

### 房山快讯

## 创新经办模式，推动社保服务往深里走、往实里走、往心里走

当好服务企业“店小二”，争做企业发展“贴心人”，把“问题清单”变成“实事清单”。今年以来，房山区社保中心推出一批叫得响、立得住的硬招、实招，创新经办服务模式、持续优化服务效能增进服务便利、提升服务水平。

### 不间断的电话线

近日，房山社保工作人员接到一个热线电话。“您好，房山社保吗？我想把我以前在北京交的社保取出来，但我现在在外地不太方便，这个咋办理啊？”打电话的宋先生为外埠户籍，已到达退休年龄，想在京办理社保一次性清算业务。

考虑到宋先生年纪大的情况，房山社保中心工作人员积极核实情况，主动协调原单位负责人，联合税务征收部门，仅用两天就解决了宋先生的需求。

电话一头牵着民生福祉，一头牵着服务水平。房山社保中心通过“连心桥”公布个人手机号、创建微信工作群、会诊“三心事”、解决12345诉件、线下业务回访等方式，逐步拓展“服务圈”，绘就为民“同心圆”。

### 行走的咨询台

社保业务面广、咨询量大，为了有



效应对业务高峰期，房山社保中心创新推出“全程陪跑”和“政务导航”服务，践行“办好社保事，只登一次门”工作理念，在社保大厅专门安排工作人员拿着经办表格，提供材料预审、一次性告知等服务。他们就像“行走的咨询台”，穿梭在大厅中，为大家答疑解惑。

“我现在入职新单位了，原单位不配合减员，新单位增不上，那我的社保就断了呀，您能帮帮忙吗？”前来办理业务的小张着急地问道。工作人员在了解了小张的情况后，拨通了小张原单位的电话，动之以情、晓之以理。在工作

人员的劝说下，原单位最终同意提供公章配合办理减员手续。

从走到群众中间到走进群众心里，“行走的咨询台”深刻诠释了为民服务的宗旨。念好服务群众“先字诀”，发现问题提前一步、解决问题向前一步，不仅缩短了群众的等待时间，也避免了出现办不成事情况的发生。

### 便捷的工具箱

“不用等”快速办。增开绿色快办通道，设立绿色服务窗口，安排专人维持秩序、加强引导、提供咨询，实现增员、

减员等简单业务随到随办，切实解决等号久、排队长的突出问题。

“不取号”预约办。面向25个街（乡）便民服务中心设立特办窗口，专人专责，由便民服务中心工作小组提供订单式服务，只需提前在微信工作群进行预约即可到现场直接办理，有效缓解繁杂业务压窗口的难题，同时提高业务经办专业性和精准性。

“不见面”线上办。推动“邮箱办”“电话办”“网申办”形成合力，让数据多跑路，群众少跑腿，打破时间和地域限制，降低群众办事成本。

“不用跑”容缺办。在主要申报材料齐全且合法的情况下，实行“容缺受理+及时受理”的平行机制，办事群众可通过签订容缺承诺书，实现“容缺后补”，减少来回跑的次数，让社保服务进一步提速、提效、提能。

这些便捷的工具箱有效提升了社保经办服务质效。

从躬身窗口服务到主动“向前一步”为民服务只有进行时没有完成时，接下来，房山社保中心将继续从专业化的角度躬身为民使命，解决群众诉求、创新推动社保服务往深里走、往实里走、往心里走。

（来源：房山区人力资源和社会保障局）

## 北京房山区良乡组团 FS00-0108~0111 街区控规批复！

《北京房山区良乡组团 FS00-0108 ~ 0111 街区控制性详细规划（街区层面）（2021年-2035年）》（以下简称“良乡组团 FS00-0108 ~ 0111 街区控规”）正式取得批复。

北京房山区良乡组团 FS00-0108 ~ 0111 街区位于组团的中部，北至规划辰光东路，东至阳光大街，西至西路大街，南至刺猬河，总用地面积约

692.1公顷，总建筑面积为670.9万平方米。

该街区控规深化落实《北京城市总体规划（2016年-2035年）》和《房山分区规划（国土空间规划）（2017年-2035年）》等上位规划要求，重点坚持“优民生、促发展、强能级、增特色、重实施”的整体编制思路。规划充分挖掘城市的发展资源，通过机遇用地的系

