

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

热点新闻

市土地储备中心主任丁红梅一行到新城投公司西潞北三村项目调研



2022年3月1日,市土地储备中心主任丁红梅一行到房山区就供地情况进行座谈,并到西潞北三村项目进行现场调研。房山区区委常委、副区长周同伟,市规自委房山分局局长燕新程,新城投公司董事长朱婧璿等相关同志参加调研。

市土地储备中心一行和房山区相关领导就房山区供地情况进行座谈。会上,新城投公司汇报了西

潞北三村项目和长阳05项目。市土地储备中心表示,全力支持两个项目的推进。

丁红梅同志到西潞北三村项目进行现场调研,实地查看了项目工作开展情况。新城投公司就西潞北三村项目整体规划、安置房建设、土地整治等工作进行介绍。目前,项目入市地块已腾退完毕,整理耕地约900亩。丁红梅同志表示

将全力支持房山加快推动土地入市工作,化解历史问题。

西潞北三村项目处于第二道绿化隔离地区,是践行城乡一体化发展的典型案例。新城投公司将全力推进项目实施,高标准建设项目安置房,实现居民安居梦,以实际行动迎接二十大召开。

【学习】习近平：继续发扬历史主动精神，以实际行动迎接党的二十大胜利召开

根据党中央有关规定,中央政治局委员、书记处书记,全国人大常委会、国务院、全国政协党组成员,最高人民法院、最高人民检察院党组书记每年向党中央和习近平总书记书面述职。近期,有关同志按规定向党中央和习近平总书记书面述职。习近平认真审阅了述职报告并提出重要要求,强调今年是进入全面建设社会主义现代化国家、向第二个百年奋斗目标进军新征程的重要一年,我们党将召开二十大。要全面贯彻党的十九大和十九届历次全会精神,增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”,对“国之大者”领悟到位,始终在思想上政治上行动上同党中央保持高度一致。要弘扬伟大建党精神,以强烈的政治责任感和历史使命感履行职责,坚持问题导向,坚持底线思维,以钉钉子精神做好各项工作,坚定不移贯彻落实党中央方针政策和决策部署。要坚持稳中求进工作总基调,推动分管领域、分管部门完整、准确、全面贯彻新发展理念,加快构建新发展格局,推动高质

量发展,做好保障和改善民生各项工作。要履行全面从严治党主体责任,执行中央八项规定及其实施细则精神,发扬自我革命精神,永葆清正廉洁的政治本色。要继续发扬历史主动精神,敢于斗争、善于斗争,乘势而上、砥砺前行,时刻以党和人民事业为重,走好全面建设社会主义现代化国家新的赶考之路,以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

有关同志紧扣2021年度中心工作和主要任务,围绕庆祝中国共产党成立一百周年、开展党史学习教育、应对百年变局和世纪疫情、实现“十四五”良好开局等撰写述职报告,总结经验,分析不足,提出努力方向。主要有以下内容。

一是深入学习党的十九大及十九届历次全会精神,深刻领会“两个确立”的决定性意义,不断增强“两个维护”的政治自觉、思想自觉、行动自觉,确保在政治立场、政治方向、政治原则、政治道路上始终同以习近平同志为核心的党中央保持高度一致。

二是带头学习贯彻习近平新时代中国特色社会

主义思想,坚持用马克思主义之“矢”去射新时代中国之“的”。扎实开展党史学习教育,自觉弘扬伟大建党精神,始终掌握新时代新征程党和国家事业发展的历史主动。

三是坚决贯彻落实党中央决策部署和习近平总书记重要指示批示精神,统筹推进疫情防控和经济社会发展、统筹发展和安全,增强斗争精神和斗争本领,分类精准施策,积极研究推动分管领域工作,认真完成党中央赋予的职责任务。

四是认真履行全面从严治党主体责任,严格执行请示报告制度,扎实推进分管领域党风廉政建设和反腐败工作,切实加强领导班子和干部队伍建设,全面提高党的建设质量。

五是严格落实中央八项规定及其实施细则精神,坚持以身作则、廉洁自律,坚决反对形式主义、官僚主义,坚决反对特权思想,从严教育管理亲属和身边工作人员,主动接受各方面监督。

自然资源部办公厅关于印发深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力工作实施方案的通知

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，中国大洋事务管理局，陕西测绘地理信息局、四川测绘地理信息局、黑龙江测绘地理信息局、海南测绘地理信息局，部机关有关司局：

为深化“证照分离”改革，进一步激发市场主体发展活力，根据《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）有关要求，自然资源部制定了深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力工作实施方案。现予印发，请结合实际，认真贯彻执行。

自然资源部办公厅

2021年12月3日

自然资源部关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力工作实施方案

为贯彻落实《国务院关于深化“证照分离”改革进一步激发市场主体发展活力的通知》（国发〔2021〕7号）有关要求，在全国范围内推进自然资源管理涉企经营许可事项“证照分离”改革，持续深化“放管服”改革，在更大范围推进照后减证和简化审批，创新和加强事中事后监管，进一步优化营商环境、激发市场主体发展活力，制定本方案。

一、总体要求

根据国发〔2021〕7号文件有关要求，《中央层面设定的涉企经营许可事项清单（2021年全国版）》规定的自然资源管理涉企经营许可事项，按照直接取消审批、实行告知承诺、优化审批服务等方式分类推进行政审批制度改革，力争2022年底前建立简约高效、公正透明、宽进严管的行业准营规则，大幅提高市场主体办事的便利度和可预期性。

二、大力推动照后减证和简化审批

（一）直接取消审批。

在全国范围内，直接取消“城乡规划编制单位丙级资质认定”“地质灾害危险性评估单位丙级资质审批”“地质灾害治理工程勘查单位丙级资质审批”“地质灾害治理工程设计单位丙级资质审批”“地质灾害治理工程施工单位丙级资质审批”“地质灾害治理工程监理单位丙级资质审批”“从事测绘活动的单位丙级资质审批”“从事测绘活动的单位丁级资质审批”等8项涉企经营许可事项。（责任单位：国土空间规划局、地质勘查管理司、国土测绘司，省级自然资源主管部门按职责分工负责）

（二）实行告知承诺。

在全国范围内，对“城乡规划编制单位乙级资质认定”涉企经营许可事项实行告知承诺。实行告知承诺后，依法列出经营许可条件，对因企业承诺可以减省的审批材料，不再要求企业提供；对可在企业领证后补交的审批材料，实行容缺办理、限期补交。对企业通过全国国土空间规划行业管理信息系统提交资质申请材料并自愿作出承诺的，一个工作日内完成对材料是否符合要求的审查并作出审批决定。（责任单位：国土空间规划局，省级自然资源主管部门按职责分工负责）

