

研究

视点

2019 · 九月



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9月

人生如树，四季皆美

在漫长而真实的人生中

你观察过身边的事物吗？

每天清晨的鸟鸣、上班时路边的野花

以及你家窗边的那棵老树……

人生如树，四季皆美

春树蓬勃，夏树宁静

秋树金黄

冬树自是银装素裹

人生中的美好

隐藏在生活中的每一个角落

等待着人们去发现

倾听你生活的喜乐悲欢、点点滴滴

不要抱怨生活无味

其实身边万物皆有美意

目录

政策速览

新中国成立七十周年来土地制度的演进.....	3
自然资源部改革规划许可和用地审批.....	13

行业动态

房地产税之我见.....	21
福田区“五园一街”集中开园.....	24

管理视线

拖延症其实是一种自我抗拒.....	29
任正非-德国采访纪要.....	31

项目部分享

建设用地国土预审的相关政策.....	37
农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程.....	43
CAD 的使用技巧.....	46
EXCEL 中的假合并.....	52
ARCGIS 添加附件批处理.....	59
中国房地产发展回顾与展望.....	63
国内首宗集体建设用地将建共有产权房.....	71

新中国成立七十周年以来土地制度的演进

土地是民族自立之本、国家发展之基、国民福祉之源，土地制度是国家的基础性制度。在庆祝中华人民共和国成立 70 周年之际，系统回顾 70 年来土地制度演进和发展的艰辛历程，全面总结土地制度建设和改革的基本经验，对于客观认识土地制度在经济社会发展中的重大基础作用，进一步增强制度自信、深化制度改革，具有重要意义。



一、土地产权制度：从集权走向分权

土地产权制度作为土地制度的基础和核心，其 70 年演进历程大致以党的十一届三中全会开启改革开放征程为分野，前 30 年重在确立土地公有制，土地公有程度不断扩大，后 40 年重在改革土地使用制度，逐步形成公有制基础上所有权与使用权相分离、平等保护各类产权的土地权利结构。

1949 年 10 月 1 日新中国成立，党践行在革命中作出的平均地权、“耕者有其田”的承诺，在广大新解放区迅速部署了土地改革。至 1952 年春，除部分少数民族地区外，全国绝大多数地方基本完成土改任务，3 亿多农民无偿分得了约 7 亿亩土地和大批生产资料。

但在广大农村地区“实行农民的土地所有制”，只是一种过渡性制度安排。实际上，在土地改革进行之际，中央就在考虑合作化问题。到 1956 年，私有土地和大型生产资料实际上已由农民土地私有转为合作社集体所有。只是这一生产关系的重大变革，是通过疾风暴雨式的运动推行的。针对“大跃进”和人民公社

政策速览

化运动带来的问题，从 1958 年 11 月郑州会议起，中央对有关政策进行了数次调整。1962 年 9 月出台《农村人民公社工作条例（修正草案）》，“三级所有、队为基础”的土地集体所有制最终确立。

城市土地国有化进程则更加迅速和彻底。在总结解放区土改经验的基础上，1950 年 1 月政务院《关于处理老解放区市郊农业土地问题的指示》明确，“没收地主土地、征收旧式富农出租的土地，为了城市建设与工业发展之需要，一律归国家所有”，“学田、族田及祠堂、寺庙、教堂、公共社团等所有之土地，应一律收归国家所有”。这种对于城市和农村土地问题的区别考虑，成为今日城市和农村两类土地公有制形式的思想基础。1956 年 1 月，中央书记处印发《关于目前城市私有房产基本情况及社会主义改造的意见》规定，一切私人占有的城市空地、街基地等地产，经过适当办法，一律收归国家。至此，城市土地国有化全面完成。

从新中国成立到改革开放前探索形成的“城市土地国家所有、农村土地集体所有”原则，经由 1982 年《宪法》修改，在国家最高法律层面上正式确认为中国土地基本制度，“集权”色彩浓厚。1978 年 11 月 24 日安徽凤阳小岗村 18 位农民摁手印搞大包干，并最终得到中央认可，成为农村土地制度改革的转折点。历经“包产到户”“包干到户”，到建立家庭联产承包责任制，再到废除人民公社体制，以土地家庭承包经营为基础、统分结合的双层经营体制得以确立。从上世纪 90 年代初开始，中央先后出台稳定土地承包关系、全面取消农业税费、允许农户承包地使用权自愿有偿流转等举措。党的十八大以来，农村土地制度改革进入深化阶段，中央作出建立农村土地“三权分置”制度、开展土地承包经营权确权登记颁证、统筹推进农村土地制度改革三项试点、健全农村土地产权流转交易制度等一系列重大决策部署，初步构建了农村土地制度的“四梁八柱”。2019 年 8 月《土地管理法》修正案经审议通过，明确以缩小土地征收范围、允许集体经营性建设用地入市为标志，以“扩权赋能”为基本取向的农村土地制度改革取得重大突破。

城市土地产权制度改革也毫不逊色。1979 年国务院颁布《中外合资经营企业法》，规定合营企业应当缴纳场地使用费，城市土地所有权与使用权合一的坚冰开始松动。深圳市 1987 年 12 月首次成功拍卖一幅土地使用权，正式揭开了城

政策速览

市国有土地所有权和使用权相分离改革的大幕。1988年4月通过的《宪法》修正案，明确“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，确立了土地所有权与使用权相分离的合法性。上世纪90年代之后，党中央、国务院发布了一系列规范城镇土地使用权的出让和转让的相关政策，明确了商业、旅游、娱乐等经营性用地和商品住宅用地，要以招拍挂方式出让国有土地的使用权。党的十八大以来，土地权利体系建设持续加强。2019年4月，中办、国办印发《关于统筹推进自然资源资产产权制度改革的指导意见》，对依法平等保护各类市场主体的土地产权进行了系统部署。

总体而言，新中国成立70年来土地产权制度变迁的基本轨迹，是在建立和坚持社会主义土地公有制基础上，由改革开放前重视所有权归属到改革开放后重视用益物权保护的方向演进，土地产权不断细分，产权形式更加多样，产权权能更加完善，以推动形成全社会对公民财产长久保护的良好和稳定预期。

二、土地规划制度：从分立走向合一



土地规划制度作为土地利用国家干预的基本工具，与土地产权制度一起，共同奠定现代土地管理的两块基石。但与土地产权由“集”到“分”的变革路径不同，新中国成立70年来土地规划制度的演进总体上则呈现由“分”到“合”的

态势。1986年《土地管理法》规定“各级人民政府组织编制土地利用总体规划”和2018年《深化党和国家机构改革方案》明确“建立国土空间规划体系并监督实施”，是具有里程碑意义的两次重大调整。

新中国城乡规划从初期学习借鉴前苏联模式，到改革开放后引进吸收西方规划方法，走过了一条曲折发展的道路，但其核心内容始终是城乡建设用地规划。新中国成立之初，城市规划编制实施活动即在一些地方开始活跃起来。“一五”时期，全国150多个城市编制了城市建设总体规划，取得了良好效果。“大跃进”和人民公社运动期间，全国编制或修订规划的各级城市有1200多个，导致城市

政策速览

发展失控。随后进行的国民经济整体调整，城市规划失去用武之地。“文革”结束后，城市规划工作迅速恢复。1978年3月，国务院召开“第三次全国城市工作会议”，提出“控制大城市规模，多搞小城镇”的城市发展方针。截至1986年底，全国96%的设市城市完成总体规划编制。1990年，《城市规划法》颁布实施，标志着城市规划法制建设取得重要进展。但在“开发区热”和“土地财政”推动下，城市规划中随意扩大建设用地规模问题日益突出，对国家粮食安全和可持续发展造成威胁，这直接导致了土地利用总体规划的出台并不断强化其功能。城市规划自身也在寻求完善之道，2008年1月，《城乡规划法》颁布实施，城市规划从城乡分割向城乡融合迈出了重要一步。

新中国成立以来，土地利用规划一直与城乡规划相分立。新中国成立初期，国家先后在国营农场和农业合作社组织开展了土地利用规划编制工作。从1958年起，人民公社广泛进行了土地利用规划编制，为农业机械化创造了条件。改革开放初期，随着国民经济迅速恢复和发展，各类建设用地需求大量增加，造成耕地大幅度减少。为了统筹协调各类用地需求、切实保护耕地，1982年，原农牧渔业部在一些省市部署试点，探索在农业区划基础上编制县级土地利用总体规划。1986年6月25日，全国人大审议通过《土地管理法》，编制土地利用总体规划成为各级政府的法定职责，规划范围覆盖城乡全部土地。到2013年，全国先后组织了三轮五级土地利用总体规划的编制工作，同时建立起全覆盖的规划数据库。

改革开放以后，国土规划升列国家层面，其主要任务是生产力布局、资源开发和国土整治，核心内容也是土地利用。从1990年2月《全国国土总体规划纲要（草案）》的编制完成，至2017年1月，首个《全国国土规划纲要（2016—2030年）》由国务院印发，期间各类规划在促进国土空间合理开发和有效保护、推动经济社会持续较快发展方面发挥了积极作用，但也存在规划类型过多、内容重叠冲突、审批流程过长、地方规划朝令夕改等问题，影响到政府效能。在此形势下，一些地方自行开展了不同形式的“多规融合”或“多规合一”探索。2018年3月，《深化党和国家机构改革方案》出台，将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，由新组建的自然资源部负责。2019年5月，中共中央、国务院印发《关于建立国土空间规划体系并监督

实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）。至此，“多规合一”改革取得重大进展，多规分立局面结束，代之以全国统一的“国土空间规划”。

从国内外空间规划实践和规划学科发展来看，尽管空间规划的内涵和外延宽广多样，但任何空间规划决策都要立足土地基础条件，任何空间发展方案最终也都要落实到土地上，国土空间规划的基础和核心仍然是土地规划。建立统一的国土空间规划体系不代表土地规划的终结，恰恰相反，是土地规划由分立走向合一的根本标志。

三、建设用地管理制度：从计划走向市场

合理、高效配置城乡建设用地是土地制度建设和改革的重点。新中国成立70年来，在实行计划经济体制和市场经济体制的不同时期，建设用地制度总体上也体现为计划主导和市场主导两种配置方式，不过，城市和农村建设用地的市场化配置改革进程差距甚大。

新中国成立初期，百废待兴，建设用地需求旺盛，除少量来源于没收地主的土地外，主要通过征收土地增加可支配的土地资源，再通过划拨方式将土地无偿提供用地单位使用，属于典型的计划配置。但这一时期相对宽松的征地办法很快就导致了突出的土地浪费问题。为此，国务院于1958年1月发布《国家建设征用土地办法（修正）》，强调节约用地，并适当提高了审批权限。但随后开展的“大跃进”运动，还是导致了基本建设规模和用地规模过快扩张。1961年，国家建设征用土地第一次“刹车”，“文革”开始至党的十一届三中全会前，征地制度建设基本处于停滞状态。



改革开放初期，与农村土地联产承包制的“放权”改革不同，国家建设征地却走上了一条强化征管之路，主要原因是各地建设征地比较随意，变相买卖和出租土地现象增多。1986年《土地管理法》规定，“国家进行经济、文化、国防建设以及兴办社会公共事业，需要征用集体所有的土地时，必须按照本条例办理。禁止任何单位直接向农村社队购地、租地或变相购地、租地。农村社队不得以土

政策速览

地入股的形式参与任何企业、事业的经营。”同时，规定“列入国家固定资产投资计划的或者准许建设的国家建设项目，经过批准，建设单位方可申请用地”，征地制度的计划色彩浓厚。1998年修订的《土地管理法》总结了过去土地征收实践经验，将过去的分级限额审批，改为依据土地利用总体规划实行农用地转用审批，并作为土地征收审批的前提。但在市场经济不断发展的背景下，土地征收制度与农民土地权利意识增强的矛盾日益难以调和。出路在于改革。“改革征地制度”成为全面深化改革的重要事项。从2015年初开始的农村土地征收制度改革试点取得了重要进展，近期经全国人大审议通过的《土地管理法》修正案，吸取试点经验完善了土地征收范围、征地审批程序和征地补偿机制。但因土地征收事关城乡关系重大调整，现阶段政府干预仍在所难免（如规划建设用地区内成片开发项目仍然纳入征地范围、征地补偿按综合区片价而非市价等）。

城镇国有土地供应则是市场化配置改革步伐最早迈出且走得最远的领域。改革开放之初，以征收中外合营企业建设场地费为发端，城镇国有土地有偿使用开始推行。但真正具有市场化配置意义的改革，是1987年12月深圳敲响的土地使用权公开拍卖“第一锤”。同年11月，国务院在一些沿海城市开展土地使用制度改革试点。1988年《宪法》修正案明确，“土地的使用权可以依照法律的规定转让”，土地使用权有限期、有偿流转受到宪法保障，这是我国土地制度建设具有划时代意义的事件。为了增强政府对土地一级市场的控制能力，1996年土地储备制度诞生，“土地财政”模式提速。截至2006年，经营性用地、住宅用地和工业用地招拍挂出让制度基本形成，并沿用至今。从2009年开始，广东等省探索城市低效用地再开发，完善存量用地有偿使用制度。2019年7月，国办印发《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》，土地二级市场进入规范发展新阶段。

农村集体建设用地市场化配置改革之路则相对曲折。改革开放之初，为遏制农村建设非法占地之风，立法完全禁止集体建设用地流转。上世纪80年代中后期，随着乡镇企业异军突起，以及国有土地探索有偿使用，集体建设用地自发流转十分活跃，形成大量隐形市场。在此情况下，1988年《土地管理法》修正案，明确“国有土地和集体所有的土地的使用权可以依法转让”。进入新世纪前后，非农业建设用地扩张重新抬头，农村建设用地政策进一步趋向从严。但完全禁止

政策速览

集体建设用地进入市场既难以做到、也不够合理，因此，在 2003 年以后探索集体建设用地入市流转的要求便屡见于中央文件。党的十八届三中全会《决定》强调，“建立城乡统一的建设用地市场。在符合规划和用途管制前提下，允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。”落实《决定》要求，2015 年初，国家在 33 个县市部署开展了农村土地制度改革三项试点，眼下其改革成果已被新的《土地管理法》修正案所吸纳，农村集体经营性建设用地入市成为此轮改革和修法的最大亮点。

以新《土地管理法》修正案出台为标志，我国城乡统一的建设用地市场框架基本形成，除基础设施、城市保障房、农村宅基地等公益性、民生性用地外，其他城乡建设用地都纳入了市场化配置体系，市场对土地资源的决定性作用进一步显现，为土地资源优化配置奠定了重要基础。

四、土地保护制度：从行业走向系统

党的十八大之前，我国土地保护制度建设以部门和行业为主，沿着两条主线推进：一条线是农用地特别是耕地保护，以确保国家农产品安全供给；另一条是自然资源 and 环境保护，以维护生物多样性和保障可持续发展。党的十八大之后，两条主线汇聚到一起，耕地保护与生态保护、土地整治与生态修复高度融合，形成生态文明建设的滚滚洪流，土地保护和整治进入全域性、系统性、整体性新时代。

新中国成立伊始，解决吃饭问题成为新生的人民政权面临的重大难题。面对巨大困难，党和国家没有退缩，一方面，组织力量对战后废弃的农地进行恢复和开垦；另一方面，在全国范围内开展土地改革。生产积极性高涨的农民垦荒辟地，农业生产得到迅速恢复和发展。但受“大跃进”浮夸风和人民公社“一平二调”等现象的影响，农民自留地被收回，大量耕地遭荒废。从 1958 年起，在城市化水平长期维持在 17.4% 左右的情况下，全国耕地面积逐年减少。党的十一届三中全会后，农村实行家庭联产承包责任制，极大释放了耕地产能，但经济社会发展驶入快车道，不可避免地占用了大量耕地，1981 年～1997 年间中央采取了一系列措施遏制耕地急剧减少态势。1998 年修订《土地管理法》，明确“十分珍惜、合理利用土地和切实保护耕地是我国的基本国策”。党的十八大以来，耕地保护进一步加强。2017 年 1 月，中共中央、国务院印发《关于加强耕地保护和改进

政策速览

占补平衡的意见》（中发〔2017〕4号），对新时代耕地保护工作进行了总体部署。

70年来，除耕地保护之外，我国对于自然资源和生态环境保护的认识不断深化、内容不断丰富、力度不断加大。1956年，我国建立了第一个自然保护区——广东鼎湖山自然保护区。到1978年底，全国共建立自然保护区34个，总面积1.265万平方公里，约占国土面积的0.13%。改革开放以后，我国自然保护地建设进程加快。从1999年开始，国家陆续启动天然林保护、退耕还林等一系列重大生态工程。“十二五”期间，国家安排专项资金用于自然保护区生态保护补偿等，支持国家级自然保护区开展管护能力建设。为了严肃查处自然保护区典型违法违规活动，2015年国家十部门印发《关于进一步加强涉及自然保护区开发建设活动监督管理的通知》。与此同时，地质公园、湿地公园、海洋特别保护区等保护地类型也相继建立并不断完善。目前，我国已成为世界自然保护区面积最大的国家之一，基本形成类型比较齐全、布局基本合理、功能相对完善的自然保护区网络。

党的十八大以来，耕地保护和生态环境保护开始超越部门或行业分头管理、政出多门的状况，走向有机融合和统一管理。2018年《深化党和国家机构改革方案》强调，“必须树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，统筹山水林田湖草系统治理”，并赋予自然资源部统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责。目前，山水林田湖草整体保护和系统修复试点正在抓紧进行。同时，统筹推进耕地“三位一体”保护，统筹推进生态保护红线、永久基本农田、城镇开发边界划定。统筹划定“三区”“三线”，成为新时代国土空间规划的核心内容，也是新时代土地保护和整治的关键举措。

