

房山快讯

房山区在第五届“北京榜样·政务服务之星”评选中收获颇丰

为充分发挥全市政务服务系统先进典型的示范引领作用，推动政务服务工作的新起点上实现再出发再跃升，北京市政务服务局联合首都精神文明办在全市开展了第五届“北京榜样·政务服务之星”主题活动，按照从严把关、优中选优的原则，通过单位推荐、系统初评、公示投票和专家评审等严格规

范的评选程序，对各区候选人认真筛选。在此次评选活动中，房山区1人当选“北京榜样·政务服务之星”，1人获得“北京榜样·政务服务之星”提名奖，6人获得2023年度“贴心服务标兵”称号。他们坚守为人民服务的初心使命，勇于担当创新，充分彰显房山政务人在践行改革、提高效能、提升服务等方

面的时代风采，推动我区“放管服”改革、优化营商环境等工作取得新发展。

下一步，区政务服务局将组织全体系开展学习榜样的系列活动，在微信公众号、政府网站、报纸等渠道广泛宣传，营造“人人学先锋、人人争先进”的浓厚氛围，进一步引导政务服务工作者立足本职岗位，

学先进、比奉献、做表率，不断推进服务效率和服务质量的快速提升。以“榜样力量”为指引做实深化政务服务改革便民利民举措，以落实《政务服务综合窗口人员能力规范》为抓手，提升各级政务服务能力，规范小小窗口，提供满满服务。

(来源：房山区政务服务管理局)

房山区获奖名单

第五届“北京榜样·政务服务之星”

房山区拱辰街道智汇雅苑社区政务服务站主任 刘宇

第五届“北京榜样·政务服务之星”提名奖

房山区政务服务中心综合窗口 张倩

2023年度“贴心服务标兵”

房山区税务局第一税务所 常艳霜

房山区消防救援支队 郭慧

房山区人力社保局社保中心 裴蓓

房山区西潞街道政务服务中心

崔新颖

市规划和自然资源委房山分局不动产登记中心 李义

房山区政务服务中心综合窗口

杨春霞

住房租赁市场资金面将更充裕

2024 年伊始，金融支持房地产市场健康发展方面就迎来重磅利好。1 月 5 日，《关于金融支持住房租赁市场发展的意见》（即住房租赁“金融 17 条”）发布，至今已有 10 天。

有国有大行称，后续将进一步落实住房租赁“金融 17 条”中的各项要求，做好相关金融服务。

全方位加大资金支持力度

2017 年，住房和城乡建设部等部门发布《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，明确提出“加大对租赁住房项目的信贷支持力度”。2018 年，中国证监会、住房和城乡建设部联合印发《关于推进住房租赁资产证券化相关工作的通知》。相关利好政策接连出台，对住房租赁行业发展起到了极大的推动促进作用。

“在此基础上，住房租赁‘金融 17 条’提出的多元化投融资渠道，包括住房租赁贷款、企业债券、担保债券、房地产投资信托基金等，不仅涵盖了租赁住房投资、开发、运营、管理等全生命周期，且涉及银行、资本市场等多元融资渠道，信贷、债券、信托基金等多层次融资工具，从全方位支持住房租赁市场发展。”方正证券研究所房地产首席分析师刘青海认为，目前，住房租赁市场的商业模式已初步跑通。

从目前我国住房租赁供应体系来看，已形成保障性租赁住房、市场化租赁住房“两条腿”走路模式。

保障性租赁住房方面，从已上市的 REITs 来看，项目盈利情况良好。2023 年上半年，华夏基金华润有巢 REIT、红土创新深圳安居 REIT、中金厦门安居 REIT 以及华夏北京保障房 REIT 营业收入分别为 3872.06 万元、2753.9 万元、3814.07 万元以及 3631.16 万元，且完成高比例分红。市场化租赁住房方面，据方正证券研究所数据显示，头部房企中，龙湖冠寓率先于 2021 年实现盈利，万科泊寓也已自 2023 年 6 月份起单月利润连续回正。

刘青海称，以上数据表明，困扰租赁住房市场的盈利难题，已经初步解决，可以承受市场化金融机构提供的金融产品的融资成本。

事实上，在金融支持住房租赁市场发展方面，此前也有诸多尝试。比如，为提高商业银行在租赁住房

方面贷款的积极性，2023 年，央行专门设立“1000 亿元租赁住房贷款支持计划”这一结构性货币政策工具，用于引导工商银行、农业银行等 7 家银行为济南、郑州等试点城市住房租赁经营主体收购存量住房提供资金支持。

