

房山 快讯

房山“交房即交证”！便民福利惠及 2000 多户居民



位于长阳镇的中海寰宇视界项目，合同交房日期为今年9月30日，区专班按照提高效率、压缩时限的原则，全力做好各项工作。今年5月11日，该项目首个业主领到产权证，创造了房山区商品房业主领取房产证最快纪录。

第二批主题教育开展以来，区专班还在实践中摸索推出一次性告知和“全程帮办”服务，提供“管家式”服务，引导开发企业在售楼处搭建“不动产登记全程网办服务窗口”，业主“一次不用跑”，在办事服务平台上提交登记申请和缴纳税费，即可完成商品房登记在线申请、在线缴税手续，当

这几天，购买房山区拱辰街道金地璟宸项目的业主们在收房当天就拿到了红彤彤的“房本”。

去年10月，房山区在全市率先实行“交房即交证”试点，在商品房交付业主的同时达到申请办理不动产权证书条件，让百姓在第一时间就可以拿到不动产权证书，为之后的落户、子女入学等需求提供便利。

截至目前，房山区已经在首开熙悦观湖、金地大湖风华等7个项目进行了“交房即交证”试点，取得良好效果，共有2000余名业主享受到了便民惠民的福利。

过去，群众购买期房，按照购房合同的约定，一般是交房之日起730日内才能取得不动产权证书。但“房本”迟迟下不来，会给业主带来落户、子女入学、抵押贷款等种种难题，影响到了群

众的便利度和幸福感。

拿到房产证是群众心中的重大牵挂，2022年10月，房山区制定出台了《“交房即交证”试点工作方案》，“交房即交证”工作是通过前置预审、并联办理的方法，整合优化业务流程，将取得不动产权证书的时限大幅缩减，即在商品房交付业主的同时达到申请办理不动产权证书条件，实现“交房即交证”工作目标。

新房的不动产权登记涉及到住建、规自、公安、税务等多个部门，为尽量缩短办理时限，房山区成立了工作专班，定期调度，办公室设在区住建委，成员单位包括规自分局、公安分局、区税务局等，对产权证前置工作办理时限进行规定，将合同约定730日取得房产证压缩至交房当日取证。

同时，还建立了联席会议机制，由

区住建委提前向专班成员推送交房项目情况信息，成员单位通力协作、合力攻坚，共同制定“一项目一预案”，高效率做好“交证”预案和推演，合力破瓶颈、解难题，提升“交证”质效。

每个新房项目的情况不一样，为了让“办证”更高效，区住建委等部门主动对接开发企业，在项目交房前倒排工期，通过前置预审、容缺受理、并联办理等举措，确保顺利完成竣工验收、竣工备案、实测绘备案、初始登记、税费缴纳、门楼牌证明等工作，为实现“交房即交证”奠定坚实基础。

位于拱辰街道的金地璟宸项目，一期合同约定于今年12月30日向业主交房。在工作专班的共同努力下，12月1日，该项目提前合同交房日期一个月开始向业主交房，当天共有18户业主领到了房产证。

天就可以顺利取得不动产登记的电子证照，纸质“房本”则通过邮寄送达，最大程度节约了群众的时间成本。

据统计，“交房即交证”试点工作开展以来，房山区在首开熙悦观湖、金地大湖风华、中建京西印玥（共有产权房）、中建京西印玥（商品房）、龙湖熙悦著、中海寰宇视界、金地璟宸7个项目进行了试点，取得了良好效果。截至目前，共有2616名业主享受到便民惠民的福利。

下一步，区住建委将继续按照工作方案与工作专班各单位通力协作，强化部门联动、优化业务流程、细化时间管理，扎实有效推进试点项目的“交房即交证”工作。对符合条件的项目及时纳入到“交房即交证”试点，助力群众实现美好生活愿景。

