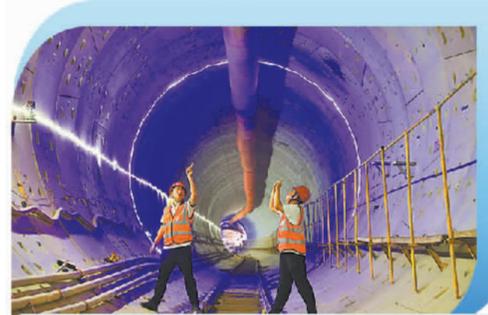


房地产周评

“好房子”要建好改好管理好



近日，深圳地铁16号线共建管廊项目出线井至9号综合井区间盾构始发。新华社记者 刘大伟摄

地

我国将充分发挥国土空间规划的基础性作用，有序推进地下空间开发利用。近日，自然资源部印发《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》，提出将强化我国城市地下空间规划统筹。

自然资源部自然资源所有者权益司有关负责人说，民法典明确“建设用地使用权可以在土地的地表、地上或者地下分别设立”，但到目前为止，全国层面尚未制定统一细化的地下空间配置政策，在实践中还存在规划统筹难度大、供应政策不完善、监管机制不顺畅和开发利用底数不清等问题。《意见》从国家层面明确总体开发利用要求和若干政策措施，统筹推进城市地下空间资源优化配置和高效利用。

《意见》提出，将开展城市地下空间资源综合调查评价。加强城市地质基础调查，明确可利用的规模、质量和三维空间分布，为科学开发利用奠定基础，明确涉及地下空间开发利用相关国土空间规划的编制原则，重点内容，支持结合重点领域和工程建设，探索城市空间分层规划和资源复合利用。鼓励符合条件的地下空间建设公共停车设施。

《意见》明确地下空间的准入要求，细分为优先布局、鼓励布局和禁止布局的项目类型。同时，对纳入国家和省重大项目且需要利用深层地下空间的，支持各地在不改变地表土地利用现状和用地类型的前提下，结合实际开展探索。同时，将明确实施差别化的地价支持政策。实行地价向下递减的优惠政策，明确地下三层及以下可减免土地出让价款(租金)；对于已设立地表国有建设用地使用权的地下空间通过划拨方式供应并自行开发的，不再收取土地价款。

《意见》明确了地下空间开发利用的总体目标，将利用5年左右时间，推动具备地下空间开发利用自然条件，且开发利用需求较大、管理水平较高的重点城市地下空间规划体系更加完善，开发利用政策体系更加完备，开发利用规模持续扩大，开发利用过程更加安全，国土空间保障能力不断提升，为经济社会高质量发展和高水平安全提供更好的要素保障。

据了解，我国将规范城市地下空间建设项目规划管理。《意见》通过规范管理和优化程序，提高地下空间建设项目规划许可审批效能和监管服务水平，明确对于单独设立地下空间国有建设用地使用权的，可与地表分别办理规划许可，规定了地下空间建设项目规划条件的具体内容，并提出对于详细规划未明确相关规划控制指标和要求的，可依总体规划及相关专项规划研究确定规划要求，纳入详细规划。

为更好发挥产权管理的激励约束作用，平等保护各类地下空间产权主体合法权益，《意见》进一步强化不动产权管理，规范不动产登记规则，对于与地表作为一个整体供应、单独供应的国有建设用地使用权，分别提出具体的权利设定方式。明确地下空间建设用地使用权面积分摊规则，对于建成并通过竣工验收，且符合详细规划的地下空间，可依法完善相关用地手续。对于不符合划拨用地目录的，可以协议方式补办手续。

为实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用。此前，《中共中央办公厅 国务院办公厅关于全面加强资源节约工作的意见》提出“推广土地立体开发，鼓励交通枢纽等大型基础设施建设项目综合开发利用地上、地下空间”。《国务院办公厅关于印发要素市场化配置综合改革试点总体方案的通知》提出“探索地上地下空间综合利用的创新举措”。

上述负责人表示，地下空间开发将坚持因地制宜、有序开发。根据经济社会发展要求，结合地下空间资源禀赋，明确可开发利用和限制、禁止开发利用区域，合理确定开发利用时序。

本报记者

黄晓芳

汽车一样造出“好房子”。“好房子”建设既针对新建房屋，也针对老房子。我国正在大力推进老旧小区改造，通过楼道革命、环境革命、管理革命“三个革命”，改善居民的住房条件和居住环境。通过改造提升水、电、气、热等老化管线，加装电梯，增设养老、托育等各类社区服务设施，实施建筑节能改造，增设停车位、电动汽车和电动自行车充电桩，新增文化休闲、体育健身场地等，居民的居住品质得到显著提升。未来，会有越来越多的老房子逐步改造成为“好房子”。

“好房子”既要建设好，更要服务好。居民们对居住服务提升有更高要求，养老、托育、家政等线上线下的生活服务将有更广阔市场。物业管理还可将单一的物业服务拓展到社区配套、增值服务，并积极提升智慧管理服务能力。

