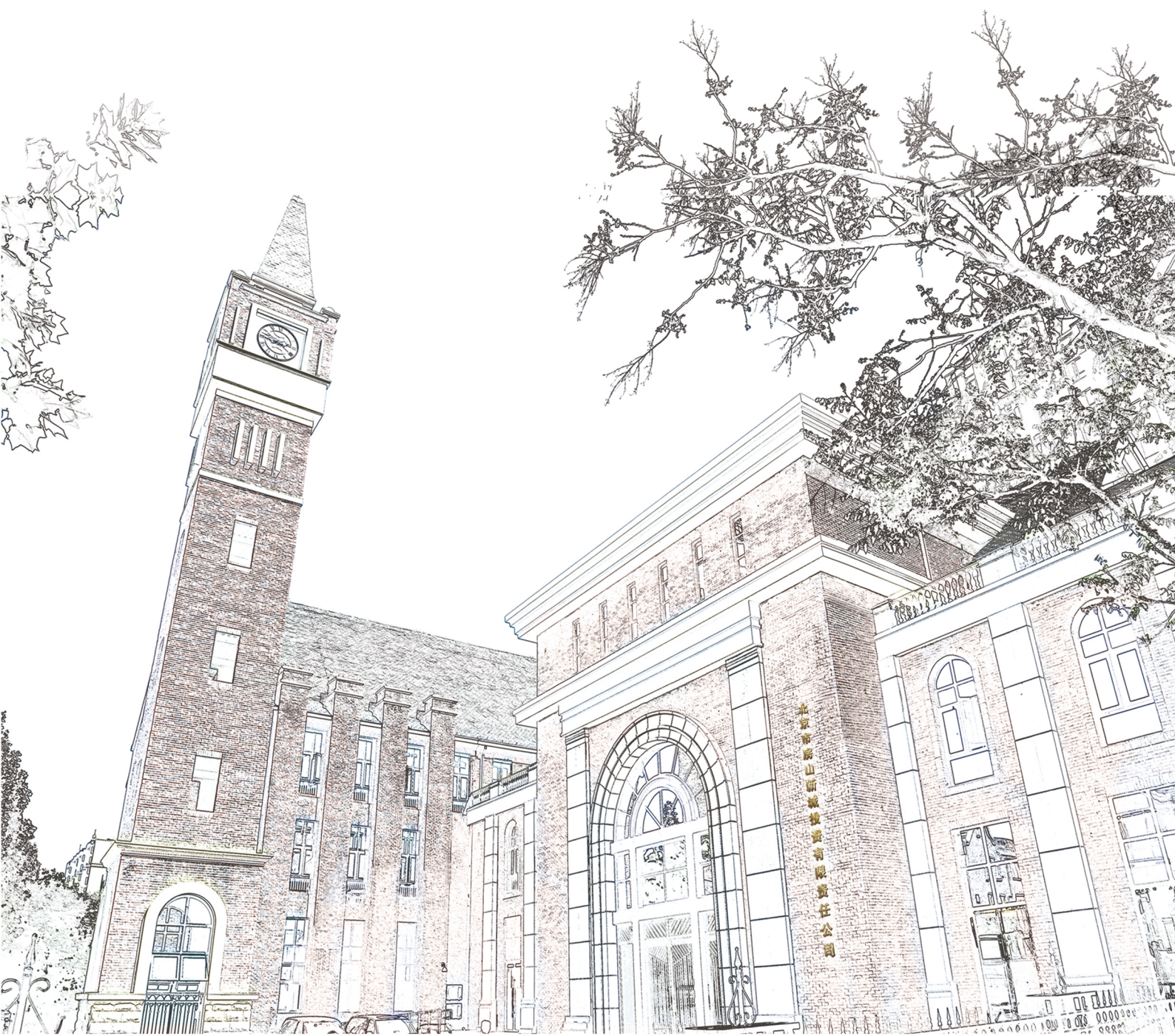


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

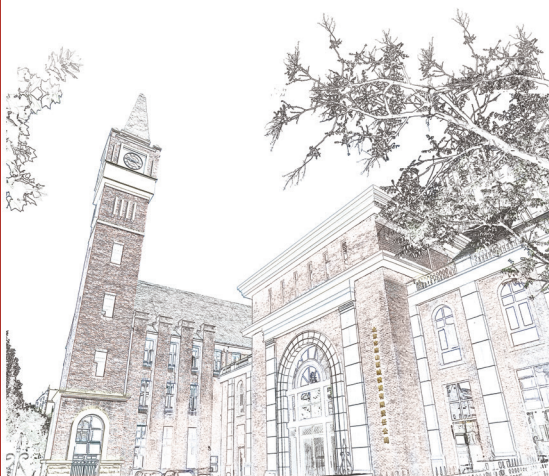
2024年 2月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 2月刊



2024 年 2 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 02-07

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 08-09

市场分析 10-13

规划窗口 14-17

政策研究 17-20

热点新闻

同心筑未来 新城更精彩 ——新城投公司召开 2023 年工作总结会暨 2024 年工作部署会



2024 年 1 月 30 日，北京市房山新城投资有限责任公司顺利召开 2023 年工作总结会暨 2024 年工作部署会，公司全体班子成员及干部职工共 270 人参加会议。会议由公司总经理欧新刚主持。



工作总结与回顾

会上，欧新刚全面总结 2023 年工作。他强调，一年来公司各项经营数据稳步增长，为全区经济发展做出突出贡献。扎实开展主题教育，深入调研，解决了企业实际问题。稳步推进安全生产，积极抗洪抢险救灾，全力推进灾后重建。在实践中积累了宝贵的“新城经验”：始终坚持以讲政治为要，始终同心同德，共同奋斗，始终担当作为、真抓实干。

