营商“丰”景线

一块地如何“立”起来

——从北京市丰台区三维地籍改革说起

2026年8月,第一批北京市营商环境改革创新典型经验做法名单公布,丰台区《土地“向上向下”要空间!三维地籍改革实现“竣工即交证”》位列其中。四个月前,丰台刚刚颁发了北京市首批全流程三维不动产权证书。把它放在中国城市发展从“增量扩张”转向“存量提质”的宏观坐标下观察,这是一次具有重要意义的事情。

改革势在必行:打破平面地籍发展制度天花板

理解三维地籍的价值,首先要回到它要解决的问题。

我国现行地籍制度建立在《中华人民共和国民法典》与《不动产登记暂行条例》基础上,其基本逻辑是“一块地、一个用途、一个产权人”。土地、房屋的权属边界,通过“二维坐标+文字描述”记载于不动产登记簿上。这种制度设计在开发强度有限的时代运转良好——土地是平面上的一个“宗地”,划清边界、登记清楚即可。

但这一逻辑在立体开发面前有些解释不清了。

当一座地铁车辆段上盖住宅,地下跑地铁、地面做交通、上面住人,同一块宗地承载了多个不同主体、多种用途的空间层次。按传统规则,这些空间要么被笼统登记为“一个不动产”,要么权属边界只能用文字模糊描述。产权不清,带来一串连锁反应:地下空间无法确权,成为“看得见、摸得着、但法律上不存在”的无证资产;开发商不敢投、银行不敢贷、金融机构无法估值、抵押融资无从谈起。

在开发强度逼近天花板的北京、上海、深圳等一线城市,这不是偶发难题,而是卡在产业咽喉里的一根刺。地铁上盖、地下管廊、立体停车、空中连廊——这些立体空间项目越大、越复杂,平面地籍的局限就越尖锐。改革的必然性,由此确立。

丰台方案:四重“组合拳”的拆解

丰台区并非简单地“把地图做成3D”,而是以“三维建模+分层供地+流程再造+数字赋能”构成一套环环相扣的制度组合。四层递进,每一层解决一个核心问题。

第一层,三维建模,解决“看得清”。依托北京市三维地籍系统,丰台区整合规划、竣工测量等多源数据,构建高精度三维产权体模型。与普通3D效果图不同,该模型承载精确坐标、高程与边界信息,是法定权籍数据。配套“码”上看图功能,扫描不动产权证二维码即可360度旋转、缩放查看产权空间的立体范围——产权证从一张平面红线图,升级为可交互的三维地籍模型。

第二层,分层供地,解决“分得开”。这是最关键的制度突破。地铁19号线新宫车辆段综合利用项目,地处地铁19号线与4号线交会综合交通枢纽区域,是南中轴——南苑地区发展的重要节点。该项目共12宗土地,总占地面积约30公顷,地上建筑规模约41.85万平方米。项目采用立体空间分层开发模式,依据标高及功能的不同,区分落地区(地表)、上盖区(地上)两层用地界面。落地区(地表)包括9宗土地,用地约11.58公顷(含落地区坡道),规划为轨道交通场站用地、基础教育设施用地、二类居住用地、市政设施用地等;上盖区(地上)包括3宗土地,用地约18.42公顷,规划为公园绿地、二类居住用地、基础教育用地等。

在规划审批阶段,该项目以“二维坐标+文字说明”明确用地高度边界,实现“落地区”与“盖上区”分层供地。在土地供应阶段,针对不同用途、不同主体,采取不同的供地方式。本质而言,这是把过去“一块地一次出让”的粗放模式,升级为“分层出让、各自确权”的精细模式。

这种分层理念在项目现场有着直观的呈现。新宫车辆段通过车辆段垂直复合开发,向上拓展空中花园与住宅,向下布局轨道交通及基础设施,因地制宜构建起“轨道+居住+绿地+公共服务”的立体化空间布局。地面轨道运营与地上居住社区有机衔接,形成了功能复合、空间叠合的城市新形态。项目已基本建设完成,部分已投入使用。

第三层,流程再造,解决“办得快”。传统模式下,地籍调查、联合验收、实测备案、不动产登记串联推进,企业一个环节等一个环节。丰台区推行“提前介入+并联推进”,将地籍调查与联合验收、实测备案同步办理。新宫车辆段项目在测绘备案完成后1个工作日内即核发不动产权证书,实现地上空间“竣工即交证”。丽泽北区则打造北京市首例“交地即交证”全程网办模式,从对接到供地再到产权证办理,审批效率整体提升60%。

第四层,数字赋能,解决“管得住”。北京市规划自然资源委推行不动产单元代码“一码关联”,为每一块地、每一栋楼、每一套房赋予28位终身不变的“数字身份证”,纵向串联用地、规划、建设、核验、测绘、登记全流程,横向关联缴税、抵押、水电燃气过户等。三维地籍模型与该代码关联,形成“申请—审批—登记—查询”全流程可溯的管理闭环。

