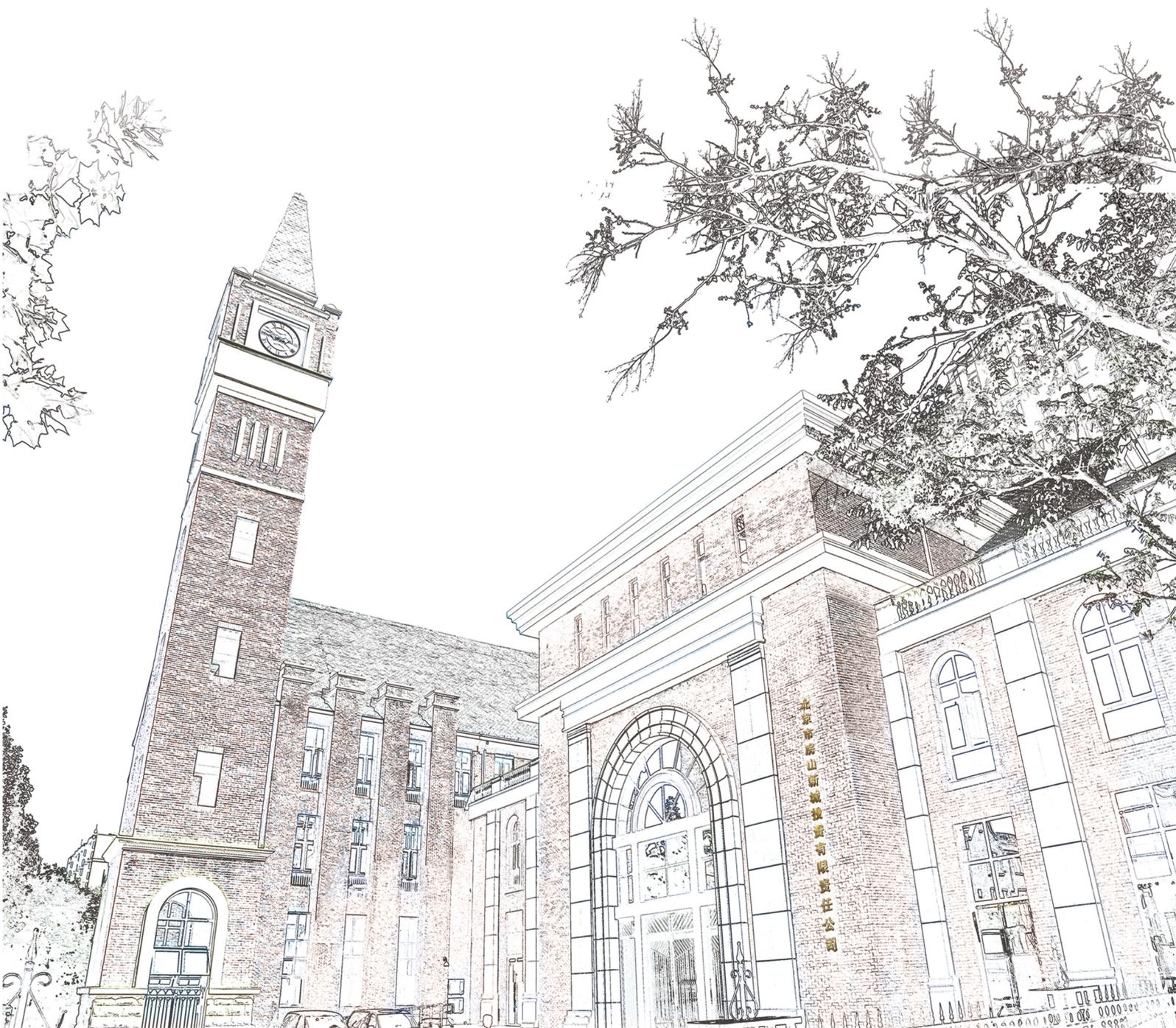


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

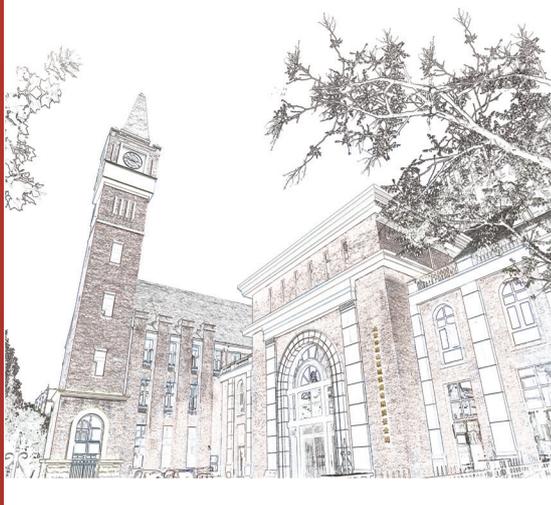
2023年 6月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 6月刊



2023年 6月刊

主办

北京市房山新城投资有限责任公司

总 编 / 城投智汇

地 址 / 北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼

邮 编 / 102400

电 话 / 010-57531228

传 真 / 010-57531137

邮 箱 / ctzh666@sina.com

FUTURE CITY

目录

CONTENTS

新城动态 News in Future City

热点新闻 02-08

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 09-11

市场分析 12-15

规划窗口 16-19

政策研究 20-23

热点新闻

新城投公司项目二部荣获房山区工人先锋号！



5月23日下午，房山区总工会举办全国五一巾帼标兵奖及房山区2022年度工人先锋号获得者座谈会。会议评选全国五一巾帼标兵岗1个集体，全国五一巾帼标兵获得者1人，房山区2022年度工人先锋号班组20个集体。新城投公司项目二部获得房山区工人先锋号荣誉称号！

项目二部负责推进建设公司安置房、学校、公安检查站、医院等各类民生工程，项目涉及数量多、类型广、任务重。项目二部成立于2019年，先后获得公司2019年团队之星，2021年团队之星，2021-2022年度房山区青年文明号。团队带头人于振同志先后获得公司2019年将才之星，2021年将才之星，团队新晋管理者侯有超同志获得公司2022年将才之星。这是一支作风硬、业绩优、荣誉多，召之即来，来之能战，战之必胜的优秀团队！

树旗帜 聚人心，打造爱岗敬业、争先创优的青年队伍

项目二部青年多，党员多，在业务推进中牢固树立“爱岗敬业、争先创优、党员先上”的标杆导向。在项目阵地上“竖起一面旗帜”，发挥凝心聚力效果。在项目推进中“培养一群典型”，实行“头雁领阵、党员助阵、群众上阵”的骨干人才培养模式。注重在急难险重任务中磨炼队伍、培养骨干，打造了一支“能吃苦、专业强、作风硬”的青年队伍。

重计划 强执行，营造分秒必争、时不我待的工作氛围

项目二部负责公司众多时间紧、任务重的民生工程，部门提出“不等不靠显担当”“少说多干抓落实”的口号。他们紧抓目标节点这个“牛鼻子”，以问题为导向，细化分解年度任务，制定全年倒排工期计划，能并联的工作全部并联启动，针对计划中的重点难点问题安排专人负责。计划

做的再好，执行落实是关键。在项目二部，每个人的电脑上都贴了一张纸条“认清目标、提高效率、提前预判、分秒必争”。在齐心协力迈过一道道关卡后，他们多次刷新“新城速度”，为公司全力推进民生工程开启“加速键”。

