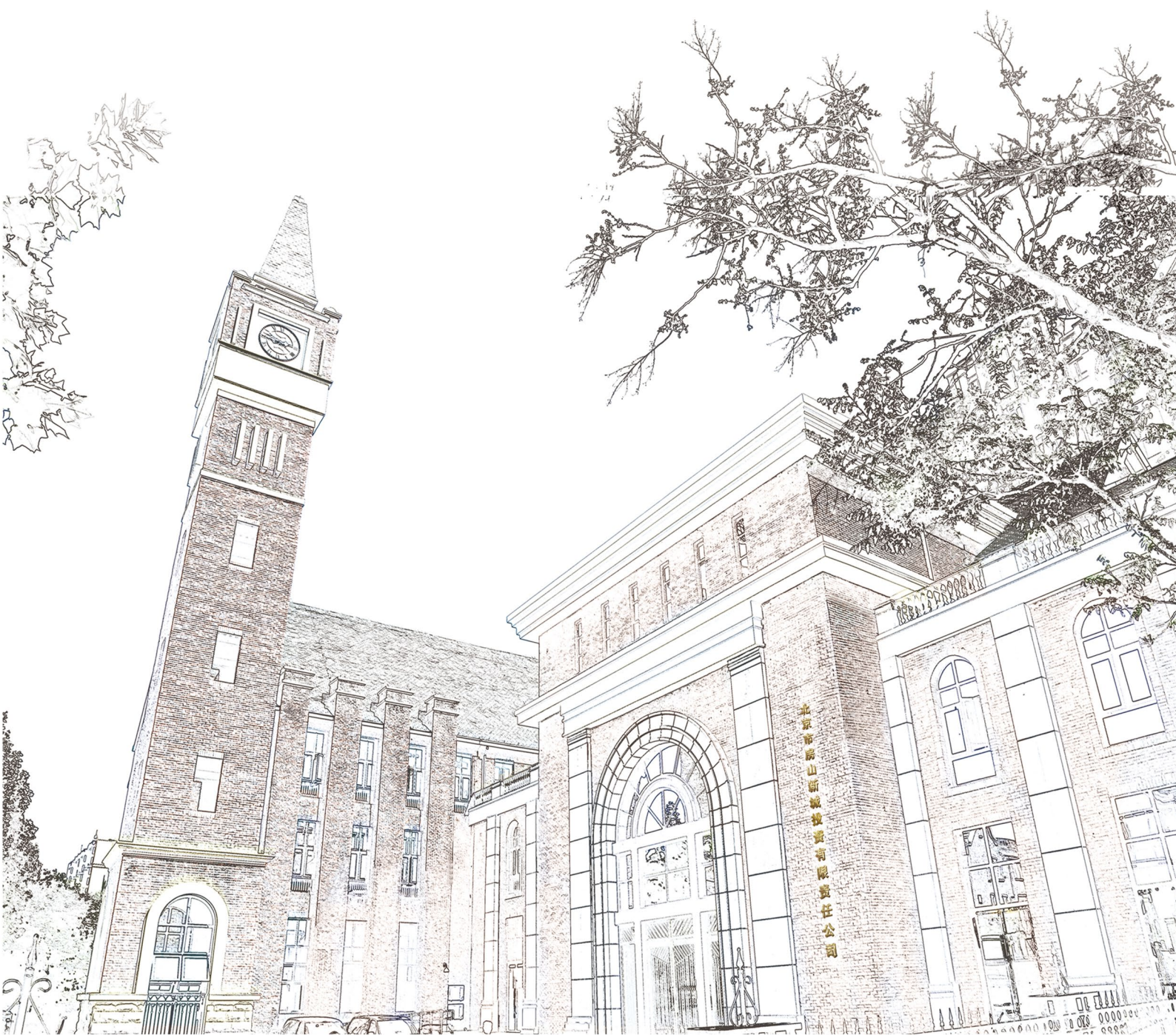


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年 4月刊

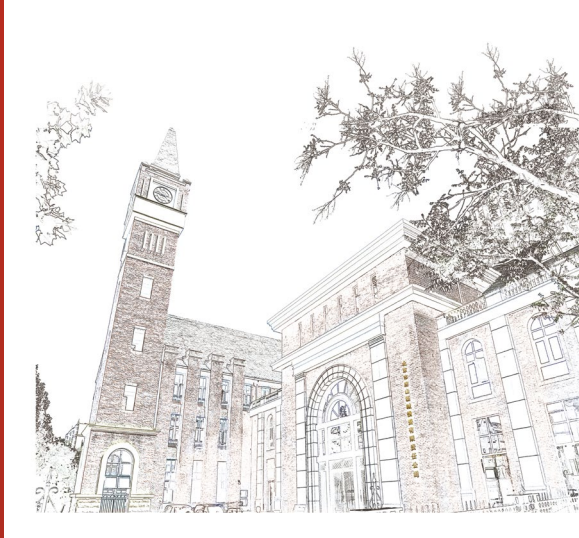


北京市燕山新城投资有限公司

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2022年 4月刊



2022 年 4 月刊

主 办

北京市房山新城投资有限责任公司

总 编 / 王 恒
主 编 / 陈 凯
设 计 / 陈 凯

地 址 / 北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼
邮 编 / 102400
电 话 / 010-57531228
传 真 / 010-57531137
邮 箱 / ctzh666@sina.com

FUTURE CITY

目 录

CONTENTS

■ 新城动态	News in Future City	
热点新闻		02
■ 新城关注	Attention in Future City	
热点关注		07
■ 行业观察	Industry Observation	
政策环境		24

热点新闻

区领导到新城投公司 起步区 2 号地学校项目进行现场调度



2022 年 4 月 14 日，房山区副区长周同伟、靳璐及相关委办局领导一行到新城投公司起步区 2 号地九年一贯制学校项目召开现场调度会，实地查看项目进展情况，并协调解决项目存在问题，公司董事长朱婧璵、副总经理严谨参加调度会。

严谨向参加调度会的领导就项目建设情况及存在问题进行了详细介绍。区领导高度关注项目建设，要求各委办局要通力合作、简化流程，确保学校项目按期交付。

调度会后，新城投公司董事长朱婧璵对项目现场及工人生活区进

行检查，再次强调加强安全管理，全面落实疫情防控，严格把控各种材料质量。

接下来，新城投公司将继续全力以赴，严控工程质量，压实安全责任，确保有序推进，为优质教育资源落地房山做出积极贡献！

新城投公司召开 2022 年一季度安全生产专题会



4月19日，新城投公司召开2022年一季度安全生产专题会。会议由公司董事长朱婧璿主持，公司领导班子、各部门及子公司负责人、各项目部工程、安全管理人员参加会议。

会议传达了市政府研究部署施工安全管理有关工作会议精神及区国资委高处作业安全管理专项整治行动方案。会议总结了公司一季度安全及疫情防控工作，部署了二季度公司重点安全管理工作。

董事长朱婧璿针对公司业务开展情况，结合当前疫情形势提出工作要求：一是要认清形势，提高站位。公司在施项目任务艰巨，各级管理人员尤其是领导干部要时刻保持头脑清醒，以如履薄冰的心态紧绷安全生产之弦。二是要多措并举，加强管理。抓实公司安全教育培训，提高安全意识，做实做细各项安全管理措施。三是要压实责任，强化落实。压实各级安全管理责任，严肃责任追究，形成“事事尽责、失职问责”的工作氛围和良好机制，把安全生产红线意识贯穿于公司发展全过程。

会上，董事长朱婧璿与各项目分管领导签订2022年度安全生产目标管理责任书，进一步压紧压实安全责任，为公司项目高质量发展保驾护航。



情暖四月，幸福相聚——新城投公司四月迎新庆生会



人一定要在一个积极向上的组织里，才能汲取力量，通过学人长处，补己之短，进而不断提升。我希望大家放下身子，迈开步子，大胆去工作，做一些实事。新城投公司秉承“家文化”理念，身为公司的大家长，我经常思考如何为员工提供优秀的自我展示平台。让大家以公司为家讲团结，以更好的精神面貌和积极向上的心态投入到工作中。在不断的干事创业中感悟到“工

作即是奖赏”。

迎新庆生会时间虽然短暂，但温馨而热烈，欢声笑语不断。近期新入职的员工逐一进行自我介绍，分享入职新城的所思所想。4月的寿星们也纷纷发言，分享了自己近期工作与生活的感悟，传递了满满的青春正能量，深深感染和激励着在场的所有人。

在闪烁的烛光中，来自不同部门的人员齐聚一堂，共同为本月的

寿星们唱响生日歌，送上诚挚的生日祝福。大家甜蜜微笑，许下美好愿望。

这里有欢笑，有感动，有惊喜，有收获，有太多太多美好温馨的瞬间值得记录，值得珍藏。

岁月如歌，生辰快乐，奋斗路上不孤单，让我们携手共进，共筑新城梦！

新城投公司长阳 0607 棚改项目 荣获北京市住建委通报表彰！



近日，北京市住建委就北京市建设工程施工现场扬尘治理先进项目进行通报表彰，新城投公司长阳 0607 棚改项目上榜！

此次被通报表彰的工程项目，需连续两个周期取得扬尘治理“绿牌”工地称号。房山区共四个在施项目荣获表彰，新城投公司的长阳 0607 棚改项目 07-23 地块、07-32 地块、07-46 地块作为房山区第一批通过扬尘治理“绿牌”工地验收的项目，一直以扬尘污染控制达标为首要目标，严格落实主管部门相关要求，积极做好施工现场扬尘治理“六个百分百”措施和“门前三包”制度，不断推动扬尘治理精细化，做到精准治污、科学治污，营造了积极争创扬尘治理“绿牌”工地的良好氛围。

此次表彰既是荣誉也是动力！下一步，新城投公司将进一步履行国企使命，认真总结扬尘管控先进经验和做法，不断提升施工现场环保治理水平。以绿色施工技术打造精品示范工程，为首都打好污染防治攻坚战做出新贡献。

新城投公司土地整治再结硕果！ 430 亩新增耕地完成验收

西潞安庄项目紧邻城区中心，工期紧、任务急、困难多。新城投公司接到任务后，董事长朱婧珽同志亲自挂帅，科学研判项目难点，细致谋划施工方案，精准施策、挂图作战、严控质量，一次性通过市规自委验收，一个月取得新增耕地验收批复，创造了房山区土地整治项目验收的“新城速度”。