科学谋划 2024 年工作，他要求，要坚持党建引领，全面落实从严治党。要强化职能管理，夯实内控约束机制。要完善体系建设，加强项目管控。要加快项目实施，促进保值增

值。要始终坚持以高质量发展统揽全局，凝心聚力抓项目，守正创新谋发展，努力为六大房山建设做出更大贡献。

随后，各分管领导依次总结一年来取得的工作成果，分享工作经验和感悟，并对 2024 年分管工作进行具体安排。

签订目标责任书

为贯彻落实区委区政府交办的各项任务，压实项目责任，提升工作实效，公司党总支书记、董事长朱婧璘与各分管领导签订目标责任书。

董事长总结讲话

会议最后，朱婧璘作总结讲话。她指出，2023 年在全体员工的接续努

力下，公司各项业务实现高效统筹、精准发力，做到重点突破、全面提升，公司发展达到了新的高度。她强调，新城投公司要立足长远谋发展，打造百年老店，必须做到 10 个坚持：



一要坚持政治引领

要旗帜鲜明讲政治，深入贯彻党的二十大精神，不断增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”，不折不扣落实区委区政府交办的各项任务，助力“六大房山”建设。

二要坚持文化兴企

以公司愿景为目标，勇扛国企使

命，弘扬企业价值观，坚持品牌理念，践行新城精神，以深厚的企业文化激发员工干事创业热情。

三要坚持人才强企

建立完善的选人用人机制，把好评进关、用人关、考核关。加强员工培训，提升综合技能，优化岗位配置，为企业快速发展注入人才动能。

四要坚持聚焦主业

围绕首都城市规划，根植房山区域定位，以土地开发、代建工程管理为核心，深耕棚户区改造、保障房建设、教育医疗配套建设等业务，发挥专业优势，聚焦主营业务。

五要坚持担当作为

全体员工要树立主人翁意识，积极发挥主观能动性，提高政治站位，勇于担当作为，助推区域发展。

六要坚持有解思维

以问题为导向，主动化解难题，善解“无解之解”，巧作“无问之答”，

勇闯“无路之路”。

七要坚持结果导向

从关键环节着手、在重点部位发力，以创造性思维变“不可能为可能”，以工作成果检验管理质效，让硕果累累的业绩彰显“新城作为”。

八要坚持拼搏进取

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，攻坚克难，善做善成。

九要坚持创新思维

提高创新意识，把创新作为工作的灵魂，突破传统思维模式，以创新焕发活力，提升工作质效，助力企业长远发展。

十要坚守底线思维

要守住政治底线、筑牢安全底线、守好廉洁底线，要以如履薄冰的谨慎态度和居安思危的忧患意识，进一步防范化解系统性风险。

(来源：办公室)

振奋人心！拼搏奋斗的新城人快来领奖！这一年你们辛苦啦～

新城投公司一年一度的表彰大会盛大来袭，这一次可是星光熠熠，亮点满满哦！今年的表彰奖项和获奖人数均创历史新高，共颁发了 13 个重量级奖项，75 位获奖个人、17 个获奖团队。各路英雄豪杰、团队精英、才子才女都收获满满，荣誉加身，让我们一睹他们的风采吧！

新锐之星

新锐之星是公司专门为年度新入职员工设立的奖项，用以表彰他们的

突出业绩，激发巨大潜力。他们朝气蓬勃，具备快速适应并融入团队的能力，富有创新精神，学习领悟能力强，为公司注入了新鲜血液。荣获 2023 年度新锐之星的是：刘青松、侯雨岑、张哲、赵文燕、杨宗谕、张肖肖、武清松、陈文杰、于浩、陈之语、杨明、邓佳星、张宣、施青文、马嵩、李冠颖、胡志文、杨博通、周强。

成长之星

成长之星旨在表彰勤学不辍、奋

发进取的个人。他们勇于突破自我、弥补不足、迅速成长，实现华丽蜕变。荣获 2023 年度成长之星的是：历雪、王巍、王欣宇、邢海见、张庭瑄、刘盼、吕继伟、蔡含玥。

敬业之星

敬业之星是公司对具有高度敬业精神的员工的最高赞誉。他们坚守岗位，满怀工作热忱，肩负强烈责任感，不畏艰难，能够独挡一面，为公司的繁荣发展倾尽全力。荣获 2023 年度

敬业之星的是：秦少辉、孔令茂、史广萍、杨磊、管韬、周会、陈凯、常雪、李海男、姚少鹏。

匠心之星

匠心之星是公司精益求精、追求卓越的员工认可。他们恪尽职守，具备过硬的专业技术，对细节把控严谨，致力于提升工作品质，为公司树立了匠心典范。荣获 2023 年度匠心之星的是：唐建丽、王永京、汪昱含、李汇、张佩。

进取之星

进取之星旨在表彰始终保持进取精神、敢于挑战、善思创新的员工。他们以身作则，勇于突破，积极探索，为公司的发展带来新的思路和活力。荣获 2023 年度进取之星的是：赵国栋、赵丹阳、房恭涛、殷浩馨、陈鹏、刘卫恒、郭俊梅、张旭飞、俞程元、崔瑶、方丽源。

新城之星

新城之星是公司年度最具分量个人奖项，旨在嘉奖展现新城品质、传承新城精神的杰出员工。他们舍我其谁，勇扛重任，咬紧牙关，迎难而上。他们务求实效，精益求精，专业用心，包容共享。2023 年，他们成为了新城人的骄傲与楷模，树立了卓越的标杆。荣获 2023 年度新城之星的是：张天宇、吴文哲、徐慧慧、李姝杰、杨军、赵月、郭道迁、祝海超、马文博、马香茗、王艳、倪娜、杜成鹏。