抓管理 促规范，构建“绣花针”式项目管理法

项目二部最多的时候曾负责公司大小项目共计15个。项目数量多，体量大，情况复杂，各类工作千头万绪。干着大项目，却善于“绣花”法，他们抓重点、理头绪、明思路、解难题，强调推进项目要手勤、腿勤、口勤、眼勤、脑勤，做到问题早发现一步、材料早完善一步。2022年，他们勇扛重任，克服重重困难，在上级各部门、属地政府的支持下，提前三个月完成镇江营检查站项目建设，解决20余万人口的日常出行问题。高效完成北京长阳学校建设，有效缓解地区学位不足问题。出色完成琉璃河安置房项目、周口店中心小学改扩建项目及固投任务。主动破解难题，黄城根小学房山分校、北京育才学校长阳分校手续取得突破进展。

一路同舟共济、沐风栉雨，成就了今天这支敢打硬仗、能打胜仗的“工人先锋号”！

(来源：党建工作部、公司工会)

新城投公司荣获北京房地产业协会保障性住房分会理事单位



近日，新城投公司受邀参加北京房地产业协会保障性住房分会成立大会，并荣获理事单位。

保障性住房分会聚焦首都保障性住房建设、运营及可持续生态发展，立足学术前沿，吸纳国内外住房保障实践经验和理论成果，研究内容对于发挥保障性住房保民生与促发展作用意义重大。

新城投公司作为房山区属国企杰出代表，围绕首都城市规划，根植房山区域定位，以土地开发利用为核心，深耕棚户区改造、保障房建设、教育配套建设等业务板块，以匠心品质高质量打造宜居保障性住房产品，切实提升百姓获得感和幸福指数。

(来源：智汇公司)



中国农业大学副校长林万龙到新城投公司交流座谈，谋校企合作新篇章

5月19日下午，中国农业大学到新城投公司开展“访企拓岗”交流座谈会，双方就进一步深化校企合作、实现合作共赢开展深入交流。中国农业大学党委常委、副校长、国家乡村振兴研究院副院长林万龙，就业创业办公室主任郭立群，本科生院运行处处长刘盈，经济管理学院教授、金融系主任何婧，新城投公司董事长朱婧璿、公司领导班子及部分中层干部参加活动。

会上，双方就近年来校企合作情

况进行深入交流。新城投公司自2019年和中国农业大学建立“大学生教学实习基地”以来，充分发挥在土地资源管理领域的专业优势，为学生提供了生动的实践机会。农业大学也为公司输送了多名高素质人才，并为企业科学发展提供专业建议。

朱婧璿从公司业务发展、管理特色、员工培养等方面介绍了公司整体情况。她表示，农大与新城投公司校企合作、产教融合成效显著。近年来

公司发展迅速，期望与农大能够进一步实现资源整合、共同进步。

林万龙校长介绍了农大在理论研究方面的优势。他表示，新城投公司具有土地开发全链条业务，为学生提供了难得的实践机会，也为教师提供了丰富的教学案例。希望双方在智库研究方面建立合作，为企业发展赋能，在现有成果基础上进一步共享资源，共同推进产学研合作、协同育人。

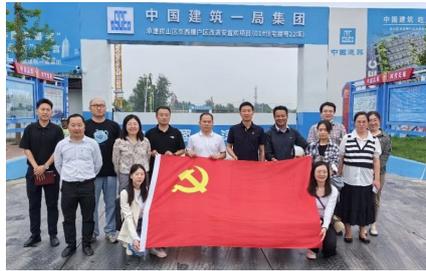
(来源：办公室)

新城投公司项目联合党支部到公司在建工地开展参观学习活动的

为加强党支部在项目建设中的战斗堡垒作用，在一线考验党员、锻炼队伍，5月30日，项目联合党支部组织党员、发展对象、积极分子、入党申请人到公司京西安置房项目施工现场开展主题党日活动和党员大会。

项目联合党支部首先参观了常乐寺、王安墓文物迁移项目和京西安置房项目0018地块施工现场。听取了北京市古建筑瓦作传承人廖雪峰和项目负责人对在建设项目总体情况、施工进度、施工工艺等情况的介绍。

随后，党支部在项目会议室召开党员大会。



党员针对参观后的感想开展热烈交流，分享了业务经验，进一步加强了党建与业务双融合双促进。

支部书记刘宁同志带领大家集中学习《2022年北京市农村人居环境检查考核评分标准》，并对党员积极参与乡镇（街道）、农村人居环境整治工作提出具体要求。

全体党员对入党申请人陈曦同志和朱大斌同志转为入党积极分子进行讨论和表决。

本次党支部活动深扎项目一线，既丰富了支部组织活动的形式，也激发了党员的学习热情。既增加了党员对工程建设项目的了解，也强化了理论学习与工作实践的结合。大家表示，将继续发扬“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、迎难而上”的拼搏精神，在工作中发挥党员先锋模范作用，为公司高质量发展做出积极贡献。

(来源：城投智汇)

北京通州投资发展有限公司一行到新城投公司调研交流

近期，北京通州投资发展有限公司副总经理黄永芳带队到新城投公司考察调研、交流经验。新城投公司总经理欧新刚，总会计师王平及部分中层干部参加调研活动。



会上，新城投公司从企业概况、党建引领、业务发展、管理特色等方面详细介绍了公司情况。通投公司具体介绍了企业基本情况和业务开展情况。双方就区属企业管理、业务投资及发展方向等进行了深入交流探讨，

在如何平衡社会效益和经济效益实现有机结合、如何做强专业提高“自我造血”能力、各类资产如何平稳高效运营实现投资收益及投资决策、拿地即开工等多个方面交换了意见、建议。

随后，通投公司到长阳0607棚改项目、瑞来房山商办综合体、高教园区九号地等点位进行了实地考察。黄永芳同志表示，通过本次调研加深了双方了解，开拓了国有企业管理的新思路，对优化企业管理方式提供了有效指导。

欧新刚指出，新城投公司、通投公司各自作为房山区、通州区的重点国企，将努力提升企业自身核心竞争力，践行国企担当、展现国企作为、履行国企责任，持续推动国有资本做强做优做大。希望双方继续加强交流，

深耕主营业务、共享经验做法、促进共同发展，为两区建设贡献力量。

(来源：办公室)



新城投公司党总支召开党员大会选举产生新一届党总支委员会

为进一步加强党的基层组织建设，依据《中国共产党章程》和《中国共产党基层组织选举工作暂行条例》的有关规定，按照公司党总支2023年党建工作部署，经房山区国资委党委批准，6月9日公司党总支在公司总部报告厅召开党员大会选举产生新一届党总支委员会。



大会在庄严的国歌声中拉开帷幕。欧新刚同志代表上届党总支委员会作工作报告，全面回顾了過去三年公司党总支在加强思想教育、全面把关定向、坚持党管干部、落实从严治党、聚焦主营业务、引领业务发展等方面工作取得的成绩。

大会对新一届党总支委员会委员候选人预备人名单、换届大会选举办法（草案）以及监票人、计票人建

议名单分别进行了举手表决。以无记名投票、差额选举、现场投票计票的方式，选举产生邓凯、刘宁、朱婧璘、李爱萍、欧新刚同志（按照姓氏笔画排序）当选为新城投公司党总支新一届委员会委员，党员同志们以热烈的掌声对当选的党总支委员会委员表示祝贺。大会在雄壮的《国际歌》中胜利闭幕。

会后，召开了新一届党总支委员会第一次全体会议。按照党章和选举

办法的要求，会议等额选举产生新一届党总支书记、副书记，研究确定党总支委员分工。选举结果如下：朱婧璘同志任新城投公司党总支书记，欧新刚同志任党总支副书记，邓凯同志任党总支组织委员，刘宁同志任党总支宣传兼群工委员，李爱萍同志任党总支纪检委员。

新城投公司党总支委员会换届选举工作开展的及时、规范，会议组织严密、民主，圆满完成了大会任务。新一届党总支将继续深入学习贯彻党的二十大精神，团结带领公司全体员工，把做强做优做大国有资本作为党组织工作的出发点和落脚点，持续促进党建与业务深度融合，以高质量党建引领公司高质量发展。

