

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

新城投公司携房山区下半年拟入市地块开直播啦，众多利好消息快来围观！

新城投公司根据区委区政府要求负责全区土地推介工作以来，全面梳理项目情况，精心制作推介手册和资源分布图、多方位联系推介媒介、持续对接各大开发企业，全力推进供地工作。

9月8日下午，新城投公司董事长朱婧璘、北京市规自委房山分局副局长相国强做客知名房产媒体直播现场，与《地产星探》出品人忠叔、天猫好房&乐居北京公司主编郭云柯齐聚一堂，在乐居平台独家直播房山区2022年下半年拟入市土地推介会，为大家带来房山区土地最新资讯以及配套利好消息。

新城投公司创新推介形式，主动对接乐居与地产星探两家知名地产媒体，联合开展直播宣传。直播过程中，朱婧璘对特别甄选的房山区4宗优质地块(高教园区九号地、黄管屯棚改项目二片区项目地块、城关棚改项目南关及北市地块、以及长阳镇0607棚改项目08、11多功能地块)进行了全面细致的讲解。直播间评论区讨论氛围热烈，针对观众关心的问题，朱婧璘和相国强在互动答疑环节讲解回应了宣武医院、大熊猫科研繁育基地、十一学校、十二年一贯制人大附等优质配套消息。本次直播观看人次已近5万。

下一步，新城投公司将继续秉持“人人都是营商环境，发展经济人人有责”的服



务理念，与开发企业深度对接、全方位跟进购地意向、提供定制化服务的宗旨全力推进供地工作，做好土地推介的“金牌店小二”，打造“新城速度”，助力“一区一城”新房山建设。

十一学校 / 宣武医院 / 山姆...北京这个区资源开挂！ 2022年内供地速看

房山区2022年下半年拟入市土地推介会

“我们要重新评估一下房山了”——在本次土地推介会的直播后，一位开发商给我们发来了微信。

最近的房山，确实出手不凡。在刚刚结束的服贸会上，她一举签下31项重点工程，其中多涉及民生类项目，包括了医疗、教育、居住品质、交通出行等方面：

2022年中国国际服务贸易交易会

9月2日下午，房山区“两区”建设成果发布暨重大项目签约仪式在2022年中国国际服务贸易交易会首钢园会场成功举办。房山区委副书记、区长阳波，房山区人大常委会主任刘兵参加活动。

活动现场，就“一区一城”新房山进行宣传推介，发布《良乡大学城控制性规划》，现场签约环节签订了31个“两区”建设重大项目。本届服贸会我区共签约70余个项目，签约金额较去年翻倍，并集中展示了“两区”建设两周年的重要成果。据了解，现场签定的31个重大项目多为涉民生类项目，包括宣武医院房山院区建设和北京理工大学、北京市十一学校合作办学等5个民生板块项目，大熊猫保护研究基地、国际红酒小镇等7个农业、文旅板块项目，国开行等5家银行战略合作及中荷人寿保险产业建设等7个金融板块项目，与清华大学和中国电力合作的新型储能与能源安全研究项目、氢能保障基地、沃尔玛房山山姆会员店建设和德勤中国战略合作等12个高精尖产业及商业服务板块项目。此次签约是我区吸引高精尖产业项目落地、加快科技创新步伐、推动文旅融合发展、完善政企服务创新体系的重要成果，更是深度融入“两区”建设、加快“一区一城”新房山建设的重要动力。



9月8日，房山区2022年下半年拟入市土地推介会于乐居平台独家直播，房山新城投资有限责任公司董事长朱婧璘、北京市规划自然资源委房山分局副局长相国强莅临现场，与《地产星探》出品人忠叔、天猫好房&乐居北京公司主编郭云柯齐聚一堂，为大家带来土地新鲜资讯以及配套利好消息！

划重点：

1、房山具备供地条件以及近期正在开发地块共11块，体量大，各具优势，将持续上新。感兴趣的房企可在文末获取房山城投的联系方式，“金牌店小二”将为企业提供最优质的营商服务。

2、2022服贸会上，房山签署31项重点工程，包含十一学校、宣武医院、北京大熊猫科研繁育基地等。更有山姆、12年一贯制人大附等优质配套消息在直播中逐一讲解。

3、“拿地即开工、交房即拿证”，详解何为“房山速度”。

4宗地块接连上新，宣武医院、十一学校全来了！

近期我们推出了4期房山土地实探视频，分别位于高教园、黄管屯、长阳等地，它们都将于年内与大家见面。另外，朱董还表示，目前房山区具备供地条件以及近期正在开发地块共11块，本次推介会特别甄选4宗优质地块，详情如下：

序号	地块名称	环线位置	用地属性	建筑控制规模(万m ²)	竞拍条件	容积率	起始价(亿元)	起拍楼面价(万元/m ²)	销售指导价(万元/m ²)
1	高教园区9号地FS00-0120-0023、0018地块	五至六环	R2二类居住用地、F3多功能用地	14.66	居住：竞价；摇号	居住：2.5	居住：19.1	居住：2.45	4.5
2	长阳镇(黄管屯二片区)FS00-0101-0002、0003地块	五至六环	R2二类居住用地、A33基础教育用地	8.5	竞价；摇号	2.8	17.8	2.09	4.8
3	城关中心区南关、北市地块	六环外	R2二类居住用地	30.86	(待定)	2.0/2.8	37.26	1.21	(待定)
4	长阳镇06、07街区棚改项目FS10-0107-0008、0011地块	五至六环	F3类多功能用地	10.35	/	3	8.88	0.86	/

制图：新浪北京房产

(下接第2版)

(上接第1版)

1、高教园区9号地FS00-0120-0023、0018 居住、多功能地块

这块地在良乡大学城板块，即“房山新城中心区”，目前地铁房山线、副中心线西延已经开通，将来的良乡站和南关站会实现三线换乘，打造交通枢纽微中心，以后这个区域就是房山的中心城。因此，这块地最大的亮点为临铁，出行满分。



另外，良乡大学城拓展区域内将引进

人大附，十二年一贯制，规划96个班，计划明年启动，加之周边现有的众多高校，学术氛围浓厚。

不过自带的商业地块未来预测比较卷，毕竟作为全北京商圈活力排名第4的存在，长阳镇商业氛围基础不容小觑，地块北侧紧挨着老牌商业北京时代广场，一站地就到新开大型商业龙湖熙悦天街，未来三足鼎立，没点实力的开发商恐怕不敢贸然入场~

2、长阳镇FS00-0101-0002、0003（黄管屯二片区项目）居住、教育地块

这块地自带教育用地，先天基因优良，另外距离华冠购物中心、首创奥特莱斯、长阳公园等配套也很近，生态和商业环境都不是问题，700米处还有十二年一贯制的首都师范大学附属中学实验学校。

3、城关棚改项目南关及北市居住地块

城关中心曾是房山区政府所在地，两块地在地理位置上虽然有些远离房山核心区，但好在地块性质纯粹、有地铁通行（房山线城关站，距离约1公里）、华润医疗也计划在南关地块收购房山第一医院进行改造升级，大幅度改善当地就医环境。