（来源：房山区住建委）

北京优化土地供应管理，分用途明确土地出让价款

12月19日，北京市规划自然资源委发布《关于明确商品住宅用地项目相关土地价款有关事项的通知》，对商品住宅用地项目分用途明确土地出让价款，进一步优化土地供应管理。

通知明确，对于新发布出让公告的住宅用地搭配公建用地出让的项目，将在公告中分别明确住宅用途、公建用途的起始价，并按照各自用途起始价占项目起始总价的比例，确定土地成交价款中溢价部分住宅用途、公建用途所占比例。同时，将在出让合同中分别明确住宅用途、

公建用途各自的土地成交价款，将在出让合同补充协议中分别明确地下车库用途、仓储用途等各自的土地价款。

对于新发布出让公告的纯住宅用地项目，将在出让合同补充协议中分别明确地下车库用途、仓储用途等各自的土地价款。

正在公告及2021年以来已成交且尚未全部办理完成网签手续的项目，也按该通知中规定的原则执行。

据悉，今年市规划自然资源委多次召开企业座谈会，围绕商品住宅

用地供应工作听取市场主体声音，不断优化政策工具。此次分用途明晰地价款的新政既是对市场主体合理化建议的及时回应，也是加强精细化管理、提高信息透明度的举措，有利于企业据实核算不同用途土地开发成本，提高投资决策的精准度。

相关负责人表示，将在土地供应工作中努力打造优化营商环境“北京服务”品牌，维护公开、公平、公正市场交易原则，促进房地产市场平稳健康发展。

(来源：北京日报)

土地市场将延续分化态势

10月份以来，22个实行集中供地、集中公告的城市已有18个取消土地限价，恢复“价高者得”模式，其中包括广州、成都、合肥、南京、重庆、厦门、济南、武汉等地。其余4地为尚未调整的北京、上海和深圳，以及将溢价率上限由15%上调至30%的宁波。

目前来看，土地限价取消的主要原因是土地和房地产市场已经发生重大变化，当初在市场高涨时期出台的限制性措施正逐步退出。

土地限价始于房地产市场高涨的2016年。受市场推动，当时各地不断成交几近翻倍的高溢价地块，“地王”频出，于是各地密集发布了土地限价令，同时为土地拍卖设置了竞配套等约束性条件。2021年，为继续稳住土地价格，自然资源部要求22个城市实行土地集中出让，各地继续收紧土地拍卖政策。

但去年以来，受房地产市场影

响，土地市场整体低迷，各地土地市场供给和需求都呈收缩之势。7月底，中共中央政治局会议提出，适应我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，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。

国家统计局发布数据显示，今年前三季度，我国房地产开发投资下降9.1%。全国商品房销售面积为84806万平方米，同比下降7.5%；商品房销售额为89070亿元，下降4.6%。在这个背景下，在市场过热阶段陆续出台的政策须适时调整，以适应变化的市场。

从土地供应者即各级政府角度看，受土地市场影响，不少地方土地收入下降。地方政府有较强的取消土地限价、尽快激活土地市场回笼资金的诉求。财政部发布的财政收支情况显示，今年前三季度，地方

政府性基金预算本级收入35635亿元，同比下降16.3%。其中前三季度，国有土地使用权出让收入30875亿元，同比下降19.8%。

中指研究院发布的数据显示，今年11月份，22个城市住宅用地成交面积和总价同比均上升，溢价率略上浮，但整体溢价率仍处于低位，市场相对平稳。同时，部分城市虽有少量地块热度较高，但其余大多是以底价成交。11月29日，苏州8批次集中供地中，仅一块土地溢价率达30%，其余均以底价成交。

目前来看，土地出让取消限价虽使个别优质地块升温，但市场仍将分化。热点城市尤其是一二线城市中人口流入较大城市的优质地块会吸引更多企业关注，价格有望上行。但市场需求偏弱的地方尤其是市场已经较为饱和的地市一级城市，土地市场仍将延续温和走势。

(来源：经济日报)