耕地保护与生态保护、土地整治与生态修复相结合，反映了生态系统整体性、系统性的内在要求，是对山水林田湖草是一个生命共同体理念的生动实践，也是土地保护制度日益走向系统和综合的重要体现。

五、土地管理体制：从分管走向统管

土地管理体制既是贯彻落实国家土地制度和政策的行政组织制度，本身也成为国家土地制度的重要组成部分。新中国成立70年来，我国土地管理体制经历多次调整，总体态势是由多部门分散管理走向大部制集中统一管理。2018年新

政策速览

一轮政府机构改革实现了自然资源资产所有者职责、国土空间用途管制和生态保护修复职责的“两统一”，从而在更高层面上强化了土地集中统一管理。

1949年7月，全国人民政治协商会议通过《中央人民政府组织法》，在政务院下设内务部，内务部下设地政司，履行国家土地管理职责。至“文革”开始，我国土地管理一直处于多部门分管格局，这也是与计划经济体制相适应的。“文革”开始直到1978年，许多地方土地管理机构被解散，土地管理工作基本处于瘫痪状态。

党的十一届三中全会将党和国家的工作重点转移到以经济建设为中心上来，土地管理机构逐渐恢复。1979年国务院设立全国农业区划委员会，下设土地资源组；1982年8月~1986年6月，在各级农业部门建立了土地管理机构，在城市则保留了房地产管理局，部分恢复地政管理职能；1986年，根据中央决策和《土地管理法》规定，成立了直属国务院的国家土地管理局，其后地方各级政府也相继成立土地管理部门，初步实现全国土地和城乡地政统一管理；1998年国务院机构改革中组建国土资源部，作为主管全国土地资源、矿产资源、海洋资源等自然资源的规划、管理、保护与合理利用的国务院组成部门；2004年，中央确定省级以下国土资源垂直管理体制；2006年，建立国家土地督察制度。至此，相对集中管理、自上而下监督的土地统一管理模式基本形成。2018年，中央决定整合原国土资源部及有关部门职责，组建自然资源部。目前，各级自然资源机构改革已经到位。土地作为最重要的自然资源和其他自然资源的载体，在高度集中统一的自然资源管理体制中占据基础和核心地位。

与此同时，我国形成了一套较为完善的土地法律、法规体系和执法监察制度，推动了土地管理法治化。法律法规方面，以《宪法》为统领，以《民法总则》《物权法》等民事基本法律为基础，以《土地管理法》《城市房地产管理法》等专门法律为主体，以《土地管理法实施条例》《基本农田保护条例》《不动产登记暂行条例》等20多部行政法规为细化，以大量部门规章和地方性法规、政府规章为补充，构筑起中国特色土地管理法律法规框架，成为中国特色社会主义法律体系的重要组成部分。执法监察体系方面，明确了地方党委政府在土地管理中的主体责任，推动形成党委领导、政府负责、部门协作的执法监察工作新格局；国家土地督察制度入法，确立了国家土地督察制度的法律地位。

政策速览

经过长期努力，中国特色土地制度框架已经形成，与我国社会主义初级阶段的基本国情和中国特色社会主义经济体制基本适应。土地制度作为一项基础性、全局性制度，有力推动了经济社会全面协调可持续发展。

自然资源部改革规划许可和用地审批

近日，自然资源部印发了《关于以“多规合一”为基础推进规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（以下简称《通知》），通过“3个合并”“1个简化”，对现行用地审批和城乡规划许可审批流程进行改革，进一步完善便民利企措施。就如何理解和落实《通知》，让市场主体和广大群众分享改革红利，自然资源部国土空间用途管制司负责人对此进行了解读。

一、一类事项一个部门统筹，一个阶段同类事项合并

城乡规划许可、建设用地审批与广大企业和群众利益直接相关。在自然资源部国土空间用途管制司负责人看来，《通知》出台基于两大背景：一是根据中央深化党和国家机构改革的要求，推动各项改革落实落细落地；二是国家正在建立国土空间规划体系，实现“多规合一”，统一所有国土空间用途管制。

该负责人介绍，机构改革前，城乡规划许可、建设用地审批分别由“两个部门”（原城乡规划部门、原国土资源部门），依据“两部法律”（《城乡规划法》《土地管理法》）、两类规划（城乡规划、土地利用规划），按照“两套程序”办理，存在同类事项多头审批、重复审查、交叉审查、流程复杂等问题，增加了企业和群众的负担，影响了投资落地的效率。党的十九届三中全会审议通过的《中共中央关于深化党和国家机构改革的决定》，明确要求“优化党和国家机构设置和职能配置，坚持一类事项原则上由一个部门统筹、一件事情原则上由一个部门负责”“营造良好营商环境”“推进‘多规合一’，实现土地利用规划、城乡规划等有机融合”。《深化党和国家机构改革方案》提出组建自然资源部，“统一行使所有国土空间用途管制和生态保护修复职责”“建立空间规划体系并监督实施”，为这项改革创造了条件。今年5月中共中央、国务院印发的《关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》指出，“以‘多规合一’为基础，统筹规划、建设、管理三大环节，推动‘多审合一’‘多证合一’”，为推进改革指明了方向。

该负责人表示，改革要按照“一类事项一个部门统筹、一个阶段同类事项合并”的要求，合并审批、优化流程、简化材料，以“多规合一”为基础，推动规划用地“多审合一、多证合一”，扎实体现深化党和国家机构改革的实际成效。

政策速览

一类事项一个部门统筹，是根据深化党和国家机构改革要求，将机构改革前分别由原国土资源、城乡规划、测绘部门负责的城乡规划许可、建设用地审批及相关测绘业务，归口到自然资源部门统一管理，不再让行政相对人多头申请、多次跑路。**一个阶段同类事项合并**，是根据深化“放管服”改革要求，把建设项目审批流程涉及自然资源管理的事项分为4个阶段（立项、用地和工程规划许可、竣工验收、不动产登记），对同一个阶段的同类审批事项，合并为一个审批事项，不再让多个主管部门多头审批、多次发证。

二、合并规划选址和用地预审

此次流程再造，**首先对规划选址和用地预审进行了合并**。为什么要进行合并？该负责人表示，规划选址和用地预审都处于建设项目的立项阶段，是投资主管部门批准、核准建设项目的前置条件，在功能上虽然各有侧重，但都具有确定建设项目选址位置、用地面积等方面的作用。机构改革前，建设单位需要到两个部门分别办理审批手续，涉及审批层级不一致的，还可能出现拉长审批周期、审查意见不一致等问题。

对审批权限不一致的问题，此次改革按照“在政府部门内部解决，不增加市场主体负担”的要求，对用地预审权限在自然资源部但规划选址权限在地方的项目，由自然资源部通过用地预审后，地方自然资源主管部门确定最终的规划选址，**核发建设项目用地预审与选址意见书**。



中华人民共和国

建设项目
用地预审与选址意见书

用字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设项目符合国土空间用途管制要求，核发此书。

核发机关

日期

基 本 情 况	项 目 名 称	
	项 目 代 码	
	建设单位名称	
	项目建设依据	
	项目拟选位置	
	拟用地面积 (含各地类明细)	
	拟建设规模	
附图及附件名称		

遵守事项

一、本书是自然资源主管部门依法审核建设项目用地预审和规划选址的法定凭据。
二、未经依法审核同意，本书的各项内容不得随意变更。
三、本书所需附图及附件由相应权限的机关依法确定，与本书具有同等法律效力，附图指项目规划选址范围图，附件指建设用地要求。
四、本书自核发有效期三年，如对土地用途、建设项目选址等进行重大调整的，应当重新办理本书。

“此前，由于建设项目避让永久基本农田、生态保护红线等原因，规划选址的初始位置往往会根据用地预审结果进行调整。这次改革解决了原城乡规划、国土资源部门在项目选址上协调不够的问题。”该负责人说。

同时，对用地预审权限在省级以下自然资源主管部门的，由省级自然资源主管部门根据本省实际情况，确定建设项目用地预审与选址意见书办理的层级和权限。“确定层级，是指可以将审批权限下放到市，有条件的也可以下放到区、县；确定权限，是指可以根据项目类型来决定哪些由省里审批，哪些由市以及区、县来审批。我们没有统一规定下放的具体层级和权限，就是考虑到不同地方的情况千差万别，不能简单地‘一刀切’。”该负责人强调。

2016 年原国土资源部印发《关于改进和优化建设项目用地预审和用地审查的通知》提出，“适当缩小用地预审范围”。《通知》进一步明确，对使用已经依法批准的建设用地进行建设的项目，不再办理用地预审。该负责人表示，这一改革缩短了使用存量建设用地的立项审批周期，有利于鼓励地方消化存量建设用地，节约集约利用土地资源。

三、合并建设用地规划许可证和建设用地批准书

政策速览

建设用地规划许可证、建设用地批准书由原城乡规划部门、原国土资源部门分别依据《城乡规划法》《土地管理法》核发，此次改革对两者进行了合并。对于合并的原因，该负责人表示，两者尽管依据有所不同，但均体现政府对行政相对人的监管关系，所处阶段相同、内容相近，具备合并的条件。而与此相关的划拨决定书、土地出让合同体现的是土地所有者与使用者之间的土地使用权让渡关系。因此，**《通知》将建设用地规划许可证和建设用地批准书合并为新的建设用地规划许可证，保留划拨决定书和土地出让合同，在程序上实行同步办理。**

对于划拨用地的项目，机构改革前，建设单位要先申请建设用地规划许可证，取得以后才能申请用地，经县级以上政府批准后，由原国土资源部门划拨土地。机构改革和《通知》印发后，对符合划拨用地目录的，建设单位只需向市、县自然资源部门提出建设用地规划许可申请，经有建设用地批准权的政府批准后，同步核发建设用地规划许可证和划拨决定书。对使用存量建设用地的，将大幅压缩审批周期，提高审批效率。

对于出让土地的项目，机构改革前，原国土资源部门要先向原规划部门取得出让地块的规划条件，再向地方政府报批供地方案，供地方案批准后颁发建设用地批准书。规划条件的取得，成了一个额外的审批环节，拉长了审批周期。在签订出让合同以后，建设单位还要拿合同和有关文件到原城乡规划部门去领取建设用地规划许可证。机构改革后，出让地块的规划条件取得已经成为自然资源主管部门内部事项，出让土地的审批环节得到了简化。因此，出于减轻行政相对人负担的考虑，《通知》明确建设单位在签订出让合同后，市、县自然资源主管部门直接向建设单位核发建设用地规划许可证，不需要再由建设单位持相关文件和合同领取。

对于新的证书，该负责人解释说，新的建设用地规划许可证增加了原建设用地批准书的内容，实现了用地审批与规划许可的实质合并。“批准用地机关”是指有权批准该项建设用地的人民政府，“批准用地文号”是指批准该项建设用地的文号，“土地取得方式”是根据项目类型分别填写“划拨”或“出让”。



中华人民共和国

建设用地规划许可证

地字第_____号

根据《中华人民共和国土地管理法》《中华人民共和国城乡规划法》和国家有关规定，经审核，本建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，颁发此证。

发证机关
日 期

用地单位	
项目名称	
批准用地机关	
批准用地文号	
用地位置	
用地面积	
土地用途	
建设规模	
土地取得方式	
附图及附件名称	

遵守事项

一、本证是经自然资源主管部门依法审核，建设用地符合国土空间规划和用途管制要求，准予使用土地的法律凭证。

二、未取得本证而占用土地的，属违法行为。

三、未经发证机关审核同意，本证的各项规定不得随意变更。

四、本证所需附图及附件由发证机关依法确定，与本证具有同等法律效力。

四、多测整合、多验合一

此次改革的一大亮点是“多测整合、多验合一”。对于这项改革，该负责人称主要是对目前建设项目审批中测绘事项存在的问题出发的。“目前建设项目审批中测绘事项存在的问题有：标准不统一，不同部门制定了大约有 5-6 项不同的测绘标准；多头测绘、重复测绘，从立项、用地和工程规划许可、竣工验收、不

政策速览

不动产登记，各阶段涉及测绘事项较多，约有 15 项；各审批主体对测绘成果不共享。”该负责人说。

对于多测整合，有些人认为是要把所有的测绘合并成一个。对此，该负责人解释说，根据“一个阶段同类事项合并”的要求，《通知》是将同一个阶段横向的多项测绘业务合并，而不是要纵向地去合并不同阶段的测绘业务。“目的是按照同一审批阶段、同一审批主体、同一审批活动开展一次测绘的原则，从技术上统一标准，避免重复测绘、多头测绘，从政策上强化测绘成果共享，强化各审批主体对测绘成果的共享利用，实现对同一标的物只测一次、提供一次测绘数据的目标。”该负责人强调。

对于多验合一，《通知》从方便行政相对人的角度，简化竣工验收审查事项，要求在建设项目竣工验收阶段，将自然资源主管部门负责的规划核实、土地核验、不动产测绘等合并为一个验收事项，这样也节约了行政成本。

五、上下联动推动改革落地见效

改革后，将会带来哪些成效？该负责人说，一方面，可以便民利企，优化营商环境。改革后，同一阶段的一个事项只需跑一个部门，提供一套材料，审批要件大大简化，甚至很多可以信息共享的材料不需提供，降低了企业和群众的经济成本和时间成本。另一方面，可以提高效率，减少行政资源浪费。该负责人表示，过去同类事项两个部门办理，多头审查，大大浪费了相对人的时间，同时也大大浪费了行政资源。

改革需要上下联动才能取得良好的效果。地方自然资源主管部门应如何落实改革要求？该负责人从 6 个方面进行了解析：

（一）要强化改革意识。推进规划用地“多审合一、多证合一”是一次自我革命，各级自然资源主管部门要从深化“放管服”改革、优化营商环境、便民利企等方面深刻认识这项改革的重要意义。要结合本地实际大胆改革创新，只要符合法律法规精神，有利于优化营商环境，有利于便民利企的措施都可以大胆地试，待积累丰富实践样本后再上升为全国性政策。

（二）要制定实施细则。考虑到不同地方的差异性，《通知》只明确了改革的思路、方向和原则性规定，对地方负责的具体事项没有统一规定，需要结合实际进一步细化。

政策速览

（三）要加强内部整合。现在有关职责已经统一到一个部门，在自然资源部门内部也要统一，要归口办理，一个口子进、一个口子出，不能再多头审批，由外到内都要全面提高效率。

（四）要对现有审批程序、要件等进行全面清理。各地要清理涉及的办事指南、申请表单、申报材料清单等，既要简化、规范，也要标准化，做到公开透明、一目了然、方便查询。

（五）要推进信息共享。地方自然资源主管部门要主动协调相关部门进行政府内部信息共享。比如能从市场监管、公安等部门获取的信息，就不再要求相对人提供，我们的审批结果也要主动给相关部门提供，便于相关部门改进服务、便民利企。

（六）要运用现代技术手段，提高办理便捷度。要加强信息化建设。目前在自然资源部层面，除涉密项目外，用地报批事项已实现网络远程报送，无需相对人现场报送，具备条件的地方也应抓紧推行。同时，还要积极通过互联网、手机APP等手段，方便相对人在线办理和查询。各地要按照统一的格式标准印制证书、免费核发，同时要大力推进电子证照，更好地方便群众办事。

社会公众对这项改革充满了期待，但改革的效果需要在实践中体现。自然资源部会及时跟踪改革的进程，评估改革的效果，进一步研究梳理，发现问题，及时解决，确保真正达到便民利企、优化营商环境、降低制度性交易成本、减少行政资源浪费的效果。

房地产税之我见

一段时间以来，广为社会各方关注的房地产税，成了话语热点。但仔细分析当下的经济形势、房地产市场走势以及我国房地产产权结构，深感开征房地产税，仍面临许多难点和问题。

一、房地产税的含义

当前，社会普遍关注的“房地产税”，指在房地产的持有环节所要征收的一种税，不包括开发、建设、流转环节已经征收的税种。此前，它先后被称为“房产税”“物业税”等，近几年才逐步统一为“房地产税”。

房地产税是持有税，在国际上已有较悠久的历史，当前，成熟的经济体国家都开征了该税种。我国开征该税种，应该根据现有的土地所有制和房屋所有权、使用权特点，以及土地持有权属的复杂性，作出切合实际的制度安排。

二、征收范围

哪些房子可以征收房地产税（包括城市和农村）？房改房、经济适用房、集资房、拆迁安置房、自建房、华侨房、农村住宅等等，类别繁多，要不要都征收？这个问题涉及征收范围的具体划定，所以，需要进一步认真研究。

三、征收强度



征收强度的把握，是立法阶段性和适应性的关键，也是立法的难点、焦点。目前，从地方试行的情况看，重庆、上海征收的强度都不高。上海房产税的征收对象是“本市居民二套房和非本市居民新购房”，征收方式是“新购住房应征

税面积 $\times$ 新购住房单价 $\times 70\%$ $\times$ 税率”，其中家庭人均 60 平方米为免税住房面积，适用税率为 0.6%。重庆的征收对象是高档住房，单价达到上两年主城九区新建商品住房成交建筑面积均价 2 倍以上的住房，被纳入房产税范围，依照交易单价的不同征收 0.5%~1.2% 的税率。从上海和重庆的试点方案来看，要么设置了较高的免征面积，要么设置了较高的征税门槛，因此实际需要缴纳房产税的人数并

行业动态

不多。试点多年，无论在调节房价还是在有效增加政府税收，或是调节贫富差距等方面，沪渝两地的房产税都没有起到明显的效果。因此可以预计，沪渝两地的房产税版本不会成为未来中国房地产税的模式。