担当之星

担当之星是今年新设奖项，旨在表彰在工作中勇于担当、善于协作并积极进取的子公司部门经理。他们面对挑战，始终保持冷静和坚定，敢于承担责任，勇于突破自我，为公司的

目标实现作出了积极贡献。荣获 2023 年度担当之星的是：刘玉晖、高健威、刘木羊、阎波、张辉、徐成鑫、梁自龙。

将才之星

将才之星是公司表彰优秀管理者设立的重磅奖项。他们具备战略眼光，会带队伍，能打胜仗，善于带领团队攻坚克难，达成业绩目标。荣获 2023 年度将才之星的是：高秀平、郭磊。

精锐之星

精锐之星旨在表彰表现突出的子公司各部门。他们凭借顽强的毅力、紧密的团队协作、高效的执行力，为公司创造了突出的业绩。荣获 2023 年度精锐之星的是：新城置业前期部、城投嘉业工程部、新城农业工程部、项目一部前期部、项目二部工程部、城投智汇政策研究部、房城投重大项目部。

精进之星

精进之星是公司今年新设的团队奖项，是对卓越团队的赞誉。他们精益求精，不断挑战自我，勇于突破舒适区，始终以团队力量向更高目标不懈进取。获得 2023 年度精进之星的是：财务部、运营管理部、安全管理部。

进取之星（团队）

进取之星（团队）是今年公司新设奖项，用以表彰始终锐意进取、敢于开拓的团队。他们以实际行动践行公司价值观，持续提高工作效率，推动公司不断向前发展。荣获 2023 年度进取之星的是：人力资源部、新城置业公司、项目一部。

荣誉之星

荣誉之星是公司特意为作出特殊

贡献的团队设立的奖项。工作岗位上，他们恪尽职守，敬业奉献，诠释新城精神。运动场上，他们挥洒汗水，奋力拼搏，为公司争得荣誉。荣获 2023 年度荣誉之星的是：新城足球队、新城乒乓球队。

团队之星

团队之星，作为表彰会压轴的重要奖项，是对获奖团队的充分认可。他们不仅在业务上屡创佳绩，更在团队协作和锐意创新上展现了非凡的实力。同时，他们也是公司年度绩效考核 A+ 的部门，创造了组织单元绩效考核的最高成绩。荣获 2023 年度团队之星的是：投融资管理部、招标采购部。



党总支书记、董事长朱婧璿对获奖团队及员工表示热烈祝贺。她强调，本次大会旨在表彰先进、树立典型、激励队伍，进一步凝聚思想共识、激发干事热情、汇聚发展合力。她指出，新的一年，一是要汲取榜样力量，砥砺前行攻坚克难，展现新城作为。二是要搭建成长平台，焕发人才活力，不断壮大人才队伍。三是要赓续新城文化，营造良好氛围，激发奋进动力。

（来源：人力资源部）

新城投公司作为营商服务先进集体 在房山区优化营商大会上作典型发言



2月18日，房山区政府全体会议暨全区优化营商环境大会在区会议中心召开，会议旨在对2024年全区政府工作和优化营商环境工作进行部署，对11个营商服务先进集体、11个先进个人进行表彰。区委书记邹劲松出席会议。

新城投公司荣获“房山区营商服务先进集体”，公司党总支书记、董事长朱婧璿作为营商服务先进集体区属国企代表分享了题为《践行国企责任担当 企业服务企业更精准》的工作经验。

朱婧璿在会上的交流讲话

营商环境既是重要软实力，也是核心竞争力。好的营商环境，可以聚人心、聚企业，吸引项目落地、资金流入、人才汇聚，是高质量转型发展的重要基础。新城投公司作为区属国企，主动融入我区优化营商环境大局，发挥企业更懂企业的优势，坚持“企业服务企业更精准”的理念，积极开

展供地推介，深度服务产业落地，全力推进重大项目，为助力全区高效发展，展示房山良好形象发挥了积极作用。

在相关委办局全力支持下，新城投推动了佳世苑三期、高教园九号地、城关0018地块、阎村E05地块入市成交。通过梳理区内闲置土地房屋、低效工业用地、空置楼宇等资源，建立了存量资产库，开发了数据查询系统，为产业落地提供空间，服务山姆、安可集团等企业选址落地。以实际行动践行“人人都是营商环境”的号召，助力中建智地、中建一局总承包等企业落户房山。高效推进大熊猫项目土地开发，赢得了首旅集团高度评价。

精准发力，用心做好土地推介

用优质服务激发房山营商新活力

新城投作为房山区供地专班成员，高度重视“土地供应”工作，坚持“金牌店小二”服务理念，持续开展土地推介，为意向拿地企业提供全面、精

准、舒心的优质服务。一是开展线上直播土地推介，详细介绍供地基本情况，受众五万人。与20余家开发企业保持密切沟通，强化互动交流，宣传房山发展潜力，高频邀请企业座谈、现场踏勘。二是持续跟踪企业拿地意向，快速回应企业关注的红线外大市政接轨口、市政接入点、临时施工用地安排、教育配套完善等问题，最大程度消除企业顾虑，竭尽全力促成土地成交。三是针对企业关

心的地价问题，科学测算拿地盈亏平衡地价，研究政府出让底价，并提出地块规划布局、优化产品类型建议，促进了各方购地决策与产业合作。

联动政企，深度服务产业落地

用真心诚意取得房山营商新成绩

全力配合区经信局、投促中心等单位，积极开展产业用地推介，深度服务山姆、德尔康尼骨科医院、航天宏图、新华社中国图片社、安可集团等单位选址，为促成山姆、安可集团落地做出了国企贡献。

在引入安可集团过程中，新城投与区公安分局、市场监督管理局、区城管委、城关街道等单位形成合力，迎难而上、主动作为，破解了洪寺商业楼门牌号办理、工商注册、水电暖消防开通等难题，为安可集团打造数字经济产业园创造条件，协助安可集团完成了运营公司设立、人员进驻等前期筹

备工作，目前产业园已入驻企业 21 家（其中两家北京市外资研发中心，实现了房山区零突破）。

新城投始终践行“人人都是招商大使”的理念，2023 年全年招引医药类、新能源类、新技术类、高端制造类企业 96 家（其中 80 家落户青年创业园，16 家落户洪寺数字经济产业园），形成全口径税收 1317 万元。

