场虽有反弹，但市场仍然面临不小的压力。尤其是大连、沈阳、长春所在的东北区域，新房房价依然呈现下滑态势，核心原因是市场基本面修复较慢，行业和购房者信心恢复慢，尤其是热点城市抢人节奏加快，使得低能级城市需求侧发力的难度偏大，对房价支撑力偏弱。另外，1月受到返乡置业和政策利好等因素叠加，部分三四线城市楼市出现了一定的回暖，但可持续性相对较差，未来依然会呈现一定的波动性，市场的持续性复苏还需要一定时间。

（来源：中国消费者报）

北京公布2023年老旧小区改造任务

2023年全市老旧小区综合整治工作有了明确任务书。3月22日，笔者从市住建委获悉，2023年全市老旧小区综合整治工作任务已下达给各区，今年，全市新开工老旧小区改造项目301个，新完工老旧小区改造项目143个。《通知》显示，2023年本市老旧小区综合整治工作包括新开工和新完工两项任务。其中，新开工小区数量为301个，建筑面积702万平方米；新完工小区数量为143个，建筑面积632万平方米。根据任务单，大兴、东城、西城、朝阳区新开工小区数量较多，均在30个及以上，新完工小区数量也均为两位数。其中，大兴区新开工建筑面积居首，达到150万平方米；昌平区新完工建筑面积居首，为88万平方米。清晰明确的指标将逐渐落在居民家门口。《通知》要求各区加紧统筹协调，健全项目管理，做好工程组织实施和质量安全监管，抓紧推进项目开工和已开工项目实施，确保本年度市属老旧小区改造任务顺利完成。

（来源：新京报）

全面降准正式落地 预计释放超5000亿元中长期资金

3月27日，央行降准正式落地。据中国人民银行此前公告，决定于2023年3月27日降低金融机构存款准备金率0.25个百分点（不含已执行5%存款准备金率的金融机构）。本次下调后，金融机构加权平均存款准备金率约为7.6%。分析人士总体预计，本次降准将释放5500亿元左右的中长期资金。

从市场影响来看，中金公司策略团队提示，年初以来由于信贷投放连续超预期创新高，银行间流动性相对偏紧，本次降准有助于缓解近期银行间资金面偏紧的局面。在近期海外风险事件频发的环境下，也有助于改善国内投资者情绪。

（来源：中国新闻网）

财政部、国家税务总局：延续和优化实施多项税费优惠政策

财政部、国家税务总局27日发布系列公告，明确延续和优化实施多项阶段性税费优惠政策。

为支持小微企业和个体工商户发展，两部门明确，自2023年1月1日至2024年12月31日，对小型微利企业年应纳税所得额不超过100万元的部分，减按25%计入应纳税所得额，按20%的税率缴纳企业所得税。对个体工商户年应纳税所得额不超过100万元的部分，在现行优惠政策基础上，减半征收个人所得税。

为进一步激励企业加大研发投入，更好支持科技创新，两部门明确，企业开展研发活动中实际发生的研发费用，未形成无形资产计入当期损益的，在按规定据实扣除的基础上，自2023年1月1日起，再按照实际发生额的100%在税前加计扣除；形成无形资产的，自2023年1月1日起，按照无形资产成本的200%在税前摊销。

为促进物流业健康发展，继续实施物流企业大宗商品仓储设施用地城镇土地使用税优惠政策。两部门公告规定，自2023年1月1日起至2027年12月31日，对物流企业自有（包括自用和出租）或承租的大宗商品仓储设施用地，减按所属土地等级适用税额标准的50%计征城镇土地使用税。

此外，为促进小微企业发展，进一步减轻用人单位负担，两部门明确，自2023年1月1日起至2027年12月31日，延续实施残疾人就业保障金分档减缴政策。

（来源：中证网）

2023 年自然资源八项重点工作

怎么看 怎么干

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年。1 月 11 日召开的 2023 年全国自然资源工作会议，全面贯彻党的二十大精神，部署今后一个时期及 2023 年自然资源重点工作任务，强调准确把握新时代新征程自然资源工作“严守资源安全底线、优化国土空间格局、促进绿色低碳发展、维护资源资产权益”的定位，坚定信心、同心同德，踔厉奋发、埋头苦干，奋力推进自然资源事业改革发展。