中央财办：积极稳妥化解房地产风险，加快构建房地产发展新模式

据中央财办有关负责同志表示，当前，我国房地产市场形势及发展走向受到各方面高度关注。这次会议对做好明年乃至今后更长时期的房地产工作作出了专门部署。领会好、落实好会议精神，需要着重把握好三方面内容：一是积极稳妥化

解房地产风险。二是抓紧推进保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设、城中村改造等“三大工程”。三是加快构建房地产发展新模式。

当前，我国房地产市场正处于转型期，虽然遇到了一些困难，但持

续发展仍然有广阔的前景和坚实的支撑。随着党中央重大决策部署持续落实，各项工作有力有序有效推进实施，相信一定能够有效化解风险，构建房地产发展新模式，推动房地产市场平稳健康发展。

(来源：乐居买房)

在中国国际经济交流中心举行的2023-2024中国经济年会上，住房和城乡建设部党组成员、副部长董建国表示：今年1到11月，全国二手房交易量占全部房屋交易量的比重达到了37.1%，创造历史新高，全国已经有7个省和直辖市二手住宅的交易量超过了新建商品住宅交易量。董建国说，今年1到11月，一二手房合起来实现同比正增长，这个合计正增长的指标，

说明住房需求保持稳定，没有出现明显的收缩，而是交易结构发生了变化，二手房交易替代了部分新房交易。此外，保交楼工作的扎实推进，带动了全国房屋竣工面积同比增长近20%。

(来源：中房网)

机构数据显示，11月份房地产行业共披露46笔并购交易比上月增加11笔。其中，40笔披露了交易金额，总交易规模约252.6亿元，平均单笔交易规模为6.3亿元，环比增长19.9%。房地产行业并购活动热度有所回升。交易标的以地产开发业务为主，占比57.5%。IPG中国区首席经济学家柏文喜认为，11月，房地产行业的并购交易数量和交易规模都有所增加，表明在经历

一段时间的调整后房地产行业的并购活动开始重新活跃起来。这种回升现象受到多种因素的影响，包括政策环境的改善、市场需求增加，以及市场信心提振等。

(来源：中证网)

12月18日，北京市统计局发布关于2023年1-11月北京市固定资产投资运行情况。4季度以来，北京市全市投资增速小幅回升。1-11月，全市固定资产投资(不含农户)同比增长5.3%，其中，房地产开发投资增长2.3%。

(来源：房讯网)

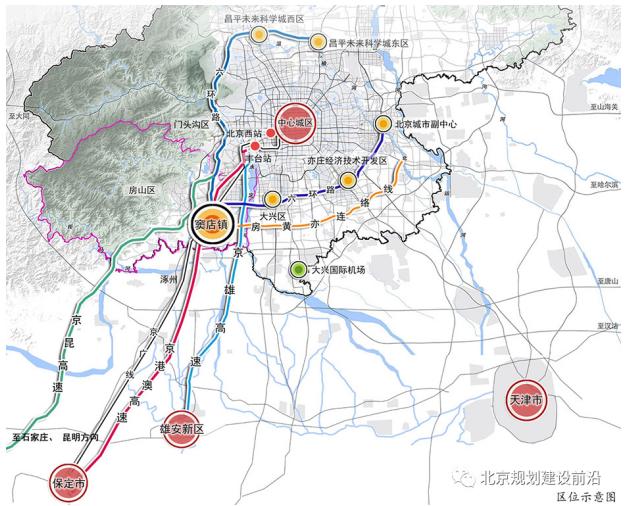
住房和城乡建设部：全国二手房交易量占比达37.1%创历史新高

房地产行业并购活跃度提升

北京：1-11月房地产开发投资增长2.3%

房山区窦店镇国土空间规划（2020 年—2035 年）

为深入落实《北京城市总体规划（2016 年—2035 年）》细化《房山分区规划（国土空间规划）（2017 年—2035 年）》发展定位、空间管控及建设用地减量等发展目标，落实和细化各项指标要求，推动实现窦店新市镇高质量发展，特编制《北京市房山区窦店镇国土空间规划 2020 年—2035 年》。



