

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023.06.16 星期五

6月第二期 总第189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

房山区与首旅集团共同调研推进 中国大熊猫保护研究中心北京基地项目建设

6月9日下午，房山区与首旅集团共同调研推进中国大熊猫保护研究中心北京基地项目建设。首旅集团党委副书记、董事、总经理白凡，区委书记邹劲松，区委副书记、区长阳波一同调研。

邹劲松、白凡一行实地察看了项目区域现状，现场听取了相关情况汇报。随后，召开中国大熊猫保护研究中心北京基地项目调度会。

会议听取了中国大熊猫保护研究中心北京基地项目进展情况和下一步工作计划、首旅集团与中国大熊猫保护研究中心

合作进展情况的汇报。

白凡表示，在与房山区合作过程中，首旅集团深切感受到房山在优化营商环境、完善服务机制和提升项目落地效率等方面做了大量卓有成效的工作，为企业在房山投资兴业提供了有力支持、注入了强大信心。目前，中国大熊猫保护研究中心北京基地项目已进入全面实施阶段，首旅集团将明确任务清单，强化统筹协调，加快项目建设，倒排工期、全力以赴，确保项目有序推进。

邹劲松充分肯定中国大熊猫保护研究中心北京基地项目

前期各项工作。指出，中国大熊猫保护研究中心北京基地项目是北京市“3个100”重点工程，建设好中国大熊猫保护研究中心北京基地项目是重要的政治任务，意义深远、使命重大。全区上下要切实提高政治站位，加快项目对接。要建立实体化专班，强化协同配合，形成强大合力。要创新工作方式方法，探索政务服务新模式，确保项目早日开工、全面开工。房山区将与首旅集团齐心协力，攻坚克难，抢抓工期，力争把中国大熊猫保护研究中心北京基地项目打造成为北京市标杆工程。

首旅集团党委常委、副总经理吴金梅，区领导周同伟、李进伟参加。
(来源：房山区融媒体中心)



房山区完成我市首例工业用地“成交即交地”

2023年6月14日，在房山区政务服务中心，北京中联云天数据科技有限公司竞得房山区燕房组团FS00-0226-0033地块工业用地，实现从土地成交到土地交付1天内完成，成为我市首例工业用地“成交即交地”项目。

2023年6月14日，在房山区政务服务中心，北京中联云天数据科技有限公司竞得房山区燕房组团FS00-0226-0033地块工业用地，实现从土地成交到土地交付1天内完成，成为我市首例工业用地“成交即交地”项目。

流程重塑，从“分头办”变“一桌办”

工业用地交付前存在着环节多、流程长、落地难、落地慢等问题，为全力破解这些堵点、难点、痛点，市规划自然资源委房山分局会同区相关部门，从简化企业土地竞买到土地交付的全业务流程入手，打造高效、便捷的多部门合



作机制，重塑办理流程，搭建了土地出让“成交即交地”协同工作平台，1天内完成“核发成交确认书、签订开发补偿协议、履约监管协议、土地出让合同、土地价款缴纳、交付土地”等六项重点工作，让企业不用等、不用跑，真正做到精简审批环节，再创“房山速度”。

审批加速，从“两个月”变“零等待”

以往的工业用地项目自挂牌成交到

完成签订出让合同及土地移交单等工作需要两个多月的时间，很大程度上拖慢了企业开发、投产的进度。按照“成交即交地”的新举措，企业可以将这些工作在1天内办理完毕，并且再也不用“多个部门来回跑，一份材料重复交”。

土地竞得人北京中联云天数据科技有限公司法人杨丽表示：“成交即交地”举措极大地节省了办理土地手续所需要的时间，缩短整个开发周期，从而节省

了财务成本，让企业有更充足力量投入到生产研发当中去。

助力发展，从“第1个”变“第N个”

