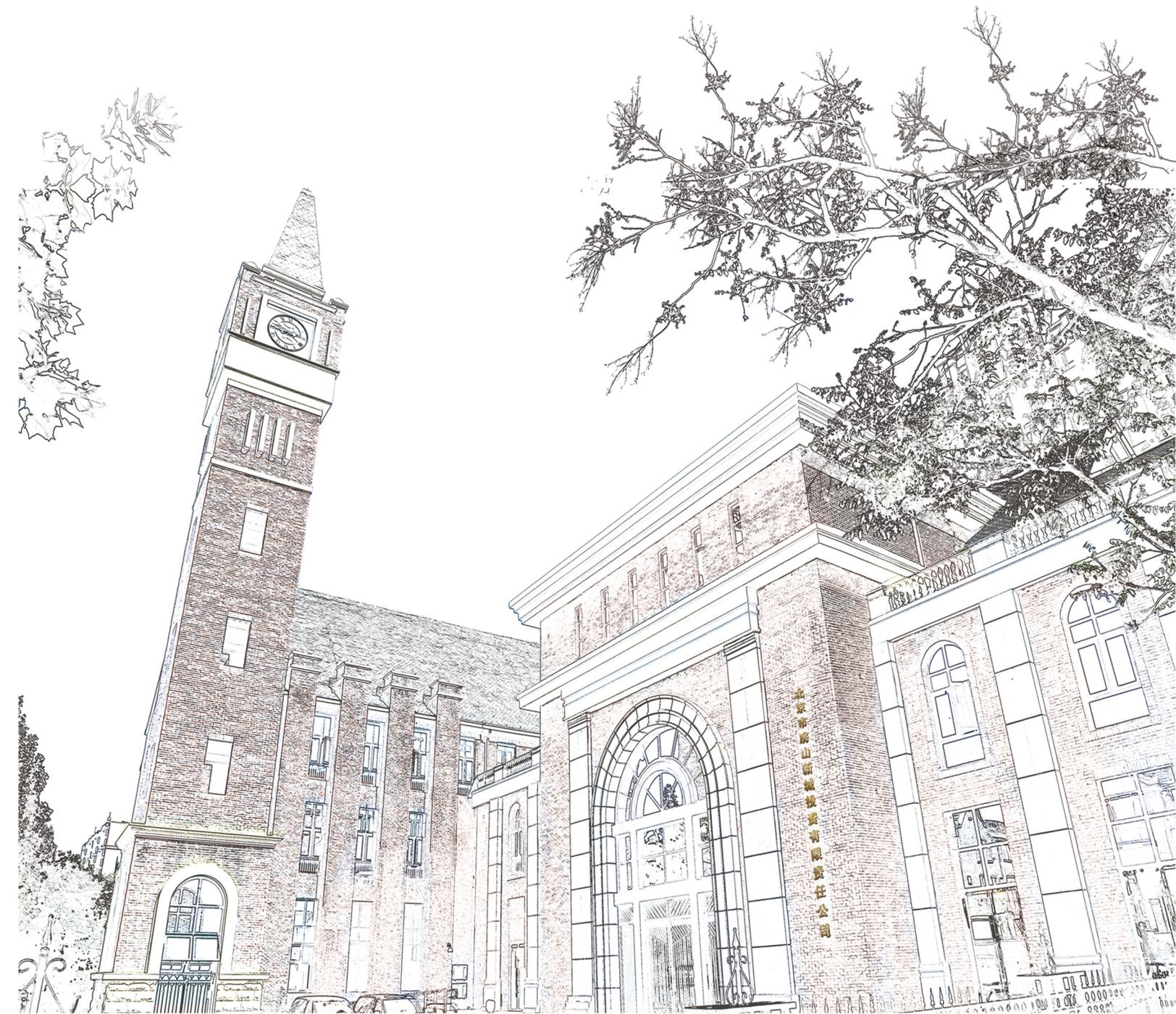


# 新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

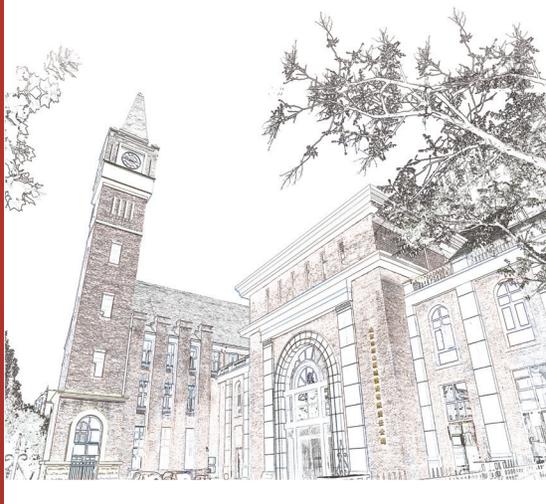
2023年 10月刊



# 新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 10月刊



2023年 10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 02-07

## 新城关注 Attention in Future City

房山快讯 08-10

市场分析 11-15

规划窗口 15-18

政策研究 18-21

## 新城投公司召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育部署会



9月26日，新城投公司召开学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育部署会，新城投公司党总支书记、董事长朱婧琨作工作部署，区国资委主题教育第四联络组组长、区国资委党委委员张贵出席会议，公司领导班子成员、各党支部书记、公司“两代表一委员”、全体党员参加会议。

会上，朱婧琨同志围绕主题教育的重大意义、目标任务、落实成效三方面对新城投公司开展主题教育进行了动员部署，并结合公司实际提出了具体要求。

### 要深刻认识开展主题教育重大意义

充分认识开展主题教育是统一全党思想意志行动、始终保持党的强大凝聚力战斗力的必然要求，是推动团结奋斗积极作为、不断开创事业发展

新局面的必然要求，是深入推进全面从严治党、以党的自我革命引领社会革命的必然要求。公司全体党员干部要学深悟透、知行合一，深刻认识开展这次主题教育的重大意义，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力。

### 要全面准确把握主题教育目标任务

突出目标导向和问题导向相结合，把开展主题教育同推动公司发展紧密结合。在全体党员干部中开展“五讲五比”活动，通过“讲学习、比思想”达到“凝心铸魂筑牢根本”的目的，通过“讲党性、比忠诚”达到“锤炼品格强化忠诚”的目的，通过“讲担当、比贡献”达到“实干担当促进发展”的目的，通过“讲宗旨、比落实”达到“践行宗旨为民造福”的目的，通过“讲廉洁、比作风”达到“廉

洁奉公树立新风”的目的。

### 要不折不扣确保主题教育取得实效

压紧压实责任，坚持统筹兼顾。把开展主题教育同贯彻落实党中央各项决策部署、市委、区委、区国资委工作要求结合起来，同推动公司经营发展、重大项目建设、内部体系优化、人才梯队健强等中心工作结合起来，做到两手抓两促进，把党员干部在主题教育中激发的工作热情和进取精神转化为攻坚克难、干事创业的强大动力，推动公司破解发展难题。

下一步，新城投公司将牢牢把握“学思想、强党性、重实践、建新功”的总要求，以高度的政治责任感，响应号召、深入学习、全面落实，确保主题教育有序开展，取得预期效果。

(来源：党建工作部)

## 新城投公司作为优秀国企代表 在房山区组织工作会上作典型发言

10月16日，房山区组织工作会议在区会议中心召开，会议旨在深入学习贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记关于党的建设的重要思想，全面落实全国、全市组织工作会议部署，总结新时代十年我区组织工作成绩，安排当前和今后一个时期组织工作任务，推动组织工作高质量发展，为“六大房山”建设提供坚强组织保证。区委书记邹劲松出席会议。

新城投公司作为优秀国企代表参加房山区组织工作会，公司党总支书记、董事长朱婧璿作题为《构建党建引领体系 赋能国企高质量发展》的交流发言。

坚持党的领导、加强党的建设，是国有企业的“根”和“魂”。朱婧璿在交流发言中谈到，新城投公司以**强化顶层设计为纲，以抓实教育和明确导向为要**，把党的领导融入企业治理各环节，打造“**党建强、业绩优**”的工作格局，以高质量党建赋能企业高质量发展。