统盘活，合理解决民生短板补充与提质，充分提升轨道交通廊道区域、存量用地的功能升级和转型，努力挖掘具有体验城市综合历史人文特色的路径和节点。该街区控规的获批对房山区新城建设具有重要意义。

下一步，将坚持规划引领，严格刚性管控，按照已批控规要求，加快重点项目、轨道站点区域

和重要三大设施的落位工作，发挥地区功能升级和民生服务的潜力，将良乡组团 FS00-0108 ~ 0111 街区打造成承上启下、融贯东西的复合服务中心区，古今融合、彰显特色的源点人文体验区，舒适便捷、充满活力的综合治理宜居区。

（来源：北京市规划和自然资源委员会房山分局）





## 加快建立房地产发展新模式 着力稳定房企预期

当前，房地产市场正出现积极变化，但也存在隐忧。如何建立发展新模式至关重要。

### 开发投资有望企稳

“在供给、需求两端政策的推动下，前期积压的刚性和改善性住房需求将逐步释放，带动房地产销售、开发环节逐步修复。”中国民生银行首席经济学家温彬表示。

从投资端看，房地产开发投资降幅、房地产开发企业到位资金降幅均有所收窄。今年前3月，全国房地产开发投资25974亿元，同比下降5.8%，较去年10%的降幅明显收窄；房地产开发企业到位资金34708亿元，同比下降9%，较去年25.9%的降幅大幅收窄。

与此对应，房企的融资状况正逐步改善。房地产开发贷款增速提升。截至3月末，房地产开发贷款余额13.3万亿元，同比增长5.9%，增速比上年末高2.2个百分点。“一季度房地产开发贷款累计新增约5700亿元，与同期商品房在建规模相比，处在较高水平。”中国人民银行货币政策司司长邹澜表示。

从销售端看，商品房销售面积降幅收窄，销售额由降转增。前3月商品房销售面积29946万平方米，同比下降1.8%，较前2月3.6%的降幅进一步收窄，较去年24.3%的降幅明显收窄。值得注意的是，商品房销售额30545亿元，由前2月的下降0.1%转为增长4.1%，其中住宅销售额增长7.1%。

这意味着前期一系列政策效果正在持续显现，尤其在首套房贷款利率政策调

整优化的带动下，房贷利率下行，购房需求进一步释放。“今年3月份，新发放的个人住房贷款利率为4.14%，同比下降1.35个百分点。”邹澜表示，人民银行、银保监会已建立“首套住房贷款利率政策动态调整机制”，截至今年3月末，符合放宽首套房贷利率下限条件的城市共有96个，其中，83个城市下调了首套房贷款利率下限，12个城市取消了首套房贷款利率下限。

### 可持续性仍待观察

面对以上积极变化，市场仍持审慎乐观态度。多名业内人士表示，目前房地产投资修复以“保交楼”为主要特征，房企新开工意愿稍显不足。

“房企对未来预期仍不十分稳定。”温彬认为，对比数据可以看出，今年前3月，房地产开发企业房屋竣工面积同比增长14.7%，房屋施工面积同比下降5.2%，但房屋新开工面积却同比下降了19.2%，较前2月9.4%的降幅进一步下滑。

究其原因，主要受三方面因素影响。首先，房地产销售仍受制于非核心城市。“房企长期、可持续发展的前提是要把房子卖出去。”上海金融与发展实验室主任曾刚认为，接下来要进一步修复提升购房者意愿，围绕实际需求，把相关政策落细落实。

其次，居民更加青睐现房，对期房缺乏信心，这导致房款在居民部门间流动，而非变成房企的销售回款。今年以来，二手房市场的回升幅度、市场热度均高于新房市场。曾刚表示，目前居民购买

二手房所面临的不确定性更低。

再次，民营房企依然面临一定压力。近期，个别上市房企存在触发退市风险警示的隐忧，部分民营房企的资产负债表亟待修复。“一季度房地产开发民间投资下降13.8%，下拉民间投资增速5个百分点。”国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司司长付凌晖表示。修复民营房企信心，相关部门高度重视。住房和城乡建设部近期表示，要“抓两头、带中间”。“一头”抓出险房企，既要帮助企业自救，也要依法依规处置；“一头”抓优质房企，要一视同仁地支持优质国企、民企改善资产负债状况。

