

房山快讯

区领导围绕加强党的建设 推动乡村振兴到区农业农村局调研

11月14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，加强党的建设，推动乡村振兴”到区农业农村局调研。区委副书记、政法委书记暴剑参加调研。

邹劲松一行先后前往区经管站合同科、宅基地管理专班、区新农村建设中中心镇建设部，详细了解镇村农用地承包、美丽乡村建设推进情况。随后召开座谈会，听取区农业农村局落实“百村示范、千村振兴”工程和质量全面推进乡村振兴等工作开展情况的汇报，与会人员进行深入交流。

邹劲松充分肯定区委农工委、区农业农村局近年来工作取得的成绩。指出，区农业农村局旗帜鲜明讲政治，结合主题教育，努力推动乡村振兴。“三农”干部队伍有担当、讲奉献，持续开展城乡结合部重点地区整治，有条不紊推进美丽乡村建设等。“23·7”特大暴雨灾害后，区农业农村局在推动农业恢复、保障群众温暖过冬方面主动作为，成效明显。

邹劲松强调，要进一步提高政治站位。坚定不移学习贯彻习近平总书记和党中央关于“三农”工作的重要指示批示精神、关于“三农”工作的重要路线

方针政策，在学懂、弄通、做实上下功夫，坚持用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作，贯彻落实习近平总书记在河北考察灾后恢复重建工作时的讲话精神，按照市委工作要求，进一步提高农业科技化水平、推动美丽乡村建设、实现农民共同富裕。要以“百村示范、千村振兴”工程为契机，全面推进乡村振兴。要加强基层党组织建设。增强乡村产业造血功能，做到一村一策。大力推进美丽乡村建设，推动城乡基础设施一体化、公共服务均等化。深化党建引领，完善村民自治体系，加强农村基层

治理。邹劲松指出，人才是乡村振兴的关键，要鼓励乡贤返乡，鼓励大学生回农村创业。要落实全面从严治党要求，为乡村振兴提供坚强的政治保障。区委要加强对“三农”工作的领导，落实好五级书记抓乡村振兴。区农业农村局要发挥好牵头作用，各部门各成员单位要协同配合，加强人才培养、搭建交流平台、强化纪律意识。结合第二批主题教育和巡察巡视，落实好整改提升。

区领导佟刚、李进伟、尹航参加调研。

（来源：房山区融媒体中心）

奔跑在初冬 房山半马鸣枪开赛

11月12日上午8时，第56届公园半程马拉松北京公开赛暨房山半程马拉松赛在房山区鸣枪开赛。房山区委书记邹劲松，北京市体育局副局长陈杰，区委副书记、区长阳波，区委副书记、政法委书记暴剑出席活动。



此次赛事为房山区首场由中国田协认证的A类半程马拉松赛事，吸引了来自全国各地的5000余名选手。

赛道以房山新城风貌与自然生态美景为结合点，串联起城市、公园与自然景色的协调之美。

赛道起点设置在房山区清苑北街，线路途经熙悦天街、首创奥特莱斯等地

标性商业区，穿过良乡大学城，赛道后半程是新城滨水森林公园、小清河两岸，让选手们不仅能享受饱含负氧离子的清新空气，更能体会房山的美景，切实感受“大美房山”的建设成果。



此次活动亮点纷呈，从路线设置到活动安排，从沿途点位到支撑活动，处处体现了以跑步为媒、助力赋能地区经济社会高质量发展的办赛理念。



赛事旨在通过积极的体育运动，向全社会展示房山区的新活力，展现红色房山、活力房山、精致房山、大美房山、平安房山、幸福房山的宏伟蓝图！

今年7月29日至8月2日，房山经历了“23·7”特大暴雨自然灾害。为助力房山区灾后重建工作，赛事组委会特开辟500个慈善名额，所得善款全部捐献给房山区史家营乡用于灾后恢复重建。赛事组委会希望通过这样的善举，为房山区的重建工作贡献一份奔跑的力量。

