

房山 快讯

区领导开展走访慰问 并检查春节期间文化活动筹备及安全生产情况



2月5日，区委书记邹劲松带队到西路街道、石楼镇开展走访慰问，并检查春节期间文化活动筹备及安全生产情况。

在西路街道北路馨社区，邹劲松看望慰问了北路园消防便民服务站备勤人员和北路馨社区居委会工作人员，向他们致以节日的祝福和新春的问候。邹劲松对社区一年来的工作表示充分肯定，强调，要继续加大便民服务力度，加强消防安全巡查检查，保证人员力量充足，切实当好百姓安全的守护者。同时，要充分发挥党建引领作用，用好“好邻居”党建品牌这一共建共治共享平台，聚焦停车管理、闲置商铺、社区广告等方面，进一步激活社区自身“造血机能”，结合老旧小区改造、灾后恢复重建等工作，不断完善社区各类功能配套设施建设，提升人居环境品质，努力形成物业管理良性

循环。

随后，邹劲松到石楼镇夏村二区、西路街道海逸半岛小区看望慰问受灾困难群众王桂芹、“光荣在党50年”老党员李振恒和退休领导干部唐淑荣，为他们送去党和政府的关怀与温暖，祝福他们身体健康、阖家幸福、龙年吉祥。每到一户，邹劲松都会关切地询问他们当前的生活情况，并表示，希望老同志在保重身体的同时，发挥党员先锋模范作用，传承革命精神，赓续红色血脉，多提宝贵意见建议，为区域经济社会发展继续贡献力量。各有关部门、属地要密切关注他们的生活所需，及时协助解决存在的困难，做好冬季受灾群众供热保障，真正将为民服务落到实处。

慰问结束后，就春节期间文化活动筹备及安全生产情况，邹劲松一行到石楼镇夏村夜市进行检查。他强调，

要加强各部门协调联动，抓实消防、治安、交通、食品等各领域安全生产

力度，不断提高服务品质，提升旅游消费便利度，努力将夏村夜市打造成房山网红打卡地和文商旅融合发展的乡村振兴样板。

区领导李进伟、尹航、靳璐参加。

（来源：房山区委组织部、房山区融媒体中心）



工作，在坚决守牢安全底线的基础上，坚持以人为本理念，围绕公厕服务、清洁卫生、停车、用餐等方面，积极学习各地先进经验做法，增设公交线路，加大宣传



楼市调控一城一策 首付比例、房贷利率仍有调降空间

近期，有关楼市的利好消息不断。住建部、国家金融监督管理总局纷纷发声，支持房地产市场发展。今年以来，广州、上海、东莞、洛阳等多个城市陆续出台楼市新政，引导购房者信心回升。从内容来看，主要涉及住房公积金、房贷利率、调整限购、契税补贴、购房补贴等方面。

受访专家认为，近期发布的一系列政策释放了较为强烈的积极信号，接下来金融支持房地产的力度以及各地政策的优化调整力度有望进一步加大。

优化政策密集出台

在国新办1月25日举行的金融服务经济社会高质量发展新闻发布会上，国家金融监督管理总局副局长肖远企回应了房地产政策等方面的市场热点问题。其中，就“继续做好个人住房贷款金融服务”，肖远企表示，支持各地城市政府和住建部门因城施策，进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策，指导、督促银行更好服务广大人民群众刚性和改善性住房的融资需求。

1月26日，住建部召开城市房地产融资协调机制部署会，要求坚持因城施策，一城一策，充分赋予城市房地产调控自主权，各城市可因地制宜调整房地产政策。在此背景下，1月27日，广州市人民政府办公厅印发了相关通知，提出优化调整限购政策。

事实上，今年以来，多地再推楼市新政。上海、东莞、洛阳等多个城市陆续出台楼市新政，引导购房者信心回升。

1月2日，上海市住房公积金管理委员会发布《关于调整本市住房公积金个人住房贷款政策的通知》，进一步明确第二套改善型住房的认定及最低首付款比例。“东莞发布”

