

房山 快讯

区领导围绕构建“高精尖”经济结构 到区属国有企业调研



11月6日，区委书记邹劲松带队，围绕“学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，构建‘高精尖’经济结构”到区属国有企业开展“四下基层”调研。

在房山新城投资有限责任公司，邹劲松边察看边听取随行汇报，详细了解公司基本情况、公司运营管理模式及企业文化等，察看职工之家建设情况，听取相关工作汇报。

随后召开座谈会，听取区国资委关于区属国有企业总体情况及下一步发展思路的汇报。区属国有企业逐一发言，围绕企业生产经营、存在问题、下一步工作思路进行深入交流。

邹劲松对区国资委及其区属国有企业各项工作给予充分肯定，指出，区属国有企业在全区城市建设、产业发展、民生保障等方面提供了重要经济支撑，尤其是在灾后重建工作中作出突出贡献。此次调研不仅是要充分肯定成绩，更重要的是要通过分析问题，找准解决方法，狠抓落实，进一步明确发展目标，坚定信心、攻坚克难，力争把国有企业发展得更好。

邹劲松强调，要提高政治站位，旗帜鲜明讲政治，坚决贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，坚持和落实“两个毫不动摇”。要全面加强党对国有企业的领导，不断推进“党建入章”，

“双向进入、交叉任职”，党组织前置研究重大事项等工作，确保国有企业的发展始终沿着正确的政治方向。要认清形势。区属国有企业要按照新的形势发展需要，转变管理思路，立足本身，把握市场规律，充分发挥主观能动性，提升标准化、规范化品质，降低管理成本，走高质量发展路线。

邹劲松强调，各区属国有企业要明确下一步发展思路。全面调研，稳中求进，通过改革、提质、增效把国有企业做强做优做大。要多措并举防范化解经营风险，明确企业发展定位，分类施策，促进可持续发展。各级党组织和领导干部要坚定拥护“两个确立”、坚决做到“两

个维护”，用实际行动践行对党忠诚，坚决贯彻落实党中央决策部署、市委工作要求和区委工作安排。在加强政治建设的同时，也要加强区属国有企业的思想建设、组织建设、作风建设、纪律建设，把制度建设贯穿其中，促进国有企业高质量发展。要积极为国企发展排忧解难。区国资委既要负起监管责任，也要加强服务，联合各部门、各单位，积极帮助国企化解矛盾、解决问题，盘活利用低效国有土地，为房山招商引资、构建“高精尖”经济结构提供一定承载空间，全力推进“六大房山”建设。

区领导张厚明、吴计亮参加。

(来源：房山区融媒体中心)

多地重回“价高者得”时代土拍市场规则或迎“大变局”

在提振楼市消费、加速存量去化的“银十”，各地土拍市场运行状况亦备受关注。在房地产业内人士看来，上海市和江苏省苏州市等地近期土拍整

体热度并不及以前如10月18日举行的苏州土拍，超过7成地块以底价成交。在土拍市场热度有所下降之时，安徽省合肥市、福建省厦门市等多座房地产

热点城市土拍规则迎来调整，不再限制地价，被外界解读为土拍市场或重回“价高者得”时代“从统计数据来看，核心城市的土地月度成交面积一直处于持续回落

的状态。”研究人员表示，“在多数城市土地市场低迷的情况之下取消土地拍卖中的地价限制措施的城市也会越来越多。”

(来源：中证网)

百城首套平均房贷利率低至3.88% 一线城市仍保持较高水平

尽管10月份LPR（贷款市场报价利率）维持不变，但在近期多城宽信贷政策逐步落地背景下，购房信贷环境进一步宽松，带动10月份以来整体房贷利率走低。贝壳研究院数据显示，10月份百城首、二套平均房贷利率分别降至3.88%、4.44%。与此同时，本月银行平均放款周期为20天，与上月持平，维持较快的放款速度。

具体来看，一线城市中，10月份首、二套房房贷利率分别为4.38%、4.88%，较上个月分别降低10BP、7BP；其中深圳分别降低40BP、30BP至4.1%、4.50%，与广州持平；京沪暂未有变化，为全国最高水平。二

线城市首套房房贷利率维持上月的3.88%，二套利率为4.45%，较上月降低10BP。三四线城市首、二套房房贷利率分别降低2BP、14BP至3.85%、4.41%。

据了解，一线城市房贷利率仍保持较高水平，尤其是北京、上海均处在全国最高水平。数据显示，在利率方面，百城中仅有一线城市首套利率高于4%，14个城市二套利率高于4.4%。

