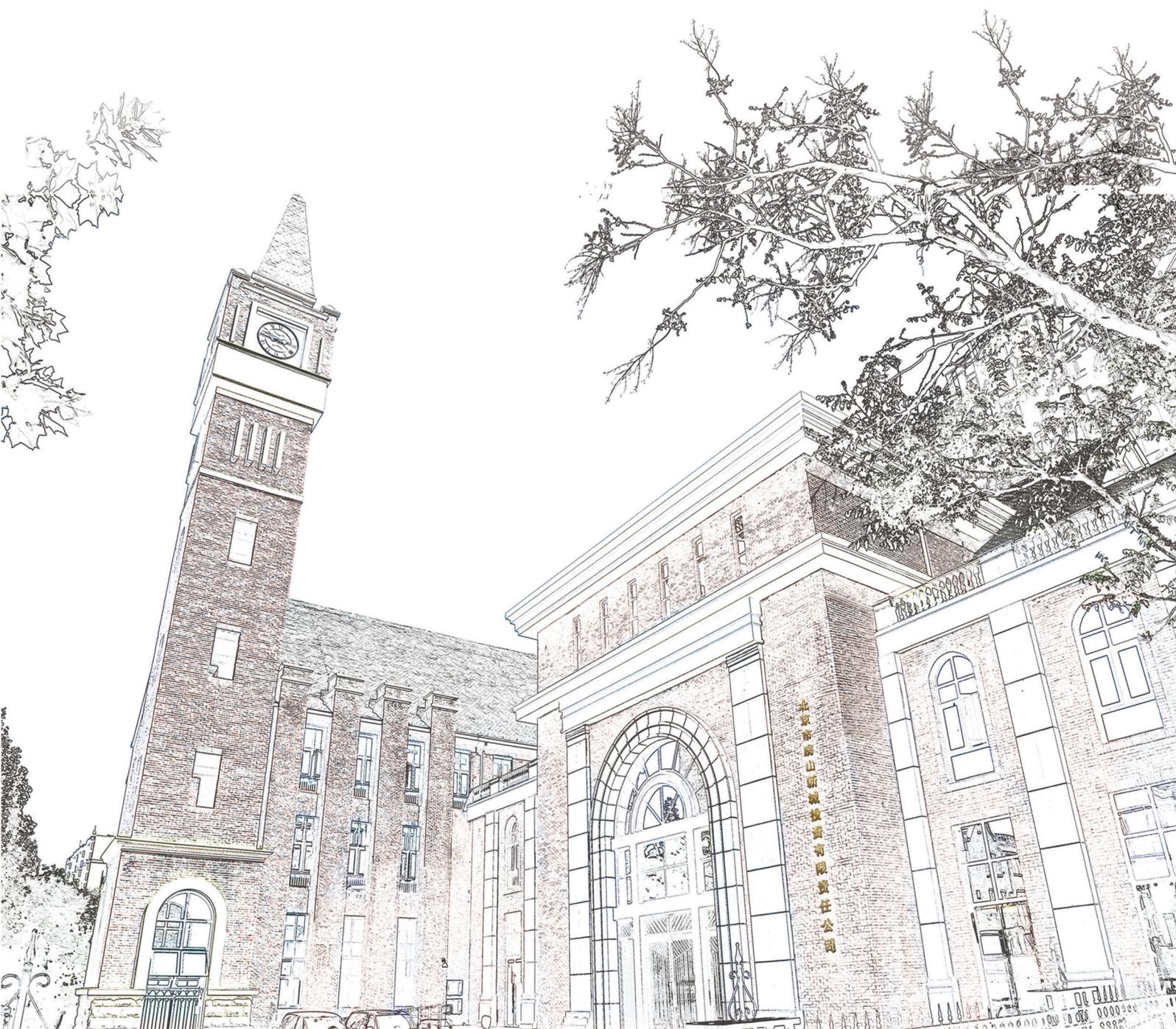


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

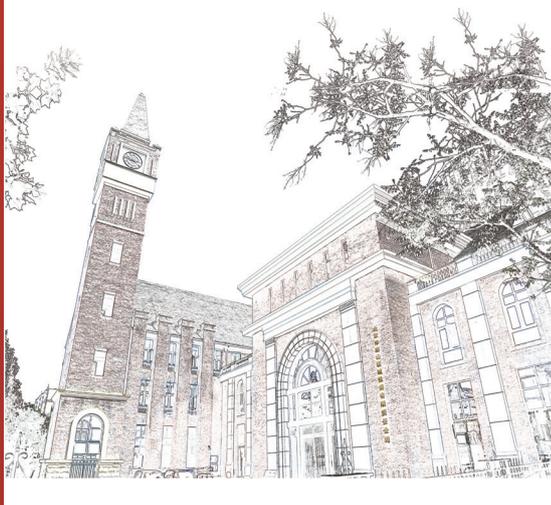
2023年 12月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 12月刊



