

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023.07.14

7月第二期 总第191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

2023 房山葡萄酒文化节拉开帷幕， 主题活动丰富多彩，一起来看

7月8日，由中国酒业协会、北京市房山区人民政府主办，中国酒业协会葡萄酒分会、国家葡萄产业技术体系、北京市房山区文化和旅游局、中关村科技园区房山园管理委员会、北京市房山区窦店镇人民政府、北京市房山区长阳镇人民政府、北京市房山区酒庄葡萄酒协会承办的“首届中国国际葡萄酒大赛”，在北京房山鸣锣开赛。

活动现场，2023 房山葡萄酒文化节同时拉开帷幕，房山区文旅局对 2023 房山葡萄酒文化节系列活动内容进行现场发布。

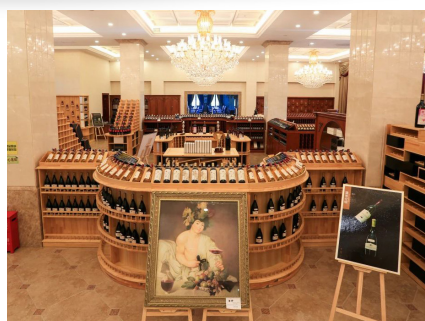
首届中国国际葡萄酒大赛

7月8日-10日，“首届中国国际葡萄酒大赛”在房山举办，此次大赛以葡萄酒评比赛事为主，辅以主题演讲，同时设立葡萄酒品鉴展示区，让大家可以品尝到房山酒庄葡萄酒，饱览世界各地的参赛酒款。



酒庄参观游览

文化节期间，您可以来房山各葡萄酒庄园，游览风景如画的葡萄园，参观繁忙有序的实验室、纤尘不染的酿造车间，还可观赏酒香浓郁、幽静典雅的地下酒窖，藏品丰富的葡萄酒文化博物馆，感受房山这张“紫色名片”蕴含的独特魅力。



八八折优惠活动

文化节期间，市民朋友可以在 10 家酒庄享受指定酒品八八折优惠。此外，在京东自营旗舰店、良乡华冠购物中心、窦店中关村印象里大厅、佛子庄乡上英水的云隐里民宿，也都能看到房山葡萄酒的展览展示。



娱乐餐饮

在沃德、莱恩堡等酒庄，您还可以体验快乐刺激的卡丁车、慢游庄园的小火车等游乐活动，还有可口的特色美食可以品尝。



“仲夏梦之旅，乐享莱恩堡”主题活动

7月8日-10日，莱恩堡酒庄特别举办“仲夏梦之旅，乐享莱恩堡”主题活动，为广大消费者提供了解及体验房山文化、房山旅游资源、特色产品的平台。

主题活动包含房山葡萄酒、非遗文化展示、“醉”美夜市等多个板块，快来莱恩堡酒庄，一起乐享仲夏梦之旅吧~



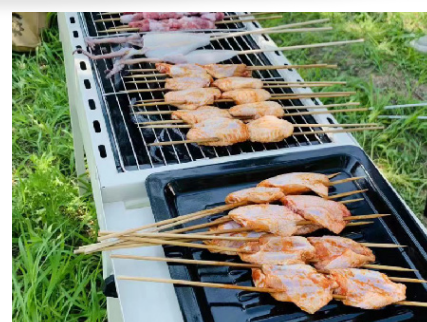
葡萄酒品鉴

干红的酒香醇厚，干白的果香宜人，桃红的赏心悦目……文化节期间，欢迎您来房山酒庄，感受欧美葡萄与国产葡萄品种酿造的不同风味，特别是经欧盟、美国、中国认证的波龙堡有机葡萄酒。



露营采摘

来房山酒庄，体验在酒庄里安营扎寨的快乐，在星空下把酒言欢的洒脱，在酒庄内采摘葡萄和新鲜果蔬的田园悠闲。在地处山区的祥莱堡酒庄，您还可以对比野生山葡萄和蜜汁等食用葡萄的不同味道。



