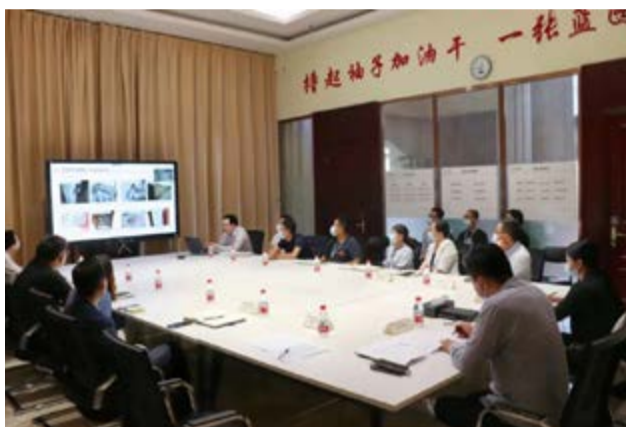


主 办 / 北京市房山新城投资有限责任公司  
总 编 / 城投智汇  
主 编 / 城投智汇  
设 计 / 城投智汇

### 热点新闻

## 新城投公司召开三季度安全工作会暨国庆、“二十大”期间安全维稳工作部署会



会议现场



董事长朱婧璿提出工作要求



总经理欧新刚对疫情防控工作进行部署

9月30日，新城投公司召开三季度安全工作会暨国庆、“二十大”期间安全维稳工作部署会。会议由公司董事长朱婧璿主持，总经理欧新刚及班子成员、公司项目相关负责人员现场参会，公司其余员工及各项目总包及监理单位有关负责人线上参会。

会议总结了公司三季度安全生产及疫情防控工作开展情况及存在的问题，传达了公司关于做好国庆和“二十大”期间安全生产和疫情防控工作的各项要求，并对公司疫情防控工作进行了重点部署。

欧新刚同志就公司安全维稳及工地疫情防控工作提出指导意见和具体要求：一要以事故为鉴，提高思想认识。二要强化责任，确保万无一失。三要做好环保、维稳工作，营造良好环境。四要落实值班制度，做好应急值守。

朱婧璿同志传达了北京市、房山区领导干部大会的会议精神，并对公司安全保障

工作提出要求。一是要认清形势，强化履职尽责的政治意识。全员务必要提高政治站位，全力做好安全生产维稳工作。二是要压实责任，全面抓好疫情防控和安全生产工作。各级领导、干部要严肃纪律，加强红线意识和底线思维，强化责任落实。三是要通力协作，以精益求精的态度抓好项目建设。要科学统筹疫情防控、安全生产工作，共同高效推进项目建设，做到精细化管理。

朱婧璿同志强调，季度安全工作会既是科学的经验交流工作机制，更是工作监督落实和优化提升的有效抓手。建设单位、总包和监理单位要凝心聚力，全面做好项目安全、质量和施工进度等各项工作，以最高标准、最严要求、最硬措施、最实行动迎接党的二十大胜利召开。

## 《习近平谈治国理政》第四卷⑧

《习近平谈治国理政》第四卷收入了习近平总书记在2020年2月3日至2022年5月10日期间的讲话、谈话、演讲、致辞、指示、贺信等109篇，分为21个专题。

今天，“学习时间”栏目与您一起学习：民心是最大的政治

### 打江山、守江山，守的是人民的心（2021年6月25日、9月14日）

我们党能够在那么弱小的情况下发展壮大起来，能够在千难万险中一次次浴火重生，根本原因就在于我们党始终牢记初心使命，忠实践行全心全意为人民服务的根本宗旨，从而赢得了人民衷心拥护和支持。人民是我们党的生命之根、执政之基、力量之源。

我反复强调，江山就是人民，人民就是江山，打江山、守江山，守的是人民的心，就是要告诫全党同志，对我们这样一个长期执政的党而言，没有比忘记初心使命、脱离群众更大的危险。只要我们始终同人民生死相依、休戚与共，人民就会铁心跟党走，党就能长盛不衰。全党同志要从党的百年奋斗史中不断体悟初心使命，贯彻好以人民为中心的发展思想，矢志不渝为实现中华民族伟大复兴而奋斗。

（2021年6月25日在主持中共十九届中央政治局第三十一次集体学习时的讲话）

### 二

回顾这段厚重的革命历史，老一辈革命家坚持“党的利益在第一位”，坚持“站在最大多数劳动人民的一面”，坚持“把屁股端端正正地坐在老百姓的这一面”，有着重大教育意义。中国共产党领导人民取得革命胜利，是赢得了民心，是亿万人民群众坚定选择站在我们这一边。我们要继承发扬革命传统和优良作风，始终把人民利益放在最高位置，不忘初心、牢记使命，贯彻党的群众路线，尊重人民主体地位，始终同人民站在一起、想在一起、干在一起。

（2021年9月14日在陕西榆林参观中共绥德地委旧址时的讲话要点）

※这是习近平两次讲话中有关打江山、守江山，守的是人民的心内容的节录。

热点 关注

## 推动国际消费中心城市建设的《北京市商业消费空间布局专项规划（草案）》今起公示

为全面落实首都“四个中心”功能定位，构建国内国际双循环发展格局，高质量推进国际消费中心城市建设和首都商业消费空间均衡布局，满足人民日益增长的美好生活需要，北京市规划和自然资源委员会会同北京市商务局共同组织编制了《北京市商业消费空间布局专项规划》（下文简称《专项规划》），今日起在北京市规划和自然资源委员会政府网站进行公示，广泛征求社会公众意见。

《专项规划》紧抓新消费模式、新商业场景和新时代首都发展契机，坚定实施北京城市总体规划，匹配国际消费中心城市发展目标，充分发挥“两区”政策优势，推进“五子”联动协同发展，科学谋划了全市商业消费空间发展目标、层级体系与空间布局，全面增强商业消费空间综合竞争力，推动全市商业消费空间高质量、可持续发展。

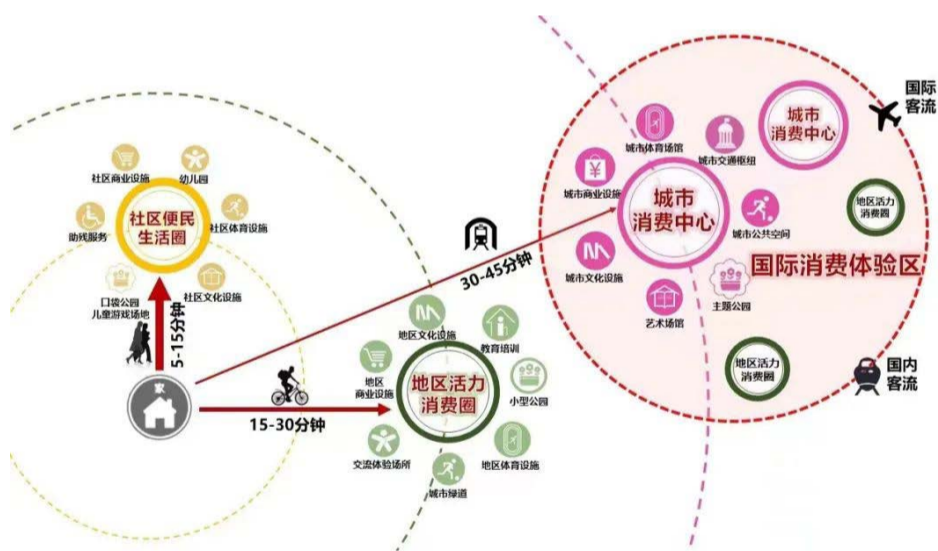
《专项规划》明确了商业消费空间中长期发展的总体目标，2035年将北京建设成为“中国潮”“国际范”与“烟火气”共融共生的国际消费中心示范城市。

