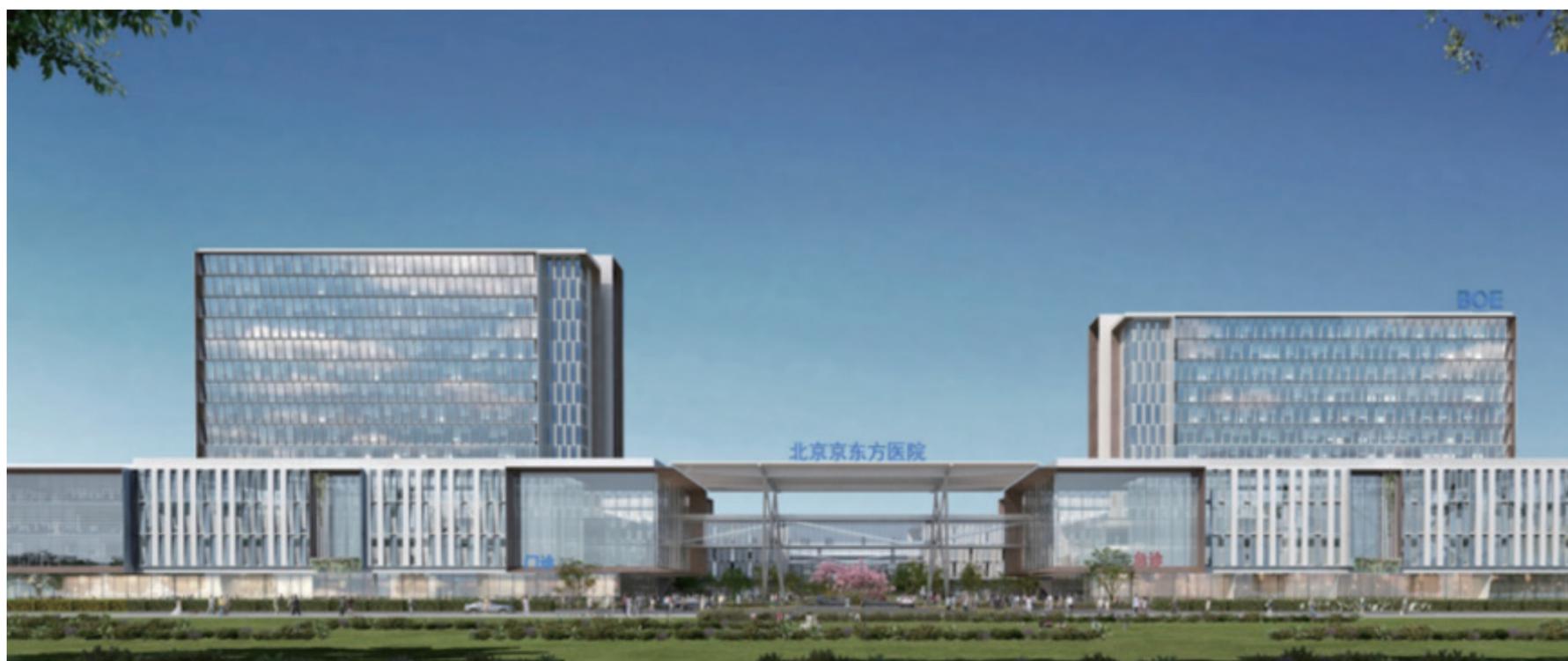


房山 快讯

应用人工智能物联网创新成果 北京房山将添智慧医院



房山区，北京高端制造业基地里，一座智慧医院即将拔地而起。

近日，北京市发改委核准批复北京京东方医院项目（一期），计划明年开工。作为城南行动计划里的重点项目，这座有 1500 张床位的医院除了能增加城南优质医疗资源，还将应用大量人工智能、物联网创新成果，带动医工创新产业的发展。

