

区领导调研 108 国道沿线灾后恢复重建有关工作

10月17日上午，区委书记邹劲松围绕“学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，提升基层组织战斗力，推进灾后恢复重建”沿108国道沿线调研。

邹劲松一行先后到河北镇磁家务村，实地察看村口河道周边架空线缆、裸露地面整治情况，到东庄子大桥察看河道及108国道恢复重建施工进度，听取108高速公路规划设计情况汇报。在佛子庄乡佛子庄村，邹劲松实地察看了河道修复治理情况，听取水利工程建设进展情况及下一步工作计划汇报，并深入村庄察看公共服务设施修缮、村内农宅恢复重建等情况，听取佛子庄乡恢复重建工作计划及最新进展汇报，察看



应急保障中心平急两用设施规划、设计、建设进展情况，听取后续管理应用情况汇报。

邹劲松强调，要围绕开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，扎

实推进灾后恢复重建工作，按照“一年基本恢复、三年全面提升、长远高质量发展”的思路，在推进恢复重建的同时做好全面提升。要全面做好水、电、气、通信、道路等基础设

施的提升，切实增强各项基础设施防灾、抗灾能力。要高标准推进水毁河道恢复，进一步提升防洪标准，提高河道行洪能力，科学建设挡水墙、水利防护设施，扎实做好河道两岸

景观打造，因地制宜为附近群众和观光市民打造休闲空间。要全力以赴服务和改善民生，加快推进水毁桥梁、民房和街坊路修缮重建工作，加强建筑材料、施工设备和人员调度，确保道路通畅、百姓温暖过冬。要坚持规划引领，结合河道两岸景观进行设计施工，使挡水墙、水利防护设施等与周边景色相融合。要科学布局平急两用设施和应急避难场所，完善各项应急设施和物品储备，实现应急避险与日常使用相结合。各基层党组织要充分发挥战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，团结带领广大群众重建美好家园。

区领导周同伟、李进伟、尹航、刘金辉参加调研。

（来源：房山区融媒体中心）

房山区学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组第二次会议召开

10月16日，区委书记、区委学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组组长邹劲松主持召开房山区学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组第二次会议。区委副书记、政法委书记、区委学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组副组长暴剑出席会议。

会议听取了全区学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育开展情况的汇报，专题研究全区主题教育区级领导班子调研工作，审议并原则通过全区主题教育民生项目清单、高质量发展清单、整改整治问题清单。

邹劲松指出，自第二批主题教育开展以来，我区严格按照中央部署和市委要求，牢牢把握“学思想、强党性、重

实践、建新功”的总要求，把学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想作为重中之重并贯穿主题教育始终，坚持领导干部领学带学促学，积极开展研讨交流、调研指导，全区主题教育取得了较好成效。接下来，要坚持理论学习、调查研究、推动发展、检视整改，有机融合、一体推进、务求实效。

邹劲松强调，要压实主体责任，领导小组各成员单位要密切配合、协同作战，“一办七组”要主动向前、不等不靠、积极作为，加强对主题教育分类指导、精准施策，坚决避免上热下冷、层层加码，持续为基层减负。要力避形式主义，不做表面文章，注重调研轻车简从，科学统筹各类调研活动，综合运用随机走访等方式，真正做到扑下身子、深入基层、深入一线，用心听取群众的真话、

实话、心里话，发现真问题、解决真问题。要务求实效，进一步提高政治站位，加强组织领导，强化统筹协调，以更高标准、更严要求、更实举措，推进全区主题教育民生项目清单、高质量发展清单、整改整治问题清单所列各项重点工作落实落细。要严格督导，切实发挥好区委联络组作用，严督实导、以导带督，确保主题教育各项要求落到实处。

邹劲松强调，要强化统筹、再立新功，高效统筹灾后恢复重建和经济社会发展。积极争取资金支持，加快推进手续办理，按照项目实施的轻重缓急，科学合理安排工作时序，严格按照时间节点倒排工期，确保如期完成各项任务目标，咬紧牙关、勇挑重担，全面推动灾后恢复重建工作，以实实在在的工作成果检验主题教育成效。要以“时