微信公众号发布的信息显示，自2024年1月1日起，东莞市实施阶段性取消辖区首套住房商业性个人住房贷款利率下限。1月3日，洛阳市发布《洛阳市进一步促进房地产市场平稳健康发展若干措施》，提出实施交易契税财政补贴、加大公积金政策支持等十项举措。

从房贷利率看，记者了解到，今年1月份以来，已有多地继续下调首套房贷利率。根据贝壳研究院数据，截至1月中旬，其统计的百城中有60个城市首套房贷利率已进入“3时代”。1月份百城首套主流房贷利率平均为3.84%，其中一线城市首套房贷利率为4.13%，与上月持平；二线城市首套房贷利率降至3.86%，三四线城市首套房贷利率降至3.82%。1月份共有9个城市首套房贷利率下降，主要为二线和三四线城市，下降空间在5个基点至30个基点之间。

首付比例等仍有下调空间

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪在接受记者采访时表示，“支持各地城市政府和住建部门，因城施策进一步优化首付比例、贷款利率等个人住房贷款政策”将成为银行进一步落地金融支持房地产政策的重要指导及助推剂。未来银行住房贷款业务的规模将会扩大，借贷需求有望增加。

“各地因城施策进一步优化个人住房贷款政策，有助于提振市场信心，改善供需关系，缓解部分城市及区域库存压力，促进房地产市场平稳健康发展。”关

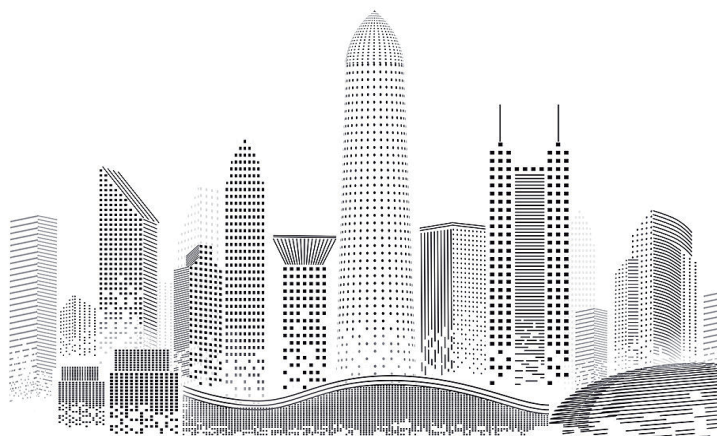
荣雪表示。

谈及银行如何做好房地产金融服务，东方金诚首席宏观分析师王青对记者表示，银行对房地产市场的支持主要有三个方面：一是加大力度引导银行等金融机构“一视同仁”满足不同所有制房企合理融资需求。二是结构性货币政策定向发力。截至2023年年底，3500亿元“保交楼”专项借款绝大部分都已经投放到项目，下一步可以考虑增加额度。三是要通过下调居民房贷利率下限等方式，继续引导居民房贷利率下行。这是有效降低居民购房成本的关键一招。

中指研究院市场研究总监陈文静对记者表示，当前部分城市首付比例和房贷利率仍处于较高水平，如核心一二线城市首套首付比例最低30%，北京、上海部分区域二套首付比例最低仍为50%，房贷利率仍在4%以上。未来这些城市首付比例和房贷利率仍有一定下调空间，若相关政策及时跟进调整，将有利于更好地促进居民购房需求释放，助力房地产市场企稳恢复。

关荣雪表示，预计2024年政策端将延续宽松基调，政策工具箱将从深度与广度两个维度上进一步挖掘。预计今年房贷利率和首付比例仍有下调的可能，各地将针对自身情况进行不同幅度的优化调整。

(来源：证券日报)



北京：2023年新建商品房销售面积 1122.6 万平方米，同比增 7.9%

1月23日，据北京市统计局官网，近日，北京市统计局发布2023年北京市房地产市场运行情况。房地产市场销售情况方面，2023年，北

京市新建商品房销售面积为1122.6万平方米，同比增长7.9%。其中，住宅销售面积为811.1万平方米，增长9.3%；办公楼为75.7万平方米，

增长1.2%；商业营业用房为51.8万平方米，下降19.7%。

(来源：中房网)

