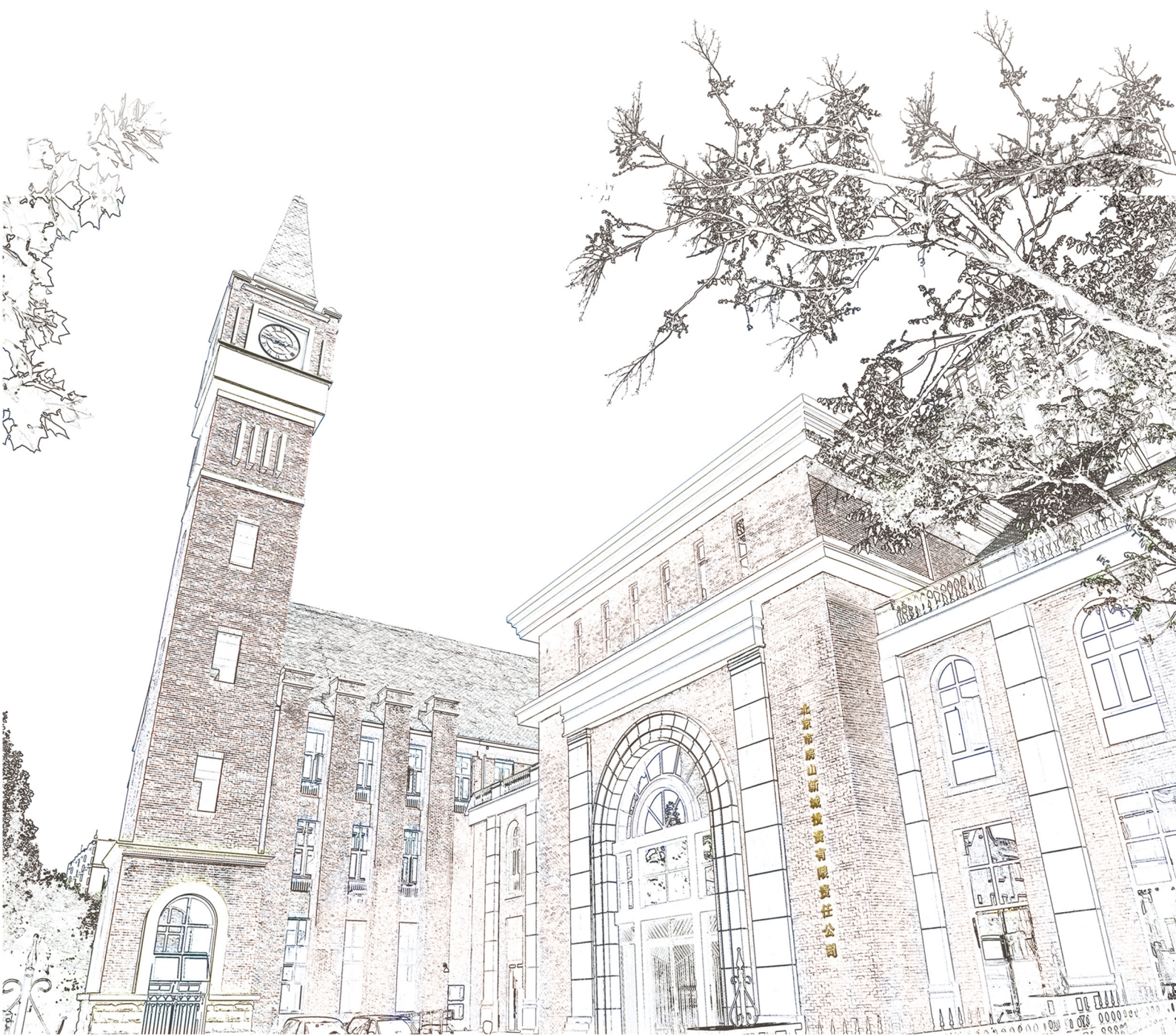


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

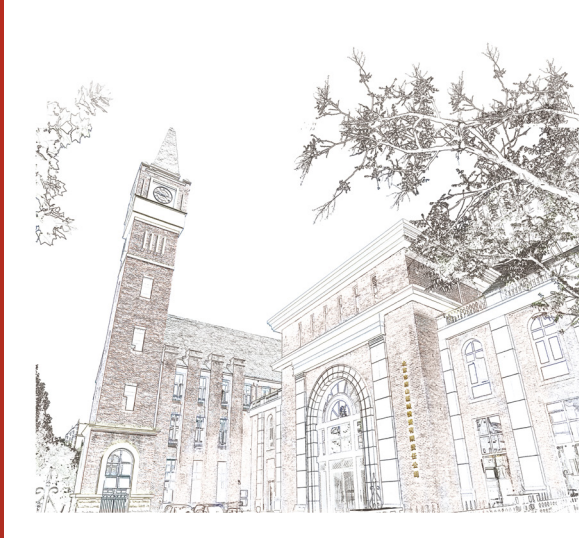
2021年 1月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2021年 1月刊



2021 年 1 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

北京市土地及房地产市场动态监测信息	05
房山区土地及房地产市场动态监测信息	09
热点关注	10

新城之家 Home of Staff

员工风采	27
------	----

行业观察 Industry Observation

政策环境	32
------	----

新城投公司召开四季度安全生产暨疫情防控工作专题会议



2020年12月30日下午，新城投公司组织召开第四季度安全生产暨疫情防控专题会。会议由总经理朱婧璵主持，副总经理欧新刚、邓凯及各部门、子公司负责人参加会议，会后总经理带队到项目地块进行了节前综合检查。

会上，安全管理部总监曹亮汇报了四季度安全工作情况，分析了存在问题，明确了2021年一季度安全生产工作重点。针对目前的疫情防控形势，曹亮同志就公司疫情防控工作进行了专项汇报。

邓凯同志指出，公司近期根据文件要求和疫情形势及时调整了疫情防控工作方案，各部门、子公司负责人要切实领会文件精神，熟悉疫情防控政策，根据各自主体责任和防控要求，严格落实各项防控措施。

欧新刚同志要求，一是安全管理部要进一步完善制度，加强对地块安全生产工作的专业监督。二是在施项目要严格落实建委疫情防控“十项措施”要求，收储地块、土地剥离、土地整治、土地一级开发等方面要严防偷窃、火灾事件的发生。三是各项目总要严格落实项目安全主体责任，确保程序合规，不发生安全事故。

朱婧璵同志强调，一是严格落实文件要求，确保取得实效。针对文件相关要求，积极开展各项工作，落实相关举措，安全管理部负责牵头，指导到位。二是做好疫情防控工作，强化责任落实。公司各部门要各司其责、各尽其职，坚决打赢疫情防控阻击战。三是加强自查自纠工作，建立通报机制。开展疫情防控、安全大检查大排查工作，及时通报问题，确保

整改实效，保持高压态势。四是做好资料管理工作，整合档案资源。全面做好疫情防控、安全生产相关资料的存档工作，安全管理部要整合相关部门的动态资料，统一归口管理。五是构建多模式信息传递，确保顺畅衔接。公司各部门要通力协作、密切配合，保持信息沟通，加强信息研判，遇有紧急情况或特殊情况时启动应急联动机制。

会后，朱婧璵同志带队先后到长阳0607棚改项目、琉璃河安置房项目进行安全生产和疫情防控情况综合检查，了解现场管理、施工进度等情况，强调要高标准、严要求地全面做好施工现场安全生产及疫情防控工作，确保施工项目的安全稳定。

（安全管理部）

新城置业公司组织召开长阳 0607 棚改项目 2020 年度 第三方评估总结会暨年度安全生产总结会



2021年1月22日上午，新城置业公司在项目部会议室组织召开长阳 0607 棚改项目 2020 年度第三方评估总结会暨年度安全生产总结会。会议由新城投公司副总经理欧新刚主持，新城投公司总经理朱婧璁、安全管理部总监曹亮，新城置业公司总经理蒋硕、副总经理勾云汉，工程管理部相关负责同志及已开工地块施工、监理单位负责人参加会议。

会议听取了长阳 0607 项目 2020 年度质量、安全生产管理工作

总结汇报，公布了 2020 年第三方评估各个维度排名情况、年度总排名情况。随后，会议为 2020 年度在质量、安全方面表现突出的施工、监理单位举行了颁奖仪式。

欧新刚同志对施工、监理单位在安全生产、协作配合、工程管理等各方面工作进行逐一点评，对突出问题进行了重点分析，并对 2021 年安全生产工作提出要求。他强调，各参建单位要加强项目安全风险管控，确保 2021 年安全生产工作顺利开展。

朱婧璁同志就 2021 年安全生产工作提出要求：一是抓好三项重点工作、完成一项重点任务，即抓好“疫情防控、安全生产、工程质量”，完成“区国资委固定资产投资任务”。二是以优化第三方评估工作为抓手，进一步激励施工、监理单位保持创先争优的态势，全面创建安全生产项目工地。三是参建各方要加强协调，形成项目高质量建设的合力，共同营造安全稳定、秩序良好、质量创优的生产施工环境。

（新城置业公司）

长阳 0607 棚改项目农民回迁安置房全部结构封顶

近日，随着最后一斗混凝土浇筑完成，房山区长阳镇 06、07 街区棚户区改造土地开发三片区项目 FS10-0106-0010 地块（以下简称 06-10 地块）顺利完成了 5# 住宅楼结构封顶，标志着长阳 0607 棚改项目农民回迁安置房全部结构封顶。

长阳 0607 棚改项目是承担“十三五”期间中心城区人口疏解的重点项目，该项目共计 17 个安置房地块，其中 4 个地块为农民回迁安置。2020 年初，新冠疫情突然来袭，工程各参建单位积极响应政府及行业主管部门关于疫情防控和复工复产工作要求，作为房山区第一批经过政府三方验收复工的工程，长阳 0607 项目做到了双线作战双线胜利，确保现场复工复产稳步进行，



为工程顺利实施奠定了坚实的基础。

长阳 0607 棚改项目承担着北京市核心区疏解人口的政治任务，重要性不言而喻，06-10 地块 5# 楼作为最后一栋封顶的农民回迁安置房，代表长阳 0607 棚改项目整体施工进

度迈向了新台阶，为后续工程施工的顺利开展提供了有力的保障，为房山区有序推进新型城镇化建设打下坚实基础。

（新城置业公司）

置业公司与城投智汇公司 共同组织开展工作培训交流活动

为加强工作经验交流学习，推动各项工作更好更快开展，置业公司前期一部、前期二部和城投智汇公司于 2021 年 1 月 6 日下午，共同举办工作培训交流活动。相关业务部门约 20 人参与此次活动，学习交流工作经验。

会上，置业前期一部陈曦结合业务实际，分享了土地一级开发与棚改

项目相关知识，系统梳理二者的联系与区别，内容详实、解析深入；置业前期二部韩帅结合工作经验，为与会人员讲解了二级开发与市政工程流程手续办理的相关知识，探讨工作问题的破解方法与思路；智汇公司人员分享了课题研究过程中的亮点与经验，帮助有效提高工作效率。互动阶段，与会人员就工作中遇到的相关具体问

题进行了讨论，气氛热烈内容深入，主题贴近工作实际，实用性很强。

本次培训会增强业务知识学习、营造新城投公司内部学习交流氛围、顺利推进工作有积极作用，参会人员表示，将继续加强业务培训和理论知识学习交流，优势互补、共同进步。

（城投智汇）

>> 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？

北京市土地及房地产市场动态监测信息

北京

2020年12月，北京市累计成交各类用地13宗，共计132.67万 m^2 ，环比增长94.93%，同比下降85.33%。其中，成交住宅用地2宗，共计59.37万 m^2 ，成交商办用地4宗，共计40.17万 m^2 ，工业用地7宗，共计33.13万 m^2 。成交土地出让金为166.46亿元，环比增长了1.92倍，同比下降29.23%。其中住宅用地成交额为80.01亿元，占总额的48.07%；商办用地成交额为83.68亿元，占总额的50.27%；工业用地成交额为2.76亿元，占总额的1.66%。12月份成交13宗地中，包含居住用地2宗，位于朝阳区和怀柔区，商办用地4宗，分别位于房山区、延庆区、石景山区和海淀区，成交工业用地7宗，主要位于经开区、房山区。

2020年1-12月，北京市共成交各类用地84宗，共计850.99万 m^2 ，同比下降5.88%。其中，成交住宅用地48宗，共计608.20万 m^2 ，同比增长0.38%；商办用地10宗，共计127.33万 m^2 ，同比下降0.41%；工业用地26宗，共计115.46万 m^2 ，同比减少32.25%。全年成交土地出让金达1902.21亿元，同比增长30.92%，其中住宅用地成交额为1708.94亿元，占总额的89.84%；商办用地成交额为183.74亿元，占总额的9.66%。工业用地成交额为9.53亿元，占总额的0.5%。

北京市土地市场监测—成交量

北京市成交土地列表 (2020.12)

单位：公顷、万平方米、亿元、元/平方米

序号	区县	规划用途	宗地名称	土地面积	建设用地面积	规划建筑规模	成交价	溢价率	竞得方	楼面单价
1	房山区	商业用地 / 办公用地	北京市房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发七片区项目FS10-0107-0005地块F3其他类多功能用地	2.52	2.52	7.57	6.08	0.00%	北京北投新城开发建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业（有限合伙）联合体	8034.63
2	延庆区	商业用地 / 办公用地	北京市延庆区张山营镇西大庄村YQ06-0400-0016地块F3其他类多功能用地	2.62	2.62	2.65	2.10	—	北京北控智开实业发展有限公司	7919.55
3	朝阳区	住宅用地	北京市朝阳区东坝东南一期土地储备项目1104-611地块R2二类居住用地	2.66	2.66	7.45	35.02	3.50%	北京宏远慧业科技有限公司、北京兴诺咨询服务有限公司和北京首都开发股份有限公司联合体	47008.20
4	石景山区	商业用地	北京市石景山区中关村科技园石景山园北Ⅱ区西井地块土地一级开发项目1606-034地块B1商业用地	2.87	2.87	11.47	17.55	0.00%	中关村发展集团股份有限公司和北京石景山产业发展有限公司联合体	15299.92
5	经开区	工业用地	亦庄新城0605街区C1-3-2-1地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让公告	1.47	1.47	2.94	0.20	0.00%	北京凯芯新材料科技有限公司	666.00
6	经开区	工业用地	北京金桥科技产业基地C1-3-2-2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让公告	2.02	2.02	2.42	0.16	0.00%	北京江丰电子材料有限公司	666.00
7	经开区	工业用地	北京经济技术开发区路东区0302街区B11M2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让公告	1.22	1.22	1.22	0.09	0.00%	北京集电控股有限公司	726.00
8	房山区	工业用地	北京高端制造业基地01街区01-02（2）地块工业用地项目	4.76	4.76	5.71	1.10	0.00%	北京高端制造业基地投资开发有限公司	1929.33
9	经开区	工业用地	北京经济技术开发区0701街区N16M2地块M1一类工业用地国有建设用地使用权出让公告	6.61	6.61	9.91	0.58	0.00%	北京智飞绿竹生物制药有限公司	587.00

北京市成交土地列表 (2020.12)

