

新城资讯

2022年5月第二期 总第155期(本期8版)

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

FUTURE CITY NEWSLETTER

热点新闻

新城投公司召开2022年一季度工作总结会暨疫情防控部署会



2022年5月13日,新城投公司通过线上方式圆满召开2022年一季度工作总结会暨疫情防控部署会,会议全面总结了一季度各项工作,并结合疫情防控形势对疫情防控工作进行了再安排、再部署。党总支书记、董事长朱婧璿主持会议,公司全体员工参会。

会上,朱婧璿同志对一季度绩效考核为A的8个组织单元取得的工作成绩给予了充分肯定,特别对项目二部、新城农业公司做出的成绩给予了高度认可,对其负责项目的进展情况进行了全面分析和

评价,要求其他部门、子公司主动对标对表加快实施,全力以赴赶上进度。在述职汇报环节,她对每位部门、子公司负责人及分管领导一季度的工作情况进行了全面、客观评价,也提出了部分部门、子公司存在的问题与不足,要求进一步发扬优势、改进不足、不断进取,推动各项工作在二季度再上新台阶。

在疫情防控部署环节,朱婧璿同志特别强调,当前疫情防控形势异常复杂严峻,全体员工要充分认清形势,提高政治站位、强化责任担当,细化落实和配合做好联防联控措施,构筑疫情防控严密防

线,确保公司各项工作安全稳定。同时,针对近期新发的工地聚集性疫情情况,各项目负责人要进一步明确对项目参建单位的管理要求,督促参建单位严格落实疫情防控要求,筑牢疫情防控屏障。

会议最后,朱婧璿同志总结道,勤思考、善总结,才能促提升,我们要在总结好一季度工作的基础上,从严从实抓好疫情防控,统筹好发展和安全工作,确保达成二季度及全年工作目标,切实以优良的作风、优异的成绩迎接党的二十大胜利召开!

新城投公司扎实推进房城投公司股权划转,全面深化国企改革,做强做优国有企业

5月10日下午,新城投公司召开线上会议,宣布房城投公司全部股权划转至新城投公司的决定。会议由新城投公司董事长朱婧璿主持,副总经理严谨、李爱萍,总会计师王平及相关部门负责同志出席,房城投公司全体员工参加会议。

会上宣读了区国资委关于房城投公司全部股权划转至新城投公司及相关人事任免的决定。董事长朱婧璿真诚回应了房城投公司全体员工的关切,介绍了新城投公司文化,展望了划转后的前景,部署了重点工作。她要求:一是房城投

新任负责同志要尽快转变角色,迅速展开工作。二是全体员工要在干中学,学中干,争做业务标兵。三是相关部门要认真做好划转后续工作,抓实疫情防控各项举措。

房城投全体干部职工纷纷表示服从改革大局,积极提高能力素质,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,为公司稳步发展贡献力量。下一步,新城投公司将充分发挥专业和管理优势,切实做好股权划转“后半篇文章”,坚定不移做强做优做大国有企业。



快速反应、从严从实， 新城投公司坚决筑牢工地疫情防控安全防线



2022年5月11日下午，新城投公司组织线上会议，对进一步做好工地疫情防控工作进行再强调、再安排、再部署。公司董事长朱婧璿主持会议，公司领导、中层以上领导干部、项目工作人员及各项目参建单位负责人（各项目地块总包经理、安全总监、监理单位负责人、收储地块负责人、看护地块保安队长、物业单位负责人）等参加会议。

会议通报了工地疫情防控要求，传达了上级防疫政策及要求。会上部署了工地具体防疫举措，一是提高政治站位，保持头脑清醒，坚决筑牢项目疫情防控屏障。二是全面落实项目封闭式管理，达不到全封闭要求的一律停工。三是严密组织风险人员排查，确保不漏一人，不漏一环。四是各项目规范设置隔离观察区，确保全封闭管理。五是加强施工现场进出物品管理，及时做好消杀。六是严格做好项目人员核酸检测和环境取样检测，要求各项目安排上门核酸检测。七是严格落实各项常态化疫情防控措施，建立疫情防控台账，做到施工现场人员“底数清，

情况明”。

会议听取了各总包单位汇报项目目前防疫措施相关情况。朱婧璿同志详细询问了项目人员日常核酸检测、消杀等情况，特别关注了封闭管理区施工人员的居住、饮食、物资配送等情况。她要求：一是增强疫情防控的责任感、紧迫感，坚持“企自为战、项目为战、自防为本”原则，坚决筑牢施工现场疫情防控屏障。二是从严从实，精准管控防疫重点环节，一经发现防疫措施不力，履职不到位的，将进行严肃处理。三是夯实责任，严格落实防疫各项要求，建立防疫动态监管台账，要做到一事一专班，防疫问题不过夜。

当前，疫情防控工作正处于“逆水行舟、不进则退”的关键时期和吃劲阶段，新城投公司将以最高最严最快最狠的标准落实疫情防控措施，为打赢疫情防控阻击战贡献新城力量。

热点新闻

2022年中央一号文件耕保要点专家谈

2000年2月，《中共中央国务院关于做好2022年全面推进乡村振兴重点工作的意见》正式发布，将“落实‘长牙齿’的耕地保护硬措施”“全面完成高标准农田建设阶段性任务”等作为强化现代农业基础支撑的重点工作进行部署。本版邀约有关专家针对其中的耕保要点内容，就如何贯彻落实中央一号文件相关要求进行了探讨。

实行耕地保护党政同责

要点：实行耕地保护党政同责，严守18亿亩耕地红线。

北京师范大学政府管理学院教授周小平：

今年的中央一号文件再次强调了坚持最严格的耕地保护制度、严守18亿亩耕地红线的决心，这是我国在当前复杂的国际形势下坚守粮食安全底线的基本制度保障。实质上，18亿亩耕地红线不仅仅是单一的数量保护，而是数量、质量、生态“三位一体”保护，这毫无疑问地增加了耕地保护的难度。为了实现这一目标，“实行耕地保护党政同责”成为今年中央一号文件中落实“长牙齿”的耕地保护硬措施的亮点。“党政同责、一岗双责、齐抓共管”起初经常在安全生产领域出现，这种提法历来用于非常重要的领域。此次，按照“党政同责”的管理要求，表明耕地保护监管责任走向党委集中领导、自然资源部门主抓、其他部门协同管理的新格局，将进一步提高耕地保护的重要地位，增进各部门之间的协作，优化耕地保护责任制。

统筹划定落实三条控制线

要点：按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的顺序，统筹划定落实三条控制线，把耕地保有量和永久基本农田保护目标任务足额带位置逐级分解下达，由中央和地方签订耕地保护目标责任书，作为刚性指标实行严格考核、一票否决、终身追责。