到2025年，构建起层次结构清晰、空间布局高效、功能业态完善、空间品质宜人的商业消费空间体系，初步建成便民优质的社区消费网络，有效拉动经济增长，促进城市高质量发展。

到2035年，整体形成国际消费有魅力、城市消费有实力、地区消费有活力、社区消费高便利的全市商业消费空间新格局，充分展现首都风范、中华风尚与时代风情，助力首都政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的功能实现。

构建“四级两类多维”的商业消费空间体系

《专项规划》提出全市构建“四级两类多维”的商业消费空间体系。整体形成“国际消费体验区、城市消费中心、地区活力消费圈和社区便民生活圈”四级商业消费空间结构，服务市民公众多层次消费需求。其中：



国际消费体验区以面向全球、辐射全国、引领京津冀为目标，服务国际超广域和国内广域消费人群，坚持消费国际化与在地性并重，着力打造具有全球竞争力、影响力和美誉度的国际消费金名片。

城市消费中心重点面向全市及京津冀城市群消费人群，创新塑造新消费、新业态下的核心场景，以30至45分钟公交可达服务市域及京津冀地区，将城市消费中心建设成为具有突出商业实力、特色消费活力和广泛影响力的城市消费新地标。

地区活力消费圈重点面向地区消费人群，强化商业类型的多元化与商业消费空间的社交性，依托15至30分钟慢行范围均衡打造公共活力中心。

社区便民生活圈重点面向社区居民，引导商业消费空间发展重心下沉，以5至15分钟步行服务范围实现全市城镇社区便民生活圈全覆盖，将社区便民生活圈建设成为保障“七有”“五性”与品质生活的社区交往会客厅。

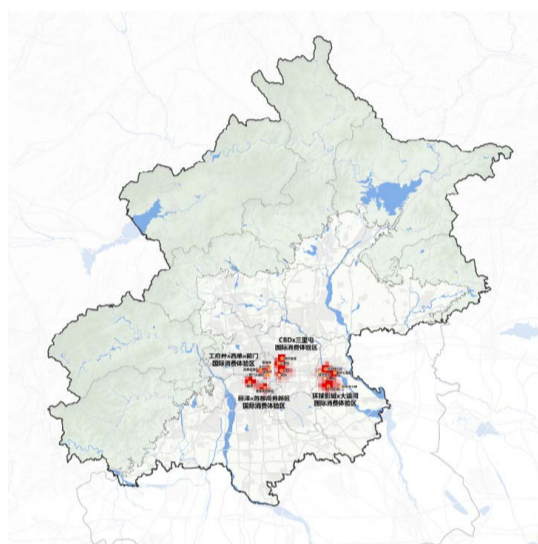
紧抓城市更新，注重规划引领，划分更新提升型和新增培育型两种商业消费聚集区类型，实现全生命周期精细管理。更新提升型商业消费聚集区强调精准画像提升，以存量更新为主要路径，积极推动传统商业消费聚集区提升；新增培育型商业消费聚集区注重规划引导与市场主导相结合，牢牢把握不同发展阶段的政府角色，弹性适度结合地区发展资源和空间结构培育新型商业消费聚集区。

加强多维度、差异化精细引导，构建多元特色的消费场景。从历史文化、文体活动、

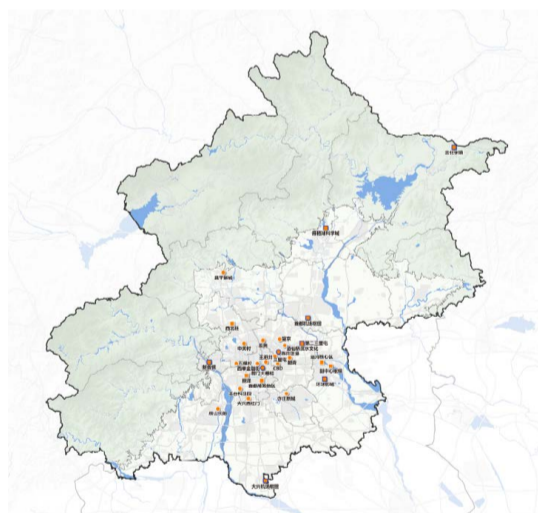
自然生态、休闲旅游等多个方面，塑造可感知、可体验的多维消费场景，构建特色鲜明的多元主题商业消费聚集区，打造“商业消费聚集区×历史文化”“商业消费聚集区×国际交往”“商业消费聚集区×科技创新”“商业消费聚集区×文体休闲”等一系列魅力消费名片。

打造“4+29+80+N”的总体空间布局

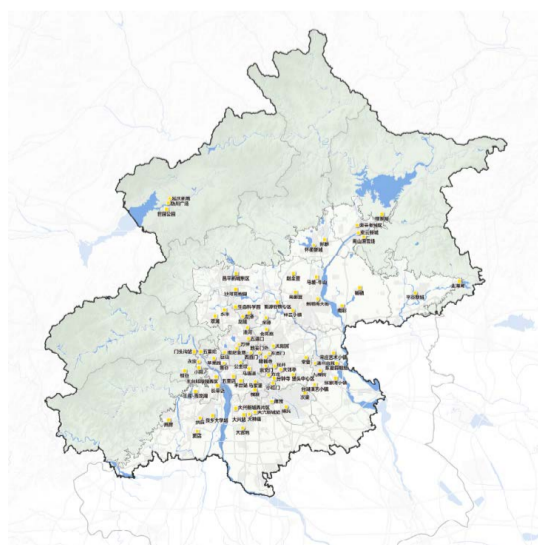
规划打造4片国际消费体验区，以国际交往功能突出、传统文化魅力鲜明的城市消费中心为依托，联动辐射周边地区活力消费圈，整体塑造王府井×西单×前门、CBD×三里屯、环球影城×大运河、丽泽×首都商务新区四片国际消费体验区。



打造29个城市消费中心，包括17个更新提升型和12个新增培育型，深度融合多样化城市功能，承载全市综合性、高能级商业活动。



构建80个地区活力消费圈，包括36个更新提升型和44个新增培育型，将地区活力消费圈建设成为服务承载多样生活场景的地区宜居综合体。



（下接第5版）

(上接第 2 版)

结合街道、社区建设若干个社区便民生活圈，全面提升基层商业的品质化与便利性，塑造邻里间特色交往空间，完善底层消费空间网络。

“一区一单、一圈一策、一街一库、一店一案”推进规划实施

《专项规划》强调要压实主体责任，下一阶段重点以“一区一单、一圈一策、一街一库、一店一案”的模式推进规划实施，引领全市商业消费空间高品质发展，引导释放消费活力，为更高水平推进北京国际消费中心城市提供有力支撑。

市级部门重点发挥示范引领作用，强调统筹、支撑与监测，着力抓好国际消费体验区、城市消费中心培育发展工作，提出指导各区深化的“一区一单”明细表和“一

圈一策”任务书。

区政府重点强化政府主导作用，落实组织、编制实施，依据市级部门要求，形成“一区一单”推进计划表，并针对城市消费中心及部分重点地区活力消费圈编制“一圈一策”实施计划，精心打造地区活力消费圈和社区便民生活圈。

街道基层充分发挥服务保障作用，针对社区便民生活圈，建立保障便民生活的“一街一库”，与区政府形成合力，有针对性补齐设施短板。

市场主体进一步提升积极性与参与度，鼓励商业消费聚集区各商业主体结合自身发展诉求提出“一店一案”发展实施方案。

(摘自北京规划自然资源公众号)

## 总体规划实施第一个五年，首都发展方式发生深刻转型，首都发展格局实现历史性变革

党的十八大以来，习近平总书记多次视察北京并发表重要讲话，深刻回答了“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”这一时代课题，为新时代首都发展指明了方向。为深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，系统谋划首都未来可持续发展的新蓝图，北京市编制了《北京城市总体规划（2016年—2035年）》，2017年9月经党中央、国务院批复正式实施。