### 平稳推动市场转型

房地产市场保持平稳健康发展，治本之策在于促转型，即推动建立房地产业发展新模式。

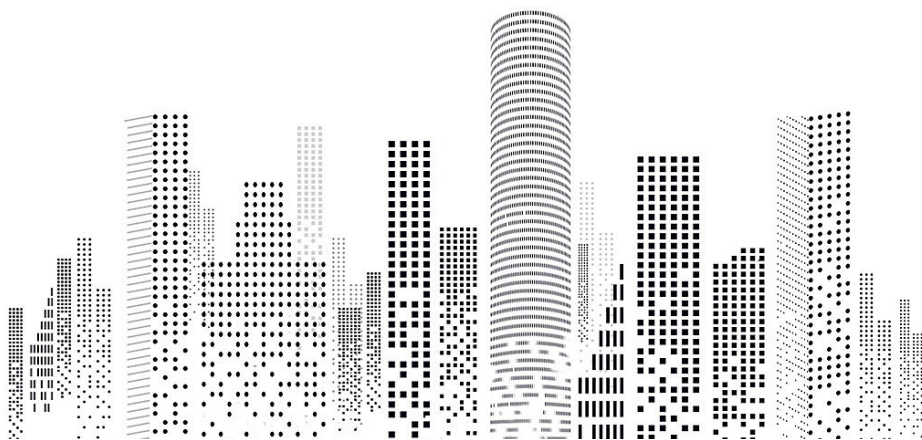
多名业内人士表示，现房销售可能成为主流，这有助于降低房地产行业杠杆率，进而降低风险。住房和城乡建设部近期表示，有条件的可以进行现房销售，继续实行预售的，必须把资金监管责任落到位，不能出现新的交楼风险。

当前，市场正处在过渡阶段，必须抓住“保交楼”这个关键，不能让购房者的利益蒙受损失。“下一步，将加大‘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。”邹澜说。

金融数据的变化，折射出房地产市场转型步伐。中国银保监会数据显示，今年一季度，住房租赁贷款同比增长93.5%，保障性安居工程贷款持续增长；此外，个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房，合理满足刚需群体的信贷需求。

推动建立发展新模式，要从解决“有没有”转向解决“好不好”。住房和城乡建设部部长倪虹此前表示，提升住房品质、让老百姓住上更好的房子，是房地产市场高质量发展的必然要求。接下来将加大力度，增加保障性租赁住房供给和长租房市场建设，让新市民、青年人更好安居。“新市民群体是重要的市场需求主体，后续相关金融政策可围绕房贷灵活还款等方面探索创新。”中国邮政储蓄银行研究员娄飞鹏说。

（来源：经济日报）



## 央行：一季度末房地产开发贷款余额 13.3 万亿元 同比增长 5.9%

4月28日，据中国人民银行官微发布，2023年一季度末，金融机构人民币各项贷款余额225.45万亿元，同比增长11.8%；一季度人民

币贷款增加10.6万亿元，同比多增2.27万亿元。2023年一季度末，人民币房地产贷款余额53.89万亿元，同比增长1.3%，比上年末增速低0.2

个百分点；一季度增加6718亿元，占同期各项贷款增量的6.3%。2023年一季度末，房地产开发贷款余额13.3万亿元，同比增长5.9%，增速

比上年末高2.2个百分点。个人住房贷款余额38.94万亿元，同比增长0.3%，增速比上年末低0.9个百分点。

（来源：中证网）

4月26日，银保监会召开新闻发布会介绍2023年一季度银行业保险业运行数据情况。一季度，银保机构支持改善民生力度不断加大。个人住房贷款投放力度加大，92%用于支持购买首套房，合理满足刚需群体信贷需求。住房租赁贷款同比增长93.5%。保障性安居工程贷款持续增长。推动补齐第三支柱养老短板。一季度末，养老理财产品同比增长173.3%，个人养老金理财快速增长，特定养老储蓄存款达到336亿元。