当然，最为王炸的消息是：海淀六小强之一的十一学校将在南关地块东北侧建立校区，为九年一贯制的54班学校，提升整个燕房片区的教育质量。

4、长阳镇06、07街区棚改项目FS10-0107-0008、0011 商办地块

这块地距离房山线长阳站仅有约750米，并且北侧紧邻京良路，出行条件接近满分，周边其他配套也十分充裕，在这里需要重点关注的是地块南侧大约2公里的位置，规划建设中的三甲医院宣武医院。朱婧璿介绍称，未来宣武医院将把新院区作为主院区，定位服务全国，床位数量1200个，并建立医学中心开展科研工作。

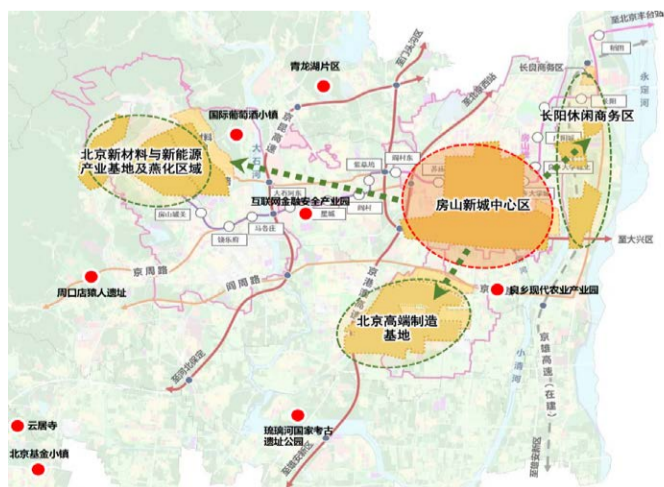
上述4宗地块各具亮点优势，虽不在第三批集中供地名单里，但会在今年陆续上线。朱婧璿进一步表示，房山区在区委区政府的带动下正全力打造最优营商环境。

各部门都秉承“人人都是营商环境，发展经济人人有责”的服务理念，充分发挥大学城人才、住房保障、落户、上学、就医等政策优势，以最大力度为企业发展提供“金牌店小二”服务。房山区目前正在推进“拿地即开工、交房即拿证”模式，激发市场主体活力，降低财务成本，打造“房山速度”。

“这四块地恰好满足医识住行的需求。”柯姐由衷赞叹。

31个“两区”建设重大项目签订！房山发展全面提速

作为承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，房山近些年发展势头强劲。相国强介绍，今年上半年房山GDP同比增长2.9%，高于全市平均增长水平；一般公共预算收入完成60.32亿元，同比增长15.9%，增速排名全市第一；规上工业总产值完成464.3亿元，同比增长22.5%，增速排名全市第一。



按照市委市政府工作部署，房山区在打造“1+3+N”重点功能发展格局进程中稳步推进。（1代指房山新城中心区，3代指北京高端制造基地、北京新材料与新能源



产业基地及燕化区域、长阳休闲商务区，N代指琉璃河国家考古遗址公园、国际葡萄酒小镇、互联网金融安全产业园、良乡现代农业产业园、周口店猿人遗址、云居寺、北京大熊猫科研繁育基地（青龙湖片区）、北京基金小镇等重点功能区。）

9月2日，房山区“两区”建设成果发布暨重大项目签约仪式在2022年中国国际服务贸易交易会首钢园会场成功举办。会议发布了《良乡大学城控制性规划》，并现场签约了31个“两区”建设重大项目！除上文提到的宣武医院、十一学校外，多项重点工程也迎来了新进展。

据悉，乐高乐园及北京大熊猫科研繁育基地两大工程目前还在有序规划中，预计将在2024年正式开园。其中，北京大熊猫科研繁育基地择址青龙湖板块，规划用地面积约133余公顷，计划不少于50只熊猫入驻繁育基地（同时会有功勋熊猫的后代，如盼盼，以及旅日旅美旅欧的明星大熊猫要引进）。

作为研发大熊猫的保护、繁育、外交、对外开放等多功能场所，基地将按照300-500万的游客量打造了新的旅游目的地，计划将在今年年底开工。

另外，副中心线整体提升工程将在房山增设长阳站，并已规划南关站，副中心线的运行直接缩短了房山区通往中心城区（六里桥、金融街、国贸等地）的通勤时间，进一步加强了房山与中心城区的联系。（ps：在建的长阳站距离黄管屯二片区项目住宅地块约1公里，预计明年上半年开工建设，对项目是极大利好。）

除此之外，房山区重点建设工程还包括国际红酒小镇、京东方生命科学园、国开行、中荷人寿、氢能保障基地、沃尔玛房山山姆会员店（位于长于北大街与清苑北街交汇口西侧）、德勤中国、人大附等多项农业、银行、保险产业、金融、高精尖产业及商业服务板块项目陆续落位，为房山区加快科技创新步伐、推动文旅融合发展，加快“一区一城”新房山建设注入更强劲动力。

近郊置业价格洼地，三大价值增长点赋能房山高速发展

直播过程中，当被问到如何看待房山楼市时，作为业内大咖的忠叔独具慧眼，点出房山三大价值增长点。

1、生态环境。房山是首批国家生态保护与建设示范区试点地区，境内有燕山山脉、永定河、拒马河、上方山国家森林公园、石花洞、银狐洞等丰富的生态资源，全区森林覆盖率达37.2%，目前正创建全国森林城市。境内公园多达86个，可以说是南城生态王者。

2、交通条件。除上文提及的市郊铁路副中心线西延，房山区还有规划S6新城联络线、京雄高速北京段（年底通车），京良路西段（正加快建设），加上现有的京港澳、六环等大型线路，将会解决目前京良路进市中心的拥堵痛点。

3、配套资源。房山区近几年对于配套的引入力度极大，先后引进北京八中、北京四中、北师大附中、北京小学等30所优质教育资源；拟提升401医院、房山第一医院为三甲医院等，以及服贸会签约的31项重点工程，必定会给区域经济发展带来极大地提升。

忠叔表示，从价格维度上来讲，房山属于北京近郊的价格洼地板块，目前最适合的是刚需首置，尤其是靠自己打拼又有追求房屋居住舒适度的年轻人，可以重点考虑优质开发商在房山优质地段（长阳、良乡、稻田等）的优质产品（例如中建智地京西印玥、学府印悦、春和印象、中海寰宇视界等）。

北京房山：积极发展新型集体林场 不断提升集体生态林多重效益

由属地政府主导，当地集体企业或农村集体经济组织出资成立集体企业，聘用本地农民，开展集体生态林建设、管理、保护和可持续性利用，这种模式这被称为新型集体林场。2018年，北京市启动新型集体林场试点工作，房山区开展政策研究、全力推进，各乡镇积极申报，目前全区已累计建成备案的新型集体林场6个，通过林场建设，带动森林资源保护、带动绿岗就业等多重效果得到更好的实现，林业产业价值得到更好的发挥。

白云深处的林场

蒲洼慧农新型集体林场位于有“白云深处绿氧吧”之称的房山区蒲洼乡，这里群山环绕、景色优美，下辖8个行政村，拥有生态林面积12.7万亩。2020年7月24日，蒲洼慧农新型集体林场正式成立，围绕生态林管护、林下经济以及以林业为基础的高端生态文旅产业开展经营，经营面积47639亩。从场长、管理人员到财务、技术人员100%为本地劳动力。

过去，生态林养护全国通用的做法是以招标的方式确定社会化公司。但部分公司为追求利润最大化，存在转包、压缩用工、突击养护等问题，本地农民无法得到最大收益。新型集体林场成立后，首要任务便是严格保护森林资源，最大限度恢复和保护生物多样性，发挥林业多重效益，让本地农民收益最大化。