“好房子”的内涵还将进一步创新发展和不断丰富。有了“好房子”，还将建设“好小区、好社区、好城区”，“四好”建设将让人民群众生活得更舒心、更安心。房地产发展新模式下，对于房企而言，拼的就是高质量、新科技、好服务，谁能为群众建设“好房子”、提供“好服务”，谁就会赢得市场，实现可持续发展。



□ 本报记者 李和风 顾阳

建设“好房子”，不仅满足人们的居住需求，对于扩内需、稳增长，也会发挥重要作用。“好房子”应是绿色的，让人们住得健康；是低碳的，为居民省钱，为社会节能；是智能的，让人们用得更方便；是安全的，让居民住得安心和放心。“好房子”既要建设好，更要服务好。

很多类似细节问题。

“好房子”应是绿色的，为居民省钱，为社会节能。建筑领域的3个环节——建筑材料的生产过程、建造过程、全生命周期使用过程，均要用能低碳。“好房子”要质量好、性能优、使用寿命长，能够更加节水、节电、节气、节能，既为居民在生活当中降低成本、减少支出，又为社会节能降碳。

“好房子”应是智能的，让人们用得更方便。就好比如今数字化程度很高的电动汽车已成为移动终端，“好房子”应该成为一个更大的智能终端，有很多应用场景。智能感应方面，可以努力做到监测室内环境变化，根据需要来调节温度、亮度、湿度、空气净度等。可以通过遥控、感应，对门窗、照明、空调等设备实施智能控制。智能电器也可以实现更多便利，比如智能冰箱可以提醒某种必备的食物短缺，需要尽快补齐；或者某种食品临近过期，到期再食用已经不安全。在“好房子”建设中，科技创新大有可为。数字家庭作为支撑“好房子”智能化建设的重要一环，已经在一些地区开展试点取得初步建

设成效。

“好房子”应是安全的，要让居民住得安心和放心。房屋本体安全需要结构牢固，抗震防灾。设施设备的使用要安全，如果在水、电、气、热和电梯等设备上安装传感器，出现问题后能够报警。使用房屋的人也要安全，通过智能物联等设备监测家中情况，老人、儿童能够得到安全保护。

建设“好房子”，不仅会满足人们的居住需求，对于扩内需、稳增长，也会发挥重要作用。“好房子”是系统工程，也是新产业，更是新赛道。“好房子”要有好标准，“好房子”的标准体系将进一步完善，设计、材料、建造、设备以及无障碍、适老化、智能化等标准将全面提高。“好房子”需要好设计，设计师需设计好每一栋房子，让每一平方米居住面积都能够物尽其用、物有所值。“好房子”需要好材料，新材料、绿色建材应得到大力推广，建筑材料的保温、隔热、防水、环保等性能也将逐步提升。“好房子”需要好建造，绿色建造、智能建造等新型的建造方式将得到推广，应像造好

产业聚焦

新业态新领域市场准入有新解

当前，新一轮科技革命和产业变革深入发展，颠覆性技术快速迭代升级。如何通过完善相关准入制度、有序放宽准入限制，更好地促进新业态新领域发展，备受市场各方关注。

前不久印发的《关于完善市场准入制度的意见》(以下简称《意见》)，从完善市场准入负面清单管理模式、科学确定市场准入规则、优化新业态新领域市场准入环境、加大放宽市场准入试点力度等方面，对新业态新领域市场准入体系进行了前瞻性部署。专家表示，《意见》通过从行政审批向标准引领的转变提高准入效率，有助于加快构建开放透明、规范有序、平等竞争、权责清晰、监管有力的市场准入制度体系和高水平社会主义市场经济体制。

创新准入管理方式

作为一种新业态，无人驾驶、自动驾驶汽车产业近年来发展持续升温，但因为缺乏市场准入规则，其商业化之路面临重重困难。

广州市南沙区的做法是，划定当地首个测试先行区和混行试点区，于2023年12月29日率先启动无人驾驶商业化试点工作，发放首批乘用车无人商业化车辆许可，允许这些车辆在企业申请道路范围内开展出行服务商业化收费。

无人驾驶、自动驾驶汽车的商业化是“场景促进准入”的生动体现。国家发展改革委副主任李春临表示，新业态新领域市场准入管理要充分发挥市场机制作用，以标准、场景为牵引，推动形成更具柔性和韧性的准入管理机制，按照“标准引领、场景开放、市场推动、产业聚焦、体系升级”原则路径，进一步优化新业态新领域准入方式。

如何使超大规模市场资源加速转变为现实生产力，一直以来都是科技创新和产业发展面临的痛点和难点。在中国宏观经济研究院经济所副所长、研究员郭丽岩看来，以加快形成新质生产力为导向完善市场准入制度，正是瞄准这一痛点的务实举措，能够为科技成果转化最大限度地松绑解缚，从而有助于新技术新产品加快研发、最终闯过“死亡之谷”，并在全过程汇聚和吸引更多耐心资本。

