

市规划自然资源委通州分局

将副中心宏伟蓝图一步步变为现实

城市建设，规划先行。2018年，历经多轮修改完善，北京城市副中心控规编制完成并获党中央、国务院批复，为城市副中心未来的发展指明了方向、明确了要求。蓝图铺陈，城市副中心实现跨越式发展，开启了高质量新局面。

作为规自部门，近年来，区规自分局坚持党建引领，始终站在人与自然和谐共生的高度谋划发展，充分发挥国土空间规划引领、管控约束和要素保障作用，以强烈的政治责任感和历史使命感，坚持山水林田湖草沙一体化保护和系统治理，全力守护城市副中心的蓝天绿水、良田沃土，推进城市建设规划实施和城市治理，提升百姓生活空间品质，努力实现生态环境高水平保护和经济社会高质量发展双赢。在向着光荣和梦想的新征程中，将副中心宏伟蓝图一步步变为现实。

区规自分局党组书记、常务副局长郭宝峰表示，站在新的历史起点上，区规自分局将坚决以副中心控规为总标尺，坚持一张蓝图干到底，以钉钉子精神抓好副中心控规实施；坚持系统思维、全局观念，统筹好发展与安全，探索超大城市耕地保护利用范式；紧抓重大项目建设，力促千亿固投任务落地；聚焦“七有五性”办好民生实事，不断提高城市活力和宜居水平，努力把城市副中心建设成新时代城市建设发展的典范，奋力谱写更加出彩的副中心绚丽篇章。

顶层设计 规划编制实现多个率先

以副中心控规为总标尺，城市副中心创新建立了“1+12+N”的规划体系，其中，“1”为街区层面控制性详细规划总成果，“12”为12个组团控制性详细规划深化方案，“N”为城市色彩、街道空间、滨水空间等N个规划设计导则。“1+12+N”的规划体系在北京尚属首次，在全国处于领先水平，体现了副中心体制机制和政策优势。

城市副中心还率先实现了区、镇、村三级规划体系全覆盖。目前，村庄规划已全部获得批复，乡镇国土空间规划正在有序推进中。区规自分局副局长黄超介绍，通州区的乡镇国土空间规划延续副中心体系，创新形成了全市首个“总控一体”的乡镇国土空间规划成果样板，进一步细化重点地区规划深度，有效指导乡镇发展建设。并形成了“刚弹结合”的管控体系，在严格落实上位规划各项指标要求的基础上，明确弹性引导要求，为未来发展预留空间。其中，宋

庄镇国土空间规划及控规获得了2021年北京市优秀城乡规划奖——总体规划一等奖，是一等奖中唯一的乡镇国土空间规划。

落实副中心规划的过程中，区规自分局坚持建设空间和非建设空间“两手抓，两手都要硬”的思路，在全国率先编制《北京城市副中心（通州区）非建设空间土地资源管控规划及行动计划》，体系化落实习近平总书记生态文明思想，用主动保护引领城市发展。在国家生态文明建设和国土宏观治理的要求下，聚焦顶层设计，理顺建设空间与非建设空间“图”与“底”的协调发展关系，通过全域、全要素、全周期一张蓝图绘到底，“把每一寸土地都规划得清清楚楚、明明白白”，为副中心高质量发展构建起建设空间有序发展、非建设空间合理保护利用、全域空间耦合发展的国土开发保护格局，开启国土空间管理思维定式的革新。

严守底线 激活绿色发展引擎

2022年，区规自分局积极推进耕地保护，加强土地管理，精心绘制产业地图，推动副中心产业高质量发展。截至目前，用签约即流转机制促耕地规模化种植，圆满完成19.28万亩耕地保有量任务，形成占补指标3500亩。指标可用于耕地占补平衡，为全区“粮袋子”“菜篮子”提供坚强保障。全力实现林田融合，引导副中心实现“田成方、林成网、水韵林海、绿野田园”的生态空间格局，林田水图斑精准落图，推动集中连片布局，助力通州成为获评首个国家森林公园城市的平原区。