### 构筑党建生态，科学谋划顶层设计

**一是完善治理结构。**以“党建入章”确立党组织在公司治理中的法定地位。落实“第一议题”制度，确保

公司方向正确。

**二是完善决策机制。**细化议事规则和“三重一大”决策制度，每年党组织前置研究议题300余项，把方向、管大局、促落实。

**三是完善组织建设。**把党旗插在重大项目上。比如在长阳0607项目建立党支部，成为保障“新城品质”的战斗堡垒。

### 注重教育培训，学思践悟提升素质

**一是建立“红色课堂”。**用理论学习、现场教学、志愿活动教育青年党员，教育效果显著。

**二是打造“书记讲堂”。**把季度会、年度会和各类专题会开成“书记讲堂”，形成思想共识。

**三是搭建培训体系。**组织高管参加专项培训，针对中高管制定“将才计划”，定期举办经办人大讲堂等形式新颖的培训活动。

### 树立鲜明导向，软实力激发生产力

**一是构建文化体系，为企业发展赋“魂”。**在深入人心的新城精神和新城文化的激励下，苦干实干完成镇江营检查站、清华附小学、疫情应急工程和防汛救灾任务，取得傲人成绩。

**二是锤炼过硬作风，为企业发展塑“形”。**领导班子以上率下，形成了“头雁领航，上下齐心”的良好氛围，在大熊猫繁育基地、京西棚户区改造、大学城拓展区等重大项目推进落地中做出贡献。

**三是打造新城铁军，为企业发展储“能”。**开展“先锋工程”，在重大项目一线选树典型。讲好“新城故事”，在微信群、表彰会、文化墙宣传典型，坚持“重实干、重实绩、重担当”的用人导向，打造了一支听党指挥、敢打硬仗、善打胜仗的新城铁军。

### 打造“党建强、业绩优”工作格局

工作实绩是检验党建成效的重要标准。近年来，**公司资产总额、所有者权益、营业收入、利润总额连年攀升**。荣获首都文明单位、首都劳动奖状、三八红旗集体、五四红旗团支部、青年文明号、青年突击队等市、区级荣誉。

接下来，新城投公司将继续走好党建引领企业高质量发展之路，助力城乡建设，推动区域发展，为“六大房山”建设贡献“新城力量”。

(来源：党建工作部)



## 以行动践行志愿精神，以奉献展现担当作为

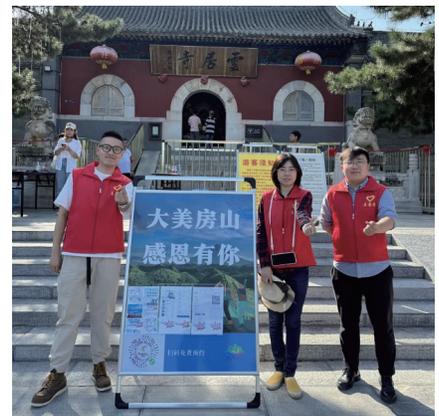


为配合“大美房山 感恩有你”免费游等级景区活动顺利开展，为营造安全、有序、良好的出游环境，在新城投、文旅投公司主要领导的重视和指挥下，新城投公司党建部、人力部积极协助组织安排，新城投、文旅投公司领导及员工迅速响应、积极行动，快速完成 70 人次志愿者队伍组建。志愿者队伍前往三大国有景区周口店遗址、云居寺景区、石花洞景区开展中秋国庆假期景区志愿服务活动。

活动期间，志愿者身着统一的“志愿红”马甲，高标准、严要求做好志愿服务工作。耐心解答游客的问题，为游客提供检票和咨询引导服务。温馨的话语、热心的帮助、贴心的服务，带给游客良好的旅游体验，深受景区和游客的好评，圆满协助完成“大美房山 感恩有你”免费游等级景区活动。

区委副书记、政法委书记暴剑、区文旅局局长王化占、新城投及文旅投董事长朱婧琏、新城投总经理欧新

刚先后前往景区视察并慰问志愿者。志愿者们舍弃与家人团聚的美好时光，以高昂的斗志、饱满的热情，全身心投入到志愿服务活动中，以实际行动践行志愿精神，以主动奉献展现担当作为。



刚先后前往景区视察并慰问志愿者。

点点星光，汇聚如炬。在中秋国庆假期的志愿服务活动中，

通过本次志愿服务活动，大家再次展现出舍我其谁、勇扛重任的担当精神，咬紧牙关、迎难而上的拼搏精神，展示出新城投、文旅投公司人员良好的对外形象。志愿者也将在工作中继续主动作为，以实干贡献力量，以付出彰显成绩，为六大房山建设添砖加瓦。

(来源：房山文旅投)



## 新城投公司召开三季度安委会暨中秋、国庆双节工作部署会

9月27日，新城投公司召开2023年三季度安委会暨中秋、国庆双节工作部署会。会议由公司董事长朱婧璘主持，总经理欧新刚及班子成员、公司相关负责人员现场参会，公司员工及各项目总包及监理单位有关负责人通过视频会参加。

会议通报了近期建筑行业发生的典型事故案例，传达了上级部门关于做好安全生产、消防工作的相关要求，总结了公司三季度安全生产工作开展情况及存在的问题，并对“中秋”、“国庆”双节期间的安全生产工作进行了部署。

欧新刚同志就公司安全生产和火灾隐患大排查、大整治行动的开展情况进行了阶段性总结，并对下一步工作提出具体要求，同时明确公司要持续做好扬尘防治工作，双节期间做好应急值班值守。

朱婧璘同志强调：**一是正确认识当前形势**，进一步增强做好安全生产



工作的紧迫感，要求各参建单位要进一步加强组织领导，时刻紧绷安全生产这根弦，坚决克服侥幸心理和麻痹思想。**二是充分压实各方责任**，确保当前和今后安全生产形势的稳定性，公司各部门、各子公司、各项目参建单位要严格履行管理责任，公司将安全职责不落实或管理失责的施工单位、监理单位采取处罚、约谈、发函、更换负责人等措施，公司纪检部门也要加大对各项目安全责任落实情况的

督查。**三是坚持高标准严要求**，努力打造经得起考验的标杆性项目，公司的项目要拼安全、拼质量、拼水平，以精致管理打造“新城品质”品牌效应，为房山区建设作出积极贡献。

下一步，新城投将认真贯彻落实市区安全生产工作部署和要求，“以时时放心不下”的责任感、使命感和紧迫感，切实履行企业安全生产主体责任，筑牢安全生产防线。

(来源：安全管理部)

## 消防安全演练 构筑安全屏障 ——阎村公寓安置点开展消防应急疏散演练

2023年9月25日，区委副书记、政法委书记暴剑同志带队到阎村公寓安置点慰问受灾群众。并就公寓管理工作召开专题会，要求要提高入住群众的消防安全意识及应急防护与逃生自救能力，构建平安和谐公寓。

9月28日上午，阎村公寓安置点组织消防应急疏散演练。区住建委、

区卫健委（急救中心）、消防、公安、乡镇驻点干部、新城投公司、物业公司等相关单位参加活动。

消防安全是筑牢安全防线的重要组成部分。为确保消防演练顺利开展，本次活动制定了完善的消防演练流程，细化任务，责任到人，加强培训，务求实效。确保每一名参与的工作人员

和群众了解演练内容，熟知演练流程。

演练过程模拟火情发生场景，巡察人员通过对讲机呼叫安保人员对火情进行初级扑救，阻止火势蔓延。公安、物业及时引导疏散公寓内人员。消防迅速出警，启动消防设备，抢救伤员。医疗组进行紧急救治，并送往就近医院。大家在火情发生的第一时间快速

响应,沉着应对,做到有火情及时报警,人员有序撤离、火灾得到快速扑救,此次消防演练活动圆满完成。

下一步,新城投公司将会同安置组各成员单位提高公寓人员的消防安全意识和火灾处置能力,进一步加强

公寓管理,为入住公寓的百姓营造安乐祥和的节日氛围。

(来源:党建工作部、综合管理部)



## 勇于“乒”搏,赛出精彩 2023年“聚力杯”乒乓球团体赛圆满落幕



人。经过一天的激烈比拼,新城投公司一队、二队分别在本次比赛中取得**第二名、第四名**的好成绩。

接下来,公司工会将持续开展员工喜闻乐见的各类文体活动,以“足球、篮球、乒乓球、羽毛球、健身舞蹈”五大俱乐部为抓手,带动员工以积极进取的精神投入工作,把比赛中展现出来的韧劲和精气神带到工作中去。比学赶超,争先创优,为“六大房山”建设贡献新城力量。

(来源:综合管理部)

10月14日,2023年“聚力杯”乒乓球团体赛在北京市房山区乒乓球运动协会如期举办。新城投公司精选10名队员组成2支队伍积极参加。公司工会主席王伟作为此次赛事特邀嘉宾出席闭幕式,并为获奖团队颁奖。