中国农业大学土地科学与技术学院副研究员汤怀志：

耕地保护是全社会的共同责任，其目标对象不仅仅是耕地资源，更是对人地系统的统一管理。不将耕地落实到空间，就守不住优质耕地；不厘清耕地与生态保护、城镇开发的关系，就稳不住耕地格局；不将耕地保护落实到人，就解决不了耕地保多少、保在哪儿的问题。按照耕地和永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界的顺序，统筹划定落实三条控制线，把耕地保有量和永久基本农田保护目标任务足额带位置逐级分解下达，是耕地保护“长牙齿”以实现规范管理、严格管制、实施奖惩的硬前提。各级政府作为责任主体对耕地资源保护负有最终责任，要作为刚性指标实行严格考核、一票否决、终身追责。还要注意的，耕地“位置”不仅仅意味着数量，更包含了耕地立地条件和环境信息，必须遵循耕地数量、质量、生态“三位一体”保护原则。对此，要以自然资源“一张图”为基础将各级“田长”保护目标落实到图斑，

(下接第5版)



(上接第 2 版)

逐地块确定耕地保护管理指标，通过耕地系统全要素数据的观测、采集、分析、挖掘和统计，为准确实施耕地目标考核提供途径，支撑形成“横向到边、纵向到底、全覆盖、无缝隙”的耕地保护新格局。

严格落实耕地利用优先序

要点：分类明确耕地用途，严格落实耕地利用优先序，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，永久基本农田重点用于粮食生产，高标准农田原则上全部用于粮食生产。

中国农业大学资源与环境学院教授杨晓光：

全球气候变化背景下，极端天气气候事件频发，直接影响耕地产能稳定性。分类明确耕地用途，严格落实耕地利用优先序，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，永久基本农田重点用于粮食生产，高标准农田原则上全部用于粮食生产。这既是对耕地用途的管控，也是对耕地产量的重视。粮食产量取决于区域气候、土壤、作物、技术和投入等因素。在全球气候变化背景下，各地区要充分利用气候变暖、热量资源增加等有利条件，强化农业农村、水利、气象灾害监测预警体系建设，减缓气象灾害对粮食产量的影响程度，加强中长期气候变化对农业影响研究，提升和稳定耕地产能。北方干旱常态化、南方干旱季节化和极端温度频发，更需关注东北和华北夏旱、长江流域伏秋旱、西南和华南冬旱，北方雨季洪涝、长江流域春涝，华北冬季冻旱交加，江南春季连阴雨，长江流域和黄淮海夏季高温热害以及秦淮气候过渡地区雨带年际之间摆动。

破解耕地占补平衡难题

要点：落实和完善耕地占补平衡政策，建立补充耕地立项、实施、验收、管护全程监管机制，确保补充可长期稳定利用的耕地，实现补充耕地产能与所占耕地相当。改进跨省域补充耕地国家统筹管理办法。

中国国土勘测规划院土地评价部研究员程锋：

实行耕地保有量的总量平衡、耕地建设占用与垦造补充年度动态平衡，建设占用基本农田无例外地需报国务院审批等，是 1998 年大修《土地管理法》、严守耕地红线的实打实的硬措施，至今也是卓有成效的。但是，由于我国耕地资源的空间特征与工业化、城镇化快速发展格局高度重合，耕地后备资源有限，以省域为对象考核耕地占补平衡的压力呈现出严重不平衡状态。长三角、珠三角、京津冀、成渝等经济快速发展地区，贵州、福建等补充耕地后备资源有限地区很快出现耕地占补难以平衡问题。同时，也先后出现难以实现县域内平衡、市域内平衡、省域内平衡的问题。因此，适时调整法律规定，破解耕地占补平衡难题成为一大挑战。经中央批准，在“十三五”国家脱贫攻坚工作中，允许国家级贫困县补充耕地指标跨省交易。

我国经济发展和社会建设已经进入高质量发展、实现共同富裕的新阶段，继续坚守耕地红线不动摇、落实和完善耕地占补平衡政策，已经成为一个重大战略决策。对此，出台一揽子“长牙齿”的政策措施很有必要，其侧重点包含两个方面：一方面，建立补充耕地立项、实施、验收、管护全程监管机制，确保补充可长期稳定利用的耕地，实现补充耕地产能与所占耕地相当；另一方面，改进跨省域补充耕地国家统筹管理办法，进一步优化配置国家耕地资源安全格局和国家粮食生产安全格局，为顺利实

现伟大复兴中国梦夯实物质基础。

强化耕地用途管制

要点：强化耕地用途管制。稳妥有序开展农村乱占耕地建房专项整治试点。

中国地质大学（北京）土地科学技术学院教授吴克宁：

耕地作为人类生存发展的物质载体，是粮食安全问题的核心。《2021 年世界粮食和农业领域土地及水资源状况》报告指出，全世界生产的粮食中 95% 以上均源自土地，但可供进一步开发的高产土地少之又少。关于耕地“三位一体”保护，建议在以下三方面开展工作：

一是在当前开展的县乡级国土空间规划的农业空间中，严格落实上位规划确定的耕地和永久基本农田保护任务。以“水平衡”为前提，优先保护平原地区水土光热条件好、质量等级高、集中连片的优质耕地。

二是强化耕地用途管制。建议基于地球关键带的理念，从气候、地形地貌、地质因素、土壤属性、水文条件等方面开展基于土地类型的宜耕性评价，进而叠加当前的土地利用现状，分析可用于调整的地类，能够有效识别用地错配与耕地弹性空间，支撑我国耕地后备资源不足情况下从“占补平衡”到“进出平衡”的转变。

三是建议借助第三次全国土壤普查，在查明查清土壤类型及分布规律、土壤资源现状及变化趋势，真实准确掌握土壤质量、性状和利用状况等基础数据的基础上，切实查清耕地、园地，与农业生产相关的林地、草地，以及与可开垦耕地资源相关的未利用地的土壤情况，进一步提升土壤资源保护和利用水平。同时，与国际接轨，分析耕地土壤的初级生产力、水净化与调节、碳封存与调节、生物多样性供给、养分供给与循环等土壤功能，开展土壤健康评价，依据农地利用与土壤管护需求，有针对性地提高土壤健康状况，为实施“藏粮于地、藏粮于技”战略、守住耕地红线、确保国家粮食安全奠定坚实基础。