精准施策，重点把控关键节点

董事长朱婧珽同志带队，深入现场调研，掌握一手情况，结合项目特点，确定了“西潞安庄狠抓管理，窦店苏村稳步推进”的指导思想，科学规划进度，合理倒排工期，严控关键环节时间节点，为项目稳

步推进提供有力保障。

挂图作战，切实推进施工进展

建立日报机制，掌握施工进度。主动作为，多方协调，提前解决进场问题，加快地上物清理，确保项目顺利进场。

预判施工难点，全程跟踪落实。克服天气不利影响，通过每日施工时间最大化，机械设备饱和化等措施，配备水泵加快排水、钢板铺垫临时路、机械配合作业，多措并举，争分夺秒，最终两宗项目以 4 个月的实际施工时间顺利完成任务。

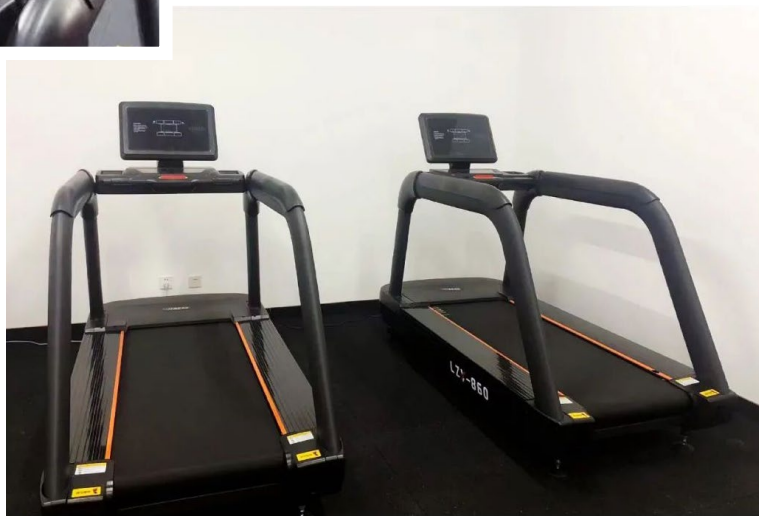
严控质量，严把工程验收标准

严格按照规划方案和验收标准，从严从实抓质量。进场前召开

技术交底会，提高施工单位的质量意识。建立周检查机制，确保工程质量稳定。建立自查机制，保障工程建设无死角。确保项目具备一次性通过市规自委验收的条件。

新城投公司两宗土地整治项目的顺利实施极大改善了区域生态环境，积极践行了减量发展战略、实现耕地动态平衡、促进农村经济发展的责任使命。接下来，公司将发扬舍我其谁、勇扛重任的担当精神和咬紧牙关、跟上节奏的拼搏精神，以土地整治项目为抓手，为全区经济建设发展做出积极贡献。

新城投公司项目部健身房正式开放啦



为进一步丰富员工业余生活，践行区总工会“我为职工办实事”的号召，新城投公司经过精心改造设计，合理布置场地，在公司项目部增设小型健身房，增强员工身体素质，营造“健康生活、快乐工作”的良好氛围。

健身房内区域分布合理，明亮宽敞，场地内配有跑步机、哑铃、杠铃、可调式哑铃椅、直角凳、瑜

伽垫、跳绳等多种综合性建设器材，员工们可以根据身体条件和锻炼需求选择相应的健身项目。

“走啊，今天练腿去！”

“好啊，走起！”

在结束了一天紧张工作后，员工们相约来到健身房，在各项健身器材上挥洒汗水，相互交谈着锻炼心得，卸下一天工作的劳累，在健身中找到快乐。

健身房建成后，不仅为公司员工提供了加强体质锻炼、舒缓工作压力的平台，更让员工切身感受到公司对员工无微不至的关怀。下一步，公司将以“为职工办实事”为抓手，进一步激发员工的工作热情，增强队伍凝聚力，以更加饱满热情、健康的体魄更好的投入到工作中。

>> 在这里你会看到公司的业务成果、课题研究、专项报告，也可以看到领导们、同事们的经验分享。你也想让大家了解你在做什么吗？你是不是也有好的经验可以共享？

热点关注

《国土空间规划技术标准体系建设三年行动计划》解析

日前，自然资源部、国家标准化管理委员会联合印发《国土空间规划技术标准体系建设三年行动计划（2021～2023年）》（以下简称《行动计划》）。大到国家运行发展，小到规划学科自身发展，《行动计划》的发布都具有深远的意义。

首先，这是党中央精神的贯彻落实。《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》将“技术标准体系”作为国土空间规划体系四个子体系之一，提出“由自然资源部会同相关部门负责构建统一的国土空间规划技术标准体系”。2021年10月，中共中央、国务院印发《国家标准化发展纲要》，再次明确要求“制定统一的国土空间规划技术标准”。

其次，通过对西方国家规划体系尤其是技术标准方面的通盘梳理发现，保障“技术的文明”即标准是迈向国家高效、现代化治理乃至在全球化竞争中取得一席之地的关键点之一。

再次，学理与实践是国土空间规划学科不可或缺的两个方面。标准规范了学科教育与人才培养的骨架，这是规划学科得以可持续发展的基石。在国土空间规划编制工作深入进行的同时，标准的发布可化

解其间的不明晰与困惑，逐渐从单一的经验主义与行政导向，转向用科学的证据支撑规划。

《行动计划》对国土空间规划体系从融合生态文明、回归规划要义、面向技术赋能三个方面做出了回应。

其一是融合生态文明。生态文明是国家推动绿色低碳循环发展所需，也是人民日益增长的、对优美生态环境的需求。然而，生态文明的思想方法现阶段在规划理论建构与实践中，还没有完全导入。尽管我们解决了多规标准的合一，但规划标准在实际操作中还没有达到真正好用，没有完成真正的转型。

因此，《行动计划》将直接涉及底线安全、环境保护等公共利益的技术要求尤其是将可持续性（社会性、经济性与生态性的统一）放到了最高的位置上。这里想特别强调的是，“文明”不仅是文字化的表达，也是一种国家治理纵向与横向融合的过程。纵向上国家把握关键与头部事项，同时赋予地方在标准制定上充分的、灵活的空间，以应对发展的不确定性；横向上整合各方资源，相互配合配套。

其二是回归规划要义。《行动计划》不只是内容的整合，而是在

核心骨架下的融合；不仅仅只是“形”的糅合，而是“神”的凝聚。我国的规划体系过去存在诸多问题，规划类型繁杂而分立并行，各空间类规划的数据基础、技术标准、编制内容、审批流程等均相对独立并且内容重叠、空间嵌套，与管制要求相差甚远。

针对这些问题，《行动计划》先是按照“多规合一”精神和“连续、稳定、转换、创新”原则，对现行60余项空间类规划标准进行梳理，其中涉及土地规划15项、城乡规划46项、海洋规划4项，其中国家标准40项；再以空间“域”的变化与规划核心要义作为关键统领进行安排：遵循国土空间规划体系“五级三类”基本构架，空间层级上从国家、省、市、县和乡镇，落到社区和村庄，工作流程兼顾规划编制、审批、实施、监督和预警评估、调整等全过程，标准的类型囊括基础通用、编制审批、实施监督、信息技术四大方面。由此构建了一个具备灵活接口以提供强大生长性与参照性的新标准体系。我们相信，只要聚焦这些核心内容，让所有的规划都基于规划的要义进行工作，就可以快速命中要害，而不是浮于表象、规避内核。

其三是面向技术赋能。我国国

土空间规划标准体系的发育是喜忧参半的。“忧”来自全球气候变化与国际形势仍旧复杂，未来的不确定逐渐增加，使得规划领域中潜在问题不断增多。“喜”来自我们站在了广泛的世界体系建立经验的基础之上，兼收并蓄汲取充足的养分；同时，当下人工智能与大数据发展为解决那些过去用传统方法难以解决的问题提供了可能。我们能在世界体系中实现卓越吗？这充满挑战，但我们有信心。

《行动计划》意识到在数字经

济时代，国土空间规划也要运用数理逻辑提升对国土空间感知、管控、决策等方面的治理能力，因此在国土空间规划技术标准体系中单独设立了信息技术类标准，对数据库、平台和规划各管理环节数字化提出了全新的要求，通过行政与技术的融合，理顺规划编制与规划实施的技术逻辑和相关要求，确保规划能够落地实施，为规划“编审督”一体化提供统一标尺。

最后，需要特别强调“行动”的重要性。方案做完了，我们的工

作才刚刚开始。建设空间规划技术标准体系是一个长期的过程。新技术的诞生、新的规划需求，不断带来新挑战。因此，我们一直在行动。在《行动计划》中，我们对于建设目标、内容与时序的安排与资源保障做了充足的考虑。我相信，技术标准体系的建设会有持续的发展，并且在全球竞争、国家治理与学科发展事务中发挥长久的作用。

（作者系中国工程院院士）

一场献策乡村振兴的头脑风暴

核心提示

脱贫攻坚取得胜利后，我国全面推进乡村振兴，这是“三农”工作重心的历史性转移。乡村振兴是一篇大文章，如何谋篇布局关乎当下与未来。近日，在中国土地学会 2021 年学术年会上，专家学者们围绕乡村振兴战略部署，各抒己见，为助力乡村振兴献计献策。

乡村振兴三步走

到 2020 年，乡村振兴取得重要进展，制度框架和政策体系基本形成；

到 2035 年，乡村振兴取得决定性进展，农业农村现代化基本实现；

到 2050 年，乡村全面振兴，农业强、农村美、农民富全面实现。

“我也是从农村出来的，对贫困有着切身体会。”2022 年新年伊始，习近平总书记在新年贺词中表达出对乡村的牵挂。“全面小康、摆脱

贫困是我们党给人民的交代，也是对世界的贡献。让大家过上更好生活，我们不能满足于眼前的成绩，还有很长的路要走。”

脱贫之后的乡村如何振兴？是总书记关心的话题，也是各行各业的专家学者和从业者们共同关心的热点。在近日召开的中国土地学会 2021 年学术年会上，专家学者们各抒己见，谋划着对未来乡村的期待。

