

研究
究

视点

2019 · 八月



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8月

在年轻时，把成长当作最大的收入

我常常说这样一句话，我自己也是这样做的。不要太在意自己35岁前的收入。

每个人都是一只能下金蛋的鹅，把这只鹅养大养胖，就是所谓的成长。

当我们还是一个新人时，选择更重要的职位，承担更多的风险和责任，获得更多的成长，比收入本身重要的多。成功了，你会有所收获。即使失败，你什么也不会失去，你依然年轻。

35岁之后，你终究会发现，之前为了7000块和7500块的工资，愤愤然从一家公司跳槽到另一家公司，甚至不惜撕破脸皮，是多么愚蠢的行为。在一个真正有价值的公司，跟一个值得跟的老板，和一群志趣相投的人在一起，所获得的价值远远超过这500块钱，远远超出10000块和15000块的差异。

在年轻时，把成长当作最大的收入。听上去是一句陈词滥调，但这是最大的耐心和智慧。

目录

政策速览

新版《中华人民共和国土地管理法》亮点解读.....	3
《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》解读.....	8

行业动态

广东省出台十条措施 破解土地流转困局.....	21
从“经济特区”迈向“中国特色社会主义先行示范区”的深圳报告.....	23

管理视线

12个字助年轻干部少走弯路.....	29
给即将步入职场的女儿的一封信.....	37

项目部分享

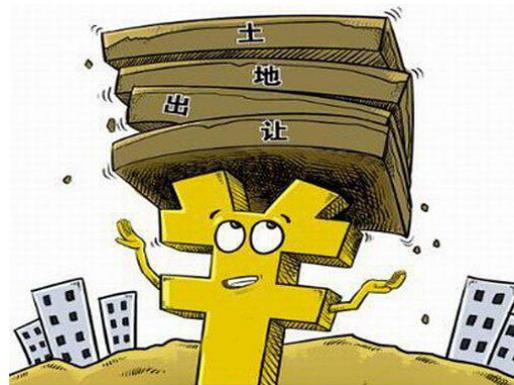
《龙岗区非农建设用地管理办法》-非农建设用地鼓励产业篇.....	40
SQL SERVER 数据库自动备份指南.....	42
土地利用动态遥感监测的方法.....	48
深圳市行政区历史沿革.....	54
2019年8月房地产市场政策动态.....	59
深圳签订《土地使用权出让合同》的政策梳理.....	61
规划和自然资源局助力深圳先行示范区建设.....	66

新版《中华人民共和国土地管理法》亮点解读

2019年8月26日，十三届全国人大常委会第十二次会议审议通过了《中华人民共和国土地管理法》修正案，自2020年1月1日起施行。新《土地管理法》坚持土地公有制不动摇，坚持农民利益不受损，坚持最严格的耕地保护制度和最严格的节约集约用地制度，在充分总结农村土地制度改革试点成功经验的基础上，做出了多项重大突破，该法的修改对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。现将《土地管理法》的修改背景及亮点归纳介绍如下：

一、修改背景：改革农村土地制度

《土地管理法》是一部关系亿万农民切身利益、关系国家经济社会安全的重要法律。《土地管理法》确立的以土地公有制为基础、耕地保护为目标、用途管制为核心的土地管理基本制度总体上是符合我国国情的，实施以来，为保护耕地、维护农民土地权益、保障工业化城镇化快速发展发挥了重要作用。随着实践的不断发展和改革的不断深入，现行农村土地制度与社会主义市场经济体制不相适应的问题日益显现：土地征收制度不完善，因征地引发的社会矛盾积累较多；农村集体土地权益保障不充分，农村集体经营性建设用地不能与国有建设用地同等入市、同权同价；宅基地取得、使用和退出制度不完整，用益物权难落实；土地增值收益分配机制不健全，兼顾国家、集体、个人之间利益不够。针对农村土地制度存在的突出问题，十八届三中全会通过的《中共中央关于全面深化改革若干重大问题的决定》对改革提出了明确要求。由于土地制度改革牵一发而动全身，为审慎稳妥推进，2014年中办国办印发《关于农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度改革试点工作的意见》，对农村土地制度改革进行顶层设计。2015年2月，全国人大常委会通过《关于授权国务院在北京市大兴区等33个试点县行政区域内暂停调整实施有关法律规定的决定》，在33个试点地区暂停实施《土地管理法》5个条款、《城市房地产管理法》1个条款。授权决定还明确：对实践证明可行的，修改完善有关法律。



政策速览

《土地管理法》的修改正是在这样的背景下启动的。自 2015 年以来，33 个试点地区在党中央的坚强领导下，大胆探索，勇于创新，试点取得了明显成效，为《土地管理法》修改奠定了坚实的实践基础。

二、新《土地管理法》七大亮点

（一）亮点一：破除集体经营性建设用地进入市场的法律障碍

原来的《土地管理法》除乡镇企业破产兼并外，禁止农村集体经济组织以外的单位或者个人直接使用集体建设用地，只有将集体建设用地征收为国有土地后，该幅土地才可以出让给单位或者个人使用。这一规定使集体建设用地的价值不能显化，导致农村土地资源配置效率低下，农民的土地财产权益受到侵蚀。在城乡结合部，大量的集体建设用地违法进入市场，严重挑战法律的权威。在 33 个试点地区，集体建设用地入市制度改革受到农村集体经济组织和广大农民的广泛欢迎。

新《土地管理法》删除了原法第 43 条关于“任何单位和个人进行建设，需要使用土地，必须使用国有土地”的规定，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记，并经本集体经济组织三分之二以上成员或者村民代表同意的条件下，通过出让、出租等方式交由集体经济组织以外的单位或者个人直接使用。同时，使用者取得集体经营性建设用地使用权后还可以转让、互换或者抵押。这一规定是重大的制度突破，它结束了多年来集体建设用地不能与国有建设用地同权同价同等入市的二元体制，为推进城乡一体化发展扫清了制度障碍，是新《土地管理法》最大的亮点。



（二）亮点二：改革土地征收制度

随着工业化城镇化的快速推进，征地规模不断扩大，因征地引发的社会矛盾凸显。33 个试点地区在缩小征地范围、规范征地程序、完善多元保障机制等方面开展了多项制度性的探索。新《土地管理法》在总结试点经验的基础上，在改革土地征收制度方面做出了多

政策速览

项重大突破：

一是对土地征收的公共利益范围进行明确界定。宪法规定：国家为了公共利益的需要可以对土地实行征收或者征用并给予补偿。但原法没有对土地征收的“公共利益”范围进行明确界定，加之集体建设用地不能直接进入市场，使土地征收成为各项建设使用土地的唯一渠道，导致征地规模不断扩大，被征地农民的合法权益和长远生计得不到有效的保障，影响社会稳定。新《土地管理法》增加第 45 条，首次对土地征收的公共利益进行界定，采取列举方式明确：因军事和外交、政府组织实施的基础设施、公共事业、扶贫搬迁和保障性安居工程建设需要以及成片开发建设等六种情形，确需征收的，可以依法实施征收。这一规定将有利于缩小征地范围，限制政府滥用征地权。

二是明确征收补偿的基本原则是保障被征地农民原有生活水平不降低，长远生计有保障。原来的《土地管理法》按照被征收土地的原用途给予补偿，按照年产值倍数法确定土地补偿费和安置补助费，补偿标准偏低，补偿机制不健全。新《土地管理法》首次将 2004 年国务院 28 号文件提出的“保障被征地农民原有生活水平不降低、长远生计有保障”的补偿原则上升为法律规定，并以区片综合地价取代原来的年产值倍数法，在原来的土地补偿费、安置补助费、地上附着物和青苗补偿费的基础上，增加农村村民住宅补偿费用和将被征地农民社会保障费用的规定，从法律上为被征地农民构建更加完善的保障机制。

三是改革土地征收程序。将原来的征地批后公告改为征地批前公告，多数被征地的农村集体经济组织成员对征地补偿安置方案有异议的，应当召开听证会修改，进一步落实被征地的农村集体经济组织和农民在整个征地过程的知情权、参与权和监督权。倡导和谐征地，征地报批以前，县级以上地方政府必须与拟征收土地的所有权人、使用权人就补偿安置等签订协议。

（三）亮点三：完善农村宅基地制度

农村宅基地是农民安身立命之本。长期以来，宅基地一户一宅、无偿分配、面积法定、不得流转的法律规定，导致农村宅基地大量闲置浪费，农民宅基地的用益物权难落实。33 个试点地区在自愿有偿退出宅基地、宅基地有偿使用、下放宅基地审批权限等方面进行了积极探索。新《土地管理法》完善了农村宅基地制度，在原来一户一宅的基础上，增加宅基地户有所居的规定，明确：人均土地

政策速览

少、不能保障一户拥有一处宅基地的地区，在充分尊重农民意愿的基础上可以采取保障措施保障农村村民实现户有所居。这是对一户一宅制度的重大补充和完善。考虑到农民变成城市居民真正完成城市化是一个漫长的历史过程，新《土地管理法》规定：国家允许进城落户的农村村民自愿有偿退出宅基地，这一规定意味着地方政府不得违背农民意愿强迫农民退出宅基地。同时，在总结试点经验的基础上，新《土地管理法》下放宅基地审批权限，明确农村村民住宅建设由乡镇人民政府审批。

（四）亮点四：为“多规合一”改革预留法律空间

建立国土空间规划体系并监督实施，实现“多规合一”是党中央、国务院作出的重大战略部署。随着国土空间规划体系的建立和实施，土地利用总体规划和城乡规划将不再单独编制和审批，最终将被国土空间规划所取代。考虑到“多规合一”改革正在推进中，新《土地管理法》为改革预留了法律空间，增加第 18 条，规定：国家建立国土空间规划体系。经依法批准的国土空间规划是各类开发、保护和建设活动的基本依据。为了解决改革过渡期的规划衔接问题，新《土地管理法》还明确：已经编制国土空间规划的，不再编制土地利用总体规划和城乡规划。同时在附则中增加规定：编制国土空间规划前，经依法批准的土地利用总体规划和城乡规划继续执行。

（五）亮点五：将基本农田提升为永久基本农田

实行最严格的耕地保护制度，确保国家粮食安全是《土地管理法》的核心和宗旨。为了提升全社会对基本农田永久保护的意识，新《土地管理法》将基本农田提升为永久基本农田，增加第 35 条明确：永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变用途。永久基本农田必须落实到地块，纳入数据库严格管理。各省、自治区、直辖市划定的永久基本农田一般应当占本行政区域内耕地的 80%以上，具体比例由国务院根据各省、自治区、直辖市耕地实际情况确定。

（六）亮点六：合理划分中央和地方土地审批权限

原来的《土地管理法》对新增建设用地规定了从严从紧的审批制度，旨在通过复杂的审批制度引导地方政府利用存量建设用地。长期以来，地方对建设用地审批层级高、时限长、程序复杂等问题反映强烈。新《土地管理法》适应放管服

政策速览

改革的要求，对中央和地方的土地审批权限进行了调整，按照是否占用永久基本农田来划分国务院和省级政府的审批权限。今后，国务院只审批涉及永久基本农田的农用地转用，其他的由国务院授权省级政府审批。同时，按照谁审批谁负责的原则，取消省级征地批准报国务院备案的规定。

（七）亮点七：土地督察制度正式入法

为了有效解决土地管理中存在的地方政府违法高发多发的的问题，2006年国务院决定实施国家土地督察制度，对省、自治区、直辖市及计划单列市人民政府土地管理和土地利用情况进行督察。土地督察制度实施以来，在监督地方政府依法管地用地、维护土地管理秩序等方面发挥了重要作用。在充分总结国家土地督察制度实施成效的基础上，新《土地管理法》在总则中增加第五条，对土地督察制度作出规定：国务院授权的机构对省、自治区、直辖市人民政府以及国务院确定的城市人民政府土地利用和土地管理情况进行督察。以此为标志，国家土地督察制度正式成为土地管理的法律制度。

《广东省人民政府关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》解读

为加快推动“三旧”改造工作，促进经济高质量发展，近日广东省人民政府颁布《关于深化改革加快推动“三旧”改造促进高质量发展的指导意见》（以下简称《指导意见》）。现就《指导意见》有关内容解读如下：



一、制定背景

全面促进资源节约集约利用，功在当代、利在千秋。2009年以来，按照部省合作共建节约集约用地示范省的部署，我省在全国率先开展“三旧”改造工作，在盘活存量土地资源、保障经济社会发展方面发挥了积极作用，为国家建立城镇低效用地再开发制度提供了“广东经验”，但也存在推进机制不完善、政策体系不健全、未形成强大合力等问题，制约了“三旧”改造实施效率。当前，我省正处于大力推进粤港澳大湾区建设、促进经济高质量发展的关键阶段，对土地资源保障的效率、结构和质量都提出了新的更高要求。在新增建设用地资源持续缩减的形势下，必须深化全面推动土地供给侧结构性改革，推动“三旧”改造取得突破性进展，提高存量建设用地利用效率，优化土地利用结构，促进产业转型升级，提升城市建设水平，使城市更加宜业宜居宜游，让人民群众有更多幸福感和获得感。