建设和管护高标准农田

要点：多渠道增加投入，2022 年建设高标准农田 1 亿亩，累计建成高效节水灌溉面积 4 亿亩。各地要加大中低产田改造力度，提升耕地地力等级。

中国人民大学公共管理学院教授张正峰：

加快高标准农田建设和管护，对于加快发展现代农业，确保国家粮食安全和重要农产品的有效供给，进一步提高农业水土资源利用的效率，促进农业产量持续增加，推动农业绿色低碳发展来说十分必要。高标准农田建设和管护应在与绿色发展相协调的基础上，突出质量建设要求，以提升粮食产能为首要目标，以农产品主产区为主体，以永久基本农田、粮食生产功能区、重要农产品生产保护区为重点区域，形成一批“一季千斤、两季吨粮”的口粮田，满足人们对粮食和食品消费升级的需求，形成可持续的粮食安全保障基础。

河南邓州农技推广中心主任、三级研究员冀洪策：

高标准农田建设主要目的是提高农产品特别是粮食的产能，同时实现耕地数量、质量、生态“三位一体”保护。其中，重在高标准，谋在提产能，在建设上要做到数量服从质量、资金匹配质量。在以前的高标准农田建设中，单位面积投资强度小，加

(下接第 6 版)

(上接第 5 版)

上建设成本上涨幅度大、农业旱涝灾害多发、农业大县大多财政吃紧等因素，有些地方就只能坚持保面积、保硬件。对于软件和配套设施，只能根据资金情况，建多少算多少，导致出现高标准农田高而不全、高而不稳，使用效率低，抗大灾能力弱等问题。河南省邓州市政府于 2021 年通过申报一般债券资金、银行贷款及争取上级资金支持等方式，将高标准农田亩均投资标准从 1500 元提升至 3000 元以上，在十林镇 7000 亩高效节水灌溉示范区甚至达到每亩 5500 元，创建了高效节水灌溉示范区“三四三”建设模式：三种智能设施配套（水肥一体化灌溉、气象监测、虫情监测）、四种基础设施配套（机井或渠道、道路、桥涵、林网）、三种高效灌溉模式配套（管灌、喷灌、微灌），实现了每亩年增加粮食产量 150 公斤左右，每亩每年节本增效 380 元左右。

保护好“耕地中的大熊猫”

要点：深入推进国家黑土地保护工程。实施黑土地保护性耕作 8000 万亩。

中国农业大学土地科学与技术学院教授黄元仿：

黑土地泛指东北三省和内蒙古东四盟的耕地，既是我国粮食安全的压舱石，也是我国重要的生态屏障之一。保护黑土地要加快研发多要素、多结构、多功能的黑土地耕地质量综合认知系统与调查评价技术，构建黑土地耕地质量清单，推动黑土地分区分类有效保护。同时，保护性耕作是保护黑土地的有效措施之一，要加快成熟模式的推广并在实践中不断改进提升。比如，“梨树模式”不仅是以免耕少耕为核心的栽培技术模式、“政产学研推”联合的技术攻关模式、以经营主体为中心的技术示范与推广模式，而且正在实践中探索补充金融、保险等手段，值得推广。

合理开发利用盐碱地

要点：积极挖掘潜力增加耕地，支持将符合条件的盐碱地等后备资源适度有序开发为耕地。研究制定盐碱地综合利用规划和实施方案。分类改造盐碱地，推动由主

要治理盐碱地适应作物向更多选育耐盐碱植物适应盐碱地转变。

中国科协耕地红线科学传播专家工作室研究员郎文聚：

我国耕地后备资源极其有限，灌溉水资源匹配条件较差，难以开垦成可稳定利用的耕地。相对来说，增加耕地的主要潜力在于合理开发利用盐碱地资源，包括东北西部、河套灌区、新疆地区和沿海滩涂区。

经过几代科学家的努力，我国开垦利用盐碱地资源的科技储备是比较充分的，完全可以支撑将符合条件的盐碱地等后备资源适度有序开发为耕地。其中，关键是要做好顶层设计，做好战略规划和实施方案，要分类施治，区分盐土、碱土，有针对性地构建技术模式，确保可持续利用、优质高效利用。特别要注意的是，盐碱地是清洁净土，是生产优质农产品的重要资源，要尽可能将其开垦为高价值的耕作区，服务乡村振兴。同时，要推动从治理盐碱向适应盐碱的转变，综合开发利用盐碱地后备资源。当前我国已经初步形成四个盐碱地高技术高新区，要努力打造高水平的自主原创技术体系，满足开发利用盐碱地资源的需求。

摸清农用地土壤质量家底

要点：启动全国第三次土壤普查。

河南农业大学资源与环境学院教授赵鹏：

日前，国务院印发《关于开展第三次全国土壤普查的通知》，决定自 2022 年起开展第三次全国土壤普查，利用四年时间全面查清农用地土壤质量家底。多年来，为了保证粮食产量，农业生产中往往需要大量农用化学品的持续投入以及高强度的连续耕作，引发了一系列的土壤环境问题，例如，土壤酸化、有机质下降、土壤板结、土壤污染、土壤盐渍化等。土壤质量性状的降低，严重威胁作物的持续高产稳产。同时，高产、超高产作物品种及配套栽培技术的推广，造成了土壤养分比例不平衡。但是，目前耕地养分分级标准仍然沿用第二次土壤普查的结果，已经不能反映目前耕地土壤养分的真实状况，作物科学施肥亟须制定新的土壤养分分级标准。因此，全面开展第三次土壤普查，及时摸清我国耕地质量的最新家底，这对于保障我国粮食安全、维护耕地质量健康都是一件大事。

从地方两会看国土空间规划体系建设

2022 年是实施“十四五”规划承上启下的重要一年。按照党中央、国务院部署，国土空间规划体系建设深入推进。今年的地方两会上，多个省份的政府工作报告对 2022 年各级国土空间总体规划、城市更新、村庄规划、城市和乡村精细化治理等国土空间规划相关工作进行了部署。

持续完善国土空间规划体系

2021 年，大部分省级总体规划已公开征求意见，90% 以上市县级总体规划形成初步方案。在这一基础上，各省份的政府工作报告普遍提出在 2022 年进一步完善国土空间规划体系、稳步推进市县国土空间规划编制的工作目标。

国土空间总体规划处于实施阶段的北京市，强调持续推进总体规划实施，坚持将其作为城市发展、建设、管理的基本依据；提出全面实施国土空间近期规划，完成核心区控制性详细规划三年行动计划，深化规划和自然资源领域问题整改，确保规划刚性约束落到实处。

海南省计划在年内完成省和本岛所有市县国土空间规划编制，统筹划定永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界、海岸带保护与利用等控制线。

山东省提出深入实施国土空间格局优化策略，着力构建省、市、县、镇“四级三类”国土空间规划体系；建成自然资源“空天地”一体化监测监管系统。

江西省表示今年将基本完成省级国土空间规划编制，统筹划定“三区三线”，形成功能完善的国土空间规划“一张图”；建立城市体检评估机制，实施城市功能与品质提升行动 2.0 版。

