

房山快讯

房山国际葡萄酒小镇博览馆有望今年开馆



房山区国际葡萄酒小镇

记者今天从房山区第九届人民代表大会上了解到，2024年，房山区将加快推进国际葡萄酒小镇博览馆建设，并力争开馆运营。目前，国际葡萄酒小镇项目已完成地上主体结构及二次结构施工，正在进行初装修施工、外立面施工及机电安装施工。计划今年6月底完成

小市政及园林施工，具备竣工验收条件。

小镇建成后，将培育成为发展红酒产业与文旅融合的新业态，带动地区高端商贸、金融服务、精品民宿、休闲旅游全面发展，并与青龙湖旅游度假区形成首都西南地区一条全新的具有国际品牌的精品旅

游路线。

据了解，国际葡萄酒小镇博览馆位于房山区城关街道，具有得天独厚的自然资源、区位优势及地理优势。一方面，博览馆坐落城关街道最北端，东临大石河，紧靠京昆高速，西靠雾岚山，北接壤青龙湖。距离北京市中心50公里，距北京大兴国际机场43

公里。同时，该区域还具有与法国波尔多相同纬度、拥有北京最大的山前暖区，全年日照时数达2600小时，具有昼夜温差大，升温快，日照充足，土壤有机质、矿物质含量丰富等特点，是适宜种植酿酒葡萄的理想区域。

（来源：大美房山）

房山区召开北京第六实验学校建设推进会

1月8日，房山区召开北京第六实验学校建设推进会。市教委基础教育二处处长庞成立，人大附中暨联合总校党委书记、人大附中校长刘小惠，区委书记邹劲松，区委副书记、区长阳波出席会议。

会上，市规自委房山分局汇报了学校及周边规划实施情况，区教委汇报了《北京第六实验学校办学方案（报审稿）》。随后，与会人员进行交流发言。

经市政府同意，市教委、市发改委、市财政局于2019年联合印

发了《关于市级统筹建设一批优质学校工作方案》，在良乡大学城拓展区选址建设北京第六实验学校，探索新的建设管理体制和办学模式。学校性质是北京市教委直属公办学校，将由人大附中引领建设，旨在提高良乡大学城区域的教育综合实力，实现“就近入学、优质保障、多元服务、职住平衡”。

庞成立表示，房山高度重视教育事业，市教委将全力支持北京第六实验学校建设，做好相关服务，提供政策保障。希望房山进一

步加大与市有关部门的沟通力度，尽快完善办学方案，提前做好生源测算、师资储备等工作，并积极参与其他实验学校建设和办学经验，推动学校早日开工建设。

邹劲松、阳波首先感谢市教委和人大附中对房山教育发展的大力支持，房山将充分发挥主动性，与市教委和人大附中共同推进北京第六实验学校建设。在接下来的工作中，希望三方尽快成立工作专班并投入充足力量，共同参与到学校筹建过程中，确保学校早日开工建

设。房山将全力以赴，加快做好土地整理等前期工作，推进前期手续办理；尽快完善办学方案并上报市教委，为加快推进学校建设提供依据；与市有关部门做好教师储备，为教师提供相应的住房保障政策和医疗保障；进一步加大对教育事业的投入，努力把北京第六实验学校建设成为全市标杆学校。

区领导李进伟、靳璐参加会议。（来源：房山区融媒体中心、房山区教委）

完善租购并举发展模式 支持住房租赁市场发展

中国人民银行、国家金融监督管理总局日前印发《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（以下简称“《意见》”），从加强住房租赁信贷产品和服务模式创新、拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道等方面提出 17 条举措，支持住房租赁市场发展。

推动长租房市场规范发展

为加快住房租赁金融市场规范发展，金融管理部门此前起草《关于金融支持住房租赁市场发展的意见（征求意见稿）》，并于 2023 年 2 月向社会公开征求意见。中国人民银行有关负责人介绍，意见征求期间共收到有效意见 60 条，大多数意见已吸收采纳。此次两部门正式发布的关于金融支持住房租赁市场发展的意见，自 2024 年 2 月 5 日起施行。