林场成立后，蒲洼乡依托林场建设，积极开展精细化养护和森林质量提升，科学发展林下经济，森水村中华蜂养殖、东村林下食用菌种植等林下经济已发展为当地特色产业，集采摘观光功能于一体的高海拔林下食用菌基地年销售收入达75万元。科学化的管理和经营更好地保护了当地的生物多样性，“小鸟来叫早，松鼠来敲门”成为当地良好生态环境的生动写照。

2022年，蒲洼慧农新型集体林场还积极申报北京市示范性集体林场项目，通过项目建设进一步提升地区景观绿化效果，扩大高山食用菌种植规模和产业影响力，带动本地劳动力就业，拓展高端生态旅游与林下经济产业深度融合，形成集生态文旅、森林经营、林下休憩、产业壮大于一体的发展新模式。

集中力量办大事

今年，房山区在全市率先制定印发《房山区新型集体林场建设和管理实施细则（试行）》。按照全市发展计划和房山区特点，因地制宜明确了新型集体林场发展目标：

2022年发展3-5个条件成熟的乡镇（街道）试点进行示范带动，2023年符合条件的平原乡镇（街道）全部成立，到2025年底符合条件的乡镇（街道）全部成立。规范筹建程序，严格把关，同时压实责任、强化监督管理，促进我区森林生态系统稳定健康，逐步提高地区碳汇能力。

通过发展新型集体林场，可以做到让资产管理起来、农民组织起来、资金优化起来、产业经营起来、物资技术统一起来，真正做到集中力量办大事，实现可持续发展。建立林场以后，经过区级和乡镇政府的统筹，林业工程项目委托集体林场管理，规范了涉林项目资金使用，可以更好地规避资金使用风险，节约招投标费用。新型集体林场与职工签订劳动合同，职工工资标准不低于当年本市最低工资标准1.2倍，并按规定缴纳职工社会保险；林场可享受最长5年的岗位补贴、社会保险补贴，同时还可以享受在职职工技能提升培训补贴等促就业政策。林场职工达到法定退休年龄，但基本养老保险累计缴费不足最低缴费年限，通过与集体林场协商同意延期使用的，可选择延期缴费至期满。

科学有序发展 提升集体生态林多重效益

下一步，房山区将持续积极推进新型集体林场的发展和建设，不断优化政策机制，创新经营管理模式，不断提升集体生态林的多重效益和生态产品供给能力，实现“生态美”和“百姓富”的有机统一。

一是有计划。按照市、区级有关指导意见和实施细则有序发展，制定实施方案和任务分解，督促指导有关乡镇制定新型集体林场经营方案。二是有示范。各部门协同合作抓好示范林场创建，在保护和经营森林资源方面做到主动服务、跟进支持，加强宣传引导，以示范林场带动全区新型集体林场建设，推动形成“一林场一特色”。三是有内容。创建标准、打造典型，在保持森林生态系统完整性和稳定性的前提下，新型集体林场要依托绿色空间和绿色资源，发展具有我区特色的林下经济，打造林下种养殖、林产品采集加工、森林旅游、森林康养、森林体验教育等多种模式。四是有效益。通过新型集体林场建设，实现产业富民，集体增收，助推实现乡村振兴。要严格落实“林场用工以农村集体经济组织成员为主，原则上不低于工人总数的80%”的要求，促进本地农村劳动力就业增收。（房山创森）

（摘自国土绿化公众号）



数字赋能视角下征地拆迁机制优化探讨

改革开放以来，征地拆迁工作推动了大量建设项目的顺利落地，有力支撑了我国城镇化进程的快速推进。尽管新修正的《土地管理法》在征地程序方面作出了一系列制度性规定，但在实际征迁中仍存在着诸多亟待解决的问题。如，信息发布时滞、补偿难以落实、监管流于形式等，这都不利于征迁工作的高效推进。故如何规范征迁程序，确保信息公开透明和补偿到位公平，已成为当前研究的一项重要内容。

事实上，数字化技术所具备的提升效率、留痕操作、共享数据等优势，能有效化解征迁过程中的诸多难题。然而，当前针对数字化技术在征迁中的应用研究还相对不足，尚未构建全面系统的数字化支撑体系，难以充分发挥数字化技术的特点和优势。因此，构建数字化征地拆迁机制，将有助于实现征迁的全流程监管、全过程网上办理，助力自然资源领域的数字化治理转型。

当前征地拆迁中存在的问题

征地信息公开的内容不够全面，途径不够多元。由于法律知识的普及和受教育水平的提升，被征地农民愈发看重知情权，但政府的信息公开却难以满足其需求。除按规定张贴公示外，其他信息内容含糊或不主动公开，仍存在“公开的信息农民不需要，农民需要的信息不公开”现象。当前，征地拆迁信息的公开途径主要采用政府门户网站和现场张贴等方式，未能充分考虑农民实际接收信息的能力和途径。如，常年在外务工的农民可能难以及时获知征地信息。

征迁流程有待优化，征迁效率亟待提升。尽管当前征迁流程已较为规范，但仍存在缺失重叠等问题。如，部分地区的土地现状调查和补偿登记在工作内容上存在重叠。此外，由于征地拆迁各个环节都涉及多个部门和主体，存在各部门各行其是、相互掣肘的现象，导致难以形成合力，降低了征迁效率。

补偿分配透明度不高，存在潜在博弈冲突。新《土地管理法》提出，征收土地应当给予公平合理的补偿，保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障。然而，补偿分配的过程尤其是补偿到户的第二次费用转移过程存在潜在的博弈冲突，主要表现在村集体自留部分合理费用后将剩余补偿费用分配到户时，往往由于分配透明度较低而产生冲突，进而导致农民的合法权益受到侵犯。

征地拆迁难以实时动态监管，相关行政诉讼案件较多。征地拆迁导致的争议问题具有主体多元性、情况复杂性和价值重大性等特点。当前，涉及土地征收的行政诉讼案件仍较多，这表明当前征地拆迁的实时监管仍相对缺乏。相关数据统计，2016—2020年间，基层法院每年受理有关土地征迁的行政案件均超过了3000件，且受案范围大多集中在公共利益界定及补偿安置方案等环节。

数字化征地拆迁的优势

信息公开透明，降低交易成本。首先，数字化技术的介入能有效回应征地拆迁信息公开不尽全面、不够详细的问题。通过政府官方公众号等多种途径将相关公告信息传达给各类征迁主体，可实现信息的实时公开和动态更新，真正做到阳光征迁、高效征迁。其次，数字化技术能有效降低征地拆迁中的搜寻通知、协商谈判、督查监管等交易成本。再次，通过链接各类政府数据库，工作人员可随时调取所需数据资料。如，从国土基础信息平台获取土地利用现状数据等，能极大降低搜寻成本；通过召开网上听证会及线上签订协议等方式，则可降低协调成本和签约成本。

数据一键集成，实现多元共享。针对资料数据的文本格式不统一而无法实现多元共享的问题，数字化技术能充分发挥其多元异构数据融合和数据集成优势，将征迁相关电子数据和文件一键集成，形成一个巨大的“数据仓库”。同时，该技术通过自动识别数据文本格式并编码成通用格式，从而使电子资料数据能被准确、方便、快捷地利用，实现征地拆迁资料数据的多元共享，有效满足上级监管部门、自然资源部门、财政部门及社保部门等对于数据资料利用的需求。