干字当头，高效推进项目实施

用责任专业成就房山营商好口碑

大熊猫国家保护研究中心北京基

地项目是市区级重点关注的开发建设项目，项目能否快速推进，关乎我区文旅产业发展大局，征地手续能否快速办理，土地开发成本能否有效控制，也是项目投资主体首旅集团的重要诉求。新城投作为土地开发实施单位，与各委办局同向发力，逐个破解首旅集团关心的“征地程序、占地模式适用法律依据”等难题，咬紧牙关、加班加点，跑出了房山征占地手续办理的新速度。通过妥善解决森林植被恢复费、葡萄园腾退等问题，最大

程度控制项目成本，回应了首旅关切，赢得了首旅集团对公司“专业高效有担当，协同并进促发展”的高度评价。

营商环境没有最好只有更好。新城投将进一步强化干字当头的意识，实干苦干，发挥企业主体的专业作用，特别是发挥好营商服务子公司专业平台的作用，为落户企业提供深度服务，让企业投资更安心、更放心，为房山区优化营商环境做出新贡献。

（来源：投融资管理部）

新城投公司高秀平同志 荣获“房山区营商服务先进个人”荣誉称号

2 月 18 日，房山区政府全体会议暨全区优化营商环境大会在区会议中心召开。会上，对 11 个营商服务先进集体、11 个先进个人进行表彰。新城投公司荣获“房山区营商服务先进集体”，公司总经理助理高秀平同志荣获“房山区营商服务先进个人”荣誉称号。



她是土地推介的“金牌店小二”，勇于承担、实干苦干，顺利推动了 5 个地块的土地供应。她是政企合作的“优秀联络员”，一心一意、全心付出，

在 3 家企业落户、4 家单位选址中作出了突出贡献。她是大熊猫项目的“超强助推器”，排除万难、真诚服务，取得了首旅集团的高度认可。

她始终以“金牌店小二” 的自觉服务土地推介，努力践行“人 人都是营商环境”

土地供应是“引来企业”的关键一步，她始终坚持“金牌店小二”的服务理念，全面促进土地成交。一是精心准备公司线上直播土地推介材料，制作并持续优化供地册、一地一册等宣传材料。同时密切对接建工、城建、中电建等 20 余家开发企业，对企业做到“有求必应、有问必答、解企所忧”，实地查看目标地块近 20 余次。二是持续跟踪企业拿地意向，深入了解影响企业拿地的主要因素并研究解决方案。从红线外大市政接驳口、市政接入点、临时施工用地安排、

教育配套完善到后期设计方案，事无巨细，不断探讨优化，为企业打磨最优解决方案，竭尽全力促成土地成交。三是针对企业关心的地价问题，借力专业测算专家与机构，从科研角度制作研究手册。克服人手短缺的困难，实地摸排项目周边市场，深度调研新房、二手房的价格及销售情况，为测算拿地盈亏平衡地价提供大数据支撑，以专业的土地市场开发者身份获得了拿地企业的高度认可，展现了“房山服务”品牌。在推动我区佳世苑三期、高教园九号地、城关 0018 地块、阎村 E05、拱辰街道梅花庄、北广阳城地块入市发挥了积极作用。

她始终以“优秀联络员” 的热忱服务产业落地，积极响应“人 人都是招商大使”

作为区政府与部分战略合作企业的工作联络部门，她积极组织与建

工、城建、中建、华润等企业座谈，充分了解其合作态度、方向与条件，寻求双方合作基础，促进合作意愿达成，助力区域高质量发展。近年来，已促成中建智地、中建一局总承包、城建华晟等3家企业顺利落户房山。为促进我区产业升级和优化城市空间布局，激发房山城市活力，她积极开展产业用地推介，在产业选址初期多次进行现场踏勘，深度调研选址周边产业市场，从企业的角度分析选址可行性，建立项目选址总台账，为山姆、德尔康尼骨科医院、航天宏图、新华社中国图片社等单位选址提供深度服务。将“人人都是招商大使”的理念

深植于心并以身作则全力践行优化营商环境理念。

**她始终以“超强助推器”
的专业服务项目实施，高效落实“事
事体现房山形象”**

大熊猫国家保护研究中心北京基地项目是市区级重点关注的开发建设项目，高效推进、严控成本是项目的重点难点。为推动目标达成，她作为项目负责人坚持当日事当日毕，自觉做到案无积卷、事不过夜，及时预警、有解思维，快速推进项目实施。面对项目实施前期存在的缺少占地模式案例支撑、成本不稳定、团队人员不足等不利因素，主动向首旅提供人员支

持。针对征地程序、成本控制、占地模式实施适用法律依据等问题，与首旅投资部门、成本部门、律师团队多次讨论、充分论证，取得他们的信任和理解，最终确保各项协议及时签订、资金按时支付，工程按时开工。通过超前、专业的服务，取得了首旅高度认可，展现了良好的房山形象。

营商环境“优”无止境。她表示，此次荣获“房山区营商服务先进个人”称号，既是荣誉，也是责任。她将继续怀着一颗热忱之心，用过硬的专业本领，为落户企业提供深度服务，为房山区优化营商环境做出新贡献。

(来源：投融资管理部)

筑牢“安全线” 过好“平安年” 新城投公司领导班子带队开展节前安全检查

为切实抓好岁末年初安全生产工作，全力做好公司春节期间各项安全保障。近日，新城投公司董事长朱婧璿、总经理欧新刚及领导班子成员，以“四不两直”方式，分别带队到公司各重大项目施工现场，开展节前安全专项检查。公司纪检委员带队深入项目一线，立足监督专责，坚持督帮一体，全面检查应急值守、安全管理等履职情况。