四、与土地出让金的关系

我国居民在购房时已经一次性支付了 70 年的土地出让金，如果再次征收房地产税，显然属于重复征收。因此，如果再次征收房地产税，是否应该扣除土地价值，仅以房屋价值为税基？虽然房地产税在成熟经济体已经是非常普遍的税种，但是绝大多数国家都是在土地私有制下征收房地产税的，我国的房产税显然不能简单照搬西方。

在土地公有和住宅私有的背景下如何征收房地产税，值得深入研究。新加坡和中国香港的做法是，以物业的租金作为征税的税基，而不是以物业的整体价值作为税基，这样就比较巧妙地规避了土地公有制带来的法理障碍。在土地公有制下，应将物业租金视为居民的财产，以此为基础来征收房地产税，在法理上没有障碍。

五、征收目的

通常而言，政府征收房地产税不外乎 3 个目的：一是控制房价；二是增加政府收入；三是调节收入分配。不同的政策出发点，决定了房地产税最终以怎样的面貌面世。从控制房价的目的来看，这样的说法在前几年房价大涨时比较流行，但是随着最近国



内楼市开始降温，以房地产税打压房价的可能性已经很小。从中国当前的房地产形势来看，在经过了长达十多年的暴涨之后，目前的房地产进入了一个相对敏感的时期，如果推出一个以打压房价为目的的房地产税版本，可能在短期之内带来房价暴跌，从实体经济到金融市场都会遭遇重创，目前的中国经济还承受不了这样的冲击。从筹集财政收入的角度来看，如果开征房产税的目的倾向于增加政府收入，这就意味着房地产税的税基会相对较宽，税率也不会太低，免征的门槛会

行业动态

相对较高，更多的人将会成为房地产税的缴纳对象，否则，房地产税难以对稳定政府财政收入起到实质性作用。

如果房地产税的重点在于调节收入分配、促进社会公平，那就意味着房地产税应该主要针对二套房以上，对于首套自有住房应该予以免征。或者是设定免征的一定面积，设定比较严的门槛，以减少、降低征收的范围和强度。

六、征税成本

征收房地产税，征收手段需要引起重视。如果要求居民主动征缴，难度很大。如果由税务人员上门强制收缴，征税成本就很高。还需要平衡不同收入群体的税负，难度很大。

我国开征房地产税，还有一个难点：即如何在筹集财政收入和调节收入分配之间取得平衡。如果过于强调前者，可能会增加普通居民的税收负担，2018年的政府工作报告同时还提出了提高个税起征点和增加个税抵扣项等改革，如果房产税征收过重，减免个税的意义可能会荡然无存。

总之，房地产税的征收，界定范围、确定征收的起点、明确免征的条件、征收的方法是难点。房地产税的开征与现有的有关房地产相关税收的整合、增减是热点。征收的收入与出让金以及相关税收形成的现有土地财政收入如何平衡是度的把握的焦点。充分利用互联网创设简便易行、降低税收成本的征收方法，以期达到建立长效机制，这是成败的关键。

福田区“五园一街”集中开园

10月10日上午，“‘创新福田·湾区引擎’—福田区打造‘科技创新中心’专业园区集中开园”活动举行，一批聚焦5G、生物医药、量子研究、金融科技等前沿科技领域的园区开园，福田区“五园一街”的科技创新发展新格局由此正式形成，成为推动深圳加快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的新引擎新动能。市长陈如桂在主会场参加启动仪式并见证有关项目签约。

此次集中开园活动福田区正式启用了新一代信息技术产业园、深港国际科技园（广田国际中心）、国际生物医药产业园、湾区国际金融科技城4个专业科技园区，以及国际量子研究中心和华强北5G应用体验街区。



其中新一代信息技术产业园是深圳首个以“5G研发及应用”产业为主导的高端创新产业园，也是深圳首个5G信号覆盖示范园区、深港科技创新合作区“1+N”模式的首个卫星园区；华强北5G应用体验街区是全国首个5G生活体验街区。

启动仪式上，主会场“新一代信息技术产业园”通过“5G+8K”技术和其他4个分会场实时互动，中国电信深圳分公司、中国联通深圳分公司、中国移动深圳分公司、汇芯通信、香港大学、香港中文大学等企业和高校代表与福田区政府进行了签约。

一、“五园一街”先行亮相

行业动态

据悉，作为深圳的中心城区，福田区以“深港科技创新合作区+香蜜湖新金融中心”两大核心新引擎为牵引，全力打造“国际金融中心”“科技创新中心”“文化教育中心”“服务交流中心”四大中心，构建“福田区中心区 2.0 版”。目前，该区正规划建设“一轴两翼五廊”发展格局，打造“合作区-华强南-华强北”深港科技创新走廊和“香蜜湖-车公庙-金地片区”产业廊带，构建以深港科技创新合作区为核心的“1+N”卫星园。

作为深圳中心城区，福田区深入贯彻落实《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》和市委全会精神，举全区之力加快推进深港科技创新合作区、综合性国家科学中心主阵地建设，打造更具辐射力的“科技创新中心”。

此次集中推出的“五园一街”主要聚焦 5G、生物医药、量子研究、金融科技等领域，后续还将有一批特色专业园区“梯队”跟进，共同助力“创新福田”建设，进一步助推深圳建设“综合性国家科学中心”主阵地。

（一）“新一代信息技术产业园”是深圳首个以“5G 研发应用”为主题的产业园区。福田抢抓 5G 产业发展历史性机遇，通过搭建全国第一个为 5G 产品从研发到产业化全过程提供测试、验证的公共技术服务平台，以及 5G 元器件、IC 设计等一批产业公共服务平台，迅速集聚一批 5G、人工智能、芯片设计、金融科技企业，目前已有超过 100 家企业准备进驻，初步形成 5G 研发及应用的产业生态。

（二）“湾区国际金融科技城”是《粤港澳大湾区发展规划纲要》颁布实施后业界公认的全国第一个金融科技专业楼宇，是中国金融科技密度最大、产业链最完整、技术最领先、市场化程度最高的金融科技企业聚集区，目前已吸引 64 家海内外企业入驻，其中，1 家即将在国内科创板上市，1 家预计年底在境外上市。

（三）地处深港科技创新合作区的广田深港国际科技园、国际生物医药产业园和国际量子中心，凭借独一无二的区位和政策优势，将建成集聚香港及国际科技资源、链接国际创新网络的科学城。目前，已入驻牛津纳菲尔德—南开大学生物医药联合研究院、香港大学、香港中文大学、香港科技大学、香港理工大学、

行业动态

香港城市大学、南方科技大学等高校的高端科研项目和公共研发平台，主要包括生物医药、微电子、材料三大领域，以及一批香港企业和香港创业青年。

（四）国庆节前“率先亮相”的华强北 5G 体验街区，聚焦全球最先进的 5G 应用场景，向世界展示最新、最全、最炫酷的 5G 现场体验。据统计，半个月以来，累计有 45 万人次前来参观体验。“中国电子第一街”也华丽蝶变为“全球 5G 第一街”，成为国庆期间亮眼的“网红打卡地”。



二、打造更具辐射力的科创中心

作为全市经济高质量发展的排头兵，福田区抢抓粤港澳大湾区建设的重大历史机遇，全力推进“科技福田”“创新福田”建设，构建全链条综合创新生态体系，迸发出前所未有的创新活力。

2019 年上半年，全区高新技术产业增加值连续 19 个季度高于 GDP 增速。全区科技型企业突破 10000 家，国家高新技术企业突破 1300 家。全区专利申请数为 10527 件，其中发明专利申请数为 4340 件，同比增长 43.1%；专利授权数为 6870 件，其中发明专利授权数为 2018 件，同比增长 37.7%。知识产权代理机构已增至 91 家，占深圳总数的 43.8%，全国知识产权服务品牌（培育）机构达 15 家。

行业动态

福田现有国家级、省级、市级重点实验室、工程研究中心，技术研究中心、公共服务平台等各类创新载体 182 家，科技园区（孵化器）13 家，国家级众创空间 10 家。2018 年共孵化项目 1441 个，引入投资资金 12 亿元。初步形成创客空间、孵化器、科技园区有机结合的全要素孵化培育体系。

金融科技生态已基本成型，涵盖金融科技基础设施和机构，如百行征信、央行数字货币研究院，金融科技上市公司，大型金融机构的金融科技子公司，中小微金融科技公司，金融科技孵化器和加速器，银行证券保险基金等业态丰富的金融科技产品及应用等。

新兴产业增加值占 GDP 比重逐年提升。据统计，2018 年福田区新兴产业增加值为 523.63 亿元，占 GDP 比重为 13%，同比增长 9.3%。其中，生物医药产业同比增长 81.1%。

“接下来，福田还将继续深入贯彻落实市委市政府的决策部署，抢抓建设先行示范区和粤港澳大湾区‘双区驱动’的战略机遇，对标全球标杆城市，加快打造‘一轴两翼五廊’发展格局，构建‘新时代福田 2.0 版’。”



福田区委书记吕玉印表示，福田将重点建设两条“产业廊带”，一条在“东翼”，通过“南华村、赤尾村”棚改，打通合作区与华强南、华强北的连接，构建一条深港科技创新走廊；一条在“西翼”，以“香蜜湖新金融中心”建设为龙头，构建“香蜜湖—车公庙—金地片区”的产业廊带。

行业动态

聚焦“一轴两翼五廊”重点发力，以城市更新为抓手，拓空间、提质量，赋新能、强动力，初步预计，未来几年福田将新增产业空间超 1900 万平方米、人才房 250 万平方米，公共配套 150 万平方米。

据介绍，在此基础上，福田正抓紧布局建设以深港科技创新合作区为核心的“1+N”卫星产业园区。除此次集中亮相的 5 个园区外，未来还将陆续推出车公庙—金地时尚“天街”、深业中城高端服务业园区、梅林—彩田“深圳智谷”、深圳智能制造中心和以数字货币为主题的金融科技大厦等一批专业园区，形成“合作区研发—卫星园区产业化”的模式，以进一步提升、强化福田中心城区作为粤港澳大湾区的核心引擎作用。

拖延症其实是一种自我抗拒

拖延可以说是一种现代病。因为人有了“个人”概念，有了“我是谁”自我定义的压力，也就有了个人的奋斗目标，需要自我负责。达成目标的“你”是你想要的，达不成目标的“你”是你不想要的，如此，拖延才出现。人人心里都有这样一个奋斗链条，这种崇尚努力的生活方式，换句话说，也带来对失控的恐惧。



为什么拖延？潜意识的语言是：给自己太多目标完不成，我累了，我不想做；那个设定的目标我不是真心想做，只是“我必须要做”；那个“应该”抵达的没抵达，而无意识却在抗拒抵达，这就是拖延症。

说到这里，来说说心灵的运作。当一个自己要求另一个自己做到什么，心就分裂成两个部分了。意识里你觉得你“应该”做什么，但是潜意识你“不想做”。拖延症正是两者的分离。比如有些人明明知道不能熬夜，但是一看手机就放不下，本质上是认为只有晚上的时间完全属于自己，一睡觉今天就过完了，为了保卫自由时光，那就只好拖延着不去睡觉。

这种情况，光用意志根本不够。除非借机完成一个自我对话，减少让你感觉不自由的时间，你的无意识拖延才能解决，因为没有压抑，就不需要再拖延着去表达真实的欲望了。

拖延症与我们现代人“努力的风格”密切相关。人是这样，选择命令自己做某件事，努着劲去做，一次两次可以，三次四次就“拖延”了。如何换“努力”的风格？有没有一种努力是心“不分裂”，却很有动力的？我们要试图找到它。问问自己，我的目标，是不是不是我真心要的？我给自己的动力除了逼迫自己外，还有什么正向的抵达动力？以我的写作为例，刚开始写作的时候总有不写的时候，我会拖延。淘宝逛逛，零食吃吃，时间就过去了，一上午都没动笔。逼迫自己写的话，一次两次可以写，长

此以往，我会觉得写作好痛苦啊，根本不想写了，还谈什么把爱好变成职业，因为爱好已经都不是爱好了。

内驱力来自我的自我允许。不想写很正常，那我就不给自己布置任何任务，我对自己说，不一定今天就要完成这一篇文章嘛，我随便写，先把我想要的东西都记录下来，有关这个话题我很诚实地表达自己。于是我就不管三七二十一，开始在白纸上跟自己聊天。

我先找到那种无阻碍表达自己的乐趣，没有任何方向和要去的确定的目标，也没有任何写好一篇文章的期待。当我感觉自由的时候，往往这样写着写着我就找到方向了。把我随便写的一大篇素材，再整理组织起来，分出逻辑层次，往往就能找到一个修改的方向了。

这样写我没有压力，也不再拖延，而且在这里我和写作的关系，变成了自由的关系，不再自我逼迫。期待自己成为一个优秀的自己，放到了写作这件事之外。

如果身心自由地允许自己去做一件事，我们就能找到如何努力的答案。只是我们的心太习惯了紧紧地被“自我”困在一个目标导向的思维当中。“让事情发生”，是一种艺术，不是一种自我暴力，更多找到自己的内驱力，找到和一件事最初吸引你去做关系，重塑一种身心整合的状态，就不会有拖延。

一个不拖延的世界，是一个自我关系良好的世界。相信不逼自己也不会堕落，相信自己的自由是积极的，不是带来恐惧的东西。

如何在“自我放逐”和“自律精进”之间找平衡？人的确有这一面，即使喜欢做的事，也会惰性耐力不够的地方。根本差别在于，我们始终要对自己诚实。如果写作是我主动选择去做的一件事，我就一定会给自己一个规则，今天要写作！规则是一定要写。至于我如何写？是逼迫自己还是巧妙地疏通自己呢，关键是要知道“动力”在哪里，这个动力不全部来自自我鞭策，更多来自和自我的“合作”，以及目标的调整。

败给拖延症是一个自我抗拒，实际上提醒着你要重新调整你和目标之间的关系。

任正非-德国采访纪要

9月23日，华为内部网站上发布了任正非在5月份接受德国电视一台的纪录片采访纪要。我印象最深的一句，是任总说：“你们看，在这么紧张的情况下，我都没什么事干，一切都在制度中。这就是向英国和德国学习，以制度文明来管理公司，而不是以人独裁的方式来管理公司。”以下是采访部分摘要：



一、记者：任先生，您被视为中国的乔布斯，华为在中国被视为一个伟大的企业，怎么做到的？

任正非：第一，我不是乔布斯，因为乔布斯对人类贡献非常大，他创造了移动互联网，而且他在哲学上追求完美。我没有特别精湛的技术，只是提了一桶“浆糊”把十八万员工粘起来一起奋斗，他们奋斗出来的成绩就扣在了我头上。我在哲学上信奉灰度，信奉妥协，“白”与“黑”之间有一个妥协是灰度。乔布斯是追求极致的，我们两个性格上很多不一样。我没有他那么伟大，所以不能叫乔布斯，这不是谦虚，是真心不认为自己伟大。

记者：我们还是可以得出结论，华为是一个全球性的巨人，华为生产设备成为互联网的骨干？

任总：是的。

二、记者：您是1944年出生，出生在中国南方一个贫困的省份，您成长的年代当时非常困难，50年代末期中国经历了大饥荒、又经历了文化大革命，那时您有哪些记忆？对您产生了哪些影响？

任正非：他们都是乡村教师，在贵州一个偏远贫困的少数民族山区任教。我母亲是小学校长，父亲是中学校长。我从小到大，最大的记忆就是吃不饱，最困难的三年自然灾害时期，我最大的梦想是想吃一个馒头。晚上睡觉做梦想是不是有个馒头吃，并不是追求好好学习，将来有什么发展机会。我从小到大不知道零花钱为何物。在高三时，母亲终于和我谈话，答应每天给我5分钱的零花钱，我觉得好自由。

三、记者：1978年12月，邓小平开启了中国的改革开放，接下来四十年，中国经历了一系列的改革和经济发展，这对您有什么样的影响？

任正非：首先，1978年3月召开的全国科学大会，我们听了很多前辈做报告，包括陈景润。当时我们听得泪流满面，太感慨了，国家终于承认我们是这个国家的“儿子”，邓小平讲话中说我们是“工人阶级的一部分”，全场欢声雷动，我们是工人阶级了，不是资产阶级知识分子了，很兴奋。邓小平提出要“五天工作，一天政治学习”，以前政治学习太多了，政治学习要减少一些，我们也非常高兴。

1978年12月召开十一届三中全会，国家决定要开放改革。其实当时我们对这件事情的理解并不深，不知道这是划时代的改革。只是觉得声音和以前不一样了，我们有一种兴奋感，国家要搞建设了，我们能够使劲好好干活了。以前需要“又红又专”，我是不够红的。对十一届三中全会的理解，当时我们年轻、对政治不敏感，随着国家一天天变化，才知道一个理论、一个社会结构的变化，对这个国家的改变是翻天覆地的。我们当时真的不理解“亚马逊河流域的蝴蝶扇扇翅膀，就会让德克萨斯下大雨”，仅仅只是感觉中国要变了。

四、记者：您是1987年创立华为，国家之前也启动了相应的政治改革。但是，要做一件事是一回事，现实是另外一回事，中国在朝市场环境发展，当时创立华为最初的经历怎么样的？

任正非：第一，1984年到深圳来以后，我发现自己根本适应不了市场经济体制。因为我们是从军队一下子跳到市场经济，思想还停留在传统，社会已经变

成市场经济思想。军队是讲为人民服务，这里做事为什么要赚别人钱？觉得公司都在骗钱，明明买来 10 块钱，怎么卖给别人 12 块钱？这是第一个不适应。第二，我在辽化做自动控制系统，是比例、积分、微分这种模拟控制系统。到深圳前沿以后，发现世界已经开始变成电脑时代，这两种方式完全不一样，我发现怎么也跟不上青年人，这是第二个不适应。