为推动 2023 年全国自然资源工作会议精神落地落细落实，《中国自然资源报》开设“2023 年怎么看怎么干”专栏，深刻论述自然资源工作新定位，系统阐释 2023 年八项重点工作，以期全系统统一思想、深化认识、凝聚共识，向着新的奋斗目标再出发，在新征程“赶考”中交出新的优异答卷。

已刊发的八篇述评，围绕自然资源八项重点工作做了阐释。今天集合推出如下。

一、让党的二十大精神落地生根——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之一

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，是实施“十四五”规划承上启下的关键一年，学习宣传贯彻党的二十大精神是当前和今后一个时期的首要政治任务。

新征程是充满光荣和梦想的远征。自然资源系统唯有以学增智，以学笃行，掌握新思想，瞄准新目标，适应新要求，凝聚新力量，开拓新实践，才能在新的赶考之路上交出新的优异“答卷”。（节选）

二、强化要素保障为高质量发展积蓄实力——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之二

五年看头年，开局很关键。在全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，落实中央经济工作会议提出的 2023 年要着力扩大国内需求，充分发挥投资的关键作用的要求，自然资源要素如何更好地发挥支撑保障作用？年初召开的全国自然资源工作会议明确了下一个五年的“任务书”，绘出了开局之年的“路线图”。

从允许国家重大项目先行用地到加强审批前期工作，从多途径保障采矿用地到加快项目用地用海审批……每项部署，都兼顾“量”与“质”、当前和长远，细化目标任务，彰显实干底色。（节选）

三、党政同责牢守耕地保护红线——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之三

十几亿人口的吃饭问题，始终是治国理政的头等大事。耕地保护党政同责，成为全方位夯实粮食

安全根基，牢牢守住 18 亿亩耕地红线的战略之举。

踏上新征程，全面贯彻落实党的二十大精神，2023 年全国自然资源工作会议落实党中央、国务院重大决策部署，针对耕地保护“党政同责”做出工作安排。（节选）

四、共绘国土空间壮美画卷——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之四

越是壮美的国土，越需要系统谋划国土空间开发保护新格局的顶层设计。“构建优势互补、高质量发展的区域经济布局和国土空间体系。”党的二十大报告在加快构建新发展格局的大方略中就相关工作指明了方向，自然资源部门笃行不怠，围绕职责具体谋划实现路径。（节选）

五、以土地政策创新持续推进乡村振兴——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之五

土地是农业最基本的生产要素，是农村最宝贵的发展资本，土地管理政策是乡村振兴最重要的制度支撑。今年的自然资源工作会议围绕全面推进乡村振兴，对进一步完善农村土地管理政策作出了细致周密的安排和部署，以“责无旁贷”的担当精神，为乡村振兴持续有力输入内生性、精准性“源动力”。（节选）

六、打赢新一轮找矿突破攻坚战——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之六

新时代以来，我国能源资源供需环境和安全环境正发生着重大变化，保障国家能源资源安全的重要性越发凸显。今年全国自然资源工作会议强调：

围绕加强重要能源矿产资源国内勘探开发和增储上产，全面启动新一轮找矿突破战略行动。（节选）

七、激发蓝色发展新动能——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之七

发展海洋经济，保护海洋生态环境，加快建设海洋强国。”党的二十大全面吹响了建设海洋强国的奋进号角。

何为海洋强国？海洋经济发达、科技先进、生态健康、管控有力、合作广泛，拥有强大综合实力……皆为题中应有之义且互为支撑。

今年的全国自然资源工作会议观大势谋全局抓大事，就加快建设海洋强国作出系统部署，向全系统吹响了“着力打造蓝色发展新动能”的“冲锋号”。（节选）

八、向深化改革要动力——“2023 年自然资源工作怎么干”系列述评之八

我们的动力从哪里来？深化集体经营性建设用地入市试点，深化用地审批“放管服”改革，完成全民所有自然资源资产所有权委托代理机制试点，推进山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，规范海岸线保护与利用管理，加快推动矿产资源法、耕地保护法等修法立法工作……