国土空间规划引领区域协调发展

在各个省份的“新年新打算”中，国土空间规划被寄予引领区域协调发展、推动都市圈和城市群健康成长的厚望。

对于京津冀城市群的发展，北京市提出强化规划战略引领，推动形成京津冀世界级城市群主干构架。在推进总体规划实施的同时，高质量发展城市副中心，全力支持雄安新区建设，加快构建现代化首都都市圈。天津市将高水平构建互联互通综合交

通网络，全力打造“轨道上的京津冀”；推进天津港集疏运专用货运通道规划建设，持续打造“公转铁”“散改集”双示范港口。河北省提出积极融入以首都为核心的世界级城市群，完善国土空间规划体系，推动大中小城市和小城镇协调联动发展。

粤港澳大湾区建设是今年广东省政府工作报告的重点内容之一。广东省提出在粤港澳大湾区加快打造国际一流湾区和世界级城市群，支持港澳更好地融入国家发展大局；加强规则衔接、机制对接，深入推进“湾区通”工程和“数字湾区”建设，拓展商事制度衔接、职业资格互认、标准对接等领域。同时，为加快横琴粤澳深度合作区发展，广东省将推动高铁、城际等轨道交通项目与澳门轻轨衔接，抓好澳门新街坊、澳门青年创业谷等建设。此外，还将以省国土空间规划为基础，制定实施广州、深圳、珠江口西岸、汕潮揭、湛茂五大都市圈发展规划。

四川省强调将实施成都都市圈发展规划和国土空间规划，推进成德眉资同城化综合试验区建设，推动成德临港经济产业带、成眉高新技术产业带、成资临空经济产业带发展，支持建设天府大道科创走廊。

此外，湖北省提出要强化武汉城市圈的建设；福建省提出主动融入粤港澳大湾区、长三角一体化发展，完善区域合作机制；陕西省表示将积极实施关中平原城市群“十四五”建设方案和西安都市圈发展规划，加快西安国家中心城市建设和提高特大城市治理能力和应急管理水平和应急管理水平。

实施城市更新提升国土空间品质

“十四五”规划纲要指出，要深入推进以人为核心的新型城镇化战略，实施城市更新行动。城市更新作为以存量用地盘活和空间结构优化为支撑的城市发展和治理方式，是国土空间规划管理的重点领域。“城市更新”成为今年地方两会上的热词，省级政府工作报告普遍出现了相关工作部署，与优化城市空间布局、提升城市空间品质、强化城市精细化治理等工作协同推进。

(下接第 7 版)

(上接第 6 版)

北京市在落实城市更新行动计划中，将有序推进老旧楼宇、老旧厂房等 6 大类更新项目。同时，探索市场化更新机制，鼓励多元主体参与街区更新和商圈升级，推动形成更多示范性强、可推广的城市更新样板。此外，北京还将加快推进城市更新立法。

上海市将推进外滩历史文化风貌区城市更新和功能提升，加快北外滩建设；推进存量建设用地盘活更新，低效建设用地减量 15 平方公里。同时，加强城市精细化管理，持续提升“一江一河”滨水空间品质和功能，推动黄浦江两岸公共空间南拓北延；推进路口遮阳设施建设，完成 100 公里架空线入地和杆箱整治，建成 100 个“美丽街区”；持续提升桥下空间品质，设置优化 5000 处公共空间休憩座椅。

浙江省在深入推进城乡融合发展中，将健全城乡一体、部门协同的城乡规划建设和风貌管控体制机制，扎实推进城市有机更新，深化“千万工程”，强化城乡风貌整治提升，联动推进未来社区和未来乡村建设，加强历史文化村落保护，新建成 50 个城市风貌样板区、30 个县域风貌样板区、40 个未来社区、200 个未来乡村。

不少省份在提升城市空间品质、治理“城市病”的工作安排中强调了加快韧性城市建设。北京市提出健全工作机制和评价制度，把韧性城市要求融入城市规划建设管理全过程。上海市在深入推进安全韧性城市建设中强调坚持主动、科学、精准、综合防控，构筑城市安全常态化管控和应急保障体系，筑牢超大城市安全底线。河南省提出坚持以人为核心建设宜居韧性智能城市。广东省强调着力补齐城市基础设施短板，加快完善城市排水防涝工程体系，强化海绵城市、韧性城市、智慧城市建设。

规划引领乡村空间布局优化提升

2022 年是乡村振兴全面展开的关键之年。“十四五”规划纲要明确提出强化乡村建设的规划引领。各省在规划引领乡村建设的前提下，强调在县域范畴统筹优化乡村空间布局、有序推进乡镇一级国土空间规划编制实施以及编制完善实用性村庄规划，提升农村基础设施和人居环境，强化风貌引导，留住乡愁和记忆。

广东省表示将推进空间布局、产业发展、基础设施等县域统筹，推动更多基础



条件好、综合实力强的县进入全国百强县行列。

江苏省将加快编制“多规合一”的实用性村庄规划，强化乡镇功能，高质量推进特色小镇、特色田园乡村、新型农村社区建设，深入实施农村人居环境整治提升行动。同时，积极开展国土空间全域综合整治，着力补齐农村基础设施和基本公共服务短板，继续推进“四好农村路”建设和农村“厕所革命”，有力有序改善农民住房条件，打造令人向往的美丽田园乡村。

安徽省在深入实施乡村建设行动中强调，统筹县域城镇和村庄规划建设，加大水、电、路、气、网等基础设施建设投入。同时，深化农村人居环境整治，加强乡村文化建设，鼓励社会力量兴办农村公益事业，抓好全国乡村治理示范创建。

湖北省强调加强传统村落、民族村寨和乡村特色风貌保护，守住文明根脉，留住乡愁记忆，深入推进乡村治理。

重庆市在推进乡村建设行动中，提出优化乡村规划，深入推进“三师一家”（规划师、建筑师、工程师和艺术家）下乡，有序推进乡镇国土空间规划编制，完善实用性村庄规划，强化村庄风貌引导。

城市桥下空间如何利用？一起来看看这里的做法

城市，是人类群居生活的高级形式，是人民生产生活的重要场所。作为一座常住人口超过 2000 万的超大型城市，上海一直是我国城市治理现代化探索的先行者和排头兵。2018 年 11 月，习近平总书记在上海考察时指出：“既要善于运用现代科技手段实现智能化，又要通过绣花般的细心、耐心、巧心提高精细化水平，绣出城市的品质品牌。”

近年来，上海市委市政府从精细处入手，下“绣花功夫”，不断提升城市治理精细化水平，坚定不移地建设“让人民有更多获得感、幸福感、安全感”的“人民城市”。其中，桥下空间作为城市不起眼的角落，成为城市微更新“大绣图”中的一处亮眼细节，得到了城市规划者、设计者和治理者的关注。

