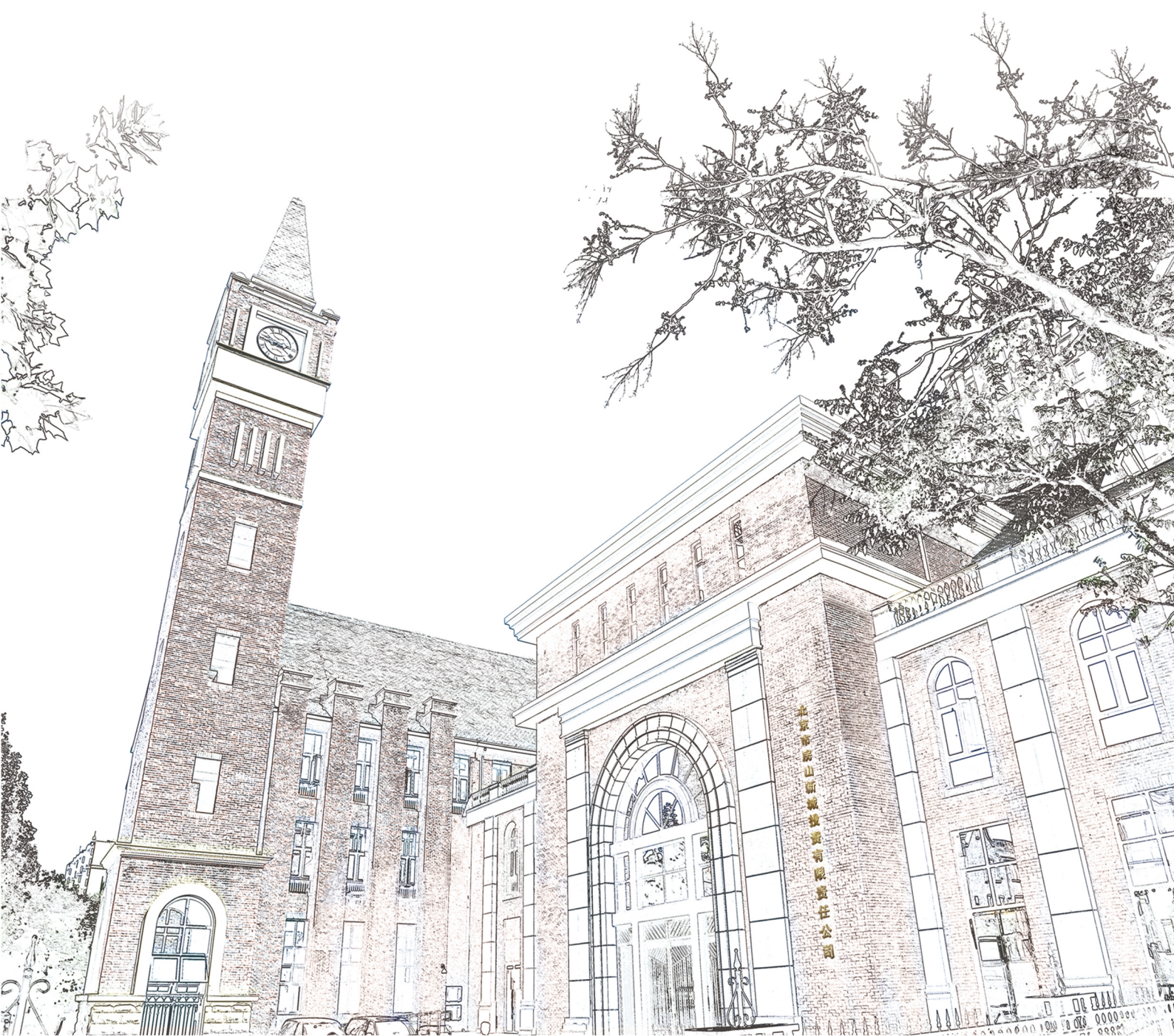


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 1月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 1月刊