（来源：党建工作部）

房山区委常委、常务副区长吴计亮到新城投公司调研

6月8日上午，房山区委常委、常务副区长吴计亮到新城投公司调研，区发改委、区统计局、区住建委、区国资委、规自分局主要领导，新城投公司董事长朱婧璘、总经理欧新刚及领导班子一同调研。



董事长朱婧璘同志全面介绍了固定资产投资情况，深入分析了2023年上半年固定资产投资问题及建议，对公司管理及业务发展情况做了细致讲解。

吴计亮同志对新城投公司的各项工作表示高度肯定。他指出，新城投公司在房山区高质量发展过程中做出了突出贡献。他高度肯定了新城投公司在城市建设、基础设施、重大项目和文旅融合等方面的支撑性作用，希望新城投公司再接再厉二季度，做出

应有贡献。他要求，各部门要密切沟通，形成合力，找准问题，有效发挥投资专班调度作用，充分破解难题，促进投资增长。各委办局表示将全力支持新城投公司的各项工作开展。

新城投公司将不负区领导嘱托，坚持以高质量发展统揽全局，聚焦聚力抓项目。不断深化认识、着眼发展大局、把准投资导向，全力落实固定资产投资任务，为房山区投资纳统工作贡献更大的力量。

（来源：运营管理部）

房山区与中建一局签署三项合作协议，并为北京中建一局智采供应链有限公司、中建一局集团总承包建设有限公司揭牌

6月10日上午，房山区人民政府与中国建筑一局（集团）有限公司签署三项合作协议，并举行北京中建一局智采供应链有限公司、中建一局集团总承包建设有限公司揭牌仪式。中国建筑一局（集团）有限公司党委书记、董事长吴爱国，党委副书记、总经理左强，房山区委书记邹劲松，区委副书记、区长阳波出席签约及揭牌仪式。

会上，北京市房山新城投资有限责任公司与中建智地置业有限公司签署《大学城南扩项目合作协议》和《葡萄酒小镇项目合作协议》，良乡大学城管委会与中建智地置业有限公司签署《良乡大学城城市运营合作协议》。随后，与会领导为北京中建一局智采供应链有限公司、中建一局集团总承包建设有限公司揭牌。

吴爱国、左强表示，自双方开展合作以来，中建一局切实感受到房山区持续优化营商环境、积极主动服务企业的温度和力度，坚定了在房山发展的信心。站在新的起点，中建一局将加速推动合作协议落实落地，致力将良乡大学城打造成为首都校城融合的示范区、城南创新驱动的引领区和绿色宜居生活的典范区。以北京中建

一局智采供应链有限公司、中建一局集团总承包建设有限公司等机构作为深耕房山、服务房山的重要载体，持续精准对接房山高质量发展新需求，积极参与房山区城市更新、良乡大学城基础设施建设等领域合作，不断拓展双方战略合作深度、广度，为“六大房

山区将继续为中建一局在房山的发展做好服务保障，希望双方进一步深化在老旧小区改造、城市更新、城市运营、文旅产业、地产开发建设等领域的务实合作，充分发挥双方优势，携手打造更多央地合作标杆工程，共同为房山高质量发展贡献力量。



◀良乡大学城

▼国际葡萄酒小镇



山”建设注入新动力。

邹劲松、阳波对吴爱国、左强一行的到来表示欢迎，对中建一局为房山区经济社会发展作出的贡献表示感谢。指出，房山区作为首都南部高质量发展的主战场，历史文化底蕴深厚，区位优势明显，发展空间广阔，营商环境持续优化，具有巨大的发展潜能，正在按照“三区一节点”功能定位，加速推进“六大房山”建设。中建一局是房山区重要的战略合作伙伴，双方合作基础深厚、合作前景广阔。房

据了解，自2022年6月24日，房山区政府与中建一局签订战略合作协议以来，中建一局多家核心企业落户我区，在我区现有地产开发项目5个。目前，良乡大学城南扩区、葡萄酒小镇等项目均有序推进。

中建一局财务总监、总法律顾问、首席合规官姜瑞枫，副总经理廖钢林，区领导周同伟参加。

(来源：北京房山)

以案为鉴，严守纪律红线——新城投公司组织五月中心组学习

为深入贯彻落实全面从严治党要求，增强党员干部廉洁自律意识和拒腐防变能力，新城投公司于5月30日组织五月份理论学习中心组学习

会，本期主要学习内容为《以案为鉴，严守纪律红线》，公司领导班子及各党支部书记参加学习。

本次会议特别邀请了区纪委区

监委第四监督检查室主任康硕现场授课，他以《中国共产党纪律处分条例》和国有企业常见违纪违法现象为主线，对政治纪律、廉洁纪律、生活纪

律等方面多维度进行生动讲解。同时结合典型案例，就违反政治纪律、组织纪律、廉洁纪律、工作纪律、生活纪律的行为进行详细解读。

朱婧璐对区纪委四室康硕主任本次的指导、授课表示欢迎与感谢。她对照政治纪律、廉洁纪律、生活纪律三方面进行了交流发言。在政治纪律方面，她指出，公司队伍呈高学历、

高智商、年轻化特点，有闯劲，但规矩意识还需进一步提高。当下意识形态形势严峻复杂，要加强教育管理。在廉洁纪律方面，要“以案为鉴”，要组织对党规党纪再学习再宣贯，做到常学常新，抓早抓小。在生活纪律方面，要时刻保持头脑清醒、认清形势，严禁酒驾醉驾。纪检部门要以安全专项督查为抓手，深查

细究履职背后的廉洁问题，坚持严管就是厚爱的原则，织牢年轻干部成长防护网。

下一步，新城投公司将继续加强党风廉政建设，严明工作纪律，努力建设一支作风硬，能力强、素质高的员工队伍，为促进“六大房山”建设，努力作出新城贡献。

(来源：党建工作部)

新城投公司荣获“北京市共铸诚信企业”称号

为深入推进“诚信典型选树”行动，助力企业诚信建设。北京市共铸诚信活动领导小组办公室在全市组织开展了“北京市共筑诚信企业”评审工作。

各区、各行业共推荐了1949家候选企业，其中963家企业入围候选名单。

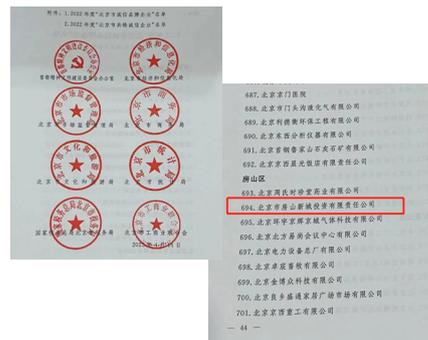
6月1日，首届“百业万企”共铸诚信文明北京活动推进会在北京市朝阳区渔阳饭店成功举办，新城投公司总经理欧新刚受邀参加。活动现场，

发布了首批100家“诚信品牌企业”名单和860家“共铸诚信企业”名单，房山区共计15家企业入围，新城投公司荣获“共铸诚信企业”称号。

新城投公司将珍惜荣誉、再接再厉，切实发挥榜样示范作用，激励和带动更多企业做诚信兴商的倡议者、守信经营的践行者、质量提升的维护者。以实际行动推进社会信用体系建设高质量发展，接受社会监督，共筑

诚信企业。

(来源：运营管理部)



“非遗浸童心·文化共传承”新城投公司开展儿童节活动

人类非物质文化遗产，是指经联合国教科文组织评选确定而列入《人类非物质文化遗产代表作名录》的遗产项目，记录着人类社会生产生活方式、风俗人情、文化理念等重要特性的非物质文化遗产蕴藏着世界各民族的文化基因、精神特质、价值观念、心理结构、气质情感等核心因素，是全人类共同的宝贵财富。

