

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023.05.12 星期五

5月第二期 总第186期 (本期4版)

主办 / 北京市房山新城投资有限责任公司
总编 / 城投智汇

房山快讯

2023 长走大会 + 房山旅游文化节开幕 擦亮房山文旅金名片



5月7日，2023春季北京国际长走大会暨第二十七届房山旅游文化节在房山区长沟镇隆重开幕。来自社会各界的10000余名长走爱好者，从“京南水乡”长沟镇出发，开启了一场“美+乐”的长走之旅。

上午8时30分，活动启动仪式在万人热身健身操中拉开帷幕，北京市徒步运动协会会长史绍洁，房山区委副书记、区长阳波，房山区政协主席魏广勋，北京冬奥组委志愿者部副部长、市贸促会党组副书记、副主任张秀峰，市文化和旅游局二级巡视员马文等有关主办方领导和相关行业领域及群众代表一同鸣锣启动。

初夏的长沟，绿草依依、清水连连，来自机关、企业、高校、社区等各行业的一万余名长走爱好者穿行于素有“城市之外，水岸花田”之称的美丽长沟，他们身着“红、橙、蓝、绿、紫、青”六色服装，陆续出发，有三五成群结伴的朋友，也有一家老小的“亲子组合”，纷纷体验着长走的乐趣。

长走大会叠加旅游文化节 文旅产业再掀新热潮

本届长走大会，位于起点处的房山世界地质公园博物馆策划了“夜鉴博物馆踏春消费季”“听石头讲故事”和“国际风筝展”三大活动，景区景点、民宿推介、非遗体验、特色商户有机融入此次长走沿线中，终点广场还开展了三大组团文旅推介和钻木取火、模型浇注、

拓印活动体验，全方位、立体式促进房山区文旅商融合发展。



据悉，大会现场同步启动了第二十七届房山旅游文化节，发布了26项主要文化支撑活动，时间跨度从4月到12月，届时将为市民献上一场精彩的文化饕餮盛宴，而旅游文化节的开幕也意味着房山旅游旺季正式到来，掀起了持续全年的文旅活动序幕。

挖掘地区特色资源 打造宜居宜业宜游城市名片

房山是首都“历史文化富矿”和首都西南生态屏障，有着“人之源”“城之源”等美誉。举世闻名的周口店北京人遗址是人类文明发祥地，3000多年的琉璃河西周燕都遗址实证了北京城的起源，千年古刹云居寺，以14278块石刻大藏经赢得“北京敦煌、石经长城”的美誉，“颂党第一歌”《没有共产党就没有新中国》从这里传遍祖国山河。70万年的人类史、1万年的文化史、3000年的文明史、百余年的革命史，绘成一幅“不断代”的历史画卷，铺展在了房山2019平方公里的土地之上。生态底蕴与人文精神之美的交相辉映，成就了房山独特的美景。

借势长走大会和旅游文化节，将有更多来自全国各地的游客走进房山、了解房山。而房山区也将发挥活动后续效应，以26项支撑活动为载体，充分挖掘地区特色资源，唱红文旅大戏、经济大戏，探索出旅游文化节市场化运作新模式，打造宜游宜憩宜乐的文旅新名片。

从“新”出发 房山文旅产业发展驶入快车道

后疫情时代，文旅产业焕发出“新”的生机。2023年，房山区全面贯彻落实党的二十大精神，坚持以文塑旅、以旅彰文，积极开创文旅融合新业态，推出了一系列文旅新产品。



房山区联合美团、京东、携程精心打造的三大文旅品牌馆，交易额突破1亿元，实现了品牌影响力和消费转化力的双提升；推出的第54个“世界地球日”主题活动，突出科普体验与文旅融合，打开了品阅大美房山的小小视角；连续举办14年的房山区全民阅读活动，力求用阅读力量激发全区上下建设“六大房山”的满腔热忱；而《游大美房山听房山故事——大美房山推介人》专题节目，更是以全新视角讲述不一样的房山文旅