第三，对人过于信任。军队本身命令就是信任，以为社会上是这样。当时，我在一家国有企业二十多人的小公司做副经理。副经理没有决策权，今天来一个办公室主任，我不知道；明天一个人做什么职务，我也不知道；他们不一定向我汇报，但是事情做错了，都要我承担责任。那时我也犯了很多错误，相信别人，就把钱先给了别人，最后没有拿到货，被别人骗走了 200 万，后来我追款追了一年，绝大部分追回来了。我办小公司赚了钱以后，也替原来的公司还掉了一小部分外账。这个事件对我最大的教育是什么？我没钱请律师，也没钱送礼。我自己阅读了大量法律书籍，基本把法律书籍都学了一遍。明白了，市场经济就是货源、客户、交易，货物交付到客户的中间就是法律。

五、记者：你们所处行业第一次的危机在 2001 年前后，很多西方公司面临着重大危机，华为当时怎么挺过来的？

任正非：IT 泡沫危机发生时，我们同样发生了巨大的危机，公司基本濒临崩溃了，内外交困。外部来说，我们对客户负责任的能力低，在 IT 泡沫时期，大公司把所有好零部件买光了，我们只能买一些差的零部件做了产品卖给客户。公司内部也出现很大危机，2002 年时，内部很多人偷走知识产权、挖走公司的人，去创办其他的公司。

我们在忍无可忍的情况下，召开了 400 人的高级干部大会，学习了德国克劳塞维茨的《战争论》。《战争论》里面有一句话：“什么叫领袖？要在茫茫的黑暗中，把自己的心拿出来燃烧，发出生命的微光，带领队伍走向胜利。战争打到一塌糊涂的时候，将领的作用是什么？就是用自己发出的微光，带领队伍前进。”好，现在该我们把心拿出来，照亮队伍前进，巩固队伍信心。

第一件做出的结论，就是把客户所有的烂设备换回来，要十几亿人民币，那时我们已经穷的揭不开锅了，还是要换回来，从此赢得了客户的信任。第二件事，我们选取了一个很正确的战略，叫“鸡肋战略”。泡沫经济时，北电在光传输上

投入过猛，设备跌价不值钱，如同没有肉的鸡肋。我们选择了光传输这个不值钱的鸡肋，别人不做我们来做。我们经过十几二十年的努力终于做到了世界第一，现在我们在光传输和光交换上绝对领先，很难有人短时间再赶上我们。我们现在提出了将来要做光子计算机。

所以，我们是及时开了干部大会，整顿了思想，让留下来人继续好好干，然后选择了最不赚钱的事，渡过了巨大的危机。

六、记者：中国今天不仅仅是廉价劳动力的工厂，过去四十年中国经济取得长足发展，现在是仅次于美国之后的第二大经济体，未来很可能很快替代美国成为最大的经济体，是美国有这个担心才有现在的针对华为的制裁举措，还是说老的反共的传统在延续？

任正非：这点我并不清楚，因为我不是政治家，对政治上还是不够敏感的。即使在美国这样打击下，在这个行业我们还是世界第一，还是称雄这个世界，不会改变的，这点我有信心。两三年、三五年以后，我们一起来举杯共庆。

关于中国的崛起，我认为要接受，因为中国崛起以后，才会有更多人买外国商品。你参观我们生产线，大量都是德国的生产设备，我们的生产系统用的是西门子软件、BOSCH 软件、达索软件，生产设备大量是德国货。如果中国也发展，其实把欧洲很多贸易带到中国来。中国以前是贫穷的国家，我读大学时衣服都是补了又补，因为屁股位置容易破，用一块布拿缝纫机打了一圈圈凑合穿，没有穿过一次好衣服。现在中国购买多少欧洲奢侈品？欧洲奢侈品在中国有了巨大的市场。当中国人的消费需求提高时，会给欧洲带来巨大的市场空间，包括美国。当然，我看到奥巴马在澳大利亚的演说“如果中国人要过美国和澳大利亚的生活，这个世界是灾难的。”但是，Google 地图最近展示，中国沿海的海边有非常多的小房子，网箱养殖，中国很多海鲜是人工饲养，并不完全是自然捕捞的，没有伤害世界持续的平衡。当然，中国人要节俭，现在太铺张了。

所以，接受中国的崛起，希望中国是和平崛起，不要有战争对抗，这才是我们真实的目的。战争的能力在美国，只要美国不想打仗，世界上没有人想打仗。如果中国的崛起给世界很大的担心，我认为这担心可能是多余的。

第二，将来你可以在任何时候到我们公司来，跟任何人交流。我们公司员工的思想哪一点不像西方？人人都像西方人一样的思维方式。再往年轻一代，其实

有更强烈的西方观念意识，这个意识会变成世界共识，这就是人类共同的价值观。这个世界应该越来越走向和平，而不是战争，只要有一个人不想打仗，人人都不想打。我们要把战争的源头消灭，转向和平崛起。世界允许在和平规则中交易，才是我们的目的。过多的恐惧是制造的一种恐惧心理，我恐惧你，你恐惧我，恐惧来恐惧去，就真恐惧了。

七、记者：现在您的女儿面临着指控，说是违反了美国对伊朗的禁令，美国也在寻求对她的引渡。现在也有一些报道说，这个事情发生刚好处在中美两国之间紧张的局势之下。我们也看到其他一些欧洲国家（包括德国、丹麦、法国）表态不会追随美国的步伐，华为能否应对来自美国的压力？没有美国，是否可以继续很好的发展？

任正非：第一，孟晚舟的问题将来要依照法律判决，我就不多评论了。我们认为，孟晚舟是无罪的，我们是有抗辩证据的，美国检察官也要拿出证据来。第二，如果美国在科技上与我们割离以后，华为能不能继续做下去？我认为，世界本来就应该合作共赢，因为全球化的经济基础是互相依存，不能孤立的存在。但是，我们现在可以说，即使没有美国供应，我们可以独立生存的，也能生存得非常好，可能也还是世界第一。但是，我们永远对美国公司充满敬仰，很多美国公司是愿意与我们合作的，他们与美国政客有区别的，我们会永远与这些美国公司成为长期的战略伙伴。他们正在寻求美国政府对他们的供应审批，我们坚决购买他们的产品。比如，我们有可以代替高通的零部件，但是 50%继续购买高通的，并没有完全使用我们的器件。这是我定的，必须要使用美国器件，不能自己一个人独吞利益。我们永远都会拥抱美国公司，历史的挫折过去以后，会更加考验我们和美国公司的友谊，只有合作起来，才会把人类文明推向新的进步。

八、记者：中国过去七十年经历了一系列的困难，从大饥荒到文化大革命，包括整个体制的部分调整。如果放这个大的背景下，考虑您自己的生活，您会用哪个关键词来形容？是压力吗？

任正非：苦难的历程。中国在寻找自己的道路时也是弯来弯去的，中国最终会找到实现有序的民主、可以发展、有利于中国的新的发展动力。今天的动力，还是让人民过上幸福生活，走到小康社会；让贫困的人民摆脱贫困，让绝大多数孩子能受到良好教育，才有未来。有了这个目标，整个国家还是有奋斗动力的，

是有序化的。中国政府控制实施，不要出现无政府主义，不要出现动乱，使国家在有序的基础上不断去改革，不断去发展。

九、记者：那些比您年轻四十岁的人，没有您这样的经历，没有您经历过的苦难，您怎么看待这一代人？

任正非：不是要把苦难作为必修课，如果人们都要经历苦难，社会追求什么呢？我认为，他们应该追求高的文化素质、高的创造能力，为国家、为人民贡献能力。美国著名院校录取最优秀的学生时都有两条标准：照顾过孤寡老人吗？给孤儿院的孩子做过努力吗？如果没有做过，就扣掉 20% 的标准分。他即使考满分，也很难进美国名校。

美国名校是什么？就是培养领袖，不是领导国家，就是领导企业。领袖不能只爱自己，自己捞钱到自己口袋里，会破坏社会的。要关心全社会，所以，你才理解，哈佛等名校毕业生到非洲做工作，挣很少的钱，就是为了一种理想，这个理想过去叫“清教徒精神”。华



为的精神和清教徒精神没有什么区别，我们这种精神也是为了一种理想，为了人类社会。如果我们是资本化的公司，把利益看得很重，那么有钱的地方就会多去，没钱的地方就不会去。非洲这么落后，这么困难的地方，我们照样在那里努力，如果是为了钱，我们就不应该去；喜马拉雅山那么高，北坡的基站是我们的，南坡基站也是我们的，如果不在那里安装基站，登山遇险的人得不到通讯联络，得不到救助可能会死亡。这些地方能挣钱吗？挣不到钱。所以，我们为了理想而奋斗，同样有清教徒的献身精神。我们以这种理想驱动公司的文化建设，公司每个员工都不会斤斤计较，不会在个人收入上和公司讨价还价，但是公司不能因此不去重视提升他的待遇和利益。所以在文化体制上，其实我们跟美国很多优秀文化是相近的。

建设用地国土预审的相关政策

（轨道交通部 袁磊）

建设项目用地预审，是指国土资源管理部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。它是实施土地利用总体规划的一项重要措施，是审批建设项目用地的第一环节，是审批或核准建设项目的先决条件。

一、建设用地预审的相关政策

建设用地预审的相关政策情况表

政策		文号	时间	相关内容
国家	《中华人民共和国土地管理法》	中华人民共和国主席令第28号	2004年8月28日	1、建设项目可行性研究论证时，土地行政主管部门可以根据土地利用总体规划、土地利用年度计划和建设用地标准，对建设用地有关事项进行审查，并提出意见。 2、国家编制土地利用总体规划，规定土地用途，将土地分为农用地、建设用地和未利用地。严格限制农用地转为建设用地，控制建设用地总量，对耕地实行特殊保护。 3、能源、交通、水利等基础设施建设用地，需要改变土地利用总体规划的，经批准的土地利用总体规划的修改，须经原批准机关批准；未经批准，不得改变土地利用总体规划确定的土地用途。 4、建设占用土地，涉及农用地转为建设用地的，应当办理农用地转用审批手续。 5、严格管理非法占用土地，擅自将农用地改为建设用地；对于非法占用土地单位的责任人员，依法给予行政处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。 6、国家实行基本农田保护制度。国家保护耕地，严格控制耕地转为非耕地。国家实行占用耕地补偿制度。

项目部分享

政策		文号	时间	相关内容
	《中华人民共和国土地管理法实施条例》	中华人民共和国国务院令 第256号	2011年1月8日修订	1、具体建设项目需要占用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内的国有建设用地的，按照下列规定办理： （1）建设项目可行性研究论证时，由土地行政主管部门对建设项目用地有关事项进行审查，提出建设项目用地预审报告；可行性研究报告报批时，必须附具土地行政主管部门出具的建设项目用地预审报告。 （2）建设单位持建设项目的有关批准文件，向市、县人民政府土地行政主管部门提出建设用地申请，由市、县人民政府土地行政主管部门审查，拟订供地方案，报市、县人民政府批准；需要上级人民政府批准的，应当报上级人民政府批准。 （3）供地方案经批准后，由市、县人民政府向建设单位颁发建设用地批准书。有偿使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门与土地使用者签订国有土地有偿使用合同；划拨使用国有土地的，由市、县人民政府土地行政主管部门向土地使用者核发国有土地划拨决定书。 （4）土地使用者应当依法申请土地登记。 2、在土地利用总体规划确定的城市和村庄、集镇建设用地范围内，为实施城市规划和村庄、集镇规划占用耕地，以及在土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外的能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目占用耕地的，分别由市、县人民政府、农村集体经济组织和建设单位依照《土地管理法》第三十一条的规定负责开垦耕地；没有条件开垦或者开垦的耕地不符合要求的，应当按照省、自治区、直辖市的规定缴纳耕地开垦费。

项目部分享

政策		文号	时间	相关内容
	《建设项目用地预审管理办法》	国土资源部令第42号	2009年1月1日	1、项目用地预审，是指国土资源管理部门在建设项目审批、核准、备案阶段，依法对建设项目涉及的土地利用事项进行的审查。 2、预审应当遵循下列原则： （1）符合土地利用总体规划； （2）保护耕地，特别是基本农田； （3）合理和集约节约利用土地； （4）符合国家供地政策。 3、建设项目用地实行分级预审。需人民政府或有批准权的人民政府发展和改革等部门审批的建设项目，由该人民政府的国土资源管理部门预审。需核准和备案的建设项目，由与核准、备案机关同级的国土资源管理部门预审。 （1）审批类项目：需提供项目建议书批复文件、项目可行性研究报告。直接审批可行性研究报告的审批类建设项目，需提供省发展改革委有关同意项目直接组织编制项目可行性研究报告的函件和可行性研究报告； （2）核准类项目：需立项拟报发展改革委等部门核准的项目申请报告（可用可行性研究报告或初步设计方案替代）（注：能源项目包括电力、煤炭等还需提供发展改革部门（能源局）同意建设项目开展前期工作告知函，其他项目如工业、交通、水利项目不需要提供；交通、水利项目需提供相关行业规划）； 4、预审由用地单位提出申请； 5、预审应当提交的材料和预审审查内容。
省政府	《关于进一步加强建设项目	粤国土资规划法[2011]206	2011年10月24日	1、全省各级国土资源部门，在用地预审审查时，重点应对如下内容进行审查，符合要求的，才能通过建设项目用地预审：

项目部分享

政策		文号	时间	相关内容
	用地预审审核的通知》	号		(1) 建设项目用地选址是否符合土地利用总体规划，是否符合土地管理法律、法规规定的条件； (2) 建设项目是否符合国家供地政策； (3) 建设项目用地标准和总规模是否符合有关规定； (4) 占用耕地的，补充耕地初步方案是否可行，资金是否有保障； (5) 属《土地管理法》第二十六条规定情形，建设项目用地需修改土地利用总体规划的，规划的修改方案、建设项目对规划实施影响评估报告等是否符合法律、法规的规定。 2、土地利用总体规划修改方案，涉及占用基本农田的，还需提供占用补划基本农田方案和占用补划基本农田方案的专家论证意见。
市政府	《深圳市建设用地审批工作规则》	深府〔2004〕176号	2004年10月22日	市政府审定批准的建设用地，涉及农用地为建设用地的，由建设单位或个人按规定向土地部门申请办理农用地转用手续。土地部门拟订报批方案，依照土地管理法规定的审批权限上报审批。

二、建设用地预审的重要性

建设用地预审是为了保证土地利用总体规划的实施，充分发挥土地供应的宏观调控作用，控制建设用地总量。也就是为了防止项目核准与供地脱节，确保土地供应保障，维护经济建设秩序，保证项目及早开工，顺利建设，尽早投产发挥经济效益。

三、建设用地预审的原则

预审应当遵循下列原则：

- 1、符合土地利用总体规划；
- 2、保护耕地，特别是基本农田；
- 3、合理和集约节约利用土地；
- 4、符合国家供地政策。

项目部分享

四、建设用地预审权限、范围、程序

(一) 能源、交通、水利、矿山、军事设施等建设项目需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围外(即“圈外”)的土地, 预审实行分级负责制, 其中:

1、建设项目由县级人民政府或县级人民政府有批准权的部门批准的, 由该县土地行政主管部门负责预审, 向建设用地单位出具《建设用地预审意见》;

2、建设项目由市级人民政府或市级人民政府有批准权的部门批准的, 预审工作由建设项目所在地的县级土地行政主管部门提出初审意见后, 向地级以上市土地行政主管部门提出预审申请, 由市土地行政主管部门负责预审, 向县土地行政主管部门出具《建设用地预审意见》, 同时抄送建设用地单位;

3、建设项目由省人民政府或省人民政府有批准权的部门批准的, 预审工作由建设项目所在地的县级土地行政主管部门提出初审意见, 地级以上市土地行政主管部门进行审核并向省国土资源厅提出预审申请, 由省国土资源厅负责预审, 向市土地行政主管部门出具《建设用地预审意见》, 同时抄送县土地行政主管部门和建设用地单位;

4、建设项目由国务院或国务院有批准权的部门批准的, 预审工作由建设项目所在地的县级土地行政主管部门提出初审意见, 由地级以上市土地行政主管部门进行审核并向省国土资源厅提出申请, 由省国土资源厅负责审核后报国土资源部预审。

5、建设项目需使用土地利用总体规划确定的城市建设用地范围内(即“圈内”)的国有建设用地, 预审工作由建设项目所在地的市、县人民政府土地行政主管部门负责, 向建设用地单位出具《建设用地预审意见》。

五、申请建设用地预审需提交的材料

1、《建设项目用地预审申请表》(原件 2 份);

2、身份证明(个人提交身份证明复印件 1 份, 验原件; 单位提交单位法定代表人证明书原件 1 份, 营业执照复印件 1 份, 验原件; 有授权委托书的提交原件 1 份。其中, 港、澳、台地区及境外的单位和个人, 其身份证明须提交按规定经公证、认证或见证的文件原件 1 份);

3、预审申请报告, 内容包括拟建设项目基本情况、拟选址情况、拟用地总规模和拟用地类型、补充耕地初步方案(原件 1 份);

4、规划部门出具的《建设项目选址意见书》(原件 1 份);

项目部分享

5、项目按规定应进行可行性研究报告的，须提供项目可行性研究报告（附项目资金证明原件 1 份）；

6、项目建议书批复文件（在申请预审前已取得相关部门批复的，申请人应当提交复印件 1 份，验原件）；

上述 1-6 项文件由申请人提供。

7、标注申报项目用地范围的最新 1：1000 或 1：2000 的土地利用现状图（图件比例视具体情况而定；由测绘部门制作，必要时还应当组织现场放桩定点工作）；

8、标注申报项目用地范围的土地利用总体规划图及相关图件（由地政处（科）制作）；

9、属《土地管理法》第二十六条规定情形（即经批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地），建设项目用地需要修改土地利用总体规划的，应提交经相关部门和专家论证的规划修改方案、建设项目对规划实施影响评估报告和修改规划听证会纪要。