“全面推进乡村振兴是一场持久战。”中国社会科学院农村发展

研究所所长魏后凯认为，乡村振兴战略实施 3 年多来，制度框架和政策体系基本形成，一些改革试点和重大行动计划也在积极有序推进。全面推进乡村振兴将是一场持久战，必须立足长远目标，通过法治化、规范化、常规化的制度安排，建立有利于全面推进乡村振兴的长效机制。

“农，天下之大业也。”历史和现实告诉我们，农为邦本，本固邦宁。如何下好乡村振兴这盘大棋，

关乎当下，也影响着未来。

优化乡村空间布局

乡村振兴，规划先行，而村庄规划又要从何而起？

自然资源部国土空间规划局副局长李枫分析了当前我国乡村面临的新趋势和新问题。目前，我国乡村人口持续下降，第七次人口普查数据显示，2020年全国乡村人口50979万人，与2010年相比，乡村人口减少16436万人，减少约1/4。同时，行政村数量减少，村委会数量从1980年的约70万个减少到2020年约50万个。此外，乡村经济结构也在发生变化，农村一二三产业融合发展，乡村旅游、休闲农业等新业态兴起，乡村家庭规模、人口结构、乡村形态等社会结构也相应发生变化。

与此同时，乡村的一些问题也逐渐凸显。如用地粗放，2009～2018年，全国农村常住人口减少1.25亿人，而同期村庄建设用地却增加96.4万公顷。乡村形态也呈现两极发展的趋势，发达地区城乡同质化严重，落后地区则乡村凋敝。乡村风貌特色缺失，脱离当地自然条件，趋于集中化、城镇化、样板化。农村人居环境得到极大改善的同时，短板仍然存在，垃圾处理、教育和医疗等方面仍有不足，与当代农民对美好生活的期盼仍有差距。

“国土空间是国民生存的场所和环境，是一切经济社会活动的载体。空间规划是经济社会要素在空间上的投影和反映，是空间用途、布局优化、结构调整的依据，也是



湖南省汝城县沙洲村风貌

改进社会治理方式的一种手段。民族要复兴、乡村必振兴。在城镇化背景下，在中央城乡统筹发展、乡村振兴战略实施和各项政策支持下，我国农村产业结构、社会结构、人口结构处于剧烈变化过程中，村庄规划重在补短板、强弱项、提能力，要遵循乡村发展的基本规律，以优化国土空间格局为重要支撑，重视构建村镇建设格局。”中国科学院地理科学与资源研究所研究员刘彦随说。

面对新趋势和新问题，要有新对策和新方向。李枫认为，村庄规划要从底线控制、结构优化、建设引导三个方面着手，管控边界落地，保护自然资源、生态环境和历史文化要素，优化空间布局和用地结构，以“三调”成果为底图底数划好村庄建设边界，以盘活存量为主，节约集约用地。不搞“运动式”规划，不追求数量，不翻“烧饼”，要编制能用、管用、好用的村庄规划。

怎样编制好村庄规划？刘彦随认为，应当尊重自然地理格局，尽可能多的保留原有的地貌、自然生

态和田园风光，管住行政村内部大格局，落实“三条控制线”，划定历史文化保护线、地质灾害和洪涝灾害风险控制线等管控边界，不挖山、不填湖、不毁林。

在此基础上，李枫认为，应当因村施策、分类引导。根据村庄类型，明确规划的侧重点以及实现规划目标的时序。结合村庄的实际问题和情况，进行有针对性的应对和刚性弹性结合的指引。村庄规划要充分尊重村民意愿，让村民看得懂，让“村长”管得了。编制前后都要征求村民意见，将村庄规划成果及时进行公示，确保村民不仅参与规划编制，还参与规划实施管控和监督，让村民知道“管控底线”在哪里，让“村长”知道“建设边界”在哪里，形成“人人主动参与规划编制，自己动手改造家园”的局面，保障农民权益。

对于村庄规划的管理，则要建立动态维护机制。进行规划留白，允许在村庄规划中预留不超过5%的建设用地机动指标，应对乡村建设活动的不确定性。村庄建设边界范围内开展村庄建设活动，按照建

设用地管理。村庄建设边界外，通过留白机制，预留乡村旅游、农村新产业新业态等发展用地。

“村庄规划的初心和目标是满足人民群众对美好生活的向往，提升乡村治理现代化水平，要坚持先规划、后建设，不一味追求村庄规划编制全覆盖。规划既是依据也是手段，更是过程，规划不是万能的，规划是为管理服务的，要保持耐心，在实践中检验、改进、修正。”李枫说。

守住粮食安全战略底线

新冠肺炎疫情等风险挑战让粮食安全问题日益凸显。

前不久召开的中央农村工作会

国的现状，从消费来看，目前我国城乡居民膳食热量 53% 来源于谷物消费，25% 来源于肉、奶、蛋和水产品。大豆年消费量超过 1 亿吨，85% 以上依靠进口。需求总量的不断增加，消费升级产生的结构性矛盾，导致我国粮食缺口长期存在。

而从供给来看，我国农作物总播种面积青饲料占 1.2%，饲料用玉米占 16.6%，饲料粮较为短缺。耕地面积减少、质量下降，“非粮化”“非农化”现象不断出现。粮食生产向少数主产区集中，主产区数量和范围呈不断缩减态势，供销不平衡状况进一步加剧。

则必然选择“非粮化”。二是错误理解乡村振兴战略的实施路径，认为乡村振兴就是乡村建设。

那么，乡村振兴背景下又该如何保护耕地？

“农村土地制度改革市场化是必然选择。”朱道林认为，核心目标应该是利用市场机制合理配置土地资源，这是“本”。辅助目标是使农村土地资产价值得到体现，并为发挥土地生产功能服务，这是“末”。本末不能倒置！农村土地实行市场化配置是必然选择，但是必须防止过度市场化，尤其应防止过度资本化。

“资本下乡既是资本的需求，也是现代农业发展的需求。但是资本是逐利的，必须遵循市场规律，让资本自己选择。政府一是要做好引导和监管，二是要加强土地用途管制。乡村振兴是大战略，是城乡统筹发展的客观要求。但是，乡村振兴绝对不是乡村建设，更不是乡村工业化。乡村振兴应在坚守乡村第一产业功能的前提下，改善乡村基础条件，促进乡村的农业产业功能更好实现。”朱道林说。

激活农村土地要素市场

预计到 2035 年，我国将基本实现以“农业强、农村美、农民富”为特征的农业农村现代化。

达成这一目标，还需要继续深化农村土地制度改革。中国人民大学教授严金明认为，目前我国农村土地要素市场化改革长期处于相对滞后状态，乡村振兴需要激活土地要素的关键作用。

那么，目前我国农村土地要素



全国美丽宜居示范村浙江省安吉县余村

议指出，保障好初级产品供给是一个重大战略性问题，中国人的饭碗任何时候都要牢牢端在自己手中，饭碗主要装中国粮。耕地保护要求要非常明确，18 亿亩耕地必须实至名归，农田就是农田，而且必须是良田。

粮食安全的主要风险在哪里？魏后凯从需求和供给角度分析了

粮食安全凸显了耕地保护的重要性，那么“非粮化”“非农化”问题的根源究竟出在哪里？中国农业大学教授朱道林分析认为，一是为了获取更高的直接经济收入。现代农业生产需要资本投入，而资本下乡经营农业是要挣钱的。在支付土地流转费后，如果经营传统大田农业，尤其是种植粮食作物不挣钱，

市场发展面临哪些挑战？

严金明认为，首先，城乡统一的建设用地市场尚未形成。尽管2020年实施的新修订的《土地管理法》破除了集体经营性建设用地入市法律障碍，但是入市实践过程中仍存在诸多问题。除部分试点外仍然难以流转，价格也未显化，整体市场远未形成。对于宅基地的流转，宅基地产权权能仍不完整，缺乏自由的处分权，也无法进行抵押，大部分交易为隐性或自发。同时，“最后退路保障”和“资产盘活流动”之间相互冲突，“流转”还是“持有”难以抉择。

其次，土地市场化配套体制机制不健全。具体来看，土地要素供给机制不尽完善，地方政府垄断一级市场的土地要素供给。在单一供给主体管控之下，土地要素供给总量和供给结构等缺乏精准的匹配和控制，仅仅通过土地利用计划指标的供给，难以精准满足土地要素分异需求。同时，增值收益分配机制的公平性和科学性难以保障。在集体土地增值收益分配过程中，政府、企业、市民、村集体和农民等利益相关主体均有较大收益期望。但对于如何进行收益分配，收益分配的比例等关键性问题，仍然没有形成共识和可供推广的分配标准。另外，土地要素交易服务体系、市场监管机制不完善等问题也还存在，需要通过改革逐步解决。

对此，严金明认为，应积极构建“有效市场”，明确政府边界，推进简政放权。对于资产属性强的土地要素配置，市场起决定性作用，而对于资源属性强的土地要素配置，

政府在发挥主动性的同时积极调动市场力量，最终建立土地要素市场化领域的“有为政府”和“有效市场”。同时，注重“公平效率”，利益分配公平，资源配置有效。不仅要关注土地资源资产价值显化、土地资源财产权利平等、增值收益分配合理，而且要关注发展权损失补偿、土地资源可持续利用保障、生态保护、公共利益需求限制下的土地资源发展机会均等，同时也要强调监管体系的公正廉洁，切实实现“权利显化平等，利益分配公平”。

江苏省人大常委会副主任、省社科联主席曲福田建议，应进一步建立健全城乡统一建设用地市场，以最大可能保障产权主体的利益不受侵害，避免损伤农民积极性，避免产生矛盾冲突，避免影响市场化改革进程。

完善乡村振兴法治保障

乡村振兴势在必行，但乡村振兴战略需要在良法善治的基础上推行开来。

“乡村振兴战略的实施离不开法治的保驾护航，离不开《民法典》确定的基本规则。”全国人大宪法和法律委员会委员、中国社会科学院学部委员孙宪忠认为，关于乡村有两个制度在《民法典》编纂过程中有比较明显的变化。

一个是关于农村居民组织体的规定，即《民法典》第96条关于农村集体法人作为民法特别法人的规定；另一个是关于农村组织体基本权利的规定，也就是《民法典》第261条关于农村集体经济组织所有权的规定。