2024 年 1 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 09-11

市场分析 12-18

规划窗口 18-23

政策研究 24-28

热点新闻

见证“新城速度”： 良常路、西太路（北京段）顺利通车！



良常路薛庄公安临时检查站

近日，房山区新增两条重要跨界交通干道，良常路全线通车，西太路（北京段）达到通车条件。这两条道路的开通，不仅标志着京津冀交通一体化翻开了新篇章，也是“新城速度”的生动体现。

良常路全线通车运行，与河北省涿州市京白路相连接，合力打通国道230一处重要断点，形成一条衔接京冀的新公路联络线。良常路全线贯通后，首都西南部地区与大兴国际机场的联系更为紧密，物

流运输更为便捷，民众出行更为便利，进一步释放沿线经济发展潜力。同时，良常路将向南连接至雄安新区，为北京至雄安再添一条重要公路通道。

西太路项目起点位于北京市房山区西石门村，终点至河北省保定市涿水县太平庄村，道路全长约6.6公里，设计速度每小时40公里，双向两车道。待西太路（河北段）通车后，可与首都环线高速公路相接，有效缓解首都西南部，尤其是

房山十渡风景区、涿水县野三坡风景区周边交通压力。此外，西太路也为深山区增加了一条新的应急抢险、生命救助安全通道，在处置交通拥堵、山洪灾害等突发情况时，能够最大限度保障人民生命和财产安全。

为筑牢首都安全防线，在2023年底前建成薛庄公安临时检查站和西石门公安临时检查站，区委区政府成立了工作专班，建立日调度机制，全力保障良常路和西太路道路顺利通车。房山公安分局、区发改委、区财政局、房山公路分局、区交通局、区供电公司等相关部门科学组织、高效协同。琉璃河镇、十渡镇等属地政府主动担当、密切配合。新城投公司迎难而上、攻坚克难，迅速优化施工方案，组织人员力保工期、决胜通车。



西太路西石门公安临时检查站

潮平岸阔催人进，风起扬帆正当时。短短 33 天，新城人日夜奋战，以目标倒逼进度、以时间倒逼落实，快速建成薛庄公安临时检查站和西石门公安临时检查站。

惟其艰难，方显勇毅。新城投公司将持续发扬“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，以只争朝夕的紧迫感不断刷新“新城速

度”，用精益求精的工匠精神淬炼“新城品质”，全力推进“六大房山”建设。

部分文字来源：北京房山

(来源：党建工作部)

回眸 2023 新城向光而行

岁月不居，时节如流，随着 2023 年最后一缕时光静静流淌，我们推开记忆的窗，刹那间，一幕幕过往奔涌而现 ...

这一年，我们极不平凡、极不容易、极其难忘，在区委区政府正确领导下、区国资委关怀指导下，新城投克难攻坚、迎难而上，我们有温度挺身而出、冲锋在前，全力保障我区抢险救灾与灾后重建；我们有速度挂图作战、倒排工期，房山“一号工程”京西安置房项目全面开工，房山中医医院项目全面启动；我们有力度披荆斩棘，彻夜鏖战，大学城拓展东区、大熊猫国家保护研究中心北京基地、西潞北三村、长阳 05、葡萄酒博览馆等重点项目，取得突破性进展；我们有态度坚守匠心、善作善成，琉璃河两村安置房项目正式交付，周口店中心小学、良常路、西太路临时检查站实现竣工，时代眷顾奋斗者，星光不负赶路人。

