

房山快讯

开北京先河！房山工业用地“成交即交地”

距离燕山石化厂区约 7 公里，北京中联云天数据科技有限公司的数据中心已经基本完成土护降施工，即将开始主体结构建设，公司总经理杨丽说，多亏了房山区“成交即交地”改革，避免了企业办事“多个部门来回跑，一份材料重复交”，节省了大量时间，“要不然，我们可能到现在还没开始平整土地呢。”

今年 6 月，中联云天数据科技有限公司竞得房山区燕房组团某工业用地。“按照以往经验，土地成交后，距离真正开工，还得好一段时间。技术发展快、市场环境日新月异，对于企业来说，等着开工的这段日子确实

有点‘煎熬’。”杨丽说。记者了解到，按照土地招拍挂出让流程，自发布出让公告起到土地成交需要约 35 天的时间。再到签订相关合同，完成土地交付则需要近两个半月的时间，至于后期获得不动产权证明，办理开工手续，往往还需要近 1 年的时间。

杨丽没想到，报名拿地后，马上就有助企专员联系她，详细指导材料准备、手续办理，企业仅用一天就办理完成核发成交确认书、签订开发补偿协议、签订履约监管协议、签订土地出让合同、缴纳地价款及转保证金、土地交付等所有业务，“真的是太快了！”杨丽说，公司很荣幸成为本市

首例工业用地“成交即交地”项目，这项改革极大地节省了办理土地手续所需要的时间，缩短了数据中心的整个开发周期，从而节省了财务成本，让企业有更充足的力量投入到生产研发当中去。预计明年夏天数据中心投产后，将为房山乃至全市的相关企业提供边缘计算、超级计算的算力保障。

“成交即交地”如何实现的？经过现场调研、政策分析、充分研究、提前服务、多部门协同办公等做法，房山区将土地自竞得后到土地交付过程中的六项工作整合，市规划自然资源委房山分局、房山区政务服务局、房山区经济信息化局、房山区税务局、

中关村房山园管委会共同建立土地出让“成交即交地”六项工作合一的协同工作平台，并通过助企专员，全过程为企业手续办理提速。

房山区委常委、副区长周同伟介绍，今年房山区启动了八大助企赋能行动计划，提出要打好行政审批“组合拳”、做好服务企业的“金牌店小二”、努力营造出“人人都是营商环境”良好氛围。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，房山区更进一步实现了土地成交到开工、拿证全流程打通。

（来源：北京日报）

“敢碳号”起航，打造营商环境、绿色转型、高质量发展三个“优无止境”



为更好服务企业发展，创造更优质营商环境，12 月 1 日，房山区生态环境局组织召开“优无止境”服务企业座谈会，区法院，区检察院，及区发改、水务、交通等 11 个单位、30 余家重点企业参加会议。会上，大家畅聊发展建言献策，携手共话“大美房山”。会议在中关村新兴产业前沿技术研究院举行。

区发改委以《开放格局，首善标准，

打造营商环境“北京服务”品牌》为题，介绍房山区营商环境政策。

区生态环境局从提前介入、主动服务，简化审批、压缩时限，无事不扰、按需服务等方面介绍生态环境局优化营商环境相关政策措施。

下一步，区生态环境局将进一步提高政治站位，主动担当作为，践行“最美的生态环境就是最好的营商环境”理念。从健全惠企机制，在着力助企

纾困上大力支持企业升级改造，创新开展绿色发展评价，提振企业发展信心。深入开展助企活动，强化指导帮扶不断提升服务水平、创新服务方式。继续完善行政审批、助力项目落地，健全提前介入、主动服务、跟踪指导等重大项目机制。坚持“监管+厚爱”服务方式，实施“五到”工作法，即不叫不到、随叫随到、服务周到、说到做到、主动找到，对存在环境问题

的企业，要坚持审慎处罚的原则，引导企业及时整改问题，对恶意破坏环境的违法企业，严格执法，严厉查处，绝不姑息。同时加大解读宣传，营造浓厚氛围。秉承目标导向、结果导向，以更高标准、更严要求，紧紧围绕年度任务目标，群策群力、精准发力，不断提升生态环境治理能力和水平，推进生态环境与经济发展“双赢”。