2023 房山葡萄酒文化节已经拉开帷幕，快来房山畅品美酒，乐游酒庄，享诗意生活！

(来源：房山区文化和旅游局)

国内房地产市场今年仍处在低迷分化之中

7月4日，招商证券房地产研究发文表示，房地产企业在经营、融资及长期发展路径层面仍在持续分化。在销售方面，招商证券报告指出，从2022年样本房企的销售额来看，国央企同比下滑14%，混合制下滑26%，民企下滑43%；从2022年样本房企的销售集中度来看，国央企提升2个百分点至16%，混合制持平，民企下降三个百分点至10%。整体来看，国央企表现优于混合制企业，更优于民企。招商证券进一步表示，2023年这种特征仍在延续。据中指研究院发布的数据，2023年上半年，TOP100房企销售总额为35682.3亿元，同比微增0.1%，

主动管控销售规模，追求更加平稳的发展。中指研究院指出，下半年冬类型房企销售业绩将明显分化，央国企销售仍将保持强劲增长，稳健型民企将有小幅



的增长，出险房企销售仍会是大幅下降。此外，上半年多家房企的退市，对于整个行业的债务重组、保交楼、信心提振都产生了

多地优化住房公积金政策：降首付增额度

近期，多地进一步优化住房公积金政策：首套、二套住房公积金贷款首付比例降至两成、上调公积金贷款额度至百万元等。值得注意的是，广州、上海、深圳等部分一线城市公积金政策亦推出优化措施。多地首套二套公积金贷款首付降至近来，多地优化公积金政策，降低首套或二套住房公积金贷款首付比例。

(来源：中证网)

北京住建委：持续整治住房租赁市场打击违法违规行为

6月27日，北京住建委发布，今年以来，北京市住房租赁市场恢复活跃，交易量明显回升，但个别不良企业、从业人员扰乱市场、侵害租赁当事人合法权益现象也时有发生。从近期市民热线反映的情况看，虚假房源、违法群租、不实名从业、不提供房屋状况说明书、不公示服务收费信息等投诉举报较为集中。

上半年北京成交 31 宗商品住宅用地 土地面积 127 公顷

6月30日，记者从北京市规划自然资源委获悉，北京市土地市场30日成交2宗商品住宅用地，用地规模约7.06公顷，规划建筑面积约13.52万平方米，土地成交价款13.71亿元。今年上半年，北京土地市场共成交31宗商品住宅用地，土地面积约127公顷。

北京中原地产首席分析师刘秋媛表示，上半年全国重点城市土拍市场呈现分化状态，热点地块出现多家房企竞争

情况，非热点地块交易相对平淡，这也是土地市场“常态化”的一种表现。上半年北京土地市场供应有序，成交踊跃，土拍规则不断完善。

中指院土地研究总监张凯表示，上半年北京供地质量较佳，房企竞拍热情较高，这得益于地方政府在政策调控和企业服务等方面的工作成效。下半年，房地产企业有望迎来更多的拿地机会，可重点关注周转预期尚可的近郊板块。

北京市规划自然资源委相关负责人表示，北京市在第二轮次供地中加大了城市副中心及平原多点地区的土地供应，并着力加强了供地项目周边市政配套设施的建设，目前第二轮次已供项目中7成以上用地周边市政条件已基本具备。下一步，北京市将继续采取有力措施，保持供地规模稳定、节奏平稳，促进房地产市场平稳健康发展。

(来源：中国新闻网)