01 功能定位

服务京雄科技创新与高端制造的重要地区。

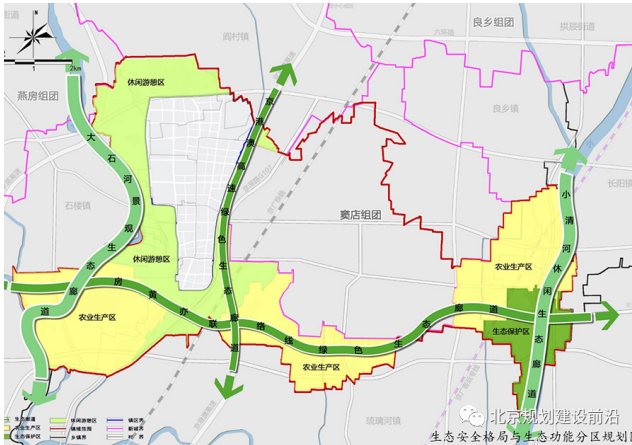


建设产城融合的创新引领示范镇、打造城景融合的生态宜居样板镇、创建城乡融合的共同富裕示范镇。

02 空间结构

- 一心：以窦店镇区为核心的综合服务中心。
- 一轴：沿大窦路的镇域综合发展轴。
- 三带：大石河生态景观带、小清河生态景观带、农业产业融合发展带。
- 四区：镇中心区、农业生产区、休闲游憩区、生态保护区。

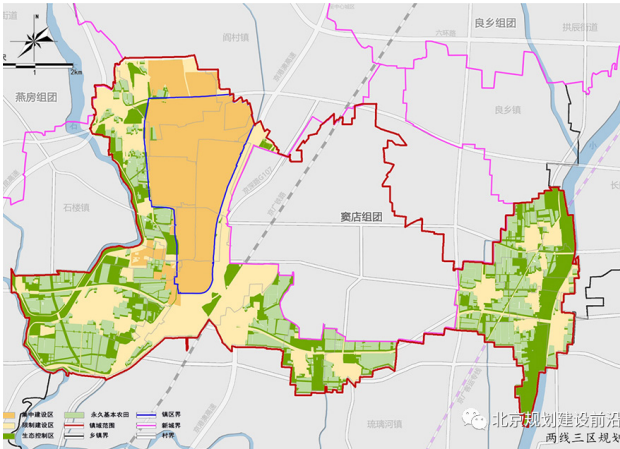
03 生态格局



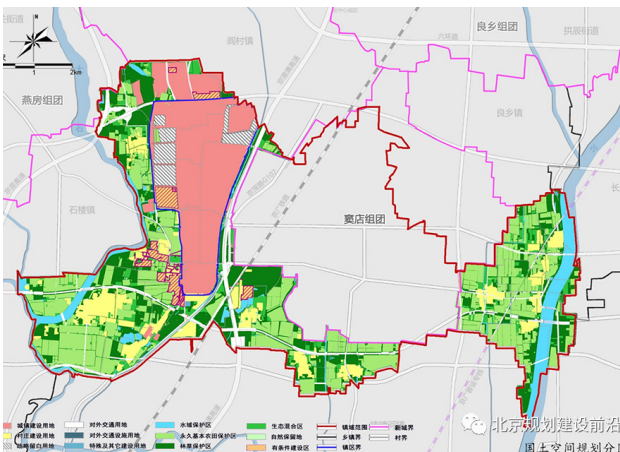
四廊：大石河景观生态廊道、小清河休闲生态廊道、房黄亦联络线绿色生态廊道、京港澳高速绿色生态廊道。