本次比赛按照中国田协标准运营，赛前筹划、赛事服务、赛道补给、文化

氛围等方面深受参赛者好评。高起点、高规格、严要求、严准绳，本届赛事用完善的竞赛组织、温暖的赛道服务、特色的文化体验，为房山区城市发展注入新活力，也让房山区在古老文化和现代生机的相互融合下，闪耀出更多星光和可能性，为推动“六大房山”建设持续不断贡献力量。赛事组委会将以此为契机，不断推动马拉松赛事运营水平更上一层楼，推动体育事业发展和长足进步。



区领导吴计亮、佟刚、张明智、李进伟、胡建光、高武军、朱峰、靳璐、刘金辉参加活动。

（来源：房山区融媒体中心）

百强房企 10 月业绩环比微增 0.6%，11 月成交不容乐观

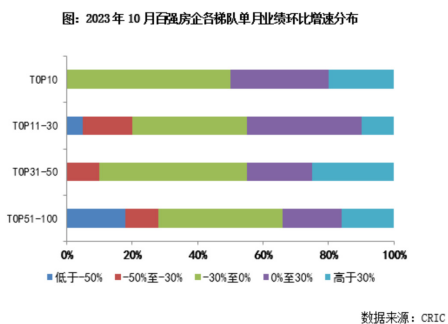
尽管行业政策面持续宽松，但“银十”楼市整体表现不及预期，复苏动能不足，企业整体去化压力仍然较大。

克而瑞研究中心发布的报告显示，10 月份 TOP100 房企实现销售操盘金额 4066.9 亿元，环比增长 0.6%；同比降低 27.5%，同比降幅仍保持在较高位。从 1-10 月累计业绩看，达到 45634.6 亿元，同比降低 12.8%，年内累计业绩降幅继续扩大。

销售恢复表现逊色的同时，房企拿地更呈现谨慎、集中的态势。截止 10 月末，仍有近五成百强房企 2023 年投资几乎暂停，且从新增拿地金额 TOP100 房企来看，有近七成企业 10 月份未有新增土储入账。与此同时，拿地企业“国央企积极、城投托底、民企隐身”局面仍未转变。

近六成百强房企单月业绩环比降低

报告显示，10 月近六成百强房企单月业绩环比降低。从同比情况看，目前规模房企整体仍陷负增长困局，单月和累计业绩同比降低的企业数量均达到近八成。



其中，20 家百强房企环比降幅大于 30%，40 家环比降幅在 0-30% 之间。但同时也有一些企业业绩表现相对突出，如绿城中国、碧桂园、中国中铁、路劲集团、联发集团等，均实现了单月业绩环比增长。

另外，从企业销售门槛值的变化来看，1-10 月 TOP10 房企销售操盘金额门槛同比降低 4.2% 至 1391 亿元，TOP20 门槛降低 16.5% 至 525.5 亿元。TOP30 和 TOP50 梯队房企格局变动加剧，门槛分别同比降低 19.7% 和 17.5% 至 327.5 亿元和 205.1 亿元。TOP100 房企的销售操盘金额门槛则较去年同期降低 11.2% 至 87.4 亿元。

近七成房企投资暂停

10 月土地市场热度整体低迷，仅个别地块出现扎堆竞拍的景象，体现在企业端，则是投资愈发分化和谨慎。

从新增货值百强的梯队门槛值来看，截止 10 月末，新增货值百强房企门槛值为 55.7 亿元，与上月末相比仅

表：2023 年 1-10 月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元）

门槛值	2020 年 1-10 月	2021 年 1-10 月	2022 年 1-10 月	2023 年 1-10 月	同比变化
10 强	2609.2	1947.6	823.7	687.9	-16%
20 强	1429.9	1065.1	334.4	251.7	-25%
30 强	908.6	754	240.3	174.1	-28%
50 强	507.4	461.3	148.4	98.4	-34%
100 强	181.5	187.1	72.4	55.7	-23%

