

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.01.05

1月第一期 总第206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



房山 14 个集体荣获北京市青年文明称号

为深入学习宣传贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想，立足于融入新发展阶段、贯彻新发展理

念、构建新发展格局、推动高质量发展，引领首都各级各类青年文明号集体弘扬职业文明、引导岗位建

功、建设先进集体、培育青年人才，共青团北京市委员会开展了 2022-2023 年度北京市青年文明号主题

活动。

我区 14 个集体通过专家组评审荣获“北京市青年文明号”称号。

北京卫蓝新能源科技有限公司电芯产品开发组

北京京东方生命科技产业基地项目建设组

北京市房山新城投资有限责任公司项目二部

北京市房山区政务服务管理局政务服务中心工作专班

北京市房山区人力资源公共服务中心

国家税务总局北京市燕山地区税务局第一税务所

国家税务总局北京市燕山地区税务局第二税务所

北京市房山区人民检察院第二检察部

北京市房山区人民法院民事审判三庭（少年家事庭）

北京小学长阳分校数学教研组

北京师范大学良乡附属中学紫禁杯班主任工作坊

北京市房山区良乡消防救援站

北京市房山区窦店消防救援站

北京市房山区蓝天救援队

下一步，团区委将带领全区各行业系统、各有关单位 118 家青年文明号，包括国家税务总局北京市房山区税务局第一税务所、北京市公安局房山分局京港澳高速窦店公安检查站、北京市房山区人民法院河北人民法庭、北京良乡盛通家居

广场市场有限公司市场部 4 家全国青年文明号集体，24 家北京市青年文明号集体，继续认真学习贯彻落实区委九届六次全会精神，聚焦持续优化营商环境、持续释放地区发展活力、科技创新等中心任务，依托“四大优势”，助力打造“北京

服务”品牌，树牢“人人都是营商环境”理念，继续发扬“敬业、协作、创优、奉献”的精神，促进政务服务、商业服务、社会服务等“窗口”行业 and 单位青年文明号主题活动与企业大走访、周末恳谈会、爱企日等区级活动更好融合，持续发挥好

榜样模范作用，动员广大团员和青年全面参与“六大房山”建设，为奋力打造更高水平的首都西南门户，书写中国式现代化北京篇章的房山答卷贡献青春智慧和力量。

（来源：房山区创城办公室、房山团区委、北京青年）

北京土拍：2宗涉宅用地收金 39.35 亿元

12月26日，北京2宗涉宅用地迎来出让，最终一宗底价成交、一宗触顶摇号成交，总计成交金额39.345亿元。

据了解，此次出让的两宗地块分别位于北京丰台区及大兴区，2宗地块总出让面积约4.34万平方米，总规划建筑面积约9.17万平方米，总起始价34.8亿元，地块均采用“限地价+摇号（交高标）”方式出让。

其中，北京市丰台区大红门街道大红门一期A区棚户区改造项

目FT00-0516-0006、FT00-0516-0009地块的土地性质为R2二类居住用地、A334托幼用地，地块土地面积24300.839平方米，规划建筑面积53522平方米，起始价303000万元。

根据成交结果，该地块最终由华润置地开发（北京）有限公司以上限价348450万元摇号成交，成交楼面价65104元/平方米，溢价率15%。

北京大兴国际机场临空经济区0105街区DX16-0105-6037地块的

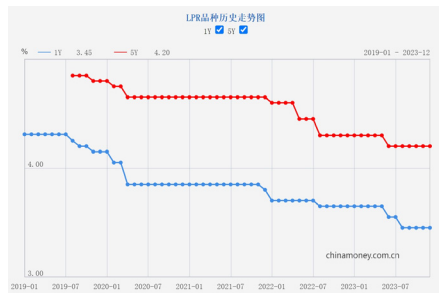
用地性质为F1住宅混合公建用地，土地面积19113.12平方米，规划建筑面积38226.24平方米，起始总价45000万元。最终，该地块由北京新航城控股有限公司和中建科技集团有限公司联合体以底价摘得。