不我待”的紧迫感，用心用情、抓实抓细经济、城市、民生、生态等领域各项重点工作，坚持高位统筹、高频调度，紧盯主要经济指标，持续优化营商环境，发挥各部门参谋助手作用，用足用好千家企业大走访等工作机制，不断创新工作举措，加快推动重大项目建设，统筹推进“六创”工作，不断提升教育、医疗、交通、住房四大承载力。同时，当前正值第三届“一带一路”国际合作高峰论坛期间，要持续抓好安全生产各项工作，全面消除各类安全隐患，全力以赴保障全区安全稳定。希望大家以此次主题教育为契机，把全区各项工作推向新高度，圆满完成全年各项目标任务，向市委、区委和全区人民交出一份满意答卷。

区领导张厚明、佟刚、李进伟参加。

（来源：房山区融媒体中心）

存量首套房贷利率下调接近尾声

中国人民银行货币政策司司长邹澜 13 日介绍，降低存量首套房贷利率工作已基本接近尾声。存量首套房贷利率调整后的加权平均利率为 4.27%，平均降幅 0.73 个百分点。

邹澜在当日中国人民银行举行的新闻发布会上说，9 月 25 日到 10 月 1 日，降低存量首套房贷利率政策实

施首周，符合条件的存量首套房贷有 98.5% 完成利率下调，合计 4973 万笔、21.7 万亿元。目前，绝大多数借款人均已第一时间享受到了实惠。对于其他还需借款人提供证明材料、银行予以认定的情况，主要银行也将

在一个月内完成调整。
中国人民银行调查统计司司长阮健弘在发布会上介绍，随着降低

存量首套房贷利率政策落地，9 月末我国存量住房贷款加权平均利率为 4.29%，比上月低 42 个基点，取得了显着的下降幅度。存量房贷利率下降能够有效减少居民的利息支出，提高居民消费能力，有助于消费平稳增长。

10 月 31 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知，引

导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债，降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。自 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。

（来源：新华网）

自然资源部发文建议取消地价上限

10 月 17 日，经济观察网获悉，9 月底，自然资源部已给各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率 1.0 限制等。

多个信源向经济观察网透露，济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。北京、上海等核心城市仍在研究如何调整竞买规则。

一位头部房企投资高管透露，取消地价上限，意味着土地市场回归价高者得的时代，逐步撤除摇号、竞配建、竞自持、竞高标准建设方案等竞买规则。

10 月 11 日，合肥土地市场网公布了合肥年内第三批拟出让宅地的清单，6 宗地明确于 11 月 2 日出让，出让信息中只规定了起始价，未明确地价上限。

10 月 9 日，济南市自然资源和规划局发布补充公告，对 10 月中下旬即将进行的市本级两场土拍出让规则进行调整，恢复 2017 年 8 月前“价高者得”原则确定竞得人，出让环节不再设立最高限价。

而在 9 月 26 日，成都发文放松限购的同时，也明确了中心城区商品住宅用地实施竞地价拍卖，且新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价，即竞地价 + 取消商品房限价。

2021 年 3 月，在自然资源部牵头下，全国 22 个主要城市的住宅用地实施“集中挂牌、集中出让”的双集中供地。同年 3 月底，北京在第一批宅地挂牌文件中，首次公布了土地合理上限价格，一般设置溢价率上限为 15%。

地价封顶后，近两年多的时间里，北京持续更新土地出让环节的“政策工具”：地价触顶后，转为竞建公租房面

积上限、竞政府持有产权份额，或投报高标准商品住宅建设方案，或竞超低能耗建筑面积，或竞现房销售面积等。

一位央企华中区域投资负责人告诉经济观察网，北京并非首创设置地价上限的城市，早在 2017 年前后，很多城市便默许整体土地溢价率不超过 15% 的隐性红线，但这并非明令禁止高溢价地块产生，个别地块溢价率高达 50% 的情况仍时有发生。