央行：外部环境更趋复杂严峻 坚决防范汇率大起大落风险

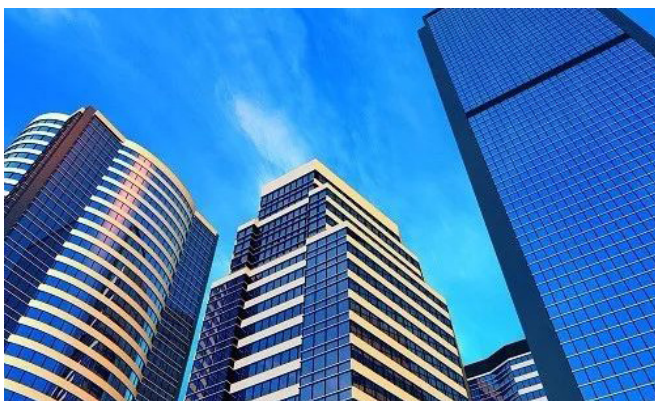
6月30日，央行官网发布，中国人民银行货币政策委员会2023年第二季度（总第101次）例会在北京召开，会议分析了国内外经济金融形势。会议认为，今年以来宏观政策坚持稳字当头、稳中求进，推动经济运行整体好转。稳健的货币政策精准有力，加大逆周期调节力度，综合运用政策工具，切实服务实体经济，有效防控金

融风险。贷款市场报价利率改革红利持续释放，存款利率市场化调整机制作用有效发挥，货币政策传导效率增强，贷款利率明显下降。外汇市场供求基本平衡，经常账户连续稳定顺差，外汇储备充足，人民币汇率双向浮动，在合理均衡水平上保持基本稳定，发挥了宏观经济稳定器功能。

(来源：中证网)

写字楼空置率大增显示北京经济仍缺乏活力

作为经济“晴雨表”，写字楼的空置率、租金水平以及租赁企业是反映经济走势的重要指标。尽管距离防疫调整已经过去了半年的时间，但受到多重因素影响，北京写字楼仍未回暖。据高力国际发布数据显示，2023年二季度，北京的甲级写字楼空置率达到17.7%，净吸纳量持续为负值。此外，中关村子市场受到



互联网企业退租的影响空置率“领涨”，达到18.1%。高力国际中国区办公楼研究负责人陆明表示，从二季度的北京甲级写字楼市场数据来看，净吸纳量延续了一季度的疲软走势，本季度净吸纳量再度为负，达到-5.3万平方米。存量楼宇空出更多的办公面积，加上一个8万平方米左右的新项目入市，二季度北京甲级写字楼空置率上涨1个百分点达到17.7%。具体来看，2023年二季度，北京甲级、乙级以及产业园的空置率环比均有所增加。其中，

乙级写字楼空置率环比上涨1.1%达到18.1%，产业园的空置率环比上涨0.9%达到17.9%。从空置率来看，乙级写字楼的空置率最高。综合甲乙级写字楼和产业园的市场表现来看，办公楼市场2023年上半年表现基本符合宏观经济整体需求不足的现状，全市场合计净吸纳量达到-25万平方米。值得关注的是，仅中关村一个子市场就达到了-14.2万平方米。高力国际方面认为，回顾2023年上半年，中国经济虽然摆脱了疫情的影响，但整体经济恢复的基础尚不牢固，经济活力还有待进一步提升，市场需要更多的积极信号来扭转目前的悲观预期。

(来源：安邦 @ 研究简报)

北京市分区规划更新维护规则完善及战略留白用地空间布局优化规则宣贯会顺利召开



面向新时代首都发展，落实主题教育要求，大兴调查研究，为推动北京市总体规划实施第二阶段工作不断落实落细，近日，市规划自然资源委组织召开北京市分区规划更新维护规则完善及战略留白用地空间布局优化规则宣贯会，市规划自然资源委党组成员、总规划师石晓冬出席会议并讲话，总体规划处处长冯雅薇主持会议。



本次宣贯会重点面向各相关分局、相关处室、委属单位及技术编制单位的一线同志，就市规划自然资源委在主题教育期间，大兴调查研究形成的具体实践成果——《关于进一步完善分区规划更新维护规则的通知（试行）》（京规自发〔2023〕88号）和《关于进一步明确战略留白用地空间布局优化规则的通知（试行）》（京规自发〔2023〕141号）进行解读，对分区规划更新维护的监督检查情况进行通报，并对相关技术审查校核要点的初步成果进行介绍。该工作进一步推动对有关规则的理解，切实提高分区规划更新维护工作效能和战略留白用地管理水平，为北京市总体规划实施工作不断夯实基础。