（三）优化审批服务。

1. 在全国范围内，对“城乡规划编制单位甲级资质认定”涉企经营许可事项，优化审批流程，压缩办理时限，提高审批效率。（责任单位：国土空间规划局）

2. 对“地质灾害危险性评估单位甲级资质审批”“地质灾害治理工程勘查单位甲级资质审批”“地质灾害治理工程设计单位甲级资质审批”“地质灾害治理工程施工单位甲级资质审批”“地质灾害治理工程监理单位甲级资质审批”“地质灾害危险性评估单位乙级资质审批”“地质灾害治理工程勘查单位乙级资质审批”“地质灾害治理工程设计单位乙级资质审批”“地质灾害治理工程施工单位乙级资质审批”“地质灾害治理工程监理单位乙级资质审批”等10项涉企经营许可事项，精简审批材料，减轻企业负担。（责任单位：地质勘查管理司，省级自然资源主管部门按职责分工负责）

3. 对“勘查矿产资源审批”“开采矿产资源审批”等2项涉企经营许可事项，精简审批材料，积极探索采取委托等方式、按照有关授权分别将省级自然资源主管部门负责的部分探矿权、采矿权审批权限下放至设区的市、县级自然资源主管部门。（责任单位：矿业权管理司，省级自然资源主管部门按职责分工负责）

4. 对“从事测绘活动的单位甲级资质审批”“从事测绘活动的单位乙级资质审批”等2项涉企经营许可事项，精简专业类别子项，将除导航电子地图制作以外的其余9个甲级资质的审批权限，由自然资源部下放至省级自然资源主管部门。（责任单位：国土测绘司，省级自然资源主管部门，陕西测绘地理信息局、四川测绘地理信息局、黑龙江测绘地理信息局、海南测绘地理信息局按职责分工负责）

5. 对“深海海底区域资源勘探开发许可”涉企经营许可事项，优化审批流程，提高审批效率。（责任单位：中国大洋事务管理局）

三、加强事中事后监管

坚持放管结合、并重要求，按照“谁审批、谁监管，谁主管、谁监管”的原则，切实履行监管职责，防止出现监管真空。

（一）明确监管责任。直接取消的，由原审批机关依法承担监管职责。实行告知承诺、优化审批服务的，由审批机关负责依法监管、查处违法行为。

（二）健全监管规则。直接取消审批的，原审批机关要及时掌握有关情况，依法实施监管。实行告知承诺的，审批机关要重点检查企业履行承诺情况；发现企业违反承诺的，要责令限期整改，逾期不整改或者整改后仍未履行承诺的，要依法撤销许可。

（三）完善监管方法。对一般行业、领域，全面推行“双随机、一公开”监管，对投诉举报等渠道反映问题多、严重违法经营的企业实施重点监管。对直接涉及公共安全和人民群众生命健康等特殊行业、重点领域，落实全覆盖重点监管，强化全过程质量管理。进一步强化信用监管，依法依规实施失信惩戒。

四、工作要求

（一）加强组织领导。各级自然资源主管部门要高度重视深化“证照分离”改革工作，认真贯彻落实国发〔2021〕7号文件有关要求，强化主体责任，抓好工作落实。部机关有关司局要及时与省级自然资源主管部门做好沟通、指导和支持。

（二）加强改革法治保障。各级自然资源主管部门要及时根据立法工作权限和程序，抓紧推动有关规章和规范性文件的立改废，固化改革成果。

（三）做好改革政策培训和服务相关工作。各级自然资源主管部门要做好改革政策工作培训和宣传解读，调整优化相关业务流程，修订完善相关工作规则和服务指南，改革升级相关信息系统，确保改革措施全面落实。

城市更新 规划先行：看这十个城市的做法

编者按

党的十九届五中全会作出实施城市更新行动决策部署。城市发展正在由外延扩张式向内涵提升式转变，城市更新作为存量时期主要的城市发展和空间治理方式，是资源环境紧约束背景下国土空间规划管理的重点领域。从北京、上海、深圳等 10 个城市的实践经验来看，城市更新随着国土空间规划工作深入推进，享受到越来越多的“多规合一”改革红利。

与过去旧城改造中常见的大拆大建不同，新发展格局下各地不再“头痛医头、脚痛医脚”，而是将城市作为有机生命体，把城市更新作为重要内容纳入国土空间总体规划、详细规划和专项规划体系，对城市更新区域开发保护活动在空间和时间上系统谋划、统筹安排，推进内涵式、集约型、绿色化的城市有机更新模式，突出强调从提升身边的空间品质入手，精准回应人民群众对美好生活的向往。

北京：构建五大更新体系 推进更新行动实效

北京市在城市更新中严格贯彻落实总体规划“控增量、促减量、优存量”的工作要求，坚持规划引领、街区统筹，坚持政府引导、市场运作，坚持政策推动、项目带动。在五大更新体系支撑下不断改革探索，凝聚共识。

建立更新工作体系。按照“总体规划—专项规划—街区控规—行动计划”的工作思路，以街区为基本单元，以存量建筑为主体，自上而下统筹开展更新工作。

探索更新方法体系。探索“清单式”“菜单式”工作模式，以昌平区回龙观天通苑地区存量街区控规为样板，通过体检评估找问题，形成问题清单和资源清单；多元协商问需求，形成需求清单和愿景清单；整体策划配政策，形成策略清单和政策清单；制定计划推行动，形成任务清单和项目清单。

强化更新组织体系。依托基层社区治理，搭建多元协商平台，推动责任规划师制度实施，打通从规划编制、审批、实施、管理全流程参与的路径，广泛参与微空间改造和基层精细化治理各个环节，努力让政府、市场、社会、公众形成合力。

构建更新动力体系。制定适用于北京城市更新的“1+N+X”系列政策，通过持续释放政策红利，赋予更多更新动力。

完善更新实施体系。建立长期动态跟踪推进机制，滚动集成更新任务和项目，动态纳入城市更新行动计划，整体推动物质空间与城市治理“双提升”。

上海：规划全生命周期管理保驾护航

上海市坚持各级国土空间规划在城市更新中的全面引领，加强法治保障，系统推进各类城市更新行动，通过国土空间规划监督管理有效保障城市更新项目建设。

规划编制方面：国土空间总体规划层面，明确了全市各类型城市更新目标策略；单元规划层面，明确城市更新公共要素底线及发展要求；控制性详细规划层面，明确更新建设的开发指标和公共要素具体建设运营管理要求，强调实施导向。

实施推进方面：通过近期规划明确城市更新近期重点的空间战略与行动任务。上海系统开展了各类城市更新行动，主要包括通过“行走上海”活动激发量大面广的社区空间微更新，开展共享社区计划、创新园区计划、魅力风貌计划、休闲网络计划等四大更新行动计划；全面推动虹口北外滩、宝山吴淞、南大等重点地区整体转型提升；以“15 分钟社区生活圈”建设为抓手，全面推动社区更新。

政策保障方面：制定了多项覆盖产业、商业商办、城中村、居住、风貌旧改等类型的城市更新配套政策。在总结多项城市更新行动实践经验的基础上，制定并实施了《上海市城市更新条例》。