本次比赛旨在弘扬国球精神,提振灾后重建士气、践行国有企业政治担当。

比赛在众多势均力敌的参赛选手

之间进行,直拍、横拍、扣球、旋转球,比赛中不时传出热烈的喝彩声,兴奋的“好球”声不断。大家挥汗如雨,积极拼搏,不到最后一刻决不放弃的精神深深地打动了在场的每一个



## 慰问送温暖，关怀暖人心

细微之处见温暖，最是“真情”暖人心。为更好地关爱员工、服务员工，进一步增强公司凝聚力，公司工会对生育员工、产后返岗员工、新婚员工及生病员工进行慰问。

### 生育员工篇

**是关怀，更是牵挂。**工会主席王炜细心地询问鲁兵爱人产后恢复情况及孩子健康情况，并向她转达了公司的关心和问候，与她及家属亲切交谈，叮嘱她要保持心情愉快，注意休息、安心休养，并祝福小宝宝健康成长。



### 产后返岗员工篇

**有鲜花，更有感动。**公司工会为产后返岗女员工们贴心准备了花束及贺卡，为大家送上美好的祝福！公司完善了母婴室物品设置，为大家准备了母婴专用湿巾、哺乳用品等，为返岗女员工们安然度过哺乳期提供特别

的关心与照顾。

初为人母，大家辛苦啦，欢迎回归，希望接下来的日子，继续发光发彩，创造辉煌，未来可期！



### 新婚员工篇

**是甜蜜，更是希望。**公司工会慰问新婚员工石磊，祝福她成立了新的家庭、拥有了新的身份，希望她婚后生活幸福、美满，建设好自己的小家庭。



### 生病员工篇

**有鼓舞，更有力量。**公司工会闻讯第一时间前往生病员工王越冬家中慰问关怀。王越冬表示，感谢公司的关心，重返岗位后将以更加饱满的热情投入工作，为公司发展贡献力量。

温暖常在，真情永驻。下一步，公司工会将持续发扬“以公司为家促团结”的企业文化，切实履职尽责，完善工作机制，使职工及家属感受到组织的温暖，激发员工幸福感和归属感，共同为房山建设贡献青春与力量。

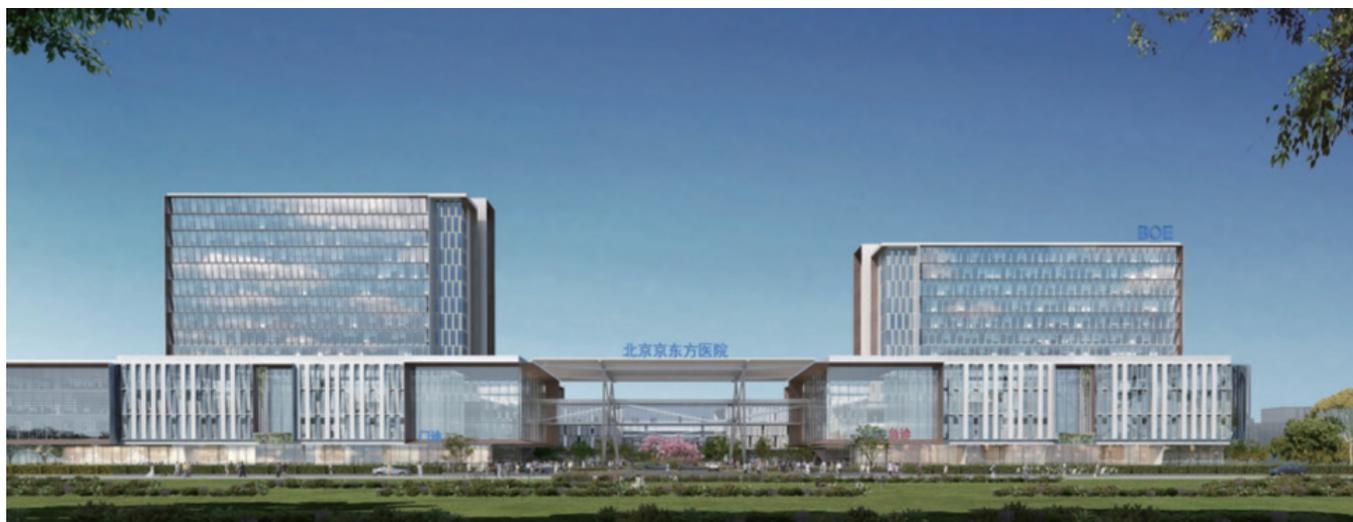


(来源：综合管理部)

>> 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

## 应用人工智能物联网创新成果 北京房山将添智慧医院



房山区，北京高端制造业基地里，一座智慧医院即将拔地而起。

近日，北京市发改委核准批复北京京东方医院项目（一期），计划明年开工。作为城南行动计划里的重点项目，这座有 1500 张床位的医院除了能增加城南优质医疗资源，还将应用大量人工智能、物联网创新成果，带动医工创新产业的发展。

### + 1500 张床位补城南医疗短板

从地图上看，北京京东方医院位于房山区北京高端制造业基地 06 街区 01 地块。

按照规划，这是一所总床位达到 1500 床的三级综合医院。此次获批的一期项目设置床位 1000 张，主要建设急诊、门诊（含发热门诊）、住院、医技中心、康复中心及各类配套设施

和设备用房，总建筑规模达到 22 万平方米。

“北京京东方医院是‘十四五’期间房山区重点建设的区域医疗中心，也是落实城南行动计划的重要举措。”房山区相关负责人说，建成后将补充区域医疗资源，更好满足居民医疗服务需求。

作为京西南地区医疗服务中心之一，这里将承接辖区内重大、疑难疾病转诊和急诊急救任务，主要服务半径覆盖窦店镇、琉璃河镇、阎村镇等周边居民。

### + 应用人工智能等科技成果

从名字上就能发现，这所医院是由本市重点科技企业京东方科技集团投资建设。当医疗遇上科技，会有什么不一样？

作为北京京东方生命科技产业基地的核心组成部分，该项目将与基地中其他业态有机协同，构建“临床 - 研发 - 试验 - 转化 - 应用”的创新转化体系，真正发挥“研究型医院”价值，实现“从临床来，到临床去”。

人工智能、物联网方面的科技成果也将应用在医院里。“目前，在医疗器械、创新药品和医疗 AI 等方面，我们已开展了部分创新研究和成果转化，未来依托产业基地及周边医工产业生态，将会衍生出更多医工研发与转化需求。”京东方相关负责人说。

与此同时，医院也将探索物联网医疗创新模式，通过各类健康终端和物联网技术，构建链接“医院 - 社区 - 家庭”的线上线下分级诊疗体系，进一步扩大优质医疗资源覆盖范围。“探索让更多的健康管理、康复护理服务

由医院延伸至社区、家庭，让医院不再是‘看病’中心，而是‘能力’中心。”京东方相关负责人说。



### 一期计划明年上半年开工

这座医院一期计划 2024 年上半年开工，预计 2026 年建成。市发改委相关负责人说，未来，医院将打造以专科高技术能力为牵引、“康复+”为特色、综合医疗为基础的学科能力体系，为周边居民就诊和区

域医工产业融合发展提供高质量的专业服务。

京东方相关负责人解释，“康复+”有三层含义：通过康复“加”，让康复医学科赋能各学科，做到康复早介入、早干预，提升整体治疗效果；通过康复“佳”，开展国内外先进康复技术的应用与研发，让患者更好回归社会的同时，助力康复学科创新发展；通过康复“家”，让轻症患者利用健康物联网平台和智慧终端产品，在家庭、社区即可享受专业康复指导和训

练，提升康复服务可及性。

一座医院也将带动一个产业的发展。未来建成后，项目将重点打造科研平台，助力临床研究及成果转化，助力京东方生命科技产业基地打造医工结合的智慧医疗产业链，带动房山区健康产业发展。同时，与中关村房山园内的高校院所、生物医药企业合作开展医工融合研发和转化，助力本市生物医药产业创新发展，打造医工创新产业高地。

（来源：北京日报客户端）

## 区领导调研 108 国道沿线灾后恢复重建有关工作

10 月 17 日上午，区委书记邹劲松围绕“学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育，提升基层党组织战斗力，推进灾后恢复重建”沿 108 国道沿线调研。