北京市以钉钉子精神精心组织规划实施，制定实施工作方案并明确102项重点任务清单，完善了覆盖监督、考核、问责等方面的规划实施体系，确保党中央决策部署落到实处。始终把大力加强“四个中心”功能建设、提高“四个服务”水平作为首都发展的全部要义，编制实施“四个中心”专项规划，首都功能空间格局不断优化，配套服务支撑能力不断强化；党中央、国务院先后批复北京城市副中心控规、首都功能核心区控规，首都规划体系的“四梁八柱”基本确立；切实发挥规划统筹引领作用，正式确立“三级三类四体系”国土空间规划总体框架；坚持首都规划权属党中央，首都规划建设委员会的把把关、管重点、强监督作用进一步提升。首都发展方式发生了深刻转型，首都发展格局实现了历史性变革，总体规划实施第一阶段目标顺利完成。

### 减量约束倒逼发展方式转型

北京全市常住人口规模由2016年2195.4万人峰值降至2021年2188.6万人，平原地区开发强度由2016年46.15%峰值降至2021年44.31%，城乡建设用地规模净减量约110平方公里，北京成为全国首个实现现状减量发展的超大型城市。土地利用重点转向存量挖潜，开展城市更新行动，探索形成雨儿胡同“共生院模式”、老旧小区改造“劲松模式”“首开经验”、以新首钢园区为代表的老旧厂房改造等城市更新路径。在坚持人口和建设规模双控的同时，经济增长方式向创新驱动转变，2020年全员劳动生产率、地均产出、单位建筑面积产出较2015年分别提高34%、54%和40%。2021年全市地区生产总值突破4万亿元，战略性新兴产业和高技术产业对经济增长贡献超5成。

### “一核两翼”空间结构蔚然成势

紧紧抓住非首都功能疏解这个“牛鼻子”，围绕实现“都”的功能来谋划“城”的发展。首都功能核心区有序降低人口、建筑、商业、旅游“四个密度”，营造高品质政务环境。中心城区产业结构在疏解中实现了更高水平发展。城市副中心建设框架有序拉开，带动中心城区功能和人口疏解。城市格局由单中心集聚向多组团转变，北京经济技术开发区、丽泽金融商务区等带动城南地区加速发展，新首钢高端产业综合服务区引领京西地区打造首都城市复兴新地标。对接支持河北雄安新区建设，雄安新区进入北京一小时交通圈。现代化首都都市圈建设取得积极成效。北京冬奥会、冬残奥会成功举办，牵引带动效应不断放大。通州区与北三县、北京大兴国际机场临空经济区等重点跨界地区联动效应显著。

### 统筹山水林田湖草沙系统治理

强化底线管控，构建全域全要素国土空间开发保护新格局。以“长牙齿”的硬措施落实最严格的耕地保护制度，坚决守住生态保护红线，建设活动向城镇开发边界内逐步集中，三条控制线管控作用不断加强。划定并严格管控132平方公里战略留白用地。开展浅山区违法占地、违法建设专项治理行动，国家和北京市确定的重点区域

内违建别墅全部处置到位。矿山环境恢复治理取得显著成效，2016-2020年完成近2万亩废弃矿山生态环境修复治理。全市森林覆盖率由2015年的41.6%提高到2021年的44.6%，非建设空间面积占比提升至80%，绿色空间和生态容量持续扩大。

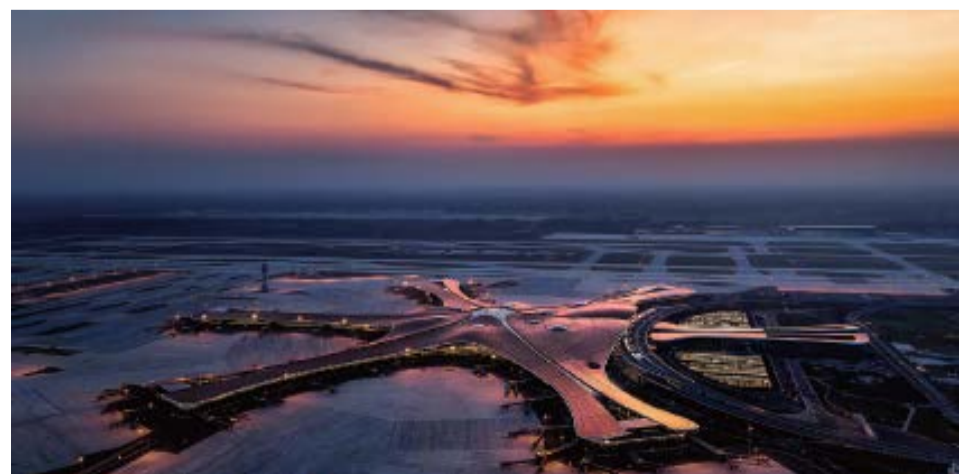
### 彰显首都风范、古都风韵、时代风貌的城市特色

2021年重新制定《北京历史文化名城保护条例》并施行，名城保护法规体系更加完善。以中轴线申遗保护为抓手，开展老城整体保护，完成鼓楼、正阳门箭楼修缮，拆除太庙、社稷坛、先农坛内部分非文物建筑，全面烘托中轴线作为城市骨架的统领作用。积水潭医院新街口院区新北楼完成拆除，“银锭观山”历史景观精彩重现。三山五园地区整体保护规划稳步实施，恢复山水田园的自然历史风貌。建设好大运河、长城两个国家文化公园，“三条文化带”构建起全国文化中心建设新标识。圆满完成北大红楼与中国共产党早期北京革命活动旧址保护传承利用各项任务，31处革命旧址得到修缮、保护、提升。加强城市设计，城市特色风貌进一步彰显。

### 践行以人民为中心的发展思想

以北京市民最关心的问题为导向，不断落实“七有”要求和满足“五性”需求，增强人民群众获得感。交通拥堵得到一定缓解，出行方式更加绿色，轨道交通里程2021年达到1148公里，较2015年增长82%。加大居住用地供应力度，土地供应中产业用地和居住用地比例达到1:3以上，优化住房供应结构，大力发展保障性租赁住房，改善存量住宅居住条件。大气质量显著改善，2021年PM2.5年均浓度33微克/立方米，较2013年下降63%。2015年以来全市新增城市绿地3773公顷，第一道绿化隔离地区城市公园环已建成公园102个，第二道绿化隔离地区郊野公园环已建成公园40个，市民身边的绿色空间不断增加。公共服务更加优质均衡，“七有”“五性”监测评价指标提高至113.23分。12345热线近三年受理5199万件民意诉求，达到100%响应率、93%解决率、94%满意率。切实解决人民群众“急难愁盼”问题，以不动产登记为例，2020-2021年累计为21.9万套房屋解决了不动产登记难题。提高城市韧性，超大城市安全运行经受住新考验。

站在新的历史起点上，面向总体规划实施第二阶段及远景目标，北京将坚定不移沿着习近平总书记指引的方向，坚持以首都发展为统领，严格落实北京城市总体规划，确保一张蓝图绘到底，建设伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都。



## 以预告登记方式盘活闲置土地的探讨

长期以来，工业用地由于保有成本低，存在利用效率低、盘活难等问题。很多低效用地由于市场变化或政府原因造成闲置，导致土地使用权人无力自主再开发。引入外部投资者，既有利于盘活闲置土地、满足用地需求，又优化了社会资源分配。近年来，广东、海南、河北、江西等多省出台文件，允许以预告登记方式转让建设用地使用权。国务院办公厅印发《要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》，总结了各地经验，并支持试点地区通过土地预告登记实现建设用地使用权转让。