本次活动以传承人类非物质文化遗产为主题，以中国传统卡通形象“兔儿爷”为元素。“新城父母”与孩子们互相协作配合，通过天马行空的创意，独特的色彩搭配，让孩子们尽情体验着绘画乐趣。丰富多变的图案、活灵活现的“兔儿爷”形象，潜移默化地承载着孩子们对非物质文化的传承。活动最后小朋友拿着各自绘画作品与非遗体验证书和家长合影留念。

公司工会主席王伟同志全程参加本次活动。

通过本次庆六一亲子绘画活动，使员工在繁忙工作之余增进与子女的感情互动和共同交流，让孩子们感受到父母全身心陪伴带来的幸福感，加深亲子感情，得到了员工广泛参与和赞许，也进一步激发了员工的凝聚力和工作热情。

(来源：综合管理部)

房山区推进全国文化中心建设领导小组工作会议召开

5月29日下午，区委书记、区推进全国文化中心建设领导小组组长邹劲松主持召开房山区推进全国文化中心建设领导小组工作会议。区委副书记、区长、区推进全国文化中心建设领导小组第一副组长阳波出席会议。

会议听取了《2023年北京公众考古季暨首届燕都文化节活动方案》有关事项的汇报。强调，此次活动是我区推进全国文化中心建设的一件大事。要进一步完善活动方案，细化责任分工，加强活动秩序维护管理，落实文物安全保卫职责，全面提升周边环境品质。同时，要充分借助此次活动契机，广泛邀请专家代表开展交流研讨，发挥考古实证作用，强化琉璃河西周燕都遗址——北京城之源考古成果论证。要积极引导社会力量参与，高水平推进大型原创音乐舞台剧打造，不

断探索文化转化形式，推动区域文化事业和文化产业繁荣发展，为深入推进京津冀协同发展贡献力量。

会议听取了琉璃河国家考古遗址公园一期建设有关事项的汇报。强调，要进一步完善方案设计，优化出入口安全管理措施，大力支持博物馆改造提升，强化科技赋能，增加现代声光效果，充分运用高科技手段展示发掘成果，营造沉浸式参观体验。区文旅投作为我区所有文旅项目的规划、设计、建设、运营主体，要尽快完善组织架构，做实做强、发挥作用。各主管区领导要坚持高位统筹调度，广泛借鉴成熟经验，探寻可行路径，争取上级部门支持，提前对接运营单位，全力推动琉璃河国家考古遗址公园一期建设尽早开工，同步推进考古发掘、公园建设和展示开放各项工作。

会议听取了《琉璃河镇中心区景观提升项目设计方案》有关事项的汇报。强调，要聚焦琉璃河国家考古遗址公园出入口及沿线道路、北京高端制造业基地园区周边等重要节点环境提升这一目标，紧扣“城之源燕都遗址”主题，着力打造一系列极具文化特色的道路景观、引导标识，营造浓厚文化氛围。要深入推进拆违复绿、拆围透绿工作，加强友好型城市建设。同时，要充分发掘辖区现有公园绿地资源效益，切实提高财政资金使用效率，逐步推动琉璃河湿地公园全面开放，增加湿地公园内经营性设施配套，不断增进辖区群众生活便利度和舒适度，逐步提升区域整体形象。会议还研究了其他事项。

区领导吴计亮、张明智、周同伟、李进伟、尹航、靳璐、刘金辉参加。

(来源：北京房山)

“安全宣传咨询日”——家庭安全知识宣讲

一、家庭中的安全隐患

1. 家中使用的大功率电器长期通电不断电，使用大功率电器私接电线或是多组插线板接长使用，均会导致电线发热引发火灾。

2. 手机长期充电或是充电线长期不拔，容易造成手机或是充电线发热引发火灾。

3. 家中插座质量不良或是插座口无触电保护盖，容易造成触电。

4. 家里囤积酒精或是大量喷洒酒精进行消毒，容易引起火灾。

5. 家庭做饭时长时间离开厨房或

是做完饭后未关闭燃气阀门，容易引起厨房火灾。

6. 电动车进楼道阻挡消防通道，或是电动车在家中充电，容易引发火灾。

7. 洁厕灵和84消毒液混合一起使用，容易产生毒气造成窒息。

8. 私家车停放占用或是堵塞消防通道，发生火灾会造成救援的延误。

二、家庭失火如何避免

1. 炒菜油锅起火，应迅速盖上锅盖，或用沙土或浸湿的棉被覆盖，切忌用水浇。

2. 电器起火，务必确保先切断电源，用湿棉被或湿衣服将火压灭。

3. 煤气罐着火，用湿被褥、衣服捂压，或将干粉或者苏打粉用力撒向根部，火熄灭同时关紧阀门。

4. 人身上着火，立即脱掉衣服、鞋帽，踩踏或将其浸入水中；如果来不及，可就地打滚。

5. 火势已经发展到无法掌控的地步，则应该迅速撤离起火现场，在安全区域等待消防队前来救援，切记不要过度贪恋家中财物耽误逃生时机。

(来源：安全管理部)

>> 在这里你会看到公司的业务成果、课题研究、专项报告，也可以看到领导们、同事们的经验分享。你也想让大家了解你在做什么吗？你是不是也有好的经验可以共享？

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题，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）



房山区与首旅集团共同调研推进 中国大熊猫保护研究中心北京基地项目建设

6月9日下午，房山区与首旅集团共同调研推进中国大熊猫保护研究中心北京基地项目建设。首旅集团党委副书记、董事、总经理白凡，区委书记邹劲松，区委副书记、区长阳波一同调研。

邹劲松、白凡一行实地察看了项目区域现状，现场听取了相关情况汇报。随后，召开中国大熊猫保护研究中心北京基地项目调度会。

会议听取了中国大熊猫保护研究中心北京基地项目进展情况和下一步工作计划、首旅集团与中国大熊猫保护研究中心合作进展情况的汇报。

白凡表示，在与房山区合作过程中，首旅集团深切感受到房山在优化营商环境、完善服务机制和提升项目

落地效率等方面做了大量卓有成效的工作，为企业在房山投资兴业提供了有力支持、注入了强大信心。目前，中国大熊猫保护研究中心北京基地项目已进入全面实施阶段，首旅集团将明确任务清单，强化统筹协调，加快



项目建设，倒排工期、全力以赴，确保项目有序推进。

邹劲松充分肯定中国大熊猫保护研究中心北京基地项目前期各项工作。

指出，中国大熊猫保护研究中心北京基地项目是北京市“3个100”重点工程，建设好中国大熊猫保护研究中心北京基地项目是重要的政治任务，意义深远、使命重大。全区上下要切实提高政治站位，加快项目对接。要建立实体化专班，强化协同配合，形成强大合力。要创新工作方式方法，探索政务服务新模式，确保项目早日开工、全面开工。房山区将与首旅集团齐心协力，攻坚克难，抢抓工期，力争把中国大熊猫保护研究中心北京基地项目打造成为北京市标杆工程。

首旅集团市委常委、副总经理吴金梅，区领导周同伟、李进伟参加。

(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 m^2 ，建设控制规模约 22 万 m^2 ，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 39059.786 m^2 ，建筑控制规模 46871.743 m^2 ，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 34786 m^2 ，建筑控制规模 84979 m^2 ，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 31558.24 m^2 ，建筑控制规模

88363.072 m²，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)

房山区完成我市首例工业用地“成交即交地”

2023 年 6 月 14 日，在房山区政务服务中心，北京中联云天数据科技有限公司竞得房山区燕房组团 FS00-0226-0033 地块工业用地，实现从土地成交到土地交付 1 天内完成，成为我市首例工业用地“成交即交地”项目。