城市里的每一个微小改变，背后可能是一次突破惯有思维的创新实践；每一个身边的“小美好”落地，可能是对既有工作模式的巨大突破。在城市精细化管理的道路上，上海用严谨细致、具体而微的探索，潜移默化地提高着老百姓的生活品质，在城市微更新的探索中，寻找桥下空间利用的更多可能性，是上海最新的议题之一。



在最近召开的上海城市管理精细化工作现场推进会上，上海提出，要贯通更多河道，探索打开更多公园，开发更多桥下空间，开放更多公共机构的公共空间。

一、点亮城市“灰度角落”

黄浦江、苏州河孕育了上海的城市文化，一江一河和它们之上的桥梁，成为上海的地域特色。

苏州河沿岸曾是上海的工业带，20 世纪 90 年代以后工厂逐步搬迁，两岸的建设重点也从生产型空间转变为生活型空间。苏州河上有 33 座桥梁，这些桥梁的建造年代不同，风格各异。由于功能改变，苏州河沿线桥下空间的改造提升，具有了前沿探索的实验性。

傍晚时分，苏州河的南岸长宁区段凯旋路桥下，一群小学生抓紧时间奔到桥下“游乐场”抢占秋千，这个能坐下三四个小朋友的摇篮式秋千，是“游乐场”里最受欢迎的玩具，常常要排队才能“享用”。

附近居民也许对桥下空间的新名字——“糖苏河”，还不太熟悉，但对迷你“游乐场”却是十分认可。清晨，靠苏州河的区域是老年人锻炼的场所，傍晚家长们则带着孩子在南侧的“游乐场”休闲，曾经人们不会多瞅一眼的桥下地带，如今变成了附近人气最高和充满乐趣的地方。

2016 年起，上海城市公共空间设计促进中心发起“行走上海——城市空间微更新计划”，每年选取试点，改造和活化闲置、老旧的公共空间，探索剩余空间有效利用的方式方法。凯旋路桥下就是其中一个试点。在上海鼓励土地立体开发和复合利用、高质量发展的背景下，微更新计划于 2018 年、2019 年，连续两年以“激活桥下空间”为题，围绕上海桥下空间的三种典型类型，即高架道路桥下空间、轨道交通高架桥下空间和跨河桥的引桥桥孔空间，选取试点、发起设计竞赛，探讨更新难点和要点，使桥下空间再利用的可能性得到社会各界的广泛关注和重新认识，为上海桥下空间的高效利用与精细化管理迈出了重要的一步。

(下接第 8 版)

(上接第7版)

2018年第一次来到凯旋路桥下这块“试验田”时，设计师黄晓晨看到的是一处灰暗的角落：多数面积用来停车，剩下的地方有一点杂乱的绿化，地面凹凸不平。路人匆匆而过，不会停留。黄晓晨设计团队的“糖苏河”方案在竞赛中获得了优胜奖。由此，她和小伙伴们成为国内最早探索桥下空间微更新的设计团队之一。

黄晓晨介绍，凯旋路桥下空间的改造主题之所以叫“糖苏河”，是因为主题为柠檬黄，营造出糖果甜蜜的感觉，希望让人们感受到苏州河畔的美好。小小的空间里不仅放下了儿童游乐设施，也没有忘记照顾老龄化社会的需求，为老人们安排了健身器材，下象棋的桌子、凳子。考虑到这里离社区很近，设计中预留了方便展览的小空间，可以用于社区开展活动。如今，看到设计的桥下休憩之地颇受周边居民喜爱，黄晓晨特别地满足。

二、沟通协调 多方牵手

国外桥下空间更新的成功案例很多，例如东京“中目黑高架下”被称为“史上最牛桥底空间”。改造以“共享屋顶”为设计理念，将长期闲置的东急横线和日比谷线下约700米长的狭窄空地，定义为一个连续的、整体的创意店铺共享“大屋顶”，汇集了日本最美书店、咖啡厅、餐厅、服饰店等多元化人气元素。纽约迈阿密将戴德县轻轨下长达10英里、120英亩的开放空间改造成城市步道、艺术走廊和自然生态的综合体。加拿大多伦多的嘉甸拿高速公路改造成步行、骑行友好的通道，冬天还能变成滑冰场。韩国首尔的首都圈地铁1号线为周边社区创造了空间层次丰富的公共场所，提供全时段文化、休闲、运动、餐饮等活动。澳大利亚墨尔本的一段高架线路改造为长达17公里的活力体育公园等。对于高架线路造成的社区分隔、城市肌理碎片化、空间低效闲置等问题，来自国外的实践给出了奇思妙想的解答。

然而，创意林林总总，真正实施起来却并非易事。

以“糖苏河”凯旋路桥下空间为例，从2018年试点竞赛评选为优胜方案，直至2020年11月改造完成向公众开放，这个占地面积400多平方米的“小”项目，从设计到实施完成耗时2年。为何会用这么长时间呢？

记者了解到，这期间需要解决很多问题。比如，改造方案不能影响桥体结构安全性和检修的可操作性；突破桥下空间传统功能（绿化、停车、道班房）的外延需要论证合理性；改造涉及道路、绿化、市政、交通、文化、体育等多个部门，不同部门按照各自的建设与管理规范对桥下空间的改造提出要求，有些规定之间还可能存在矛盾。遇到问题，该听谁的？突破以往“各自为政”的管理模式，牵手多个部门共商解决方案，是实施改造的关键。

“糖苏河”明亮的柠檬黄色调，让这个小小空间远远地就能吸引行人的注意，成为周边环境里一抹鲜艳的亮色。但就是这个让设计团队非常自豪的主题色，当初却是方案讨论中争议最大的部分。交通部门提出自己的担心：这个位置有机动车通行，颜色过于鲜艳会不会干扰驾驶者的视线，带来安全隐患？为此，设计团队通过多方案比选，在坚持糖果色的主题基调下，适当降低色彩亮度，从而兼顾到交通安全的需要。

据了解，凯旋路桥下空间试点在方案深化过程中开展了多轮评审，邀请多个部门和规划、建筑设计专家共同商议。随着这个项目的顺利完成，在跨部门协同合作方面也获得了宝贵的经验，使沟通更加顺畅。

三、探索多种运维方式

同济大学超大城市精细化治理研究院院长、原同济大学常务副校长伍江教授接受《新民周刊》专访时表示，城市微更新的目标不是单纯为了“好看”，不是简单的城市美化，而是提升这些空间的功能，让居民感受到便利或者获得服务。

桥下空间盘活利用后，如何有效运营和维护是各界关注的焦点。由政府部门承担，是其中的一种运维方式。记者了解到，苏州河沿岸桥下空间的运维被纳入长宁区苏州河沿岸一体化维护管理工作中，有专业的保安负责值守，维护桥下安全和整洁。

