

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023.12.15

12月第二期 总第204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

区领导带队检查强降雪、寒潮天气防范应对工作

为切实做好强降雪、寒潮天气防范应对工作，12月13日晚，区委书记邹劲松带队深入辖区主次干道、环卫作业中心、街道办事处等地，实地检查我区应对强降雪、寒潮天气工作情况。他要求，全区各部门、各乡镇（街道）要高度重视此次强降雪过程，充分认识到极端天气的危害性和做好防范应对工作的重要性，全力以赴保障城市运行和群众生产生活秩序。北京环卫集团党委书记、董事长高踪阳参加。

在政通路上，沿街单位、商户、居民主动清理起门前积雪，防止路面结冰。邹劲松步行沿途察看路面清雪情况，充分肯定大家的工作。他指出，要及时安排清雪作业人员和工作设备，配足专业工作力量，要督促沿街单位、商户认真落实“门前三包”责任，广泛发动辖区党政机关、企事业单位和社区（村）居民群众积极参与义务扫雪铲冰，确保道路畅通。

在北京环卫集团房山公司良乡作业中心，邹劲松详细询问清雪人员调配、



机械力量投入、清雪作业流程等情况，对坚守岗位的一线工作人员表示慰问。希望大家继续发挥“不畏严寒、以雪为令”的精神，加大积雪清运工作力度，精细实施除雪作业，为市民安全出行提供保障。有关部门要加强对清雪工作人员的关注关爱，做好防寒保暖服务保障，提醒清雪人员在做好工作的同时保护好自身安全。

在房山供电公司应急指挥中心，邹劲松听取了本轮强降雪天气我区供电保

障情况汇报。为守牢电网安全红线，房山供电公司共组织135人对输电线路开展不间断巡视，安排15支配电网抢修队伍共138人开展雪天特巡，发现隐患立即处置。邹劲松充分肯定房山供电公司前期准备工作，向基层一线工作人员表示慰问，他强调，本次强降雪天气对供电保障是一次考验，要认真分析研判极端天气带来的影响，发扬连续作战精神，加强人员力量部署和巡查检修，确保电网安全运行和电力可靠供应。

在房山公路分局，邹劲松通过视频监控系统察看全区道路除雪除冰工作情况。为应对强降雪、寒潮天气，房山公路分局共组织备勤点位14处，备勤人员1075名、机械253台套，全力保障辖区公路交通安全畅通。邹劲松充分肯定房山公路分局防范应对工作，向坚守岗位的一线工作人员表示慰问，要求房山公路分局继续坚决贯彻落实市、区工作会议精神，持续关注雪情变化，全力做好道路交通秩序维护、扫雪铲冰等工作。

在西潞街道办事处，邹劲松详细了解街道应对强降雪天气的防范措施和应急工作情况，并向基层一线工作人员表示慰问。他指出，街道要密切关注天气状况，特别要关注老旧小区、关注困难群众诉求，及时清雪消除隐患。要充分发挥西潞“好邻居”品牌作用，动员更多社会力量积极参与扫雪铲冰工作。要做好供暖保障工作，做到主动治理、未诉先办，督促热力部门升温蓄热，确保百姓温暖过冬。

区领导李进伟、尹航、刘金辉参加。
(来源：房山区融媒体中心)

2023年房山区推进全国文化中心建设领导小组工作会议召开

12月11日，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2023年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、政法委书记暴剑出席。

会议听取了关于房山区推进全国文化中心建设2023年度重点任务完成情况以及2024年拟上报市级重点任务情况的汇报。会议充分肯定了2023年房山区推进全国文化中心建设领导小组所做的工作。强调，要提高政治站位，全面担当作为。“四个中心”是党中央赋予北京的城市战略定位，全国文