2023 年 6 月 14 日，在房山区政务服务中心，北京中联云天数据科技有限公司竞得房山区燕房组团 FS00-0226-0033 地块工业用地，实现从土地成交到土地交付 1 天内完成，成为我市首例工业用地“成交即交地”项目。

流程重塑，从“分头办”变“一桌办”

工业用地交付前存在着环节多、流程长、落地难、落地慢等问题，为全力破解这些堵点、难点、痛点，市规划自然资源委房山分局会同区相关部门，从简化企业土地竞买到土地交付的全业务流程入手，打造高效、便捷的多部门合作机制，重塑办理流程，搭建了土地出让“成交即交地”协同工作平台，1 天内完成“核发成交确认书、签订开发补偿协议、履约监管协议、土地出让合同、土地价款缴纳、交付土地”等六项重点工作，让企业不用等、不用跑，真正做到精简审批环节，再创“房山速度”。

审批加速，从“两个月”变“零等待”

以往的工业用地项目自挂牌成交到完成签订出让合同及土地移交单等

工作需要两个多月的时间，很大程度上拖慢了企业开发、投产的进度。按照“成交即交地”的新举措，企业可以将这些工作在 1 天内办理完毕，并且再也不用“多个部门来回跑，一份材料重复交”。

土地竞得人北京中联云天数据科技有限公司法人杨丽表示：“成交即交地”举措极大地节省了办理土地手续所需要的时间，缩短整个开发周期，从而节省了财务成本，让企业有更充足力量投入到生产研发当中去。

助力发展，从“第 1 个”变“第 N 个”

中联云天工业用地项目，为全市“成交即交地”探索出一条切实可行的道路，为投资项目建设开辟了一条

“高速通道”，实现办理土地手续“零等待”，结合此前推出的“拿地即开工”“交房即交证”、工业用地“交地即交证”等举措，实现了土地成交到开工、拿证全流程打通，缩短了企业的开发周期，节省了企业的时间和财务成本，是市规划自然资源委优化营商环境、深化审批制度改革、加快推动产业项目建设的一个缩影。

下一步，分局将持续进行试点探索，力争早出成果、早见成效，实现“第 1 个”到“第 N 个”项目高效办理，跑出“规自”加速度，释放改革红利，激发市场活力，助力经济高质量发展。

(来源：北京规划自然资源)



市场分析

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，该省城镇家庭户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，瓴寓国际有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）

北京租房提取公积金有重大调整!

今天(6日),北京住房公积金管理中心发布《关于进一步优化租房提取业务的通知》,通知明确:提高无发票租房的提取额度,新申请无发票租房的提取额度从每月1500元提高至每月2000元;加大对多子女家庭租房的政策支持,多子女家庭可以按照实际月租金提取住房公积金,积极推动房屋租赁合同备案,申请提取前应办理房屋租赁合同备案;提高租房提取的支付频率,所有的租房提取的约定提取周期将统一成按月提取。

一、出台这项政策的背景是什么?

为了更好地满足新市民、青年人的住房需求,今年年初,住建部对全国住房公积金提出“租房提取优于购房提取”的新阶段工作要求。另外,国家卫健委等17部门联合印发了关于生育支持措施的指导意见,要求住房政策向多子女家庭倾斜。

北京公积金中心坚持以人民为中心的发展思想,持续关注新市民、青年人租房需求,加大租房支持力度,以实际行动进一步推动主题教育走深走实,对租房提取的整体业务流程做进一步的优化,帮助缴存人减轻租房负担,

从而改进住房公积金租房提取机制,为群众提供更加方便快捷的服务。

二、本次租房提取的优化主要体现在哪些方面?

本次优化主要体现在以下几个方面:

1. 提高无发票租房的提取额度

文件发布后,新申请无发票租房提取的提取额度从每月1500元提高至每月2000元。

对于已经申请并在执行的无发票租房提取,大家也别担心,到下次支付的时候会按照新的额度去支付。按月提取的从1500元自动调整为2000元,按季度提取的从4500元自动调整为6000元。

2. 加大对多子女家庭租房的政策支持

对于符合国家生育政策,至少有一个未成年子女的二孩及以上家庭,我们加大了住房公积金方面的帮扶力度,如果这类家庭符合租房提取条件的,可以按照实际月租金提取住房公积金。

3. 积极推动房屋租赁合同备案

为了落实去年9月1日施行的《北京市住房租赁条例》,我们对4类租房提取进行规范统一。申请提取前都

应办理房屋租赁合同备案。

4. 提高租房提取的支付频率

文件发布后,所有的租房提取的约定提取周期将统一成按月提取。对于之前已经申请且正在执行的租房提取事项,约定提取周期不变。

三、申请租房提取住房公积金需要什么条件?

1. 申请人及配偶在京无自有住房;

2. 申请人及配偶在京租赁住房;

3. 申请人已连续足额缴存住房公积金3个月(含)以上。

四、目前租房提取住房公积金有几种类型?

目前有五类租房提取:

一是无发票租房提取,也就是我们常提到的每月2000元的租房提取。这类提取可以零材料办理,秒批办结。

二是租住商品房住提取。这类提取除了需要办理房屋租赁合同备案,还需要提供租房发票。提取时,按照月缴存额和月租金的双限原则进行支付。

三是多子女家庭租住商品房提取。办事材料和租住商品住房提取基本一致,另外还需提供两个或以上子女的出生医学证明,其中至少一个子女应未满18岁。提取时可以按照实际月租金支付。

四是租住公共租赁住房(也称“公租房”)提取;五是租住保障性租赁住房(也称“保租房”)提取。

租住这两类租房的人群多为青年人或低收入家庭。为了帮助减轻他们的租房负担,租住公租房和保租房的都可以按照实际月租金提取,不受职工月缴存额的限制。办事材料方面也



仅需提供房屋租赁合同备案编号，无需再提供租房发票。

五、租房提取可以在网上办理吗？

目前租房提取已实现全流程网上办理。为了减少您的跑动次数，我们

增加了多渠道的线上服务。推荐您使用住房公积金个人网上业务平台、“北京公积金”APP 或“京通”小程序线上申请。其中“京通”小程序分别可通过微信、支付宝或百度登录。

如您确实上网不方便，也可以通过“北京公积金”的微信公众号查询离您最近的管理部或银行网点申请办理。

(来源：北京新闻)

北京地区房产交易“带押过户”步入常态化阶段

6月1日消息，房地产交易“带押过户”已经在北京地区10多家银行实现常态化办理，已交易房产涉及通州、海淀、朝阳、怀柔、丰台等8个区。

目前，北京地区“带押过户”政策各类配套措施已经基本到位，占市场份额八成以上的银行机构和房地产中介机构均可办理。市民百姓如有需要，可以就近申请并体验更高效、更

便捷和更安全的“带押过户”服务。

今年3月31日，北京银保监局等四部门印发《关于推进个人存量住房交易“带押过户”有关工作的通知》，启动存量房“带押过户”工作，个人办理房屋过户和抵押登记不必先结清前一笔按揭贷款，以解决原有模式下的交易成本高、时间长等问题。

4月份以来，北京市各商业银行、主要房地产中介行动起来，在房产交

易至商业贷款的各流程各环节迅速开展了一系列制度建设、流程修订和系统改造工作。北京银保监局、北京市住房和城乡建设委员会表示，下一阶段将积极为市民百姓提供咨询和服务，密切关注“带押过户”政策实施进展情况特别是市民反馈情况，及时解决办理过程中出现的新问题，不断提高人民群众的获得感、幸福感和安全感。

(来源：观点网)