（来源：房山区生态环境局）

北京：东城 22 个老旧小区改造项目完工

截至目前，东城区今年 22 个老旧小区改造项目完工，面积近 25 万平方米。通过改造，上下水堵塞、返水、墙体脱落等长久困扰老楼住户的问题得以解决。

近日，位于天坛街道天坛东里南区的 5 栋高层居民楼改造完工，鹅黄色的装饰条装点着粉刷完的浅灰色楼体，道路全面翻新硬化、铺设一新，公共区域有晾晒杆、小花园，整体焕然一新、漂亮大气。“这些老楼有 40 多年历史了，近年来，墙体脱落、上下水管线老化、公共区域设施破损、停车秩序混乱等问题困扰居民。”天坛街道办事处副主任李俊健说，因

为管道堵塞，住在一层的居民家经常返水。

楼内上下水主管线属于业主共用设施，是否改造及如何改造得由涉及的业主按法定要求作出共同决定。为了顺利推进改造工程，街道、社区、施工方广泛开展入户走访。“这个小区的卫生间都有一个高 20 多厘米的台阶，改造第一步就是把台阶剔下去。改造后所有一层住户单走排水系统，二层以上走另外一个系统，不会再发生一层住户返水的情况。”施工单位负责人薛靖介绍，为了让居民们更直观地看到改造效果，施工方还建了样板间，让居民更好地了解改造工艺

流程。

经过改造后，老楼再也不返水了。李俊健介绍，此次改造共有 5 栋高层建筑，涉及居民 594 户，改造面积 3.5 万平方米，改造项目包括粉刷楼梯间和外立面、楼内上下水管线更新、道路铺装、绿化补建、智慧社区监控安装等。

因上下水管线改造解决了居民烦心事儿的还有广渠门内大街 6 号楼、8 号楼。由于老化严重，水管很多地方已被腐蚀，拆除时稍一用力，水管就会折断。改造工程拆除了卫生间的吊顶、地砖等装修面层，换上了新管道，再恢复装修原样，去除了安全隐患。

（来源：房讯网）

“三箭齐发”助力房企融资环境改善

《中国证券报》23 日刊发文章《“三箭齐发”助力房企融资环境改善》。文章称，近日，关于房企融资的消息不断。中国人民银行、金融监管总局、中国证监会日前联合召开金融机构座谈会，强调一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求。11 月 20 日，融创中国发布公告称，境外债务重组的各项条件已获满足，重组在当天正式生效。

市场人士预期，支持房地产企业信贷融资将继续加力，有关部门也将继续支持房地产企业合理的股权债权融资。“三支箭”齐发力，房企融资环境将得到显著改善。未来增信发债支持力度有望加大，房企股权融资审批有望提速。支持房地产企业信贷融资有望加力。日前召开的金融机构座谈会提出，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资，对正常经营房地产企业不惜贷、不抽贷、不断贷，如能制定具体可操作落实的措施，将改善房企的信贷环境。

“从此次金融机构座谈会来看，‘第一支箭’支持房地产企业信贷融资继续加力。”中指研究院企业研究

总监刘水表示。

北京住宅房地产业商会会长黎乃超认为，当前房地产市场面临融资困难、销售不畅、库存压力等多重问题，不仅影响企业正常运营，也给市场带来较大不确定性。上述座谈会提出了一些解决方案，如增加信贷资金投放、放宽预售资金监管等，这些措施将有效缓解企业的资金压力，促进市场的稳定和发展。

“预计今年底银行将显著增加对房企的信贷投放。”东方金诚首席宏观分析师王青表示，这一方面会有力支持保交楼，更重要的是，会缓解年末房企流动性压力，遏制信用风险暴露势头，进而稳定社会预期、提振市场信心。后续在楼市需求端，政策面也会推动重点城市有序放松限购，引导居民房贷利率进一步下行。