除了作为休闲场所让政府部门承担运维责任，有没有其他的运维形式呢？

2021年夏天，普陀区武宁路桥下空间更新成为苏州河畔市民驿站之一，并不宽敞的空间里塞下了一家咖啡馆，一个小小的舞台和一排洗手间。武宁路桥下空间的设计出自著名建筑设计师、同济大学客座教授张斌，他曾设计过很多优秀的建筑作品，近年来又在城市微更新上拿出佳作，黄浦江边的“望江驿”就是其中



的代表作品。

苏州河驿站的诞生缘于百姓的诉求。随着苏州河岸线的基本贯通，市民在实现沿河漫步后，又对沿岸配套设施提出了要求：散步累了需要休息怎么办？沿途公厕太少怎么办？一系列问题催生了新的规划。

上海寸土寸金，规划公共空间不易。“在存量时代，向内挖掘，把负面空间、废弃空间、不引人注意的点状微小空间盘活，并在市民公共生活中发挥作用，上海在这方面走在全国前列。上海为‘一江一河’设计的市民驿站现已在不同地点持续推进，其中有一些是利用20世纪80年代留下的老房子改造而来，精细利用边角料为市民使用。”张斌说。

“从目前实践来看，上海想要建造硬件理想的公共空间，通过资源调度，是很快就可以做到的。但更重要的是，如何将公共空间用好，这是个难题。”张斌坦言，“我们需要多种力量参与。”

武宁路桥下咖啡馆的店主钱女士告诉记者，周末和节假日顾客比较多，一个非洲鼓爱好者的团体把这里当做一周一次聚会的地方，咖啡馆门口铺着木地板，正适合打击乐爱好者们敲奏。后来一个骑行俱乐部也看中了咖啡馆，俱乐部成员每周会到咖啡馆碰头。有摄影爱好者发现咖啡馆适合展示摄影作品，于是在这里办了个小小的展览。平时附近社区有几个小朋友放学后到咖啡馆做作业，等家长下班。

尽管桥下不如商业街区那般拥有天然的客流，但这家咖啡馆显然也找到了自己的生存之道。咖啡馆的店员除了负责咖啡馆内的工作，还会附着着维护咖啡馆外的公共空间——户外空间的整洁舒适实际上也关系着咖啡馆的生意。

虽然带有实验的性质，但张斌认为，引入商业模式来运维桥下空间是一种很有意义的尝试，但他也表示，企业进入桥下空间，首先考虑的可能是公益性或者品牌形象的展示，而不是去计算盈利。“总的来说，我觉得桥下空间完全依托商业运营不太现实，比较好的方式是释放一些政府资源的同时，采购一些专业运营力量，两者相结合会运营得更好。”

张斌认为，桥下空间的运维方式可以多种多样，重要的是用起来，让“消极空间积极化”，这才是桥下空间更新的目的。“消极空间积极化不适合统一模式，如同中医治病的针灸治疗，这些空间的更新需要一个点一个点地落实，然后去激活周边环境。”

武宁路桥和凯旋路桥，桥下空间相对都比较小，在上海一些桥下空间比较大的地方，引入商业机构运维的方式已经比较成熟。

苏州河长宁区段中环高架桥下的改造引入专业的运动场所运营商“洛克公园”。伴随着缤纷色彩，桥下空间闪现火烈鸟、猎豹、斑马等许多“小动物”的身影，以北翟路和中环线为坐标，在新泾港、哈密路以及苏州河围成的约3.5万平方米空间，划分出四个区域，自2021年6月相继开放1900平方米的篮球场、五人制足球场、新泾港沿岸步道，已经成为运动爱好者的热门打卡地。

宝山区将蕰藻浜两岸南北高架下“桥荫新空间”打造成“北上海科创体验区”。静安区正策划在南北高架苏州河北岸桥下空间，增加滑板、攀岩、三人足球等多元潮流运动功能，并置入一条联动地块的人行景观栈道。

四、建立桥下空间品质提升机制

上海市道路运输局2020年的数据显示，上海市公路桥、高架桥、城市桥梁等桥洞共计3.2万个。2021年12月经由上海市政府同意，上海市城市管理精细

(下接第3版)

(上接第8版)

化工作推进领导小组办公室、上海市住房和城乡建设管理委员会、上海市交通委员会、上海市道路运输管理局联合印发《关于本市桥下空间品质提升工作的指导意见》(以下简称《指导意见》)。

《指导意见》以“安全运行、形象提升、环境融合、复合利用”为基本原则,建立“市级指导、属地实施”的桥下空间品质提升工作机制,以城市更新和空间治理作为切入点,通过空间释放、景观提升、新业态注入等手段进行整体有机更新,

打造“高架桥荫带,申城新链珠”的高标准形象,满足周边社区群众的文化体育娱乐多样化需求。据介绍,预计2022年底前上海外环以内桥下空间将完成一批凸显集中度、显示度的项目,形成可复制、可推广的经验;三年内实现内环以内(含内环)桥下空间品质提升全覆盖,并作为精细化管理常态工作在全市范围铺开。不久的将来,上海市民将看到更多的桥下空间“七十二变”。

城市是否美好,最终是由城市中的居民来打分。在城市的小角落里,人们更容易体会到一座城市对个体的尊重、理解和关照,“人民的城市”的概念,最终通过这些美好的小角落化成一段段具体的精彩生活。

丨 规划小课 丨 15分钟社区生活圈的上海实践

城市是人类居住生活的重要场所。如果将城市作为一个“有机生命体”,社区则是构成这个“有机生命体”的一个个“城市细胞”。建设社区生活圈,打造“宜居、宜业、宜游、宜学、宜养”多元功能的单元,激活“城市细胞”,对改善城市居民生活质量具有重要意义。

上海市180余个项目落地,通过“三个转型”推动社区生活圈建设

上海市早在2014年首届世界城市日论坛上,就率先提出了“15分钟社区生活圈”的规划理念;2016年,《上海市15分钟社区生活圈规划导则(试行)》发布,启动实施“共享社区、创新园区、魅力风貌、休闲网络”四大城市更新行动计划;2017年12月,国务院批复的《上海市城市总体规划(2017-2035年)》在全国率先提出打造“15分钟社区生活圈”。2019年起,上海选取15个试点街道全面推动“社区生活圈行动”,针对空间品质和社区治理两大短板,聚焦规划空间统筹和资源政策供给,尤其充分运用“城市体检”等空间信息化手段为社区“问诊把脉”,重点提升教育、文化、医疗、养老、体育、休闲及就业等设施的配建水平和服务功能。在2021年举办的上海空间艺术季期间,《“15分钟社区生活圈行动”·上海倡议》发布,进一步强化社区生活圈顶层设计,结合“上海2035”“一张蓝图”实施落地,进一步扩大全市“15分钟社区生活圈”覆盖规模,增强市民的获得感、幸福感、安全感,推动上海“人民城市”建设进入新阶段。