化中心是北京“四个中心”功能定位之一。市委书记尹力在今年7月25日到我区调研时强调：“房山区要发挥好‘四个优势’，建设好高质量首都西南门户。”优势之一就是人文资源多样的优势。房山区是首都历史文化“富矿”，历史文化底蕴深厚，拥有“人之源、城之源、都之源”的源文化品牌，房山应当在北京市推进全国文化中心建设过程中主动担当作为，承担起更为重要的职责和使命。要高度重视，坚决贯彻党中央和市委的决策部署，奋力推进全国文化中心建设。要精心组织，保障项目落实到位。由

区领导牵头，各部门、各乡镇（街道）细化责任分工，协调联动开展各项工作。要改革创新，争创一流。发挥房山区优势，聚焦“志存高远、厚积薄发”的发展要求，坚持高标准统筹规划，确保项目高质量发展。通过优化营商环境等措施，吸引更多社会资本参与全国文化中心建设项目，加快推进市场化发展。

会议听取了房山区国有景区体制机制改革实施方案以及国有景区接管工作进展等情况汇报。强调，要统一思想，提高认识。要以灾后恢复重建为契机，擦亮房山文旅金名片，通过

改革树立起房山区统一的文旅品牌形象，落实北京城市总体规划和房山分区规划目标要求，打造首都西南国际旅游精品线路。以房山文旅投公司为龙头企业，吸引更多企业参与房山文旅资源的开发利用，推动房山文旅事业大发展。要坚持底线思维，形成改革合力，坚持“保护第一、加强管理、挖掘价值、有效利用、让文物活起来”的工作要求，以履行好文物、地质资源的安全保护责任为前提，稳步推进改革工作。

区领导张明智、李进伟参加。
(来源：房山区融媒体中心)

房地产市场将从调整期走向稳定期

当前，我国房地产市场仍处于调整周期。2023年，房地产市场呈现前高中低后稳的趋势。预计将经过一段时间的调整，逐渐向稳定过渡。我们应该对房地产市场平稳健康发展有信心，需求决定市场仍有较大增长空间。长期看，房地产市场调整有益于我国经济增长和可持续发展，但短期内应注重防风险。

房地产业同其他行业一样，不可能总是保持高速发展。我国房地产从2000年后住房商品化改革开始，到2020年，在将近20年的时间里持续保持高增长，有3个指标可以证明：2003年到2020年，房地产投资年均增长19.9%，商品房销售面积年均增长10.8%，商品房销售金额年均增长20.3%。有学者认为，中国房地产用了不到20年的时间实现高速发展，走过了一些发达国家上百年的历程。房地产持续高速扩张，为那个时期的中国经济保持增长作出了重要贡献。但是，房地产业增长到了一定阶段后，进入调整期实属正常，这种调整有利于淘汰落后产能，也有利于结构优化，尤其是有利于房地产业高质量发展。

房地产业当前遇到的问题与旧发展模式有很大关系。房地产市场仍处于需求、供给双向收缩的状态，企业的流动性风险没有完全消除。新房需求在下降，房地产市场在城市之间呈现分化状态，一些城市出现了供大于求的状况，市场较为低迷。过去房地

产业“高杠杆、高周转、高负债”的“三高”模式曾为行业带来了高速增长，但也积聚了风险，已经不再适应当前的市场形势。房地产业应该在积极化解风险的同时，探索新发展模式。

房地产业的调整，长期看有利于整个宏观经济的可持续发展。我国经济传统增长模式过度依赖基础设施和房地产投资，也许短期内能实现更高增速，但会固化结构性矛盾，损害增长的可持续性。高质量和可持续发展更加重要，要培育新的增长点，这是必须经历的转型之路。我国经济需要摆脱对房地产业的过度依赖，房地产业也需要摆脱过去的“三高”模式。房地产产业链条长，对整个宏观经济常常有“牵一发而动全身”的效应，房地产业的调整，朝着更加健康的方向发展，也是我国经济实现高质量发展的重要组成部分。