数据来源：CRIC 整理、企业公告

表：2023 年 1-10 月拿地金额 TOP10 房企拿地销售比情况（单位：亿元）

企业简称	销售排名	新增土地价值排名	新增土地价值	拿地销售比
中海地产	3	1	1063.9	0.4
华润置地	4	2	870.6	0.33
保利发展	1	3	857.4	0.23
万科地产	2	4	792.9	0.25
建发房产	9	5	773.2	0.53
绿城中国	8	6	673.0	0.45
招商蛇口	5	7	560.8	0.23
滨江集团	11	8	546.2	0.41
中国铁建	16	9	437.1	0.52
越秀地产	13	10	333.8	0.28

增加了 2.6 亿元，同比仍有 23% 的降幅；各梯队的门槛值均同比下降，其中 50 强门槛值的降幅最大，降幅达到 34%。

总量方面，1-10 月新增货值、总价和建面百强的总额分别为 25724 亿元、12314 亿元和 10149 万平方米。其中，拿地金额同比下降 14%，但同比降幅比上月缩小 4 个百分点。

在集中度方面，10 月末 10 强房企新增货值占 63%，较上月减少 3 个百分点，主要是由于个别位于 10 强以外房企本月新增拿地较多导致。整体来看，新增货值高度集中的趋势并未有改变，且后 50 强房企的新增货值占比为 6%，较上月继续减少 1 个百分点。

从各梯队的拿地销售比情况看，百强房企拿地销售比持续保持低位。根据报告，1-10 月百强房企拿地销售比持续为 0.19。分梯队来看，10 强房企 1-10 月累计拿地销售比达到 0.27，仍是各梯队中最高，且大幅领先于其他梯队；其次 11-20 强房企的拿地销售比为 0.19，较 9 月末提升 0.05，涨幅较大，主要得益于该梯队内的中国铁建、华发、金茂等在核心城土拍均有收获。

另据克而瑞研究中心监测，截止 10 月末，仍有近五成百强房企 2023 年投资几乎暂停，且多数集中于销售 50 强之后。从单月来看，拿地金额 TOP100 房企中，有近七成企业 10 月份未有新增土储入账，整体延续了二季度末投资愈发趋紧的走势。

此外，拿地金额 TOP100 中，央国

企拿地金额占比达到 66%，民企仅有 22%。从数量上看，城投上榜数量最多，占比达到四成。全年来看，“国央企积极、城投托底、民企隐身”局面仍未转变。

11 月成交不容乐观，放开土拍限价不会大幅刺激市场

克而瑞研究中心指出，当前市场信心跌至谷底，加之居民购买力不足，整体楼市还将面临较长的调整期。预计 11 月，供应或将低位回升，环比持增，成交则不容乐观，热点城市和热销项目个数都将持续减少。

值得注意的是，在楼市刺激政策应出尽出，限购、限贷、限售相继续解除之后，土地市场政策近期也迎来了调整，内容涉及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。克而瑞研究中心认为，从政策本身来看，不会大幅刺激市场热度提升，毕竟投资回暖更多需要视市场表现和企业的销售、回款情况而定，预计接下来土地市场还会维持三季度的整体水平和热度。

不过，土地限价的放开，会加剧土地市场冷热分化的局面，尤其是市场仍在筑底企稳过程中，企业投资更加聚焦，优质地块投资竞争度会加码。

与此同时，央国企 + 城投 + 少量优质民企格局不会转变，一旦土地限价放开在多城执行，央国企的优势将进一步加大，但考虑到整体市场处在底部修复阶段，企业投资继续保持理性和谨慎态势。

（来源：中房网）

11 月 9 日，央行发布的《中国区域金融运行报告（2023）》（以下称《报告》）指出，保交楼金融服务扎实推进。

《报告》显示，2022 年人民银行推出 3500 亿元保交楼专项借款，设立 2000 亿元保交楼贷款支持计划，引导商业银行提供配套融资支持，满足行业合理融资需求。截至 2022 年末，房地产贷款余额同比增长 1.5%；房地产开发贷款余额同比增长 3.7%，比上年末提高 2.8 个百分点。分区域看，东部和西部地区房地产贷款余额同比增速分别比全国高 0.5 个和 0.6 个百分点。