监督管理方面：以全生命周期管理统筹城市更新相关规划、建设、管理全过程，建立贯穿事前、事中、事后的全生命周期管理闭环；将更新项目的公共要素供给、产业绩效、环保节能、物业持有、土地退出等全生命管理要求均纳入土地出让合同监管。

广州：夯实规划体系 强化存量再利用

广州市坚持国土空间规划引领，将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，形成以存量资源再利用为主线的空间发展模式。建立总体规划定目标、定重点，专项规划建路径、建机制，详细规划控指标、定功能的城市更新规划管控传导机制。坚持专家领衔、集体审议、投票表决、全程公开的规划委员会审议制度。

建立完善的城市更新单元管理制度。广州出台了城市更新单元详细规划编审

报批及产业配置、设施配套、交通评估等工作指引，构建了产城融合职住平衡指标体系。

注重历史文化和公共利益保护，坚持“以人民为中心”。一方面，编制《广州市城市更新与历史文化保护协调规划》，夯实历史文化名城保护管控底线及“底板”数据，提出城市更新与历史文化保护利用项目的组合实施路径。另一方面，编制《广州市城市更新（城中村改造）公共服务设施综合布点规划》，明确教育、医疗、养老、文化、体育、环卫等 16 项设施配套要求。

强化刚性管控。严格落实“三线”（永久基本农田、生态保护红线、城镇开发边界）、绿线、历史文化保护等要求，科学合理确定规划指标，配置高质量产业空间，完善公共服务设施和市政基础设施，增加保障性住房供给。将城市更新单元详细规划作为城市更新项目规划许可、改造实施的法定依据。

探索弹性管控。因地制宜制定地方标准，积极尝试存量地区的容积率上限和容积率奖励细则，提升城市空间品质，引导城市更新高质量健康发展。

深圳：以“人民城市”理念推动城市更新

深圳市以“人民城市”理念系统推进城市更新工作，将符合条件的低效存量建设用地纳入标图建库范围进行改造，在规划管理方面进行了深入探索和实践。

坚持规划引领。以国土空间总体规划为基本依据，编制市区更新专项规划，评估识别更新潜力对象，实施分区分类管理，明确历史文化风貌等空间管控要求，通过单元管理整合零散用地，传导落实上一层次规划目标。

坚持保护优先。采用“绣花”功夫进行微改造，将部分城中村、工业集中区划定为保留提升区，严禁大拆大建，鼓励开展综合整治有机更新，对古树名木、历史建筑等实施最严格的保护，传承历史文脉，保留城市记忆。

坚持公益优先。践行“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，要求更新项目无偿移交一定比例的公共用地、配建政策性用房和各类公共设施，规划中小学校 180 多所、社康中心 300 余处，公共住房约 1300 万平方米等，提升片区城市品质和公共服务水平，人民群众获得感显著增强。

坚持制度保障。基于存量用地开发的特点，坚持制度设计和法治实践相结合，在各个环节出台相应的政策规定和标准，形成以《深圳经济特区城市更新条例》为统领的政策体系，为规划的有效实施提供制度保障。

沈阳：“人民设计师”问需于民

沈阳市深入践行“人民城市”理念，积极探索城市更新路径，不断完善规划管理举措，扎实推动项目落地实施。

坚持规划引领，强化国土空间规划统筹管控。以国土空间总体规划为引领，提出城市更新分区和策略，推动城市更新示范区建设。落实总体规划空间布局，形成了总体城市设计成果，指导城市更新重点片区精细化管控。持续完善一张蓝图数据体系，制定了城市更新重点区域和城市更新单元两个图层，并统一纳入国土空间“一张图”平台。

聚力精细化管理，推动城市更新行动落实落地。落实国土空间规划要求，开展城市品质提升行动，实行城市精细化管理，按照“洁化、序化、绿化、亮化、美化、文化”总体要求，推动实施城乡结合部改造、老旧小区及背街小巷整治、街道有机更新、重要出入口景观提升、城市书房、口袋公园建设等一系列工程。沈阳市区编制城市更新行动计划，形成了“十四五”城市更新项目清单。

突出名城保护，加强历史文化资源活化利用。贯彻“以文化城”理念，加强历史文化资源活化利用，实施东贸库货厂、耐火材料厂、红梅味精厂、1905 文创园等一系列工业遗存保护利用项目，打造了盛京皇城、奉天巷等一系列历史文化片区。

加大保障力度，提升城市更新项目建设品质。推行“人民设计师”制度，广泛参与街道更新、老旧小区改造、口袋公园建设等城市更新项目，问计于民、问需于民、问效于民，确保规划可落地、可操作、可实施。

西安：历史文化保护与城市设计管控并重

西安市的城市更新工作坚持规划先行，加强规划统筹；坚持依规审批，严格

（下接第 6 版）

(上接第 5 版)

落实规划管控要求；坚持城市和人民公共利益优先。

坚持先规划后建设。在规划管控方面，将城市更新作为国土空间规划体系的重要内容，结合西安市城市更新计划，统筹编制城市更新片区的控制性详细规划并履行法定报批程序，做到无规划不建设，在项目手续审批中严格落实各类规划管控要求。

坚持公共利益优先。坚持城市和人民公共利益优先原则，严格按照“四最标准”开展项目安置工作，以“最好的地段、最好的规划、最好的质量、最好的配套”保障居民利益，公服设施和基础设施配套不足的，一律不予审批。

坚持突出地方特色。在城市更新中，突出西安历史文化保护特色，落实城市设计管控思路。在城市更新项目立项前，要做好区域文物勘探工作，在规划中保尺度、保肌理、保风貌，延续城市历史文化本底。同时，将城市设计贯穿规划管理全过程，坚持城市设计先行，将城市设计管控内容落实到城市更新详细规划，并将其作为规划条件的重要内容纳入土地出让合同。

南京：充分用好自然资源政策“工具箱”

南京市着力发挥自然资源部门“两统一”改革优势，充分运用政策“工具箱”，走规划统筹、集约发展、精细治理、内涵提升的新路子，分类推进城市有机更新。

居住类更新方面：转变更新方式，以改善基本居住条件为根本，由传统征收拆迁方式转向“留、改、拆”方式，采用微改造“绣花”功夫，实现历史文化保护、城市功能完善、居住品质提升的有机更新；鼓励实施主体多元化，强调政府引导，多元参与，调动个人、企事业单位等各方积极性；以等价交换、超值付费为原则，采用等价置换、原地改善、异地改善、货币改善等多种方式安置补偿；采取公开化工作流程，设立两轮征询相关权利人意见环节，实施过程中充分尊重民意，体现共建共治；从规划、土地、资金支持、不动产登记四个方面提出政策保障措施，不断加大放管服力度，降低城市更新成本，切实提高项目的可实施性和可操作性。