四层并非孤立。没有三维建模,“分层”就没有法定依据;没有流程再造,“确权”就落不到时效上;没有数字赋能,整个体系就难以跨部门、全周期运转。这是一套相互咬合的制度设计。

全国图谱:从“概念验证”到“多点落地”

丰台区不是孤例。把视野拉开,三维地籍已在全国多个城市跑出落地案例,覆盖不同层级城市与不同类型项目。

北京市丰台区以新宫车辆段上盖与丽泽北区为代表,创下北京市首个地上空间“竣工即交证”、地下“交地即交证”网办两项纪录。北京市昌平区在朱辛庄综合能源利用中心探索“地上共享、地下分层、分宗确权”复合供地,将体育与能源复合用地1.8794万平方米实行地下分层出让。福建省厦门市为地铁1号线颁发福建首本“3D产权证”,厘清轨道交通区间、站台、出入口的空间坐标与高程边界。重庆市为巴南区地下综合管廊颁发全市首宗地下管廊不动产权证,打通“分层规划—划拨—登记”链条,管廊全长10.12公里,确权后资产价值显化10.45亿元。江苏省无锡市在滨湖区创新地下空间立体登记全链条机制,地表与地下独立登簿、分开确权发证,建立独立地下不动产单元代码机制。

从这张图谱可以读出三个信号。

其一,制度已进入可复制阶段。从直辖市、计划单列市到地级市,从地铁上盖、地下管廊到综合能源站,说明这不再是单一城市的“个案盆景”,而是一套可以平移、可以推广的制度经验。

其二,“资产显化”是看得见的第一波红利。重庆市管廊项目10.45亿元的资产显化最具说服力——同样是这批管线,改革前是法律意义上的“构筑物”,无法抵押融资;确权后成为“优质资产”,可质押、可证券化、可引入社会资本。对于长期承压的城市基础设施融资,这是实打实的新渠道。

其三,地铁上盖是最具想象力的应用场景。轨交项目天然具备“地下跑地铁、地面做交通、上面盖物业”的立体属性,产权关系最复杂,对三维地籍的需求也最迫切。全国已有几十个城市开通地铁,车辆段上盖是TOD(以公共交通为导向的开发)模式的核心,制度供给一旦成熟,释放的空间价值以万亿计。

深层瓶颈:热闹背后的四个“硬骨头”

改革的正当性与前景毋庸置疑,但冷静审视,仍有四道难关横在前面。

一是存量补登记工程量巨大。当前落地案例多为新增或特定项目。各大城市积压的建成地下空间、地铁上盖、综合管廊等“存量无证资产”,其补登记涉及历史数据梳理、权籍调查、权属认定,工作量大且利益协调复杂。

二是利益分配机制尚未理顺。一块地分层出让后,地下空间地价如何测算、盖上住宅开发商与地下运营方的权利义务如何约定、公共空间与私有产权的边界何在,目前多靠“一事一议”,缺少标准化定价模型与分配规则。不同标高、不同用途的空间如何分别估值,在分层确权后尚缺乏统一标尺。

三是跨区域确权仍是空白。地铁线路动辄数十公里、横跨多个行政区,地下还交织燃气、电力、通信管线。重庆市管廊仅解决了单区确权,线性工程的跨区分层设权、统一三维数据库建设,尚无成熟方案。

四是数据安全与隐私需同步跟进。高精度三维产权数据涉及关键基础设施空间信息,敏感度远超二维地图。采集、存储、共享、公开的边界,对不同主体的开放等级,都需要配套法规加以约束。

综合各方信号,三维地籍改革正处于“试点—推广”的早期阶段。方向上,自然资源部试点城市名单仍在扩围,北京市“一码关联”正从区级实践走向全市铺开;节奏上,从单个试点项目,到形成标准化制度,再到全国普遍推开,业界普遍预期需要3至5年。

对市场参与者而言,这意味着明确的窗口期:具备TOD立体开发能力的房企,将在地籍制度成熟后获得拿地与融资上的结构性优势;持有大量地下空间资产的城投与基建企业,存在资产重估机会;三维测绘、BIM/CIM建模、不动产数字化系统的技术供应商,处于需求起量的前夜;而三维产权证使地下空间资产可抵押、可证券化,也为基础设施REITs扩募提供了底层资产。

土地不再是一个平面,而是一个可以分层、可以切片、可以独立经营的三维空间,城市的价值计算方式,正在被重写。

丰台区已经打开了这场改革的序章,下一步,我们拭目以待。

文/记者 张守营

(原文刊载于《中国改革报》)

航天员同款美食“现身”丰台金秋丰味美食节



本报讯(实习记者 达奕冰)9月15日,2026丰台消费季第十二届金秋丰味美食节——东高地第四届美食文化节暨梅源商厦美食节在东高地射日广场开幕。

市集汇聚全聚德、东来顺、馄饨侯、稻香村、王致和、南京大牌档等50余家品牌,覆盖正餐、小吃、烘焙、卤味、饮品、节日礼盒等品类。航天员同款太空月饼、太空冰淇淋集中亮相。汇贤府、六尺巷、闽悦轩等本地酒楼推出双节礼盒优惠,梅源商厦同步开启节日促销。