（来源：房讯网）

银保监会：个人住房贷款投放力度加大 住房租赁贷款同比增长93.5%

## 住建部重磅发文：建议交易双方共担中介费

5月8日，住房和城乡建设部、国家市场监督管理总局联合印发《关于规范房地产经纪服务的意见》，就二手房中介费过高、明码标价、操纵经纪服务收费等问

题提出具体要求。经纪服务收费方面，《意见》指出，房地产经纪服务收费由交易各方根据服务内容、服务质量，结合市场供求关系等因素协商确定。房地产经纪机

构要合理降低住房买卖和租赁经纪服务费用。鼓励按照成交价格越高、服务费率越低的原则实行分档定价。引导由交易双方共同承担经纪服务费用。此外，《意见》

还围绕加大违法违规行为整治力度、规范签订交易合同、提升管理服务水平、加强行业自律管理等内容，提出了具体意见。

（来源：房讯网）



# 自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知

自然资发〔2023〕69号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为贯彻落实党中央、国务院关于推进政府职能转变、深化“放管服”改革和优化营商环境的决策部署，进一步落实《中共中央 国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》以“多规合一”为基础，统筹规划、建设、管理三大环节，推动“多审合一”“多证合一”，提高审批效能和监管服务水平的要求，现就有关事项通知如下：

一、加快推进总体规划审批。各地要贯彻落实深化“多规合一”改革和《全国国土空间规划纲要（2021-2035年）》要求，加快推进地方各级国土空间总体规划编制审批。下级规划要服从上级规划，总体规划要统筹和综合平衡各相关专项规划的空间需求。

二、及时开展详细规划编制或修编。各地自然资源主管部门应根据总体规划，在“三区三线”划定基础上，结合实际加快推进城镇国土空间详细规划和村庄规划的编制（修编）和审批，为开发建设、开展城市更新行动、乡村建设行动，以及实施建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可等提供法定依据。对有成片开发要求及全域土地综合整治试点、集体经营性建设用地入市试点需求的地区，应优先完成详细规划编制工作。

三、依据规划实施农用地转用和土地征收。报批城镇用地农用地转用和土地征收应符合国土空间总体规划、详细规划和土地使用标准等要求，并按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》明确土地规划用途和建设项目用地类型。

四、实施规划选址综合论证。位于城镇开发边界外并涉及耕地、永久基本农田、生态保护红线的交通、能源、水利等建设项目，地方自然资源主管部门应整合现行的规划选址论证、耕地踏勘论证、永久基本农田占用补划

论证、生态保护红线避让论证、节地评价等事项为规划选址综合论证，防止重复论证和审查，论证报告作为建设项目用地预审与选址意见书的申报材料。

五、鼓励同步核发规划许可。对市政基础设施和标准厂房建设项目，在不违反市场公平竞争原则的前提下，可在土地供应前，由自然资源主管部门依据国土空间详细规划及土地使用标准核提规划条件，审查建设工程设计方案，按程序纳入供地方案，实施“带方案供应”。其中，以出让方式配置国有建设用地使用权的，国有建设用地使用权出让合同签订后，一并核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证；以划拨方式配置国有建设用地使用权的，一并核发国有建设用地划拨决定书、建设用地规划许可证与建设工程规划许可证。鼓励地方探索同步发放不动产权证书，依法依规实行“交地即交证”。

六、聚焦规划条件落实情况分类审查建设工程设计方案、核发建设工程规划许可证。市、县自然资源主管部门或省级人民政府确定的镇人民政府审查建设工程设计方案是否符合国土空间详细规划和规划条件，重点审查涉及安全、主要控制线、景观风貌等管理要求。其中，建筑工程类项目应重点审查土地用途、控制指标、场地布局、公共空间、相邻关系、建筑高度、风貌形态、设施配建等；交通工程类项目应重点审查道路等级（轨道交通类型）、相邻关系、竖向标高、横断面等；管线工程类项目应重点审查管线类型、安全间距、敷设埋深、相邻关系等。

七、探索建立建设工程规划许可豁免清单和告知承诺制。各地可在不影响周边利害关系人合法权益、不改变建筑主体结构、不破坏景观环境、保证公共安全和公共利益的前提下，对老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升等微更新项目，探索制定建设工程规划许可豁免清单并完善监管机制。各地还可区分项目类型、风