朱婧璿带队实地检查了葡萄酒博览馆等项目现场消防设施配备、易燃物清理等火灾防控和宿舍消防安全措施落实情况，详细听取了项目春节安全保障部署落实情况。她指出，要充分认清目前的安全形势，保持高度警惕，切实做好项目春节期间各项安全保障措施，加强值班值守和应急响应，统筹安排好节后人员入场教育培训、大型设备维护保养等复工安全保障工作。

朱婧璿就进一步做好安全保障工作提出具体要求，一是深刻吸取近期生产安全事故教训，按已部署要求重拳铁腕开展消防安全集中除患攻坚大整治行动，坚决防范遏制生产安全事故

发生。二是压紧压实责任链条，以责任到位，推动安全制度措施到位，紧盯消防安全、紧盯动火作业、紧盯危大工程，全面防范安全风险。三是坚持统筹发展和安全，提前策划节后复工保障，做好人员返场、培训教育，保障安全有序全面复工复产，为节后开门红保驾护航。

下一步，新城投公司将持续压紧压实安全生产工作责任，牢固树立红线意识和底线思维，以最坚决的态度、最有力的措施、最严格的要求，持续深入推进安全和消防隐患排查整治，为人民群众创造平安祥和的节日氛围。

(来源：安全管理部)

>> 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

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)

长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目启动回迁安置工作



签到入场、选择房屋、打印选房单……2月21日，长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目回迁安置工作正式进入选房阶段，居民们满怀憧憬地走进选房现场，选择自己心仪的房子。



“回迁安置”工作事关人民群众的切身利益，是一项重要的民生工程、民心工程、安居工程。近年来，长阳镇党委、政府把回迁安置工作作为一项重大民生工程来抓，从解决群众的实际问题出发，问情于民、问计于民、问需于民，为回迁安置工作按下“快进键”。经过四年时间施工建设，总建筑面积 27 万平方米的长阳镇 06、07 街区棚户区改造和环境整治项目安置房全面竣工，开始迎接 1045 户居民回迁安置。

为保证回迁选房工作能够公平、公正、公开的顺利进行，长阳镇精心筹备，镇领导靠前指挥，成立统筹协调、政策咨询、选房实施等九个工作组，设置签到区、等候区、预选区、调解区、主选区、签约区六大区域，保证每户居民在选房过程中有专人接待、专人引领，用“一站式”的

服务营造温馨、舒心的回迁氛围。选房情况和进度及时公示，现场设纪检监察岗，全程监督选房过程，确保选房工作在“阳光下运行”，努力提升群众满意度，全方位保障选房工作圆满完成。

此外，为了保障居民雪后出行方便，长阳镇及时调集人员，加强选房现场及附近道路的铲冰扫雪作业，并在现场铺设地毯，消除因降雪带来的安全隐患。

一套套高品质安置房正牢牢托起长阳村民的安居梦，为他们铸起幸福美满新生活。下一步，长阳镇将继续聚焦民生大事，办好群众实事，加快推进党建引领“五个长阳”现代化建设，切实提升居民生活品质，让群众获得感的成色更足、幸福感的本色更亮、安全感的底色更浓。

（来源：房山区长阳镇）

市场分析

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、上海部分区域二套房首付比例最低仍为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。

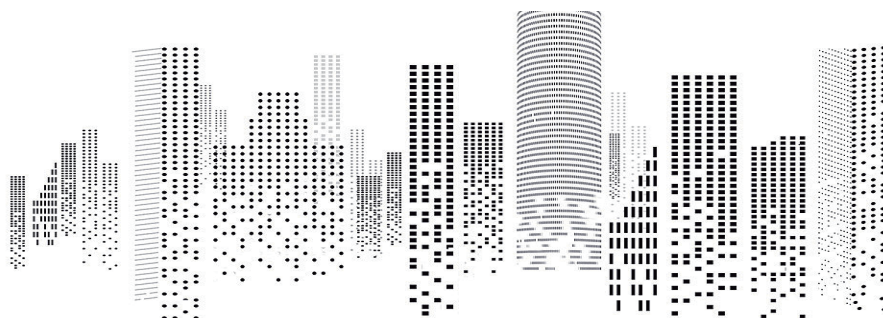
(来源：证券日报)

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)



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%

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)

北京通州楼市“双限”解除 便于落户或就业家庭购房

2月6日，北京市住房和城乡建设委员会、北京市通州区人民政府发布关于调整通州区商品住房销售政策的通知。

通知显示，具有本市购房资格且符合以下条件之一的家庭，可在通州区购买1套商品住房：一是在本市未拥有住房的本市户籍居民家庭；二是在本市已拥有1套住房的通州区户籍居民家庭；三是在本市已拥有1套住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的党政机关、企事

业单位存在劳动关系的本市户籍居民家庭；四是在本市未拥有住房，与在通州区注册或经营的企业、疏解搬迁至通州区的企事业单位存在劳动关系的非本市户籍居民家庭。

北京市住建委表示，本次调整后，在通州区落户或就业的家庭，如需购买通州区商品住房，符合本市限购条件即可，取消了在通州落户或纳税、社保满三年的限制，更有利于促进疏解单位、企业从业人员在城市副中心安居置业，实现职住平衡。

据了解，2015年8月，《关于加强通州区商品住房销售管理的通知》出台。彼时通知要求，只有无房的京籍家庭；已有1套住房、但在通州落户3年及以上的京籍家庭；已有1套住房、近3年在通州连续缴纳社保或个税的京籍家庭；以及在北京没有住房且近3年在通州连续缴纳社保或个税的非京籍家庭这4类家庭，才能在通州购买商品住房。

（来源：中房网）

机构数据： 春节假期二手房成交比2023年大幅回升

2月18日，贝壳研究院数据显示，2024年春节假期重点50城市二手房看房量和交易量水平比2023年有大幅回升。据报道，2024年春节假期共有8天，按日均统计，分能