单位: 公顷、万平方米、亿元、元 / 平方米

序号	区县	规划用途	宗地名称	土地面积	建设用地面积	规划建筑规模	成交价	溢价率	竞得方	楼面单价
10	经开区	工业用地	北京经济技术开发区 0701 街区 N15M2 地块 M1 一类工业用地国有建设用地使用权出让公告	3.96	3.96	5.94	0.35	0.00%	北京屹唐半导体科技有限公司	587.00
11	经开区	工业用地	北京经济技术开发区 0606 街区 YZ00-0606-0025 地块 M1 一类工业用地国有建设用地使用权出让公告	3.33	3.33	4.99	0.28	0.00%	北京精测半导体装备有限公司	571.00
12	怀柔区	综合用地 (含住宅)	北京市怀柔区怀柔新城 08 街区 HR00-0008-6029 等地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、F3 其他类多功能用地、A334 基础教育用地、S4 社会停车场用地	21.27	21.27	51.92	44.99	0.00%	北京建工地产有限责任公司	8664.84
13	海淀区	商业用地 / 办公用地	北京市海淀区西八里庄 0711-652、640、641 地块 B4 综合性商业金融服务业用地	5.18	5.18	18.48	57.95	1.58%	中国电建地产集团有限公司	31358.23

北京市正在交易土地列表 (截至 2020.1.8)

单位: 公顷、万平方米、亿元

序号	区县	规划用途	宗地名称	宗地位置	交易方式	土地面积	规划建筑规模	起始价	公告时间	竞价起始时间
1	顺义区	工业用地	北京市顺义临空国际 (科创功能区) 6-1-1 地块 M1 一类工业用地项目	顺义科创功能区临空国际板块	挂牌	10	20	1.30	2020/12/23	2021/1/12
2	通州区	商业用地 / 办公用地	北京通州文化旅游区环球影城北综合交通枢纽 F3 其他类多功能用地	北京城市副中心 12 组团西北部	挂牌	2.21	4.74	3.27	2021/1/5	2021/1/25
3	顺义区	住宅用地	北京市顺义新城第 23 街区新国展三期项目 (原 22 街区南部) 22-02-007-1、22-02-007-2 地块 R2 二类居住用地	顺义新城第 23 街区	挂牌	10.51	26.29	50.20	2020/12/30	2021/01/19
4	顺义区	商业用地 / 办公用地	北京市顺义新城第 23 街区新国展二期项目 SY00-0023-6002 地块 A21 图书展览用地	顺义新城第 23 街区	挂牌	63.74	43.85	27.21	2020/12/30	2021/1/19
5	通州区	商业用地 / 办公用地	北京通州文化旅游区通马路综合交通枢纽 F3 其他类多功能用地	北京城市副中心 12 组团西北部	挂牌	5.60	11.70	7.73	2020/12/30	2021/1/19
6	大兴区	工业用地	大兴区孙村组团产业区 D-15-1 地块工业用地国有建设用地使用权出让挂牌文件	北京市大兴区孙村组团	挂牌	3.33	4.00	0.59	2020/12/30	2021/1/19
7	亦庄新城	工业用地	亦庄新城 0605 街区 D1-4-4-1 地块工业项目用地	亦庄新城 0605 街区 D1-4-4-1 地块	挂牌	1.69	3.38	0.23	2020/12/30	2021/1/19
8	经开区	商业用地 / 办公用地	北京经济技术开发区路东区 E16C-4 地块 F3 其他类多功能用地	北京经济技术开发区路东区 E16C-4 地块 F3 其他类多功能用地	挂牌	1.14	3.42	3.56	2020/12/29	2021/1/18

北京市正在交易土地列表 (截至 2020.1.8)

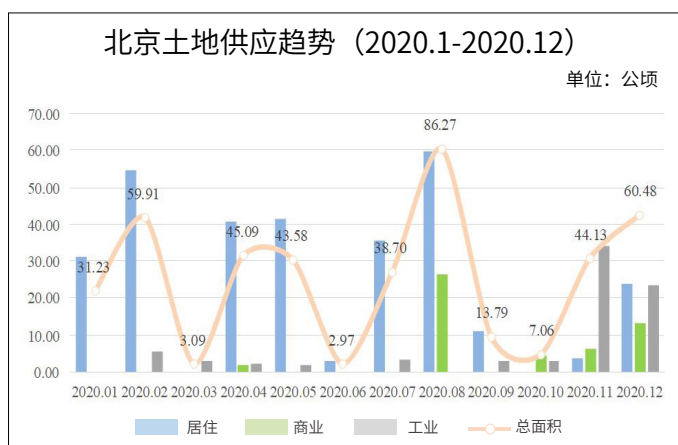
单位: 公顷、万平方米、亿元

序号	区县	规划用途	宗地名称	宗地位置	交易方式	土地面积	规划建筑规模	起始价	公告时间	竞价起始时间
9	经开区	商业用地 / 办公用地	北京经济技术开发区核心区 67# 街区 67F1 地块 F3 其他类多功能用地	北京经济技术开发区核心区 67# 街区 67F1 地块	挂牌	1.80	3.78	5.31	2020/12/29	2021/1/18
10	怀柔区	商业用地 / 办公用地	北京市怀柔科学城核心区及周边土地一级开发项目 HR00-0211-6022、6025 地块 (城市客厅 B) F3 其他类多功能用地	怀柔区雁栖镇、怀北镇	挂牌	8.64	8.64	12.60	2020/12/29	2020/12/29
11	怀柔区	商业用地	北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	北京市怀柔区怀北镇雁柏山庄北侧地块 B1 商业用地	挂牌	0.17	0.08	0.06	2020/12/25	2021/1/14
12	大兴区	住宅用地	北京市大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目 DX05-0200-0037、0038、6002 等地块 R2 二类居住用地国有建设用地使用权挂牌出让公告	大兴区旧宫镇南郊农场棚户区改造项目 DX05-0200-0037、0038、6002 等地块	挂牌	5.69	13.31	42.00	2020/12/23	2020/12/23
13	顺义区	住宅用地	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6055、6056 地块二类居住用地	顺义区新城第 13 街区	挂牌	5.72	9.15	17.70	2020/12/23	2021/1/12
14	顺义区	综合用地 (含居住)	北京市顺义区顺义新城第 13 街区 SY00-0013-6060、6066、6067 地块二类居住用地、6058 地块商业用地、6063 地块综合性商业金融服务业用地、6065 地块托幼用地	顺义区新城第 13 街区	挂牌	12.51	21.93	40.40	2020/12/23	2021/1/12
15	通州区	综合用地 (含居住)	北京城市副中心 0302 街区 FZX-0302-6004、6002 地块 F1 住宅混合公建用地、A334 托幼用地	通州区梨园镇	挂牌	4.45	9.59	17.90	2020/12/11	2020/12/31
16	房山区	综合用地 (含居住)	北京市房山区拱辰街道 FS00-LX04-0087、0093、0092、0085 地块 R2 二类居住用地、B1 商业用地、A33 基础教育用地	房山区拱辰街道	挂牌	6.35	9.73	16.73	2020/12/9	2020/12/29
17	朝阳区	住宅用地	北京市朝阳区金盏乡小店村 3005-08 地块 R2 二类居住用地	朝阳区金盏乡小店村	挂牌	3.90	5.06	25.83	2020/11/27	2020/12/17
18	海淀区	住宅用地	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 北地块 R2 二类居住用地	海淀区海淀镇树村地区	挂牌	5.7	9.24	62.1	2020/11/18	2020/12/8
19	海淀区	住宅用地	北京市海淀区海淀镇树村棚户区改造 B-1 南地块 R2 二类居住用地	海淀区海淀镇树村地区	挂牌	5.27	8.32	55.9	2020/11/18	2020/12/8
20	石景山	住宅用地	北京市石景山区北辛安棚户区改造 B 区土地开发项目 1608-673-A 地块二类居住用地	石景山区北辛安地区	挂牌	1.37	3.83	17.35	2020/11/10	2020/11/30

2020 年 12 月,北京市累计成交各类用地 13 宗,共计 132.67 万 m^2 ,环比增长 94.93%,同比下降 85.33%。其中,成交住宅用地 2 宗,共计 59.37 万 m^2 ,成交商办用地 4 宗,共计 40.17 万 m^2 ,工业用地 7 宗,共计 33.13 万 m^2 。

2020 年 1-12 月,北京市共成交各类用地 84 宗,共计 850.99 万 m^2 ,同比下降 5.88%。其中,成交住宅用地 48 宗,共计 608.20 万 m^2 ,同比增长 0.38%;商办用地 10 宗,共计 127.33 万 m^2 ,同比下降 0.41%;工业用地 26 宗,共计 115.46 万 m^2 ,同比减少 32.25%。

北京市土地成交量 (2020 年)						
单位: 公顷、万平方米						
土地类别	2020.12			2020.1-12		
	宗数	建设用地面积	建筑规模	宗数	建设用地面积	建筑规模
住宅用地	2	23.93	59.37	48	297.40	608.20
商办用地	4	13.19	40.17	10	52.24	127.33
工业用地	7	23.36	33.13	26	77.90	115.46
整体用地	13	60.48	132.67	84	427.54	850.99



北京市土地市场监测—成交价格

2020 年 12 月, 北京市土地出让金为 166.46 亿元, 环比增长了 1.92 倍, 同比下降 29.23%。其中住宅用地成交额为 80.01 亿元, 占总额的 48.07%; 商办用地成交额为 83.68 亿元, 占总额的 50.27%; 工业用地成交额为 2.76 亿元, 占总额的 1.66%。

2020 年 1-12 月, 北京市成交土地出让金达 1902.21 亿元, 同比增长 30.92%, 平均溢价率为 20.44%。其中住宅用地成交额为 1708.94 亿元, 占总额的 89.84%; 商办用地成交额为 183.74 亿元, 占总额的 9.66%。工业用地成交额为 9.53 亿元, 占总额的 0.5%。

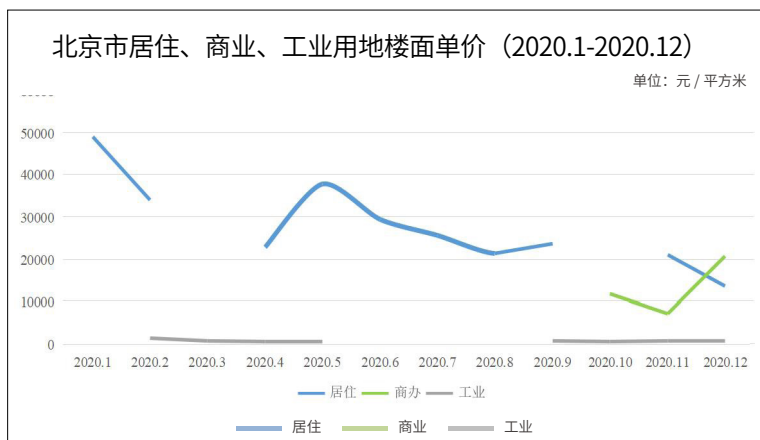
北京市土地市场成交价格 (2020.12)						
单位: 亿元、%						
土地类别	2020.12			2020.1-2020.12		
	成交总金额	溢价宗数	平均溢价率	成交总金额	溢价宗数	平均溢价率
住宅用地	80.01	1	3.50%	1708.94	33	21.21%
商业用地	83.68	1	1.58%	183.74	1	1.58%
工业用地	2.76	0	0%	9.53	0	0%
整体用地	166.46	2.00	2.54%	1902.21	34.00	20.44%



2020 年 12 月, 北京市各类用地成交楼面均价 12546.89 元 / m^2 , 环比增长 100.96%, 同比下降 20.28%。住宅用地的成交楼面单价为 13476.52 元 / m^2 , 环比下降 36.32%, 同比下降 24.13%; 商办用地的成交楼面均价 20832.23 元 / m^2 , 环比上升 184.23%, 同比增加 3.28%; 工业用地的成交楼面均价 833.95 元 / m^2 , 环比下降 3.94%, 同比增长 13.26%。

2020 年 1-12 月, 北京市各类用地成交楼面均价 26481.37 元 / m^2 , 同比增长 64.79%。全年住宅用地成交楼面均价为 31137.88 元 / m^2 , 同比上升 45.76%; 商办用地成交楼面均价为 21080.77 元 / m^2 , 同比增长 86.75%; 工业用地成交楼面均价为 1157.54 元 / m^2 , 同比上升 37.57%。

北京市楼面地价 (2020.12)					
单位: 亿元、%					
土地类别	2020.12			2020.1-2020.12	
	楼面地价	环比	同比	楼面地价	同比
住宅用地	13476.52	-36.32%	-24.13%	28098.32	31.53%
商业用地	20832.23	184.23%	3.28%	14430.22	27.83%
工业用地	833.95	-3.94%	13.26%	825.39	-1.91%
整体用地	12546.89	100.96%	-20.28%	22352.91	39.10%



房山区土地及房地产市场动态监测信息

房山区

2020年12月,房山区共成交土地2宗,其中成交商办用地1宗,建设用地面积为2.52公顷,建筑规模为7.57万平方米;工业用地1宗,建设用地面积为4.76公顷,建筑规模为5.71万平方米。土地出让总金额为7.18亿元,政府土地收益约为5.56亿元。

2020年1-12月,房山区土地市场累计成交5宗地块,建设总面积为26.43公顷,建筑规模共51.98万平方米;土地出让总金额92.18亿元,政府土地收益约为53.56亿元。

北京市成交土地列表 (2020.12)

单位:公顷、万平方米、亿元、元/平方米

序号	成交日期	规划用途	宗地名称	土地面积	建设用地面积	规划建筑规模	成交价	溢价率	竞得方	楼面单价
1	2020/12/28	商办用地	北京市房山区长阳镇06、07街区棚户区改造土地开发七片区项目FS10-0107-0005地块F3其他类多功能用地	2.52	2.52	7.57	6.08	0.00%	北京北投新城开发建设有限公司和北京城市副中心投资基金合伙企业(有限合伙)联合体	8034.63
2	2020/12/7	工业用地	北京高端制造业基地01街区01-02(2)地块工业用地项目	4.76	4.76	5.71	1.10	0.00%	北京高端制造业基地投资开发有限公司	1929.33

2020年12月,房山区共成交土地2宗,其中成交商办用地1宗,建设用地面积为2.52公顷,建筑规模为7.57万平方米;工业用地1宗,建设用地面积为4.76公顷,建筑规模为5.71万平方米。

2020年1-12月,房山区土地市场累计成交5宗地块,建设总面积为26.43公顷,建筑规模共51.98万平方米。

2020年12月,房山区土地出让总金额为7.18亿元,政府土地收益约为5.56亿元。

2020年1-12月,房山区土地出让总金额92.18亿元,政府土地收益约为53.56亿元。

房山区土地成交量

单位:公顷、万平方米

土地类别	2020.12			2020.1-12		
	宗数	建设用地面积	建筑规模	宗数	建设用地面积	建筑规模
住宅用地	0	0.00	0.00	3	19.15	38.70
商办用地	1	2.52	7.57	1	2.52	7.57
工业用地	1	4.76	5.71	1	4.76	5.71
整体用地	2	7.28	13.28	5	26.43	51.98

房山区土地市场成交价格 (2020.12)

单位:亿元、%

土地类别	2020.12			2020.1-2020.12		
	成交总金额	溢价宗数	平均溢价率	成交总金额	溢价宗数	平均溢价率
住宅用地	0	0	85	48	33	21.21%
商业用地	6.08	4.54	6.08	4.54	1	1.58%
工业用地	1.10	1.02	1.1	1.02	0	0%
整体用地	7.18	5.56	92.18	53.56	34.00	20.44%

自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见

□ 自然资发〔2020〕57号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深入贯彻十九届五中全会精神，扎实推进乡村振兴战略实施，针对当前村庄规划工作中反映的一些问题，在《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（自然资办发〔2019〕35号）基础上，进一步提出以下意见：

