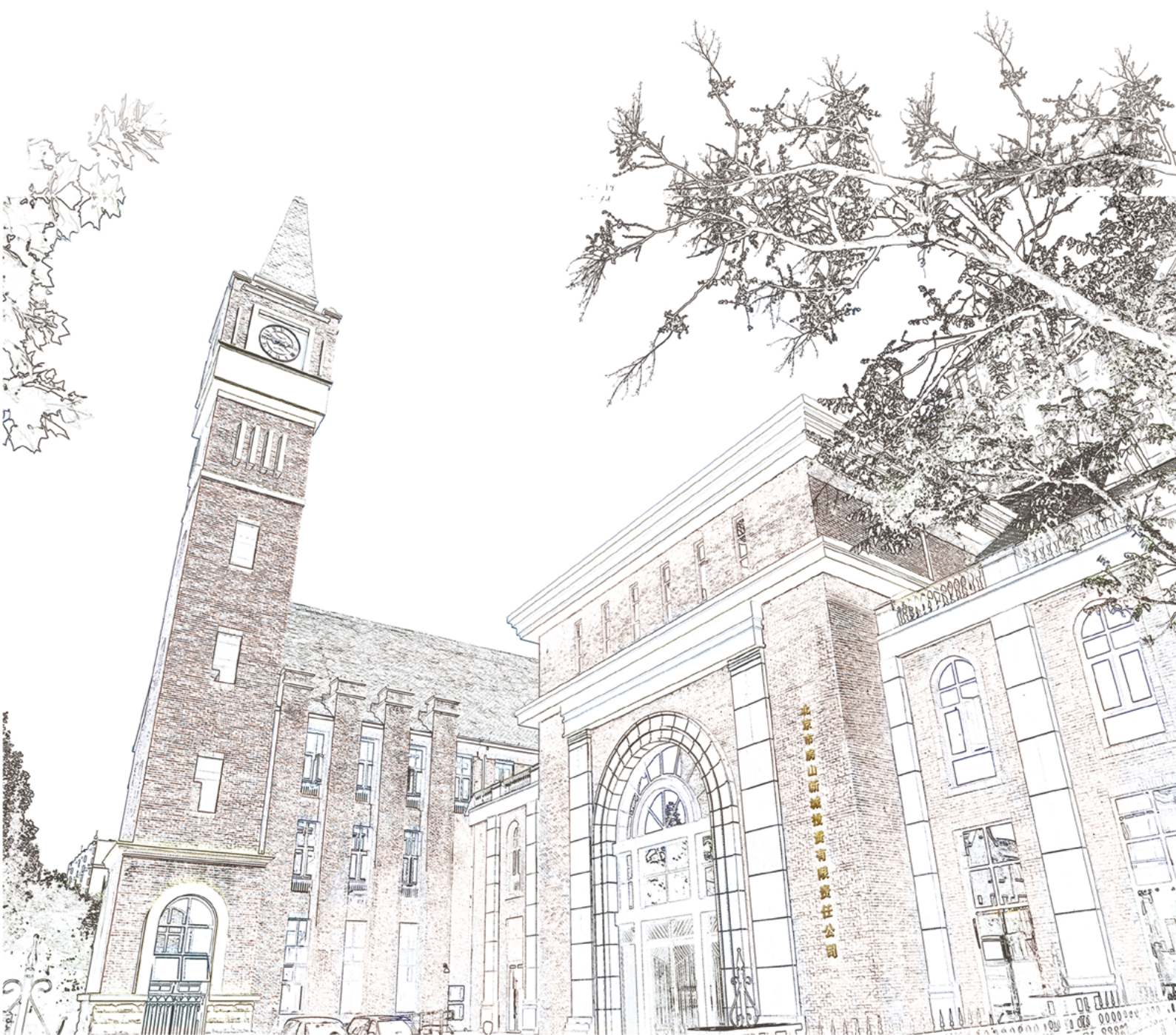


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 9月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 9月刊



2023 年 9 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 02-11

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 12-15

市场分析 16-21

规划窗口 22-27

政策研究 28-33

热点新闻

房山区国资委党委书记 杨世明到史家营乡指导新城投公司援建工作



为落实区委区政府关于区属国企下沉一线支援山区乡镇灾后重建工作要求，房山区国资委统筹系统 16 家企业成立四个工作组，对接霞云岭乡、大安山乡、蒲洼乡、史家营乡 4 个山区乡镇，深入受灾点，加紧灾后抢修。新城投公司积极响应国资委号召，参与史家营乡援建工作。

8 月 22 日上午，房山区国资委党委书记杨世明到史家营乡督导新城投

公司援建工作。新城投公司董事长朱婧璁、总经理欧新刚一同参加。

此次援建工作，新城投公司负责对史家营乡长约 12 公里的青林台 - 秋林铺路进行清理、恢复，具体包括道路清淤及道路周边河道树木垃圾清理等。截至目前，累计派出工作人员 280 人次，车辆设备 100 台，清排垃圾 500 余车。

杨世明同志在施工现场，深入了

解新城投公司援建工作开展情况，慰问一线工作人员。他指出，新城投公司在防汛抢险和灾后重建工作中勇担当、有作为，在重大项目多、工程任务重、人手紧张的情况下，依然能够积极驰援灾区，为受灾人民做贡献、办实事，发挥了重要作用，是区属国企的杰出代表。他要求，一是要重点关注施工安全，二是要为施工人员做好后勤服务，三是要扎实开展好河道清淤、垃圾集中堆放处置工作，共克时艰，齐心协力重建美好家园。

新城投公司将积极落实区国资委关于防汛救灾工作各项要求，坚守初心使命，践行国企担当，咬紧牙关，攻坚克难，高质量完支援任务，为房山区灾后重建贡献新城力量。

（来源：新城置业公司）

新城投公司闻令而动，昼夜奋战保开学！

暴雨过后，霞云岭中心小学周边道路坍塌，影响正常开学，房山区重大办闻令响应，统筹“三通”工作组驰援学校重修工作。

新城投公司切实履行国企使命，及时选派业务骨干，积极援助，确保霞云岭中心小学按期开学，为学生的求学之路保驾护航。

霞云岭中心小学位于歌曲《没有共产党就没有新中国》的诞生地房山区霞云岭乡，是一所山区寄宿制学校，这所学校是该地区 15 个行政村唯一的一所小学，有 9 个行政村的学龄儿童在此就读。

受北京“7·31”特大暴雨影响，霞云岭中心小学周边及学校门前唯一

的道路、桥梁被洪水整体冲毁，操场的围墙局部垮塌，内部淤泥深达 2 米多，严重影响学生正常学习和生活。

为保证学校能按时开学，房山区重大办组建抢修突击队，组织 50 多名突击队员、100 多名工人和 30 多台工程机械设备星夜奔赴霞云岭中心小学。新城投公司选派业务骨干，深度

参与工程管理，紧盯项目进度和施工安全，全力以赴保障学校清淤和应急道路抢修任务顺利完成。

指挥组科学谋划，合理调度，提高工程质量，指导施工作业。

抢修队伍昼夜不息，加紧施工，

提升施工效率，确保准时开学。

截至8月25日，通往霞云岭中心小学的应急道路已经抢通，可供工程车辆正常通行，操场近5000平方米区域已完成场地清理及基础修复工作，累计清理操场淤泥近1.8万方，操场

新打混凝土约2000平米。累计完成管线修复600余米，屋面防水铺设近5500平米，学校门前道路完成约400平米，室内外墙面修复粉刷工作全部完成，粉刷总面积约5000平米。

(来源：党建工作部)



风雨同舟展新城风采 携手同心助蓝天救援

7月29日以来，房山区遭受百年一遇强降雨，房山蓝天救援队闻“汛”而动，自发配合专业救援队开展紧急救援，协助相关部门进行抽水作业，协助救援被困人员和车辆，用血肉之躯架起了“生命通道”。救援过程中，救援队部分运输车、皮卡、船等装备被洪水冲走，抛绳、头盔等救援物资损耗极大。

风雨无情，人间有爱，在防汛救灾的关键时刻，新城投公司积极践行国企社会责任，为房山区蓝天救援队捐赠冲锋舟、卫星电话、水域马甲等专业救援设备和物资，大力支持救援队开展防汛救灾工作的同时，也为奋

战在抗洪抢险一线的队员提供了坚实的安全保障。

8月21日，房山区蓝天救援队队长陈海军携队员到新城投公司赠送锦旗。新城投公司董事长朱婧璿、副总经理杨光、参与援助的合作单位领导参加活动。

座谈交流会上，陈海军同志讲述了此次抗洪救灾过程中新城投捐赠的设备物资发挥的重要作用。

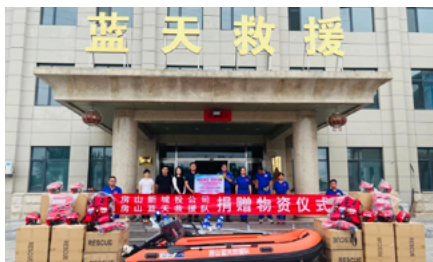
朱婧璿同志感谢了蓝天救援队在防汛救灾过程中做出的卓越贡献。她表示，新城投公司很荣幸能通过蓝天救援队为抗洪救灾一线提供支援和帮助。同时，也感谢合作单位伸出援助

之手。她提出，邀请蓝天队员为公司员工开展救援故事宣讲、进行救援能力培训，弘扬“蓝天精神”，教育公司员工。

风雨同舟展新城风采，携手同心助蓝天救援，一面小小的锦旗是“一方有难，八方支援”的诠释，也是区属国企大力支持公益事业的责任与担当。洪水可以冲垮房屋，却冲不走我们对美好生活的向往，风雨同舟 携手同心。

房山加油！

(来源：党建工作部、综合管理部)



新城“小课堂”，实习“大舞台” ——中国人民大学学子的新城之旅顺利“通关”！



2023年4月25日，新城投公司与中国人民大学共建教学实践基地，实现校企双方优质资源有效衔接，推进在校学生和企业人才双向培养。

在校企深入合作的背景下，7月17日，中国人民大学公共管理学院8名青春洋溢的本科生到新城投公司进行暑期实践学习，开启了他们丰富多彩的“通关”之旅……

奋斗是当代青年的主旋律，新城投是磨砺青年的大舞台。公司以“新城精神”育人、以“新城文化”塑人、以业绩成果励人。新城“小课堂”，有对青年人才培养的独到见解和“授课”方法。

在一个多月的实习期里，大学生们走进职场、走进项目、走进工地，了解新城品质，感受新城速度。通过参与手续办理、工程建设、抗洪抢险志愿活动等，身临其境感受实际工作的艰辛与不易，体会职场的竞争与残

酷，深刻地领悟了国企员工的责任与担当。既感受获得嘉奖时的荣耀与荣光，也目睹高标准完成任务背后的汗水与泪水。“新城课堂”以沉浸式的挫折教育，教导学生获得成长、得到提升。

实习期间，董事长朱婧璐始终关心关注实习生的成长。组织座谈会了解同学们的实习情况，倾听大家的实习心得，肯定了同学们实习期的表现。她勉励大家，时代需要有情怀、有抱负，有担当、敢拼搏，有特长、有匠心，善思考、讲协作的有志青年。希望大家在各自岗位上多历练，多思考，多感受，有收获，成长为能堪当大任的复合型人才。

实习期转瞬即逝，同学们一个个顺利“通关”，获得“优秀实习生”荣誉证书。有的同学将书本知识运用于实践，深度参与了一级开发流程、熟悉了招投标政策、完成了资产管理

政策编制、项目图纸审核。有的同学以“专业人士”身份，参加了文旅项目调研、供应商考察、拆迁腾退外业、项目座谈，补充了书本以外的“实战经验”。有的同学化身“战士”冲锋在“237”暴雨抢险救灾一线，为受灾百姓服务。有的同学成为“战地记者”，以笔为矛，报道救灾实况，宣传先进典型，营造热烈的抢险救灾和灾后重建氛围。

实习结束时，同学们再次登上“新城大舞台”向公司高管和全体员工做了精彩的实习汇报，分享了心得体会。他们表示，通过实习不仅收获了专业技能，还锻炼了人际交往能力，懂得了“做好眼前事理解背后事”的含义，更感受到了新城投公司昂扬向上的奋斗文化，让他们对未来的职业发展有了更深的思考。

人民大学公共管理学院各位老师，对新城投公司提供的实习平台表示感谢，对同学们的实习成果表示高度认可。秦波副院长、张正峰教授为全体员工和实习生带来了题为《北京历史地理与房山新城发展》、《全域土地综合整治的理论与实践》的专题讲座，夏方舟教授解读了近期房地产调控政策，同志们受益匪浅，对房山过去和未来有了更全面的认识。

下一步，新城投公司将继续加强与高等院校沟通对接，丰富校企合作形式，共同打造教学实践合作新典范，为建设好“六大房山”提供人才保障。

(来源：新城智汇公司)

周口店小学开学季“华丽登场”，高颜值新楼“太拉风”啦~

2021年9月，房山区周口店黄山店小学遭受暴雨冲击，受损严重无法使用。区委区政府研究决定将黄山店小学全体师生整体并入周口店小学。为满足师生并入后教学需求，新城投公司勇扛国企责任，高效完成周口店中心小学宿舍楼及食堂改扩建项目。

项目秉承以人为本、精耕细作、

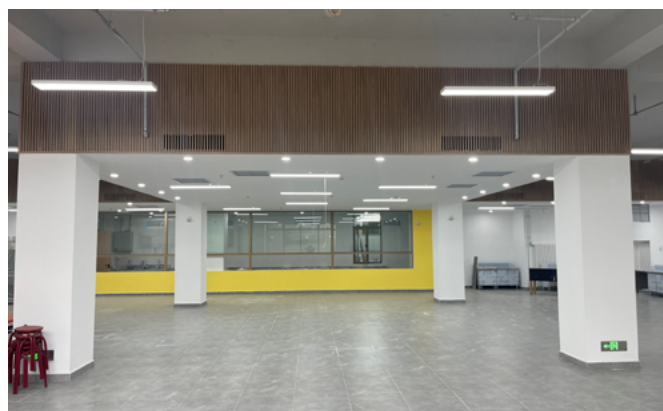
一体化设计理念。建筑外立面采用白色、灰色为主色调，黄色、木色为点缀，整体风格简约大方。充分考虑通风、采光、温度调节等因素，为学生打造良好舒适学习环境。高效利用有限空间，创造多维活动区域，使项目颜值与实力兼具。