中联云天工业用地项目，为全市“成交即交地”探索出一条切实可行的道路，为投资项目建设开辟了一条“高速通道”，实现办理土地手续“零等待”，结合此前推出的“拿地即开工”“交房即交证”、工业用地“交地即交证”等举措，实现了土地成交到开工、拿证全流程打通，缩短了企业的开发周期，节省了企业的时间和财务成本，是市规划自然资源委优化营商环境、深化审批制度改革、加快推动产业项目建设的一个缩影。

下一步，分局将持续进行试点探索，力争早出成果、早见成效，实现“第1个”到“第N个”项目高效办理，跑出“规自”加速度，释放改革红利，激发市场活力，助力经济高质量发展。

(来源：北京规划自然资源)

北京租房提取公积金有重大调整!

今天(6日),北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化租房提取业务的通知》,通知明确:提高无发票租房的提取额度,新申请无发票租房提取的提取额度从每月1500元提高至每月2000元;加大对多子女家庭租房的政策支持,多子女家庭可以按照实际月租金提取住房公积金;积极推动房屋租赁合同备案,申请提取前应办理房屋租赁合同备案,提高租房提取的支付频率,所有的租房提取的约定提取周期将统一成按月提取。

一、出台这项政策的背景是什么?

为了更好地满足新市民、青年人的住房需求,今年年初,住建部对全国住房公积金提出“租房提取优于购房提取”的新阶段工作要求。另外,国家卫健委等17部门联合印发了关于生育支持措施的指导意见,要求住房政策向多子女家庭倾斜。

北京公积金中心坚持以人民为中心的发展思想,持续关注新市民、青年人租房需求,加大租房支持力度,以实际行动进一步推动主题教育走深走实,对租房提取的整体业务流程做进一步的优化,帮助缴存人减轻租房负担,从而改进住房公积金租房提取机制,为群众提供更加方便快捷的服务。

二、本次租房提取的优化主要体现在哪些方面?

本次优化主要体现在以下几个方面:

1. 提高无发票租房的提取额度

文件发布后,新申请无发票租房提取的提取额度从每月1500元提高至每月2000元。

对于已经申请并在执行的无发票租房提取,大家也别担心,到下次支付的时候会自动按照新的额度去支付。按月提取的从1500元自动调整为2000元,按季度提取的从4500元自动调整为

6000元。

2. 加大对多子女家庭租房的政策支持

对于符合国家生育政策,至少有一个未成年子女的二孩及以上家庭,我们加大了住房公积金方面的帮扶力度,如果这类家庭符合租房提取条件的,可以按照实际月租金提取住房公积金。

3. 积极推动房屋租赁合同备案

为了落实去年9月1日施行的《北京市住房租赁条例》,我们对4类租房提取进行规范统一。申请提取前都应办理房屋租赁合同备案。

4. 提高租房提取的支付频率

文件发布后,所有的租房提取的约定提取周期将统一成按月提取。对于之前已经申请且正在执行的租房提取事项,约定提取周期不变。

三、申请租房提取住房公积金需要什么条件?

1. 申请人及配偶在京无自有住房;

2. 申请人及配偶在京租赁住房;

3. 申请人已连续足额缴存住房公积金3个月(含)以上。

四、目前租房提取住房公积金有几种类型?

目前有五类租房提取:

一是无发票租房提取,也就是我们经常提到的每月2000元的租房提取。这类提取可以零材料办理,秒批办结。

二是租住商品房住提取。这类提取除了需要办理房屋租赁合同备案,还需要提供租房发票。提取时,按照月缴存额和月租金的双限原则进行支付。

三是多子女家庭租住商品房提取。办事材料和租住商品房提取基本一致,另外还需提供两个或以上子女的出生医学证明,其中至少一个子女应未满18岁。提取时按照实际月租金支付。

四是租住公共租赁住房(也称“公租房”)提取;五是租住保障性租赁住房(也称“保租房”)提取。

租住这两类租房的人群多为青年人或低收入家庭。为了帮助减轻他们的租房负担,租住公租房和保租房的都可以按照实际月租金提取,不受职工月缴存额的限制。办事材料方面也仅需提供房屋租赁合同备案编号,无需再提供租房发票。

五、租房提取可以在网上办理吗?