今天，让我们打开 2023 年新城投的时光记忆册。

你，准备好了吗？

| “城”心向党 |

坚持党的全面领导、加强党的思

想建设

2023 年，新城投公司以强化顶层设计为纲，以抓实教育和明确导向为要，把党的领导融入企业治理各环节，“打造红色讲堂”、“书记课堂”，强化政治引领，凝聚思想共识。开展“先锋工程”、“揭榜挂帅”，树立鲜明导向，激发干事热情。锤炼过硬作风，打造新城铁军，构建“党建强、业绩优”的工作格局，以高质量党建赋能企业高质量发展。



| “汛”速行动 |

风雨之中尽显本色、逆境之间方见担当

2023 年，面对严峻汛情，新城人闻令而动，冲锋在前。争分夺秒，打通南北沟交通“生命线”。跋山涉水，用“双脚”架起村落与外界通联“桥梁”。深夜奔赴，不间断抽排降水，守护百姓平安。昼夜奋战，改造阎村公寓，

为受灾群众提供临时“避风港湾”。

没有从天而降的英雄，只有挺身而出的凡人。新城人用无畏和责任点亮微光，带来希望。



| 坚守匠心 |

重大项目提质增速、靓丽房山闪耀未来

2023 年，良乡大学城拓展区、大熊猫国家保护研究中心北京基地征地、腾退取得突破性进展，房山中医医院全面开工，国际葡萄酒小镇主体结构封顶。助力高教园九号住宅、城关地块、阎村 E05 项目顺利成交，当好房山“金牌店小二”。

匠心独运守初心，精益求精无止境。我们坚信，今日之汗水，必将化作明日之美好，未来可期，靓丽房山画卷即将呈现。

| 为民情怀 |

实现百姓“安居梦想”、提升百

姓“幸福指数”

2023 年，琉璃河两村安置房项目正式交付，为动迁群众提供高品质、温馨舒心生活家园。京西安置房项目全面开工建设。在全区率先推行“腾退即选房，选房即交款”选房模式，选房政策流程公开透明，实现购房款回笼，为安置房如期交付提供资金支撑，形成具有借鉴意义的“京西选房模式”。长阳 0607 棚改项目 7 个安置房地块基本完工，西潞北三村安置房、财政局家属院加速建设，百姓回迁，从此更进一步。

民心所向，我之所往，为民服务，新城当先。



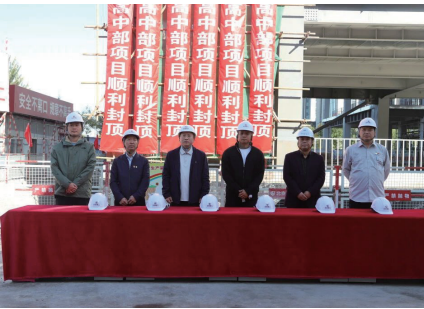
| 倾心桃李 |

品质为先聚焦学校建设、精雕细琢打造教育工程

2023 年，周口店中心小学宿舍楼及食堂改扩建项目实现竣工，十一奉先学校、清华附高中部、黄城根小学、育才学校、邢家坞小学、教师进修学校、青龙湖棚改安置房配套学校开工手续全面提速。我们践行“新城出品，必是精品”理念，用“匠心精神”打

磨房山“精致程度”，努力淬炼新城品质。

爱的力量驱使行，勇往直前心无疆。赋能区域教育发展，向爱出发，



新城人用实际行动点燃梦想之光。

| 幸福新城 |

快乐工作，幸福生活、把员工群众放在心上

2023 年，我们举办“美味新城，乐享甜蜜”女神节蛋糕烘焙培训、“非遗浸童心·文化共传承”儿童节培训、“一起向未来”主题团建等活动，开展“定格瞬间·美在新城”主题摄影、“我是新城人·探寻房山之美”主题征文比赛。