上述 7-9 项文件在项目用地须转报上级国土管理部门预审时须提供。

六、建设用地预审审查的内容

1、建设项目选址是否符合土地利用总体规划，是否符合国家供地政策和土地管理法律、法规规定的条件；

2、建设项目用地规模是否符合有关建设用地指标的规定；

3、建设项目占用耕地的，补充耕地初步方案是否可行；

4、征地补偿费用和矿山项目土地复垦资金的拟安排情况；

5、属《土地管理法》第二十六条规定情形（即经批准的大型能源、交通、水利等基础设施建设用地），建设项目用地需修改土地利用总体规划的，规划的修改方案、规划修改对规划实施影响评估报告等是否符合法律、法规的规定。

农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程

（项目一部 叶裕娟）

上一期，我已经介绍了进行指标预扣时所需要的各类材料，这一期我将会介绍指标预扣完成后，该如何完成项目归档。

1. 经办人呈批

预扣确认后，回到主办股室经办人待办件，由经办人呈批给局领导。

2. 领导签批

局领导审核，同时签发报县级政府请示文。涉及分管局领导签完还要给局长（主任）签的，可由分管局领导转办给局长（主任），局长（主任）签批后【提交】下一环节。不需要给局长（主任）签批的，直接【提交】下一环节。

3. 县区人民政府审批

纸质报送县级政府审批，县级政府批准后需在【组卷材料】中上传报县级政府请示文（盖章版）、县政府批准意见、一书四方案（县级政府盖章版）等相关文件扫描件，上传齐全后【提交】下一环节。

4. 缴费通知

在【组卷材料】中上传新增建设用地土地有偿使用费缴费通知书扫描件，并【提交】下一环。

深圳市规划和国土资源委员会龙岗管理局

深规土龙函〔2019〕456号

市规划国土委龙岗管理局关于申请缴纳新增建设用地土地有偿使用费的函

市财政局：

根据2018年10月30日，高旭敏副区长主持召开龙岗区非农建设用地管理专项领导小组2018年第2次工作会议，审议了关于调整南约股份合作公司2015-61D-0004等7宗非农建设用地事宜，会议原则同意调整后的2015-61D-0004、2015-61D-0005、2015-61D-0008号非农建设用地涉及的农用地转为建设用地。

2018年11月21日，我局核发调整后的用地方案图（2018-63D-0006、2018-62D-0012、2018-62D-0008号），共转用农用地0.3230公顷（因部分农用地已纳入历年农转用，少于会议纪要审批面积），其中农用地0.0327公顷，未利用地0.2903公顷，位于龙岗区宝龙街道，按我市新增建设用地有偿使用费标准，五等别0.3230公顷，共需缴纳新增建设用地土地有偿使用费20.672万元。

上述新增建设用地土地有偿使用费30%上缴中央国库，70%缴交地方国库。请贵局按规定及时上缴，并将有关缴款凭证尽快转给我局，以便办理有关后续手续。

此函。

附件：1. 深圳市龙岗区非农建设用地管理专项领导小组2018年第2次工作会议纪要
2. 龙岗区农转用地实施方案一览表

市规划国土委龙岗管理局
2019年3月11日

（联系人：陈宝华，联系电话：28918216）



项目部分享

5. 缴费审核

新增建设用地土地有偿使用费缴交后，规费审核人员核实缴交凭证，确认缴齐后，在【组卷材料】中【征收新增建设用地土地有偿使用费相关材料】上传缴费凭证，并【提交】下一环节。

更正（调库）通知书

2019年3月26日

第201903260001号

收入更正
支出更正
退库更正
调库

原列及现列事项	凭证项目	预算级次	收(付)款国库	缴款(用款)单位名称	凭 证				预 算 科 目		
					名称	年	月	日	凭证号	编码	名称
原列事项	市级	国家金库深圳分库	深圳市财政局		2019	3	26		103014898	缴纳新增建设用地土地有偿使用费	¥ 62,016.00
现列事项	中央级	国家金库深圳分库	深圳市财政局		2019	3	26		1030718	新增建设用地土地有偿使用费收入	¥ 62,016.00
金额大写(¥0000) 陆万贰仟零壹拾陆元整											
财政、征收机关或国库											
原 始	王		署	深圳市财政局	记账						
复 核	王		署	深圳市财政局	复核						

根据深圳市财政委领导批准的《关于新增建设用地土地有偿使用费调库的意见》（深财土龙函〔2019〕456号），调整相关收入科目。

6. 用地批复呈批

该环节主要包括【拟定批复】【主办审核批复】【领导签发批复】三部分。

7. 上报备案

该环节需在【组卷材料】中上传用地批复扫描件，并提交下一环节。

深圳市龙岗区人民政府

深龙府复〔2019〕19号

深圳市龙岗区人民政府关于龙岗区 2019 年第四批次城市建设用地农转用实施方案的批复

市规划和自然资源局龙岗管理局：

《市规划和自然资源局龙岗管理局关于提请区政府批复深圳市龙岗区 2019 年第四批次城市建设用地农转用实施方案的请示》（深规划资源龙岗〔2019〕6号）及相关材料已通过审核。根据《中华人民共和国土地管理法》第四十四和四十五条、《广东省实施〈中华人民共和国土地管理法〉办法》第二十九条有关规定以及广东省人民政府《关于同意授权深圳市人民政府行使相关土地管理权限的批复》（粤府函〔2012〕115号）有关精神，批复如下：

一、同意上报的农用地转用实施方案。同意将龙岗区人民政府属下的国有农用地 0.0327 公顷（园地 0.0327 公顷）转为建设用地，同时使用上述有关单位未利用地 0.2903 公顷。上述土地经完善相关手续后依照规划安排作为我区城市建设用地。

二、该批次用地在土地利用总体规划中安排为城乡建设用地，供地时土地用途应与土地利用总体规划中的规划安排相符；同时，供地方式、供地规模、供地标准等应严格按照国家和省的

有关规定执行，切实做到节约集约用地。

三、请完善使用林地审核手续，未取得《使用林地审核同意书》的，不得进行土地平整等前期基础设施建设工作，不得办理土地供应手续。

四、使用土地涉及有关税费的收缴或调整，请按有关规定办理。

五、具体项目供地情况须按规定报备。

附件：龙岗区农转用实施方案一览表（深圳市龙岗区 2019 年第四批次城市建设用地）



项目部分享

卷宗到了【项目归档】环节的同时，也提交到了【市级备案】和【省级备案】。
【市级备案】有两个环节，【收件】环节和【备案审查】环节。【省级备案】有两个环节，【处室分办】和【备案审查】。

【市级备案】和【省级备案】未完成，项目归档无法提交归档。待【市级备案】和【省级备案】完成后，项目可提交归档，县级政府审批用地的流程完结。走完以上全部步骤后，农用地转建设用地在建设用地审批系统的审批流程就算是完全结束了。

CAD 的使用技巧

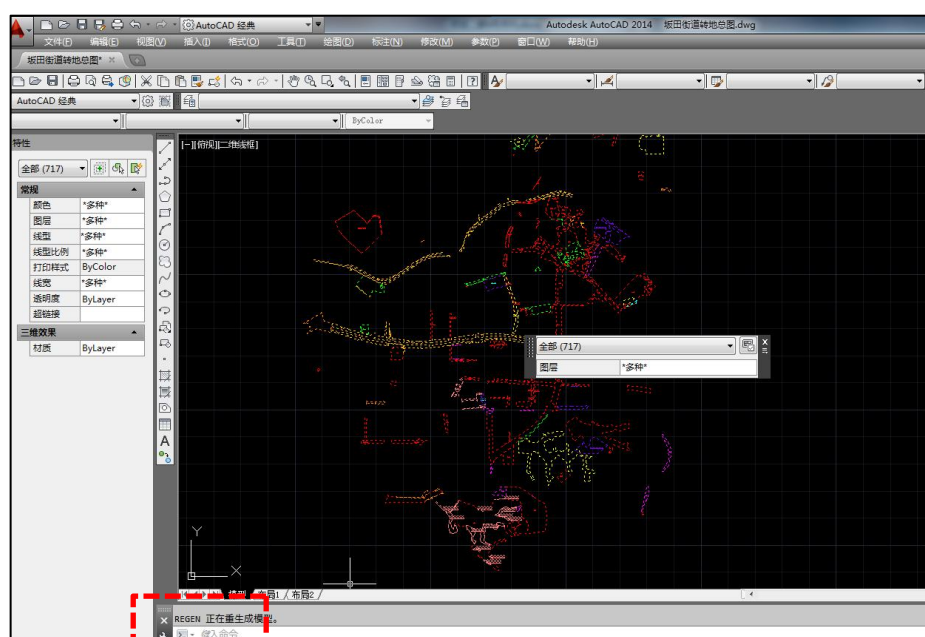
（项目二部 陈仑芳）

前言

Computer Aided Design（计算机辅助设计）简称 CAD，指利用计算机及其图形设备帮助设计人员进行设计工作。计算机辅助设计诞生于二十世纪 60 年代，是美国麻省理工学院提出的交互式图形学的研究计划，由于当时硬件设施昂贵，只有美国通用汽车公司和美国波音航空公司使用自行开发的交互式绘图系统。我们在工作中经常用到 CAD 来优化我们的设计方案或者处理基础的数据，本文将介绍一些使用 CAD 的简单的技巧，希望对大家有所帮助。

一、RE-重新生成模型

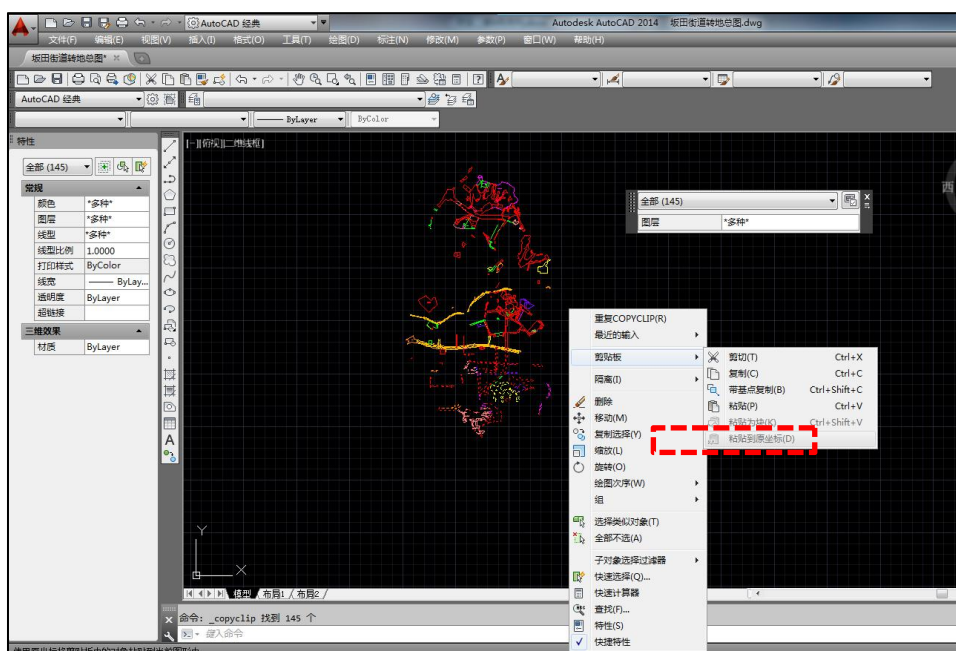
在使用 CAD 时，有时会遇到打开一个图形，出现图形的轮廓很粗糙的情况，例如：圆弧出现折点的，此时我们就需要用到快捷键“RE”，先选中图形，在命令框输入“RE”，回车，将图形重生成一下即可，如下图：



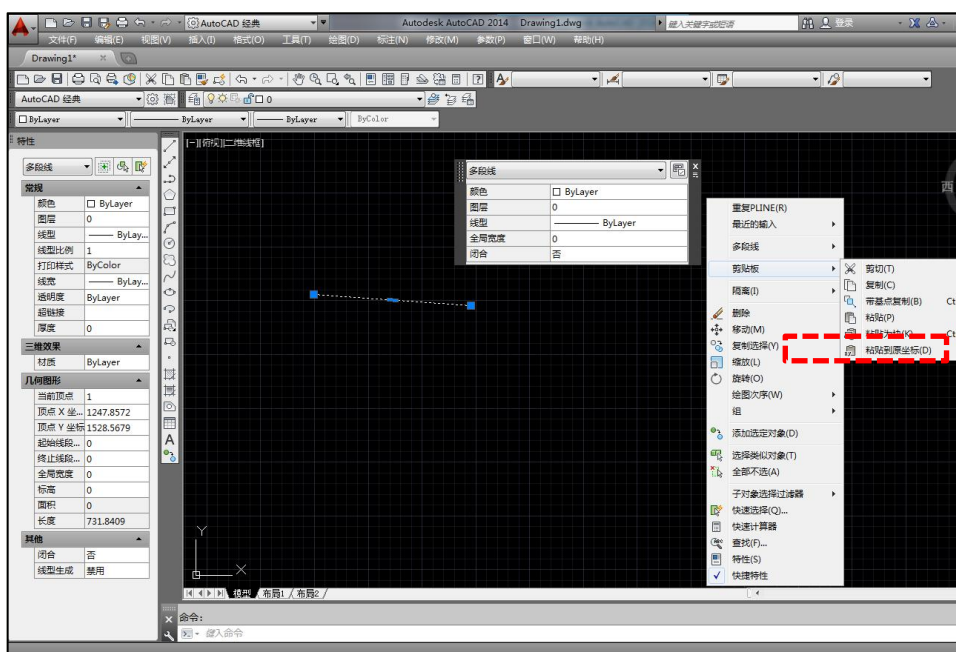
二、粘贴到原坐标功能失效

在使用 CAD 时，我们需要复制一个图形到另一个 CAD 会用到“粘贴到原坐标”功能，但有时候此功能呈现灰色状态，无法使用，如下图：

项目部分享



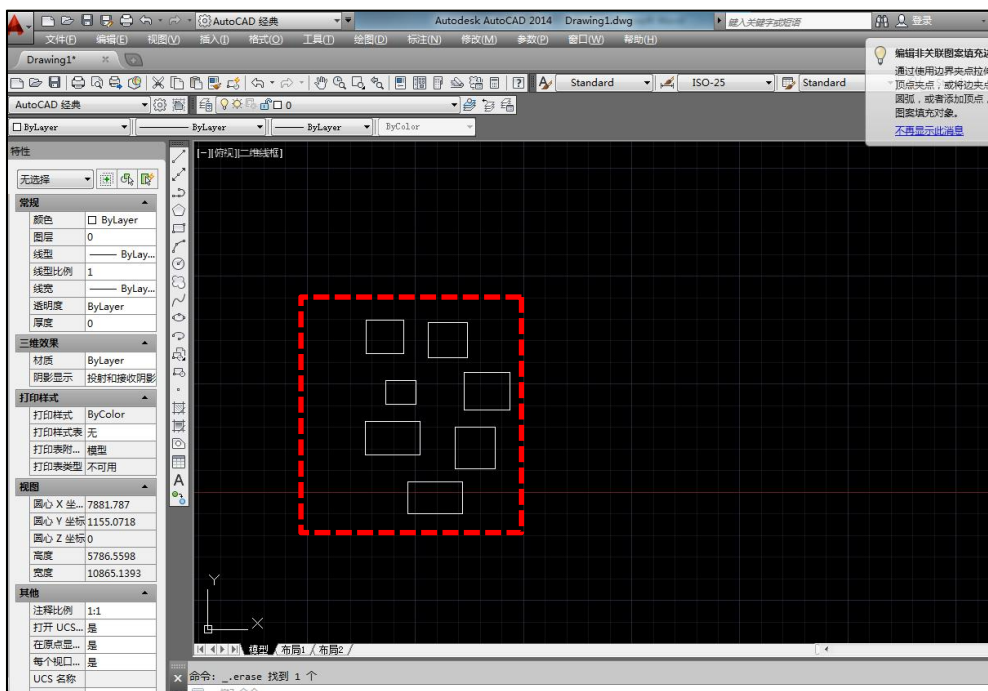
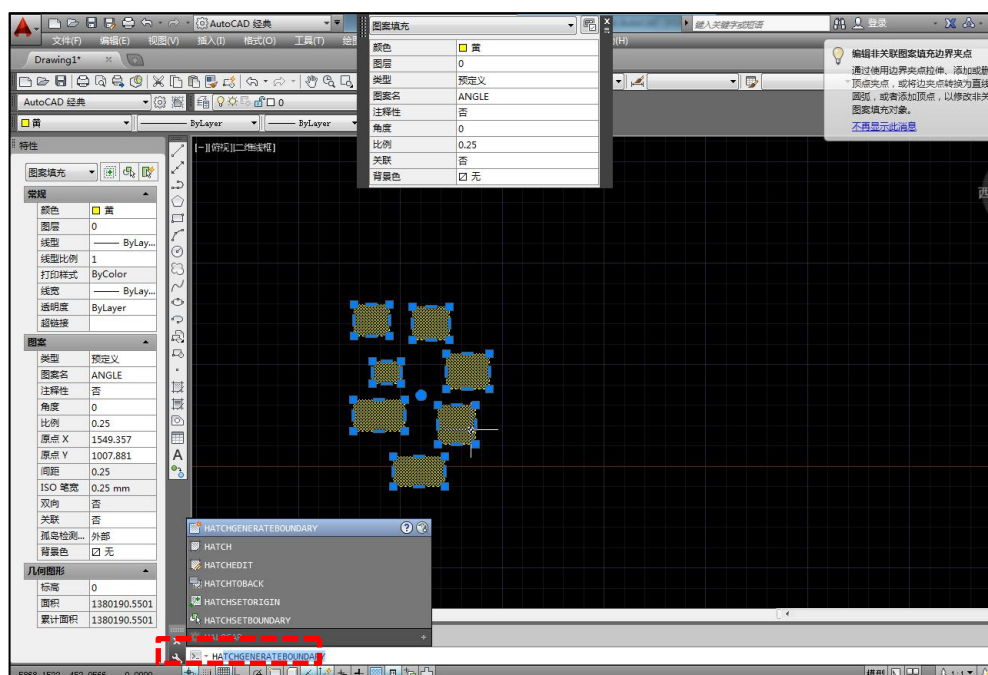
此时，我们只需要在你想要复制的 CAD 中，先选中任意一个图形，再使用此功能即可，如下图：