《报告》称，中国人民银行将按照党中央、国务院决策部署，精准有力实施稳健的货币政策，加大逆周期调节力度，全力做好稳增长、稳就业、稳物价工作，为实体经济提供更有有力支持。保持流动性合理充裕，保持信贷合理增长、节奏平稳。继续发挥好已投放的政策性开发性金融工具资金作用，增强政府投资和政策激励的引导作用，有效带动激发民间投资。

关注物价走势边际变化，保持物价水平基本稳定。发挥结构性货币政策工具的带动作用，继续加大对普惠金融、绿色发展、科技创新、基础设施建设等国民经济重点领域和薄弱环节的支持，综合施策促进区域协调发展。完善市场化利率形成和传导机制，发挥政策利率引导作用，持续释放贷款市场报价利率改革效能和存款利率市场化调整机制重要作用，推动企业融资和居民信贷成本稳中有降。构建金融有效服务实体经济的体制机制，完善金融支持科技创新体系，继续加大对企业稳岗扩岗和重点群体创业就业的金融支持力度。

适应房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展。兼顾好内部均衡和外部均衡，保持人民币汇率在合理均衡水平上的基本稳定，坚决防范汇率超调风险。推进金融高水平双向开放，提高开放条件下经济金融管理能力和防控风险能力。

（来源：中房网）

央行：适时调整优化房地产政策，促进房地产市场平稳健康发展

正式批复！昌平区马池口地区街区控制性详细规划（2022 年—2035 年）

本次规划区域位于昌平新城西部马池口地区，南部临近未来科学城。是昌平新城“一主三副、一带一廊”空间结构中重要的高铁站前片区功能组团，是展示昌平新城形象的重要门户区域。

为贯彻落实总体规划和分区规划要求，将规划区域打造成为交通枢纽一体化发展的示范区，发展站城一体的城市综合服务功能，承接科技研发与成果转化，推进城乡一体化建设，提升区域生产、生活、生态空间品质，带动马池口地区整体高质量发展。昌平区政府会同市规划自然资源委开展了《北京昌平区马池口地区 CP00-0201 等街区控制性详细规划（街区层面）（2022 年—2035 年）》的编制工作。

一、规划范围

规划区域位于昌平新城西部马池口地区，南部临近未来科学城。规划范围东至马池口镇界、京新高速，南至马池口镇界、北六环，西至马池口镇界，北至马池口镇界、京密引水渠北路（规划）。规划总面积约 5517.98 公顷。

规划范围内涉及马池口地区下辖的 18 个行政村，包括北小营村、上念头村、下念头村、宏道村、马池口村（由北方企业集团管理）、土城村、土楼村、葛村、丈头村、亭自庄村、乃干屯村、辛店村、畜叁屯村、横桥村、北庄户村、东闸村、西坨村、白浮村。

规划范围内包含 10 个街区，其中建设主导街区 4 个，分别为 CP00-0302、0401、0402、0701 街区，生态复合街区 6 个，分别为 CP00-0201、0202、0301、0601、0602、0702 街区。