依据《民法典》第96条，农村

集体经济组织是一种特别法人。在孙宪忠看来，这个规定首先具有填补空白的意义，更重要的是为下一步乡村振兴和农村治理提供了法律基础。与承担政治职能的各种法人（公法法人、机关法人、党派法人等）相比，农村集体经济组织是一种典型的民法法人，它不承担宪法、行政法等方面的职责。相较于公司法人，农村集体经济组织法人的最大特点表现在加入法人、取得法人成员资格的制度上。我国农村集体经济组织法人，从20世纪50年代建立合作社以来，都是一种“人合法人”（以人的资格为基础），强调成员的身份而不是资金的投入。

孙宪忠认为，近年来，从《物权法》到《民法典》都强调农村集体经济组织的所有权是一种财产权，《民法典》第261条特别强调集体中成员的权利。现在，集体成员权的制度设计还不完善。比如，成员资格如何取得、如何丧失，成员权包括哪些内容，成员权怎样行使、怎样保护。在实施乡村振兴战略、推进乡村治理时，这些问题还需继续研究解决。

“此外，不动产登记法律基础、法律效力、登记机关、登记程序以及登记证书的统一，在城市已经基本实现，而在农村还没有完全实现。农村土地确权登记工作量大、费用高、困难多，但农村土地确权登记是财产权利的基础性法律制度建设，做好这项工作对于下一步乡村振兴和乡村治理是很必要的。”孙宪忠说。

链接

乡村振兴战略实施3年多来已

取得重要进展，相关制度框架和政策体系基本形成，一些改革试点和重大行动计划正在积极有序推进

2018 年

◆中央一号文件：《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》对促进乡村全面振兴的目标、任务和路径进行了顶层设计

◆中共中央、国务院印发《乡村振兴战略规划（2018-2022 年）》，进一步明确乡村振兴的目标思路、

重点任务和实施路径，提出实施 9 大工程、3 大行动、3 大计划

2019 年

◆中共中央、国务院发布《关于建立健全城乡融合发展体制机制和政策体系的意见》

◆中共中央政治局审议通过《中国共产党农村工作条例》，自 2019 年 8 月 19 日起施行，明确规定了五级书记抓乡村振兴的领导机制

2021 年

◆《中共中央国务院关于全面推进乡村振兴加快农业农村现代化的意见》发布

◆国家乡村振兴局正式挂牌

◆中共中央、国务院发布《关于实现巩固拓展脱贫攻坚成果同乡村振兴有效衔接的意见》

◆十三届全国人大常委会第二十八次会议表决通过《中华人民共和国乡村振兴促进法》

自然资源确权登记的四个基本问题之对象范围篇

按照产权登记的一般原理，自然资源确权登记应当指向一个特定的空间，然后登记该空间内物上的权利，进而明确权利的归属。根据中央生态文明体制改革的要求，这个特定的空间，就是自然生态空间。因此，自然生态空间及其范围内各类自然资源的所有权就是自然资源确权登记的工作范围和对象。自然生态空间是物理空间上的表述，自然资源所有权是权利上的表述，二者一体两面、相融互通。

自然资源确权登记的对象和范围是自然生态空间。从中央文件表述（见表 2）看，关于自然资源确权登记的对象和范围有以下两个明显变化。

一是在水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等六类的基础上，先增加了探明储量的矿产资源，后又增加了海域、无居民海岛，共九类。

二是从自然生态空间的表述，变为自然生态空间、自然资源所有

权、自然资源资产兼而有之的表述。从改革初衷看，中央从生态文明建设角度提出自然生态空间确权登记的改革任务，登记的对象应该聚焦在自然生态空间上。它是以非人类活动空间为主的自然空间，根据生态保护红线、国家公园等自然保护地管理范围予以确定，强调生态性、整体性。从实际工作看，正在开展的国家公园、长江、太湖、国家重点林区等自然资源确权登记，实际上都是对自然生态空间内的国家所有自然资源进行确权登记，指向的是土地及地上附着的现势自然资源。现阶段依据国土调查和专项调查成果记载自然资源实物量，未来自然资源资产价值核算体系建立后，自然资源资产价值能够确定的，可以补充完善价值量。

自然生态空间，是指具有自然属性、以提供生态服务或生态产品为主体功能的国土空间，既可以由各种类型的自然资源要素集合而成

（比如国家公园等自然保护地），也可以是单一的自然资源所形成的空间（比如海洋、沙漠、荒地等）。自然资源调查监测、确权登记、权益管理、开发保护利用等都属于自然资源管理链条上的不同环节，各个环节对于自然资源分类的标准应该保持一致。自然资源部“三定”方案规定，其履行全民所有土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海洋等自然资源资产所有者职责。那么，自然资源应该包括土地、矿产、森林、草原、湿地、水、海域、海岛等。因此，自然生态空间中的耕地、园地、建设用地等应纳入自然资源确权登记范畴。

自然资源确权登记的“权利”，应该是自然生态空间内的国家自然资源所有权。首先，自然生态空间上承载的既有所有权，也有使用权，但自然资源确权登记的对象主要是国家自然资源所有权，这是划清“四条边界”的核心任务所决定的，并

且使用权已经被不动产登记涵盖，没有必要重复登记。

其次，自然生态空间上承载的权利要么以土地形态存在，要么附着于土地而存在，但是自然资源确权登记的对象是土地及地上附着的自然资源所有权，不仅仅包括土地所有权。自然资源确权登记的自然生态空间内，既包括土地也包括地上附着物，且地上附着物的产权归属、生态价值与所有者权益、生态补偿、资源定价、收益管理等密切相关，应当予以登记记载。

最后，自然资源确权登记的重点是落实全民所有自然资源的权利主体和内容。但是，自然生态空间往往是按照集中连片、生态功能完整的要求自然形成或审批划定的，国有与集体所有自然资源并存于一个生态空间的情况在实践中十分普遍。按照“山水林田湖草沙”生命共同体理念，不能将集体所有自然资源从生态空间中割裂出去，但集体土地所有权、集体林权等已经登记，不必也不能再重复进行登记，可以在自然资源登记单元中记载或关联。

（作者单位分别为：自然资源部自然资源确权登记局、自然资源部不动产登记中心）

表2 中央文件关于自然资源确权登记对象的规定列表

时间	文件名称	关于登记对象的规定
2013 年	《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记
2015 年	《中共中央 国务院关于加快推进生态文明建设的意见》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等自然生态空间进行统一确权登记
2015 年	中共中央 国务院印发《生态文明体制改革总体方案》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一进行确权登记
2016 年	原国土资源部等七部门印发《自然资源统一确权登记办法（试行）》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权统一进行确权登记
2017 年	《中共中央办公厅 国务院办公厅关于创新政府配置资源方式的指导意见》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一进行确权登记
2017 年	中共中央办公厅 国务院办公厅印发《建立国家公园体制总体方案》	国家公园可作为独立自然资源登记单元，依法对区域内水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂等所有自然生态空间统一进行确权登记
2019 年	中共中央办公厅 国务院办公厅印发《国家生态文明试验区（海南）实施方案》	开展水流、森林、山岭、荒地、滩涂以及探明储量的矿产资源等全要素自然资源资产统一确权登记
2019 年	中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》	重点推进国家公园等各类自然保护地、重点国有林区、湿地、大江大河重要生态空间确权登记工作
2019 年	自然资源部等五部门印发《自然资源统一确权登记暂行办法》	对水流、森林、山岭、草原、荒地、滩涂、海域、无居民海岛以及探明储量的矿产资源等自然资源的所有权和所有自然生态空间统一进行确权登记
2021 年	中共中央办公厅 国务院办公厅印发《关于深化生态保护补偿制度改革的意见》	加快自然资源统一确权登记，建立归属清晰、权责明确、保护严格、流转顺畅、监管有效的自然资源资产产权制度，完善反映市场供求和资源稀缺程度、体现生态价值和代际补偿的自然资源资产有偿使用制度

规划小课 | 湖北咸宁：为规划在乡村传导落地搭“桥梁”

有些村民不明白，自家房子为什么不能想怎么修就怎么修；乡镇干部常常为垃圾处理设施、医务室该如何选址犯难；外来的项目团队不了解每个乡镇各有什么特色，有哪些发展诉求……

湖北省咸宁市首批 27 名乡村规划师，正在 27 个重点镇开展“1 对 1”派驻服务，在乡镇与自然资源主管部门之间、村民与村干部之间、规划编制单位与项目实施单位之间，起到“桥梁”和“纽带”的作用。这批乡村规划师是由咸宁市自然资源和规划局聘任并颁发证书，委派至各县（市、区）进驻各乡镇的自然资源和规划技术负责人，以全市自然资源和规划系统内部选聘和中介机构推荐等方式产生。

“我们有古桂树、古民居，然而怎样让资源优势更有效地转化为发展优势，还是个难题。”咸安区桂花镇镇长王辉说。近年来，咸宁以自然山水脉络为基底打造公园乡村体系，建设了一批具有地方特色的村庄。但“懂乡村，不懂规划”还是乡镇基层的普遍现状。

乡村规划师“让村民了解政策，让乡镇及项目团队理解对方，最终让规划理念落实落地”。咸宁市国土空间规划院院长邵力说。这些乡村规划师职责包括：协助乡镇政府和村（居）委会组织编制村庄规划，对乡村发展定位、整体布局、规划



思路、产业谋划及实施措施等提出意见与建议；统筹抓好公共服务设施和市政基础设施规划建设，提升农村基本公共服务水平；加强农村个人建房规划管理，加强建筑风貌管控；对建设项目规划和重点地段规划设计方案进行技术指导与把关；协助乡镇开展执法巡查督查，参与规划执法检查，对规划违法行为处置提出意见和建议等。

来自咸宁市规划设计的黄鹏飞是此次受聘的乡村规划师之一。在他看来，乡村规划师走进村庄，要充分了解当地的文脉、风俗、资源禀赋，因地制宜编制规划；同时，还要与村民一起编规划，编村民看

