

研究

视点

2019 · 七月



市场研究中心主办

研究中心视点

深圳市龙房地土地
房地产评估咨询有
限公司

市场研究中心
2019年7月

你所羡慕的生活背后，都是苦行僧般的自律

前几天清华大学举行了本科毕业典礼，一位叫张薇的姑娘作为学生代表发言。

张薇来自甘肃一个国家级贫困县，这样的出身注定她从起跑线上就落后别人一大截。她第一次去省城参加物理竞赛，因为比赛的仪器她从未见过，等找到开关时，比赛就结束了。张薇进入清华后，也事事失意，处处不如人。她在日记中这样写：无论如何，不许退缩，不许不努力，决不许放弃

后来她参加辩论赛，与队员一起获得冠军；她拿到了学业优秀奖学金；她的仰卧起坐及格了。四年的汗水，四年的坚持，她想要的最后都如约而至。

别人一出生就在罗马，那我就日夜兼程赶到罗马；别人脑子转得快，一小时学会别人一天的工作量，我就承认我第一点，我就多花数倍时间把它磨会了。

路远有十万八千里，你我皆凡人，没法一个筋斗云就翻到，但挪移一步有挪移一步的喜悦，最后终究也会到达远方。

目录

政策速览

国家为何选择深圳和青岛作为“两个示范区”	3
罗湖重磅发布逐梦大湾区三年规划.....	11

行业动态

深圳拟发租房新政 规范住房租赁市场.....	21
深圳将全面清理已批未建用地.....	23
迎接绿色环保城市轨道交通新时代.....	26

管理视线

保持终生学习的习惯.....	32
自我管理是最好的投资.....	35

项目部分享

龙岗区非龙建设用地管理办法-非龙建设用地规划管理篇.....	38
实习期间工作总结.....	40
ARCGIS 连带文字注记导出为 CAD 格式.....	42
城市规模划分标准.....	50
ARCGIS 投影变换.....	53
我国房地产市场政策动态.....	60
深圳土地市场化改革及有偿使用探索期.....	64
深圳四大举措力推国土空间提质增效.....	67

国家为何选择深圳和青岛作为“两个示范区”

7月24日下午，中央全面深化改革委员会第九次会议召开，在这个中央级别会议上审议通过了一系列方案，并且传递出重要信息，分别是“支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区”（以下简称“先行示范区”）以及“在青岛建设中国-上海合作组织地方经贸合作示范区”（以下简称“合作示范区”）。

值得注意的是，在此次会议上提及了两个城市的规划，这两个城市就是深圳和青岛。有业内人士解读，这是国家从战略层面一南一北布局了两块深化改革的“试验田”。那么，为什么是深圳和青岛？各自又要建什么示范区？未来将会有有什么新变化？

在24日召开的中央全面深化改革委员会第九次会议上，中共中央总书记、国家主席、中央军委主席、中央全面深化改革委员会主任习近平主持并发表了重要讲话。他强调，全面深化改革是我们党守初心、担使命的重要体现。改革越到深处，越要担当作为、蹄疾步稳、奋勇前进，不能有任何停一停、歇一歇的懈怠。要紧密结合“不忘初心、牢记使命”主题教育，提高改革的思想自觉、政治自觉、行动自觉，迎难而上、攻坚克难，着力补短板、强弱项、激活力、抓落实，坚定不移破除利益固化的藩篱、破除妨碍发展的体制机制弊端。



在此次会议上，还审议通过了包括《国家科技伦理委员会组建方案》、《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》、《中国-上海合作组织地方经贸合作示范区建设总体方案》等11个方案。

有关深圳的部分，则强调“支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，要牢记党中央创办经济特区的战略意图，坚定不移走中国特色社会主义道路，坚持改革开放，践行高质量发展要求，深入实施创新驱动发展战略，抓住粤港澳大湾区建设重要机遇，努力创建社会主义现代化国家的城市范例”。有关青岛的部分，

政策速览

则表述为：“会议指出，在青岛建设中国-上海合作组织地方经贸合作示范区，旨在打造“一带一路”国际合作新平台，拓展国际物流、现代贸易、双向投资合作、商旅文化交流等领域合作，更好发挥青岛在“一带一路”新亚欧大陆桥经济走廊建设和海上合作中的作用，加强我国同上合组织国家互联互通，着力推动东西双向互济、陆海内外联动的开放格局。”

一个是“中国特色社会主义先行示范区”，另一个是“中国-上海合作组织地方经贸合作示范区”，这到底指的是什么？“先行示范区”与“合作示范区”又有什么异同？

一、深圳建设“中国特色社会主义先行示范区”。

（一）习总书记留下的“功课”，深圳用建设“先行示范区”来回答。

首先，从深圳的角度上来说，先行先试，这是习近平总书记六年前交给深圳的功课。2012年12月7日下午，在考察深圳前海深港现代服务业合作区时，习近平总书记指出：要敢于“吃螃蟹”，落实比特区还要特的先行先试政策，都授权给你们了，就大胆往前走。

为全面贯彻落实习近平总书记对广东、深圳工作的重要批示指示精神，2017年5月22日，深圳市委书记王伟中在参加深圳代表团审议省第十二次党代会报告时指出，率先建设社会主义现代化先行区。

为此，相关谋划迅速展开。多部门深入开展调研。多位著名学者参加的“深圳率先建设社会主义现代化先行区研讨会”在京举办……深圳紧锣密鼓，积极探索制定社会主义现代化指标体系。

2017年8月，深圳市委六届七次全会召开，强调要加快建设社会主义现代化先行区，努力走出一条体现时代特征、中国特色、深圳特点的社会主义现代化之路。2017年12月，深圳市委六届八次全会召开，审议通过《中共深圳市委关于持续深入学习宣传贯彻党的十九大精神高举习近平新时代中国特色社会主义思想伟大旗帜率先建设社会主义现代化先行区的决定》。这次会议指出：“先行一步”是党中央创办深圳经济特区的重要战略意图，是习近平总书记对深圳的信任和期望。

（二）现阶段深圳面临全新课题，要将经验复制推广到其他城市。

政策速览

“支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区”所传递出来的信号是什么？对此，深圳社会主义学院巡视员、副院长谭刚表示，深圳从过去建设“先行区”到现在建设“先行示范区”，这意味着中央赋予了深圳更高的要求和期待。他指出，深圳在改革开放、科技创新等方面作出诸多探索，实际上完成了“先行”的任务，也相当于“把自己的事情做好”，而建设“先行示范区”则意味着深圳将面临一个新的课题，即如何将自身探索的成功经验复制、推广到其他城市，扩大影响，带动和引领周边的地区发展。

谭刚说，深圳从过去一个小渔村，到现在成长为一个在各方面发展都取得巨大成就的超大型城市，其实也体现了高质量发展的特点，这也和中央提出来的新时代中国特色社会主义发展道路和方向相适应，和中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段的情况相契合。其次，在中央提出粤港澳大湾区的重大发展战略背景下，在增强核心引擎的功能作用方面，深圳需要体现出与香港、澳门、广州其他三座城市的差异，彰显自身特色，发挥出引领示范的作用。谭刚表示，作为一座创新驱动的城市，深圳不仅在科学技术上，甚至在城市发展的理念上，文化、金融等各行业的发展上，都有着创新的精神，这也是深圳城市主导的发展战略，这也为深圳对周边地区引领示范，更好地为国家整体发展赋能更多。

作为改革开放的前沿阵地，深圳向来敢为人先，近年来更是发布了一揽子先行先试的政策，走在了全国前列。例如，去年9月，深圳市发改委牵头编制了深港科技创新特别合作区总体规划，涉及科技合作、人员往来等3方面8项先行先试的政策。同年8月，深圳还发布了《深化住房制度改革加快建立多主体供给多渠道保障租购并举的住房供应与保障体系的意见》，让深圳住房体制改革迎来新一轮改革。

此次在中央全面深化改革委员会第九次会议上，强调支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，多名专家向南都记者表示，作为改革开放的试验田，再次释放出了鼓励深圳先行先试、大胆探索的信号，进一步发挥示范带动作用。

二、青岛建设“中国-上海合作组织地方经贸合作示范区”。

一年前商务部复函支持示范区建设，“示范合作区”脱胎于合作产业园区。青岛建中国-上海合作组织经贸合作示范区，要追溯到一年前商务部复函支持青岛建设示范区。

政策速览

实际上，中国-上海合作组织经贸合作示范区脱胎于青岛欧亚经贸合作产业园区。2015年8月，上海合作组织实业家委员会与青岛签署《欧亚经贸合作产业园战略合作备忘录》，双方商定共同规划建设欧亚经贸合作产业园区。隔年，青岛市还印发《青岛欧亚经贸合作产业园区建设实施方案》，发起建设欧亚经贸合作产业园区。

直到去年上半年，在上述欧亚经贸合作产业园区创建中国-上海合作组织经贸合作示范区(下称“示范区”)的消息被官方确认。2018年4月，商务部复函“支持青岛在欧亚经贸合作产业园区创建中国-上海合作组织经贸合作示范区”。中国-上海合作组织地方经贸合作示范区开始走到“台前”。

为更好制定发展规划，同年5月，中国-上合组织地方经贸合作示范区发展规划专家研讨会在青岛胶州召开。初步规划显示，示范区将按照“跨境发展、物流先导、多国双园、贸易引领、产能合作”的功能定位，面向上合组织国家开展布局合作，努力建设成为“面向欧亚、对接日韩、辐射亚太、拓展拉非”的上合组织地方经贸合作全球化新平台。

1个月后，6月10日，国家主席习近平在上海合作组织成员国元首理事会第十八次会议上表示，中国政府支持青岛建设中国-上海合作组织地方经贸合作示范区。

青岛需要发挥区位优势，有效提升区域贸易投资便利化水平。2018年6月，商务部工作组在青岛调研示范区建设情况；7月，建设有中亚班列、中韩快线、中蒙班列、中欧班列、东盟专线等5条国际班列，以及胶州至乌鲁木齐、西安、郑州等7条省际固定班列和胶黄小运转海铁联运班列的示范区青岛多式联运中心启动；9月，示范区核心区首批总投资437亿元的26个项目动工，标志着示范区建设正式启动；10月，本届上海合作组织实业家委员会轮值主席、中国上实委主席陈洲在上海合作组织成员国总理会上作工作汇报，指出将积极支持中国山东省青岛市的中国-上合组织地方经贸合作示范区建设，构建地区快捷便利的联通格局，有效提升区域贸易投资便利化水平，共同推动各成员国政府为企业投资兴业营造良好营商环境。

政策速览

商务部曾指出，作为中国首批 14 个沿海开放城市之一，青岛最大的特色和优势就是对外开放。示范区在青岛的建设成为加快形成全面开放新格局的实际行动。

不仅如此，青岛自身的区位优势等也是重要原因。商务部还表示，示范区建设将发挥青岛作为国家“一带一路”建设中“新亚欧大陆桥经济走廊主要节点城市、海上合作支点城市”的双定位优势；依托青岛口岸多式联运海关监管中心和国家级胶州经济技术开发区的功能优势，以欧亚经贸合作产业园区为主体，把青岛口岸打造成为上合组织国家面向日韩和亚太市场的“出海口”，日韩商品面向中亚和欧洲市场的国际海铁联运贸易物流综合枢纽，把青岛打造成为服务“一带一路”的上合组织地方经贸合作示范区，面向上合组织国家的对外开放新高地。

三、深圳和青岛之间的“双城联系”

在此次“同框”之前，青岛多次提出要“学深圳、赶深圳”。此次中央深改委的会议上，传递出深圳、青岛在国家战略层面实现“同框”的信号。一个坐落在南海之滨，一个地处于胶州湾，深圳和青岛之间不乏共同点：两座城市生于开放，兴于开放，追溯改革开放的历史层面，深圳是中国最早实行对外开放的四个经济特区之一，青岛亦是首批 14 个沿海开放城市之一。此外，从地理区位来讲，深圳和青岛都是沿海城市，也都是副省级城市，都属于所在省份的经济强市。

不过两座城市的差距也颇为明显，深圳的面积是青岛的 1/6，但在 2018 年深圳创造了 2.4 万亿的 GDP，是青岛 1.2 万亿 GDP 的两倍。此外，从发展后劲来看，深圳 2018 年的常住人口增加超过 50 万，而同年青岛市常住人口增量仅 10.39 万。从产业结构来看，深圳主要以文化创意产业、高新技术产业、现代物流业、金融业为主。青岛仍以家电、石化、服装、食品、机械装备等传统产业为主。

值得关注的是，两座城市之间的互动也更加频繁。今年 3 月下旬，青岛党政代表团来到深圳进行为期 4 天的访深之旅，除了在深圳进行了全方位考察产业、规划及科研以外，同时还在深圳合作签署了 24 个项目，带走了近千亿投资。

在“学深圳、赶深圳”浪潮之下，青岛也以实际行动进行着自身的城市升级，意在成为科技领跑的“北方深圳”。完成访深之旅后，4 月 8 日，青岛市委召开赴深圳考察学习交流会，以“学习深圳、创意青岛”为主题，就学什么、赶什么，怎么学、怎么赶畅所欲言，明确学赶路径。

政策速览

从学习精神到人才交流，再到企业合作、机制改革，青岛近期的种种举措都无疑表明，青岛在对标学习深圳上在“动真格”。对标深圳的城市创新，青岛谋划吸引更多创业风投撬动科创发展。2019年5月9日，青岛举行的全球创投风投大会上，青岛市委书记王清宪明确表示，青岛要学习深圳的市场化、法治化、专业化、开放型的思维和能力，产业链、资金链、人才链、技术链“四链合一”需要这样的政务服务生态。

在人才交流方面，两地也作出了不少努力。2019年6月12日，青岛·深圳人才战略合作协议签约仪式在青岛举行，双方将通过人力资源服务，加强青岛和深圳两市业务交流和深度合作，实现互惠互利、优势互补、共同发展。据悉，深圳人才集团将协助青岛市“双招双引”工作，推进深圳企业家青岛产业创新园建设，协助落实赴深圳实训干部交流对接，提供高端人才猎聘、人才培养、测评和管理咨询等高端服务。

2019年7月20日晚，“青岛-深圳两地企业家对接交流会”在深圳举行。来自青岛市的48名企业家和深圳市的36名企业家参加活动并对接交流。据初步统计，对接活动洽谈事项超过100件，初步达成进一步洽谈合作意向40多项。

四、深圳、青岛发展的未来展望。

深圳应结合粤港澳大湾区发展规划，建成有世界影响力的创新创意之都。2018年11月中旬，王伟中在接受南方日报专访中曾经提到：“习近平总书记寄望我们进一步发挥对全国的引领示范作用，特别是要求深圳‘朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例’。这充分体现了以习近平同志为核心的党中央对深圳经济特区的厚重嘱托。”

对于怎么落实习近平总书记的嘱托，王伟中在专访中也表示：“从先行区到先行示范区，要求不仅先行，继续敢闯敢试、敢为人先，而且要在先行中当示范；不仅要创建社会主义现代化强国的精彩样本，更要成为城市范例”。

深圳如何做好“中国特色社会主义先行示范区”？广东省综合改革发展研究院副院长、广州市社科院高级研究员彭澎告诉南都记者，深圳要做好“先行示范区”，应当在科技创新方面继续领先，并在全球化新趋势下更上一层楼，做“有世界影响力的创新创意之都”。其次，在深港合作的新背景下，深圳要继续实践中央创办特区的战略意图，携手香港再创新辉煌。

政策速览

广东省政府参事、广东省委党校原副校长陈鸿宇则说，中央提“支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区”，再次宣示了中国未来的发展将继续坚持改革开放，毫不动摇地走中国特色社会主义道路。“这条路怎么走？需要做新的部署和推动，而深圳就是标杆，要探索一条可行的路径，要有新的实践和经验。”陈鸿宇认为，在落实新发展理念、高质量发展方面要起示范带动作用，远不止要在科技创新上起到示范带动作用，而是全方位的，希望深圳能够探索创造出更多的经验。

具体而言，一是按照《粤港澳大湾区发展规划纲要》，建设成为具有世界影响力的创新创业之都；二是发展先进制造业，建设现代经济体系；三是在空间布局，推动广东省的区域协调发展，深圳在带动粤东西北的发展方面，起到了很好的作用；四是在对外开放方面，推进粤港澳合作，如深港间的高新技术合作区、前海自贸区；五是推进社会治理、深化党政机构改革，构建更加有效的社会治理体系和提升基层治理水平；六是建设人才高地，吸引全球人才。

对于青岛而言，需要更多考虑到“一带一路”、上合组织，找准发展方向。国家发改委学术委研究员、中国国际经济交流中心首席研究员张燕生告诉南都记者，长期以来，青岛一直积极打造东北亚的航运综合枢纽。但根据此次中央给出的定位，青岛在未来发展中需要更多考虑到“一带一路”、上合组织、海上合作这些新领域合作方面。

青岛需要找准发展方向，服务好国家战略。不论是山东自身还是上合组织，张燕生认为，示范区的建设对双方来说都是一个转型发展的重要机遇，要通过建立示范区这个机会，更大发挥市场在资源配置中的决定性作用，增强市场主体的活力。

张燕生表示，上合组织的增长动能，过去更多是靠资源、靠能源、靠劳动力和资本投入增长，也就是说是一种不可持续的经济发展方式。而对于青岛来说，它所处的山东是中国新旧动能转换的先行区。考虑到这些因素，青岛今后在示范区建设中，首要考虑的就是如何推进高质量共建“一带一路”，要让创新成为第一动力。