二、制定依据

（一）《国土资源部关于广东省深入推进节约集约用地示范省建设工作方案的批复》（国土资函〔2013〕371号）

（二）《国土资源部关于印发〈关于深入推进城镇低效用地再开发的指导意见（试行）〉的通知》（国土资发〔2016〕147号）

（三）《关于推进“三旧”改造促进节约集约用地的若干意见》（粤府〔2009〕78号）

政策速览

（四）《广东省人民政府关于提升“三旧”改造水平促进节约集约用地的通知》（粤府〔2016〕96号）

三、制定原则

《指导意见》的制定坚持以下原则：

（一）坚持以人民为中心的原则，加大政府让利惠民力度，维护土地权利人和市场主体合法权益，满足人民群众对美好生活的向往。

（二）坚持以目标为引领的原则，以促进城乡融合发展和经济高质量发展为根本目标，建立政府引导、市场运作、规划统筹、政策支持、法治保障的“三旧”改造管理工作新格局。

（三）坚持以问题为导向的原则，构建开放型、综合性、多元化的政策体系，形成工作合力。

（四）坚持优化国土空间格局的原则，全面优化生产空间、生活空间、生态空间以及社会治理空间。

四、主要内容

《指导意见》聚焦当前各地反映的“三旧”改造入库门槛高、规划调整难、税费负担重、土地征拆难规划调整难、审批门槛高、税费负担重、土地征拆难等重点难点堵点问题，坚持问题导向和系统思维，提出19条针对性的改革措施，可概括为“两创新三支持四强化”。



政策速览

（一）“两创新”

1、创新规划管理制度。一是与现行规划制度充分衔接，允许编制“三旧”改造单元规划作为项目实施依据，推动解决修改控制性详细规划程序复杂、耗时较长的问题。二是优化建设用地规模调节机制，适当放宽规划修改门槛，推动解决部分用地因不符合规划而无法实施改造的问题。

2、创新审查报批机制。一是优化标图建库审查要求，适当降低改造地块入库要求，加大对教育、医疗、养老、体育等公益性项目的支持力度，扩大“三旧”改造政策受惠面。二是简化用地报批手续，优化微改造项目涉及规划、用地、建设、消防、商事登记等行政审批手续办理流程，提高审批效率。三是推行区域评估制度，进一步缩减单个改造项目办理压覆重要矿产资源、节能、环境影响、地质灾害危险性、地震安全性等相关评估所需时间。

（二）“三支持”

1、支持整体连片改造。一是允许通过政府补助、异地安置、容积率异地补偿等方式进行区域平衡，推动解决旧城镇、旧村庄改造项目拆迁成本高、利益难平衡的问题。二是允许通过搭配改造、混合改造、置换改造等多种方式，实现地块规则化和地块合并，促进改造成本与收益平衡。三是要求合理安排一定比例用地，用于基础设施、市政设施、公益事业等公共设施建设，并加强历史文化保护，实现经济、社会、文化及生态等综合效益。

2、支持降低用地成本。一是鉴于在一些改造项目中改造主体承担了原来应由政府承担的补偿安置、土地平整等工作，改造后还向政府无偿移交公益性用地或物业，按照从实际出发、实事求是的原则，允许在改造主体缴纳的地价款中扣除前期投入成本和公益贡献。二是在保障政府收益不受损的前提下，允许以建筑物分成或收取公益性用地等方式替代收缴土地价款，丰富地价实现形式，减少利益分配争议，调动市场主体的积极性。三是对创新创业载体根据土地权利受限情况实行差别化地价，降低其用地成本，支持科技创新和实体经济发展。

3、支持优化利益分配。一是加大财政奖补力度。在市县政府实行财政奖补的基础上，省统筹整合使用相关财政资金，实行土地增值税补助政策，切实加大对市县的支持力度，推动解决“工改工”项目及公益性改造项目收益率低甚至没有收益的问题。二是降低改造项目税收负担。对经政府确认由市场主体承担拆迁

政策速览

工作的单一主体归宗改造项目，定性为政府征收（收回）房产、土地并出让行为，可享受同等税收待遇，进一步平衡“三旧”用地与新增用地的使用成本，吸引更多市场主体参与。

（三）“四强化”

1、强化倒逼促改措施。借鉴浙江、上海等地经验，要求各地对项目用地效率进行分等定级，实行差别化的资源要素配置，提高低效用地项目的运营成本，倒逼他们实施改造或退还土地。

2、强化行政司法保障。对“三旧”改造涉及土地征拆搬迁矛盾纠纷进行区分处理，其中，符合《土地管理法》及其实施条例、《国有土地上房屋征收与补偿条例》调整范围的，仍按照上述规定处理；法律法规没有规定的，可积极探索政府裁决，对政府裁决不服的，可依法申请行政复议或提起行政诉讼。利用行政和司法强制力，妥善解决土地征拆“三旧”改造搬迁矛盾纠纷，加快项目实施，保障原权利人合法利益。

3、强化项目实施监管。一是实行项目协议监管和多部门联合监管机制，加强企业信用管理等措施，督促改造主体履行义务，依规依约实施改造。二是发挥政府补位作用，允许符合条件的市场主体主导项目转为政府主导项目，结合政府和市场两方面优势，提高项目推进效率，有效避免项目烂尾。三是实行改造信息全流程公开，稳定改造主体的预期，并引入社会监督力量，促进“三旧”改造工作规范实施。

4、强化协同推进合力。一是强化地方政府的主体责任，主要负责人亲自抓，建立完善由政府牵头的“三旧”改造工作协调机制和容错纠错机制。对涉及违法违规行为的“三旧”用地，加强多部门联合执法，倒逼土地占用人实施改造。二是强化协同推进合力。明确各相关部门职责分工，要求各司其职、各尽所能负其责，合力推进“三旧”改造工作。允许各地结合本地机构设置情况确定“三旧”改造各项工作的承担单位。

广东省出台十条措施 破解土地流转困局

近日，广东省人民政府办公厅出台《关于加快推进农村承包土地经营权流转的意见》（下称《意见》），提出了包括加大各级财政奖补力度，全面推动土地规范有序流转等在内的十条措施，以此加快推进农村承包土地经营权流转（下称土地流转）。

一、为乡村振兴注入“强心剂”

谈到《意见》出台背景，省农业农村厅相关负责人表示，推进乡村全面振兴，产业兴旺是重头戏，必须紧紧抓住土地流转这个“牛鼻子”“主心骨”，加快发展多种形式的农业规模经营。但广东省农民承包土地细碎零散，近年来，随着经济社会的发展，大量农业劳动力从农村转移到城镇务工、经商，多数农村土地由留守老人耕种，有的甚至出现了耕地撂荒现象。推进农村承包土地经营权流转尤为重要和紧迫。因此，对于广东省来说，《意见》的出台，为引导土地经营权有序流转，加快破解农村承包地细碎化问题，加快发展农业适度规模经营，推动乡村全面振兴注入了一支“强心剂”。

二、土地流转不得搞强迫命令

在强化试点示范方面，《意见》提出，今年在粤东粤西粤北地区（含惠州、肇庆市和江门恩平市、开平市、台山市）各县（市、区），各选取一个基础条件好、农民流转土地意愿强的乡镇，开展省级农村承包土地经营权流转试点。

同时，各地尤其是未安排省级试点的市、县，可结合实际，因地制宜开展试点，着力推动体制机制创新，促进土地适度集中，发展多种形式农业适度规模经营。力争到2020年底，全省农村承包地流转面积占家庭承包地面积40%以上。

《意见》还明确加快建立健全农村产权流转管理服务平台。2019年底，市、县、镇三级全部建立农村产权流转管理服务平台，有条件的行政村建立服务站点，实现平台服务全覆盖。

放活土地经营权，推动土地经营权有序流转，政策性强。根据《意见》，农村承包土地经营权流转要坚持依法自愿有偿，不得搞强迫命令，不能剥夺和非法限制农民承包土地权利，严格把握好土地经营权流转和集中的度，防止土地过度

行业动态

集中到少数人手中。是否整村流转土地，必须尊重农民意愿，不能为了追求土地经营规模而强制农民整村流转土地。

为了更好引导土地经营权有序流转，加快发展农业适度规模经营，推动乡村全面振兴，下一步，广东省将深入推进农村土地制度改革，加快放活农村土地经营权，促进土地使用适度集中，大力发展富民兴村产业，夯实实施乡村振兴战略的基础，鼓励先行先试，因地制宜、循序渐进推动农村承包土地经营权有序流转，加快发展多种形式的农业适度规模经营。

从“经济特区”迈向“中国特色社会主义先行示范区” 的深圳报告

《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》日前发布。这是在中华人民共和国成立 70 周年之际，精心谱就的发展蓝图，这也是深圳迎来成立经济特区 39 周年的重要时刻，疾声吹响的奋进号角。



从 40 年前的先行先试、“杀出一条血路”，到今天的创建先行示范区；从“摸着石头过河”的经济特区，到未来可复制、可借鉴的城市范例、全球标杆，循着党中央作出的重大战略部署前行的深圳，不仅能以更加昂扬的姿态屹立于世界先进城市之林，更能为探索全面建设社会主义现代化强国新路径、为实现中华民族伟大复兴的中国梦提供强有力的支撑。

南海之滨，东方风来；鲲鹏击浪，万里无垠。当前，从高质量发展到民主法治建设，从城市文明和民生幸福，到生态保护、可持续发展，广东将举全省之力支持推动深圳建设中国特色社会主义先行示范区；深圳正在谋划一批有含金量、示范性的重大改革创新政策，争取一批有引领性、突破性的先行先试政策，创造一批可复制、可推广的改革经验，向着社会主义现代化强国的城市范例和全球标杆城市奋勇前行。

行业动态

（一）面向“两个一百年”，打造践行高质量发展和创新驱动转型的“国家引擎”。

这是一把时间的尺子，描绘了一座中国城市的勃勃雄心和奋进信念。到 2025 年，建成“现代化国际化创新型城市”；到 2035 年，成为我国“建设社会主义现代化强国的城市范例”；到本世纪中叶，成为竞争力、创新力、影响力卓越的“全球标杆城市”。这是一份字数不多却一字千钧的任务书，承载了一个国家面对复杂形势爬坡过坎、攻坚克难的坚定决心和顽强意志。

加快实施创新驱动发展战略、加快形成全面深化改革开放新格局、全面提升民主法治建设水平、优化政府管理和服务、提升教育医疗事业发展水平、完善社会保障体系、构建城市绿色发展新格局。

深圳市委党校巡视员、深圳行政学院副院长谭刚说，从特区到示范区，不仅意味着深圳角色和定位的转变，更意味着这座城市将作为全面深化改革、全面扩大开放的“国家引擎”，书写新时代“春天的故事”。

“全市上下要把思想和行动统一到以习近平同志为核心的党中央决策部署上来，把建设中国特色社会主义先行示范区作为各项工作的总牵引、总要求，倍加珍惜机遇，坚定信心、笃定心志，始终牢记党中央兴办经济特区的战略意图，全面贯彻落实意见精神，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。”广东省委副书记、深圳市委书记王伟中说。

8 月的深圳，晴空丽日，位于深圳市中心的“拓荒牛”在阳光下熠熠生辉。作为中国最年轻的城市之一，凭借“敢为人先”的精神与气质，锐意改革、敢闯敢试，深圳在近 40 年间创造了世界工业化、城市化和现代化的奇迹。

“改革开放成就了深圳，深圳自身的发展也印证着改革开放只有进行时，没有完成时。”深圳市委党史研究室巡视员黄玲说，在新中国成立 70 周年这一重要的历史节点上，部署支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区，从更深层面彰显了党和国家对中国特色社会主义建设路径的思考与判断。

从 39 年前的经济特区，到今天的创建先行示范区，在相关专家看来，意见赋予深圳肩负的全面深化改革试验田的重任，可以分成综合性改革和单项性改革两大类。

行业动态

谭刚等受访专家认为，在综合性改革方面，最为重要的，就是在中央改革顶层设计和战略部署下，深圳被赋予实施综合授权改革试点的权限，可以清单式批量申请授权方式，在要素市场化配置、营商环境优化、城市空间统筹利用等重点领域深化改革、先行先试；而在单项改革方面，意见充分考虑了深圳在科创、海洋、教育、民生等领域的巨大潜力，提出了数以百计的改革和创新方向，其中许多政策、举措具有世界级影响，其后续效应备受期待。

“以支持深圳加快建设全球海洋中心城市为例，意见还同意深圳按程序组建海洋大学和国家深海科考中心、探索设立国际海洋开发银行，这些都是非常实际的举措，对于保护我国海洋权益、推动全球落实‘海洋命运共同体’，都将发挥重要的作用。”谭刚说。

（二）从“主阵地”到“示范区”，区域协同发展的容量更大、质量更高。

综合性国家科学中心是国家科技领域竞争的重要平台，也是国家创新体系建设的基础平台。为提升基础研究水平、强化原始创新能力，我国已建设三个综合性国家科学中心。

随着意见的发布，备受瞩目的第四个综合性国家科学中心也浮出水面。意见提出，支持深圳强化产学研深度融合的创新优势，以深圳为主阵地建设综合性国家科学中心，在粤港澳大湾区国际科技创新中心建设中发挥关键作用。“‘主阵地’也好、在大湾区发挥关键作用也好，都是前三大综合性国家科学中心建设要求中没有出现过的新提法，这凸显了深圳创建先行示范区，在带动区域协同发展上被国家赋予了特殊的功能和地位。”国家发展改革委国土开发与地区经济研究所副研究员张燕说。

当前，深圳国家级高新技术企业突破 1.4 万家，数量仅次于北京，成为我国乃至全球最具科技创新力的城市之一。但深圳也面临着基础研究短板，少有国家布局的重大科技基础设施等重大创新平台，创新领军人才、高技能人才不足等问题制约深圳科技创新的再发展。