二、功能定位

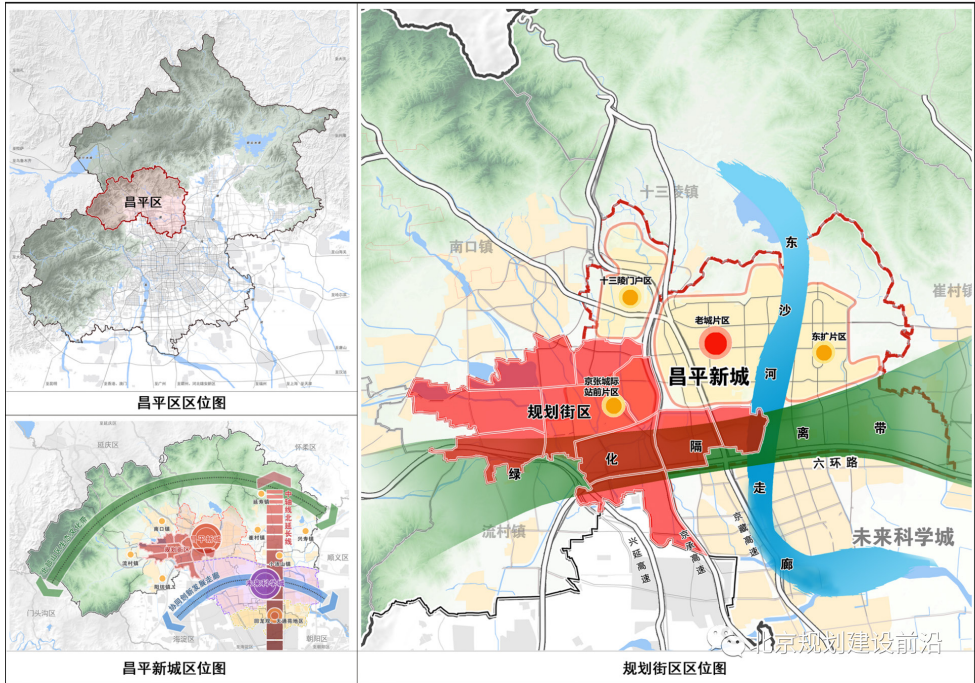
1. 建设主导街区

CP00-0302 街区定位为科技创新承载区，是支撑区域创新产业发展的核心区域，未来应依托北京大学昌平校区的技术创新驱动，注重前沿技术突破，强化区域产业与未来科学城在医药健康、智能制造创新产业的协同发展，承接成果转化功能，同步提升商业商务等科技服务水平，建设成为兼具科教服务、科技研发、成果转化、文体休闲、居住等多种功能的产城融合发展的科技园区。

CP00-0401 街区定位为宜居生活示范区，以居住及配套为主导功能，兼具轨道车辆段等重要交通基础设施功能。

CP00-0402 街区定位为站前综合服务区，依托京张高铁昌平站的集聚带动效应，打造融合多元功能的站前服务中心，形成特色门户区域，街区内同时兼

北京昌平区马池口地区CP00-0201等街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）



具居住配套服务功能及部分研发生产、物流仓储功能。

CP00-0701 街区定位为宜居宜业发展区，以居住及配套为主导功能，依托紧邻未来科学城、中关村昌平园西区的区位优势，承接新一代信息技术、智能设备的研发生产、成果转化等功能。

2. 生态复合街区

以良好的生态环境为本底，优化乡村空间布局，凸显村庄秩序与山水格局、自然环境的融合协调。加强农村环境综合治理，改善居民生产生活条件，提升服务管理水平，实现现代化生活与传统文化相得益彰，城市服务与田园风光内外兼备，建设绿色低碳田园美、生态宜居村庄美、健康舒适生活美的美丽乡村。

三、发展目标

以建设“科教融合产业区、站城融合服务区、文体融合消费区、城乡协同生态区”为目标，打造站城一体、科教引领、功能复合、活力共享的昌平新城门户区。产业发展上以医药健康和智能制造为核心，积极承接未来科学城适宜产业及外溢功能。

四、规模控制

统筹考虑规划区域与昌平新城、未来科学城的关系，优化区域人口结构，促进区域职住平衡。到 2035 年，规划范围内常住人口规模控制在 11.3 万人左右，就业岗位约为 12.34 万人。

严格落实用地规模管控要求，规划范围总用地面积约 5517.98 公顷，其中规划城乡建设用地规模上限约 1738.36 公顷，本次已落图规划城乡建设用地规模约 1616.90 公顷，特交水建设用地规模约 754.75 公顷，非建设用地规模约 3146.33 公顷。后续随规划实施可结合市区两级重点项目、三大设施建设等发

展需求，在非建设用地上落实规划预留城乡建设用地规模。

五、整体空间结构

一核：站城活力核。以京张高铁和市域（郊）东北环线昌平站为核心，融合一系列城市服务功能和创新服务功能，打造城市服务新极核、新城西部新门户，同时强调铁路两侧城市空间的立体连接，形成多层次的活力空间体验。

一轴：产业协同轴。加强与昌平新城、未来科学城、生命科学园产业协同，布局医药健康、智能制造、数字经济等产业，形成产业协同发展轴，形成创新城区产业空间新模式，引导区域多元化、协同化发展。