如何让创新成为第一动力？张燕生指出，这就需要探索如何实现新旧动能转换、新旧结构转换、新旧模式转换。在与上合的合作中，青岛需要有科技创新，

政策速览

体制创新，文化创新。这其中，科技创新需要完善创新环境，投资环境，营商环境，市场环境，法治环境，需要培育一流的大学 and 人才、一流的创新链、一流的现代金融体系和多层次资本市场、一流的龙头企业等。打铁还需自身硬，青岛和山东要在未来的 5-8 年解决好新旧动能转换的问题，同时再用推动高质量发展促进与上合的地方经贸合作。

罗湖重磅发布逐梦大湾区三年规划

随着《粤港澳大湾区发展规划纲要》的出台，设有 3 个深港陆路跨境口岸、产业发展成熟、交通设施完善、与香港一衣带水的罗湖将抓住这次历史机遇，实现第二次腾飞！

2019 年 5 月罗湖制定了《罗湖区贯彻落实〈粤港澳大湾区发展规划纲要〉三年行动方案(2018-2020 年)》(以下简称三年行动方案)，三年行动方案提出罗湖将以粤港澳大湾区建设为契机，对标国际最高最好最优，通过基础设施“硬联通”和体制机制“软联通”，推动深港两地在金融、高端商务、科技、消费等经济领域，以及教育、医疗卫生等民生领域深度合作，打造国际可持续发展先锋城区和口岸经济高质量发展典范区。



一、到 2020 年，罗湖将努力实现

- (一) 口岸交通枢纽网络体系初步形成。
- (二) 三大平台(深港口岸经济带、大梧桐新兴产业带、红岭新兴金融产业带)建设取得重大进展。
- (三) 创新型现代产业体系基本成型。
- (四) 深港社会协同发展进一步加强。
- (五) 绿色生态宜居城区建设取得重大进步。

政策速览

二、罗湖在粤港澳大湾区发展中的优势条件。

（一）区位优势独特：全球客流量最大的陆路口岸群



罗湖地处对外开放前沿，坐拥罗湖、文锦渡和莲塘三个口岸，是全球客流量最大的陆路口岸群，待莲塘口岸开通后，每年总计约有 1 亿人次、850 多万车次经各个口岸往返深港两地，是我国对内辐射、对外开放的核心通道。

（二）产业发展成熟：已形成 3+3+N 的都市型产业结构

经过多年发展沉淀，罗湖形成了 3+3+N 的都市型产业结构

- 1、“三个支柱产业”——金融业、商贸业、商务服务业
- 2、“三个特色产业”——黄金珠宝产业、旅游业、文化创意产业
- 3、“N 个新兴产业”——以人工智能、大健康为代表的战略性新兴产业

罗湖产业体系逐步完善，产业发展后劲不断增强。

（三）合作基础扎实：与香港文化同源、人缘相亲、民俗相近

罗湖是港人来深置业消费的首选之地，辖区居住的香港居民约 4.4 万人，大概占全市的三分之一。同时，罗湖也是香港企业投资的集聚地，仅在口岸经济带规划片区内就集聚了大概 6000 家香港企业。有着良好的合作基础，沟通交流也就更加方便。

（四）交通设施完善：形成便利交通网络

政策速览

罗湖形成了以深圳火车站为中心辐射周边的便利交通网络。辖区共有 6 条轨道线路，总长 36.2 公里，占全市总运营里程的 12.6%，站点 27 座，轨道密度位居各区前列。辖区内有五横六纵共 11 条主干道，构成了口岸运输网络，有效满足大湾区城市间大规模的人车通行需求。

有了先发优势，重要的还有如何贯彻落实，三年行动方案作出了一个清晰的规划，罗湖将发挥湾区核心引擎功能，积极推进大湾区建设！

三、罗湖如何实现发展目标呢？

（一）建设宜业城区

在产业布局上，罗湖将构建“两轴三带”发展新格局。深港口岸经济带、大梧桐新兴产业带、红岭新兴金融产业带，三大平台建设将迎来重要发展。

1、建设深港口岸经济带

罗湖坐拥三个陆路口岸，在罗湖的产业规划中，深港口岸经济带是重要的一环。深港口岸经济带形成核心区、拓展区、辐射区三大圈层梯次发展格局。其中，罗湖口岸、文锦渡口岸、莲塘口岸及其周边片区构成核心区，横向联动深港边境沿线口岸资源，打造口岸发展核心轴，并向外拓展到蔡屋围、东门、湖贝等成熟发展空间，辐射罗湖及周边区域，紧密承接深港合作利好，推动区域互通互联、共荣共享。

2、建设大梧桐新兴产业带



政策速览

大梧桐新兴产业带西起银湖山，沿北环、泥岗路、布心路向东延伸，辐射罗湖北部地区，经罗沙路到莲塘，将形成创新要素资源汇集、新兴产业聚集发展的科技产业创新中心。

3、打造红岭路新兴“金融街”

长达 3.6 公里，用地面积 2.03 平方公里，红岭新兴金融产业带已初现规模，红岭路将被打造为世界级金融街。这里将推动传统金融和新兴金融优势互补，推动黄金市场与金融市场深度融合，推进黄金金融中心建设。

2019 年上半年，已引入浦发银行深圳分行等 11 家持牌金融机构，引进深圳高新投等 6 个非持牌金融机构重点项目，平安银行黄金专营机构也落户罗湖。目前，红岭路南端城建总部大厦已经动工。未来，黄金金融中心也有望在这里布局。

（二）建设宜居城区

罗湖将规划建设深港国际教育城，新建学校 6 所、拆建学校 11 所、推进 18 所学校“上天入地”工程。

1、规划建设深港国际教育城

罗湖计划在口岸片区打造一个国际教育城，包含幼儿园、小学、初中和高中，提供全过程的国际化教育。此外，还将布署大湾区国际职业培训中心、大湾区青少年教育培训中心，开展会计、时尚设计等职业技能培训，争取设立雅思、托福、美国 SAT 考试等考点。在学位供给方面，新建学校 6 所，新增约 10000 个学位，拆建学校 11 所，新增约 4000 个学位。

2、规划建设深港国际医疗城

国际医疗城将引进最先进的医疗技术、硬件，居民在家门口就可享受到国际先进的肿瘤治疗、细胞治疗、基因治疗等治疗服务。同时将开展肿瘤免疫细胞治疗、干细胞治疗等前沿技术研究和高端医疗器械研发。此外，罗湖将鼓励引导香港和澳门医生在罗湖开设独立诊所，到罗湖公立医院坐诊，为居民提供高品质医疗服务。加大推广力度，探索试行粤港澳三地医院的跨境双向转诊合作。

3、打造大湾区“一小时交通圈”

（1）积极引入高铁

政策速览

今年7月，深圳火车站已开通首条跨线动车，未来将加开贵广、南广等线路，计划在深圳火车站引进高铁线路，同时争取在清水河设高铁站，形成南有深圳火车站、北有清水河站的高铁“双枢纽”格局，进一步强化湾区联通。

(2) 优化轨道交通

2019年开始建设地铁14号线、5号线西延工程；2020年完成地铁2号线三期、8号线一期建设工作；同时开始建设连接莲塘口岸-文锦渡口岸-罗湖口岸的小运量轨道线路。



2019年完成连接莲塘和银湖的轨道交通T1线规划研究，开始T2线规划研究，推动11号线调整至罗湖口岸，25号线延至文锦渡口岸。争取到2020年，实现罗湖30分钟交通生活圈。完善干线道路，2019年完成东部过境高速公路建设和延芳路改造工程，罗沙路-延芳路立交改造工程和布吉南环路一期禾坑路至龙岗大道段工程前期工作。2020年完成东部过境高速公路连接线工程，加快东部过境连接线配套工程建设，打通全区15条断头路，完成深南路东延工程前期工作，与春风高架桥共同构成深圳东西向的主动脉。打造高品质慢行系统：2019

政策速览

年完成莲塘口岸周边人行系统品质提升工程;推进恢复解放路、爱国路、和平路等骨干道路自行车路权工作,今年实现不少于 13.6 公里的自行车道新改建。

(3) 实施世界著名花城建设行动

完善“郊野(森林)公园—市政公园—社区公园”三级公园体系,加快社区公园提升改造。新建 2 个公园、改造提升 3 个公园,完成 3 条花景道路或水岸花廊、品牌绿道的建设提升,打造 10 个花漾街区、20 个街心花园,完成一批立体绿化项目。充分利用水库周边风光资源,推进环深圳水库绿道建设,打造“深港第一环湖绿道”。

(三) 建设宜游城区

1、打造大东门国际标准高品质消费街区

项目规划范围约 130 万 m^2 ,对东门大厦、新世纪大厦、大世界商厦进行盘活,打造时尚新品的“首发重地”、高端品牌的“重要驻地”、服务消费的“品质名地”。

2、推动实施市工人文化宫整体改造



将市工人文化宫改建为国际一流的地标性公共文化设施,打造文体中心、文化展示中心、职工服务中心、全媒体中心、创新实验中心、交通枢纽中心。

3、打造大东湖人文生态片区

大东湖人文生态片区,目前正在开展规划编制,将打造成比肩美国纽约中央公园的环东湖景观体育休闲旅游圈。项目占地面积约 350 万 m^2 ,整合东湖公园、

政策速览

沙湾河、粤海体育休闲公园等资源，打造体育休闲嘉年华等项目，解决老城区公共文体设施不足的问题。其中，粤海体育休闲公园将打造成为一流精品主题公园。在新起点上再出发，罗湖将以己所长服务湾区并积极转型打造为国际可持续发展先锋城区和口岸经济高质量发展示范区，努力成为粤港澳深度合作的“桥头堡”和“引擎区”！

深圳拟发租房新政 规范住房租赁市场

针对住房租赁市场存在租金上涨较快、租赁关系不稳定等问题，深圳市住房和建设局 4 日出台《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见（征求意见稿）》，拟从多个方面规范住房租赁市场。

征求意见稿提出，多渠道增加租赁住房供应，力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套。

为规范住房租赁市场行为，征求意见稿提出建立住房租赁行业主体备案制度；全面实施住房租赁合同信息采集、登记或备案制度，推行租赁合同网签；建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度，引导企业出租住房的租金不高于租金指导价格，加快推进“控涨幅、稳租期”为特征的商品房租赁试点工作；加快完善住房租赁交易服务平台的功能，实现租赁房源全覆盖、租赁环节全打通、公共服务全纳入。

根据征求意见稿，深圳将制定全市统一的住房租赁合同示范文本，租赁双方应当在合同期限内严格履行合同约定；实行“黑名单”制度，被相关主管部门认定不符合安全标准的租赁住房不得出租；出租人不得单方面提高租金，不得随意克扣押金，不得巧立名目收费。

为了加快住房租赁行为在政府住房租赁交易服务平台上备案，征求意见稿提出，在租金不高于租金指导价格的情况下，住房租赁企业向个人出租住房，可适当降低增值税征收率，个人出租住房在 2023 年底前综合征收率为 0%。2019 年 9 月 30 日起，个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，或租金高于租金指导价格的，按现行规定收税，并依法追溯以往应缴税款。

此外，征求意见稿提出，在用地供应方式、税收、金融等方面加大住房租赁政策支持力度。

在完善商品住房用地供应方式方面，可以采取“限地价、竞地价、竞人才住房或公共租赁住房面积”“限地价、竞地价、竞自持租赁住房面积”等出让方式；完善租赁住房用地供应方式，可以采取招标、拍卖、挂牌等方式出让，可将住房租赁价格作为出让前置条件，租赁住房用地出让价款可按规定分期或分年收取。

行业动态

在进一步完善住房租赁税收政策方面，将现行企业向个人出租住房减按4%征收房产税政策，扩大到企业向专业化规模化住房租赁企业出租住房；进一步优化纳税服务，提高办税效率，全面落实与住房租赁、房屋租赁经营有关的各项税收优惠政策。

在加大住房租赁市场金融支持方面，支持向新建租赁住房发放开发建设贷款；支持向自持物业的住房租赁企业发放经营性贷款；支持企业发行租赁住房专项债券等公司信用类债券用于租赁住房建设和自持经营；支持保险资金参与租赁住房建设；支持商业银行、金融租赁公司发行住房租赁专项金融债券。

此外，征求意见稿提出，加强住房租赁市场秩序整顿，严禁中介机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务。

深圳将全面清理已批未建用地

近日，市长陈如桂主持召开市政府常务会议，审议并原则通过《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》等事项。深圳将在 2019-2020 年开展已批未建土地处置专项行动，高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题。



会议指出，深圳将 2019-2020 年开展已批未建土地处置专项行动，按照“全面清理、限期处置，依法依规、实事求是，创新思路、综合施策”的原则，积极稳妥推进已批未建土地处置，盘活存量，严控新增，不断深化土地供给侧结构性改革，从严批后监管，多途径、

多手段促进闲置、低效用地消化和盘活，不断提高土地资源利用效益，拓展城市发展空间，提升城市发展质量。会议还研究审议了其他事项。

一、何为已批未建土地？

它指的是已签订土地使用权出让合同满 2 年仍未开发建设的土地。经初步梳理，截止 2017 年底，我市已签订土地使用权出让合同满 2 年仍未开发建设的土地共 564 宗，总用地面积为 11.94 平方公里。

二、如何处理已批未建用地呢？

首先，要明确此次专项行动是以盘活存量用地、拓展发展空间、提升城市质量为根本目标；其次，要充分收集历史资料和证据素材，认真听取各方意见和合理诉求的基础上，按照“一地一策”原则，依法依规妥善处置历史遗留问题；《行动方案》按照原因列出了部分土地的处理路径，整理如下：

（一）企业原因

因企业自身原因闲置一年，或曾因企业自身原因经过闲置土地处置且再次构成闲置的，依法无偿收回。除上述情形外，土地使用权人有开发意愿的，与土地使用权人签订补充协议并约定自补充协议签订之日起 1 年内开发建设，但仅限办理一次，不能按期开发建设的，依法收回土地使用权。

行业动态

（二）政府原因

1、因国家政策变化无法继续开发建设的低密度住宅用地，依法收回土地使用权，原则上按照市场评估地价给予补偿，确需土地置换的，报市政府审议。

2、因投资计划调整无法开发建设的政府用地，依法无偿收回，确有用地需要的，另行安排。

3、楼堂馆所用地依法无偿收回。

4、因片区产业规划定位调整等原因无法开发建设的用地，由区产业部门对拟建设的产业项目进行评估，属于我市限制发展类或禁止发展类的产业项目，依法收回土地使用权，原则上按照市场评估地价给予补偿。

5、生态控制线内的用地，不符合我市生态控制线管理规定的，依法收回土地使用权。符合我市生态控制线管理规定的，与土地使用权人签订补充协议并约定自补充协议签订之日起1年内开发建设，但仅限办理一次，不能按期开发建设的，依法收回土地使用权。

（三）外部原因

外部原因包括被司法查封、涉及行政边界纠纷、安全范围线等重大问题。据悉，564宗当中，涉及企业原因的共127宗，土地面积290.65公顷；涉及政府原因共404宗，土地面积832.65公顷；涉及外部因素的33宗，土地面积71.12公顷。需要强调的是，已批未建土地涉及历史遗留问题多，这些建议路径仅为原则性的处置措施，各区政府（新区管委会）要坚持原则性和灵活性相结合，对于部分历史成因复杂的已批未建用地，可综合运用上述建议路径，创新工作思路，提出切实可行的处置措施。为保证此次专项行动能取得切实成效，要求2020年12月31日前完成全市已批未建土地处置、验收和审查工作。今年以来深圳市在保障产业空间、持续降低企业成本方面频出“大招”，陆续出台了多项政策，打出一套拓展产业发展空间的“组合拳”。

《深圳市扶持实体经济发展促进产业用地节约集约利用的管理规定》，将尽可能把所有存量产业用地纳入“提容增效”范围，如全部按此政策实施，可在不新增1平方米建设用地情况下，增加1.6亿平方米产业空间。

另外，《深圳市工业及其他产业用地供应管理办法》和《关于规范已出让未建用地土地用途变更和容积率调整的处置办法》两个政策也同样做出相应的规

行业动态

定，为扶持实体经济、实现产业空间再造提供了切实可行的办法，从而实现了深圳产业空间由“不足”向“无限”的转变。

必须要说，随着土地供给侧结构性改革不断深化，城市发展用地的日益紧张，加快工业及其它产业用地供应，多途径促进闲置、低效用地消化和盘活，强化土地批后监管，推动产业转型升级，成为提高土地资源利用效益，破解城市发展土地瓶颈的重要手段，相信这一系列的政策“组合拳”，必将推动深圳空间拓展工作取得更大成效，从而达到推动产业转型升级，实现实体经济高质量发展的目标。

迎接绿色环保城市轨道交通新时代

(采访稿)今天我们来聊的话题是“迎接绿色环保城市轨道交通新时代”。首先想请问朋友,听到“轨道交通”这四个字,脑袋里首先想到的是什么?我相信大部分朋友会马上想到地铁。现在离我们生活最近的轨道交通就是地铁,尤其是深圳这样的一线城市,很多朋友上下班、周末购物都离不开地铁。其实轨道交通远远不止地铁一项。高委员来自地铁行业,请您跟我们普及一下,轨道交通包括哪些呢?