新城投公司坚守匠心、从心出发。

着力解决周口店中心小学实际用房困难，提供优质教育空间和育人环境，为助力区域教育发展贡献新城力量。

九月开学季，处处体现新城“匠心”的周口店小学，以高颜值“华丽登场”将陪伴师生遨游“知识海洋”，新城出品，必是精品！

(来源：党建工作部)



洪灾无情人有情 帮扶慰问暖人心 新城投公司到水峪村、王家台村开展走访慰问活动

受台风“杜苏芮”影响，房山区遭遇了有记录以来破坏程度最强、受灾范围最广、经济损失最大的自然灾害。

灾情发生后，新城投公司心系帮扶、共建单位的群众安危，到青龙湖镇水峪村、霞云岭乡王家台村进行慰

问活动。

青龙湖镇水峪村

房山区青龙湖镇水峪村是新城投



公司“村企共建”单位。新城投公司积极践行“村企共建”新模式，与水峪村组建联合党支部，实现组织共建、资源共享、共谋发展，为乡村振兴建言献策，提供“新城智慧”。

8月17日，新城投公司总经理欧

新刚带队前往水峪村开展灾后慰问活动，为他们送上矿泉水、纸巾、方便面等爱心物资，鼓励受灾村民振作精神、齐心协力，共度难关。在了解到村内淤泥处理困难的情况后，立即协调大型清淤设备进村开展清淤工作，

尽快恢复水峪村正常生活生产秩序。

霞云岭乡王家台村

房山区霞云岭乡王家台村是新城投公司的乡村振兴对口帮扶村，多年来，新城投公司通过岗位帮扶、消费帮扶等形式助力村民增收、创收。

9月4日，新城投公司党建工作部前往王家台村开展灾后慰问活动，查看了道路、公共文化设施的损毁及恢复情况，了解了灾后群众的需求和期盼，并送去了慰问物资。同时表示在今后帮扶工作中，会继续履职尽责，与村两委和全体村民携手同行，齐心协力，共同做好灾后恢复与重建工作，以实际行动传递党的温暖，尽最大努力帮助帮扶村解决实际问题。

(来源：党建工作部)

抗洪抢险勇担当 诚送锦旗表敬意

面对严峻复杂的防汛救灾和恢复重建工作，新城投公司按照区委区政府部署，第一时间组织号召人力物力奔赴一线开展防汛抢险救灾工作。公司各合作单位闻“汛”而动，积极响应，全力支援，派出专业团队，配备机械设备加入到抢险救灾与灾后重建的队伍中。

新城投公司与各合作单位不畏艰险，不辞辛劳，科学谋划，高效合作，

转移受灾群众、抢通进山通道、恢复供电供水通信、清障排涝、除淤消杀、装修修缮学校、改造升级阎村公寓……日夜奋战在抢险救灾、灾后重建的最前沿，合力攻坚，排除万难，为房山挺身而出，为人民向险而行。

近日，新城投公司各项目负责人分别向北京建工、中建一局、中建三局等17家合作单位送去锦旗，向与新城投公司并肩作战的每一家单位，

致以最崇高的敬意和最真挚的感谢！

感谢各合作单位在防汛抢险救灾和灾后恢复重建工作中所做出的支援与贡献。

后续，新城投公司将继续与各合作单位一道，戮力同心，全力以赴，攻坚克难，高标准高质量完成灾后重建任务，推动幸福家园早日重建、大美房山早日重现！

(来源：党建工作部)



沧海横流显本色、危难时刻见初心 ——记防汛抗洪一线的共产党员胡茂勇



哪里有危难，哪里就有鲜红的党旗。哪里有险情，哪里就有无畏的共产党员。

新城投公司优秀共产党员胡茂勇同志冲锋在前，火速奔赴抢险救灾一线。勇于担当，全力推进灾后重建。

心系群众 到受灾最严重的地方去

房山南沟部分路段被洪水冲垮，车辆无法通行，为尽快了解受灾详情，胡茂勇带领团队昼夜奋战，每日徒步数十公里摸排道路损毁情况。

连日徒步暴晒，他的脚底已踩出血泡，皮肤发红甚至脱皮。他没叫过一声苦，喊过一句累，他说：路还没通，百姓还没有联系上，我的任务还没有完成！

点点温情 为受灾百姓送去希望

八渡村与外界失联数天，情况未知 ...

胡茂勇主动请缨，带队徒步赶往八渡村，帮助群众用救援队卫星电话给亲人报了平安。

小小的电话，深深的牵绊，短短的名单，浓浓的思念，是泪水，是感动，更是希望。

不忘初心 全力完成应急抢通工作

世上无难事，只要肯攀登。胡茂勇积极协调、高效组织，会同各方力量，经过 10 天日夜鏖战，完成了涞宝路、十大路、新泗路、十霞路等近 10 条损坏道路打通任务，恢复了南沟全部村镇通电、通信，用实际行动践行了一名共产党员的使命担当。

勇毅前行 奔赴灾后重建项目一线

暴雨过后，大量淤泥和垃圾堆积，严重影响群众生产生活。接到命令，胡茂勇未有丝毫犹豫，主动放弃休息，再次冲进山区，协助十渡镇开展“三清一冲”工作。

轰鸣的机械，彻夜的战斗。胡茂勇科学筹划，高效组织，完成沙、淤泥及垃圾清理 230 多万方，清理树木 8000 余棵，以不懈努力助力受灾家园恢复烟火气息。

不辞劳苦 发挥专业能力支援重建

援建十渡镇过程中，胡茂勇发挥专业优势，尽心尽责，协助镇政府建立项目沟通管理机制，协调 10 余家援建单位，及时制定计划、明确职责目标，既当“指挥员”，又当“战斗员”，帮助一户户受灾群众重返家园。

胡茂勇同志勇于担当、甘于奉献，在人民群众最需要的时候，敢于叫响让我来、看我的！用实际行动践行“人民至上、生命至上”的初心使命，为大美房山早日重现贡献力量！

（来源：党建工作部）

挺身而出、冲锋在前——记防汛抗洪一线的共产党员陈子生

汛情就是命令，责任重于泰山。习近平总书记明确指出，党员干部要冲在前，基层党组织要发挥作用，让人民群众感到有依靠。

面对严峻汛情，新城投公司共产党员陈子生挺身而出、冲锋在前，以共产党员的赤子之心，奋战在抢险救

灾、灾后重建最前线，用实际行动践行初心使命。

闻令而动，奔赴一线

人民有需要，党员有作为。受强降雨影响，窦店镇城建琨廷小区积水严重。接到命令后，陈子生火速奔赴现场，组织队伍架泵排水，经过 10

几个小时的连续奋战，高效完成小区 2 号车库、水泵房、新风机房等积水抢排工作，解决居民燃眉之急。

逆流勇进，报送平安

疾风知劲草，烈火见真金。洪水过后，房屋、道路、桥梁冲毁严重、处处残垣断壁、满目疮痍。为尽快与



山区群众取得联系，把村里的情况传递出去，陈子生徒步数十公里赶往八渡村，帮助受困群众向外界亲人报了平安，他用最原始方式架起村里与外界通联的“桥梁”，让焦急而无助的亲友们放心、安心，为受灾群众撑起了一片晴空。

无惧风雨，挺进山区

风雨显本色，逆境见担当。为抢通受灾乡镇的“生命线”，陈子生第一时

间加入南沟三通道路抢修突击队，摸排统计前方道路损毁详情，会同施工单位深入研究制定道路恢复方案，高效组织抢修队伍进场施工，为电力、通信救援打下坚实基础。

一心为民，共建家园

群众有所呼，我亦有所为。随着洪水的慢慢退去，灾后清淤、重建家园的工作刻不容缓。来不及修整，陈子生又加入十渡镇“三清一冲”驰

援队伍。

倒排工期计划、划分工作界面、编制资源投入清单、建立协调沟通机制、指导工程施工...在这场没有硝烟的战斗中，陈子生彰显了党员担当，贡献了青春力量，助力受灾群众恢复生产生活，重建美好家园。

没有从天而降的英雄，只有挺身而出的凡人。危急紧要关头、千钧一发之际，总有人不畏艰险、挺身而出，为身处困境者点燃光亮、带来希望。我是党员，我先上。从来都不是一句空洞的口号，而是铭刻在每个党员心中的庄严承诺！

(来源：党建工作部)

始终把“抢险保通”放在心尖 ——记奋战在防汛抗洪一线的共产党员侯有超



受台风“杜苏芮”影响，一场历史罕见的特大暴雨猛烈侵袭房山大地，许多山区出现断路、停电、停水、失去通信等情况。为保障人民群众的生命财产安全，新城投公司按照区委区政府部署，第一时间组织开展抢险救援，广大党员干部全力投身到抢通“生命线”工作中。

面对严峻的汛情灾情险情，侯有超同志以身作则、迎难而上、风雨逆行，

用汗水诠释责任担当，一步步摸排受损道路，给被困群众带去希望，为抢险抢通“生命线”做出了积极贡献。

军红路是房山区大安山乡对外出行的关键通道，是8个村1个社区、近万居民的生命通道，道路抢通刻不容缓。侯有超同志以“汛情就是命令，生命重于泰山”的责任感，立即投入到军红路抢险保通工作中。由于连降暴雨，山区部分路段损毁严重，有跌落、落水风险，山上随时可能有落石，他临危不惧、不顾劳累，克服降雨、洪水、次生灾害带来的各种困难和危险，在恶劣天气和艰苦条件下，每日徒步二十几公里，往返摸排断点及道路施工情况，全力推动抢险工作组打通生命通道，为后续打通电力、通信等工作的顺利开展打下坚实基础。

在打通各乡镇“生命线”后，侯有超同志又马不停蹄前往霞云岭乡北直河村、四马台村、大草岭村等地，投入到村级道路抢通工作中。各村落道路受损情况不尽相同，施工难度大，他协同专家走遍每一处现场，为抢通生命线勘查道路情况、研讨解决方案，圆满完成抢险保通任务，解决了百姓的燃眉之急。

自投入抢险抗洪救灾工作以来，侯有超同志始终发挥党员先锋模范作用，挑重担、当先锋、打头阵，把一心为民、不懈奋斗的党员本色落到实处，组织动员广大干部群众团结一心、冲锋在前，助力打赢抢险救灾这场硬仗！

(来源：党建工作部)

新城新起点，征程再出发 ——新城投公司举办 2023 年新员工入职培训



栽下梧桐树，引得凤凰来。近年，新城投公司迎难而上、踔厉奋发，业务领域不断拓展，项目数量持续增加。吸引了大批优秀人才入职新城，扎根房山，共创未来。

为帮助新入职员工快速了解公司整体情况，掌握基本规章制度，有效适应公司文化环境。9月15日，新城投公司组织开展了2023年新员工入职培训。本次培训精心设置了公司概况与企业文化介绍、管理制度与考核晋级讲解、廉政、安全、财务专题培训、工地参观学习以及课后随堂测验五大板块内容，旨在让新员工迅速认同新城精神，尽快达到新城标准，提早做出新城贡献，共同浇筑新城梦想。

以梦为马 不负韶华

有了梦想就有了动力，有了动力就有了希望。新员工集中观看了公司宣传片，初步了解了公司发展历程、企业文化，运营管理部负责人详细介绍了公司项目概况、业务

范畴、团队建设等。一幕幕场景，一组组数据，一项项荣誉，让新员工们切身感受到了7年间公司所取得的辉煌成就和艰辛付出，真正体会到了什么是“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，坚定了大家立足岗位，以梦为马，不负韶华的信心、决心。

严明纪律 学规守则

制度是公司行稳致远的保障。本次培训组织新员工深入学习了公司薪酬管理制度、晋级晋升制度、考核管理制度、办文办会要求、公车使用规范等内容，帮助其快速融入角色，熟悉规章制度，了解工作流程，扫清了入职障碍，切实增强了守规矩、讲纪律的思想认同和行动自觉。

防微杜渐 细心育人

廉洁是底线、安全是基石、财务是保障。新城投公司始终重视廉政教育、安全教育，更加注重防范财务法律风险。通过本次廉政、安全、财务

专题培训，让“知敬畏、守底线”的廉洁思想扎根于心，“生命至上，安全第一”安全理念深入其脑，“规范过程、防患未然”财务意识了然于胸，切实做到防微杜渐，细心育人，帮助新员工树立正确职业观。

走进工地 实地教学

实践是最好的历练，现场是最好的课堂。本次培训带领新员工深入0607安置房工地一线，实地参观精装样板间，学习了解各种施工工艺，既让大家身临其境感受了精益求精的新城品质，也让大家感受到了公司一心为民的深厚情怀。

人才兴则企业兴，人才强则企业强。新城投公司始终渴望人才，重视人才，培养人才。致力于为人才提供想干事、能干事、干成事的平台。通过本次培训，新员工们开阔了思路视野，鼓足了信心干劲，大家一致表示，今后将充分发扬“新城精神”，向“新城速度”看齐，向“新城品质”看齐，