目前租房提取已实现全流程网上办理。为了减少您的跑动次数,我们增加了多渠道的线上服务。推荐您使用住房公积金个人网上业务平台、“北京公积金”APP或“京通”小程序线上申请。其中“京通”小程序分别可通过微信、支付宝或百度登录。

如您确实上网不方便,也可以通过“北京公积金”的微信公众号查询离您最近的管理部或银行网点申请办理。

(来源:北京新闻)



北京地区房产交易“带押过户”步入常态化阶段

6月1日消息,房地产交易“带押过户”已经在北京地区10多家银行实现常态化办理,已交易房产涉及通州、海淀、朝阳、怀柔、丰台等8个区。

目前,北京地区“带押过户”政策各类配套措施已经基本到位,占市场份额八成以上的银行机构和房地产中介机构均可办理。市民百姓如有需要,可以就近申请并体验更高效、更便捷和更安

全的“带押过户”服务。

今年3月31日,北京银保监局等四部门印发《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》,启动存量房“带押过户”工作,个人办理房屋过户和抵押登记不必先结清前一笔按揭贷款,以解决原有模式下的交易成本高、时间长等问题。

4月份以来,北京市各商业银行、主要房地产中介行动起来,在房产交易

至商业贷款的各流程各环节迅速开展了一系列制度建设、流程修订和系统改造工作。北京银保监局、北京市住房和城乡建设委员会表示,下一阶段将积极为市民百姓提供咨询和服务,密切关注“带押过户”政策实施进展情况特别是市民反馈情况,及时解决办理过程中出现的新问题,不断提高人民群众的获得感、幸福感和安全感。

(来源:观点网)

6月1日,5月份,中国楼市延续降温态势。中指研究院1日发布的数据显示,5月份,百城新房价格环比止涨转跌,二手房价跌幅扩大。

中指数据显示,2023年5月,中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16180元(人民币,下同),环比止涨转跌,跌幅为0.01%。二手住宅

均价为每平方米15786元,环比下跌0.25%,跌幅较4月扩大0.11个百分点。

中指研究院分析师郭昕昱在当日举办的月度房地产形势分析会上指出,前期积压需求释放完成后,5月房地产市场活跃度延续回落态势。5月房企推盘积极性有所降低,重点城市新房成交规模环比持续下降,市场恢复节奏有所放缓。据该机构初步统计,2023年5月,重点100城新建商品住宅成交面积环比小幅下降,同比保持增长,购房者观望情绪加重。

二手住宅方面,当月,部分城市新增挂牌房源规模继续走高,房价调整压力进一步加大。从相对高频的周度交易数据来看,5月份,重点城市二手房周均成交量环比下降超两成。

另据诸葛数据研究中心提供的数据,5月份,中国重点10城二手住宅成交73187套,环比下降13.83%,较上月跌幅收窄7.29个百分点。

今年一季度,受前期积压购房需求加速释放等影响,中国主要城市房地产成交量显着回升。诸葛数据研究中心指出,尤其是3月“小阳春”,重点城市二手房成交规模达到近三年新高。但此后,市场回温动能减弱,4月份成交热度开始回落,进入5月份,市场活跃度继续下滑,加上“五一”小长假的干扰,二手房成交延续下跌态势。

展望后市,郭昕昱认为,近期个别房企偿债压力较大等因素对市场预期形成扰动。目前核心城市政策存在较大优化空间。6月作为房企年中冲刺业绩的关键节点,若支持政策能够进一步落地,向市场传递信心,在房企大力推盘和促销之下,6月房地产销售有望迎来好转。

(来源:中国新闻网)