幸福生活在此地，美好未来共追求。聚焦员工需求，缓解心理压力，

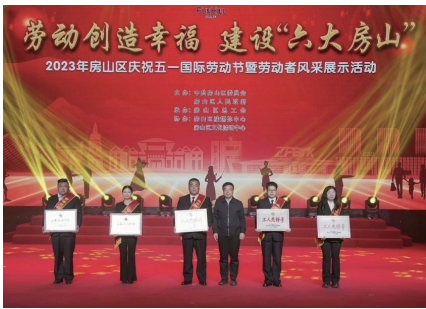
美好从此不期而遇。

| 善作善成 |

汗水见证辛勤的付出、荣誉是对勤奋的嘉奖

2023 年，我们荣获“北京市共铸诚信企业”、“首都劳动奖状”，房山区“工人先锋号”等殊荣。这些荣誉的背后，是我们新城人不懈的努力与追求，更是新城人“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、迎难而上”的拼搏精神的见证。

时序轮替，始终不变的是新城人奋进的身姿，漫漫征途，始终清晰的是新城人追光的步伐。



2024 年，让我们聚焦“六大房山”建设，向着梦想眺望、向着星辰大海出发，昂首阔步全力打造更加辉煌的新城事业！

(来源：党建工作部)



新城投公司深度参与的规划项目荣获市级奖项！



2023 年度北京市优秀城乡规划设计项目评选推荐工作已圆满结束，此次评荐工作共收到 41 家单位，420 项申报材料，经过专家评审、公示复议、组委会审定，最终，房山区获奖项目共计五项，其中，**新城投公司深度参与的《中国大熊猫保护研究中心北京基地规划综合实施方案》荣获三等奖。**

新城投公司深度参与中国大熊猫保护研究中心北京基地建设项目的前期开发工作，包括实施模式研

究、土地成本测算、现场地形测绘、供地方式研究、建设时序及投资运行模式研究等。

《中国大熊猫保护研究中心北京基地规划综合实施方案》于 2023 年 4 月获得市政府同意，对基地落地做出了全面具体的实施安排，并探索出了应对浅山区复杂地形的规划布局 and 高度管控技术方法。方案以熊猫生活习性为前提，实现保护与展示相融合的功能布局。秉承绿色集约规划理念，以最少资源投入保障各项功能完整。

落实浅山视线通廊要求，创新保护景观廊道的高度管控方法。满足多方管理运营需求，探索用地审批、管控、供地新模式。

下一步，新城投公司将继续为大熊猫项目实施提供技术支持，助力房山区充分利用优质旅游资源，打造具有国际影响力的历史文化和旅游休闲中心，为“六大房山”建设贡献新城力量。

部分文字来源：北京房山

（来源：智汇公司）

违规电动三、四轮车有哪些安全隐患？

2024 年 1 月 1 日起，违规电动三、四轮车不得上路行驶，不得在道路、广场、停车场等公共场所停放。违规上路行驶或停放的，执法部门将依法

查处。

问为什么违规电动三、四轮车事故频发？

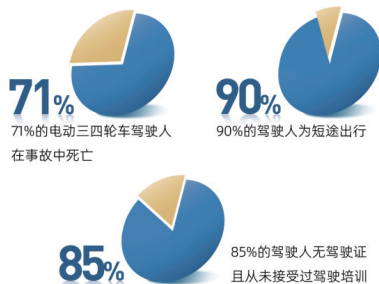
违规电动三、四轮车的使用者中，

大多未经过正规驾驶培训，没有驾驶经验，反应速度相对比较迟缓，不熟悉交通法规和通行规则，不掌握交通安全操作规程，随意穿插、掉头、逆行、

闯红灯等违法行为较为常见，一旦发生事故，将对人身安全带来巨大伤害。



近5年，全国共发生低速电动车交通事故83万起，造成1.8万人死亡、18.6万人受伤，事故起数和死亡人数逐年增长，年均分别增长23.3%和30.9%。2022年北京市共发生违规电动三、四轮车交通事故131起，死亡138人。