据记者不完全统计，目前已有福州、济南、天津、青岛等 4 个城市共计获得租赁住房贷款 40.86 亿元。

住房租赁“金融 17 条”进一步提出，支持商业银行发行用于住房租赁的金融债券，筹集资金专门用于增加住房租赁开发建设贷款、团体购房贷款和经营性贷款的投放。

建设银行表示，后续将进一步落实住房租赁“金融 17 条”中的各项要求，做好住房租赁相关金融服务，支持培育多元化市场主体。同时，促进住房租赁与“三大工程”融合发展。

ICCRA 住房租赁产业研究院院长赵然在接受记者采访时表示，总的来看，目前我国住房租赁市场在土地、金融、财税、市场监管等制度和政策方面已经形成了与行业供给侧改革相适配的体系，“融资渠道窄、融资成本高、融资方式错配”的问题得到了缓解。本次住房租赁“金融 17 条”的出台，将使得住房租赁市场资金面更充裕，这也意味着住房租赁企业在资金方面将获得进一步支持，进而有效增加保障性住房供给。

或成新模式“破局”关键

加快住房租赁市场发展，特别是保障性租赁住房建设，是满足多层次住房需求，建立“租购并举”住房制度的重中之重。

据人力资源和社会保障部此前披露的数据，预计 2023 年，我国高校毕业生达到 1158 万人。对于许多新市民、青年人来说，因工作年限较短、收入相对较少，只能通过租房来解决居住问题。

刚毕业不久、在北京东城区工作的徐先生表示，因为有着未来在北京买房的长远计划，因此租房时需要首先考虑租金，不仅有可能租到“老破小”房子，还经常面临“退租”风波，存在很大的不确定性。

作为保障和改善民生的重要举措，我国加大了对于租赁住房的供给。数据显示，“十四五”期间，

全国计划筹集建设保障性租赁住房 870 万套（间）。据中指研究院统计，从 2023 年 8 月份起，已有多个省市陆续提前完成保障性租赁住房 2023 年度筹集任务，如江西、广西等。另外，截至 2023 年 10 月底，上海筹集 6.8 万套（间），2023 年度目标完成率为 90.7%。保障性租赁住房筹集建设稳步推进。

2021 年的中央经济工作会议首次提出房地产行业“探索新的发展模式”，从最近三年中央经济工作会议的相关表述来看，从“探索”到“推动”，再到 2023 年明确提出“完善相关基础性制度，加快构建房地产发展新模式”，不难看出，构建房地产新发展模式的进程正不断向前推进，且方式逐渐明确，其中就包括加快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”。

从目前我国住房保障体系来看，保障性住房建设分为配租型和配售型两种保障性住房，其中配租型包括公共租赁住房、保障性租赁住房，配售型保障性住房按保本微利原则配售。

赵然认为，在未来的发展中，配租和配售之间的进一步融合也是值得深入探索的领域，涉及住房市场的结构性调整。在金融和财税政策方面，如何有效衔接、协调配租和配售模式，以形成一个更加灵活、高效的保障性住房体系，是一个重要问题。

中指研究院研究副总监徐跃进在接受记者采访时表示，总的来看，当前住房租赁行业支持政策主要以供给侧为主，下一阶段，政策面可探索在需求侧进一步发力，推动住房租赁市场需求长期增长，如推进落实“租购同权”等。此外，政策端也可在提升租赁住房居住品质、加强行业经营秩序与租金监管等维度入手，进一步优化行业租住环境，提升租房者的认同感与安全感，推动住房租赁市场高质量发展。

保障性住房加快建设也是房地产市场转型的体现，在赵然看来，这种转变不仅有助于平衡市场供求，还能促进房地产市场健康、可持续发展。这也是构建房地产发展新模式的重要内涵。

（来源：证券日报）

北京住宅房地产业商会宣布全面启动帮助房企回血纾困计划

1 月 10 日，北京住宅房地产业商会宣布，全面启动帮助房地产企业回血的纾困计划。其中包括，利用平台资源、上下游资源、圈层资源，能“短平快”帮助房企去化存量房，快速回笼资金；联动金融行业、大型国企和一些有实力的资方，为企业解决资金短缺问题，帮助企业扭转困局，推动保交楼工作的顺利进行。