5月中国楼市延续降温 百城新房价格环比转跌



自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知

自然资发〔2023〕43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：

为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量发展，依据《土地管理法》《城乡规划法》和《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》，就加强国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）工作通知如下。

一、积极发挥详细规划法定作用。详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜区详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型

详细规划。

二、分区分类推进详细规划编制。要按照城市是一个有机生命体的理念，结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求划定详细规划编制单元，将上位总体规划战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等方面的要求分解落实到各规划单元，加强单元之间的系统协同，作为深化实施层面详细规划的基础。各地可根据新城建设、城市更新、乡村建设、自然和历史文化资源保护利用的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展等要求，因地制宜划分不同单元类型，探索不同单元类型、不同层级深度详细规划的编制和管控方法。

三、提高详细规划的针对性和可实施性。要以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础，加强人口、经济社会、历史文化、自然地理和生态、景观资源等方面调查，按照《国土空间规划城市体检评估规程》，深化规划单元及社区层面的体检评估，通过综合分析资源资产条件和经济社会关系，准确把握地

区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，切实提高详细规划的针对性和可实施性。

四、城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展。围绕建设“人民城市”要求，按照《社区生活圈规划技术指南》，以常住人口为基础，针对后疫情时代实际服务人口的全面发展需求，因地制宜优化功能布局，逐步形成多中心、组团式、网络化的空间结构，提高城市服务功能的均衡性、可达性和便利性。要补齐就近就业和教育、健康、养老等公共服务设施短板，完善慢行系统和社区公共休闲空间布局，提升生态、安全和数字化等新型基础设施配置水平。要融合低效用地盘活等土地政策，统筹地上地下，鼓励开发利用地下空间、土地混合开发和空间复合利用，有序引导单一功能产业园区向产城融合的产业社区转变，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值。要强化对历史文化资源、地域景观资源的保护和合理利用，在详细规划中合理确定各规划单元范围内存量

空间保留、改造、拆除范围，防止“大拆大建”。

五、城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张。要根据人口和城乡高质量发展的实际需要，以规划单元统筹增量空间功能布局、整体优化空间结构，促进产城融合、城乡融合和区域一体协调发展，避免增量空间无序、低效。要严格控制增量空间的开发，确需占用耕地的，应按照“以补定占”原则同步编制补充耕地规划方案，明确补充耕地位置和规模。总体规划确定的战略留白用地，一般不编制详细规划，但要加强开发保护的管控。

六、强化详细规划编制管理的技术支撑。重点地区编制详细规划，自然资源部门应按照《国土空间规划城市设计指南》要求开展城市设计，城市设计方案经比选后，按法定程序将有关建议统筹纳入详细规划管控引导要求。适应新产业、新业态和生活方式的需要，鼓励地方按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，结合城市更新和新城建设的实际，因地制宜制定或修订基础设施、公共服务设施和日照、

间距等地方性规划标准，体现地域文化、地方特点和优势，防止“千城一面”。要加快推进规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”系统，按照统一的规划技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理，提高工作质量和效能。

七、加强详细规划组织实施。市县自然资源部门是详细规划的主管部门，省级自然资源部门要加强指导。应当委托具有城乡规划编制资质的单位编制详细规划，并探索建立详细规划成果由注册城乡规划师签字的执业规范。要健全公众参与制度，在详细规划编制中做好公示公开，主动接受社会监督。

各地要在2023年底前，完成详细规划编制单元划定工作，并结合“十四五”经济社会发展和城市建设、治理的需要，及时启动实施层面详细规划的编制工作。各地要及时总结经验、分析问题和矛盾、提出深化改革意见和建议，重要事项及时报告我部。