两翼：站东发展翼、站西发展翼。以京张高铁和市域（郊）东北环线昌平站为核心，分为站东、站西两大发展翼。

多片区：包括产教研用片区、创新产业片区、文旅体验片区、产城融合片区、生态宜居片区、生态田园片区。

六、整体景观格局

构建“一轴、两带、七廊”的城乡景观格局。

七、重点地区规划

划定 4 类重点地区，分别为交通枢纽地区、重要河道滨水地区、公园及景观风貌区和重点功能区，所有重点地区均为二级重点地区。

八、历史文化保护与传承

充分挖掘马池口地区文化内涵，落实工业遗产与京张铁路文化带的保护要求，推动以工业文化、铁路文化、古建筑文化为主要内容的历史文化品牌建设。

规划范围内现有 8 处不可移动文物、2 处古树和 1 处工业遗产。其中，区级文物保护单位 4 处，普查登记 4 处。4 处昌平区文物保护单位为上念头村九圣

庙（石刻）、亭自庄娘娘庙、东闸村关帝庙和军都故城；4 处普查登记在册文物分别为葛村关帝庙、胡家砖窑、北京首钢红冶钢厂、昌平桥梁厂。2 处古树为葛村古槐树。1 处工业遗产为京张铁路历史线路。

九、蓝绿空间规划

加快骨干河道达标治理与堤防达标建设，推进蓄滞洪区实施，完善流域防洪体系。规划保留北沙河、幸福河、辛店河、京密引水渠等现状河道，建设南口、邓庄河等 5 处蓄滞洪区。

十、特色风貌

生态田园类风貌区：结合广袤的农业郊野风光，构建自然田园与村镇交融的和谐风貌，改善自然环境，引导发展都市农业，导入生态休闲功能，形成具有生态保育、休闲观光的生态田园风貌区。

活力村庄类风貌区：在尊重村庄原有特色风貌的基础上，紧密结合自然环境与田园农业，以林、水、宅、田为主要元素，打造展现新时代的美丽乡村风貌。

创新城镇类风貌区：以现代都市为基调，打造体现时代精神与地域特色的创新城镇类风貌区，创新城镇类风貌区包括站前综合服务、研发中试、高端制造、创新研学、生态宜居、文旅休闲六大功能区。

十一、居住提升

优化住房供应结构，新增供应住房以商品住房为主，主要承载未来引入的科技创新人群、东部昌平新城地区人口及中心城区人口疏解的居住需求。结合创新人才的保障需求，适当增强共有产权住房、定向人才保障住房配比。

十二、产业发展

推动医药健康产业高端化、产业化发展；推动智能制造与装备产业数字化转型升；促进文旅产业集群化发展。

十三、公共服务设施

完善医疗卫生服务网络，建设主导街区内社区卫生服务中心为主体，实现城市社区一刻钟服务圈全覆盖，提高居民就医便利性。预留综合医院用地，补充昌平西部地区综合医疗服务短板。

十四、综合交通规划

深化完善规划范围内骨干路网系统，构建“五横七纵”区域网络骨架。其中，“五横”为六环路、南孟路、水南路、昌流路、顺沙路，“七纵”为京新高速公路、京藏高速公路、亭阳路、神牛路、上念头东路、马池口中路、白浮东路。

（来源：北京规划建设前沿）

盘活农村存量建设用地方式的思路与对策

谭丽萍, 李勇. 盘活农村存量建设用地方式的思路与对策 [J]. 中国土地, 2023(10):44-47.