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪表示，本次丰台大红门地块是北京自11月份以来首宗触及地价上限成交的地块，房企参与热情较高，或有助于北京土拍市场整体情绪的提振。

（来源：中房网）

12月百城房贷利率继续走低

12月20日，中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布，2023年12月20日贷款市场报价利率（LPR）为：1年期LPR报3.45%、5年期以上LPR报4.2%，连续四个月保持不变。



市场分析认为，12月两个期限品种的LPR报价不变，符合市场预期，当月MLF操作利率保持稳定，再加上近期市场利率上行明显，银行净息差有低位下行趋势，报价行缺乏下调LPR报价加点的动力。

虽然LPR未降，但对很多购房者而言，仍有降息福利。由于房贷重新定价日一般为次年的1月1日。因此，今年6月份的降息将于2024年1月正式落地。

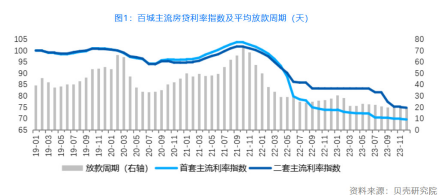
与此同时，目前房地产市场信贷环境也呈现进一步宽松态势。

12月百城首套和二套房贷利率继续走低

贝壳研究院近日发布的报告显示，12月百城首套主流房贷利率平均为3.86%，二套主流房贷利率平均为4.41%，分别较上月微降1BP、2BP。12月首、二套主流房贷利率较去年同期分别回落23BP和50BP。

从城市分类上看，12月一线城市

市首、二套房贷利率分别为4.13%、4.54%，较上月分别降低25BP、34BP；二线城市首、二套利率维持上月的3.88%、4.42%；三四线二套利率下降1BP至4.40%，首套利率保持不变。与去年同期相比，12月一线城市首、二套利率分别下降48BPBP、59BP，降幅最大；二线城市首二、套利率分别下降19BP、50BP，三四线城首、二套利率分别下降23BP、50BP。



贝壳研究院指出，一线城市房贷利率的下降主要由京沪带动。12月14日京沪出台降首付、降利率、调整普宅认定标准等新政。调整后，北京城六区内首、二套利率分别为4.30%、4.80%，均较上月降低45BP；城六区外首、二套利率分别为4.20%、4.75%，分别较上月降低55BP、50BP。上海全市首套利率降低45BP至4.10%，中心区域二套利率降低75BP至4.50%，外围区域二套利率降低85BP至4.40%。

本次京沪利率下降后均是2019年以来的最低水平。

另外，本月放款方面也维持2019年以来最快放款速度。根据贝壳研究院监测，12月百城银行平均放款周期为19天，与上月持平。

全年房贷降息为购房者节省利

息约185亿元

事实上，今年以来，在5年期以上LPR利率下调至4.2%、存量房贷利率集体下调等多重利好影响下，不少购房者的房贷负担已有一定程度的减轻。

根据全国住房销售规模、贷款比例及贷款成数、银行首套、二套房贷利率变化、央行披露首套房贷占比等数据，贝壳研究院对房贷利息变化进行了估算。

结果显示，2023年全国住宅销售金额约16万亿元，房贷利率下调为今年全国购房居民共节省利息约185亿元，这对于扩大内需、促进消费具有积极意义。

贝壳研究院认为，目前房贷利率处于近几年较低水平，居民住房成本下降有助于促进刚需与改善型需求释放的同时，也有利于社会消费预期改善。

易居研究院研究总监严跃进指出，部分城市房贷利率还存在下调空间，根据明年一季度的形势，可能存在两种情况：一是LPR或下调，二是房贷利率所加基点进一步放宽。大体方向还是会进一步放松，降低购房成本。

不过，镜鉴咨询创始人张宏伟认为，今年得益于存量房贷政策的调整，存量房贷利率有实质性下降，但明年很难还有如此力度的下降，所以明年房贷利率下降可能主要依靠LPR下调，相比于今年来说力度有限。