三、填充图案批量生成边界

在使用 CAD 时，我们会有生成边界的需求，如果数量较少，可以依次生成，如果数量较大，我们就需要批量生成边界，此时，需要使用快捷键“HATCHGENERATEBOUNDARY”，即可。先选中图形，在命令框输入“ha”，回车，我们的边界就批量快速生成了，如下图：

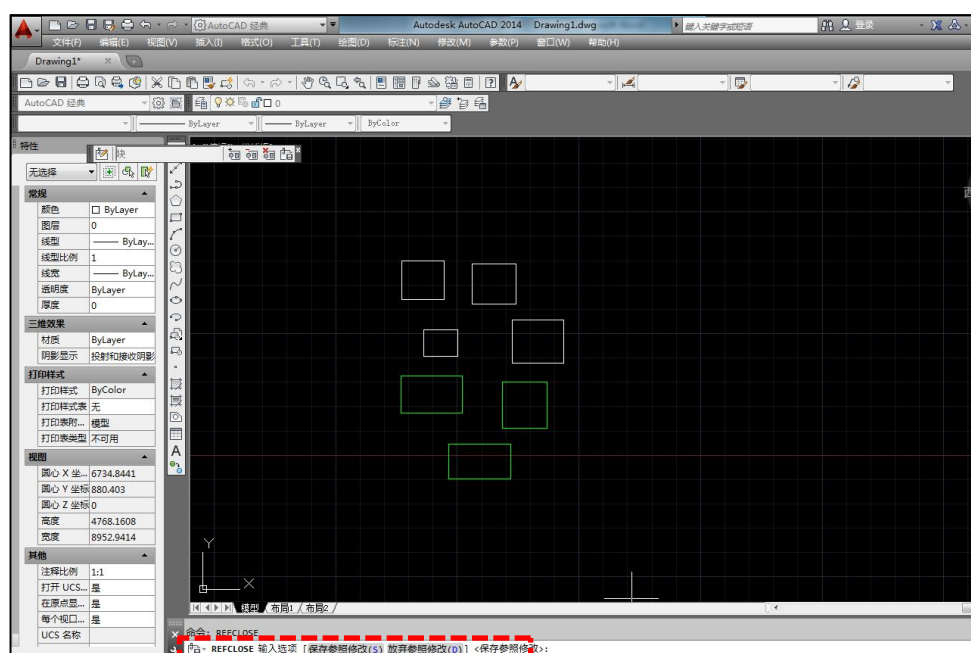
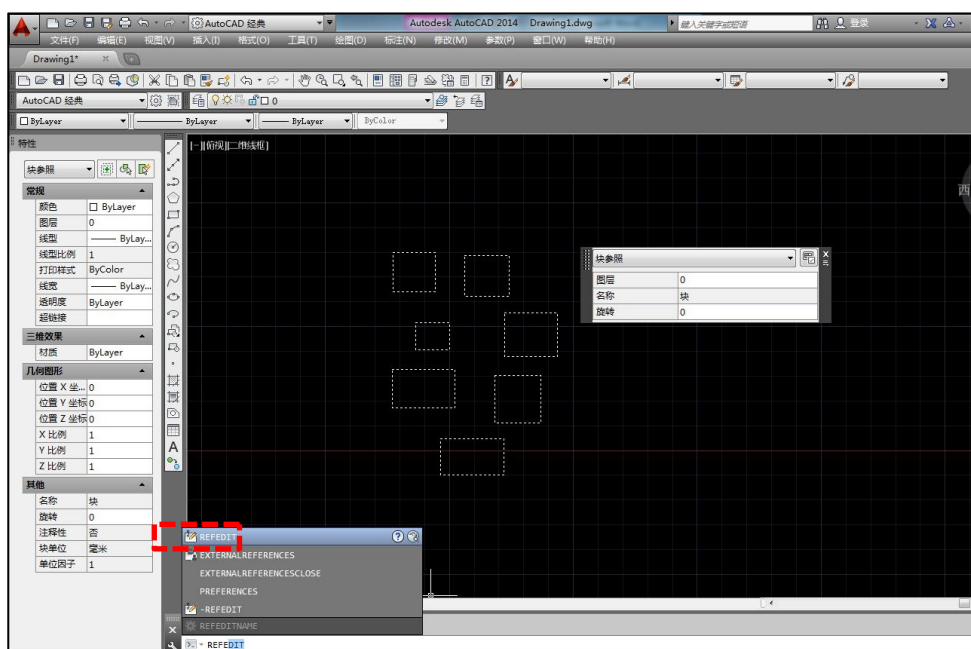
项目部分享



四、修改块的简便方法

在使用 CAD 时，我们会有修改块的需求，我们一般会想到把块用“X”命令炸开，进行编辑，再把图形定义成块，这样比较麻烦，我们可以使用“refedit”快捷键，对块进行编辑，编辑完成后使用“refclose”命令确定保存即可，如下图：

项目部分享



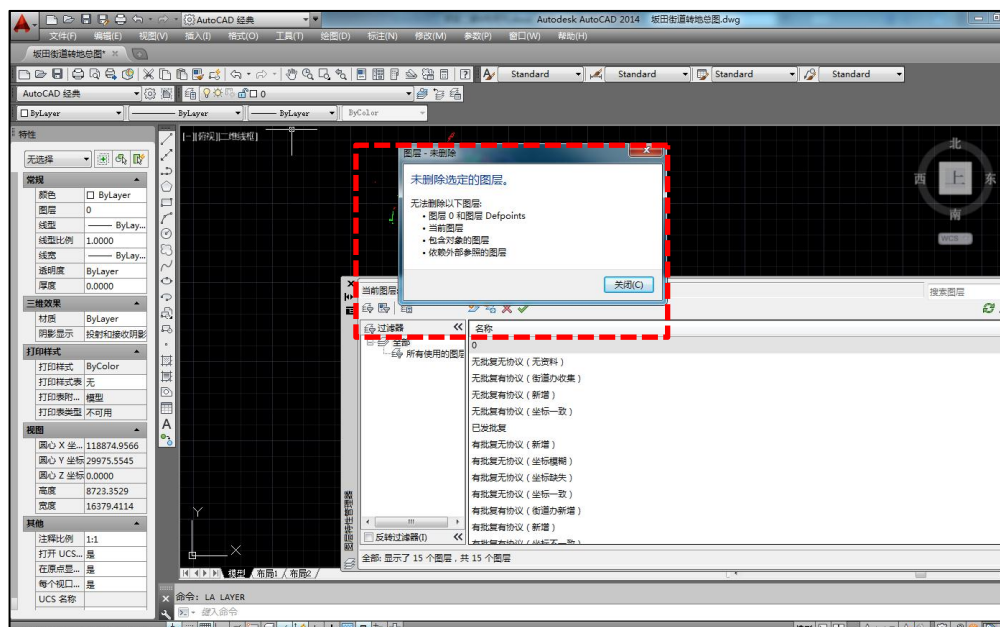
五、如何输入m²

在使用 CAD 时，我们会需要输入“m²”，我们除了在搜狗输入法的情况下输入拼音来打出“m²”，还可以这样做，我们把输入法调为英文状态，按住“Alt”键，在右侧小键盘输入 178，就是“m²”，输入 179，就是“m³”。

六、删除顽固图层的有效方法

在使用 CAD 时，我们需要删除多余的图层，但是无法删除，如下图：

项目部分享



删除顽固图层的有效方法是采用图层影射，使用“laytrans”命令，可将需删除的图层影射为“0”层即可，这个方法可以删除具有实体对象或被其它块嵌套定义的图层，是一个比较万能的图层删除器。

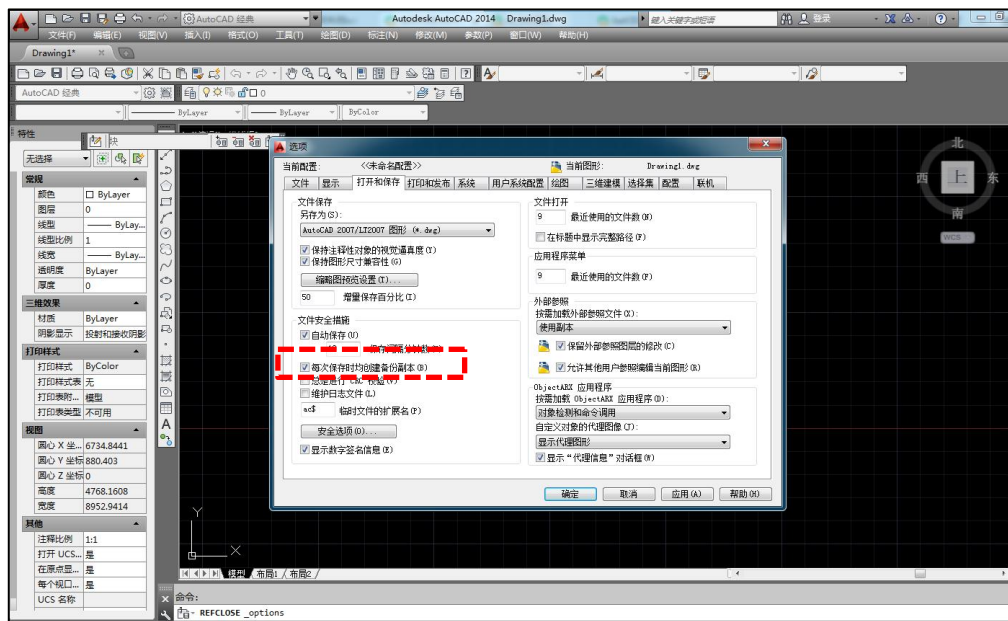
七、如何关闭 CAD 中的“*BAK”文件

我们在使用 CAD 时，会出现一个后缀名为“BAK”的文件，它是备份文件，你修改了原文件的内容，进行保存，那么修改前的内容会自动保存为后缀名为“BAK”的文件，如果想要查看或者恢复修改前的内容，你可以将文件扩展名 BAK 改为 DWG，就可以用 CAD 软件打开了。

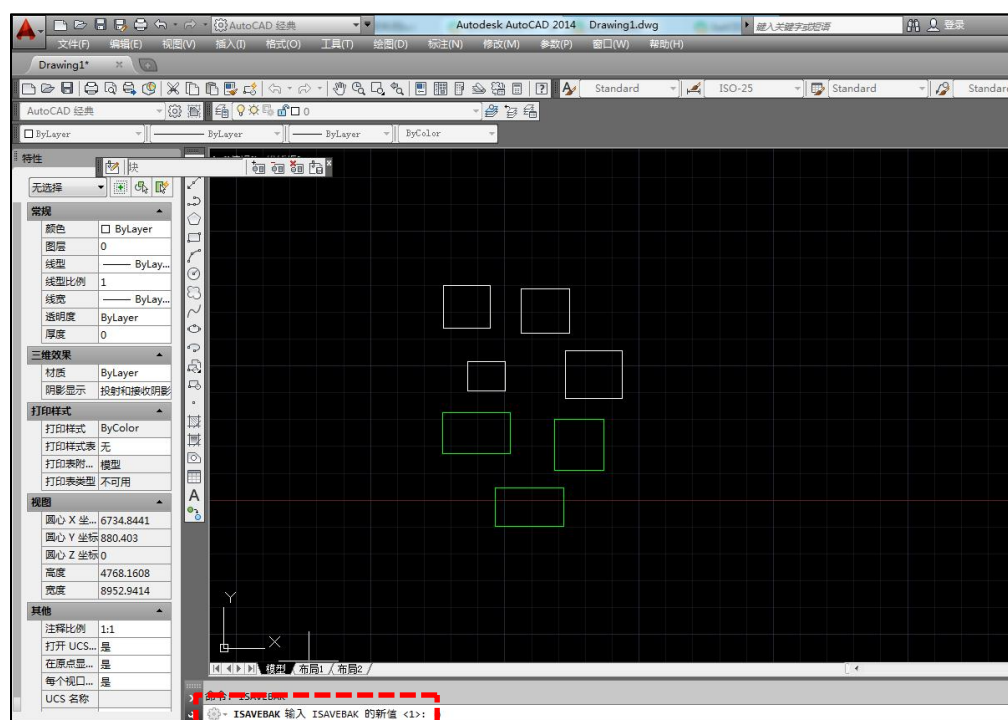
那么如何关闭这个文件呢？有两种方法。

第一个：工具—选项，选“打开和保存”选项卡，再在对话框中将“每次保存均创建备份”前的对钩去掉即可，如下图：

项目部分享



第二个：使用“ISAVEBAK”命令，将 ISAVEBAK 的系统变量修改为 0，系统变量为 1 时，每次保存都会创建“*BAK”备份文件，如下图：



总结

CAD 还有很多使用的技巧，我们在使用中会遇到很多问题，想办法解决问题，解决问题的过程也是学习的过程和积累经验的过程，希望以上内容对大家有所帮助。

Excel 中的假合并

(项目三部 张小琴)

一、单元格合并

(一) 单元格合并特点

在 Excel 表格中，可以将多个单元格合并成一个单元格，但合并单元格只会保留左上角的单元格内容，如下图所示：

地区	姓名	性别	年龄
华东	王东	男	23
	李莉	女	27
华北	赵元	男	31
	袁珂	女	25
	林旭	男	22
西南	肖倩	女	25
	刘强	男	32

项目部分享

	A	B	C	D	E	F	G
1							
2							
3		华东	王东	男	23		
4			李莉	女	27		
5		华北	赵元	男	31		
6			袁珂	女	25		
7			林旭	男	22		
8		西南	肖倩	女	25		
9			刘强	男	32		
10							
11							
12							
13							
14							
15							

（二）单元格合并的缺点

正是合并单元格这个只保留一个的特点，造成了表格后续的很多麻烦：

1、表格无法进行多次筛选

	A	B	C	D	E	F	
1							
2		地区	姓名	性别	年龄		
5		华北	赵元	男	31		
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							

2、表格无法求和

项目部分享

C11		fx =SUMIF(B3:B9,"华东",E3:E9)				
	A	B	C	D	E	F
1						
2		地区	姓名	性别	年龄	
3		华东	王东	男	23	
4			李莉	女	27	
5		华北	赵元	男	31	
6			袁珂	女	25	
7			林旭	男	22	
8		西南	肖倩	女	25	
9			刘强	男	32	
10						
11		华东地区年龄合计		23		
12						
13						
14						

3、表格无法查找

D13		fx =VLOOKUP(1,0/(B3:B9=E13)*(C3:C9=C13),E3:E9)							
	A	B	C	D	E	F	G	H	I
1									
2		地区	姓名	性别	年龄				
3		华东	王东	男	23				
4			李莉	女	27				
5		华北	赵元	男	31				
6			袁珂	女	25				
7			林旭	男	22				
8		西南	肖倩	女	25				
9			刘强	男	32				
10									
11									
12		地区	姓名	年龄					
13		华北	袁珂	#VALUE!					
14									
15									
16									
17									
18									

除此之外，合并后的表格还无法排序。

（三）单元格合并的优点

合并单元格比一般的表格看起来更加直观清晰，如下对比图所示：

项目部分享

	A	B	C	D	E	F	G
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							
17							
18							
19							
20							
21							
22							

二、假合并

那是否能实现合并后的表格依然可以完成上述无法进行的操作呢？

答案是肯定的，这时需要运用到“假合并”。所谓“假合并”，就是用格式刷把合并单元格刷到未合并的单元格上，看上去单元格合并在一起，但实际上值并没有合并。

（一）实现假合并的操作步骤

- 1、复制一列到旁边、取消合并；
- 2、定位空值（Ctrl+G）后，在编辑栏输入=b3 后按 Ctrl+Enter 填充

项目部分享

	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L
1												
2												
3		华东	王东	男	23							
4		华北	李莉	女	27							
5	赵元		男	31								
6	袁珂		女	25								
7		西南	林旭	男	22							
8	肖倩		女	25								
9	刘强		男	32								
10												
11												
12												
13												
14												
15												
16												
17												
18												

定位条件

选择

- ☐ 批注 (C)
- ☐ 常量 (Q)
- ☐ 公式 (E)
- ☒ 数字 (N)
- ☒ 文本 (X)
- ☒ 逻辑值 (G)
- ☒ 错误值 (E)
- ☒ 空值 (E)
- ☐ 当前区域 (B)
- ☐ 当前数组 (A)
- ☐ 对象 (O)

- ☐ 行内容差异单元格 (U)
- ☐ 列内容差异单元格 (U)
- ☐ 引用单元格 (E)
- ☐ 从属单元格 (E)
- ☐ 直属 (I)
- ☐ 所有级别 (L)
- ☐ 最后一个单元格 (S)
- ☐ 可见单元格 (I)
- ☐ 条件格式 (I)
- ☐ 数据有效性 (V)
- ☐ 全部 (L)
- ☐ 相同 (E)