2023年 12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 02-08

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 09-13

市场分析 14-20

规划窗口 21-25

政策研究 25-30

热点新闻

崇德尚廉 正己修身 新城投公司到八宝山开展警示教育



深秋的北京碧空如洗，八宝山革命公墓庄严肃穆。一座座先烈的墓碑静静伫立，仿佛写满了从近代到现代的中国奋斗历史，让每个莅临此地的人都能感受那段岁月的风华与情怀……

为扎实开展党风廉政警示教育，进一步筑牢党员干部知敬畏、存戒惧、守底线的思想防线。2023年11月29日上午，新城投公司中层及以上领导干部、部门及子公司一把手、廉政风险岗位人员等80余人到八宝山革命公墓党员干部政德教育基地开展警示教育活动。

在瞻仰厅内，同志们聆听了朱德元帅舍弃高官厚禄、万里找党终如愿并献身革命事业的感人故事，学习了被毛主席评价为“对中国革命有大功”的徐海东、开国大典上着一袭旧土布长衫彰显朴素本色的张澜等老一辈无

产阶级革命家为党和人民无私奉献、严于律己清正廉洁的感人事迹和崇高品质。

在公墓区，大家怀着对革命先辈的崇高敬意和深切怀念，缓步经过一座座墓碑，认真阅读一段段碑文，仔细聆听任弼时、陈云等先辈光荣事迹，感悟老一辈无产阶级革命家的崇高理想信念、强烈使命担当、真挚为民情怀、务实工作作风。

一方方墓碑整齐地分列在苍松翠柏林下，大家拾级而上，集体肃立默哀，行三鞠躬礼，敬献花篮，向革命烈士表达深切缅怀和最崇高敬意。

本次活动既是一堂特殊的廉政思想课，也是一堂深刻的党性教育课，让每一个人进一步加深了对老一辈无产阶级

革命家红色精神的认识，对我们党百年奋斗历程的了解，坚定了理想信念，强化了廉洁意识，筑牢了思想防线。

永远铭记曾经走过的“昨天”，倍加珍惜来之不易的“今天”，奋力谱写更加美好的“明天”。新城投公司将继续深入开展革命传统教育和廉政教育，强化政治忠诚、培育扎实作风，努力在围绕中心、服务大局中担当作为，在应对各种急难险重任务中冲锋在前，为推动“六大房山”建设出积极贡献。

(来源：党建工作部)



过去两周，新城投公司这些重大项目被主流媒体报道



琉璃河镇黄土坡村董家林村安置房建成交付 北京“城之源”守望者陆续搬进新家

坐落于房山区琉璃河镇的西周燕都遗址被称为北京“城之源”。在琉璃河镇政府向北800米，一处名为荣合佳苑的小区日前建成交付，处在遗址宫殿区、墓葬区的黄土坡村、董家林村的500多户村民，正陆续搬进新家。两个村旧址房屋已拆除，西周燕都遗址考古发掘正在有序推进，未来这里将建起一座考古遗址公园。



京西安置房项目首次主体结构全面封顶

11月1日，房山区京西安置房项目0018地块首批楼栋顺利封顶。北京市房山新城投资有限责任公司总经理欧新刚，中建智地党委书记、董事长樊飞军，房山区住房城乡建设委副主任隗伟，房山区城市管理委副主任郭珺，房山区生态环境局副局长郑雷，青龙湖镇副镇长沈全，北京市规划自然资源委房山分局等相关人员参加了本次封顶仪式。