一、统筹城乡发展，有序推进村庄规划编制。在县、乡镇级国土空间规划中，统筹城镇和乡村发展，合理优化村庄布局。结合考虑县、乡镇级国土空间规划工作节奏，根据不同类型村庄发展需要，有序推进村庄规划编制。集聚提升类等建设需求量大的村庄加快编制，城郊融合类的村庄可纳入城镇控制性详细规划统筹编制，搬迁撤并类的村庄原则上不单独编制。避免脱离实际追求村庄规划全覆盖。

二、全域全要素编制村庄规划。以第三次国土调查（下文简称“三调”）的行政村界线为规划范围，对村域内全部国土空间要素作出规划安排。按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南（试行）》（自然资办发〔2020〕51号），细化现状调查和评估，统一底图底数，并根据差异化管理需要，合理确定村庄规划内容和深度。

三、尊重自然地理格局，彰显乡村特色优势。在落实县、乡镇级国土空间总体规划确定的生态保护红线、永久基本农田基础上，不挖山、不填湖、不毁林，因地制宜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。以“三调”为基础划好村庄建设边界，明确建筑高度等空间形态管控要求，保护历史文化和乡村风貌。

四、精准落实最严格的耕地保护制度。将上位规划确定的耕地保有量、永久基本农田指标细化落实到图斑地块，确保图、数、实地相一致。

五、统筹县域城镇和村庄规划建设，优化功能布局。工业布局要围绕县域经济发展，原则上安排在县、乡镇的产业园区；对利用本地资源、不侵占永久基本农田、不破坏自然环境和历史风貌的乡村旅游、农村电商、农产品分拣、冷链、初加工等农村产业业态可根据实际条件就近布局；严格落实“一户一宅”，引导农村宅基地集中布局；强化县城综合服务能力，把乡镇建成服务农民的区域中心，统筹布局村基础设施、公益事业设施和公共设施，促进设施共建共享，提高资源利用节约集约水平。

六、充分尊重农民意愿。规划编制和实施要充分听取村民意见，

反映村民诉求；规划批准后，组织编制机关应通过“上墙、上网”等多种方式及时公布并长期公开，方便村民了解和查询规划及管控要求。拟搬迁撤并的村庄，要合理把握规划实施节奏，充分尊重农民的意愿，不得强迫农民“上楼”。

七、加强村庄规划实施监督和评估。村庄规划批准后，应及时纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为用地审批和核发乡村建设规划许可证的依据。不单独编制村庄规划的，可依据县、乡镇级国土空间规划的相关要求，进行用地审批和核发乡村建设规划许可证。村庄规划原则上以五年为周期开展实施评估，评估后确需调整的，按法定程序进行调整。上位规划调整的，村庄规划可按法定程序同步更新。在不突破约束性指标和管控底线的前提下，鼓励各地探索村庄规划动态维护机制。

省（自治区、直辖市）自然资源主管部门可根据各地实际，细化具体要求；市县自然资源主管部门要加强对村庄规划工作的指导。本意见执行中遇到的问题，应及时向部报告。

自然资源部办公厅
2020年12月15日

自然资源部解答：一户多宅、超面积、非集体成员取得宅基地等确权问题

1. 没有权属来源材料的宅基地如何确权登记？

根据《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）和《农业农村部 自然资源部关于规范宅基地审批管理的通知》（农经发〔2019〕6号）有关规定，对于没有权属来源材料的宅基地，应当查明土地历史使用情况和现状，由所在农民集体经济组织或村民委员会对宅基地使用权人、面积、四至范围等进行确认后，公告30天无异议或异议不成立的，由所在农民集体经济组织或村委会并出具证明，经乡（镇）人民政府审核批准，属于合法使用的，予以确权登记。

2. “一户多宅”能不能登记？

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）规定，宅基地使用权应按照“一户一宅”要求，原则上确权登记到“户”。符合当地分户建房条件未分户，但未经批准另行建房分开居住的，其新建房屋占用的宅基地符合相关规划，经本农民集体经济组织或村民委员会同意并公告无异议或异议不成立的，可按规定补办有关用地手续后，依法予以确权登记；未分开居住的，其实际使用的宅基地没有超过分户后建房地合计面积标准的，依法按

照实际使用面积予以确权登记。

对于因继承房屋占用宅基地，形成“一户多宅”的，可按规定确权登记，并在不动产登记簿和证书附记栏进行注记。

3. 宅基地确权登记中的“户”如何认定？

地方对“户”的认定有规定的，按地方规定办理。地方未作规定的，可按以下原则认定：“户”原则上应以公安部门户籍登记信息为基础，同时应当符合当地申请宅基地建房的条件。根据户籍登记信息无法认定的，可参考当地农村集体土地家庭承包中承包集体土地的农户情况，结合村民自治方式予以认定。

4. 宅基地超面积如何登记？

农民集体经济组织成员经批准建房占用宅基地的，按照批准面积予以确权登记。未履行批准手续建房占用宅基地的，地方有规定的，按地方规定办理。地方未作规定的，按照《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）规定的分阶段处理原则办理：

1982年《村镇建房用地管理条例》实施前，农民集体经济组织成员建房占用的宅基地，范围在《村镇建房用地管理条例》实施后至今未扩大的，无论是否超过其后当地规定面积标准，均按实际使用面积

予以确权登记。

1982年《村镇建房用地管理条例》实施起至1987年《土地管理法》实施时止，农民集体经济组织成员建房占用的宅基地，超过当地规定面积标准的，超过面积按国家和地方有关规定处理的结果予以确权登记。

1987年《土地管理法》实施后，农民集体经济组织成员建房占用的宅基地，超过批准面积建设的，不予确权登记。符合规划经依法处理予以保留的，在补办相关用地手续后，只登记批准部分，超出部分在登记簿和证书中注记。

历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，予以确权登记。

5. 非本农民集体经济组织成员取得宅基地能不能登记？

根据《国土资源部 中央农村工作领导小组办公室 财政部 农业部关于农村集体土地确权登记发证的若干意见》（国土资发〔2011〕178号）、《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》（国土资发〔2016〕191号）规定，非本农民集体经济组织成员取得宅基地，应区分不同情形予以处理：

（1）非本农民集体经济组织成员，因易地扶贫搬迁、地质灾害防治、

新农村建设、移民安置等按照政府统一规划和批准使用宅基地的，在退出原宅基地并注销登记后，依法确定新建房屋占用的宅基地使用权，并办理不动产登记。

(2) 非本农民集体经济组织成员(含城镇居民)，因继承房屋占用宅基地的，可按规定确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为本农民集体经济组织原成员住宅的合法继承人”。

(3) 1999年《国务院办公厅关于加强土地转让管理严禁炒卖土地的通知》(国办发〔1999〕39号)印发前，回原籍村庄、集镇落户的职工、退伍军人、离(退)休干部以及回乡定居的华侨、港澳台同胞等，原在农村合法取得的宅基地，或因合法取得房屋而占用宅基地的，经公告无异议或异议不成立的，由该农民集体经济组织出具证明，可依法确权登记，在不动产登记簿及证书附记栏注记“该权利人为非本农民集体经济组织成员”。“国办发〔1999〕39号”文件印发后，城市居民违法占用宅基地建造房屋、购买农房的，不予登记。

6. 如何保护农村妇女的宅基地权益?

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定，农村妇女作为家庭成员，其宅基地权益应记载到不动产登记簿及权属证书上。农村妇女因婚嫁离开原农民集体经济组织，取得新家庭宅基地使用权的，应依法予以确权登记，同时注销其

原宅基地使用权。

7. 农民进城落户后其宅基地能不能确权登记?

《中共中央国务院关于实施乡村振兴战略的意见》(中发〔2018〕1号)明确要求，依法维护进城落户农民的宅基地使用权、土地承包经营权、集体收益分配权，引导进城落户农民依法自愿有偿退出上述权益，不得以退出承包地和宅基地作为农民进城落户条件。《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定，农民进城落户后，其原合法取得的宅基地使用权应予以确权登记。

8. 农民集体经济组织成员之间互换房屋如何确权登记?

经宅基地所有权人同意，农民集体经济组织成员之间互换房屋，导致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的，可以依法予以确权登记。《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定，农民集体经济组织内部互换房屋，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，应当提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体经济组织内部互换房屋的协议等材料办理登记。

9. 农民集体经济组织成员之间转让、赠与宅基地上房屋如何确权登记?

经宅基地所有权人同意，在本集体内部向符合宅基地申请条件的农户转让、赠与宅基地上房屋，导

致宅基地使用权及房屋所有权发生转移的，可以依法予以确权登记。转让、赠与宅基地，申请宅基地使用权及房屋所有权转移登记的，参照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十二条规定，提交不动产权属证书或者其他权属来源材料、集体内部转让、赠与协议等材料办理登记。

《国土资源部关于进一步加快宅基地和集体建设用地确权登记发证有关问题的通知》(国土资发〔2016〕191号)规定，历史上接受转让、赠与房屋占用的宅基地超过当地规定面积标准的，按照转让、赠与行为发生时对宅基地超面积标准的政策规定，予以确权登记。

10. 合法宅基地上房屋没有符合规划或者建设相关材料能不能登记?

《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》(自然资发〔2020〕84号)规定，对合法宅基地上房屋没有符合规划或建设相关材料的，地方已出台相关规定，按其规定办理。未出台相关规定，位于原城市、镇规划区内的，出具规划意见后办理登记。位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施前建设的，在办理登记时可不提交符合规划或建设的相关材料；位于原城市、镇规划区外且在《城乡规划法》实施后建设的，由集体经济组织或者村民委员会公告15天无异议或者异议不成立，经乡(镇)人民政府审核后，按照审核结果办理登记。

11. 换发房地一体不动产权证书时，房屋测量面积与原房屋所有权证面积不一致，如何处理？

换发房地一体不动产权证书时，房屋测量面积与原房屋所有权证记载面积不一致的，应当以精度高的测量方法测得的面积为准。运用同种测量方法测量，属于精度误差范围内的，以原房屋所有权证记载面积为准。对于房屋翻建后造成面积不一致的，当事人应当提供翻建房屋的规划许可等材料，申请变更登记。

12. 换发房地一体不动产权证书时，宅基地测量面积与原登记面积不一致的，如何处理？

换发房地一体不动产权证书时，宅基地测量面积与原登记面积不一致的，应当区分不同情形进行处理：

（1）对于宅基地界址未发生变化，属于测量方法造成面积不一致的，以精度高的测量方法测得面积登记。

（2）因非法超占宅基地导致测量面积大于原登记面积的，应以原登记面积为准，超占面积按照本问答第35条办理。

13. 农村简易房、临时性建（构）筑物能不能登记？

农村简易房、圈舍、农具房、

厕所等临时性建（构）筑物，没有符合规划或者建设的相关材料，一般不予登记。

14. 宅基地批准使用后一直未办理登记，若原批准使用人死亡的，能不能申请登记？

宅基地是以“户”分配和使用的，只要“户”中还有其他成员，批准使用人的死亡就不影响该“户”的宅基地使用权，可由现在的户主申请登记。如果“户”中已没有其他成员，按照《继承法》规定，宅基地上房屋可由继承人继承，因继承房屋占用宅基地的，可按规定申请登记，并在不动产登记簿及证书附记栏中注记。

15. 同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人，申请办理房地一体不动产登记的，如何处理？

同一宗宅基地上多个房屋属于不同权利人，申请办理房地一体不动产登记的，应当区分不同情形进行处理：（1）属于新型农村社区或多（高）层多户农民公寓的，按照《不动产登记暂行条例实施细则》第四十三条，参照国有建设用地使用权及建筑物区分所有权的规定，办理宅基地等集体土地上的建筑物区分所有权登记。（2）属于因继承、

分家析产等原因，造成房地权利主体不一致，若遗嘱或者分家析产协议对宅基地作了明确分割，分割的宅基地经县（市）自然资源主管部门认定符合不动产单元划定标准，可以分别办理登记；若遗嘱或者分家析产协议对宅基地未作明确分割的，按照宅基地使用权共同共有办理登记。（3）属于存在民事纠纷的，待纠纷解决后予以确权登记。

16. 根据国家法规政策，哪些宅基地、集体建设用地不予登记？

《不动产登记暂行条例》第二十二条规定，登记申请有下列情形之一的，不动产登记机构应当不予登记：

（一）违反法律、行政法规的；（二）存在尚未解决的权属争议的；（三）申请登记的不动产权利超过规定期限的；（四）法律、行政法规规定不予登记的其他情形。《自然资源部关于加快宅基地和集体建设用地使用权确权登记工作的通知》（自然资发〔2020〕84号）规定，对乱占耕地建房、违反生态保护红线管控要求建房、城镇居民非法购买宅基地、小产权房等，不得办理登记，不得通过登记将违法用地合法化。凡有上述情况的宅基地、集体建设用地，不予登记。

（摘自国土自然资源空间规划公众号）

自然资源部办公厅关于印发《自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）》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，各派出机构，部机关各司局：

《自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）》已经部领导审定，现印发给你们，请认真遵照执行。

自然资源部办公厅

2020年12月29日

自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）

为规范自然资源部本级立案查处自然资源违法行为工作，明确部立案查处的范围、职责分工、工作程序和工作内容，规范执法行为，提升执法效能，推进自然资源执法制度建设，依据《土地管理法》《矿产资源法》《测绘法》《自然资源执法监督规定》《自然资源行政处罚办法》等法律法规规章和规范性文件，制定本规范。

一、适用范围和职责分工

自然资源部立案查处土地、矿产、国土空间规划、测绘地理信息领域违法行为，适用本规范。自然资源部立案查处具体工作由执法局和其他业务司局按照以下执法职责划分实施：

（一）执法局归口管理。

1. 制度建设归口。执法局牵头推进行政执法的制度化、规范化建设，统一立案查处程序、标准、格式文书等内容。2. 重大案件归口。执法局接收其他业务司局在履职过程中发现并移交的中央领导关注、群众反映强烈、社会影响重大、跨省级区域违法等重大违法线索，会同相关司局立案查处。3. 对外移送归口。执法局统筹做好立案查处的重大违法案件对外移送等相关衔接工作。4. 执法信息归口。执法局、其他业务司局在执法过程中发现的重大违法线索和重大案件查处情况，分别抄送对方以及总督察办和相关督察局，执法局对有关信息进行集成。

（二）部本级执法查处职责划分。

1. 执法局承担违法批地、批矿以及未经审批自然资源违法行为的执法查处职责，包括发现并核查重大违法线索、依法组织查处等。2. 其他业务

司局承担与部本级行政许可、行业监管等密切相关违法行为的执法查处职责，包括加强批后监管，发现、核查违法线索，对违反相关许可禁止性规定的违法行为，依法作出警告、责令停产停业、暂扣、降低资质等级或吊销许可证件等处罚。符合立案条件的，相关业务司局可以依法立案查处，也可以根据情况转交省级自然资源主管部门，跟踪督促地方依法处理到位。

二、工作要求和流程

自然资源部立案查处自然资源违法行为，应当遵循严格规范公正文明执法原则，做到事实清楚、证据确凿、定性准确、依据正确、程序合法、处理适当。

自然资源部立案查处自然资源违法行为，应当按照立案、调查取证、案情分析和调查报告、案件审理、征求意见、重大执法决定法制审核、部审议形成处理决定、实施处理决定、执行、结案的工作流程进行。

三、立案

（一）立案管辖范围。

自然资源违法案件管辖以属地管辖为原则。自然资源部管辖全国范围内重大、复杂和法律法规规定应当管辖的案件，具体包括：

1. 党中央、国务院要求自然资源部管辖的自然资源违法案件；2. 法律法规规定应当由自然资源部管辖的自然资源违法案件；3. 跨省级行政区域的自然资源违法案件；4. 自然资源部认为应当由其管辖的自然资源违法案件。