中国宏观经济研究院经济所研究员张铭慎认为，《意见》选取电子信息、计算科学、深海、航空航天、新能源、新材料、生物医药、量子科技、现代种业等前沿领域和关键学科，首次提出建立全球前沿科学研究协同模式，既包括重点企业、研究机构等创新单元与有关地方的有机协同，也包括参与国际市场准入规则和标准制定。这不仅有利于我国争取新业态新领域市场准入的主动权和话语权，还为我们依托大科学装置等创新基础设施以及全球技术转移网络等开展国际科学研究合作创造了条件。

优化创新资源协同

解决好科技与经济“两张皮”问题，关键在于优化创新成果转化机制，扫清创新

成果和产业体系之间存在的准入障碍。对此，《意见》提出用好先进技术应用推进中心和各类科技成果转化等创新平台，畅通产业体系、创新资源、资本要素、应用场景、制度政策等，因地制宜加快发展新质生产力。

2023年10月，专注于城市空中交通的亿航智能控股有限公司获得中国民航局颁发的全球首张无人驾驶电动垂直起降(eVTOL)航空器型号合格证。2个多月后，由该公司自主研发的EH216-S无人驾载人航空器在安徽合肥骆岗公园完成全球商业首飞演示。

近年来，全国各地竞相发展低空经济，试验产品层出不穷，如何解决“无处可飞”的问题？场景开放是畅通技术转化的重要途径。为给无人配送、城市立体交通等新业态新领域打造应用场景、促进成果转化，国际先进技术应用推进中心(合肥)会同有关方面建成骆岗公园全空间无人体系应用示范项目，这也是全国首个全空间无人体系应用项目。

在12.7平方公里公园项目建设过程中，合肥将前沿科技成果运用于“建、管、游”，形成多个具有引领性、标志性、创新性的场景，带动技术迭代和产业升级。从物联网感知到智能充电，从无人装备到虚拟现实，合肥骆岗公园已投放新技术、新产品超过150个，搭载超过50个小型应用场景，让新材料、新工艺、新科技应用尽用、能用先用。

“科技成果要成为现实生产力，需要跨越商业机会识别和相关概念适用的‘模糊地带’，从实验室样品到商业化小试的‘魔鬼之河’，进入小批量生产或中试后的‘死亡之谷’，以及市场化阶段适者生存的‘达尔文之海’。”张铭慎说，从短期看，如果没有市场准入，再好的科技成果也无法商业化；从长期看，完善的市场准入体系将开启新一轮创新的闸门，为高质量科技成果涌现提供有力的市场牵引，为创新链产业链资金链人才链深度融合注入强大内生动力。

李春临表示，目前，上海浦东、深圳、广州等地的国际先进技术应用推进中心也在加快建设。国家发展改革委将抓好这些重点任务的落地和落实，同时为其他前沿领域成果转化应用提供经验、做好示范。

参与产业标准制定

《意见》提出，推动重点企业、研究机构等创新单元和有关单位建立相关领域前沿科研协同模式，积极参与国际市场准入规则和标准的制定，推动重点领域创新成果便捷高效应用。“这进一步强化了前沿领域战略性布局，增强配置全球先进优质生产要素能力、引领新业态新领域规则标准制定具有十分重要的意义。”李春临说。

在自动驾驶汽车方面，广州正在起草的《广州市智能网联汽车创新发展条例(草案修改稿·征求意见稿)》，明确提出支持智能网联汽车在高速公路、机场、港口、车站等干线和交通枢纽开展创新应用，为自动



参会者在2024服贸会会场参观亿航无人驾驶载人电动垂直起降航空器。新华社记者 丁洪法摄



驾驶汽车的市场准入提供政策依据。据了解，该条例还界定了智能网联汽车的定义，包括有条件自动驾驶、高度自动驾驶和完全自动驾驶三种类型，为市场准入标准的制定提供了明确范围。国家发展改革委体改司司长王善成介绍，自2021年起，国家发展改革委选取海南、深圳、横琴粤澳深度合作区、广州南沙等地区，切实放宽数据产权市场、航空航天等领域准入门槛，有效激发经营主体活力，推动各类生产要素便利流动，取得明显成效。在公共数据归集治理、共享开放、开发利用等方面，海南省出台数据定价、确权、开发利用等涵盖全生命周期的20余个数据

产品规则体系，率先开展全国数据产品所有权确权登记工作，发布了全国首部数据产品确权登记实施细则，对海南上百个数据产品发放确权登记凭证。海南省发展改革委有关负责人介绍，该省数据基础设施能力已向多个省外城市复制推广。作为推动新业态新领域发展的重要力量，行业组织在市场准入标准和规则制定方面的作用也不容忽视。专家建议，应鼓励行业组织为准入监管提供标准体系、认证认可、服务质量、节能环保、安全卫生等方面支撑，促进新业态新领域实现更快发展。

本版编辑 乔金亮 祝君壁 美编 王子莹



湖南邵阳洞口经开区一家机械制造企业，员工们正在生产无人驾驶智能清扫车。滕治中摄(中经视觉)