+ 1500 张床位补城南医疗短板

从地图上看，北京京东方医院位于房山区北京高端制造业基地 06 街区 01 地块。

按照规划，这是一所总床位达到 1500 床的三级综合医院。此次获批的一期项目设置床位 1000 张，主要建设急诊、门诊（含发热门诊）、住院、医技中心、康复中心及各类配套设施和设备用房，总建筑规模达到 22 万平方米。

“北京京东方医院是‘十四五’期间房山区重点建设的区域医疗中心，也

是落实城南行动计划的重要举措。”房山区相关负责人说，建成后将补充区域医疗资源，更好满足居民医疗服务需求。

作为京西南地区医疗服务中心之一，这里将承接辖区内重大、疑难疾病转诊和急诊急救任务，主要服务半径覆盖窦店镇、琉璃河镇、阎村镇等周边居民。

+ 应用人工智能等科技成果

从名字上就能发现，这所医院是由本市重点科技企业京东方科技集团投资建设。当医疗遇上科技，会有什么不一样？

作为北京京东方生命科技产业基地的核心组成部分，该项目将与基地中其他业态有机协同，构建“临床-研发-试验-转化-应用”的创新转化体系，真正发挥“研究型医院”价值，实现“从临床来，到临床去”。

人工智能、物联网方面的科技成果也将应用在医院里。“目前，在医疗器

械、创新药品和医疗 AI 等方面，我们已开展了部分创新研究和成果转化，未来依托产业基地及周边医工产业生态，将会衍生出更多医工研发与转化需求。”京东方相关负责人说。

与此同时，医院也将探索物联网医疗创新模式，通过各类健康终端和物联网技术，构建链接“医院-社区-家庭”的线上线下分级诊疗体系，进一步扩大优质医疗资源覆盖范围。“探索让更多的健康管理、康复护理服务由医院延伸至社区、家庭，让医院不再是‘看病’中心，而是‘能力’中心。”京东方相关负责人说。

+ 一期计划明年上半年开工

这座医院一期计划 2024 年上半年开工，预计 2026 年建成。市发改委相关负责人说，未来，医院将打造以专科高技术能力为牵引、“康复+”为特色、综合医疗为基础的学科能力体系，为周边居民就诊和区域医工产业融合发展提

供高质量的专业服务。

京东方相关负责人解释，“康复+”有三层含义：通过康复“加”，让康复医学科赋能各学科，做到康复早介入、早干预，提升整体治疗效果；通过康复“佳”，开展国内外先进康复技术的应用与研发，让患者更好回归社会的同时，助力康复学科创新发展；通过康复“家”，让轻症患者利用健康物联网平台和智慧终端产品，在家庭、社区即可享受专业康复指导和训练，提升康复服务可及性。

一座医院也将带动一个产业的发展。未来建成后，项目将重点打造科研平台，助力临床研究及成果转化，助力京东方生命科技产业基地打造医工结合的智慧医疗产业链，带动房山区健康产业发展。同时，与中关村房山园内的高校院所、生物医药企业合作开展医工融合研发和转化，助力本市生物医药产业创新发展，打造医工创新产业高地。

(来源：北京日报客户端)

自然资源部印发通知 加强和规范城镇开发边界管理

北京10月11日电（记者常钦）近日，自然资源部印发《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（以下简称《通知》），要求坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，推动城镇开发边界划定成果精准落地实施，统筹做好规划城镇建设用

严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。

《通知》强调，各地要切实将党中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。各类城镇建设所需要的用地（包括能源化工基地

等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等）均需纳入全省（区、市）规划城镇建设用

《通知》提出，市县国土空间规划的实施在城镇开发边界内的增量用地使

用上，要为“十五五”“十六五”期间至少留下35%、25%的增量用地。在年度增量土地使用规模上，至少为每年保留5年平均规模的80%，其余可以用于年度间调剂，但不得突破分阶段总量控制。