打破时空束缚，提升工作效率。在征地拆迁中，数字化技术应用能打破工作过程中的时空束缚，凭借其强大的数据孪生特点在线上实现公告发布、现状调查、协议签订和费用落实等功能。工作人员可跨区域获取所需数据资料，让被征地农民通过移动端设备，足不出户便可进行全流程查询和监督。此外，数字化技术不仅打破了地域空间的制约，还能突破办公时间的束缚，实现24小时全天候实时服务，真正“让相关人少跑腿，让数据多跑路”。

操作处处留痕，责任落实到位。相较于传统的案例卷宗，引入数字化技术能将征迁过程中每个环节所形成的数据文件在后台自动存档，实现征地拆迁数据资料的环

留痕、处处存迹，并降低工作人员在后期整理卷宗的作业负担。同时，在数字化操作规范下，每项任务都由明确的主体来承担，且配合操作留痕的特点，更有利于将责任落实到人。一旦发现有违法违规行为，可实现快速溯源、归责到人，进而倒逼相关人员提升能力和素养，减少因操作不当引起的行政诉讼案件，提升政府公信力。

数字化征地拆迁机制的构建

被征地公众数字化全周期参与。数字化技术在征地拆迁过程中的运用，将原本繁杂的程序简化、优化，使征地拆迁变得更加便捷化、智能化。通过移动端设备查看征地公告及政策、线上签订补偿协议、云端申请参加听证会、网上一键完成信息核实确认、扫码实时查询补偿安置费用落实情况等，做到征地拆迁“掌上办”，这能让农民畅通参与征地拆迁全流程，打破传统征迁中被征地农民难以真正参与其中的被动局面，使其对征地拆迁有了更充分的认识和了解。

征地拆迁数字化全方位配套。为解决征地拆迁各环节衔接不流畅、工作缺乏系统性的问题，可运用互联网、地理空间大数据等技术集成手段，搭建数字化征地拆迁平台。一是通过平台实现数据资料的多元共享与交互使用，实现政府门户网站、数字征地拆迁平台客户端等多途径共享发布征地公告及其他信息。同时，根据前期土地利用现状调查的数据结果，编制安置补偿方案，并将测算的补偿费用直接推送到财政部门，推进费用落实和数据共享。二是借助平台强大的数据统计与分析功能，有效管理工作中形成的各种电子文档资料。三是拓展多维功能模块，如线上会议系统、意见建议征询系统等，拟征区域内的农民若有任何问题或建议，都可随时通过平台进行申诉或反馈。

征地拆迁数字化全流程推进。一是在征地批前过程中，征地拆迁工作方式由传统的线下开展转变为“线上操作、线下核准”的推进方式。其中，利用手机短信等多途径发布启动公告，确保被征地农民能第一时间获知消息，做好征前准备；借助遥感等技术进行现状地物的自动解译识别，生成土地调查数据报告并现场核准，以确保现状调查结果真实可靠；根据现状调查结果线上自动生成安置补偿方案并予以公告；被征农民若对调查结果或补偿方案有异议，可线上提出听证申请，若超半数，则政府部门召开线上听证会。二是在征地报批过程中，相关系统与上级审批管理单位进行网上对接，实现报批材料推送审批并自动反馈审批结果。三是在征地批后过程中，通过系统及手机短信推送的方式发布土地征收报告，公告期结束后，征地拆迁部门可在线支付补偿费用，在平台上实时上传实施过程数据，并自动整理归档入库。

征地拆迁数字化全维度监管。通过数字化技术，可从“业务流”和“资金流”两条主线来强化对征地拆迁的监管。一是在“业务流”层面，基于数字化技术强大的数据留痕功能，上级监管部门可对发布的公告及签订的各种电子协议等进行复查审核，提升征地拆迁过程中各种材料编制的合规性。在征地报批后，通过线上实时跟踪及公众举报平台对征地拆迁实施工作进行监管，确保后期土地能如期交付。二是在“资金流”层面，利用数字化技术搭建征地与财税部门的信息数据传输桥梁，将征地补偿安置费用与财政系统进行对接融合。同时，通过政务系统，补偿费用的落实情况能及时报送监管部门，而被征地方也能通过数字平台查询补偿费用落实进度，做到上下资金一目了然，资金流向清楚，补贴到户明白。

(摘自中国土地公众号)



多元视角导向下北京老旧小区宜居性评价研究

老旧小区是指建成于2000年以前，公共设施落后影响居民基本生活、居民改造意愿强烈的住宅小区。“十四五”时期，随着我国迈入新的发展阶段，实施城市更新行动已上升到国家战略层面。老旧小区改造是城市更新行动中的重要组成部分，面临诸多突出矛盾和难解问题，又是与居民生活最为贴近、涉及主体最为复杂的城市更新实践。北京作为实施城市更新战略的先行者，明确提出到“十四五”期末，力争基本完成全市2000年底前建成的需改造老旧小区的综合整治任务。当前，北京市老旧小区呈现出总量大，集中分布于城市核心区的特点，城六区内共有住宅小区约6180个，其中老旧小区约2480个，占比超四成，且集中分布于二环至四环之间。每个老旧小区改造基础情况不尽相同，因此，构建针对北京市老旧小区宜居性的评价指标体系，对于推动北京市老旧小区综治工作具有现实意义。

一、老旧小区成因

当前老旧小区的成因可追溯至计划经济时期，资源直接集中在国有生产部门，社会中人的行为都被整合到“单位”这一具体的社会组织中，形成了单位社区化，即单位承担包括职工住房需求在内的各式生活服务职能。[12]单位统一建设宿舍对职工进行分配，虽然收取较低的租金，但住房分配仍具有较强的福利性质。通过配建相应配套设施，满足职工及其家属的教育、医疗、养老等其他生活需求，由此形成了特色的“大院文化”，催生了空间和社会层面的双重封闭小区。由于社会住房需求旺盛以及当时实行的建筑质量标准较低，50-80年代建成了数量庞大且建设、配套标准较低的职工住宅。

住房制度改革后，住房的商品属性开始显现，部分职工完成公房回购，获得了房屋产权并进行二次出售，小区居民组成、产权结构趋向多元化、复杂化，使原有封闭性、同质性的社会组织出现松动，但这也为原有基于产权的小区管理逐步向市场化的物业管理过渡增加了难度。已回购的公房及二次出售的商品房，小区管理责任由物业管理公司接管，部分未进行回购的公房，其小区管理责任仍归属原产权单位。但现实中两类房屋往往交叉分布于几座楼栋，甚至是同一楼栋内，将小区划分为多个零碎的管理单元，小区管理能力长期受制。随着原产权单位的改制、合并等变动，大量公房出现“失管”现象，加剧了小区管理矛盾。

发展到现在，这批小区都已建成至少二十年以上，不可避免的呈现出建筑结构老化、配套设施破旧等诸多问题，封闭的小区空间导致随着社会发展而产生的新的空间需求，如停车、公共活动等无法得到满足，居民居住体验较差，因此，老旧小区成为社会及学术界关注的焦点。

二、北京市老旧小区特点与问题

从总量上看，北京市老旧小区存量巨大，占比超过四成。从分布上看，老旧小区集中分布于二环至四环之间的城市核心地段，是城市更新巨大的机会空间。具体到小区尺度，北京市老旧小区的特点可以从物质空间层面和社会治理层面分别归纳。