非居住类更新方面：拓宽开发主体范围，增加了原土地使用权人联营、入股、转让方式开发，允许通过设立全资子公司、联合体、项目公司作为新主体再开发；划分四种再开发模式，结合市情确定老城嬗变、产业转型、城市创新、连片开发四种模式，分别对应老城中文保和公共配套完善、新业态发展、集中连片开发等再开发需求；放宽土地供应方式，特定条件下允许协议出让、带方案招拍挂、组合出让等多种供地方式；加大配套激励措施力度，设置了有关收益分配、整体开发、提高容积率、多用途复合利用、建租赁住房等方面的激励措施。

长沙：“一张图”引领城市更新全生命周期管理

长沙市在城市更新中坚持规划引领、评估先行，以综合效益为导向，以国土空间规划“一张图”为抓手，实行差异化更新、全生命周期管理。

明确机制设置。出台《关于全面推进城市更新工作的实施意见》，构建“总体一片区一项目”的更新规划管理制度，全面衔接国土空间规划体系，实现规划意图层层传导，保障年度重大项目实施。

体检评估识别问题。依托国土空间规划“一张图”，开展国土空间规划城市体检评估，以城市空间结构为评估对象，找出现状与规划的问题，明确更新管控策略。更新单元层面依托控规实施评估，科学诊断片区发展症结，指导更新规划编制。

资源要素保障。加强土地要素保障与城市更新工作管理联动，不断完善城市更新图层，有效解决批而未供、闲置用地等历史遗留问题。

可持续更新。在推进城市更新过程中，转变单一经济效益导向，探索产业、民生和文化效益“最大公约数”的可持续城市更新途径。

因地制宜。在差异化更新的理念下，将建成区划分为更新核心区域和外围区域两个部分，核心区域以历史文化保护和综合整治为主，逐步向外疏解人口及非核心城市功能，外围区域承接核心区疏解功能，加快片区功能布局完善，提升城市品质。

成都：公园城市理念全流程传导

成都市围绕建设公园城市示范区总目标，以规划为战略统领，推动城市有机更新从顶层设计到落地实施全流程传导。

科学规划，强化引领约束。在国土空间总体规划中编制城市更新专章，确立“提升城市竞争力和宜居度”的总体目标，提出更新总体指引。编制中心城区有机更新专项规划，落实国土空间总体规划要求，识别更新对象，划定 173 个更新单元，以产业空间、文化空间、交通空间、生态空间四类空间更新为重点，带动城市整体更新。编制首批更新单元实施规划，提出产业发展、公共服务配套、交通体系、生态织补、文化遗产、空间布局等方面的内容，按程序纳入详细规划和国土空间规划“一张图”，以更新单元平衡利益、统筹实施。

精准施策，提振发展动能。充分发挥土地、规划、产权政策在城市更新中的关键撬动作用，持续创新政策供给。出台调迁企业优先用地、“双评估”补差、“地随房走”整体改造用地、保留建筑不动产登记、存量非住宅闲置房屋发展新产业规划许可“豁免”等 14 项支持性措施，引导低效空间资源更新利用、提质增效；加强城市更新用地开发强度统筹管理，提出容积率分类管控、平衡转移、容积率奖励等措施，引导旧城功能提升、塑造高品质空间形态。

回归人本，提升城市治理效能。出台城市剩余空间更新规划导则，指导桥下、屋顶等城市剩余空间更新利用，打造“金角银边”。创新河道一体化规划建设，统筹河道及滨水街区、慢行交通等多维要素，实现“城水共生”。聚焦社区公共空间，全面开展社区微更新，重构丰富多彩的社区场景、活力共享的社区生活圈，探索城市更新与社区共建共治共享的“成都方案”。

重庆：“场景营城”推进城市更新

重庆市以国土空间规划为总抓手，以城市更新为主要方法和目标，构建了“总体行动计划+专项行动方案+实施项目库+标准导则体系+实施保障措施”的开放型城市提升工作体系，按照谋划找定位、策划定功能、规划落空间、计划促实施的规划理念引领城市更新。

该市将“场景营城”作为深入推进城市更新工作的新路径、新方法贯穿到国土空间规划建设管理的全过程。聚焦“山水之城美丽之地”总场景、总定位，构建中心城区“一核、两江、三谷、四山、五城、六名片”的城市空间格局。结合国土空间规划体系融合场景规划，部署“市—区县—乡镇”“总规—详规—专项规划”三级三类全覆盖的场景营造项目实施机制。

同时，该市抓住国土空间规划编制、项目审批、土地出让三个关键环节，持续创新城市更新配套政策：对于增加公共服务功能的城市更新项目，有条件地给予一定比例的建筑面积奖励；通过告知承诺许可、核发规划意见等形式支持企业盘活存量转型升级。此外，全面推进社区规划师制度，助力推进城市更新实施。

关于将国有土地使用权出让收入矿产资源专项收入划转税务部门征收有关事项的公告

□ 2021 年第 13 号

为贯彻落实党中央、国务院关于政府非税收入划转改革决策部署，根据《财政部 自然资源部 税务总局 人民银行关于将国有土地使用权出让收入 矿产资源专项收入 海域使用金 无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》（财综〔2021〕19 号）（以下简称《通知》），结合我省实际，现就有关事项公告如下：

一、自 2022 年 1 月 1 日起，将由自然资源部门负责征收的国有土地使用权出让收入和矿产资源专项收入全部划转给税务部门负责征收。除《通知》另有规定外，两项非税收入的征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理等政策，继续

按照现行规定执行。

二、我省税务部门按照属地原则征收上述非税收入。国有土地使用权出让收入以土地所在地税务机关为征收机关，矿产资源专项收入以矿产资源所在地税务机关为征收机关。项目跨区域或存在征收争议的，由当地政府、财政和自然资源部门确定。

三、缴费人依据自然资源部门推送税务部门的费源信息，通过贵州省电子税

(下接第 7 版)

(上接第 6 版)

务局或税务机关办税大厅申报缴费。涉及竞买保证金的,由收取单位将竞得人的保证金全额抵作应缴费款,并代其向税务部门缴纳。转让房改房、经济适用住房等情形需补缴国有土地使用权出让价款的,由补缴人持核定部门开具的补缴价款凭证在当地政务服务场所办税窗口或征收机关办税窗口缴费。各级税务机关应在办税缴费服务场所公布新划转非税收入的具体缴费方式和办理流程,同时在政府部门网站、报纸、电台、电视台等公众传媒上发布。

四、贵州省申报国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入统一使用《非

税收入通用申报表》。

五、税务部门向缴费人取国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入开具《中央非税收入统一票据》。

六、费款缴入国库后需要办理退库的,按照财政部门有关退库管理规定办理。其中,因缴费人误缴、税务部门误收需要退库的,由缴费人向征收机关申请办理;其他情形需要退库的,由缴费人向自然资源部门和财政部门申请办理。