石晓冬同志指出，近期国土空间规划体系面临新情况新趋势新变化。一是自然资源部连续出台文件，不断强化根据法定依据严格严肃规划许可管理、加快国土空间规划审查报批等内容。二是分区规划经过近三年的实施管理，积累了一定的实践经验，更新维护规则需要进行优化完善；战略留白用地正在推动实地留白，也需分类细化操作路径。三是我市街区控规和乡镇国土空间规划加快编制，逐步成为接续实施总体规划的重要抓手和主要阵地，街区控规、乡镇国土空间规划、分区规划分区域支撑用地审批的格局初步形成。

最后，石晓冬同志强调，今天的宣贯会聚焦分区规划实施管理和战略留白空间管控展开，是我委深入开展学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育、加强调查研究、立足实际真抓实干的具体体现。一是要持续健全完善工作机制，坚持守正创新，以科学的态度面对改革，又需要坚持问题导向和目标导向相统一，以新的探索推动新的实践。二是要加强系统性学习实践，提高认识，给予重视，加强学习、加强交流，尽量吃深吃透相应规则和要求，才能根本性提高工作效能。三是要形成合力提升治理水平，不断健全传导衔接机制，更加全面有效地做好用地要素保障。

（来源：北京规划自然资源）

关于分区规划更新维护规则完善



总体规划处甘霖同志从更新维护近三年来的总体情况、重点解决的三个问题、新文件的主要内容进行了较为全面的介绍，对分区规划更新维护的办理程序和技术规则提出了细化要求，推动向强化要素保障、提升服务效能不断探索。

关于战略留白用地空间布局优化规则



总体规划处穆蕊同志对《关于进一步明确战略留白用地空间布局优化规则的通知（试行）》的具体内容和落实要求进行了详细介绍，进一步明晰了战略留白用地涉及空间布局优化工作的相关程序和技术路径，推动实现战略留白用地“从有到优”的探索。

关于分区规划更新维护近期监督检查情况



总体规划处李文杰同志从分区规划更新维护近期监督检查情况出发，以工作背景、开展情况、存在问题及完善建议、下一步工作四方面进行了详细说明。提出下一步持续推动监督检查和规则完善双向发力，加强宣贯培训和案例研究，推动各相关部门提高重视、吃透规则，严把方案编制、联审推送和底图更新三道关口，切实担起“谁报批谁负责、谁审批谁负责”的责任，提升更新维护工作的质量和效能。

关于分区规划更新维护技术审查校核要点



市规划院总体规划所杨春同志从材料完整性、方案合理性、成果规范性三个角度对分区规划更新维护技术审查校核要点进行解读，提出规范分区规划更新维护方案成果内容，提高方案成果质量是维护分区规划严肃性、有效提高分区规划“一张图”管理现势性、推动分区规划高质量实施的内在要求。



节约增效保障产业高质量发展 《工业项目建设用地控制指标》解读

6月25日，自然资源部发布新修订的《工业项目建设用地控制指标》（以下简称《控制指标》），自然资源部自然资源开发利用司负责人就相关内容进行了详细解读。

坚持问题导向修订工业用地控制指标

据介绍，此次新修订的《控制指标》，是自然资源部贯彻落实党的二十大关于“实施全面节约战略，推进各类资源节约集约利用”的部署，在实施了15年的原《控制指标》基础上进行修订的。这次修订坚持问题导向，适应高质量发展新要求，总结地方经验并充分考虑地区发展差异，旨在进一步加强工业用地管理，促进工业用地全面节约集约利用。

针对近年来工业用地利用粗放浪费现象比较普遍、节约集约利用程度不高等问题，自然资源部立足有关政策文件规定的执行情况以及产业发展实际需求，修订工业项目建设用地控制指标，主要通过提高用地标准控制指标来提升工业用地单位面积利用效率和产出水平。