典型案例

南通如皋就发生了这样一起交通事故，被困人员驾驶小型四轮电动车撞上路旁边的绿化树。车辆前侧严重变形，致使司机右脚被卡在刹车踏板下方。

消防救援人员赶到现场后，先用液压剪切钳试图剪切刹车踏板，但是车辆变形严重没有角度，而后改用磨光机进行切割将人员救出。

经过20分钟的紧张救援，被困人员终于脱困，所幸由于救援及时，被困人员只是受了轻伤。

日常生活中，违规电动三、四轮车的安全隐患不止如此。

违规电动三、四轮车有哪些安全隐患？

1、安全配置低

车身方面前后没有防撞吸能结构，车辆内部，安全气囊和儿童安全座椅接口这些“高大上”的安全配置先不多谈，就连最最基础的安全带都没有配。

2、电池质量差

部分不法电动车厂家，为赚取非法利润，降低成本，配件偷工减料，均采用劣质低价产品，特别是劣质的充电器和劣质的电池极易自燃，产生消防安全隐患。

3、车身相对大

很多小区的消防通道与电动车停车位相邻，电动三、四轮车的车身明显大于普通电瓶车，无法停入规定的位置内经常会占用消防通道，造成消防安全隐患。

电动三、四轮车的安全问题一直颇为突出，2021年7月，北京市已发布通告禁止此类电动车生产、销售及上路行驶。

重要提示

珍爱生命、远离危险，安全守法、文明出行，北京消防在此号召大家为了您和他人的安全与幸福，请尽快告别违规电动三、四轮车，为孩子成长添一份安宁、为晚年生活多一份安全、给路上的人们加一份安心。

新城投公司荣获“北京市青年突击队”荣誉称号

挺身而出、冲锋在前
他们名字叫新城青年

“23·7”流域性特大洪水发生以来，新城投公司青年挺身而出、冲锋在前，在应急抢险、恢复重建等领域充分发挥了生力军和突击队作用，为首都高质量发展贡献了青春力量。

经逐级推荐、审核，共青团北京市委员会决定将新城投公司等169支

队伍评选为“北京市青年突击队”。

让我们来看看新城青年的英姿吧！

汛情就是命令
责任重于泰山

危难时刻，新城投青年挺身而出、冲锋在前，以赤子之心，奋战在抢险救灾、灾后重建最前线，以实际行动诠释青年使命与担当。



疾风知劲草，烈火见真金

为打通进山生命线，新城投公司第一时间抽调20名青年技术骨干火

速赶往山区一线。他们每日翻山越岭、涉水穿淤，徒步 10 余公里，摸排统计前方道路损毁详情，组织工程抢修，他们用最原始方式架起村里与外界通联的“桥梁”，让焦急而无助的亲友们放心、安心，为受灾群众撑起了一片晴空 ...



人民有需要，青年有作为

受强降雨影响，窦店镇多个小区积水严重。凌晨接到命令后，新城青年火速奔赴现场，架泵排水，彻夜鏖战，用新城速度解决居民燃眉之急。他们在风雨中逆行、在积水中跋涉、在黑夜里坚守，为保护群众生命财产安全勇毅前行。



洪水过后，北潞园小区积水严重，到处是淤泥、垃圾。新城青年闻令而动，顶着炎炎烈日，不怕脏、不怕累、不怕臭，清理各类垃圾、淤泥，一铲铲，一车车 他们用青春力量，助力受灾群众重建美好家园。

风雨显本色，逆境见担当

在琉璃河镇平各庄转移受灾群众志愿活动中，公司深夜 12 点发布征集信息，短短 20 分钟，127 名新城志愿者就位。他们用行动证明：新时代青年并非温室里的花朵，他们面对困难挫折撑得住、关键时刻顶得住、风险挑战扛得住。



凝聚“她”力量，巾帼展风采

4 名新城女将连续三周加班加点，

绘制并实时更新“房山区四通工程数据一张图”，为区领导实时掌握最新灾情信息、开展灾后抢修决策、部署提供数据支撑。巾帼不让须眉，新城女将表示，虽然我们无法在第一线参与抢险救灾，但是在后方同样可以贡献力量！