分局率先编制《北京城市副中心（通州区）非建设空间土地资源管控规划暨耕地保护规划》，形成“规划引领定目标+资源梳理保空间+集中连片谋格局+统筹调度促实施+多措并举助发展”的副中心经验，是全市首

个区级耕地保护专项规划。

促进区域减量提质发展方面，结合整体实施情况和后续资金需求，提出两版优化方案，为全区土地资源整理实施提供保障。同时，在三调基础上继续做好年度变更调查工作，高效完成土地调查监测。2022年分局荣获第三次全国国土调查先进集体称号。

精细化助力副中心产业“筑巢引凤”，区规自分局率先编制并发布《副中心产业空间地图》，整理汇总各部门、多要素26大类150余项基础数据，汇总形成约1460个产业空间图斑，引导企业“按图索地”。牵头组织邀请22家企业参与副中心土地推介座谈会，并制定《通州区集体产业用地统筹利用指导意见（试行）》，助力通州首个集体经营性建设用地开工建设。



首创“责任双师” 精编细绣“新芽地图”

2020年8月，区规自分局建立副中心责任规划师、责任建筑师工作机制，组建一支由专家领衔，具有“等级最高、专业多元、国际机构和高校协作”特点的专业队伍，专业涉及规划、建筑、交通、市政等多个领域，在深耕细作过程中全力做好规划实施的“陪伴者”和“参与者”，以专业的思维、百姓的视角、贴心的服务，全程指导规划落地。

“责任双师”的推行过程中，区规自分局创建建筑师临时党支部，以党建为引领，积极将政治优势转化为治理效能，在与百姓共建、共治、共享的过程中提升百姓的获得感和幸福感；有温度地推进规划传导，用最朴素语言将城市规划理念讲给最朴实的群众，不断探索基层治理效能提升的新路径。

“新芽项目”，是区规自分局带领责任双师创新搭

建的区级统筹协调平台，意为刚刚破土而出的萌芽，需要不断培育孵化，茁壮成长为落地的萌芽项目。其特点是“小而新”，并由责任双师全程参与筛选策划、概念设计、建设实施、运营维护。项目聚焦百姓身边微空间环境，深度结合公众参与，推动“空间品质精细化”与“社会治理精准化”的深度融合。以规划赋能和精工细作得到了百姓、社会各界及专家学者的高度认可。

在天赐良园小区，城市副中心老旧小区首个湖心岛改造项目如今成了“网红打卡地”，这是城市副中心“责任双师”的代表作之一。改造后的“逍遥岛”，湖面修了亲水平台，湖边建了个新亭子，木桥做了翻新，环湖步道既美观又防滑。一片绿荫，一波碧水，两杯热茶，在喧闹的城市中，闹中取静，共享风雅；在后南仓小区，年代久远的中心广场完成改造升级，面貌和品

质都提升了一大截，让居民实实在在享受到了家门口的幸福与便利。通过多轮线上线下投票，最终大家选出“后南仓广场”和“紫藤廊”两个最具特色的名称，由小区书法爱好者兰恩林题写名称牌匾，笔墨间满是居民几十年的家园记忆。

目前，新芽项目库已储备项目91个，其中2021年实施完成9个，2022年重点推动20个，储备项目62个。越来越多“小而新”的新芽项目正在提速副中心城市更新、老旧小区改造、环境整治和公共空间改造。项目“以人民为中心”推进空间改造提升的工作实践得到市规自委领导大力肯定，并提倡全市推广借鉴。其中九棵树地区贵师工作实践案例荣获“2022年北京城市更新优秀案例”称号，并入选亚太城市可持续发展目标优秀项目库。

优化营商环境 打造创新“试验场”

率先完成全市首例抵押权顺位变更，率先迈入“房产证同交”新时代……2022年，区规自分局创新打造不动产登记领域的“试验场”，实现多个全市“率先”，辟新路、增活力、强引擎，推动北京不动产登记服务高质量发展。

2022年4月15日，10位购房人在收房现场就领到了“大红本”，这让通州区十里春风项目的购房业主们格外开心。以前，房产证办理等待时间长，多跑路，材料重复提交。“交房即交证”使居民在项目竣工收房的同时就可以领取不动产权证书，实现了“住权产权无距离，交房交证无时差”。