根据《意见》，金融支持住房租赁市场发展应突出重点、瞄准短板，主要在大城市，围绕解决新市民、青年人等群体住房问题，支持各类主体新建、改建和运营长期租赁住房，盘活存量房屋，有效增加保障性和商业性租赁住房供应。

从具体住房租赁主体看，《意见》对自持物业住房租赁企业支持力度较大，明确“重点支持自持物业的专业化、规模化住房租赁企业发展”。金融支持住房租赁市场发展应坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，重点支持以独立法人运营、业务边界清晰、具备房地产专业投资和管理能力的自持物业型住房租赁企业，促进其规模化、集约化经营，提升长期租赁住房的供给能力和运营水平。

招联金融首席研究员董希淼认为，《意见》提出的支持举措覆盖

了保障性租赁住房和市场化租赁住房。尤其对于长租房，在总结相关金融机构实践经验基础上，给出了明确支持引导举措，这有助于在推进保障性住房建设的同时，进一步推动长租房市场规范发展。

加大信贷支持力度

推动住房租赁市场可持续发展，离不开信贷政策的大力支持。

《意见》明确，加大住房租赁开发建设信贷支持力度。支持商业银行向房地产开发企业、工业园区、农村集体经济组织、企事业单位等各类主体依法合规新建、改建长期租赁住房发放住房租赁开发建设贷款。住房租赁开发建设贷款期限一般为 3 年，最长不超过 5 年，租赁住房建设的项目资本金比例应符合国务院关于固定资产投资项目资本金制度相关要求。同时，满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求，住房租赁团体购房贷款的期限最长不超过 30 年。支持发放住房租赁经营性贷款，鼓励商业银行积极探索适合住房租赁相关企业需求特点的金融服务模式和金融产品。

在拓宽住房租赁市场多元化投融资渠道方面，《意见》提出拓宽住房租赁企业债券融资渠道，支持发行住房租赁担保债券，稳步发展房地产投资信托基金，引导各类社会资金有序投资住房租赁领域。

首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池分析，《意见》创新了住房租赁信贷品种，包括最长 3 年的各类主体新建、改建长期租赁住房开发建设贷款，最长 30 年的租赁住房团体购房贷款等。同时，拓宽了住房租赁市场多元化投融资渠道，为利用各类建设用地依法依

规建设和持有运营长期租赁住房提供了信贷支持，有利于进一步吸引相关市场主体加大投资力度，进而促进住房租赁市场稳步发展。

完善租购并举发展模式

除了明确投融资等方面支持举措，《意见》还对住房租赁金融管理作出了规范。比如，严格住房租赁金融业务边界，明确“住房租赁金融业务要严格定位于支持住房租赁市场发展，不得为短期投机炒作行为提供融资”。同时，严格住房租赁贷前审查和贷后管理，防范住房租赁金融风险等。

业内人士认为，《意见》提出的举措覆盖了住房租赁开发建设贷款、住房租赁团体购房贷款、住房租赁经营性贷款等方面，还明确了相关金融管理规范，涉及租赁住房项目全周期。相关政策落地见效后，将进一步助推住房租赁市场发展，完善租购并举的房地产发展模式。

“住房租赁金融新政为住房租赁市场获得合规低成本融资起到了保驾护航的作用，为引导各类社会资金有序投向住房租赁领域提供了新路径，有利于住房租赁市场获得稳定资金，有助于促进住房租赁市场规模扩大，有利于房地产市场平稳健康发展。”赵秀池说。

易居研究院研究总监严跃进认为，《意见》提出的相关举措具备实操性，将对金融支持住房租赁市场起到重要指导作用。“供给端相关政策落地后，或将有效引导住房租赁企业提供更多优质房源和服务，以满足新市场、青年群体的住房需求，更好地保障住房需求侧的相关权益。”