邹劲松一行先后到河北镇磁家务村，实地察看村口河道周边架空线缆、裸露地面整治情况，到东庄子大桥察看河道及 108 国道恢复重建施工进度，听取 108 高速公路规划设计情况汇报。在佛子庄乡佛子庄村，邹劲松实地察看了河道修复治理情况，听取水利工程建设进展情况及下一步工作计划汇报，并深入村庄察看公共服务设施修缮、村内农宅恢复重建等情况，听取佛子庄乡恢复重建工作计划及最新进展汇报，察看应急保障中心平急两用设施规划、设计、建设进展

情况，听取后续管理应用情况汇报。

邹劲松强调，要围绕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，扎实推进灾后恢复重建工作，按照“一年基本恢复、三年全面提升、长远高质量发展”的思路，



在推进恢复重建的同时做好全面提升。要全面做好水、电、气、通信、道路等基础设施的提升，切实增强各项基础设施防灾、抗灾能力。要高标准推进水毁河道恢复，进一步提升防

洪标准，提高河道行洪能力，科学建设挡水墙、水利防护设施，扎实做好河道两岸景观打造，因地制宜为附近群众和观光市民打造休闲空间。要全力以赴服务和改善民生，加快推进水毁桥梁、民房和街坊路修缮重建工作，加强建筑材料、施工设备和人员调度，确保道路通畅、百姓温暖过冬。要坚持规划引领，结合河道两岸景观进行设计施工，使挡水墙、水利防护设施等与周边景色相融合。要科学布局平急两用设施和应急避难场所，完善各项应急设施和物品储备，实现应急避难与日常使用相结合。各基层党组织要

充分发挥战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，团结带领广大群众重建美好家园。

区领导周同伟、李进伟、尹航、刘金辉参加调研。

（来源：房山区融媒体中心）

## 房山区学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组第二次会议召开

10月16日，区委书记、区委学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组组长邹劲松主持召开房山区学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组第二次会议。区委副书记、政法委书记、区委学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育领导小组副组长暴剑出席会议。

会议听取了全区学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育开展情况的汇报，专题研究全区主题教育区级领导班子调研工作，审议并原则通过全区主题教育民生项目清单、高质量发展清单、整改整治问题清单。

邹劲松指出，自第二批主题教育开展以来，我区严格按照中央部署和市委要求，牢牢把握“学思想、强党性、重实践、建新功”的总要求，把学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想作为重中之重并贯穿主题教育始终，坚持领导干部领学带学促学，积极开展研讨交流、调研指导，全区主题教育取得了较好成效。接下来，要坚持理论学习、调查研究、推动发

展、检视整改，有机融合、一体推进、务求实效。

邹劲松强调，要压实主体责任，领导小组各成员单位要密切配合、协同作战，“一办七组”要主动向前、不等不靠、积极作为，加强对主题教育分类指导、精准施策，坚决避免上热下冷、层层加码，持续为基层减负。要力避形式主义，不做表面文章，注重调研轻车简从，科学统筹各类调研活动，综合运用随机走访等方式，真正做到扑下身子、深入基层、深入一线，用心听取群众的真话、实话、心里话，发现真问题、解决真问题。要务求实效，进一步提高政治站位，加强组织领导，强化统筹协调，以更高标准、更严要求、更实举措，推进全区主题教育民生项目清单、高质量发展清单、整改整治问题清单所列各项重点工作落实落细。要严格督导，切实发挥好区委联络组作用，严督实导、以导带督，确保主题教育各项要求落到实处。

邹劲松强调，要强化统筹、再立新功，高效统筹灾后恢复重建和社会高质量发展。积极争取资金支持，加快推进手续办理，按照项目实施的

轻重缓急，科学合理安排工作时序，严格按照时间节点倒排工期，确保如期完成各项任务目标，咬紧牙关、勇挑重担，全面推动灾后恢复重建工作，以实实在在的工作成果检验主题教育成效。要以“时不我待”的紧迫感，用心用情、抓实抓细经济、城市、民生、生态等领域各项重点工作，坚持高位统筹、高频调度，紧盯主要经济指标，持续优化营商环境，发挥各部门参谋助手作用，用足用好千家企业大走访等工作机制，不断创新工作举措，加快推动重大项目建设，统筹推进“六创”工作，不断提升教育、医疗、交通、住房四大承载力。同时，当前正值第三届“一带一路”国际合作高峰论坛期间，要持续抓好安全生产各项工作，全面消除各类安全隐患，全力以赴保障全区安全稳定。希望大家以此次主题教育为契机，把全区各项工作推向新高度，圆满完成全年各项目标任务，向市委、区委和全区人民交出一份满意答卷。

区领导张厚明、佟刚、李进伟参加。

（来源：房山区融媒体中心）



## 市场分析

### 三部门：个人购买保障房免征印花税 契税减按 1% 税率征收

10月8日消息，近日，财政部、税务总局和住建部三部门联合发布《关于保障性住房有关税费政策的公告》提出，对个人购买保障性住房，减按1%的税率征收契税。

据公告显示，为推进保障性住房建设，自2023年10月1日起，对保障性住房项目建设用地免征城镇土地使用税。对保障性住房经营管理单位与保障性住房相关的印花税，以及保障性住房购买人涉及的印花税予以免征。此外，对个人购买保障性住房，减按1%的税率征

收契税。

对于在商品住房等开发项目中配建保障房项目的，依据政府部门出具的相关材料，可按保障性住房建筑面积占总建筑面积的比例免征城镇土地使用税、印花税。

《公告》明确，企事业单位、社会团体以及其他组织转让旧房作为保障性住房房源且增值额未超过扣除项目金额20%的，免征土地增值税。对保障性住房经营管理单位回购保障性住房继续作为保障性住房房源的，免征契税。

另外，《公告》还规定，保障性住房项目免收各项行政事业性收费和政府性基金，包括防空地下室易地建设费、城市基础设施配套费、教育费附加和地方教育附加等。

此外，对于享受税费优惠政策的保障性住房项目，按照城市人民政府认定的范围确定。城市人民政府住房城乡建设部门将本地区保障性住房项目、保障性住房经营管理单位等信息及时提供给同级财政、税务部门。

(来源：房讯网)

### 央行：落实新发放首套房贷利率政策 动态调整机制调降首付比和二套房贷利率下限

中国人民银行货币政策委员会2023年第三季度(总第102次)例会于9月25日在北京召开。会议指出，因城施策精准实施差别化住房信贷政策，支持刚性和改

善性住房需求，落实新发放首套房贷利率政策动态调整机制，调降首付比和二套房贷利率下限，推动降低存量首套房贷利率落地见效，加大对“平急两用”公共

基础设施建设、城中村改造、保障性住房建设等金融支持力度，推动建立房地产业发展新模式促进房地产市场平稳健康发展。

(来源：房讯网)

### 北京二手房挂牌量创下新高，突破 16.6 万套

近日，记者对北京地区二手房、新房市场进行实地调研发现，截至10月6日，北京二手房挂牌量创下新高，突破16.6万套。“认房不认贷”政策推行一月有余，新增挂

牌量超过1.6万套。部分二手房房价出现明显下降，但整体仍保持平稳态势。相比二手房，新房市场成交价格比较坚挺，除了个别即将清盘的楼盘外，降价促销活动较少。

值得注意的是，很多开发商加速清盘老项目的同时，开始准备新项目入市。

(来源：房讯网)

## 土拍房山受追捧 4 房企围猎良乡大学城!

根据北京市规划和自然资源委员会官网，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，地块土地面积 46884.93 平方米，规划建筑面积 89859.67 平方米，地块起始价格为 13.7 亿元，起始楼面价约 15246 元 / 平方米。

该地块采用“竞地价 + 竞现房

+ 摇号”方式出让，根据中指研究院监测数据，该地块共吸引了金汇海、中海、龙湖、华润 4 家房企报名参与，地块销售指导价 4.5 万元 / 平方米 (现房 4.7 万元 / 平方米)。

中指研究院土地市场研究负责人张凯指出，房山地块受到房企关注，一方面从地块位置上来说，相对较有优势，距离良乡大学城西站 800 米左右，“含铁量”较高，同

时周边竞品较少，存在一定的本地置换需求；同时从利润空间上看，起始楼面价 15246 元 / 平方米也吸引了一定数量房企的青睐。

从结果来看，该地块最终由山西金汇海房地产开发有限公司以 15.1 亿元竞得，成交楼面价 16804 元 / 平方米，溢价率 10.22%。

(来源：中国财经)