级来看，一线城市比去年春节增加90%，仅略低于2021年；二线城市增加180%，三线城市增加140%，均大幅超过2023及2021年。其中，春节期间二手房交易量水平比去年仍

然有明显增加，同比增加超七成。一线城市交易量比去年同期微降3%，二线城市增加98%，三线城市增加65%。

（来源：中房网）

四大行审批贷款金额已超千亿元 城市房地产融资协调机制加速落地

2月20日，据媒体统计，自城市房地产融资协调机制推送首批项目“白名单”以来，银行金融机构加快了项目的对接和审批。其中，仅国有四大行就已审批了两百多个项目，涉及的贷款金额超过千

亿元。

分析人士指出，此次协调机制以项目为载体，区分集团风险与项目风险，能更精准地支持房企优质项目的合理融资需求。目前，各地在推送首批“白名单”的基础上，进一步明确

了下一步工作的“时间表”。已有省市明确表示，要在2月底前完成第二批融资项目“白名单”的推送，并完成信贷资金的审批和投放。

（来源：中证网）

北京发布 2024 年第一轮拟供项目清单，共涉及 23 宗地

2月21日，北京市规划和自然资源委员会发布了“2024年度第一轮拟供应商品住宅用地清单”，清单项目将于2024年2月21日至5月31日供应。

据悉，本轮清单共涉及23宗地，土地面积约140公顷，建筑规模285万平方米。23宗地块分别位于东城区（1宗）、朝阳区（4宗）、海淀区（1宗）、丰台区（1宗）、石景山区（2宗）、大兴区（2宗）、通州区（3宗）、顺义区（1宗）、昌平区（2宗）、

房山区（2宗）、亦庄开发区（2宗）、怀柔区（1宗）、密云区（1宗）。

从推出地块看，本轮次加大了优质地块的供应，有9宗54公顷位于中心城区，占比约四成；有12宗69公顷位于城市副中心和平原多点地区，占比约五成；有2宗17公顷位于生态涵养区，占比约一成。此外，清单中有近九成项目位于轨道交通站点周边、“两区”与“三城一区”范围以及城南计划覆盖区域等重点功能区，

着力引导产城融合，推进职住平衡。

北京市规划自然资源委负责同志表示，将认真贯彻中央经济工作会议精神，坚持“稳中求进、以进促稳”，扎实推进商品住宅用地供应工作。2024年将继续做好拟供项目信息发布工作，通过“多频少量”供应方式保持供地节奏均衡，优化“房地联动”促进市场预期稳定，为首都经济社会发展高质量发展提供要素保障。

（来源：中房网）

国有大行积极对接超 8200 个房地产项目 助力春节房地产市场稳定

城市房地产融资协调机制在春节假期期间加速推进，商业银行积极对接房地产项目不停歇。截至2月18日，工商银行、农业银行、中国银行、建设银行、交通银行、邮储银行等六家国有大行，以及中信银行、光大银

行、民生银行、浙商银行、兴业银行等股份制银行，及上海银行等部分城商行通过主动对接项目、完善行内授信审批等方式，全力推动协调机制各项工作落地。据记者不完全梳理，国有大行当前已累计对接协调机制项目

超8200个。

此消息显示，中国银行业对房地产市场的支持力度正在加大，这对于稳定房地产市场、促进经济增长具有重要意义。

（来源：观点网）

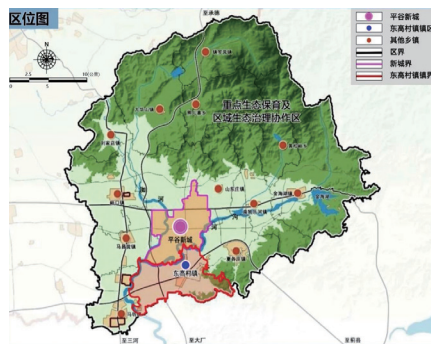


规划窗口

北京市平谷区东高村镇国土空间规划（2020年—2035年）

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。



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。

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。

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。

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。

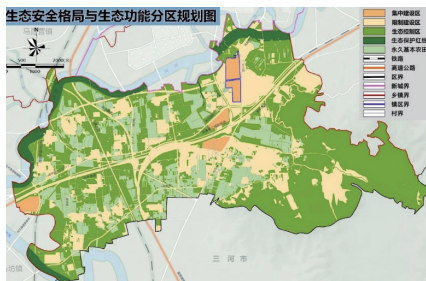
建设标准化蔬菜基地,积极培育大葱、西红柿、欧李、秋葵等优势农产品,推动农业发展,促进农旅结合。

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。



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%。

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。

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。

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。

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：沟河文化发展廊道、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。

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)

加强非建设空间系统规划与统筹实施
奋力谱写新时代美丽北京建设新篇章

导读

为贯彻习近平生态文明思想和习近平总书记对北京发表的系列重要讲话精神，落实全国生态环境保护大会部署和《中共中央国务院关于全面推进美丽中国建设的意见》，北京坚持规划引领、生态优先，积极构建符合生态文明时代要求和首都特点的非建设空间规划和实施体系，并形成一系列实践探索切实推进国土空间治理体系和治理能力现代化，建设人与自然和谐共生的美丽北京。

深化规划认识

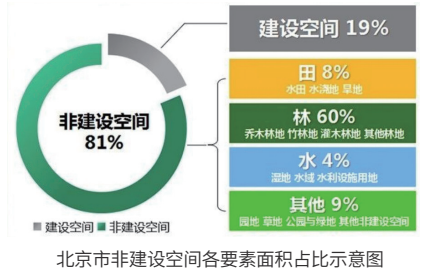
非建设空间是美丽北京建设的空间载体

习近平总书记在全国生态环境保

护大会上强调，全面推进美丽中国建设，加快推进人与自然和谐共生的现代化。党的二十大报告提出，“必须牢固树立和践行绿水青山就是金山银山的理念，站在人与自然和谐共生的高度谋划发展”。《中共中央国务院关于全面推进美丽中国建设的意见》进一步强调“把美丽中国建设摆在强国建设、民族复兴的突出位置，保持加强生态文明建设的战略定力”。