2月1日，财政部公布的2023年财政收支情况显示，2023年，全国一般公共预算收入216784亿元，同比增长6.4%。其中，税收收入181129亿元，同比增长8.7%；非税收入35655亿元，同比下降3.7%。

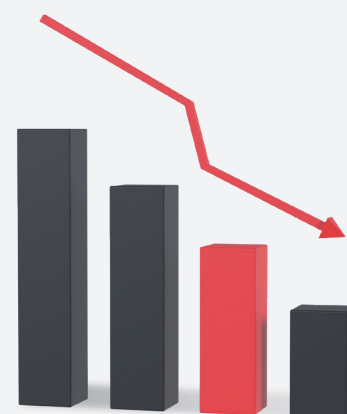
分中央和地方看，中央一般公共预算收入99566亿元，同比增长4.9%；地方一般公共预算本级收入117218亿元，同比增长7.8%。

在土地和房地产相关税收中，契税5910亿元，同比增长2%；房产税3994亿元，同比增长11.2%；城镇土地使用税2213亿元，同比下降0.6%；土地增值税5294亿元，同比下降16.6%；耕地占用税1127亿元，同比下降10.4%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，2023年，全国政府性基金预算收入70705亿元，同比下降9.2%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入4418亿元，同比增长7.1%；地方政府性基金预算本级收入66287亿元，同比下降10.1%，其中，国有土地使用权出让收入57996亿元，同比下降13.2%。

2023年，全国政府性基金预算支出101339亿元，同比下降8.4%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出4851亿元，同比下降12.5%；地方政府性基金预算支出96488亿元，同比下降8.2%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出55407亿元，同比下降13.2%。

(来源：中房网)

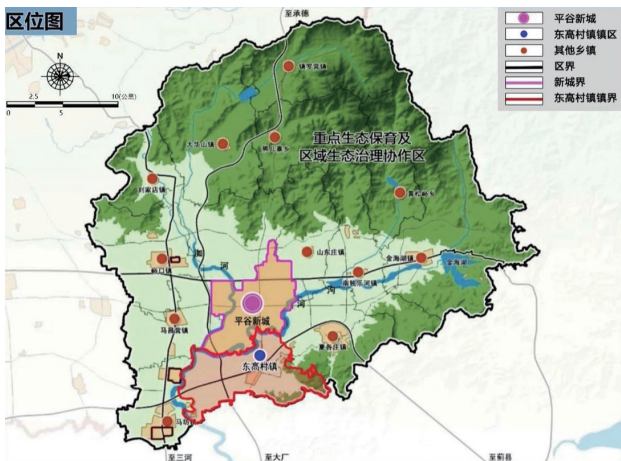


财政部：2023年国有土地使用权出让收入近5.8万亿元，同比下降13.2%

北京市平谷区东高村镇国土空间规划（2020 年—2035 年）

01 导读

近日，《北京市平谷区东高村镇国土空间规划(2020 年 -2035 年)》(以下简称《东高村镇规划》)获市政府批复。《东高村镇规划》贯彻落实《北京城市总体规划(2016 年 -2035 年)》和《平谷分区规划(国土空间规划)(2017 年 -2035 年)》的各项要求,深入落实平谷区打造“三区一口岸”的功能定位,注重减量集约、生态保护与民生保障从产业发展、用地布局、基础设施和城乡统筹等方面提出规划策略对推动乡村振兴战略实施和高质量发展具有重要意义。



02 功能定位

践行平谷“三个打造”发展路径,围绕建设“高大尚”平谷的发展目标,东高村镇坚持高质量发展的时代要求,明确定位:

城镇定位: 洵水南岸农文 旅休闲小城镇

洵水南岸以现代农业为特色、以乐谷文化为底蕴、以休闲旅游为引擎的**农文旅融合发展的**特色小城镇。

城镇职能:

现代农业发展区——聚焦现代农业,建设平谷生态农业大仓。

文旅休闲特色小镇——突出文旅休闲,打造京效休闲旅游目的地。

智慧物流承载地——发展智慧物流,创建智慧物流大流量扩展地。

03 空间结构

构建“一心两核十字轴,一廊一带三片区”的全域空间格局。

一心: 城镇综合服务中心:服务于全镇域和周边地区的综合服务中心。

两核: 两个物流极核:东高村物流产业发展的新增长极。

十字轴: 十字发展轴线:沿京平高速和沿平三路的城镇发展轴。

一廊: 洵河生态廊道:从洵河生态景观建设入手,打造洵河生态廊道。

一带: 青龙山景观带:结合青龙山风景区生态保护,打造生态景观带。

三片区:城镇综合服务区、休闲文旅发展区和

平原都市农业区。

04 生态格局

构建“一廊、一带、两点、三区”的生态安全格局。

一廊: 洵河生态廊道:突出洵河的重要生态价值,以水环境治理为重点,推动沿河景观廊道和公园绿地建设,扩展绿色休闲空间。

一带: 青龙山景观带:通过山体保育和生态修复,增强城镇与自然环境之间的沟通,保护生物多样性,提高城市生态系统的稳定性。

两点: 塔山公园和青龙山景区:合理利用生态资源建设景观节点。

三区: 结合现状用地特征,形成东南部生态保护片区、沿洵河流域的休闲游憩片区和西南部农业生产片区。

05 产业体系

构建以高标准**现代农业、休闲农文旅、智慧物流**为支撑、一三产并重、多产融合的产业发展体系。

一产强化现代农业,注重科技创新,延长农业产业链。

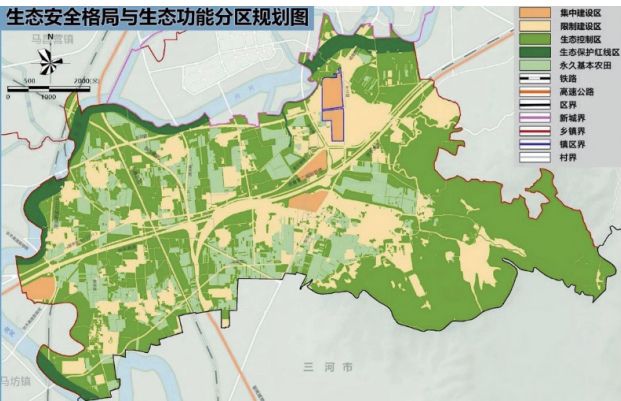
建设标准化蔬菜基地,积极培育大葱、西红柿、欧李、秋葵等优势农产品,推动农业发展,促进农旅结合。

二产优化内部结构,推动转型升级,注重生态环保。

清退“一般性制造业”,重点转型发展小提琴定制、生态环保型等产业,向高附加值工业转变。

三产发展物流产业,挖掘生态效益,促进农文旅融合发展。

迅速融入综合物流枢纽,发展东高村物流节点,带动镇域经济:依托河、青龙山等特色资源,发展休闲旅游,丰富现代服务业业态,打造辐射周边的文化创意休闲旅游小镇。



06 全城管控空间

集中建设区:2.5%、限制建设区:27.9%、生态控制区:69.6%。

07 规模总量

常住人口规模约 2.3 万人、 城乡建设用地规模

控制在 6.54 平方公里以内、总建筑面积控制在 234 万平方米以内。

08 城乡设计用地

规划居住用地约 3.58 平方公里、规划配套设施约 0.86 平方公里、规划产业用地约 1.40 平方公里、规划绿地水域约 5.47 平方公里。

09 民生保障

以“**类型综合,需求主导,配置均衡**”为目标,构建覆盖镇域的均等化公共服务设施网络。

协同区域资源,构建**绿色高效、快行漫游**的交通体系。

构建**体系完整、韧性安全、生态智慧**的市政基础设施系统和公共安全设施系统。



10 风貌结构

构建“**一廊一带、一心多点、三风貌区**”的景观系统和历史文化展示格局。

一廊一带:洵河文化发展廊道、青龙山景观带。

一心多点:塔山文化园、多处景观节点。

三区:城镇现代风貌区、自然田园风貌区、浅山特色风貌区。



11 结语

东高村镇坚持高质量规划引领高质量发展,通过产业转型升级激发经济活力,进一步提高土地利用效率,促进绿色发展,打造平谷区全域休闲旅游的重要节点,推动农文旅融合和乡村振兴。