深圳市政府发展研究中心主任吴思康说，要建设综合性国家科学中心，下一步深圳将聚焦大装置、高平台、顶尖人才、政策体系、创新文化等建设，需要区域协同推进，在粤港澳大湾区和全国范围内组织、协调资源。

行业动态

综合性国家科学中心，是深圳中国特色社会主义先行示范区建设与区域协同发展齐行并进的缩影。多数专家认为，在中央顶层设计和深圳自身优势的双重作用下，“先行示范区”将在多个层面融入区域协同发展，与其他城市和地区“协力前行”。

深圳综合开发研究院副院长曲建表示，以同样在8月成立的上海自贸试验区临港新片区为例，“临港新片区”和“先行示范区”共同构成了中国新一轮更高水平对外开放的“组合拳”。从指导思想，到具体部署保障举措，“粤港澳大湾区”出现在意见的各个层面，文件还在多处要求深圳与香港、澳门开展进一步的交流与合作。“要把握新机遇形成新认识实现新作为。”深圳市委常委、前海蛇口自贸片区管委会主任田夫说，前海将高举改革开放旗帜，探索与港澳规则衔接，加快建设创新特别合作区，协同香港开展国际科技合作，努力在大湾区建设中走在最前列。

“作为我国改革开放的重要窗口，深圳从创办经济特区之初，向香港学习、借鉴了大量发展经验，现在深圳创建先行示范区和粤港澳大湾区是无缝对接、融合的，深圳的探索和做法，完全可以给包括港澳在内大湾区的其他城市参考，彼此相得益彰、互学互鉴，相互弥补发展中的困境和不足。”曲建说。

（三）从“七有”到“标杆”，城市民生新期待书写“更美好生活”锦绣画卷。

党的十九大报告提出“幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶”。在意见中，“七有”升华成为“幼有善育、学有优教、劳有厚得、病有良医、老有颐养、住有宜居、弱有众扶”。“一字之变，说明作为先行示范区，在推动解决人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾方面，深圳要走在时代前列。”深圳综合开发研究院常务副院长郭万达表示，对于广大群众来说，这意味着关乎切身利益的众多民生短板，将得到有效的“补全”。

这是一幅居民美好生活的温馨图景。谭刚说，如从“幼有所育、学有所教”到“幼有善育、学有优教”，要善于利用好的培育、优质的教学资源，从“病有所医”到“病有良医”不仅是能看病，而是要有好医生来看好病，把病情能很好解决。

行业动态

深圳市民政局党组书记、局长廖远飞说，意见共有 19 处涉及民政工作，民政工作关系民生、连着民心，是社会建设的兜底性、基础性工作，传达好学习好贯彻好意见是当前和今后一个时期深圳民政系统的首要政治任务。如以构建高水平的养老服务体系，着力实现“老有颐养”，深圳将以打通养老服务最后一米为切入点，通过建立深圳统一的智慧化养老服务管理平台，做实政府基本保障、居家社区联动、机构养老 3 种服务。



这是一首新时代蓬勃进发的文化好声音。今年 4 月，华强方特的东方神画主题公园获国际主题娱乐协会的“杰出成就奖”。位于深圳南山的华强方特总裁刘道强说，几千年中华文明是取之不尽的宝库，女娲补天、牛郎织女、水漫金山……我们的主题乐园里满满都是中国味。

2018 年，深圳文化创意产业实现增加值 2621.77 亿元，占 GDP 的比重超过 10%。文化产业已经成为国民经济支柱产业，在深圳发展中占据了重要位置。深圳市文化广电旅游体育局相关负责人表示，深圳将进一步创新文化体制机制，推进建设更高品质的公共文化服务体系。

这是一曲人与自然和谐共处的美妙乐章。如今，即使在冬天，深圳湾畔仍然生机勃勃，黑脸琵鹭结伴涉水觅食，红嘴鸥在低空划出优美弧线。生态环境部发布的 2019 年 1-6 月全国空气质量状况显示，深圳市在 168 个重点城市中空气质量排名第 4 位。

在深圳大沙河与深圳湾交汇处的护河志愿服务站“沙河·尚”U 站，一群护河治水志愿者“河小二”，正常态化的开展巡河、检测水质、垃圾分类等活动。“加入这一 U 站的义工已超过 3000 人，我们还以此孵化了南山区生态环保青年志愿者协会等环保社会组织。”南山团区委书记金翠说。

行业动态

改革不停顿，开放不止步。在改革开放的指引下，深圳从贫困落后的边陲小镇，发展成为现代化的国际大都市。蹄疾步稳、扬帆启航，新一轮波澜壮阔的改革大潮正在这里不断掀起。

12 个字助年轻干部少走弯路

陕西省人大常委会副主任、安康市委书记郭青参加所在市委办公室机关第一党支部组织生活会时，和在场的 200 名年轻干部分享了自己的 37 年的成长阅历、工作经验、人生感悟，勉励广大年轻干部牢记“比较、换位、择重、慎言、综合、深思”六个关键词，引发了在场年轻干部的强烈反响。

以下为郭青的讲话节选。

年轻干部是各项事业发展的希望，是安康后发赶超的潜力。与年轻干部分享我个人的成长阅历、工作经验、人生感悟，这个想法考虑很久了。下面，我主要围绕“比较、换位、择重、慎言、综合、深思”这 12 个字来讲，这可以说是我至今 37 年工作阅历的体会。



一、第一个问题是“比较”

现实中，我们每天无论做什么事都面临选择，而选择就需要比较，权衡各种方式的利弊，给出自己最明智的选项。比较是我们最常用的方法。

比如，你想给领导提工作建议，采取什么方式好呢，是写信，还是打电话，又或者是发微信短信，再或者是见面，选择不同的方式，会有不同的效果，也能体现一个人在处理这个问题上的智慧和经验。

管理视线

领导每天工作很忙，要见的人很多，你想面谈，领导也无法预知你的工作建议是不是很重要，很可能排不上队，见不上面。采取打电话的方式吧，不熟悉的电话或许领导不会接，加之有些事情电话也讲不清楚，比较来比较去，可能通过写信的方式更恰当些。

比如，有的干部有成绩也有失误，为了达到工作目的，对干部表扬鼓励是一种方式，批评教育也是一种方式。要比较这两种方式，看哪种更容易达到发扬成绩、改正错误的实际效果。不同的人，不同的事，要采取不同的方式。选树典型也是这样，正面典型作为主旋律，肯定能起到教育干部、推动工作的目的，但抓一两个反面典型更能警醒“梦中人”。

在2018年度市委常委班子民主生活会上，我谈到了领导班子“一把手”的强势、弱势问题。有的人比较强势，有的人比较弱势，到底是强势好，还是弱势好，同样需要比较。太强势了，别人不敢给你提意见，你也听不进别人的意见，容易刚愎自用，一意孤行，形成一言堂，工作中的败笔和遗憾就难以避免。太弱势了，工作畏首畏尾，考虑太多而行动不果敢，形成不了决议，会丧失一些工作机遇，在班子成员中也没有威信，说的话没有人听，什么事都做不成。

经过比较，太强势不行，太弱势也不行。那怎么办呢？要顺势，就是顺从真理、顺从大势。以真理为标准，在批评意见中寻求正确的，让自己的意见更接近于真理。一个领导者，是选择强势还是选择弱势，又或者是选择顺势，“比较”在这里面发挥了重要作用。

比如，一个人在社会上往往扮演着多个角色、担负着多项责任，在父母面前是儿女，在儿女面前是父母，在领导面前是下属，在下属面前是领导，还有老同学、老朋友，等等。**事实上，我们只能承担好其中的一两个角色，绝大多数人无法承担好所有角色**，除非你是“神仙”。古人讲“忠孝不能两全”，也是一种比较的意思。

在与办公室年轻干部的谈心中，我曾说到，想当一名优秀的、以事业为重的干部，不太可能顾及到家庭；同样，在家庭与事业中选择家庭，也就不太可能做到人生以事业为核心。这个世界上没有十全十美的事物，你只能择之一二。

凡事有利也有弊，人类的智慧就在于通过比较趋利避弊、得大失小，而“利”“弊”“大”“小”，只有比较才能分清楚看明白。要奋斗总会有牺牲，

管理视线

正确处理苦与乐、得与失、知与行以及个人利益与集体利益、事业收获与家庭付出等关系，把准方向、顺从大势、学会取舍，这就是比较的人生价值所在。

二、第二个问题是“换位”

“换位”就是要换位思考，设身处地、推己及人，善于站在对方以及工作对象的角度考虑问题，从中得到更多体会、更多信息，使自己的言行举止更理性、更包容，使工作决策、举措更切合实际、更具针对性，效果也会更好。孔子说：“己所不欲，勿施于人”。意思就是自己不愿意做的事，不要强加在别人身上。同样的道理，自己愿意做的事，别人不一定愿意做，所以也不要强加在别人身上，这就是典型的换位。

比如，你喜欢加班，“5+2”“白加黑”，下属可能不喜欢。怎么办？换位思考的结果就是不强加别人、不搞行政命令，而是以身作则、以身示范，影响大家、启示大家，进而带动大家。

换位不仅是人际关系中非常重要的沟通技能，也是一种重要的工作方法。比如，你过马路的时候，你可能讨厌开车的人，觉得司机横冲直撞没素质，让你没有安全感；而当你开车的时候，你可能讨厌突然横穿马路的行人，觉得行人们走路不长眼睛。比如，当你是普通干部的时候，可能觉得领导太强势、太专制，不近人情；而你当了领导干部后，可能又觉得下属没有责任心、没有执行力，不懂感恩。

如果我们习惯了换位，就能从狭隘的世界中跳出来，“易地以处，平心而度之”。比如，在制定一项政策时，换位思考就是确保政策符合实际的重大法宝。大家都知道，我们党的最大政治优势是密切联系群众，执政后的最大危险是脱离群众，党的群众路线是一切为了群众，一切依靠群众，从群众中来到群众中去。在制定政策时，要站在群众的角度，设身处地体会群众的疾苦、了解群众的期盼、听取群众的“不同声音”。

李克强总理2014年1月来安康视察时，高度肯定安康“把群众的利益高高举在头顶”的民本发展理念。可见，只有换位思考，才能确保各项政策措施真正践行以人民为中心的发展思想。

三、第三个问题是“择重”

管理视线

“择重”就是要选择重点、突显关键，把时间、心思、精力用在最重要的事情上，善于抓住事物的主要矛盾和矛盾的主要方面，以收到举重若轻、事半功倍的效果，这是一种大学问、大智慧。

阿基米德曾说：“给我一个支点，我就能撬动整个地球”。这个支点就是重点。很多伟大人物都是举重若轻的，比如毛主席，毕业于师范学校，没有在黄埔军校这样的科班专门学习军事，甚至没有在战场上打过枪，却打赢了很多大仗，打赢了中国革命胜利的决定性战役，因为他知道哪儿是战争取胜的“支点”。中美正式建交前的1972年，尼克松访问中国，跟毛主席见面时，一上来就要谈外交问题，毛主席摆了摆手说：“这事咱不谈，让恩来跟你谈，咱们来谈哲学”，这就是典型的举重若轻。

邓小平同志也是举重若轻者。《邓小平文选》中没有什么长篇大论，一页就是一篇文章，甚至只有半页，话不多，但是抓住了重点，说到了要害。“发展才是硬道理”“不搞改革开放，只有死路一条”“科学技术是第一生产力”“我看世界大战打不起来”，等等。就这么几句话，选择了中国正确发展方向，改变了中国现代发展进程。

举这两个例子，就是强调举重若轻首先是择重，选准了重点。择重在一个人的成长中特别重要，经济学上把这叫做机会成本，就是你利用一定的时间或资源，选择了干这件事情，就有可能选择放弃另一件事情，**正确的选择是实际收益必须大于机会成本。**

安排一年的工作、一个月的工作、一天的工作都要择重。交友也要择重，我常讲，慎交友、交好友，朋友精了也就少了，朋友少了也就精了。好些领导干部毁在朋友上，毁在“最信任的人”。鲁迅先生说：“人生得一知己足矣”，朋友不可能太多，太多了，那是熟人，不是朋友。

四、第四个问题是“慎言”

“慎言”就是要修口修心、谨言慎行。古人讲祸从口出。小的时候，父母、老师都教育我们，人有两只耳朵，要多听，有两只眼睛，要多看，有一张嘴，要少说。但一个人又不可能不说话，说话是人最重要最基本的交流方式，一个人的思想、智慧都是通过说话来表现的。

管理视线

刘震云的小说《一句顶一万句》中有几句经典的话，“现代人每天平均说4100句话，但其中只有10句是真话，管用。其他都是假话和废话。”大家聊天的时候，大多都是“废话”，有很多过渡话、背景话、感叹话，有语焉不详的，有重复啰嗦的，真正传递准确信息的就是那么几句话。

我在河北邯郸县工作，与年轻干部交流时说过，激动时说话一定要小心。你发言的时候，手不停的在抖，还能发好言吗？肯定会说一些动感情有情绪的话、不理性的话。

酒后更要慎言，酒后极易多语乱言，你喝多了，忘记了自己说什么，对方可能记的清清楚楚。我发现春节是亲人相聚的时候，但也是亲戚间最易打架的时候，很多积怨平时没有说出来，“酒壮怂人胆”后说出来了，成了导火索。