中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示，10月份房贷利率创新低的原因是，一方面，监管部门落地相关政策后，各方积极跟进调整房贷利率。相比于首套房，二套房贷利率下降幅度更大。另一

方面，各地继续根据当地实际情况下调房贷利率，降低购房成本。

此外，今年以来下调购房首付比例的城市不断涌现。据贝壳研究院监测，首付比方面，百城中九成以上城市已执行商贷首套最低20%、二套最低30%的首付比。

9月份以来，各地政策出台频次加快，全面落实首套住房“认房不用认贷”，

供给端政策支持力度也在加强，核心城市政策效果有所显现。

诸葛数据研究中心高级分析师陈霄对记者表示，政策落地节奏加快，核心城市政策效应逐步传递至市场端，带动市场呈现修复态势。

陈文静表示，预计房贷利率仍将呈现小幅下行趋势。

(来源：证券日报)



北京丰台区两宗住宅地块揽金130.3亿元

10月31日，北京土地市场迎来丰台区两宗住宅用地出让，最终一宗触顶摇号、一宗溢价成交，共计成交金额130.3亿元。

据悉，此次出让的两宗地块均位于丰台区花乡街道，起始总价117亿元，两宗地块吸引了中海、华润+首开、中建东孚、金茂、大悦城6家房企报名。

从土拍结果来看，京土储挂(丰)[2023]053号地块由中海以54.4亿元竞得，溢价率6.67%；京土储挂(丰)[2023]054

号地块由中建东孚以地价上限75.9亿元摇号斩获，溢价率15%，两宗地块出让金累计超百亿元。

具体来看，京土储挂(丰)[2023]053号地块即北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)1518-614、L08地块，该地块用地性质为R2二类居住用地、A61机构养老设施用地，地块土地面积58385.047平方米，建筑控制规模24684平方米，起始总价51亿元，设定土地合理上限价格58.65

亿元。

该地块经过中海、华润+首开17轮竞价后，最终由北京中海地产有限公司以地价54.4亿元摘得，成交楼面价43630元/平方米，溢价率6.67%。

另一宗地块为京土储挂(丰)[2023]054号地块，即北京市丰台区地铁九号线郭公庄车辆段项目(三期)1518-621、629、627地块，地块用地性质为R2二类居住用地、B4综合性商业金融服务业用

地、A334托幼用地。按照出让信息，该地块土地面积70124.928平方米，建筑控制规模168318平方米，起始总价66亿元，设定土地合理上限价格75.9亿元。

该地块经过现场27轮竞价后触及地价上限并进入摇号环节。共有中建东孚、中海、华润、首开4家房企参与摇号，最终由上海中建东孚投资发展有限公司摇号摘得，成交楼面价45093元/平方米，溢价率15%。

(来源：中房网)

调整接近尾声 存量房贷利率

随着存量首套房、“二套转首套”相继“降息”，存量房贷利率下调已接近尾声，多家银行相继透露调整“成绩单”。10月29日，兴业银行近日发布公告称，该行存量房贷利率调整惠及近百万客户。同时，建设银行、农业银行也相继透露了存量房贷利率调整进展，下调后，房贷客户利息负担减少，提前还款趋势下降。不过，随着存量房贷利率的调整，银行净息差压力也进一步提升，如何控制负债端资金成本仍面临着较大挑战。

(来源：中证网)

北京公积金将执行“认房不认商贷”

11月1日起，有商业贷款记录、无公积金贷款记录，且在北京市无房的公积金缴存职工家庭，可执行首套住房公积金贷款政策。10月31日，北京住房公积金管理中心发布通知，优化住房公积金

“认房认贷”政策，宣布住房套数认定将不再考虑商业贷款情况。

9月1日，北京宣布落实“认房不认贷”政策。但该政策针对的是银行业金融机构的商业性个人住房贷款，北京住房公积金贷款政策仍执行“认房认贷”政策，其中“贷”指的是，在人行征信系统中全国范围内的个人住房贷款记录，包括商业性住房贷款记录、住房公积金个人住房贷款记录。

(来源：房讯网)

10月北京二手房成交放缓挂牌量创新高

继“认房不认贷”政策快速释放既有需求、成交激增之后，进入10月份，北京二手房市场恢复平静，市场有所降温。截至26日，北京10月二手房成交8478套，同比下降3.5%，环比上月同期下降28.6%。10月北京二手房挂牌量和9月相比增加3%，但第四周挂牌量较第三周有所回落。

(来源：中房网)

城市更新单元详细规划研究与探索

杨立焜, 徐小黎, 霍玉婷. 城市更新单元详细规划研究与探索 [J]. 中国土地, 2023 (9): 14-18.