新的一年开启时，2023 年全国自然资源工作会议吹响了改革号角——“围绕增强事业发展的动力，着力推动重大改革”。（节选）

（来源：中国国土整治公众号）

以“三区三线”为核心管控内容

国土空间具有唯一性。统筹平衡各类空间需求，必须在国土空间规划“一张图”实施监督信息系统中进行，对边界、规模、布局、结构和强度进行管控，确保空间布局不冲突、数据总量不突破。

2023 年，在基本建成全国统一的规划“一张图”系统、统筹划定落实“三区三线”的基础上，自然资源部门将着手建立以“三区三线”为核心管控内容的国土空间规划实施长效管理机制。

为此，自然资源部将研究制定加强城镇开发边界管理的文件，明确城镇开发边界管理有关要求和规则。同时，会同相关部门加大生态保护红线协同监管力度，指导地方制定管控细则，开展生态保护红线勘界定标，探索电子围栏实现路径。在此基础上，研究制定生态保护红线监测及保护成效评估技

术标准并开展评估，尝试构建与财政转移支付、绩效考核等制度挂钩的评估结果应用机制。

2023 年，自然资源部门还将加快构建基于国土空间规划“一张图”的数字空间治理体系，启动全国国土空间规划实施监测网络建设，有序开展“三区三线”等国土空间规划实施监测预警工作。在此基础上，大力推进规划“一张图”系统的应用，实现国土空间规划编制、审查、实施、监管全流程在线管理。

国土空间规划全周期全流程管理，还需要重点健全城区范围划定制度并有序推进管理应用，深化国土空间规划体检评估制度，进一步突出风险评估的有关内容。同时，依法加强规划监督，加强与执法督察协同，加大国土空间规划案件查处力度。

自然资源部还将深入实施国土空间规划技术标准体系建设三年行动计划，加快推进《国土空间规划术语》《城乡公共卫生应急空间规划规范》《城市更新空间单元规划导则》《国土空间规划城市时空大数据应用基本规定》等相关标准的编制报批。

为了规范国土空间规划行业发展，自然资源部门将继续积极服务，深化城乡规划编制单位资质“放管服”改革，推动“双随机、一公开”监管。同时，完善注册城乡规划师相关制度，加快责任（社区、乡村）规划师制度建设，配合教育部推动国土空间规划相关学科建设，推动政产学研深度融合，加强行业交流，探索建立国土空间规划分片区培训中心。

（来源：土地观察）

城市设计理念下土地储备实施路径研究

1. 新时代土地储备转型主要特征

1.1 开展“全要素、全口径、全链条”收储成为主要方向

从收储经营性用地为主向全口径收储转变，从供应导向向供应与要素保障并举转变，从国土资源到自然资源，全要素、全口径、全链条收储成为土地储备转型发展的主要方向。统筹做好经营性用地、文教卫等民生用地、基础设施用地、工业用地等多元化全要素保障。从要素一体化、全生命周期管理角度出发，紧密联系和有效衔接土地收储、土地前期开发和土地出让等工作环节，全面规范土地储备规划、计划、项目、资金、资产、债券管理，发挥土地储备在维护所有者权益、实现土地资产收益、促进节约集约用地、调控土地市场、优化国土空间结构和布局等方面的作用。

1.2 实现“资产化、立体化、精细化”管理成为重要目标

一是侧重资产管理。政府储备土地是全民所有自然资源资产的重要组成部分，科学储备土地是维护和实现所有者权益、实现土地资产保值增值的重要内容。新时期，土地储备模式发生重大变化，不同模式选择会产生不同的资产效果。二是实现立体化储备。国土空间治理面向的是全要素、全空间、全周期，土地储备工作是落实国土空间规划要求的重要路径，土地储备工作也将逐步由平面管理向立体管理转型。三是实现精细化管理。面对高质量发展需求、城市能级提升需求及人民对美好生活环境需求，土地收储的区位性、方向性需更加明确，加之市场主体对供应地块的预期性、美观性、实用性要求在不断提高，因此需强化精细化管理思维，推进出库地块的定制化、可视化，更有效地发挥对城市品质提升的作用。