故事；刚刚过去的“五一”小长假，房山又推出乐游山水之旅、博物馆研学之旅、京郊度假之旅、休闲购物之旅等4大类、40余项文旅活动，为京郊“小长假”的出游菜单提供了更多、更精彩的“房山选项”。据统计，整个“五一”假期，房山共接待游客74.68万人，实现综合收入1.77亿元，与2019年相比分别增长40.35%和75.9%，旅游市场呈现供需两旺的景象，喜人的数字传递出房山文旅产业发展蒸蒸日上的蓬勃生机。

据了解，本次活动全程网络直播，在5个多小时的直播时间里（截止到14:00），光明网和首都之窗的全平台累计浏览人数831.12万人次，最高同时在线观看人数15.1万余人次，点赞79.2万余次。#春季北京国际长走在房山#微博话题阅读量6116.5万次。

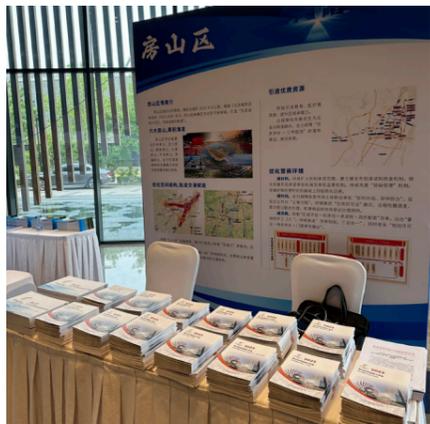
当前，房山正处于转型升级厚积薄发的关键阶段，文旅融合发展也正向快速车道不断迈进，接下来房山也将继续锚定“六大房山”建设目标，持续做好做精北京源文化品牌，全力建设成为国家级全域旅游示范区。

(来源：房山区委宣传部、房山区融媒体中心、房山区摄影家协会)



北京召开“情满京华·共建宜居城市——2023年商品住宅用地推介会”

4月25日上午，“情满京华·共建宜居城市——2023年北京商品住宅用地推介会”在北京国际财富中心举行。本次推介会共推介了73个拟于年内供应的项目，其中，八成以上位于“三城一区”、产业园区与轨道交通站点周边。中心城区项目22个，占比在三成以上；副中心及平原多点地区项目39个，占比近五成；生态涵养区项目12个，占比近两成。



市规划自然资源委相关负责人表示，新版北京城市总体规划实施以来，在减量提质背景下，北京坚持“房住不炒”定位，充分发挥规划引领作用，一张蓝图接续建设，始终把建设优质市场、提供一流服务作为工作目标，努力为投资北京的房地产开发企业创造更为广阔的发展空间。

本次推介会邀请了70余家房地产开发企业参加，北京市政府副秘书长徐贱云，自然资源部开发利用司副司长莫晓辉，14个区政府及北京经济技术开发区、临空经济区等2个管委会的分管领导出席会议。通州、顺义、昌平三个区政府做了专题推介。通州区相关负责人介绍了副中心及“两区”政策的叠加优势，重点推介了7宗位置优越、条件成熟的商品住宅用地，涉及文化旅游区、

张家湾设计小镇、副中心城区及拓展区多个板块。顺义区相关负责人介绍，作为“第一国门”所在地，顺义区已成为首都发展基础坚实、潜力最大的地区之一，重点推介了8宗具有投资优势的居住用地。昌平区相关负责人介绍，年内昌平区计划供应15宗优质住宅用地，其中9宗位于未来科学城，周边产业布局成熟，高素质人才集聚，并表示昌平区将当好“金牌店小二”，创造最好环境、最佳服务、最优政策。

与会企业普遍表示，推介信息全面、环节新颖，让企业看到了北京土地市场优质的后备资源，感受到了北京土地市场公开透明的环境，增强了企业投资北京土地市场的信心，稳定了各市场主体的预期，对于推进土地市场平稳健康发展有着积极意义。本次推介会还首次推出实景三维“云踏勘”方式，通过航拍、拟人等多个视角，立体化展示每幅地块出让条件及规划控制要求，同时综合体现地块及周边的地形地貌、市政、交通、医疗、教育、商业等配套设施情况，以科技赋能商品住宅用地供应，让企业“足不出户”也能“身临其境”了解地块情况。