直到 2021 年 8 月，自然资源部给集中供地城市提出四点要求：

一是参加宅地竞拍企业需具有房地产开发资质；

二是加强对房地产企业购地资金的来源审查；

三是单宗地溢价率不得超过 15%，绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率，否则将严肃公开处理，严控城市楼面地价新高；

四是在达到地价或溢价率上限的时候，不得以竞配建等方式增加实际地价，可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

至此，越来越多城市选择“地价触顶 + 摇号”方式出让地块。

在土拍遇冷及分化加剧的背景下，众多城市的土地部门需要研究和制定更适合当下土拍市场的规则。

例如，如果取消摇号和地价上限，回归到价高者得的时代，会否推高地价？商品房销售限价是否取消？若房地价差缩小，开发商利润被压缩，会否影响后续的产品品质？没有了地价上限，还意味着竞现房面积、竞高标准建设方案等从此退出江湖……这是一位东部城市规自部门人士正思考的问题，他们正紧盯一线城市是否跟进“取消地价上限”，再调整所在城市的土拍规则。

（来源：经济观察报）

放松二手房指导价有何影响

日前，“北京市海淀区 29 个小区二手房交易指导参考价已取消”的消息引发关注。事实果真如此吗？北京市海淀区房管局工作人员表示，海淀区并非完全取消二手房指导价，而是进行动态调整，售房者可以按照正常的市场价格对外展示房源信息。

业内人士认为，此举对其他城市房地产政策调整有一定影响。

实际交易中，二手房指导价作用如何？“不同城市情况略有不同。北京的二手房交易指导价并不关联房贷审批。因为北京房贷严格，价格高的基本是非普通住宅，首付和税费也高，所以用不

上指导价。”中原地产首席分析师张大伟告诉记者，比较而言，一些城市首套房资格获取相对容易，所以要用指导价限制贷款。

今年以来，北京二手房市场面临一定下行压力。据诸葛数据研究中心统计，今年 1 月至 9 月，北京二手住宅成交 118393 套，较 2022 年同期上涨 7.2%，但是较 2021 年同期仍下降 19.4%；同时 4 月至 7 月连续 4 个月呈现下滑态势；8 月，在政策利好拉动下二手房市场止跌回升；9 月，在政策持续发酵下二手房成交量继续回升。

“出台二手房指导价，是为了促使

过热区域二手房市场价格回归理性，打击投机行为。同时，也是为了遏制个别中介机构抢房源抬高售价、扰乱二手房交易市场的恶性竞争行为，维护市场良性健康发展。”58 安居客研究院院长张波表示，从当前市场看，市场投机需求不在，再通过指导价限制二手房价的意义已经不大。当前，二手房市场面临挂牌价和成交价下行而非上涨，解除指导价对市场的扰动性可能也并不大。

实际上，从去年下半年开始，很多城市就已经逐步放松了二手房指导价。去年 6 月底，西安暂停发布指导价，成都、广州和东莞等城市指导价也有了松

动，实际交易和银行放贷基本不受指导价影响，深圳也多次传出要对指导价进行调整。

“二手房指导价存在的必要性逐步减弱，为了提振市场、拉动购房者入市积极性，放开指导价也是一个政策选项。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄说，近期，不少地方采取“认房不认贷”、取消限购限售等措施，对新房的利好性更强，而放松指导价针对二手房市场，有利于促进一二手房联动，提升房源流动性，带动置业信心修复，对促进市场回暖有着重要意义。

（来源：中国经济网）

省级国土空间规划编制技术规程

为落实《全国国土空间规划纲要(2021-2035年)》对国土空间开发保护新格局的部署，提高规划编制针对性、科学性和可操作性，自然资源部国土空间规划局组织有关单位组建专业队伍，由中国国土勘测规划院技术牵头，在《省级国土空间规划编制指南》(试行)文件的基础上，编制形成了“多规合一”后首部国土空间总体规划国家标准。