如何做到慎言？就需要修心，言由心生。如何修心？方式有很多种，但我认为读书是修心的最好方式、最佳途径，多读书能够管住自己的嘴，或者让自己的表述更精当一些，这是我的体会。

我个人除了读书没有其他爱好。我曾经写过一篇小文章《爱书说》，“至而立之年无它爱好，唯嗜书如命。回想往事，人生和事业是顺利还是受挫，皆缘于读书多或少矣。书乃我师，书乃我友，生不可无书也”。熟悉我的领导和朋友说我是书虫子。我至今没有摸过麻将，不会打扑克，不知道今天到会的年轻干部多少人能做到。

知识改变命运，尤其是普通人家子弟，要多读书、读好书。现在运用微信、微博等新媒体的读书方式盛行，对我影响也比较大，过去去哪里都要带几本书，现在不用了，带一个 iPad 就行。年轻时喜欢读文学作品，小说、散文、诗歌，中年后读的更多的是历史典籍、人物传记。

我读书甚多，但习惯一目十行，记住的少，忘记的多，效果不好。古人曰：“腹有诗书气自华”，不口出狂言，不靠大话和假话来证明自己的能力和水平，这是慎言的延伸意义。

五、第五个问题是“综合”

“综合”就是把所有因素综合起来，然后得出一个结论或认识，从而找到解决问题的方法。

管理视线

比如，男女恋爱，一个女孩选择一个丈夫，要相貌靓一点，人品好一点，能力强一点，家里条件殷实一点，这些因素，综合越多越难选择。只找一个相貌靓的好找，只找一个人品好的好找，只找一个能力强的也好找，但是综合起来就特别难，每增加一个要素，就会难几倍。你总归是找丈夫、找妻子，不是找明星、找富豪，明白了这些，学会了综合，离“洞房花烛”就不远了。

择偶是这样，工作亦如是。比如，我们评价一个地方工作，要综合考虑，光一两个方面突出不行，必须多个方面突出才行。我前几年提出，评价县区的工作要看三个方面。经济发展方面，有没有好项目支撑，产业发展是不是可持续的；党的建设方面，班子建设怎么样，违纪违法的人多不多；社会治理方面，信访怎么样，群众的诉求有没有合理解决。

对安康市情的把握，也是综合的结果。现在我们发展优势是青山绿水和劳动力资源，就是常说的山、水、人资源禀赋。最近，我在人代会闭幕式上的讲话，谈了安康未来的发展，高铁、航空时代来临，新安康门户区规划建设，我们的发展将不再依赖于山、水、人等自然资源的独特禀赋，我们有信心和决心迎来依靠科技、人才、资金等要素发展的“后安康发展”时期，这个结果也是综合分析出来的。

六、第六个问题是“深思”

“深思”就是深入思考，再深入思考，思考越深越接近真理。通过深思熟虑来明辨是非、守正创新、破解难题。任何好的工作思路、决策，都是在深度思考中形成的。当然深思的过程是痛苦的，在这个过程中，有纠偏，有萃取，有否定。比如，关于移民搬迁，我有一个观点就是移民搬迁要尽量集中安置。但集中安置前期工作难一些，干部群众有怨言。干部抱怨动员说服群众工作不好做，群众抱怨搬迁后生活成本加大。为什么我们还要这么做，因为它是利于长远的。特别是对于贫困山区而言，单纯拆旧建新、分散安置暂时省事，但路、水、电等基础设施建设成本太大，加之自然灾害频发，基础设施极易遭受损毁，容易陷入“受灾—重建—再受灾—再重建”的恶性循环，无法从根本上排除群众生命财产安全隐患。

集中安置的选址都是安全科学的，基础设施、公共服务投资利用效率高、综合效益好。有利于发挥劳动力资源集中优势发展产业，实现农民就地就近就业增

管理视线

收脱贫，从而加快农村城镇化、工业化进程；也有利于促进土地、林地流转，减轻农村资源污染压力，为农业规模经营和农业现代化提供基础条件，等等，具有多方面意义。

现在工作难一些，以后就不难了，因为这是“一劳永逸”的办法。比如，2012年，我还在当市长时，思考最多的是产业如何发展，研究出台了《关于大力发展涉水产业的意见》《关于扶持发展劳动密集型产业的意见》《关于大力发展山林经济的意见》3个指导全市产业发展的文件。2012年面临的大背景和现在完全不一样。这3个理念超前的文件，在七年后的今天仍没有落后，更没有误判形势，这就是深思的结果。

有一个小插曲，在瀛湖网箱整治中，个别同志说网箱养鱼是市政府《关于大力发展涉水产业的意见》中鼓励的，我当时就说这肯定不对。当初起草这个文件的时候，我刚从河北邯郸回来，邯郸正在搞百日清网整治行动，于是我们在文件中就明确提出要着力发展现代渔业，但要以防止水体富营养化为首要条件，科学确定大水面养殖中滤食性与投食性鱼类比例，文件要求“大水面养殖的企业其滤食性鱼类达到85%以上”，因为滤食性鱼类以浮游植物、浮游动物为食，对水体有净化作用；而投食性鱼类是以人工投喂的饲料为食，数量过多，则会破坏水质。我们清理的网箱几乎都是投食性鱼类。当然，这不是我一个人的深思，是整个领导班子的深思。

比如，2013年我们提出发展“飞地经济”，当时开了一个专题会议，好多同志不知道“飞地经济”是怎么回事，发言“驴唇不对马嘴”，但现在我们很多同志都成了这方面专家，“飞地经济”得到了中省肯定，来安康参观学习的外省外地领导也不少，这同样是深度思考的结果。

比如，2014年我们全力争取设立国家高新区，一些同志也有不同想法，认为争取国家高新区意义不大，没有免税、项目资金等优惠政策，只是一个招牌，没有必要费那么大功夫。现在来看，如果没有国家高新区这个招牌，我们能吸引那么多大企业过来吗？能吸引那么多人才过来吗？高新区面貌会发生那么大变化吗？肯定是不可能的。

比如，我们建新机场，有人说没几个人坐飞机，财政还要补贴，安康机场可有可无，现在大家都知道机场对于一个地方发展进步的重要性了。汉中机场设计

管理视线

目标为 2020 年旅客吞吐量达到 30 万人次，但 2017 年就突破了 40 万人次，提前三年打破了设计目标，现在又想扩建。

总之，“凡事预则立，不预则废”，这个“预”就是事先的计划和准备，要靠深思而来，我们每一个人要想得长远一点、谋得深邃一些，为未来计、为后代谋。

年轻干部在成长过程中，走一些弯路、经受一些挫折，是十分正常的。希望这 12 个字能让你们少走弯路、少受挫折，愿以此与大家共勉。

给即将步入职场的女儿的一封信

女儿：

经过 18 年的学习，你即将走上工作岗位。爸爸以前经常唠叨你“早点上班，老爸就解放了”，现在突然觉得舍不得了。



这段时间爸爸一直在思考和你说点什么，毕竟工作占据了我們人生的大半时光，爸爸希望你顺利、快乐。爸爸反复回想了自己近 30 年的工作经历，尤其是这么多年来对成功人士的观察，决定给你写这封信，和你分享三个观点。

一、职场是一所大学，有“事、人、利”三个专业。

“事”是工作。学好“事”这个专业，就是要全力以赴做好我们所经手的每一项工作，无论事大事小、事多事少，都要努力做到最好。有一个学建筑学的研二女生，暑期到一家知名设计院实习。女孩每天上班第一件事，就是逐个办公室问一遍：有需要我做的事情吗？然后接一堆材料开始干活。

当时设计院在冲刺一个大项目，各种加班，女孩也接手了大量的工作。但无论多忙，第二天一上班她肯定准时将处理好的材料送到各办公室。后来，这个女孩成为设计院近几年招聘的唯一一个非 211 高校毕业生。

我们所做的每一件事情都是我们的名片，日积月累就是我们的品牌
“人”是同事或客户。学好“人”这个专业，就是要建立利他的思维和助人的习惯，发自内心地关心、支持、帮助他人。工作中我们会遇到各种各样的人，有的开口伤人、有的开口烦人、有的开口服人、有的开口暖人，学好“人”这个专业确实很难，爸爸也不能完全做到，但这是我们努力的方向。

管理视线

对他人好不是一味地迁就和取悦，而是提升和净化我们的品德。只有德高才能望重。“利”是报酬。学好“利”这个专业，就是要坚信付出和获得总是成正比的，只是有的多、有的少，有的早、有的晚，要学会努力工作、快乐付出。

一位 70 后 MBA 学生曾和我说起他的职业历程：985 大学毕业后，他被分配到某国字号单位工作，因为嫌弃待遇低、发展慢，他辞职了。后来他又换了几份工作，都不是很满意。他现在是一家公司的部门经理，同时自己做些小业务。本科毕业 20 周年聚会时，他深刻感受到自己和同学的差距。他说，现在想起来，刚工作时那些不满意都不值得一提，但正是这些鸡毛蒜皮改变了他人生的航向。

工作报酬其实是多元的，有物质收入也有精神奖励，还有我们能力的提升、思维的拓展和品格的熔炼。后者虽然是无形的，却深刻地影响我们一生，让我们终生受益。

二、工作中最大的挑战往往是能不能越过自己内心那道坎。

因为工作关系，爸爸每年都会认识数百位工作 3 到 5 年的年轻人。他们工作中的烦恼往往集中在三个方面：一是觉得工作繁琐枯燥，日复一日、了无新意；二是缺乏有效激励，干多干少一个样；三是和同事不合拍，常有摩擦。因为这些烦恼，他们失落、愤怒、迷茫、消极，甚至离职。

不同的禀赋和成长历程赋予我们不同的思维和习惯，在工作中，我们特有的思维和习惯经常会受到冲击，**能否越过自己内心那道坎，对初入职场的年轻人来说是一个巨大的挑战。**

某位县直机关的年轻人被抽调到市里筹备会议，熬夜整材料、起早接送人，年轻人干得很好。后来省市有活动就抽他去干活，渐渐地年轻人在系统内有了好口碑。我问他为什么乐于做这些没有报酬的份外事？他说，我干的事情越多，越能够精益求精，找我做事的人越多，信任我的人就越多，所以我很珍惜这些机会。

初入职场，这样一个从拒绝到接受、从消极到积极，再到坚韧不拔、努力向上的过程，就是我们心智成长和成熟的过程。

三、初入职场最宝贵的收获是积累工作带来的快乐。

管理视线

工作是一场马拉松，需要持续补充能量，工作带来的快乐则是最好的补给。爸爸以为，工作中的快乐有三个来源：

一是工作给的，因为我们的积极主动、踏实专注，我们可以获得或大或小的成功；二是他人给的，因为我们出色的工作表现、暖心的人际沟通，我们获得了他人的认可；三是自己给的，因为我们高效的时间管理、良好的工作习惯，做到了劳逸结合、张弛有度。

乐生善，善生福。爸爸这些年的观察和体会是：快乐的人更宽容、更善良、更乐于助人，于是机会更多、获得的帮助更多，生活也会更加幸福。

女儿，爸爸啰啰嗦嗦说这么多，就是希望初入职场的你能够喜欢工作、快乐成长。

正如在你二十岁生日的时候，爸爸说过的一句话：父母的责任就是在有生之年陪伴孩子一起度过困难、挫折和磨难，这样我们走了以后孩子就会少受罪。

项目部分享

《龙岗区非农建设用地管理办法》

-非农建设用地鼓励产业篇

(轨道交通部 袁磊)

(一) 问：为何产业用地具有鼓励优惠政策规定？

答：龙岗区将要打造成为深圳“东进战略”的深圳东部中心，为了拓展产业空间，同时带动原集体利益提升，我们对产业用地提供了较大的优惠政策。

(二) 问：哪些产业用地能够享受到优惠政策？

答：第一点是规划为工业用途，第二点是面积在 10000 平方米以上的独立占地，第三点必须是建成区非农建设用地，第四点是要自行理清经济关系并拆为空地。

(三) 问：符合规定的产业用地都具有哪些鼓励优惠政策？

(1) 第一种方式：按照集体用地开发和交易监管办法与政府引进的产业实体进行合作开发或按合法非农建设用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，我们给予的优惠是政府按拆除建筑物重置价给予补偿。

(2) 第二种方式：按未完善征（转）地补偿手续用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，给予的优惠是指标按 1.5 倍调入城市更新或土地整备项目。

(3) 第三种方式：按未完善征（转）地补偿手续用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，给予的优惠是按原面积的 30%落实到符合要求的规划为居住和商业类用地上。

知识盘点：

第十五条【鼓励政策】

为消除历史遗留违法建筑，大力拓展产业空间，鼓励规划为工业用途的非农建设用地与区政府重点引进的产业项目合作进行开发建设。在满足规划要求的前提下，鼓励工业用途的非农建设用地提高容积率。

规划为工业用途且独立占地面积在 10000 平方米以上的建成区非农建设用地，如原农村集体经济组织自行理清经济关系将用地拆为空地的，可选择以下方式进行处置：

(一) 按照集体用地开发和交易监管办法与政府引进的产业实体进行合作开发

项目部分享

或按合法非农建设用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，政府按拆除建筑物重置价给予补助。

（二）按未完善征（转）地补偿手续用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，原非农建设用地指标可按 1.5 倍调整至土地整备利益统筹试点项目或城市更新项目中。

（三）按未完善征（转）地补偿手续用地依据我市“农地入市”相关政策挂牌出让后，原非农建设用地指标可按原面积的 30%在本社区范围内规划为居住、商业类的未完善征（转）地补偿手续空地上落实。