当前房地产市场正面临重大转型。市场调整的过程，也是积极寻求新的发展机遇，实现转型发展的过程。房地产业应积极适应市场供求关系发生重大变化的新形势，这是立足我国经济社会发展阶段和房地产自身发展规律作出的判断。虽然住房“有没有”的问题基本解决，但结构性不足问题仍然存在。从需求看，人民群众对住房品质有了更高要求，希望住上更好的房子、获得更好的服务。转型的方向、新的发展机遇，正蕴藏在新形势中。城市更新、老旧小区改造、住房租赁、物业服务以及保障性住房、城

中村改造、“平急两用”公共基础设施建设等“三大工程”都可以成为房地产业积极探索的方向。

房地产业的信心来自市场依然有较大的需求空间，房地产业正在寻求新的平衡。我国人均GDP刚刚超过1.2万美元，而且城镇化率按常住人口统计是65.2%，按照户籍人口统计仅为47.7%。所以，城镇化无论从数量还是从质量来看，都有较大提升空间，这意味着我国的城市化趋势将会继续，城市人口将会继续增加，对于基本的房屋需求依然强劲。此外，我国人均住房面积已达41平方米左右，但结构上中小户型偏多，随着人们生活水平提高，住房改善性需求潜力也非常大。

房地产业防风险仍要毫不松懈。出台各项房地产调控政策，积极促进房地产业平稳健康发展，就是防风险的重要举措，包括降低首付比例，降低房贷利率，商业银行和借贷者去商谈更优惠的利率，金融支持“保交楼”等。同时，金融机构支持房地产企业进行债务重组、支持房地产市场并购，这些调控措施已经取得了一定积极成效。未来，我国将进一步弱化房地产市场风险水平，防范房地产市场风险外溢。引导房地产企业负债率、杠杆率有序下降，优化企业资产负债结构。一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，维护房地产市场稳健运行。

(来源：经济日报)

为更好应对房地产市场疲软下行，进一步提振楼市消费潜力，越来越多的热点二线城市正加入限购放松甚至取消的大军之中。长沙市、厦门市、杭州市和南京市等二线城市均在今年下半年调整了楼市政策。其中，厦门市和南京市发布了促进房地产市场发展新举措，全面取消了限购政策。分析人士表示，二线城市频繁放松甚至取消限购政策，客观上释放了购房需求，也有助于促进房价走势趋好。“各地要进一步把购房政策宣传好，利好得到充分释放，真正促进购房者信心回升，同时引导开发商给出一些让利价格，真正让购房者的购房成本下降。”

(来源：房讯网)

据我爱我家数据，2023年11月，我爱我家北京区域住房租赁交易量环比上月下降较为明显，同比明显高于上年，1-11月累计交易量略高于去年同期；月度平均租金持续回落，环比跌幅收窄，年内各月度租金波动依然平稳；小户型租赁需求同环比均升，低租金需求较上月明显提升。我爱我家研究院分析认为，12月，进入年末，北京住房租赁市场将持续下行，预计交易量环比降幅较11月或有所收窄，市场水平仍将好于上年同期，全年整体市场将在平稳中略有增长。租金方面，预计12月北京住房平均租金较上月将持续下滑，环比跌幅或有所收窄，租金水平与去年同期相差不大，年内租金总体依然保持平稳。

(来源：房讯网)

自然资源部：加强规划与土地政策融合 支持城市更新

11日从自然资源部了解到，《支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）》近日发布，明确各地可因地制宜细化要求，开展城市更新的规划与土地政策探索创新。

政策指引着重从规划引领和政策融合两个方面支持城市更新。一个是发挥规划引领作用，激发城市更新活力；另一个是发挥政策融合效能，突破城市更新瓶颈。

在城市更新方式上，政策指引提出，要按照“留改拆”的优先顺序，采用保护传承、整治改善、改造提升、再开发和微改造等更新方式，并明确其适用条件。针对老旧厂区和产业园

区更新，鼓励转型升级为新产业、新业态、新用途，鼓励开展新型产业用地类型探索；针对老旧商业街区 and 传统商圈更新，应注重保留特色业态、提升原业态、植入新业态、复合新功能，促进商业服务业和消费层级的多样化发展。