向“新城贡献”看齐，争做一名合格的新城人。

秋风拂新才，蓄势谱芳华，我们坚信积蓄向上、风华正茂的你将在这里开启人生新篇章，会绽放出全新别样的光芒，欢迎来到新城投公司。

（来源：党建工作部、人力资源部）



以迅应汛 勇当奔赴一线的先行者 ——记履职尽责不懈奋斗的优秀共产党员阎波

面对急难险重的防汛救灾与灾后重建任务，阎波同志主动担当积极作为，以身作则，第一时间勇当奔赴一线的“先行者”，助力打赢了一场场防汛救灾与灾后重建的攻坚战。

冲锋在前 坚守一线

京西安置房项目是市区两级重点建设工程，4个标段8个地块均处于深基坑施工阶段，防汛压力大。受台风“杜苏芮”影响，7月27日，全市发布暴雨蓝色预警，阎波同志立即启动防汛专项预案，迅速集结党员干部进入备战状态，24小时在岗值守，连续值班11天，严密关注防汛动态。同时带队巡查项目防汛应急准备工作，

逐一排查隐患，确保各项防汛工作有序开展。

勇于担当 投身抢险

青龙湖镇在此次暴雨中受灾严重，新城投公司按照区委区政府部署，第一时间组织开展抢险救援。面对道路损毁、通信不畅、供电中断等诸多困难，阎波同志不畏艰险，带领专业队伍，调配各方资源全力支援青龙湖镇防汛抢险工作，先后协调580余人，铲车、挖机等机械设备70余台，顶风冒雨、日夜奋战，以最快的速度、最果断的行动助力打通辛北路、滨河路、焦万路、良三路等“生命线”。

争分夺秒 恢复重建

暴雨过后，京西项目指挥部现场堆积了大量淤泥和垃圾，阎波同志沉着应对，正确指挥，在人员、机械等条件不足的情况下，立即协调资源组织开展清障排涝、除淤消杀工作，清理淤泥累计500余方。高效完成雨后清理抽排工作，为项目尽快有序复工提供保障。

险情就是命令，责任就是使命，阎波同志充分发挥先锋模范作用，专业过硬、攻坚克难，为群众建设放心工程，不忘初心，冲锋在前，为抢险救灾和灾后重建贡献力量。

（来源：党建工作部）



做受灾群众的“守护者” ——记奋战在灾后恢复重建一线的优秀共产党员刚本明

当洪水冲毁房屋，总有坚实的臂膀托起生命之舟。为尽快安置窦店镇、青龙湖镇、琉璃河镇、南窖乡等地受灾百姓，新城投公司按照区委区政府的调度部署，迅速集结力量完成阎村公寓升级改造，为受灾百姓提供“临时避风港湾”。

新城投公司优秀共产党员刚本明，闻令而动、听令而行，在阎村公寓升级改造中展现担当作为，奔赴群众最需要的地方，用实际行动书写对党和人民的赤诚。

争分夺秒 开展综合整治

危境见本色，急难显担当。8月8日，刚本明同志临危受命负责阎村公寓安置点整治工作。他充分发挥模范带头作用，立即奔赴现场，夙兴夜

寐、顶风冒雨、奔忙不歇。组织 1100 余人次，清理园区环境 12000 余平米，打扫布置房间 695 间，配备救灾安置物品上万余件，调动运输车、铲车、扫地车等 50 余台次，清理清运垃圾 20 余车，协调清扫地面 5000 余平米，连夜完成安置点门前道路洗刷铺油，只为了让群众有干净、平安的居住环境。

心系群众 提供全面保障

想群众之所想、急群众之所急。刚本明同志本着认真、严谨、细致的原则，聚焦百姓所求所需，用心开展工作。联系协调公安、消防、司法、医院、城指中心等驻点单位，统筹安排办公、住宿和活动场所，配齐各种保障物资。协调爱心理发店、爱心便

民超市一天内入驻经营，设置洗衣房、饮水间、老年活动室、儿童看护室等场所，满足日常生活所需，解决群众后顾之忧，只为给群众提供舒适、周到的生活环境。

8月12日上午，阎村公寓迎来第一批入住群众，群众体验到的是宽敞明亮的房间、整洁干净的床品、一应俱全的物品……未来阎村公寓还将陆续迎接群众入住，新城投公司全体党员干部将继续学习发扬刚本明同志主动作为、勇当先锋不计得失、严谨务实的作风，坚持“人民至上”的初心使命，把群众满意作为工作目标，高标准高质量做好灾后恢复重建任务。

(来源：党建工作部)



>> 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

区领导到张坊镇、十渡镇检查灾后恢复重建工作

9月4日下午，区委书记邹劲松带队到张坊镇、十渡镇检查灾后恢复重建工作。区政协主席魏广勋一同检查。

邹劲松一行到张坊镇张坊村党群活动中心，察看党群活动室、图书室等公益设施因灾受损及排水修缮情况和张坊古道文物修复情况，了解恢复重建工作进展及下一步工作计划。在张坊镇党群服务中心，察看党群服务中心地面破裂、地基下沉、室内进水等因灾受损及排水修缮情况。前往朝阳区援建张坊镇项目总指挥部，看望慰问了朝阳区援派张坊镇恢复重建挂职干部并实地察看朝阳区支援张坊镇总体规划及实施进度。在沃德酒庄，察看企业办公用房、种植区域因灾受损情况，了解企业排水清淤、平整

葡萄种植土地等恢复重建工作进展，并听取企业复工复产计划汇报。

随后，邹劲松一行到十渡镇七渡村和九渡村旅游商业街，走访慰问受灾商户，了解因灾受损及复工复产情况，鼓励他们要坚定信心，尽快恢复营业。实地察看十渡镇九渡桥桥体区域和涞宝路因灾受损及恢复重建情况，十渡社区服务中心规划设计、“平急两用”设施建设情况，听取朝阳区与十渡镇结对帮扶工作开展情况和十渡镇灾后恢复重建情况汇报，并看望慰问朝阳区援派十渡镇恢复重建挂职干部。

邹劲松对朝阳区给予张坊镇、十渡镇的帮助表示感谢，并指出，各中央、市属国企发挥专业技术和力量优势，统筹推进恢复重建和区域发展，成效显著。张坊镇和十渡镇要做好服

务保障工作，主动解决援派人员工作和生活问题。要积极学习朝阳区的宝贵经验和先进做法，按照“一年基本恢复，三年全面提升，长远高质量发展”的总体思路，将当前实际与长远发展有机结合，完善平急两用应急保障项目建设，全力推动恢复重建工作，共建美好家园。

邹劲松强调，要及时跟进农民安置、房屋修缮、补贴发放等工作，重点帮扶老弱病残等困难群体，用心用情做好各项工作。房山区将进一步加强与朝阳区联动，着眼长远发展，整合旅游文化资源，不断完善安全应急体系，着力提升防灾减灾能力，高标准完成各项灾后恢复重建工作。

区领导李进伟参加。

（来源：房山区融媒体中心）

2023 服贸会中关村房山园展台圆满收官

2023年中国国际服务贸易交易会于9月6日圆满落幕。今年的服贸会上中关村房山园携新能源、新材料、医药健康、智能制造四大产业领域的22家园区重点企业，集体亮相电信、计算机及信息服务专题展（以下简称“服贸会 ICT 展”），向社会各界全方位展示房山区科技创新和产业发展的最新成果。

活动形式缤纷多彩

展会期间，参展企业各显神通。

一是动静结合。现场既有航景创新无人机静态展示，又有达芬骑新能源摩托车现场动态试乘；二是互动体验。会唱歌、会跳舞、会聊天的达闼科技人形机器人，奥运明星同款的爱家科技穿戴装备，模拟城市建筑过程的展视网工程建造机器人，新心医疗全人工心脏等硬科技产品让观众耳目一新，现场还可以品尝到口感细腻丝滑的富氢水，真切感受健康生活新体验；三是活动丰富。达闼科技机器人舞团牢

牢占据了首钢园11号馆的C位，每天定时为观众带来精彩演出；现场路演向各界观众重点推介了航景创新、环宇京辉、碳能科技和八亿时空等优质企业，多角度全方位展示园区科技实力，给参访观众留下深刻印象。

主流媒体聚焦关注

展会现场，房山园参展企业带来的“硬核”产品吸睛无数，排队观展体验的大小朋友络绎不绝。配合参展企业技术人员现场专业、生动的讲解，

2023 服贸会中关村科技园区房山园展区五天来累计吸引各界专家学者、行业从业者及科技爱好者等 15770 人巡馆参观，成功洽谈业务合作 288 次，现场气氛活跃，热闹非凡。

观众打卡热度超前

中关村房山园展区极具科技感的展台、实力出众的展品也引发了媒体

的广泛关注和争相报道。通过现场直播、访谈、短视频等形式对园区创新成果进行报道，引发了社会广泛关注，有力提升了中关村房山园的社会知名度。

本次服贸会向社会各界充分展示了房山区良好的创新创业发展环境，相信未来会有更多优质创新资源集聚

落地房山。2023 服贸会已精彩落幕，让我们相约北京、相约房山，戮力同心、奋楫笃行，携手推动房山高质量发展，为北京国际科技创新中心建设做出新的更大的贡献！

(来源：中关村房山园管委会)

尹力、殷勇到房山区检查，要求高标准做好灾后恢复重建这后半篇文章

9 月 12 日上午，市委书记尹力到房山区检查灾后恢复重建工作。他强调，当前已进入灾后全面恢复重建阶段，要深入贯彻落实习近平总书记关于防汛救灾工作的重要指示精神，把开展第二批主题教育与灾后恢复重建、解决群众急难愁盼问题结合起来，按照“一年基本恢复、三年全面提升、长远高质量发展”的总体思路，把住各项工作关键节点，加快推进任务落实，以不获全胜决不收兵的干劲，高标准做好灾后恢复重建这后半篇文章。市委副书记、市长殷勇，市委副书记刘伟一同检查。

房山区窦店镇苏村在此次极端强降雨灾害中受灾严重，全村受损房屋 577 户，目前修缮重建工作正在加快进行。为满足受灾群众集中建房需求，房山区在窦店等乡镇开设“建材大集”，以直销方式把水泥、钢筋等送到群众身边。尹力一行走进村民家察看住宅受损情况，询问修缮进度和补贴政策落实情况，来



到“建材大集”察看建材供给、住宅设计方案等情况。尹力指出，当前受灾群众最关心的就是房屋修缮重建，要从群众生活需求出发，优化提升规划设计方案，功能要合理，布局要科学，让农村住宅更加安全、经济、宜居。

随后，尹力在窦店镇党委主持召开座谈会，听取房山区、门头沟区和市有关部门灾后恢复重建工作情况汇报，进一步研究部署相关工作。他指出，要持续巩固成果，在恢复正常生产生活秩序上再发力。

把基础设施全面恢复正常使用作为当前工作的重中之重，抓紧推进道路、供排水、供热等水毁修复工程，尽快恢复市政设施功能。继续做好集中安置群众的生活保障，帮助解决实际困难。深化爱国卫生运动，巩固环境清扫整治成果，进一步向深山区延伸，加快沟道淤积修复。落实各项补贴和救灾政策，抓紧修复灾毁农田和设施大棚，最大程度减少农业损失。加强企业走访，进行精准帮扶。

尹力强调，恢复重建要全面系



了解建材供给、住宅设计方案等情况

统细致做好群众工作，摸清群众需求，尊重群众意愿，让群众得到更多实惠，共同建设宜居宜业美好家园。坚持上下贯通、内外协同，抓紧确定恢复重建总体规划，同步编制好各专项规划和实施方案。坚持急用先行，压茬推进恢复重建类项目建设。当前要优先抓好房屋修缮重建，加紧“煤改清洁能源”受损设施维修，让群众安全温暖过冬。恢复重建要有更高标准，坚持立足长远，与韧性城市建设、人居环境改善、“百千工程”等结合起来，打造安全发展样板、高质量发展样板、宜居生活样板。同时注重成本控制和资金监管，把好质量关、安全关、廉洁关。

尹力强调，要健全完善体制机制，在着力提升防灾减灾救灾能力上求突破。对灾情继续深入复盘总结，树牢系统观念和底线思维，有针对性提升整体灾害防御能力。山区要提高电力、供水、通信等基础设施安全标准，城区要“一点一策”开展内涝治理。完善流域防洪体系，

扎实推进山洪地质灾害防治。强化大数据等信息技术应用，提高风险预测预报预警能力，落实直达责任人的临灾预警“叫应”机制。加强镇街应急队伍建设，配备必要装备，夯实基层应急能力。科学布局“平急两用”设施和应急避难场所。

尹力要求，层层压实责任，在抓好恢复重建任务落实上见实效。市级层面加强统筹，各相关部门主动靠前、认领任务，区级层面坚决扛起主体责任，结对帮扶的平原区要拓展合作方式和内容，助力受灾乡镇高质量发展。用好建筑师、规

划师“双师”队伍，动员更多社会力量参与灾后恢复重建。各级领导干部要靠前指挥，多到受灾一线，问计于民、问需于民，真正把好事办好、实事办实。当前第二批主题教育已经正式启动，要精心抓好组织实施，把恢复重建成果作为检验主题教育成效的重要内容，团结带领党员干部群众共建美好家园。

殷勇指出，在各受灾地区和各有关部门共同努力下，群众安置和灾后恢复重建工作取得了较快进展。要深入贯彻党中央国务院决策部署，进一步加大工作力度、加快项目进度，严格按照已明确的时间节点倒排工期，加快完成受损房屋清淤、修缮、重建工作，确保受灾群众安全温暖过冬。抢抓农业生产恢复，把各项救助补贴及时发放到户，最大程度减少损失和影响。抓紧推进灾后重建项目，加快项目审批、建设、落地进度。坚持接诉即办，认真办理群众涉灾诉求，做好群众工作，帮助解决实际困难。

市领导夏林茂、赵磊，市政府秘书长穆鹏参加。

（来源：北京日报·识政）



喜讯!