其中，自然资源部认为应当由其管辖的自然资源违法案件，是指省级

自然资源主管部门上报、其他部门移送以及执法督察工作中发现严重损害群众权益的重大、典型违法行为，经部批准立案查处的案件。

（二）立案呈批。

对需要由自然资源部立案查处的自然资源违法行为，应当先行组织对违法线索基本事实进行核查。

经核查，发现符合以下条件的自然资源违法行为，应当报部批准后立案：

1. 有明确的行为人；2. 有违反自然资源管理法律法规的事实；3. 依照自然资源管理法律法规应当追究法律责任；4. 未超过行政处罚追诉时效；5. 符合自然资源部立案管辖范围。

经核查，发现违法事实不存在，违法行为轻微并及时纠正、没有造成危害后果，或者违法状态已消除的，报部批准后，可以不予立案。立案或者不予立案呈批前，具体案件的承办司局（包括执法局和其他业务司局）可以征求部相关司局意见。立案或者不予立案呈批时，承办司局应当向部提交相应的请示，附《立案呈批表》或者《不予立案呈批表》、违法线索初步核查报告和征求意见情况。部领导在 10 个工作日内作出立案或者不予立案的决定。

（三）确定承办人员。

部决定立案查处的，承办司局应当确定至少 2 名有执法证件的案件承办人员。

根据工作需要，承办司局可以会同其他业务司局，也可以抽调地方自然资源主管部门人员参加部立案查处工作，配发部临时执法证件，保障办

案人员执法资格。

四、调查取证

（一）取证要求。

调查取证时，办案人员应当不少于2人，并向被调查人出示执法证件。根据需要，可以请派驻地方的国家自然资源督察机构派员参加调查。

办案人员按照《自然资源行政处罚办法》等规定的证据收集要求，收集与案件相关的书证、物证、视听资料、证人证言、当事人陈述、询问笔录、现场勘测笔录、鉴定意见等证据。其中，需要耕地破坏程度、矿产资源破坏价值等鉴定或认定的，部可以委托省级自然资源主管部门或者有关专业机构进行鉴定或认定，并出具鉴定意见或者认定意见。

（二）调查中止或者调查终止。

出现规定的中止调查或者终止调查情形的，案件承办人员应当填写《中止调查决定呈批表》或者《终止调查决定呈批表》，征求部相关司局意见，按程序报部批准后，中止或者终止案件调查。

五、案情分析和调查报告

在调查取证的基础上，案件承办人员对收集的证据、案件事实进行认定，确定违法性质和法律适用，研究提出处理建议，起草调查报告。

（一）案情分析。

案件承办人员对收集的证据进行真实性、合法性和关联性审查，梳理和认定违法事实，研究确定违法性质和法律适用等。案情分析过程中，可以根据需要征求部相关业务司局或其他单位的意见。

（二）调查报告。

在调查取证和案情分析基础上，案件承办人员起草《违法案件调查报告》。

调查报告提出的处理建议应当明确具体。其中，建议给予行政处罚的，应当依据土地、矿产资源所在地或国土空间规划、测绘地理信息违法行为发生地的行政处罚自由裁量权标准和办法，提出具体的行政处罚建议。

六、案件审理

案件承办人员起草的《违法案件调查报告》经审核后，提交承办司局的司（局）会议审理，视情况可以邀请相关司局参加。

司（局）会议由承办司局的主要负责人主持。案件承办人员介绍案件情况，对违法事实、案件定性、处理意见和法律适用等作出说明；参会人员就案件有关问题进行提问和讨论，案件承办人员进行解答或者补充说明；会议主持人总结形成审理意见；案件承办人员如实记录参会人员意见和审理意见，制作《违法案件审理记录》，参会人员签字后，报会议主持人审签。

根据审理意见，案件承办人员对《违法案件调查报告》进行修改、完善。

七、征求意见

案件审理通过后，将《违法案件调查报告》分送部相关业务司局、案件所在地省级自然资源主管部门或者其他单位征求意见。

根据征求意见情况，承办司局对《违法案件调查报告》进行修改、完善。

八、重大执法决定法制审核

征求意见后，承办司局依据《自然资源执法监督规定》的相关规定，对拟作出的重大执法决定提交法规司进行法制审核，法规司审核后出具审核意见。

按照法规司的重大执法决定法制审核意见，承办司局对《违法案件调

查报告》进行修改、完善。

九、部审议形成处理决定

承办司局起草《关于提请部专题会审议xxx违法案件调查报告的请示》，经相关业务司局会签后报部。请示应附会签意见及采纳情况、征求意见及采纳情况、重大执法决定法制审核意见、《违法案件处理决定呈批表》等。对于拟作出行政处罚决定的，另附《行政处罚告知书》《行政处罚听证告知书》《行政处罚决定书》；对于拟作出行政处理决定的，另附《行政处理告知书》《行政处理决定书》；对于需要追究党纪政务责任或涉嫌职务犯罪的，另附《问题线索移送书》；对于涉嫌非职务犯罪，另附《涉嫌犯罪案件移送书》。

部领导同意召开部专题会并确定会议时间后，承办司局准备会议材料，并于会议前分送各参会单位。部专题会由分管部领导主持，承办司局汇报，相关司局参加。部专题会对案件调查报告及相关法律文书进行审议，形成案件处理决定。承办司局起草《部专题会议纪要》，按照规定程序报分管部领导签发。部专题会认为案件特别复杂、重大的，应当提交部长办公会审议。承办司局按照《自然资源部工作规则》的有关规定，提请部长办公会审议，并准备相关材料。经部专题会或者部长办公会审议通过后，承办司局将《违法案件处理决定呈批表》报部领导审签。

十、实施处理决定

《违法案件处理决定呈批表》经部领导签批后，承办司局具体履行相应程序，实施处理决定。

（一）行政处罚。

决定给予行政处罚的，按照下列

程序进行：

1. 行政处罚告知和行政处罚听证告知。制作《行政处罚告知书》《行政处罚听证告知书》，采取直接送达或者委托送达等方式送达当事人。当事人提出陈述和申辩的，由承办司局进行复核。当事人申请听证的，由法规司按照《自然资源听证规定》组织听证。2. 行政处罚决定。当事人未在规定时间内提出陈述、申辩和申请听证的，或者陈述、申辩、听证提出的事实、理由或者证据不成立的，制作《行政处罚决定书》，经部领导签发、加盖部印章后，采取直接送达或者委托送达等方式，送达当事人。经陈述、申辩或者听证，需要修改拟作出的行政处罚决定的，按照程序调整或者重新作出处罚决定。3. 行政处罚作出时限。部应当自立案之日起 60 日内作出行政处罚决定。如需延长，应当报部批准。

（二）行政处理。

对违法批地、违法批矿等，决定给予行政处理的（如明确违法批准征收、使用土地或者违法批准勘查、开采矿产资源的相关文件无效，提出撤销批准文件、废止违法内容、依法收回土地等具体要求和建议追究党纪政务责任等），按照下列程序进行：

1. 行政处理告知。制作《行政处理告知书》，采取直接送达或者委托送达等方式送达当事人。当事人提出陈述和申辩的，由承办司局进行复核。2. 行政处理决定书。当事人未在规定时间内提出陈述、申辩的，或者陈述、申辩提出的事实、理由、证据不成立的，制作《行政处理决定书》，经部领导签发、加盖部印章后，采取直接送达或者委托送达等方式送达当

事人。经陈述、申辩，需要修改拟作出的行政处理决定的，按照程序调整或者重新作出处理决定。

（三）移送案件。

对发现党员干部涉嫌违反党纪、国家公职人员涉嫌职务违法或职务犯罪，决定向纪检监察部门移送问题线索的，承办司局起草《问题线索移送书》，报部领导签发后，按照《自然资源行政监督与纪检监察监督贯通协调工作机制清单》的有关要求办理。

对案件责任人涉嫌非职务犯罪，决定向公安机关移送案件的，承办司局起草《涉嫌犯罪案件移送书》，报部领导签发后，按照《行政执法机关移送涉嫌犯罪案件的规定》和行政执法与刑事司法衔接的相关规定办理。

（四）撤销立案决定。

对违法事实不成立或者违法行为已过行政处罚追诉时效，决定撤销立案决定的，承办司局填写《撤销立案决定呈批表》，报部批准。

（五）不予行政处罚或者行政处理。

对违法行为轻微或者违法状态已消除，决定不予行政处罚或者行政处理的，承办司局按照本规范第十二条的规定办理结案手续。

（六）移送有管辖权机关。

案件不属于自然资源部管辖，决定移送有管辖权机关的，承办司局起草移送案件管辖文件，报部批准后，移送有管辖权机关，按照本规范第十二条的规定办理结案手续。

十一、执行

（一）主动公开处理决定。

自然资源部作出的行政处罚决定、行政处理决定生效后，按照政府信息公开、政务公开和行政执法公示

制度的有关规定，承办司局在部门门户网站上公开，督促违法当事人自觉履行，接受社会监督。根据工作需要，也可以通过其他媒体进行报道。

立案查处过程中，应当按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于全面推进政务公开工作的意见》和自然资源部《关于全面推行行政执法公示制度执法全过程记录制度重大执法决定法制审核制度的实施方案》的要求，做好行政执法信息公开相关工作。

（二）行政处罚决定的执行。

当事人应当按照《行政处罚决定书》的要求自觉履行。其中，决定没收违法所得或者罚款的，应当将违法所得或者罚款足额上缴国库，并提供缴款凭据；决定没收地上建（构）筑物、矿产品或者其他实物的，应当配合将地上建（构）筑物、矿产品或者其他实物移交所在地的人民政府或者其指定的部门。

当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政处罚决定的，自然资源部可以自期限届满之日起三个月内，向土地、矿产资源所在地或国土空间规划、测绘地理信息违法行为发生地的中级人民法院申请强制执行。《强制执行申请书》应当由部领导签名，加盖部印章，注明日期，并附具相关材料。

申请强制执行前，自然资源部制作《履行行政处罚决定催告书》，承办司局采取直接送达或者委托送达等方式，送达当事人。

（三）行政处理决定的执行。

当事人应当按照《行政处理决定书》的要求，自觉履行，撤销、废止违法批准征收、使用土地或者违法批准勘查、开采矿产资源等相关文件，

落实依法收回土地等决定。

（四）督促执行。

根据案件情况，自然资源部可以要求省级自然资源主管部门跟踪督办行政处罚、行政处理决定的执行情况。国家自然资源督察机构结合督察职责开展督察工作。

（五）执行记录。

根据行政处罚、行政处理决定的执行情况，承办司局制作《执行记录》。

十二、结案

（一）结案条件。

符合下列条件之一的，可以结案

（1）案件已经移送管辖的；（2）终止调查的；（3）决定不予行政处罚或者行政处理的；（4）行政处罚决定或者行政处理决定执行完毕的；（5）行政处罚决定终结执行的；（6）已经依法申请人民法院强制执行的。

涉及需要移送有关部门追究刑事责任、党纪政务责任的，结案前应当已经依法移送。

（二）结案呈批。

符合结案条件的，承办司局填写《结案呈批表》，报部批准后结案。

（三）立卷归档。

结案后，案件承办人员将办案过程中形成的全部材料，按照相关规定和部档案管理要求，及时整理归档。

案卷分为正卷和副卷，正卷主要为案件查处过程中制作的法律文书和收集的证据材料等；副卷主要为内部呈批材料等。

探秘“绿心”：不一样的基础设施，不一样的游览体验

导读

2020年9月29日，伴随着“5、4、3、2、1”的倒计时声，1600多名健步走市民成为北京城市副中心绿心公园的首批体验者，绿心公园神秘的面纱从此开启。目前绿心公园运营即将“满月”，已然成为市民的网红打卡地。除了公园内的步移景异的园林景观外，细心的游客一定能体会到脚下的道路、市政设施似乎有所不同……

城市道路及市政设施是解决城市交通以及排水、供水、电力、电信等管线需求而修建的功能性“骨架”和“血脉”，是城市正常运转的重要基础设施。同时，道路是城市居民休闲、游憩以及体验城市风貌的重要载体。绿心公园基础设施建设全过程坚持贯彻“创新、协调、绿色、开放、共享”新发展理念，通过项目实施实现高质量发展。

一、突出统筹协调 实现不一样的整体感受

绿心公园规划过程中注重统筹市政道路与公园景观环境，通过“融合、消隐”的道路设计，将道路融入自然环境，使游园人群随性、无阻的进出。绿心公园如同绿色的海洋，公园内五角星的园区路和外围蜿蜒曲折的道路共同组成绿色海洋中的环状“礁石”，实现不一样的整体感受。

在绿心公园基础设施规划过程中，突出各专项规划相互融合，建立了交通、市政、防涝、景观、海绵城市等多专业的技术统筹平台，采取“政府组织、多方融合、专家评审”的工作机制，对基础设施进行精细化的规划设计，在满足基础功能的同时，实现高水平的整体景观风貌。

道路设计因势借形，融合区域保留建筑、保护古树、既有跨线桥梁等条件，不拘泥于固定的道路线形，绕行、躲避、贴近、远离，灵活的处理道路与各种自然因素的关系。

利用一切可能的道路空间增加绿化，路口“扇形”树池、路段上连续树池、独立树池间隔布置，形成绿心道路上有规律、有功能、满林荫的绿化效果。

二、突出以人为本 体现不一样的人文关怀

以人为本不仅是一种理念，同时也是基础设施规划建设的重要原则。绿心公园道路在深入分析人的需求和行为基础上开展规划设计，将人文关怀落实在项目方案中。

绿心公园是市民休闲的空间，步行、自行车将成为园区主要的交通方式，绿心道路将慢行交通放在第一位，设施、流线、优先级向慢行交通倾斜，在绿心公园打造友好、完整、闭合的步行、自行车循环线路，形成快慢、动静融合的组合式系统。

为更好地服务园区游览人群，鼓励市民采用公共交通游览园区，道路设计时精准定位门区、公交车站就近过街系统。同时，满足步行优先，建立区域道路提前掉头、路

口“胶囊”安全岛、分开式过街、过街信号灯优先等措施，确保市民在园区游览时的安全、便捷、快速。

绿心公园配建 13 个地面停车场，近 5000 个车位，全部按照智能停车场标准建设，安装充电桩，出入口安装智慧停车管理设备与无人收费管理系统。搭建了智慧化停车综合管理服务平台，车主可通过手机 APP 和微信小程序，享受停车场导航、充电设施查询、车位预约、反向寻车等智慧停车服务，并可实时接收各个车场的车流量高峰预警提示。

三、突出绿色可持续 打造不一样的基础设施组合

城市副中心规划提出建设“绿

色低碳、节水节能”基础设施体系。绿心公园遵循自然水文循环，打造“生态排水、滞蓄消纳、源头控污”的海绵示范工程，绿心公园内景观用水全部利用可再生水源。

绿心公园内塑造以运河故道、蓄滞湖区为主的大型滞蓄型海绵，岸上建设以雨水花园、植草沟、生物滞留设施等多种措施相结合的渗透型小海绵，实现 90% 以上年径流总量控制率要求，将 91.7% 的雨水就地消纳和利用。建设五处大型蓄滞区，实现“50 年雨水不外排”，成为北京市最严格排水防涝标准示范项目。