本公告自 2022 年 1 月 1 日起施行。

特此公告。

北京国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入两项政府非税收入划转工作解读

工作背景

2021 年 5 月,为贯彻落实党中央、国务院决策部署,财政部、自然资源部、国家税务总局、人民银行决定将自然资源领域国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项非税收入划转税务部门征收,印发了《关于将国有土地使用权出让收入、矿产资源专项收入、海域使用金、无居民海岛使用金四项政府非税收入划转税务部门征收有关问题的通知》(财综〔2021〕19 号,以下简称 19 号文件)。

为贯彻落实 19 号文件要求,积极稳妥推进划转工作,北京市财政局、市规划自然资源委、国家税务总局北京市税务局、中国人民银行营业管理部(以下简称四部门)联合印发了《通知》,共同做好北京市两项政府非税收入划转工作,确保划转工作顺利推进。

工作内容

《通知》贯彻落实党中央、国务院关于政府非税收入征管职责划转税务部门的有关部署和要求,以及 19 号文件要求,结合北京市实际工作需要,对划转工作进一步细化完善,主要包括以下方面。

明确划转时间和范围

2022 年 1 月 1 日起,北京市范围内的国有土地使用权出让收入和矿产资源专项收入两项政府非税收入统一划转至税务部门征收。

落实职责分工

对于以前年度和今后形成的应缴未缴收入及按规定分期缴纳的收入,由税务部门负责征缴入库,有关部门应当积极配合做好相关信息传递和材料交接工作;对于已缴入财政非税收入专户但 2022 年 1 月 1 日前尚未划缴国库的有关资金,由财政部门按非税收入管理规定缴入国库。

有关政策不变

两项政府非税收入的征收范围、对象、标准、减免、分成、使用、管理等政策,继续按照北京市有关规定执行;划转后的科目名称、代码和预算分配比例不变,并按照中央有关规定调整。

明确退付原则

对于 2021 年以前年度收缴的收入,缴费人向规自部门提出退付申请,规自部门商财政部门办理。对于 2022 年及以后因缴费人误缴、税务部门误收需要退库的,由缴费人向税务部门申请办理,经税务部门审核后商财政和规自部门复核意见后,按规定办理退付手续。其他情形需要退库的,需向规自部门申请办理,规自部门商财政部门提出退库意见,人行部门按规定办理退库。

加强组织保障

四部门逐项确定职责划转后的征缴流程,做好业务衔接和信息互联互通工作。对于执行中可能存在的各类问题,四部门已建立联席会商模式,共同研究、协调、解决,及时化解矛盾,维护缴费人合法权益和正常缴费秩序。

生态规划蓝图现,安全格局谋新篇

一、从分散到整合 构建全域全要素的生态空间规划体系

《规划》面向京津冀区域生态空间一体化保护,对首都生态安全格局进行统筹谋划,是北京市国土空间规划体系中重要的专项规划,也是全市生态空间的顶层设计和总体框架,为生态修复规划、各类生态要素的专项规划以及重点生态功能区的合理布局提供指导。规划立足生态文明建设体系下的国土空间规划转型,按照“上下衔接、左右协调”的原则,横向上强化山水林田湖草“条”线要素的统合和重点生态功能区“块”状工作的串接,纵向上促进市级—区级—乡镇各层级规划之间的有效传导。向上落实并深化新版城市总规提出的“一屏、三环、五河、九楔”市域绿色空间结构,传导刚性指标和管控要求;向下为乡镇域国土空间规划及村庄规划中非建设空间布局提供指引。通过生态要素统筹、生态格局构建、生态空间管控和生态品质提升,构建横向到边、纵向到底、闭环协同的国土空间生态规划体系,推动首都生态空间治理体系和治理能力现代化。

二、从大写意到工笔画 探索首都生态空间规划与统筹实施路径

《规划》基于首都现实生态问题,瞄准中长期生态空间战略目标,面向规划落地与统筹实施,兼顾战略性、统筹性和实施性,在国土空间规划中把生态安全放在更加突出的位置,聚焦生态安全格局的系统化构建和差异化管控,探索首都生态空间规划与统筹实施路径,为全市生态空间的合理有序布局提供规划引导。通过多要素整合、多目标协同、多层级传导,推进生态规划从格局塑造到过程引导的转变,从要素配置到系统效能的提升,从蓝图指引到传导落实的延伸,从规

划编制到全生命周期闭环管理的贯穿。

规划思路,按照“规划引领、统筹条块、衔接实施”的工作原则,在宏观层面侧重立骨架、优格局,强化生态空间融合,明确首都远景生态空间格局,协调建设与非建设空间的关系;中观层面侧重调过程、提功能,推进生态要素串联,系统引导水林田等关键生态要素的布局优化;微观层面侧重促落实、强管控,指引生态管控落位,建立层级闭环、传导顺畅、落实有效的生态空间用途管制机制。

实施路径上,落实规划目标,突破传统管理机制壁垒,加强部门衔接、区域衔接、规划传导,探索非建设项目的统筹实施政策,以全域土地综合整治为平台,以生态修复为抓手,强化目标、政策、资金、项目的统筹,形成生态一体化治理合力,推进生态空间规划一张蓝图干到底。

三、从规划到实施 锚固首都生态安全格局

摸家底,建格局

规划全面梳理了全市山水林田湖草自然资源底数、底线、底图和底盘,构建生态空间基础数据库。针对首都可持续发展面临的突出生态问题及生态安全挑战,统筹考虑自然资源保护、生态功能保障、灾害风险防范、健康福祉提升等多个方面,选取水、生物、地质、文化和游憩等要素,以单要素生态安全格局为基础,通过系统评价与过程研判,构建北京市综合生态安全格局,有序引导“两线三区”

(下接第 8 版)

(上接第7版)

向“一线两区”的战略转变。合理预留弹性空间，提升生态基础设施韧性，强化气候适应能力。以水为脉、以田为纲、以绿为底，优化生态、生产、生活“三生”空间布局，为保障首都生态安全、提升首都生态系统服务和民生福祉提供基础支撑。

找问题，提品质

识别生态安全“卡脖子”问题，包括低质低效林、宜林荒山等影响碳汇效能的薄弱地区，水林田空间管理矛盾区域及现状建设用地与生态安全格局的冲突区域，中心城游憩服务盲区，通风廊道、生物廊道等关键廊道的断裂点和堵点等。立足生态安全格局落位实施和持续优化，明确山水林田湖草整体保护、系统修复

和综合整治的重点方向和路径，通过国土空间生态修复规划、全域土地综合整治、水林田等各类生态要素的专项规划以及二隔地区、密云水库等重点生态功能区规划逐级传导落实。

强管控，促实施

基于生态安全格局，以要素融合和格局调控为抓手、以功能提升为目标，搭建分级分类的生态空间管控体系，提升生态空间的精细化治理水平。制定全域国土生态空间差别化管控策略和准入要求，强化空间和时间维度的双重引导。按照“宜田则田、宜林则林、宜水则水”的原则，确定水林田生态要素引导优先序和矛盾处理规则，提出建设空间与生态安全格局冲突的解决路径，为全域全要素自然资源合理配置和国土空间用途管制提供支撑。