确定

取消

	A	B	C	D	E	F	G
1							
2		地区	姓名	性别	年龄		
3		华东	王东	男	23		
4		=B3	李莉	女	27		
5		华北	赵元	男	31		
6			袁珂	女	25		
7			林旭	男	22		
8		西南	肖倩	女	25		
9			刘强	男	32		
10							
11							
12							
13							
14							
15							
16							

项目部分享

3、再用格式刷把合并格式刷到 B 列

Excel 界面截图，显示了格式刷的使用。在 Excel 2010 的“开始”选项卡中，格式刷按钮（刷子图标）被选中，并用红色箭头指向。下方表格显示了数据，其中“地区”列（B2:B9）具有蓝色背景格式，该格式正被应用到“姓名”列（C2:C9）。

地区	姓名	性别	年龄
华东	王东	男	23
华东	李莉	女	27
华北	赵元	男	31
华北	袁珂	女	25
华北	林旭	男	22
西南	肖倩	女	25
西南	刘强	男	32

（二）假合并的优点

1、可以正常多次筛选

Excel 界面截图，显示了筛选后的数据。在“姓名”列（C2:C9）中，赵元、袁珂和林旭被选中，其所在行（C5:C7）的背景色为蓝色。这演示了“假合并”格式在筛选时的表现。

地区	姓名	性别	年龄
华东	王东	男	23
华东	李莉	女	27
华北	赵元	男	31
华北	袁珂	女	25
华北	林旭	男	22
西南	肖倩	女	25
西南	刘强	男	32

项目部分享

2、可以正常求和

Excel 公式: C11 =SUMIF(B3:B9,"华东",E3:E9)

地区	姓名	性别	年龄
华东	王东	男	23
	李莉	女	27
华北	赵元	男	31
	袁珂	女	25
	林旭	男	22
西南	肖倩	女	25
	刘强	男	32

华东地区年龄合计 50

3、可以正常查找

Excel 公式: D12 =LOOKUP(1,0/((B3:B9=B12)*(C3:C9=C12)),E3:E9)

地区	姓名	性别	年龄
华东	王东	男	23
	李莉	女	27
华北	赵元	男	31
	袁珂	女	25
	林旭	男	22
西南	肖倩	女	25
	刘强	男	32

地区 姓名 年龄
华北 袁珂 25

(PS:假合并可以解决 Office 版本办公带来的麻烦, WPS 真合并已避免这些麻烦)

ArcGIS 添加附件批处理

（项目五部 潘英凝）

在 GIS 中建立数据库时通常需要给地块添加附件以说明地块的详细信息，以便数据库使用者在 GIS 数据库中能够直观、便利地查看地块的相关信息。此文将介绍如何在 ArcGIS 中批量添加附件。

具体操作步骤如下：

1. 准备数据匹配表

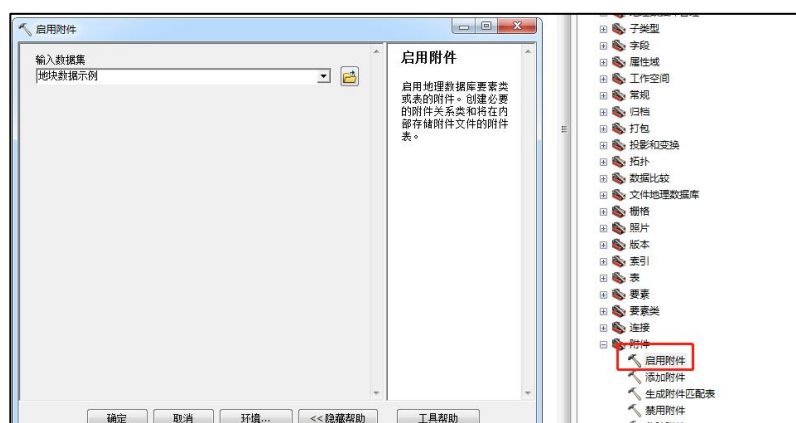
匹配表格式如下表所示。

注意：input_ID 即为矢量数据集中需要和 pdf 文件一一匹配的地块的某一个字段的内容，path 即为每一个地块对应附件 pdf 的存储路径（**特别提醒：别忘记文件的后缀.pdf**）。

input_ID	path
LH2014A0002	C:\Users\Administrator\Desktop\批量添加附件数据示例\附件\LH2014A0002.pdf
LH2014A0009	C:\Users\Administrator\Desktop\批量添加附件数据示例\附件\LH2014A0009.pdf
...	...

2. 启用附件

在 ArcMap 中导入图形数据后，在【Arc toolbox】——【数据管理工具】——【附件】下找到【启用附件】这一工具，启用地理数据库要素类或表的附件。



项目部分享

图 1

3. 批量添加附件

在 ArcMap 中导入图形数据后，在【Arc toolbox】——【数据管理工具】——【附件】下找到【添加附件】这一工具，右键单击选中【批处理】弹出批量处理窗口，如图 2、图 3 所示。

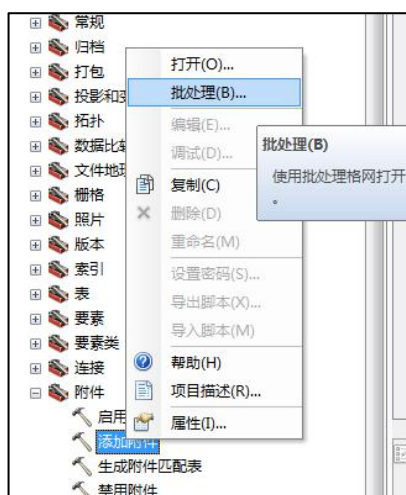


图 2

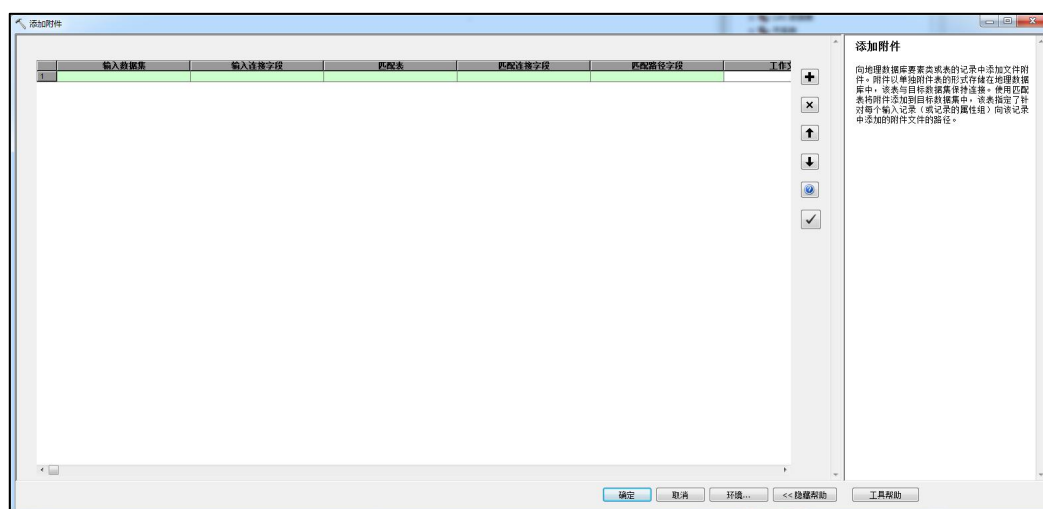


图 3

4. 在弹出窗口中填写信息

输入数据集：需要添加附件的数据集

输入连接字段：与匹配表中 input_ID 一一匹配的字段

匹配表：已提前制作好的 excel 表格

匹配连接字段：匹配表中的 input_ID

项目部分享

匹配路径字段：匹配表中的 path

工作文件夹：可不填

填入信息后单击确定，填入信息如图 4 所示。



图 4

5. 操作结果

完成附件批量添加后，可使用识别工具识别地块，则可以在【识别】窗口下看到附件信息，单击选择附件信息则可查看地块相关附件信息，如图 5、图 6 所示。

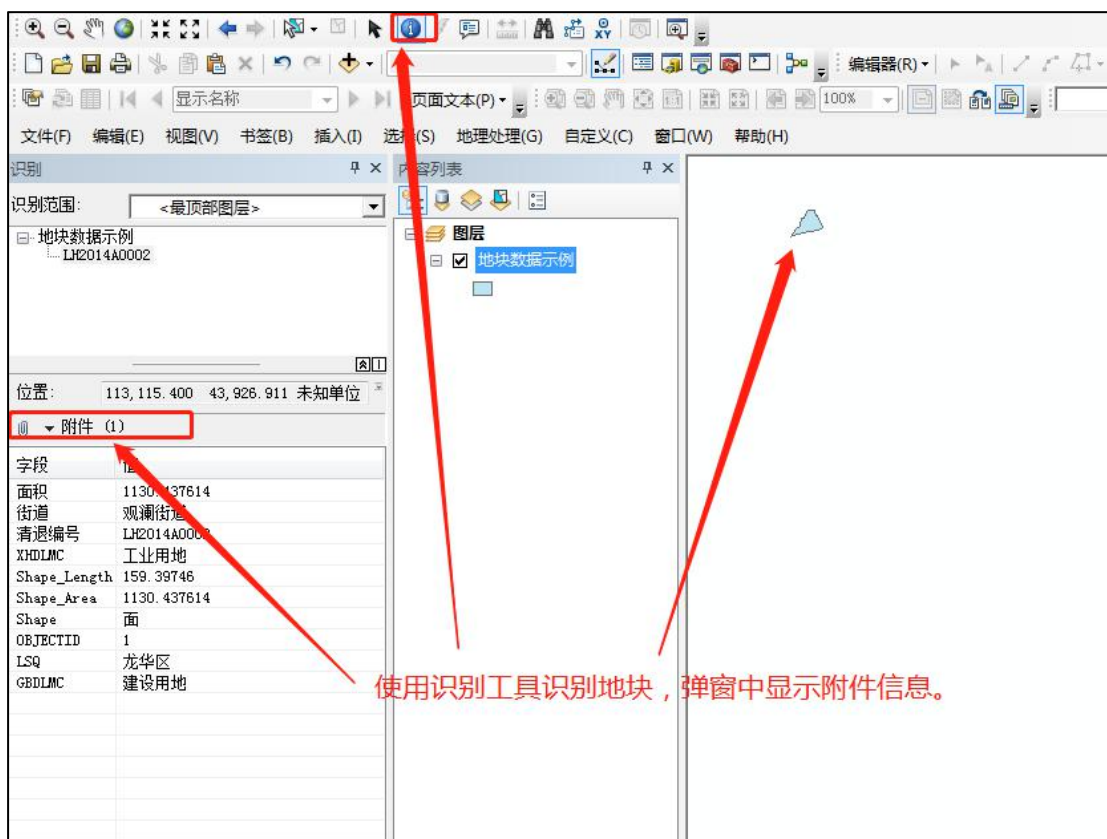


图 5

项目部分享

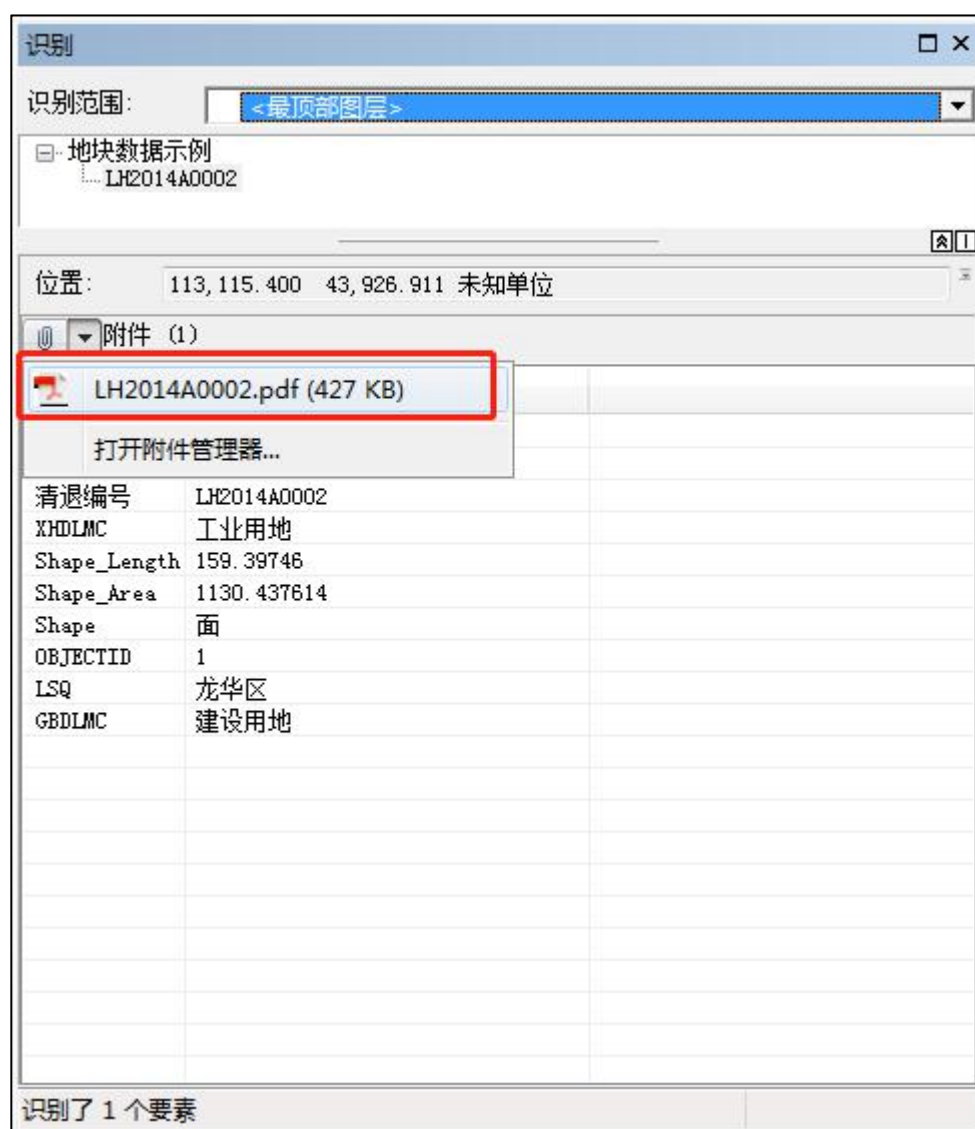


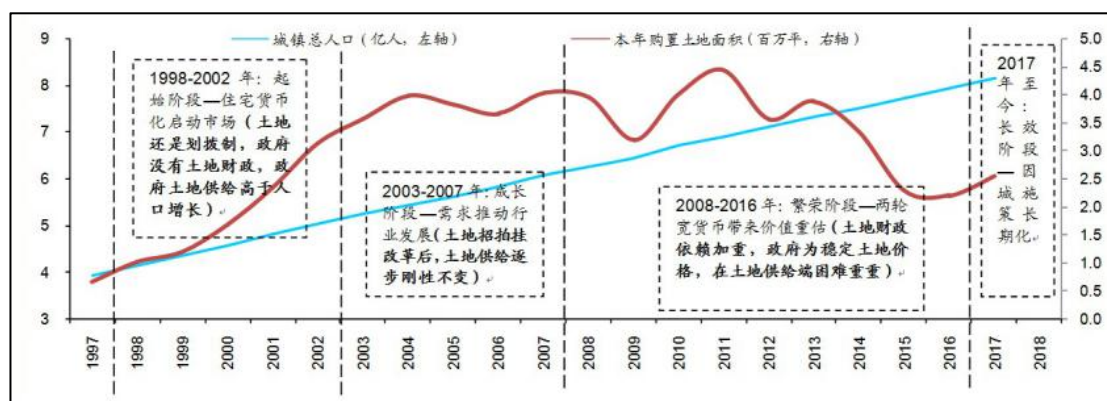
图 6

中国房地产发展回顾与展望

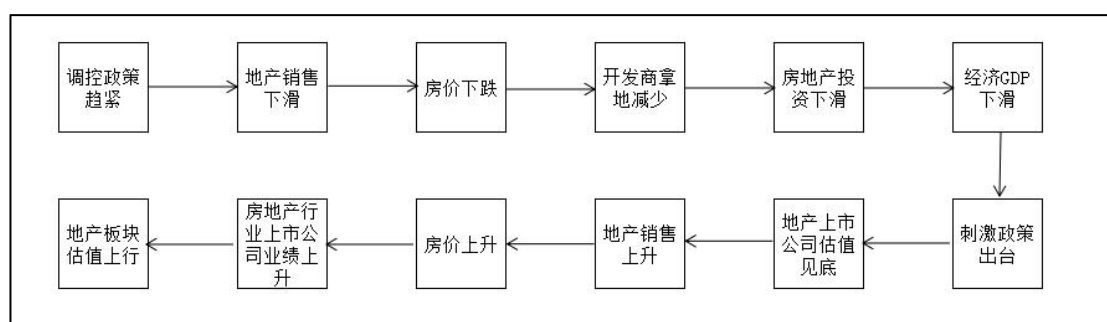
(总研部 贾瑶)

从1998年住宅商品化改革以来，迄今中国房地产市场化走过了二十个年头，十年来中国房地产发展大致可以划分为四个阶段：1、房地产市场化启动阶段：从1998年住宅商品化改革至2002年土地招拍挂市场化改革前。2、房地产需求推动行业发展阶段：从2003年土地招拍挂改革至2007年股市和房市走牛。3、房地产两轮宽货币导致的价值重估阶段：从2008年全球发生金融危机至2016年。4、房地产因城施策长期化的长效阶段：从2017年以来国家逐步确立了房地产市场的长效机制。