(1) 物质空间层面

1) 房屋及设施老化

当前老旧小区的建筑本体及市政设施均呈现老化现象。老旧小区建成时间久远且参照的建设标准较低，目前普遍表现为建筑抗震水平差、节能保温效果不达标、墙体脱落、外窗破损、屋面渗漏；楼道内照明条件差、栏杆破损、杂物堆积；市政管线管径过小且严重老化，淤塞、破裂现象频发。

2) 有限空间与现实需求矛盾突出

老旧小区的有限空间无法承载社会发展而带来的新的现实需求。老旧小区的社会封闭性在住房商品化过程中被极大地削弱，小区人口呈现增长趋势，但其空间封闭性却一直延续至今。如何在有限的空间内满足由人口增长和社会发展产生的新的现实需求的矛盾逐渐加剧。具体表现为停车位严重不足、公共活动空间紧张、便民服务功能缺失，适老化功能缺乏等。由此催生了依靠违法建设来填补小区现实需求的现象，进一步加剧老旧小区空间资源紧张，造成小区建成环境乱象。

(2) 社会治理层面

1) 小区治理主体复杂

老旧小区多个治理主体间未形成管理合力。老旧小区的治理主体主要包括原产权单位、房改房业主、商品房业主、租户、物业管理公司、社区居委会等，在实际管理中体现为社区居委会与多家物业公司和产权单位共同管理小区。但各家物业公司、产

权单位之间“各扫门前雪”，与居委会之间也存在管理权责划分不清的问题，未形成小区管理合力。部分产权单位由于改制或倒闭造成老旧小区失管现象。

2) 居民自治意识尚在起步阶段

老旧小区居民组成复杂，难以形成价值共同体，居民自治意识培养任重道远。北京市目前已将成立业主大会，组建业委会、物管会等居民自治组织作为实施老旧小区综合治理的前期条件，极大地推动了老旧小区居民自治组织的建设。但与新建小区相比，老旧小区的居民背景更为复杂，更难在居民之间形成基于小区主人意识的价值共同体，导致居民习惯依靠12345热线等进行个体诉求的表达，增加政府、居委会的管理成本的同时，还会导致居民将小区治理归结为政府与社会的责任，不利于小区良性发展。如部分居民不愿在改造中出资，导致老旧小区加装电梯等迫切需求难以实现。且居民自治意识的培养是一个长期的过程，需要在长期的小区管理实践中逐步建立。

三、老旧小区宜居性的内涵

在梳理了北京市老旧小区特点和问题的基础上，不难理解老旧小区的更新改造与治理都是涉及多元主体利益与价值观博弈的综合、复杂的过程，因此，对老旧小区宜居性的理解，需要从多元主体价值的视角出发，形成符合多元价值最大公约数的内涵定义。

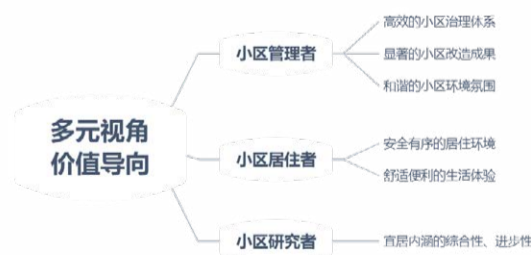
本文认为，老旧小区宜居性的内涵是：安全稳定、整洁有序、设施齐全、生活便利、邻里和睦、治理有效且人文特色突出的居住小区。

四、基于多元视角导向的评价指标体系

从多元视角的导向出发，将老旧小区宜居性建设的相关主体划分为三类，即政府、社区居委会、物业公司等小区管理者，业主、租户等小区居住者，学者、规划师等小区研究者和小区治理推动者。

分别依据三类主体的价值导向，分析总结出老旧小区宜居性建设的评价指标。在小区管理者价值导向下，老旧小区的宜居性侧重于高效的小区治理体系与小区治理能力、显著的小区改造成果、和谐的小区环境氛围，通过梳理相关政策文本、改造评价标准，归纳管理者价值导向下宜居小区评价指标。在小区居住者价值导向下，老旧小区的宜居性重点表现在安全有序的居住环境、舒适便利的生活体验等方面，通过居民访谈、问卷调查的方式，归纳居住者价值导向下宜居小区评价指标。在小区研究者的价值导向下，对老旧小区的宜居性的理解往往更加具有客观性，强调宜居的综合性、进步性，通过梳理相关代表性文献，并结合参与老旧小区改造的实践经验，归纳研究者价值导向下宜居小区评价指标。

在三种价值导向下的评价指标基础上，依据老旧小区宜居性的内涵，对指标进行分类、分级，形成老旧小区宜居性评价体系。



五、评价体系构建

1. 构建原则

(1) 构建以实现“人”的宜居为目标的评价体系

无论是实施老旧小区改造，还是进行老旧小区宜居性评价，本质目的都是为了提升居民居住体验、满足人民日益增长的美好生活需要，最终的落脚点在“人”。因此，构建宜居性评价体系要从人本理念出发，以满足人的宜居需求为目标，而非停留在物质环境提升和治理改善的层面。

(2) 构建多尺度、全流程适用的评价体系

对老旧小区的不同尺度、不同改造阶段进行宜居性评价，都具有其相应的意义。从改造流程上看，改造前评价可以起到摸清基础、明确重点、指导时序的作用；改造后评价可以衡量成效，推选优秀样板。从评价尺度上看，对小区整体评价可以从全局掌握小区宜居状况，对小区局部进行评价则可以掌握更细粒度的宜居现状，或是针对

(下接第8版)

(上接第 7 版)

局部改造的小区进行绩效验证。

(3) 构建高效可操作性强的评价体系

评价体系中的定性指标应便于获取,通过观察或简单的调研即可得出评价结果,定量指标则应便于统计和计算,避免在评价过程中消耗大量人力和时间进行调研、计算。高效可操作性强的评价体系才是实用的评价体系。

(4) 构建动态更新的评价体系

人们对美好生活的需要是日益增长的,对于宜居的定义也是不断完善丰富的,因此,评价体系也应进行动态的更新,随着宜居内涵的发展而不断修正与完善。

六、多元视角导向下,北京老旧小区宜居性评价体系构建

本文将老旧小区宜居性内涵作为目标要素,将其对应到老旧小区的现实要素,形成由建筑本体、建成环境、市政设施、公共服务、物业服务、小区治理六个方面组成的一级评价指标层。

再从小区管理者、小区居住者、小区研究者的多元视角导向出发,构建北京老旧小区宜居性二级、三级评价指标体系。从小区管理者的角度,参考中国工程建设标准化协

会制定的《老旧小区综合改造评价标准》、北京市人民政府印发的《老旧小区综合整治工作方案(2018-2020年)》、北京市住建委等部门印发的《北京市老旧小区综合整治工作手册》,归纳出管理者价值导向下的评价指标。从小区居住者的角度,依据《2020北京市绿色宜居居住区质量与建筑品质居住满意度调查》的结果,并结合居民需求视角下的有关文献[2]—[6],总结居住者视角下宜居满意度有待提升的要素,形成小区居住者评价指标。从小区研究者的角度,分析宜居、健康小区有关的代表性,并结合自身参与老旧小区改造实践,形成小区研究者评价指标。将三类评价指标归类整理到相应的一级评价指标下,形成多元视角导向下北京老旧小区宜居性评价指标体系。

七、结语

本文在系统梳理老旧小区成因、北京老旧小区的特点及问题、宜居性内涵的基础上,从老旧小区宜居性建设涉及的三类主体的多元视角导向出发,形成针对北京市老旧小区的宜居性评价体系。该体系的应用能使老旧小区改造聚焦重点、有序推进、验证绩效、推选样板。随着老旧小区宜居性内涵的不断丰富,评价指标也将不断更新与调整,为北京老旧小区宜居性改造提供持续支撑。

(摘自中国城市规划公众号)

哪些情形可以占用、使用、调整永久基本农田?

