

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023.06.09 星期五

6月第一期 总第188期 (本期4版)

主办 / 北京市房山新城投资有限责任公司
总编 / 城投智汇

房山 快讯

区领导到良乡大学城调研， 全力推进规划建设和科技成果转化等重点工作

5月31日上午，区委书记邹劲松围绕推进良乡大学城规划建设、促进科技成果落地转化等重点工作，到良乡大学城深入调研、靠前服务，面对面倾听诉求，实打实解决问题，全力推动以良乡大学城为引领的创新生态体系持续完善，重点功能园区提质增效。

在良乡大学城时代广场顶楼，邹劲松仔细察看了大学城主园区现状，听取了良乡大学城管委会关于主园区建设、管理、产业协同等情况汇报。邹劲松指出，良乡大学城生态环境优越，空间承载力强，是吸引企业和高校入驻的重要因素之一，要加快推进良乡大学城规划项目建设，持续完善公共服务配套设施，全力打造良乡大学城品牌。在北京理工大学量子实

验中心，邹劲松察看了扫描隧道显微镜、低维器件加工、量子运输等重点实验室建设情况，听取了凝胶冰雪项目、氙化物成果转化落地等情况介绍。

在随后召开的座谈会上，良乡大学城管委会负责同志汇报了近期工作进展及驻区高校科技成果转化工作情况，与会人员围绕发挥优势、凝聚特色、树立品牌、创新机制、促进科技成果转化就地转化等内容进行深入交流。

邹劲松感谢良乡大学城驻区高校为地区高质量发展所作的贡献，对近期良乡大学城管委会各项工作给予肯定。指出，良乡大学城的规划建设是一项长期性、系统性工作，需要不断探索创新，更需要循序渐进、久久为功。对规划推进过程中发现的问

要及时开展调查研究，逐步逐项予以解决。

邹劲松强调，要建立健全工作机制，坚持高位高频调度，研究破解良乡大学城及驻区高校高质量发展建设中遇到的瓶颈问题，互通有无、优势互补、整合资源，推动驻区高校与地区融合发展，促进科技成果在房山落地转化。同时，要进一步深化政校企合作，加快形成政府搭台、高校出智、企业出资、社会参与的产学研协同发展模式。要精心做好理事会会议筹备工作，积极争取市级支持。要坚持规划引领，鼓励驻区高校参与良乡大学城规划建设，通过“科技隧道”、道路降级等方式，切实推进校城融合，实现共建共治共享，打造人人向往的良乡大学城。要破解影响科技成果转

化的各类问题和制约因素，通过空间整合、引进资本、政策支持等方式，多元化推进良乡大学城开放性规划建设，为高校入驻和发展提供更高品质的服务，打造“5+7+N”宜居宜业的科教产业融合新城，进一步打响良乡大学城品牌。

北京理工大学技术转移中心主任陈柏强，北京中医药大学成果转化中心主任刘伟，北京工商大学科研院院长王静，德勤（中国）公司合伙人马飞骏、邱伟彬，北京双创街公司董事长苗英伟，区领导周同伟、李进伟、高武军、王大泉参加。

(来源：房山区融媒体中心)



29.74 亿起，北京房山、平谷挂牌 3 宗住宅用地

5月26日，北京市规自委挂牌3宗住宅用地，分别为：平谷区兴谷新消费综合体项目PG00-0106-0104地块、房山区长阳镇FS00-0101-0002、0003地块、房山区城关中心区FS00-0230-0018地块，总土地面积约10.5万m²，建设控制规模约22万m²，交易起始价29.74亿元。

本次挂牌出让竞买申请起始时间为2023年5月26日9:00时起，竞买申请截止时间为

2023年6月29日17:00时止；挂牌竞价起始时间为2023年6月15日9:00时起，挂牌竞价截止时间为2023年6月30日15:00时止。

具体来看，平谷兴谷新消费综合体项目PG00-0106-0104地块位于六环外，靠近平谷湿地公园。地块土地面积39059.786m²，建筑控制规模46871.743m²，容积率1.2、控高36米，用地性质为R2二类居住用地，无配