（来源：中房网）

北京将强化商品房预售资金监管

12月22日，为切实保障购房人合法权益，促进房地产市场平稳健康发展，北京将对商品房预售资金进一步加强监管，强化属地住建部门监管责任，并引入北京市住房资金管理中心作为第三方监管机构。

近日，北京市住建委会同市住房资金中心、人民银行北京分行、国家金融监管总局北京监管局、市高院对现行政策进行了修订，形成了《北京市商品房预售资金监督管理办法（2023年修订版 公开征求意见稿）》，并于22日开始向社会公开征求意见。

办法从监管实践出发，将监管原则调整为“政府监管、社会监督、专户收存、专款专用、核定支出、违规追责”，强化了属地住建部门对预售资金的监管责任，明确属地住建部门对预售资金用款的审核职责。同时，引入市住房资金中心作为第三方监管机构，承担具体监管业务，强化了对监管银行的协调管理，确保对预售资金监管新的要求落实到位。

在资金入账方面，办法规定所有房款统一归集。购房人支付的预售资金，包括定金、首付款、按揭贷款、分期购房款及其他形式的购房款等，应全部直接存入监管账户，由市住房资金中心按类目进行标识。在资金支取方面，确保重点监管额度资金应封闭运行、专款专用于本项目有关的工程建设。

办法首次明确购房人责任，提出购房人应将所支付的购房款存入市住建委、市住房资金中心门户网站公示的项目预售资金监管账户，并及时查看、比对监管账户信息，确保个人购房款全部存入监管账户，并进行日常监督。购房人可通过市资金中心网站等查询本人入账信息和项目重点监管额度内资金余额。

北京市住建委相关负责人表示，征求意见结束后将认真研究吸纳各方意见建议，进一步完善政策措施，加强预售资金的收存、支取、使用全过程监督管理，确保预售资金用于工程建设。

（来源：新华网）

国土空间历史文化遗产保护规划编制指南

即日起，自然资源部发布的《国土空间历史文化遗产保护规划编制指南》正式实施，指导和规范地方各级国土空间规划编制中历史文化遗产保护的相关技术内容，促进历史文化保护利用高品质发展，详细解读如下：

党的十八大以来，以习近平同志为核心的党中央高度重视历史文化遗产保护工作。

• 2020 年 9 月，中共中央政治局第二十三次集体学习时，习近平总书记强调，把文物保护管理纳入国土空间规划编制和实施。

• 2021 年 9 月，中共中央办公厅、国务院办公厅印发《关于在城乡建设中加强历史文化保护传承的意见》，要求完善制度机制政策、统筹保护利用传承，做到空间全覆盖、要素全囊括。

• 2022 年 5 月，中共中央政治局第三十九次集体学习时，习近平总书记指出，文物和文化遗产承载着中华民族的基因和血脉，是不可再生、不可替代的中华优秀传统文化资源。

• 2022 年 10 月，中共中央、国务院印发《全国国土空间规划纲要(2021-2035 年)》，要求整体保护和系统活化利用文化遗产与自然遗产，彰显国土空间魅力。

• 2022 年 10 月，党的二十大报告指出，中国式现代化的本质要求包括促进人与自然和谐共生，推动构建人类命运共同体，创造人类文明新形态。

为贯彻落实习近平总书记重要指示精神 and 党中央国务院决策部署，自然资源部组织编制行业标准《国土空间历史文化遗产保护规划编制指南》(以下简称《指南》)，指导和规范地方各级国土空间规划编制中历史文化遗产保护的相关技术内容，促进历史文化遗产保护利用高品质发展。

指南概述

1、适用范围

《指南》适用于省级国土空间规划、市(县)国土空间总体规划、乡镇国土空间规划、详细规划以及国土空间规划“一张图”实施监督信息系统(以下简称“规划，一张图系统”)中的历史文化遗产保护相关工作。