一、永久基本农田的认定与一般规定

永久基本农田是为保障国家粮食安全和重要农产品供给,实施永久特殊保护的耕地,是按照国家一定时期人口和社会经济发展需要,通过土地利用总体规划(国土空间规划)确定不得占用的耕地。哪些地是永久基本农田,需要查看比对当地的国土空间总体规划。

1. 新《土地管理法》(点开链接查阅)明确:国家实行永久基本农田保护制度(第33条);永久基本农田应当落实到地块,纳入国家永久基本农田数据库严格管理(第34条);永久基本农田经依法划定后,任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途(第35条);禁止通过擅自调整县级土地利用总体规划、乡(镇)土地利用总体规划等方式规避永久基本农田农用地转用或者土地征收的审批(第35条);禁止占用耕地建窑、建坟或者擅自在耕地上建房、挖砂、采石、采矿、取土等。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼(第37条)。

2. 新《土地管理法实施条例》(点开链接查阅)明确:国家对耕地实行特殊保护,严守耕地保护红线,严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地。禁止占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼。耕地应当优先用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品生产(第12条);省、自治区、直辖市人民政府应当将国务院确定的耕地保有量和永久基本农田保护任务分解下达,落实到具体地块(第13条)。

3. 2021年11月27日自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局联合印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》(点开链接阅读)明确:严格落实永久基本农田特殊保护制度。永久基本农田现状种植粮食作物的,继续保持不变;按照《土地管理法》第三十三条明确的永久基本农田划定范围,现状种植棉、油、糖、蔬菜等非粮食作物的,可以维持不变,也可以结合国家和地方种粮补贴有关政策引导向种植粮食作物调整。种植粮食作物的情形包括在耕地上每年至少种植一季粮食作物和符合国土调查的耕地认定标准,采取粮食与非粮食作物间作、轮作、套种的土地利用方式。永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼;严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物;严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带;严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

一般而言,永久基本农田是需要特殊保护的耕地(水田或旱地),主要种植粮食(应当包括谷物类粮食、蔬菜等,也应当包括棉花、油、糖等,比如新疆的棉田、广西的甘蔗、东北的大豆、山东的蔬菜、河南的芝麻、花生、城市郊区的蔬菜、草莓等),种植粮食作物的情形包括在耕地上每年至少种植一季粮食作物和符合国土调查的耕地认定标准,采取粮食与非粮食作物间作、轮作、套种的土地利用方式。一般耕地主要用于粮食和棉、油、糖、蔬菜等农产品及饲草饲料生产;在不破坏耕地耕作层且不造成耕地地类改变的前提下,可以适度种植其他农作物。新的政策规定:无论是永久基本农田,还是一般耕地,都不能种植草皮。

那么,是不是除了耕种粮食之外永久基本农田就绝对不能占用和调整呢?显然不

是,符合规定的条件和要求,永久基本农田也是可以占用、使用或调整的。

二、符合条件的重大建设项目,经批准可以占用和调整永久基本农田

1. 新《土地管理法》第35条明确:国家能源、交通、水利、军事设施等重点建设项目选址确实难以避让永久基本农田,涉及农用地转用或者土地征收的,必须经国务院批准。

2. 《自然资源部关于做好占用永久基本农田重大建设项目用地预审的通知》(自然资规〔2018〕3号)(点开链接查阅)将上述允许占用永久基本农田的重大建设项目细化为六类情形:

(一)党中央、国务院明确支持的重大建设项目(包括党中央、国务院发布文件或批准规划中明确具体名称的项目和国务院批准的项目)。

(二)军事国防类。中央军委及其有关部门批准的军事国防项目。

(三)交通类。

1. 机场项目。国家级规划(指国务院及其有关部门颁布,下同)明确的民用运输机场项目。

2. 铁路项目。国家级规划明确的铁路项目,《推进运输结构调整行动计划(2018~2020年)》明确的铁路专用线项目,国务院投资主管部门批准的城际铁路建设规划明确的城际铁路项目,国务院投资主管部门批准的城市轨道交通建设规划明确的城市轨道交通项目。

3. 公路项目。国家级规划明确的公路项目,包括《国家公路网规划(2013~2030年)》明确的国家高速公路和国道项目,国家级规划明确的国防公路项目。

特殊政策:对省级公路网规划的省级高速公路、连接深度贫困地区直接为该地区服务的省级公路,可以占用永久基本农田。

(四)能源类。国家级规划明确的能源项目。电网项目,包括500千伏及以上直流电网项目和500千伏、750千伏、1000千伏交流电网项目,以及国家级规划明确的其他电网项目。其他能源项目,包括国家级规划明确的且符合国家产业政策的能源开采、油气管线、水电、核电项目。

(五)水利类。国家级规划明确的水利项目。

(六)为贯彻落实党中央、国务院重大决策部署,国务院投资主管部门或国务院投资主管部门会同有关部门支持和认可的交通、能源、水利基础设施项目。

3. 自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知(自然资发〔2022〕129号)明确:严格占用永久基本农田的重大建设项目范围。(1)党中央、国务院明确支持的重大建设项目;(2)按《关于梳理国家重大项目清单加大建设用地保障力度的通知》(发改投资〔2020〕688号)要求,列入需中央加大用地保障力度清单的项目;(3)中央军委及其有关部门批准的军事国防类项目;(4)纳入国家级规划的机场、铁路、公路、水运、能源、水利项目;(5)省级公路网规划的省级高速公路和连接原深度贫困地区直接为该地区服务的省级公路项目;(6)原深度贫困地区、集中连片特困地区、国家扶贫开发工作重点县省级以下基础设施、民生发展等项目。

(下接第3版)

(上接第 8 版)

后两个文件尽管表述略有不同,但对照分析,可以看出允许占用永久基本农田的重大建设项目内容是一致的,基本限于国家或符合要求的省级重大项目,唯一区别之处是新文件第六类针对符合条件的贫困地区、国家扶贫重点县,可以占用永久基本农田的建设项目允许扩展到省级以下基础设施、民生发展项目。

由于各地永久基本农田保护率都比较高,一般 80% 以上,甚至 90% 多的耕地都划为永久基本农田,特别是《国土资源部关于全面划定永久基本农田实行特殊保护的通知》(国土资规[2016]10号)取消多划一定比例永久基本农田的弹性规定后,线性工程及占地面积较大的一些单选项目选址完全避让永久基本农田更为困难。也就是说,对于上述几类重大建设项目以外的其他建设项目,特别是线性工程,比如省级以下高速公路、一般省级公路、市级以下道路、水利,包括农村公路、道路等建设项目,如何落地将面临巨大挑战。