（来源：人民日报）

“地类认定”问题看这里

01 地类是怎么划分的？认定的标准是哪些？

地类即土地利用类型，主要依据土地主要利用方式、经营特点和覆盖特征等因素进行划分、归类。地类划分遵循不重不漏原则，当用地具备多种用途时，以其主要功能进行归类。

按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《第三次全国国土调查工作分类》及相关规定，第三次全国国土调查（以下简称“三调”）全面掌握了全国陆地国土的利用现状等情况，查清了耕地、园地、林地、草地等13个一级类56个二级类的利用状况，形成了统一的底图、底版，是国土空间规划、用途管制、耕地保护等各项工作的基本依据。

国土调查坚持按实地现状认定地类，即社会上通俗讲的“所见即所得”，反映调查时点的土地利用现状。如，对某块正在种植粮食作物的土地，调查时按实地现状认定为耕地；如未来规划其用途为工业用地，并依据规划用途建设用地审查批准后，但调查时并没有建设仍种植粮食作物的，按实地现状仍认定为耕地；待其建设了工业厂房等建（构）筑物后，再认定为工业用地。

02 耕地地类如何调查认定？

国土调查中，耕地是根据相关技术标准认定的，具体是指利用地表耕作层种植农作物为主，每年种植一季及以上（含以一年一季以上的耕种方式种植多年生作物）的土地，包括熟地、新开发、复垦、整理地、休闲地（含轮歇地、休耕地），包括直接利用地表耕作层种植的温室、大棚、地膜等保温、保湿设施用地。

调查时，对新增耕地的认定更加严格，要求必须“出土长苗”，主要目的是防止出现新增耕地“光开垦、推土、翻耕起垄，但不种植”，甚至弄虚作假的问题，确保新增耕地名副其实。对于原地类为非耕地，现状仍是荒草、

推土或者农作物没有“出土长苗”的地块等，不能认定其为新增耕地。但考虑到各地农作物播种季节、物候期等实际，年度国土变更调查中允许地方在每年2月报送“一上”数据时先行承诺按耕地调查，到5月底前完成“出土长苗”补充举证并通过国家级核查，符合认定标准的确认为耕地。考虑到年度国土变更调查的调查时点为每年12月31日，至次年5月底仍不能举证为耕地的，纳入下一年度国土变更调查。

国土调查中，对复合利用的农用地，按照主要用途认定其地类。如对耕地上种植林木、园艺等作物，尚未达到林地（即乔木郁闭度 ≥ 0.2 ，或灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的土地）或园地（即园艺作物等覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地）认定标准的，仍按耕地认定；如实地已达到林地或园地认定标准的，应按林地或园地认定。

03 复合利用的农用地如何认定地类？

国土调查中，对复合利用的农用地，按照主要用途认定其地类。如对耕地上种植林木、园艺等作物，尚未达到林地（即乔木郁闭度 ≥ 0.2 ，或灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的土地）或园地（即园艺作物等覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地）认定标准的，仍按耕地认定；如实地已达到林地或园地认定标准的，应按林地或园地认定。

04 永久基本农田中种植了韭菜、生姜等蔬菜或者甘蔗等糖料作物，是否会改变耕地地类？

永久基本农田是依法划定的优质耕地，应当重点用于发展粮食生产，但种植棉、油、糖、蔬菜等农产品的，其地类也仍为耕地。

05 种植药材的土地能不能都调查为耕地？

调查时，按照耕地认定标准，对直接利用地表耕

06 城市用地、建制镇用地、村庄用地是如何调查认定的？

“三调”中城市用地、建制镇用地、村庄用地是一个集中连片的区域范围，均归类为建设用地。其中：城市用地指城市居民点，指市区政府、县级市政府所在地（镇级）辖区内的，以及与城市连片的商业服务业、住宅、工业、机关、学校等用地，包括其所属的，不与其连片的开发区、新区等建成区，及城市居民点范围内的其他各类用地（含城中村）；建制镇用地指建制镇居民点，指建制镇辖区内的商业服务业、住宅、工业、学校等用地，包括其所属的，不与其连片的开发区、新区等建成区，及建制镇居民点范围内的其他各类用地（含城中村）；村庄用地指乡村居民点，指乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地，包括乡政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类用地。