5月中国楼市延续降温 百城新房价格环比转跌

6月1日，5月份，中国楼市延续降温态势。中指研究院1日发布的数据显示，5月份，百城新房价格环比止涨转跌，二手房价跌幅扩大。

中指数据显示，2023年5月，中国100个城市新建住宅平均价格为每平方米16180元(人民币，下同)，环比止涨转跌，跌幅为0.01%。二手住宅均价为每平方米15786元，环比下跌0.25%，跌幅较4月扩大0.11个百分点。

中指研究院分析师郭昕昱在当日举办的月度房地产形势分析会上指出，前期积压需求释放完成后，5月房地产市场活跃度延续回落态势。5月房企推盘积极性有所降低，重点城市新

房成交规模环比持续下降，市场恢复节奏有所放缓。据该机构初步统计，2023年5月，重点100城新建商品住宅成交面积环比小幅下降，同比保持增长，购房者观望情绪加重。

二手住宅方面，当月，部分城市新增挂牌房源规模继续走高，房价调整压力进一步加大。从相对高频的周度交易数据来看，5月份，重点城市二手房周均成交量环比下降超两成。

另据诸葛数据研究中心提供的数据，5月份，中国重点10城二手住宅成交73187套，环比下降13.83%，较上月跌幅收窄7.29个百分点。

今年一季度，受前期积压购房需求加速释放等影响，中国主要城市房

地产成交量显着回升。诸葛数据研究中心指出，尤其是3月“小阳春”，重点城市二手房成交规模达到近三年新高。但此后，市场回温动能减弱，4月份成交热度开始回落，进入5月份，市场活跃度继续下滑，加上“五一”小长假的干扰，二手房成交延续下跌态势。

展望后市，郭昕昱认为，近期个别房企偿债压力较大等因素对市场预期形成扰动。目前核心城市政策存在较大优化空间。6月作为房企年中冲刺业绩的关键节点，若支持政策能够进一步落地，向市场传递信心，在房企大力推盘和促销之下，6月房地产销售有望迎来好转。

(来源：中国新闻网)

规划窗口

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。



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。



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。



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。



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。



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。



南京：“两统一”充分用好自然资源政策“工具箱”

南京市着力发挥自然资源部门“两统一”改革优势，充分运用政策“工具箱”，走规划统筹、集约发展、精细治理、内涵提升的新路子，分类推进城市有机更新。



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。



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。



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。



(来源：国土自然资源空间规划)

自然资源部关于加强国土空间详细规划工作的通知

自然资发〔2023〕43号

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门，新疆生产建设兵团自然资源局：

为深入贯彻党的二十大精神，深化“多规合一”改革，提高城市规划、建设、治理水平，促进城乡高质量

发展，依据《土地管理法》《城乡规划法》和《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》，就加强国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）工作通知如下。

一、积极发挥详细规划法定作用。详细规划是实施国土空间用途管制和核发建设用地规划许可证、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证等城乡建设项目规划许可以及实施城乡开发建设、整治更新、保护修复活动

的法定依据，是优化城乡空间结构、完善功能配置、激发发展活力的实施性政策工具。详细规划包括城镇开发边界内详细规划、城镇开发边界外村庄规划及风景名胜详细规划等类型。各地在“三区三线”划定后，应全面开展详细规划的编制（新编或修编，下同），并结合实际依法在既有规划类型未覆盖地区探索其他类型详细规划。

二、分区分类推进详细规划编制。要按照城市是一个有机生命体的理念，结合行政事权统筹生产、生活、生态和安全功能需求划定详细规划编制单元，将上位总体规划战略目标、底线管控、功能布局、空间结构、资源利用等方面的要求分解落实到各规划单元，加强单元之间的系统协同，作为深化实施层面详细规划的基础。各地可根据新城建设、城市更新、乡村建设、自然和历史文化资源保护利用的需求和产城融合、城乡融合、区域一体、绿色发展等要求，因地制宜划分不同单元类型，探索不同单元类型、不同层级深度详细规划的编制和管控方法。

三、提高详细规划的针对性和可实施性。要以国土调查、地籍调查、不动产登记等法定数据为基础，加强人口、经济社会、历史文化、自然地理和生态、景观资源等方面调查，按照《国土空间规划城市体检评估规程》，深化规划单元及社区层面的体检评估，通过综合分析资源资产条件和经济社会关系，准确把握地区优势特点，找准空间治理问题短板，明确功能完善和空间优化的方向，切实提高详细规划的针对性和可实施性。

四、城镇开发边界内存量空间要推动内涵式、集约型、绿色化发展。围绕建设“人民城市”要求，按照《社区生活圈规划技术指南》，以常住人口为基础，针对后疫情时代实际服务人口的全面发展需求，因地制宜优化功能布局，逐步形成多中心、组团式、网络化的空间结构，提高城市服务功能的均衡性、可达性和便利性。要补齐就近就业和教育、健康、养老等公共服务设施短板，完善慢行系统和社区公共休闲空间布局，提升生态、安全和数字化等新型基础设施配置水平。要融合低效用地盘活等土地政策，统筹地上地下，鼓励开发利用地下空间、土地混合开发和空间复合利用，有序引导单一功能产业园区向产城融合的产业社区转变，提升存量土地节约集约利用水平和空间整体价值。要强化对历史文化资源、地域景观资源的保护和合理利用，在详细规划中合理确定各规划单元范围内存量空间保留、改造、拆除范围，防止“大拆大建”。

五、城镇开发边界内增量空间要强化单元统筹，防止粗放扩张。要根据人口和城乡高质量发展的实际需要，以规划单元统筹增量空间功能布局、整体优化空间结构，促进产城融合、城乡融合和区域一体协调发展，避免增量空间无序、低效。要严格控制增量空间的开发，确需占用耕地的，应按照“以补定占”原则同步编制补充耕地规划方案，明确补充耕地位置和规模。总体规划确定的战略留白用地，一般不编制详细规划，但要加强开发保护的管控。

六、强化详细规划编制管理的技

术支撑。重点地区编制详细规划，自然资源部门应按照《国土空间规划城市设计指南》要求开展城市设计，城市设计方案经比选后，按法定程序将有关建议统筹纳入详细规划管控引导要求。适应新产业、新业态和新生活方式的需要，鼓励地方按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，结合城市更新和新城建设的实际，因地制宜制定或修订基础设施、公共服务设施和日照、间距等地方性规划标准，体现地域文化、地方特点和优势，防止“千城一面”。要加快推进规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间规划“一张图”系统，按照统一的规划技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理，提高工作质量和效能。

七、加强详细规划组织实施。市县自然资源部门是详细规划的主管部门，省级自然资源部门要加强指导。应当委托具有城乡规划编制资质的单位编制详细规划，并探索建立详细规划成果由注册城乡规划师签字的执业规范。要健全公众参与制度，在详细规划编制中做好公示公开，主动接受社会监督。

各地要在2023年底前，完成详细规划编制单元划定工作，并结合“十四五”经济社会发展和城市建设、治理的需要，及时启动实施层面详细规划的编制工作。各地要及时总结经验、分析问题和矛盾、提出深化改革意见和建议，重要事项及时报告我部。

（来源：自然资源部）

年底前完成详细规划编制单元划定

强化详细规划编制管理的技术支撑

《通知》第六条要求强化详细规划编制管理的技术支撑，从发挥城市设计作用、强化规划标准导向性和推动数字化管理转型等三方面来提高详细规划的编制水平和精细化管理水平。

第一，《通知》强调重点地区编制详细规划，自然资源部门应按照《国土空间规划城市设计指南》要求开展城市设计，城市设计方案经比选后，按法定程序将城市设计方案的有关建议统筹纳入详细规划管控引导要求。