周口店镇官地村正式获评北京市首个全国地质文化村



中国地质学会 2023 年学术年会在海南博鳌召开，本次大会正式向第三批地质文化村（镇）授牌，**北京市房山区周口店镇官地村正式获评全国三星级地质文化村，周口店官地村也是北京市首个全国地质文化村。**

地质文化村（镇）是指依托地质资源禀赋，通过深度挖掘地质科学和文化，将其与乡村、乡镇建设相融合，发展特色产业和经济，提升乡村、乡镇生活品质和文化内涵。地质文化村按照“地质为基、文化为魂、融合为要、惠民为本”的基本定位，将地球

故事与村镇历史融合、农业地质与农耕文化融合、环境地质与村民生活融合，打造“村新、景美、业盛、人和”的宜居宜业新农村。

周口店镇官地村位于周口店北部，是一个集特色地质遗迹资源、特色生物资源、文化资源于一体的新型乡村，拥有官地杂岩、房山岩体、球形风化等多种世界级地质遗迹资源，500 米长的羊屎沟地层剖面清晰完整记录了距今 28 亿年华北地区地质演化变迁，享有“一步亿年”、“院士沟”等美誉，是华北地区十分罕见的地质教材，是进行地学科考、教学实习及

自然教育的理想场所。

官地村全国地质文化村的成功创建，不仅为我区再添一国家级品牌，增加知名度影响力，更为全区推动乡村振兴发展开辟了新的途径、提供了有益借鉴，下一步，区地管处将会同有关部门及属地，以发展地质研学为核心，持续加强该村庄配套基础服务与地质科普研学设施建设，持续提升该村“地质+自然教育”功能，服务全区乡村振兴和文旅融合发展，吸引更多走进房山、了解房山。

（来源：北京房山）



市场分析

央行、国家金融监督管理总局：首套住房首付款不低于 20%

8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局联合下发《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》。

通知明确：一、对于贷款购买商品住房的居民家庭，首套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 20%，二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例统一为不低于 30%；

二、首套住房商业性个人住房贷款利率政策下限按现行规定执行，二套住房商业性个人住房贷款利率政策下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率加 20 个基点；

三、中国人民银行、国家金融监督管理总局各派出机构按照因城施策原则，指导各省级市场利率定价自律机制，根据辖区内各城市房地产市场形势及当地政府调控要求，

自主确定辖区内各城市首套和二套住房商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限；

四、银行业金融机构应根据各省级市场利率定价自律机制确定的最低首付款比例和利率下限，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

（来源：中证网）

北京官宣认房不认贷后开发商深夜调价

“折扣收回，全部调价销售！”9月1日晚，北京官宣全面执行购买首套房贷款“认房不认贷”后，多家开发商销售画风转变，称将取消全部优惠，价格回调，朋友圈也被各种通告和海报刷屏。

9月1日晚，越秀·天玥发布消息称，“马上收回折扣”。记者向一名项目方人士了解后证实了这一消息。

某大型企业在北京房山区开发的一楼盘也发海报称，价格全面上调。亦有项目表示全部销控，价格上调5%。一片紧张气氛。

开发商收回折扣的动作与当天晚上北京三部门联合印发通知宣布全面执行购买首套房贷款“认房不用认贷”政策措施有关。

根据通知，居民家庭（包括借款

人、配偶及未成年子女）申请贷款购买商品住房时，家庭成员在北京市名下无成套住房的，不论是否已利用贷款购买过住房，银行业金融机构均按首套住房执行住房信贷政策。通知自9月1日起施行。

此次调控政策远超市场预期，预计短期内将明显提振北京房地产市场活跃度，极大修复市场情绪和预期。

此前，随着广州、深圳等地执行首套住房“认房不认贷”，多位市场人士认为北京跟进“认房不认贷”很有可能，但全面执行可能性仍较小，可能通过一区一策或针对特定人群如多孩家庭、老年家庭等方式推进。

“此次上海、北京也陆续跟进，且政策表述与广深一致，意味着此次房地产政策调整，应该是自上而下的举动，与自身商品房运行态势关系不

大。”广东省城乡规划局住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，另外，从本质上讲，过去过热时期过分严格的政策需要退出，这是政策纠偏和回归正常。

无房有贷款记录的购房家庭是此次政策的主要受惠人群。中指研究院市场研究总监陈文静表示，从政策效果上看，此类购房家庭首付比例将由60%~80%降至35%~40%，按总价400万元计算，普通住房首付将减少100万元，非普通住宅首付将减少160万元。房贷利率将由5.25%降至4.75%，下降50个基点，以300万元贷款为例，按25年等额本息计算，利息将减少26.21万元。

“购房门槛和购房成本明显下降，或明显促进无房有贷款记录以及卖一买一购房需求入市。”陈文静

表示。

诸葛数据研究中心首席分析师王小嫿认为，一线城市凭借丰富的产业配套，购房需求相对旺盛，但由于购房门槛较高，需求难以释放，新政后卖一买一的贷款客户及本地无房外地有过贷款记录的客群可按照首套房资质进行购房，降低其购房成本，有利于这部分客群需求积极释放，短期

对成交量有明显促进作用，对房价的影响效应相对滞后，但也起到企稳的作用。

陈文静认为，政策暖风频吹，核心城市房地产市场将迎来一波向上行情，“金九银十”市场可期，核心城市房地产市场有望逐渐企稳，从而带动全国房地产市场逐渐修复。

合硕机构首席分析师郭毅表示，

从北京市场来看，虽然“认房不认贷”新政会带来北京新房和二手房成交量的攀升，但政策主要是释放前期期待政策出台而延迟购房家庭的需求，待这部分需求释放之后，市场可能会回归稳中下行状态。

(来源：中房网)

住房交付率超过 60% “保交楼”取得积极进展

从住房和城乡建设部披露的信息看，保交楼专项借款项目总体复工率接近 100%，累计已经完成住房交付超过 165 万套，首批专项借款项目住房交付率超过 60%。这表明，保交楼工作取得了积极进展。

保交楼、保民生、保稳定的重

大决策部署有助于防止企业风险外溢为社会风险，切实维护购房人合法权益，维护社会大局和谐稳定。商品住房不能按时交付可能给购房人带来重大利益损失，阻碍市场发展，为避免局部的资金链问题进一步蔓延，避免给经济发展和社会稳定造成负面影响，

有关主管部门通过政策性银行专项借款撬动、商业银行配套融资跟进的方式，支持已售逾期难交付住宅项目建设交付。

(来源：房讯网)

财政部、国家税务总局：多项个人所得税优惠政策延续

财政部、国家税务总局 28 日公布延续一批个人所得税优惠政策，相关政策执行至 2027 年底。具体来看：对符合规定的居民个人全年一次性奖金，可不并入当年综合所得，单独计算纳税；对年度综合所得收入不超过

12 万元且需要汇算清缴补税的，或者年度汇算清缴补税金额不超过 400 元的居民个人，可免予办理个人所得税综合所得汇算清缴；符合条件的外籍个人，允许其选择享受个人所得税专项附加扣除，或选择享受住房补

贴、子女教育费等津补贴免税优惠政策；对一个纳税年度内在船航行时间累计满 183 天的远洋船员，其取得的工资薪金收入减按 50% 计入应纳税所得额，依法缴纳个人所得税。

(来源：中证网)

北京市挂牌 2 宗地住宅用地 总起拍价 18.6 亿元

8 月 31 日，据北京市规自委网

站消息，北京市挂牌 2 宗住宅用地，

涉及房山、密云两区，总起拍价 18.6

亿元。京土储挂（房）[2023]048号，北京市房山区拱辰街道 FS00-0111-0005 地块 A33 基础教育用地、FS00-0111-0006、0007 地 块 R2 二类居住用地，土地面积：46884.93 平方米，规划建筑面积：建筑控制规模 ≤ 89859.67 平方米，起始价：137000 万元。（来源：房讯网）

北京住房公积金已支持约 150 万家庭购买住房

9 月 4 日，北京住房公积金管理中心“2023 年服贸会新闻发布会”在北京市石景山首钢园区举办。会上，北京住房公积金管理中心党组成员、副主任、新闻发言人蒋然表示，目前，北京地区已有 60 多万个单位、1300 多万人建立住房公积金，享受到住房公积金政策优惠。住房公积金缴存总额 2.53 万亿元，累计提取额 1.79 万亿元，对职工住房消费起到显著作用。累计发放公积金个人住房贷款 9200 多亿元，共支持约 150 万家庭购买住房，公积金个贷余额 5100 多亿元，公积金个人住房贷款基本占到市场交易的三成左右，是职工个人贷款的首选。（来源：中房网）

住建部：2023 年保障性租赁住房筹集建设进度超七成

9 月 4 日，北京住房公积金管理中心“2023 年服贸会新闻发布会”在北京市石景山首钢园区举办。会上，北京住房公积金管理中心有关负责人介绍了中心运行整体情况、住房公积金缴存提取政策及住房公积金为企业融资增信赋能等内容。职工购房选择公积金贷款，最看重的优势就是贷款利率低于商业住房贷款。据介绍，目前公积金贷款 5 年（含）以下的首套房年利率为 2.6%，5 年以上为 3.1% 而北京地区商业银行住房贷款 5 年期以上 LPR 加成后的利率为 4.75%。如果职工购买首套房申请 100 万元公积金贷款，贷款 25 年，与商贷相比，公积金贷款可节约利息支出 27 万元左右，大大减轻了职工的购房负担。（来源：中证网）

“智慧 + 服务”成为商业地产发展新动力

9 月 4 日，2023 年中国国际服务贸易交易会中国商业地产服务创新发展论坛在北京召开。专家表示，“智慧 + 服务”成为商业地产发展新动力。楼宇智慧化、资产管理智慧化、运营服务智慧化将成为未来写字楼和产业园发展的主要方向。

发展空间广阔

北京市投资促进服务中心党组成员、副主任唐永宏在论坛上表示，近年来，商业地产以专业化运营，优质完备的配套设施和基准高效的服务，有效助力首都招商引资工作，为首都经济社会发展增添了动力和活力。

未来北京将加快建设国际科技创新中心，大力发展战略性新兴产业，对新一代信息技术、医药健康、集成电路、智能网联汽车等高精尖产业给予支持，蕴含着巨大的投资机遇。

唐永宏称，北京是全国唯一拥有服务业扩大开放综合示范区和自由贸

易试验区两区政策叠加的城市。北京将聚焦科技创新、数字经济、服务业开放等领域深化制度创新和政策集成，扩大金融、信息等重点领域开放，积极提升投资贸易自由化、便利化水平，更好助力企业发展。

北京全力打造全球数字经济标杆城市，加快布局数字基础设施，围绕5G、云计算、人工智能，推出了一批应用场景，打造具有国际竞争力的数字产业集群，为中小企业提供高效便捷的数字化服务，为服务型、平台型企业在京发展提供广阔的空间。

“北京正在打造形成全球竞争力的体育、教育、医疗、会展等一系列的城市名片，为中外企业创造更多新的投资发展空间。同时，京津冀加强

协同联动，携手建设世界级城市群，在医药健康、新能源汽车、工业互联网领域推进产业链布局，打造高质量发展的新增长极。”唐永宏表示。

对于商业地产的作用，全联房地产商会写字楼分会执行会长刘凯表示，商业地产尤其是经营性持有物业往往会增加就业机会，是城市经济发展的重要支撑和载体。

世邦魏理仕华北区董事总经理刘焕丽表示，优质写字楼受到越来越多的客户青睐，需求加速回暖。

加大智慧服务投入

在刘凯看来，“十四五”是加快实施商业地产数字化、智慧化的关键时期，“智慧+服务”成为商业地产发展的强劲动力。

据刘凯介绍，“智慧+服务”主要以移动化、数字化、产业化、生态化为发展路径。在人工智能、大数据等数字经济崛起的背景下，商业地产企业在智慧服务领域不断加大投入，越来越多的国内大型房企涉足智慧服务领域。同时，科技公司不断寻求与商业地产结合的场景和落地方案，推出智慧园区解决方案。

富华置地营销总监陈堃表示，商业地产智慧化和数字化发展的趋势越来越明显，楼宇智慧化、资产管理智慧化、运营服务智慧化将成为未来写字楼和产业园发展的主要方向。

（来源：中国证券报）

四大行存量房贷利率调整 符合条件的存量首套住房贷款无需申请将批量调整

9月7日，工商银行、农业银行、中国银行和建设银行发布存量首套住房贷款利率调整细则，自动符合条件的将批量调整，无需借款人申请。对于符合条件的存量首套住房贷款，借款人无需提交申请，银行将于2023

年9月25日统一通过批量调整的方式进行调整。利率调整后于当日起按新的利率水平执行，此前利息均按原合同利率水平计算。对二套及以上房贷且符合调整条件、固定利率或基准利率定价且完成LPR转

换、不良贷款归还积欠本息的房贷借款人，可于2023年9月25日至10月22日（含当日）向银行提出申请。银行将于10月25日对已受理并审批通过的进行集中调整。

（来源：中证网）

北京认房不认贷首周： 挂牌激增网签持平 北京千万房源遭遇中介压价百万

挂牌量激增网签量却保持平稳，带看量倍增、现场成交量却未能保持

首日的高“下定”……“认房不认贷”在北京落地首周后，记者走访市场、

头部机构、对话一线经纪人与购房者发现，在过去的一周里，北京二

手房的日均网签量 304 套与新政前持平，前 5 天的现场成交确实出现 4500 套左右的高量，但却呈现出逐

日大幅下滑的趋势。挂牌量更是猛增了 6000-8000 套。不少小业主与购房者、经纪人对市场的判断存在

较大分歧，部分置换需求的卖家卡在了“变成首套房”的路上。

(来源：中证网)

低效用地再开发政策与机制创新要点

长期以来，在一些城镇和乡村地区，包括城中村、老旧厂区，普遍存在存量建设用地布局散乱、利用粗放、用途不合理等问题。对此，自然资源部决定在 43 个城市开展低效用地再开发试点，探索创新政策举措，完善激励约束机制，围绕低效用地再开发政策与机制创新，重点从四个方面把握 14 个要点开展试点探索。