高伟:如果从我们专业来说的话,目前轨道交通分为国家铁路、城际铁路和城市轨道交通。轨道交通分类:国家铁路,指国家大铁路干线,管理单位原来叫铁道部、中国铁路总公司,现在叫国铁集团。城际铁路,是近年来发展的联系城市群、城市与城市之间的高频客流需求的铁路。城市轨道交通,是解决城市出行问题的铁路,最常见的就是地铁。地铁是大运量制式城市轨道交通的一种,还有一些中运量和小运量轨道交通。比如说龙华区的有轨电车、比亚迪正在研制的云轨,属于中运量制式;再比如说比亚迪现在研究的云巴,属于小运量制式。



图为比亚迪研制的云巴

所以今天我们聊的城市轨道交通,包括地铁、轻轨、有轨电车等,承担短途公共交通运输职责。我记得2006年刚来龙岗的时候没有地铁,去

罗湖、福田基本上要坐公交车。那个时候的公交车很挤,有了地铁之后,公交车不那么挤了。不知道两位委员有没有这样的感受,地铁其实分流了大量的客流。

高伟:确实是,地铁有一个非常显著的特点就是运量非常大,也具有比较高的准点性和速达性。地铁舒适、安全可靠,环境污染低,确实改变了市民的出行和生活方式。

行业动态

主持人：过去我们去南山，不堵车的话，走高速公路用 50 分钟就够了，如果堵车就不好说了。但是坐地铁可以算出需要用的时间，误差不会很大。

高伟：对，地铁是通过运行图来控制的，所以发车时间、发车间隔都是严格控制的。

主持人：对于常见的六节车厢的深圳地铁来说，大概可以运多少人？

高伟：大概是 1800 人。常规的公交车是大约 80 人。

主持人：如果在过去，可能二十几辆公交车才能运一辆地铁的人。如果我们都开私家车，一千个人就要一千辆小车，在地面上要排好几公里的长度。而这些问题，一辆地铁就解决了，所以它的效率确实非常高。那地铁还有哪些优势？

高伟：从政府层面来讲，轨道交通节省了土地。中国的大城市，比如深圳，土地少人口多，城市建设能力高，发展快，从而造成交通拥堵。城市地面上可利用的土地和空间日益减少。建设城市轨道交通可以缓解土地不足的问题，同时通过对地下空间的开发，提高土地的集约化利用程度。从公众层面来讲，城市轨道交通为公众提供了一种快速、准时、方便、安全、舒适的公共交通方式，提升了我们的生活品质。

主持人：那么在深圳尤其是龙岗，轨道交通的现状是怎样的呢？

高伟：深圳市目前在运营的城市轨道交通线路有 8 条，总运营里程约 286 公里，日均客流接近 560 万。上周五（7 月 12 日）客流量迎来了历史高峰期，达到 662 万人次，其中 1 号线、3 号线、5 号线这三条线单日的客流量都突破了 100 万。

主持人：您说这三条线都是客流量比较大的？

高伟：对，1 号线是深圳最早的地铁线，从罗湖到机场东，主要途经深南大道。龙岗辖区目前已经建成的轨道交通线路只有 3 号线、5 号线，在龙岗辖区内的长度是 36 公里。3 号线是从双龙到益田，5 号线是环中线，从前海沿着宝安到龙华，然后绕回罗湖。

主持人：深圳目前一共 8 条线，龙岗有 2 条，但是为什么大家觉得龙岗的地铁比较少呢？这是怎么回事？

高伟：8 条线的总里程接近 300 公里，但是龙岗 2 条线在龙岗辖区范围内只有 36 公里，从里程上讲占的比例较低，已建成的部分只占到全市的 12%。

行业动态

主持人：建成的不包括现在规划的？

高伟：对，我们有一个指标叫做“每平方公里的轨道的长度”，按照这个指标来说的话，龙岗只有 0.09，福田高达 1.01，这个差距是非常大的。但是龙岗以全市 12% 的里程，承担了全市 14% 的进、出站客流量，工作日可达到 106 万人次。现在龙岗在建的有 3 条线，一是将于明年 6 月开通的，从福田到到龙岗平湖的轨道交通 10 号线。还有就是去年开工的经过中心城的 14、16 号线。这 3 条线在龙岗辖区内总长度达到 64 公里，一共设了 39 个站。在 2020 年到 2022 年底，龙岗辖区的运营里程将达 100 公里以上。那个时候就能初步形成覆盖全区重点区域的轨道交通运营网络。

主持人：能不能为大家简单介绍一下 14 号线和 16 号线？

高伟：14 号线是一条快线，从坪山到福田，规划终点站在会展中心。将来从大运站坐 14 号线到福田市民中心附近，三十分钟左右就可以了。现在从大运站坐 3 号线到福田站，大概要用一个小时，也就是时间将减少一半。

主持人：为什么会这么快？

高伟：一是设站原则，快线设站原则是三公里以上设一个站，而普通线路是一公里一个站。二是线路条件，它的线路条件标准高。三是设计时速，快线列车的设计时速为 120 公里，普线是 80 公里。

主持人：那么您刚才说在建的还有 16 号线？

高伟：16 号线是一条局域线，连接龙岗和坪山两区，在龙岗区设 14 个车站，起点在大运。它的线位是从黄阁路到龙平路，再到深汕路。

主持人：赖委员，您对龙岗地铁的感受怎么样？

赖远彪：地铁整体规划非常合理，高速、准时、舒适。龙岗地铁交通的未来是非常令人振奋的和期待的，但是目前大家觉得交通困难。在网络建设方面，不仅需要地铁，还应该通过有轨电车延伸到没有地铁到的地方。

主持人：这就是公共交通的话题了。现在有了公交车和地铁，但是我们还是觉得有时候接驳不够方便。

赖远彪：轨道交通的审批流程比较长，目前龙岗只有 3 号线，所以大家乘坐的时候就会觉得很拥挤。同时对于龙岗区域交通的网络来说，在连接、接驳这方面，我认为可以通过现代有轨电车连接起来。

行业动态

主持人：我们在聊龙岗的地铁，可能说的最多的就是3号线了。网上有很多朋友吐槽说，3号线早晚高峰期很挤，还有就是高架地铁站找洗手间很麻烦。高委员正好来自轨道办，能不能向网友回复一下。

高伟：3号线一期是在2010年12月份建成的，刚开始还是非常舒适的。随着沿线的开发密度加大、轨道交通的网络效益形成之后，客流就增加了。对于这个问题，我们期待通过刚才谈到的14、16号线，分担一部分3号线的客流。

主持人：但是也有一个担心，16号线接驳到大运，假如去福田的话，要么坐14号线，要么还是坐3号线，客流量可能还是非常大。

高伟：对，所以到2035年左右全市会形成1335公里的轨道交通网络。在网络逐渐形成的过程中，轨道交通的功能和舒适性逐渐体现出来。这需要一个过程，实际上轨道交通项目投资非常大，规划和建设期非常长。

主持人：可能作为一般市民，我们都知道地铁投资非常大，但是其实没有具体概念。比如说去年开建的14、16号线，开始打地基了，我们就觉得开建了。

高伟：对，老百姓看到地铁在马路中间围起来了，就认为开工了。其实从开工到建成一般需要四年半的时间，前期规划和审批阶段也要三到四年的时间。所以深圳建设一条地铁线，从建设规划到建成大约需要七到八年。投资方面，一公里地铁线基本要到十亿以上。一条二、三十公里的地铁线投资大约需要200-300亿。所以地铁的投资大，规划建设时间长。

主持人：地铁仅靠车票的收入很难盈利，所以它是公益性质，属于公共交通？

高伟：对，它是公共交通里面的骨架交通。

主持人：我记得前些年坐地铁的人几乎都有深圳通，到地铁站的窗口或便利店充值，但是我发现这两年开始用得越来越少了，手机微信扫一扫更方便。因为原先经常忘带深圳通，只能收规定金额的现金。但随着科技的发展，乘车体验越来越方便了。

高伟：那确实是，我们在轨道交通的乘坐上体现了科技带来的便利。刚才谈到洗手间的问题，洗手间不是轨道交通规范里必须设置的项目。3号线建设时因为站房形式的限制，没有给洗手间留空间。后期轨道的运营方和政府方在这件事情上做了很多努力，包括为每一个车站提供引导。比如说车站设备区有少量的工

行业动态

作人员洗手间以及周边物业的洗手间，都可以给乘客使用，每一个车站都做了明确的指引。

主持人：其实有的时候不是没有洗手间，只是不在那个车站里而已，高架地铁站旁边的物业里面可能就有。比如吉祥站天桥连接的地方就有一个公共洗手间。但是不常去的人可能不知道。如果指示牌能够更清楚，这个问题还是可以解决的。

主持人：赖委员，您刚才提到在接驳的时候，有轨电车该如何发挥相应的作用？

赖远彪：龙岗区的交通光靠两三条地铁线是不完善的。轨道交通是城市主干线，但是要把 11 个街道的区域支线架起来。随着生活的水平提高，车辆增多，马路和停车场越来越拥挤。所以支线交通要发挥区域交通的作用，除了联系各个街道，还要跟地铁对接。刚才高委员说，地铁是主动脉，但是同时市民觉得坐地铁还是不方便，我想除了分流的问题外还有接驳的问题。想让大家环保出行，公交应使人感觉到便利、舒适。

主持人：就是让大家愿意选择绿色公交的出行方式？

赖远彪：其实这个道理也是很简单的，假如说开车到市里跟坐地铁的时间差不多的话，我会选择开车。因为只有一条地铁，挤不上去，时间长，效率就低了。我认为，在没有地铁的地方，可以采用中等运量的轨道交通，成本低，噪音低，零排放，机动性强，同时也可以作为城市旅游观光的交通工具。

主持人：其实有轨电车在很多人的童年记忆里留下了难以磨灭的印象。

赖远彪：现代有轨电车非常漂亮、舒适、快捷，以前的有轨电车速度比较慢，噪音也比较大。随着科技的发展，这些问题都能解决。主干道与次干道、人行道的的发展结合起来，才是真正以人为本的交通理念，所以我觉得在龙岗区发展现代有轨电车也是非常必要的。

主持人：去东部的话，如果有地铁或有轨电车，大家肯定愿意选择这样的工具。

赖远彪：它的准点率也非常高，方便出行而且环保。如果大家开车出去的时间过长，我觉得既不环保，而且体验也比较差。

主持人：请高委员来描绘一下，未来城市轨道交通会是一个什么样的情景？

行业动态

高伟：好，我也借着这个机会来介绍一下龙岗辖区轨道线网的情况。深圳市最新的轨网规划是到 2035 年，一共 1335 公里，33 条线，其中 14 条线经过龙岗辖区。这 14 条线的总里程为 291 公里。2022 年底至 2023 年将建成 100 公里，占计划的三分之一。轨网规划是需要耗费一定时间才能实现的远景目标。轨道交通的规划是根据区域功能定位、城市开发强度、客流覆盖、建设时序等决定的。福田区的轨道交通比龙岗区的多、密、早，因为它是城市中心，也是城市开发强度最高的地方，区域功能和定位都非常高。龙岗属于地铁后发展地区，即将迎来高强度的建设时期。这个过程中，覆盖不到的地方，刚才赖委员也谈到了可以采用中运量的有轨电车。当然有轨电车只是中运量的一种制式。中运量有轨电车的优势与弊端优势①投资少，见效快，弥补了大运量轨道交通覆盖不到的地方。②有一定的舒适度和准点率，把大运量轨道交通覆盖不到的地方通过中运量衔接到大运量轨道交通上。弊端有轨电车也有一些弊端，比如说它是独立路权的，要单独占用车道。据了解，政府正在根据现阶段辖区发展的情况，启动有轨电车或者其他中运量制式的研究。

主持人：百花齐放能够综合来解决交通的问题。高委员刚才的介绍中提到，龙岗计划建成 14 条地铁，现在建成了 2 条；规划总里程达到 290 多公里，目前已经运行 30 多公里。2035 年距离现在 16 年时间，其实 16 年也没有多远。

高伟：所以说龙岗即将迎来一个地铁大发展的时代。

主持人：对，随着硬件基础设施的不断完善，人们出行也更加便利。相信随着科技的发展，也会带来更多各种各样方便我们生活的新概念，使生活更加便捷，更加舒适。今天的访谈到这里结束了，感谢大家的收听，感谢两位委员，朋友们再见。

保持终生学习的习惯

“我才 30 岁，但我感觉我的人生已经完了。”这句话，是前段时间一位朋友阿夏告诉我的。她刚毕业就进了老家的单位，是那种大家听起来会十分羡慕的工作。每天至少有一半的时间，可以用来刷微博、或与同事闲聊。后来，随着单位的效益越来越低，她的工资也一降再降，又过了几个月，她索性被辞退了。被开除后，她极不情愿地，拿着简历挤进了人才市场，但是，很多公司招聘的大多都是 28 岁以下的女性，再加上工作这五年过于安逸，专业知识早就荒废了，没有一技之长。找了 2 个月，一个合适的工作也没找到。原来命运所有的馈赠，早就在暗中标好了价格。今天的过分安逸，换来的便是将来的生活动荡。



这位读者的经历，让我想到著名主持人敬一丹。故事的开头也是类似的，毕业后，敬一丹回到了老家工作，安稳、自由，工作上没有太大的压力。但一段时间后，她觉得自己整个人特别空虚，看着时间一点点从自己手里虚度，感到

很惶恐。而敬一丹与那位朋友不一样的人生，便从这里开始了。29 岁那年，敬一丹决定深造，考取研究生。每天拼了命看书，吃饭想着读书，睡前也想着读书，努力了一整年，顶着无数的压力。终于在 30 岁那年，她的人生又有了一个新的开始。

她在 33 岁的年纪走进了中央电视台，成为一名主持人，靠自己的学识和修养赢得了观众的喜爱。

二者都是 30 多岁的年纪。一边是突破自我，考上研究生，成为许多人仰慕的主持人；一边是工作 5 年，工作技能越发倒退，一朝被辞很难再找工作。有一句话说得好，一个人 30 岁之前的努力程度，决定你 30 岁后人生的高度。在这个大江奔流的年代，我们每一个人必须努力足够。毕竟，这个时代脚步太快，它抛弃你时，连一声再见都不会说。

在很多人看来，出了学校就不需要学习了。其实不是的。任何一个人在学校求学阶段所获得的知识，不过是他一生所需的 10%，甚至不到 10%。其它 90% 以上的知识，必须在离开学校之后的学习中不断获取。

越是随着年龄的增长，越要保持终生学习的习惯，提高自己的工作能力，不断地逼自己优秀，才能更骄傲地生活。关于学习，我有三点建议。

第一，别想太多，做了再说。听过这样一个故事。国内一位很有名的小说家到某学校开讲座。到了提问环节，一位学生举手问道：“普通人应该如何成为一名小说家，当我们的经济收入无法支撑理想时，应该如何平衡？”

小说家给他的答案是这样的：“今天回到宿舍，打开电脑，双击一个叫 word 文档的东西，敲下第一个字，你就已经是小说家了。”道理很简单，简单却深刻。想做什么事情，别给自己找太多理由，也不需要做太多的准备，当你开始做了，就已经赢了一半的人。

第二，当下就是最好的时刻。后台经常有读者给我留言：我现在 20 多岁了现在学舞蹈还来得及吗？我现在 30 几岁了，现在才开始学习绘画会不会太晚？我现在 40 多岁了，现在开始健身会不会练不动？我总喜欢用这句话回复他们：“种一棵树最好的时间是十年前，其次是现在。”确实是这样，不管是种树，还是学习舞蹈、绘画、健身，或者做其它任何你想做的事情，即刻开始就是最好的时间。要知道，人生永远没有太晚的开始。

第三，利用好你的业余时间。“下班后，每天刷手机、看电视的人，跟每天坚持学习的人，几年后，过得一定是不一样的。”对于这句话，我深以为然。前几年有一段时间，每天下班后，我不是看看电视刷刷微博，就是跟朋友在街上逛，刚开始觉得这就是理想的生活，还挺开心的。

不过很快，我便进入了一种惶恐的阶段。每天睡前，我会想我这一天都做了些什么，有没有什么进步，但遗憾的是，什么都没有，特别空虚和不踏实。后来我开始每天给自己安排了一些任务，下了班先去公园慢跑半小时，吃完饭后学英语半小时，睡前深度阅读一小时。

自那以后，我感觉自己整个人充实了许多，身体里的肌肉和内心的思想都丰盈了不少，那种能看见灵魂在进步的感觉，真是太好了。

管理视线

这个世界上，永远没有稳定的工作。任何看起来很牢靠的东西，都有可能轻易背叛你。真正稳定的生活，不是你在一家单位有饭吃，而是不论哪家单位，都有饭吃。

自我管理是最好的投资



古希腊哲学家泰勒斯曾经说过：做什么事情最容易？向别人提意见最容易；做什么事情最难？管理好自己最难。生活在这个充满着诱惑的世界里，面对着物欲的吸引，越来越多的人都习惯于在一潭死水中自甘放弃。但其实，人

最大的敌人，往往是自己。你以什么样的态度对待生活，生活也会如何对待你。想要人生达到一定的高度和宽度，我建议你先做好自己，养成这几个自我管理的习惯：

一、没事早点睡

熬夜是当代年轻人的普遍现象。总是嘴上说着打完这局游戏早点睡，看完这集电视剧马上睡，再刷一会儿小视频就去睡……但刷着刷着，东看西看，几个小时的时间就这么过去了。夜越熬越晚，觉越睡越少。

长期的熬夜不仅会让你内分泌失调、皮肤变差、抵抗力下降，还会让你精神不振，甚至焦虑紧张……早睡早起大概是这个世界上最知易行难的自律，明明道理都懂，但真正能做到的人却甚少。