促进解决发债难问题
持续推进“第二支箭”扩容增量，对构建房地产发展新模式的融资支持力度也在加大。

以融创中国为例，此次融创境外债重组规模约百亿美元，这些现有债务将根据债权人选择，置换为 6 笔新

上市的美元票据、强制可转换债券、可转换债券及融创服务股权，分别对价 57 亿美元、27.5 亿美元、10 亿美元、7.75 亿美元。在支持房地产纾困化险的大背景下，融创境外债的重组成功，具备行业典型性和示范意义。

“融创境外债重组成功，是在政策支持、地方专班指导、广大债权人的理解下，企业努力化解债务风险的样本，也彰显出政策层面对民营房企纾困化险的有力支持。”业内人士称。

为支持民营房地产企业发债融资，今年 1 月至 10 月，房企公司债券及资产支持证券发行超过 2300 亿元。通过中证金融公司与地方担保公司“央地合作”模式增信支持民营房企发行债券。此外，首批保障性租赁住房不动产投资信托基金（REITs）发行上市，促进盘活存量资产。

据悉，有关部门将继续抓好资本市场支持房地产市场平稳健康发展政策措施落地见效，保持房企股债融资渠道总体稳定，支持正常经营房企合理融资需求，坚持“一企一策”，稳妥化解大型房企债券违约风险。

（来源：中房网）

八部门：合理满足民营房地产企业金融需求

央行等八部门联合印发《关于强化金融支持举措 助力民营经济发展壮大的通知》。其中提到，主动做好资金接续服务。鼓励主办银行和银团贷款牵头银行积极发挥牵头协调作用，

对暂时遇到困难但产品有市场、项目有发展前景、技术有市场竞争力的民营企业，按市场化原则提前对接接续融资需求，不盲目停贷、压贷、抽贷、断贷。抓好《关于做好当前金融支持

房地产市场平稳健康发展工作的通知》等政策落实落地，保持信贷、债券等重点融资渠道稳定，合理满足民营房地产企业金融需求。

（来源：中证网）

北京二手房市场成交量回升 议价空间增大

近期，记者走访调研北京地区二手房市场了解到，北京地区二手房市场成交量回升，但价格出现一定松动。为了加快成交，不少业主下调挂牌价。挂牌量基本稳定在 16.5 万套至 17 万套之间，仍处于历史高位。北京市住建委数据显示，11 月份，北京二手房网签 12545 套，环比上涨 17.8%，同比上涨 16.7%。

（来源：观点网）

北京大兴新城地块以 9.7 亿元底价成交

11 月 23 日，北京土地市场成交一宗涉宅用地，位于大兴区，成交金额 9.7 亿元。大兴区大兴新城西片区一期 A 组团土地一级开发项目 DX00-0407-0007 地块，建筑控制规模 43051.544 平方米，土地面积 26907.215 平方米，容积率 1.6，起始价 9.7 亿元，销售指导价 5 万元 / m²。

（来源：中房网）

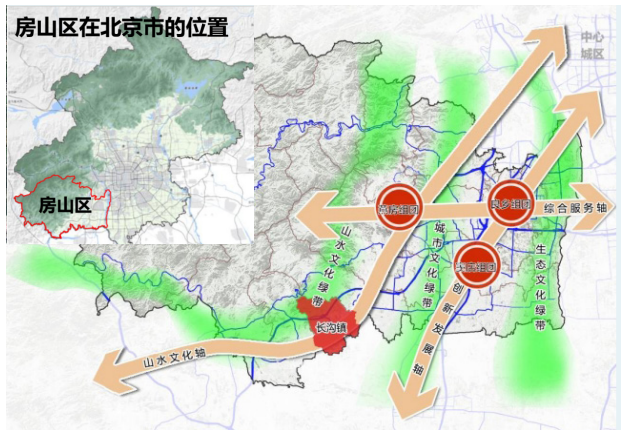
多家银行筹划年末信贷投放，布局明年“开门红”