三区：生态保护区、农业生产区、休闲游憩区。

04 空间管控



05 国土用途规划分区

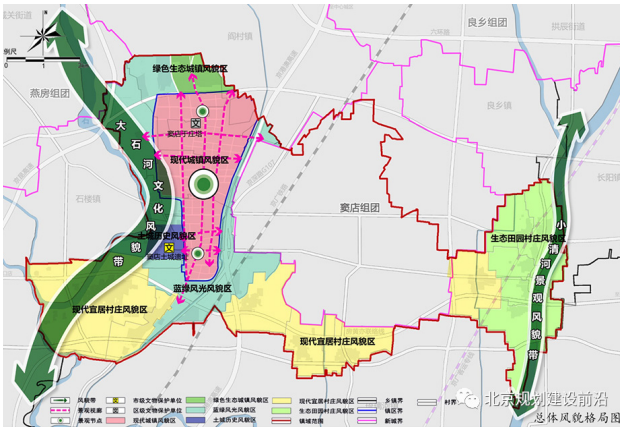


集中建设区：约占镇域面积的 24%。

限制建设区：约占镇域面积的 31%。

生态控制区：约占镇域面积的 45%。

06 风貌管控



两带：大石河文化风貌带、小清河景观风貌带。

七区：现代城镇风貌区、绿色生态城镇风貌区、蓝绿风光风貌区、土城历史风貌区、现代宜居村庄风貌区。

多点：结合城市公园、公共空间、历史文化遗产，打造乡镇景观节点。

07 规模控制

2035 年：常住人口规模控制在 8.5 万人以内。

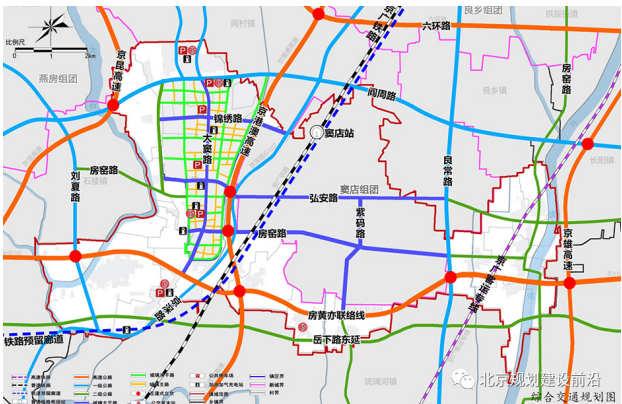
建筑规模控制在 786 万平方米以内。

城乡建设用地规模控制在 13.47 平方公里以内。

08 公共服务设施

- 学有所教：统筹布局基础教育设施，满足适龄儿童入学需求。
- 病有所医：完善基层医疗卫生服务网络，提升社区医疗服务水平。
- 老有所养：建立居家为基础、社区为依托、机构为支撑的养老服务体系。
- 文化惠民：合理设置基层文化设施，形成覆盖全面文化设施体系。
- 体有康健：构建层级完善、布局均衡的体育设施服务网络。
- 见缝插绿：加强腾退还绿、更新改造和见缝插绿，优化公园绿地布局。

09 道路交通体系



建立高效便捷的对外交通，引导过境交通快速疏解；落实公交优先发展理念，提高公共交通整体服务水平；构建级配合理、功能完善的城镇道路网络；合理保障居民车位供给，构建科学的停车系统；建设全龄友好的慢行系统，打造连续、安全、宜人的慢行网络。

10 安全韧性

- 1. 完善综合性防洪减灾体系，系统提升洪水灾害防御能力。
 - 2. 高标准建设消防设施，构建消防安全区域联防联治模式。
 - 3. 预防为主，防抗避救相结合，统筹完善防灾减灾安全布局。
- 窦店镇区防洪标准为 20 年一遇，乡村及农田防洪标准为 10 年一遇小清河左堤治理标准为 20 年一遇，右堤为 50 年一遇。其余河道治理标准为 20~50 年一遇。新城组团防洪标准为 50 年一遇。
- 升级现状窦店二级消防站为一级普通消防站，与窦店组团新建一级普通消防站共同保障镇域消防安全。
- 保留现状窦店人民公园避难场所及应急避难场所指挥中心。规划结合公园绿地、体育场馆、学校等补充固定避难场所 6 处。规划至 2035 年，人均应急避难场地面积达到 2.1 平方米。
- (来源：北京规划建设前沿)