身体健康才是一切的本钱。从现在开始，改变自己，养成没事早点睡的习惯，做一个不熬夜、拥有健康身体的人。

二、坚持运动

在这个生活节奏越来越快的社会，种种压力往往逼得我们喘不来气。下班时间只想躺在床上，根本抽不出时间来运动。然而，人生不是一次百米跑，而是一场马拉松。一个好的身体，才是梦想和未来的有力保障。没有时间运动的人，迟早要腾出时间去医院。

不要让忙碌成为你懒惰的借口，因为运动真的花不了你太多的时间：

你可以上下班用骑车步行代替乘车，也可以跟着健身软件跳上一节健身操，有条件的话办一张距离家比较近的健身卡……

运动和不运动的人，差的是好好生活的底气。经常保持运动习惯，你不仅会身体健康，精力充沛，心态也会变得十分年轻。

给自己选择一个运动方式，并把它坚持下去，你要相信你流的每一滴汗都不会荒废。

三、学会自我反省

考试没考好，你怪教室的灯光太暗；和周围同事的关系不和谐，你怪别人不迁就自己；工作方案没有通过，你怪上司刁难自己……失败的人总喜欢从别人身上找原因，所以越来越失败，成功的人总是从自己身上找原因，所以越来越成功。其实失败不是成功之母，只有善于不断地从失败中自我反省并寻求解决方法，才是成功之母。

四、保持微笑

常听人说：“爱笑的女人最好命。”这可不仅仅是空口白话。一种美好的心情，比十服良药更能解除生理上的疲惫和痛楚。脸上常常挂着微笑的人，大多拥有一颗积极乐观的心。她们充实向上，善待人生，每一个笑容都是从心而发的。学会微笑，是一种笑对人生的心境。不管是遇到什么样的挫折和困境，都能够以从容的气度和宽广的胸襟来度过难关。

微笑是生活中最真实的语言，可以使饥寒交迫的人感到温暖，可以使孤苦无依的人获得心灵的慰藉，也可以使走入绝境的人重新看到生活的希望。人生实苦，不妨用微笑给自己加点甜。保持微笑，世界也会报以善意。

五、少点抱怨

生活中，经常遇到一些负能量巨大的人：他们会抱怨晨起没有赶上的那班公交，抱怨煎饼果子里少放的那颗鸡蛋，也会抱怨谁无意中踩到了自己的脚。总是觉得全世界都欠自己，却不知道，抱怨是一切关系的杀手，也不知道自己的坏情绪会让他人无比厌烦。就像托尔斯泰在《生活之路》中所说：“人弄坏了自己的胃，总是抱怨伙食。那些对生活不满的人也是如此。”生活是一面镜子，你对它笑，它就对你笑；你对它哭，它也对你哭。抱怨是一种心理暗示，也是越抱怨运

气越差的原因。遇事看开点，凡事不抱怨，一个好的心态，就能决定你的未来。不抱怨的人生，自会得到最好的成全。

六、凡事提前 10 分钟

《礼记·中庸》中有句古训：“凡事预则立，不预则废。”每一个成功的人都是懂得下功夫提前做好准备的人。把起床闹钟提前 10 分钟，你可以不用急匆匆地出门，慢慢地享用一份早餐；和朋友约会提前 10 分钟，你可以不用因为堵在路上或者是找不到停车位而误了时间，影响聚会的好心情；上班提前到公司 10 分钟，你就不用再和匆匆忙忙踩点上班的人挤来挤去，还能提前安排当天的工作内容；人生是随时会崩的盘，将时间提前 10 分钟，你就比别人多赚了 10 分钟。凡事提前 10 分钟只是一件小事，但它不至于让你的生活兵荒马乱，养成凡事提前 10 分钟的习惯，一定能让你更接近成功！

七、保持阅读的习惯

书中自有颜如玉，书中自有黄金屋。阅读是丰富人生阅历的良好伴侣，更能让你在和书的对话中发现自我。读书最大的好处就是它让求知的人从中获知，让无知的人变得有知。坚持每天抽出一到两个小时来读书，慢慢养成阅读的习惯，久而久之，你会发现，书读得多了，那些别人的故事里的精气神，也就会顺理成章地为你所用。虽然它不能改变我们的命运，却能改变我们的性格；不能改变人生的起点，却可以改变人生的终点。你在读书上所花费的任何时间，都会在某个时刻给你意想不到的回报。

八、投资自己

老话说得好：靠山山倒，靠人人跑，只有靠自己最可靠。与其花心思、花时间在维护无用的人际关系，倒不如多在自己身上下功夫。真正聪明的人，都是懂得投资自己的人。

他们知道如何将时间和精力花费在能够让自己增值的事情上：学一门外语、学一门技术、做一做美容、做一做运动……努力提升自己，培养自己的兴趣爱好，那么，你今日所做的投资，来日都能得到收获。不要一味地偏安一隅，不妨跳出舒适圈，去接触比你优秀的人和事。投资自己，一定能够帮你增长知识，开拓眼界，获得成功。

龙岗区非龙建设用地管理办法

-非龙建设用地规划管理篇

（轨道交通部 袁磊）

（一）问：什么样的非农建设用地可以申请提高容积率？

答：规划为居住、商业、工业等经营性用途的非农建设用地可以申请提高容积率。

（二）问：什么时候可以提出申请提高容积率？

答：在签订土地使用权出让合同前可以到相关单位申请提高容积率，经批准同意的按相关规定提高容积率。

（三）问：申请提高容积率的，需要遵循哪些规定？

答：规划为居住、商业等经营性用途的非农建设用地提高容积率的在物业及地价上需按以下规定执行：（1）物业方面，需要向政府无偿提供一定物业。提高的容积率增幅在 1 倍及以下的，无偿提供不低于增加建筑面积 15% 的物业；增幅超过 1 倍的，无偿提供不低于增加建筑面积 20% 的物业。（2）地价方面，签订土地使用权出让合同时，提高容积率增加的经营性建筑按照市场评估地价标准计收地价。

（四）问：无偿提供的物业是否包含公共服务设施和城市基础设施？

答：因提高容积率向政府无偿提供的物业是不包含公共服务设施和城市基础设施的。

（五）问：无偿提供的物业如何使用？

答：无偿提供的物业免缴地价，产权归政府，居住用途可由政府安排作为保障性住房、人才住房及拆迁安置房。

（六）问：对于规划为工业用途的非农建设用地提高容积率的，有何规定？

答：工业用途的提高容积率按 198 号文规定的方式缴纳地价，不需要提供物业。

（七）问：怎么确定提高容积率部分？

答：法定图则有明确规定的，超过图则规定的部分视为提高容积率部分；法定图则未明确规定的，规定规划许可时容积率超过 3.2，超过部分视为提高容积率部分。

知识盘点：

项目部分享

非农建设用地划定后原则上不得申请变更已生效法定图则规划用途。

非农建设用地在签订土地使用权出让合同前，用地单位申请提高容积率的，按法定图则个案修改程序报市规划主管部门审批，经批准同意的按以下规定办理：

（一）规划为居住、商业等经营性用途的非农建设用地，如容积率增幅在已生效法定图则原规划容积率的 1 倍及以下的，应当向政府无偿提供不低于增加建筑面积 15% 的物业（含 15%，不含公共服务设施和城市基础设施）；如容积率增幅超过已生效法定图则原规划容积率 1 倍的，应当向政府无偿提供不低于增加建筑面积 20% 的物业（含 20%，不含公共服务设施和城市基础设施）。无偿提供给政府的物业免缴地价，产权归政府，居住用途物业可由政府安排作为保障性住房、人才住房及拆迁安置房。

（二）规划为居住、商业等经营性用途的非农建设用地，提高已生效法定图则规划容积率后签订土地使用权出让合同时，提高容积率增加的经营性建筑按照市场评估地价标准计收地价，其他建筑按照《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府[2011]198 号）计收地价。

（三）规划为工业用途的非农建设用地提高容积率后无需向政府无偿交回物业，地价按《深圳市原农村集体经济组织非农建设用地和征地返还用地土地使用权交易若干规定》（深府[2011]198 号）计收。

规划为居住、商业等经营性用途但法定图则未明确容积率的非农建设用地，如规划许可时容积率超过 3.2，超过部分视为提高容积率部分。

实习期间工作总结

（项目一部 雷典霖）

我于6月14日入职开始实习，到8月1日正式成为龙房地的一员。现在我想对自己在实习期间的工作进行一次总结，作为一名非本专业的新人，对与土地方面的知识并不是很了解，学起来也很吃力，一些在老员工看



起来很简单的问题，对我来说却处处需要询问。不过我的新同事们都非常热情，他们都很愿意为我解答疑惑，特别是韵姐总是会个给我讲很多新的知识。

作为一名应届毕业生刚刚参加工作，我最想要的还是尽快提升自身工作能力，这样才能在公司站稳脚跟稳定发展，不然的话只能被深圳这座快速发展的城市所淘汰。

6月份刚入职的时候刚好撞上外业最忙的时候，那半个月基本都在外面跑外业，外业主要是拍摄照片，虽然能对龙岗各宗地块有一定了解但对自身业务能力的提升十分有限。

7月份开始我被安排去龙岗管理局协助黄鑫与叶裕娟工作，在管理局我首先接到的任务是完成公共项目科交代的进行37个项目的一览表以及ppt的制作。这一项工作让我开始了解土地管理工作的具体内容，经过几天的熟悉，我已经能独立完成这项工作并且能做好其他数据整理的工作。

在7月12日部门会议后，我被正式安排接手龙岗土地动态巡查项目与黄鑫一起与各个科室进行工作对接，到今天为止已经能很好的使用系统，并整理出科室需要的数据，不过这样还是不够的。在转正谈话中王总的一句话提醒了我：“你还年轻，不能就这样安逸现状，要学会多学多做，不然今后永远无法提升自己。”通过这次谈话，我明白想要进步就是要能做到别人不能做到的事情，知道比别人更多的东西这样才能出众。

项目部分享

很幸运能加入到龙房地这个大家庭，在这里我认识了很多有趣的人且有能力强的人，今后的日子我也会好好向他们看齐，热爱岗位争做优秀员工。

ArcGIS 连带文字注记导出为 CAD 格式

(项目二部 杨仕明)

在平时的工作中，经常会遇到需要将 ArcGIS 图形数据连带文字注记（比如转地号）转换成 CAD 数据。因此本文将讲解 ArcGIS 数据连带文字注记导出为 CAD 格式的方法。

一、将 SHP 数据导入到新建的 CBD 数据库中：

(一) 新建 CBD 数据库：

本文以龙岗区转地合并数据连带转地号转换成 CAD 数据为例，详细讲解转换过程。打开 Arcmap 软件，点击 ArcCatalog，新建一个文件夹建立数据库，命名为 CBD 数据库。

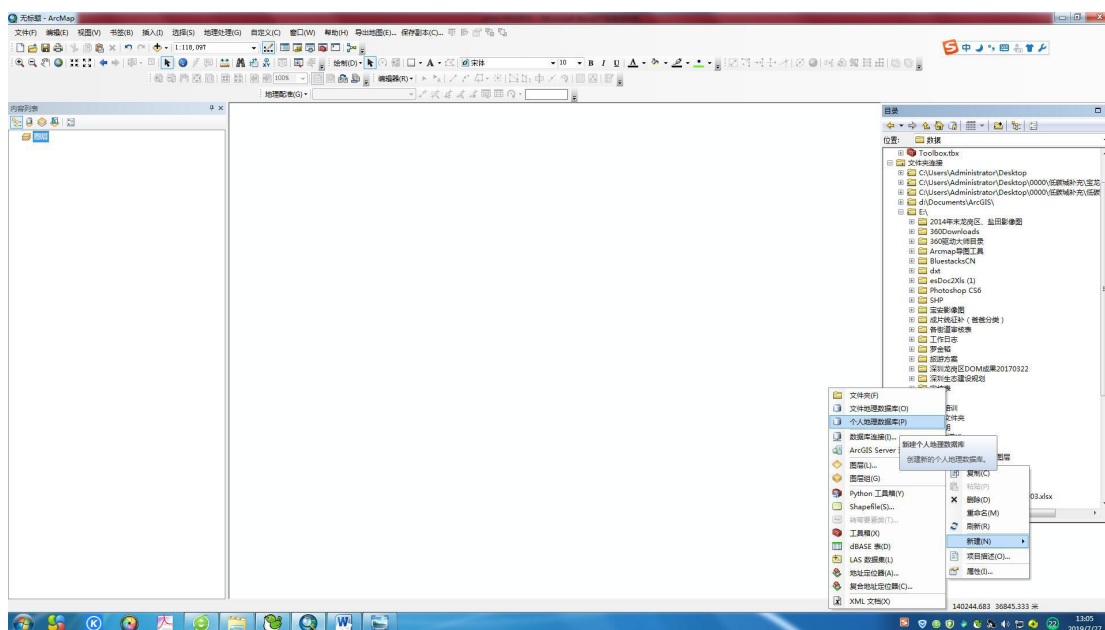


图 1

(二) 加载龙岗区转地合并数据，并添加到 CBD 数据库中

- 1、右键界面左上方的【图层】，单击【添加数据】
- 2、在弹出的窗口中单击  文件夹按钮，选择龙岗区转地合并数据所在的文件夹，选择文件，单击【添加】，将龙岗区转地合并数据添加到 Arcmap 中。