自然资源部国土空间规划局副局长杨浚：有的城市将处于闲置废弃状态的锅炉房、堆煤场等打造成辐射多社区的街区便民服务中心，引入居民核心需求的菜市场、食堂、便民服务等业态，同时也融入了文化体育元素，打造街区的图书馆、街区体育中心等等。

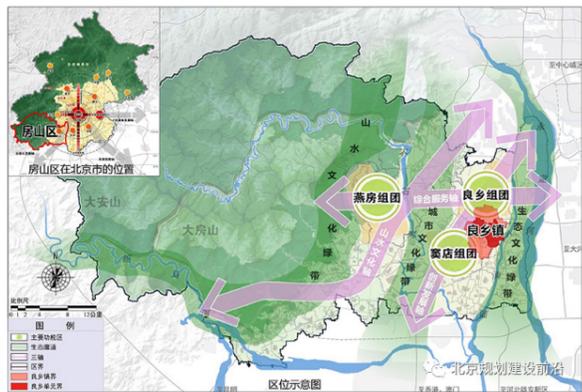
在土地使用年限方面，政策指引明确，为适应市场需求及产业发展需要，鼓励城市更新中灵活确定土地出让年限和租赁年期，可考虑采用少于法定最高出让年限或租赁年期供应产业用地，并允许根据需要予以续期。

自然资源部国土空间规划局副局长杨浚：各地应当积极探索适应城市更新新特点的差异化的规划和土地的政策要求，充分激发多元主体更新的意愿，鼓励建立城市更新的多元合作模式，以国土空间规划助力推动城市更新落地实施。

(来源：房讯网)

房山区良乡镇国土空间规划（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）》各项细化要求，编制《北京市房山区良乡镇国土空间规划及镇中心区控制性详细规划（2020年—2035年）》。



01 功能定位

落实总体规划发展战略，推动第二道绿化隔离地区减量提质增绿；融入新城发展建设，促进创新发展轴整体构建；发挥科技农业引领，培育现代化高质特色产业；完善城乡基础配套，构建安全韧性宜居家园。

将良乡镇打造为——现代农业与中医康养融合发展的健康颐养小镇。

02 空间结构

构建“一心、一带、两轴、多点”空间结构。

一心：镇村综合服务中心。

一带：刺猬河生态休闲带。

两轴：良常路联动发展轴、京深路城乡融合轴。

多点：村庄发展组团。

03 生态格局

构建“一带、两廊、两区、多斑块”的生态格局。

一带：刺猬河生态廊道保护带。

两廊：良常路交通廊道、京深路交通廊道。

两区：休闲游憩区、农业生产区。

多斑块：重要林地斑块、农田斑块等。

04 产业规划

围绕总体定位和分项目标构建以现代都市农业为主导、中医康养为特色、现代服务为配套的产业体系。

主导产业		特色产业		配套产业	
现代农业 “产前-产中-产后”三大环节		中医康养 “中药材生产+健康颐养”两大方向		现代服务 “休闲旅游+生活服务”两个门类	
农业科技研发	农业生产种植	农产品加工展贸	中药材生产	健康颐养	休闲旅游 生活服务

05 全域空间管控

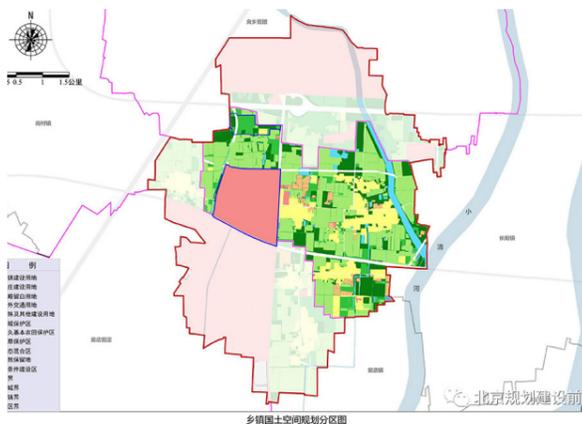
集中建设区约占镇域面积的17%、限制建设区约占镇域面积的22%、生态控制区约占镇域面积的