（来源：自然资源部）



年底前完成详细规划编制单元划定

强化详细规划编制管理的技术支撑

《通知》第六条要求强化详细规划编制管理的技术支撑，从发挥城市设计作用、强化规划标准导向性和推动数字化管理转型等三方面来提高详细规划的编制水平和精细化管理水平。

第一，《通知》强调重点地区编制详细规划，自然资源部门应按照《国土空间规划城市设计指南》要求开展城市设计，城市设计方案经比选后，按法定程序将城市设计方案的有关建议统筹纳入详细规划管控引导要求。

第二，《通知》从适应新产业、新业态和生活方式需要的

角度出发，鼓励地方按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，结合城市更新和新城建设的实际，因地制宜制定或修订基础设施、公共服务设施和日照、间距等地方性规划标准，体现地域文化、地方特点和优势，防止“千城一面”。

第三，《通知》提出加快推进规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”系统，按照统一的规划技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理，不断提高规划管理效能。要依托国土空间规划“一

张图”系统积极开发各类辅助决策算法程序，不断提高详细规划的数字化管理水平和动态适应能力。

年底前完成详细规划编制单元划定

首先，《通知》明确了省、市、县各级自然资源主管部门的责任分工，让部、省、市、县分工合作，共同推动详细规划工作。

《通知》明确市县自然资源部门是详细规划的主管部门，省级自然资源部门要加强工作统筹和对市县的指导，各地可以按照《通知》提出的方向性、框架性的要求，结合自己的特点积极开展规划实践，不断探索和总结面向城

市治理的成功经验，为深化“多规合一”改革、完善国土空间规划体系提供更加丰富的详规实践案例。

同时，《通知》明确要统筹政府、社会、公众和专业技术人员等各方面积极力量，让各方同心同向，合力推动详细规划工作。《通知》要求在详细规划编制中做好公示公开，主动接受社会监督，不断健全公众参与制度，更好践行“人民城市为人民”“人民城市人民建”的建设要求。同时，《通知》提出了要加强规划专业队伍管理，要求委托具有城乡规划编制资质的单位编制详细规划，并探索建立详细规划成果

由注册城乡规划师签字的执业规范，提高详细规划编制和管理的专业化、规范化水平。

关于近期工作安排，《通知》明确各地要在2023年底前完成详细规划编制单元划定工作，并结合“十四五”经济社会发展和城市建设、治理的需要，及时启动实施层面详细规划的编制工作。自然资源部也将加强培训与指导，鼓励技术管理力量强的地区不断探索总结经验，帮助技术力量相对薄弱的地区学习借鉴相关省市先进经验，整体上提高详细规划编制和实施管理水平，促进城乡高质量发展。

（来源：土地观察）

面向中国式现代化的全域土地综合整治路径探索

河海大学公共管理学院 陈浮 朱新华 中国矿业大学公共管理学院 郭维红

探索面向中国式现代化的全域土地综合整治，关键在于厘清核心任务、辨析实践困境、阐明提升路径。笔者认为，中国式现代化引领下全域土地综合整治具有“制度深化、产业引领、文化传承、生态治理、资源统筹”等五重目标。当前全域土地综合整治面临全域整治特色彰显不足、空间资源整体挖掘不深、三生空间营造总体不强、生态产品价值实现相对滞后四大困境，建议强化全域理念指引、坚持统筹规划引领、协调多元主体综合治理、重塑产业体系提升价值。

一、全域土地综合整治与中国式现代化之间的关联

党的二十大报告提出“中国式现代化是基于中国共产党领导的社会主义现代化，虽具备各国现代化的共同特征，但并不是西方现代化的拷贝，而是符合中国国情、具备中国特色的现代化。”其特色主要体现在中国式现代化是人口规模巨大的现代化，是全体人民共同富裕的现代化，是物质文明和精神文明相协调的现代化，是人与自然和谐共生的现代化，是走和平发展道路的现代化。