目前,上海全市已有180余个“15分钟社区生活圈”项目落地,长宁区新华路街道、普陀区曹杨新村街道等一批社区整体成效显著。在“15分钟社区生活圈”建设中,上海通过“三个转型”积极推动人的全面发展和社会全面进步:以人民为中心的理念转型,回应新时代全体市民的诉求和期盼;以多元协作的社区治理转型,打造共建共治共享的治理新格局;以全方位的数字化转型,通过新技术赋能社区生活服务和社区治理创新。

长宁区新华路街道:通过“活化利用”重塑街区人文风貌特色

长宁区新华路街道作为典型的内环内老旧小区,属于从基础保障向品质提升过渡的社区:人口结构多元,老龄化特征突出;基础保障完善、社区建成度高,可用于增建设施的空间有限;人文风貌独具特色,位于新华路街道的两处风貌区、五条风貌道路及大量风貌建筑彰显了当地深厚的人文底蕴。

新华路街道“15分钟社区生活圈”行动规划(以下简称“行动规划”)提出,以活化利用为亮点,重塑街区风貌人文特色。按照行动规划,该街道对历史建筑进行修缮再利用,植入旅游资源,强化文化输出,提升居住品质;对风貌道路和弄堂全面进行“整容”,使水杉弄堂、梧桐马路重新焕发了生机;对红坊的老厂房等工业遗存,结合产业用地转型重新定位。

同时,行动规划将“花园”的概念进一步延伸,从“一栋别墅”走向“一个社区”,从“风貌人文”拓展到“人文关怀”,进而提出“花园社区·人文新华”的愿景目标,强调花园般的空间品质、文化特质的彰显与春风拂面般的社区人文关怀。围绕这一愿景目标,行动规划对花园住宅与服务配套进行改造,打造花园般透绿、近绿的精致公共交往场所;针对老龄化问题,对老旧小区进行适老化改造,体现社区人文关怀;将当地特色文化元素纳入各类公共场所的提升,彰显社区风貌底蕴。

为了保障项目稳步实施,新华路街道在长宁区委政府的引领之下,成立了专门的联席会,并与街道现有的内部治理体系相结合,形成了以街道为纽带的完整社区治理体系。“生境花园”“一街一品”等项目,均由街道、区属部门、社会组

织以及居民共同参与,借助社区治理体系提供的各类平台,多方讨论敲定方案并执行。除此之外,社区还举办“城事设计节”等大型年度活动,邀请居民参与“社区共绘”,并印制“新华录”,记载和预告居民的每一场自治活动。许多小区挖潜共享空间,通过居民众筹共建,打造共享、议事的微空间,如新华路329弄12号的外国弄堂里“马爷爷的花园”等。

新华路街道的社区治理以行动规划编制与实施为主线,社区活动、自治空间等为载体,广泛开展社区多元主体参与各类活动,深度听取社区各方的意见及建议,问需于民、问计于民,真正体现共治共建的“人民城市”理念。

普陀区曹杨新村街道:“邻里单位”规划理念引领共创美好生活社区

作为新中国成立后兴建的第一个工人新村,曹杨新村是我国首个依据现代“邻里单位”规划理论完整建造起来的大型住区,其规划设计理念在当时具有先进性和超前意识。当时,上海市政府首先在沪西工业区、普陀区内征地,修建工人住宅。随着曹杨一村1951年开始建设,1952年落成,先后有1002户全国劳动模范、上海市劳动模范和先进工作者等敲锣打鼓乔迁新居,具有独特的社会意义与文化价值。

曹杨新村在选址上“全面而谨慎”,秉持“先生产后生活”这一原则,工人新村靠近沪西工业区,作为工业区发展的服务配套,方便当时的工人上下班。在住区外围及贯穿新村的铁路沿线,布置有小型工业生产设施,形成曹杨新村与周边职住均衡的功能布局特征。曹杨新村以社区中心600米服务半径规划社区总体规模,分三级配置公共服务设施。当年,曹杨新村就为居民同步规划建设了学校、影院、商场等公共服务配套,居民无论游憩、就医或是购物,步行时间都在10分钟以内,加上弯窄密的路网体系,充分体现了“邻里单位”规划理论的要义,对新中国后续居住区建设产生了深远影响,也可以说是“15分钟社区生活圈”建设的雏形。

2020年10月,普陀区政府召开专题会,开展曹杨新村社区“美好生活设计建造众创推广”工作研究。会上明确了“公众推广”“在地展示”“存量、增量创新”“规划设计师单位负责制”等一系列工作安排,在2000年以来曹杨新村社区一系列改造建设基础上,进一步深化整合,以一张蓝图统筹,有序实施。2020年12月,曹杨新村街道响应上海“15分钟社区生活圈”行动要求,编制了“曹杨15分钟社区生活圈”行动方案,进一步优化、强化对相关实施项目的统筹推进。目前,各类项目按照行动计划有序实施。

“曹杨15分钟社区生活圈”行动充分发扬了“曹杨精神”和传统文化特色,依托“红色议事厅”平台发挥党建引领作用,将居委会、商户和居民等各方代表串联起来,推动社区居民参与社区治理,共同营造“人民城市人民建”的美好生活品质社区,使“人民城市”理念落到实处。

“曹杨15分钟社区生活圈”行动伊始,就明确了弘扬曹杨新村历史文化价值和传统精神这一总体原则。从这一总体原则出发,规划彰显曹杨新村“邻里单位”的经典空间格局,重点保护曹杨一村优秀历史建筑、曹杨新村的风貌保护道路和曹杨环浜的蓝绿空间,逐步修复原有的开放住区结构,保护传承历史文化风貌,凸显空间特色,打造“美丽曹杨”。同时,以“一网统管”推动社区运行,完善“智联普陀”3.0版建设,以“一屏观天下、一网管全城”,形成高效能社区智慧治理平台;围绕日常生活的各个方面,采集居民对宜业、宜居、宜游、宜养、宜学方面的需求,融入“曹杨15分钟社区生活圈”建设和社区可持续治理。

1-4 月份全国房地产开发投资下降 2.7%

1-4 月份，全国房地产开发投资 39154 亿元，同比下降 2.7%；其中，住宅投资 29527 亿元，下降 2.1%。房屋新开工面积 39739 万平方米，下降 26.3%。其中，住宅新开工面积 28877 万平方米，下降 28.4%。1-4 月份，房地产开发企业到位资金 48522 亿元，同比下降 23.6%。