乡村振兴用地政策指南出台，聚焦建设用地指标保障

近日，自然资源部办公厅印发《乡村振兴用地政策指南（2023 年）》（以下简称《指南》）。作为第一部针对乡村振兴用地政策的“工具包”，《指南》有哪些亮点，将为地方做好乡村振兴用地保障带来哪些便利？自然资源部国土空间用途管制司相关负责人对此进行了解读。

梳理乡村振兴用地政策

实施乡村振兴战略是关系全面建设社会主义现代化国家的全局性、历史性任务。自然资源部立足本职，全面做好乡村振兴土地要素保障，出台了一系列文件和一揽子政策举措，明确了科学推进村庄规划编制管理，加强建设用地计划指标保障，改进耕地保护措施，完善增减挂钩节余指标跨省域调剂政策，盘活利用集体建设用地等支持政策。

2023 年中央一号文件明确提出，积极盘活存量集体建设用地，优先保障农民居住、乡村基础设施、公共服务空间和产业用地需求，出台乡村振兴用地政策指南。针对基层反映乡村用地方面的政策文件繁多、条文分散，实践中存在政策不会用、不敢用等问题，自然资源部编制了《指南》，在系统梳理乡村振兴用地政策的基础上指导地方用足用好土地政策，切实提升自然资源领域服务乡村振兴的能力。

《指南》在编制过程中，坚持三个原则：一是遵循现有政策。对现有政策整合集成，不调整、不引申、不扩大或者缩小解释；涉及对不同文件的整合，充分考虑不同文件的效力级别、政策衔接等因素作出适用判断。二是坚持存量挖潜。落实积极盘活存量集体建设用地的要求，重点考虑统筹利用存量和新增建设用地，激发存量建设用地利用潜力，提高资源开发利用效率。三是坚持底线思维。落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，在侧重用地保障的同时兼顾严守底线要求，逐条列举了农村地区违法占地和破坏耕地的常见情形及处罚规定，明确了乡村振兴用地负面清单。

回应乡村振兴用地热点

《指南》坚持需求导向和问题导向，聚焦地方关注和政策热点，回应乡村振兴用地难点问题。《指南》编制过程中

征求中央农办、农业农村部 and 各省自然资源部门的意见建议，与省级和县级相关部门开展座谈交流，实地走访农业合作社、智慧生态综合体、民宿文旅等乡村用地案例。同时，充分结合主题教育广泛收集大兴调查研究过程中反馈的乡村用地保障方面问题和建议，会同相关司局系统梳理乡村振兴用地方面政策文件，做到用地环节全覆盖、引用文件规定准确规范。

《指南》共十一章四十五条，附录包括“乡村振兴用地负面清单”和“引用的相关法律、法规、规章和文件清单”两部分。第一章为总则，明确了指南的总体要求、适用范围和基本原则。调研中地方普遍反映乡村振兴用地内涵不够明确，所以在适用范围中将乡村振兴用地类型分为村民住宅、乡村产业用地、乡村公共基础设施用地和公益事业用地四大类，并依据《全国乡村重点产业指导目录（2021 年版）》《国务院关于印发“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》等文件，分别明确了具体的项目类型，增强《指南》针对性。第二章至第七章按用地环节编排，分为规划管理、新增建设用地计划保障、建设用地审批与规划许可、土地利用与供应、农村不动产确权登记、乡村自然资源保护六个章节，阐述相关领域基本概念和管理规定。第八章至第十章对宅基地管理、设施农业用地、增减挂钩与土地综合整治 3 个部分，单独梳理成章。第十一章为法律责任，《指南》在侧重用地保障的同时，兼顾严守底线要求，逐条列举了农村地区违法占地和破坏耕地的常见情形及处罚规定。

明确乡村用地规划管理要求

调研中地方反映村庄规划编制覆盖率低，规划缺乏统筹兼顾现实与未来的需求，一些乡村产业项目在规划编制阶段很难准确定位和落地上图，影响项目落地等问题。为此，《指南》梳理了乡村用地中规划管理方面相关要求：