一心为百姓，共建新家园

随着洪水的慢慢退去，安置受灾群众工作刻不容缓。新城公司成立党员先锋队，14 天升级改造 701 间阎村公寓，组织 80 余名新城青年开展清扫清除志愿服务。为青龙湖镇、琉璃河镇、南窖乡等 624 名受灾群众提供临时“避风港湾”。





群众有所呼，我亦有所为

为加快推进养老院修缮项目、琉璃河镇中心幼儿园、石楼镇中心幼儿园、河北镇中心小学改扩建等项目，

新城青年星夜奔赴，倒排工期，组织施工 ... 在这场没有硝烟的战斗中，贡献了青春力量。

没有从天而降的英雄，只有挺身而出的凡人。在抢险救灾与灾后重建这场“遭遇战”中，新城青年收获了成长、经受了磨练。让青春之光，闪耀房山。

洪水已经退去，但青年肩上的担子并没有减轻。在平凡岗位上奋斗奉献，在急难险重中冲锋在前，在基层一线经受磨砺，在攻坚克难中走在前

列，新城青年定能在矢志奋斗中绽放青春风采，在“六大房山”建设中放飞青春梦想。

(来源：党建工作部)



超专业！新城投公司应邀解读土地开发类项目成本管理



2024年1月16日，新城投公司子公司城投智汇公司总经理高秀平同志，作为“房山区土地开发类项目成本管理细则课题”负责人，应房山区住建委邀请，就《关于印发进一步加强房山区土地开发类项目成本管理工作的通知》(京规自房发〔2023〕57号)进行解读。

2021年12月31日，北京市规划和自然资源委员会等五部门印发了《北京市储备开发及棚改等七地开发类项目成本管理细则》(京规

自发〔2021〕449号)。

为全面落实“449号文”，进一步加强区级成本管理工作，严格控制土地开发成本，结合房山区土地开发实际情况，房山区规自分局、财政局、住建委、发改委在该课题研究成果的基础上，于2023年12月25日联合印发了“57号文”。

高秀平同志就“57号文”政策出台背景、主要内容进行了深入解读与拓展。详细阐述了成本费用科目、成本审核程序、成本科目标准

等在实际土地开发业务工作中的操作程序，对实际工作开展具有较强的指导性。

近一小时的精彩解读获得了参会人员一致好评。他们表示，此次讲解使大家对该政策的应用有了更深入的了解。

未来，随着房山区土地开发类项目的不断推进，新城投公司将继续发挥智库作用，以专业优势助推区域发展。

(来源：智汇公司)

>> 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

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）

房山国际葡萄酒小镇博览馆有望今年开馆

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线路。

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发展，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，并积极学习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）

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体系先进典型的示范引领作用，推动政务服务工作在新起点上实现再出发再跃升，北京市政务服务热线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，区政务服务热线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热线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

市场分析

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地块的用地性质为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，

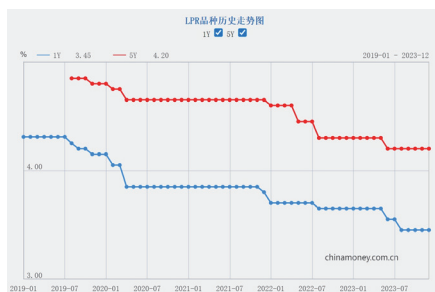
土地面积19113.12平方米，规划建筑面积38226.24平方米，起始总价45000万元。最终，该地块由北京新航城控股有限公司和中建科技集团有限公司联合体以底价摘得。

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。

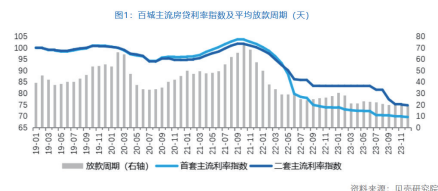
与此同时，目前房地产市场信贷环境也呈现进一步宽松态势。

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%，分别较上月微降低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。