《城市房地产管理法》规定，以出让方式取得的土地使用权转让房地产时，应当满足最低投资额等要求。对于以预告登记方式转让建设用地使用权是否符合相关规定、是否构成非法转让国有土地使用权、能否全面推行等问题，地方普遍存在困惑。笔者试从法理及相关规定出发，对此进行探讨并提出解决方案。

### 未满足最低投资额要求转让房地产构成非法转让

《土地管理法》规定，非法转让土地的，由县级以上自然资源主管部门没收违法所得，可以并处罚款，并根据是否符合土地利用总体规划作出限期拆除或没收的行政处罚决定。这里的土地买卖，指的是土地所有权的转让。根据我国《宪法》和《土地管理法》的规定，土地所有权主体只有国家和农民集体，土地所有权禁止买卖，所有以土地所有权为标的的买卖都是违法行为。其他非法转让土地的形式，是指不符合法律、行政法规规定条件转让土地使用权，主要包括未经批准转让划拨土地使用权、不符合法定条件转让出让取得的国有土地使用权、非法转让农民集体建设用地使用权、非法转让已被司法查封的土地使用权等。

《城市房地产管理法》要求，出让取得土地使用权的，转让房屋建设工程应当完成开发投资总额的25%以上。《国土资源违法行为查处工作规程》将不符合法律规定条件违法转让以出让方式取得的国有土地使用权作为违法转让类的土地违法行为，涉及房地产转让的，优先适用《城市房地产管理法》《城市房地产开发经营管理条例》，由土地管理部门没收违法所得，可以并处罚款。《城市房地产开发经营管理条例》进一步明确，罚款限额在违法所得5倍以下。对于以牟利为目的非法转让土地使用权的情形，情节严重的可能构成非法转让罪。

《不动产登记暂行条例》明确，对于法律、行政法规规定不予登记的情形，不能予以登记。《不动产登记操作规范》没有明确转移登记应审查是否满足25%投资额的要求，相关规定也没有明确不能登记。但法律、行政法规、部委规范性文件都将此作为违法行为进行查处，甚至以构成犯罪论处。自然资源部门作为法律明确的处置违法转让行为的执法部门，也是不动产登记机构，在转移登记时应当审查上述转让情形是否符合法定条件，对不符合法定条件的登记申请不予登记是应有之义，也是履职尽责。

《国务院办公厅关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》（以下简称《指导意见》）认为，应当将各类导致建设用地使用权转移的行为都视为建设用地使用权转让，包括买卖、交换、赠与、出资以及司法处置、资产处置、法人或其他组织合并或分立等形式涉及的建设用地使用权转移。但其规范目的与《城市房地产管理法》不同，概念名称也与房地产转让不同。两者并非同一法律，难以进行体系化解释，不应认为除买卖、赠与、作价出资入股、合作开发、合并、以物抵债之外的其他转让情形都应满足25%投资额的要求。

《不动产登记暂行条例实施细则》列举的导致房地产权属转移需要申请办理不动产登记转移登记的情形，除了《指导意见》规定的上述情形外，还包括不动产分割、合并、继承、受遗赠、共有人增减及共有份额变化、人民法院或仲裁委员会的生效法律文书导致不动产权利发生转移等情形，这些更是不能全部作为需要审查投资额的房地产转让情形。对于以公司分立方式申请不动产登记转移登记的，除了国有建设用地使用权出让合同有明确约定外，自然无需审查最低投资额。

### 预告登记转让房地产的可行性

预告登记是不动产登记的特殊类型，所登记的不是不动产物权变动，而是将来发生不动产物权变动的请求权。该项请求权所要达到的目的，是为保全一项将来发生不动产物权变动的债权请求权而进行的不动产登记。《民法典》明确，预告登记适用于房屋买卖在内的不动产物权发生变动的协议。《自然资源部办公厅关于不动产预告登记有关事项的函》强调，当事人可以按约定依法申请预告登记，不动产登记机构应当根据当事人的申请办理。

预告登记是与所登记的合同债权请求权紧密结合在一起的，其效力随着请求权的移转而移转，随着请求权的消灭而消失。因此，预告登记生效的前提是合同债权合法

有效。对于以预告登记方式转让土地使用权的，首先要审查转让合同的合法性。只有合法的债权才能产生债权请求权，方可对其进行预告登记以实现物权保护。

2004年，最高人民法院在答复广西高院的请示中认为，未同时具备《城市房地产管理法》规定的转让条件进行转让的，其转让合同无效。该复函于2013年被最高人民法院以“与物权法关于不动产转让合同效力的规定相冲突”为由正式废止。近年来的最高人民法院民事相关审判案例均认为，《城市房地产管理法》第三十九条关于土地转让时投资应达到开发投资总额25%以上的规定，是对土地使用权转让合同标的物设定的于物权变动时的限制性条件；转让的土地未达到25%以上的投资，属合同标的物的瑕疵。该规定不是认定土地使用权转让合同效力的法律强制性规定，不会导致土地使用权转让合同无效。但最高法院也承认，从行政管理角度出发，该限制规定属于管理类强制性规定。违反该规定的行为，应当作为土地管理部门必须查处的行政违法行为。

2008年，国土资源部发布的国有建设用地使用权出让合同范本约定，受让人首次转让的，应当完成开发投资总额的25%以上，国有建设用地使用权的转让、出租及抵押合同，不得违背国家法律、法规规定和本合同约定。这里的开发投资总额不包括土地出让金价款。笔者认为，自然资源部门作为出让人是出让合同的签约方，自然应当对是否违反出让合同约定的行为进行把关。

此外，自然资源部门对房地产转让未达到最低投资额的非法转让行为负有查处的职责。国家多次要求加大对违法转让土地使用权行为的打击力度。《国土资源部住房和城乡建设部关于进一步加强房地产用地和建设管理调控的通知》要求：“对未达到法律法规规定的土地转让条件转让房地产用地等囤地炒地的行为，要及时依法依规严肃处理，应当依法没收违法所得，并处罚款。对违规违法办理相关用地手续的部门和人员，省级国土资源主管部门要按有关规定追究责任人责任。”各地法院多有刑事案件，判决未达到土地使用权转让条件即转让土地使用权构成刑事犯罪。笔者认为，具有土地管理和不动产登记双重职责的自然资源主管部门，不应从行政上认可该转让行为的效力，应当谨慎办理未达到25%投资额的建设用地使用权转让合同的预告登记。

### 预告登记转让不动产的合法性构建

2002年，国土资源部《招标拍卖挂牌出让国有土地使用权规定》全面确立商业、旅游、娱乐和商品住宅等经营性土地使用权招标拍卖挂牌出让制度。2006年，《国务院关于加强土地调控有关问题的通知》明确要求“工业用地必须采用招标拍卖挂牌方式出让”，并被《民法典》以法律形式确定下来。

我国土地市场的要素市场化程度在不断提高，土地出让价格越来越反映土地的市场价值。《城市房地产管理法》对于房地产转让的限制性规定是否依然有必要，应当重新评估。当时，土地市场化尚未成型，房地产、工业等经营性用地全面招拍挂还未开始实施。制定该条款的初衷是防止土地使用权人不实际开发利用土地，只是通过高买低卖炒作土地赚取差价，影响政府产业政策和宏观调控的实施。该条款客观上遏制了炒地皮，但也给由于市场变化等客观原因无力继续投资的土地使用权人盘活土地行为带来了阻碍。

在国务院同意试点开展以预告登记方式转让建设用地使用权的试点地区，为规避法律风险，转让双方可签订附条件或附期限生效的合同，约定以达到25%投资额或符合法定转让要求为合同生效条件或期限。条件和期限都是当事人对其意思表示效力所附加的限制，构成意思表示（法律行为）的一部分。附生效条件的转让合同，自条件成就时发生合同约定的买卖不动产权物的效力；附生效期限的转让合同，自期限截止时合同生效。在条件未成就或期限未届至时，虽然合同不生效，买方不能要求卖方交付房屋并转移房屋所有权，但该合同依然成立并具有法律效力，可申请不动产预告登记。试点地区可发布预告登记转让房地产的标准格式合同，明确申请转让合同的条件或期限。