北京市域范围内以“山水林田湖草沙”为主体的非建设空间总面积占市域总面积比例超过 80%，包括生态空间、农业空间和城镇蓝绿开敞空间，呈现六林一田半分水的总体结构。非建设空间兼具“自然服务”和“社

会服务”，呈现类型多样化、功能复合化和需求多元化的特点，并与建设空间紧密联系，共同构成有机生命共同体。在山水林田湖草沙系统治理和全域全要素国土空间用途管制的要求下，非建设空间规划正成为空间规划治理的重点和难点。需要深度融合生态、安全、绿色、低碳和韧性等理念，构建适应新时代新需求的非建设空间规划治理体系。



加强顶层设计

系统谋划首都非建设空间规划体系

深刻把握高质量发展与高水平保护的关系，兼顾刚性管控与弹性引导，强化多要素、多目标、多尺度协同，逐步形成“底线约束一格局优化一系统治理一和谐共生”全链条的非建设空间规划体系。在首都“三级三类四体系”国土空间规划体系总体框架下，按照市级战略引领一区级系统治理一乡镇统筹实施的“三级传导”和条线耦合-区块统一区域融合的“三个统筹”，形成推进首都非建设空间治理的“三三策略”。

1. 三级传导：规划引导和管控实施并重

• 市级层面——优化国土空间开发保护格局优

加强“两线三区”全域空间管制和三条控制线的刚性约束，构建全国国土空间开发保护新格局，夯实美丽北京建设的空间底盘。以生态安全格局规划为基础，整体谋划首都稳态生态空间格局，形成非建设空间规划治理的顶层设计。以国土空间生态修复规划为抓手，统筹部署山水林田湖草沙系统修复工程，提升生态系统多样性、稳定性和持续性，构建超大城市韧性生态系统。以建设花园城市为引领，“把北京建设得更美”，让人民群众在绿水青山中共享自然之美、生命之美、生活之美。

• 区级层面——强化承上启下的空间系统治理

在试点编制北京城市副中心（通州区）非建设空间规划的基础上，当前正组织各区结合自身特点和需求统筹编制区级非建设空间规划，实现“一

盘棋”系统治理。坚持以耕地保护为引领，推动非建设空间格局优化，协调解决田林水空间布局和管理的问题，形成地块层面的规划“一张图”，持续推动规划实施落地。

• 乡镇层面——强化规划统筹实施和要素配置

落实上位规划的空间管控和要素布局引领要求，统筹复耕复垦、造林绿化、“基本无违法建设区”创建、生态修复等重点任务，制定镇村非建设空间规划行动计划和实施引导手册，明确工作安排和实施时序，确保规划有效传导与落地实施。

2. 三个统筹：要素融合和区域协调并举

• 加强条线耦合

坚持生命共同体理念，以生态安全格局为空间战略引领，编制耕地、林地、河湖水系、绿道系统等关键要素专项规划，提升生态治理的整体效能。

• 强化区块统合

针对不同区域面临的现实问题与实际需求，聚焦第二道绿化隔离地区，浅山区、密云水库上游地区等重点生态地区编制专项规划，差异化开展重点生态地区空间治理。

• 推动区域融合

推进现代化首都都市圈生态协同治理，聚焦通州区与北三县等重点管控交界地区，夯实共同遵守的规划管控底线与标准，形成跨界地区规划统筹实施的协商机制。

坚持守正创新

建立非建设空间规划统筹实施机制

1. 坚持“多规合一”

积极探索部门协调联动机制，在国土空间规划“一张图”上协调解决生态要素之间的矛盾问题，研究制定生态空间现状和规划差异图斑处理规则，加强田长、河长、林长“三长联动”“一巡三查”的底图支撑。结合温榆河公园控规，将大尺度公园规划和生态设计相结合，探索创新非建设空间详细规划编制方式。

2. 坚持系统治理

前瞻性研究制定非建设空间管控指南，推进分区分级分类的精细化管理。探索建立规划引领生态修复项目生成机制，率先在地块尺度上将生态安全格局与生态修复项目部署联动，实现精准修复与空间治理增效。协同推进“首都山水工程”与灾后恢复重建、韧性城市建设、乡村振兴实施探索超大城市生态保护修复的最佳解决方案，讲好“中国山水工程”的首都故事。

3. 加强政策创新

出台生态涵养区生态保护和绿色发展条例、土地资源整理暂行办法、点状配套设施用地政策、鼓励和支持社会资本参与生态保护修复实施意见等政策文件。综合运用全域土地综合整治、“平急两用”公共基础设施建设等政策，强化规划和土地政策融合。积极探索生态价值评估与实现路径，畅通“两山”转化通道。

4. 加强体检评估

探索构建非建设空间数据库和规划实施信息平台等智慧化管理体系：将区级非建设空间规划成果纳入国土空间规划“一张图”。加强对非建设空间规划实施情况跟踪，通过常态化体检评估与反馈修正，

对规划实施的全生命周期进行动态管理。

北京将始终保持生态文明建设的

战略定力，持续健全完善非建设空间规划与实施体系，深化推进习近平生态文明思想在京华大地落地生根、开

花结果，形成生动实践，努力为美丽中国建设作出积极贡献。

（来源：中国国土空间规划）

政策研究

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管理系统的数据为基础，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

合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)

自然资源部中央农村工作领导小组办公室 关于学习运用“千万工程”经验提高村庄规划编制质量和实效的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门、党委农办,新疆生产建设兵团自然资源局、党委农办:

为深入贯彻习近平总书记关于村庄规划编制的重要指示精神,落实2024年中央一号文件部署,学习运用浙江“千万工程”经验,坚持先规划的原则,科学开展村庄规划编制工作,及时纠正一些地方村庄规划编制盲目追求全覆盖、脱离实际、实用性不强等问题和倾向,切实提高规划编制质量和实效,更好引领宜居宜业和美乡村建设、推进乡村全面振兴,现就有关事项通知如下。

一、加强县域统筹,整体优化宜居宜业和美乡村布局。各地要结合县乡级国土空间规划编制,统筹新型城镇化和乡村全面振兴,优化细化县域镇村体系布局,明确重点发展村庄,引导人口、产业适度集聚紧凑布局;促进城乡融合发展,统筹优化县域产业园区、公共服务设施、基础设施等空间布局,形成

宜居宜业和美乡村建设的县域整体优势。在符合“三区三线”管控要求,确保县域村庄建设边界规模不超过2020年度国土变更调查村庄用地(203)规模的前提下,可结合县乡级国土空间规划优化村庄建设边界,并预留部分规模作为规划“留白”机动指标,为未来发展留有余地。

二、从实际出发,分类有序推进村庄规划编制。各地要结合实际加强村庄规划编制分类指导,推进有需求、有条件的村庄编制村庄规划,不下达完成指标和完成时限,不盲目追求村庄规划编制“全覆盖”,不要求编制工作进度“齐步走”和成果深度“一刀切”。对没有需求、不具备条件的村庄可暂不编制规划,对个别地方此前作出的下指标、定进度等要求,要及时予以整改纠正。重点发展村庄可单独编制村庄规划,或多个村庄合并编制,或与乡镇级国土空间规划联合编制;城镇开发边界内及边界处已明确城镇化任务

的村庄,可纳入城镇控制性详细规划统筹编制;其他村庄可制定“通则式”规划管理规定,明确村庄建设边界以及“三区三线”、自然灾害风险防控线、历史文化保护线和风貌特色等控制引导要求,纳入县乡级国土空间规划,依法报批后作为乡村规划建设管理依据。通过上述方式,实现乡村地区空间规划管理全覆盖。“多规合一”改革前已批准的村庄规划,经评估符合要求或补充完善后符合要求的,可继续使用。历史文化名村、传统村落等特色保护类的村庄规划编制和实施应将各类遗产保护利用管理要求统一纳入,明确土地利用、空间形态风貌的规划管控引导要求,防止搞成“两张皮”。

三、发掘地域资源资产优势,提升村庄规划编制质量。各地要立足本地资源禀赋特点和资产关系,扎实开展田野调查,规划应深入挖掘村庄自然资源和历史文化内涵,突出地域特色和比较优势,不简单

套用城市规划方法，避免造成“千村一面”。要因地制宜开展乡村空间设计，塑造美丽乡村特色风貌，统筹乡村经济、生活、生态和安全需求，统筹自然、历史、乡土文化和农耕景观资源，统筹人口、产业、土地和资产关系，优化土地利用和功能布局，适应乡村生产生活方式现代化新要求，满足村民养老、托幼、殡葬等乡村公共服务的合理空间需求。要结合县乡级国土空间规划合理确定乡村社区健康安全单元，划定灾害风险防控区域，合理布局疏散空间和通道，衔接县域安全应急的公共服务设施和基础设施，提升乡村地区安全韧性。其中，超大特大城市周边乡村地区要确定“平急两用”重点区域，结合村庄规划明确“平急两用”公共基础设施的功能转换和用途管制要求。

四、加强规划和土地政策融合，提高规划的实效性。各地要以村庄规划（或县乡级国土空间规划）为依据，用好全域土地综合整治、城乡建设用地增减挂钩、主体功能区等政策工具，优化乡村农业、生态和建设空间，引导耕地“数量质量生态”系统连片保护、各类建设用地高效集聚。探索村庄建设用地兼

容和农业、生态空间复合利用，优先保障农村一二三产业融合发展的空间需求。发展农产品初加工、休闲观光旅游必需的配套设施建设，可在村庄就近布局；规模较大、工业化程度较高、分散布局配套设施成本较高的产业项目要进产业园区；对空间区位有特殊要求、确需在村庄建设边界外选址的零星文化旅游设施、农业设施、邻避设施项目等，在符合耕地保护等政策要求的基础上，可使用规划“留白”机动指标予以保障。

五、加强政策宣传解读，引导农民参与村庄规划编制。各地要采取农民喜闻乐见的形式，讲清编制“多规合一”的实用性村庄规划的意义和主要内容。要有效发挥村级组织作用，动员村民参与村庄规划编制，引导农村致富带头人、新型农业经营主体、外出务工经商人员等献计献策，增强村庄规划的针对性和可实施性。要严格落实村级事务民主决策程序，做好村民讨论、方案比选、方案公示等工作，保障村民知情权、参与权、决策权、监督权。村庄规划成果可制作直观易懂的版本，让农民看得懂、好操作、能监督。

六、健全村庄规划编制和实施保障机制，加强全生命周期管理和服务。各地要建立健全政府领导、自然资源主管部门统筹、相关部门协同、村民和集体组织全程参与的规划编制和实施保障机制，提高乡村建设和治理的实效。要依托国土空间基础信息平台，应用信息化手段提升村庄规划编制和实施的指导服务能力，有效控制规划编制和实施成本。要将村庄规划成果及时纳入国土空间规划“一张图”，并结合年度国土变更调查等开展规划实施体检评估，推动建立村庄规划编制、审批、实施、监督的全周期管理工作机制。要加强和规范乡村地区用途管制，做好乡村建设规划许可证核发，优化乡村用地办理程序，完善地方相关技术标准和政策规则。要建立健全乡村责任规划师制度，完善注册城乡规划师继续教育内容，探索将城乡规划编制单位和规划师下乡开展公益服务编制村庄规划，作为单位业绩考核和规划师职称评定的加分项，积极培养在地规划人才。

自然资源部 中央农村工作领导小组办公室

2024年2月6日

（来源：规划君说）





| 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