(来源:北京规划自然资源)

自然资源部出台《矿产资源开发利用水平调查评估办法（试行）》

为落实党中央关于全面加强资源节约工作有关要求，促进矿产资源全面节约和高效利用，自然资源部近日下发《关于印发〈矿产资源开发利用水平调查评估办法（试行）〉的通知》（以下简称《通知》），出台《矿产资源开发利用水平调查评估办法（试行）》（以下简称《办法》），这标志着我国初步建立起矿产资源开发利用水平调查评估制度。

《通知》强调，建立矿产资源开发利用水平调查评估制度是中央生态文明体制改革的明确要求。开展常态化矿产资源开发利用水平调查评估，有利于及时摸清资源利用家底，更好地统筹资源开发和生态环境保护关系，准确把握管理薄弱环节，采取差别化政策措施，提升企业科技创新内

生动力，助力推进找矿增储，是推进自然资源节约集约利用的一项重点工作，是严守资源安全底线、促进绿色低碳发展的重要举措，事关国家安全和高质量发展，具有重要的现实意义和长远意义。

《办法》明确，矿产资源开发利用水平调查评估是指通过对矿产资源开采回采率、选矿回收率、共生伴生矿产综合利用率（以下简称“三率”）、矿产资源节约与综合利用先进适用技术研发应用推广以及低品位难选冶矿产资源利用等有关情况的综合调查，以矿山“三率”提高值作为评估基础数据，对矿山企业和特定地区矿产资源开发利用水平进行评估，并根据评估结果进行排序划档。调查评估坚持行政组织和技术支撑相结合，遵循分级负责、分类评估、客观公正、科学

合理的工作原则。自然资源部负责全国矿产资源开发利用水平调查评估的组织实施工作，制定调查评估配套政策和标准规范，建立全国调查评估信息系统，组织对省（区、市）和新疆生产建设兵团矿产资源开发利用水平进行调查评估。省级自然资源主管部门负责制定实施方案及本省（区、市）特征指标加分规则，组织辖区县（市、区）矿产资源开发利用水平进行调查评估。地市级自然资源主管部门协助省级自然资源主管部门开展县（市、区）调查评估，并予以指导监督、进行质量把控。县级自然资源主管部门负责基础数据采集、实地核查质量管控，组织对辖区内矿山企业矿产资源开发利用水平进行调查评估。各级自然资源主管部门可委托相关事业单位或采取政府购买服务

开展调查评估工作。调查评估每年开展一次。

《通知》要求，加强调查数据质量管理，调查评估以矿业权人勘查开采信息系统的公开信息为数据基础，不额外增加企业负担，要充分结合勘查开采信息管理抽查核查工作开展调查评估数据质量核查。加强评估成果应用，采取激励约束措施。建立责任追究机制，矿山企业对调查评估基础数据质量负主体责任，参与调查评估的自然资源主管部门、支撑单位或第三方委托机构及相关工作人员，应依法履职、实事求是、客观公正、廉洁高效。加强组织保障，做好宣传培训，保障工作经费，确保调查评估工作的常态化开展。

（来源：自然资源部）

房企融资利好！经营性物业贷款新规出台

1月24日，中国人民银行行长潘功胜在国新办举行的新闻发布会上透露，人民银行将联合金融监管总局出台完善房地产企业经营性物业贷款的有关政策，支持优质房企盘活存量资产，扩大资金使用范围，改善流动性状况。

当日晚间，中国人民银行办公厅、国家金融监督管理总局办公厅对外正式发布《关于做好经营性物业贷款管理的通知》（以下称《通知》）。《通知》细化了商业银行经营性物业贷款业务管理口径、期限、额度等要求，拓宽了经营性物业贷款的使用范围，加大了金融支持房地产力度。