基建下沉、多地地下管网改造建设迎来“开工潮”

今年以来，国家层面不断为稳增长政策加码，基建投资在其中发挥起稳定经济增长“压舱石”的作用。同时，县城城镇化相关政策释放出基建下沉信号，有利于推动县城基础设施建设和质量提升，也带来老旧小区改造、地下管网改造、生态修复等相关需求的增长。地下管网作为“城市血管”，是市政基础设施工程中的重要一环。如今，中国进入到城市更新的关键时期，早期的地下管网逐渐暴露出老旧、漏损等安全隐患，亟待进行更新改造。

多地打出楼市调控组合拳 二季度地产销售有望企稳

近日，多地发布楼市调控政策，促进房地产市场平稳健康发展。浙江金华、湖南长沙、吉林长春、四川资阳等地陆续打出房地产调控政策“组合拳”。业内人士指出，未来，各地针对合理改善型购房需求有望进一步推出支持举措。随着疫情影响减弱，房地产销售端有望企稳。

4 月中国重点城市房价总体止跌 长三角企稳

中国社会科学院财经战略研究院住房大数据项目组 12 日发布的最新数据显示，4 月份，24 个重点城市房价环比上升 0.02%，其中，长三角核心城市房价环比上涨 0.29%，房价企稳。分城市等级看，该机构称，4 月份，四线城市房价继续下降，环比下降 0.72%；其次为二线城市，环比下降 0.07%，房价接近企稳；一线城市环比上升 0.31%；三线城市环比上升 0.35%，总体止跌回升。

北京 2025 年新建房屋中装配式建筑占比将达 55%

《北京市人民政府办公厅关于进一步发展装配式建筑的实施意见》明确，到 2025 年，实现装配式建筑占新建建筑面积的比例达到 55%，基本建成以标准化设计、工厂化生产、装配化施工、一体化装修、信息化管理、智能化应用为主要特征的现代建筑产业体系。

四部委发声稳楼市 房地产并购融资提速

最近，央行、银保监会、证监会、深交所等多部门分别召开专题会议传达学习中央政治局会议精神，均提到保持房地产融资平稳有序、支持房企发债等合理融资需求。

央行强调，执行好房地产金融审慎管理制度，及时优化房地产信贷政策，保持房地产融资平稳有序，支持刚性和改善性住房需求。银保监会指出，要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。要按照市场化、法治化原则，做好重点房地产企业风险处置项目并购的金融服务。证监会要求，积极支持房地产企业债券融资，研究拓宽房地产信托投资基金 (REITS) 试点范围，适时出台更多支持实体经济发展的政策措施。深交所表示，支持房地产企业合理融资需求，支持房企正常融资活动，允许优质房企进一步拓宽债券募集资金用途，鼓励优质房企发行公司债券兼并收购出险房企项目，促进房地产行业平稳健康发展。

针对目前房地产融资政策的密集出台，上海易居房地产研究院副院长杨红旭说：“目前的问题是房企融资还比较困难，虽然国企和少数民营企业外部融资有所放松，但大部分民企的外部融资还关着门。此次多部门表态就是希望金融机构能够支持这些房企，尤其是民企的合理融资。”

《企业观察报》亦从多家大型房企处了解到，当前大多数房企的流动性压力仍然较大。积极融资方面，保利发展、信达等房企已开始发行房地产并购债券，新希望地产、陕建地产集团则与银行签署了并购融资战略合作协议。业内人士预计，房企债券融资将得到积极支持，房企整体融资环境将明显改善。

房企整体融资规模腰斩

四部门密集出台房地产融资政策的一个重要背景是，今年 1-4 月，房企整体融资规模仍维持在低位，同比降幅超五成，多数房企流动性压力未减。

综合中指研究院与克而瑞研究中心的统计数据，今年 4 月，房地产企业信用债与海外债发行规模同比均大幅下降。其中，信用债发行规模为 368.87 亿元，相较于去年 4 月的 731.95 亿元，同比下降 49.6%；海外债发行规模为 28.85 亿元，相较于去年 4 月的 147.64 亿元，同比下降 80.46%。今年 1-4 月，房企整体融资规模仅有 1378 亿元，同比下降 52%，境外发债占比仅有 4%。

对此，克而瑞研究中心在近期发布的一份报告中称，今年以来，为促进房地产行业的健康发展和良性循环，中央多部委在房企融资、并购贷、预售资金监管等多个层面释放积极信号，但政策回暖的传导落地尚需时间，短期内房地产企业融资未有明显回暖。目前来看，抓销售回款、提升自身造血能力，保证现金流安全、优化债务结构、防范流动性风险是房地产企业保持财务定力、稳健经营的关键。

部分企业加速并购融资

随着近期四部门支持房地产融资的密集发声，《企业观察报》从多家大型房企处了解到，以保利发展为代表的多家房企已开始积极布局并购融资。

贝壳研究院首席市场分析师许小乐认为，一行两会及深交所的表态中，“及时优化”“积极支持”“督促银行保险机构”等用词更积极，传达了政策调整的迫切性，预计后期地方银行及相关金融机构对于购房者及房企的支持性政策将及时出台，房企债券融资将得到积极支持，房企整体的融资环境将明显改善。此外，银行、AMC 等机构对重点房企的风险项目并购等有望加快推进，有利于房企风险出清。

而在多个房企人士看来，房地产融资政策的调整，或将在一定程度上改变目前房企的拿地格局。今年 4 月，国内多个热点城市首轮集中供地开启，房企单月拿地金额有所回升。据克而瑞研究中心统计，销售 TOP50 房企单月拿地金额接近 1000 亿元，环比上涨 127%，同比下跌 69%。

从杭州、成都等多个城市集中推地的情况看，50 家代表企业内部分化明显，中海地产、华润置地等资金流稳健的国企、城投公司等依然是本轮集中土拍的成交主力军。

从 1-4 月拿地金额靠前的企业来看，拿地金额前 20 中，超过半数是企业，仅有碧桂园、龙湖、滨江、大家等少数民企。华润、建发、中海等拿地金额均超过 250 亿元。克而瑞研究中心在其发布的报告中称，由此可见，当前规模化的国企，如华润、中海、保利、中交、建发等在核心城市拿地优势较大，尤其是部分集中供地城市“让利”之下，优质、高性价比地块补充可售货值的同时，也优化了企业土储结构。

值得注意的是，在拿地金额前 10 的房企中，仅有 3 家房企拿地金额同比上涨。在业内人士看来，这在一定程度上反映了当前土地市场低迷和企业拿地的谨慎，即便是拿地金额 TOP 100 中，仍是项目开发商和地方平台公司占多数。也就是说，房地产市场上，从去年下半年开始的“托底”现象并未减少。