得懂的规划。

“我们不仅要完成规划，更要考虑如何把规划完整实施下去。”派驻通山县南林桥镇的乡村规划师石勋说。他举了个例子：南林桥镇的明清古民居远近闻名，但部分村民想在古民居附近建新房，如果建设水平达不到要求，对古民居将是一种破坏。“这时候，我们乡村规划师就为村民解读政策，协调古民居保护和新建房诉求之间的矛盾。”石勋说，村庄规划要立足当地自然资源禀赋，因地制宜做产业文章、特色文章、优势文章，不搞单一模式，守住一方特色，方可留住乡愁。

「规划小课」 郑焦一体化综合交通专项规划出炉

前不久，《郑焦一体化综合交通专项规划》（以下简称《规划》）出炉，在都市圈的尺度上构建“快旅慢游”交通体系，助力河南省郑州、焦作两地融合发展。

《规划》提出建设“旅游风景

道+观光轨道”的慢游体系。云台山至神农山拟建设全长 94.6 公里的旅游观光道路，东起云台山游客集散中心，经青龙峡、峰林峡、青天河、月山寺，终点到神农山；项目预计总投资 156 亿元，其中云台山至青

天河段计划 2026 年开工。南太行旅游风景道和沿黄河旅游风景道的建设，将加强道路两侧的生态绿化景观营造和休憩点布局设计。

根据《规划》，焦作市将构建“环线+直达”的快旅网络：依托呼南

高铁、郑洛城际、新开城际、新焦城际等，形成都市圈城际旅游环线；依托郑焦城际、焦作市域（郊）铁路网，串联焦作北部山区和南部黄河生态文化旅游带，形成市域轨道旅游小环线。

《规划》还提出将闲置的焦作北站开发为特色铁路主题公园。以焦作北站停用的接轨专用线为延伸，利用短距离专用线开发约 1 公里的慢行廊道；利用长距离专用线开发长度为 4.5 公里的“工业足迹号”旅

游小火车，以朱村站为起点，沿线串联森林公园、朱村矿工业遗址、生态植物园、王封矿工业遗址，到达终点李封矿工业遗址。

我为耕地保护献一策 细化水网平原地区永久基本农田认定标准

我国幅员辽阔，地理环境差异较大，不同自然地理环境下永久基本农田保护所面临的问题、保护的方向和重点都有所不同。笔者所在的长江中下游地区是我国重要的商品粮基地，这一地区的自然条件孕育出大量优质耕地。但水网平原区域水域和耕地交织的自然条件，也导致水和田的地类判断存在较多模糊空间，成为这一地区永久基本农田保护所必须解决的课题。

以水网平原地区某县为例，利用承包地种植莲藕、菱角等水生农产品的情况普遍存在，按照土地调查的技术规程，这部分土地可以被认定为耕地或可调整耕地。但在第三次全国国土调查中，由于水面深度、种植作物发生变化，该县 8 千公顷符合 2016 年基本农田划定要求的土地被调查为不符合，其中部分土地被调查为水域，部分土地被调查为其他不符合永久基本农田划定的农用地（非水域）。同时，在水网平原地区，占用河湖湿地开垦耕地、退圩还湖等活动时有发生，极易导致永久基本农田布局发生调整，也给这一地区的永久基本农田保护

工作增加了难度。

水网平原地区河湖湿地发挥着调蓄洪水、交通运输、农田灌溉、保护生态等多种功能。要保护好水网平原地区的永久基本农田，必须正确处理好保护河湖湿地和保护耕地间的关系。为此，笔者提出如下建议：

减少模糊空间，将永久基本农田划实。针对水网平原地区水土资源利用的复杂性、季节性和多样性，建议制定适合水网平原区的土地调查标准，明确耕地、坑塘、湖泊等地类认定细则和规定，对水深、水面面积、水生农作物类型、季节性变化等作出细化规定，减少模糊空间。结合国家永久基本农田核实整改补足工作，制定符合水网平原地区实际的永久基本农田划定规则，将永久基本农田划实。

统筹划定红线，规范开发利用行为。在编制国土空间总体规划时，统筹划定永久基本农田保护红线、生态保护红线等各类重要控制线，结合水网平原特色，抓紧编制耕地保护专项规划及河湖湿地保护和修复专项规划，规范河湖保护、永久

基本农田保护和耕地占补平衡行为。同时，制定水网平原地区耕地保护、河湖湿地保护和修复的地方性法规，禁止在自然保护地、生态红线、河湖管理线内开垦土地；禁止扩大自然保护地占用永久基本农田，禁止以生态建设为名，扩大河湖水系、占用耕地和永久基本农田挖湖造景；禁止占用耕地和永久基本农田挖塘养鱼；严禁在农业结构调整中开展破坏土地耕作层的稻虾养殖、稻蟹养殖等活动。

落实共同责任，实行立体监测监管。明确自然资源部门在永久基本农田划定和保护、耕地非农化、湿地保护，农业农村部门在永久基本农田划定和保护、耕地非粮化，水务部门在河湖保护方面的行政权力和责任。建立自然资源、农业农村和水务部门共同参与建设和维护的管理监测平台，利用卫星遥感、地理信息等技术形成数据管理、综合分析、预测预警功能，对耕地、永久基本农田和河湖湿地保护形成立体监测和预警。

（作者单位：江苏省规划设计集团江苏省城市规划设计研究院）



我为耕地保护献一策 给每块永久基本农田发放“电子身份证”

近两年来，各地相继在永久基本农田保护上有了新动作，实行了田长制，由政府和农村经济组织“一把手”担任田长，将永久基本农田保护任务落实到人。为杜绝田长只是“挂挂名”，建议为永久基本农田发放“电子身份证”。

在为永久基本农田配发“电子身份证”时，可采取“一牌一码”的方式，即每块永久基本农田公示牌对应一个二维码，公众只需扫描

二维码即可知晓该宗基本农田的四至范围、面积、各级田长姓名、职务、职责、工作目标、各级监督举报电话等基本信息。若相关信息发生调整，工作人员可通过后台网络完成公示牌的信息更新。

该电子身份证可作为田长制的配套监督机制来推行，与各地建设的“自然资源执法监管信息平台”部分功能相衔接。目前，不少地区在该平台建设过程中，已经实现了

对耕地保护重点区域、尤其是永久基本农田的在线实时监控。“电子身份证”上线后，群众可通过扫码及时了解信息、沟通情况、反映线索。这样，既可以鼓励公众积极参与到永久基本农田保护工作中，也有助于打造“永不下岗的田长”，加强对基本农田的动态监管，提高土地执法效率。

（作者单位：甘肃自然资源厅）

我为耕地保护献一策 “国土调查云”可以成为田长好帮手

“国土调查云”软件具有土地调查、永久基本农田、土地规划、遥感影像和自然资源保护区等信息实时查询服务功能，特别是“随手拍”等辅助外业调查业务功能，界面友好、操作便捷，能有效提高外业调查的工作效率。目前，全国绝大部分县区和多数乡镇自然资源所人员都已安装使用这一软件，并在多领域广泛应用。

例如：吉林省部署在市县全面应用“国土调查云”，辅助招商引资用地选址等工作，引导各级政府合法合规用地；重庆市部署在乡镇试点应用“国土调查云”，辅助乡村建设选址工作；四川省将“国土调查云”作为田长制辅助技术工具，将各级田长和网格员职责范围落实到空间位置，并提供耕地信息查询、日常巡查报送等实用功能，帮助田

长实现对辖区农田精准、高效的管理。

在“国土调查云”的诸多运用实践当中，田长制与该软件的结合尤其亮眼，也特别值得期待。各级田长充分利用“国土调查云”“耕地卫片”等技术操作平台，不仅能解决日常工作中信息获取困难、信息不同步等问题，还能解决信息不对称、数据不真实、不准确等问题，

有利于加强耕地“非农化”“非粮化”的日常监管。对于在线监管而言，“国土调查云”也能解决监管成本过高，监管措施效能差、不到位等问题。因此建议推广地方典型做法，

充分应用信息化技术手段，利用“国土调查云”辅助各级田长和网格员开展工作，提供耕地和永久基本农田信息查询工具，提供遥感监测信息实时推送和实地巡查信息实时报

送工具，实现各级联动的耕地保护网格化监管。

（作者单位：中国国土勘测规划院）

我为耕地保护献一策 将耕地用途管制纳入田长职责

2021年12月25日至26日召开的中央农村工作会议强调，18亿亩耕地必须实至名归，农田就是农田，而且必须是良田。笔者结合我国耕地实际情况，从藏粮于地、实施差别化管制、推行田长制、设立耕地（耕作层）破坏鉴定国家标准等方面提出思考建议。

首先，要立足藏粮于地，纠正资源错配。目前，自然利用、人为因素、过往政策因素等导致了一些耕地资源错配现象：一些本底条件较好的地块并没有用作耕地，而一些本底条件较差的地块却被用作耕地。对此，笔者建议藏粮于地应综合考虑土地自然本底特征，例如将地球关键带作为考量依据；实施及时发现、要素全面、对接管理的有效评价方法与措施，及时发现并纠正耕地资源错配现象；结合各区域资源禀赋特点，根据国土空间规划，优化农业、生态、城镇空间布局，并构建重要农产品优势建设区，切实发挥耕地的生产功能。

其次，要着眼粮食安全，实施差别化管控。随着我国经济高质量发展，食物消费日趋多元化、品质化与营养化，对粮食等重要农产品提出了更高层次的保障要求。在此



背景下，保障国家粮食安全，必须树立“大食物”理念与食品安全观，制定耕地差别化管制措施，在明确耕地“非粮化”“非农化”类别的基础上，划定不同情境下的耕地用途区域，明确不同情境的管控规则。

再次，要覆盖多级田长，筑牢田长制的法律体系。日前，自然资源部、农业农村部、国家林业和草原局联合印发的《关于严格耕地用途管制有关问题的通知》提出，要严格落实永久基本农田特殊保护制度，严格管控一般耕地转为其他农用地。各地推行的田长制可以成为实行耕地用途管制的有效抓手。在今后工作中，应结合地方实际，及时补充和完善破坏耕地行为的负面清单，并将这些耕地用途管制的负