61%。

06 规模总量

常住人口规模1.8万人、城乡建设用地2.98平方公里、全域建筑规模225万平方米。

07 乡镇国土空间规划分区



08 风貌管控

构建体现北方平原特色的现代雅致、蓝绿交织、林田交融的城乡风貌格局。



09 民生设施保障

1. 构建覆盖城乡、优质均衡的公共服务体系。
2. 统筹交通基础设施布局，提升系统服务能力。
3. 构建智能高效、安全可靠、适度超前的市政基础设施体系。

10 道路交通系统

构建安全、便捷、高效、绿色的现代化综合交通体系。



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

落实水域空间用地，确保地区防洪安全。良乡单元中心区防洪标准为20年一遇，周边村庄防洪标准

为10年一遇。

建设高标准救灾设施

全面提升火灾预防、火灾扑救、火灾抢险救援能力，形成安全、高效的现代化消防安全保障体系。结合房山区分区规划，良乡单元规划一级消防站1处，用地面积约0.55公顷。

完善应急避难场所建设

按照全区到2035年人均应急避难场所面积达到2.1平方米的要求。良乡单元避难场所用地面积不低于3.78公顷，结合学校、文化设施、停车场、公园绿地等共同设置。

12 镇中心区规划



构建“两轴、两心、多团”的空间结构。

两轴：刘东路镇区公共服务轴、良常路外向型服务轴。

两心：镇综合服务中心、社区综合服务中心。

多团：城镇居住组团。



(来源：北京规划建设前沿)

统一降首付！北京出台房贷新政

北京购房政策调整优化的“靴子”终于落地。为落实“更好满足居民刚性和改善性住房需求”要求，12月14日，北京市住建委、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心、国家税务总局北京市税务局等五部门联合发布《关于调整优化本市普通住房标准和个人住房贷款政策的通知》，调整首套房、二套房的首付比例，**首套房首付比例统一降至30%，二套房首付比例最低为40%**。

此外，商业银行新发放房贷利率政策下限也将调整，按11月贷款市场报价利率（LPR）计算，**首套房贷利率最低为4.2%**。

优政策 更好满足合理住房需求

调整优化房地产政策，市场期待已久。

7月24日召开的中共中央政治局会议上，在谈及房地产市场时，首次提出，适应中国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，更好满足居民刚性和改善性住房需求。

一个月后，8月31日，中国人民银行、国家金融监督管理总局发布《关于调整优化差别化住房信贷政策的通知》，明确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%。各城市可根据房地产市场形势和当地政府调控要求，自主确定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。

“继‘认房不认贷’后，此次再次调整相关政策，既是落实央行、国家金融监督管理总局文件精神，也是适应北京房地产市场的实际情况，目的就是更好地满足刚性和改善性住房需求。”市住建委相关负责人表示。

降首付 首套房首付统一为3成

此次优化的一大内容，就是降低首付。

北京市目前的政策是，个人购买政策性住房以外的商品房，无论是使用商业性住房贷款还是公积金贷款，均区分普通住宅和非普通住宅、首套房和二套房，执行不同的首付比例。具体而言，个人购房首套房，普通住宅首付比例为35%，非普通住宅首付比例为40%；个人购买二套房，普通住宅首付比例为60%，非普通住宅首付比例为80%。

“执行差别化的首付比例，是2017年为抑制投资投机需求、落实‘房住不炒’定位所采取的调控措施，从当时看也的确稳定了市场预期，让楼市快速降温。”业内人士分析，随着市场形势发生变化，继续执行当年的标准，的确会误伤部分购房者，特别是改善型购房者。