除此之外，绿心公园还采用蓄冷又蓄热的蓄能技术，多种能源相

互耦合；利用低谷电价起到对电网的“削峰填谷”；采用智慧能源管控平台和运行参数监测系统，对运行状态、系统能耗、地温条件等进行实时监控，确保系统长久平稳运转。

绿心公园基础设施规划建设是深入贯彻落实新发展理念的过程，也是不断满足人民日益增长的优美生态环境需要的过程。城市副中心基础设施规划建设将以绿心公园为坐标，以最先进的理念、更高的标准、更好质量推进项目建设，打造更多“不一样”的基础设施，创造经得起历史检验的“城市副中心质量”。

（本文摘自北京规划自然资源公众号）

自然资源部办公厅关于印发《自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）》的通知

□ 自然资发〔2020〕57 号

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，各派出机构，部机关各司局：

《自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）》已经部领导审定，现印发给你们，请认真遵照执行。

自然资源部办公厅

2020 年 12 月 29 日

自然资源部立案查处自然资源违法行为工作规范（试行）

为规范自然资源部本级立案查处自然资源违法行为工作，明确部立案查处的范围、职责分工、工作程序和工作内容，规范执法行为，提升执法效能，推进自然资源执法制度建设，依据《土地管理法》《矿产资源法》《测绘法》《自然资源执法监督规定》《自然资源行政处

罚办法》等法律法规规章和规范性文件，制定本规范。

一、适用范围和职责分工

自然资源部立案查处土地、矿产、国土空间规划、测绘地理信息领域违法行为，适用本规范。

自然资源部立案查处具体工作由执法局和其他业务司局按照以下

执法职责划分实施：

（一）执法局归口管理。

1. 制度建设归口。执法局牵头推进行政执法的制度化、规范化建设，统一立案查处程序、标准、格式文书等内容。

2. 重大案件归口。执法局接收其他业务司局在履职过程中发现并

移交的中央领导关注、群众反映强烈、社会影响重大、跨省级区域违法等重大违法线索，会同相关司局立案查处。

3. 对外移送归口。执法局统筹做好立案查处的重大违法案件对外移送等相关衔接工作。

4. 执法信息归口。执法局、其他业务司局在执法过程中发现的重大违法线索和重大案件查处情况，分别抄送对方以及总督察办和相关督察局，执法局对有关信息进行集成。

(二) 部本级执法查处职责划分。

1. 执法局承担违法批地、批矿以及未经审批自然资源违法行为的执法查处职责，包括发现并核查重大违法线索、依法组织查处等。

2. 其他业务司局承担与部本级行政许可、行业监管等密切相关违法行为的执法查处职责，包括加强批后监管，发现、核查违法线索，对违反相关许可禁止性规定的违法行为，依法作出警告、责令停产停业、暂扣、降低资质等级或吊销许可证件等处罚。符合立案条件的，相关业务司局可以依法立案查处，也可以根据情况转交省级自然资源主管部门，跟踪督促地方依法处理到位。

二、工作要求和流程

自然资源部立案查处自然资源违法行为，应当遵循严格规范公正文明执法原则，做到事实清楚、证据确凿、定性准确、依据正确、程序合法、处理适当。

自然资源部立案查处自然资源违法行为，应当按照立案、调查取证、案情分析和调查报告、案件审理、

征求意见、重大执法决定法制审核、部审议形成处理决定、实施处理决定、执行、结案的工作流程进行。

三、立案

(一) 立案管辖范围。

自然资源违法案件管辖以属地管辖为原则。自然资源部管辖全国范围内重大、复杂和法律法规规定应当管辖的案件，具体包括：

1. 党中央、国务院要求自然资源部管辖的自然资源违法案件；
2. 法律法规规定应当由自然资源部管辖的自然资源违法案件；
3. 跨省级行政区域的自然资源违法案件；
4. 自然资源部认为应当由其管辖的自然资源违法案件。

其中，自然资源部认为应当由其管辖的自然资源违法案件，是指省级自然资源主管部门上报、其他部门移送以及执法督察工作中发现严重损害群众权益的重大、典型违法行为，经部批准立案查处的案件。

(二) 立案呈批。

对需要由自然资源部立案查处的自然资源违法行为，应当先行组织对违法线索基本事实进行核查。

经核查，发现符合以下条件的自然资源违法行为，应当报部批准后立案：

1. 有明确的行为人；
2. 有违反自然资源管理法律法规的事实；
3. 依照自然资源管理法律法规应当追究法律责任；
4. 未超过行政处罚追诉时效；
5. 符合自然资源部立案管辖范围。

经核查，发现违法事实不存在，

违法行为轻微并及时纠正、没有造成危害后果，或者违法状态已消除的，报部批准后，可以不予立案。

立案或者不予立案呈批前，具体案件的承办司局（包括执法局和其他业务司局）可以征求部相关司局意见。

立案或者不予立案呈批时，承办司局应当向部提交相应的请示，附《立案呈批表》或者《不予立案呈批表》、违法线索初步核查报告和征求意见情况。部领导在 10 个工作日内作出立案或者不予立案的决定。

(三) 确定承办人员。

部决定立案查处的，承办司局应当确定至少 2 名有执法证件的案件承办人员。

根据工作需要，承办司局可以会同其他业务司局，也可以抽调地方自然资源主管部门人员参加部立案查处工作，配发部临时执法证件，保障办案人员执法资格。

四、调查取证

(一) 取证要求。

调查取证时，办案人员应当不少于 2 人，并向被调查人出示执法证件。根据需要，可以请派驻地方的国家自然资源督察机构派员参加调查。

办案人员按照《自然资源行政处罚办法》等规定的证据收集要求，收集与案件相关的书证、物证、视听资料、证人证言、当事人陈述、询问笔录、现场勘测笔录、鉴定意见等证据。其中，需要耕地破坏程度、矿产资源破坏价值等鉴定或认定的，部可以委托省级自然资源主管部门或者有关专业机构进行鉴定或认定，

并出具鉴定意见或者认定意见。

（二）调查中止或者调查终止。

出现规定的中止调查或者终止调查情形的，案件承办人员应当填写《中止调查决定呈批表》或者《终止调查决定呈批表》，征求部相关司局意见，按程序报部批准后，中止或者终止案件调查。

五、案情分析和调查报告

在调查取证的基础上，案件承办人员对收集的证据、案件事实进行认定，确定违法性质和法律适用，研究提出处理建议，起草调查报告。

（一）案情分析。

案件承办人员对收集的证据进行真实性、合法性和关联性审查，梳理和认定违法事实，研究确定违法性质和法律适用等。案情分析过程中，可以根据需要征求部相关业务司局或其他单位的意见。

（二）调查报告。

在调查取证和案情分析基础上，案件承办人员起草《违法案件调查报告》。调查报告提出的处理建议应当明确具体。其中，建议给予行政处罚的，应当依据土地、矿产资源所在地或国土空间规划、测绘地理信息违法行为发生地的行政处罚自由裁量权标准和办法，提出具体的行政处罚建议。

六、案件审理

案件承办人员起草的《违法案件调查报告》经审核后，提交承办司局的司（局）会议审理，视情况可以邀请相关司局参加。

司（局）会议由承办司局的主要负责人主持。案件承办人员介绍案件情况，对违法事实、案件定性、处理意见和法律适用等作出说明；

参会人员就案件有关问题进行提问和讨论，案件承办人员进行解答或者补充说明；会议主持人总结形成审理意见；案件承办人员如实记录参会人员意见和审理意见，制作《违法案件审理记录》，参会人员签字后，报会议主持人审签。

根据审理意见，案件承办人员对《违法案件调查报告》进行修改、完善。

七、征求意见

案件审理通过后，将《违法案件调查报告》分送部相关业务司局、案件所在地省级自然资源主管部门或者其他单位征求意见。

根据征求意见情况，承办司局对《违法案件调查报告》进行修改、完善。

八、重大执法决定法制审核

征求意见后，承办司局依据《自然资源执法监督规定》的相关规定，对拟作出的重大执法决定提交法规司进行法制审核，法规司审核后出具审核意见。

按照法规司的重大执法决定法制审核意见，承办司局对《违法案件调查报告》进行修改、完善。

九、部审议形成处理决定

承办司局起草《关于提请部专题会审议×××违法案件调查报告的请示》，经相关业务司局会签后报部。请示应附会签意见及采纳情况、征求意见及采纳情况、重大执法决定法制审核意见、《违法案件处理决定呈批表》等。对于拟作出行政处罚决定的，另附《行政处罚告知书》《行政处罚听证告知书》《行政处罚决定书》；对于拟作出行政处理决定的，另附《行政处理告知书》

《行政处理决定书》；对于需要追究党纪政务责任或涉嫌职务犯罪的，另附《问题线索移送书》；对于涉嫌非职务犯罪，另附《涉嫌犯罪案件移送书》。

部领导同意召开部专题会并确定会议时间后，承办司局准备会议材料，并于会议前分送各参会单位。

部专题会由分管部领导主持，承办司局汇报，相关司局参加。

部专题会对案件调查报告及相关法律文书进行审议，形成案件处理决定。承办司局起草《部专题会议纪要》，按照规定程序报分管部领导签发。

部专题会认为案件特别复杂、重大的，应当提交部长办公会审议。承办司局按照《自然资源部工作规则》的有关规定，提请部长办公会审议，并准备相关材料。

经部专题会或者部长办公会审议通过后，承办司局将《违法案件处理决定呈批表》报部领导审签。

十、实施处理决定

《违法案件处理决定呈批表》经部领导签批后，承办司局具体履行相应程序，实施处理决定。

（一）行政处罚。

决定给予行政处罚的，按照下列程序进行：

1. 行政处罚告知和行政处罚听证告知。制作《行政处罚告知书》《行政处罚听证告知书》，采取直接送达或者委托送达等方式送达当事人。当事人提出陈述和申辩的，由承办司局进行复核。

当事人申请听证的，由法规司按照《自然资源听证规定》组织听证。

2. 行政处罚决定。当事人未在

规定时间内提出陈述、申辩和申请听证的，或者陈述、申辩、听证提出的事实、理由或者证据不成立的，制作《行政处罚决定书》，经部领导签发、加盖部印章后，采取直接送达或者委托送达等方式，送达当事人。经陈述、申辩或者听证，需要修改拟作出的行政处罚决定的，按照程序调整或者重新作出处罚决定。

3. 行政处罚作出时限。部应当自立案之日起 60 日内作出行政处罚决定。如需延长，应当报部批准。

（二）行政处理。

对违法批地、违法批矿等，决定给予行政处理的（如明确违法批准征收、使用土地或者违法批准勘查、开采矿产资源的相关文件无效，提出撤销批准文件、废止违法内容、依法收回土地等具体要求和建议追究党纪政务责任等），按照下列程序进行：

1. 行政处理告知。制作《行政处理告知书》，采取直接送达或者委托送达等方式送达当事人。当事人提出陈述和申辩的，由承办司局进行复核。

2. 行政处理决定书。当事人未在规定时间内提出陈述、申辩的，或者陈述、申辩提出的事实、理由、证据不成立的，制作《行政处理决定书》，经部领导签发、加盖部印章后，采取直接送达或者委托送达等方式送达当事人。经陈述、申辩，需要修改拟作出的行政处理决定的，按照程序调整或者重新作出处理决定。

（三）移送案件。

对发现党员干部涉嫌违反党纪、

国家公职人员涉嫌职务违法或职务犯罪，决定向纪检监察部门移送问题线索的，承办司局起草《问题线索移送书》，报部领导签发后，按照《自然资源行政监督与纪检监察监督贯通协调工作机制清单》的有关要求办理。

对案件责任人涉嫌非职务犯罪，决定向公安机关移送案件的，承办司局起草《涉嫌犯罪案件移送书》，报部领导签发后，按照《行政执法机关移送涉嫌犯罪案件的规定》和行政执法与刑事司法衔接的相关规定办理。

（四）撤销立案决定。

对违法事实不成立或者违法行为已过行政处罚追诉时效，决定撤销立案决定的，承办司局填写《撤销立案决定呈批表》，报部批准。

（五）不予行政处罚或者行政处理。

对违法行为轻微或者违法状态已消除，决定不予行政处罚或者行政处理的，承办司局按照本规范第十二条的规定办理结案手续。

（六）移送有管辖权机关。

案件不属于自然资源部管辖，决定移送有管辖权机关的，承办司局起草移送案件管辖文件，报部批准后，移送有管辖权机关，按照本规范第十二条的规定办理结案手续。

十一、执行

（一）主动公开处理决定。

自然资源部作出的行政处罚决定、行政处理决定生效后，按照政府信息公开、政务公开和行政执法公示制度的有关规定，承办司局在部门门户网站上公开，督促违法当事人自觉履行，接受社会监督。根据

工作需要，也可以通过其他媒体进行报道。

立案查处过程中，应当按照中共中央办公厅、国务院办公厅《关于全面推进政务公开工作的意见》和自然资源部《关于全面推行行政执法公示制度执法全过程记录制度重大执法决定法制审核制度的实施方案》的要求，做好行政执法信息公开相关工作。

（二）行政处罚决定的执行。

当事人应当按照《行政处罚决定书》的要求自觉履行。其中，决定没收违法所得或者罚款的，应当将违法所得或者罚款足额上缴国库，并提供缴款凭据；决定没收地上建（构）筑物、矿产品或者其他实物的，应当配合将地上建（构）筑物、矿产品或者其他实物移交所在地的人民政府或者其指定的部门。

当事人在法定期限内不申请行政复议或者提起行政诉讼，又不履行行政处罚决定的，自然资源部可以自期限届满之日起三个月内，向土地、矿产资源所在地或国土空间规划、测绘地理信息违法行为发生地的中级人民法院申请强制执行。

《强制执行申请书》应当由部领导签名，加盖部印章，注明日期，并附具相关材料。

申请强制执行前，自然资源部制作《履行行政处罚决定催告书》，承办司局采取直接送达或者委托送达等方式，送达当事人。

（三）行政处理决定的执行。

当事人应当按照《行政处理决定书》的要求，自觉履行，撤销、废止违法批准征收、使用土地或者违法批准勘查、开采矿产资源等相

关文件，落实依法收回土地等决定。

（四）督促执行。

根据案件情况，自然资源部可以要求省级自然资源主管部门跟踪督办行政处罚、行政处理决定的执行情况。国家自然资源督察机构结合督察职责开展督察工作。

（五）执行记录。

根据行政处罚、行政处理决定的执行情况，承办司局制作《执行记录》。

十二、结案

（一）结案条件。

符合下列条件之一的，可以结案：

- （1）案件已经移送管辖的；
- （2）终止调查的；
- （3）决定不予行政处罚或者行政处理的；
- （4）行政处罚决定或者行政处理决定执行完毕的；
- （5）行政处罚决定终结执行的；
- （6）已经依法申请人民法院强制执行执行的。

涉及需要移送有关部门追究刑事责任、党纪政务责任的，结案前

应当已经依法移送。

（二）结案呈批。

符合结案条件的，承办司局填写《结案呈批表》，报部批准后结案。

（三）立卷归档。

结案后，案件承办人员将办案过程中形成的全部材料，按照相关规定和部档案管理要求，及时整理归档。

案卷分为正卷和副卷，正卷主要为案件查处过程中制作的法律文书和收集的证据材料等；副卷主要为内部呈批材料等。

住房和城乡建设部关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见

□ 建城〔2020〕111号

各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团，国务院有关部门和单位：

城市地下市政基础设施建设是城市安全有序运行的重要基础，是城市高质量发展的重要内容。当前，城市地下市政基础设施建设总体平稳，基本满足城市快速发展需要，但城市地下管线、地下通道、地下公共停车场、人防等市政基础设施仍存在底数不清、统筹协调不够、运行管理不到位等问题，城市道路塌陷等事故时有发生。为进一步加强城市地下市政基础设施建设，经国务院同意，现提出以下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三