2019年5月,中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》,对详细规划的编制提出了新的要求。详细规划作为“五级三类”中的一种规划类型,在新的体系中亟须作出相应改革与调整,使之能承担起建设全域和全要素的国土空间用途管制制度、实现城乡“一张图”精细化规划管理、提高空间环境品质、服务政府现代化的规划治理等职能。2023年3月,自然资源部发布《关于加强国土空间详细规划工作的通知》,在国家层面提出对新时期详细规划的编制要求、相关任务安排,以及探索城市更新单元详细规划的编制和管理方法。

城市更新单元详细规划既是承接、深化、落实国土空间总体规划中关于城市更新要求和目标的重要工具,又是管理城市更新建设活动的直接依据,在我国未来的城市建设过程中将发挥重要作用。作为一种全新的单元详细规划,其编制的理念、思路和要求都值得探索。

对城市更新与城市更新单元的认识

当前,我国已由高速增长阶段转向高质量发展阶段,城市从外延式扩张向内涵式增长转变,应重视存量空间资源的开发利用。城市更新作为存量时代国土空间治理的主要手段,是低效土地再开发、老旧小区改造、历史文化保护等各类相关规划和项目的经验总和,具有丰富的内涵和外延。整体来说,城市更新以城市的高质量发展和高品质生活为根本目标,通过土地利用效率效益提升和城市空间结构优化,促进土地利用模式和城市发展模式转变,最终实现城市的“全面提质”和“合理增效”。

在国土空间规划体系中,城市更新的原则、任务和目标通过总体规划进行统筹,再通过详细规划对具体城市更新单元和地块的用途、开发建设强度等提出管控要求并作出实施性安排。因此,城市更新单元详细规划作为详细规划的一种类型,是落实城市更新活动、核发城市更新项目规划许可、进行城市更新建设等的法定依据。国土空间背景下,相较于传统控制性详细规划,城市更新单元详细规划在落实国土空间总体规划的相关要求中强化“刚性传导、弹性引导”,更侧重体现“管理”的需求;同时,考虑完善单元内公共绿地、道路系统、开敞空间、公共配套设施等配套,优化单元功能和空间布局,提出定位、结构、

规模等单元规划总体管控和引导要求,并作为下层级详细规划编制的依据。

现有详细规划对城市更新的探索与不足

详细规划至今有30多年的历程,对于指标控制已形成体系化的编制流程和实践化的可操作经验。近年来,随着对城市更新工作认识的不断丰富,在详细规划编制实践中,各地已进行了很多探索。如:上海市和广东省广州市在详细规划层面分别构建城市更新实施计划和城市更新片区策划方案;广东省深圳市将其对法定图则的调整或落实情况作为编制详细规划内容的重要组成部分。新时期国土空间规划背景下,传统控制性详细规划已无法满足“分类推动详细规划编制”的要求,城市更新单元详细规划作为空间规划体系中面向实施的规划、国土空间用途管制的重要抓手,亟须对编制进行改革和完善,以更好地适应新时期的国土空间开发和保护要求。现有详细规划在城市更新方面的不足主要表现在两方面。

以局部节点改造为主,忽视全域整体层面统筹。目前,城市更新以项目为导向,更新实践聚焦于局部项目落地,与国土空间整体战略和空间布局融合不足,忽视城市整体用地结构和布局的统筹。如:现状城市更新中过于强调就地平衡,功能以居住和商业为主,与周边空间协调不够,导致更新地块容积率过高;重大公共设施和基础设施在城市更新中存在空间碎片化问题,对于改善城市空间功能和公共配套效用不大。这种缺少统筹且碎片化的更新模式与城市整体性产生冲突,会影响城市运行系统的稳定性。

以单一专业主导为主,忽视多维系统综合施治。在现阶段城市更新规划中,单一专业主导的情况较为普遍。如:城市更新区域交通拥堵治理,实践中往往只关注研究区域内道路网络优化和停车设施完善,却忽视了区域功能调整;城市更新区域水环境治理,往往只进行水体环境改善和滨河景观建设,却忽视了功能活力塑造。城市更新本质上是一项复杂且综合的工作,应注重公共服务提升、特色魅力塑造、生态环境改善、交通网络优化等多系统有机融合,实现人居环境品质的整体提升。