华润置地北京片区公司总经理陈海鸥表示，实景三维“云踏勘”视频融合

了信息化、数字化等技术，使企业在办公室即可看到地块全貌及周边情况，为企业投资决策创造便利，华润今后将继续为建设更好的北京贡献力量。北京首都开发控股（集团）有限公司总经理助理周兵表示，此次推介会对引领土地供应的规范化和透明化、稳定市场预期、促进地产行业健康复苏和持续发展有着积极意义。龙湖集团北京公司常务副总经理吴雁军表示，北京的营商环境改善有目共睹，作为深耕北京的民营企业，龙湖集团将积极参与北京土地竞买，打造高品质、国际化社区。

面向未来，北京将为企业持续打造房地产发展的硬支撑，不断强化房地产发展的软实力，携手企业共同推动房地产市场的高质量发展，真诚欢迎各位企业家投资北京、扎根北京，抓住首都发展新机遇，共同创造新的传奇、演绎新的精彩。

今后，北京将更为广泛的搭建与房地产企业的交流平台，使政策宣讲更广泛、更详细，信息披露更全面、更充分，沟通交流更直接、更有效，以高质量的供给创造有效市场需求，实现“居者有其屋”向“居者优其屋”的转变，推动建设国际一流的和谐宜居之都。

(来源：北京规划自然资源)

我国全面实现不动产统一登记

自然资源部部长王广华4月25日在全国自然资源和不动产确权登记工作会议上宣布，我国全面实现不动产统一登记。

这意味着经过十年努力，从分散到统一，从城市房屋到农村宅基地，从不动产到自然资源，覆盖所有国土空间，涵盖所有不动产物权的不动产统一登记制度全面建立。

我国以民法典为统领，以《不动产登记暂行条例》为核心，以实施细则、操作规范、地方性法规等为配套支撑的不动产统一登记制度体系基本成型。

2013年3月，党中央、国务院决定建立不动产统一登记机构，提出将分散在多个部门的不动产登记职责整合，实现登记机构、登记簿册、登记依据和信息平台“四统一”改革任务。

(来源：新华网)

最高法批复：商品房无法交付 购房者退款享有优先请求权

4月21日，《最高人民法院关于商品房消费者权利保护问题的批复》(以下简称“最高法商品房问题批复”)公布，并自2023年4月20日起施行。此次《批复》明确认可了购房人是消费者，明确了购房人的优先权。不过，有两点需要注意：第一，这种优先权特指住房，不包括商业办公用房。第二，即使是贷款买房，实际上也是全款支付，享受全款支付的待遇。

(来源：房讯网)

统计局：1-3月房地产开发企业到位资金34708亿元 同比下降9.0%

4月18日，国家统计局发布了2023年1-3月份全国房地产市场基本情况。1-3月份，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.8%；其中，住宅投资19767亿元，下降4.1%。1-3月份，房地产开发企业到位资金34708亿元，同比下降9.0%。其中，国内贷款4995亿元，下降9.6%；利用外资8亿元，下降22.7%；自筹资金10171亿元，下降17.9%；定金及预收款11909亿元，下降2.8%；个人按揭贷款6188亿元，下降2.9%。

(来源：房讯网)

央行：房地产市场出现积极变化 交易活跃性有所上升

人民银行举行2023年一季度金融统计数据有关情况新闻发布会。中国人民银行货币政策司司长邹澜在会上表示，近一段时间，随着前期稳经济大盘、稳定房地产政策效果持续显现，各方信心加快恢复，房地产市场出现积极变化，交易活跃性有所上升，多项指标与去年四季度相比出现边际好转，在房地产金融数据上有所反映。

邹澜介绍，今年以来，人民银行配合相关部门和地方政府从供需两端持续发力，继续抓好各项政策落实落地，促进房地产市场平稳运行。房地产贷款主要由个人住房贷款和开发贷款两项构成。从数据上看，今年一季度个人住房贷款月均发放额大约是5900亿元，比去年四季度的月均发放额多1900亿

元，与同期商品房销售额的比值处于合理的区间。一季度开发贷款累计新增约5700亿元，与同期商品房在建规模相比也处在比较高的水平。债券方面，一季度房地产企业境内债券发行1500多亿元，同比增长超过20%，境外债券市场信心也在逐步恢复。