建，起始价4.9亿元。根据竞拍规则，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格5.635亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

房山区长阳镇FS00-0101-0002、0003地块介于五至六环之间，西侧为京港澳高速，地块

土地面积34786m²，建筑控制规模84979m²，地块容积率2.8、控高60米，用地性质为R2二类居住用地，起始价16.03亿元。

根据竞拍规则，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格18.4345亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人。

房山区城关中心区FS00-0230-0018地块位于六环外，地

块土地面积31558.24m²，建筑控制规模88363.072m²，地块容积率2.8、控高60米，用地性质为R2二类居住用地，起始价8.81亿元。

根据竞拍规则，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格10.1315亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人。

(来源：乐居买房)

租购并举住房制度加快建立

建立房地产业发展新模式，租赁市场如何发力？促进“租购并举”住房制度加快建立，从租房品质、长租服务、市场规范等方面加快解决新市民、青年人等群体住房困难问题，促进房地产开发企业在租赁业务中寻找新的增长空间，促进金融机构进一步探索住房租赁 REITs 模式等，正成为探索房地产业发展新模式的重要方向。

租购模式正在发生变化

近年来，我国住房租赁市场体系和制度建设明显加快，租房市场迎来诸多可喜变化。

据贝壳研究院租赁分析师黄卉观察总结，从市场交易端来看，租客的议价能力提升，成交周期拉长、降价成交占比持续扩大；从市场需求端来看，“95后”“00后”逐步成为租赁市场主力，对品质服务的需求提升，家庭型租客对于机构化、分散式大户型产品需求增强；从市场供给端来看，保障性租赁住房、租赁机构房源快速增加、分批入市，多地鼓励业主将闲置房屋出租；从租赁机构端看，随着监管政策不断细化，租赁机构经营逐渐规范，市场乱象得到有效遏制，机构化经营模式趋于成型。

“重购买，轻租赁”的传统观念正在逐步被打破。“‘租购并举、先租后买’的住房消费模式正在形成。”广东住房政策研究中心首席研究员李宇嘉告诉记者，以广东省为例，本地住房租赁市场较为活跃，该省城镇家庭中居住在各类租赁住房的比例约为 50%，近年来这一比例有继续扩大的趋势，租赁市场日趋活跃。据不完全统计，截至 2020 年，广东省租赁住房 1800 万套（间）以上，其中，广州、深圳、佛山实际租赁住房规模已超过自住的商品住房规模。

“近年来，租赁需求在增加的同时，短租需求不断演化为长租需求，这其中既有新进入城市的新市民和年轻人，也有长期打工、长期租赁的农民工及家庭，还有从租房到买房转换周期较长的长租者，租赁人群、租赁模式趋于多元化。”李宇嘉表示，在珠三角城市调研发现，年轻人、新市民租赁需求开始稳定，并逐渐接受长期租房。

黄卉表示，“先租后买”正成为租客居住选择的重要路径。“随着近几年住房租赁市场不断出清、市场监管力度提升、机构化品质服务增加、租赁房源供给多元化，租客对于租房的意愿度显着提升。”

数据显示，2020 年我国城镇租房家

庭户占比约为 21.1%，较德国、美国等租赁市场发展较为成熟的国家仍有差距。随着我国经济社会持续发展，流动人口规模有望逐步扩大，核心一二线城市租房人口比例仍有可能进一步提高，城市住房租赁需求将迎来新的增长空间。

保租房供给不断加大

当前，市场上的租赁住房主要以私人出租房为主，租赁关系不稳定、租赁供需错配等现象存在。从长远来看，住房保障体系中的政府补位作用不容忽视。当前，我国正在加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。

保障性租赁住房已成为未来解决大城市住房难题的着力点。专家介绍，与此前公租房等保障性住房相比，保障性租赁住房有几个明显的政策特点。

首先，公租房主要保障对象是城镇住房、收入“双困难”家庭，而保障性租赁住房重点是在人口净流入的大城市，解决新市民、青年人的阶段性住房困难问题。“保障性租赁住房坚持小户型、低租金。原则上，户籍所在地、收入水平这些公租房的传统准入标准，都不会成为保障性租赁住房的限制。”中指研究院研究副总监徐跃进表示，比如，刚毕业工作的大学生可能不符合公租房的收入准入标准，但住房存在困难就可能成为保障性租赁住房的保障对象。