险程度，按照最大限度利企便民的原则探索建设工程规划许可告知承诺制，明确提交材料的要求、承诺的具体内容以及违反承诺应承担的法律责任；申请人以书面形式作出承诺的，可由自然资源主管部门直接作出许可决定，并做好后续监管。

八、优化乡村建设规划许可管理。依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证；未编制村庄规划的，可依据县或乡镇“通则式”的国土空间规划管理规定，核发乡村建设规划许可证。在城镇开发边界内使用集体土地进行建设的，可依据国土空间详细规划核发建设工程规划许可证；地方性法规另有规定的，从其规定。核发农村村民住宅类乡村建设规划许可应重点审查用地面积、四至范围、建设占用现状地类、建筑面积、建筑高度、建筑层数、相邻关系等事项。在尊重乡村地域风貌特色的前提下，鼓励各地提供农村村民住宅、污水处理设施、垃圾储运、公厕等简易项目的通用设计方案，并简化乡村建设规划许可的审批流程。

九、推进用途管制全周期数字化管理。各地要加快实景三维中国建设，丰富时空信息数据供给，依托国土空间规划“一张图”、国土空间基础信息平台、用途管制监管系统，按照自然资源部印发的行政许可实施规范和国土空间规划、用途管制等有关标准，积极推动建设项目用地预审与选址、建设用地规划许可、建设工程规划许可、乡村建设规划许可、规划用地核实等规范化、标准化、数字化，实施国土空间用途管制业务全周期数字化监管。严格执行自然资源部监制（制定）的规划用地审批许可文书规范样式，有序推进规划许可电子证照应用。积极推动政府部门内部规划用地信息共享和办理结果自动推送，避免行政相对人在不同环节重复提交有关文件、证书等材料。积极通过互联网、手机APP等，为行政相对人提供在线办理等服务。

（来源：自然资源部）

## 国土空间规划背景下保护性详规编制实践

在乡村振兴战略背景下，作为中国乡村地区历史文化及环境要素的重要载体，传统村落的保护与利用，是推动地区乡村振兴的重要抓手之一。本文以丽江市玉龙县宝山乡石头城保护性详细规划编制实践为例，对国土空间规划背景下的保护性详细规划编制思路进行了梳理，总结提炼了四大工作重点，为类似的项目提供方法参考。

详细规划是国土空间规划“五级三类四体系”的重要补充部分，具有实施性和管控性双重功能。在全面实施乡村振兴、推进“多规合一”实用性村庄规划的同时，为了深化民族文化遗产发展与旅游产业的深度融合，丽江市自然资源和规划局组织编制《丽江宝山乡石头城保护性详细规划》（以下简称“规划”）。

规划编制团队面对传统村落的保护与开发，进行全方位统筹思考。一是落实整体规划层面的生态保护与修复目标；二是明确微观层面的保护修复与建设开发项目，形成能指导未来村庄保护与建设的保护性详细规划，让纳西族隐性的非物质文化和显性的历史遗存得以传承与发扬。

石头城，坐落在云南丽江市东北，金沙江畔，依山而建，纳西族千年古寨，是我国极少数保持原始状态并

以石头为材料构筑的古村落，极具历史价值和旅游价值。先后被评为云南省重点文物保护单位、全国重点文物保护单位、中国传统村落。基于石头城的特殊性，从文物保护利用的角度出发，在全面落实上位规划的指导思想，不突破“三区三线”、保护紫线等约束性规范的前提下，提出四大工作重点。

### 1、保护更新利用

规划对石头城村域内具有民俗特色的村庄格局（街巷、院落、建筑）以及代表性的历史环境要素（烽火台、城墙、城门、古树名木等）、山水格局（山水林田）、非物质文化遗产（民俗节庆、手工艺、歌舞）等进行明确保护，针对不同的保护要素采取不同的保护措施。同时，将区域划分为核心保护区、建设控制区、环境协调区等三大区域，并明确每个区域的保护要求。