（来源：房讯网）

北京：全力支持企业申报发行基础设施 REITs

1 月 10 日，据北京市发改委消息，为进一步盘活存量资产，提升基础设施运营管理水平，形成存量资产和新增投资的良性循环，北京市发展改革委牵头基础设施 REITs 专班统筹协调，定期培训指导，强化项目储备谋划，全力支持企业申报发行基础设施 REITs。

（来源：中房网）

多地出台购房补贴政策，引导合理住房需求释放

近期，四川、重庆、天津等地出台购房补贴政策，部分地区最高补贴 30 万元给予无房青年购房支持。业内人士表示，出台补贴政策有利于提升房地产市场活跃度，促进房屋销售和去库存。中国金融智库特邀研究员余丰慧表示：“房地产市场可能面临较大库存积压，通过补贴政策可以刺激市场需求，帮助消化存量房源。房地产业对经济有重要影响。通过补贴政策提振市场信心，有利于促进房地产行业及相关产业发展。同时，购房补贴往往与人才引进计划相结合，旨在吸引更多高素质人才定居当地，增强城市竞争力，并带动地方消费和投资。”

（来源：中房网）

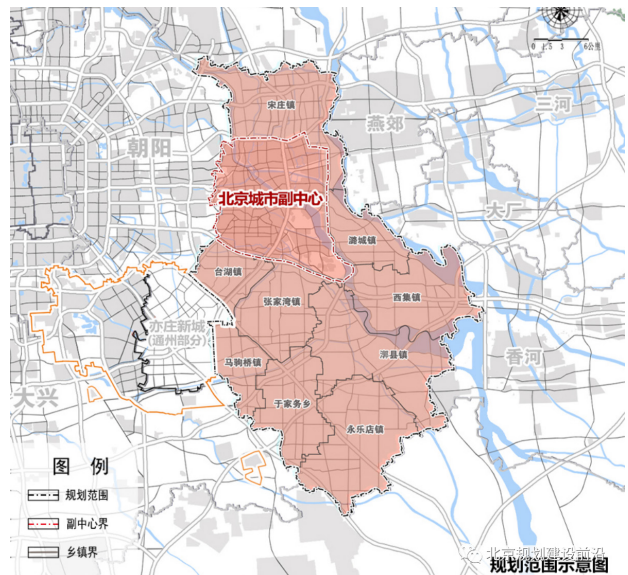
北京城市副中心（通州区）非建设空间规划及镇村实施指引（2021 年—2035 年）

非建设空间是北京城市副中心国土空间的重要组成部分，是支撑副中心国家绿色发展示范区建设，推进绿色发展的主要载体。为深入落实国务院《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》，深入实施党中央、国务院批复的《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016 年—2035 年）》，加强耕地和永久基本农田保护，巩固提升国家森林城市建设成效，引导田林水要素合理配置，实现非建设空间的整体管控与系统保护，在北京城市副中心党工委管委会、北京市规划和自然资源委员会密切指导下，通州区政府组织编制了《北京城市副中心（通州区）非建设空间规划及镇村实施指引（2021 年—2035 年）》。

本次规划是副中心“两级三类”国土空间规划体系中的重要专项规划，是落实《城市副中心控规》的一项实施性规划，是支撑拓展区乡镇国土空间规划、生态修复规划、土地综合整治规划编制工作，以及开展耕地和永久基本农田保护、绿化造林、水域管控等实施工作的重要依据。