对于各地试行以预告登记方式转让土地使用权的，笔者建议，要有政府同意试点的文件明确后开展，并在试点取得成效后尽快评估。若认为以预告登记方式转让不动产有其合理性，有利于盘活低效用地，当时的规定已不适合当前形势，那就应当及时启动修法，或对市场化程度较高的住宅、旅游、商业等经营性用地和市场化程度较低的工业用地分别进行规范。

（摘自中国土地公众号）

## “城规”、“土规”区别大盘点

多规合一本质上的任务即是解决城市规划和土地规划在各方面的差异和冲突。冲突的原因是多方面的，包括了历史、体制、技术等，总体而言有以下六点原因：

### 01 两规的成熟程度不同

我国城市规划自建国后就已经起步，在历史的进程中不断地吸取外部经验及自身教训，本身体系较为健全，可操作性也很强。而土地规划至九十年代中期后才启动，自身经验不足，且相应的法律保障不足，造成土地规划的成果经常被随意突破难以实施。

### 02 两规的所属的体制不同

城规和土规行政上分属建设部门和国土部门，各体制相对封闭，两者缺乏有效沟通。城市规划从城市发展的需要出发，着重考虑城市外延的拓展，较少考虑土地综合供给的平衡。土地规划则主要从珍惜、合理利用土地资源的角度出发，特别强调对耕地的保护，而对建设用地则主要进行节制和引导，使得其成果难以满足城市发展对土地的需求。

### 03 两规编制的起点和期限不同

因两规所属的体制有差异，且城规和土规分属《城乡规划法》和《土地管理法》管理，导致两规的工作起点和基础有很大的差异，造成其在编制过程中的起点和规划期限也不同，尤其体现在两规表述城镇用地规模时存在明显不同，导致两规的结论缺乏横向可比性。

### 04 两规编制依据的基础资料不同

现状土地利用图无论对于编制城规还是土规都是重要的基础空间资料，土地利用规划依据的是土地详查资料和土地利用变更调查的更新结果，它首先运用遥感技术，后经调查、核实、纠正而成，准确性较高。



相反，城市规划统计现状用地时仅仅采用抽样调查的方法，所得结果多是估算值，准确性相对较低。

### 05 两规编制依据的统计口径不同

两规的发展程度和所属体制的差异，导致了两者在编制过程中的技术层面差异，其中一个很重要的差异就是各类土地数据统计口径的不一致，以建设用地的统计为例，城市规划部门在统计建设用地时将已确定总规中规划的建设用地纳入现状建设用地，而国土部门则只统计实际成为或者已办理建设手续的建设用地。诸如此类的区别，直接造成了两规土地利用定义的外延不同。

### 06 两规编制依据的用地分类不同

城市规划的用地分类采用 2012 年新版的《城市用地分类与规划建设的用地标准》和 2008 年新版的《镇规划标准》，两者均为有法律效力的强制性国家标准。现行的土地利用规划则采用 2002 年试行的《全国土地分类》，其在编制过程中没有考虑与城市规划相关标准的衔接，造成了两规协调衔接的巨大困难，也是规划指标和用地范围无法统一的重要原因。

(摘自国土自然资源空间规划公众号)



## 自然资源部关于用地要素保障接续政策的通知

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：

为贯彻党中央关于“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的决策部署，落实国务院稳经济一揽子政策的接续政策措施以及《国务院办公厅关于进一步优化营商环境降低市场主体制度性交易成本的意见》（国办发〔2022〕30号）的要求，在守住法律底线和资源安全红线的前提下，加快推进有效投资重要项目及时开工，尽早形成实物工作量，助力巩固经济恢复发展基础，现就阶段性实行先行用地审批承诺事宜通知如下。

### 一、适用范围

按照依法依规、权责对等的原则，地方政府根据职责权限，对国务院推进有效投资重要项目协调机制项目中已签订银行投资意向书或投资合同、需报国务院批准用地的交通、能源、水利类单独选址建设项目（以下简称“基金项目”）相关用地事项作出承诺后，可向自然资源部申请项目先行用地。

### 二、承诺事项

（一）符合规划管控要求。承诺项目用地符合“三区三线”等国土空间规划管控要求，将项目用地布局及规模（含空间矢量信息）统筹纳入国土空间规划“一张图”实施监管。

（二）做好群众补偿安置。承诺动工前将征地补偿安置费用发放到相关村组和群众。

（三）及时办理用地手续。承诺按照批准先行用地的范围和时间使用土地，并在先行用地批准后 1 年内提出农用地转用和土地征收手续申请。确有困难的，可申请延长 1 年，但申请延期时项目竣工时间少于 1 年的，应在项目竣工前提出农用地转用和土地征收手续申请。

### 三、申报要求

符合下列情形，由市县人民政府出具承诺函，省级自然资源主管部门复核确认后

提出先行用地申请，报自然资源部批准：

（一）通过自然资源主管部门用地预审，取得建设项目批准（核准或备案）文件，且在有效期内。

（二）先行用地规模原则上不得超过用地预审控制规模的 20%。确需超出的，应当附具行业主管部门关于项目工期紧或者受季节影响必须超规模开工的说明。

（三）其他事项按先行用地现有政策执行。

### 四、监管措施

不属于基金项目、未按要求作出承诺、申请条件不完备的，一律不予受理。严格执法督察，对超出批准范围或者未在规定时间内办理农用地转用和土地征收审批手续的，按违法用地依法依规严肃查处。情节严重的，暂停受理所在省份各类项目先行用地申请。

本通知自印发之日起施行，有效期至 2023 年 3 月 31 日。

自然资源部

2022 年 9 月 19 日



政府信息公开

名称	索引号	发文字号	生成日期	实施日期	主题	发布机构	体裁	废止日期
自然资源部关于用地要素保障接续政策的通知	000019174/2022-00012	自然资发〔2022〕160号	2022年09月19日		国土空间用途管制	自然资源部	通知	

## 坚持“房住不炒”定位 积极稳定房地产市场 ——北京市本年度第三批商品住宅用地集中出让工作圆满完成

今日，北京市本年度第三批商品住宅集中出让工作顺利完成，18宗地全部顺利成交，土地面积约75公顷，建筑规模约148万平方米，成交价款约500亿元。

### 以规划为引领，合理安排供地空间布局，推进宜居城市建设

第三批供地中，合理安排供地布局，加大轨道交通站点周边及产业园区项目供应。超过70%的项目位于轨道交通沿线，未来可着力改善居民出行条件，全面落实“城市跟着轨道走”发展要求，推动居住与轨道沿线用地空间合理布局，实现资源优化配置。此外，超过60%的项目位于“三城一区”范围内或产业园区周边，有助于减少通勤成本，更好的促进职住平衡、产城融合，增强居民的通勤幸福感，进而推动宜居城市建设，实现高质量发展。

从成交情况可以看出，本批次触顶上限的海淀永丰项目和丰台槐新、造甲项目均位于轨道交通站点周边，且位于园区范围内或周边，市场关注度较高。首开股份相关负责人表示，北京土地供应布局与企业需求匹配度逐步提升，同区域供地节奏有效控制，可实现区域良性发展。