以指标体系表达为主,忽视利益主体需求平衡。城市更新既有土地收益增加、城市竞争力提升组成的经济利益驱动性,也有由地方政绩、老百姓满意度组成的政治利益驱动性,两个利益之间

往往是相互冲突的。但在通过规划编制缓解两个利益主体间冲突的过程中,传统控制性详细规划趋于使用简洁明了的指标体系,导致无法充分体现公平公正内涵。如,在一个控制性详细规划内部,往往有多个城市更新片区,单个片区规划方案都符合规范要求,但多个项目叠加则出现“合成谬误”,影响局部覆盖的控制性详细规划的公平性。

城市更新需求下详细规划编制的新要求

为适应国土空间规划改革新形势,推动城市更新的高质量发展,提高详细规划管理效率,笔者认为,应从传导体系、规划策略、利益平衡、城市设计、行动单元等五方面谋篇布局,以落实新的要求。

全域层面统筹的城市更新单元传导。城市更新是存量规划的重要手段之一,在国土空间规划体系下,需要体现下级规划服从上级规划、明确传导空间载体的要求,体现对总体规划约束指标、刚性管控要求和指导性要求的分解传导,并通过落实规划实施传导机制,提出详细规划的落实要求。因此,笔者认为,应通过构建“市域总体规划—分区总体规划—城市更新单元详细规划”空间传导体系,实现国土空间规划的统筹引领,建立总体规划定目标定重点、详细规划控指标定功能的城市更新单元管控传导机制。同时,城市更新单元在不突破上位国土空间规划管控要求的基础上以及满足社区生活圈设施服务半径和建设要求的前提下,应考虑统筹分配各更新单元详细规划空间相关指标,实现单元弹性平衡,消除现有规划与城市总体需求的偏差。

多维综合治理的城市更新规划策略。城市更新的根本出发点是满足人民日益增长的美好生活需要。因此,城市更新目标转向追求品质生活和跃升城市能级,具体表现为系统性、战略性的整体统筹规划,同时也开始注重在社会、经济、文化等更加综合的方面发挥作用。笔者认为,城市更新规划策略应以整体空间构建和重点地区管控指引为支撑,以问题的紧迫性、市民关注的重要性、系统提升的完善性、示范效应的带动性为导向,面向落地实施性,全面统筹交通、市政、生态、景观、风貌等多系统的要素,编制城市更新单元详细规划;同时,考虑到各地城市发展情况的不同,城市更新单元还应强调地方特色,在统筹地方经济、社会、文化、空间、时间等多个维度的基础上,探索创新法律法规、产业结构、产权结构、基础设施、土地利用、

公众参与等多领域协同的更新规划路径。

公众利益平衡的城市更新单元实施。存量规划具有与增量规划不同的特点,突出表现为:一是权利关系复杂,建设用地使用权分属于各土地使用者;二是土地收益分配需要兼顾各方,政府不能随意处置土地,城市更新单元面临多方利益平衡诉求。笔者认为,城市更新单元详细规划编制应建立在保障公众利益的基础上,尊重市场规律,对城市更新各利益相关方的合理诉求进行深入对接和协调,并在形成共识的前提下实现产权利益平衡。因此,推进城市更新单元详细规划实施应围绕政府、市场企业、权利主体三方,通过城市更新单元详细规划作为技术和管理的运作平台,在规划编制、规划技术、规划政策三方面开展实践;应考虑以平衡政府公众诉求与市场开发收益的方式,引导和控制市场主体的利益最大化,使城市更新单元详细规划成为协调多方利益主体的技术平台;应通过建立清晰可执行的政策规则,并与更新单元详细规划编制审批高度耦合,在保障公共利益供给、促进利益平衡的前提下,极大提高城市更新单元详细规划的实操性,促使城市更新单元详细规划成为管理城市更新的基本平台。

精细治理引导的详细规划城市设计。在城市从外延式扩张转变为内涵式增长的高质量发展阶段,城市设计正在向全过程、全覆盖、精细化、多维度转变,因此,城市更新单元的城市设计更加注重可操作性和落地性,而非视觉图纸与模型。城市设计需要进一步利用多学科交叉优势,分层次、分类型、有侧重地融入法定规划体系,在空间布局与形态管控中发挥纵向串联作用,并以此提升规划的可实施性与空间治理水平。笔者认为,城市设计在存量发展背景下需要从过去或宏伟、或理想、或蓝图式的设计技术,转变成一种“共商、共建、共治”的动态治理,在详细规划层面形成覆盖“规划—建设—管理”全周期的长效运作机制;同时,考虑城市设计从以往蓝图式的空间描绘转向新旧联动的资源修补,应采取“整散结合”的设计思维,既划定有条件的建设区,又积极提升局部空间的存量价值。