1.3 发挥“稳增长、防风险、强调控”作用成为主要战略导向

全面落实“房住不炒”，稳地价、稳房价、稳预期的政策大背景下，对如何提高土地收储效率，如何“做精储优”，如何实现土地经营效益最大化，提出了新的挑战 and 更高要求。各级政府在编制储备规划、三年滚动计划、年度计划时，一方面要统筹好区域之间、城乡之间、近期与远期、增量与存量之间的关系，进行合理化规划引导，充分考虑当前房地产市场、土地市场发育情况和面临的风险，充分发挥土地储备的“蓄水池”作用；另一方面要依据土地储备资产价值生成的要素投入贡献，探索通过土地储备债权和股权等形式充分吸引社会力量参与，破解风险和成本“双提升”难题。

2 城市设计理念在土地储备中的价值和作用

“以人民为中心”成为国土空间治理的核心理念。城市设计是贯穿国土空间规划体系、落实统一行使国土空间用途管制职责的重要理念和方法，土地储备是落实统一行使所有者职责、实现资产保值增值的重要平台。将城市设计引入土地储备，既是推动业务深度融合、实现“两统一”职责落地见效的重要路径，也是助力构建高品质国土空间、提升国土空间治理效能的关键抓手。

2.1 通过嵌入多维空间表达理念，提升土地储备精细化管理水平

以往各地土地储备工作模式多以计划跟着项目走为主，缺乏宏观层面的规划统筹与引导，土地储备与规划

衔接机制不够健全。当前，我国规划由图景规划向治理规划转变，“城市设计”的价值、对象、途径等都得到进一步拓展，更加体现对区域整体性的统筹和把握，突出区域资源优势 and 地域特色，对多维空间形态 and 空间环境的蓝图表达内容更加丰富。强化规划引领 and 规划思维要求，可以破解城市资源约束的发展瓶颈问题，提高土地利用质量和效率，强化存量用地高质量、全生命周期管理等。

2.2 充分发挥城市设计资产效应，推进储备土地资产保值增值

从本质上来说，地区的发展就是资产盘活、升值、产生效益的过程，城市空间的变化与整合，是经济资本作用的结果。当前，城市设计已从空间形态的设计进化到空间关系的设计，通过对区域功能结构、产业结构、用地布局、生态环境、城市风格进行优化调整，实现资本与技术的空间重组，体现不同资源价值的重塑，实现区域资产的不斷升值（本质上也是资本运营的过程）。空间生产和空间关系塑造的起点和目的，是“人本”。商业用地价值实现快速增值，必然需要有良好的区位条件、便捷的交通、安全的环境 and 浓厚的商业气息，需要较好的用地布局、基础设施和服务设施配套，土地储备和供应的过程，就是不断满足人类需求的过程，也是资产价值不断显化的过程。土地储备实施的过程，是落实新空间关系重塑的过程，可以充分显化城市规划、城市设计带来的（潜在）价值效应，有效引导协作关系的建立 and 共同效益的最大化，从而实现空间资产的保值增值。

2.3 强化城市设计空间功能引导，提升“全口径”土地储备管理效能

土地空间资源是支撑土地储备的基础，由于资源本底不够明晰，缺乏对区域可储备土地资源总量、结构和空间分布情况的空间管控力度，增量和存量统筹难度较大，在区域土地储备潜力、项目安排与土地供应之间缺乏联动，不利于进行前瞻性统筹把控。将城市设计理念与方法全方位融入“全尺度 - 全要素 - 全过程”国土空间规划体系中，用全域统筹替代项目思维，在“城 - 乡”空间统筹、“区域 - 地块”分级传导 and “布局 - 形态”纵向串联中发挥着重要作用。当前城市空间发展更突出“人的生存权与发展权”，与之匹配的空间生产模式正在逐步建立，地区更新与发展的格局正在重塑，人与城市、人与自然的协同发展正在推进。因此可以根据城市发展需求，聚焦空间重点板块、重大基础设施、重大项目开展土地储备工作，提升城市设计与土地储备的良性互动关系，使城市设计能够更加有力的指导土地储备、提升土地资产价值，使土地储备更加高质高效地实施规划设计内容，充分发挥对地区发展的调控作用。