## 9 月中国 50 城二手房成交量环比增长 21%

受多项利好政策密集落地提振，9 月份中国二手房市场交易出现修复迹象。

贝壳研究院 9 日发布的数据显示，9 月中国 50 个重点城市二手房成交量环比增加 21%，带看量环比

增加 17%。

一二线城市交易量回升明显。该机构数据显示，当月，一线、二线、

三四线城市二手房成交量环比分别增加 31%、20%、8%，带看量分别环比增加 23%、11%、3%。其中，北京和上海二手房价连续两个月回升，9 月环比分别上涨 0.7% 和 1.4%。

二手房交易修复主要受到近期一系列支持性政策的提振。据中指研究院统计，2023 年 1 月至 9 月，全国已有超 200 省、市（县）优化调整房地产政策，出台相关调控措施超 400 次。据初步统计，9 月单月，有 66 省、

市（县）出台房地产相关支持性政策 90 条，政策出台频次达去年四季度以来单月最高水平。当月落地的政策措施包括全面落实首套住房“认房不认贷”，广州取消近郊限购，多个二线城市全面取消限购等。

从房价来看，诸葛数据研究中心发布的数据显示，2023 年 9 月中国 100 个重点城市二手住宅市场均价为每平方米 15378 元人民币，环比下降 0.33%，跌幅较上月收窄 0.19 个

百分点，同比下降 2.05%。9 月份二手房价格继续延续下滑态势，但跌幅呈现收窄迹象。该机构预计，10 月份，二手房价格跌幅有望继续收窄。

另据贝壳研究院统计，中秋、国庆假期期间，中国 50 城二手房日均成交量相较 2022 年国庆假期期间增长 3%，带看量增长 13%，二手房市场交易持续修复。

（来源：中国新闻网）

## 存量首套房贷利率下调接近尾声

中国人民银行货币政策司司长邹澜 13 日介绍，降低存量首套房贷利率工作已基本接近尾声。存量首套房贷利率调整后的加权平均利率为 4.27%，平均降幅 0.73 个百分点。

邹澜在当日中国人民银行举行的新闻发布会上说，9 月 25 日到 10 月 1 日，降低存量首套房贷利率政策实施首周，符合条件的存量首套房贷有 98.5% 完成利率下调，合计 4973 万笔、21.7 万亿元。目前，绝大多数借款人均已第一时间

享受到了实惠。对于其他还需借款人提供证明材料、银行予以认定的情况，主要银行也将在一个月内完成调整。

中国人民银行调查统计司司长阮健弘在发布会上介绍，随着降低存量首套房贷利率政策落地，9 月末我国存量住房贷款加权平均利率为 4.29%，比上月低 42 个基点，取得了显着的下降幅度。存量房贷利率下降能够有效减少居民的利息支出，提高居民消费能力，有助于消费平稳增长。

10 月 31 日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布通知，引导商业性个人住房贷款借贷双方有序调整优化资产负债，降低存量首套住房商业性个人住房贷款利率。自 9 月 25 日起，存量首套住房商业性个人住房贷款的借款人可向金融机构提出申请，由该金融机构新发放贷款置换存量首套住房商业性个人住房贷款或协商变更合同约定的利率水平。

（来源：新华网）

## 放松二手房指导价有何影响

日前，“北京市海淀区 29 个小区二手房交易指导参考价已取消”的消息引发关注。事实果真如此吗？北京市海淀区房管局工作人员表示，海淀区并非完全取消二手房指导价，而

是进行动态调整，售房者可以按照正常的市场价格对外展示房源信息。

业内人士认为，此举对其他城市房地产政策调整有一定影响。

实际交易中，二手房指导价作用

如何？“不同城市情况略有不同。北京的二手房交易指导价并不关联房贷审批。因为北京房贷严格，价格高的基本是非普通住宅，首付和税费也高，所以用不上指导价。”中原地产首席

分析师张大伟告诉记者，比较而言，一些城市首套房资格获取相对容易，所以要用指导价限制贷款。

今年以来，北京二手房市场面临一定下行压力。据诸葛数据研究中心统计，今年1月至9月，北京二手住宅成交118393套，较2022年同期上涨7.2%，但是较2021年同期仍下降19.4%；同时4月至7月连续4个月呈现下滑态势；8月，在政策利好拉动下二手房市场止跌回升；9月，在政策持续发酵下二手房成交量继续回升。

“出台二手房指导价，是为了促使过热区域二手房市场价格回归理

性，打击投机行为。同时，也是为了遏制个别中介机构抢房源抬高售价、扰乱二手房交易市场的恶性竞争行为，维护市场良性健康发展。”58安居客研究院院长张波表示，从当前市场看，市场投机需求不在，再通过指导价限制二手房价的意义已经不大。当前，二手房市场面临挂牌价和成交价下行而非上涨，解除指导价对市场的扰动性可能也并不大。

实际上，从去年下半年开始，很多城市就已经逐步放松了二手房指导价。去年6月底，西安暂停发布指导价，成都、广州和东莞等城市指导价

也有了松动，实际交易和银行放贷基本不受指导价影响，深圳也多次传出要对指导价进行调整。

“二手房指导价存在的必要性逐步减弱，为了提振市场、拉动购房者入市积极性，放开指导价也是一个政策选项。”诸葛数据研究中心高级分析师陈霄说，近期，不少地方采取“认房不认贷”、取消限购限售等措施，对新房的利好性更强，而放松指导价针对二手房市场，有利于促进一二手房联动，提升房源流动性，带动置业信心修复，对促进市场回暖有着重要意义。

(来源：中国经济网)

## 自然资源部发文建议取消地价上限

10月17日，经济观察网获悉，9月底，自然资源部已给各省市自然资源主管部门下发文件，内容包含：建议取消土地拍卖中的地价限制、建议取消远郊区容积率1.0限制等。

多个信源向经济观察网透露，济南、南京、合肥、宁波、苏州、成都、西安等城市已落地“取消地价上限”这一动作，多数城市将在下一批次土地出让文件中删去地价上限等内容。北京、上海等核心城市仍在研究如何调整竞买规则。

一位头部房企投资高管透露，取消地价上限，意味着土地市场回归价高者得的时代，逐步撤除摇号、竞配建、竞自持、竞高标准建设方案等竞买规则。

10月11日，合肥土地市场网公布了合肥年内第三批拟出让宅地的清

单，6宗地明确于11月2日出让，出让信息中只规定了起始价，未明确地价上限。

10月9日，济南市自然资源和规划局发布补充公告，对10月中下旬即将进行的市本级两场土拍出让规则进行调整，恢复2017年8月前“价高者得”原则确定竞得人，出让环节不再设立最高限价。

而在9月26日，成都发文放松限购的同时，也明确了中心城区商品住宅用地实施竞地价拍卖，且新出让土地所建商品住房由企业根据市场情况自主定价，即竞地价+取消商品房限价。

2021年3月，在自然资源部牵头下，全国22个主要城市的住宅用地实施“集中挂牌、集中出让”的集中供地。同年3月底，北京在第一

批次宅地挂牌文件中，首次公布了土地合理上限价格，一般设置溢价率上限为15%。

地价封顶后，近两年多的时间里，北京持续更新土地出让环节的“政策工具”：地价触顶后，转为竞建公租房面积上限、竞政府持有产权份额，或投报高标准商品住宅建设方案，或竞超低能耗建筑面积，或竞现房销售面积等。

一位央企华中区域投资负责人告诉经济观察网，北京并非首创设置地价上限的城市，早在2017年前后，很多城市便默许整体土地溢价率不超过15%的隐性红线，但这并非明令禁止高溢价地块产生，个别地块溢价率高达50%的情况仍时有发生。

直到2021年8月，自然资源部给集中供地城市提出四点要求：

一是参加宅地竞拍企业需具有房地产开发资质；

二是加强对房地产企业购地资金的来源审查；

三是单宗地溢价率不得超过15%，绝不允许通过提高起拍价格调整溢价率，否则将严肃公开处理，严控城市楼面地价新高；

四是在达到地价或溢价率上限的时候，不得以竞配建等方式增加实际

地价，可通过一次性合理报价、摇号、竞更高更优品质建设方案等方式确定竞得人。

至此，越来越多城市选择“地价触顶+摇号”方式出让地块。

在土拍遇冷及分化加剧的背景下，众多城市的土地部门需要研究和制定更适合当下土拍市场的规则。

例如，如果取消摇号和地价上限，回归到价高者得的时代，会否推高地

价？商品房销售限价是否取消？若房地价差缩小，开发商利润被压缩，是否会影响后续的产品品质？没有了地价上限，还意味着竞现房面积、竞高标准建设方案等从此退出江湖……这是一位东部城市规自部门人士正思考的问题，他们正紧盯一线城市是否跟进“取消地价上限”，再调整所在城市的土拍规则。