其次，公租房主要是由政府投资建设或发放货币补贴，而保障性租赁住房要充分发挥市场机制作用，鼓励多方参与，引导多主体投资、多渠道供给。“保障性租赁住房的供给主体可以是政府，也可以是农村集体经济组织、企事业单位、工业园区、房地产开发企业等经营主体。土地来源渠道也更加多样化。”徐跃进说。

最后，对保障性租赁住房的政策支持力度明显强于之前各类保障性住房。尤其在金融领域，支持符合条件的保障性租赁住房项目申报基础设施不动产投资信托基金（REITs）。“2021 年国家发展改革委发文，首次将保障性租赁住房项目纳入公募 REITs 试点行业范围，2022 年首批 4 只保障性租赁住房 REITs 成功获批上市，打通了长租市场的‘融投管退’闭环运作模式。”黄卉说。

根据住建部公布的数据，“十四五”期间，全国计划筹集建设保租房 870 万套，其中人口净流入较多的 40 个重点城市计划筹集保租房 650 万套。2021 年至 2022 年，全国已筹集建设保租房约 360 万套，

“十四五”目标完成率约 40%。

住建部在年初工作会议上提出，大力增加保障性租赁住房供给，扎实推进棚户区改造，新开工建设筹集保障性租赁住房、公租房、共有产权房等各类保障性住房和棚改安置住房 360 万套（间）。“可见今年保障性住房的建设规模将保持在较高水平，这一方面有利于改善住房困难家庭的居住环境，促进住房公平，另一方面也有利于扩大房地产开发投资，促进社会经济平稳运行。”徐跃进表示。

长租房形态持续丰富

经过多年发展，我国住房租赁市场已初具规模。“十四五”期间，保租房等租赁住房供应将维持在较高水平，租赁住房的品质也将逐步提升。在住房租赁产业研究院连续监测的 16 个热点城市中，绝大部分城市在 2022 年的平均出租率均达到 90% 以上，租住生活方式初步形成。这些都与保障性租赁住房的长足发展密不可分。

“政策的不断完善使得具有中国特色的住房租赁发展模式正在形成，即以品质供给为基石，由‘金融推力’‘多元主体’两轮驱动。”住房租赁产业研究院院长赵然告诉记者，尤其是保障性租赁住房公募 REITs 机制的完善，为行业参与者提供了一条清晰的发展路径。由于我国住房租赁市场多层次、广规模的特点，开发及运营主体也呈现多元化趋势。多元化的经营主体有助于在不同的城市，有针对性提供适配当地需求的产品。

从供给端的多元参与度来看，近年来，地产系、中介系、金融系等各类企业布局住房租赁业务的积极性明显提升，长租公寓产品线逐渐丰富，住房租赁市场环境及产品品质得到明显改善。在保租房支持政策推动下，市场化长租公寓企业也积极参与到保租房的建设运营中来。

据了解，万科从 2015 年开始探索长

租公寓业务，2016 年将全国的青年长租公寓品牌统一为“泊寓”，目前在 33 个城市运营管理长租公寓 21.5 万间，开业 16.7 万间，累计服务超 60 万人；2016 年，龙湖集团推出集中式长租公寓品牌龙湖冠寓，截至 2022 年末，冠寓在全国范围内开业 11.6 万间，管理规模超过 16 万间，累计服务近 50 万人；此外，华润有巢已有 1.1 万间房源纳入保障性租赁住房，领寓国际有 1 万套开业房源计划申请纳入保障性租赁住房体系。

据住房租赁产业研究院数据，截至 2023 年一季度末，全国已开业房间规模中约有 21% 纳入当地保障性租赁住房，环比上涨了 5 个百分点，规模合计为 170322 套（间）。