为掌握城镇村庄内部具体的土地利用状况，“三调”对城镇村庄内部土地利用现状进行了细化调查，查清了城镇村庄内部各类土地的利用现状，如商业服务业用地、工矿用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地及轨道交通用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、空闲地等的土地利用状况。同时，通过细化调查，也发现城镇村庄内部存在着一些尚未建设的土地，现状为耕地、林地等，这些土地纳入相应的城市用地、建制镇用地或村庄用地统计。

（来源：i自然全媒体）



关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究（四）

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

三、企业购地政策研究

(一) 购地资金审查政策背景

自2018年起，国务院、各部委相继发布指导性文件，明确要求“加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查”、“房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利”等。

地块挂牌文件也对拿地资金均进行了明确要求，规定五类资金不能进入市场作为购地款：一是股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。二是直接或间接使用金融机构各类融资资金。三是使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款。四是使用自然人、法人、非法人组织的借款。五是使用参与竞买企业参与的非房地产融资。

(二) 金融机构资金提供限制

1. 银行资金政策限制

“不得要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押。不得提供以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的融资。”

2. 证券期货资金政策限制

根据《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号》，私募资产管理计划不得通过银行委托贷款、信托计划、受让资产收（受）益权等方式向房地产开发企业提供融资，用于支付土地出让价款或补充流动资金；不得直接或间接为各类机构发放首付贷等违法违规行为提供便利。”

2016年10月起，上交所向各公司债券承销机构提出要求：“房地产企业的公司债券募集资金不得用于购置土地，发行人应就此出具书面承诺。”

3. 保险资金政策限制

经与保险公司沟通，保险资金不

4. 基金信托资金政策限制

基金管理公司、信托公司通过从银行、保险公司融资，组建基金产品、信托产品的模式投资项目公司。证监会要求：私募基金管理人不得直接或者间接将私募基金财产用于借（存）贷、担保、明股实债等投资活动。同时，严格审核信托机构“直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资，直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款。”

5. 融资租赁资金政策限制

房地产行业融资租赁大多以售后回租方式落地，即企业将自有资产出售给融资租赁公司，获得一笔融资款项，同时再从融资租赁公司租回使用，按期交付租金，租赁期满后资产归还给企业。售后回租常见于高铁、风电、水厂、民用飞机、船舶、大型成套设备、汽车、IT设备等涉及基础设施、大型器械、交通运输的相关行业，这些行业项目往往资金需求量大、资金回收期长，通过售后回租的方式实现融资和盘活固定资产的目的。

根据规定，企业售出资产应同时符合权属清晰、真实存在、能够产生收益权三点要求。此外，融资租赁公司资金除其股东出资外多为银行等金融机构资金，受金融机构资金使用限制，原则上不得用于拿地。

6. 股东借款资金政策限制

股东借款模式是通过母公司融资后，资金借给子公司用于房地产开发建设。母公司融资资金通常来源于银行等金融机构，其用途在金融机构穿透核查时同样受到前文所述监管限制，通常无法直接用于拿地。周总咨询拿地，高九拿地。