邹澜表示，去年年末，人民银行、银保监会建立了新发放首套房贷利率政策动态调整机制，实现了因城施策原则下首套房贷利率政策的双向动态灵活调整，也就是说，可以“既管冷、又管热”，既支持房地产市场面临较大困难的城市用足用好政策工具箱，又要求房价出现趋势性上涨苗头的城市及时退出支持政策，恢复执行全国统一的首套房贷利率下限。据统计，截止到3月末，符合放宽首套

房贷利率下限条件的城市有96个。其中，83个城市下调了首套房贷利率下限，这些城市执行的下限与全国下限相比，大概低10到40个基点；12个城市取消了首套房贷利率下限。首套房贷利率政策的调整优化，带动房贷利率有所下降。从全国看，今年3月，新发放个人住房贷款利率4.14%，同比下降了1.35个百分点。

下一步，人民银行将继续密切关注房地产金融形势变化，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，会同金融部门持续抓好已出台政策落实，支持刚性和改善性住房需求，保持房地产融资平稳有序，加大保交楼金融支持，加快完善住房租赁金融政策体系，推动房地产业向新发展模式平稳过渡。

(来源：中国证券网)

国土空间规划行业管理数字化转型思路

当前，全国国土空间规划编制工作进入关键时期，规划行业是构建新时期国土空间规划体系的重要基础力量。在此背景下，文章从管理方式、管理理念、管理体制等方面分析了当前规划行业的管理现状与存在问题，以及国土空间规划行业管理新进展，并提出转变政府职能、加强事中事后监管，落实权责清单、提升管理服务水平，完善体制机制、实现行业精细化管理的国土空间规划行业管理数字化转型思路。

规划行业管理现状

目前，国土空间规划编制单位主要集中在城乡规划编制单位和土地规划机构，前者需要具备城乡规划资质，后者实行土地规划机构推荐名录机制，二者在技术人员配比、专业技术要求、机构规模、承揽业务范围等方面有所差异。截至2022年12月，全国注册申请城乡规划资质的企业有3000多家，其中通过系统公示取得甲级资质的企业有600多家。从分布上看，具有甲级城乡规划资质的企业在华中地区有73家，华北地区有120家，华东地区有223家，华南地区有99家，西北地区有33家，东北地区有31家，西南地区有72家，整体上看集中分布在中东部地区。

与城乡规划的市场准入规则不同，土地利用总体规划是由中央提出和推动的，《中华人民共和国土地管理法》明确规定“国家编制土地利用总体规划”，具体编制工作主要由各级各类的土地规划机构承担，这些机构早期以高校和事业单位为主。2006年之后，土地规划专业技术公司逐渐发展壮大，成为土地规划行业的重要组成部分。大部分土地勘测规划院属于技术型事业单位，其作为行业管理部门的重要支撑力量，围绕土地利用总体规划、土地开发整理规划、土地管理等展开工作。例如，中国勘测规划院牵头整合全国规划院系统技术力量和资源，加强与各省级规划院的合作与交流，建立了相对稳定的、主要为国土资源管理工作提供支撑和服务的规划院系统。根据2014年中国土地学会公布的“全国土地规划甲级机构推荐名录”，全国土地规划甲级机构共有225家，其中华中地区有29家，华北地区有55家，华东地区有43家，华南地区有27家，西北地区有14家，东北地区有23家，西南地区有34家。从土地规划甲级机构地域分布情况可以看出，土地利用总体规划的编制单位已基本覆盖全国，但西北及东北地区的规划编制单位力量较为薄弱，整体呈现出分布不均匀、发展不平衡的特征。

城乡规划、土地规划专业的技术力量主要为注册城乡规划师和土地利用规划相关专业背景的技术人员。截至2022年12月，全国申请甲级资质的城乡规划编制单位的专业技术人员共有4万多人，其中注册城乡规划师有一万多人，占专业技术人员的26.5%。土地规划机构要求技术人员的专业侧重于土地利用规划、土地管理、城市与区域规划、地理、农学等相关专业，国家及各省市未建立土地规划师资格认定制度，导致土地规划从业人员没有统一的执业标准，对土地规划从业人员的监管也就无从谈起。