以群众需求为导向，创新不动产登记全程网办，提升城市服务水平。2022年，城市副中心共有近两万

四千件不动产登记业务实现了“全程网办”。自“全程网办”业务开展以后，副中心还不断推陈出新，逐渐扩大业务范围，扩充业务数量，目前新建商品房转移登记、存量房转移登记、预告登记、抵押权首次登记及注销登记等16类业务均已实现“全程网办”。除此之外，主动对接金融机构、中介、房地产公司等企业，畅通交流微信群及咨询电话，提供服务全程指导，帮助申请人完成资料准备及提交，确保线上审核一次性通过。还建立了多平台服务体系，依托“北京市不动产登记领域网上办事服务平台”推行北京市不动产登记中心，形成了PC端、移动端与登记大厅共同组成的线上线下融合互补的“多平台一体式”登记服务体系。

自历史遗留“房产证办理难”工作开展以来，“什

么时候能拿到房本”是众多居民关心的大事，城市副中心积极回应群众关切，高位统筹、部门联动、多维创新，攻克历史遗留难题。截至2022年12月，副中心累计解决项目31个，涉及房屋23196套，除一个抵押查封项目逐步消化外，已实现通州区台账项目的基本清零，任务完成率全市第一，也是全市率先实现北京市台账和自然资源部台账“双清零”的区。

在工程建设审批方面，区规自分局大力推进城市副中心工程建设实行“多测合一”，精简测绘环节，建立测绘成果数据“共享池”。北京城市副中心十余个项目因此受益，涉及商业综合体、住宅、科研、教育、工业厂房等多个领域，企业测绘成本平均降低20%以上，工程建设项目审批时限缩短50%以上。

驾护航”。全力开展公共公益项目专项整治，根据市级最新数据统计，通州区1047宗项目已完成整改739宗，占比约71%，其中19宗已完成手续办理。

落笔成章 强力推进项目落地

随着重大项目——落子，城市副中心通过“打基础、补短板”有序拉开城市框架，登上“立长远、强功能”的新台阶，首都的“翼”已逐步进入蓬勃发展的新阶段，控规中描绘的新时代城市建设发展典范正从理想照进现实。

2022年，区规自分局积极承接市级赋权，会同副中心规自局等部门多措并举，全力推进M6南延、M22号线、M101线及S6线等重大轨道交通建设；东六环改造工程盾构掘进、副中心枢纽建设进展顺利，继续搭建“十一横九纵”骨干路网，完善区域交通微循环，主次协调不断提升副中心承载能力；推进完善重点区域配套道路设计方案，保障行政办公区、绿心三大建筑等重点区域交通出行；完成甘棠、榆林庄船闸和武容桥改建工程，实现北运河京冀段历史性旅游通航，京唐城际铁路取得阶段性进展，助力京津冀协同发展。

“城市副中心的百姓们将通过一批重点工程感受到副中心的美好未

来。”黄超如数家珍，M101线、M6线南延、M22线（平谷线）、新城联络线S6线等轨道交通项目正在持续推进，逐步落地，未来百姓能更直观感受到“城市跟着轨道走”的新发展理念；副中心站综合交通枢纽、环球影城北交通枢纽、通马路交通枢纽已经陆续开工建设，副中心综合交通网络建设将更进一步；中国人民大学通州新校区项目、清华大学通州金融发展与人才培养基地项目等一批重点项目正在火热建设中，副中心将成为精英人才汇集、高校科技引擎集聚的热土。

全面推进项目土地供应方面，2022年通州区已有12宗经营性用地实现入市，建设用地面积28.58公顷，建筑规模66.33万平方米。其中7宗用地已成交，张家湾车辆段综合利用项目、通马路及环球影城北综合交通枢纽、华润万象汇均已取得规划许可并开工建设。六家市属国企全部通过土地市场方式成功落地北京城市副中心，市属国企落地效应逐步凸显。



（区规自分局发布）（陈施君）（本版摄影：唐建 常鸣）