3. 城市设计引入土地储备全流程管理的实施路径

3.1 总体思路设计

为保障落实各地发展战略，推动地方高质量发展和城市能级提升，要将城市设计理念贯穿于土地储备工作始终，主要体现在土地储备规划、计划编制及储备土地收储、出让等全流程管理过程中。基于不同层级国土空间规划体系中城市设计方法运用要点，通过“定格局、定目标、定区域，定功能、定规模、定时序，定价格、定方案、引导市场需求”的思路，分层级（“重点区域—功能片区—优质地块”）、有侧重地将城市设计理念 and

内容融入土地储备工作中，实现城市设计理念的有效传导，以更好地发挥土地储备的宏观调控作用，满足人民生活需求、落实环境保护要求、匹配市场需求，充分体现自然资源资产的经济价值、社会价值和生态价值。

3.2 通过城市设计统筹区域空间关系，框定储备格局、目标和重点区域

新时期的土地储备工作，需要从人与自然和谐共生 and 山水林田湖草沙是一个生命共同体的理念和视角出发，充分统筹协调生态、农业 and 城镇空间的布局要求，切实发挥维护所有者权益、实现自然资源资产保值增值方面的作用。市（县）域层面的城市设计方法和思维运用，有助于框定区域发展格局 and 生态、农业、城镇空间秩序，明确土地储备目标和确定重点收储区域。

一是框定发展格局，明确整体空间秩序，指明“全口径”收储方向。以城市设计为指导，引导区域空间关系重塑，改善生态环境 and 居民生活条件，提升国土空间品质，是推动区域综合效益提升 and 资产增值的重要路径，多地正在以城市设计为引导推进城乡建设高质量、高品质、高效率发展，以人为本、尊重自然、传承历史、绿色低碳理念将融入城市设计全过程。

二是营造空间形态，打造关键节点，确定重点收储区域。在识别生态、农业、城镇空间的基础上，依托城市设计思维，塑造不同空间功能、空间形态 and 空间秩序，重塑历史文脉、生态格局、农业空间与城市品质提升的关系，明确储备区域，助推空间经济发展，促进资产增值。

3.3 通过城市设计差异化引导，确定片区收储的功能、规模和时序

详细规划中的城市设计更注重特色要素、山水格局、人文格局、城镇发展格局在空间结构和空间形态上的纵向传导，主要通过“空间廊道” and “功能片区”精细化设计予以差异化引导，这有助于更加科学地确定储备规模和推进时序，推动城市开敞空间打造、土地成片开发、城市更新等工作有序实施。

3.4 通过城市设计价值引导，确定地块储备方案、价格并引导市场需求

在土地储备地段（地块）实施层面，可通过融入城市设计理念在界面、形态、风貌、高度、公共空间、建筑设计条件、环境景观设计条件等方面提出要求和引导，打造高质量地段（地块），塑造高品质生态、生产、生活空间，更好地匹配人们对美好生活品质和美好环境的追求，充分彰显自然资源资产价值。一是优化城市设计要点，引导工程安排 and 建设项目选址。二是落实“空间廊道”打造要求，将生态设计策略融入生态用地储备过程中，提升环境品质和生态价值。三是将精细化城市设计融入产业地块打造中，构建集约高效的生产空间，支撑产业升级。在统筹安排国土空间格局基础上，着力促进城市产业转型升级、营造优良产业生态、优化产业空间格局，重塑重点产业发展空间。四是将城市设计融入生活空间塑造中，探索编制规划强排方案，吸引市场主体，显化地块价值。健全完善过程化、规范化、精细化土地储备机制，充分发挥土地储备对土地供应的调控作用。五是加强城市设计和土地储备工作流程对接，提升信息化管理支撑保障，推进在国土空间规划体系下土地储备管理业务的优化 and 完善。

（来源：中国国土资源经济）