四季度以来，多家银行进入年终信贷投放工作冲刺阶段。据悉，多家银行今年信贷投放总量适度增加。科技创新、绿色金融、制造业、普惠金融、乡村振兴、民营经济等领域仍是银行业信贷支持的重点。多家银行表示，在信贷总量有望保持稳定增长情况下，信贷投放将继续向实体经济重点领域和薄弱环节倾斜，为明年“开门红”工作打好基础。东方金诚首席宏观分析师王青表示，银行加大信贷投放力度，要挖掘“三大工程”等新的信贷增长点，同时也要切实加大对房地产行业的融资支持。

（来源：房讯网）

房山区长沟镇国土空间规划（2020 年—2035 年）

为深化落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》“四个中心”战略定位与《房山分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》“三区一节点”功能定位，在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”，优化乡镇空间资源配置，加强自然资源和生态保护，规范引导乡镇规划建设，房山区长沟镇人民政府组织编制了《北京市房山区长沟镇国土空间规划（2020 年—2035 年）》。



01 功能定位

自然山水格局、历史文化积淀与特色金融、文化旅游交相辉映的**国家级特色小镇**（金融带动、创新协同、湿地文化、自然野趣、宜居宜业宜游）。

02 城镇风貌

打造圣泉环镇、人文辉映、林田交融的“**现代生态田园小镇**”风貌，形成田园城镇、圣泉金融、浅山花田、林田聚落四个风貌分区。

03 产业发展

坚持人、城、产的融合发展，搭建人才金港，引进并留住人才，高水平建设可持续发展的基金产业功能区。



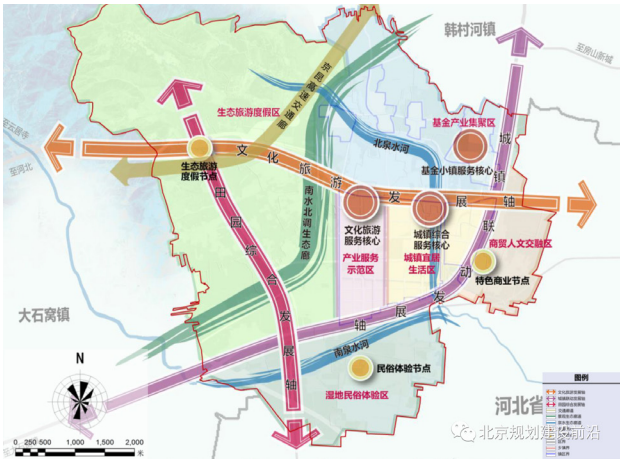
完善区域旅游配套的同时,做优自身泉水湿地文化,形成“城市之外,水岸花田”的高品质文化休闲度假名片,吸引京郊游客度假打卡。

04 空间格局

两廊：京昆高速交通廊、南水北调生态廊。
两水：北泉水河、南泉水河。
三轴：沿房易路的城镇联动发展轴、沿云居寺路的文化旅游发展轴、沿长双路的田园综合发展轴。
三核：城镇综合服务核心、文化旅游服务核心、基金小镇服务核心。

六区：城镇宜居生活区、基金产业集聚区、产业服务示范区、商贸人文交融区、湿地民俗体验区、生态旅游度假区。

多节点：民俗体验节点、特色商业节点、生态旅游度假节点。



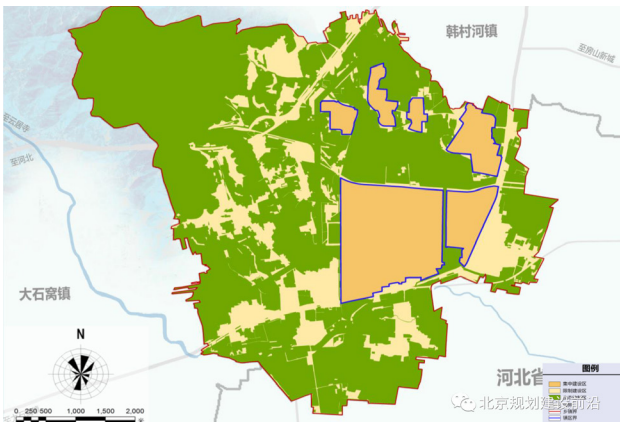
05 生态格局

两带：京昆高速生态带、南水北调干渠景观生态带。
两廊：北泉水河绿廊、房易路—南泉水河生态绿廊。
双园：北京房山长沟泉水国家湿地公园、北园北京房山长沟泉水国家湿地公园南园。
三区：农业生产区、生态保护区、休闲游憩区。