中、四中、五中全会精神，按照党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，落实高质量发展要求，统筹发展和安全，加强城市地下市政基础设施体系化建设，加快完善管理制度规范，补齐规划建设和安全管理短板，推动城市治理体系和治理能力现代化，提高城市安全水平和综合承载能力，满足人民群众日益增长的美好生活需要。

（二）工作原则。

坚持系统治理。将城市作为有机生命体，加强城市地下空间利用和市政基础设施建设的统筹，实现地下设施与地面设施协同建设，地下设施之间竖向分层布局、横向紧密衔接。

坚持精准施策。因地制宜开展以地下设施为主、包括相关地面设施的城市市政基础设施普查（以下称设施

普查），在此基础上建立和完善城市市政基础设施综合管理信息平台（以下称综合管理信息平台），排查治理安全隐患，健全风险防控机制。

坚持依法推进。严格依照法律法规及有关规定落实城市地下市政基础设施相关各方责任，加强协同、形成合力，推动工作落实，不断完善长效管理机制。

坚持创新方法。运用信息化、智能化等技术推动城市地下市政基础设施管理手段、模式、理念创新，提升运行管理效率和事故监测预警能力。

（三）目标任务。到2023年底前，基本完成设施普查，摸清底数，掌握存在的隐患风险点并限期消除，地级及以上城市建立和完善综合管理信息平台。到2025年底前，基本实现综合管理信息平台全覆盖，城市地下市

政基础设施建设协调机制更加健全，城市地下市政基础设施建设效率明显提高，安全隐患及事故明显减少，城市安全韧性显著提升。

二、开展普查，掌握设施实情

（四）组织设施普查。各城市人民政府负责组织开展设施普查，从当地实际出发，制定总体方案，明确相关部门职责分工，健全工作机制，摸清设施种类、构成、规模等情况。充分运用前期已开展的地下管线普查等工作成果，梳理设施产权归属、建设年代、结构形式等基本情况，积极运用调查、探测等手段摸清设施功能属性、位置关系、运行安全状况等信息，掌握设施周边水文、地质等外部环境，建立设施危险源及风险隐患管理台账。设施普查要遵循相关技术规程，普查成果按规定集中统一管理。

（五）建立和完善综合管理信息平台。在设施普查基础上，城市人民政府同步建立和完善综合管理信息平台，实现设施信息的共建共享，满足设施规划建设、运行服务、应急防灾等工作需要。推动综合管理信息平台采用统一数据标准，消除信息孤岛，促进城市“生命线”高效协同管理。充分发挥综合管理信息平台作用，将城市地下市政基础设施日常管理工作逐步纳入平台，建立平台信息动态更新机制，提高信息完整性、真实性和准确性。有条件的地区要将综合管理信息平台与城市信息模型（CIM）基础平台深度融合，与国土空间基础信息平台充分衔接，扩展完善实时监控、模拟仿真、事故预警等功能，逐步实现管理精细化、智能化、科学化。

三、加强统筹，完善协调机制

（六）统筹城市地下空间和市政

基础设施建设。各地要根据地下空间实际状况和城市未来发展需要，立足于城市地下市政基础设施高效安全运行和空间集约利用，合理部署各类设施的空间和规模。推广地下空间分层使用，提高地下空间使用效率。城市地下管线（管廊）、地下通道、地下公共停车场、人防等专项规划的编制和实施要有效衔接。明确房屋建筑附属地下工程对地下空间利用的底线要求，严禁违规占用城市地下市政基础设施建设空间。

（七）建立健全设施建设协调机制。各城市人民政府要建立完善城市地下市政基础设施建设协调机制，推动相关部门沟通共享建设计划、工程实施、运行维护等方面信息，切实加强工程质量管理。地下管线工程应按照先深后浅的原则，合理安排施工顺序和工期，施工中严格做好对已有设施的保护措施，严禁分散无序施工。地铁等大型地下工程施工要全面排查周边环境，做好施工区域内管线监测和防护，避免施工扰动等对管线造成破坏。科学制定城市地下市政基础设施的年度建设计划，强化工程质量安全要求，争取地下管线工程与地面道路工程同步实施，力争各类地下管线工程一次敷设到位。

四、补齐短板，提升安全韧性

（八）消除设施安全隐患。各地要将消除城市地下市政基础设施安全隐患作为基础设施补短板的重要任务，明确质量安全要求，加大项目和资金保障力度，优化消除隐患工程施工审批流程。各城市人民政府对普查发现的安全隐患，明确整改责任单位，制定限期整改计划；对已废弃或“无主”的设施及时进行处置。严格落实

设施权属单位隐患排查治理责任，确保设施安全。

（九）加大老旧设施改造力度。各地要扭转“重地上轻地下”、“重建设轻管理”观念，切实加强城市老旧地下市政基础设施更新改造工作力度。建立健全相关工作机制，科学制定年度计划，逐步对超过设计使用年限、材质落后的老旧地下市政基础设施进行更新改造。供水、排水、燃气、热力等设施权属单位要从保障稳定供应、提升服务质量、满足用户需求方面进一步加大设施更新改造力度。

（十）加强设施体系化建设。各地要统筹推进市政基础设施体系化建设，提升设施效率和服务水平。增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市，补齐排水防涝设施短板，因地制宜推进雨污分流管网改造和建设，综合治理城市水环境。合理布局干线、支线和缆线管廊有机衔接的管廊系统，有序推进综合管廊系统建设。加强城市轨道交通规划建设管理，引导优化城市空间结构布局，缓解城市交通拥堵。完善城市管道燃气、集中供热、供水等管网建设，降低城市公共供水管网漏损率，促进能源和水资源节约集约利用，减少环境污染。

（十一）推动数字化、智能化建设。运用第五代移动通信技术、物联网、人工智能、大数据、云计算等技术，提升城市地下市政基础设施数字化、智能化水平。有条件的城市可以搭建供水、排水、燃气、热力等设施感知网络，建设地面塌陷隐患监测感知系统，实时掌握设施运行状况，实现对地下市政基础设施的安全监测与预警。充分挖掘利用数据资源，提高设施运行效率和服务水平，辅助优化

设施规划建设管理。

五、压实责任，加强设施养护

(十二) 落实设施安全管理要求。严格落实城市地下市政基础设施建设管理中的权属单位主体责任和政府属地责任、有关行业部门监管责任，建立健全责任考核和责任追究制度。设施权属单位要加强设施运行维护管理，不断完善管理制度，落实人员、资金等保障措施，严格执行设施运行安全相关技术规程，确保设施安全稳定运行。

(十三) 完善设施运营养护制度。加强城市地下市政基础设施运营养护制度建设，规范设施权属单位的运营养护工作。建立完善设施运营养护资

金投入机制，合理制定供水、供热等公用事业价格，保障设施运营正常资金。定期开展检查、巡查、检测、维护，对发现的安全隐患及时进行处理，防止设施带病运行。健全设施运营应急抢险制度，迅速高效依规处置突发事件，确保作业人员安全。

六、完善保障措施

(十四) 加强组织领导。各省级人民政府要健全牵头部门抓总、相关部门协同配合的工作机制，督促指导本地区城市人民政府扎实推进城市地下市政基础设施建设各项工作，完善项目资金、政策制度等保障措施。住房和城乡建设部会同有关部门对设施普查和综合管理信息平台建设工作进

行指导和支持。

(十五) 开展效率评估。各地要结合城市体检，组织开展城市地下市政基础设施运行效率评估，找准并切实解决突出问题和短板，保障设施安全运行。住房和城乡建设部会同相关部门进行监督指导，推动效率评估各项任务措施落地见效。

(十六) 做好宣传引导。各地要加大对城市地下市政基础设施建设的宣传，推广可借鉴案例，推介可复制经验，引导市场主体积极参与，发动社会公众进行监督，增强全社会安全意识，营造良好舆论氛围。

住房和城乡建设部

2020年12月30日

住房和城乡建设部城市建设司相关负责人解读 《关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见》

经国务院同意，日前，住房和城乡建设部印发《关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见》（以下简称《意见》），从开展普查，掌握设施实情；加强统筹，完善协调机制；补齐短板，提升安全韧性；压实责任，加强设施养护；完善保障措施等5个方面明确了具体措施，并分阶段提出了到2023年底前和到2025年底前目标任务。为指导各地做好文件贯彻落实，住房和城乡建设部城市建设司相关负责人对《意见》进行了解读。

问：印发《意见》的背景是什么？

答：《意见》是深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中全会精神，全面落实党中央、国务院决策部署的重要行动。城市地下

市政基础设施建设是城市安全有序运行的重要基础，是城市高质量发展的重要内容。近年来，城市道路塌陷事故多发频发，事故导致城市交通断行，周边停水停电停气，居民生活受到影响，甚至造成人员伤亡。经对事故成因系统分析研究，城市道路塌陷事故暴露出城市地下基础设施规划建设管理方面存在不足，特别是在安全管理上短板突出，主要表现在设施底数不清、统筹协调不够、运行管理不到位等问题，需要全面加强对城市地下空间利用与市政基础设施建设管理的指导与监督。为此，我们经报请国务院同意，向各省、自治区、直辖市人民政府，新疆生产建设兵团，国务院有关部门和单位印发了《意见》。

问：《意见》对推进城市建设

高质量发展的重要现实意义是什么？

答：印发《意见》是贯彻落实党中央、国务院决策部署，坚持以人民为中心，坚持新发展理念，落实高质量发展要求，统筹发展和安全，为人民群众营造安居乐业、幸福安康的生产生活环境，推动城市建设高质量发展的重要体现；是坚持问题导向、目标导向、结果导向，推动解决城市地下基础设施规划建设管理存在的突出问题，补齐规划建设和安全管理短板，统筹推进市政基础设施体系化建设，提升设施效率和服务水平的重要举措。加强城市地下市政基础设施建设作为实施城市更新行动的重要内容，抓好《意见》贯彻落实，有利于城市人民政府根据地下空间实际状况和城

市未来发展需要，立足城市地下市政基础设施高效安全运行和空间集约利用，统筹城市地下空间和市政基础设施建设，合理部署各类设施的空间和规模；有利于推动建立完善城市地下市政基础设施建设协调机制，推动相关部门沟通共享建设计划、工程实施、运行维护等方面信息，加快推进基于信息化、数字化、智能化的新型城市基础设施建设和改造，提升城市地下市政基础设施数字化、智能化水平和运行效率；有利于扭转“重地上轻地下”、“重建设轻管理”观念，切实加强城市老旧地下市政基础设施更新改造工作力度，落实城市地下市政基础设施建设管理中的权属单位主体责任和政府属地责任、有关行业部门监管责任，确保各项工作落到实处。

问：《意见》的主要内容是什么？

答：《意见》包括总体要求和具体措施，共6个部分16条。总体要求明确了指导思想、基本原则和目标任务。具体措施如下：

一是开展普查，掌握设施实情。

要求各城市人民政府组织开展设施普查，从当地实际出发，制定总体方案，摸清设施种类、构成、规模等情况，并积极运用调查、探测等手段摸清设施功能属性、位置关系、运行安全状况等信息，掌握设施周边水文、地质等外部环境，建立设施危险源及风险隐患管理台账。在设施普查基础上，要求城市人民政府同步建立和完善综合管理信息平台，实现设施信息的共建共享，满足设施规划建设、运行服务、应急防灾等工作需要，逐步实现管理精细化、智能化、科学化。

二是加强统筹，完善协调机制。

要求各地根据地下空间实际状况和城市未来发展需要，立足于城市地下市政基础设施高效安全运行和空间集约利用，合理部署各类设施的空间和规模。各城市人民政府要建立完善城市地下市政基础设施建设协调机制，推动相关部门沟通共享建设计划、工程实施、运行维护等方面信息，切实加强工程质量管理。

三是补齐短板，提升安全韧性。

要求各地将消除城市地下市政基础设施安全隐患作为基础设施补短板的重要任务，明确质量安全要求，加大项目和资金保障力度，优化消除隐患工程施工审批流程，严格落实设施权属单位隐患排查治理责任，确保设施安全。要求各地切实加强城市老旧地下市政基础设施更新改造工作力度，科学制定年度计划，逐步对超过设计使用年限、材质落后的老旧地下市政基础设施进行更新改造。运用第五代移动通信技术、物联网、人工智能、大数据、云计算等技术，提升城市地下市政基础设施数字化、智能化水平。

四是压实责任，加强设施养护。

要求各地严格落实城市地下市政基础设施建设管理中的权属单位主体责任和政府属地责任、有关行业部门监管责任，建立健全责任考核和责任追究制度。各地要加强城市地下市政基础设施运营养护制度建设，规范设施权属单位的运营养护工作，建立完善设施运营养护资金投入机制、定期检查维护方案和应急抢险制度。

五是完善保障措施。要求各级人民政府健全牵头部门抓总、相关部门协同配合的工作机制，督促指导本地区城市人民政府扎实推进城市地

下市政基础设施建设各项工作，通过运行效率评估，结合城市体检，找准并切实解决突出问题和短板，保障设施安全运行。各地要加大宣传，推广可借鉴案例，推介可复制经验，引导市场主体积极参与，发动社会公众进行监督，增强全社会安全意识，营造良好舆论氛围。

问：关于做好《意见》贯彻落实工作有哪些考虑？

答：2021年是国民经济和社会发展“十四五”规划开局之年，也是《指导意见》印发实施的开局之年，为指导各地做好学习贯彻工作，拟重点开展以下工作：

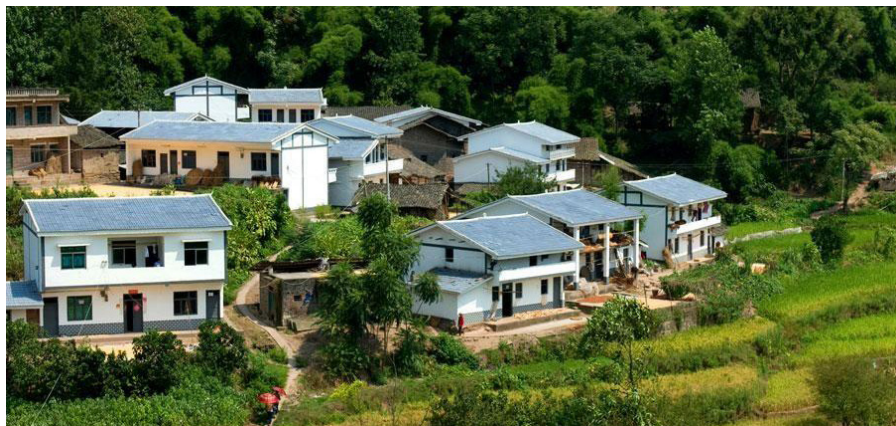
一是召开专题会议。采取电视电话会议形式，组织各省住房和城乡建设等有关部门召开专题会议。请部领导对学习贯彻《指导意见》工作进行动员部署。

二是制定工作手册。制定印发《城市市政基础设施普查工作手册》，指导各城市人民政府开展城市市政基础设施普查工作。

三是开展宣贯培训。采取视频会议形式，以会代训，围绕具体专题，对各省级住房和城乡建设主管部门有关处室负责同志进行宣贯培训，并结合疫情防控形势，视情依托干部学院开展对各省级住房和城乡建设主管部门、城市负责同志的地下市政基础设施建设工作培训。

四是加强经验推广。邀请有关专家对各地加强城市地下市政基础设施建设，开展设施普查、完善保障措施、补短板等工作进行现场指导。梳理总结各地好的经验做法，供各地参考借鉴。