针对不同群体，构建多层次的租赁住房产品体系，才能更好满足新市民、青年人等不同群体的租住需求。以泊寓为例，在武汉的汉寓都市共有 6 栋楼、1416 套房，户型除开间外，还涵盖共 216 套“家庭式公寓”，由武汉城建集团和万科泊寓联合运营。

“青年公寓、租赁式社区、宿舍型公寓这三类以新市民和青年人为主要客群的产品，都会有相当一部分项目进入保障性租赁住房行列。中高端公寓面向的客群具有较强的支付能力，租金水平高、项目出租率和续约率能稳定在较高水平，基本以市场化运作为主。”赵然表示，未来可以进一步释放租房人群的消费潜能，形成“租住+投资”“租住+消费”的多元场景。

业内人士表示，随着保障性租赁住房供给量的逐渐增加，大量新市民、青年人的居住需求可通过租赁市场得到解决，购房不再是“急不可待的事”，住房销售市场中“刚性”购房需求的释放节奏或将放缓，房地产市场的发展会更趋平稳，“租购并举”的住房市场有望真正实现。

（来源：经济日报）



城市更新 规划先行→看这十个城市的做法

与过去旧城改造中常见的大拆大建不同，新发展格局下各地不再“头痛医头、脚痛医脚”，而是将城市作为有机生命体，把城市更新作为重要内容纳入国土空间总体规划、详细规划和专项规划体系，对城市更新区域开发保护活动在空间和时间上系统谋划、统筹安排，推进内涵式、集约型、绿色化的城市有机更新模式，突出强调从提升身边的空间品质入手，精准回应人民群众对美好生活的向往。

北京 构建五大更新体系 推进更新行动实效

北京市在城市更新中严格贯彻落实总体规划“控增量、促减量、优存量”的工作要求，坚持规划引领、街区统筹，坚持政府引导、市场运作，坚持政策推动、项目带动。在五大更新体系支撑下不断改革探索，凝聚共识。



长沙 “一张图” 引领城市更新全生命周期管理

长沙市在城市更新中坚持规划引领、评估先行，以综合效益为导向，以国土空间规划“一张图”为抓手，实行差异化更新、全生命周期管理。

明确机制设置。出台《关于全面推进城市更新工作的实施意见》，构建“总体—片区—项目”的更新规划管理制度，全面衔接国土空间规划体系，实现规划意图层层传导，保障年度重大项目实施。

沈阳 “人民设计师” 问需于人民

沈阳市深入践行“人民城市”理念，积极探索城市更新路径，不断完善规划管理举措，扎实推动项目落地实施。

坚持规划引领，强化国土空间规划统筹管控。聚力精细化管理，推动城市更新行动落实落地。突出名城保护，加强历史文化资源活化利用。加大保障力度，提升城市更新项目建设品质。



上海 规划全生命周期管理 为项目保驾护航

上海市坚持各级国土空间规划在城市更新中的全面引领，加强法治保障，系统推进各类城市更新行动，通过国土空间规划监督管理有效保障城市更新项目建设。



成都 公园城市理念 全流程传导

成都市围绕建设公园城市示范区总目标，以规划为战略统领，推动城市有机更新从顶层设计到落地实施全流程传导。

科学规划，强化引领约束。精准施策，提振发展动能。回归人本，提升城市治理效能。



广州 夯实规划体系 强化存量再利用

广州市坚持国土空间规划引领，将城市更新纳入国土空间规划“一张图”，形成以存量资源再利用为主线的空间发展模式。建立总体规划定目标、定重点，专项规划建路径、建机制，详细规划控指标、定功能的城市更新规划管控传导机制。坚持专家领衔、集体审议、投票表决、全程公开的规划委员会审议制度。



西安 历史文化保护与城市设计 管控并重

西安市的城市更新工作坚持规划先行，加强规划统筹；坚持依规审批，严格落实规划管控要求；坚持城市和人民公共利益优先。



重庆 “场景营城” 推进城市更新

重庆市以国土空间规划为总抓手，以城市更新为主要方法和目标，构建了“总体行动计划+专项行动方案+实施项目库+标准导则体系+实施保障措施”的开放型城市提升工作体系，按照谋划找定位、策划定功能、规划落空间、计划促实施的规划理念引领城市更新。