北京新闻

2023年11月17日 星期五 | 北京日报 | 5

增加蔬菜肉类供应 保障居民安心过冬 房山门头沟连锁商超推出惠民价

随着冬季来临，市民对蔬菜、肉类的消费需求日益增加。为保障居民安心过冬，房山区门头沟区多家连锁商超纷纷推出惠民价，增加蔬菜、肉类的供应。

世界群带白公益跑举行

11月16日，世界群带白公益跑在房山区举行。活动吸引了众多市民参与，旨在通过跑步运动，为公益事业筹集资金。

琉璃河镇黄土坡村董家林村安置房建成交付 北京“城之源”守望者陆续搬进新家

位于琉璃河镇黄土坡村、董家林村的安置房项目，已于近日全部建成交付。首批入住的居民表示，新家的环境舒适，配套设施齐全，对未来的生活充满期待。

西医药科门诊病种数不少于80种 社区老年健康服务规范发布

为提升社区老年健康服务水平，北京市发布了《社区老年健康服务规范》。规范要求西医药科门诊病种数不少于80种，以满足老年人的多样化健康需求。

2023年金秋招聘系列活动启动

2023年金秋招聘系列活动已正式启动。活动旨在为高校毕业生提供就业机会，促进人才就业。系列活动包括招聘会、宣讲会等。

大戏北京 文艺精品资讯

剧名	演出时间	演出地点
《北京人》	11月18-19日	北京人民艺术剧院
《茶馆》	11月20-21日	北京人民艺术剧院
《骆驼祥子》	11月22-23日	北京人民艺术剧院
《四世同堂》	11月24-25日	北京人民艺术剧院
《龙须沟》	11月26-27日	北京人民艺术剧院
《红旗歌》	11月28-29日	北京人民艺术剧院
《白毛女》	11月30-12月1日	北京人民艺术剧院
《洪湖赤卫队》	12月2-3日	北京人民艺术剧院
《红色娘子军》	12月4-5日	北京人民艺术剧院
《白蛇传》	12月6-7日	北京人民艺术剧院
《天仙配》	12月8-9日	北京人民艺术剧院
《牛郎织女》	12月10-11日	北京人民艺术剧院
《嫦娥奔月》	12月12-13日	北京人民艺术剧院
《花木兰》	12月14-15日	北京人民艺术剧院
《穆桂英挂帅》	12月16-17日	北京人民艺术剧院
《杨门女将》	12月18-19日	北京人民艺术剧院
《红鬃烈马》	12月20-21日	北京人民艺术剧院
《大闹天宫》	12月22-23日	北京人民艺术剧院
《西游记》	12月24-25日	北京人民艺术剧院
《三国演义》	12月26-27日	北京人民艺术剧院
《水浒传》	12月28-29日	北京人民艺术剧院
《红楼梦》	12月30-1月1日	北京人民艺术剧院

京冀社保事务将同事同标办理

为便利在京冀两地工作的居民办理社保事务，京冀两地社保部门将实现同事同标办理。此举将简化办理流程，提高办事效率。

中国日报 中文网

京西安置房项目首次主体结构全面封顶

来源: 江西网络广播电视台 2023-11-07 16:47

11月1日，房山区京西安置房项目0018地块首批楼栋顺利封顶。北京市房山新城投资有限责任公司总经理欧新刚，中建智地党委书记、董事长樊飞军，房山区住房城乡建设委副主任隗伟，房山区城市管理委副主任郭珺，房山区生态环境局副局长郑雷，青龙湖镇副镇长沈全，北京市规划自然资源委房山分局等相关人员参加了本次封顶仪式。

房山区京西安置房项目工程量大、专业配合多。项目位于青龙湖镇，占地面积约为29.9万平方米，总建筑面积约86.3万平方米，其中住宅建筑面积约41.6万平方米，最大建筑高度21.3米，地上6层，地下3层，项目建成后共可提供4584套房源。项目共分为五个标段，中建一局承接了其中四个标段。该工程是改善百姓居住环境的重要民生项目、北京市重点工程，承载着群众的热切期盼，受到房山区区委区政府的高度重视。

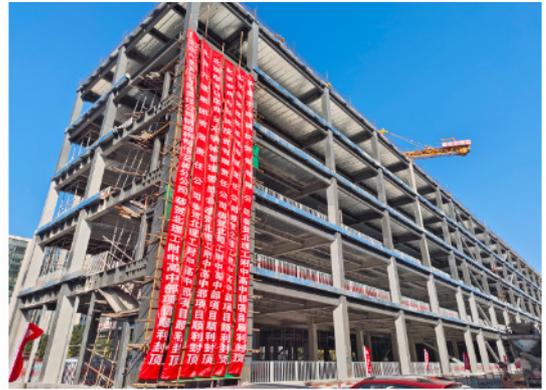




劳动午报

北京理工大学附属实验学校 高中部主体结构封顶

日前，伴随着最后一方混凝土的浇筑完成，由北京建工六建集团承建的北京理工大学附属实验学校高中部工程实现主体结构全面封顶，工程建设全面进入二次结构和装饰装修施工阶段，预计2024年三季度竣工交付。