城乡规划与土地利用总体规划在规划编制单位的资质认定方式、程序、标准等方面均有所差异。国务院城

乡规划主管部门负责全国城乡规划编制单位的资质管理工作，县级以上地方人民政府的城乡规划主管部门负责本行政区域内城乡规划编制单位的资质管理工作。2018年3月，自然资源部组建成立，整合了城乡规划管理职责。2021年4月，自然资源部发文指出，依据《中华人民共和国城乡规划法》等有关法律法规，按要求启动城乡规划编制单位资质认定和升级等相关工作，履行对规划编制单位的监督管理职责。从事城乡规划编制的单位，应取得相应等级的资质证书，并在资质等级许可的范围内从事城乡规划编制工作。在目前通过的600多家甲级规划编制单位中，包括了上百家土地规划机构，这在一定程度上实现了规划队伍的融合。

依据《中华人民共和国土地管理法》，土地利用总体规划主要编制单位为全国各类土地规划机构，中国土地学会和各省级土地学会根据土地规划机构的基本情况和业绩成果，通过专家评选推荐的方式形成土地规划机构推荐目录。当前，为响应国土空间规划编制要求，许多规划院系统事业单位正在改制合并，存在事业单位和国企并存、过渡期人员转企等情况。自然资源部于2019年底发文对国土空间规划编制资质有关问题进行了说明，一是提及新的规划编制单位资质管理规定正在抓紧研究，二是明确在现阶段不对承担国土空间规划编制工作的单位的资质作强制要求。

国土空间规划行业管理新进展

城乡规划编制单位资质管理是自然资源部履行国土空间规划管理职责的重要内容。目前，自然资源部对国土空间规划行业的管理依据依然为《中华人民共和国城乡规划法》及相关法律法规，管理内容依然集中在城乡规划编制单位资质认定和批后核查方面，尚未对国土空间规划资质申报标准进行细化和明确。未来，随着国土空间规划法及新的规划资质标准和管理规定出台，国土空间规划资质管理机构、管理体制也将进一步明确和细化，根据现有的规划市场，规划资质类型可能从城乡规划资质、土地规划资质、主体功能区规划资质等若干项进行细分和明确。

自2021年起，自然资源部相继发文部署“加强规划资质管理”“开展规划编制单位资质核查工作”“深入推进城乡规划编制单位资质认定‘放管服’改革”“深化‘证照分离’改革”等相关工作，一方面严格规范了城乡规划编制单位甲级和乙级资质认定工作，将乙级规划资质事权下放，推进落实“电子证照”改革事项，以有效激发市场主体发展活力，促进规划行业健康有序发展；另一方面通过加强对规划编制单位的监督管理、开展优秀国土空间规划奖评选等措施，提高城乡规划编制单位行业质量，规范管理和优化规划人才队伍，加强人才培养，推动规划人才队伍更好地参与、支撑国土空间规划工作。

数字政府建设是国家治理体系现代化的重要途径和保障。国土空间规划行业全要素、全链条的监督管理和服务离不开数字化管理手段及工具。面对行业和社会的监督，建立规划编制单位信用档案、优化完善信息公示平台、完善数据和信息共享机制是加强国土空间规划行

业监督管理的关键。同时，根据市场需求，不应局限于管理单位的核心工作要求，需重视社会各类参与主体的利益表达，建立规划编制单位投诉与维权机制，着力提升国土空间规划行业服务水平和能力。

国土空间规划行业管理数字化改革思路

未来国土空间规划资质管理将更加关注事中事后监管，实现规划的全要素、全生命周期管理。在现有规划编制单位资质审批的基础上，相关政府部门应加强事中事后监管力度，一是根据省级自然资源主管部门属地化管理的责任要求，落实规划资质批后全覆盖核查，根据自然资源部发布的核查任务，逐项落实反馈；二是加强动态监管，主动公开资质审批结果，根据举报线索等情况进行部、省联合不定期核实、抽查，并设计相应的警示制度；三是通过信息化手段，依托与规划编制任务相关联的编制单位和技术人员数据库，实现系统动态监测预警，对不符合要求的编制单位和项目负责人进行“黄名单”警示，以便日后进行重点监管。国土空间规划行业管理数字化转型的首要任务是建立规划编制单位信用分级评价模型，以及构建以信用分级评价模型为基础的全要素、全生命周期的多源异构数据库。