资料来源：贝壳研究院

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)

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模发展,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 and 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）

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）

北京城建近 23 亿底价拿下房山区拱辰街道地块，将形成双盘联动

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： 鼓励商业银行发放住房租赁团体购房贷款

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：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 专班统筹调度，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)

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清海认为，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。

刘清海称，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)

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)

规划窗口

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和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：

- 明确系统保护的空間管控制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。
- 引导差异化资源配置。
- 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。

- 风景名胜区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間管理。

• 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）

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和意见，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）

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)

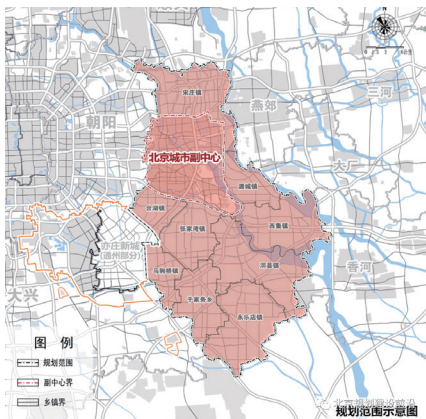
非建设空间是北京城市副中心国土空间的重要组成部分，是支撑副中心国家绿色发展示范区建设，推进绿色发展的主要载体。为深入贯彻落实国务院《关于支持北京城市副中心高质量发展的意见》，深入实施党中央、国务院批复的《北京城市副中心控制性详细规划（街区层面）（2016年—2035年）》，加强耕地和永久基本农田保护，巩固提升国家森林城市建设成效，引导田林水要素合理配置，实现非建设空间的整体管控与系统保护，在北京城市副中心党工委管委会、北京市规划和自然资源委员会密切指导下，通州区政府组织编制了《北京城市副中心（通州区）非建设空间规划及镇村实施指引（2021年—2035年）》。

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。

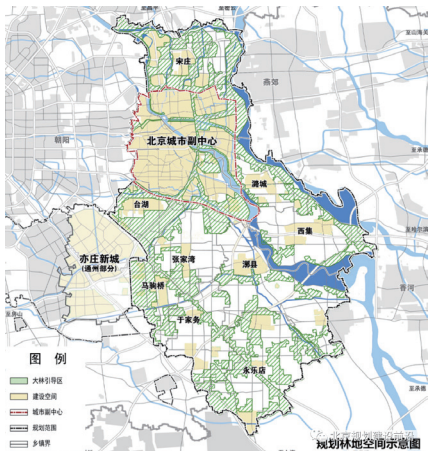
06 耕地空间保护

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，塑造国际一流的海林画卷。



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

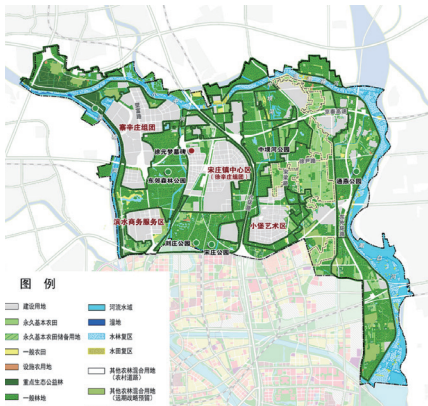
落地实施 - 管控体系

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理和治理水平。

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。

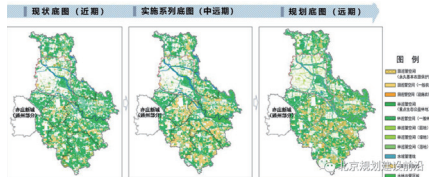


11

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)

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，全面掌握了全国土地利用状况，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。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)



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业内判定地类。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）

《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

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聚集，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）

《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。存量建筑应依法依规开展用途转换，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）



| 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