面清单纳入田长职责。此外，应在全国范围内推广与建立田长制责任体系，搭建并筑牢田长制的法律体系，建议国家设立专门的《耕地保护法》，并将田长制纳入其中。

最后，要针对破坏耕作层的行为，出台国家鉴定标准。目前，虽然有行业标准，但在实践过程中缺乏可操作性，因此设立耕地（耕作层）破坏鉴定国家标准刻不容缓。标准的设立要因地制宜，综合考量物理、化学、生物等指标，形成“长牙齿”的硬措施，遏制耕地“非农化”、防止“非粮化”，保护我国耕地的数量、质量和生态。

（作者单位：中国地质大学（北京）
土地科学技术学院）

我为耕地保护献一策 推行田长制须凝聚耕保合力

目前，许多地方在借鉴河长制、林长制等先进经验基础上，尝试全面推行田长制。从工作机制来看，虽然各地田长逐级压实主体责任，并明确了具体职能职责，但在实际运行过程中也存在一些问题。例如：有的田长因工作头绪较多而无暇履职或履职不力，有的田长对耕保的认识不足，有的田长工作难以得到群众支持，从而影响了耕地巡查、保护和监管的效果。

笔者认为，推行田长制应该发动更多基层力量参与。对此，建议

通过宣讲、专题培训等方式来强化基层干部对耕保法规政策的学习，还要以展板、宣传手册、院坝会、媒体等多种形式对农村居民和农业从业人员加强耕地保护宣传，让田长工作得到更多人的理解和支持。此外，还应以村（居）、村（居）民小组为单位或划片区配备专职巡耕员，及时掌握耕地占用、使用、种植及撂荒情况，及早发现并制止各类违法违规占用耕地行为。

在开展田长制过程中，还应强化“台账管地”意识，优化耕地台

账管理。对此，笔者建议建立和完善与耕地相关的台账，如农户台账、人口增减台账、土地承包台账、土地流转台账、耕地种植及撂荒台账、耕地污染台账等，坚持做到记录准确、更新及时，确保账地相符且土地边界清楚。同时，要留存好变动依据，确保随时有据可查，为进一步推进耕地保护工作提供可参考的数据支撑。

（作者单位：重庆市长寿区土地储备中心）

各地落实最严格的耕地保护制度 ——提升耕地质量，端稳中国饭碗

导读

粮食安全是“国之大者”。确保中国人的饭碗主要装中国粮，守牢耕地红线、改善耕地质量是关键。各地如何做好耕地“文章”，端稳中国饭碗？请看记者调查。

习近平总书记指出，耕地是粮食生产的命根子，是中华民族永续发展的根基。

实施“旱改水”工程、开展黑土地保护性耕作、分类改造盐碱地……各地采取“长牙齿”的硬措施，落实最严格的耕地保护制度，用实际行动保证“农田就是农田”“农田必须是良田”，确保18亿亩耕地

实至名归。

粮食安全是“国之大者”。确保中国人的饭碗主要装中国粮，守牢耕地红线、改善耕地质量是关键。各地如何做好耕地“文章”，端稳中国饭碗？请看记者调查。

守好子孙田，稳住基本盘

“以前，仁丰村的地与地之间，落差最高的地方有十几米，现在都是一马平川，变成了良田。”望着碧绿的田野，湖南省常德市桃源县木塘垸镇仁丰村党总支书记潘仁广说。

这得益于“旱改水”工程。木塘垸镇位于沅水中下游，三面环水。

过去，村民种的不是水稻，这里多作旱地使用。“种棉花、种果树、种蔬菜，五花八门，有些地块甚至常年抛荒。”潘仁广解释，主要原因是这一带的土地多为低矮丘岗，旱不能灌、涝不能排，又是沙质土壤，锁水能力较弱。

为了守牢耕地红线，近年来，桃源县自然资源局通过实地勘测，决定在木塘垸镇实施“旱改水”工程。几代人种的旱地要改成水田，潘仁广起初心里有顾虑。第一批选址时，潘仁广和村民们没同意。

在隔壁几个村，“旱改水”工程开始实施。新建机耕路，方便机

械作业；新建沟渠，提升排灌能力；调运土方，改善耕作层……田成方、路相连、渠相通，改造后的水田成了高标准农田，经过两年的种植，水稻产量逐年攀升。潘仁广心动了。

2019年，仁丰村赶上了第三批“旱改水”项目的快车。经测算，仁丰村5300亩耕地，有近4000亩旱地具备改为水田的条件。当年，仁丰村就一口气改造了2000多亩，第二年又接着改造了1000多亩。

如何确保良田种粮？潘仁广介绍：“我们建立机制，村民跟村级合作社签订土地流转合同，合作社再将水田流转给种粮大户，统一种植水稻。村支两委和14个村民党小组负责对水田实行巡查监管，坚决遏制基本农田‘非粮化’。”

目前，常德市已建起482万亩高标准农田。全市土地流转率达到60.88%，耕地利用有了更坚实的主体。同时，常德市还建立了防止耕地“非粮化”长效监管机制，出台18条硬措施，严守耕地红线，为规模种粮、发展现代农业拓展空间。今年，在系列防止耕地“非粮化”“非农化”措施的支持下，常德的粮食计划播种面积达882.9万亩，继续位居湖南省第一位，牢牢稳住了基本盘。

保护性耕作，土地更肥沃

“墒情不错，地里够湿乎。”在吉林省松原市前郭尔罗斯蒙古族自治县艾里乡，46岁的张家明扒开田里的秸秆，抠开松软的耕土，指间传来凉丝丝的潮气。2013年，张家明开始经营起一家农机专业合作社。去年秋收时，秸秆被收割机粉碎成约10厘米长，全部铺在田里。

“如今，咱们艾里乡全都用保护性耕作模式种地。”张家明说，玉米秸秆覆盖还田，是给土地盖“被子”，盖住田里的水汽和表土，把营养还到地里。以前，村里农民拉着自家的水箱，在垄上挖个坑、放种子、灌点水，做“水种”才能出苗。这两年春耕，张家明采用新法子种玉米，秸秆覆盖、免耕机一次作业完成播种，没有浇灌，玉米正常出苗。张家明共流转了1200多亩耕地，不用浇灌，一公顷地能省100多元的电费。

在松原市，黑土地保护性耕作模式正在不断推广，全市保护性耕作作业面积从2019年的339万亩稳步提高到2021年的771万亩，今年将达850万亩，超过玉米播种面积的70%。秸秆粉碎覆盖地表保护性耕作、玉米秸秆粉碎全量还田深翻等技术迅速推广。

黑土地保护性耕作方式，为啥能在松原迅速推广？“政策到位，服务到位，农民得实惠。”前郭县农机服务中心副主任王福祺说。

近年来，松原市县两级整合涉农资金，优先用于黑土地保护项目，以每亩40元标准给予差异化的作业补助。市里还抽调专家，为保护性耕作技术推广提供技术支撑。

“秸秆全量还田每亩可拿到60元补贴，减半还田每亩可以有30多元补贴。”张家明把账算得很精细，种一亩地的人工、机械等成本17元，每亩秸秆还田补30元，“咱们种地收益有保障。”

“传统整地、起垄、播种，农机在地里碾压五六遍，加速耕地板结。”王福祺说，黑土地保护性耕

作精髓在“一增一减”，秸秆还田给土壤培养，农机一次进地完成播种，减少耕地板结。

“种地成本减了，效益增了，地越种越肥。”去年，合作社经营的地块亩产达到1300多斤，张家明非常兴奋。今年，张家明准备带领合作社尝试“条带耕作”方式，进一步发挥黑土保护性耕作技术的优势。

滨海盐碱地，长出“金豆豆”

春耕时节，黄河三角洲农业高新技术产业示范区内，智能农机来往穿梭，哒哒作响。万亩田野间，苜蓿苗肥棵壮，麦苗长势正好，春风拂过，泛起层层绿浪。

黄河三角洲农业高新技术产业示范区位于山东省东营市，这里八成以上土地是盐碱地，面积达43.97万亩，盐分含量从1‰—10‰自西向东梯次分布。

“一片光秃秃的土地，地表遍布着白色斑块。春天旱风起，沙土眯人眼。一场小雨后，土地又返碱。”这是山东省农科院基地管理中心东营基地二级研究员郭洪海记忆中盐碱地的模样。

“治理盐碱地，难在3个字——‘盐’‘板’‘瘦’。区域海拔低、地下水位高，水分蒸发后，盐分常年在地表集聚；土壤易板结，下雨一摊泥，干时邦邦硬；土壤肥力低，速效养分缺乏。”郭洪海说，“咱们搞科研，就是围绕这3个字寻办法。”

田野里，一排排管道喷洒出细腻的水雾，均匀洒在麦苗上。“从前是深沟大壑、大水漫灌，冲刷土壤盐分，一亩地得用180到200立

方米的水。”黄河三角洲农业高新技术产业示范区盐碱地综合利用技术创新中心负责人罗守玉说，这些年，农高区精打细算用好水资源，采用管道节水降盐、微咸水利用等新模式，用“管道”代替过去的“渠道”，一条小沟代替过去10米宽的深沟，3年时间可将盐分从4‰—6‰稳定控制在3‰以下，节约淡水38%以上。

“我们应用微生物菌肥、生物

有机肥、绿肥、秸秆还田等方式，依托精准施肥技术，走种养结合、种养结合的路子，近3年，地力提升了1到2个等级。”罗守玉说。

改良土壤是盐碱地农业生产的基础条件，但要挖掘盐碱地开发利用潜力，还得寻求新突破。近年来，农高区转变育种观念，由治理盐碱地适应作物向选育耐盐碱植物适应盐碱地转变，建设耐盐碱植物种质资源圃，收集种质资源13科42属

89种1.5万份。

借助加速育种平台，农高区精准培育出一批耐盐碱植物新品种：马铃薯新品种亩产达4413公斤，紫花苜蓿干草亩产595.4公斤，黑小麦亩产600公斤……目前，农高区已筛选评价育种材料6000余份，选育37个耐盐作物新品种（系），示范推广面积9.2万亩。

（本文摘自中国城市规划公众号）

“城区范围”概念解析及其确定方法探讨 ——以115个城市为实践对象

导读

“城区范围”是我国国土空间规划体系建构、城乡划分和统计、城镇化政策制定的重要地理空间基础。本文采用理论与实践相结合的方法，首先分析我国当前“城区范围”的现状问题，对相关概念及划定方法进行梳理，提出我国的城市实体地域概念即“城区范围”，进而提出“城区范围确定”方法；选取115个城市对“城区范围确定”方法进行实践和验证，探讨该方法的科学性、合理性和可操作性；经过反复实践、优化，最终形成了可用于全国设市城市的“城区范围确定”技术流程框架。