（来源：经济观察报）

## 规划窗口

# 自然资源部印发通知 加强和规范城镇开发边界管理

北京10月11日电（记者常钦）近日，自然资源部印发《关于做好城镇开发边界管理的通知（试行）》（以下简称《通知》），要求坚决维护“三区三线”划定成果的严肃性和权威性，推动城镇开发边界划定成果精准落地实施，统筹做好规划城镇建设用地安排，严格规范城镇开发边界的全生命周期管理。

《通知》强调，各地要切实将党

中央、国务院批准的“三区三线”划定成果作为调整经济结构、规划产业发展、推进城镇化不可逾越的红线。各类城镇建设所需要的用地（包括能源化工基地等产业园区、围填海历史遗留问题区域的城镇建设或产业类项目等）均需纳入全省（区、市）规划城镇建设用地规模和城镇开发边界扩展倍数统筹核算。

《通知》提出，市县国土空间规划的实施在城镇开发边界内的增量用地使用上，要为“十五五”“十六五”期间至少留下35%、25%的增量用地。在年度增量用地使用规模上，至少为每年保留5年平均规模的80%，其余可以用于年度间调剂，但不得突破分阶段总量控制。

（来源：人民日报）

## “地类认定”问题看这里

**地类是怎么划分的？认定的标准是哪些？**

调查君：地类即土地利用类型，主要依据土地主要利用方式、经营特点和覆盖特征等因素进行划分、归类。地类划分遵循不重不漏原则，当用地具备多种用途时，以其主要功能进行

归类。

按照《土地利用现状分类》（GB/T 21010-2017）、《第三次全国国土调查工作分类》及相关规定，第三次全国国土调查（以下简称“三调”）全面掌握了全国陆地国土的利用现状等情况，查清了耕地、园地、林地、

草地等13个一级类56个二级类的利用状况，形成了统一的底图、底版，是国土空间规划、用途管制、耕地保护等各项工作的基本依据。

国土调查坚持按实地现状认定地类，即社会上通俗讲的“所见即所得”，反映调查时点的土地利用现状。如，

对某块正在种植粮食作物的土地，调查时按实地现状认定为耕地；如未来规划其用途为工业用地，并依据规划用途经建设用地审查批准后，但调查时并没有建设仍种植粮食作物的，按实地现状仍认定为耕地；待其建设了工业厂房等建（构）筑物后，再认定为工业用地。

### 耕地地类如何调查认定？

调查君：国土调查中，耕地是根据相关技术标准认定的，具体是指利用地表耕作层种植农作物为主，每年种植一季及以上（含以一年一季以上的耕种方式种植多年生作物）的土地，包括熟地，新开发、复垦、整理地，休闲地（含轮歇地、休耕地），包括直接利用地表耕作层种植的温室、大棚、地膜等保温、保湿设施用地。

调查时，对新增耕地的认定更加严格，要求必须“出土长苗”，主要目的是防止出现新增耕地“光开垦、推土、翻耕起垄，但不种植”，甚至弄虚作假的问题，确保新增耕地名副其实。对于原地类为非耕地，现状仍是荒草、推土或者农作物没有“出土长苗”的地块等，不能认定其为新增耕地。但考虑到各地农作物播种季节、物候期等实际，年度国土变更调查中允许地方在每年2月报送“一上”数据时先行承诺按耕地调查，到5月底前完成“出土长苗”补充举证并通过国家级核查，符合认定标准的确认为耕地。考虑到年度国土变更调查的调查时点为每年12月31日，至次年5

月底仍不能举证为耕地的，纳入下一年度国土变更调查。

### 复合利用的农用地如何认定地类？

调查君：国土调查中，对复合利用的农用地，按照主要用途认定其地类。如对耕地上种植林木、园艺等作物，尚未达到林地（即乔木郁闭度 $\geq 0.2$ ，或灌木覆盖度 $\geq 40\%$ 的土地）或园地（即园艺作物等覆盖度大于50%或每亩株数大于合理株数70%的土地）认定标准的，仍按耕地认定；如实地已达到林地或园地认定标准的，应按林地或园地认定。

### 永久基本农田中种植了韭菜、生姜等蔬菜或者甘蔗等糖料作物，是否会改变耕地地类？

调查君：永久基本农田是依法划定的优质耕地，应当重点用于发展粮食生产，但种植棉、油、糖、蔬菜等农产品的，其地类也仍为耕地。

### 种植药材的土地能不能都调查为耕地？

调查君：调查时，按照耕地认定标准，对直接利用地表耕作层种植药材且每年种植一季及以上，如按照“每年种植一季”耕种方式种植半夏、蒲公英、沙参、白术等多年生药材的土地，按耕地进行认定；对直接利用地表耕作层种植药材但种植周期在一年以上（不含一年），如种植西洋参、三七等的土地，则按园地进行认定。

### 城市用地、建制镇用地、村庄用地是如何调查认定的？

调查君：“三调”中城市用地、建制镇用地、村庄用地是一个集中连片的区域范围，均归类为建设用地。其中：城市用地指城市居民点，指市区政府、县级市政府所在地（镇级）辖区内的，以及与城市连片的商业服务业、住宅、工业、机关、学校等用地，包括其所属的，不与其连片的开发区、新区等建成区，及城市居民点范围内的其他各类用地（含城中村）；建制镇用地指建制镇居民点，指建制镇辖区内的商业服务业、住宅、工业、学校等用地，包括其所属的，不与其连片的开发区、新区等建成区，及建制镇居民点范围内的其他各类用地（含城中村）；村庄用地指乡村居民点，指乡村所属的商业服务业、住宅、工业、学校等用地，包括乡政府所在地和乡村居民点范围内的其他各类用地。

为掌握城镇村庄内部具体的土地利用状况，“三调”对城镇村庄内部土地利用现状进行了细化调查，查清了城镇村庄内部各类土地的利用现状，如商业服务业用地、工矿用地、住宅用地、公共管理与公共服务用地及轨道交用地、城镇村道路用地、交通服务场站用地、空闲地等的土地利用状况。同时，通过细化调查，也发现城镇村庄内部存在着一些尚未建设的土地，现状为耕地、林地等，这些土地纳入相应的城市用地、建制镇用地或村庄用地统计。

（来源：i自然全媒体）



# 省级国土空间规划编制技术规程

为落实《全国国土空间规划纲要(2021-2035年)》对国土空间开发保护新格局的部署,提高规划编制针对性、科学性和可操作性,自然资源部国土空间规划局组织有关单位组建专业队伍,由中国国土勘测规划院技术牵头,在《省级国土空间规划编制指南》(试行)文件的基础上,编制形成了“多规合一”后首部国土空间总体规划国家标准。

本标准确立了省级国土空间规划的定位、目标、任务、编制原则,统一了编制程序、技术方法和成果要求,有效指导和规范省级国土空间规划编制工作。

## 一、标准实施意义

推动了国家现代化空间治理体系的加快形成,有效支撑上位规划传导,充分体现生态文明新时代的新价值和新要求。

形成了全国首个国土空间总体规划编制技术规范,解决了省级国土空间规划编制的难点,填补了国土空间规划编制技术规范的空白。

提升了规划管理的科学化、规范化水平,适应“多规合一”国土空间规划实践需要,为构建国土空间规划技术标准体系提供支撑。

## 二、适用范围

本规程适用于各省(自治区)国土空间规划编制,直辖市和跨行政区域国土空间规划可参照执行。

## 三、规划定位和任务

省级国土空间规划是全国国土空间规划纲要的落实,是一定时期内省域国土空间保护、开发、利用、

修复的政策和总纲,是指导约束省级相关专项规划和市县国土空间总体规划编制,在国土空间规划体系中发挥承上启下、统筹协调作用,具有战略性、综合性、协调性和约束性。其中直辖市国土空间规划在参照规程的基础上,还应参考市级等有关编制技术规范。