习近平总书记指出实现中国式现代化，最艰巨最繁重的任务还是在农村，而新时期全域土地综合整治的主战场也在农村，这与中国式现代化建设具有高度契合性。

二、面向中国式现代化的全域土地综合整治的核心任务

经过 20 多年实践探索与政策演进，我国土地整治内涵不断深化、功能不断拓展，实现从土地整理到土地整治到国土综合整治再到全域土地综合整治的转变，其主要功能也经历了以数量增加为核心到促进数量、质量双提升再到实现数量增加、质量提高与生态管护三位一体再到优化国土空间布局、提高土地价值、优化产业结构、协调城乡发展等过程，已成为乡村振兴的重要抓手，但其政策还不够细化、具体任务还不够明朗，不能完全满足中国式现代化建设需要。基于此，按照制度深化 - 产业引领 - 文化传承 - 生态治理 - 资源统筹的逻辑阐述面向中国式现代化的全域土地综合整治的核心任务。

1. 制度深化，推动农村人口市民化

农村剩余劳动力转移不完全、农地规模化经营不充分、农村土地资产价值不显化等问题使得我国农业长期处于经济效益低下的状态。因此，中国式现代化必须充分发挥全域土地综合整治优势，深化农村土地制度改革，推进“三权分置”改革放活土地经营权，完善城乡建设用地增减挂钩政策，激活农村土地要素市场，加速乡村社区化、特色化和市民化进程，促进乡村振兴、助推中国式现代化建设。

2. 产业引领，促进乡村三产融合化

当前大部分乡村地区产业结构单一，以大农业为主，二三产业发展滞后。因此，

全域土地综合整治促进乡村振兴、实现中国式现代化的关键在于乡村产业振兴。

3. 文化传承，实现乡村发展特色化

优秀的传统文化是乡村社会稳定的精神传承，是实现农村现代化的重要精神支柱。乡村依托土地利用形成众多优秀的传统文化，如农耕文化、聚落文化、农业遗产等，但一些地区土地综合整治过分追求现代化建设，严重冲击了乡村传统文化的传承和保护。

4. 生态治理，推进生态价值货币化

自然资源不仅具有重要的经济价值，也具有不可或缺的生态价值。中国式现代化是人与自然和谐共生的现代化，要求贯彻落实绿色发展理念，促进降碳、减污、扩绿、增长协同推进。因此，全域土地综合整治应以创新、协调、绿色、开放、共享为价值导向、以国土空间生态修复和农村环境综合整治为抓手，统筹农业绿色发展，系统治理山水田林湖草沙等生态要素，提升区域整体生态功能，促进生态资源向生态产品、生态价值的转换，实现经济发展和生态保护的双赢。

5. 资源统筹，助推城乡互补一体化

我国城乡关系经历了从二元结构到城乡交融再到城乡互补的发展模式转变，但当下仍存在大量的资源配置不合理现象。一方面资源优化配置应以全域土地综合整治为契机，畅通城乡要素流动渠道，推动城市资本、市场和技术等要素下乡，为乡村发展带来外部驱动力；另一方面，要整治盘活乡村要素，构建乡村要素流向城市的通道，激活乡村发展内在驱动力，从而实现城乡之间相辅相成、互促互进。

三、全域土地综合整治面临的主要问题

1. 全域整治特色彰显不足

与以往土地整治、国土空间综合整治相比，全域土地综合整治更加强调“全域”。但从当前实践来看，无论是理论研究，还是实践执行中“全域”的核心要义尚未充分明确。从理论上来看，对全域土地综合整治研究多注重对实践项目的总结与反思，对“全域”视角下的土地综合整治规划设计、整治模式、整治潜力、整治分区、效益评价、后期维护等问题还缺乏深入研究。从实践上来看，当前地方上对全域土地综合整治的