2、定位说明

各级国土空间规划中的历史文化遗

产保护相关编制技术内容与有关方面组织编制的各类历史文化保护类专项规划各有侧重、相互衔接，重点突出在“多规合一”改革后发挥国土空间规划作用，在规划“一张图”系统上统筹区域、统筹城乡、统筹陆海、统筹地上空间地下空间，明确贯彻落实“把文物保护管理纳入国土空间规划编制和实施”的主要编制技术措施。

3、基本要求

• 遵循“问题导向、整体保护、活化利用、加强管理”的规划原则。

• 结合省级国土空间规划、市(县)国土空间总体规划、乡镇国土空间规划、详细规划的编制重点和技术方法，从保护名录、历史文化保护线、地域特色分区、遗产本体及其环境安全韧性、非物质文化遗产、基础设施、地上空间地下空间统筹等方面制定规划措施。

• 规划“一张图”系统是历史文化遗产空间数据管理和实施监督的重要基础手段，宜按相关要求数据进行数据汇交。

各级国土空间规划中的历史文化遗产保护

1、省级国土空间规划中突出综合统筹和重点协调

保护名录：

• 系统整理各类历史文化遗产。

• 明确省级保护级别以上名录及空间落位。

历史文化保护线：

• 明确系统保护的空间管控引导要求和合理利用的空间需求。

• 研判提出大尺度、跨行政区域的历史文化保护线的协调要求。

地域特色分区：

• 研究地域特色分区，指导相关市(县)延续历史文脉、突出地域特色。

• 关注历史文化遗产富集区域，加强空间要素整合，优化完善主体功能定位。

• 协调促进跨省及省内跨地区的历史文化遗产和自然遗产整体保护和系统活化利用。

遗产本体及其环境安全韧性：

• 加强历史文化遗产的区域性防灾减灾。

• 促进历史文化遗产保护与区域生态保护修复、土地综合整治相协同。

非物质文化遗产：

• 整体保护非物质文化遗产项目集

中的文化空间和相关区域。

• 促进地域特色和民族特色的保护传承。

基础设施：

• 改善区域交通条件。

• 促进系统活化利用。

• 引导差别化资源配置。

• 避让重点遗产区域。

特殊区域：

• 沿海省份：注重历史文化遗产与海洋生态空间、海洋开发利用空间的联系。

• 历史文化遗产丰富的脱贫地区、革命老区结合历史文化遗产资源特色，研究制定精准、可持续的相关扶持政策。

2、市(县)国土空间总体规划中强调底线管控和具体实施

保护名录：

• 明确市、县级保护级别以上的历史文化遗产名录及空间落位。

历史文化保护线：

• 统筹整合划定历史文化保护线。

• 整体保护历史文化遗产周边山水环境。

• 协同保护农业、生态空间。

• 协调涉及建设活动的空间。

遗产本体及其环境安全韧性：

• 分析自然基础环境对历史文化遗产本体及其环境的潜在风险，以自然解决方案为基础，加强遗产安全韧性。

• 从防洪排涝、地质灾害防治、风沙治理、区域环境质量以及其他类型灾害等方面，在遗产周边生态功能关系紧密的地域布局安全缓冲空间和风险管控重点区域。

非物质文化遗产：

• 鼓励结合公共空间，合理安排非物质文化遗产、遗产保护传承场所。

基础设施：

• 协同蓝绿空间布局。

• 引导道路交通配置。

• 协调市政公用设施。

• 优化城市公共空间。

地上空间地下空间统筹：

• 协调大遗址地上空间地下空间环境与功能。

• 基础设施建设合理避让地下文物。

• 科学利用地下空间进行展示宣传。

历史文化保护线：

• 对不同类型历史文化遗产采取差异化的统筹整合方式进行划定。

• 已有法定保护规划明确范围的，依原范围纳入。

有保护名录但未明确范围的，可由

自然资源部门与相关部门合作补划。

• 已有遗产分布范围的，需由自然资源部门与相关部门合作开展评估确定保护范围后纳入。