为了防止新增工业用地粗放、低效利用，进一步提升工业用地节约集约利用水平，新修订的《控制指标》从规范性指标和推荐性指标两方面引导工业用地节约集约，新建、改建、扩建工业项目均要严格执行。

《控制指标》既是核定工业项目用地规模、评价工业用地利用效率的重要标准，也是编制项目用地有关

法律文书、项目初步设计文件和可行性研究报告等的重要依据，以及对项目建设情况进行检查验收和违约责任追究的重要尺度。

修订后的控制指标体现三方面政策导向

该负责人表示，修订后的工业项目建设用地控制指标主要体现了三方面的政策导向。

一是严格节约集约利用的要求。《控制指标》按照《国民经济行业分类》，从进一步促进节约集约用地出发，重点对工业项目31个行业用地涉及的“容积率”“建筑系数”“行政办公及生活服务设施用地所占比重”等关键性指标进行修订，合理提高行业容积率、建筑系数等控制值，引导地方和企业推行多层厂房等节地技术模式的创新与应用，提高土地复合利用程度，提高节约集约用地水平。同时规定，工业项目用地内部一般不得安排非安全生产必需的绿地，严禁建设脱离工业生产需要的花园式工厂。

二是推动提高土地产出效益。《控制指标》总结地方经验并充分考虑地区发展差异，设定“固定资产投资强度”“土地产出率”“土地税收”等指标，在分类梳理分析的基础上提出指标推荐值。比如，多数东部经济发达地区固定资产投资强度不

宜低于1700万元/公顷，中西部地区则不宜低于500万元/公顷。鼓励地方因地制宜，探索调整指标标准，努力提高工业项目建设用地的投入产出水平。

三是支持先进制造业和战略性新兴产业发展。《控制指标》明确了先进制造业、战略性新兴产业与制造业的用地标准，为相关企业享受工业用地优惠政策提供了管理依据和规范，降低企业用地成本。同时，该指标增加了工业用地中研发、设计、检测、中试设施建筑面积占比，支持企业适应新产业新业态发展和增产扩容的需求。

执行新标准要求各地结合实际主动作为

该负责人表示，各地在执行过程中既要结合本地实际情况，又要主动作为创造条件，切实提升工业用地效率和效益。

各省（区、市）自然资源主管部门以及有条件的市级自然资源主管部门，要会同同级产业等相关部门，在详细规划管控下，适应新产业、新业态和新生活方式需要，按照“多规合一”、节约集约和安全韧性的原则，因地制宜制定地方性规划标准和工业项目建设用地控制指标等土地使用标准，并纳入规划技术管理规定，作为详细规划编制

审批和规划许可核发的审查依据。其中，容积率、建筑系数控制值原则上不低于《控制指标》；行政办公及生活服务设施用地所占比重原则上不高于《控制指标》；推荐性指标的控制值要结合本地区城乡经济发展水平，兼顾大中小企业投入产出状况。各地已出台地方工业项目建设用地控制指标且达到《控制指标》要求的，可适时修订，暂时未制定地方工业项目建设用地控制指标的，要先按照《控制指标》执行。

地方各级自然资源主管部门要严格依据《控制指标》审核工业项目用地，对不符合《控制指标》要求的工业项目，要按规定核减项目用地面积或不予供地。因安全生产、地形地貌、工艺技术等有特殊要求确需突破《控制指标》的工业项目，地方各级自然资源主管部门要根据建设项目节地评价相关要求开展建设项目节地评价论证。《控制指标》发布前已受理的工业项目，继续按照受理时的要求执行。

此外，该负责人强调，在《控制标准》执行过程中，各地要结合实际，探索通过增加资金和技术投入等方式提高空间利用效率，总结推广节地技术和节地模式，切实提升工业用地节约集约利用水平。

（来源：自然资源部）