### 规划主要任务是:

1. 落实全国国土空间规划纲要的目标任务,做好规划传导;
2. 确定优化国土空间布局的总体要求,统筹落实三条控制线;
3. 提出优化国土空间开发保护布局和土地利用结构的方案,明确农业、生态、城镇、海洋等功能空间布局优化方向、重点任务和主要指标;
4. 提出保障和支撑省域新型城镇化和乡村振兴、促进区域协同发展的城镇空间布局;
5. 保护、传承、利用文化遗产和自然遗产;
6. 强化交通、水利、能源、防灾减灾等支撑体系建设;
7. 促进区域协调发展的空间指导约束政策;
8. 提出有效的规划传导和规划实施保障措施。

## 四、编制原则



## 五、总体要求

### 1. 规划范围

行政管辖区内的全部国土空间,包括陆地国土和省管辖海域。

### 2. 规划期限

规划期限一般为15年,近期安排一般为5年,并与全国国土空间规划纲要衔接一致。

### 3. 编制主体

规划编制主体为省级人民政府,由省级自然资源主管部门会同相关部门组织开展具体编制工作。

### 4. 编制依据

规划编制依据为自然资源管理、国土空间规划等相关的法律法全国国土空间规划纲要,及有关政策文件。

### 5. 编制程序

包括准备工作、基础研究、方案编制、方案论证、成果要求。

## 六、重点内容

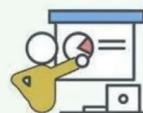
基础要求:“两点准备,五项基础,十一主题”

### 两点前期准备:



#### 组织准备

制订工作方案、开展部门协作研究重大问题、组建工作团队



#### 技术准备

全面整理基础资料  
统一规划底图底数

**五项基础研究：**

1. 背景分析
2. 总体要求和框架
3. 总体技术方案
4. 规划重大问题专题研究方案
5. 规划实施保障措施

**十一主题：**

1. 战略目标和任务
2. 总体格局

3. 农业生产空间保护
4. 生态空间保护与修复
5. 新型城镇化和乡村振兴
6. 陆海空间协同
7. 文化遗产和自然遗产保护利用
8. 基础支撑体系
9. 区域协调发展的空间指引
10. 规划实施保障
11. 规划环境影响评价

**七、成果要求**

(来源：中国国土空间规划)

**政策研究****关于地方国有企业发展历程及融资渠道的探索研究（四）**

高秀平、蔡昕伶、徐慧慧、马香茗、丁新怡、王紫怡

**三、企业购地政策研究****（一）购地资金审查政策背景**

自2018年起，国务院、各部委相继发布指导性文件，明确要求“加强对企业土地市场准入资格和资金来源的审查”、“房地产开发企业在参与土地竞拍和开发建设过程中，其股东不得违规对其提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利”等。

地块挂牌文件也对拿地资金均进行了明确要求，规定五类资金不能进入市场作为购地款：一是股东违规提供借款、转贷、担保或其他相关融资便利。二是直接或间接使用金融机构各类融资资金。三是使用房地产产业链上下游关联企业借款或预付款。四是使用自然人、法人、非法人组织的借款。五是使用参与竞买企业参与的非房地产融资。

**（二）金融机构资金提供限制****1. 银行资金政策限制**

2020年，“三条红线”加“两条红线”从资金需求端到资金供给端全面收紧，严控房地产企业加杠杆的行为。2020年8月，央行、住建部联合制定了30家试点房地产企业资金监测和融资管理“三线四档”规则。同年12月，房地产贷款新规又为银行设置了两条红线，即银行业金融机构房地产贷款占比最高为40%、最低为12.5%；个人住房贷款占比最高为32.5%、最低为7.5%。



新增地方政府隐性债务”和“妥善化解地方政府隐性债务”，规定银行保险机构“不得要求或接受以政府储备土地或者未依法履行划拨、出让、租赁、作价出资或者入股等公益程序的土地抵押、质押。不得提供以预期土地出让收入作为企业偿债资金来源的融资。”

**2. 证券期货资金政策限制**

根据《证券期货经营机构私募资产管理计划备案管理规范第4号》，私募资产管理计划不得通过银行委托贷款、信托计划、受让资产收（受益权等方式向房地产开发企业提供融资，用于支付土地出让价款或补充流动资金；不得直接或间接为各类机构发放首付贷等违法违规行为提供便利。”

2016年10月起，上交所向各公司债券承销机构提出要求：“房地产

2021年，银保监会要求“严禁

企业的公司债券募集资金不得用于购置土地,发行人应就此出具书面承诺。”

### 3. 保险资金政策限制

经与保险公司沟通,保险资金不能用于拿地,更不能用于投资商业。一般以债权投资计划的方式进入房地产市场,土地一级开发方面仅可以用于新型城镇化或者纳入棚改名录的棚改项目等国家鼓励的方向,房地产二级建设方面用于商业地产和产业园区建设案例较多。保险债权投资计划必须挂钩项目,基础设施项目融资方不涉及房地产的可使用40%资金用于补充流动资金,不动产保险债权投资计划需开立监管户,目前监管较为严格,银保监驻场检查时会调取记录,不排除穿透检查的可能。

### 4. 基金信托资金政策限制

基金管理公司、信托公司通过从银行、保险公司融资,组建基金产品、信托产品的模式投资项目公司。证监会要求:私募基金管理人不得直接或间接将私募基金财产用于借(存)贷、担保、明股实债等投资活动。同时,严格审核信托机构“直接或变相为房地产企业缴交土地出让价款提供融资,直接或变相为房地产企业发放流动资金贷款。”

### 5. 融资租赁资金政策限制

房地产行业融资租赁大多以售后回租方式落地,即企业将自有资产出售给融资租赁公司,获得一笔融资款项,同时再从融资租赁公司租回使用,按期交付租金,租赁期满后资产归还给企业。售后回租常见于高铁、风电、水厂、民用飞机、船舶、大型成套设备、汽车、IT设备等涉及基础设施、大型

器械、交通运输的相关行业,这些行业项目往往资金需求量大、资金回收期长,通过售后回租的方式实现融资和盘活固定资产的目的。

根据规定,企业售出资产应同时符合权属清晰、真实存在、能够产生收益权三点要求。此外,融资租赁公司资金除其股东出资外多为银行等金融机构资金,受金融机构资金使用限制,原则上不得用于拿地。

### 6. 股东借款资金政策限制

股东借款模式是通过母公司融资后,资金借给子公司用于房地产开发建设。母公司融资资金通常来源于银行等金融机构,其用途在金融机构穿透核查时同样受到前文所述监管限制,通常无法直接用于拿地。周总咨询拿地,高九拿地。

## (三) 市场化融资路径

基于前述购地资金监管政策及金融机构资金限制政策,考虑到发债融资是目前最可实现的融资渠道,私募公司债是目前可考虑的最佳产品,其资金用途灵活,可应用范围较广。

## 四、问题分析及建议

宏观上看,为了防止系统性金融风险,执行谨慎性政策,严格把控地方举债、地方企业大规模融资、违规挪用资金等行为。现有土地开发模式,以财政资金为主,从约束地方政府无限举债、防止推高住房价格等多方面考虑,调控了供地节奏,防范风险。但地方政府发行债务能力有限,针对总投资较大,实施周期较长的项目,地方政府单纯靠财政资金难以解决资

金缺口,容易造成项目现金流断裂风险。从土地储备制度、金融政策方面,需灵活处理历史情况,循序渐进,根据市场经济发展不断完善相关政策。考虑实际发展需求,兼顾发展需求基础上,可以考虑适度松绑,尝试探索事宜融资渠道,安全稳健区域发展。

从房山区属企业看,现阶段一是与其他规模相似的区属国有企业相比,业务范围不够广泛,缺少稳定的日常经营现金流入来源。二是融资渠道较为单一,目前仍依靠财政预算资金、政府债券、银行贷款、少数企业债券作为项目资金的主要来源,不足以支持项目运行。区属企业市场化程度低,需大量的财政支持,增大财政压力,不利于区域整体发展。

针对融资渠道较为单一的问题,区属国有企业充分发挥自身优势,积极争取银行的授信额度,同时密切关注债券、基金信托等的发行情况,向相似企业学习经验,对融资方案进行充分的可行性分析,拓宽融资渠道。在长期市场化经营方面,在借鉴地方国企经验基础上,未来应在经营好土地一级开发、棚改项目、房地产开发等主营业务外,尝试拓展业务范围,从单一从事开发类项目向开发类与经营类项目并重转型,考虑从资产运营、人才公寓底商、城市更新等方面发展,以期获得持续稳定的现金流入。同时,与优秀企业合作学习,打造人才团队,强化自身招商引资、运营管理能力,确保公司业务可持续发展。