01 规划范围

规划范围为城市副中心（约 155 平方公里）和拓展区乡镇地区（约 657 平方公里），总面积约 812 平方公里，着重对田林水等各类生态要素开展系统和规划研究。



02 发展目标

国家绿色发展示范区的重要支撑地、田林水要素融合发展试验区、三长联动“一张工作底图”建设试点区。

03 规模结构

永久基本农田保护区 19.28 万亩，生态保护红线 564 平方公里，通州区森林覆盖率 40%。

04 生态安全格局

综合考虑水林田等重要自然资源要素保护、生态过程维系、生态功能保障等多个维度，深化形成适合副中心本底特点的**底线、一般、理想三级综合生态安全格局**。

底线生态安全格局：保障生态安全的最基本空间，实行严格保护，优先推进建设用地减量腾退和生态修复，原则上不新增城乡建设用地。

一般生态安全格局：提升生态系统功能和健康水平的关键空间，实现限制开发，严控开发强度，推动一体化生态保护修复，加强系统治理与保护。

理想生态安全格局：提升生态空间品质和系统服务能力的重要空间，在保障生态系统完整性、符合环境保护等要求前提下，允许进行有条件开发建设，提高生态资源综合价值。

05 生态空间结构

两水：指潮白河、北运河两条河流水系生态走廊。

两楔：指通顺、通亦楔形生态廊道。

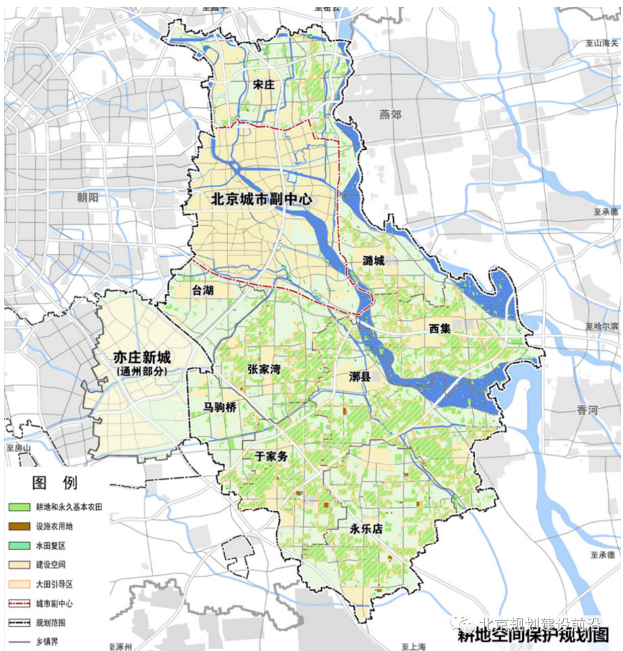
一环：指城市副中心环城绿色休闲游憩环。

多廊：指多条串联水、林、田等生态基质斑块的生态廊道。

多田：指多处永久基本农田集中连片区。

06 耕地空间保护

坚决落实“八不准”“六个严禁”等耕地保护要求，推动实现数量、空间、产业、配套、质量、生态“六位一体”的副中心耕地保护利用目标，打造首都耕地高质量样板。



07 打造森林城市

充分发挥国家森林城市示范引领效应，聚焦规模、布局、产业、碳汇、效益等方面，挖掘林地空间潜力资源，划定林地空间优化引导区，打通影响生态廊道完整性、连通性的关键节点，塑造国际一流的林海画卷。

08 水域空间管控

秉承自然生态理念，强化水域统筹，围绕水安全、水资源、水空间、水环境等，统筹水域空间保护和复合利用管理，系统推进污染防治，修复水生态功能，通过高质量精明理水，打造水清滩绿、蓝绿交织的生态样板。

09 落地实施 - 管控体系

兼顾刚性和弹性的规划管控传导需求，构建“**布局 - 用途 - 指标 - 边界 - 规则**”多维度的区级非建设空间管控体系，承上启下、指导镇村层级落地实施，提高非建设空间的精细化管控和治理水平。

10 落地实施—镇村指引

夯实镇村主体责任，**重点聚焦耕地和永久基本农田保护、百万亩造林等近期重点任务，将“田、林、水”要素落实到一张底图上**，明确非建设空间要素管控范围，制定镇村规划实施引导手册，签订耕地保护任务责任状，确保各项任务顺利推进实施。



11 落地实施—三长巡查

建立“三长联动”一张工作底图，将河长、林长、田长巡查图斑和空间范围落到三调底图上，实现“一巡三查”“一图三落”。结合各阶段工作需求，动态更新巡查图斑，保障巡查工作有图可依、有章可循、有据可查。

12 落地实施—镇村指引

构建“三模块九类别”非建设空间信息数据库，夯实规划实施信息化基础，多维度呈现田林水等各类要素全链条属性信息。积极拓展数据平台应用场景，支撑非建设空间精细化治理需求。

13 落地实施—政策保障

加快推动一二三产融合发展用地配套政策、水资源优化分配方案、常态化体检评估、多元化资金保障等机制建设。

本次规划是全市首个区级层面非建设空间的系统规划，对支撑上位规划落地实施，探索超大城市耕地保护模式，实现全域全要素系统治理具有重要的实践指导意义和示范引领作用，奠定了副中心建设空间有序发展、非建设空间合理保护和利用的基本格局，有力支撑《城市副中心控规》从“蓝图”到“实景”的有效转化。