10月26日，伴随着最后一方混凝土的浇筑完成，由北京建工六建集团承建的北京理工大学附属实验学校高中部工程实现主体结构全面封顶，工程建设全面进入二次结构和装饰装修施工阶段，预计2024年三季度竣工交付。

(来源：北京房山)

区国资委党委书记杨世明 带队到新城投基层党支部联系点开展解剖式调研



大兴调查研究之风，提升基层党组织战斗力

根据主题教育工作安排，12月9日上午，房山区国资委党委书记杨世明带队，围绕“四下基层”、提升基层党组织战斗力，到新城投公司基层党支部联系点新城置业党支部开展调

研。国资委党委委员张贵，新城投公司总经理、新城置业党支部书记欧新刚一同调研。

在长阳0607棚改项目06-10地块，杨世明同志实地调研了安置房建设整体规划、内外装修、户型设计及后期物业管理等情况，欧新刚同志随

行汇报。

随后，调研组一行在项目部会议室进行座谈。欧新刚同志汇报了置业公司党支部建设情况和0607项目建设情况。杨世明同志以新城置业党支部作为典型案例，深入开展解剖式调研。详细了解公司党支部建设、组织架构、班子分工、队伍建设等情况，深入研讨项目成本管控、质量管理、安全生产等工作。

杨世明同志对新城投公司及新城置业党支部给予高度肯定。他指出，新城投公司作为国资系统标杆企业，承担着区委区政府重大项目建设和灾后重建任务，使命光荣，责任重大，一直以来能够承压前行，取得突出业绩实属不易。新城置业公司党支部理



论学习开展扎实，主题教育系列工作组织有序，支部活动形式多样，在推动重大项目建设中，充分发挥了党支部战斗堡垒作用。

他要求，一是继续高质量完成区委、区政府交付的各项重要任务。二是强化风险管理，确保

企业平稳发展。三是注重总结典型经验做法，形成争优创优良好氛围。四是筑牢安全防线，抓好项目安全和环保管理。五是继续提升党支部规范化建设，以高质量主题教育推进重大项目建设，为“六大房山”建设贡献国企力量。

(来源：新城置业公)

以雪为令，新城投公司吹响“清雪铲冰·保障安全”集结号

昨晚，北京初雪悄然而至。新城投公司积极应对入冬首场降雪天气，公司领导高度重视，科学预判、提前部署，立即启动应急响应，要求各在施工地做好安全防范措施，公司安全管理部组织开展风险辨识和隐患排查，及时消除各类安全风险隐患。

各部门、子公司开展生活区夜查，重点检查生活区消防、供暖和人员值班情况等，第一时间启动工地除雪铲冰工作。

公司安全管理部开展雪后安全隐患排查，检查工地防冻、防滑、防积雪、防高坠等措施落实情况，切实加强降

雪降温天气下施工安全管理。

下一步，公司将继续密切关注天气情况，严格落实工地冬施安全保障措施，加强应急值守力量，全力做好工地冬季安全保障工作，全力建设平安房山。

(来源：安全管理部)



新城投公司整理的《反诈秘籍》，请您查收！

今年夏天，电影《孤注一掷》的热播，再次引起大家对电信诈骗的关注，据检察院统计2023年1月至10月，全国检察机关共起诉电信网络诈骗犯罪3.4万余人，诈骗手段层出不穷，给我们的财产安全带来巨大的威胁！

《中华人民共和国反电信网络诈骗法》于2022年12月1日正式施行，这是一部针对具体犯罪领域进行深入打击、治理的专门性、综合性法律。在第十个宪法宣传日来临之际，正值《反电信网络诈骗法》实施一周年，请收下这份《反诈秘籍》，让我们一起提高法律意识，捂好自己的“钱袋子”！

一、什么是电信诈骗



《反电信网络诈骗法》第二条规定：“电信网络诈骗，是指以非法占有为目的，利用电信网络技术手段，通过远程、非接触等方式，诈骗公私财物的行为。”