项目部分享

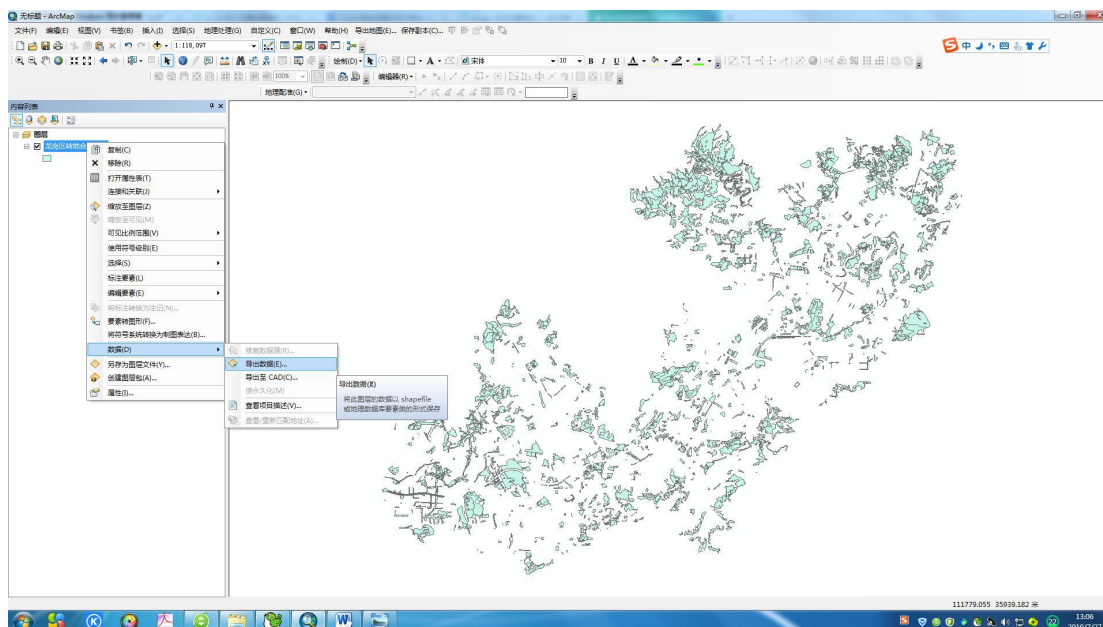


图 2

3、右键龙岗区转地合并数据，单击【数据】|【导出数据】，路径选择存放在上面创建的 CBD 数据库中，并将导出的数据添加到 Arcmap 中，移除源数据。



图 3

二、标注转注记

（一）设置地图、显示单位。

1、右键【图层组】，单击【属性】

项目部分享

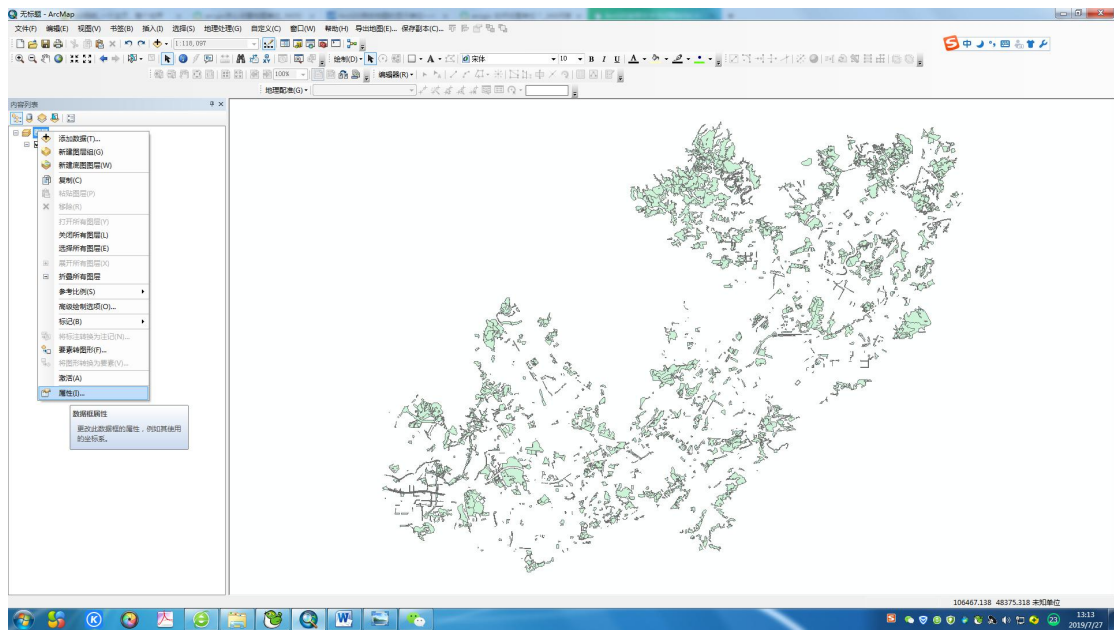


图 4

2、在弹出来的数据框属性中选择【常规】，将地图、显示的单位修改为米，点击确定。



图 5

（二）设置要转笔记的标注。

1、右键龙岗区转地合并数据单击【属性】|【标注】，标注字段选择【转地号】，单击确定。右键龙岗区转地合并数据，单击【标注要素】。

项目部分享

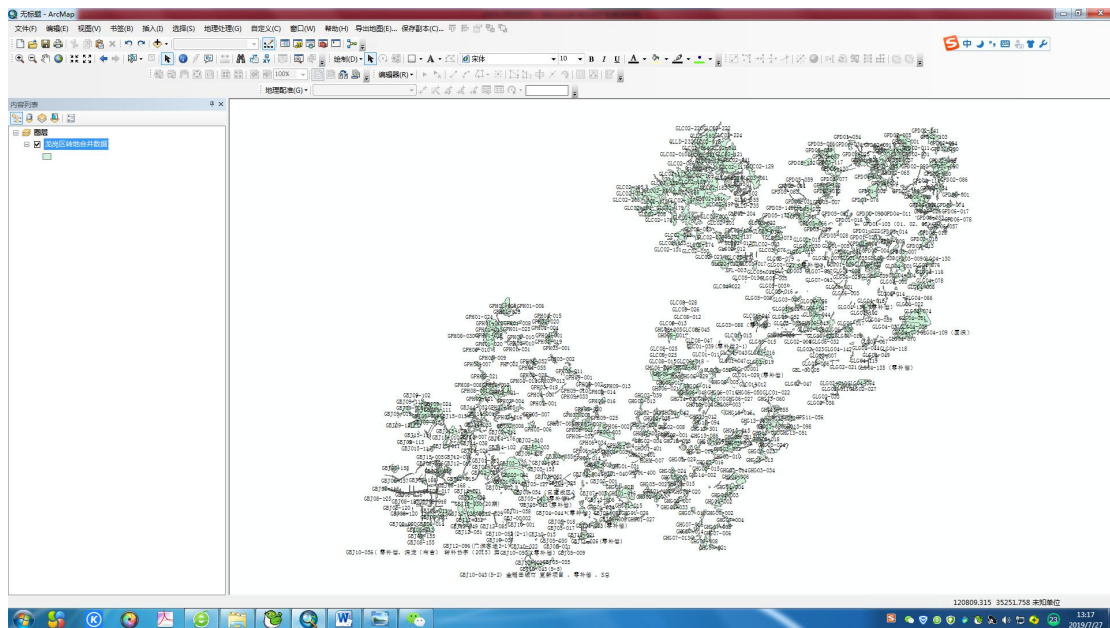


图 6

2、右键龙岗区转地合并数据选择【将标注转为注记】，单击转换后文字注记单独作为一个要素图层添加到龙岗区转地合并数据所在的数据库中了。

项目部分享

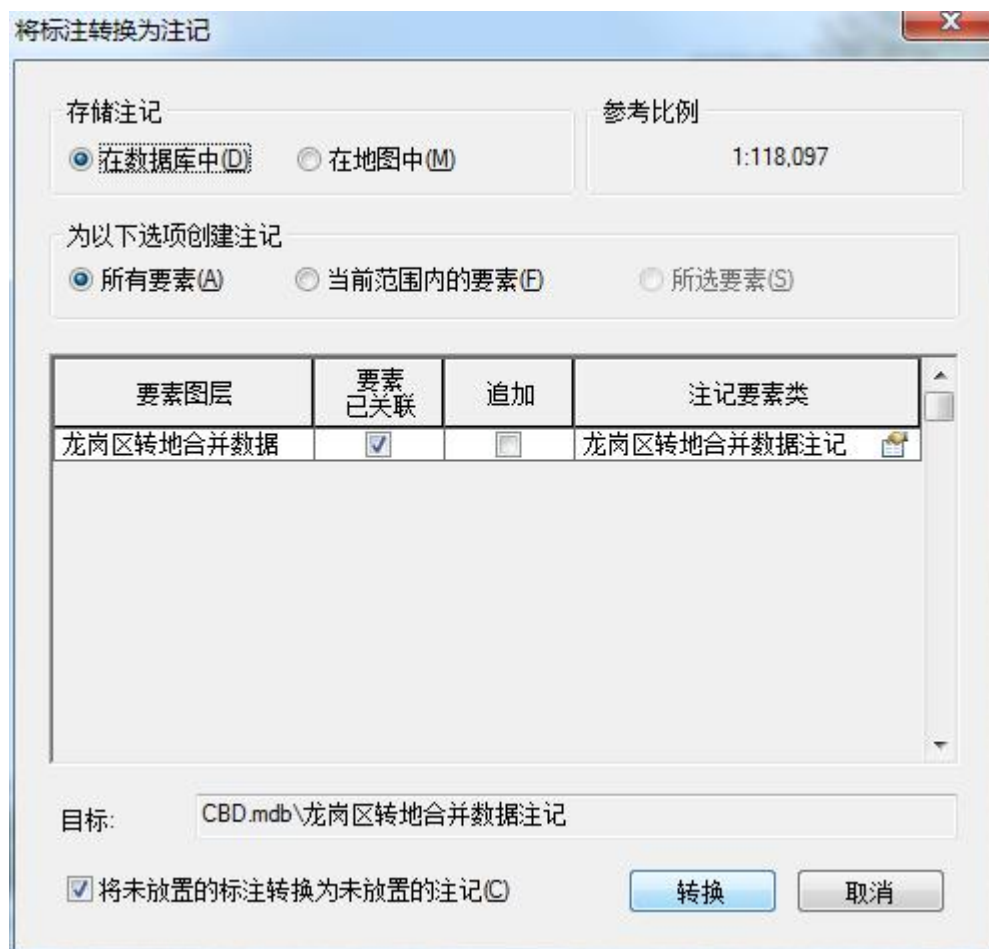


图 7

三、导出 CAD 格式

(一) 带注记转成 CAD 格式

1、选择工具箱 (Arc toolbox) 中的【转换工具】|【转为 CAD】|【要素转 CAD】，在输入要素中添加龙岗区转地合并数据和龙岗区转地合并数据注记 (图 8)，设置好输出路径，点击确定即可得到 CAD 图形 (图 9)。(输出类型最好设置为 DWG_R2004)。

项目部分享

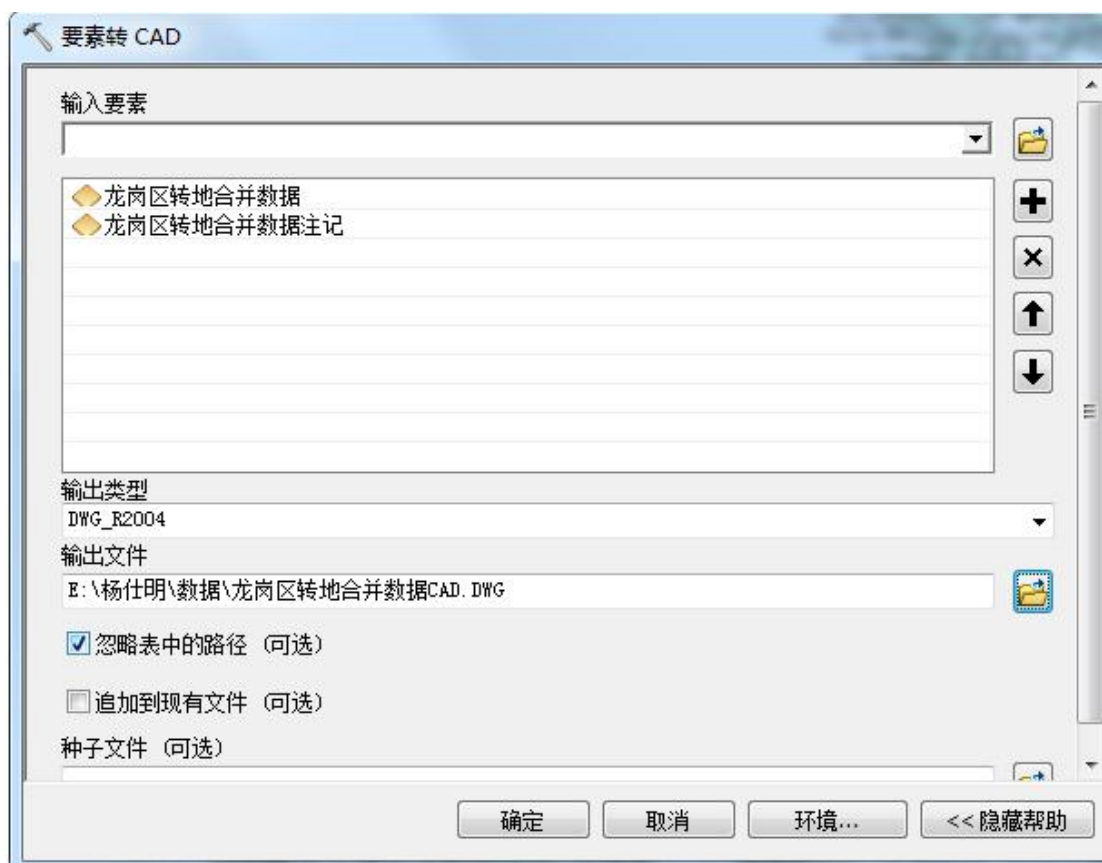


图 8

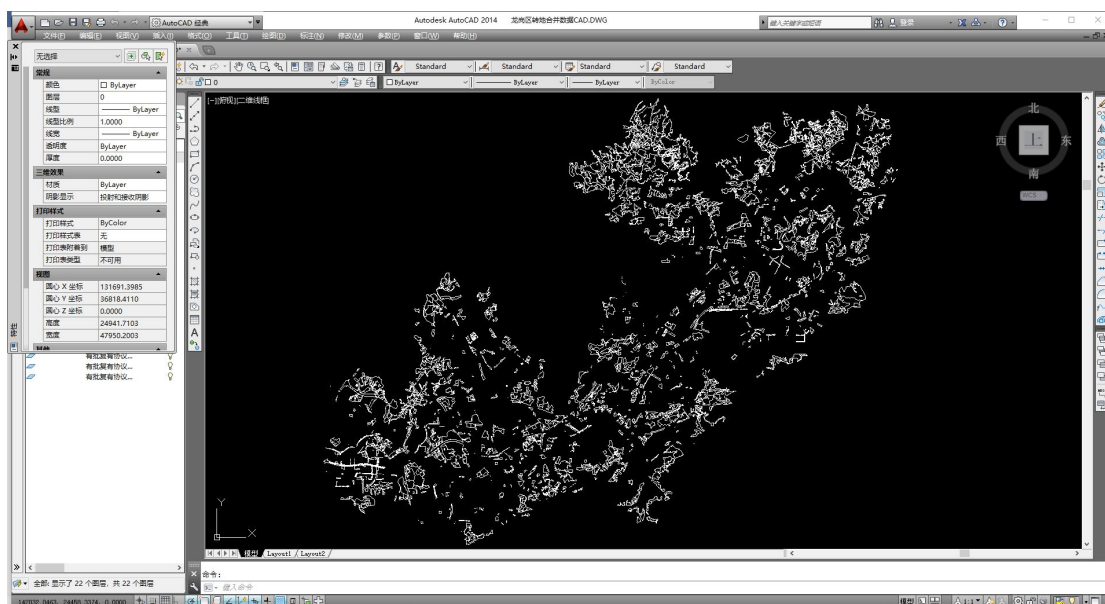


图 9

2、打开转换后的 CAD 文件，只看到图形数据，没有看到转地号注记。因为转出的文字注记为黑色，在黑色背景下无法显示，改变字体的颜色即可看见转地号注记，可根据情况调整字体的大小。

项目部分享

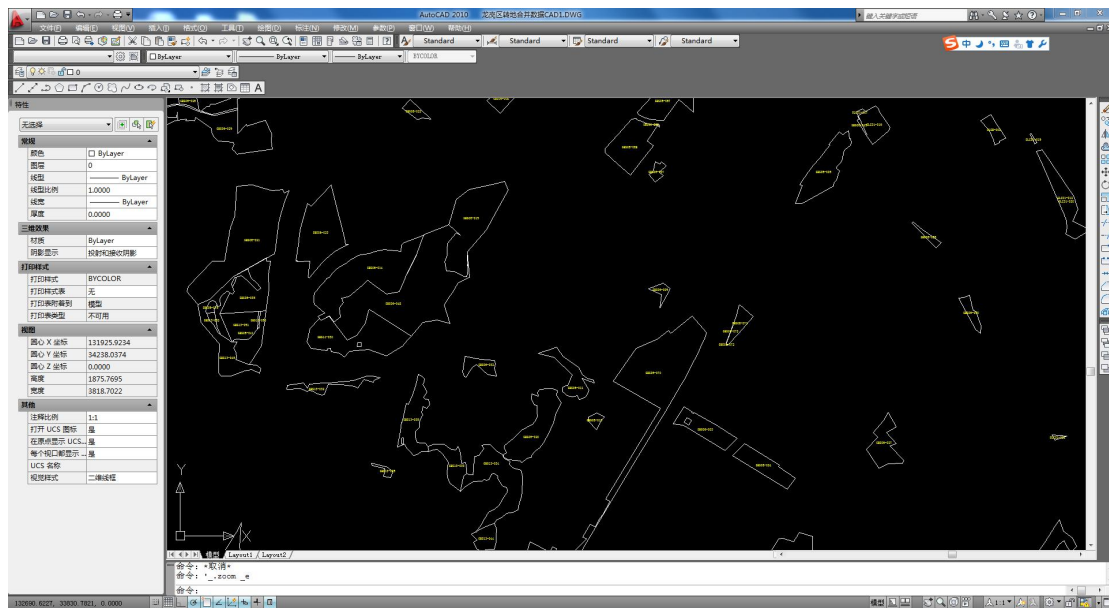


图 10

城市规模划分标准

（项目三部 何国高）

一、标准调整背景

（一）学术背景

自 20 世纪九十年代中期我国进入快速城市化阶段，飞速膨胀的城市就引发了学者对原有城市规模标准的思考。1998 年王兴平教授就提出，我国《城市规划法》关于“以市区和近郊区非农业人口的数量作为城市的划分标准”中的“近郊区概念”缺乏操作性，应调整城市规模的衡量标准，并根据规划力度划分编制类型，扩大法律界定范围。雷菁、郑林等学者认为，以城市行政级别的高低和人口规模的大小来划分城市规模等级体系具有一定的片面性和局限性，提出利用城市流强度划分中心城市规模等级体系。姚士谋先生曾利用城市流强度将沪宁杭城市群的中心城市划分为高城市流强度值的中心城市、中城市流强度值的中心城市和低城市流强度值的中心城市。部分学者对人口规模进行了重新界定，例如有的将 200 万以上的人口城市定义为超大城市，100-200 万以上人口城市定义为特大城市；有的将 200 万以上人口作为特大城市，100-200 万人口作为大城市。这些成果都为政府决策提供了重要参考。

（二）实践背景

新中国成立以来，为符合国情发展实际，我国对城市规模划分标准进行过多次调整。1955 年国家建委《关于当前城市建设工作的情况和几个问题的报告》首次提出大中小城市的划分标准，即“五十万人口以上为大城市，五十万人以下、二十万人以上为中等城市，二十万人口以下的为小城市”，此后直到 1980 年国家建委修订的《城市规划定额指标暂行规定》又对城市划定标准进行了调整，重点将城市人口 100 万人以上的命名为特大城市。1984 年国务院颁布的《城市规划条例》又回归到 1955 年的标准，1989 年颁布的《城市规划法》在明确 1984 年标准的基础上，指出城市规模按照市区和近郊区非农业人口计算。但 2008 年该法废止。取而代之《城乡规划法》并没有对城市规模加以界定。国家近期颁布的文件中，已经具有初步调整的迹象。如《国家新型城镇化规划（2014-2020 年）》、《国务院关于进一步推进户籍制度改革的意见》中，均已使用现行标准。

项目部分享

二、传统分类

我国的设市城市，按市区和郊区非农业人口的规模大小，分为四类：特大城市——100 万人口以上；大城市——50 万~100 万人口；中等城市——20 万~50 万人口；小城市——20 万人口以下。此外，许多地区虽没有达到设市建制的标准，但由于非农人口比重较大，工商业比较集中，也属于城市的一种城镇居民点。

三、新标准分类

国务院印发《关于调整城市规模划分标准的通知》（以下简称《通知》），对原有城市规模划分标准进行了调整，明确了新的城市规模划分标准。

《通知》明确新的城市规模划分标准以城区常住人口为统计口径，将城市划分为五类七档：

城区常住人口 50 万以下的城市为小城市，其中 20 万以上 50 万以下的城市为 I 型小城市，20 万以下的城市为 II 型小城市；

城区常住人口 50 万以上 100 万以下的城市为中等城市；城区常住人口 100 万以上 500 万以下的城市为大城市，其中 300 万以上 500 万以下的城市为 I 型大城市，100 万以上 300 万以下的城市为 II 型大城市；