项目部分享

SQL Server 数据库自动备份指南

(项目二部 戴泽州)

前言

SQL Server 是 Microsoft 公司推出的关系型数据库管理系统。具有使用方便、可伸缩性好与相关软件集成程度高等优点，可跨越从运行 Microsoft Windows 98 的膝上型电脑到运行 Microsoft Windows 2012 的大型多处理器的服务器等多种平台使用。

Microsoft SQL Server 是一个全面的数据库平台，使用集成的商业智能 (BI) 工具提供了企业级的数据管理。Microsoft SQL Server 数据库引擎为关系型数据和结构化数据提供了更安全可靠的数据存储功能，使您可以构建和管理用于业务的高可用和高性能的数据应用程序。

操作步骤

接下来将以龙岗区征转地土地信息化管理平台为基础演示数据库自动备份，具体操作步骤如下：

- 1、首先创建一个目录，作为备份数据库保存的目录，目录名 LGZZD_Backup。



- 2、设置 SQL Server 代理打开，在系统右下角托盘图标，双击数据库图标 ，然后服务选择 SQL Server Agent，然后点击启动，同时把[当启动 OS 时自动启动服务]打勾。

项目部分享

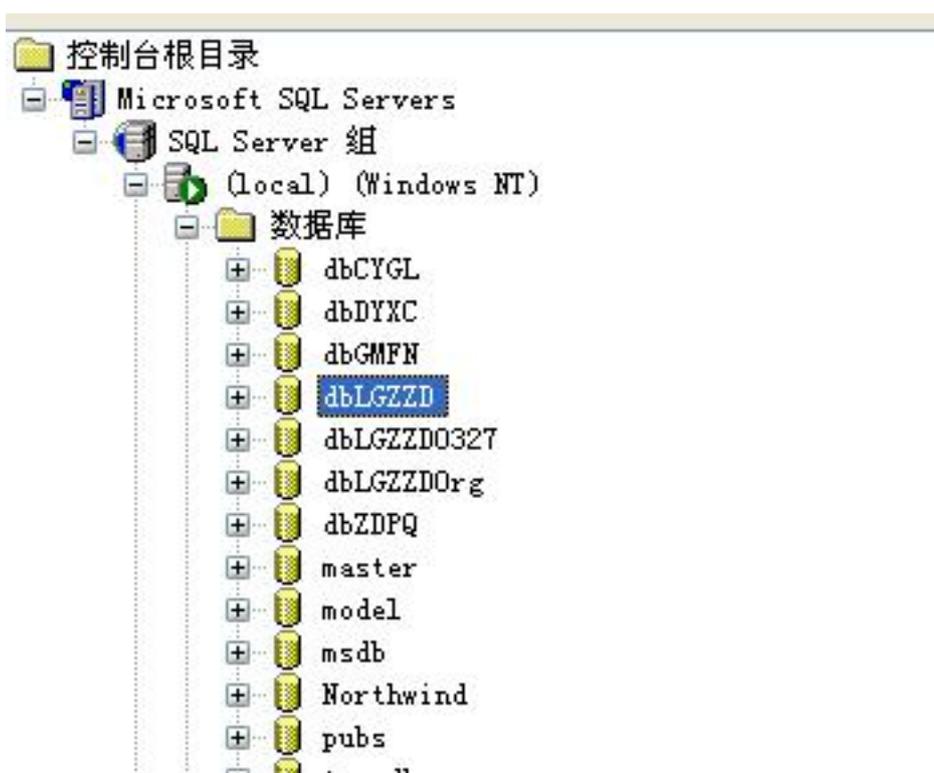


3、在 Microsoft SQL Server 文件夹内找到并启动企业管理器。

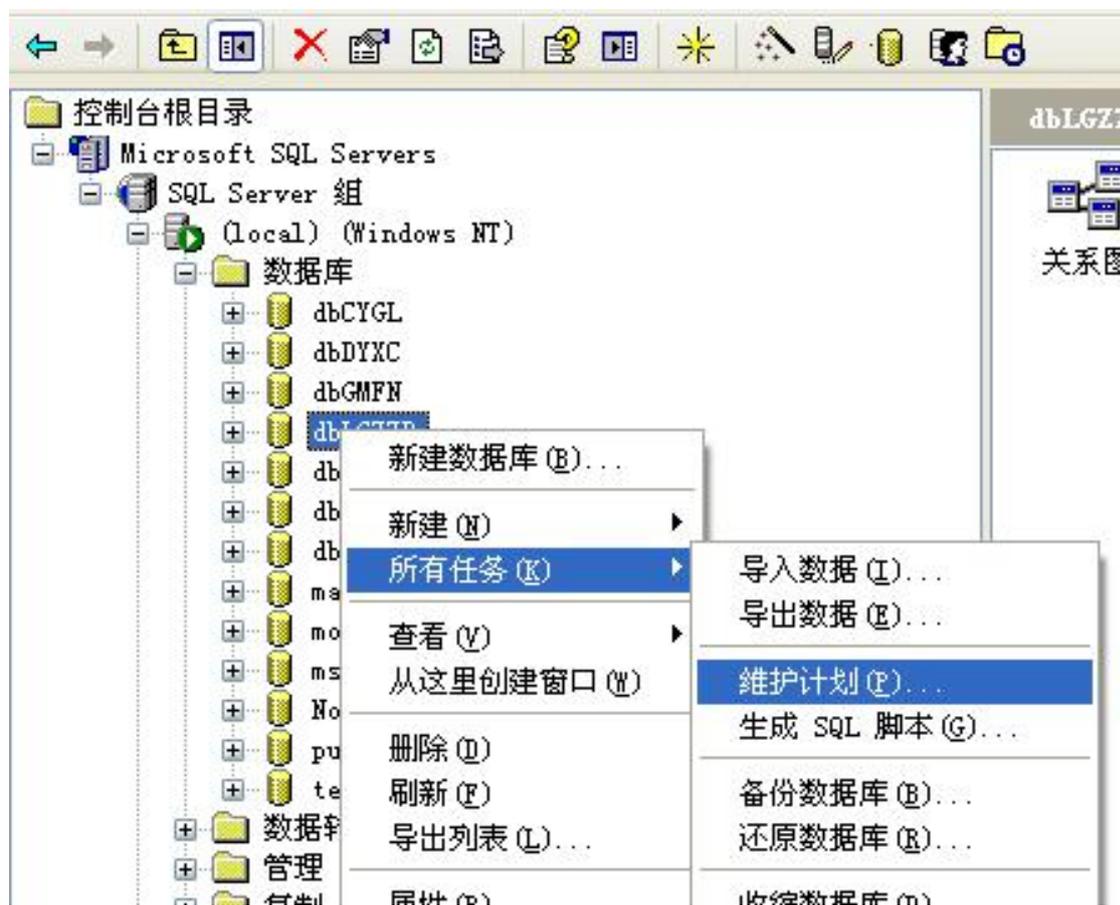


4、在企业管理器内通过路径 Microsoft SQL Server→SQL Server 组→(local) (Windows NT) →数据库，找到需要自动备份的数据库 dbLGZZD。

项目部分享

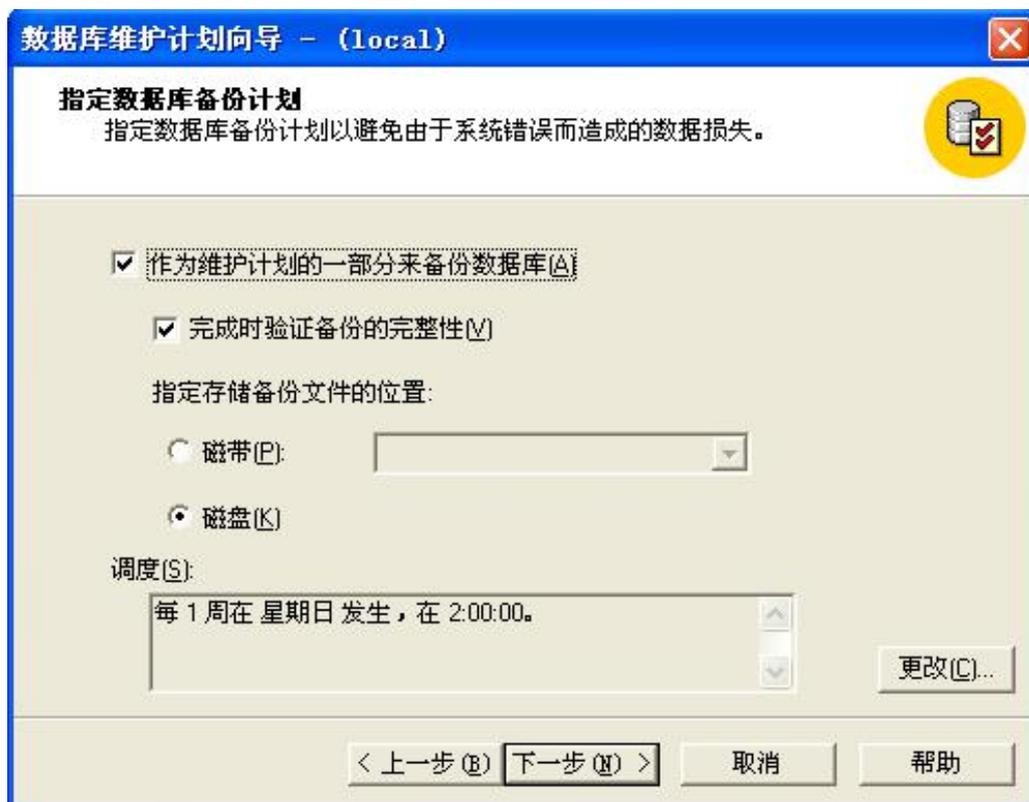


5、选中数据库 dbLGZZD，点击右键，打开维护计划。



项目部分享

6、打开维护计划向导，一路点击下一步，直到以下界面。



7、勾选“磁盘”按钮，然后点击“更改”按钮，跳转到以下界面，可以根据项目要求设置备份周期（每天还是每周备份）。

项目部分享

编辑反复出现的作业调度

作业名: (新建作业) 启用调度(B)

发生频率

每天(D)

每周(W)

每月(M)

每周

每(M) 1 周, 在:

星期一 星期二 星期三 星期四 星期五

星期六 星期日

每日频率

一次发生于(U): 2:00:00

发生周期(B): 1 小时 起始于(I): 2:00:00 终止于(N): 23:59:59

持续时间

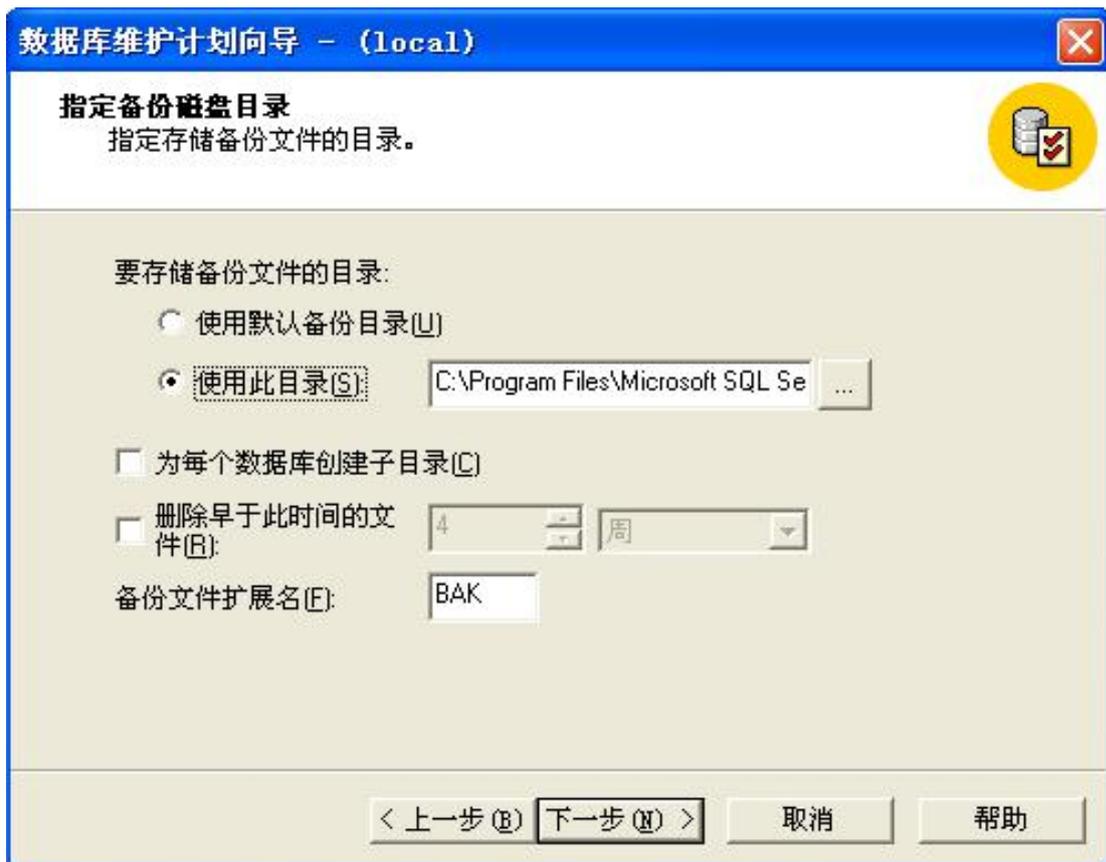
开始日期(S): 2017- 6-16 结束日期(E): 2017- 6-16

无结束日期(A)