通知提出，自新规执行起，个人购买政策性住房以外的商品房，无论是使用商业性住房贷款还是公积金贷款，不再区分普通住宅和非普通住宅，首套房的首付比例均为30%；二套房则按城六区和非城六区划分，首付比例分别为50%和40%。同时，贷款最长年限也从25年恢复至30年。

“购买城六区之外的住房首付比例略低，这既符合北京城市功能和布局优化调整的要求，也结合了近几年土地供应实际，以促进职住平衡。”市住建委相关负责人介绍，近几年北京在土地供应上，重点是向城市副中心和顺义、大兴、亦庄、昌平等平原新城倾斜。

记者以市民王先生举例，因为家有二孩，准备在大兴购买二套房，房款800万元。按照新规，其首付比例从过去的80%降低至40%，减少了320万元。

调标准 普通住宅认定不再看总价

此次优化的另一内容，就是调整普通住宅认定标准。

北京目前的普通住宅认定标准，制定于2014年，包含三个方面：住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；单套建筑面积在140平方米（含）以下；实际成交价格低于确定的价格标准，其中五环内单价低于39600元/平方米或总价低于468万元，五至六环之间单价低于31680元/平方米或总价低于374.4万元，六环以外单价低于23760元/平

方米或总价低于280.8万元。

沿用了9年的普通住宅认定标准，已不适用当前形势。此前，就有购房者反映，家有三胎想换套大一点的房子，却不符合普通住宅标准，全家压力很大。

来自中指研究院的一份数据显示，2022年，北京四环至五环、五环至六环、六环外新建商品住宅成交套总价均值分别为914万元、610万元、395万元，均高于普通住宅标准。

新的普通住宅如何认定？根据通知，仍须满足三个方面：住宅小区建筑容积率在1.0（含）以上；单套建筑面积在144平方米（含）以下；实际成交价格低于确定的价格标准，其中五环内单价低于85000元/平方米，五至六环之间单价低于65000元/平方米，六环以外单价低于45000元/平方米。

记者注意到，对比新老标准，最大的变化在于价格，不仅各环线的单价上限相比之前均明显提高，且不再看总价。“只看单价不看总价，一来是更多惠及‘卖小买大’的改善型家庭，不因总价上限被误伤；二来是更有利于控制部分区域小户型单价异动。”有专家认为。

机构人士预测，执行新标准后，目前市场上可被认定为普通住宅的商品房将从过去的约三成提高到约七成。

普通住宅认定标准调整后，对购房者有何好处？记者了解到，在二手房交

易中，普通住宅与税收优惠挂钩，其中最主要的就是增值税。根据规定，个人出售2年以上的普通住宅，免征增值税；个人出售2年以上的非普通住宅，差额征收增值税，税率为5%。

根据通知，购房人可自2024年1月1日起按新标准享受税收优惠。

降利率 新发放房贷利率最低4.2%

新购房的利息负担也将有所减轻。

记者了解到，商业银行新发放房贷利率政策下限也将调整，12月15日起新发放的商业性个人住房贷款将执行新的利率政策下限。

具体看，城六区首套、二套房利率下限分别为不低于相应期限LPR+10BP（基点）、LPR+60BP；非城六区首套、二套房利率下限分别为不低于相应期限LPR、LPR+55BP。相较调整前首套房LPR+55BP、二套房LPR+105BP的利率下限水平，有明显下调。

央行最新公布的11月份LPR报价，5年期以上LPR为4.2%。按此计算，城六区首套房、二套房利率下限分别为4.3%和4.8%；非城六区首套房、二套房利率下限分别为4.2%和4.75%。

据悉，各银行应根据北京地区市场利率定价自律机制确定的政策下限，结合本机构经营情况、客户风险状况等因素，按照市场化、法制化原则，合理确定每笔新发放房贷利率水平。

（来源：北京日报）