当天,第三批12家“丰台老店”榜单揭晓,吊子侯、醉美百和餐饮、老熟人烤肉等入选。丰台暖心补给站首批16家企业名单同时公布,老门框、南城香、如意羊汤馆等商户将常态化为户外劳动者提供临时休憩、免费饮水等便民服务。

本次活动发放《2026丰台消费季丰味美食节联动手册》,涵盖几十家餐饮主体的专属优惠权益,有效期持续至2026年12月31日。市集开放时段为9月15日至9月18日每日16:00—20:30,9月19日9:30—20:30。

全国商协会产业协同港在丰台揭牌启动

本报讯(记者 袁阳)9月16日,以“聚焦创新·跨域生态·AI赋能”为主题的2026高新技术企业生态大会在丰台街道北京西国贸大酒店举办。活动汇集政府部门、国家高新区、链主龙头企业、专精特新企业、金融投资机构等800余家单位,聚焦创新升级与跨域协同发展,共建开放共生的科创产业生态圈。

大会最重要的成果之一,是全国商协会产业协同港正式揭牌启动,首批十家全国性、区域性商协会入驻。该平台由丰台街道联合区科信局、区投促中心、区工商联、区高新技术企业协会、永同昌集团共同搭建,配备专属联络员,为入驻商协会及会员企业提供专属空间保障、应用场景开放、成果转化与研发总部落地、出海通道服务、投融资对接、人才与生活配套六大服务保障。

现场,区科信局、区投资促进服务中心、丰台街道分别与企业签约,签约企业覆盖空天信息、智能制造、机器人、人工智能等产业赛道。会前,全国商协会座谈会召开,全国18家重点商协会及企业代表参会,并实地走访丽泽SOHO、中关村丰台园“先丰企航”出海综合服务港及链主企业。

活动还设置多场专题论坛与圆桌对话,小米、腾讯云、北京人形机器人创新中心、国科嘉和等企业机构围绕人工智能、智能制造、具身智能、科创资本等方向分享实践思考。大会现场发布国央企、链主企业采购场景清单,开放供应链对接通道,数十家投资机构驻场对接科创企业融资需求。

丰台外资主体资格互认新增青岛合作城市

本报讯 为持续深化外商投资便利化改革,丰台区不断放大外国投资者主体资格文件互认制度创新效能。继2025年与杭州、佛山达成三地互认合作后,2026年,丰台区市场监管局携手青岛市市场监管局,落地外国投资者主体资格文件互认机制,进一步拓展跨区域政务协同伙伴圈。

外国投资者主体资格文件是外资企业设立、变更、并购登记的核心材料。以往境外投资者跨城市布局投资,每到一地均需重复完成公证、认证、跨境邮寄等流程,办理周期长、制度性交易成本高。

2025年,丰台区联合杭州市、佛山市市场监管部门出台三地互认试行办法,实现一次核验、三地通用。境外投资者在任一城市完成主体资格文件原件核验归档后,到另外两地投资,无须再次开展公证认证,凭登记机关加盖档案证明章的复印件,即可办理设立、变更、备案等全部登记业务,企业办事周期从原来15天压缩至最快1天。

在此基础上,2026年丰台区将互认伙伴圈向青岛延伸。至此,丰台区外资主体资格互认合作城市覆盖京津冀核心、长三角、珠三角、胶东沿海重点开放城市,打破行政区划壁垒,统一商事登记材料采信标准,建立信息互通、标准互认、风险共防的跨区域工作机制。对境外投资者而言,只要在互认城市完成一次主体资格核验,即可在合作城市范围内复用档案核验材料,免于重复公证认证,大幅压缩跨境投资时间与资金成本。

下一步,丰台区将持续做深做实外国投资者主体资格文件互认改革,不断丰富跨区域协同伙伴圈。

丽泽仲裁派出庭就近审理9起劳动争议案

本报讯(记者 袁阳)近日,丰台区劳动人事争议仲裁院丽泽派出庭开展集中开庭,9起劳动争议案件实现就近审理、就地调解,其中3件当庭调解成功。

丽泽派出庭坐落于丽泽金融商务区内,是丰台区落地该商务区的首家仲裁派出庭。此次仲裁院选取9件劳动者居住地、用人单位经营地距派出庭较近的案件开庭,让当事人在日常办公或生活半径内完成仲裁程序。针对部分复杂案件,区仲裁院联合区总工会、区工商联组成合议庭办理,庭审内外同步开展多元调解。

除案件审理外,派出庭还把庭审现场变成普法课堂。活动当天,5名企业代表观摩仲裁庭审全流程,仲裁员围绕劳动合同签订、加班工资计算等用工风险点现场答疑。

据统计,丽泽派出庭自2026年3月设立以来,累计组织庭审观摩、法治讲座、政策答疑活动13次,服务商务区及周边12家企业。