### 2、建设控制引导

落实“多规合一”，体现实用性。优化村庄建设边界，合理布局建设用地，对村内开敞空间、绿地空间、道路广场及构筑物提出设计思路和设计方案，指导后续近期建设。

通过人口规模、建设用地的预测，确定村庄远期发

展建设用地的规模。同时，对建筑高度、色彩、风貌、材料等进行管控，明确核心保护区、建设控制区、环境协调区的建筑控制要求。

### 3、人居环境提升

改善人居环境，完善基础设施。对石头城卫生设施、照明设施、道路设施、公共空间规划设计、公共服务设施规划、市政工程规划等方面均作出规划说明；针对地质隐患，消防安全，提出系统规划，提高人居环境质量。

### 4、文旅产业策划

在保护的前提下，构建合理的产品体系和项目建设内容，同时完善旅游服务配套，与周边景点进行联动。

探索详细规划从以开发控制为主，转向包括保护、利用、修复、更新、发展等全方位的管控模式，提高规划的科学性、权威性和可操作性，对现行规划管理体系的补充和完善具有重要意义。通过本次规划，为石头城的整体保护和活化利用提出实用性指引，进一步构建了其“内观山水，外看城”的景观格局，激活了传统村落的振兴动能，以有限空间实现品质化发展。

（来源：国土科技）



## 关于试点，自然资源部明确六大重点

目前，国土空间规划目前已进入攻坚阶段，各地“三区三线”成果已经划定。

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，有效发挥全域土地综合整治优化国土空间格局、助力乡村振兴的积极作用，同时切实防止因实施不当出现突破底线、侵害群众权益等问题，自然资源部办公厅发布了《关于严守底线规范开展全域土地综合整治试点工作有关要求的通知》，要求全域土地综合整治试点工作要充分衔接国土空间规划成果，维护国土空间规划对全域土地综合整治工作的指导和引导作用，保障全域试点工作规划先行、依法依规的开展，并进一步明确土地综合整治活动原则上应分别在国土空间规划确定的农业空间、生态空间、城镇空间内相对独立开展，稳定空间格局，维护“三区三线”划定成果的严肃性。

### 01 严格管控，控制总量

#### 重点一 严格控制耕地和永久基本农田调整，稳定农业空间。

按照“总体稳定、优化微调”的原则，在数量有增加、质量有提升、生态有改善、布局更优化的前提下，稳妥有序实施；严禁在城乡建设中以单个项目占用为目的擅自调整永久基本农田；已建高标准农田、有良好水利灌溉设施的耕地，可优先划入永久基本农田；已经划入永久基本农田的，原则上不得调出。

#### 重点二 严禁调整生态保护红线，保护生态空间。

两种情形。一是生态保护红线内零星破碎、不便耕种、以“开天窗”形式保留的；二是保持生态保护红线外围边界不变、不破坏生态环境的，可以适度予以整治、集中永久基本农田，确保生态保护红线面积不减少、生态系统功能不降低、完整性联通性有提升。

三个严禁。严禁以土地综合整治名义调整生态保护红线；严禁破坏生态环境砍树挖山填湖；严禁违法占用林地、湿地、草地，不得采伐古树名木，不得以整治名义擅自毁林开垦。

#### 重点三 严守城镇开发边界，锁定城镇空间。

《通知》规定：原则上不得以土地综合整治的名义调整城镇开发边界。

- 城镇开发边界范围内的耕地，以“开天窗”方式划为永久基本农田的，原则上应予以保留，充分发挥其生态和景观功能。

- 对过于零星破碎、不便耕种、确需进行集中连片整治的，优先以“开天窗”方式保留，保持“开天窗”永久基本农田总面积不减少。

- 确需调出、不再以“开天窗”方式保留的，必须确保城镇开发边界扩展倍数不增加。

### 02 耕地保护，严守底线

#### 重点四 坚持先补后调原则。

土地综合整治涉及耕地和永久基本农田调整的，要求补划的耕地和永久基本农田应为可长期稳定利用的优质耕地，原则上不得超出原乡镇范围，乡镇范围内确实难以落实补划的，在县域范围内统筹安排。