需要注意的是,各地在建设项目占用永久基本农田方面有时会开点口子,比如近日浙江出台的 15 条稳经济政策措施提出:对急需建设的乡村振兴类建设项目,允许在耕地面积有增加、质量有提升、生态有改善、空间布局有优化的前提下,调整永久基本农田布局等。

三、符合条件的临时用地,经批准可以临时占用永久基本农田

1.《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规[2019]1号)规定:临时用地一般不得占用永久基本农田,建设项目施工和地质勘查需要临时用地、选址确实难以避让永久基本农田的,在不修建永久性建(构)筑物、经复垦能恢复原种植条件的前提下,土地使用者按法定程序申请临时用地并编制土地复垦方案,经县级自然资源主管部门批准可临时占用,并在市级自然资源主管部门备案,一般不超过两年。

2.2021 年 11 月 4 日自然资源部印发《关于规范临时用地管理的通知》明确:制梁场、拌合站等难以恢复原种植条件的不得以临时用地方式占用耕地和永久基本农田,可以建设用地方式或者临时占用未利用地方式使用土地。临时用地确需占用永久基本农田的,必须能够恢复原种植条件,并符合《自然资源部 农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规[2019]1号)中申请条件、土壤剥离、复垦验收等有关规定。同时,该文件还提高了临时用地审批层级:由此前临时用地占用永久基本农田由县级自然资源部门审批报市级自然资源部门备案,调整为:县(市)自然资源主管部门负责临时用地审批,其中涉及占用耕地和永久基本农田的,由市级或者市级以上自然资源主管部门负责审批。不得下放临时用地审批权或者委托相关部门行使审批权。

3.自然资源部关于积极做好用地用海要素保障的通知(自然资发[2022]129号)明确:落实临时用地政策。建设周期较长的能源、交通、水利等基础设施建设项目施工使用的临时用地,期限不超过四年。直接服务于铁路工程施工的制梁场、拌合站,需临时使用土地的,其土地复垦方案通过论证,业主单位签订承诺书,明确了复垦完成时限和恢复责任,确保能恢复种植条件的,可以占用耕地,不得占用永久基本农田。

也就是说,制梁场、拌合站等难以恢复原种植条件的临时用地不得占用永久基本农田(其中满足条件且直接服务于铁路施工(公路为什么不可?)的制梁场、搅拌站临时用地,可以占用一般耕地);其他临时用地难以避让确需占用永久基本农田的,需要满足不修建永久性建(构)筑物、经复垦能恢复原种植条件的前提下,应当通过土壤剥离、编制土地复垦方案、用后复垦验收交还,报市级或者市级以上自然资源主管部门审批。

四、符合严格条件的设施农业,可以占用永久基本农田

1.2019 年 12 月 17 日,自然资源部、农业农村部联合印发《关于设施农用地管理有关问题的通知》(自然资规[2019]4号)规定:设施农业属于农业内部结构调整,可以使用一般耕地,不需落实占补平衡。种植设施不破坏耕地耕作层的,可以使用永久基本农田,不需补划;破坏耕地耕作层,但由于位置关系难以避让永久基本农田的,允许使用永久基本农田但必须补划。养殖设施原则上不得使用永久基本农田,涉及少量永久基本农田确实难以避让的,允许使用但必须补划。

2.2021 年 11 月 27 日自然资源部、农业农村部、国家林草局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》明确:永久基本农田不得转为农业设施建设用地。严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

也就是说,不破坏耕作层的种植类设施农用地可以占用永久基本农田,2021 年 11 月 27 日后,严禁新增占用永久基本农田建设畜禽养殖设施、水产养殖设施和破坏耕作层的种植业设施。

五、曾经符合条件的种树种草可以使用永久基本农田,但 2021 年 11 月 27 日后一律禁止了

1.新《土地管理法》和《基本农田保护条例》规定:禁止任何单位和个人占用基本农田发展林果业和挖塘养鱼。

2.《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规[2019]1号)规定:永久基本农田不得种植杨树、桉树、构树等林木(非全部),不得种植草坪、草皮等用于绿化装饰的植物,不得种植其他破坏耕作层的植物。已经种植的,由县级自然资源主管部门和农业农村主管部门根据农业生产现状和对耕作层的影响程度组织认定,能恢复粮食作物生产的,5年内恢复;确实不能恢复的,在核实整改工作中调出永久基本农田,并按要求补划。

3.2021 年 11 月 27 日自然资源部、农业农村部、国家林草局印发《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》明确:永久基本农田不得转为林地、草地、园地等其他农用地及农业设施建设用地。严禁占用永久基本农田发展林果业和挖塘养鱼;严禁占用永久基本农田种植苗木、草皮等用于绿化装饰以及其他破坏耕作层的植物;严禁占用永久基本农田挖湖造景、建设绿化带。

也就是说,2021 年 11 月 27 日之后,永久基本农田一律不得种树种草,不得用于发展林果业、绿化带等。

六、符合条件的探矿采矿,经批准可以占用或临时使用永久基本农田

《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规[2019]1号)规定:

石油、天然气、页岩气、煤层气等油气战略性矿产的地质勘查,经批准可临时占用永久基本农田布设探井。在试采和取得采矿权后转为开采井的,可直接依法办理农用地转用和土地征收审批手续,按规定补划永久基本农田。

煤炭等非油气战略性矿产,矿业权人申请采矿权涉及永久基本农田的,根据露天、井下开采方式实行差别化管理。对于露天方式开采,开采项目应符合占用永久基本农田重大建设项目用地要求;对于井下方式开采,矿产资源开发利用与生态保护修复方案应落实保护性开发措施。井下开采方式所配套建设的地面工业广场等设施,要符合占用永久基本农田重大建设项目用地要求。

设矿业权与永久基本农田空间重叠的,各级地方自然资源主管部门要加强永久基本农田保护、土地复垦等日常监管,允许在原矿业权范围内办理延续变更等登记手续。已取得探矿权申请划定矿区范围或探矿权转采矿权的按上述煤炭等非油气战略性矿产管理规定执行。矿业权人申请扩大勘查区块范围或扩大矿区范围、申请将勘查或开采矿种由战略性矿产变更为非战略性矿产,涉及与永久基本农田空间重叠的,按新设矿业权处理。矿业权人不依法履行土地复垦义务的,不得批准新设矿业权,不得批准新的建设用地。

七、符合条件的生态用地,经批准可以使用永久基本农田

《中共中央办公厅、国务院办公厅关于在国土空间规划中统筹划定落实三条控制线的指导意见》明确:已划入自然保护地核心保护区的永久基本农田、镇村、矿业权逐步有序退出;已划入自然保护地一般控制区的,根据对生态功能造成的影响确定是否退出,其中,造成明显影响的逐步有序退出,不造成明显影响的可采取依法依规相应调整一般控制区范围等措施妥善处理。协调过程中退出的永久基本农田在县级行政区域内同步补划,确实无法补划的在市级行政区域内补划。

《自然资源部农业农村部关于加强和改进永久基本农田保护工作的通知》(自然资规[2019]1号)规定:党中央、国务院确定建设的重大生态建设项目,确实难以避让永久基本农田的,按有关要求调整补划永久基本农田和修改相应的土地利用总体规划。省级人民政府为落实党中央、国务院决策部署,提出具有国家重大意义的生态建设项目,经国务院同意,确实难以避让永久基本农田的,按照有关要求调整补划。其他景观公园、湖泊湿地、植树造林、建设绿色通道和城市绿化隔离带等工程,严禁占用永久基本农田。