宅基地有偿退出，各地补偿标准不一，到底能补多少钱？



近年来，进城生活的朋友是日益增多，农村“空心房”、“空心村”的现象非常严重，空闲的宅基地、农房的处理方式是一个大问题。

那怎么处理好呢？在新《土地管理法》中有一个规定：国家允许进城落户的农村村民依法自愿有偿退出宅基地，鼓励农村集体经济组织及其成员盘活利用闲置宅基地和闲置住宅。这有偿退出并不是“一刀切”，还是遵从农民自愿的原则，大家可以放心，选择权还在农民自己手里。

一、有偿退出，将带来3大好处！

1、得到一笔补偿金，增加了农民的收入。自愿有偿退出宅基地，是会得到一笔补偿金的，对于那些已经在城里生活了的、基本不会再回农村生活的朋友来说，宅基地对于他们并没有太重要，相反得到一笔退出后的补偿金，也就相当于增加了自己的收入，可以用这笔钱做其他事情。

2、盘活闲置宅基地，发展了农村产业。闲置宅基地多出来的可以发展其他产业，比如像云南大理对利用宅基地上住房发展客栈餐饮等经营活动，农村的经济也能更好发展。

3、提升了土地利用率。以前闲置的宅基地，有些地方为农民集中建了新小区，更有的闲置宅基地则复垦或者还林，提升了土地利用率，更使村庄规划更加科学合理了。

二、有偿退出好处多，可为什么退出的并不多呢？

为什么宅基地的有偿退出好处有很多，但实际上，退出的却并不是很多呢？，其实主要还是大家出于三点的考虑：

1、留个退路。虽然在城市生活，并不要经常回老家，有时候就会觉得老家的农房和宅基地对自己来说，也没多大用处，可要注意，一旦有偿退出宅基地了，再申请可就难了，所以退出需谨慎！并且老家是根，是成长的地方，说舍就舍，几人能做到？其次，现在在城市生活很好，可难保有一天在城市待不下去，这留下老房留下宅基地，也是给自己留了个退路。

2、宅基地会升值。随着农村经济的发展，特别是一些在城市近郊农村，说不定哪天就面临拆迁了，那将更是有一大笔补偿，所以很多人抱着这样的想法，当前退出不如等到宅基

地升值后再转手。

3、补偿达不到理想标准。这是最主要的原因，补偿要达到自己理想的标准才行，自己一旦退出也就不能再申请宅基地了，到时候，城里买房不够钱，农村宅基地也没了，两边都落空就很尴尬了。

三、农村宅基地有偿退出，究竟可以补偿多少钱呢？

有偿退出具体能补偿多少，各地标准并不统一，其实还是要看当地的经济状况，有的高有的低，有需要的，可以咨询当地相关部门。比如陕西发布的《关于举家进城落户农村居民退出宅基地、承包地实施办法》中明确提出：举家进城落户农村居民自愿退出宅基地，经当地国土资源部门核准，签订退出合同并办理公证后给予一次性经济补助。

根据规定，征地统一年产值平均标准和推进农村居民进城落户的鼓励政策，综合考虑退出宅基地和地上建筑物、构筑物等情况，确定对退出宅基地（含地上构筑物等）每亩补助价格西安为22万-25万元，关中其他地区为14万-16万元，陕南为10万-12万元，陕北为16万-18万元。

退出的宅基地原则上转为耕地，经批准也可以调剂给本集体经济组织内符合宅基地申请条件的农村居民，转为耕地后的宅基地建设用地指标可由市、县政府统一使用，也可以在省内进行有偿流转。

（本文摘自国土自然资源空间规划公众号）

告别“摊大饼”城市发展开启“存量更新”模式（上）

□ 雷爱先

引言

向外国无限扩张、大拆大建的“摊大饼”模式，在城市发展过程中一直被人诟病。随着我国城镇化率和服务业占 GDP 比重均超过 50%，城市发展也开始由增量扩张为主转入存量更新为主的新阶段，“摊大饼”模式逐步成为过去式。围绕城市核心区开始的以存量资源开发为主的城市“有机更新”成为新时期城市发展的主流。

目前，我国越来越多的城市开始加大政策支持力度推进城市更新，但仍然存在资金短缺、政策标准缺失、形象工程屡禁不止等瓶颈，亟须通过改革创新实现突破。

城市发展“存量”模式开启

截至目前，北京、上海、广州、天津等都加快了城市存量资源的更新改造。

位于北京西直门交通枢纽附近的京盐融园，以前一直是中盐集团的存盐仓库。随着经济的发展和城市功能的不断升级，地处北京核心地区、占地近 10 亩的存盐仓库已经越来越不能适应城市发展的需要。作为仓储场所，其吸引了大量的车流、物流，对西直门周边交通等干扰较大。而作为企业的固定资产，其运行效率也越来越低。

针对这种情况，中盐集团对包括京盐融园在内的，位于北京市西城区、丰台区、通州区等区县的 7 处类似资产进行了整体更新改造。京盐融园主要仓库整体框架结构得到了保留，并在此基础上进行了改造和结构加固，总共建成了 6000 平方米的办公面积。以前破旧的仓库，变成了一个环境优雅的办公院落，老仓库的红墙砖透出一股后工业时代感觉，与整体的科创风格设计相得益彰。

“与高楼大厦的写字楼相比，这样的环境特别受高科技、文创企业欢迎。”京盐融园负责人刘欣介绍，目前 6000 平方米的办公面积已经全部租出，入驻的都是高科技企业。

针对城市更新等相关议题，全国工商联房地产商会城市更新分会近期深入全国 30 多个城市开展专题调研。相关调研报告认为，“十三五”以来，我国新型城

镇化建设取得阶段性成果，2019 年常住人口城镇化率已达 60.6%，第三产业增加值占国内生产总值比重达到 53.9%。这两个关键数据，标志着我国城市发展由增量扩张为主，转入存量更新为主的新阶段。

全国工商联房地产商会城市更新分会会长柴志坤表示，随着第三产业增加值超过第二产业，以前的“摊大饼”模式已经不适应城市发展新要求。它不仅过度占用农村土地，降低了每单位基础设施服务的人口，加重了地方政府债务负担，而且大大削弱了城市的集聚效益，使城区内产生了大量低效土地资源，影响了经济产出的效率。

据了解，当前包括北京在内的一些城市，空置的写字楼、仓储等楼宇大量存在。北京筑福集团董事长董有介绍，目前，北京市门头沟、石景山和通州三个区的空置存量房产就超过 1000 万平方米。

行业分析机构认为，受新增供应大、市场需求不足影响，北京众多产业园的空置率正在持续上升。预计到 2020 年底，北京成熟产业园体量将超过 1500 万平方米，空置率将突破 30%。

“城镇化建设中有一对突出矛盾值得高度重视。”中国人民大学国家发展与战略研究院高级研究员秦虹表示，1978 年至 2018 年，我国城镇人口增长了 3.8 倍，但同期城镇建成区面积却增长 7.4 倍，即从 7000 平方公里增加到 5.85 万平方公里，面积增长比人口增长快一倍。

据介绍，目前国内城镇化率总体超过 60%，其中超过 80% 的城市有 20 个，超过 70% 的有 40 个。有的城市已经处于人口流失的状态，却还在搞扩张式发展。这对于未来发展是有害的，必须通过挖掘城市内部潜力，提高城市效率来获得新的增长。

以成都为例，城市扩张中的基础设施建设等成本已经越来越难以承受。近年来成都已考虑基本停止外围扩张，转而在城市中心推动“有机更新”，例如把一些老旧批发市场改造为办公商用设施等。

将撬动十万亿投资规模

据全国工商联相关课题组测算，当前启动我国城市更新战略可拉动投资规模 10 万亿元。

首先，城市更新将加快新旧动能转换。随着新经济和城市转型升级加快，一些城市的传统商业设施、老旧厂房等出现产能过剩。对此，全国工商联房地产商会城市更新分会秘书长夏子清表示，启动城市更新战略，可以高效利用城市存量土地资源，通过模式创新、政策调整和创造新需求来释放“过剩”产能，促进城市转型发展。据介绍，广东省近年来通过对“旧城镇、旧厂房、旧村庄”改造累计节约土地 20.4 万亩，节地率达 42.4%。单位建设用地产出从 2008 年的每年每亩 13.7 万元增加到 30 多万元，增长率超过 125%。

其次，城市更新还可以有效扩大国内需求。据住房和城乡建设部统计，目前全国共有老旧小区近 16 万个，涉及居民超 4200 万户，建筑面积约 40 亿平方米。按照目前每平方米投入 1000 元的标准计算，我国老旧小区改造投资总额可达 4 万亿元。各地城中村改造未来两三年投资规模预计可达 1.8 万亿元。老旧商办物业约为 170 亿平方米，即使按照每年改造 1% 计算，年投资规模就是万亿级水平。其中，仅北京、上海、深圳三地老旧小区综合整治、老旧工业区改造，以及商办物业更新的投资规模每年就超过 2000 亿元。

城市更新中的老旧工业区改造、商办物业更新等项目，由于有较好的投资收益，能够有效吸引社会投资。据介绍，2008 年以来广东省累计投入改造资金 1.66 万亿元，其中社会投资约占 86%。同时，各地通过城市更新而形成的新工业、新商住、新业态等集聚区，已成为引领当地经济高质量发展的热土。

再次，城市更新是对城市区域再规划和环境再升级的过程。清华大学建筑学院教授边兰春表示，我国城镇老旧小区量大面广，涉及上亿居民，普遍存在原设计标准较低、维护不到位、市政设施破损严重、公共服务和配套设施缺乏等问题，难以满足人民群众对美好生活的需要。城市更新可有效破解城市发展不平衡不充分的难题，提高居民获得感，促进城市可持续发展。

三大瓶颈亟待破解

当前我国城市更新仍处于初级阶段，存在资金短缺、政策法规缺失、形象工程屡禁不止等瓶颈。

资金短缺是目前城市更新过程中最为突出的一个问

题。北京筑福集团已在全国不少城市参与上千个老旧小区改造项目。“今年我国计划改造 3.9 万个城镇老旧小区，总投资预计在 7000 亿到 1 万亿元。其中，中央财政计划出资 543 亿元，其余需要鼓励消费者和企业承担，资金压力相当大。”董有表示，实施城市更新战略投资巨大，如何创新投融资体制是关键。

在城市更新项目中，“拆除重建”和“有机更新”类项目，由于投资收益较好，能够有效吸引社会投资。但对于“综合整治”类项目，由于老旧小区改造项目大部分为民生工程，盘活闲置资产的运营收入相对较低，远远不足以弥补改造投入，很难吸引社会资本深度参与。再加上财政投入有限，资金短缺就成为抑制老旧小区改造的瓶颈。

对此，北京房山新城投资公司副总经理雷爱先说，广东省对“旧城镇、旧厂房、旧村庄”的“三旧”改造是目前全国城市更新做得较好的。在实际推进中，“三旧”中的旧村庄和旧厂房改造成果显著，而旧城镇改造则一直困难重重、收效不大。主要原因就是旧村庄和旧厂房改造是让多元主体都能受益，能够吸引众多社会资本参与。而旧城镇的老旧小区改造，则因为产权多元化、资金短缺、政策缺失等瓶颈迟迟难有进展。

城市更新是城市治理现代化的一个新课题，从各地城市更新的实践看，政策缺失、法规缺位等瓶颈问题也比较突出。

目前，国内针对城市建设项目的法规、政策、规划、标准等顶层制度法规都是针对新建建筑的，而对于城市更新改造还没有明确的规定。“包括土地管理法、房地产管理法、担保法、合同法等一些顶层的制度法规，在更新改造项目和存量土地开发方面还非常欠缺。”雷爱先说。

同时，实际操作中的各种规范缺失严重。在北京等多地参与城市更新项目投资改造的高和资本合伙人陶民坦言，像旧工厂改造等城市更新项目，大部分都要改变建筑物用途，面积也会随之发生变化，这些都需要相关部门批准认可的手续或文件等。但实际操作中，没有这样一个政府部门来审批，往往只有地方政府“会议纪要”或行政命令。“因为没有明确的政策和法律保障，直接影响了一些更新项目资产的交易、证券化等，也加大了相关企业的经营风险，为权力寻租提供了空间。”

城市更新的技术标准也严重滞后。董有、雷爱先等企业家反映，对于旧有建筑更新改造，目前还没有明确的技术标准，如果按照新建建筑的标准，则很多更新改造因难以达标将无法进行。例如，新建建筑要求达到八级抗震标准，大部分的更新改造项目不可能达到。“目前，许多城市对于更新改造项目，包括设计单位、审图单位等都不知道按什么标准来执行。唯一的办法就是开专家会，以专家的意见来定调，而不是靠制度和标准。”

除了资金、政策法规，另一个比较突出的瓶颈就是面子工程、形象工程在一些城市更新项目中屡见不鲜。按照今年城镇老旧小区改造的标准，每平方米费用在1000元左右。“但实际上，一些城市老旧小区改造每平方米投入甚至不到30元。”董有说，有的老旧小区改造项目只是刷了一下外立面，与加装电梯、提升环境的要求相差甚远，而有的则只做了几个样板工程。

据介绍，还有不少城市在城市更新过程中大拆大建，导致城市历史文化风貌不仅未得到保护和修复，反而不同程度地遭受了损毁。

应加强顶层设计

有关专家建议，不断改革创新，加强顶层设计，破解城市更新过程中的难题。

对于资金短缺问题，应创新市场机制，形成整体打包、项目统筹、肥瘦搭配的市场推广模式，激发社会资本参与的积极性。同时，政府应灵活运用财政、金融等手段，不断创新投融资体制和工具。

例如，推动国家政策性银行向地方政府提供20年以上低利率的长期贷款。社会资本通过“房产价值增值、盘活存量资源、增量产权资产”等方式，实现市场运作并获得资金自平衡；研究制定专项财政激励政策，进一步明确纯政策性、准政策性、市场性的内容，构建利益确认、协调及分配机制，激发各地的主动性和创造性。

秦虹建议，将城市更新金融政策从房地产开发金融政策中分离出来专项管理；引导和鼓励保险、金融机构进入城市更新领域；设立政府性城市更新母基金及公募私募基金；将公募REITs试点扩大到城市“有机更新”和“综合整治”类项目。

对于政策法规缺失的问题，建议国家层面成立城市更新领导小组，指定相关部委牵头负责，地方层面以城市一级统筹管理城市更新，建立以更新规划为抓手的空

间管理体系，以行政审批为抓手的过程监管体系。并逐步完善城市更新法规体系，对标梳理滞后的相关政策法规，尽快构建全要素的管理和技术规范体系。例如，上海出台规定，一些城市更新项目改造后，只要改造标准比老标准高就可以通过验收。同时，在城市更新项目中，建议创新推进政策规划兼容，商业服务用地与商业办公用地可以相互转换，住宅用地可以全部或部分转换为商业服务业或商务办公用地。

而针对形象工程问题，柴志坤、秦虹等专家建议，一是要建立城市更新负面清单制度，对城市更新过程中凸显的一些问题，以负面清单的方式加以约束，坚决杜绝。而对于负面清单之外的内容，则可以进一步放开，给城市更新更大的市场空间。二是探索城市更新倒逼机制，以倒逼机制力促低效资产使用主体主动实施城市更新。根据用地规模、亩均产值、单位能耗、排污强度等指标对用地效率进行分等定级，并在用能、用电、用水、排污权等方面实行差别化配置，倒逼低效资产使用主体主动实施改造或退出。

边兰春表示，城市更新战略的实施，有助于打破千城一面的城市形象。在充分考虑旧城区原有空间结构、社会网络及衰退根源的基础上，应因地制宜采取重建、整建和维护等多种更新模式和手段，保护、延续和发展城市的传统历史风貌。