北京：城市更新释放“多规合一”改革红利

导读

城市更新，是进一步提升城市发展质量的关键环节。前不久发布的《北京市城市更新行动计划（2021-2025年）》（以下简称《行动计划》）明确了“规划引领，试点先行”的原则，提出城市更新要贯彻落实北京城市总体规划、控制性详细规划和分区规划，做到严控总量、分区统筹、增减平衡。

城市更新行动是北京城市总体规划的具体落实，是将城市更新纳入经济社会发展规划和“多规合一”的国土空间规划统筹实施。根据《行动计划》，北京城市更新从人民群众最关心最直接最现实的利益问题出发，通过老小区、老厂房等更新完善城市各项功能，补齐短板，保障和改善民生。

专项规划将明确街区层面目标任务

“规划引领，试点先行”是北京城市更新的基本原则之一。《行动计划》提出，按照城市空间布局 and 不同圈层功能定位、资源禀赋，注重分区引导、分类制定政策。坚持自下而上的更新需求与自上而下的规划引导要求相结合，加大政策机制改革力度，试点先行、以点带面、项目化推进，探索城市更新的新模式、新路径、新机制，有序开展城市更新行动。

具体到实施层面，北京的城市更新以街区为单元统筹。《行动计划》明确由北京市规划和自然资源委员会牵头编制城市更新专项规划，明确街区层面城市更新目标任务，并协调推动项目实施。

下一步，北京市将围绕城市功能再造、空间重塑、公共产品提供、人居环境改善、城市文化复兴、生态环境修复以及经济结构优化等方面对更新区域进行评估，梳理存在问题，科学划分更新单元，明确街区功能优化和环境品质提升目标。在此基础上，制定各街区更新计划，整合各类空间资源，统筹推进街区内平房（院落）、老旧小区、老旧楼宇、老旧厂房等更新改造，促进生活空间改善提升、生产空间提质增效。

在推动街区整体更新的过程中，《行动计划》特别强调了街区更新要注重公共空间景观设计建造，形成完善的公共空间体系。推动市政设施小型化、隐形化、一体化建设，加强疏解腾退空间精细利用和边角地整治，加强公共服务设施、绿道蓝网、慢行系统的衔接，促进公园绿地开放共享。

“多规合一”协同平台发挥优势

不同于新征占地项目，城市更新项目要首先梳理清楚用地和建设现状，便于开展规划方案设计与审查。会商阶段，面对拆除、内部改造、扩建、新建等不同类型建设行为，北京市的“多规合一”平台充分发挥了集中研究的优势，统一出具会商意见，避免了拆除、内部改造等不同类型的分别申报与审查，以及在不同部门面临的不同审查。

顺义区前不久立项的一个旧厂房改造更新项目中，北京市规划和自然资源委员会顺义分局主动提供多部门协同的咨询服务，助力项目生成和落地。据介绍，理想汽车研发基地落户中关村顺义园后，亟须释放产能。而顺义区2019年年初停产的某汽车生产企业，正好有适合改造的旧厂房。根据待入驻企业提出的生产量和纯电动生产工艺确定的建筑需求，顺义分局对接上位规划，将该项目初步需求在“多规合一”平台上推送至市区两级12个部门，进行同步研究。同时，根据各部门反馈意见，综合生成了集项目规划设计条件、土地利用条件及道路交通、环境保护、水影响等多方面要求于一体的初审意见。建设单位在取得初审意见后，就可以开展设计招投标、立项等工作。

按照经过多轮反复论证的建设项目规划设计方案，该厂存量工业厂房约18万平方米，保留建筑15.4万平方米（含内部改造约14.6万平方米），保留率85.6%，最大限度地避免对原有厂房的大拆大建。目前，该项目已取得建设工程规划许可，新型智能化城市花园工厂即将进驻，预计2023年投产。

责任规划师为城市更新全流程提供支撑

《行动计划》强调了“多元参与，共治共享”，要求城市更新行动坚持党建引领，充分发挥“吹哨报到”、接诉即办、责任规划师的制度作用，鼓励居民、各类业主在城市更新中发挥主体作用，加强公众参与，建立多元平等协商共治机制，探索将城市更新纳入基层治理的有效方式，不断提高精治共治法治水平。

截至目前，北京市已签约301个责任规划师团队，覆盖318个街道、乡镇和片区。北京的责任规划师制度已经打通了从规划编制到实施全流程参与的路径，责任规划师广泛地参与到微空间改造和基层精细化治理的各个环节中。在多个城市更新项目中，记者看到了多方共治共享，尤其是责任规划师制度在街区改造更新以及社会治理中发挥的作用。

石景山区鲁谷街道责任规划师团队与街道保持紧密沟通，发挥专业特长，对城建及空间治理相关的各项工作给予支持。如时代庐峰及碣石坪小区内部道路权属存在争议，责任规划师第一时间为街道提供了几种改造利用方案，并配合街道参与电视台节目录制，对居民进行方案介绍和调解，取得了居民的理解和支持，从而切实推进相关工作。

朝阳区双井街道的“井点一号”是一个街角微空间改造项目。在街角的方寸之地，秋千、小型蹦床、陀螺玩具、花箱座椅与打卡城市天际线的落地镜面，都是在征集公众意见基础上设计的实用性装置。“我们在规划设计阶段找来周边的儿童、老年人、健身爱好者等人群，请他们在居民工作坊里讨论，现在的‘井点一号’凝聚了居民的共同愿景。”参与这一项目的责任规划师说。

规划小课 | 浙江宁波：为国际港口城市打造国土空间新格局

宁波市位于浙江省东部，是东南沿海重要的港口城市、长江三角洲南翼经济中心。以城市体检评估工作为契机，宁波积极整合数据，系统构建指标体系，因地制宜确定体检评估内容和重点，科学评价城市发展成效，精准判断现存问题，为城市发展和国土空间规划编制提出有针对性的建议，助力现代化国际港口城市成长。

结合城市特征 科学全面开展评估

在城市体检评估工作中，宁波形成了“基本指标+推荐指标+特色指标”共计119项指标体系，涵盖安全、创新、协调、绿色、开放、共享6个方面，

(下接第3版)

(上接第8版)