城市对于乡村而言，是一种相对永久性的大型聚落，如何界定“城市”的地理边界，一直是学术界和行政管理工作中争议的焦点。北京大学的周一星教授早在1995年就提出将城市地域分为行政地域、实体地域和功能地域，其中城市实体地

域真实反映了城市发展的实际建成情况。但长期以来，城市实体地域的划定方法还停留在学术研究层面，行政管理层面缺乏统一的标准。

“城区范围”确定方法研究是机构改革后自然资源部作为规划主管部门，发挥部门整合优势开展的一项重大基础性研究。“城区范围”作为我国城市规模划分、国土空间规划制定、城镇化监测的重要地理空间基础，其精准化识别是国土空间规划体系中实现城市空间精细化治理、国土空间规划编制及实施管理必不可少的路径，对客观认识城市空间发展现状、完善城乡统计、实现新型城镇化发展目标具有重要意义，也有助于控制国土空间开发利用规模、节约集约利用土地、平衡生态空间、生产空间和城镇空间。

1 “城区范围”现状分析及概念解析

我国城区概念繁多，不论是现状性城区概念还是规划性城区概念，

大都仅停留在定性描述层面上，比较模糊且容易混淆，内涵不明确、不统一，导致滥用泛“城区”概念的情况层出不穷。另外，国家统计局主张的城区概念、住房和城乡建设部主张的建成区概念均未明确城市边界空间位置确定的标准。实践中，上述的“城区”和“建成区”多为统计数字，公众在利用其进行科学研究时往往存在人地不对应、图数不一致、各地划定标准各不相同的问题，导致分析结果无法反映城市真实现状、无法相互比较，进而在国土空间规划实施管理和城镇体系发展中出现误判。

研究提出“城区实体地域范围”和“城区范围”两个概念，以“城区实体地域范围”表示城市实际建成空间，其在内涵上与城市建成区相似；将“城区范围”定义为在市辖区和不设区的市，区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会所辖区域和其他区域，兼顾城市建

成现状。

研究基于村级管理单元构建一个最大程度接近于“城区实体地域范围”的“城区范围”。“城区范围”与“城区实体地域范围”在空间上近似，但又不等同于“城区实体地域范围”，是“城区实体地域范围”涉及到的村级管理单元经过一系列的取舍判定，形成的统计上的“城区范围”，理论上讲“城区范围”近似于或略大于“城区实体地域范围”。

2 “城区范围确定”方法建构及验证

研究以第三次国土调查数据为基础数据确定“城区实体地域范围”的初始范围和待纳入图斑，并以初始范围为“种子”，进行“连接”判断和迭代更新，实现对“城区实体地域范围”的定量化判定。进而将村级管理单元作为最小统计单元，提出基于“城区实体地域范围”面积占比和基础设施条件综合判定的“城区范围确定”方法。为验证方法科学性和合理性，研究选取 115 个县级以上城市作为实践对象。

通过实践应用发现部分城市划定的“城区范围”与真实现状仍存在一定差异：（1）候选图斑的判定标准不够明确；（2）通过自然终止的方式停止迭代更新，出现沿道路过度迭代现象；（3）在城乡过渡区存在部分承担必要城市功能且已经成为城市重要组成部分的功能区无法被纳入“城区实体地域范围”；（4）基础设施条件口径过小，城市不同功能区需求的配套基础设施类型存在一定差异。

3 提出城区范围确定方法的优

化路径

3.1 以城市功能为核心判定候选图斑

以是否发挥城市功能为核心判断依据判定候选地类是否纳入“城区实体地域范围”，并提出分类判定优化方案：（1）对于农村宅基地，综合运用城市基础设施数据、大数据、实地勘察等手段判定其城市居住功能，并将发挥城市居住功能的农村宅基地纳入；（2）对于城市郊野公园，借助高分辨率卫星遥感影像，判读城市郊野公园内设施建设情况，将具备人工常规设施的城市郊野公园整体纳入。

3.2 限制迭代次数，防止过度迭代

为避免“城区实体地域范围”过度迭代，研究规定迭代次数原则上不超过 5 次，根据实际情况确需超过 5 次的，迭代产生的图斑不可超出第 5 次迭代图斑所在的居（村）委会边界（图 3，居村委 A）。

3.3 提出特殊情况纳入新规则

研究充分考虑差异性，以城市功能和空间布局为出发点，认为满足以下规则的已建成区域可以作为特殊情况被单独纳入“城区实体地域范围”，作为限制迭代次数的补充：

（1）经国家级、省级自然资源主管部门参与审定确定的各类国家级或省级开发区、工业园区；（2）服务于整个城市且承担旅客、物流运输等城市经济发展功能的机场、火车站、港口等重大交通基础设施；（3）服务于城市或更大范围的市政公用设施；（4）承担城市必要功能且不可被替代的相邻镇区。

3.4 不同城市功能区判定纳入

“城区范围”方法体现差异化

将最小统计单元分为居住型和非居住型单元，在“城区范围确定”时非居住型单元仅需同时满足电力、给水排水、道路交通、消防、环境卫生 5 项市政公用设施即可。

3.5 判定纳入“城区范围”时充分考虑历史文化保护

考虑到城市的历史文化保护功能对于城市建成区域呈现并延续历史文脉的重要作用，且大量历史文化街区在保护历史肌理的同时补齐基础设施难度大，周期长，因此对不满足基础设施条件的、但经国家级、省级人民政府认定的历史文化街区（居（村）委单元），也应被确定为“城区范围”，以真实反映城区现状的完整性。

3.6 多源数据的辅助判断

融合多源大数据辅助判断可显著提升“城区范围确定”的准确性和合理性，为实现全域化、持续化、精细化的“城区范围确定”提供强有力的支撑数据。

经过反复实践和优化，最终形成图 4 所示的“城区范围确定”技术框架，该技术框架实现了“城区范围”的定量化确定，能够有效减少过程中的人为主观判断。经与各城市行政管理和技术人员沟通，该技术方法具有较强的操作性和实施性，确定的“城区实体地域范围”和“城区范围”均基本符合城市发展现状。

以“城区实体地域范围”为基底，计算“城区范围”与“城区实体地域范围”的面积比，结果显示，88% 城市的“城区范围”与城区实体地域范围的面积比为 110% ~ 160%，

其中面积比在 140% ~ 150% 间的城市最多。

4 结论与讨论

研究基于理论解析形成技术方法,通过反复实践和不断优化,最终形成较为完善的“城区范围确定”技术流程。从实践结果看,该技术流程相对合理、科学简明、可操作,可在全国设市城市大范围推广实施。这是一项重大基础性研究的行政转化,在规划体制改革的大背景下,

综合了国土、规划、地理、测绘和遥感等多学科力量,统筹了调查、规划、遥感、大数据等多源数据,既考虑了学术研究的科学性,又考虑了行政管理的简明、可操作性,所以这一技术成果亦是行政逻辑与科学技术逻辑充分融合的成果。

随着该技术流程的标准化,“城区范围”作为城市现状基础数据可以被应用于多领域。首先,“城区范围”能够为国土空间规划城市体

检评估部分指标提供基底,服务于国土空间规划编制实施;其次,当“城区范围”更新达到一定频次后,可以客观反映城市空间发展变化趋势,服务于城市人地匹配关系的研究,服务于城市空间治理;再次,基于“城区范围确定”的技术方法研究“镇区范围确定”,可以为统计上划分城乡提供技术支撑,从而为城镇化政策制定提供参考。

(本文摘自中国城市规划公众号)



国土空间规划视角下防灾韧性思考

导读

在 2020/2021 中国城市规划年会暨 2021 中国城市规划学术季“论道规划二十一：科学规划增强韧性”上,学会城市安全与防灾规划学委会主任委员、北京工业大学建筑与城市规划学院研究员马东辉应邀作了题为《国土空间规划视角下防灾韧性思考》的精彩报告。

马东辉教授首先阐述了我国国土空间规划防灾工作面临的诸多问题,并介绍了日美等国的国土空间规划防灾经验。接着,他从国土空间规划视角具体提出了现阶段国土

空间规划防灾面临的问题。最后,针对当前国土空间规划如何提升防灾韧性的问题,他提出了国土空间规划防灾韧性提升建议。

国土空间规划防灾面临的问题

我国国土空间规划中的防灾工作目前面临诸多问题,从国土空间规划来看,马教授将到底要解决什么样的防灾问题凝聚成以下三个方面。

第一,我国面临着灾害种类多、分布地域广、发生频率高、灾害损失重的基本国情。与国际比较来看,中国的减灾能力在全球也处于中等

水平,现有统计数据看我国按承灾体损失面积因灾死亡数近 20 年来一直在上升,承灾体风险仍是我国防灾减灾的重要方面。在此背景下,从规划角度为降低灾害损失风险做出贡献十分重要。

第二,我国防灾工作中的工程治理和空间治理存在技术缺口。工程抗灾重点解决预期设防水准的灾害,而规划防灾应解决大灾、巨灾的防御问题。单纯刚性底线思维难以解决灾害的不确定性,需要空间弹性防灾和系统韧性防灾结合,明确不同的设防标准或形态要求或设

施配置规则，便于进行空间防灾设计。国土空间的规划防灾设防不清晰，防御情景缺位，灾害的不确定性需要空间防灾有效应对大灾巨灾，进行空间防灾设计设定灾害情景和风险场景十分必要。此外，规划对防灾的控制性、约束性、必需性不足。例如对人员伤亡和经济损失的水平控制，对于经济、人口、承载力的空间格局约束，对容灾、适灾、防护空间规模的约束等。

第三，与全生命周期风险防控衔接不足。目前防灾工作仍存在整体系统缺位，工程治理全责化，全局观落后，安全与发展割裂，规划防灾不对等不协调等问题。在管理过程中，应首先设置中灾正常、大灾可控、巨灾可救的多水准防御目标。明确防治水平，约束规划、建设、管理、灾后使用各环节协调评估、布局、管制和治理。形成全过程、全环节、全层级、全系统、多水准的全生命周期管理体系，共同促进城市的安全、韧性、可持续发展。