第二，《通知》从适应新产业、新业态和生活方式需要的角度出发，鼓励地方按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，结合城市更新和新城建设的实际，因地制宜制定或修订基础设施、公共服务设施和日照、间距等地方性规划标准，体现地域文化、地方特点和优势，防止“千城一面”。

第三，《通知》提出加快推进规划编制和实施管理的数字化转型，依托国土空间基础信息平台 and 国土空间

规划“一张图”系统，按照统一的规划技术标准和数据标准，有序实施详细规划编制、审批、实施、监督全程在线数字化管理，不断提高规划管理效能。要依托国土空间规划“一张图”系统积极开发各类辅助决策算法程序，不断提高详细规划的数字化管理水平和动态适应能力。

年底前完成详细规划编制单元划定

首先，《通知》明确了省、市、县各级自然资源主管部门的责任分工，让部、省、市、县分工合作，共同推动详细规划工作。《通知》明确市县自然资源部门是详细规划的主管部门，省级自然资源部门要加强工作统筹和对市县的指导，各地可以按照《通知》提出的方向性、框架性的要求，结合自己的特点积极开展规划实践，不断探索和总结面向城市治理的成功经验，为深化“多规合一”改革、完善国土空间规划体系提供更加丰富的详规实践案例。

同时，《通知》明确要统筹政府、社会、公众和专业技术人员等各方面

积极力量，让各方同心同向，合力推动详细规划工作。《通知》要求在详细规划编制中做好公示公开，主动接受社会监督，不断健全公众参与制度，更好践行“人民城市为人民”“人民城市人民建”的建设要求。同时，《通知》提出了要加强规划专业队伍管理，要求委托具有城乡规划编制资质的单位编制详细规划，并探索建立详细规划成果由注册城乡规划师签字的执业规范，提高详细规划编制和管理的专业化、规范化水平。

关于近期工作安排，《通知》明确各地要在2023年底前完成详细规划编制单元划定工作，并结合“十四五”经济社会发展和城市建设、治理的需要，及时启动实施层面详细规划的编制工作。自然资源部也将加强培训与指导，鼓励技术管理力量强的地区不断探索总结经验，帮助技术管理力量相对薄弱的地区学习借鉴相关省市先进经验，整体上提高详细规划编制和实施管理水平，促进城乡高质量发展。

(来源：土地观察)



面向中国式现代化的全域土地综合整治路径探索

河海大学公共管理学院 陈浮 朱新华 中国矿业大学公共管理学院 郭维红

探索面向中国式现代化的全域土地综合整治,关键在于厘清核心任务、辨析实践困境、阐明提升路径。笔者认为,中国式现代化引领下全域土地综合整治具有“制度深化、产业引领、文化传承、生态治理、资源统筹”等五重目标。当前全域土地综合整治面临全域整治特色彰显不足、空间资源整体挖掘不深、三生空间营造总体不强、生态产品价值实现相对滞后四大困境,建议强化全域理念指引、坚持统筹规划引领、协调多元主体综合治理、重塑产业体系提升价值。

一、全域土地综合整治与中国式现代化之间的关联

党的二十大报告提出“中国式现代化是基于中国共产党领导的社会主义现代化,虽具备各国现代化的共同特征,但并不是西方现代化的拷贝,而是符合中国国情、具备中国特色的现代化。”其特色主要体现在中国式现代化是人口规模巨大的现代化,是全体人民共同富裕的现代化,是物质文明和精神文明相协调的现代化,是人与自然和谐共生的现代化,是走和平发展道路的现代化。

习近平总书记指出实现中国式现代化,最艰巨最繁重的任务还是在农村,而新时期全域土地综合整治的主战场也在农村,这与中国式现代化建设具有高度契合性。

二、面向中国式现代化的全域土

地综合整治的核心任务

经过 20 多年实践探索与政策演进,我国土地整治内涵不断深化、功能不断拓展,实现从土地整理到土地整治到国土综合整治再到全域土地综合整治的转变,其主要功能也经历了以数量增加为核心到促进数量、质量双提升再到实现数量增加、质量提高与生态管护三位一体再到优化国土空间布局、提高土地价值、优化产业结构、协调城乡发展等过程,已成为乡村振兴的重要抓手,但其政策还不够细化、具体任务还不够明朗,不能完全满足中国式现代化建设需要。基于此,按照制度深化-产业引领-文化传承-生态治理-资源统筹的逻辑阐述面向中国式现代化的全域土地综合整治的核心任务。

1. 制度深化,推动农村人口市民化

农村剩余劳动力转移不完全、农村规模化经营不充分、农村土地资产价值不显化等问题使得我国农业长期处于经济效益低下的状态。因此,中国式现代化必须充分发挥全域土地综合整治优势,深化农村土地制度改革,推进“三权分置”改革放活土地经营权,完善城乡建设用地增减挂钩政策,激活农村土地要素市场,加速乡村社区化、特色化和市民化进程,促进乡村振兴、助推中国式现代化建设。

2. 产业引领,促进乡村三产融

合化

当前大部分乡村地区产业结构单一,以大农业为主,二三产业发展滞后。因此,全域土地综合整治促进乡村振兴、实现中国式现代化的关键在于乡村产业振兴。

3. 文化传承,实现乡村发展特色化

优秀的传统文化是乡村社会稳定的精神传承,是实现农村现代化的重要精神支柱。乡村依托土地利用形成众多优秀的传统文化,如农耕文化、聚落文化、农业遗产等,但一些地区土地综合整治过分追求现代化建设,严重冲击了乡村传统文化的传承和保护。

4. 生态治理,推进生态价值货币化

自然资源不仅具有重要的经济价值,也具有不可或缺的生态价值。中国式现代化是人与自然和谐共生的现代化,要求贯彻落实绿色发展理念,促进降碳、减污、扩绿、增长协同推进。因此,全域土地综合整治应以创新、协调、绿色、开放、共享为价值导向,以国土空间生态修复和农村环境综合整治为抓手,统筹农业绿色发展,系统治理山水田林湖草沙等生态要素,提升区域整体生态功能,促进生态资源向生态产品、生态价值的转换,实现经济发展和生态保护的双赢。

5. 资源统筹,助推城乡互补一

体化

我国城乡关系经历了从二元结构到城乡交融再到城乡互补的发展模式转变，但当下仍存在大量的资源配置不合理现象。一方面资源优化配置应以全域土地综合整治为契机，畅通城乡要素流动渠道，推动城市资本、市场和技术等要素下乡，为乡村发展带来外部驱动力；另一方面，要整治盘活乡村要素，构建乡村要素流向城市的通道，激活乡村发展内在驱动力，从而实现城乡之间相辅相成、互促互进。

三、全域土地综合整治面临的主要问题

1. 全域整治特色彰显不足

与以往土地整治、国土空间综合整治相比，全域土地综合整治更加强调“全域”。但从当前实践来看，无论是理论研究，还是实践执行中“全域”的核心要义尚未充分明确。从理论上来看，对全域土地综合整治研究多注重对实践项目的总结与反思，对“全域”视角下的土地综合整治规划设计、整治模式、整治潜力、整治分区、效益评价、后期维护等问题还缺乏深入研究。从实践上来看，当前地方上对全域土地综合整治的理解多为农用地、城乡建设用地、生态用地等不同类型整治的简单叠加，对“全域”的理解不深，未从系统角度探索全域空间全要素综合整治方式和方法。

2. 空间资源整体挖掘不深

与传统土地整治以地块或田林水路村等单一空间资源为工作对象不同，全域土地综合整治要求聚焦整个空间资源，探索山水林田湖草沙的综合建设和协同治理，深入挖掘农用地整理、

建设用地整理和生态保护修复的潜力。但从当前实践来看，全域土地综合整治仍然以重任务、重指标、重工程为目标，对区域全空间资源的开发利用不足，整合力度不够，缺乏对区域特色优势的深度挖掘。