（来源：人民日报）

1 月 4 日，北京开启 2024 年第一场土拍。当天下午，北京城建以底价 22.8 亿元摘得房山区拱辰街道 FS00-0110-0018、0028、0035 地块，成交楼面价为 1.7 万元 / 平方米，销售指导价 4.5 万元 / 平方米。

该地块位于房山区良乡组团 FS00-0110 街区，土地面积约 9 万平方米，建筑控制规模 13.8 万平方米，为城镇住宅、幼儿园用地，起始价 22.8 亿元。

值得一提的是，2023 年 12 月 20 日，北京城建以底价 12 亿元竞得北京房山区长阳镇北广阳城棚改项目地块，成交楼面价约 1.87 万元 / 平方米，销售指导价 4.5 万元 / 平方米，距离最新成交的房山区拱辰街道地块东北侧直线约 2.2 公里处。由此可见，北京城建再次拿地，未来将形成双盘齐发的态势。

（来源：新京报）



央行、国家金融监督管理总局：满足团体批量购买租赁住房的合理融资需求。对于企业和符合条件的事业单位依法依规批量购买存量闲置房屋用作宿舍型保障性租赁住房，专业化规模化住房租赁企业依法依规批量购买存量闲置房屋用作保障性或商业性租赁住房长期持有运营的，鼓励商业银行在风险可控、商业可持续、严格不新增地方政府隐性债务的前提下，发放住房租赁团体购房贷款。

（来源：中房网）

北京城建近 12 亿底价拿下房山区拱辰街道地块，将形成双盘联动

央行、国家金融监督管理总局：鼓励商业银行发放住房租赁团体购房贷款

北京 2023 年法拍房成交 242 亿 同比下降 16%

1 月 4 日消息，2023 年，法拍房挂牌总量及法拍住宅挂牌量均创历史年度新高。

有数据显示，2023 年全国共挂牌法拍房约 141.17 万套，比 2022 年度上涨 43.9%。

具体到北京法拍房市场，2023 年北京法拍房成交总金额 241.86 亿元，

同比下降 15.79%，套均参拍人数 5.5 人。

观点新媒体获悉，2023 年，北京共计挂牌房源 8153 套，同比去年上涨 5.05%，其中住宅挂牌 4761 套；挂牌房源中有效开拍 6744 套，成交 2771 套，成交率 41.09%（已扣除撤拍套数）。

2023 年，北京法拍房成交总金

额 241.86 亿元，成交总金额同比下降 15.79%；成交总面积 84.32 万平方米，同比下降 18.59%。

单价方面，北京法拍房住宅成交单价 5.03 万元 / 平方米，比 2022 年下降 1.95%，而 2023 年二手房成交单价为 6.3 万元 / 平方米。

（来源：中房网）

打通历史建筑规划管理“最后一公里” 《北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）》发布

2023年12月28日，《北京市历史建筑规划管理工作规程（试行）》（以下简称《规程》）发布实施，作为《北京历史文化名城保护条例》的配套政策，细化规划管理审批流程，打通我市历史建筑规划管理的“最后一公里”。

2019年至2021年，我市分三批次公布共1056栋（座）历史建筑，这些历史建筑时间跨度达700年、覆盖全市11个区，承载功能多样，建筑风格多元，是北京丰富的历史文化遗产的重要组成部分。

为落实《北京历史文化名城保护条例》，进一步完善北京市历史建筑保护利用政策体系，明确历史建筑保护规划管理涉及的方案审批、行政许可、规划验收、监督检查等工作要求，市规划自然资源委相继组织开展有关单位和专家广泛调研和意见征询，充分吸纳试点项目经验，聚焦“把历史建筑保下来”“让历史建筑用起来”“把历史建筑管起来”“让历史建筑亮起来”等核心问题，结合优化营商环境、城市更新等政策，细化我市历史建筑规划管理实施路径。

《规程》共八章、二十六条，根据保护利用过程中干预程度的不同，将历史建筑的保护利用措施分为五种类型，并明确五类措施的保护要求和审批流程，为保护责任人和管理部门提供指引。