### 以人民为中心，不断升级住房品质，普及现房销售，提升人民群众获得感、幸福感、安全感

三批次继续对高标准住宅建设提出“基本档”和“提升档”的品质保障要求，旨在建设“宜居、宜业、宜乐、宜游”的高品质人居环境。同时，在坚持住宅品质要求的基础上，不断扩大现房销售面积方式，据统计，集中供地以来共实现现房销售面积约21.5万平方米。专家认为，现房的有效供应不仅避免了同一区域内商品房项目集中扎堆入市，且未来购房人还可切身考察项目情况，通过看得见、摸得着的真实房源提升购房人安全感，减少购房纠纷，避免了因项目烂尾带来的资金风险，维护住房消费者的合法权益，使人民群众获得感、幸福感、安全感更加充实、更有保障、更可持续。不少购房人表示，现房具有即买即住的优点，收房周期短，可以实现“拎包入住”，省去购买期房较长的等待时间和在外租房的租金支出，降低资金压力，同时该类住房所见即所得，在一定程度上可以避免样板间与实际收房时不一致的状况。同时部分企业表示，现房销售可以减少区域同品同频竞争情况，实现整个区域良性发展。

### 以市场需求为导向，通过供给侧结构性改革，助企纾困，提振市场信心，激发市场活力

从第三批成交项目可以看出，北京从土地供应端开始保障未来住房向多子女家庭倾斜，基本不再设置90/70户型限制要求，以多元化的产品供应契合多样化的市场需求，兼顾刚性和改善性住房需求。华润置地有关负责人表示，此举给予房企更大灵活性，结合市场实际设计不同户型，可使企业有更大发挥空间。

此外，第三批继续沿用用地预审申请出让公告，提前公布披露供应地块相关信息，特别是在预告阶段公布项目周边市政配套建设计划安排，有利于企业提前开展投资研究。龙湖地产有关负责人表示，北京商品住宅供地的政策工具箱兼顾公平与各方利益，用地预审申请不仅让企业更好的研判地块信息，打磨地块价值，同时优化地价款支付节奏，降低企业现金流压力，切实助企纾困。

### 以打造“北京品牌”为目标，不断优化营商环境，为企业提供全方位精准服务

北京持续推动“放管服”改革，着力营造国际一流营商环境，集中供地以来，通过持续创新实施用地清单制及管家式供后审批服务模式，促进项目快速开工，在审批提速基础上不断创新纪录。不少企业表示，用地清单制的实施不但消除了信息壁垒，提升企业获取信息的便利度，为拿地企业节省人力、物力成本，缩短建设前期评估、调查、论证工作周期，同时也便于拿地企业提前充分了解规划建设刚性要求和宗地现状情况，提前开展建筑方案设计工作，为工程规证、施工许可等后续手续快速办理提供保障，将“企业跑”转变为“政府干”，用审批的“减法”换来发展的“加法”。经了解，北京还将以打造“北京品质”“北京品牌”为目标，以最佳土地市场服务最有效地落实好首都经济高质量发展的服务保障工作，以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

从成交情况看，北京市第三批供地继续坚持稳字当头，稳定房地产市场，坚持“房住不炒”定位，促进有效市场和有为政府更好结合，在土地供应端不断深化供给侧结构性改革成效显著，以实际行动落实“稳地价、稳房价、稳预期”

目标，切实做到因城施策用足用好政策工具箱，着力促进房地产业健康发展和良性循环，着力推动“保交楼、保民生、保稳定”的目标实现，为首都高质量发展提供有力支撑。

成交结果如下：

1. 北京市海淀区西北旺镇HD00-0403街区永丰产业基地（新）F2地块HD00-0403-0013地块R2二类居住用地土地面积约4.78公顷，规划建筑规模约7.17万平方米，最终由北京中海地产有限公司以41.975亿元及现房销售面积36000平方米的条件竞得，成交楼面地价58509元/平方米。

2. 北京市海淀区西北旺镇HD00-0403街区永丰产业基地（新）F2地块HD00-0403-0015、0016地块R2二类居住用地、A33基础教育用地土地面积约4.63公顷，规划建筑规模约10.48万平方米，最终由北京中海地产有限公司以55.775亿元及现房销售面积4000平方米的条件竞得，成交楼面地价53244元/平方米。

3. 北京市海淀区西北旺镇HD00-0403街区永丰产业基地（新）F2地块HD00-0403-0019、0018地块R2二类居住用地、F3其他类多功能用地土地面积约5.25公顷，规划建筑规模约12.35万平方米，最终由北京华大基业房地产开发有限责任公司和中建壹品投资发展有限公司联合体以53.18亿元竞得，成交楼面地价43063元/平方米。

4. 北京市丰台区地铁九号线花乡站造甲村土地一级开发项目FT00-1516-6031、FT00-1514-6039地块R2二类居住用地土地面积约2.31公顷，规划建筑规模约5.55万平方米，最终由北京首都开发股份有限公司以38.295亿元和现房销售面积7000平方米的条件竞得，成交楼面地价69000元/平方米。

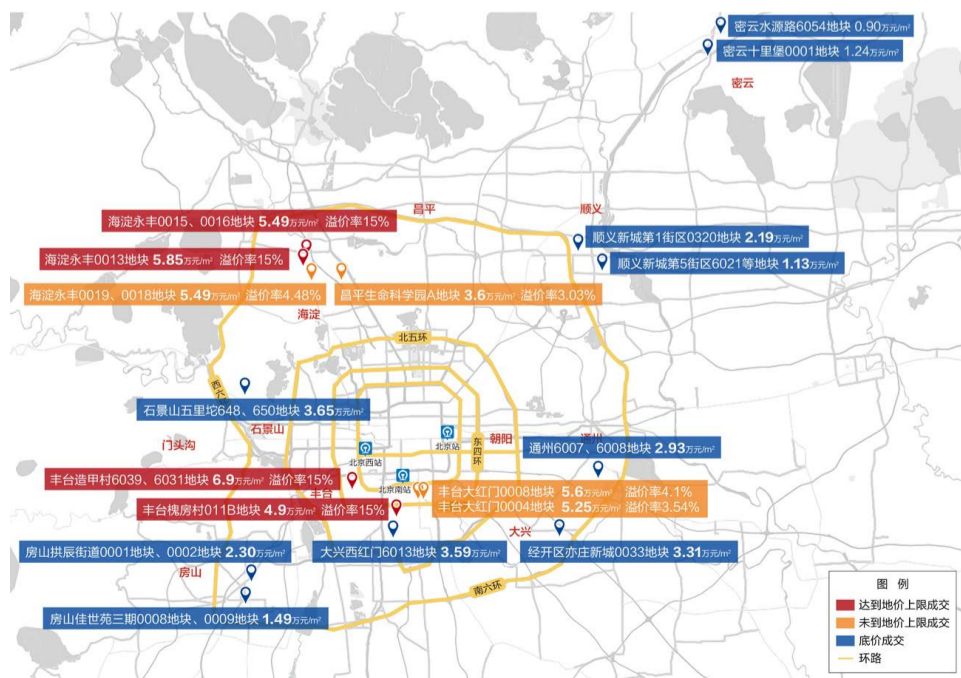
5. 北京市丰台区南苑街道城乡一体化槐房村和新宫村旧村改造项目NY-011B地块R2二类居住用地土地面积约3.27公顷，规划建筑规模约7.19万平方米，最终由北京兆昌房地产开发有限公司以33.81亿元竞得，成交楼面地价47013元/平方米。

6. 北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FT00-0516-0004地块R2二类居住用地土地面积约3.94公顷，规划建筑规模约9.46万平方米，最终由北京中海地产有限公司以49.7亿元竞得，成交楼面地价52533元/平方米。

7. 北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项目FT00-0516-0008地块R2二类居住用地土地面积约2.62公顷，规划建筑规模约6.8万平方米，最终由北京方兴亦城置业有限公司以38.1亿元竞得，成交楼面地价55992元/平方米。