• 不具备保护控制界线的历史文化遗产，结合实际数据条件，按照名录管理与落位管控的方式，将空间位置或本体范围纳入。

• 风景名胜區需依据自然保护地整合优化后经批准的范围界线和核心景区范围纳入。

3、乡镇国土空间规划中侧重细化安排和保护乡土特色

• 细化落实市(县)国土空间总体规划确定的历史文化保护线位置和空间管控要求。

• 提出涉及历史文化保护线的各类活动空间准入和退出的正负面清单。

4、详细规划中强化传导与细化落实

城镇开发边界内详细规划：系统布局和深化设计具有历史文化特色、居民可达性强的场所空间，促进具有地域特色的城市风貌塑造。

城镇开发边界外村庄规划：尊重村庄生活、生产、生态空间规律，合理确定宅基地及其他乡村建设项目的布局、规模及空间形态。

• 明确用途管制和规划许可要求，鼓励细化空间准入正负面清单。

• 统筹与乡村振兴、生态保护修复、文化旅游建设等空间布局关系。

• 土地综合整治规划应注重保护地下文物埋藏区和地表分布有古城垣等历史文化遗产迹的地区。

规划“一张图”系统中的历史文化遗产保护

• 基于统一的底图底数，逐级汇交历史文化遗产保护名录历史文化保护线等空间边界信息和空间管控引导要求等信息数据，统筹纳入规划“一张图”系统，并及时更新。

• 运用规划“一张图”系统的分析评价、辅助审查、用途管制、监测评估预警等功能，支撑历史文化遗产保护的空间管理。

• 协同做好文物资源专题调查和专项调查，建立数据共享与动态维护机制，推进政府部门之间的数据共享以及政府与社会之间的信息交互。

(来源：自然资源部国土空间规划局)

自然资源部办公厅关于按照实地现状认定地类规范国土调查成果应用的通知

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，中国地质调查局及部其他直属单位，各派出机构，部机关各司局：

第三次全国国土调查（以下简称“三调”）依据《土地利用现状分类》（GB/T 21010—2017）、《第三次全国国土调查技术规程》（TD/T 1055—2019）等，按照实地现状认定地类，全面掌握了全国国土利用状况，形成了统一的底数、底图、底版，支撑了国土空间规划、用途管制、耕地保护等各项工作。“三调”完成后，自然资源部每年组织开展年度国土变更调查，按照统一标准对地类变化情况及时进行更新，保持国土调查成果现势性和准确性，支撑自然资源相关管理。根据当前各地反映和关注的涉及地类调查认定和调查成果应用中的有关问题，现通知如下：

一、国土调查要按照统一调查标准，依据调查时点国土利用现状认定地类。凡是发现国土调查成果与实地国土利用现状不一致的，无论是调查时点后新发生变化的，还是“三调”或历年国土调查错漏的，均应及时通过年度国土变更调查更新或纠正调查成果，确保调查地类与实地现状保持一致。涉及管理急需的，可通过日常变更机制报部“即报即审”。

二、卫星遥感影像是国土调查的工作底图，但不得仅以卫星遥感影像在内业判定地类。国土调查必须按照调查规程要求，依据实地现状核实地类情况。如，水田因季节等原因，影像特征疑似水面，在年度国土变更调查工作中经实地核实用途没有改变的，仍应按水田认定地类，在《监测图斑属性表》“未变更原因”一栏中

说明实际情况即可。

三、国土调查要严格按照标准查清耕地现状，确保耕地“实至名归”。耕地是指利用地表耕作层种植粮、棉、油、糖、蔬菜、饲草饲料等农作物为主，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），以及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。如，耕地上套种树木已达到林地标准的应变更为林地。