从土地和人口视角将中国房地产二十年的市场化进程划分为四个阶段：



回顾以上二十年，行业整体上表现为经济、地产销售和价格、调控政策与上市公司业绩和股价的交互作用变动关系。



中国房地产行业四个阶段中商品房销售的表现：

项目部分享



中国房地产行业四个阶段中商品房价格的表现：

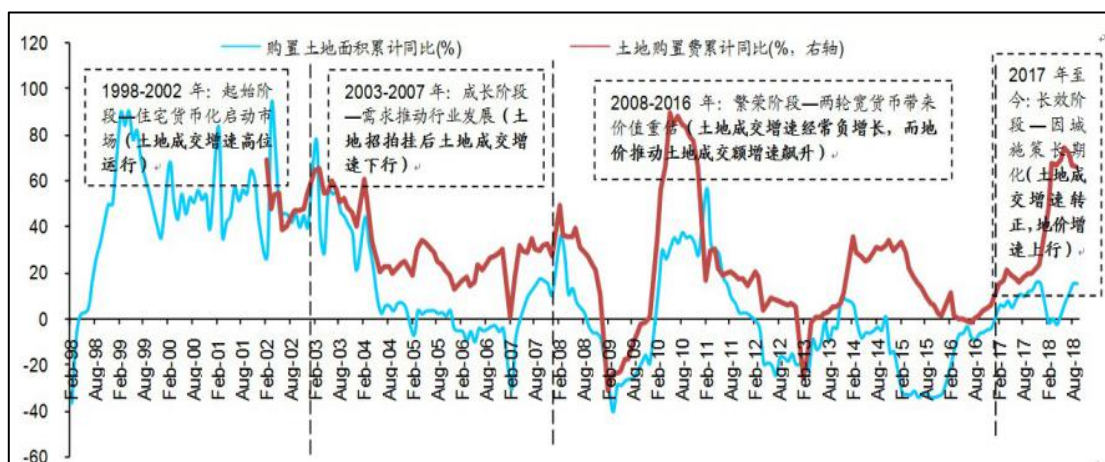


中国房地产行业四个阶段中房地产投资增速的表现：



中国房地产行业四个阶段中土地购置的表现：

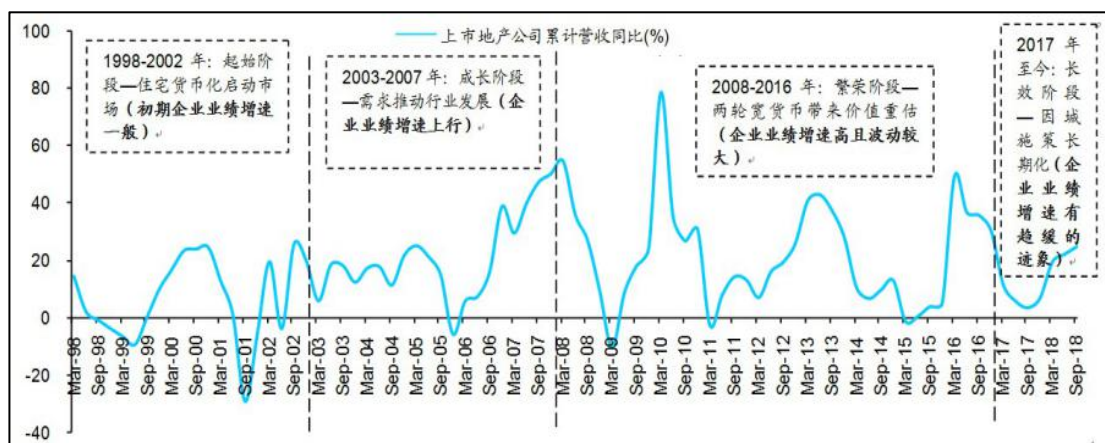
项目部分享



中国房地产行业四个阶段中新开工面积的表现:



中国房地产行业四个阶段中上市公司业绩的表现:



中国房地产行业四个阶段中板块资本市场表现:

项目部分享



房地产 19 年基本面预测

对 2019 年房地产运行情况预测：

分线城市	销售面积		销 售 均 价	销售金额	
	涨幅	分线城市占 比	涨幅	涨幅	分线城市占 比
乐观预测					
一线城市	0%	2. 5%	0%	0%	8. 0%
二线城市	0%	17. 5%	0%	0%	27. 0%
三四线城市	-5%	80%	0%	-5%	65. 0%
全国	-4%	-	0%	-3%	
中性预测					
一线城市	0%	2. 6%	0%	0%	9. 0%
二线城市	0%	18. 0%	0%	0%	28. 0%
三四线城市	-8%	79. 4%	-3%	-11%	63. 0%
全国	-6%	-	-1%	-7%	
悲观预测					
一线城市	0%	2. 6%	0%	0%	9. 0%
二线城市	0%	18. 3%	0%	0%	28. 7%
三四线城市	-10%	79. 1%	-5%	-15%	62. 3%
全国	-8%	-	-2%	-10%	

项目部分享

笔者认为，行业从总量角度看，销售面积总量指标要再创新高面临较大难度。新开工等与销售面积相关的总量指标均存在下行压力。笔者认为，未来销售额总量增长主要来自不同区域之间房价涨幅，与金额相关指标将处于高位震荡。

对 2019 年房地产运行情况预测：

	2018年预测 (2017 年 末)	2018 年 前 10 月实际数 据	差异原因	2018 年 11 月 预 测 2019 年 悲观/中性/乐观
房地产销售 面积增速 (%)	-10.00	7.70	2018 年棚改 目标上调到 580 万套。三 四线实际销 售情况好于 预测	-8.0%/-6.0%/-4.0%
房地产销售 金额增速 (%)	-5.00	13.70	同上	-10.0%/-7.0%/-3.0 %
土地购置金 额增速 (%)	10.25	63.40	土地购置费 实际同比增 速大幅超预 期	5.0%/8.0%/10.0%

项目部分享

新开工面积 增速 (%)	0.00	16.30	销售下滑影响土地成交量下滑,销售和土地购置两方面预期偏悲观导致预测的新开工面积降幅较大。	0.0%/3.0%/ 5.0%
建筑工程增 速 (%)	3.00	-3.40	高估建筑工程	2.0%/5.0%/ 6.0%

市场总体需求会下行,但也不悲观。(笔者认为,按照稳定期 300 亿平,每年 3-5%更新需求看,长期稳定状态住宅需求 9-15 亿平上下)

当前存量房面积:

1978 年改革开放以来我国城镇住宅竣工总量 (亿平)	239.28
1949 年新中国成立到 1978 年我国共建设住宅 (亿平)	5.3
1978 年改革开放以来我国因城镇区划扩围而增加的城镇住房总量 (亿平)	52.5
截至 2017 年我国旧城改造而拆迁掉的存量住宅 (亿平)	-36.66
截至 2017 年我国存量住宅总规模 (亿平)	260.42

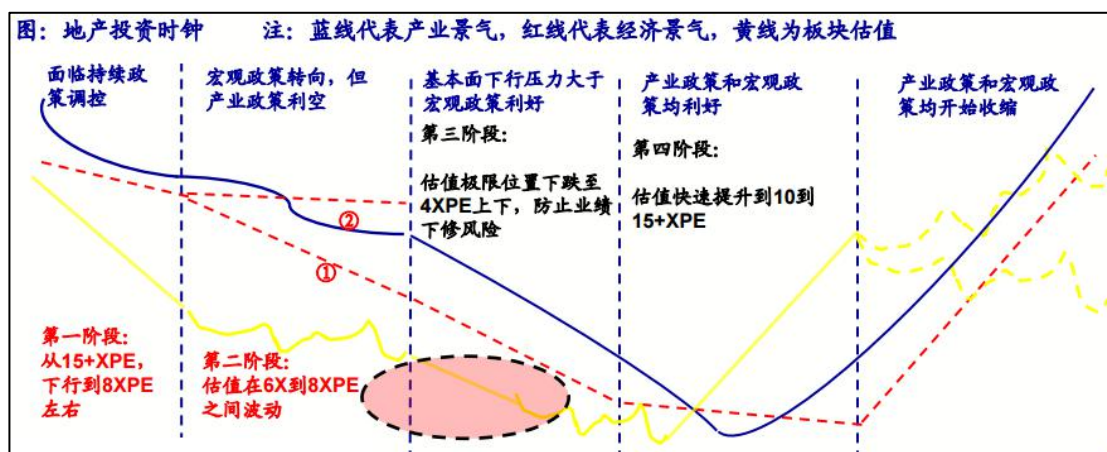
未来新增需求:

当前城镇化率	58.5%
目标城镇化率	70%
中国总人口数 (亿)	1.61
按照人均 35 平米测算,所需要住宅 (亿平)	56.35

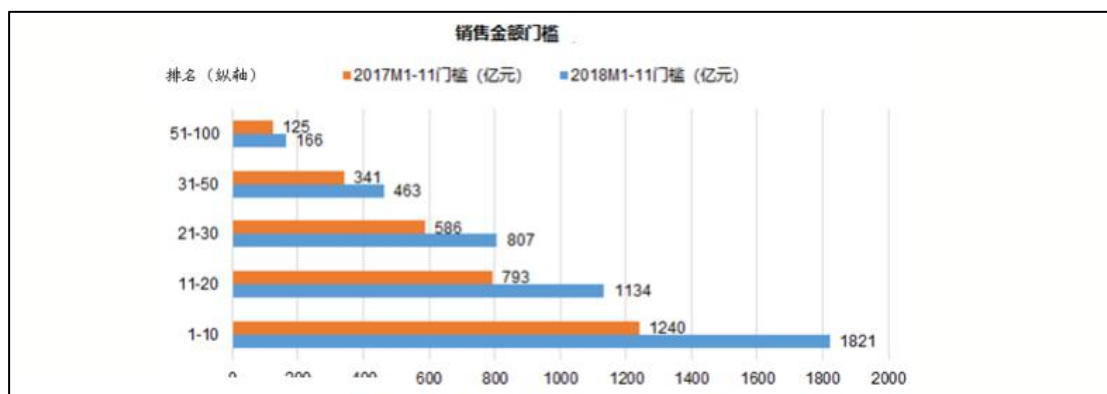
展望未来

现在处于什么阶段,等待什么信号?

项目部分享



企业发展进入强者恒强时代。考虑未来行业总量大头已开始明显，在可预测的时间范围之内，中小房企能够弯道超车的概率呈现明显下降趋势。笔者认为，这将使得房地产行业强者恒强的局面越发明显。行业集中度将持续提升：

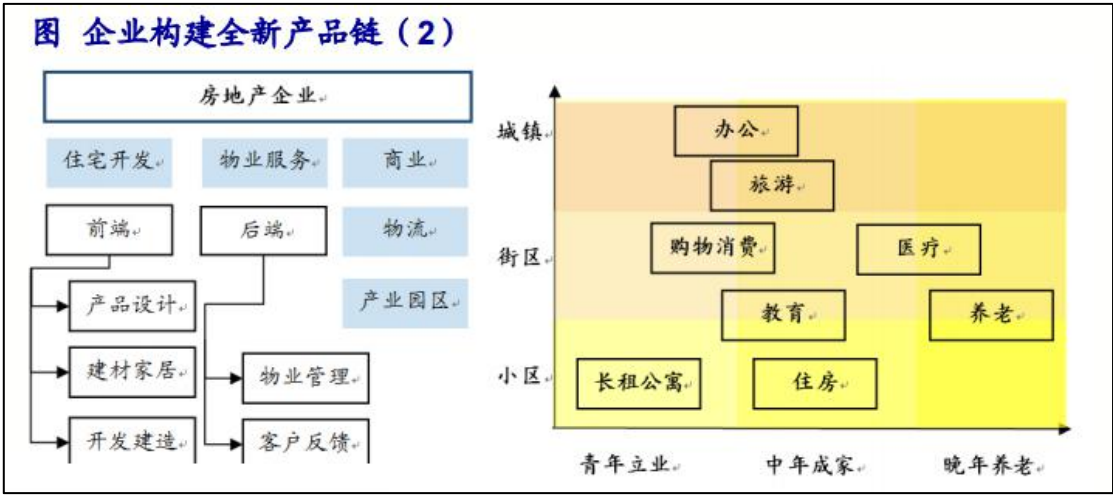


笔者认为，市场竞争中的新格局无疑是高维竞争与多维竞争。企业将在原有以土地获取和以开发为核心的住宅单核维度基础上，增加资产运营和客户经营两个维度，晋升为高维体系。



项目部分享

笔者认为，周转业务开始进入稳定态；现金流业务会成为市场追逐的焦点。



2019 年及以后因城施策成为长期政策，行业进入高位头部区域，企业发展是强者恒强与存量逻辑。在房地产长效机制下，笔者认为，因城施策将持续保持较长时间。行业进入总量高位，增速低位是大势所趋。强者恒强和存量逻辑（高维竞争与多维竞争）是下一个时代的重要特征。

国内首宗集体建设用地将建共有产权房

（总研部 冯璐璐）

2019年9月12日，北京市规划和自然资源委员会发布公告，大兴区瀛海镇一块地以底价15.13亿元被拍下，竞得人为北京上瑞置业有限公司，挂牌资料显示，该幅集体建设用地主要用来建设共有产权房项目，销售均价为2.9万元/平方米（与2017年大兴区瀛海镇一宗共有产权房价格相同）。

这意味着北京市利用集体建设用地试点建设共有产权房的首个项目供地完成，将进入建设阶段，为政策性住房开辟了土地供应新渠道。另外，集体建设用地建设的共有产权房同国有土地建设的共有产权房没有任何区别，同样是70年产权，同样个人持有部分产权，同样执行5年内不得买卖等规定，集体土地的共有产权房非“小产权房”。目前我国集体经营性建设用地符合规划等条件的，可以申请建设租赁住房、共有产权住房、工业商业等经营性用房等。

表1 符合条件集体经营性建设用地可建租赁住房、共有产权住房、商办用房

类型	试点地区	内容
租赁住房	北京、上海、沈阳、南京、青岛等18城市	2017年，国土资源部住房城乡建设部印发了《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知，确定第一批在北京、上海等13个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点； 2019年，自然资源部、住建部发布的《关于福州等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案意见的函》，原则同意福州、青岛等5个城市利用集体建设用地建设租赁住房试点实施方案。
共有产权住房	北京大兴	2019年9月，北京一宗集体建设用地建共有产权住房地块顺利成交。

项目部分享

商办用房	北京大兴等 33 县市区	土地利用总体规划、城乡规划确定为工业、商业等经营性用途，并经依法登记的集体经营性建设用地、土地所有权人可以通过出让、出租等方式交由单位或者个人使用。
------	--------------	--

一、集体经营性建设用地入市政策发展历程如下：

2013 年，十八届三中全会：允许农村集体经营性建设用地出让、租赁、入股，实行与国有土地同等入市、同权同价。

2015 年，十二届人大第十三次会议：确定 15 个地区试点集体经营性建设用地入市制度改革。

2017 年，住建部、国土部印发《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》，确定第一批在北京、上海、沈阳、南京、成都等 13 个城市开展利用集体建设用地建设租赁住房试点。

2018 年 12 月，土地管理法修正案草案提请十三届全国人大常委会第七次会议审议，修正案草案完善了土地征收、集体经营性建设用地入市、宅基地制度等内容。

2019 年 3 月，十三届人大二次会议记者会上，相关负责人表示我国正在 33 个县级行政单位进行试点，推进依法取得符合规划和用途管制的农村集体经营性建设用地进入市场和国有土地享有同等权利。

2019 年 8 月，十三届人大十二次会议通过新修订的土地管理法，允许集体经营性建设用地在符合规划、依法登记、地方土地年度计划等相关情况下，可通过出让、出租等方式交由其他单位或个人使用。

二、农村集体经营性建设用地入市对城市、企业、楼市和村集体等的影响：

城市：增加用地供给渠道，缓解城市建设用地不足，降低用地成本，为实体经济等相关项目发展提供相对廉价的土地资源。

企业：开发商通过多种方式与集体用地的所有者合作，不需要经过变为国有土地环节，将拥有更多的拿地渠道。

楼市：集体建设用地入市将有效解决租赁住房、共有产权住房建设的土地供应来源，加快完善多主体供应多渠道保障机制，将极大改善重点一二线城市住房供应结构，稳定房地产市场预期。

项目部分享

村集体：农村集体土地入市获得较高的市场价值，让村集体有机会得到来自市场的土地红利，为乡村振兴提供资金支持。

三、开展利用集体建设用地建设租赁住房的 18 个试点城市中，为何没有深圳？

一方面，从集体建设用地的定义来说，集体建设用地，又称乡（镇）村建设用地或农村集体土地建设用地，是指乡（镇）村集体经济组织和农村个人投资或集资，进行各项非农业建设所使用的土地。早在上个世纪九十年代以及本世纪十年代，深圳已经两次完成了全部土地的国有化征转，理论上已经成为全国第一个没有集体土地的城市，所以，这次涉及发展租赁住房的集体建设用地政策。

另一方面，从政策出台来看，2017 年 8 月 28 日，在两部委发布《利用集体建设用地建设租赁住房试点方案》的通知的这一天，深圳市规划国土委也发布了关于征求《深圳市关于加快培育和发展住房租赁市场的实施意见》及《深圳市住房租赁试点工作方案》（征求意见稿）意见的通知，提出鼓励原农村集体经济组织及继受单位开展规模化住房租赁业务。由此可见，各城市都朝着同一目标迈进：增加租赁住房供应，缓解住房供需矛盾，构建租购并举的住房体系，建立健全房地产平稳健康发展长效机制。