规划统筹

1. 加强规划统领。依据国土空间总体规划，明确低效用地再开发的重点区域，合理确定低效用地再开发空间单元。探索编制空间单元内实施层面控制性详细规划，明确土地使用、功能布局、空间结构、基础设施和公共服务设施、建筑规模指标等要求，经法定程序批准后，作为核发规划许可的法定依据。探索土地混合开发、空间复合利用、容积率奖励、跨空间单元统筹等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。

2. 突出高质量发展导向。国土空间规划应针对低效用地再开发，明确目标导向，提出规划对策，强调高质量发展导向。基于促进产业转型升级、优先保障公共服务设施和基础设施供给、保护生态和传承历史文脉，在体现宜居、人文、绿色、韧性、智慧等方面，提出空间布局优化引导对策。

3. 引导有序实施。试点城市应当依据国土空间总体规划和控制性详细规划，编制低效用地再开发年度实施计划，确定低效用地再开发项目并有序实施。加强全市域、分区域的规划统筹，从城市整体利益平衡出发谋划实施项目，避免过度依赖单一地块增量来实现项目资金平衡。

收储支撑

4. 完善收储机制。对需要以政府储备为主推进低效用地再开发项目实施的，结合国土空间控制性详细规划编制，探索以“统一规划、统一储备、统一开发、统一配套、统一供应”推动实施。探索将难以独立开发的零星地块，与相邻产业地块一并出具规划条件，整体供应给相邻产业项目用于增资扩产（商品住宅除外）。

5. 拓展收储资金渠道。统筹保障土地收储、基础设施开发建设等资金投入，做好资金平衡，合理安排开发时序，实现滚动开发、良性循环。完善国有土地收益基金制度，明确国有土地收益基金计提比例，专项用于土地储备工作。

6. 完善征收补偿办法。完善低效用地再开发中土地征收的具体办法，依据国土空间规划合理确定土地征收成片开发中公益性用地比例等具体要求，明确集体土地上房屋征收补偿标

准和程序、依法申请强制执行情形等规定。

政策激励

7. 探索资源资产组合供应。在特定国土空间范围内，同一使用权人需使用多个门类自然资源资产的，探索实行组合包供应，将各个门类自然资源的使用条件、开发要求、标的价值、溢价比例等纳入供应方案，通过统一的自然资源资产交易平台，一并对社会公告、签订配置合同，按职责进行监管。鼓励轨道交通、公共设施等地上地下空间综合开发节地模式，需要整体规划建设的，实行一次性组合供应，分用途、分层设立国有建设用地使用权。

8. 完善土地供应方式。鼓励原土地使用权人改造开发，除法律规定不可改变土地用途或改变用途应当由政府收回外，完善原土地使用权人申请改变土地用途、签订变更协议的程序和办法。鼓励集中连片改造开发，在权属清晰无争议、过程公开透明、充分竞争参与、产业导向优先的前提下，探索不同用途地块混合供应，探索“工改工”与“工改商”“工改住”联动改造的条件和程序。依据国土空间规划确定规划指标，坚持“净地”供应，按照公开择优原则，建立竞争性准入机制，探索依法实施综合评价出让或

带设计方案出让。

9. 优化地价政策工具。完善低效用地再开发地价计收补缴标准，分不同区域、不同用地类别改变用途后，以公示地价（或市场评估价）的一定比例核定补缴地价款；探索以市场评估价为基础按程序确定地价款，要综合考虑土地整理投入、移交公益性用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本。探索完善低效工业用地再开发不再增缴土地价款的细分用途和条件。

10. 完善收益分享机制。对实施区域统筹和成片开发涉及的边角地、夹心地、插花地等零星低效用地，探索集体建设用地之间、国有建设用地之间、集体建设用地与国有建设用地之间，按照“面积相近或价值相当、双方自愿、凭证置换”原则，经批准后进行置换，依法办理登记。探索完善土地增值收益分享机制，完善原土地权利人货币化补偿标准，拓展实物补偿的途径。优化保障性住房用地规划选址，增加保障性住房用地供应，探索城中村改造地块除安置房外的住宅用地及其建筑规模按一定比例建设保障性住房，探索利用集体建设用地

建设保障性租赁住房。

11. 健全存量资源转换利用机制。在符合规划、确保安全的前提下，探索对存量建筑实施用途转换的方法，按照实事求是、简化办理的原则，制定转换规则，完善相关审批事项办理流程。鼓励利用存量房产等空间资源发展国家支持产业和行业，允许以5年为限，享受不改变用地主体和规划条件的过渡期支持政策。

基础保障

12. 严格调查认定和上图入库。探索完善评价方法，因地制宜制定低效用地认定标准。试点城市自然资源主管部门以第三次全国国土调查及最新年度国土变更调查成果为基础，全面查清低效用地及历史遗留用地底数，全部实现上图入库，经省级自然资源主管部门审核同意后报部备案，纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为试点相关政策实施和成效评估的依据。

13. 做好不动产确权登记。纳入低效用地再开发范围的土地、房屋等不动产，应当权利归属清晰、主体明确、不存在权属争议。防止因低效用地再开发产生新的遗留问题，导致不动

产“登记难”。严禁违反规定通过“村改居”方式将农民集体所有土地直接转为国有土地。完成低效用地再开发后，不动产登记机构根据当事人申请，依法及时办理相关不动产登记，维护权利人合法权益。

14. 妥善处理历史遗留用地等问题。对于历史形成的没有合法用地手续的建设用地，要根据全国国土调查结果、区分发生的不同时期依法依规分类明确认定标准和处置政策，予以妥善处理，要确保底数清晰、封闭运行、严控新增、结果可控。对第二次全国土地调查和第三次全国国土调查均调查认定为建设用地的，在符合规划用途前提下，允许按建设用地办理土地征收等手续，按现行《土地管理法》规定落实征地补偿安置；对其地上建筑物、构筑物，不符合规划要求、违反《城乡规划法》相关规定的，依法依规予以处置。加快超期未开发住宅用地的依法处置，摸清底数和原因，落实责任单位，提出分类型、分步骤依法收回的具体措施。

（来源：土地观察）

北京公积金贷款仍执行“认房认贷”政策

财联社9月7日电，据记者从北京住房公积金热线了解到，目前有关部门出台的“认房不认贷”政策，针对的是银行业金融机构的商业性个人住房贷款，北京住房公积金贷款政策未做调整，仍执行“认房又认贷”政策，

即无住房贷款记录且在本市无住房，按照首套房贷款政策执行；仅有1笔住房贷款记录等情况则执行二套房贷款政策。这意味着，如果购房者在外地有1笔房贷记录后，再想在北京用公积金贷款买房，则要执行二套房贷

款政策，即购买普通房至少需要60%的首付比例。不过，如果该购房者愿意使用商业贷款买房，那么，也可以按商业银行的首套房贷政策执行。

（来源：财联社）

顺义区仁和组团 0701 等街区控规批复！ 建设产城融合、职住均衡的顺义新城生态宜居示范街区

近日，《北京顺义区仁和组团 SY00-0701、SY00-0702 等街区控制性详细规划（街区层面）（2020 年—2035 年）》（以下简称《顺义区仁和组团 0701 等街区控规》）获得批复。《顺义区仁和组团 0701 等街区控规》以建设宜居宜业有活力、转型更新添动力、城野交融展魅力的综合型街区为目标，坚持城乡统筹和绿色发展，优化资源配置和空间布局，注重功能完善和风貌提升，统筹全域管控和减量提质，凸显城野交融和蓝绿交织，有效支撑产业转型升级和保障民生需求，对促进本区域高质量发展具有重要意义。

地区基本情况

《顺义区仁和组团 0701 等街区控规》编制范围包括 SY00-0701、SY00-0702 两个建设主导街和 SY00-4004、SY00-4005 两个生态复合街区，位于顺义新城仁和组团东南部，东至潮白河右堤路，南至仁和镇界，北至双河大街，西至顺通路，规划总用地面积约 10.9 平方公里。

（一）落实疏解承接功能，提升资源环境承载能力

本次范围西邻顺义新城“宜居宜业发展轴”东接“潮白河生态功能带”，是承接中心城适宜功能疏解的重点地区之一，未来通过积极引入中心城区优质资源，提升街区资源环境承载能力和服务品质，为承接中心城区人口、功能疏解创造有利条件。

（二）把握产业升级机遇，引导

区域职住均衡发展

街区西侧为中关村顺义园林河板块，东侧有仁和工业园，是顺义区创新产业集群示范区的重要组成部分，也是突出产城融合、港城融合、职住均衡发展特色的重要承载地区。要把握顺义“两区”建设重要机遇，推动传统制造业向智能制造与工业互联网、人工智能、智慧城市等新兴产业转型升级，引导存量产业空间功能复合、集约高效利用；通过多渠道保障住房供应，实现职住均衡发展。

（三）突出轨道引领作用，激活区域城市更新动能

以轨道 R4 线北延为契机，推动功能、人口、产业沿轨道布局，促进轨道交通与城市功能有机融合，依托轨道站点集聚创新要素，支撑新城高质量发展。

规划主要内容

功能定位：宜居宜业有活力、转型更新添动力、城野交融展魅力的综合型街区。

发展目标：立足区域功能定位，增强城市综合服务功能，提高街区空间品质，为产业发展提供高质量配套服务，把街区打造成为以“研发+高端制造”的创新型产业为主导，服务配套设施完善、产城融合、职住均衡的生态宜居示范街区。

（一）适应区域发展需求，优化街区功能布局

规划依托区位与资源优势，围绕街区发展定位引导功能布局优化和生产、生活、生态空间塑造，构建“一轴、一心、两带、多片区”的空间结构，支撑高品质空间营造，推动产业发展与城市生活融合式发展。

（二）完善公共服务体系，构建一刻钟社区服务圈

围绕“七有”“五性”民生需求，积极推进教育、文化、体育、医疗、养老等公共服务均衡布局。积极引入中心城区优质教育、医疗资源营造完整社区。统筹各类社区级公共服务设施打造社区会客厅，强化居住空间、产业空间融合，促进职住平衡。提高空间资源配置与实际功能需求的弹性和适应性，创新各类公共服务设施柔性供给和动态供应方式，鼓励适宜设施在不同时期进行用途合理转换，逐步提升街区的自我调节适应能力。

（三）强化基础设施支撑，建设安全健康城市

提升基础设施建设标准，打造坚韧稳固的韧性城市、安全保障的健康城市、自然生态的海绵城市、智能融合的智慧城市。坚持公交优先、绿色出行，发挥轨道交通带动作用。结合城市更新逐步完善内部道路系统，优化路网结构提升集中建设区道路网密度，提升交通承载力水平。加快基础设施建设，完善城市功能，提升街区综合承载能力。

（四）加强城市设计引导，塑造特

色城市风貌

优化城市空间形态，打造城野共融、蓝绿交织的整体风貌。加强城市形态、城市天际线、第五立面、公共空间、蓝绿景观等要素管控。建设“水、路、绿”的慢行系统，加强绿色空间的内外渗透融合。推

动生态复合街区腾退更新区域有序实施，设置多样化的游憩休闲设施预留观河廊道，形成一体化蓝绿网络，彰显城市特色与活力。

《顺义区仁和组团 0701 等街区控规》是深化落实北京城市总体规划

范围内生态复合街区与建设主导街区共编共建共治的重要探索。市区两级将凝聚各方力量加强街区控规的实施，高质量建设产城融合、职住均衡、优美便捷、活力开放的生态宜居示范街区。

（来源：北京规划自然资源）



明确各区分工！面向六大领域，北京打造未来产业策源高地

9月8日，北京市政府发布《北京市促进未来产业创新发展实施方案》。

为深入贯彻实施创新驱动发展战略，抢抓新一轮科技和产业变革机遇，促进未来产业创新发展，推动北京教育、科技、人才优势转化为产业优势，更好服务新时代首都高质量发展，根据《北京市国民经济和社会发展的第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》，制定本方案。

总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的

二十大精神，深入贯彻习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，更好落实首都城市战略定位，坚持高位统筹、系统谋划、前瞻布局，以前沿技术能力供给引领新场景、创造新需求，工程化推进“技术-产品-标准-场景”联动迭代，系统构建技术产品化、产品产业化、产业规模化的全链条未来产业生态，锚定六大领域，实施八大行动，抢占未来产业发展先机，将北京打造成为世界领先的未来产业策源高地。

（二）基本原则

坚持创新驱动、前瞻布局。着眼全球科技前沿，依托国家战略科技力

量、顶级科学家团队、领军企业“X实验室”等创新力量，加快颠覆性技术突破，提升“从0到1”原始创新能力，下好未来产业战略布局先手棋。

坚持市场主导、政策引导。强化企业创新主体引领作用，尊重产业和市场规律，加强产业规划、完善产业政策、提升产业服务，突破制约产业发展的体制机制障碍，深入推进先行先试，实现产学研用多主体联动。

坚持数字赋能、绿色低碳。发挥数据要素作用，以产业数字化推动产业绿色化、低碳化发展，以数字赋能构建绿色低碳未来产业新赛道，促进数字经济和实体经济深度融合，助力

产业优化升级。

坚持开放合作、安全有序。强化国际科技产业分工合作，推动跨领域跨组织协同创新，推动产业链、创新链、资金链、人才链高效融合，构建未来产业创新创业生态。

（三）发展目标

到 2030 年，形成一批颠覆性技术和重大原创成果，构建一批应用场景、中试平台和技术标准，培育一批行业领军企业、独角兽企业，建设一批创新中心和联盟，培养引进一批战略科学家、产业领军人才、产业经理人和卓越工程师。

到 2035 年，集聚一批具有国际影响力和话语权的创新主体，不断开辟产业新领域新赛道，塑造发展新动能新优势，形成若干全球占先的未来产业集群，建成开拓世界科技产业前沿的人才高地，成为全球未来产业发展的引领者。