06 两线三区

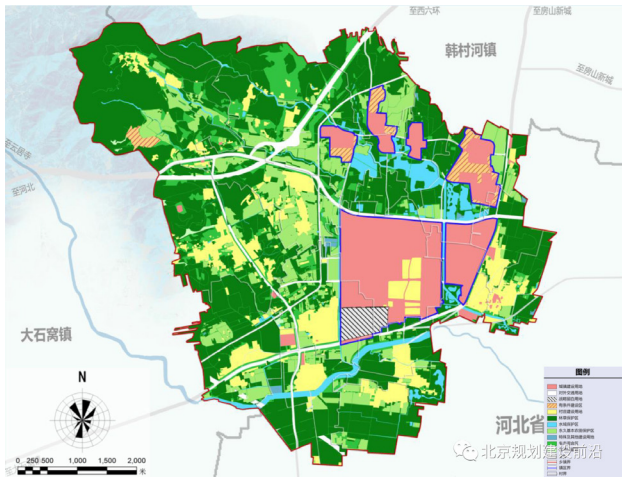
集中建设区：约占镇域面积的 15%。
生态控制区：集约占镇域面积的 66%。
限制建设区：约占镇域面积的 19%。



07 规模总量

常住人口规模：4.5 万人。
城乡建设用地规模：9.67 平方公里（含 0.42 平方公里战略留白用地）。
建筑规模：411 万平方米。

08 乡村国土空间规划分区



09 全域民生规划

基础教育：满足“千人用地面积达到 3984 平方米”要求。
医疗卫生：千人医疗机构床位数 >7 张。
社会福利：千人养老机构床位数 >9.5 张。
公共文化：人均建筑面积 >0.45 平方米。
公共体育：人均用地面积 >0.7 平方米。

10 交通体系

打造对外快速便捷，内部与用地功能及城镇发展相匹配的绿色交通体系。完善公路系统交通网络，加强区域交通衔接。尊重现状道路肌理，打造具有长沟特质的街道空间。完善旅游交通基础设施，带动区域旅游提质升级。

11 安全韧性

构建安全可靠的保障体系，提升全镇防灾减灾设施的保障能力。
提升灾害综合防御能力
 长沟镇防洪标准为 20 年一遇。长沟镇中心区河道治理标准为 20 年一遇洪水设计，非镇中心区村庄地区按照 10 年一遇，南泉水河左岸堤防应保证 20 年一遇的防洪标准。

建设高标准救灾设施
 结合房山区消防专项规划，在镇中心区落实 1 处一级普通消防站，各村结合美丽乡村规划，设置小型消防站。

完善应急避难场所建设
 到 2035 年，避难场所达到人均 2.1 平方米。规划结合公园绿地和学校等设置 4 处应急避难场所，3 处固定避难场所。加强各类应急避难场所与安全保障设施、平急两用设施的功能耦合、空间聚合、风貌融合，提升空间综合韧性。

（来源：北京规划建设前沿）

《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》解读

近日，自然资源部办公厅印发《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023 版）》（自然资办发〔2023〕47 号，以下简称《政策指引》，点击文件名可查看详情）。为各级自然资源部门更好理解并推动工作，部组织了《政策指引》解读视频培训会。会上，自然资源部国土空间规划局主要负责同志代表部就相关内容进行了解读。

落实党中央要求，顺应时代发展

贯彻落实党中央要求。2015 年 12 月中央城市工作会议就要求要坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量。党的十九大报告中指出，我国经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，建设现代化经济体系是跨越关口的迫切要求和我国发展的战略目标。党的二十大报告中进一步要求要坚持人民城市人民建、人民城市为人民，提高城市规划、建设、治理水平，加快转变超大特大城市发展方式，实施城市更新行动，加强城市基础设施建设，打造宜居、韧性、智慧城市。