城区常住人口 500 万以上 1000 万以下的城市为特大城市；城区常住人口 1000 万以上的城市为超大城市。（以上包括本数，以下不包括本数）

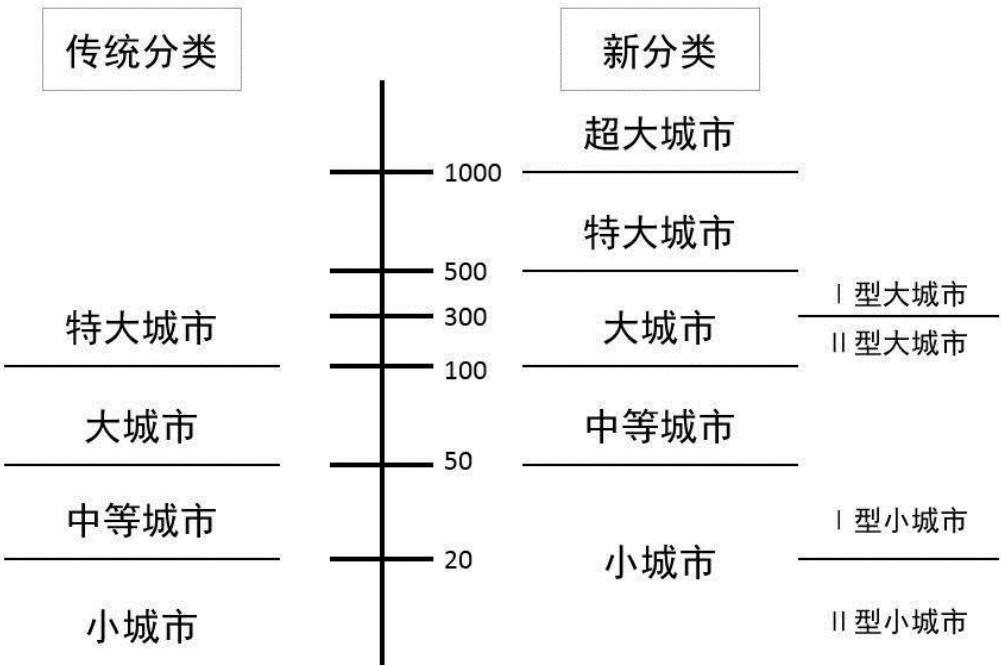


图 1 城市规模等级图

项目部分享

四、重要调整

（一）城市类型增加

城市类型由四类变为五类，增设了超大城市。

（二）城市标准细分

将小城市和大城市分别划分为两档，细分小城市主要为满足城市规划建设的需要，细分大城市主要是实施人口分类管理的需要。

（三）提高上下限

人口规模的上下限普遍提高：小城市人口上限由 20 万提高到 50 万，中等城市的上下限分别由 20 万、50 万提高到 50 万、100 万，大城市的上下限分别由 50 万、100 万提高到 100 万、500 万，特大城市下限由 100 万提高到 500 万。

（四）统计口径界定

将统计口径界定为城区常住人口。城区是指在市辖区和不设区的市，区、市政府驻地的实际建设连接到的居民委员会所辖区域和其他区域。

常住人口包括：居住在本乡镇街道，且户口在本乡镇街道或户口待定的人；居住在本乡镇街道，且离开户口登记地所在的乡镇街道半年以上的人；户口在本乡镇街道，且外出不满半年或在境外工作学习的人。

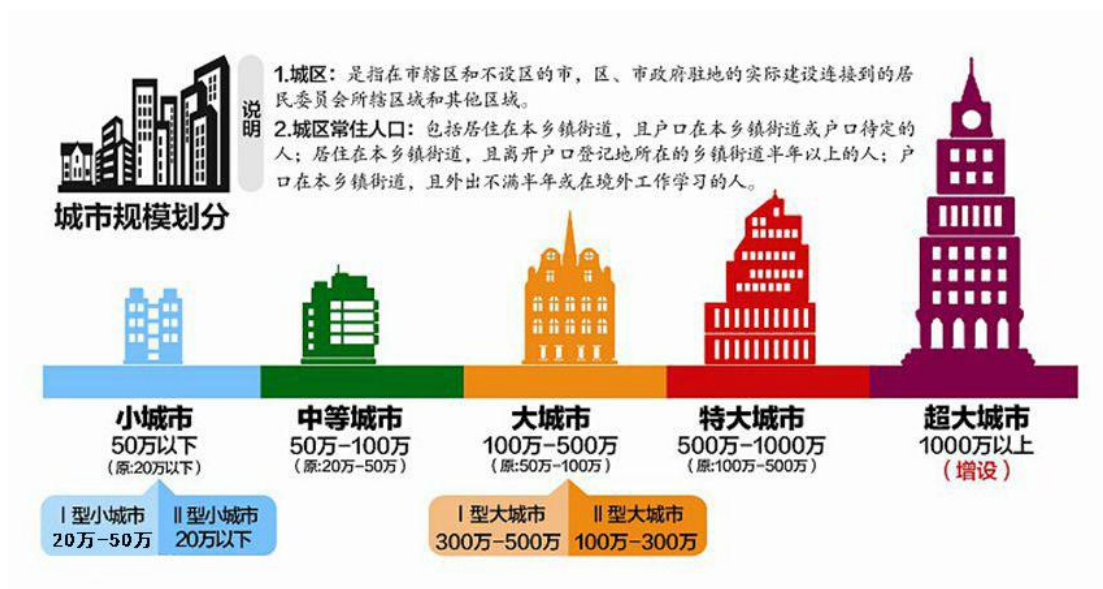


图 2 城市规模划分标准图

ArcGIS 投影变换

(项目五部 潘英凝)

ArcGIS 中定义了两套坐标系统，地理坐标系和投影坐标系。地理坐标就是球面坐标，使用经纬度来表示位置信息；投影坐标是按照一定的数学模型将球面坐标投影到几何体后，用平面坐标（x 和 y）来表示位置信息。

工作中通常会因为图形数据坐标信息的不准确，导致 ArcMap 中图形位置不一致，产生此类问题的主要原因：①数据未定义坐标系统；②数据投影信息不一致。本文将主要从以上两方面去探讨解决方法。

一、数据为定义坐标系统

(一) 问题描述

在 ArcMap 中导入原始图形数据后，在【内容列表】中右键单击原始图形数据，选择【属性】，在弹出的【图层属性】对话框中查看原始图形数据的坐标信息，如图 1-2 所示，坐标系信息一栏显示<未定义>，表明该原始图形数据未定义坐标系统。