面向六大领域，

打造未来产业策源地

（一）未来信息

面向未来信息通信和先进计算需求，在海淀、朝阳、石景山、通州、北京经济技术开发区（以下简称经开区）等区域，重点发展通用人工智能、第六代移动通信（6G）、元宇宙、量子信息、光电子等细分产业。

（二）未来健康

面向未来生命健康和医疗需求，在海淀、石景山、通州、昌平、大兴、平谷、密云、经开区等区域，重点发展基因技术、细胞治疗与再生医学、脑科学与脑机接口、合成生物等细分产业。

（三）未来制造

面向未来制造高端化、智能化、绿色化和融合化需求，在石景山、房山、顺义、昌平、经开区等区域，重点发展类人机器人、智慧出行等细分产业。

（四）未来能源

围绕新型能源系统建设需求，在房山、通州、昌平、大兴、怀柔、延庆、经开区等区域，重点发展氢能、新型储能、碳捕集封存利用等细分产业。

（五）未来材料

面向前沿新材料需求，在海淀、房山、顺义、大兴、经开区等区域，重点发展石墨烯材料、超导材料、超宽禁带半导体材料、新一代生物医用材料等细分产业。

（六）未来空间

面向未来太空探索需求，在海淀、丰台、石景山、大兴、经开区等区域，重点发展商业航天、卫星网络等细分产业。

实施八大行动， 构建未来产业创新发展生态

（一）原创成果突破行动

依托在京国家实验室、国家科研机构、高水平研究型大学、科技领军企业，牵头或参与国家级创新平台建设，加快形成前沿性、交叉性、颠覆性技术原创成果，实现更多“从 0 到 1”的突破。聚焦北京优势领域，构建人工智能、量子信息、生命科学等领域的科学高地，全力推进材料、零部件、高端芯片、基础软件、科学仪器设备等研发攻坚，实现未来产业软硬件自主可控。

（二）中试孵化加速行动

构建涵盖验证中心、中试平台、技术标准的全链条式未来产业公共服务网络。建设质量验证类中试平台和

工艺验证类平台，建立科技成果“边研发、边转化”的产业化和快速迭代机制。探索成立先进技术成果转化中心，建设全流程一站式服务平台，提供“工程化”“标准化”“产业化”整体解决方案。

（三）产业梯度共进行动

鼓励引导企业加大研发投入，甄选并引进一批有实力、有潜力的大型企业予以重点培育和扶持，完善供应链上下游协作配套，大力支持前沿技术转化和在京落地。加大技术驱动的科技型中小企业扶持力度，培育壮大“瞪羚”企业规模。支持高校科技园区、在京国家实验室成果转化和项目孵化，加快构建硬科技初创企业体系。加快构建围绕北京优势领先、国际竞争焦点、颠覆性前沿的产业梯队，鼓励各区结合产业规划，积极承接未来产业发展。

（四）创新伙伴协同行动

推动大型科研设施与仪器向未来产业主体开放共享。推动建立“科学家+工程师+企业家+投资家”的产学研用协同创新机制和利益共同体，支持建立未来产业联盟。鼓励领军企业通过并购、重组和战略合作等方式，联合产业链配套企业，提升技术、专利、标准、品牌等竞争力，培育产业生态主导型企业。支持“链主”企业牵头组建产业创新中心等创新联合体，带动培育一批独角兽企业、专精特新“小巨人”企业。

（五）应用场景建设行动

加大对未来产业应用场景建设，探索“未来场景+试点示范+推广应用”的全周期场景设计机制，开展应用场景实测和市场验证。举办新场景

发布会、供需对接会，推动新技术、新产品、新服务有效衔接和精准应用。强化技术驱动类、业务驱动类、集成应用类等场景建设，支持底层技术跨界示范应用，实现不同场景协同联动。

（六）科技金融赋能行动

加大未来技术资金支持力度，重点支持“从0到1”基础研究和应用基础研究。加强技术成果转化落地支持，将未来产业纳入高精尖资金支持范围。发挥市区两级政府产业投资引导基金作用，引导社会资本参与未来技术创新与产业化落地。鼓励种子期投资、天使投资、风险投资等投小投早，发挥“耐心资本”作用。完善北交所服务功能，培育支持一批科技创新型中小企业在新三板挂牌、北交所上市。

（七）创新人才聚集行动

面向未来产业战略急需技术领域，持续实施市级人才计划，引进一批具有世界影响力的顶尖科技人才，加强教育、就业、住房、医疗等方面服务保障。遴选支持一批科技领军人才、青年科技人才和卓越工程师，充分赋予科学家自主权和决策权，在一线自由探索中培养造就人才。加大未

来产业企业经营管理人才培养力度，激发企业家创新创业热情。

（八）国际交流合作行动

加强国际科技产业合作，加大力度引入全球未来产业创新资源，鼓励联合全球创新主体开展技术攻关、成果转化和项目落地。鼓励企业和社会资本抢先布局国内外未来产业，保障产业链、供应链安全。推动前沿技术大赛跨越升级，搭建未来产业交流合作平台。加强与“一带一路”沿线国家和地区、区域全面经济伙伴关系协定（RCEP）成员国在未来产业领域开展务实交流，推动未来产业高水平国际合作。

保障措施

（一）加强组织实施

建立健全未来产业工作推进机制，强化资源对接、人才服务、空间用地、监管政策等支持保障。加强统筹协调力度，及时协调解决跨区域、跨领域和跨部门的重大问题，加强“科技-产-业”全链条一体化部署。

（二）推动机制创新

积极争取国家部委支持，推动京津冀高校院所、科研机构协同合作，

在通用人工智能、量子信息、脑机接口等前沿领域，实施重大项目“揭榜挂帅”，引导多元创新、主体创新。支持民营企业聚焦未来产业不断提升发展质量，促进民营经济做大做强、做强。

（三）强化战略引领

建立未来产业发展专家咨询机制，建设未来产业战略型高水平智库，深度研究未来产业发展趋势、战略路径和工作举措。将科技伦理贯穿科学研究、技术开发等产业发展全过程，促进未来产业与科技伦理协调发展、良性互动。

（四）动态监测评估

根据未来产业发展趋势，开展符合北京特点的未来产业动态监测和评估评价体系研究，全面掌握行业发展动态，为北京未来产业发展提供科学支撑。加强组织、协调和督导，开展实施情况动态监测和评估工作，科学配置公共服务资源，广泛动员社会各界力量，共同推动方案顺利实施。

（来源：北京规划建设前沿）

科创产业驱动下的空间规划范式变革 ——以北京市海淀区为例

北京市海淀区在科创产业方面领跑全国，尤其是近年来跨越式增长明显，主要依靠科技创新、数字经济等核心产业。2022年，海淀区生产总值突破万亿，是全国第二个经济总量突破万亿的市辖区。总结海淀区的经验

发现，其经济取得增长的关键在于对科创产业驱动下的空间规划范式变革进行了充分响应。

1. 以政府为主导，各项规划协同发力

在北京市层面，为落实2016年

国务院发布的《北京加强全国科技创新中心建设总体方案》，在《北京城市总体规划（2016年—2035年）》中明确提出“加快建设具有全球影响力的全国科技创新中心”的战略目标，将海淀区定位为“具有全球影响力的

全国科技创新中心核心区”。2021年北京市政府印发《北京市“十四五”时期高精尖产业发展规划》，从细分产业体系、优化区域协同、深化措施保障等方面统筹推进全市科技产业发展。

在海淀区层面，以《海淀分区规划(国土空间规划)(2017年—2035年)》为依托，将科技中心建设的宏观战略进行中观落位，整合产业发展和城市形态，提出聚焦中关村科学城，以新一代信息技术引领发展，构建高精尖产业集群，形成“两横一纵三轴格局，一带一核多极体系”的创新空间结构(图2)。2018年，海淀区进一步提出“两新两高”战略，即“挖掘文化与科技融合发展新动力、构建新型城市形态，推动高质量发展、打造高品质城市”，阐明了产业发展与城市空间的关系。

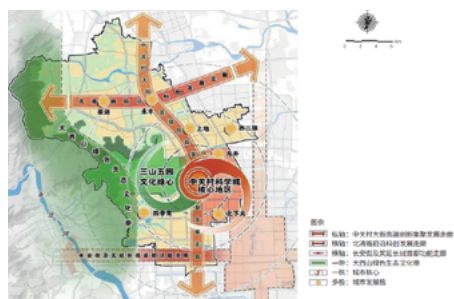


图1 海淀区空间结构规划图

在园区层面，依托中关村科学城建设，持续推进产城融合。中关村科学城发源于20世纪80年代的中关村电子一条街，自1999年国务院批准成立以来，已经发展形成“一区十六园”的格局。其中，海淀园是中关村科学城的主体区域，是国家自主创新示范区的核心区和全国科技创新中心核心区。不同于传统园区远离城市、独立封闭的特点，中关村科学城涵盖了中关村大街和北清路沿线，紧密嵌入城

市既有空间格局之中，使园区与城区融为一体。

回顾整个历程，中关村科学城的构想最初由国务院提出，从城市总体规划和分区规划进一步明确，到片区发展规划的编制，再到“两区”政策的加持，呈现出政府主导下的“产业规划—空间规划—行动计划—政策保障”四维协同。

2. 打造融合共生的“创新雨林生态”

海淀区科创产业的特征可以概况为“纵向拓展、横向集聚、多元开放”。一是创新要素进一步向产业链上下游纵向拓展。中关村提出9大创新要素，除了“政、产、学、研、用”，还包括金融机构、科技中介服务、科技类媒体和展览展会。二是由单一产业链发展为多元产业链的横向集聚。智能化技术的应用，为创新转化过程中的共性需求提供了底层支撑，推动了多元产业链的发展。例如，依托基础平台重点发展大信息、大健康和科技服务3大产业。三是科创产业的发展不能仅依靠政府力量，需要全要素、全环节开放，以激发市场活力。

基于上述特征，海淀区提出打造“创新雨林生态”，具体表现为“群落多元、结构稳定、土壤肥沃、互惠互利”。在“群落多元”方面，通过“创新合伙人”制度打造开放平台，把原本分散的、各自为政的、多元化的创新主体组织起来，构建新型伙伴关系。在“结构稳定”方面，一方面通过产业规划明确产业特色和层级，探究多元产业之间的关联，设立产业准入机制和负面清单；另一方面以产定形，在空间落位和供给上精准匹配产业需

求。在“土壤肥沃”方面，面向人才、资金、数据、商品4大要素，制定实施“创新发展16条”等系列支持政策，解决人才待遇、子女入学等生活问题，关注“最先一公里”原创实验和“最后一公里”成果转化等“卡脖子”问题。在“互惠互利”方面，实现多元创新主体的互惠互利，在海淀区范围内即可完成科技创新的全链条。

“创新雨林生态”遵循创新规律和机制，统筹协调创新群体、创新活动和创新空间，通过开放融合、层级有序的产业体系促进资源高效配置。在这一过程中，以产业发展定位城市空间，以城市空间促进产业发展，城市空间为“创新雨林生态”提供了重要支撑。

3. 建立响应科创产业机制的空间组织模式

3.1 由园区到城区：促进资源最大化的空间集聚

在与城市融合方面，科创产业的选址逻辑有3个：①毗邻高校、科研院所等人才资源密集地区。②所在区域要有完善的生活和公共服务设施，包括住宅、医疗、基础教育、商业服务等。③需要考虑行业附加值，高附加值产业才能使企业负担得起相对昂贵的场地租金。一般来说，选址在城区的企业需要对既有低效楼宇、老旧厂房等存量资源进行更新。这些单体建筑规模普遍较小，适合中小型企业或大型但对集中度要求不高的企业，而对集中度要求高的企业则更倾向于选址在城市近郊，那里有更具规模的土地和便于拓展的腹地。

科创产业的集聚除了要考虑上述选址逻辑，还需要政府面向创新链条

的重要环节,集中建设产业共享设施,在降低企业成本的同时避免分散设置的资源浪费。例如,政府集中搭建研发、小试、中试服务平台等,中关村软件园集中建设“三库四平台”等。此外,科创产业的集聚也强化了创新主体间的交往,有利于推进创新群体间的合作。调研发现,科技企业普遍对产业集聚有诉求,因为集聚有利于打造产业整体 IP,帮助企业宣传品牌和塑造形象。

3.2 由分散到整合:映射“创新雨林生态”的空间体系

空间体系是“创新雨林生态”的载体,对于整合优化现状资源具有重要作用。在审慎调查现状资源的基础上,应考虑各类创新群体的需求,同时兼顾未来发展。海淀区创新空间的建设采用“城市区域再造”和“城市化科技园区”两种模式,具体策略如下:

(1) 织补创新骨架。城市创新骨架是创新城区的结构支撑,一般由交通便利的城市干道承担,沿线汇集地铁、公交等公共交通,形成 TOD 科创走廊或网络。一方面,通过创新骨架将高校、科研院所、大学科技园等与各类科创企业相连通;另一方面,引导科创产业向创新骨架高密度集聚。

(2) 打造创新极核。创新极核是“创新雨林生态”的引擎,其聚焦街区尺度,依托创新要素最为密集的 1 个或多个地区建构,具有强大的产业带动效应。海淀区将知识生产型机构作为

科技创新源动力,将“中知学”(中关村、知春路和学院路)地区定位为世界顶尖创新极核与科技创新服务中心,探索将高校及周边区域打造成为前沿创新成果转化区和创新创业孵化区。统筹考虑该区域内现状产业和存量资源条件,通过“量体裁衣”,形成腾退地块更新、老旧小区改造、城市街道改造、集体建设用地改造、老旧宿舍再利用等待更新项目清单,针对创新极核的功能定位拟定改造方向。