3. 三生空间营造有待提升

全域土地综合整治涉及农用地整理、建设用地整理和生态保护修复三大核心，力求构建合理、有序、高效的三生空间。然而，作为一个相互制约、相互联系、共生共融的有机整体，面对多个参与主体和利益相关方对优质资源的博弈，三生空间利用存在冲突。

4. 生态产品价值实现滞后

全域土地综合整治强调基于自然的解决方案，注重人与自然的和谐共生。在保护中开发利用，在利用中促进保护，保障区域生态安全。从当前实践来看，一些地区虽然已探索出发展生态农业、休闲农业、观光农业等生态产品产业化道路，但从最终的经济效益、转换效率、转换规模来看，其生态产品价值实现机制仍不完善，远达不到“大食物观”和生态产品全面推广的要求。

四、面向中国式现代化的全域土地综合整治提升路径

面向中国式现代化的全域土地综合整治必须充分发挥规划引领作用，坚持全域全空间全要素系统发展理念，统筹推进农用地整理、建设用地整理、乡村生态保护修复及历史文化保护工作，解决乡村耕地细碎化、空间结构无序化、土地利用低效化、生态质量污损化等诸多问题，助推乡村振兴、城乡互补等重大战略，适应中国式现

代化发展。

1. 模式转变，强化全域理念指引

全域土地综合整治是农用地整理、建设用地整理、生态保护修复和历史文化保护的有机整合，并不是将单项工作简单地叠加，需要充分挖掘山水林田湖草沙多要素的内在联系，将全域理念延伸到土地综合整治的规划设计、工程实施等方方面面。在规划设计阶段，要深入理解全域内涵，充分调查项目区土地利用、土壤、地形、气候、产业发展、乡村文化、人居环境等现状条件，了解现状问题，系统地提出针对性解决方案，同时也要对规划设计方案进行多重论证，以便更好地实现全域土地综合整治目标。在工程实施阶段，细化工程技术、方法与技艺，促进各要素有序流动以实现高效整治，从而提升整治的经济、社会和生态效益。

2. 规划引领，优化三生空间格局

规划是约束、指引、促进发展的强有力工具，未来可尝试将全域土地综合整治与国土空间规划衔接。在国土空间规划框架内，充分挖掘区域特色，结合乡村振兴和中国式现代化的现实要求，探索全域全要素全空间规划，因地制宜整治乡村要素，促进各类资源有序利用。

3. 上下联动，多元主体协同治理

全域土地综合整治是一项多主体共同参与的复杂活动，新时代以政府为主导的自上而下管理模式存在着诸多弊端。未来可以探索自上而下和自下而上相结合的多主体利益方联动机制，引导各级政府管理部门、社会资本投资方、规划设计单位、村集体与农户等多元主体参与全域土地综合整治

治。理论上要鼓励多学科交叉研究，探索构建社会资本参与全域土地综合整治的新模式。实践过程中明确多元主体的具体定位，借助规范引导、优化实践环节，强化村集体、乡贤和农户共同参与。

4. 产业重塑，提升生态产品价值

在推进中国式现代化引领下全域土地综合整治过程中，必须探索行之有效的生态产品价值实现机制。一是构建以生态产业化和产业生态化为对象的产业服务政策体系，培育以节约集约资源为理念、以循环利用为主导的产业融合发展新模式；二是建立

以生态修复与产业融合发展的生态经济新模式，激活生态产品供给能力，探索经济增长新途径；三是将理论与地方实践相结合，探索生态产品价值的科学核算体系，提升生态产品价值。

(来源：中国土地科学)

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“二三二”，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，受限于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，在城镇化发展快速区域更加明显，城中村或近郊农村集体土地的市场估价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。

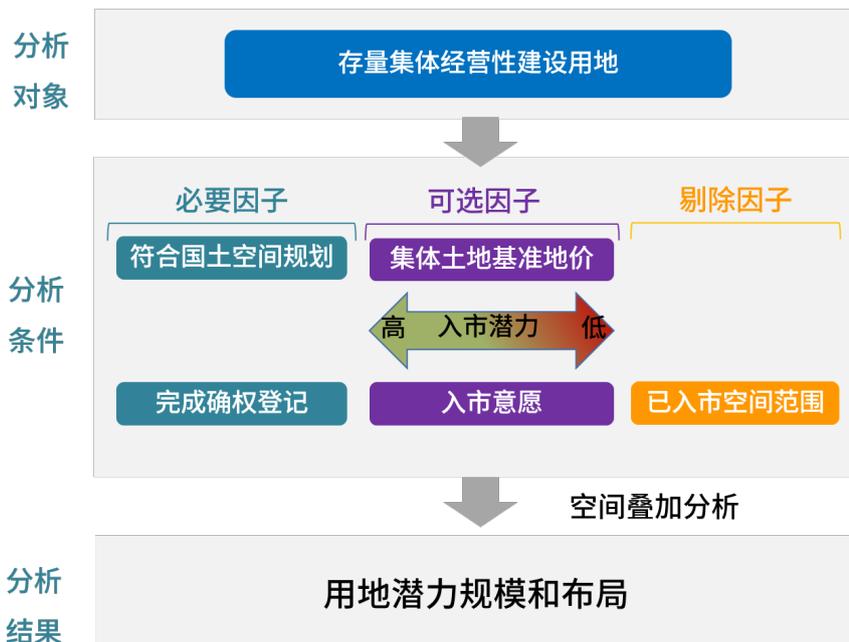
国地科技基于多年来在国土空间规划(土地利用总体规划、城乡规划等)编制咨询及自然资源管理数字化等领域的应用实践经验，提出了以全面数字化协同推进集体经营性建设用地入市的综合解决方案，搭建农村经营性土地入市全流程监管决策系统，助推土地入市交易上“网”上“云”。

全面数字化协同推进要点

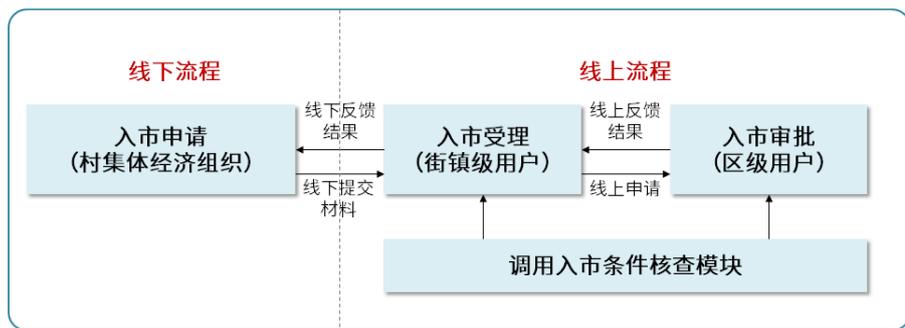
(1) 辅助资源摸查。汇集集体经营性建设用地入市业务所需数据资源，包括遥感影像、电子地图、“三调”、存量集体经营性建设用地、基准地价、确权登记、国土空间规划、原土地利用总体规划、业务管理等，并完成格式转换、坐标转换、数据入库、服务发布等工作，形成集体经营性建设用地入市全流程监管决策“一张图”，为相关业务办理提供底图底数支撑。

(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

分析逻辑



入市审查流程



数字化协同成效

(1) 全面摸排挖掘潜力资源。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)

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、已入市情况等各类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。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。





新城投资
FUTURE CITY
INVESTMENT



北京市房山新城投资有限责任公司

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China



| 责任 | 专业 | 创新 | 卓越 |

北京市房山新城投资有限责任公司
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街8号院1号楼
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,
Fangshan District, Beijing, China
Tel: 010-57531041