2019 年中央一号文件明确提出“把

加强规划管理作为乡村振兴的基础性工作，实现规划管理全覆盖”。《国务院关于印发“十四五”推进农业农村现代化规划的通知》要求，“完善县镇村规划布局”“统筹县城、乡镇、村庄规划建设，明确村庄分类布局”。自然资源部围绕乡村振兴用地保障，统筹谋划、规划先行，先后出台《自然资源部办公厅关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》《自然资源部办公厅关于进一步做好村庄规划工作的意见》《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》等文件，明确规划定位、给予政策支持、统筹乡村一二三产业融合发展空间、保障乡村基础设施建设空间和乡村居民点建设等举措。

聚焦新增建设用地指标保障

乡村振兴用地结构性矛盾较为突出，新增建设用地指标保障也是地方关注的焦点。针对如何将有限的建设用地指标安排到乡村振兴上来，《指南》全面梳理汇总了用地指标保障方面支持政策。

按照中央要求，2020 年以来自然资源部改革土地利用计划管理方式，坚持“项目跟着规划走、要素跟着项目走”，以真实有效的项目落地作为配置计划的原则，在保障重大项目建设同时，兼顾乡村振兴发展用地需求。一是全面支持。新编县乡级国土空间规划应安排不少于 10% 的建设用地指标，重点保障乡村产业发展用地。省级制定土地利用年度计划时，应安排至少 5% 新增建设用地指标保障乡村重点产业和项目用地。二是精准发力。对脱贫县每年安排新增建设用地计划指标 600 亩，“戴帽”专项下达；对农村村民住宅建设实行计划单列，符合“一户一宅”和国土空间规划要求的农村村民住宅建设，单独组卷报批，实行实报实销；对农村产业融合发展项目，要求市县要优先安排新增建设用地计划，不足的由省（区、市）统筹解决；对乡村旅游、返乡入乡创业等合理用地需求的加大倾斜支持力度。

推动用地审批许可提质增效

乡村建设项目用地通常要经过多个环节，涉及自然资源、住建、农业农村等多个部门参与，地方反映程序复杂，限制因素多，审批时间长。所以，在用地审批和规划许可方面，自然资源部努力精简审批环节，区分不同情形，以合并、同步、豁免、承诺等方式，推动规划用地审批许可提质增效。《指南》对上述政策进行了整理：

一是自然资源主管部门统一核发建设项目用地预审与选址意见书，不再单独核发建设项目选址意见书、建设项目用地预审意见。二是在村庄建设边界外，具备必要的基础设施条件、使用规划预留建设用地的农村产业融合发展项目，在不占用永久基本农田、严守生态保护红线、不破坏历史风貌和影响自然环境安全的前提下，办理用地审批手续时，可不办理用地预审与选址意见书。三是对于适用简易审批的村庄建设项目，使用集体建设用地开展建设的，项目单位无须办理建设项目用地预审与选址意见书。四是城镇开发边界外，依据依法批准的村庄规划核发乡村建设规划许可证；未编制村庄规划的，可依据县或乡镇“通则式”的国土空间规划管理规定，核发乡村建设规划许可证。农村村民住宅用地，由乡镇政府审核批准，鼓励地方将乡村建设规划许可证由乡镇发放，并以适当方式公开。在乡、村庄规划区内使用原有宅基地进行农村村民住宅建设的，可按照省（区、市）有关规定办理规划许可。在尊重乡村地域风貌特色的前提下，鼓励各地提供村民住宅、污水处理设施、垃圾储运、公厕等简化的通用设计方案，并简化乡村建设规划许可的审批流程。

在做好《指南》政策解读基础上，自然资源部将于近期征集推广一批乡村振兴用地保障方面的典型案例，供各地参考借鉴，助力乡村振兴重大战略部署落地见效。

（来源：国地科技）