国土空间规划防灾的国际经验

通过梳理国际空间规划防灾方面的经验，并与日本和美国规划方式进行对比，马教授提出以下三点可借鉴的经验。

第一，解决设定灾害情景下的规划防灾应对，与规划预期灾害防治水平对应的设防要求和建设标准；

第二，着力平灾融合，重整国土空间综合防灾系统，解决整体性系统性缺位、制度不协调、标准立场不交圈、层级行业专业责任不到位、技术体系支撑不足等问题；

第三，致力防灾空间、防灾管

制和防灾治理（修复）的新探索，解决两个领域改革重点不同、节奏有差异，规划 - 手段 - 地位不对等、层级不一致、行政技术不合拍等问题。

国土空间规划防灾韧性的提升建议

最后，针对当前国土空间规划如何提升防灾韧性的问题，马教授提出了五点建议。

第一，落实中央关于国土空间治理和灾害治理新的时代需求。坚守保障人民生命财产安全这一根本目标，把握我国灾害重、防治水平低的基本国情，满足民众多样化、差异化、多态化防灾需求，增强人民的获得感、幸福感、安全感，牢固树立以人民为中心的灾害治理思想。坚持国土空间规划定位，建构完善国土空间综合防灾系统，形成全层级递进、系统整体协同、多水准防控、全过程谋划、全环节管控的全生命周期管理系统。科学合理规划，高标准建设，提升国土空间安全价值，积极探索防灾空间修复、防灾空间留白，打造韧性生活圈、健康安全生活单元。

第二，通过刚性、弹性、韧性相配合解决防灾安全问题。刚性是城市防灾的安全底线，弹性是实现可持续发展的关键，韧性是灾后功能持续的保障。马教授指出，作为发展中国家，中国的城市不仅需要韧性，更需要刚性，更需要规划防灾措施的刚性化，提高城市自身物质空间的抗灾能力是防灾的根本基础和第一道防线，构建基于风险一致性的国土空间规划设计，将空间防灾体系作为城市的第二道防线，

韧性是构筑城市应对灾害的第三道防线，是城市灾后功能持续的保障。

第三，建立以规划防灾要素为基础的国土空间防灾系统。把与国土空间规划有关的要素，例如灾害的风险区、重大危险源、民众救援救助要求的空间等，通过设防、管制、布局、治理这四个核心方面来形成一个基础扎实的国土空间系统。

第四，打好灾害风险评估基础。对现有风险评估体系进行更深入扎实的研究和调整。风险评估要和规划的要素相对应，要和不同水准的灾害情景相对应，要和下一步要采取的防控措施、管控要求相适应。

第五，积极探索当前规划改革背景下的防灾韧性规划路线。首先，科学认知方面，要依据多水准灾害危险性评估和规划要素危害性识，认知和判别灾害致灾风险区，控制和消除国土规划要素（承灾体易损性或后果严重性）造成的灾害风险区。以灾害致灾风险区为核心风险防治要素，防灾设施和防灾空间为核心效能要素，防灾控制线为核心管制要素，灾害重点防御区和灾害重点防御工程为核心治理要素，形成国土空间设防、布局、管制和综合防灾系统。第二，系统治理方面，强调整体协同，全周期发力，通过多部门与主体共同实施全过程系统治理，满足多水准、全阶段的要求和设防标准。第三，提质增效方面，要稳固基础，优化增量，形成刚性、弹性和韧性相配合的空间安全秩序。

（供稿单位：南京大学城市安全发展研究中心）

>> 从政策环境到热点评述，在这个行业中你想了解的，这里都会提供给你。你能否告诉我们你还想了解行业内哪些方面的信息？你对于这个行业有没有独特的见解想要与大家分享？

政策环境

国务院：完善全国统一建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场

4月10日，《中共中央 国务院关于加快建设全国统一大市场的意见》正式披露。意见提出，健全城乡统一的土地和劳动力市场。统筹增量建设用地与存量建设用地，实行统一规划，强化统一管理。完善城乡建设用地增减挂钩节余指标、补充耕地指标跨区域交易机制，完善全国统一的建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

住建部：坚持底线思维 高度重视房地产领域风险

4月24日上午，住房和城乡建设部党组召开理论学习中心组学习（扩大）会议。会议指出，要重点围绕城市更新、城镇老旧小区改造、保障性住房建设、地下管网建设和改造等，研究采取更大力度的政策举措，推动释放内需潜力。要坚持底线思维，高度重视房地产领域风险，防范化解城乡建设领域风险，坚决守住不发生系统性风险的底线。

统计局：一季度房地产业 GDP 同比下降 2%

4月19日，国家统计局公布2022年一季度国内生产总值初步核算结果。

据了解，一季度房地产业 GDP 同比下降 2%，建筑业同比增长 1.4%，住宿和餐饮业 GDP 同比下降 0.3%，金融业 GDP 同比增长 5.1%，租赁和商务服务业同比增长 5.1%。

统计显示，一季度国内生产总值 270178 亿元，按不变价格计算，同比增长 4.8%，比 2021 年四季度环比增长 1.3%。分产业看，第一产业增加值 10954 亿元，同比增长 6.0%；第二产业增加值 106187 亿元，增长 5.8%；第三产业增加值 153037 亿元，增长 4.0%。

中央发文促消费：支持缴存人提取公积金用于租房

国务院办公厅日前印发《关于进一步释放消费潜力促进消费持续恢复的意见》要求，完善长租房政策，扩大保障性租赁住房供给。支持缴存人提取住房公积金用于租赁住房，继续支持城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造。

央行、银保监会：不盲目抽贷断贷压贷 保持房地产融资平稳有序

4月19日，人民银行、银保监会联合召开金融支持实体经济座谈会。会议强调，金融机构要坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，因城施策落实好差别化住房信贷政策，更好满足购房者合理住房需求。要执行好房地产金融宏观审慎管理制度，区分项目风险与企业集团风险，不盲目抽贷、断贷、压贷，保持房地产融资平稳有序。

加码纾困 12 家问题房企 金融管理部门指导全力支持地产融资

金融管理部门近期召开金融支持实体企业相关座谈会，分别对 6 家国有银行、12 家股份行以及 5 家 AMC 公司开会指导，主要针对 12 家问题房企的纾困进行指导。12 家房企包括恒大、世茂、融创、富力、中梁、中南建设、绿地、阳光城等。

具体会议精神包括：放松问题房企的四证不全并购项目、涉及并购贷款置换土地出让金项目等合规性要求；存量的逾期贷款，可以补充增信后进行展期；对于房地产融资要全力支持，同时资金务必封闭管理等。

北京第二批集中供地推 17 宗地块 总起始价约 560 亿元

4 月 19 日，北京发布了 2022 年度第二批次商品住宅用地出让公告，本次共推出共计 17 宗地块，土地总面积约 98 公顷，总建筑面积约 175 万平方米，总起始价约 560 亿元，将于 5 月下旬集中成交。

环京楼市新动向：多地房贷利率松动

4 月份以来，环京区域的购房支持政策接踵而至。记者从部分中介机构了解到，自 4 月 18 日起，张家口市区部分商业银行开始降低购房首付款比例，其中首套房最低首付款比例降为 20%，二套房最低首付款比例降为 30%。除张家口外，秦皇岛、保定等地区的部分银行近期也下调了个人住房按揭贷款利率。

4 月中国 LPR 不变 房贷利率 创近 3 年月度新低

中国人民银行 20 日授权全国银行间同业拆借中心公布最新一期 LPR(贷款市场报价利率)。其中，1 年期 LPR 为 3.7%，5 年期以上 LPR 为 4.6%，与上月持平。LPR 报价虽未变，但房贷利率在进一步走降。根据贝壳研究院发布的重点城市主流房贷利率数据，4 月份贝壳研究院监测的 103 个重点城市主流首套房贷利率为 5.17%，二套利率为 5.45%，分别较上月回落 17 个、15 个基点。

三部门：支持上市房企积极 向新发展模式转型

证监会、国资委、全国工商联 11 日发布《关于进一步支持上市公司健康发展的通知》，其中提出坚持“房住不炒”，依法依规支持上市房企积极向新发展模式转型，加强自身风险管理，密切关注市场形势和行业变化，严格防范、妥善化解各类风险，促进房地产行业良性循环和健康发展。

北京市住建委：一级房企开发规模 将不受限制

北京市住建委近日发布《关于进一步做好房地产开发企业资质管理有关工作的通知》，其中明确，房地产开发企业按照企业条件分为一、二两个资质等级。一级资质的房地产开发企业承担房地产项目的建筑规模不受限制。二级资质的房地产开发企业可以承担建筑面积 25 万平方米以下的开发建设项目。房地产开发企业资质有效期为 3 年。

968 家房企商票承兑逾期

上海票据交易所近日公布的截至 2022 年 3 月 31 日的商票持续逾期名单中，付款逾期的承兑人数量达到 1904 家。其中，房地产企业依然是重灾区，逾期承兑有 968 家企业，在所有企业中占比达到 51%，在所有行业中位于榜首。商票逾期的 968 家公司中，百强房企屡见不鲜。

房企频繁出售资产自救 已开始出售核心资产

据克而瑞研究中心发布的报告显示，2022 年一季度，房地产企业延续 2021 年频繁出售资产的趋势，出售方企业类型中，地产行业出售额占比总成交额 61%，高居首位。值得注意的是，从资产端看，2021 年房企交易更多的为非核心资产，部分房企仍存观望情绪，进入 2022 年一季度，目前已经逐渐出现部分核心资产成交，典型交易如世茂集团出售上海外滩的茂悦酒店。

一季度北京商品房销售面积 同比下降 11%

一季度，北京商品房销售面积为 192.6 万平方米，同比下降 11%。其中，住宅销售面积为 137.6 万平方米，下降 25%；办公楼为 12 万平方米，增长 13%；商业营业用房为 13.9 万平方米，增长 3.2 倍。



新城投资
FUTURE CITY
INVESTMENT



北京市房山新城投资有限责任公司

北京市房山新城投资有限责任公司

Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼

Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China



| 责任 | 专业 | 创新 | 卓越 |

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街8号院1号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China
Tel: 010-57531041