确定 取消 帮助

8、确定后，点击下一步，勾选“使用此目录”按钮，通过右边“...”按钮修改保存位置 设置为第一步创建的目录（LGZZD_Backup 文件）。

项目部分享



9、点击默认下一步，一直到完成任务为止。

10、以后数据库就会按照设定的时间间隔备份数据了。

土地利用动态遥感监测的方法

(项目三部 刘艳婷)

土地利用动态遥感监测是应用遥感技术，监测土地利用及其动态变化的一种方法。

国土资源部 1999 年 9 月 29 日颁布，10 月 30 日实施《土地利用动态监测规程》，目前国家正在建立以全国 50 万以上人口城市为构架、以经济建设热点地区为重点的国家级监测网络，以国家级监测网点为中心，构成省级监测网络，全面开展以耕地变化、非农建设用地规模扩展为重点的土地动态监测。

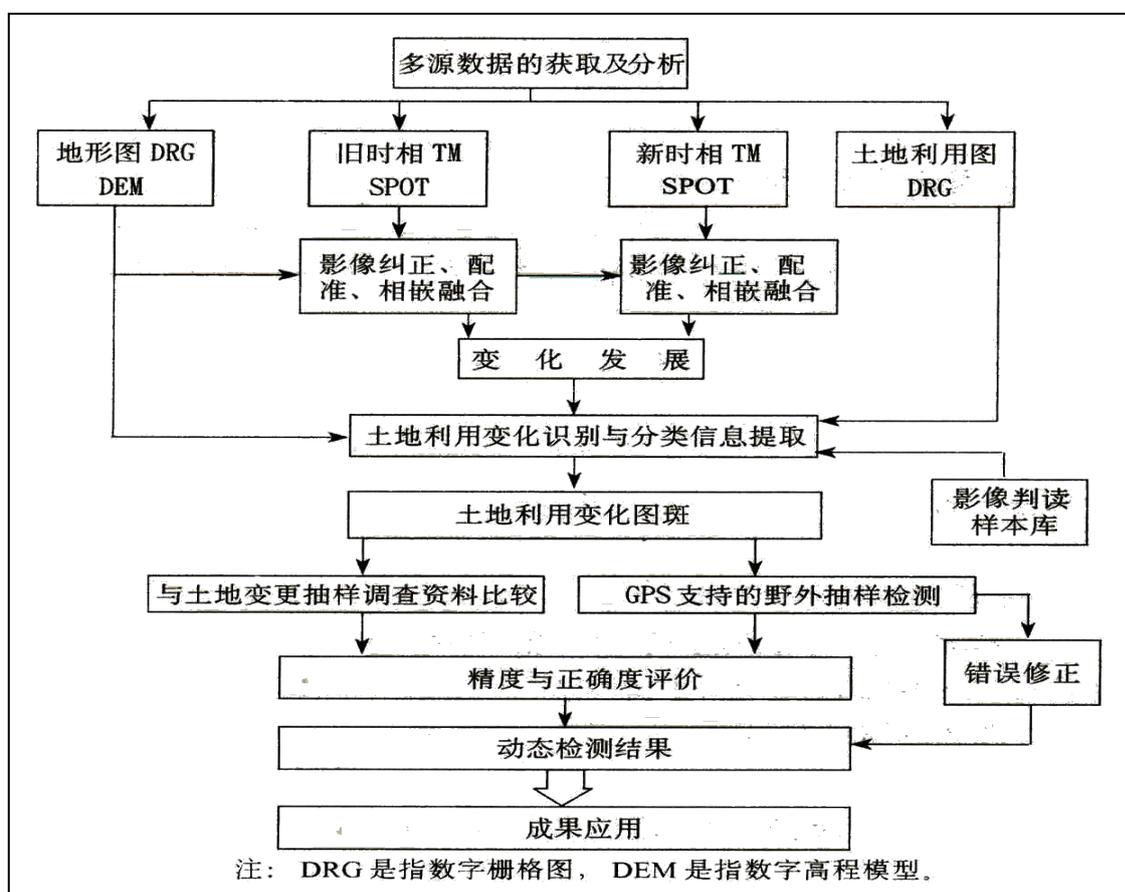


图 1 土地利用动态遥感监测方法

一、基本监测图类型

- (一) 1:25000—1:50000 比例尺县级行政辖区范围的土地动态监测图；
- (二) 根据辖区大小确定比例尺的地（市）行政辖区范围的土地利用动态监测图；

项目部分享

(三) 1:25000—1:50000 比例尺城市辖区（主城区）范围的前、后时相遥感影像图；

(四) 1:25000—1:50000 比例尺城市辖区（主城区）范围的土地利用动态监测图。

二、土地动态监测的步骤

(一) 数据获取

要求数据及资料来源连续、稳定；能满足监测的精度要求；价格适中；易于获取。目前采用的主要数据源有 TM 数据和 SPOT 数据。

表 1 TM 数据波段

传感器	波段 (um)	波长	分辨率	主要作用
TM	1	0.45~0.52 蓝色	30m	沿岸水域制图、区别地表/植被
	2	0.52~0.60 绿色	30m	测量水质和正常植被的绿色反射率
	3	0.63~0.69 红色	30m	鉴别植物种类、人工建筑物和水质
	4	0.76~0.90 近红外	30m	调查生物量、绘制水体边界
	5	1.55~1.75 短波红外	30m	测量植物含水、鉴别云和雪
	6	10.4~12.5 热红外	120m	测量作物热特性、绘制其他热分布图
	7	2.08~2.35 短波红外	30m	识别岩体、土壤类型和人工建筑

(二) 数据预处理

1、几何校正

遥感几何校正基本环节有两个：一是像素坐标变换；二是像素亮度重采样。根据所采用的遥感数据特点和《土地利用动态遥感监测规程》要求，工作中采用的图像校正方法主要是二次多项式法，亮度重采样则采用三次卷积法。

项目部分享

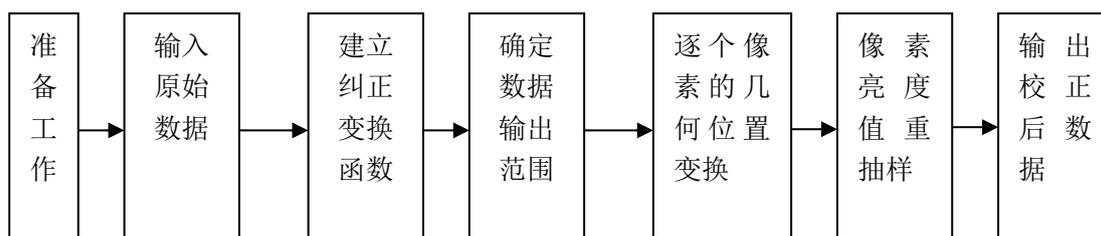


图 2 几何校正的步骤

2、图像配准

(1) TM、SPOT 都分别几何校正到统一地图坐标系下。

(2) 首先对高空间分辨率的 SPOT 全色图像进行几何精校正，然后将 TM 图像与校正后 SPOT 图像配准。

(3) 先将某一时相 TM 数据进行分景的几何精校正，插值成高分辨率（10m），然后将其余卫星数据以景为单元与其进行相对配准。

3、跨带处理

当监测区在相邻两带的面积相差较大，将较小面积的部分转换到较大面积部分所在带；当面积相近时，应移动中央子午线，使其位于监测区中央区域。

（三）遥感数据融合

1、融合的目的

数据融合目的是通过将监测区内两个或多个时相的 TM 多光谱数据与 SPOT 全色波段融合，提高卫星影像数据的空间分辨率和光谱分辨率，增强影像判读的准确性。同时两个时段影像的交叉融合又会突出变异，有助于检测出变化信息。

2、数据融合的技术关键

(1) 充分认识研究对象的地学规律；

(2) 充分考虑不同遥感数据之间波谱信息的相关性而引起的有用信息的增加和噪声误差的增加，对多源遥感数据作出合理的选择；

(3) 解决遥感影像的几何畸变问题，使各种影像在空间位置上能精确配准起来；

(4) 选择适当的融合算法，最大限度地利用多种遥感数据中的有用信息。

3、融合前处理

(1) SPOT 数据

增强局部灰度反差、突出纹理细节、加强纹理能量和通过滤波来尽可能减少噪声。

项目部分享

(2) TM 数据

多光谱数据的贡献就是它的光谱信息，融合前主要以色彩增强为主，调整亮度、色度、饱和度，拉开不同地类之间的色彩反差，对局部的纹理要求不高，有时为了保证光谱色彩，还允许削弱纹理信息来确保融合图的效果。

4、数据组合类型

- (1) N 年 TM 与 N+1 年 SPOT 数据；
- (2) N 年 TM、SPOT 与 N+1 年 SPOT；
- (3) N 年 SPOT 与 N+1 年 TM、SPOT；
- (4) N 年 TM、SPOT 与 N+1 年 TM、SPOT。

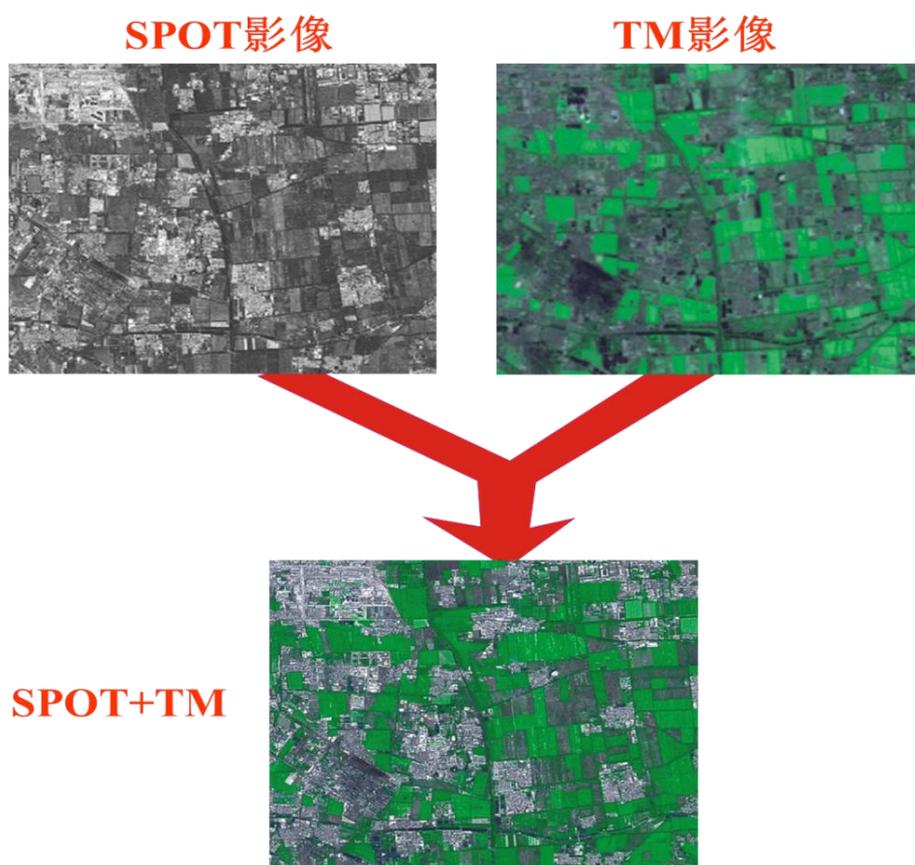


图 3 影像融合示意

(四) 变化信息提取及变化类型确定

1、变化信息发现

- (1) 光谱特征变异法
- (2) 假彩色合成法

项目部分享

- (3) 主成分分析法
- (4) 图像差值法
- (5) 图像分类后比较法
- (6) 波段替换法
- (7) 变化矢量分析法

2、变化类型确定

- (1) 目视解译法
- (2) 自动分类法
- (3) 人机交互解译

(五) 外业核查

- 1、实地检查确认遥感内业判读的变化图斑；
- 2、实地调查影像上识别或定位不准的小图斑边界线；
- 3、实地量测影像上量测精度不足的线状地物宽度；
- 4、对影像上有云影遮盖的范围做补充调查；
- 5、实地收集监测区内与真正变化图斑相对应的土地变更调查资料，为变化信息分类后处理及精度评价提供依据。

(六) 变化信息后处理

- 1、外业资料整理与分析；
- 2、变化小图斑归并；
- 3、图斑范围、边界、类型确定；
- 4、选取特征图斑，为建立影像特征库提供典型影像资料；
- 5、统计变化面积并作变化分析。