“清单”作为推动政府职能变迁、理顺政企和政社关系的创新制度开始进入国家治理领域。规划编制单位行业管理需要进一步明确和细化“权力清单”“责任清单”“负面清单”，对公实行“法无授权不可为”，要进一步简政放权，公布审批目录清单，严格执行规划行业目录清单，严防违规设立清单之外的行政审批；对私实行“法无禁止即自由”，充分发挥市场主体、社会自治、地方政府及相关部门的自主作用；明确各方责任，进一步细化自然资源部、各级地方人民政府自然资源主管部门的“责任清单”，督促各级政府主管部门履职尽责，严防管理疏漏，解决政府管理过程中责任不清和互相推诿的问题，为市场主体创造良好的行业氛围和营商环境。

完善监督管理制度，建立规划编制单位的信用分级评价模型，充分利用区块链、大数据等先进信息技术，构建大数据管理信息平台，以健全采集信息、评价和应用机制为重点，实现包括规划编制单位资质申请、审查、审批、公示公告、证书管理等核心功能的全流程信息化管理。全面实施“双随机、一公开”监管，加大向社会公示的力度，通过行业管理的数字化建设，建立起以国土空间“用户”为主体的国土空间规划数字化生态体系，充分发挥各生态主体的主观能动性，建立企业、空间规划管理部门、科研院所、社会公众等各生态主体协同的生态网络，让所有国土空间“用户”都参与规划治理过程，让建设者与城市共同成长。

国土空间规划行业管理关乎国土空间规划体系的发展方向、队伍质量和体系建设。本文分析了城乡规划及土地规划行业管理的现状，提出从传统的管理模式中剥离出来，顺应数字时代的变化背景，搭建规划编制单位信用分级评价模型，从综合实力、信用信息等多个维度评价和管理规划编制单位，构建面向行业实施管理的信息化平台，并对国土空间规划行业管理数字化转型提出展望。

(来源：中国国土空间规划)

农村历史遗留的建设用地，如何补办手续？



首先要明确的是，农村一些长期占用的建设用地，实际上并未经依法审批，也未依法办理登记手续，虽然“二调”、“三调”或年度变更调查时被调查为建设用地，但属于无合法来源的建设用地，本质上是违法违规用地。

由于各种复杂的原因，多年来，各地普遍存在一些存量违法用地，也称历史遗留问题，而且量大面广。没有合法用地手续，还能长期占有使用，也有的私下转让，看似占了便宜，但不能办理土地抵押，不能正常进入土地二级市场，如果翻新翻建，会被认定为新增违法用地，面临拆除的风险。尤其是允许集体经营性集体用地入市后，没有合法用地手续的，会被排斥在公开市场之外。

对违法用地的处理，主要有三种方式，一是拆，二是补，三是挂。之所以存在大量历史形成的违法用地，主要是各地出于各种原因，一直没拆除（或没收），也没补办用地手续，有的可能罚了点款，就那么占着住着，但一直在账上挂着。

对如何处理存量违法用地，目前国家给出的主要政策和办法：一是通过补办用地手续和确权登记合法化；二是对在农村乱占耕地建房专项整治中摸底排查、登记上账的存量违法用地问题，提出试点先行，分类分步，稳妥处置，没要求各地对存量问题开展大规模、大范围集中整治，当前主要工作重点是管住新增，遏制增量。

在如何补办用地手续和办理确权登记方面，针对不同时期，国家已出台了一些政策规定，各地也有一些具体政策。

据了解，在深化农村集体经营性建设用地入市试点工作中，对2009年以前已经形成并经二调调查为建设用地、但尚未取得合法用地手续的历史遗留建设

用地，要求试点地区探索政策措施，稳妥解决不符合规划、缺乏合法手续、土地利用效率低等历史遗留问题。

重要提醒：对违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。

最新政策规定

01 综合考虑相关文件要求

2022年9月23日，自然资源部印发新修订的《自然资源违法行为立案查处工作规程（试行）》。新《规程》4.3.3部分提出：承办人员应当在证据认定和事实认定的基础上，严格依照法律法规的规定，综合考虑历史遗留建筑物处置等有关文件要求，提出处理建议。