明确分类管控底线 把历史建筑保下来

《规程》坚持把保护放在第一位。依据保护利用过程中对历史建筑干预

程度的不同，划分了“日常保养”“维护修缮”“原址复建”“迁移”“拆除”等五类行为，界定各类保护行为边界，避免因界线模糊而造成“建设性破坏”；同时，相对于普通工程项目，历史建筑的保护应当更加精细化，采用“绣花功夫”，针对不同情况采取不同保护措施，明确各类保护行为的底线要求。

《规程》明确历史建筑的规划审批需要开展的工作内容和要求，如开展测绘、安全鉴定、价值评估、修缮措施、影响分析、方案编制、专家论证、档案留存等系列工作，通过各环节要求确保历史建筑的价值得以妥善保护。

保护更新有机结合 让历史建筑用起来

《规程》坚持在保护中发展、在发展中保护，根据历史建筑的特点，区分保护部分和更新部分，避免一刀切，有效推进历史建筑的活化利用。涉及维护修缮和原址复建的，应当最大程度地保护其真实性，对有价值部位按照原材料、原工艺、原形制进行修缮或者复建，对于确因合理利用需求进行更新的部位，可通过分隔、联通、转换内部或外部空间适度满足使用要求，允许使用新材料、新技术和

现代设计手法，但应当与历史风貌协调，并尽可能消隐、弱化处理。同时，《规程》明确添加必要设施、设备的管控要求，确保更新过程中不影响历史建筑核心价值，并与历史建筑风貌协调。

规范规划审批流程 把历史建筑管起来

《规程》严格对标《条例》要求，衔接我市行政许可、行政检查和监督处罚标准化管理要求，逐一明确五类行为的实施路径，完善全流程规划管理程序；帮助保护责任人判断哪些行为可以自行开展、哪些行为需要审批、需要报审哪些材料。维护修缮时，如保护设计方案不改变建筑使用性质、建筑规模、建筑外轮廓、院落布局或建筑主体结构的，可推出简化审批措施，提升保护效率。

针对因特殊情况、不具备维护修缮条件、有损毁危险的历史建筑，《规程》提出严格管控要求，规范原址复建、迁移、拆除的申报条件、论证过程、审批过程，确保历史建筑得到有效保护。《规程》明确应慎重决策，组织专家对必要性、真实性、协调性进行评审，通过“多规合一”平台会商研究，并会同有关主管部门共同审批，必要时报市政府决定。

此外，《规程》明确了保护设计

方案的编制要求，解答了保护责任人关于“怎么编”的问题，也为管理部门解决了“审什么”的问题，为方案审批提供依据。

阐释展示文化价值 让历史建筑亮起来

《规程》贯彻以用促保理念，要求客观认识不同时期历史印迹的价值，鼓励在保护历史建筑核心价值的前提下，通过使用功能优化满足现代使用需求、促进历史文化保护传承。在符合规划和保护要求的前提下，可按照本市营商环境改革、城市更新等有关规定，对历史建筑进行内部改造、外部扩建或者使用性质调整，旨在满足基本性能提升和合理使用需求，让历史建筑能够得以持续使用，成为传承历史文化活的载体，成为展现首都当代文化遗产保护理念的有力实践。

此外，我市已发布《北京市历史文化名城保护对象认定与登录工作规程（试行）》，其中明确了历史建筑的认定标准，各级政府部门在历史建筑申报、登录、预保护、名录公布等环节的责任和相关要求；公布《认识身边的历史建筑》公众科普读本，向公众普及相关知识，提高公众保护历史建筑的意识。

（来源：北京规划自然资源）



政策

《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》发布实施

为优化城市功能布局，提高资源利用效率，北京市规划和自然资源委员会近日发布实施《北京市建设用地功能混合使用指导意见（试行）》。作为《北京市城市更新条例》发布后的首批配套政策，《意见》突出规划引领，突出项目支持，聚焦产业转型升级，补齐配套短板，助力城市更新，为实现高质量发展提供空间资源保障。