经营性物业贷款用途拓宽

具体来看，《通知》明确了业务管理口径。经营性物业贷款，是指商业银行向持有已竣工验收合格、办妥不动产权证书并投入运营的综合效益较好的商业性房地产的企业法人发放的，以经营性物业为抵押，实际用途投向物业本身或与房地产相关领域的贷款。商业性房地产包括但不限于商业综合体、购物中心、商务中心、写字楼、酒店、文旅地产项目等，不包括商品住房、租赁住房。

易居研究院研究总监严跃进认为，单纯看商办物业占房地产物业的比重，大致占10%，意味着既有房企可以增加10%的融资额度。同时，拥有上述

项目的企业或经营者可以享受政策支持，是非常典型的“第一支箭”的扩容版本，利好商办市场的活跃和健康发展。

《通知》指出，经营性物业贷款可用于承贷物业在经营期间的维护、改造、装修等与物业本身相关的经营性资金需求，以及置换借款人为建设或购置该物业形成的贷款、股东借款等，不得用于购地、新建项目或其他限制性领域。经营性物业贷款在发放前应明确贷款用途。

2024年底前，对规范经营、发展前景良好的房地产开发企业，全国性商业银行在风险可控、商业可持续基础上，还可发放经营性物业贷款用于偿还该企业及其集团控股公司（含并表子公司）存量房地产领域相关贷款和公开市场债券。

严跃进表示，该政策总体是在服务实体经济的大框架下进行，此类贷款具有补充流动性和缓解债务压力的双重功能，对于商业办公等企业的资金状况改善具有积极的作用。

贷款期限最长不超过15年

《通知》要求，商业银行要根据承贷物业经营状况、评估价值，以及借款人及其集团公司的偿债能力、信用状况、担保方式等因素，合理确定经营性物业贷款额度。

经营性物业贷款额度原则上不得超过承贷物业评估价值的70%。商业银行应结合承贷物业经营情况等因素，按照市场化原则，与借款人协商确定贷款利率及还本付息方式。经营性物业贷款期限一般不超过10年，最长不得超过15年，且贷款到期日应早于承贷物业产权证到期日至少5年。

在还款来源方面，经营性物业贷款第一还款来源应为承贷物业本身的经营收入。商业银行应与借款人在贷款合同中约定资金管理账户，承贷物业经营收入原则上均应进入该账户，优先用于偿还当期贷款本息。商业银行要加强对承贷物业经营收支情况的监测，保障信贷资金安全。

加强风险管理

而防范化解金融风险，也是近年来最重要的金融工作之一。

《通知》提出，要加强经营性物业贷款风险管理，明确商业银行应将经营性物业贷款纳入对借款人及其所在集团客户的统一授信管理，强化贷款审批、发放、收回全流程管理，切实保障信贷资金安全，支持通过银团贷款模式分散风险。

商业银行应严格开展贷前调查和贷中审查，科学区分房地产开发企业与集团控股公司风险，承贷物业有共同产权

人或第三方权利人的，贷款前应取得其书面同意。

在广东省城规院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉看来，这对商业银行过去一味的依赖抵押物市场价值上涨来维护银行债权的简单经营逻辑和风控是巨大的考验，需要商业银行具备经营性物业经营的市场前景和现金流判断，这是巨大的考验。

此外，《通知》强调商业银行应加强贷款投放后的管理，严防贷款被挪用；及时对物业经营及价值情况开展跟踪评估，严密监测借款人及集团公司经营、财务、信用、担保、融资变化等重要信息，全面掌握各种影响贷款安全的风险因素，并采取针对性的风险缓释和保全措施。

对此，《丁祖昱评楼市》指出，当务之急是要让房地产行业回到平稳发展轨道，一方面避免风险进一步蔓延外溢，另外一方面房地产仍是国民经济支柱产业，需加快构建房地产发展新模式，以满足刚性和改善性住房需求为重点，努力让人民群众住上好房子。

两部门表示，下一步将指导商业银行抓紧落实《通知》要求，依法依规开展经营性物业贷款业务，一视同仁满足不同所有制房地产企业合理融资需求，促进房地产市场平稳健康发展。

（来源：中房网）