严格执行耕地年度内“进出平衡”，对调出的耕地，一是在年度内落实“进出平衡”，二是在部国土空间规划“一张图”系统中备案。

严格执行永久基本农田“先补划后调整”，涉及永久基本农田调整的，一是先补划后调整，二是在部永久基本农田监测监管系统中上图入库。

#### 重点五 严格落实耕地保护目标责任。

试点实施期间，应当分年度实施并开展阶段验收。

- 实测新增耕地和永久基本农田面积，并按相关规定严格把关，确保质量不降低（不得仅靠“图上作业”或以系数测算新增耕地和永久基本农田面积）。

- 未完成“进出平衡”和补划永久基本农田任务、未达到质量要求的，应暂停试点进行整改；待整改完成后，再推进下一阶段工作。

- 严格实行“一年一考核”，确保试点所在县（区、市）每年度耕地总量不减少、质量不降低，守住国土空间总体规划确定的耕地和永久基本农田保护目

标任务。

整治任务全面完成后，开展整治项目整体验收。

- 实测新增耕地和永久基本农田面积，并按相关规定严格把关，确保质量不降低（不得仅靠“图上作业”或以系数测算新增耕地和永久基本农田面积）。

- 项目完成验收并经审核同意更新全国国土空间规划“一张图”数据后，方可作为规划管理和用地审批依据。

- 永久基本农田调整完成后，要及时向社会公告，加强后期管护和政策宣传，接受社会监督。

### 03 尊重民意，维护权益

#### 重点六 在编制相关规划和实施方案时，要充分听取和尊重当地群众意愿；有关规划、实施方案经批准要及时公布并长期公开，接受群众监督。

一是明确土地权属。试点地区要切实做好整治区域内地籍调查、不动产登记工作，确保土地权属清晰无争议。

二是尊重民意。

- 运用好村民议事决策机制，坚决防范少数人说了算、多数人被代表的问题。

- 试点地区的全域土地综合整治原则上不得开展合村并居，对承载当地传统历史文化内涵的特色村庄要坚决予以保留。

- 严禁违背群众意愿搞大拆大建，不得强迫农民“上楼”。

- 对因环境条件差、生态脆弱、自然灾害频发等原因确需搬迁撤并村庄的，要严格落实党中央、国务院关于严格规范村庄撤并工作的有关要求。

- 确属农民自愿对住宅拆旧建新的，腾退的宅基地指标应优先保障本村农民住宅建设。

- 确有节余的，方可按照增减挂钩相关规定进行流转。

### 04 其他政策变化

《通知》明确了全域土地综合整治试点相关工作的管理职责。

- 对不符合《通知》及相关文件要求，

或不具备实施条件的及时调出试点名单并报自然资源部备案。

- 依据有关规划编制的试点实施方案等由省级自然资源主管部门负责审查，自然资源部不再进行备案审核。

- 各派驻地方的国家自然资源督察局结合年度督察工作，加强对各地全域土地综合整治试点工作的抽查核查，对发现的重大问题向部报告，按程序及时通报，督促整改。

国地科技坚持全域全要素的综合治理理念，以乡村空间治理助力乡村振兴，积极探索全域土地综合整治实施的新路径和新模式，陆续推进了广东、广西、湖北、海南、重庆等多个地区的全域土地综合整治工作。

其中，在广东省佛山市南海区，推动建立“三券”制度，以土地资源优化配置为重要切入点，积极探索建立地券、房券、绿券制度，形成一套推动土地腾挪归并的灵活工具箱，破解利益平衡问题、土地破碎问题、可持续发展问题“三道坎”，为破解珠三角城市普遍存在的土地利用碎片化问题探路。南海区“三券”制度入选“中国改革 2022 年度地方全面深化改革典型案例”，相关改革情况被《人民日报》、中国网等央媒报道。

在海南省海口市琼山区甲子镇，按照“全域规划、整体设计、综合治理”的思路，以解决乡村耕地碎片化、空间布局无序化、生态质量退化、土地资源利用低效等问题为导向，构建“两带三区”的空间格局。引进社会资本投资主体负责“全额投资、全程运作、全担风险”，推动乡村振兴产业全方位融合，打造“海澄文定”三产融合发展新高地、国家乡村振兴示范镇和共同富裕的“甲子样板”。

在重庆市铜梁区，以乡村振兴为目标，以产业振兴为突破，以全域土地综合整治为抓手，通过“全域土地综合整治+现代农业产业”的模式，将整治工程建设与后期产业发展相结合，统一招商、统一规划、统一实施、统一管理、统一运营，实现“投、建、管、用”一体化。

（来源：国土科技）