并增加地方特色指标。评估内容包括生态底线、规模结构、空间布局、经济发展等11个方面。指标的梳理和内容的构建,有利于全面详细认识城市运行状态,做到应评尽评。

宁波还以“双评价”(资源环境承载力评价和国土空间开发适宜性评价)为基础,结合本地自然地理格局和城市发展特征,在城市体检评估中重点突出以下内容:针对“东方大港”特征,增加港口发展现状评估、新增港口吞吐量等指标和内容,找出港城关系的核心问题和矛盾集中的空间范围;针对大陆岸线长、海岛数量多的特征,系统梳理现状海域、海岛、海岸线开发保护情况,全面准确掌握围填海信息,找出矛盾冲突情况;针对开发园区数量多、分布散、开发效益差异大的特征,对各级各类318个开发园区现状情况进行排摸分析,提出构建“六级四类”12个指标的工业绩效评价系统。

为了实现客观评估,宁波在数据收集工作中重点采取三项措施:一是与发改、统计等17个部门建立联席会议制度,全力整合最新的官方权威数据,保证数据真实、客观、完整;二是以第三次全国国土调查为基础,整合地理国情普查、统计年鉴、专项公报、专项调查以及相关部门日常管理中的动态监测和监管数据,科学分析研判和选择上报;三是积极运用大数据辅助分析,全方位系统评估城市运行情况。

此外,宁波城市体检评估与在编国土空间规划进行内容上的有效衔接,利用数据相互校核,使评估成果对后续监测引导更具操作性。

空间布局优化 现代化国际港口城市稳步成长

长期以来,宁波坚持组团式发展,避免摊大饼式城市拓展,基本形成“一主两副多中心”的市域空间格局,以及“翠屏环绕、田园镶嵌、三江贯穿、组团布局”的城区空间格局。

2019年,宁波常住人口854.2万,城镇化水平达到73.6%,城乡一体化水平不断提高。相应地,乡村旅游和休闲观光农业得到大力发展,美丽乡村建设稳步推进,农村人居环境不断优化。在产业发展方面,宁波形成了绿色石化、汽车制造、高端装备、新材料、电子信息、智能家电等一批特色产业集群,2019年全市第二产业增加值5783亿元,总量居全国第9位、省内第1位。

宁波以“山”“海”作为全域生态网络基质本底,初步形成了全市国土空间保护格局,水资源保障能力不断提升,初步构建了“外引、内调、互通、分供”的水资源配置格局;全面排摸生态损害情况,为全面加强生态系统修复工作打基础。截至2019年,累计建成省级及以上自然保护地28个,面积约1200平方公里。

作为世界大港,宁波港口吞吐量规模稳步提升,2019年港口年集装箱吞吐量2617万标箱,宁波舟山港货物吞吐量连续11年位居世界第一。目前,宁波港以港口装卸、水路货运、货运代理和仓储服务为主,形成了“港口+临港工业+港后物流”的基本格局。同时,海洋经济产业结构不断优化,在保障了国家大型项目用海的同时,海洋水环境整体保持稳定。2018年,符合第一、第二

类海水水质标准的海域面积比例较2015~2017年均值上升5个百分点,达到了25.97%。

与此同时,城市支撑系统逐步完善,城市品质不断提高。全国性交通枢纽城市不断强化,公交都市建设稳步推进,宁波已成为沿海高铁的重要节点,城市快速路网、主干路网框架形成。公共服务设施和市政基础设施体系不断完善,文教、体育、医疗、卫生、养老等覆盖率均达到较高水平,商贸便民设施不断向新兴领域拓展,先后11次获评中国最具幸福感城市。绿色开放空间得到拓展,2019年东部新城生态绿道入选省十佳最美绿道。

此外,宁波城市安全与韧性系数不断增强,人民群众安全感提升。

资源约束紧张 创新发展面临多方面问题

宁波城市体检评估显示,城市发展也面临着多方面的压力和困难。

在资源紧约束背景下,宁波城乡建设用地矛盾凸显,用地模式和发展路径急需转型。耕地后备资源枯竭,使得占补平衡困难突出。此外,全市人均水资源远低于全省平均水平,水资源供需矛盾日益凸显。由于发展路径依赖,宁波产业结构多年不变,第二产业占GDP比重较高,新兴服务业培育相对滞后,知识密集型、生产性服务业发展缓慢。而创新环境弱,创新投入不足等,使得宁波高新企业、科研院所等创新要素方面“浓度”有待提升,人才引进仍存压力。

与此同时,国土空间碎片化,空间资源利用与管控不足,是宁波面临的客观实际。这主要体现在:生态、农业、城镇空间破碎不成体系,互相交织,保护和开发格局尚未形成;农村人口不断减少,农村建设用地不减反增,占城乡建设用地比重高;城镇建设单位用地产出效率与先进城市相比差距较大,特别是市级以下工业园区和零星工业用地低效;存量用地挖潜不足,“二次开发”有待加强。

目前,宁波港口与全球的链接层级仍不高,港航服务功能较弱,港城矛盾不断凸显。疏港通道压力大、港外后方配套设施失衡,直接影响城区内部交通运行和城区生活品质。宁波海洋海岛海岸线资源多,但工业和港口岸线占比偏高,且大量岸线被低效工业和港口占据。

宁波城市安全总体形势依然严峻复杂,具有全局性、长期性和复杂性等特点,除了面临自然灾害外,城市非常规安全生产事故风险大,包括化工园区危险化学品事故风险,以及危险化学品通道运输事故、油气管道事故、船舶事故风险等。石油化工、港航物流、海洋渔业等传统行业的存量安全风险仍将长期存在,新能源、生物医药、海洋工程等日益发展的新产业、新业态又带来了新增风险。而现有城市安全模式和人员素质等,尚不适应经济社会发展需求,城市安全面临重大考验。

此外,宁波还存在交通枢纽地位有待强化、与长三角通达性有待提升,绿地建设有待加强、优质公共服务供需矛盾突出等问题。

针对上述问题,宁波要强化生态保护、形成以“三线”为基础的保护体系,转变建设用地理念、优化城市发展模式,推动工业集聚发展、促进科技创新,完善综合交通体系、加强重大市政设施建设,完善国土空间规划体系、健全实施监督机制,提升品质魅力、营造幸福宜居家园。

北京“三调”数据显示： 生态用地与建设用地“一增一减”

北京市第三次全国国土调查(以下简称“三调”)主要数据公报显示,全市生态用地增加,建设用地明显减少。

北京市“三调”历时3年,查清了全市国土利用状况。其中,全市以林、园、水、草、湿地和公园绿地为主的生态用地为1180197.11公顷,比第二次全国土地调查(以下简称“二调”)时增加约137053.71公顷,主因是实施平原百万亩造林绿化工程和浅山区造林绿化三年行动,并利用违法建设拆除腾退土地实现了“留白增绿”。

在非农建设占用耕地严格落实占补平衡的情况下,受国土绿化和农业结构调整影响,“二调”以来,北京耕地流出148849.97公顷、流入15227.06公顷。其中,98378.31公顷流向林地、23966.94公顷流向园地。为落实《土地管理法实施条例》关于严格控制耕地转为林地、草地、园地等其他农用地的规定,调查中对“二调”时是耕地、“三调”时已不是耕地的农用地进行了“工程恢复”