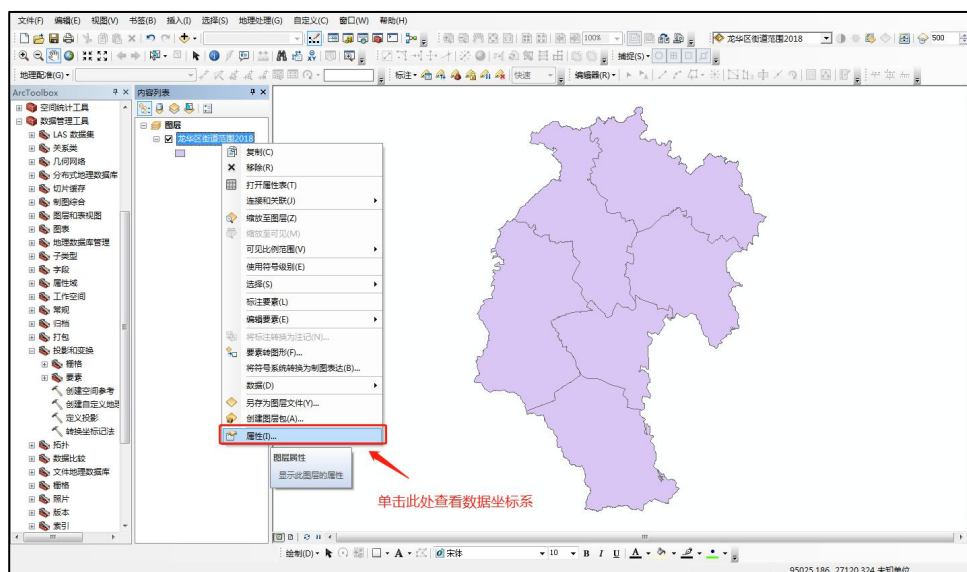


图 1

项目部分享

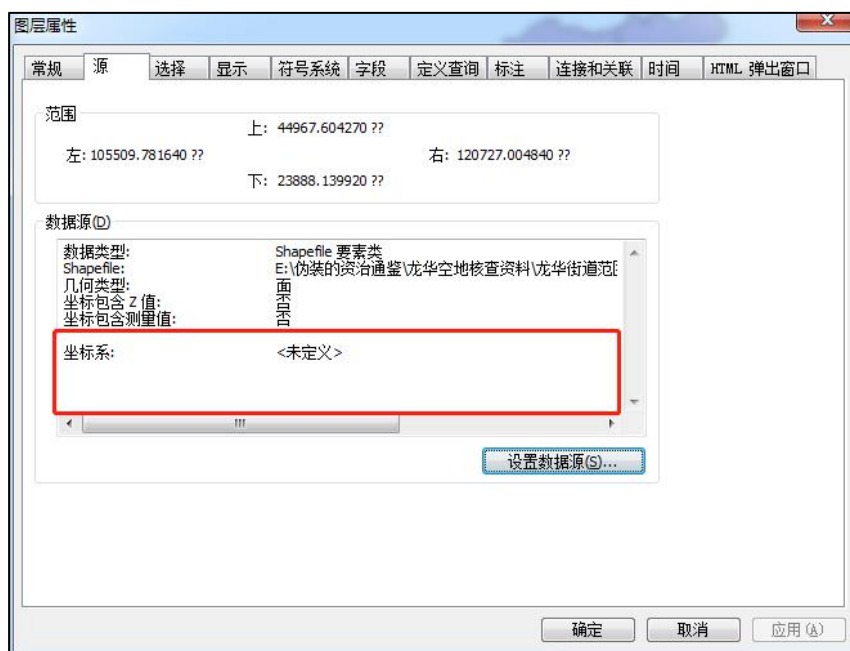


图 2

(二) 解决办法:定义投影

1. 操作步骤

(1) 选择【数据管理工具】—【投影和变换】—【定义投影】工具，打开【定义投影】对话框（如图 3 所示）。

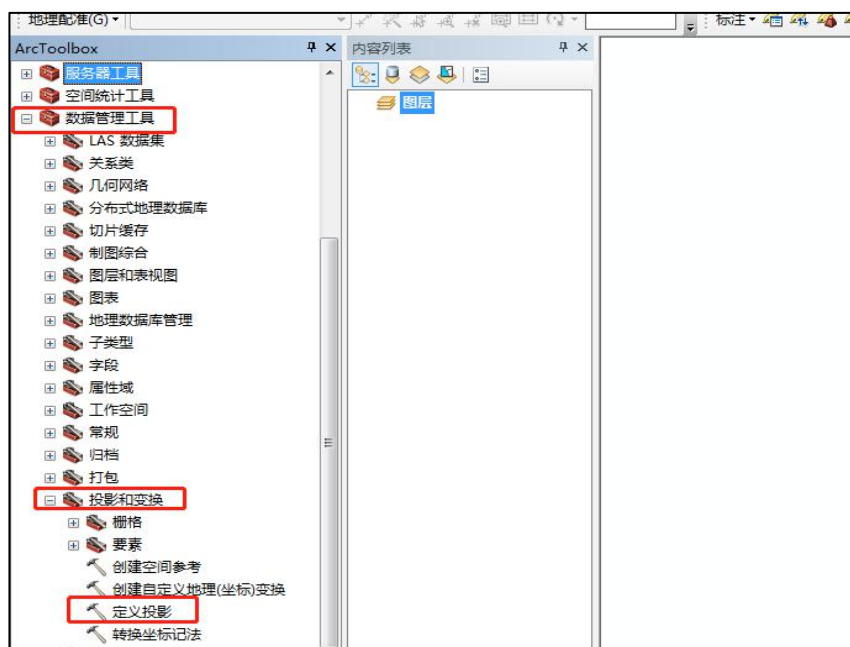


图 3

(2) 在【定义投影】对话框中选择需要定义投影的数据，其中【坐标系】文本框显示为 UnKnown，表明原始图形数据没有定义坐标系统。如图 4 所示点击旁边图

项目部分享

标打开【空间参考属性】对话框。

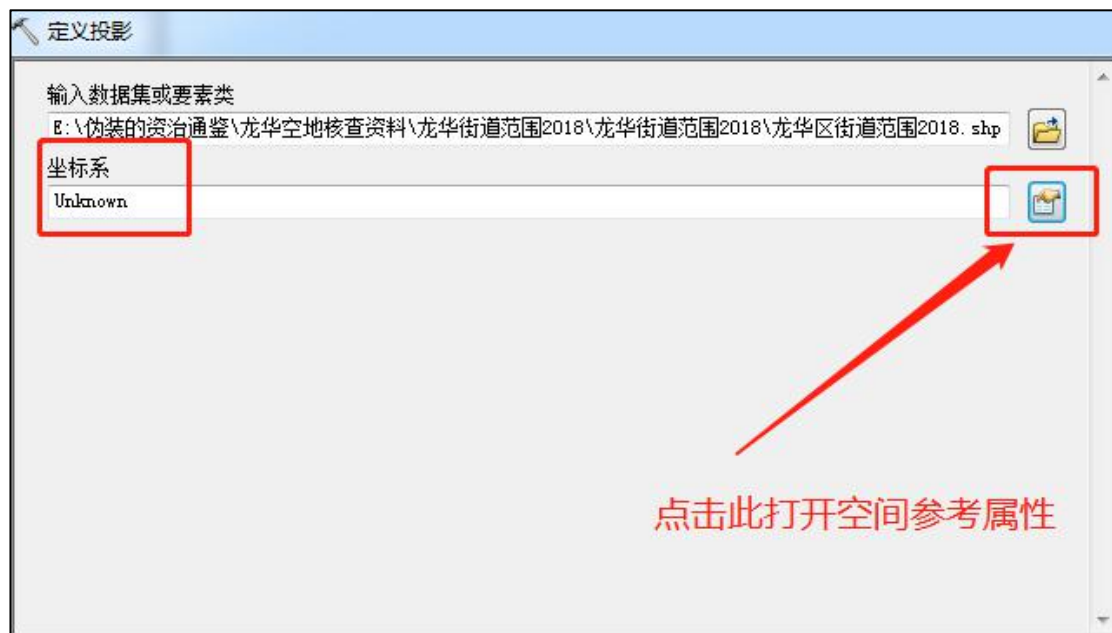


图 4

(3) 设置数据的投影参数，完成原始图形数据的投影定义。

在弹出的【空间参考属性】对话框中，定义选择正确的坐标系统，如图 5 所示。
在定义坐标系统之前，要了解数据的来源，以便选择正确的坐标系统。

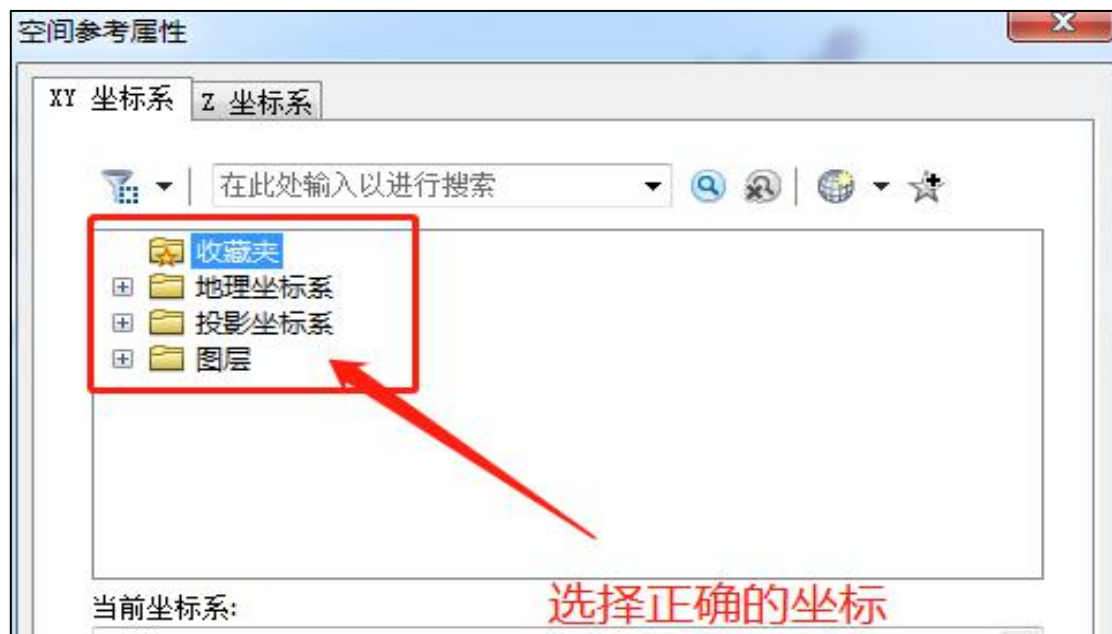


图 5

项目部分享

2. 操作结果显示

在完成设置后，打开原始图形数据的【图层属性】对话框即可查看到坐标信息，如图 6 所示。

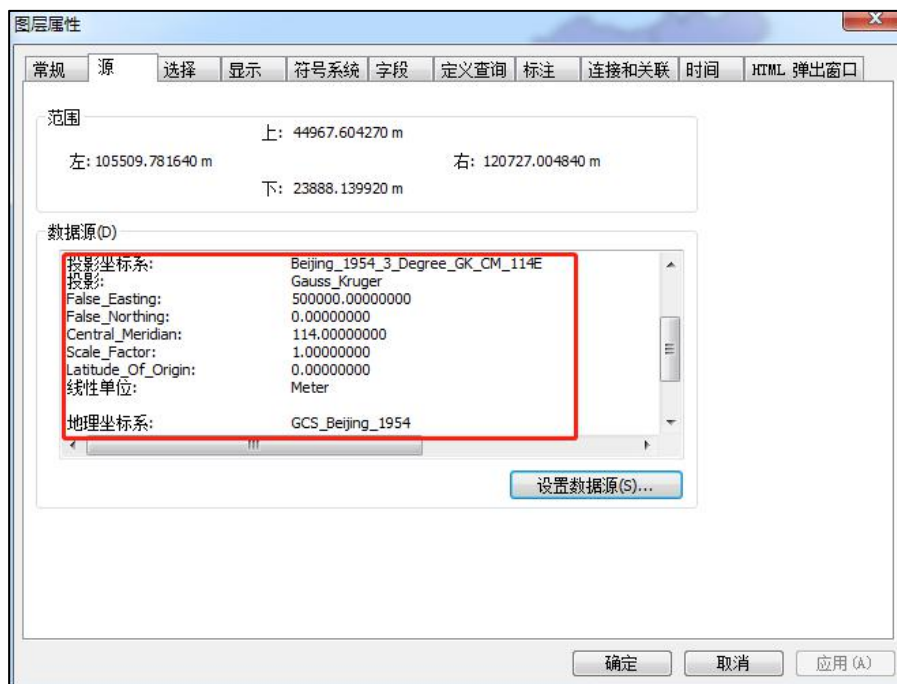


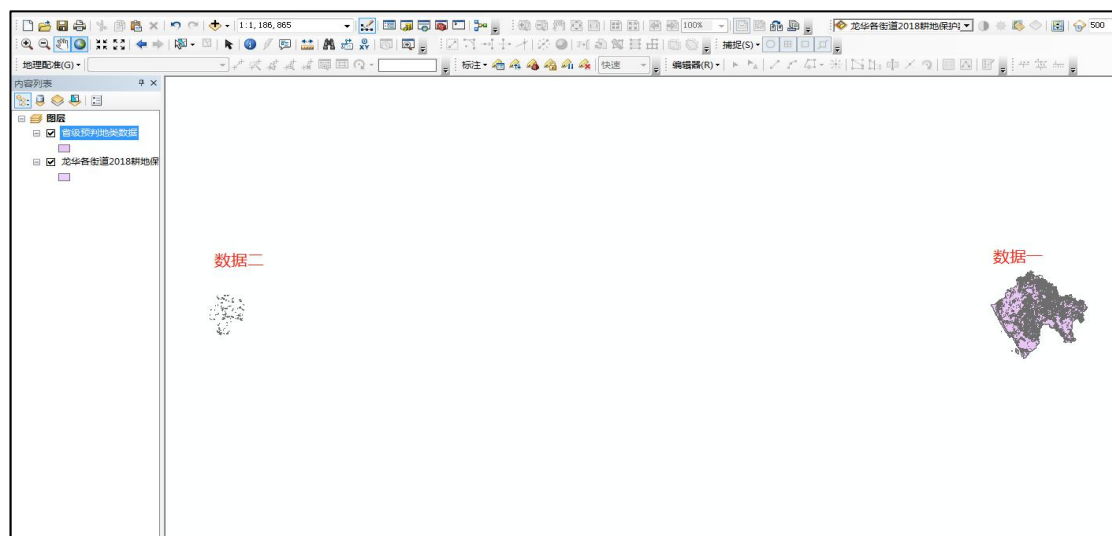
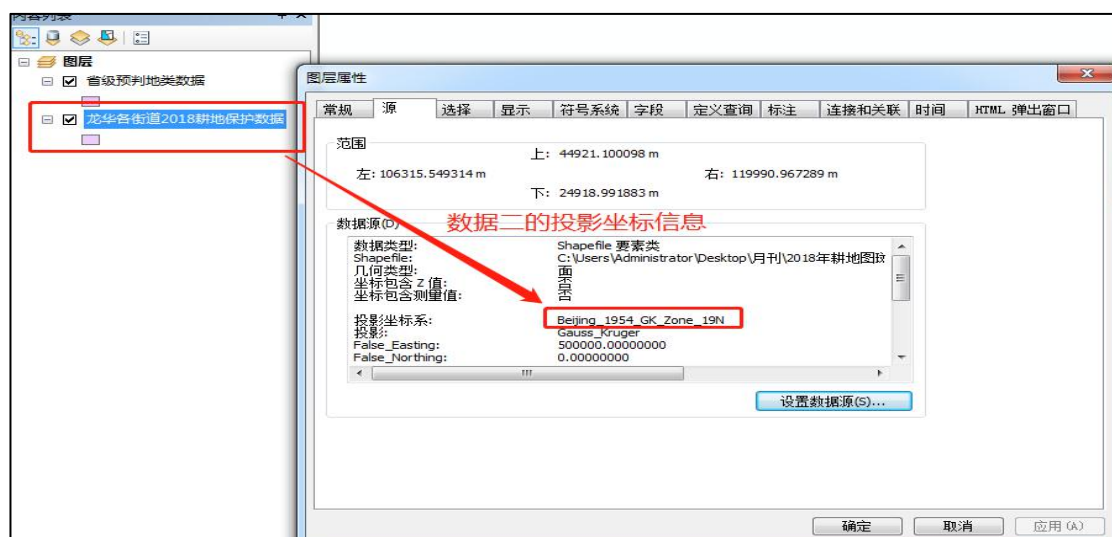
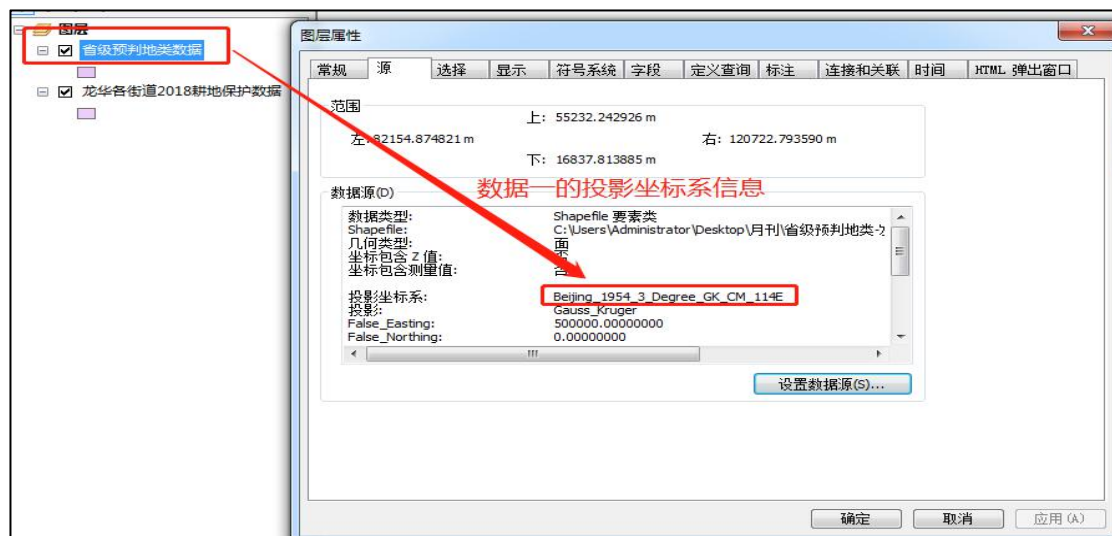
图 6

二、数据投影信息不一致

(一) 问题描述

在 ArcMap 中导入两个图形数据后，在【内容列表】中右键单击原始图形数据，选择【属性】，在弹出的【图层属性】对话框中查看分别查看两个图形数据的坐标信息，如图 7-8 所示，数据一及数据二的投影信息不一致，导致出现图 9 中两个图形数据显示位置不一致的情况。

项目部分享



项目部分享

（二）解决办法:定义投影

1. 操作步骤

如图 10-11 所示单击【空间参考属性】对话框中的【导入】，导入数据一的坐标信息，并点击确定，用该数据一的投影信息来定义数据二。

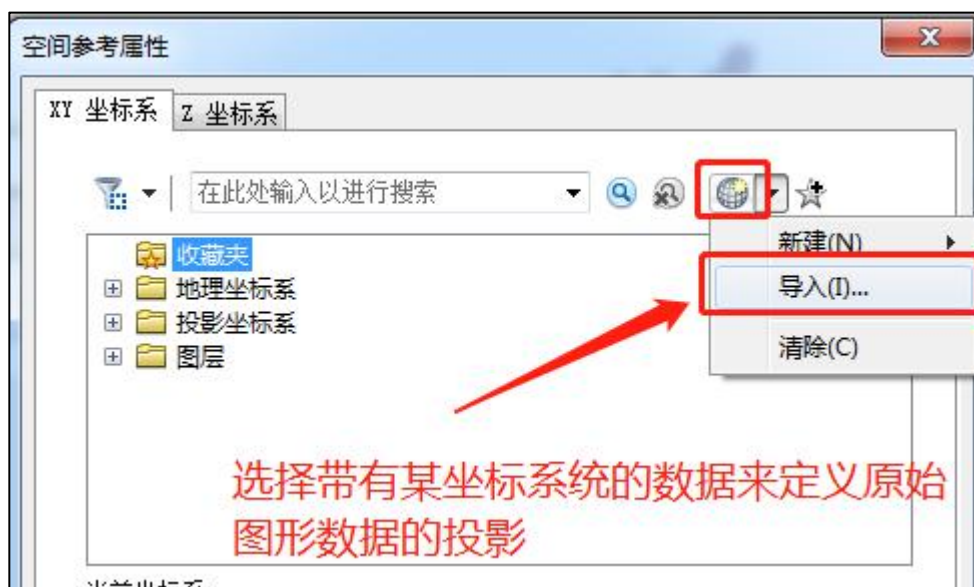


图 10

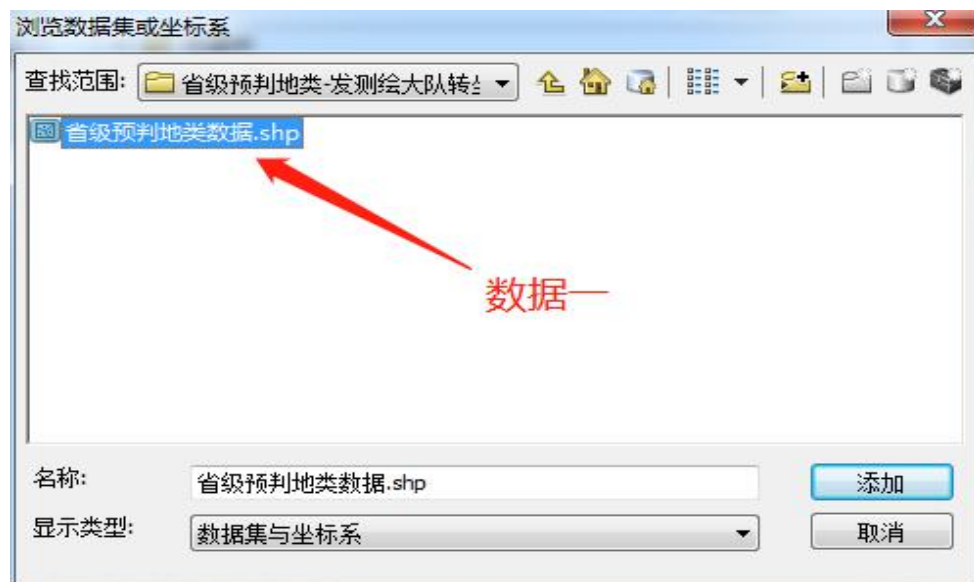


图 11

2. 操作结果

在完成设置后，打开原始图形数据的【图层属性】对话框即可查看到数据二的投影信息已于数据一保持一致，且图形位置也保持一致，如图 12-13。

项目部分享

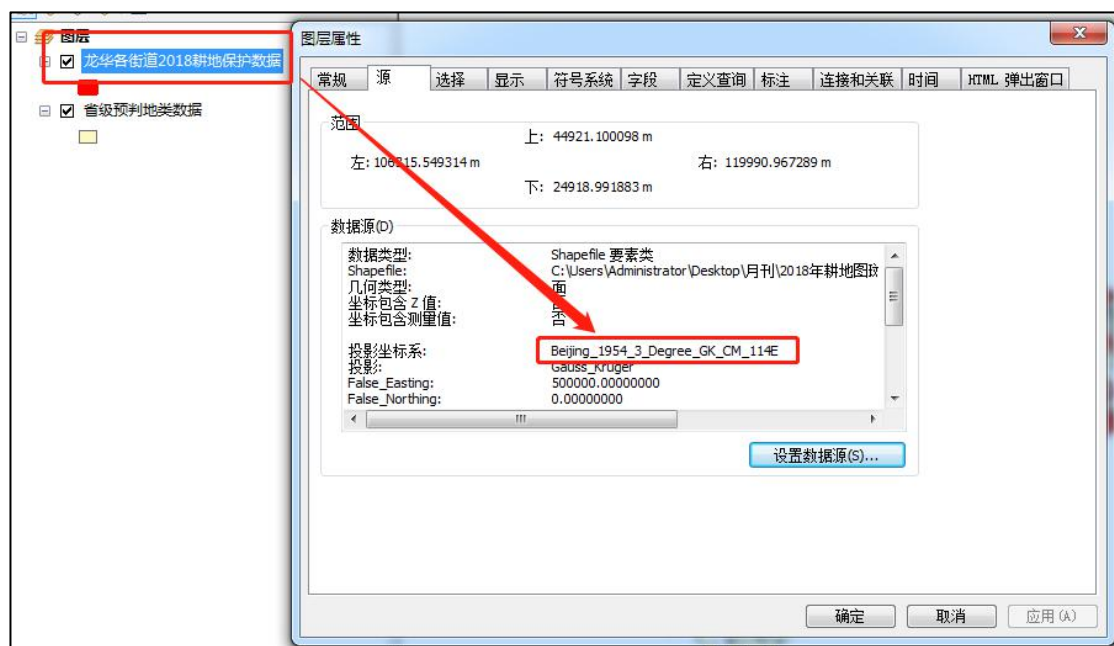


图 12

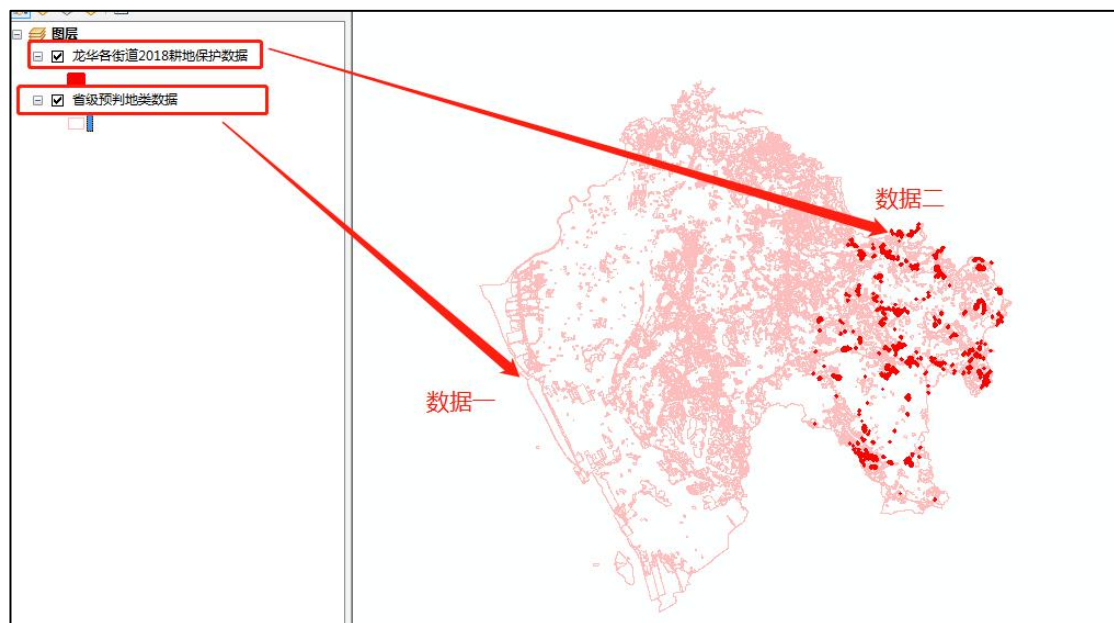


图 13

我国房地产市场政策动态

(总研部 冯璐璐)

一、坚持房住不炒，不将房地产作为短期刺激经济的手段

7月30日，中央政治局会议召开，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作，指出当前我国经济发展面临新的风险挑战，国内经济下行压力加大，坚持稳中求进工作总基调，坚持以供给侧结构性改革为主线，坚持推进改革开放，坚持宏观政策要稳、微观政策要活、社会政策要托底的总体思路，统筹国内国际两个大局，统筹做好稳增长、促改革、调结构、惠民生、防风险、保稳定各项工作，促进经济持续健康发展，实施好积极的财政政策和稳健的货币政策。房地产方面，强调坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段。此次表态最大的不同在于强调了“不将房地产作为短期刺激经济的手段”，体现中央坚持房住不炒、稳预期的政策定力。