这里需要关注的是：“综合考虑历史遗留建筑物处置等有关文件要求”。本着依法依规、实事求是原则，在近年来开展的“大棚房”、违建“别墅”、农村乱占耕地建房、自建房等专项整治以及农村集体建设用地和宅基地确权登记中，为避免造成社会财富浪费，防止简单粗暴、一拆了之，国家出台了一些政策性文件。在执法办案中，对涉及历史遗留建筑物的处置，要综合考虑，既要依据法律规定，也要参照相关政策文件，妥善处理。

这也就是说，过去盖的房子，虽然用地不合法，但应区分不同情形，分类处置，有的可以补办用地手续，有的可以暂时保留几年，当然，有的必须拆除或没收。所以，一定要学习研究相关政策文件。

对2013年以来至2020年7月3日之前形成的存量农村乱占耕地建房问题，

目前国家正在开展整治试点，试点结束后，会出台新的处置政策。就目前而言，不能再继续顶风违法占地建房，对新增问题，实行“零容忍”，谁胆大，马上拆！

02 不能翻新翻建

2021年11月26日，自然资源部办公厅印发的《土地卫片执法图斑合法性判定规则》（点击查看）规定，对《土地管理法》颁布实施后，在未经审批或无合法权源的建设用地上翻新、翻建、新建行为认定为新增非农建设违法用地。

通俗解释，就是要倒追35年。从1987年以来，如果你使用的土地至今没有合法手续，也没有通过补办和确权登记合法化，那就只能维持现状，屋顶漏了不能补，快塌了也不能推倒新建，否则，一旦被卫片发现，后果很严重，也非常麻烦。

简单说，只要你所占土地一直未取得合法用地手续，现在最好的选择是：别动！

2022年10月21日，河北公开通报了11起农村乱占耕地建房典型案例，其中两起就是属于翻新翻建的。（推荐阅读：河北公开通报11起乡镇对乱占耕地建房监管不力和弄虚作假问题）

唐山市路北区韩城镇对翻修车间用地监管不力问题。2022年5月，河北佰焯芳晟工程建筑有限公司因车间房顶损坏进行翻修，2022年6月被国家卫片监测发现，其翻修车间违法占用唐山市路北区韩城镇后城河村耕地1.05亩。韩城镇对由于翻新翻建等形成的新增违法用地相关政策规定宣传不到位，未采取有效措施及时制止，目前尚未消除违法状态。

安平县西两洼乡对翻建车间用地监管不力问题。2021年12月，金扬烟花

爆竹有限公司厂房因原车间损坏进行翻建，2022年5月被国家卫片监测发现，其翻建车间违法占用安平县西两洼乡南两洼村集体土地6.79亩（其中耕地1.79亩）。西两洼乡对由于翻新翻建等形成的新增违法用地相关政策规定宣传不到位，未采取有效措施及时制止，目前尚未消除违法状态。

03 “三调”是建设用地？

现在有一种较为普遍的现象，就是有的过去占的是耕地，但在土地调查中被认定为建设用地，特别是在“二调”和最新的“三调”中被调查认定为建设用地，这样就代表“合法”了吗？答案是否定的。

“二调”和“三调”属于土地现状调查，行话叫：所见即所得。也就是说，调查时现状是什么地类，就调查为什么地类，种了庄稼，就是耕地，盖了房子，就是建设用地。这样调查认定的“建设用地”就分成了两种，一种是有合法来源的，一种是没有合法来源的。没有合法来源的建设用地，是指没有经过征收转用和审批登记，但在土地调查中按现状用途变更的建设用地。

对“三调”是建设用地，但没有合法来源的，如果由于新建、翻建、扩建等被国家卫片监测发现，在认定地类时，要向前追溯，一般追到“二调”时的地类。如果“二调”是耕地，那就按耕地认定和处罚；如果“二调”是建设用地，不再考虑是否有合法来源，就按建设用地认定和处罚。还有一种情形，如果“二调”是建设用地，但“三调”被调查认定为耕地，那就按耕地认定和处罚。

（来源：自然微集论坛）