积极履行自然资源部门职责。《土地管理法》和《城乡规划法》赋予自然资源部门的土地和规划管理职责也同样适用在城市更新行动中。在今年 8 月底全国国土空间规划工作会议上，自然资源部党组书记、部长王广华要求加快详细规划编制实施，全面传导实施总体规划要求，为城市更新行动、历史文化遗产保护，转变超大特大城市发展方式提供规划依据。

及时回应地方期盼。工作调研中也发现，城市更新的体制机制存在障碍和政策堵点，具体表现在传统的规划管理、标准规范、政策工具以及商业模式等，有无法适应党中央部署城市更新行动工作要求的地方。因此，制定支持城市更新的规划和土地政策指引，主要是为了让各地在推动城市更新工作中，能够更好地创新规划编制和实施管理机制，探索适应城市更新的路径和方法。

顺应时代发展需要。在我国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段，城市更新成为国土空间全域范围内持续完善功能、优化布局、提升环境品质、激发经济社会活力的空间治理活动。

规划引领、激发活力

将城市更新融入国土空间规划体系。《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》建立“五级三类”国土空间规划体系。《政

策指引》明确各级各类的国土空间规划应充分适应城市高质量发展的需要，将城市更新的规划要求纳入到国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，加强实施管理。特别是当前市县级国土空间总体规划的编制工作基本完成，正在加快报批，详细规划和专项规划已经成为今后一个阶段的工作重点。

总体规划层面。规划编制的方法和实施管理有相应的调整。首先，在市县域层面，要明确所在城市的更新在规划方面的总体要求，总体规划要发挥优化空间布局的作用，要明确城市更新在总体规划工作中的重点和近期行动计划的内容，制定城市更新的规划目标、实施策略、规划重点、管控引导等措施，要明确更新对象和更新范围。其次，在城区层面，针对存量空间地区，要进一步明确更新区域和重大更新项目，拟定近期的城市更新任务清单，纳入到总体规划的近期行动计划。

详细规划层面。分为更新规划单元和更新实施单元两个层级。首先，更新规划单元层级，根据总体规划明确的更新规划单元来编制详细规划，分解落实总体规划的有关要求，明确更新规划单元的发展定位、主导功能、建设规模总量等，对于城市更新对象的更新方式提出指引措施。在传导总体规划到更新规划单元的详细规划过程中，要按照总体规划的思路来逐级逐步落实。其次，更新实施单元层级，更新实施单元的详细规划，要安排细化更新规划单元的各项规划管控和引导措施。过程中，可能会因为原权利人、市场主体以及政府之间对于城市更新的不同认识、不同考虑，需要做大量的协调工作。要根据更新项目的规划情形来制定新的规划条件，依法依规按程序进行动态维护和修改，保证城市更新项目规划管控的精准性和合理性。

专项规划层面，在城市更新的过程中，不完全是地上既有建筑物的更新，还包括地下空间、历史保护地区，以及公共服务设施、市政基础设施的更新。规划的相应内容就会涉及相关的专项规划，因此，专项规划要因地制宜、多措并举适应城市更新的需要。

改进国土空间规划方法。为更好发挥规划的引领作用，改进规划方法势在必行。首先，必须开展针对性的调查，特别要利用好自然资源部门的优势，梳理好、用好国土调查、地籍调查、不动产登记有关的权益信息，夯实规划基础。其次，要做好国土空间规划体检评估，针对更新特点进行评估更有利于明确更

新的规划导向，结合更新特点要求来提高详细规划的适应性和对市场的及时响应能力。

再次，更新过程中要加强各相关专题研究，更新过程是激发城市活力、营造高品质环境的过程。因此，要特别强调深入应用城市设计方法，树立大设计观，加强城市更新项目的运营维护和收益分配，以及建筑工程投资测算等方面的专题研究。研究结论要按程序纳入到详细规划，成为规划实施的重要参考依据。