二、健全税收机制，加快建立城乡统一建设用地市场

7月，为完成此前国务院提出“到2022年，城乡统一建设用地市场基本建成”目标，财政部、国家税务总局印发土地增值税法征求意见稿，拟将集体房地产纳入征税范围，健全集体经营性建设用地入市流转税收机制，加快入市节奏。另外，国务院在2017年试点方案基础上进一步完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

(一) 土地增值税启动立法，房地产行业税收体系进一步完善。

7月16日，财政部、国家税务总局联合印发《中华人民共和国土地增值税法(征求意见稿)》，将1994年的《条例》上升为法律。此次征求意见稿基本平移了原土地增值税暂行条例中的内容，保持现行税制框架和税负水平总体不变，税率仍实行原有的四级超率累进税率，征税范围增加了集体房地产，税收优惠强化了灵活性等新内容。房地产行业税收法定进一步推进，包括此次征求意见的土地增值税法，再加上目前已在酝酿的房地产税法，将合力对房地产行业形成持久的影响，从而稳定市场主体预期。从数据来看，增值税(营改增前为营业税)、所得税、契税和土地增值税为四大税种，占房地产业缴纳税收总额的比重分别为35.22%、17.41%、15.26%和18.46%(中国税务年鉴，2015年)，土地增值税占比较高，且土地增值税额近年来

项目部分享

也呈稳步增长态势，调整后的土地增值税将成为稳定的地方税源。

（二）完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场。

7月19日，国务院发布《关于完善建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的指导意见》，明确目标任务，要建立产权明晰、市场定价、信息集聚、交易安全、监管有效的土地二级市场，市场规则健全完善，交易平台全面形成，服务和监管落实到位，市场秩序更加规范，制度性交易成本明显降低，土地资源配置效率显著提高，形成一、二级市场协调发展、规范有序、资源利用集约高效的现代土地市场体系。同时，规定了建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场的交易对象是国有建设用地使用权，重点针对土地交易以及土地连同地上建筑物、其他附着物等整宗地一并交易的情况。涉及到房地产交易的，应当遵守《中华人民共和国城市房地产管理法》、《城市房地产开发经营管理条例》等法律法规规定。

三、中央支持住房租赁市场发展，地方加大租赁住房供给

7月，财政部、住建部公示了2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，大力推进租购并举住房制度建设，各地积极响应出台措施规范发展住房租赁市场，重点解决新市民住房问题。

（一）加快发展住房租赁市场。

国家层面，为加快发展住房租赁市场，完善租购并举制度，7月18日，财政部、住建部两部门公示了2019年中央财政支持住房租赁市场发展试点入围城市名单，排名前16位的城市分别为北京、长春，上海、南京、杭州、合肥，福州、厦门、济南、郑州、武汉、长沙、；广州、深圳、重庆、成都。地方层面，北京发布住房租赁合同示范文本，明确住房出租应当以原规划设计为居住空间的房间为最小出租单位，不得改变房屋内部结构分割出租，同时规定未经双方当事人协商一致，出租人不得在租赁期限内单方面提高租金。广州规定住房租赁合同期限不得超过二十年，一次性收取租金的不宜超过一年，租金收取鼓励押一付一。杭州对三份文件进行征求意见，鼓励专业化规模化住房租赁企业发展，支持其多渠道筹集房源，增加租赁住房有效供给，并对从事住房租赁业务的企业、开展租赁居间服务的房地产经纪机构，拟分别给予最高200万元、100万元专项扶持资金。

（二）深圳多渠道增加租赁住房供应，稳定住房租赁价格。

深圳发布规范住房租赁市场稳定住房租赁价格征求意见稿，要求多渠道增加租

项目部分享

赁住房供应，力争到 2022 年新增建设筹集各类住房 60 万套，其中租赁住房不少于 30 万套。提高新增建设用地中租赁住房用地供应比例，新增商品住房中，自持租赁住房供应比例原则上不低于 30%，新增人才住房、安居型商品房、公共租赁住房中，租赁住房总体供应比例原则上不低于 50%。稳定住房租赁价格方面，坚决贯彻落实稳租金调控目标，拟建立住房租赁指导价格发布制度，提高租金透明度。针对租赁企业及个人，租金不高于租金指导价格并符合其他条件的，给予增值税税率优惠，同时也明确了相应的惩戒措施，即自 2019 年 9 月 30 日起，个人和企业不在政府住房租赁交易服务平台上办理新签、续签住房租赁合同信息采集、登记或备案，或租金高于租金指导价格的，按现行规定收税，并依法追溯以往应缴税款。同时全面实施住房租赁合同信息采集、登记或备案制度，推行租赁合同网签。

四、加快部署落实户籍制度改革，推进基本公共服务均等化

7 月，中央地方在加快部署落实户籍制度改革，促进城乡人口有序流动的同时，加快完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制。**中央加大户籍制度改革力度，推进基本公共服务均等化。**7 月 12 日，人社部、教育部、公安部、财政部、人民银行五部门联合印发通知，要求省会及以下城市全面放开对高校毕业生、职业院校毕业生、留学归国人员落户限制。7 月 18 日，韩正出席全国户籍制度改革推进电视电话会，强调下一步要突出抓好已在城镇就业农业转移人口的落户工作，确保完成 1 亿非户籍人口在城市落户目标。要准确把握城乡人口流动新形势新特点，进一步放开放宽城镇落户条件，探索建立城乡有序流动的户籍迁移政策。全面落实居住证制度，完善以居住证为载体的城镇常住人口基本公共服务提供机制，突出保基本、保重点推进基本公共服务均等化。完善户籍制度改革配套政策，维护进城农民农村权益，给农业转移人口更加稳定的预期，让其安心进城落户。

五、展望：坚持房住不炒不动摇，加快落实长效机制

（一）坚持房住不炒不动摇，加快落实房地产长效机制。

中央政治局会议再次强调坚持房住不炒，且此次明确提出不将房地产作为短期刺激经济的手段，更加注重落实房地产市场长效机制。未来一段时间各地楼市调控将不会放松，一方面会继续围绕价格波动幅度过大进行政策跟进，另一方面会更加审慎调整现有政策，注重保持政策连续性、稳定性。相较于 2019 年 4 月政治局会议的表述，此次将“长效调控”调整为“长效管理”，未来，围绕住房、土地、

项目部分享

金融、财税等长效管理机制措施有望加速落地实施。

（二）防范企业端、居民端杠杆率过快增长。

银保监会、国家发改委、央行分别从信托领域，企业发行外债、贷款投放三方面共同防范房地产市场风险，在苏州升级的楼市调控中，我们也发现了其要求金融监管部门联合督促银行机构将新增贷款中房地产贷款占比控制在合理水平以及实施预售备案价格预警线管理的表述。近期，企业端及居民端杠杆率均处于较高水平，房地产市场风险不容忽视。未来，中央有望逐步加大信贷政策监管调控力度，并要求各城市主体保持已有政策的连续性和稳定性，稳步降低企业端融资杠杆率及居民端购房杠杆率，以实现“稳地价、稳房价、稳预期”调控目标。

（三）加快建立城乡统一建设用地市场。

建设用地使用权转让、出租、抵押二级市场由试点方案上升为指导意见，土地增值税启动立法，拟将集体房地产纳入征收范围，苏州也强调加大对房地产开发项目土地增值税预征力度，广东则积极统筹推进佛山市南海区农村集体经营性建设用地入市、土地征收和宅基地制度改革试点，一方面进一步规范国有建设用地市场发展，另一方面不断健全完善集体经营性建设用地入市相关配套制度，根据国务院提出“到 2022 年，城乡统一建设用地市场基本建成”的目标，未来，土地制度改革力度有望进一步加大。

深圳土地市场化改革及有偿使用探索期

（总研部 贾瑶）

自新中国成立以来，我国一直实行土地公有制，即国家和集体所有制。除国家因建设需要征用农村集体土地须支付征地补偿费外，土地使用均无偿无限期。而经济特区成立时一穷二白，深圳在外引内联的巨大需求和压力下，急需解决城市基本建设资金匮乏这个最基本也是最紧迫的问题。正是建设资金不足这一根本性约束，逼出了深圳的拓荒牛们向土地要资金、将国有土地由无偿使用向有偿使用转变的历史性改革。

从最初的以合作开发土地的形式向外商收取费用、到收取土地使用费、再到公开有偿出让国有土地使用权，面对原宪法第十条第四款所明文规定的：“任何组织或者个人不得侵占、买卖、出租或者以其他形式非法转让土地”，深圳以“违宪”的方式迈出了土地使用制度改革步伐。

1979年3月，香港招商局与深圳市商定，蛇口工业区租赁土地1000亩，每年每亩交租4000港元，开创了委托成片开发土地的先河。

1979年12月，深圳市建设委员会地房产公司与香港妙丽集团签下了一份手写的《建设与出售深圳华侨新村楼宇协议书》，深圳市出地，港方出资合作开发。

1980年8月，广东省颁布的《广东省经济特区条例》第12条提出：境外客商使用经济特区土地的要交纳土地使用费。

1980年12月，深圳市建设委员会房地产公司与香港中央建业有限公司就罗湖小区一块4000平方米的商住用地签下了第一份有关土地使用费征收的协议。双方约定，港方有偿、有限期、熟地使用该块土地。这份协议几乎涵盖了今天的土地使用合同所有的核心内容。正是这份协议，冲破了特区早期建设的资金约束，开启新中国土地资源由无偿使用转向有偿使用。

1982年1月，《深圳经济特区土地管理暂行规定》正式实施。按规定的标准征收土地使用费。首次以法律规范的形式被予以确定。但1980年开始征收土地使用费后，为深圳筹集了一些建设资金，但对当时百业待兴的深圳不啻为杯水车薪。一份历史资料显示，1985年，政府搞七通一平向银行举债6.5亿，而土地使用费还利息都不够。眼看既要还利息，又要开发新区，到哪里去弄钱？当年，深圳市领导邀

项目部分享

请一批香港人士来深考察，请他们帮助引进外资建设深圳发表高见。席间，一位香港的法律界人士就资金问题发表讲话：“这（指土地）不是钱吗？你们老祖宗马克思都承认土地就是财富”。

沿着这条思路，深圳开始了革命性的改革探索。1986年国庆后，深圳市委、市政府组建调研组。组建的深圳市房地产改革考察团赴港考察。1986年12月28日，一份名为《深圳市房地产改革赴港考察报告》的调研报告交到了市领导的手中。报告中阐述香港政府十分珍惜1066平方公里的弹丸之地。把全港土地收归政府，获得巨额财政的同时，有效地控制整个城市建设并带动了香港整体经济的发展。

1987年7月在这份考察报告的基础上由市委政策研究室、市政府基建办公室联合草拟的《深圳经济特区土地管理体制改革的方案》提交至市委、市政府。改革方案提出了如下基本设想：所有用地实行有偿使用，协议、招标、公开竞投。先试后行。其中，公开竞投与招标是有偿使用土地的更有效形式，有利于尽早收回土地开发成本，增加政府的财政收入，有利于政府控制投资环境。改革方案在市里顺利获得通过。大家对于内容没有争议只是措辞把“拍卖”改成了“公开竞投”。

此后，改革方案按预定计划顺利推进。1987年9月10日，深圳市首次以协议方式有偿出让土地。在那份编号为(87)深合地字一01号的《深圳经济特区土地使用权合同书》中，深圳市政府将一块面积5300余平方米的地块（如今的中航北苑所在地）以106万元协议出让给中国航空技术进出口公司工贸中心。

1987年11月26日，深圳市首次公开招标地块。该地块位于罗湖区深南东路南侧、北斗路东侧，旧名牛屎湖，面积约46355平方米，土地用途为商品住宅。就是在这块深圳市首次以招标方式出让的土地上，建起了现今的“文华花园”。

1987年12月1日，深圳首次公开拍卖土地使用权，某房地产公司以525万元的价格得到一宗面积为8588平方米的土地。这是新中国成立后的首次土地拍卖，引起国内外人士的关注。当时香港报纸发表了这样的评论：“这是新中国自1949年新中国成立以来的空前创举，也标志着中国大陆的改革开放进入了新时期。”也直接推动了1988年4月宪法和土地管理法的修改。从而为国有土地使用权的出让和转让提供了法律依据，以立法的形式确认了土地可以流转。

1988年1月3日起施行的《深圳经济特区土地管理条例》经由广东省人大通过，是我国第一个明确规定用“协议”、“招标”、“拍卖”方式有偿出让土地并将地

项目部分享

价收入作为土地开发基金用于城市基础设施建设和土地开发的地方法规。规土委于9月1日发布的《政策说明》提出，上述条例颁布实施后，划拨方式在深圳范围内事实上被废除了，实践中主要改为协议免地价供应。“协议免地价”是深圳土地供应自创的一种方式。政府与用地单位签订土地出让合同，但合同中约定免缴地价款。这与国家层面上的“划拨”并无区别。

深圳四大举措力推国土空间提质增效

（总研部 钟晨）

空间是基础、是保障、是战略支撑，没有空间，一切都是无米之炊、纸上谈兵。日前在光明区举行的深圳市“加快国土空间提质增效 实现高质量可持续发展”十大专项行动工作会议暨土地整备攻坚现场会明确提出，要以自我革命精神攻坚克难，推动国土空间提质增效实现新突破，由此吹响了新一轮十大专项行动总攻的号角。

据了解，深圳将在四个方面发力，即通过“摸清家底”，加快国土空间提质增效；通过“分类施策”，全面盘活处置低效用地；通过“重点攻坚”，着力释放集中连片规模空间；通过“深化改革”，健全规划和自然资源管理治理体系。

国土空间提质增效“组合拳”威力渐显。

机会总是留给有准备的人。始于2016年的十大专项行动，通过对土地开发手段进行全面系统的梳理整合，打了解决空间问题的一套“组合拳”，并形成了囊括土地整备、城市更新、综合整治、违建处置、闲置用地处置等在内的“工具箱”，探索出“案例+政策+工具箱”的工作新机制，凝聚起拓展空间的最大合力，为深圳市土地资源的节约集约利用、不断增强城市高质量可持续发展提供了有力支撑。

十大专项行动开展三年时间，深圳市国土空间提质增效工作取得显著成效，在保障发展空间、优化营商环境、扶持实体经济等方面发挥了重大的作用。以土地整备为例，作为深圳首创的土地开发利用模式，土地整备经过近十年实践，摸索出一套成熟经验，目前已成为深圳国土空间提质增效的有效手段。去年，全市共完成土地整备13平方公里，其中较大面积产业用地整备5.44平方公里，10公顷以上规模产业地块占比近九成，为引领粤港澳大湾区建设提供了有力的空间支撑。

尤其值得一提的是，光明科学城是近年来全市体量最大的土地整备项目，仅用22天就完成全部527户签约，28天就做到腾空交房，创造了土地整备的“科学城速度”，也为全市土地整备提供了鲜活的范例。

另以违建处置为例，十大专项行动三年间，全市拆除消化各类违法建筑5900万平方米，是“十二五”期间的10.6倍。尤其是去年，深圳严格落实中央整治违法建设的要求，持续保持查违高压态势，全年拆除消化各类违建2123万平方米。

项目部分享

此外，在城市更新、综合整治、处置闲置用地等方面，成效同样显著。去年，深圳市城市更新供应土地 257 万平方米，综合整治旧工业区 140 万平方米，处置闲置土地 130 万平方米，为实体经济发展和公共服务配套提供了宝贵空间。高质量可持续发展“新动能”源源不断。

未来属于不畏艰难勇于开拓的人。当前，深圳国土空间提质增效工作已经进入冲刺期。如何打赢国土空间提质增效这场硬仗？在光明科学城项目指挥部，一行醒目的标语“不为困难找理由，只为成功找方法”给出最响亮的回应。

十大专项行动三年的实践充分证明：深圳不是没有空间，而是空间挖潜还不够；不是难以为继，而是利用效率不够高。

当前，深圳正在深入贯彻落实“朝着建设中国特色社会主义先行示范区的方向前行，努力创建社会主义现代化强国的城市范例”的使命任务，全面推进、全面深化粤港澳大湾区建设，增强核心引擎功能。

按照年初深圳市委六届十一次全会“牢牢把握高质量发展根本要求，推动制造业高质量发展，量质并举保障产业空间”的要求，要坚定不移走空间集约高效利用之路，不断增强城市高质量可持续发展后劲。

今年是十大专项行动开展的第四个年头，从目前情况看，已经到了逆水行舟、不进则退的重要阶段。空间提质增效越往后难度越大，边际成本越来越高，进入滚石上山、爬坡过坎的攻坚突破期。

按照十大专项行动的工作部署，接下来，深圳市将进一步加快国土空间提质增效，实现高质量可持续发展，重点将在四个方面发力，一是“摸清家底”，加快夯实国土空间管理基础，加快形成空间本底“一张图”“一套表”“一平台”。二是“分类施策”，全面盘活处置低效用地。将十大专项行动打造成为动态式、常态化平台，对全市所有低效用地，综合运用更新、整备、棚改、查违、闲置土地处置等多元手段，依法依规、分类施策，全面出击、逐个击破，系统高效推进低效用地盘活利用，最大限度用好每一寸土地。三是“重点攻坚”，着力释放集中连片规模空间，举全市之力集中攻坚，确保今年完成不少于 12 平方公里。四是“深化改革”，健全规划和自然资源管理治理体系。用好改革创新重要法宝，坚持以改革的思维、创新的举措破难题、拓空间，强化自然资源管理全链条、系统性的政策设计和制度

项目部分享

创新，在国土空间规划、开发利用、生态保护修复等方面重点发力，不断深化市区合作，加快拿出一批叫得响、立得住的改革成果，最大化释放改革红利。