强化落地实施的城市更新行动单元。在国土空间总体体系中,城市更新主要通过详细规划对具体地块用途和开发建设强度等作出实施性安排。为更好地与详细规划衔接,促进“多规合一”“多

(下接第4版)

(上接第3版)

“审合一”。笔者认为,应在详细规划层面建立起“城市更新单元—城市更新行动单元”分层编制、分层审批的工作机制,考虑将城市更新行动单元作为详细规划层面的一种特定类型,基于市场主导和功能传导原则进行划定和编制。同时,以城市更新单元详细规划为依据,将详细规划单元的各类规划管控和引导要求细化分解到行动单元,作为更新实施项目方案设计和实施管理的依据,从而落实公共服务设施的配置要求、统筹更新地块的容积率配置及空间开发的管控要求。

城市更新单元详细规划的编制方法和政策建议

城市更新带动空间利用从粗放到节约、由增量扩张向存量优化转变,可以更好地解决城市问题。根据城市更新背景下详细规划的新形势和新要求,笔者对城市更新单元详细规划的编制方法和政策体系提出如下建议。

建立“刚弹结合”的单元传导体系。笔者建议,构建“市域总体规划—分区分区总体规划—城市更新单元详细规划—城市更新行动单元详细规划”的国土空间规划体系,并将城市更新纳入国土空间规划“一张图”,建立总体规划和分区规划划定目标、定重点,详细规划建路径、控指标的城市更新规划管控机制。同时,

对规模管控、底线约束、用地布局、设施分配等类型刚性指标进行分解落实,如容积率、绿地率、建筑层高等指标;对公服设施、人居环境、市政交通等要素提出弹性引导要求,如公共管理与公共服务设施位置和用地边界、非独立占地配套设施位置等。对于刚性指标来说,城市更新单元用地应严格依据上位规划和规范控制要求,并向下传导至城市更新行动单元层级,突出用地指标刚性传导控制;对于弹性指标来说,宜对指标内容在城市更新单元内进行弹性平衡,弹性平衡后规划各项指标在单元层面保持不变,且不视为修改规划,并探索确定规划弹性平衡的限定情景。

基于调查评估的多元空间提升。笔者建议,一是开展深入调查,全方位获取现状土地利用、用地权属、开发强度、建筑功能、公共设施、开发空间、环境品质、交通系统等数据;建立单元承载能力评估,校核单元开发容量与配套支撑能力,从交通、建成状况、生态环境、发展需求等方面,对空间和指标进行综合性评估,控制更新单元开发容量,降低单元容量叠加对交通及市政基础设施的承载压力。二是结合调查评估结果,开展空间多维分析,将开敞空间、绿化廊道、生态资源、建筑风貌等多系统进行空间叠加,分析系统的衔接通畅性、

空间融合性,强化生态、景观、风貌等多类型空间的保护和利用,以实现生活品质提升、特色魅力塑造、生态环境改善等各系统有机融合。三是基于评估结果和空间多维分析,实施多元空间提升,以存量空间为重点,结合单元内统筹,通过系统强化公共服务、市政和安全设施的支撑能力,优化提升城市环境品质、空间结构和功能效益,将存量空间作为空间载体,优化调整布局结构;同时,考虑更新改造的方式与可行性,实施功能复合布局,如市政设施用地与公园绿地、广场用地一体化布局。

平衡多方利益的实施政策建立。结合各地城市更新的实践,笔者建议,可通过三方面政策手段来实现公共利益和个体利益平衡:一是制定土地用途管制和空间管制的基本要求,在规划中将单元开发建设用地与公共服务设施贡献用地进行捆绑,使详细规划成为协调多方利益主体的技术平台,落实具体的规划安排;二是构建产权管理相应的路径,并运用土地历史遗留问题处理、城市更新准入条件设定等政策工具,实现土地产权的优化配置;三是通过地价补缴和税费调节等方式,配置土地资源的经济杠杆和调节土地资源的收益分配。