最后，更新过程要注意搭建平台，更新过程是合作协商的空间治理过程，政府部门和责任规划师，以及规划更新对象涉及的基层群众，都要成为协商合作的主体。

政策融合、突破瓶颈

自然资源部门要牢记“严守资源安全底线，优化国土空间布局，促进绿色低碳发展，维护资源资产权益”四个工作定位，作为支持城市更新的重要工作原则。在《政策指引》起草过程中，也逐步明确了三个政策价值取向。首先应当坚持民生公益来提高人居环境的品质。第二要坚持节约集约，优化国土空间布局。第三要充分尊重权益，来激发多元主体的活力，这三个方面是贯穿《政策指引》重要的政策价值取向。《政策指引》主要包括五个方面政策导向内容。

优化核定容积率。城市更新不是简单的以旧换新，不能通过简单的增容来解决更新问题。城市更新目的是要保障民生，首先，应以激励公益贡献为导向，如果需要新增容积率，应当指向保障居民的基本生活需求、补足短板，即在对周边不产生负面影响的前提下，实施城市基础设施、公共服务设施、公共安全设施，以及老旧小区成套房改造等项目。其次，奖励或转移容积率应以“两多”为导向，即在城市更新项目的规划条件之外，如果能够多保留不可移动文物历史建筑，能够多无偿移交未来开发出来的公共服务设施，能做出更多公益性贡献，按照相应的面积，可以给予一定的奖励。此外，新增的建筑量直接涉及民生改善的，可不计入容积率。

鼓励用地功能转换兼容。城市发展中土地混合使用是一个必然的趋势，这是增强城市活力、提高城市实际功能效益的重要手段，要从简单机械化的功能切割转向土地用地功能的兼容，要允许非公益向公益以及公益之间互转等。在制定配套的细则中，要明确正负面清单和比例管控的要求，加强后期的监管，

使得功能转换以后的使用和运营的手续管理能够指向对民生的改善，指向公共服务的补足。

推动复合利用土地。在符合安全使用的各种国家标准规范前提下，推动城市更新的复合利用和节约利用来方便群众的生活。如通过土地组合出让的方式，统筹地上地下空间，分层设置权益，提高土地节约集约利用水平。

细化年限税费地价计收规则。适应市场的需求，鼓励灵活确定土地出让年限和租赁的年期，以“无收益、不缴税”为原则，更新项目可依法享受行政事业性收费减免和税收优惠政策，此外，要加强对国有建设用地使用税的征管。同时鼓励优化地价计收规则。

妥善解决历史遗留问题。要依法依规尊重历史，公平、公正、包容、审慎。如在今年印发的《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）中，明确超大特大城市以及城区人口 300 万以上的城中村改造项目，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。

此外，需要强调的两个问题。

在支持城市更新中要注意防范廉政风险和法律风险，要依法行政。

《政策指引》的出台是明确导向，引导各地因地制宜制定具体的政策规定。

在支持城市更新中，要守好底线。

要吃透部已印发的《关于在经济发展用地要素保障工作中严守底线的通知》（自然资发〔2023〕90 号）文件精神，坚持以国土空间规划作为用地依据，强化土地利用计划管控约束，落实永久基本农田特殊保护要求，规范耕地占补平衡，稳妥有序落实耕地进出平衡，严守生态保护红线，严控新增城镇建设用地，严格执行土地使用标准，加大存量土地盘活处置力度，切实维护群众合法权益。特别强调，各地在制定支持城市更新的规划和土地政策中，要坚持“多规合一”要求，不得以专项规划、片区策划、实施方案、城市设计方案等替代详细规划，设置规划条件，核发规划许可。

各地在支持城市更新的工作中，要结合实际，因地制宜制定各省市的政策指引，并及时总结经验，分析问题和矛盾。部也将根据各地成熟且有效的经验，不断提炼总结，适时优化迭代，更好地支持推动城市更新工作。

（来源：自然资源部国土空间规划局）