（来源：北京规划建设前沿）

《北京市 2024 年度建设用地供应计划》印发

《北京市 2024 年度建设用地供应计划》（以下简称“2024 年供地计划”）于日前由市规划自然资源委联合市发展改革委共同印发实施。

一、总体思路

贯彻落实中央经济工作会议精神，坚持稳中求进工作总基调，不断巩固强化供地计划在稳定增强社会预期、保持总规实施的战略定力，统筹当期建设和长远发展，持续优化城市整体功能，以“城”的更高水平发展服务保障“都”的功能。遵循市场配置资源作用、遵从总规目标方向，2024 年供地计划保持供应总量、生产生活结构基本稳定，重点在优空间、调结构、提质量上积极进取。持续引导资源向副中心多点地区、重点功能区及周边集聚，持续保障高精尖产业发展、乡村全面振兴与民生用地需求，持续强化首都安全韧性，切实保障“三大工程”与灾后重建用地需求，更加注重住房供给质量，匹配市场需求，促进房地产市场

平稳健康发展。

二、供应安排

坚持总体规划着力改变单中心集聚的发展模式，系统把握要素空间配置关系，持续推进“一核一主一副、两轴多点一区”城市空间结构建设，实现城市整体功能优化。2024 年计划安排建设用地供应总量 3240-3660 公顷，较 2023 年增加 30 公顷。住宅用地安排 1060 公顷。其中，安排商品住宅用地供应不低于 300 公顷，圈层供应比例为 3:6:1；安排保障性住房用地 460 公顷，与 2023 年持平。产业用地安排 510-530 公顷，结合各行业发展需求，进一步调整内部结构。公服用地安排 650 公顷，与 2023 年持平。特交水用地安排 470-870 公顷，包括对外交通及设施用地、水域及水利设施用地和特殊用地。

空间引导方面，全市建设用地圈层供地比为 25:60:15，70% 产业用地供应指标向副中心多点地区倾斜。坚持规

划引领，城乡建设用地减量重点由总量管控向结构优化和质量提升转变，各区年度新增城乡建设用地规模与实施城乡建设用地减量工作相挂钩，结合分区规划减量腾退空间，实施精准减量。2024 年全市安排城乡建设用地净减量任务 660 公顷，二绿地区减量腾退任务 350 公顷。

三、土地供应导向

一是统筹发展与安全，结合韧性城市建设、灾后恢复重建工作，全力保障用地需求。安排水域及水利设施用地 40 公顷，较 2023 年提高 20 公顷。统筹推进“平急两用”公共基础设施建设与乡村振兴，安排乡村产业用地 50-70 公顷，较 2023 年提升 10-30 公顷。

二是以科技创新引领现代化产业体系建设，产业用地供应继续向工业研发仓储用地倾斜，重点支撑智能制造、产业互联网、医药健康等重点产业发展，安排产业用地 510-530 公顷，较 2023

年提高 10 公顷。

三是落实中央经济工作会议精神，加快构建房地产发展新模式。2024 年安排商品住宅用地供应 300 公顷，与 2023 年持平。加强生活与生产功能的协同协调，引导城市功能、人口向轨道站点周边集聚，各圈层商品住宅供应按照 3:6:1 的结构安排布局。

按照“前紧后精”的原则，引导不低于 65% 的保障性住房用地优先向现状和近期建设的轨道站点周边以及重点功能区周边布局，安排保障性住房 460 公顷、较 2023 年持平，统筹推进城中村改造安置房、配售型、配租型等保障性住房供应。

四是突出规划引领减量提质发展。在巩固已有的减量成果基础上，中心城区优先考虑五环内减量腾退，提升环境质量和空间品质；中心城区外聚焦生态保护红线、河道管理范围、战略性绿色空间（“两隔”和“九楔”）等重点生态空间内减量腾退，不断提高生态空间规模和品质。

（来源：北京规划自然资源）

国土调查中地类认定的标准及要求

根据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，自然资源部办公厅日前印发《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》（以下简称《通知》），《通知》对国土调查中地类认定的标准及要求进行了再规范、再明确，小编将相关要点梳理如下，仅供参考交流。

如何把握国土调查中地类认定标准？

《通知》明确，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”。

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。

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。

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。

新增耕地的地类，该如何确认？

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，对其中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。

（来源：土地观察）