该市将“场景营城”作为深入推进城市更新工作的新路径、新方法贯穿到国土空间规划建设管理的全过程。

深圳 以“人民城市”理念 推动城市更新

深圳市以“人民城市”理念系统推进城市更新工作，将符合条件的低效存量建设用地纳入标图建库范围进行改造，在规划管理方面进行了深入探索和实践。

坚持规划引领。以国土空间总体规划为基本依据，编制市区更新专项规划，评估识别更新潜力对象，实施分区分类管理，明确历史文化风貌等空间管控要求，通过单元管理整合零散用地，传导落实上一层级规划目标。



(来源：国土自然资源空间规划)

以数字化协同助推集体经营性建设用地入市

集体经营性建设用地入市是完善要素市场化配置体制机制、深化农村土地使用制度改革的重要内容。2022年中央一号文件提出“稳妥有序推进农村集体经营性建设用地入市”。今年3月，自然资源部开展深化农村集体经营性建设用地入市试点工作视频培训。会议要求，入市工作要做到“二二二”，审慎稳妥推进试点。要在明确“两项前置条件”，紧盯“三项负面清单”的前提下，探索建立土地增值收益的调节机制与促进多方利益协同兼顾公平与效益的机制。

我国土地市场长期存在农村与城市二元对立的情况。多年来，受限於我国土地权属的特殊情况，农村集体土地并不能充分利用市场化机制所带来的资源优化配置与效益提升，在城镇化快速发展区域更加明显，城中村或近郊农村集体土地的市场估价远远低于周边区域的国有建设用地地价。此外，过去多年快速的城镇化发展，客观导致了对土地的粗犷式管理与经营，不少地区特别是农村地区土地现状与利用情况资料分散，仍未能全面精准的掌握与管理，不利于推进集体经营性建设用地入市工作。

国地科技基于多年来在国土空间规划（土地利用总体规划、城乡规划等）编制咨询及自然资源管理数字化等领域的应用实践经验，提出了以全面数字化协同推进集体经营性建设用地入市的综合解决方案，搭建农村经营性土地入市全流程监管决策系统，助推土地入市交易上“网”上“云”。

全面数字化协同推进要点

(1) 辅助资源摸查。汇集集体经营性建设用地入市业务所需数据资源，包括遥感影像、电子地图、“三调”、存量集体经营性建设用地、基准地价、确权登记、国土空间规划、原土地利用总体规划、业务管理等，并完成格式转换、坐标转换、数据入库、服务发布等工作，形成集体经营性建设用地入市全流程监管决策“一张图”，为相关业务办理提供底图底数支撑。

(2) 入市潜力分析。基于存量集体经营性建设用地、国土空间规划、确权登记、集体土地基准地价、意愿入市空间范围、已入市空间范围等数据，结合集体经营性建设用地入市条件和空间叠

系统对业务办理过程录入的地块基本信息、审核审批意见，以及上传的入市申请书、入市决议、入市交易方案、土地所有权证明材料、规划条件、勘测定界图、宗地界址图、入市核准书等附件材料进

交易上“云”，同步交易监管信息。

(5) 土地开发利用全链条监管。通过知识图谱和项目图谱，串联项目预申报批、入市交易、规划报建、土地核验等全生命周期业务信息，实现项目全阶段业务信息和材料留痕管理。其中，知识图谱是从项目用地的角度出发，展示项目各阶段业务情况，以及业务与业务之间、业务和业务要素之间的关联关系；项目图谱则是从项目的角度出发，通过项目码建立项目的从属关系，将父项目、子项目、兄弟项目等以族谱的形式展现，能够查看各个业务阶段对应的空间坐落以及业务信息。