四、实事求是更新耕地坡度级。对因实施土地开发整理工程或因数字高程模型（DEM）现势性不够等技术原因，导致耕地实际坡度与坡度图结果不一致的，可按照《第三次全国国土调查技术问答（第三批）》（国土调查办发〔2020〕9号）和《自然资源部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）相关要求，以实地照片或卫星遥感影像进行举证，或通过更新DEM或利用其它测绘方法测定高程、计算坡度，经省级测绘质检部门认可后，据实更新坡度级。补充耕地未超过25度且可以长期稳定利用的，允许报备用于耕地占补平衡。

五、坚持从实际出发，做好地类变化的举证工作。年度国土变更调查中，要按照统一技术要求，对地类疑似变化地块做到应举尽举，确保实地核实了现状，佐证地类认定符合标准。对于人工拍摄困难（含因季节性原因无法到达进行人工拍摄）的，可在确保地类真实性的前提下，采取无人机举证、连续图斑分段举证、类似图斑典型举证、局部航飞影像举证和承诺

举证等优化举证方式。对于举证照片无法充分反映整体现状的，可拍摄一段反映实际利用情况的举证视频。

六、为确保新增耕地真实性，防止出现“光开垦、推土、翻耕起垄，但不种植”，甚至弄虚作假的问题，对新增耕地调查要求实地举证“出土长苗”。考虑到各地农作物播种季节、物候期等实际，允许地方在每年2月报送年度国土变更调查“一上”数据时按耕地调查，到5月底前完成“出土长苗”补充举证即可；5月底仍不能举证为耕地的，纳入下一年度国土变更调查。

七、对实施城乡建设用地增减挂钩、耕地占补平衡补充耕地、生态修复等项目的新增耕地，应在项目实施完成后，及时通过年度国土变更调查（含日常变更机制）报部审核确认地类。各地可将实地现状已经成为耕地的地块，以及实地已完成平整并具备耕作条件的地块（需在报备时对项目及相应地块标注“待举证”）一并纳入当年项目验收，及时形成新增耕地指标，并按有关规定使用。部将结合年度国土变更调查国家级核查，对其尚未举证的地块持续跟踪监督，次年5月底仍达不到耕地认定标准的，将按相关规定核减指标。八、坚持国土空间唯一性和地类唯一性，切实解决地类冲突问题。要以“三调”及年度国土变更调查成果为基础，按照《自然资源部 国家林业和草原局关于共同做好森林、草原、湿地调查监测工作的意见》（自然资发〔2022〕5号）要求和《国土空间调查、规划和用途管制用地用海分类指南》统一标准，做好森林、草原、湿地调查监测工作，对涉及林地、草地、湿地地类变化的，经各级自然资源

主管部门与林草主管部门共同审核确认后，纳入年度国土变更调查和林草湿图斑监测成果，确保地类认定的一致性，不断夯实自然资源管理“一张底图”基础。

九、国土调查成果反映的调查时点的国土利用现状，是相关管理的基础，但相关管理工作还需要进一步比对以往调查、规划、审批、督察执法等管理信息，充分考虑地类来源的合理性、合法性，综合作出判断。按照《自然资源部 国家林业和草原局关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界 规范林地管理的通知》（自然资发〔2023〕53号），对国土调查为林地，属于实施国家退耕还林或按照国家政策和标准建设的防护林和绿色通道等的，经地方各级自然资源主管部门与林草主管部门共同确认到图斑后，按照林地管理；对国土调查为林地，属于在农民依法承包经营的耕地上种树的，经地方各级自然资源主管部门与林草主管部门共同确认到图斑后，在尊重农民意愿的前提下，逐步恢复为耕地，林草主管部门无需办理林地审核审批、采伐等手续，不纳入林业监督执法；对国土调查为耕地，属于《国务院关于保护森林制止毁林开垦和乱占林地的通知》（国发明电〔1998〕8号）印发后发生的毁林开垦，且没有划入耕地保护红线的，经地方各级自然资源主管部门与林草主管部门共同确认到图斑后，按照林地管理，涉及建设占用使用时，无论是否已经恢复为林地，均按林地办理审核审批手续，无需落实耕地占补平衡。

自然资源部办公厅
2023年12月28日
(来源：自然资源部)