本标准确立了省级国土空间规划的定位、目标、任务、编制原则，统一了编制程序、技术方法和成果要求，有效指导和规范省级国土空间规划编制工作。

一、标准实施意义

推动了国家现代化空间治理体系的加快形成，有效支撑上位规划传导，充分体现生态文明新时代的新价值和新要求。

形成了全国首个国土空间总体规划编制技术规范，解决了省级国土空间规划编制的难点，填补了国土空间规划编制技术规范的空白。

提升了规划管理的科学化、规范化水平，适应“多规合一”国土空间规划实践需要，为构建国土空间规划技术标准体系提供支撑。

二、适用范围

本规程适用于各省(自治区)国土空间规划编制，直辖市和跨行政区域国土空间规划可参照执行。

三、规划定位和任务

省级国土空间规划是全国国土空间规划纲要的落实，是一定时期内省域国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，是指导约束省级相关专项规划和市县国土空间总体规划编制，在国土空间规划体系中发挥承上启下、统筹协调作用，具有战略性、综合性、协调性和约束性。其中直辖市国土空间规划在参照规程的基础上，还应参考市级等有关编制技术规范。

规划主要任务是：

1. 落实全国国土空间规划纲要的目标任务，做好规划传导；
2. 确定优化国土空间布局的总体要求，统筹落实三条控制线；
3. 提出优化国土空间开发保护布局和土地利用结构的方案，明确农业、生态、城镇、海洋等功能空间布局优化方向、重点任务和主要指标；
4. 提出保障和支撑省域新型城镇化和乡村振兴、促进区域协同发展的城镇空间布局；
5. 保护、传承、利用文化遗产和自然遗产；
6. 强化交通、水利、能源、防灾减灾等支撑体系建设；
7. 促进区域协调发展的空间指导约束政策；
8. 提出有效的规划传导和规划实施保障措施。

四、编制原则



五、总体要求

1. 规划范围
行政辖区内的全部国土空间，包括陆地国土和省管辖海域。
2. 规划期限
规划期限一般为15年，近期安排一般为5年，并与全国国土空间规划纲要衔接一致。
3. 编制主体
规划编制主体为省级人民政府，由省级自然资源主管部门会同相关部门组织开展具体编制工作。
4. 编制依据
规划编制依据为自然资源管理、国土空间规划等相关法律法全国国土空间规划纲要，及有关政策文件。
5. 编制程序
包括准备工作、基础研究、方案编制、方案论证、成果要求。



六、重点内容

基础要求：“两点准备，五项基础，十一主题”

两点前期准备：



组织准备
制订工作方案、开展部门协作
研究重大问题、组建工作团队



技术准备
全面整理基础资料
统一规划底图底数

五项基础研究：



1. 背景分析
2. 总体要求和框架
3. 总体技术方案
4. 规划重大问题专题研究方案
5. 规划实施保障措施

十一主题：

1. 战略目标和任务
2. 总体格局
3. 农业生产空间保护
4. 生态空间保护与修复
5. 新型城镇化和乡村振兴
6. 陆海空间协同
7. 文化遗产和自然遗产保护利用
8. 基础支撑体系
9. 区域协调发展的空间指引
10. 规划实施保障
11. 规划环境影响评价

七、成果要求



(来源：中国国土空间规划)

自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知

自然资发〔2023〕195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：

近年来，各地扎实开展地籍调查（原权籍调查），加强成果应用，有力支撑了确权登记等工作，但也存在调查协同不够、成果难以沿用共享等问题。为贯彻落实《民法典》《土地管理法实施条例》及不动产登记有关规定，进一步完善地籍调查工作机制，促进地籍数据共享应用，更好支撑确权登记、服务自然资源管理工作，现通知如下。