对位于国家级自然保护地范围内禁止人为活动区域的永久基本农田,经自然资源部和农业农村部论证确定后应逐步退出,原则上在所在县域范围内补划,确实无法补划的,在所在市域范围内补划;非禁止人为活动的保护区域,结合国土空间规划统筹调整生态保护红线和永久基本农田控制线。

对不能实现水土保持的 25 度以上的陡坡耕地、重要水源地 15—25 度的坡耕地、严重沙漠化和石漠化耕地、严重污染耕地、移民搬迁后确实无法耕种的耕地等,综合考虑粮食生产实际种植情况,经国务院同意,结合生态退耕有序退出永久基本农田。

(摘自言土语公众号)

LPR“双降” 房贷利率最低可至 4.1%

中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心今天公布 8 月贷款市场报价利率 (LPR) 为: 1 年期 LPR 为 3.65% (上月为 3.7%), 5 年期以上 LPR 为 4.3% (上月为 4.45%)。这意味着 1 年期 LPR 较上个月降息 5 个基点, 5 年期以上 LPR 降息 15 个基点。

根据央行、银保监会此前发布的《关于调整差别化住房信贷政策有关问题的通知》, 对于贷款购买普通自住住房的居民家庭, 首套住房商业性个人住房贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率减 20 个基点, 也就是说, 房贷利率最低可至 4.1%。

住建部: “十四五”期间 计划筹建保障性租赁住房 870 万套 (间)

国家卫健委 8 月 17 日举行发布会, 介绍《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》有关情况。住建部相关负责人表示, 近两年, 全国已建设筹集保障性租赁住房 256 万套间, 能够解决 700 万新市民、青年人的住房问题。“十四五”期间, 全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套间, 预计可以帮助 2600 多万新市民、青年人改善居住条件。

首批“保租房”公募 REITs 正式发售受市场热捧

8 月 16 日, 首批 3 个保障性租赁住房公募基础设施证券投资基金试点项目正式公开发售。此次首批发售的 3 个试点项目分别为华夏北京保障房 REIT、中金厦门安居 REIT 和红土创新深圳人才安居 REIT, 已获得 113 倍、108.96 倍和 133.03 倍认购, 刷新了目前已发行公募 REITs 认购纪录。

北京第三轮集中供地正式挂牌 总起始价约 471.7 亿元

8 月 18 日, 北京市规划和自然资源委员会挂牌 18 宗地块, 其中 15 宗地块为预申请“转正”地块, 其余 3 宗分别位于顺义区、丰台区和通州区。总土地面积共计 74.8 万平, 总建筑面积 147.5 万平, 总起始价 471.7 亿元。

北京市住房租赁条例将于 9 月 1 日起施行

哄抬租金、押金不退、“甲醛房”“黑中介”……今年 9 月 1 日起, 北京的租房人遇上这些令人头疼的乱象, 将有法律“撑腰”。《北京市住房租赁条例》于 2020 年 6 月立项, 经市人大常委会三次审议后表决通过, 将于今年 9 月 1 日实施。“房住不炒”“职住平衡”“住有所居”等精神被写入法规。

北京租房市场分化: 学区继续涨 “大厂”周边回暖不及预期

随着疫情影响减弱、开学季到来, 在通学刚需、改善性租赁需求的带动下, 7 月份以来, 在东西城, 海淀上地、万柳等学区属性较强的区域, 以及石景山、通州等环境较好、房龄较新、配套日趋完善的城市外围区域, 房租环同比出现程度不一的涨势。

然而, 包括朝阳望京、双井、大望路、昌平回龙观、海淀双榆树等在内的多个通勤热门租住区域, 6~8 月成交量均未出现明显上涨, 租金与去年相比基本持平, 甚至略有下调。

京津冀固安国际商贸城正式运营 已承接北京 4000 多家商户

8 月 18 日上午, 位于河北省廊坊市固安县、承接北京非首都功能疏解的标志性工程京津冀固安国际商贸城正式开业运营。项目总建筑面积约 104 万平方米, 总投资超过 68 亿元。目前, 京津冀固安国际商贸城已高效精准承接北京原大红门、老“动批”等商圈 4000 多家实力商户以及全国各产业带源头厂商入驻。

房贷最低利率重回 10 年前

8 月 22 日, 5 年期以上 LPR 再次下调 15 个基点, 为今年以来第三次下调, 从 4.65% 降至 4.3%。对购房者来说又将省下相当一笔钱。不过, 各地落地的房贷利率依然差别较大, 目前按照央行政策能够执行的首套房最低利率是 4.10%, 这一数字已经低于 2009 年的最低水平 (基准利率的 7 折)。

财政部: 做好六稳六保工作 着力解决困难 家庭、新市民、青年人住房问题

8 月 30 日, 中国财政部发布《2022 年上半年中国财政政策执行情况报告》, 报告表示, 上半年国内生产总值同比增长 2.5%, 其中二季度国内生产总值同比增长 0.4%, 主要指标止住下滑态势, 实现正增长。就住房方面, 《报告》提到, 下一步, 将优化政策措施, 切实保障基本民生, 逐步完善住房保障。

《报告》表示, 要着力解决城镇低收入困难家庭、新市民、青年人住房困难问题, 改善棚户区居民、老旧小区居民的居住条件。加强政策统筹衔接。重点发展保障性租赁住房。鼓励地方因地制宜补短板, 合理安排公租房、保障性租赁住房计划, 综合运用实物保障和租赁补贴方式, 多措并举解决住房突出问题。加强城镇保障性安居工程绩效管理, 确保政策落地见效。

《报告》数据显示, 2022 年, 中央财政安排城镇保障性安居工程补助资金 708 亿元, 其中, 支持各地筹建公租房 9.9 万套, 保障性租赁住房 83.9 万套, 支持改造棚户区 118.8 万套, 支持改造老旧小区 5.09 万个, 涉及居民 822.2 万户。下达农村危房改造补助资金 62.8 亿元, 继续支持推进农村低收入群体等重点对象危房改造和农房抗震改造。

下半年, 财政部还将坚持稳中求进工作总基调, 全面落实疫情要防住、经济要稳住、发展要安全的要求, 高效统筹疫情防控和经济社会发展, 更好统筹发展和安全, 落实落细扎实稳住经济一揽子政策措施, 继续做好“六稳”、“六保”工作, 在扩大需求上积极作为。继续保障养老金按时足额发放, 做好义务教育、基本医疗、基本住房等民生工作。

十七部门发文住房政策向多子女家庭倾斜

8 月 16 日, 国家卫生健康委员会等 17 部门发布《关于进一步完善和落实积极生育支持措施的指导意见》。《意见》指出, 住房政策向多子女家庭倾斜, 在缴存城市无自有住房且租赁住房的多子女家庭, 可按照实际房租支出提取住房公积金; 对购买首套自住住房的多子女家庭, 有条件的城市可给予适当提高住房公积金贷款额度等相关支持政策。

国常会: 合理支持刚性和改善性住房需求

国务院常务会议 24 日召开, 会议指出, 在落实稳经济一揽子政策同时, 再实施 19 项接续政策, 其中包括核准开工一批基础设施等项目, 项目要有效益、保证质量, 防止资金挪用。出台措施支持民营企业、平台经济发展。允许地方“一城一策”运用信贷等政策, 合理支持刚性和改善性住房需求。为商务人员出入境提供便利。