或“即可恢复”标注。全市共有111604.03公顷“工程恢复”、9601.47公顷“即可恢复”农用地。这2类农用地可通过相应措施恢复为耕地,是坚守耕地红线的储备空间。

公报指出,北京城乡建设用地明显减少,初步实现减量目标。全市城镇村及工矿用地、交通运输用地(不含农村道路)和水工建筑用地总量为357896.46公顷,与北京城市总体规划确定的2020年建设用地总规模3720平方公里(372000公顷)相比,建设用地总体规模控制良好。

北京市第三次全国国土调查领导小组办公室负责人表示,生态用地和城乡建设用地“一增一减”,体现了全市落实总体规划、减量发展成效显著,守住了建设用地规模底线。下一步,北京将统筹林地与耕地等生态用地规划,守住基本农田保护底线。同时,以“三调”成果为基础,结合分区规划,高质量完成200万亩耕地保护空间落地落图。

银保监会、住建部：加强银行保险机构对保障性租赁住房发展的金融支持

银保监会、住房城乡建设部近日联合发布《关于银行保险机构支持保障性租赁住房发展的指导意见》，要求各类银行保险机构发挥机构优势，把握保障性租赁住房融资需求特点，提供针对性金融产品和服务。支持银

行业金融机构发行金融债券，拓宽支持保障性租赁住房的资金来源。同时，强调各方面要加强项目风险管理，坚守风险底线，严厉打击以保障性租赁住房为名骗取银行保险机构优惠政策的行为。

土地市场现回暖迹象

经过去年先飞涨后深调的起落，开年土地市场颇有些“小阳春”的迹象。今年，土地拍卖国企较为抢眼，多是单独拿地。土地市场回暖得益于

政策定调使得宏观环境更趋宽松。各地房地产政策有所松动；土地拍卖规则也趋宽松。未来市场可能更趋分化，一二线城市市场前景更为乐观。

国家发改委：2021年末常住人口城镇化率达到64.72%

国家发展改革委近日组织召开城镇化工作暨城乡融合发展工作部际联席会议第四次会议指出，2021年，新型城镇化和城乡融合发展工作取得新成效，年末常住人口城镇化率达到64.72%，农业转移人口市民化加快推

进，城市群和都市圈承载能力得到增强，城市建设品质逐渐提高，城乡融合发展迈出新步伐，成渝地区建设实现良好开局，为推动高质量发展提供了有力支撑。

北京2022年供地计划公布 6成向副中心和多点地区倾斜

《北京市2022年度建设用地供应计划》已于日前经北京市政府批准并发布实施。《计划》提出2022年度计划安排建设用地供应总量3710公顷，与2021年持平。空间布局方面，《计划》要求持续推动“一核一主一副、

两轴多点一区”城市空间布局优化，有序组织各圈层间功能疏解和梯度承接，中心城区的供应比例总体保持在20%左右，重点向城市副中心和多点地区倾斜，供应比例不低于60%。

2021年北京房地产开发投资较上年增长5.1%

3月1日，北京市统计局发布北京市2021年国民经济和社会发展统计公报。在房地产开发方面，公报显示，2021年北京市房地产开发投资比上年增长5.1%。其中，住宅投资增长8.9%，办公楼投资下降7.6%，商

业营业用房投资下降13.7%。2021年，北京全市房屋施工面积14055.3万平方米，比上年增长1.0%。其中，本年新开工面积1895.9万平方米，下降36.9%。全年房屋竣工面积1983.9万平方米，增长28.3%。

住建部定调 透露房地产发展四大信号

2月24日，住建部再次为2022年房地产发展定调，在“房住不炒”主基调下，因时制宜给出了政策方向。事实上，相关部门的多次表态，既体现出行业出现的阶段性问题需要解决，又相当于再度明确房地产“支柱产业”地位不变。

这次发布会，全场贯穿一个“稳”字。在纷繁复杂的信息中，“楼市维稳，保障民生”是主线，促进房地产市场平稳健康发展是目标。在笔者看来，住建部此次再谈房地产，说了四句“关键话”，亦是四个重要信号。

第一句，精调控。“增强调控政策的精准性和协调性”，这是过去“因城施策”“调控联动”两大提法的“加强版”。重点做到三个“加强”：一是加强土地、金融和市场监管等政策的协同，二是加强部、省、市的调控联动，三是加强对城市“一城一策”政策的指导和监督。日前出台的商品房预售资金监管新规就体现了这一思路，其在全国层面统一安排，各地将因企施策、“一城一策”进行资金监管。

当然，后期地方政府预计会出台精细化程度更高的配套政策，不排除出现“一区一策”或者“一县一策”。但仍需强调“联动”，可以理解为住建部、央行、银保监会、自然资源部等各部委之间将协同推进，在“一盘棋”思维下，超前筹划，发挥政策“组合拳”中先“组合”后出“拳”的优势。

第二句，稳预期。“保障刚性住房需求，满足合理的改善性住房需求”。这意味着将继续激活购房需求，恢复基本面“稳预期”。有了“因城施策”的前提，各地可根据房地产市场运行情况灵活调整政策。据不完全统计，年初至今，超40城出台稳定楼市新政，涉及降首付、提高公积金贷款额度、发放购房补贴等方面。未来从三孩家庭等角度看，可能会适度释放以二套房、大户型房为主的改善性需求。事实上，针对刚需和改善性需求，适度调整过于严格的限制性政策已在进行中。

第三句，保交付。“以‘保交楼、保民生、保稳定’为首要目标”。这“三保”去年底正式提出，此次再提“三保”是首要目标，是住建部对个别房企因债务违约所引发的项目逾期交付风险的再次“亮剑”，即“坚决有力处置”。

众所周知，2022年是房企偿债高峰期，到期债务近万亿元。今年以来，并购贷登场、银行间债券融资放行，都是缓解流动性压力，防风险，助力行业跨越信心修复期的举措。但核心就一条，维护购房群众合法权益。购房者不该为房企过去过度金融化引发的恶果买单，交楼、民生、稳定三者辩证统一，要压实企业主体责任，落实属地政府管理责任，维护社会稳定。

第四句，护大盘。“努力为稳定宏观经济大盘发挥积极作用”。或许，这是从业者希望听到的，也是住建部首次提出的新定位。在笔者看来，这是对“房地产是支柱产业”定位的新延伸，意味着有望看到更多稳定市场的政策出台。稳住房地产市场，助力行业从粗放式发展转为精细化管理，适度去金融化，提升产品力，同时激活存量市场，有助于从居住领域护经济大盘。

不短视，从长计议，不再靠房地产短期刺激经济景气度，但不是经济增长不需要房地产。结合行业现状来看，调整态势仍在深化，但是在调控政策坚持连续性和稳定性下的调整，“稳”，从来都是主旋律。