一、充分认识新时代地籍工作的重要意义

地籍是土地的“户籍”。不动产统一登记以来，地籍工作的对象从土地拓展为以土地、海域（无居民海岛）为载体的各类自然资源和不动产。新时代的地籍，以权利归属为核心，准确记载自然资源和不动产权属、位置、界址、面积等信息，客观反映不动产权利设立、变更、转让、消灭状况，构成自然资源主管部门履行“两统一”职责的产权底板。新时代的地籍工作，为审批、供应等自然资源相关管理环节提供基础支撑，为明晰产权、定分止争、维护资源资产权益提供根本保障，为不动产安全交易和有序流转、构建高水平社会主义市场经济体制夯实产权基石。各地要充分认识新时代地籍工作的重要意义，进一步规范地籍调查、加强地籍管理，不断提高地籍工作质量和服务水平，助力自然资源事业高质量发展。

二、健全地籍调查工作机制

（一）统一地籍调查要求。涉及不动产权利设立或自然资源首次登记的，应当开展地籍调查，已有调查成果符合要求的除外。各地要结合实际情况，建立健全地籍调查服务确权登记和自然资源管理的工作机制。建设项目用地用海用岛报批阶段，开展地籍调查（土地勘测定界），支撑用地用海用岛审批、集体土地所有权登记等工作。土地供应阶段，设定不动产单元（宗地），开展地籍调查，支撑供地、土地首次登记、“交地即交证”等工作。竣工验收阶段，设定房地一体不动产单元，开展地籍调查，支撑规划用地核实、房屋首次登记、“交房即交证”等工作。鼓励以依法审定

的建设工程设计方案为基础，预设房地一体不动产单元，开展地籍调查，支撑在建工程抵押、不动产预告登记等工作。确权登记时，缺少地籍调查成果或成果无法满足要求的，开展地籍调查获取基础数据成果。加强各环节调查作业协同衔接，开展首次调查后，自然资源和不动产界址、范围未发生变化的，已有调查成果应当沿用，不得重复调查和测绘；界址、范围发生变化，或已有调查成果不符合要求的，根据需要补充开展地籍调查。

（二）明确地籍调查主体。按照“谁需要、谁组织”原则，确定地籍调查实施主体。按规定当事人应当提交地籍调查成果的，由当事人负责开展地籍调查。自然资源主管部门应根据需要依法提供基础资料，必要时指导做好指界等权属调查工作。因供地等履职需要开展的地籍调查、地籍总调查和自然资源地籍调查，由自然资源主管部门负责组织开展。

三、规范开展地籍调查

（一）规范单元设定与代码编制。地籍调查以不动产单元或自然资源登记单元为基本作业单位。应依据规划、审批等材料，设定不动产单元或自然资源登记单元，编制单元代码，并一直沿用。建设用地供应时，宗地未编制不动产单元代码的，可利用土地市场动态监测监管系统的编码器，合理设置宗地顺序号号段，生成不动产单元代码，作为出让合同、划拨决定书等权属配置文件的标识（权属配置文件附加相应的不动产权利识别码）；同时要积极推进系统互联互通，实现自动编码、信息共享。单元一经设定，不得随意分割、合并或调整边界，依据有关审批文件、合同等材料依法依规调整的除外。单元代码变更的，应做好前后关联。

（二）严格地籍调查程序。各地要按照《地籍调查规程》等要求，统一技术标准，规范开展地籍调查，确保权属清楚、界址清晰、面积准确。权属调查是地籍调查的核心，应在全面查清权属状况、做好指界工作基础上，以权属调查确定的界址点、界址线为依据开展地籍测绘。土地权属来源不明确或实地界址不清晰的，要严格履行四邻指界程序。调查工作完成后，及时以宗地（宗海）为单位，编