党的二十大报告提出，深化农村土地制度改革，赋予农民更加充分的财产权益。全面建设社会主义现代化国家，最艰巨最繁重的任务依然在农村。农村建设用地的盘活利用，是保证农村一二三产业融合发展的空间载体，是推动农业农村优先发展、促进乡村振兴和城乡融合发展的关键。

近年来，随着城镇化率的提高和农村人口的大量流失，农村闲置或废弃建设用地屡见不鲜，“空心村”增多。第三次全国国土调查数据公报显示：城镇村及工矿用地总面积 3530.64 万公顷，其中村庄用地为 2193.56 万公顷，占 62.13%；交通运输用地总面积 955.31 万公顷，其中农村道路为 476.50 万公顷，占 49.88%；建设用地总量为 4086 万公顷，其中城镇用地总规模达到 1033 万公顷，村庄用地总规模达 2193 万公顷。村庄用地规模是城镇用地规模的两倍多。此外，农民合理住宅用地难以满足，乡村的产业用地不足和基础公共服务设施建设尚不健全等问题亟须解决。

当前，在保证耕地和永久基本农田、生态保护红线不突破的情况下，增量发展的模式不可持续。如何盘活农村存量建设用地，并以此优化农村空间布局、缓解农村人地矛盾、促进农村高质量发展，显得尤为重要。

不同农村地区盘活存量建设用地的不同定位

根据区位、经济发展程度等因素，我国农村可分为四类地区，其主要特征如下。

大城市周边的农村地区。受大城市的辐射带动作用影响，该地区更容易融入城市及其延伸的产业链，建设用地价值较高，且具有发展乡村旅游经济的天然潜力。其盘活目标在于提高农民财产权益，同时提高大城市居住保障力度。

中小城市周边的农村地区。该地区离城市近，建设用地需求较高，经济发展空间较大，但保障城市居民住房的需求不高。其盘活目标在于满足乡村产业需求、提高农民财产收益。

偏远且暂不具有经济发展潜力的农村地区。该地区人口外流程度较高，建设用地需求较低。其盘活目标在于依据规划优化土地布局，以提供更多农用地，全面保障农民权益。

其他有经济发展潜力的农村地区。该地区具有经济发展潜力，是县域经济增长的主要动力，其中部分地区靠近旅

游风景区，环境本底条件好，具有旅游潜力、历史文化特色。其盘活目标可定位于提高建设用地利用效率、提供更多的农用地。

农村存量建设用地盘活利用面临的问题

农村存量建设用地大体分为宅基地、集体经营性建设用地和农村公共设施用地三类。盘活农村存量建设用地主要存在以下难点。

农村建设用地节约集约利用效率有待提高。在城镇化快速发展的背景下，农村大量宅基地处于闲置状态，农民的生产生活方式发生了剧烈变革，农村集体建设用地的功能、利用态势也发生了显著变化。通过对全国 140 个村庄的调研分析发现，2018 年，农村宅基地闲置程度平均为 10.70%。随着城镇化程度的提高，部分村庄“空心化”的现象也不断出现且程度逐年加深。

农村集体经营性建设用地的分散现状，不利于盘活。很多集体经营性建设用地宗地面积小，分布零散，难以实现规模化利用，且全国集体经营性建设用地大多分布于东部省份。

大部分农村地区缺乏盘活的资金和动力。目前，市场对于农村集体经营性建设用地的需求较为有限，且缺乏足够的资金用于前期开发整理，盘活存量建设用地存在一定困难。

盘活农村存量建设用地的实现方式

围绕盘活农村存量建设用地的特点，并结合社会经济发展的阶段和趋势，我国先后出台了一系列盘活利用农村存量建设用地的相关政策。其主要分为以下三种方式。

结合全域土地综合整治，通过城乡建设用地增减挂钩指标周转方式，盘活农村集体建设用地。增减挂钩是通过将农村建设用地整理为耕地、优化用地结构，缓解城市土地资源不足，改善农村生产生活条件，统筹城乡发展。

通过入市实现集体经营性建设用地的盘活利用。集体经营性建设用地入市作为农村土地制度改革的关键一环，旨在盘活农村存量建设用地、增加农民收入。从推进 33 个试点到《土地管理法》允许入市，集体经营性建设用地入市为构建城乡统一的建设用地市场、促进城乡融合发展奠定了较为成熟的政策基础。国务院印发的《“十四五”推进农业农村现代化规划》明确，可依法把有偿收回的闲置宅基地、废弃的集体公