项目部分享

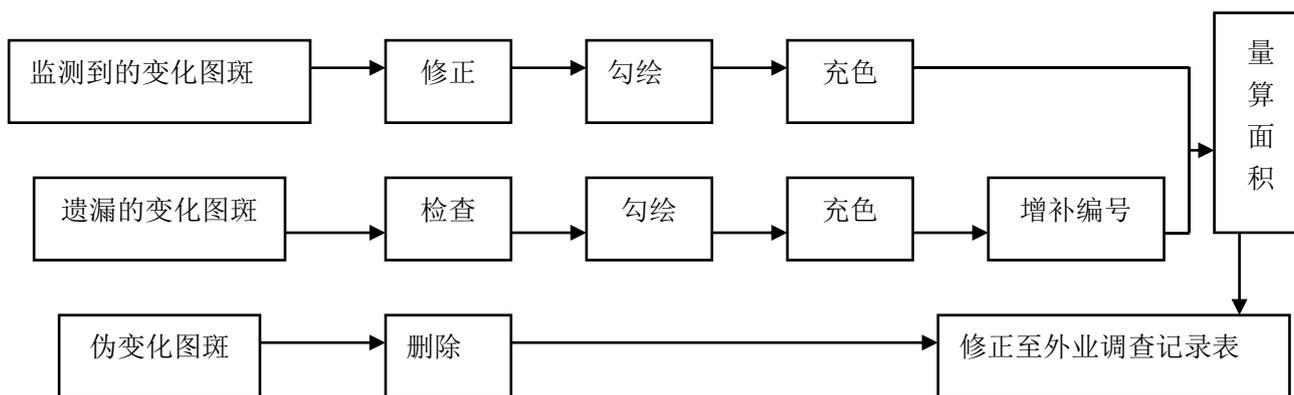


图 4 变化图斑处理示意图

(七) 提交成果检查验收

- 1、检查制度
- 2、验收依据
- 3、检查验收报

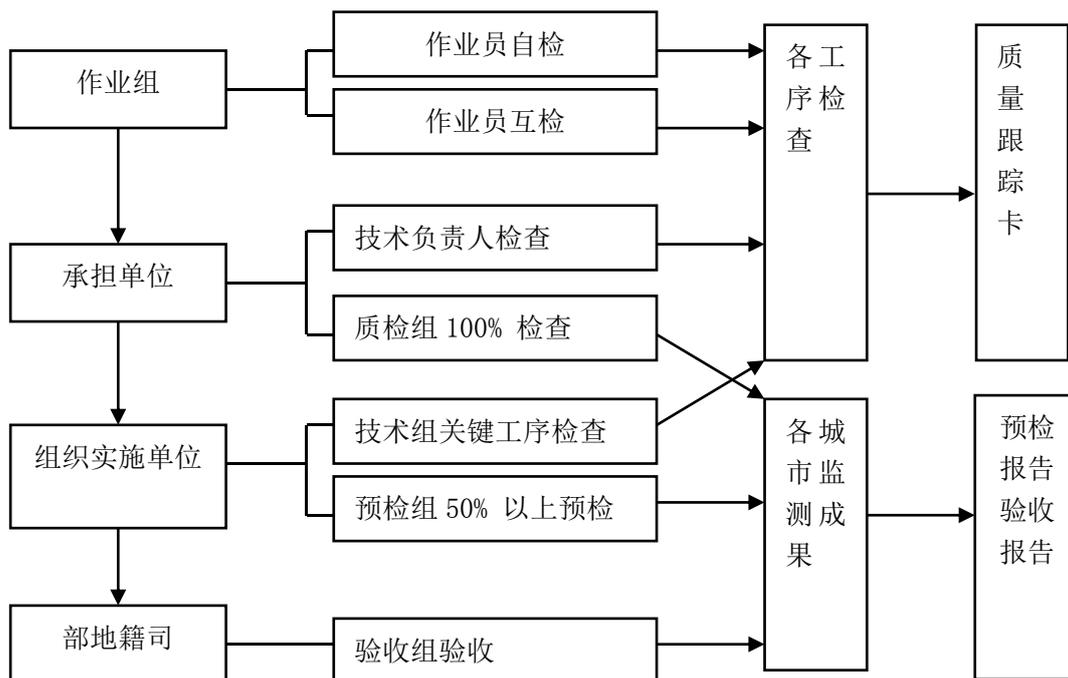
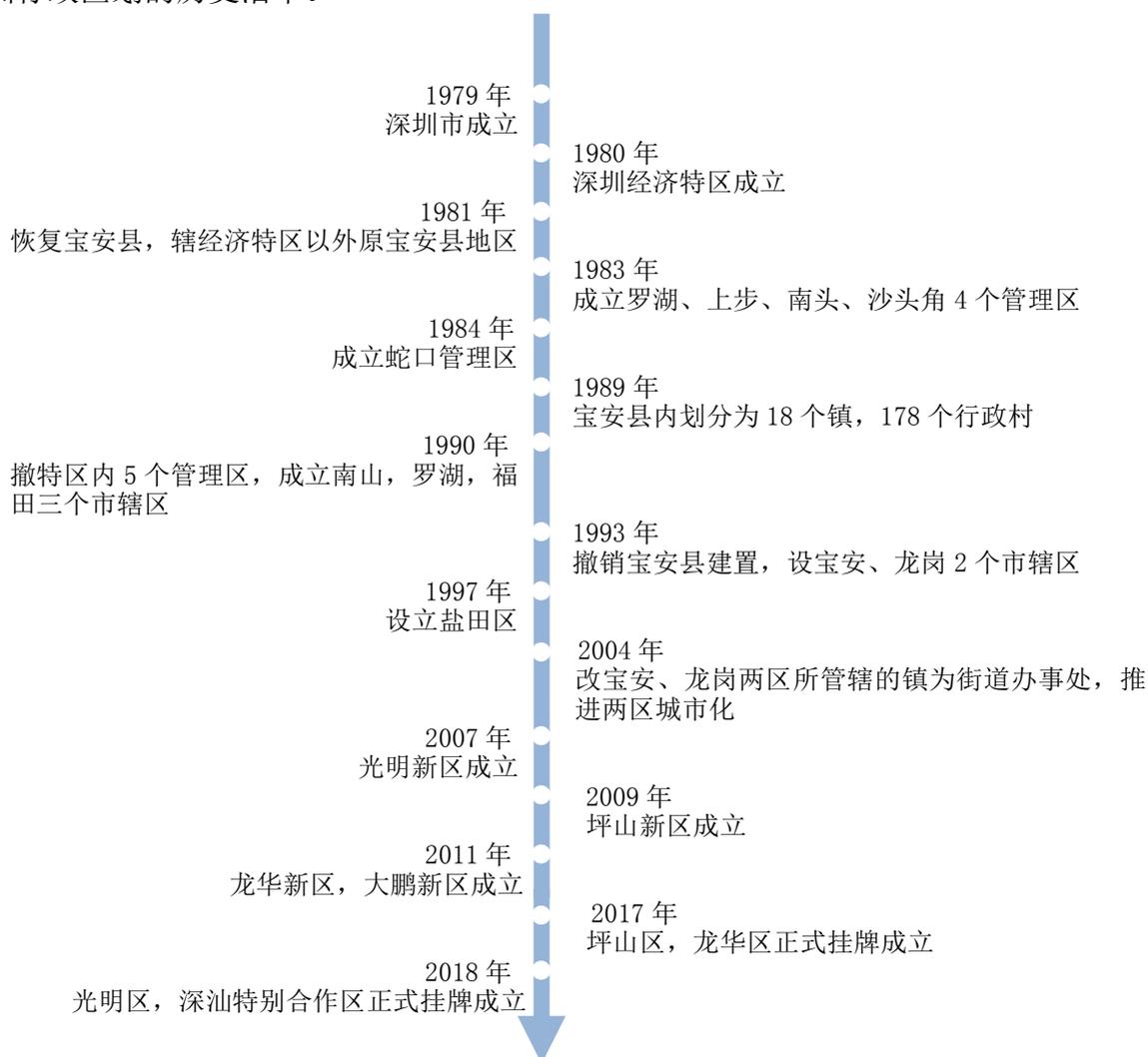


图 5 三检一验制

深圳市行政区历史沿革

(项目五部 郑佳慧)

深圳地处珠江口东岸，与香港、东莞、惠州接壤，总面积为 1996.78 平方公里（未计入深汕特别合作区面积），下辖 9 个行政区，2 个功能区。作为改革开放先行示范城市，深圳在过去的 40 年时间里，一直以开拓、创新、团结、奉献的城市精神努力走在新时代最前列。为响应国家创建社会主义现代化强国的城市范例的号召，深圳的行政区划在推进快速城市化进程中历经了多次变革，现在就让我们来历数深圳行政区划的历史沿革。



深圳的前身为宝安县，宝安作为县建制始于公元 331 年（东晋咸和六年）。深圳西濒珠江口和伶仃洋，连接着内陆河道和入海口，优越的地理位置使其自宋朝时期起便是南方海路贸易的重要枢纽。“深圳”地名于 1410 年（明永乐八年）始见于

项目部分享

史籍，清朝初年建深圳墟。当地的方言俗称田野间的水沟为“圳”或“涌”，深圳因其水泽密布，村落边有一条深水沟而得名。

1979年3月，广东省委为加强对宝安的领导，促进宝安的对外开放和发展，将宝安县改为深圳市，辖深圳、南头、松岗、龙华、葵冲、龙岗六个区，总人口约35.8万人。同年10月，深圳市设立罗湖管理区。11月，深圳市由原省、地双重领导的体制改为地区一级的省辖市，直属广东省领导。

1980年7月，分罗湖管理区，成立沙头角管理区。8月，为了给全国的改革开放探索一条新路，提供一个突破口和实验场，建立深圳经济特区，包括深圳、沙头角二镇和附城、盐田、南头、蛇口公社，总面积327.5平方公里。



图一 改革开放之初的深圳

1981年10月，恢复宝安县建置，辖深圳经济特区外的原宝安县地区，以加强对深圳市经济特区以外区域的领导和管理，促进该区域的经济社会发展和改革开放。全县划分为大鹏、葵涌、坪山、龙岗、坪地、横岗、平湖、布吉、观澜、龙华、石岩、西乡、沙井、福永、松岗、公明16个人民公社和光明华侨畜牧场。

1982年1月，设立罗湖行政区，原沙头角区并入罗湖区。9月，沙头角镇从罗湖区分出。

项目部分享

1983年9月，分罗湖区，分别成立罗湖、上步、南头、沙头角4个管理区，属县级建制，作为深圳市政府的派出机构。至此，特区内共设4个县级行政区。

1984年8月，从南头管理区分出部分地域，成立蛇口管理区，面积11.4平方公里，驻地设在蛇口，下设1个办事处。

1986年10月，区、乡建置改为镇、村建置，南澳从大鹏分出，坑梓从坪山分出。

1987年2月，全县共整编为18个区级镇、165个行政村；光明华侨畜牧场仍托宝安县管辖。1989年，全县分18个镇、178个行政村。

1989年10月，上步管理区改名为福田管理区。

1990年1月，特区内撤销罗湖、福田、南头、蛇口、沙头角管理区，成立罗湖、福田、南山三个市辖区。3月，沙头角区并入罗湖区。

1991年，全县分18个镇、191个行政村；光明华侨畜牧场仍在宝安县区划内。18个镇是：新安、福永、沙井、松岗、公明、石岩、龙华、观澜、平湖、布吉、横岗、龙岗、坪地、坪山、坑梓、葵涌、大鹏、南澳。

1993年1月，撤销宝安县建置，设宝安、龙岗2个市辖区。宝安县辖西乡、福永、沙井、松岗、公明、石岩、龙华、观澜8镇；龙岗区辖平湖、布吉、横岗、龙岗、坪地、坪山、坑梓、葵涌、大鹏、南澳10镇。

1997年10月，为促进深圳经济特区东部的开发和经济发展，及加强区域的行政管理，分罗湖区，设盐田区。盐田区总面积71.828平方公里，地理上相对独立，自成一体，1996年总人口18.7万人，工农业总产值71.07亿元，国内生产总值17.4亿元，预算内财政收入2.45亿元，市政基础设施完整配套。

项目部分享



图二 四区十八镇时期的行政区划图

2004年，为实现特区内外一体化发展，推进宝安龙岗两区城市化工作，撤销宝安和龙岗两区所管辖17个镇改为街道办事处。

2007年8月，光明新区成立，成为深圳市设立的第一个功能新区。

2009年6月，原龙岗区坪山、坑梓两个街道和深圳市大工业区组成的坪山新区，也正式揭牌成立。

2010年，深圳已实现特区内外一体化，经济特区范围已扩大到全市。全市共设6个市辖行政区：福田区、罗湖区、南山区、盐田区、龙岗区、宝安区和光明新区、坪山新区2个功能区，57个街道办事处，791个居民委员会。

2011年，在宝安和龙岗新增两个功能新区——龙华新区和大鹏新区。

2017年1月7日，深圳坪山区、龙华区举行揭牌仪式，正式成为行政区。

2018年9月19日，深圳市光明区正式挂牌成立，从功能区升级成为行政区。同年12月，深圳市深汕特别合作区正式挂牌。

项目部分享



图三 深汕特别合作区

至此，深圳正式进入“10+1”模式，即福田区、罗湖区、南山区、盐田区、龙岗区、宝安区、光明区、龙华区、坪山区、大鹏新区和深汕合作区，翻开了由深圳全面负责建设管理的新篇章。

项目部分享

2019年8月房地产市场政策动态

(总研部 冯璐璐)

一、国家层面

1、8月16日,住房和城乡建设部印发《房屋交易合同网签备案业务规范(试行)》,在城市规划区国有土地范围内开展房屋转让、租赁和抵押等交易活动,实行房屋网签备案,实现新建商品房和存量房买卖合同、房屋租赁合同、房屋抵押合同网签备案全覆盖。