二、《反电信网络诈骗法》背景及关注要点

1. 为什么要制定《反电信网络诈骗法》？

近年来，电信网络诈骗案件频发，

受害人员数量、财产损失数额不断攀升。为有效预防、遏制和打击电信网络诈骗活动，保护公民和组织的合法权益，维护社会稳定和国家安全，国家决定制定出台《中华人民共和国反电信网络诈骗法》。

(1) 电话卡、银行卡多办几张？——不得超量！

《反电信网络诈骗法》第十条规定：“办理电话卡不得超出国家有关规定限制的数量。对经识别存在异常办卡情形的，电信业务经营者有权加强核查或者拒绝办卡。具体识别办法由国务院电信主管部门制定。”

《反电信网络诈骗法》第十六条规定：“开立银行账户、支付账户不得超出国家有关规定限制的数量。对经识别存在异常开户情形的，银行业金融机构、非银行支付机构有权加强核查或者拒绝开户。”

(2) 只是帮忙转账？——涉嫌违法！

《反电信网络诈骗法》第二十五条规定：“任何单位和个人不得为他人实施电信网络诈骗活动提供下列支持或者帮助：

- (一) 出售、提供个人信息
- (二) 帮助他人通过虚拟货币交易等方式洗钱
- (三) 其他为电信网络诈骗活动提供支持或者帮助的行为

(3) 参与诈骗活动？——承担责任！

刑事责任：组织、策划、实施、参与电信网络诈骗活动或者为电信网

络诈骗活动提供帮助，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

行政责任：尚不构成犯罪的，由公安机关处十日以上十五日以下拘留；没收违法所得，处违法所得一倍以上十倍以下罚款，没有违法所得或者违法所得不足一万元的，处十万元以下罚款。

民事责任：组织、策划、实施、参与电信网络诈骗活动或者为电信网络诈骗活动提供帮助，造成他人损害的，依照《中华人民共和国民法典》等法律的规定承担民事责任。

限制出境：对前往电信网络诈骗活动严重地区的人员，出境活动存在重大涉电信网络诈骗活动嫌疑的，移民管理机构可以决定不准其出境。

三、如何预防诈骗

- 1. 识别套路
- 2. 防诈要点

骗子的套路层出不穷，想要预防电信诈骗，要记住三“不”：

不轻信、不慌张、不贪心。

最后，奉上反诈口诀，谨防上当受骗！

内幕信息炒股票，全是骗子设的套；好友微信来借钱，一定记住先电联；账户冻结勿轻信，官网电话问究竟；刷单骗术实在多，不贪不要不进群；信用逾贷别着急，索要密码要警惕；骗子套路千千万，多方求证报公安。

(来源：法务审计部)

追忆二七精神，激发奋进力量 新城投机关第一党支部到二七纪念馆开展党日活动



主题党日活动

根据主题教育工作安排，公司领导班子参加所在党支部主题党日活动。12月19日下午，机关第一党支部到二七纪念馆开展主题党日活动。公司党总支书记、董事长朱婧璿、总会计师王平同志与支部党员一起走进长辛店二七纪念馆，接受精神洗礼、感悟思想伟力、汲取奋进力量。

重温革命历史 追忆先辈精神

长辛店被誉为“北方的红星”，在这里，中国共产党的先驱们向广大工人宣传马克思主义，用先进的思想武装大脑，为工人阶级的思想觉醒和中国革命的胜利做出了巨大贡献。

大家在讲解员的带领下，参观学

习了“二七”革命历史，瞻仰了陈列柜中老革命家留下的遗物，了解1921年中国共产党成立前后，毛泽东、李大钊、何长工、邓中夏、史文彬等老一辈革命家在长辛店开展革命活动和工人运动的光辉事迹。

大家深刻感悟了“北方红星”波澜壮阔的革命年代，受到了一次深刻的政治教育、党史学习、思想淬炼、精神洗礼。

传承先烈精神 汲取奋进力量

全体参观成员受益匪浅，返程途中积极分享活动感悟。大家纷纷表示：每一次红色学习教育活动，都在心中留下了深深的烙印，也更加激发斗志。未来将不断用先辈的革命精神鞭策自身，努力争当先锋，为公司发展

作出更大贡献。

党总支书记、董事长朱婧璿对公司党员提出了青春需有为，奋斗正当时的工作要求。一是鼓励党员树牢理想信念，要坚定信心，立足本岗，将青春热血融入企业发展。二是教育党员从革命精神的思想伟力中汲取奋进力量，要热爱房山，结合工作，为区域发展贡献力量。三是要求全体员工努力在真抓实干中践行“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，时值年关岁尾，全力以赴冲刺全年目标任务。