《意见》坚持规划引领，落实北京城市总体规划战略引领和刚性管控要求，持续优化提升首都功能；坚持创新发展，强化规划实施的弹性适应能力，拓展经济社会高质量发展空间；坚持集约高效，合理引导空间资源的流动和集聚，增强城市发展活力；坚守安全底线，统筹发展与安全，提高城市全生命周期的风险防控能力。

《意见》创新提出全类型统筹用地功能，涵盖工业用地、商业服务业用地等建设用地功能混合使用类型；全周期引领方式转型，涵盖规划编制、规划实施、建筑更新三个阶段的发展需求；全流程推动政策落地，明确“混什么，混多少”并提出“怎么混”的实施路径；全维度划定正负面清单，首次采用正负面清单和比例管控的方式。

规划编制阶段，主导功能管控与其他功能引导相结合，为街区发展增活力

《意见》提出，以规划街区为单元，依据街区整体定位和特点，划定不同主导功能分区，并明确用地混合引导要求。对于不同实施程度的街区，以实施率明确街区功能混合引导的重点，同时结合“四个中心”功能建设推动重点地区发展，打造产城融合、职住平衡、活力开放的品牌街区。

如在公共服务主导功能分区内，城镇社区服务设施用地、文化用地、中小学用地、幼儿园用地、其他教育用地、体育用地等公共服务类用地总用地面积占所在分区建设用地总量 50% 以上即为符合规划要求，其余 50% 以下的功能设定，可结合地区发展及民生需求，混合设置其他性质用地。

规划实施阶段，支持地块使用性质兼容，为规划实施添动力

《意见》提出，采取正负面清单的方式对兼容功能进行管理，明确居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务也用地、工矿用地和仓储用地等 5 类用地“允许兼容”和“禁止兼容”内容。如商业服务业用地允许兼容公共服务、娱

乐康体等功能，禁止兼容工业、批发市场功能；合理设定兼容功能比例，居住用地、公共管理与公共服务用地、商业服务业用地、工业研发用地和仓储用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%。一类工业用地兼容功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 30%，兼容工业研发以外功能的总地上建筑规模不超过地上总建筑规模的 15%；强调兼容用途对主用途的辅助支撑作用，兼容用途不能反超主用途，喧宾夺主。同时兼容用途之间不能相斥，不得对地块内部相邻地块造成安全、环境、消防等负面影响。

建筑更新阶段，鼓励盘活闲置低效空间，为城市更新挖潜力

《意见》提出，要优先保障安全和公共利益，鼓励合法存量建筑转换为市政交通基础设施、公共服务、公共安全等三大设施。优先保障民生、产业发展需求，分情形合理确定用途转换比例。根据城市更新需求，明确适用于城市更新的土地配置、价款补缴、产权登记等管理要求。

《意见》明确鼓励各类存量建筑转换为市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施，探索建立相

应奖励机制。允许商业、商务金融和娱乐康体等商业服务业用地中的建筑用途相互转换。允许文化、教育、体育、医疗卫生、托育服务、社会福利、社区综合服务、机关团体等用途相互转换，允许利用非经营性公共管理和公共服务设施补充便民服务设施。

允许工矿用地和仓储用地，利用存量建筑完善生产生活配套、补充公共服务设施、补齐城市功能短板、发展高精尖产业等国家和本市支持的产业。

《意见》强调，公共管理与公共服务用地的兼容用途部分不得对外销售。工矿用地主用途部分和兼容的经营性用途部分应整体持有，确需转让的应一并转让，兼容的经营性用途部分不得脱离主用途部分单独转让，避免变相开发。存量建筑应依法合规开展用途转换，不得变相将违法建筑合法化。

下一步，市规划自然资源委将会同各部门进一步强化部门联动，突出典型案例指引，支撑产业高效落地，提升城市公共服务能级，为首都现代化建设提供高质量的空间保障。

（来源：中房网）