(三) 市场化融资路径

基于前述购地资金监管政策及金融机构资金限制政策，考虑到发债融资是目前最可实现的融资渠道，私募公司债是目前可考虑的最佳产品，其资金用途灵活，可应用范围较广。

四、问题分析及建议

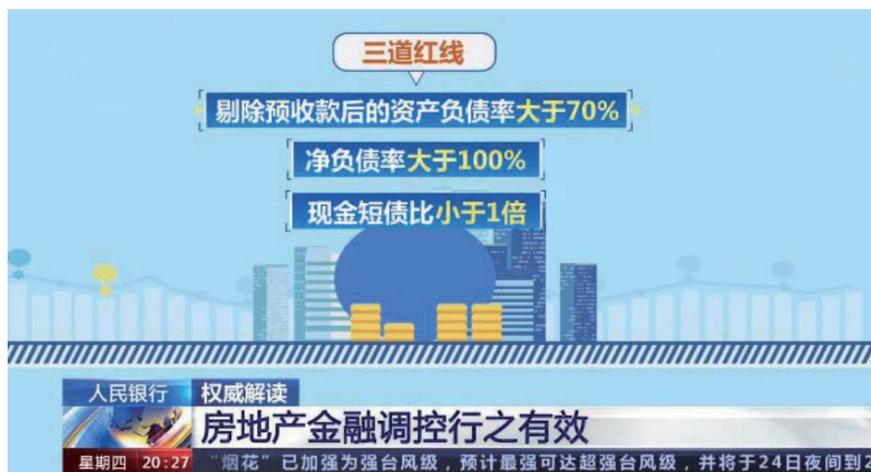
宏观上看，为了防止系统性金融风

险，执行谨慎性政策，严格把控地方举债、地方企业大规模融资、违规挪用资金等行为。现有土地开发模式，以财政资金为主，从约束地方政府无限举债、防止推高住房价格等多方面考虑，调控了供地节奏，防范风险。但地方政府发行债务能力有限，针对总投资较大，实施周期较长的项目，地方政府单纯靠财政资金难以解决资金缺口，容易造成项目现金流断裂风险。从土地储备制度、金融政策方面，需灵活处理历史情况，循序渐进，根据市场经济发展不断完善相关政策。考虑实际发展需求，兼顾发展需求基础上，可以考虑适度松绑，尝试探索事宜融资渠道，安全稳健区域发展。

从房山区属企业看，现阶段一是与其他规模相似的区属国有企业相比，业务范围不够广泛，缺少稳定的日常经营现金流入来源。二是融资渠道较为单一，目前仍依靠财政预算资金、政府债券、银行贷款、少数企业债券作为项目资金的主要来源，不足以支持项目运行。区属企业市场化程度低，需大量的财政支持，增大财政压力，不利于区域整体发展。

针对融资渠道较为单一的问题，区属国有企业充分发挥自身优势，积极争取银行的授信额度，同时密切关注债券、基金信托等的发行情况，向相似企业学习经验，对融资方案进行充分的可行性分析，拓宽融资渠道。在长期市场化经营方面，在借鉴地方国企经验基础上，未来应在经营好土地一级开发、棚改项目、房地产开发等主营业务外，尝试拓展业务范围，从单一从事开发类项目向开发类与经营类项目并重转型，考虑从资产运营、人才公寓底商、城市更新等方面发展，以期获得持续稳定的现金流收入。同时，与优秀企业合作学习，打造人才团队，强化自身招商引资、运营管理能力，确保公司业务可持续发展。

(来源：新城投资有限责任公司)



2020年，“三条红线”加“两条红线”从资金需求端到资金供给端全面收紧，严控房地产企业加杠杆的行为。2020年8月，央行、住建部联合制定了30家试点房地产企业资金监测和融资管理“三线四档”规则。同年12月，房地产贷款新规又为银行设置了两条红线，即银行业金融机构房地产贷款占比最高为40%、最低为12.5%；个人住房贷款占比最高为32.5%、最低为7.5%。

2021年，银保监会要求“严禁新增地方政府隐性债务”和“妥善化解地方政府隐性债务”，规定银行保险机构

能用于拿地，更不能用于投资商业。一般以债权投资计划的方式进入房地产市场，土地一级开发方面仅可以用于新型城镇化或者纳入棚改名录的棚改项目等国家鼓励的方向，房地产二级建设方面用于商业地产和产业园区建设案例较多。保险债权投资计划必须挂钩项目，基础设施项目融资方不涉及房地产的可使用40%资金用于补充流动资金，不动产保险债权投资计划需开立监管户，目前监管较为严格，银保监现场检查时会调取记录，不排除穿透检查的可能。