构建精细治理的城市设计策略。笔者建议,城市设计应在底线约束的基础

上,对特色化的空间目标和管控要素提出针对性要求,并保持适度的灵活性来应对需求的不确定性。对于空间形态已基本定型的存量地区,未来的城市设计应更多地通过有限的机会用地和空间更新资源带动发展,可采取“整散结合”的设计思维,既划定有条件建设区,又积极提升局部空间的存量价值。同时,城市设计内容还应考虑现状空间形态评价与风貌研判,平衡宏观结构落实与微观局部引导的关系,强化可实施策略、政策机制保障、近期行动的可操作性。此外,考虑统筹协调不同主体间的资源、问题和诉求,可通过广泛的社会参与来形成可操作的设计行动方案。

构建强化落实的行动单元编制。城市更新行动单元主要侧重于优化完善更新项目的功能定位和空间功能布局、确定更新项目的规模指标、提出更新对象的更新规划措施等规划内容,强化行动单元的落地实施性。笔者建议,在更新项目及周边地区的分析研究中,可将城市更新单元详细规划的各类规划管控和引导要求细化分解到行动单元,作为更新实施项目方案设计和实施管理的依据,以确定更新项目的主导功能和建设规模、落实公共服务设施的配置要求、统筹更新地块的容积率配置及地下空间开发等管控要求。

(来源:中国土地)

自然资源部关于印发《土地征收成片开发标准》的通知(2023)

自然资规〔2023〕7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主管部门,各派驻地方的国家自然资源督察局:

《土地征收成片开发标准》已经部审议通过,现印发执行。

一、根据《土地管理法》第45条的规定,制定本标准。

本标准所称成片开发,是指在国土空间规划确定的城镇建设用地区域内,由县级以上地方人民政府组织的对一定范围的土地进行的综合性开发建设活动。

二、土地征收成片开发应当坚持新发展理念,以人民为中心,注重保护耕地,注重维护农民合法权益,注重节约集约用地,注重生态环境保护,促进当地经济社会可持续发展。

三、县级以上地方人民政府应当按照《土地管理法》第45条规定,依据当地国民经济和社会发展规划、国土空间规划,组织编制土地征收成片开发方

案,纳入当地国民经济和社会发展年度计划,并报省级人民政府批准。

土地征收成片开发方案应当包括下列内容:

(一)成片开发的位置、面积、范围和基础设施条件等基本情况;

(二)成片开发的必要性、主要用途和实现的功能;

(三)成片开发拟安排的建设项目、开发时序和年度实施计划;

(四)依据国土空间规划确定的一个完整的土地征收成片开发范围内基础设施、公共服务设施以及其他公益性用地比例;

(五)成片开发的土地利用效益以及经济、社会、生态效益评估。

前款第(四)项规定的比例一般不低于40%,各市县的具体比例由省级人民政府根据各地情况差异确定。

县级以上地方人民政府编制土地征收成片开发方案时,应当充分听取人大代表、政协委员、社会公众和有关专家

学者的意见。

四、土地征收成片开发方案应当充分征求成片开发范围内农村集体经济组织和农民的意见,并经集体经济组织成员的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意。未经集体经济组织的村民会议三分之二以上成员或者三分之二以上村民代表同意,不得申请土地征收成片开发。

五、省级人民政府应当组织人大代表、政协委员和土地、规划、经济、法律、环保、产业等方面的专家组成专家委员会,对土地征收成片开发方案的科学性、必要性进行论证。论证结论应当作为批准土地征收成片开发方案的重要依据。

国家自然资源督察机构、自然资源部、省级人民政府应当加强对土地征收成片开发工作的监管。

六、土地征收成片开发方案经批准后,应当严格按照方案确定的范围、时序安排组织实施。因国民经济和社会发

展年度计划、国土空间规划调整或者不可抗力等因素导致无法实施的,可按规定调整土地征收成片开发方案。成片开发方案调整涉及地块变化的,调整方案应报省级人民政府批准;调整仅涉及实施进度安排的,调整方案应报省级自然资源主管部门备案。调整后公益性用地比例应当符合规定要求,已实施征收的地块不得调出。

七、有下列情形之一的,不得批准土地征收成片开发方案:

- (一)涉及占用永久基本农田的;
 - (二)市县区域内存在大量批而未供或者闲置土地的;
 - (三)各类开发区、城市新区土地利用效率低下的;
 - (四)已批准实施的土地征收成片开发连续两年未完成方案安排的年度实施计划的。
- 八、本标准自2023年11月5日起施行,有效期五年。

(来源:自然微论坛)