数字化协同成效

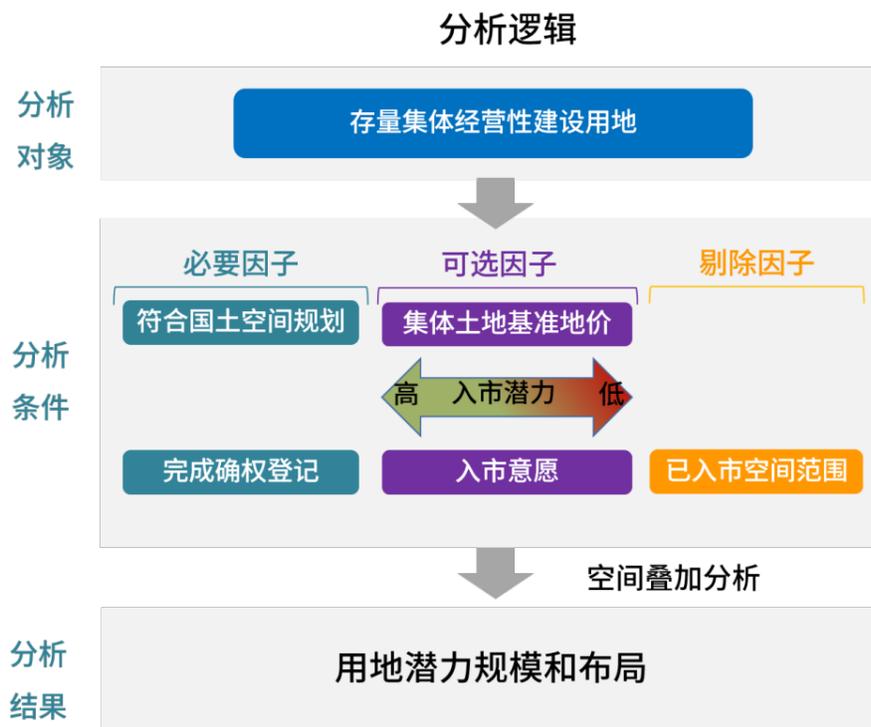
(1) 全面摸查挖掘潜力资源。数字化技术提供了对全区域的精准落图手段，得以便捷叠加多年土地利用情况，从而了解土地利用的历史情况。利用遥感影像直观了解开发现状、空间规划叠加，把握发展与管控要求，进而更加全面、及时了解区域内可供入市交易的资源潜力。

(2) 流程管控促进公平公正。落实入市条件、前期开发工作、入市审批、入市交易等环节的全面数字化，可以最大程度降低违法违规入市情况的发生。同时全过程监管，以数据透明促进阳光行政，保障交易各方的利益公平。

(3) 有效促进资源优化配置。通过数字化挖潜与全流程数字化流转，有效促进土地开发与利用的效率，助推交易上“网”上“云”，吸引更多社会资源参与土地开发，从而促使集体经营性土地有效市场的建立，促进乡村振兴与城乡融合发展。

(4) 推动城乡统一土地市场建设。通过统一土地要素的数字化管理，从数字化现状摸查到数字化的入市交易，促进城市和乡村土地资源的信息互通，从而逐步有序的推动城乡土地市场的一体化发展，以数字化促进市场化，以市场化推动城乡二元融合。

(来源：国地科技)



加分析功能，分析可入市的集体经营性建设用地潜力规模和布局。

对存量集体经营性建设用地情况、国土空间规划（含实用性村庄规划）编制覆盖情况、确权登记覆盖情况、集体土地基准地价编制覆盖情况、意愿入市情况、已入市情况等专题数据进行统计分析，并以多元图表方式展示。

(3) 入市全流程审查管理。搭建集体经营性建设用地入市审批流程管理模块，实现“村级申请-街镇级受理审核-区级审批”的三级审批管理模式。

行留痕管理，并同步更新至集体经营性建设用地台账及数据库。入市审批通过的集体经营性建设用地推送至交易管理模块。

(4) 项目交易信息汇总分析。基于入市管理模块中入市审批通过的集体经营性建设用地数据及相关材料，形成交易地块的管理台账。字段信息包括用地面积、权属、现状地类、规划地类、用地批准情况、交易状态等。提供新增、删除、修改、详情查看、空间范围上传、地图定位、附件上传等操作。促进土地