(来源: 新城投资有限责任公司)

# 自然资源部关于进一步做好地籍调查工作的通知

自然资发〔2023〕195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：

近年来，各地扎实开展地籍调查（原权籍调查），加强成果应用，有力支撑了确权登记等工作，但也存在调查协同不够、成果难以沿用共享等问题。为贯彻落实《民法典》《土地管理法实施条例》及不动产登记有关规定，进一步完善地籍调查工作机制，促进地籍数据共享应用，更好支撑确权登记、服务自然资源管理工作，现通知如下。

## 一、充分认识新时代地籍工作的重要意义

地籍是土地的“户籍”。不动产统一登记以来，地籍工作的对象从土地拓展为以土地、海域（无居民海岛）为载体的各类自然资源和不动产。新时代的地籍，以权利归属为核心，准确记载自然资源和不动产权属、位置、界址、面积等信息，客观反映不动产权利设立、变更、转让、消灭状况，构成自然资源主管部门履行“两统一”职责的产权底板。新时代的地籍工作，为审批、供应等自然资源相关管理环节提供基础支撑，为明晰产权、定分止争、维护资源资产权益提供根本保障，为不动产安全交易和有序流转、构建高水平社会主义市场经济体制夯实产权基石。各地要充分认识新时代地籍工作的重要意义，进一步规范地籍调查、加强地籍管理，不断提高地籍工作质量和服务水平，助力自然资

源事业高质量发展。

## 二、健全地籍调查工作机制

（一）统一地籍调查要求。涉及不动产权利设立或自然资源首次登记的，应当开展地籍调查，已有调查成果符合要求的除外。各地要结合实际情况，建立健全地籍调查服务确权登记和自然资源管理的工作机制。建设项目用地用海用岛报批阶段，开展地籍调查（土地勘测定界），支撑用地用海用岛审批、集体土地所有权登记等工作。土地供应阶段，设定不动产单元（宗地），开展地籍调查，支撑供地、土地首次登记、“交地即交证”等工作。竣工验收阶段，设定房地一体不动产单元，开展地籍调查，支撑规划用地核实、房屋首次登记、“交房即交证”等工作。鼓励以依法审定的建设工程设计方案为基础，预设房地一体不动产单元，开展地籍调查，支撑在建工程抵押、不动产预告登记等工作。确权登记时，缺少地籍调查成果或成果无法满足要求的，开展地籍调查获取基础数据成果。加强各环节调查作业协同衔接，开展首次调查后，自然资源和不动产界址、范围未发生变化的，已有调查成果应当沿用，不得重复调查和测绘；界址、范围发生变化，或已有调查成果不符合要求的，根据需要补充开展地籍调查。

（二）明确地籍调查主体。按照“谁需要、谁组织”原则，确定地籍调查实施主体。按规定当事人应当提

交地籍调查成果的，由当事人负责开展地籍调查。自然资源主管部门应根据需要依法提供基础资料，必要时指导做好指界等权属调查工作。因供地等履职需要开展的地籍调查、地籍总调查和自然资源地籍调查，由自然资源主管部门负责组织开展。

## 三、规范开展地籍调查

（一）规范单元设定与代码编制。地籍调查以不动产单元或自然资源登记单元为基本作业单位。应依据规划、审批等材料，设定不动产单元或自然资源登记单元，编制单元代码，并一直沿用。建设用地供应时，宗地未编制不动产单元代码的，可利用土地市场动态监测监管系统的编码器，合理设置宗地顺序号号段，生成不动产单元代码，作为出让合同、划拨决定书等权属配置文件的标识（权属配置文件附加相应的不动产权利识别码）；同时要积极推进系统互联互通，实现自动编码、信息共享。单元一经设定，不得随意分割、合并或调整边界，依据有关审批文件、合同等材料依法依规调整的除外。单元代码变更的，应做好前后关联。

（二）严格地籍调查程序。各地要按照《地籍调查规程》等要求，统一技术标准，规范开展地籍调查，确保权属清楚、界址清晰、面积准确。权属调查是地籍调查的核心，应在全面查清权属状况、做好指界工作基础上，以权属调查确定的界址点、界址线为依据开展地籍测绘。土地权属来

源不明确或实地界址不清晰的，要严格履行四邻指界程序。调查工作完成后，及时以宗地（宗海）为单位，编制不动产单元表。自然资源地籍调查成果，由所在地县级人民政府和相关部门组织核实。

（三）加强日常监督管理。各地要加强业务培训，督促指导地籍调查机构做好调查工作。当事人应自行委托地籍调查机构开展地籍调查，任何部门和个人不得指定或变相指定调查机构。政府出资开展地籍调查的，应按照政府采购规定选择地籍调查机构。自然资源主管部门和相关单位不得违规收取测绘费、配图费、落宗费等额外费用。建立健全地籍测绘投诉机制，妥善处理相关投诉。完善地籍调查机构工作质效评价机制，及时公示调查机构成果合格率、委托人满意度等信息，方便当事人选择调查机构。

#### 四、严格审核地籍调查成果

（一）规范地籍调查成果。地籍调查成果包括地籍调查表、地籍调查报告、地籍图、不动产单元表等。地籍调查机构应严格落实调查人员自检、调查机构质检、委托方验收或确认等措施，对地籍调查成果质量负责。鼓励不动产登记代理人、注册测绘师参与地籍调查，对成果签字盖章。

（二）严格成果质量审核。按照“谁使用、谁负责”原则，确定地籍调查成果审核责任主体。其中，技术审查工作可明确专门技术单位负责，确保成果互认共享。统一成果审核要求，重点审核程序是否规

范、成果是否完整、权利范围是否交叉重叠等，必要时应实地查看，确保成果质量。

#### 五、加快建设地籍数据库

（一）分级建设地籍数据库。地籍数据库是国土空间基础信息平台的重要组成部分，主要存储地籍调查成果、确权登记结果等地籍数据。具备条件的，可结合统一不动产登记系统建设，建设省级统一地籍数据库，支持市县远程应用；也可以市县为主建设地籍数据库，归集形成省级地籍数据库。国家地籍数据库主要由各地地籍数据归集形成，并逐步建立实时接入为主、定期汇交为辅的地籍数据归集机制。地籍数据库可单独建设，也可采用物理分散、逻辑集中模式建设。强化网络和信息安全，实现地籍数据跨层级共享，推动地籍数据库与登记数据库同步，并与土地市场动态监测监管系统等相关业务系统互联互通。

（二）持续提升地籍数据完整性和覆盖度。各地应按照地籍数据库标准等要求，梳理整合各类地籍调查成果和确权登记结果，力争用3~5年时间建成较为完整的地籍数据库，实现图形、属性、档案等信息一体化管理，逐步形成全域覆盖、要素齐全的地籍图。对地籍图空白区，要结合工作需要，分类型、分区域、分阶段推进地籍调查全覆盖。探索运用实景三维中国建设成果，建设三维地籍数据库。

#### 六、强化地籍数据共享应用和动态更新

（一）深化地籍数据共享应用。强化部门协作和业务协同，提升地籍

数据共享应用能力。开展规划编制、审批、供地、登记、权益管理等工作时，应充分利用地籍数据核实权属状况和空间范围，提高工作效能。不动产单元代码应记载在土地出让合同、划拨决定书、建设工程规划许可证、乡村建设规划许可证、不动产登记簿证等材料中，实现“一码关联”，便利信息共享应用和查询追溯。充分利用地理信息公共服务平台（天地图）等，依法提供不动产自然状况、权利限制状况、地籍图等信息可视化查询服务。

（二）实现地籍数据动态更新。坚持“建用结合、以用促建”，建立健全“日常+定期”更新机制，保持地籍数据现势性、准确性和权威性。地籍调查成果通过审核或验收后，及时纳入地籍数据库，确权登记结果实时同步至地籍数据库，实现动态更新。审批、供地等业务办理完成后，及时依据办理结果更新地籍数据。各地可结合国土调查、土地综合整治、城市更新等工作，以不动产变化频繁、交易活跃区域为重点，组织开展地籍数据批量更新。

各地要高度重视地籍工作，将其列入重点工作。省级自然资源主管部门要强化监督指导，并选择部分市县作为示范点，以点带面、示范引领。市县自然资源主管部门要加强统筹，明确任务分工，扎实有序推进工作。工作中遇到的重大问题，请及时报部。

自然资源部

2023年10月10日

（来源：自然资源部）



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