8. 北京市昌平区中关村生命科学园三期及“北四村”棚户区改造土地开发A地块CP02-0101-6004、6005地块R2二类居住用地土地面积约3.28公顷，规划建筑规模约9.08万平方米，最终由北京兆昌房地产开发有限公司以32.66亿元竞得，成交楼面地价35957元/平方米。

（摘自北京规划自然资源公众号）



## 中国这十年 自然资源治理体系和治理能力现代化水平得到提升

守住 18 亿亩耕地保护红线 森林覆盖率增长到 24.02%

9 月 19 日上午，中共中央宣传部举行“中国这十年”系列主题新闻发布会，介绍新时代自然资源事业发展与成就有关情况。自然资源部副部长庄少勤表示，十年来，我国严格保护耕地、有力保障资源供给，自然资源节约集约利用水平持续提升，生态系统质量和稳定性持续提升，自然资源治理体系和治理能力现代化水平得到提升。我国严格划定并守住了 18 亿亩耕地保护红线，主要矿产资源储量实现增长，煤炭、钨等矿产品产量多年保持全球第一，森林覆盖率增长到 24.02%，2012-2021 年，全国单位 GDP 建设用地使用面积下降 40.85%。

耕地是粮食生产的命根子。“十年来，耕地保护工作取得明显成效，守住了耕地红线，特别是近两年来，耕地减少的势头得到初步的遏制，2021 年全国耕地总量实现净增加。”自然资源部党组成员、总工程师刘国洪介绍，我国严密耕地保护法律制度体系，修订实施《土地管理法》《土地管理法实施条例》等。严格划定耕地和永久基本农田保护红线，落实耕地保护优先序。严控耕地转为非农建设用地，加强改进占补平衡。严控耕地转为其他农用地，实行“进出平衡”制度。严肃耕地保护督察执法，向全社会公开通报典型案例，发挥震慑作用。

“十年来，我们深入落实全面节约战略，自然资源节约集约利用水平持续提升，助推经济社会发展全面绿色转型。”庄少勤介绍，我国坚持并落实最严格的节约用地制度，实施建设用地总量和强度双控，健全区域、项目节约用地评价制度，实行建设用地增量安排与存量盘活挂钩机制。严格划定城镇开发边界。按照节约资源和绿色发展要求，建立矿产资源开发利用水平调查评估制度，促进资源综合利用，推动绿色矿山建设。

在推动生态文明体制改革，加强科技创新和信息化建设方面，庄少勤表示，我国统筹推进自然资源资产产权制度改革，建立自然资源统一确权登记制度，积极探索全

民所有自然资源资产所有权委托代理机制，建立覆盖土地、矿产等主要门类的自然资源资产有偿使用制度。深化自然资源领域“放管服”改革，基于“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”，实施“多审合一、多证合一、多测合一”。构建新型基础测绘体系，基于实景三维中国，推进数字国土、智慧国土建设。地质、海洋灾害调查监测预警防治体系更加完善。制定湿地保护法，修改土地管理法、森林法、测绘法等，加强国家自然资源督察。

围绕生态系统质量和稳定性，发布会介绍，十年来，我国科学划定生态保护红线，陆域生态保护红线面积占陆域国土面积比例超过 30%。除国家重大项目外，全面禁止新增围填海，严格管控新增用岛活动。建立以国家公园为主体的自然保护地体系，设立了首批国家公园，自然和文化遗产资源得到整体保护和有序利用。推动实施全国重要生态系统保护和修复重大工程，部署实施了一批山水林草湖草沙的一体化保护和修复工程，江河湖泊生态系统质量明显改善。

林草部门是生态文明建设的重要部门。国家林业和草原局副局长李春良表示，十年来，我国持续开展大规模国土绿化行动，累计完成造林 9.6 亿亩，种草改良 1.65 亿亩，新增和修复湿地 1200 多万亩。累计完成防沙治沙任务 2.78 亿亩，可治理沙化土地治理率达到 53%。林草资源管理新格局基本形成，全面推行林长制。森林火灾受害率和草原火灾受害率分别稳定在 0.9‰和 3‰以下，远低于世界平均受害率。

“迈入新征程，我们将以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，完整准确全面贯彻新发展理念，紧紧围绕构建新发展格局，奋力开拓自然资源事业发展新局面，为全面建设社会主义现代化国家作出新的更大贡献。”庄少勤说。

(摘自中央纪委国家监委网站)

## 北京：“十四五”期间，五环以内路面宽度 12 米及以上道路全部施划自行车道

为深入贯彻“慢行优先，公交优先，绿色优先”发展理念，构建“活力、健康、融合、友好、协同”的慢行环境，“十四五”时期，北京市将继续坚持“以人为本”发展思路，从政策、设施、管理和宣传等方面持续推进慢行交通出行品质提升工作，提高街道活力，将空间、路权还于居民，引导慢行交通融入居民生活和社会发展，形成出行即健康的社会氛围；立足现状问题，强化城市道路慢行系统与绿道系统、滨水系统资源的融合，更好的满足居民多样化的慢行出行需求，形成与城市魅力相互融合的慢行交通系统，为构建步行和自行车友好城市奠定基础。

打造特色骑行路线，串联“网红”景点

充分发挥市、区和街道各级各部门的优势，坚持联动发展和协调配合，统筹推进慢行品质提升工作，合力构建与城市魅力相互融合的慢行交通系统。

“十四五”时期，城区和郊区双轮驱动，以健康出行为引领，打造特色骑行路线，助力城乡文化建设，助力城市经济新增点。结合城区内自然资源和人文历史文化资源，在中心城区和城市副中心打造 20 条特色文旅骑行路线，串联沿线的“吃、喝、玩、乐、行”，沿“网红”景点，配套提供自行车驿站、游玩导览图等服务。结合郊区的风景文化走廊，外围郊区打造 20 条特色乡村骑行路线，让人们近距离感受乡村风貌，沿骑行路径结合乡村民宿、酒店和服务站等增加驿站，吸引人们前来休憩、消费，助力乡村经济发展。

推进综合治理，五环以内 12 米以上道路全部施划自行车道

以提升慢行出行综合服务为目标，通过强化路权保障、净化步道空间、优化路口设计和提升服务环境等“三化一升”措施，推进慢行空间优化治理。

“十四五”期间，五环以内路面宽度 12 米及以上道路全部施划自行车道，机非

混行道路（支路以上）全部增设自行车优先标识。加强公共交通节点周边环境的综合治理工作，“十四五”期间完成中心城区、通州区和亦庄新城全部轨道站点的慢行接驳环境优化工作。强化立交桥区的慢行系统路权保障工作，结合实际需求，完成穿越四环路以及四环与五环路之间慢行断点的专项治理。

充分发挥社会各界的力量，探索营造社会共治氛围。丰富执法手段，加强电动自行车超标、超速、闯红灯和逆行等违法行为的管理，规范外卖等行业。加强执法，开展专项整治，增加执法频次，杜绝电动自行车违章行为。加强违规电动三四轮车管理，严控增量、消减存量，推进邮政、快递和绿化环卫等行业车辆的更换转型。充分利用智能化的手段，提升慢行交通管理水平，保障慢行出行的顺畅与安全。

加强“水路绿”三网融合，打造滨水慢行系统 396.8 公里

充分利用城市空间资源，加强城市道路、绿道和巡河路的建设和融合，发挥各自功能特点，实现功能互补，综合提升，满足慢行多元化出行需求。

“十四五”时期，打造滨水慢行系统 396.8 公里；完成绿道系统 350 公里，建设连接奥林匹克森林公园至十三陵水库昌平 42 公里绿道以及永定河、潮白河等绿道，重点推动通惠河沿线自行车专用路，清河、凉水河沿线建设步道和自行车道系统工作；完成 24 条廊道建设工作，城市副中心步行和自行车道总里程达到约 1500 公里。