在破解瓶颈的同时，专家认为，还要从更高层面认识城市更新的重要性。目前，从中央到地方，对于城市更新的政策规定各有不同，存在地区不平衡、不系统、碎片化等问题。从国内外发展形势看，应当从顶层设计上将城市更新上升为国家战略。

专家建议，国家建立由城市更新专项规划及年度计划组成的城市更新目标传导机制，支持地方政府加强城市更新与人口发展规划、国土空间总体规划、控制性详细规划、城市设计、行业专项规划等的充分衔接。

同时，建议将城市更新战略纳入国家“十四五”规划，为城市更新政策及规划制定提供前瞻性、全局性以及系统性的指引。城镇化率达到60%左右的省份或城市，应编制“十四五”城市更新专项规划，明确更新的总体目标、发展方向和实施策略，设置城市更新相应指标，建立城市更新推动机制，加快推动新型城镇化建设。

幸运儿的自白

□ 人力资源部代管 蔡含玥



信念是那巍巍大厦的栋梁，没有它，就只是一堆散乱的砖瓦；信念是滔滔大江的河床，没有它，就只有一片泛滥的波浪；信念是熊熊烈火的引星，没有它，就只有一把冰冷的柴把；信念是远洋巨轮的主机，没有它，就只剩下瘫痪的巨架。

当我是一个青涩学生的时候，我因为热爱绘画，考入了艺术类院校，因为经验上的欠缺，并未曾过多考虑过未来的职业规划，然而等我真正踏入社会时，才发现一切都没有我想象的那么单纯简单。

2017年7月，我结束了四年大学时光，因为父母反对长期离家跟组的工作方式，没有能学以致用，成为一名影视工作者，说来也是略带遗憾。因为专业限制的原因，我在毕业初期选择了互联网图库行业，从最初的一无所知到后来的可以兼顾图片编辑和运营两个职位。但随着

时光的流逝，我越来越看不清自己未来职业发展的方向。

我觉得我是幸运的，就在我迷茫的时候，机缘巧合，2020年5月底，我加入了新城公司，成为了这个大家庭中的一员，找到了新的人生方向。走出困境，来到新城，曾经以为要经历风吹雨打，但是新城化作了为我遮风挡雨的城堡。虽然刚入职就被借调到房山区政协专委四室，但我已经感受到了公司良好的工作氛围与同事之间和睦融洽的相处方式，每一次回公司都能感觉到领导的关怀，同事的关心，时时刻刻都让我感受到这个大家庭的温暖。

借调在外，我深知要严于律己，为公司争光。我知道自己在这份来之不易的工作中面临着专业不对口、经验不足等问题，我牢牢的抓住了这次借调的机会，努力提升自己。来到专委四室后，我主要的工作内容是负责部分材料的起草和整理。最初刚接手这份工作时，我根本不知道如何下笔，经过小半年的锻炼，我已经可以起草各种总结类文章、各种会议信息，幸运的参与了协商议政会的相关材料准备，例如：议程、会议通知、区长邀请函、主席主持词等相关材料均由我起草。与此同时，在完成本职工作的基础上，积极帮助领导核对稿件并且配合同事共同完成领导交办的其他工作。在区政协领导和同事们的关心、帮助下，我学到了知识、提高了能力、增长了才干。

半年的工作使我飞速成长，也带给我太多感触，有对新鲜事物的好奇和兴奋，有对未来新的希望和憧憬，有实现自身价值的满足。在不知不觉中我觉得我已经爱上了我的工作。我期望未来能继续努力下去，好尽自我最大的可能去为公司创造价值。多少意气风发、多少踌躇满志、多少年少轻狂、多少欢歌笑语都在昨日的日记里画上了一个终结，可是未来又是以今日作为一个起点，新目标、新挑战，就应当有新的起色，在新的一年里我会继续努力工作，勤汇报、勤学习、勤总结，在工作的征程中勇往直前，人生的跑道上一帆风顺，在新的一年里续写人生新的辉煌！

拒绝平庸

新城农业 贺晓雷

初入新城投大家庭，所看到的第一篇文章便是公司成立三周年之际，领导的《致全体员工书》，新城投于2016年成立，尚处于发展初期阶段。因此，需要有一个实践历程，同时也意味着很多时候，要“摸着石头过河”。作为一个年轻的国企，在摸索过程中，同时也要追求“新”字。那么就需要我们拒绝平庸，从而战胜自我，追求卓越。我个人认为，拒绝平庸是当下要迈出去的第一步。

大海如果失去巨浪的翻滚，也就失去了雄浑；沙漠如果失去了飞沙的狂舞，也就失去了壮美；人生如果失去了坚强的神韵，也就成为了绝对平庸之人。所以作为普通平凡的人，切不可存平庸之志，应该拒绝平庸。

且看古人，屈原拒绝平庸，才有“长太息以掩涕兮，哀民生之多艰”，才有了“吾将上下而求索”的执著；陶渊明拒绝平庸，归隐田园，才有了“采菊东篱下，悠然见南山”的畅快，才有了桃花源的神秘与期待；李白拒绝平庸，才有了“安能摧眉折腰事权贵，使我不得开心颜”，才有了“与尔同销万古愁”的豪迈。

再看今人，不甘平庸的俞敏洪不想种一辈子田，于是以惊人的毅力，考入了北大，创建了新东方，创造了中国教育界的奇迹。李娜有一颗拒绝平庸的心，敢于和国家体制叫板，走上职业化道路继续奋斗，2019年法网夺冠后界排名第四，她的目标是世界第一。《超女》、《星光大道》、《中国达人秀》，这些大众喜爱的节目迎合着普通追梦者，源于他们想过一种不平凡的生活，寻找梦想，张扬个性，追求卓越，创造辉煌，而在这条道上执著、坚持。

拒绝平庸，首先甘于平凡。平凡是人生的常态。绝大多数人岗位平凡，角色普通，生活平淡，琐事连连，感受人生的喜怒哀乐。从容面对平凡，摆正心态，多一份宁静，少一份浮躁。其次创造不凡。从平凡中掘取激情，积极向上，勇于进取，挖掘潜力，奉献自己的光和热，执著追求，少一份抱怨，多一份从容。你会远离灯红酒



绿纸醉金迷，不会贪图享受，庸碌无为，不求显达于世，但求有所作为。

拒绝平庸，需要勇气，志向远大信念坚定义无反顾勇往直前；需要意志，没有毅力不能到达光辉的顶点；需要学习，脱离低级庸俗而变得不再平庸；需要创新，才能立于竞争激烈的社会。

拒绝了平庸，你会拥有“会当凌绝顶，一览众山小”的气魄；你会领略到“乘风破浪会有时，直挂云帆济沧海”的快意；你会独享“奏裂帛之音，荡回肠之曲”的幸福。

在某种程度上，平庸是失败者聊以自慰的借口，是懒惰者无所事事的理由。拒绝平庸，是对成功的追求，让生命绽放光彩力量，也是对个人、国家和社会的一份责任。处于青春年少风华正茂者，放飞梦想，追求卓越，身处平凡而超越平凡，让生活阳光灿烂，奏响时代的最强音。

>> 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

央行：坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位

1月15日，国新办举行新闻发布会，央行有关部门负责人出席介绍2020年金融统计数据有关情况，并就近期市场关心的热点问题作出回应。

对于房地产，央行有关负责人表示，房地产调控政策效果逐步释放，房地产贷款余额增速已连续29个月回落。2020年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降到去年的28%。

对于“2021年房地产金融政策会有哪些变化”的提问，央行金融市场司司长邹澜表示，近年来，人民银行坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，紧紧围绕稳地价、稳房价、稳预期的目标全面落实房地产长效机制，加强房地产金融管理，重点开展了几方面的工作。

第一，加强了房地产的金融调控。牵头金融部门加强对各类资金流入房地产的统计监测，引导商业银行房地产贷款合理增长，推动金融资源更多流向制造业、小微企业等重点领域和薄弱环节。去年房地产贷款增速8年来首次低于各项贷款增速，新增房地产贷款占各项贷款比重从2016年的44.8%下降到去年的28%。

第二，实施好房地产金融审慎管理制度。一是落实长效机制，因城施策，实施好差别化住房信贷政策。二是按照规则化、透明化方向，形成了重点房地产企业资金监测和融资管理规则。三是建立健全房地产金融宏观审慎管理制度。

第三，完善住房租赁金融政策。按照“租购并举”的方向，加快研究金融支持住房租赁市场的政策。近期将公开征求社会意见。

邹澜称，下一步人民银行将认真贯彻落实十九届五中全会、中央经济工作会议部署，坚持“房住不炒”定位，租购并举，因城施策，保持房地产金融政策连续性、一致性、稳定性，稳妥实施好房地产金融审慎管理制度，加大住房租赁市场发展的金融支持，促进房地产市场平稳健康发展。

银保监会：房地产贷款集中度监管对按揭贷款影响不大

1月22日，银保监会首席风险官兼新闻发言人肖远企在国务院新闻办公室举行的新闻发布会上表示，前段时间银保监会联合人民银行共同发布了房地产贷款集中度的通知，这里面作出了一些规定，对集中度的监管，不光是对房地产，还有对所有行业的企业，从银行的交易对手来看，从行业、从单一企业或单一集团，一直就有集中度监管的规定。

肖远企称，这个集中度是跟它的风险资产暴露和净资本挂钩的。比如过去要求对单一企业的集中度不能够超过资本的10%，对集团不能超过15%，对行业不能超过25%，都有这样的规定。所以对房地产行业也不例外，一是对房地产行业本身有集中度，要遵循统一集中度监管的要求。对单一房地产企业同样也要遵循统一的集中度监管要求。

“其实对房地产发的这个通知，不完全是个新的东西，过去集中度管理一直都有，所以我们今后还是要根据一直以来的集中度管理规定和这次发的通知的要求，密切监控银行业对房地产的融资，确保房地产融资平稳有序。”肖远企指出，对按揭贷款这一块应该影响不大，按揭贷款是非常分散的，无论是从规模还是从范围，在集中度里面影响都不是太大。

央行：继续做好“六稳”“六保”落实房地产长效机制

2021年中国人民银行工作会议于1月4日以视频形式召开。关于2020年的工作总结，会议内容主要提及：稳健的货币政策更加灵活适度，金融支持稳企业保就业取得预期效果，宏观审慎政策框架进一步健全，金融风险攻坚战取得重要阶段性成果，加强国际金融合作、有序扩大金融业高水平对外开放，金融改革取得新进展，金融服务和监管呈现新亮点，内部管理继续完善8个方面。

对于2021年的工作，会议要求，在深入分析当前经济金融形势的基础上，2021年人民银行系统要以推动高质量发展为主题，以深化供给侧结构性改革为主线，以改革创新为根本动力，以满足人民日益增长的美好生活需要为根本目的，稳字当头，抓住重点，守住底线，敢于担当，认真履行国务院金融委办公室职责，建设现代中央银行制度，继续做好“六稳”“六保”工作，为加快构建新发展格局提供有力有效的金融支持。

住建部：加强城市地下基础设施建设，扭转重地上轻地下观念

1月6日，住房和城乡建设部发布《关于加强城市地下市政基础设施建设的指导意见》，要求到2023年底前，基本完成设施普查，摸清底数，掌握存在的隐患风险点并限期消除，地级及以上城市建立和完善综合管理信息平台。到2025年底前，基本实现综合管理信息平台全覆盖，城市地下市政基础设施建设协调机制更加健全，城市地下市政基础设施建设效率明显提高，安全隐患及事故明显减少，城市安全韧性显著提升。

《意见》表示，应当将城市作为有机生命体，加强城市地下空间利用和市政基础设施建设的统筹，实现地下设施与地面设施协同建设，地下设施之间竖向分层布局、横向紧密衔接。因地制宜开展以地下设施为主、包括相关地面设施的城市市政基础设施普查，在此基础上建立和完善城市市政基础设施综合管理信息平台，排查治理安全隐患，健全风险防控机制。严格依照法律法规及有关规定落实城市地下市政基础设施相关各方责任，加强协同、形成合力，推动工作落实，不断完善长效管理机制。运用信息化、智能化等技术推动城市地下市政基础设施管理手段、模式、理念创新，提升运行管理效率和事故监测预警能力。

住房和城乡建设部指出，当前，城市地下市政基础设施建设总体平稳，基本满足城市快速发展需要，但城市地下管线、地下通道、地下公共停车场、人防等市政基础设施仍存在底数不清、统筹协调不够、运行管理不到位等问题，城市道路塌陷等事故时有发生。

这要求各地要补齐短板，提升安全韧性。各地要将消除城市地下市政基础设施安全隐患作为基础设施补短板的重要任务，明确质量安全要求，加大项目和资金保障力度，优化消除隐患工程施工审批流程。

各地要扭转“重地上轻地下”“重建设轻管理”观念，切实加强城市老旧地下市政基础设施更新改造工作力度。

各地要统筹推进市政基础设施体系建设，提升设施效率和服务水平。增强城市防洪排涝能力，建设海绵城市、韧性城市，补齐排水防涝设施短板，因地制宜推进雨污分流管网改造和建设，综合治理城市水环境。合理布局干线、支线和缆线管廊有机衔接的管廊系统，有序推进综合管廊系统建设。加强城市轨道交通规划建设管理，引导优化城市空间结构布局，缓解城市交通拥堵。完善城市管道燃气、集中供热、供水等管网建设，降低城市公共供水管网漏损率，促进能源和水资源节约集约利用，减少环境污染。

北京：合理布局北京集体土地租赁住房项目供地

1月12日，北京市住房和城乡建设委员会官网发布了《关于进一步加强全市集体土地租赁住房规划建设管理的意见》（以下简称《意见》），《意见》明确要合理布局北京集体土地租赁住房项目供地，同时集租房商业配套比例最高可提至地上总建筑面积的15%。

《意见》主要是为了加强集体土地租赁住房规划、建设、运营管理，推动集体土地租赁住房健康持续发展，由北京市住房城乡建设委、北京市发展改革委、北京市规划自然资源委联合印发。

《意见》明确，各区政府是推进项目建设的第一责任主体，应依据城市总体规划及分区规划，统筹考虑园区就业人员、中心城区疏解人口及本区公共租赁住房备案家庭、新就业无房职工、城市运行和服务保障行业务工人员等租赁需求，科学确定本区集体土地租赁住房项目供应规模与选址。特别是，重点在中心城区周边城乡结合部及土地资源较多且有利于服务重点功能区的地带，平原多点新城靠近产业园区的地区，以及市郊铁路沿线、地铁站点、交通枢纽周边等配套相对完善区域规划布局集体土地租赁住房，促进职住平衡。

北京租赁住房建设导则征求意见

坚持“房住不炒”，租赁住房建设就很重要。1月13日获悉，北京市住建委制定《北京市租赁住房建设导则（试行）》（征求意见稿）并面向社会公开征求意见。导则提出，宿舍型租赁住房人均使用面积不得小于4平方米，且应设置管理室、会客厅和智能快件箱。导则也倡导应用智能化技术，但要充分考虑老年人需求特点，推广使用智能化适老产品。

导则所指租赁住房是指在约定期限内由企业整体运营并实施集中管理，出租用于居住的房屋，主要分为住宅型租赁住房、宿舍型租赁住房、公寓型租赁住房三种建筑类型。其中住宅型租赁住房是指供家庭租赁使用的居住建筑，宿舍型租赁住房是有集中管理且供企业单身职工租赁使用的居住建筑，公寓型租赁住房是有集中管理运营且供本市各类人才租赁的，独立或半独立居住使用的建筑。



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