全体员工应与公司一道，用汗水浇灌理想之花，用奋斗点燃事业激情，不负韶华、努力前行！

(来源：党建工作部)

提前研判、科学部署， 新城投公司召开应对降雪、寒潮工作部署会

为全面贯彻市、区关于应对极端天气工作会议精神，聚焦公司重点区域、重点部位、关键环节和突出风险，完成防风、防冻、防火、防滑措施工作要求，12月13日，新城投公司召开应对降雪、寒潮工作部署会。会议采用线上线下相结合的形式，公司董事长、领导班子、各项目总、公司安全和工程人员、各项目所有参建单位负责人、物业负责人共计150余人参加会议。

会议传达了市、区关于本次降雪情况的通报和做好应对极端天气的工

作要求，从项目位置分布、人员居住情况、重点物资储备、设备设施巡查、人员值班值守等各方面分析研判，强化风险管控和隐患排查治理，就落实各项防范应对措施进行了详细的安排部署。

董事长朱婧璿强调：一是思想上要提高认识，各项目要高度重视本轮寒潮降雪天气应对工作，吸取“23·7”降雨应对经验，各项目负责人要亲自安排、亲自部署，做好人员调度和应急物资调配工作。二是行动上要主动作为，要聚焦各项目风险点，开展拉

网式安全检查和巡查，防范次生衍生灾害，要重点抓好防风、防冻、防滑、防高坠工作要求。三是机制上要完善到位，加强应急响应联动，抢险队伍待岗待命，安置点随时启用，全力打赢此次强降雪和寒潮遭遇战。

下一步，新城投公司将继续落实市、区关于应对极端天气的工作要求，发扬新城精神，主动担当作为，全面落实各项保障措施确保项目安全，以高度的责任感和使命感助力强降雪期间城市运转平稳、百姓温暖过冬。

(来源：安全管理部)

扫雪铲冰·温暖同行，新城投公司在行动！



忽如一夜春风来，千树万树梨花开。大雪纷飞为大美房山带来别样景致，同时强降雪天气也严重影响交通出行。

为落实“扫雪铲冰暖人心·齐心协力保畅通”环境清洁日活动要求，新城投公司高度重视，提前部署，组织公司各办公区及工程项目开展生活区、现场等区域的扫雪铲冰工作。

12月15日上午，公司党总支书记、董事长朱婧璿带领领导班子、全体

员工对公司各办公场所和周边道路、步道积雪进行集中清理。同时，公司青年积极助力长阳家园社区清雪除冰工作。



凛冽冬日，寒风吹面

各清雪现场，新城人不惧严寒，干劲十足，有的用扫帚扫除路面上的积雪，有的用铁锹铲去地面上的冰层，大家齐心协力、相互配合，认真清理责任区域内的积雪冻冰，共同演奏着“咣咣咔嚓”的扫雪铲雪“进行曲”。

真情融冰雪，爱心暖寒冬

经过连续辛勤劳动，各办公区及周边道路、人行步道、各项目积雪已清扫完毕，极大地方便了车辆和行人通行，为周边群众开辟了一条充满温情的通畅之路。

行动诠释责任，力行彰显担当

此次“扫雪铲冰”活动，新城投公司领导班子模范垂先，党员干部冲锋在前，既增强了大家责任意识和担当意识，也切实提升了公司凝聚力、号召力、战斗力，体现了新城人昂扬向上的精神面貌。

最美不过下雪天，最暖不过新城人，扫雪铲冰，向爱出发，新城投公司在行动。

(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

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、房山区政务服务中心、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)



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心关爱，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統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。

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）

房山“交房即交证”！便民福利惠及2000多户居民

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条件，让百姓在第一时间就可以拿到不动产权证，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条件，实现“交房即交证”工作目标。

新房的不动产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。

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）、龙湖熙湖悦著、中海寰宇视界、金地璟宸七个项目进行了试点，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）

市场分析

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到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)

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)

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)

“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，进而稳定市场预期、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)

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/㎡。

(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，房地产市场在都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)

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；针对老旧商业街区和传统商圈更新，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)

限购政策迎密集优化调整 热点二线城市力促楼市复苏

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)

11月北京租赁市场量价下行全年市场预计稳中略升

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)