(3) 激活创新点和创新组团。“创新雨林生态”中的每一个主体都在创新链条中承担特定的角色,需要在城市空间体系中予以引导落位。围绕 9 大创新要素,发展创新点与创新组团,构建结构稳定的“创新雨林生态”系统,产生“ $1+1>2$ ”的效果。对于存量资源地区,一般以点状激活为主,如北下关街道地处东西城交汇处,其定位是发展金融科技产业,近期随着五塔寺片区更新改造和四道口周边低效楼宇腾退,产业空间逐步落地。

3.3 由封闭到开放:构建多层次高质量的交往系统

交往空间在“创新雨林生态”中起到了触媒作用,是交流思想、产生合作的场所。交往行为包括机构之间以及各类人群之间的交往,交往空间分为正式交往空间和非正式交往空间。

正式交往空间包括会议室、路演场、孵化器、加速器、共享办公空间等。面向科技城区建立高级别正式交

往空间,打造知识共同体,是推进新兴产业能级提升的重要手段。非正式交往空间包括咖啡厅、展厅、餐厅以及街道、公园等城市公共空间。科创人才呈现出高学历、年轻化特征,带动了传统办公空间向非正式交往空间转型。此外,交往空间的质量也是吸引创新阶层的重要因素。布鲁斯金学会将连接性、邻近性、活力性等特征纳入公共空间的质量评价。针对海淀区科技企业的员工画像显示,员工年龄为 26~34 岁,团队集中工作时长,因此常规工位利用率较低,有些企业的员工甚至 80% 的时间是在共享会议室集中工作,这就对高效、便捷的生活服务和休闲设施提出了更高要求。

科创产业驱动下的空间规划范式包括规划层面由部门分治到多规协同,产业层面由割裂失衡到融合共生,以及空间层面由园区到城区、由分散到整合、由封闭到开放。作为全国科创产业“领头羊”的海淀区,通过以政府为主导,各项规划协同发力,创造性构建“创新雨林生态”以促进多方协作,取得了较大成功,探索形成了响应科创产业机制的空间组织模式。在实施过程中,海淀区建立健全空间利用保障机制,通过创新用地供给、打通实施路径、提升治理水平,实现了科技创新与城市更新的协同突破。

(来源:规划师杂志)

关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

伴随着我国经济体制先期由计划经济向市场经济转轨,到后期市场经济体制不断完善,20世纪90年代,我国对国有企业进行了漫长的改革。随着宏观经济政策调整和国有企业改革,为了缓解分税制所带来的地方政府财政压力,提升区域基础设施建设,实现区域经济发展,各地政府相继成立地方政府投融资平台,俗称城投公司^①。随着宏观政策由刺激性发展向平稳发展转型,城投公司从单一融资平台、土地开发职能向金融、文旅、园林绿化、物业管理等多元化业务方向发展,全国多省市地方城投公司已经发展为综合型国有企业。本文在梳理宏观政策背景的基础上,探索房山区国企发展路径的相关建议。

(一) 国有企业类别及职责

新中国成立后,实行高度集中的计划经济。党的十一届三中全会做出了实行改革开放的重大决策,开启了国有企业改革的漫长历程。1984年7月,中国第一家股份有限公司北京天桥百货股份有限公司成立。

2002年11月,党的十六大决定启动国有资产管理体制改革。2003年3月,国务院国有资产监督管理委员会

会挂牌成立,各级国资委也随之建立,并按照主管部门的行政级别重新建立了国有企业的分级管理模式。由国务院国资委主管的为中央企业,由省级国资委主管的为省属国有企业,市级国资委主管的为市属国有企业,区(县)级国资委主管的为区(县)属国有企业。此外,各级政府部门、事业单位直接设立、持股或管理的企业也被归为该级政府所属的国有企业。

不同行政级别的国企承担着不同的职责,中央企业业务范围较广,遍布全国甚至海外,是大型成熟的企业。省级国企主要承担了省内重点投资、产业布局等工作,一般会均匀分配省内资源,重点布局省会城市外,也会考虑到周边城市的整体带动效应。区(县)级企业投资更为局限,主要承担了政府赋予的使命责任,更像是协助政府投资、管理、运营区内资源的小型企业,业务范围比较局限。

(二) 城投公司成立背景

为解决城市建设资金不足、融资渠道受限等问题,城投公司作为一项重要融资平台应运而生。城投公司大多为省市级、区(县)级国有企业,是由我国各地政府部门出资设立的,负责政府性项目的融资、基础设施建设等工作,并通过政府不断注入公司股权等资产,不断做大资产规模,以实现融资目的的企业^②。

城投公司的诞生主要是因为“土地财政”运营模式下政府经济发展的

需求、税收改制的影响、融资政策的变化。各地方政府为发展经济,多通过出让土地、大规模招商引资、刺激房地产等方式来拉动地方经济增长。但随着市场经济改革的不断深化,政府不再直接承担融资职能,1995年制定的《中国人民银行法》(中华人民共和国主席令[第46号])第二十九条明确禁止中国人民银行向地方政府提供贷款。2014年9月,国务院印发《关于加强地方政府性债务管理的意见》(国发[2014]43号),提出“地方政府不得通过企事业单位等举借债务”等要求。2016年2月,财政部、国土部、人民银行、银监会印发《关于规范土地储备和资金管理等相关问题的通知》(财综[2016]4号),明确将现有土地储备机构从事政府融资、土建等业务剥离出去。

1995年全国人大制定《预算法实施条例》(中华人民共和国国务院令[第186号]),正式开始实施分税制。分税制改革确立了中央与地方的委托代理关系,增强中央财政汲取能力,地方政府出现财政资金缺口,地方财政支出占比远远超过中央财政支出占比。2008年,地方财政收入占全国的48%,支出占比却高达79%。

在地方政府融资职能受限、税收占比变低的情况下,想寻求区域经济发展,不得不通过土地出让和债务融资等方式缓解财政压力,同时,各地地方成立了城投公司承接地方各种土地

历史性转折——十一届三中全会召开



征收、土地开发、基础设施建设等业务，承担各级地方政府的融资工具职能。

（三）城投公司发展历史

地方城投公司一般都经历了由高负债向低负债、由业务单一向多元化、由政府投融资平台向市场化转型的阶段^③。城投 1.0 是高负债、低自主的贷款机器。是地方政府为了解决融资渠道的限制而成立的，利用财政的信用和资金支持，进行融资、开展城市建设工作。项目被限制在政府需要的土地一级开发、安置房等范围内，自主选择余地很小。城投公司在 1.0 的运作模式下，必然会面临高负债的经营困局。城投 2.0 主要向市场化发展，拓宽融资渠道、盘活存量资产、开展基础设施建设及运营。城投 3.0 则将业务、融资向多元化方向拓展，形成了投资和收益的良性循环。

总结来看，地方城投公司的发展历程大致可以分为 3 个阶段：萌芽孵化期、快速发展期和调整适应期。

1. 萌芽孵化阶段：20 世纪 80 年代至 1994 年

20 世纪 80 年代，上海市面临历史欠账累计增加、城市老化、基础设施落后、居民住房困难等发展困局，需大量资金投入破局，但当时上海市财政收入有限，上海市委市政府经多次研究后提出借款“计划单列、自借自还”的方式利用外资，把城市基础设施建设项目、工业技术改造项目和发展第三产业项目“捆”在一起综合

开发经营，向国际市场筹资 32 亿元。1986 年 5 月上海市向国务院、中央财经领导小组上报此方案，8 月国务院

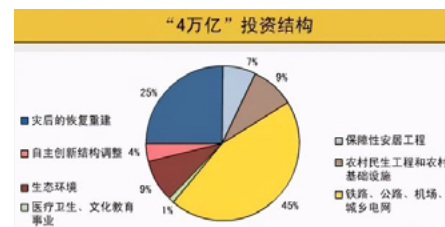


以《国务院关于上海市扩大利用外资规模的批复》（国函第 94 号）批准该方案，被称为“九四专项”。1987 年上海市政府批准成立上海久事公司，是国内首家市属政府投融资平台公司^④。

2. 快速发展期：1994 年至 2014 年

1994 年分税制改革后地方政府大量出现财政赤字，同时融资渠道受到限制，各地方纷纷成立城投公司。1997 年，为缓解亚洲金融危机给我国经济带来的负面影响，中央实行扩张的财政金融政策以刺激国内投资消费，各级地方政府通过城投公司，加大基础设施建设方面的投资力度。2004 年 7 月《国务院关于投资体制改革的决定》（国发〔2004〕20 号）继续引导和鼓励企业进一步拓宽项目融资渠道，鼓励社会资本参与经营性的公益事业、基础设施项目建设。2008 年美国次贷危机引发全球经济危机，我国政府于 2008 年 11 月颁布了拉动内需、稳定经济的十大措施，投资约 4 万亿元^⑤。2009 年 3 月，中国人民银行、中国

银行业监督管理委员会《关于进一步加强信贷结构调整 促进国民经济平稳较快发展的指导意见》（银发〔2009〕92 号）提出要多方面拓宽中小企业的融资渠道，为城投公司的发展提供了有利的融资环境。在这一阶段，城投公司的数量呈现明显上涨趋势，城投公司的业务规模与范围也不断扩大。



3. 调整适应期：2014 年至今

2014 年国务院制定了《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发〔2014〕43 号），赋予地方政府依法适度举债的权限，严格限定地方政府举债程序和资金用途，地方政府不得通过企事业单位等举借债务。这意味着地方城投公司不再具有为地方政府举债融资的功能，地方城投公司纷纷建立现代企业制度、实现市场化改革，向自主经营、自负盈亏的方向转型。

（四）小结

总的来看，城投公司的发展与经济环境、政策环境以及城市经营战略有密切的关系。随着中国特色社会主义市场经济的不断发展和行业竞争的加剧，城投公司更加注重拓宽业务范围，以期提前占领市场，取得先发优势，使自身更具竞争力。

（来源：新城投资有限责任公司）

①参考《YZ 城投公司发展战略研究》，徐楠利，广西师范大学工商管理硕士论文。

②参考《我国城投公司发展现状分析与转型研究》，张斌，上海交通大学 MBA 毕业论文。

③参考 http://news.sohu.com/a/572743609_121123883。

④久事集团的前身为成立于 1987 年的上海久事公司，是全国第一家政府性投融资公司。集团 30 余年的发展历程，主要经历了四个不同阶段：扩大利用外资阶段（1986-1991）、城市功能多元投资阶段（1991-1999）、交通基础设施投资阶段（2000-2004）、交通产业投资与经营综合发展阶段（2005-2015）。2015 年 11 月，上海久事（集团）有限公司揭牌成立，久事完成了公司制改制，由传统的全民所有制企业整体改制为国有独资公司。目前，集团核心产业主要分布在城市交通、体育产业、地产置业、资本经营和文旅产业等五大板块。同时，集团还承担了市域铁路机场联络线、北外滩贯通和综合改造提升工程、浦东足球场、徐家汇体育公园等。

⑤“4 万亿”计划的十大措施分别是加快建设保障性安居工程、加快农村基础设施建设、加快铁路、公路和机场等重大基础设施建设、加快医疗卫生、文化教育事业发展、加强生态环境建设、加快自主创新和结构调整、加快地震灾区灾后重建各项工作、提高城市居民收入、在全国所有地区、所有行业全面实施增值税转型改革，鼓励企业技术改造，减轻企业负担 1200 亿元、加大金融对经济增长的支持力度。

关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究（二）

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

（一）融资渠道

1. 银行贷款

自我国政府出台“4万亿”计划后，多区国有企业通过银行贷款进行大规模的土地开发，2018年，根据《财政部、发展改革委、人民银行、审计署、银保监会、证监会关于印发〈地方政府隐性债务统计监测工作方案〉的通知》（财预[2018]171号）、财政部发布《地方全口径债务清查统计填报说明》，政府部门及其机构、全额拨款事业单位采取直接或间接方式为债务人提供担保的债务算为政府隐性债务，要求尽快化解相关债务。至此，使用土地成本返还或其他财政担保的项目无法通过银行贷款融资或企业垫资开发建设。目前银行贷款融资主要用于市场化的经营类项目，如商品住宅、商业写字楼开发建设等。

2. 发行债券

（1）债券类别

2009年3月，中国人民银行和银监会联合发布《关于进一步加强信贷结构调整促进国民经济平稳较快发展的指导意见》，支持资质较好的地方政府投融资平台公司运用企业债、中期票据和短期融资券等金融工具，为各级政府投资项目的拓宽配套资金渠道。央行指导意见促使各商业银行加大了对地方政府投融资平台的授信力度，“城投债”开始大规模发行。很多地方政府把一部分公共事业运营机构也纳入投融资平台，比如水务、供热供气的市政公司等。目前我国债

券产品主要由发改委、证监会、交易商协会等部门监管。其中，由发改委监管的债券主要为企业债，由证监会监管的债券主要为公司债，由交易商协会监管的债券主要为中期票据、短期融资类、定向工具等。具体情况如下表所示。

公募债券是对社会大众公开发行的债券，对企业资质要求较高，发行主体多为评级 AAA 的大型央企。私募债券包括交易所审核的私募公司债、交易商协会审核的私募定向工具，对发行企业无净利润、现金流要求，评级在 AA 及以上企业均可发行，是现阶段区属国企首次发债选择的最佳产品。

（2）北京市区属企业发行情况

截至目前，北京市共有 46 家发债主体，除北京市级平台外，大兴区数量最多，其次是海淀区、西城区和昌平区，分别有 5 家、4 家和 3 家，其余区均为 1-2 家。截至目前，北京市及各区累计共发行债券 5688.56 亿元，存续债券余额为 2012.90 亿元。