理解多为农用地、城乡建设用地、生态用地等不同类型整治的简单叠加，对“全域”的理解不深，未从系统角度探索全域空间全要素综合整治方式和方法。

2. 空间资源整体挖掘不深

与传统土地整治以地块或田林水路村等单一空间资源为工作对象不同，全域土地综合整治要求聚焦整个空间资源，探索山水林田湖草沙的综合建设和协同治理，深入挖掘农用地整理、建设用地整理和生态保护修复的潜力。但从当前实践来看，全域土地综合整治仍然以重任务、重指标、重工程为目标，对区域全空间资源的开发利用不足，整合力度不够，缺乏对区域特色优势的深度挖掘。

3. 三生空间营造有待提升

全域土地综合整治涉及农用地整理、建设用地整理和生态保护修复三大核心，力求构建合理、有序、高效的三生空间。然而，作为一个相互制约、相互联系、共生共融的有机整体，面对多个参与主体和利益相关方对优质资源的博弈，三生空间利用存在冲突。

4. 生态产品价值实现滞后

全域土地综合整治强调基于自然的解决方案，注重人与自然的和谐共生。在保护中开发利用，在利用中促进保护，保障区域生态安全。从当前实践来看，一些地区虽然已探索出发展生态农业、休闲农业、观光农业等生态产品产业化道路，但从最终的经济效益、转换效率、转换规模来看，其生态产品价值实现机制仍不完善，远达不到“大食物观”和生态产品全面推广的要求。

四、面向中国式现代化的全域土地综合整治提升路径

面向中国式现代化的全域土地综合整治必须充分发挥规划引领作用，坚持全域全空间全要素系统发展理念，统筹推进农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复及历史文化保护工作，解决乡村耕地细碎化、空间结构无序化、土地利用低效化、生态质量污损化等诸多问题，助推乡村振兴、城乡互补等重大战略，适应中国式现代化发展。

1. 模式转变，强化全域理念指引

全域土地综合整治是农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和历史文化保护的有机整合，并不是将单项工作简单地叠加，需要充分挖掘山水林田湖

草沙多要素的内在联系，将全域理念延伸到土地综合整治的规划设计、工程实施等方面。在规划设计阶段，要深入理解全域内涵，充分调查项目区土地利用、土壤、地形、气候、产业发展、乡村文化、人居环境等现状条件，了解现状问题，系统地提出针对性解决方案，同时也要对规划设计方案进行多重论证，以便更好地实现全域土地综合整治目标。在工程实施阶段，细化工程技术、方法与技艺，促进各要素有序流动以实现高效整治，从而提升整治的经济、社会和生态效益。

2. 规划引领，优化三生空间格局

规划是约束、指引、促进发展的强有力工具，未来可尝试将全域土地综合整治与国土空间规划衔接。在国土空间规划框架内，充分挖掘区域特色，结合乡村振兴和中国式现代化的现实要求，探索全域全要素全空间规划，因地制宜整治乡村要素，促进各类资源有序利用。

3. 上下联动，多元主体协同治理

全域土地综合整治是一项多主体共同参与的复杂活动，新时代以政府为主导的自上而下管理模式存在着诸多弊端。未来可以探索自上而下和自下而上相结合的多主体利益方联动机制，引导各级政府管理部门、社会资本投资方、规划设计单位、村集体与农户等多元主体参与全域土地综合整治。理论上要鼓励多学科交叉研究，探索构建社会资本参与全域土地综合整治的新模式。实践过程中明确多元主体的具体定位，借助规范引导、优化实践环节，强化村集体、乡贤和农户共同参与。

4. 产业重塑，提升生态产品价值

在推进中国式现代化引领下全域土地综合整治过程中，必须探索行之有效的生态产品价值实现机制。一是构建以生态产业化和产业生态化为对象的产业服务政策体系，培育以节约集约资源为理念、以循环利用为主导的产业融合发展新模式；二是建立以生态修复与产业融合发展的生态经济新模式，激活生态产品供给能力，探索经济增长新途径；三是将理论与地方实践相结合，探索生态产品价值的科学核算体系，提升生态产品价值。

(来源：中国土地科学)