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番的高溢价地块，“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)

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)

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)

房地产行业并购活跃度提升

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)



北京：1-11月房地产开发投资增长2.3%

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

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%。

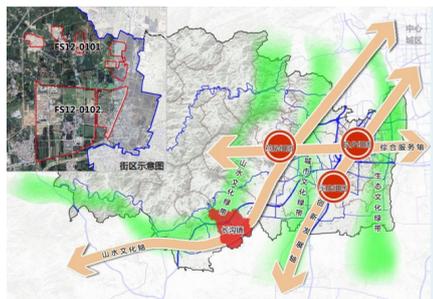
(来源：中房网)



规划窗口

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

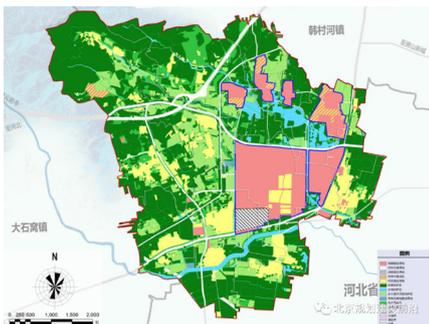
常住人口规模：4.5万人。

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)

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。



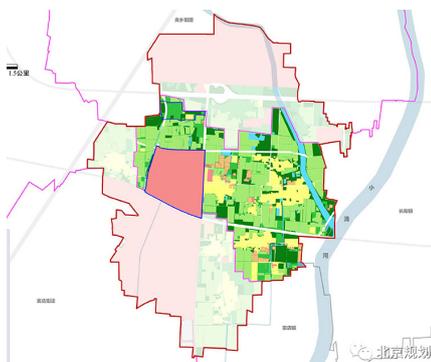
05 全域空间管控

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。

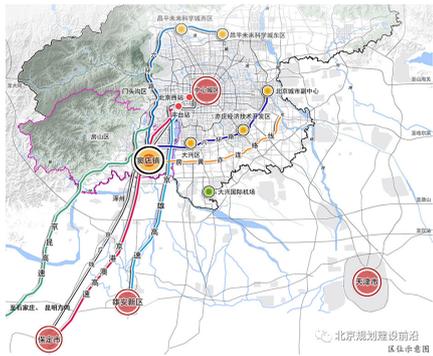
多团：城镇居住组团。



(来源：北京规划建设前沿)

房山区窦店镇国土空间规划（2020年—2035年）

为深入贯彻落实《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。

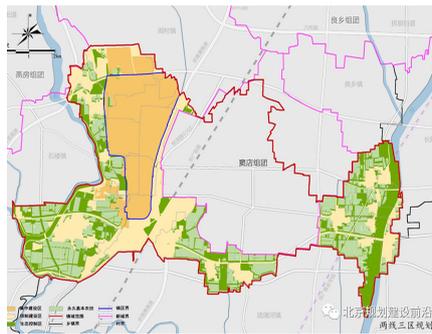
02 空间结构

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。

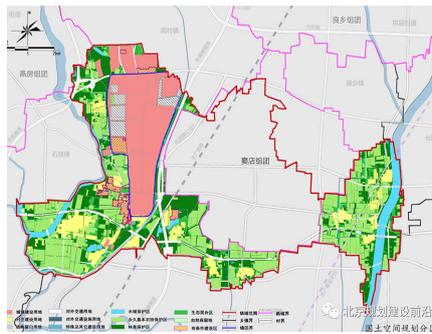
03 生态格局

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

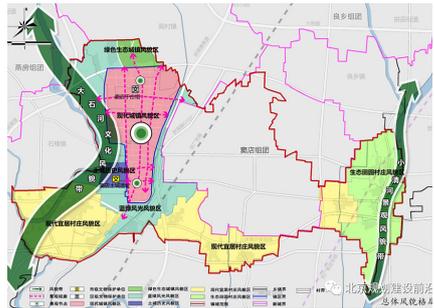


05 国土用途规划分区



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散；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。

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。

2. 高标准建设消防设施，构建消防安全区域联防联控模式。

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。

3. 预防为主，防抗避救相结合，统筹完善防灾减灾安全布局。

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）

政策研究

《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）

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，市场预期已久。

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人，特别是改善型购房人。

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，就有购房人反映，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/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，对购房人有何好处？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）

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指标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、公厕等简易的通用设计方案，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）



| 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