制不动产单元表。自然资源地籍调查成果，由所在地县级人民政府和相关部門组织核实。

（三）加强日常监督管理。各地要加强业务培训，督促指导地籍调查机构做好调查工作。当事人应自行委托地籍调查机构开展地籍调查，任何部門和个人不得指定或变相指定调查机构。政府出资开展地籍调查的，应按照政府采购规定选择地籍调查机构。自然资源主管部门和相关单位不得违规收取测绘费、配图费、落宗费等额外费用。建立健全地籍测绘投诉机制，妥善处理相关投诉。完善地籍调查机构工作质效评价机制，及时公示调查机构成果合格率、委托人满意度等信息，方便当事人选择调查机构。

四、严格审核地籍调查成果

（一）规范地籍调查成果。地籍调查成果包括地籍调查表、地籍调查报告、地籍图、不动产单元表等。地籍调查机构应严格落实调查人员自检、调查机构质检、委托方验收或确认等措施，对地籍调查成果质量负责。鼓励不动产登记代理人、注册测绘师参与地籍调查，对成果签字盖章。

（二）严格成果质量审核。按照“谁使用、谁负责”原则，确定地籍调查成果审核责任主体。其中，技术审查工作可明确专门技术单位负责，确保成果互认共享。统一成果审核要求，重点审核程序是否规范、成果是否完整、权利范围是否交叉重叠等，必要时应实地查看，确保成果质量。

五、加快建设地籍数据库

（一）分级建设地籍数据库。地籍数据库是国土空间基础信息平台的重要组成部分，主要存储地籍调查成果、确权登记结果等地籍数据。具备条件的，可结合统一不动产登记系统建设，建设省级统一地籍数据库，支持市县远程应用；也可以市县为主建设地籍数据库，归集形成省级地籍数据库。国家地籍数据库主要由各地地籍数据归集形成，并逐步建立实时接入为主、定期汇交为辅的地籍数据归集机制。地籍数据库可单独建设，也可采用物理分散、逻辑集中模式建设。强化网络和信息安全，实现地籍数据跨层级共享，推动地籍数据库与登记数据库同步，并与土地市场动态监测监管系统等相关业务系统互联互通。

（二）持续提升地籍数据完整性和覆盖度。各地应按照地籍数据库标准等要求，梳理整合各类地籍调查成果和确权登记结果，力争用3~5年时间建成较为完整的地籍数据库，实现图形、属性、档案等信息一体化管理，逐步形成全域覆盖、要素齐全的地籍图。对地籍图空白区，要结合工作需要，分类型、分区域、分阶段推进地籍调查全覆盖。探索运用实景三维中国建设成果，建设三维地籍数据库。

六、强化地籍数据共享应用和动态更新

（一）深化地籍数据共享应用。强化部门协作和业务协同，提升地籍数据共享应用能力。开展规划编制、审批、供地、登记、权益管理等工作时，应充分利用地籍数据核实权属状况和空间范围，提高工作效能。不动产单元代码应记载在土地出让合同、划拨决定书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、不动产登记簿证等材料中，实现“一码关联”，便利信息共享应用和查询追溯。充分利用地理信息公共服务平台（天地图）等，依法提供不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息可视化查询服务。

（二）实现地籍数据动态更新。坚持“建用结合、以用促建”，建立健全“日常+定期”更新机制，保持地籍数据现势性、准确性和权威性。地籍调查成果通过审核或验收后，及时纳入地籍数据库，确权登记结果实时同步至地籍数据库，实现动态更新。审批、供地等业务办理完成后，及时依据办理结果更新地籍数据。各地可结合国土调查、土地综合整治、城市更新等工作，以不动产变化频繁、交易活跃区域为重点，组织开展地籍数据批量更新。

各地要高度重视地籍工作，将其列入重点工作。省级自然资源主管部门要强化监督指导，并选择部分市县作为示范点，以点带面、示范引领。市县自然资源主管部门要加强统筹，明确任务分工，扎实有序推进工作。工作中遇到的重大问题，请及时报部。

自然资源部

2023年10月10日

（来源：自然资源部）