2、8月25日,中国人民银行发布公告称,自今年10月8日起,新发放商业性个人住房贷款利率以最近一个月相应期限的贷款市场报价利率(LPR)为定价基准加点形成。以前个人房贷利率是根据央行公布的贷款基准利率来上下浮动的,而今后的个人房贷利率要参考市场利率,首套房贷利率不得低于相应期限LPR报价(按8月20日5年期以上LPR为4.85%);二套房不得低于相应期限LPR报价加60个基点(按8月20日5年期以上LPR计算为5.45%)。确保区域差别化住房信贷政策有效实施,保持个人住房贷款利率水平基本稳定。

3、8月26日,十三届全国人大常委会第十二次会议通过关于修改《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国城市房地产管理法》的决定,自2020年1月1日起施行。此次修订依法保障农村土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地管理制度等改革在全国范围内实行,对促进乡村振兴和城乡融合发展具有重大意义。

二、深圳层面

1、8月1日,深圳市规划和自然资源局印发了《深圳市已批未建土地处置专项行动方案》。根据该《方案》,为加大对已批未建土地处置力度,我市启动已批未建土地处置专项行动,争取用2年时间,高标准、高质量彻底解决所有已批未建土地问题,并建立长效监管机制,加快国土空间提质增效,为经济社会高质量发展提供充足的空间保障。

2、8月18日,中共中央、国务院发布《关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》,提出了将深圳建设成为高质量发展高地、法治城市示范、城

项目部分享

市文明典范、民生幸福标杆、可持续发展先锋的战略定位。在完善社会保障体系方面，该《意见》明确指出，要建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制，加快完善保障性住房与人才住房制度。

3、8月26日，深圳市规划和自然资源局拟对《深圳市土地征用与收回条例》进行修订，起草了《深圳经济特区土地使用权收回条例》（草案公开征求意见稿），文中明确规定，收回有偿出让的土地使用权采取货币方式补偿的，应当对土地及其地上建筑物、构筑物、其他附着物给予补偿。

4、8月30日，深圳市住房和建设局发布《关于规范住房租赁市场稳定住房租赁价格的意见》。《意见》提出，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%。此外，建立住房租赁指导价格发布制度，引导市场合理定价；加强租赁企业、中介机构交易信息和交易行为的监管——解决随意涨租问题。

三、热点城市

1、8月13日，东莞市自然资源局印发了《东莞市加强居住项目规划管理指导意见》，《意见》明确要求居住项目内严禁建设别墅，特别是低层及多层住宅严禁变相建设为别墅。同时，重点管控中心城区（莞城、东城、南城和万江街道）和轨道站点TOD地区等高密度发展区域，禁止规划建设低层住宅和多层联排式住宅。

2、8月19日，嘉兴市印发了《关于进一步规范嘉兴市区房地产销售与经纪行为管理的通知》，该《通知》包括了加强房地产开发企业销售管理、加强商品房的经纪服务管理、加强存量房信息发布管理三方面内容，以进一步规范房地产开发企业销售、房地产经纪行为，依法依规从严管理房地产市场，促进房地产市场健康平稳有序发展。

项目部分享

深圳签订《土地使用权出让合同》的政策梳理

(总研部 贾瑶)

一、政策依据

《深圳经济特区土地使用权出让条例》（1994年6月18日通过；2008年第三次修订）

二、适用范围

适用于特区内国有土地使用权的出让。集体所有的土地，经依法征用转为国有土地后，才能出让。

三、主管部门

深圳市土地管理部门是特区土地使用权的主管部门，统一对土地使用权进行出让，对出让的土地进行管理。

四、土地使用权出让的定义及要求

土地使用权出让是指深圳市人民政府以拍卖、招标、协议的方式，将国有土地使用权在一定年限内让与土地使用者使用，土地使用者向市政府支付土地使用权出让金的行为。土地使用者还应向市政府交纳土地开发与市政配套设施金。土地使用者与土地管理部门签订或变更土地使用权出让合同时，必须先向土地管理部门交纳土地开发与市政配套设施金。自出合同签订之日起，视为已交付土地。

其中协议出让土地使用权应坚持与建设项目相结合，没有建设项目，不供应土地。

五、土地使用权出让年限

土地使用权出让最高年限根据土地使用者对土地的用途来确定：

- （一）居住用地 70 年；
- （二）工业用地 50 年；
- （三）教育、科技、文化、卫生、体育用地 50 年；
- （四）商业、旅游、娱乐用地 40 年；
- （五）综合或其他用地 50 年。

六、土地使用者的权利

土地使用者依法获得土地使用权，土地使用者在使用年限内，可以依法使用、

项目部分享

转让、出租、抵押或者用于其他经济活动。

七、产权登记

土地使用者签订土地使用权出让合同且付清土地使用权出让金、土地开发与市政配套设施金后，应当按照《深圳经济特区房地产登记条例》的规定办理登记，领取《房地产证》。出让合同签订后，土地使用者尚未取得《房地产证》前，可以占有和使用该宗地，但不得处分。

八、出让合同应具备的主要条款

- (一) 双方当事人的姓名或者名称、地址；
- (二) 出让土地使用权的宗地号、面积；
- (三) 土地使用年期及起止时间；
- (四) 土地使用权出让金的数额、币种、交付方式及时间；
- (五) 交付土地的时间；
- (六) 规划、市政设计要点；
- (七) 项目竣工提交验收时间；
- (八) 市政设施配套建设义务；
- (九) 使用相邻土地和道路的限制；
- (十) 建设附属、附加设施的项目及义务；
- (十一) 违约责任；
- (十二) 当事人认为必要的其他条款。

出让合同应附上宗地图，作为出让合同的组成部分。

九、出让合同法律效应

出让合同一经签订就具有法律约束力，当事人必须全面履行合同规定的义务，任何一方不得擅自变更或解除。

十、变更出让合同

土地使用者需要改变出让合同规定的土地用途或条件的，应征得土地管理部门的同意。土地管理部门应与土地使用者以书面形式变更出让合同，重新调整土地使用权出让金标准，土地使用者补交出让金差价，并按照规定办理变更登记。

项目部分享

十一、拍卖出让土地

（一）拍卖出让土地使用权

拍卖出让土地使用权，是指在指定的时间、公开场合，在土地管理部门授权的拍卖主持人的主持下，竞投者按规定的方式应价，由出价最高者得土地使用权的行为。

（二）拍卖出让土地使用权的程序

1. 土地管理部门发出拍卖土地使用权公告；
2. 竞投者领取有关文件；
3. 主持人按公告规定的时间、地点主持拍卖活动；
4. 竞得人即时向土地管理部门一次性付清土开发与市政配套设施金，与土地管理部门签订出让合同，并交付土地使用权出让金总额的 20%作为定金，余额应自出让合同生效之日 5 日内付清。工业用地经土地管理部门同意并在出让合同中注明，余额可以延期交付，但最长不得超过一年。

通过拍卖获取土地使用权流程为：拍卖最终竞得人确认后，立即一次性付清土地开发与市政配套设施金，随后签订土地合同并交付土地使用权出让金总额的 20%的定金，另外的出让金余额自出让合同生效之日起 5 日内付清。

十二、招标出让土地使用权

（一）招标出让土地使用权

招标出让土地使用权，是指土地管理部门公开招标或邀请符合条件的投标人投标，经评标后确定的中标人取得土地使用权的行为。

（二）招标出让土地使用权的程序

1. 土地管理部门发出招标公告或招标邀请书；
2. 投标者领取招标文件；
3. 投标者在投标截止日期之前到指定的地点将密封的投标书投入标箱，并按土地管理部门的规定交付投标保证金；
4. 由土地管理部门组织开标会议，当场开标、验标，宣布不符合投标规定的标书无效；
5. 由土地管理部门组织招标机构按照公平、公正的原则，进行评标、定标，并向中标人发出中标通知书；

项目部分享

6. 中标人接到中标通知书后，应当向土地管理部门一次性付清土地开发与市政配套设施金，并按规定的时间与土地管理部门签订出让合同。

通过招标获取土地使用权流程为：土地管理部门发出中标通知书，中标人接到后应一次性付清土地开发与市政配套设施金，在规定的时间内签订土地出让合同，自出让和同生效后5日内付清土地使用权出让金。（注：与拍卖出让方式的不同是，招标的保证金是投标保证金；拍卖的保证金是20%的土地出让金）。

十三、协议出让土地使用权

（一）协议出让土地使用权



协议出让土地使用权是指由土地管理部门代表市政府与土地使用者以土地的公告市场价格为基准，经过协商确定土地价格，并将土地使用权让与土地使用者的行为。

《深圳经济特区土地使用权出让条例》规定以协议方式出让土地使用权的范围为：高新技术项目用地；

市、区政府建设的微利商品房用地；市、区政府建设的福利商品房用地；市、区财政全额投资的机关、文化、教育、卫生、体育、科研和市政设施等公益性、非营利性用地。下列项目用地，经市政府批准，也可以采取协议出让方式出让土地使用权，但必须按公告的市场价格出让：属特区急需或特别鼓励发展的项目用地；成片开发区用地；市政府以土地入股合作的项目用地；旧城改造用地。

（二）协议出让土地使用权程序

1. 申请人向土地管理部门提交下列有关申请文件：①法定代表人证明书；②申请用地报告；③《协议出让土地使用权申请表》及项目初步布置图；④市政府或其授权部门批准在特区兴办企事业的文件和工商注册登记文件；⑤市计划部门年度立项批文；⑥土地使用权出让金支付能力证明；⑦属高新技术项目用地，应提交市政府科技管理部门签发的认定意见书；⑧产生环境污染或对环境有影响的项目用地，应提交市政府环境保护管理部门出具的环境评价审查意见书。

2. 土地管理部门应自接到申请文件之日起三十日内与申请人协商用地事宜。由

项目部分享

土地管理部门提出审查方案，报市政府审批。市政府审批后，由土地管理部门书面通知申请人。

3. 申请人应当在土地管理部门发出土地使用权出让金通知之日起至与土地管理部门签订出让合同前，向土地管理部门交纳土地使用权出让金 20%的定金，同时一次性付清土地开发与市政配套设施金。

4. 申请人应当自土地管理部门发出用地方案图之日起一百日内与土地管理部门签订出让合同。逾期不签订的，视为申请人自愿放弃申请，土地管理部门发出的同意批地通知书自动失效，申请人所交的定金不予退还，所交土地开发与市政配套设施金由土地管理部门扣除 10%的赔偿金后予以无息退还。

5. 申请人持土地管理部门出具的付清土地使用权出让金凭证，按《登记条例》的规定办理土地使用权登记，领取《房地产证》。

项目部分享

规划和自然资源局助力深圳先行示范区建设

（总研部 钟晨）

2019年8月27日，深圳规划和自然资源局召开党组（扩大）会议，认真组织学习《中共中央国务院关于支持深圳建设中国特色社会主义先行示范区的意见》（以下简称《意见》），领导班子成员分别结合自身实际，谈了学习《意见》的心得，提出贯彻落实的举措，并研究部署下一阶段的工作重点。



深圳市规划和自然资源局将重点做好五个方面的工作，在高水平编制国土空间规划、建设全球海洋中心城市、加快空间提质增效、实现自然资源资产统一保护利用和深化改革创新等方面先行示范。

一、在打造高品质国土空间上先行示范

首先，要通过高水平编制国土空间规划，在打造高品质国土空间上先行示范。目前，深圳市规划和自然资源局正在组织编制国土空间规划，此次规划编制承载着引领、支撑、保障深圳先行示范区建设的重大使命，该局将全面落实中央赋予深圳的发展目标、战略定位和重大举措，坚持“全球标杆城市”的最高标准，主动对标世界一流，前瞻谋篇布局，统筹好陆海空间和生产生活生态三大要素，优化调整城市结构，着力打造高质量的国土空间格局，推动城市可持续发展。

二、在向海发展上先行示范

项目部分享

《意见》明确指出，支持深圳加快建设全球海洋中心城市。根据《意见》精神，深圳市规划和自然资源局将在向海发展上先行示范，具体说来，发挥好统筹抓总作用，围绕海洋产业、科技创新、空间利用、生态保护、文化营造、全球治理等领域系统谋划、重点出击，统筹推进国家深海科考中心、海洋大学组建和国际海洋开发银行设立工作，近期重点抓好海博会筹备、大空港海洋新兴产业基地和南方海洋科学城规划建设等重点工作，力争全球海洋中心城市建设尽快见到实效。

三、在空间集约高效利用上先行示范

建设中国特色社会主义先行示范区，需要充足的空间作为支撑和保障。接下来，深圳市规划和自然资源局将坚决打好国土空间提质增效攻坚战，在空间集约高效利用上先行示范。

具体说来，要以重点片区为主要抓手，高标准规划建设光明科学城、西丽湖国际科教城、香蜜湖、深港科技创新特别合作区、海洋新城、大运新城、坪山中心区等一批重点片区，打造高质量发展新引擎；要深入推进“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，综合运用更新、整备、查违、闲置土地处置等多元手段，出台更多管用好用的政策，确保重大产业项目和文教体卫等公共服务设施都能落得了、落得好，全面推进空间提质增效，为先行示范区建设提供充足的空间。

四、在实现自然资源资产统一保护利用上先行示范

为落实《意见》精神，深圳市规划和自然资源局还将创新自然资源管理全链条制度体系，在实现自然资源资产统一保护利用上先行示范，近期重点在第三次全国国土调查、现代都市田园建设、自然资源资产清查和资产负债表编制等方面集中发力、取得实效。

五、在深化改革创新方面先行示范

深圳市规划和自然资源局还将牢牢把握综合授权改革试点机遇，在深化城市空间统筹利用上深化改革、先行先试，力争在全国形成一批叫得响的改革成果。