益性建设用地转变为集体经营性建设用地入市，这进一步拓展了其入市范围，为中西部省份集体经营性建设用地入市注入了新活力。在入市用途上，除了法律规定的工业、商业用途，可进一步探索集体经营性建设用地用于租赁住房建设。2023 年 3 月，深化农村集体经营性建设用地入市试点启动。

通过制度创新推动闲置宅基地的盘活利用。闲置宅基地的盘活利用须全面考虑集体和农民的利益。宅基地“三权”分置思路的提出，为建设用地盘活利用提供了政策支持和理论支撑。2018 年，《中共中央 国务院关于实施乡村振兴战略的意见》首次提出，适度放活宅基地和农民房屋使用权。2019 年，农业农村部发布《关于积极稳妥开展农村闲置宅基地和闲置住宅盘活利用工作的通知》。

农村存量建设用地的差异化盘活方式

大城市周边农村地区的盘活思路。
中小城市周边农村地区的盘活思路。

暂不具有经济发展潜力的偏远农村地区的盘活思路。

其他具有一定经济发展潜力的农村地区的盘活思路。

盘活农村存量建设用地的制度保障

笔者认为，实践中需从源头规划的管控、市场机制的推进、监管机制的完善、部门政策间的联动等方面，推进农村存量建设用地的高效盘活。

以国土空间规划为依据，优化建设用地布局。笔者建议，在盘活农村存量建设用地时，应科学研判村庄发展趋势，因地制宜地编制具有地方特色的详细规划，充分发挥国土空间规划的引领作用。

一是在县域层面的国土空间规划中，应紧扣产业发展规划，明确农村存量建设用地的盘活目标，包括集体建设用地入市的目标、宅基地制度改革的目标等，加强增减挂钩项目与国土空间规划的衔接。

二是在确保耕地面积不减少、质量有保证的前提下，应结合全域土地综合整治，优化集体建设用地布局。同时，在规划中应充分考虑、预留农村集体经营性建设用地入市的规模，并针对村民住宅、公共服务设施、农村一二三产业融合发展项目，明确项目用地布局及规模。

三是以国土空间规划为依据，将三条控制线（耕地和永久基本农田、生态

保护红线、城镇开发边界）作为乡村建设不可逾越的红线，严格项目准入，优化用地结构。

充分利用市场手段，加快存量建设用地盘活。笔者建议，应构建以企业为主体、政府为导向的盘活模式，加大社会资本参与盘活农村存量建设用地的力度。

一是坚持政府作规划、把方向、建平台，不断完善集体土地交易规则，深化“放管服”改革，优化乡村营商环境，吸引社会资本，为盘活农村建设用地提供综合性解决方案。

二是探索不同领域创新构建政府和社会资本合作的典型模式，加强宣传推广，形成示范带动全域开展的效应。

三是利用社会资本探索新业态，重点支持社会资本参与存量土地用于文旅、教育、养老等领域，提高农村存量建设用地的产出效益。

全面强化农村建设用地利用的监管机制。笔者建议，应针对农村发展用地的新特征，全面提升监管能力。

一是加强耕地保护监管。
二是完善全域土地综合整治、增减挂钩、集体经营性建设用地入市等政策的监管机制，不得违背农民意愿强制对其宅基地进行流转，保证其住有所居，不得以任何形式侵占农民集体的资产收益。

三是加强对新情况和新问题监管方式的研究。加强存量建设用地盘活的相关政策统筹。笔者建议，应加强相关政策间的统筹协调，共同推动农村建设用地的高效盘活。

一是在项目落地上，自然资源部、国家发展改革委、农业农村部等部门应加强联合，优化田园综合体、村庄建设项目、三产融合项目等审批环节，并创新服务方式，细化配套措施，加快项目落地落实。

二是在资金保障上，应加强自然资源主管部门、财政部门、金融部门之间的合作，加大探索农村相关信贷和保险业务，并推动产品创新研发，因地制宜创新特许经营、民办公助等方式，以提供充足的资金保障。

三是应加强农村相关政策之间的统筹，如加强与全域土地综合整治、生态修复、自然资源调查、不动产登记、节约集约利用、耕地保护等政策间的协调，形成盘活农村建设用地的政策合力。

（来源：中国土地）