将健身和通勤相结合，努力让出行者在通勤过程中达到健身的目标，定期组织“无车日”活动，营造绿色出行氛围，每年举办 1 次以上“无车日”或“绿色骑行”活动。应用 MaaS 平台持续开展绿色出行“碳普惠”激励措施，探索丰富的奖励模式，设置不同的奖励等级，激励更多的市民使用慢行交通。

(摘自北京市交通委员会)

## 北京公积金贷款利率已降至 3.1% 百万房贷最多可省近 3 万

日前，央行发布消息：自 2022 年 10 月 1 日起，下调首套个人住房公积金贷款利率 0.15 个百分点，5 年以下（含 5 年）和 5 年以上利率分别降至 2.6% 和 3.1%，这是公积金贷款利率 7 年来的首次调整，利率更是创下近 20 年新低。此次下调将在一定程度上减轻购房者的负担，提振房地产市场。

## 国家发改委：科学合理确定都市圈空间范围，防止盲目扩张规模

9 月 19 日，国家发改委新闻发言人孟玮表示，培育发展现代化都市圈，推动超大特大城市和有条件的大城市辐射带动周边市县，缩小中小城市与超大特大城市在基础设施和公共服务方面的差距，有利于加快转变超大特大城市发展方式、促进大中小城市和小城镇协调发展，有利于提升要素配置效率、构建高质量发展的动力系统，对稳住经济大盘、加快构建新发展格局具有重要意义。要依据人口经济联系科学合理确定都市圈空间范围。都市圈形成的重要特征是城市间有密切的人员往来和经济联系，基本范围是 1 小时通勤圈。从地方已印发的发展规划来看，都市圈范围大多是 2 万多平方公里。各地在确定都市圈范围时要坚持实事求是的原则，顺应产业升级、人口流动和空间演进趋势，做到集约高效发展，防止盲目扩张规模。

## 国家发改委：科学合理确定都市圈空间范围，防止盲目扩张规模

9 月 19 日，国家发改委新闻发言人孟玮表示，培育发展现代化都市圈，推动超大特大城市和有条件的大城市辐射带动周边市县，缩小中小城市与超大特大城市在基础设施和公共服务方面的差距，有利于加快转变超大特大城市发展方式、促进大中小城市和小城镇协调发展，有利于提升要素配置效率、构建高质量发展的动力系统，对稳住经济大盘、加快构建新发展格局具有重要意义。要依据人口经济联系科学合理确定都市圈空间范围。都市圈形成的重要特征是城市间有密切的人员往来和经济联系，基本范围是 1 小时通勤圈。从地方已印发的发展规划来看，都市圈范围大多是 2 万多平方公里。各地在确定都市圈范围时要坚持实事求是的原则，顺应产业升级、人口流动和空间演进趋势，做到集约高效发展，防止盲目扩张规模。

## 多个城市放开“带押过户”

最近，一种二手房交易的新模式——“带押过户”在多个城市推出。从已经官宣的几个城市来看，南京、苏州、济南、昆明等均已成功有成功案例。相比此前还清按揭才可解押、过户，“带押过户”可以大大节约时间和金钱成本（主要是原房主），同时提升二手房交易安全性。

## 多地出手盘活存量住房： 30 城实施房票政策

据记者不完全统计，截至目前，全国范围内已有 37 个城市在年内出台放松限购相关政策，多个城市甚至选择了直接暂停限购的政策。业内分析认为，虽然放松限购政策能够在短期内对楼市需求释放起到一定的提振作用，但是由于一些政策设置时效较短，在市场整体信心不足的情况下，要扭转当前的形势，还需搭配更多的放松政策共同作用。

## 国务院常务会议 再度推出系列稳增长措施

李克强总理 9 月 26 日主持召开国务院常务会议，会议指出，稳增长稳就业保民生，关键要保市场主体。要贯彻党中央、国务院部署，针对市场主体特别是中小微企业、个体工商户和制造业实际困难，加大纾困力度。在第四季度，缓缴耕地开垦费、污水处理费等 14 项行政事业性收费，规模 530 多亿元；缓缴各类工程质量保证金，规模约 630 亿元。会议指出，政务服务跨省通办是深化“放管服”改革重要举措，会议决定，一是新增 22 项覆盖面广、办理频次高的跨省通办事项。对企业，实现电子缴税、完税证明开具等跨省通办；对个人，实现临时身份证办理、居民养老保险登记等跨省通办。二是推动更多跨省通办事项网上办、一次办，通过帮办代办等满足老年人线下办事需求。三是依法保护个人隐私和企业商业秘密。会议还估计，从秋粮情况看，全年粮食产量能够实现 1.3 万亿斤以上目标。此外，会议指出，对政策支持、商业化运营的个人养老金实行个人所得税优惠：对缴费者按每年 12000 元的限额予以税前扣除，投资收益暂不征税，领取收入实际税负由 7.5% 降为 3%。会议还通过《促进个体工商户发展条例（草案）》，明确实行公平待遇，依法保护合法权益，将登记和税费金融支持等行之有效做法上升为法规。

## 调查机构警告中国面临通货紧缩风险

中国褐皮书国际（CBBI）调查显示，由于需求在持续的房地产危机的压力下摇摇欲坠，加上持续的疫情冲击，中国面临的通货紧缩风险正在扩大。独立的经济数据提供商 CBBI 在 9 月 27 日发布的报告显示，对 4354 家企业的调查表明，在截至 9 月的三个月时间里，中国企业报告的销售价格增长是自 2020 年第四季度以来最疲软的，尽管工资和投入成本比上一季度略有回升。报告中，CBBI 指出，到目前为止，中国面临的大部分通缩压力来自于房地产行业，目前，中国房价在 8 月份连续第 12 个月下滑。而消费者的停贷行动则进一步加深了房地产危机。不过，零售业和服务业在第三季度的价格均出现上涨，这可能表明中国零售业和服务业状态有所回升。另外，由于猪肉价格继续攀升，燃料价格保持高位，中国 8 月份的总体消费价格指数上升了 2.5%。但是上涨速度比上个月有所放缓，不包括波动较大的食品和能源价格的核心通胀率在上个月持平于 0.8%。最后，制造业的情况则令人担忧，与今年第二季度和 2021 年第三季度相比，今年第三季度国内制造业的利润率和销售价格等指标均出现恶化。同时，企业借贷活动在第三季度继续下降，暗示着央行的货币宽松政策可能仍未发挥理想作用。CBBI 首席执行官米勒在声明中警告：“当几乎整个世界都在为飙升的通胀感到恐慌时，由于疫情和房地产危机对需求产生挤压效应，通缩的阴影笼罩着中国。”尽管中国是否会逆势出现通缩还有待观望，但从报告内容来看，国内经济发展面临的压力无疑已经不容小觑。

## 北京前 8 月商品房销售面积 618.1 万平方米 同比下降 8.4%

9 月 19 日，北京市统计局发布的数据显示，1-8 月，北京全市房地产开发企业房屋新开工面积为 1146.7 万平方米，同比下降 6.6%。其中，住宅新开工面积为 613.9 万平方米，同比下降 8.7%；办公楼为 56.9 万平方米，下降 3.9%；商业营业用房为 47.7 万平方米，下降 1%。全市房屋竣工面积为 669.9 万平方米，同比下降 10.4%。其中，住宅竣工面积为 360.1 万平方米，下降 2.9%；办公楼为 114.7 万平方米，增长 59.4%；商业营业用房为 20.3 万平方米，下降 59.2%。此外，1-8 月，全市商品房销售面积为 618.1 万平方米，同比下降 8.4%。其中，住宅销售面积为 450 万平方米，下降 20.2%；办公楼为 38.6 万平方米，增长 49.5%；商业营业用房为 35.9 万平方米，增长 2.1 倍。