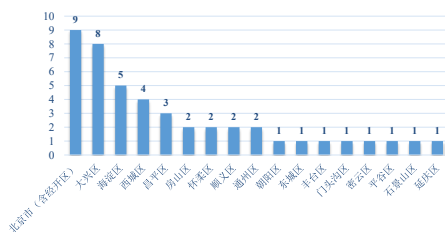


图8 北京市及各区平台公司数量分布

从各区域发债情况看，海淀区合计发债金额最多，累计发债总额为 2015.06 亿，其次为西城区、大兴区、昌平区、朝阳区，发债总额分别为

986.56 亿、399.9 亿、356.9 亿和 240 亿，东城区目前无平台发债，其余区内城投平台债券余额均在百亿以下。

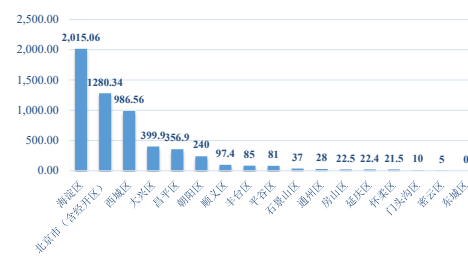


图9 北京市及各区累计发债总额情况分布

考虑到债券资金使用的灵活性，区属企业将发债资金与经营收入混合，补充经营性现金流等多种用途。大部分资质适中的企业首次发行选择私募公司债、交易商协会的定向工具。

（3）发行条件及品种选择

私募公司债需发行主体评级 AA 及以上，评级主要考虑区域经济情况，包括区域经济环境、政府财政实力、地方政府债务。北京市属于首都直辖市，行政级别较高，政府财政收入水平较高，政府债务率相对适中。私募公司债券募集资金运用更为灵活，私募公司债发行规模不超净资产的约 50%，对于 AA+ 评级企业的债券利率在 3.40%-3.90% 区间，按年付息，到期一次还本。

企业债券对资产负债率有一定的要求，具体为：城投类企业主体评级 AA 的，资产负债率超过 65%，需提供有效增信措施；主体评级 AA+ 的，资产负债率超过 70%，需提供有效增信措施；主体评级 AAA 的，资产负债率超过 75%，需提供有效增信措施。

募投资项目要求所需相关手续齐全，具有市场化收益，债券存续期内项目经营性净收益（不含补贴收入）必须覆盖用于项目建设部分的债券利息。

债务融资工具对于募集资金用途没有明确限制，通常用于偿还银行贷款、补充营运资金，中、长期品种可用于项目投资。2020 年以来，交易商协会对城投类公司发行债务融资工具偿还之前发行到期债务融资工具的，审核要求较为宽松，但对于募集资金偿还其他有息债务的审核则较为严格，对补充营运资金审核则更为严格。

(4) 资金用途

债券资金用途包括用于公司及合并范围内子公司的运营费用、管理费用、员工工资、偿还有息债务利息等日常生产经营所需的流动资金（应明确具体金额，规模较大的，应披露具体用途）、对子公司增资、进行股权或债权投资（包括以基金、资管计划、合伙企业等形式）、偿还有息债务，包括公司及合并范围内子公司用于偿还银行、信托、融资租赁、资管计划等金融机构借款及其他债券，偿还关联方（如股东、兄弟公司等）借款、用于项目建设，项目资本金应符合国家规定，并披露项目的基本情况、总投资额、已投资额、资本金到位情况、其他资金来源和拟使用募集资金额度等，鼓励募集资金用于必要的在建项目、保障性住房、棚户区改造、易地

扶贫搬迁，基础设施领域补短板等国家支持的项目等。

从金融机构角度，募集资金使用相对灵活。但从财政部角度，还款来源为区财政的项目涉及到政府隐性债券，无法融资实施。从考虑使用债券资金拿地角度，可由母公司给予项目公司注册资本金，使用此笔资金拿地。母公司发债用于日常经营。此种模式要求投入资金能够尽快回笼，对子公司房屋销售运营能力依赖性较大。

(5) 发行流程

私募公司债券项目预计从启动至获批需 3 个月左右。第 1-2 周确定各中介机构，开展审计工作，取得同意发债股东决议、董事会决议。第 3-5 周，完成审计、发行报告初稿。第 6-8 周，完成信用评级。第 9-11 周，出具审计报告、发行报告。第 12-14 周，完成发行审核，并完成债券发行。

3. 基金信托

除银行贷款、发债融资外，很多国有企业通过私募股权基金、信托、保险资金等方式融资。

以私募方式投资权益类产品的基金为私募股权投资基金。私募股权投资基金起源于美国。2006 年，全国人大修订了《合伙企业法》，为私募股权投资基金提供了灵活便捷的基金产品模式，此后基金产品主要为合伙企业形式。保险资金、信托资金从不同的渠道找到投资方后，多数使用基金

的模式对项目进行“明股实债”的投资。2018 年 3 月，财政部印发了《关于规范金融企业对地方政府和国有企业投融资行为有关问题的通知》（财金[2018]23 号），明确禁止明股实债项目，信托、基金等融资渠道管理更加规范，融资难度加大。

截至 2022 年末，已在中国证券投资基金业协会完成登记的私募投资基金管理人 23667 家，备案私募投资基金 32084 只，管理资产规模 14.31 万亿元。根据基金业协会要求，私募投资基金管理人根据投资领域不同分为私募证券投资基金、私募股权、创业投资基金、其他私募投资基金、私募资产配置基金。一般用于项目投资的为私募股权投资基金。

表 2 私募基金管理人存量统计表

(单位：家)					
年份	私募证券投资基金管理人	私募股权、创业投资基金管理人	私募证券投资基金管理人	其他私募投资基金管理人	合计
2019	8857	14882	5	727	24471
2020	8908	14986	9	658	24561
2021	9069	15012	9	520	24610
2022	9023	14303	9	332	23667

数据来源：中国证券投资基金业协会

协会

(来源： 新城投资有限责任公司)

关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究（三）

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

4. 房地产信托投资基金 (REITs)

REITs 作为起源于美国的金融产品，在国内于 2007 年开始推行试点，2014 年试点项目陆续发行，出台相应政策文件。2020 年 4 月，中国证监会、国家发展改革委发布《关于推进基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点相关工作的通知》，要求全国进行项目梳理，形成项目库。2021 年 7 月，国家发展改革委出台《关于进一步做好基础设施领域不动产投资信托基金 (REITs) 试点工作的通知》（发改投资 [2021]958 号），要求加强项目管理、规范编制申报材料、切实保障项目质量，并明确提出符合公募 REITs 发行条件的项目行业包括：交通基础设施、能源基础设施、市政基础设施、生态环保、仓储物流、国家级与省级开发区的园区基础设施、保障性租赁住房等（酒店、商场、写字楼等商业地产不属于试点范围）。目前正在探索供水、电、自然文化遗产、国家 5A 景区等旅游基础设施等行业开展试点。

截至目前，国内 REITs 以公募发行为主，是依法向社会投资者公开募集资金形成基金财产，通过基础设施资产支持证券等特殊目的载体持有基础设施项目，由基金管理人等主动管理运营上述基础设施项目，并将产生的绝大部分收益分配给投资者的标准化金融产品。通过基金完成资金募集，100% 持有下设资产支持计划，资产支持计划以 100% 购买项目公司股权加股东借款模式将募集资金给到项目

公司（专项计划从项目公司的债权收入利息无法抵扣相关税费）。公募 REITs 从底层资产分类可分为特许经营类（高速公路、市政水电）和产权类（基础设施、保障房）。下图为房地产投资信托基金的运作示意图。



图 1 REITs 运作过程示意图

自 2021 年以来，全国共计发行公募 REITs 22 支，总发行规模 670 亿元。北京保障房中心有限公司、北京中关村软件园发展有限责任公司资产估值较高、现金流情况较好，是北京市成功发行的典型产品。

REITs 发行条件较为严格，对资产收益情况要求较高。对于发行项目基本要求包括，一是基础设施项目产权清晰、资产范围明确。发起人直接或间接拥有项目所有权、特许经营权或特许经营收益权。发行时，项目公司持有底层资产。二是土地使用权依法合规。三是基础设施具有可转让性。如对土地使用权、特许经营权或相关资产处置存在限定条件，相关有权部门或协议签署部分应对项目以 100% 股权转让方式发行 REITs 无异议，并确保项目转让符合要求或相关限定具备解除条件。四是项目成熟稳定。运营时间不低于 3 年，资产近 3 年稳定

营业收入（出租率 90% 左右），近 3 年内总体保持盈利或经营性现金流为正，预计未来 3 年净现金流分派率不低于 4%。五是发行规模不低于 20 亿元，首期发行不低于 10 亿元。六是依法取得固定资产投资管理相关手续，包括立项、规划、用地、环评、施工等手续。七是回收资金应明确具体用途，优先偿还项目涉及的债券、税费等，后续剩余净回收资金需用于新的基础设施项目的投入（不可投入商业楼宇等不符合发改委要求领域的项目），包括具体项目、使用方式、预计使用规模等。

目前，REITs 产品需上报国家发改委审核，仅适用于资产状况较好的公司，公司缺少对应资产，不具备发行条件。

5. 政府和社会资本合作 (PPP)

政府和社会资本合作 (Public-Private Partnership, 简称 PPP) 是指政府采取竞争性方式择优选择具有投资、运营管理能力的社会资本，双方按照平等协商原则订立合同，明确责权利关系，由社会资本提供公共服务，政府依据公共服务绩效评价结果向社会资本支付相应对价，保证社会资本获得合理收益的一种模式。其运作方式包括管理外包类、特许经营类、永久剥离类（私有化类）。2014 年，国务院发布的《国务院关于加强地方政府性债务管理的意见》（国发 [2014]43 号）中明确提出鼓励社会资本通过特许经营等方式，参与到城市基础设施

等有一定收益的公益性事业的投资和运营中；2014年9月，财政部下发《关于推广运用政府和社会资本合作模式有关问题的通知》（财金[2014]156号），明确指出PPP模式中政府和社会资本分别应负的责任；2014年11月，财政部下发《关于印发政府和社会资本合作模式操作指南（试行）的通知》（财金[2014]113号），明确PPP项目具体工作流程。2015年4月，发改委、财政部、住建部、交通运输部、水利部、人民银行联合发布《基础设施和公用事业特许经营管理办法》（第25号令），明确了PPP项目实施方案、评估标准及融资方式。至此，PPP项目有了较为完整、成体系的实施规定，各PPP项目纷纷落地。2021年，财政部发布关于修订发布《政府和社会资本合作（PPP）综合信息平台信息公开管理办法》的通知（财金[2021]110号），将PPP项目全部纳入信息平台管理。2022年，为防范财政资金风险，财政部发布《关于进一步推动政府和社会资本合作（PPP）规范发展、阳光运行的通知》（财金[2022]119号），明确PPP项目财政支出责任超过10%红线的地区，不得新上PPP项目，PPP项目财政支出责任超过5%的地区，不得新上政府付费PPP项目。

6. 小结

综上所述，现区属国有企业除经营类项目，如商品住宅、商业写字楼开发建设等采用银行贷款融资，多采用发行债券方式扩大融资规模。各别资质较好的企业，如北京市保障房中心，探索发行了不动产投资信托基金（REITs）。

（二）案例分析

本文选取亦庄国投作为研究对象。

1. 北京亦庄国际投资发展有限公司

北京亦庄国际投资发展有限公司是北京经济技术开发区下的多家政府投融资平台公司之一。公司成立于2009年2月，注册资本4,259,500.32万元，由北京经济技术开发区财政审计局100%控股，主营业务为投资管理、投资咨询等。北京亦庄国际投资发展有限公司下属包括融资租赁、融资担保、小额贷款、创业投资等不同业务的子公司数十家，其与其主要从事投融资相关业务的子公司的股权关系如下图所示。

图2 北京亦庄国际投资发展有限公司股权结构图

北京亦庄国际投资发展有限公司的融资渠道主要有两种，其中一种是银行贷款，该公司的银行贷款主要选择两年期及以下的贷款，此渠道可以通过利用商业银行提供的意向性授信额度，短期内贷款到授信额度以内的贷款而无须进行信用评审，是一种便捷快速的融资方式。此外，北京亦庄国际投资发展有限公司依托其下属的各子公司的业务特点通过各种融资渠道进行融资。包括北京亦庄国际融资租赁有限公司（由亦庄国投、亦庄国际控股有限公司和北京经济技术开发区财政审计局共同出资成立，注册资本15,437.11万美元）、北京亦庄国际融资担保有限公司（由北京亦庄国际投资发展有限公司与北京经济技术开发区财政审计局共同出资建立，注册资本3亿元，主要在融资担保与非融资担保两个领域开展业务）、北京

亦庄普丰创业投资中心（有限合伙）

（由亦庄国投和北京亦庄普丰国际创业投资管理有限公司共同出资成立，注册资本3,550万元，基金规模100亿元左右，采用基金形式进行股权融资，以股权投资方式吸引更多的社会资金）、北京亦庄国际小额贷款有限公司（由北京亦庄国际投资发展有限公司和北京小额贷款投资管理有限公司共同出资建设，目前亦庄国投持有90%的股份，注册资本10,000万元），小额贷款公司大力支持“三农”和区域经济发展，推出系列“三农”专项金融产品，涉及农产品销售、农产品物流、农业项目投资等各领域。

（三）小结

综上所述，亦庄国投向各商业银行申请多笔两年期及以下的贷款融资，迅速扩张投资规模了近200亿元。通过下属子公司业务资质所内含的融资渠道进行融资，其下属普丰国际创业投资管理有限公司采用基金形式进行股权融资，引入近100亿资金进行投资管理，并对施耐德特公司进行了股权收购，拓展了公司多元化业务。亦庄国际融资租赁有限公司在银行间市场发行多次企业债券，同时因租赁产生的应收账款也可以向银行申请抵押贷款。起步时机较早，且多元化的业务范围为亦庄国投提供了更多资金使用空间。如果区属国企处于起步阶段，主要依托于土地开发项目，业务单一，经营类项目较少，无法形成持续收入的现金流，资金来源多为财政资金，后续需向多元化方向发展，且在投资要向能持续产生现金流的资源上倾斜，有利于扩大公司融资的能力。

（来源：新城投资有限责任公司）



新城投资
FUTURE CITY
INVESTMENT



北京市房山新城投资有限公司

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