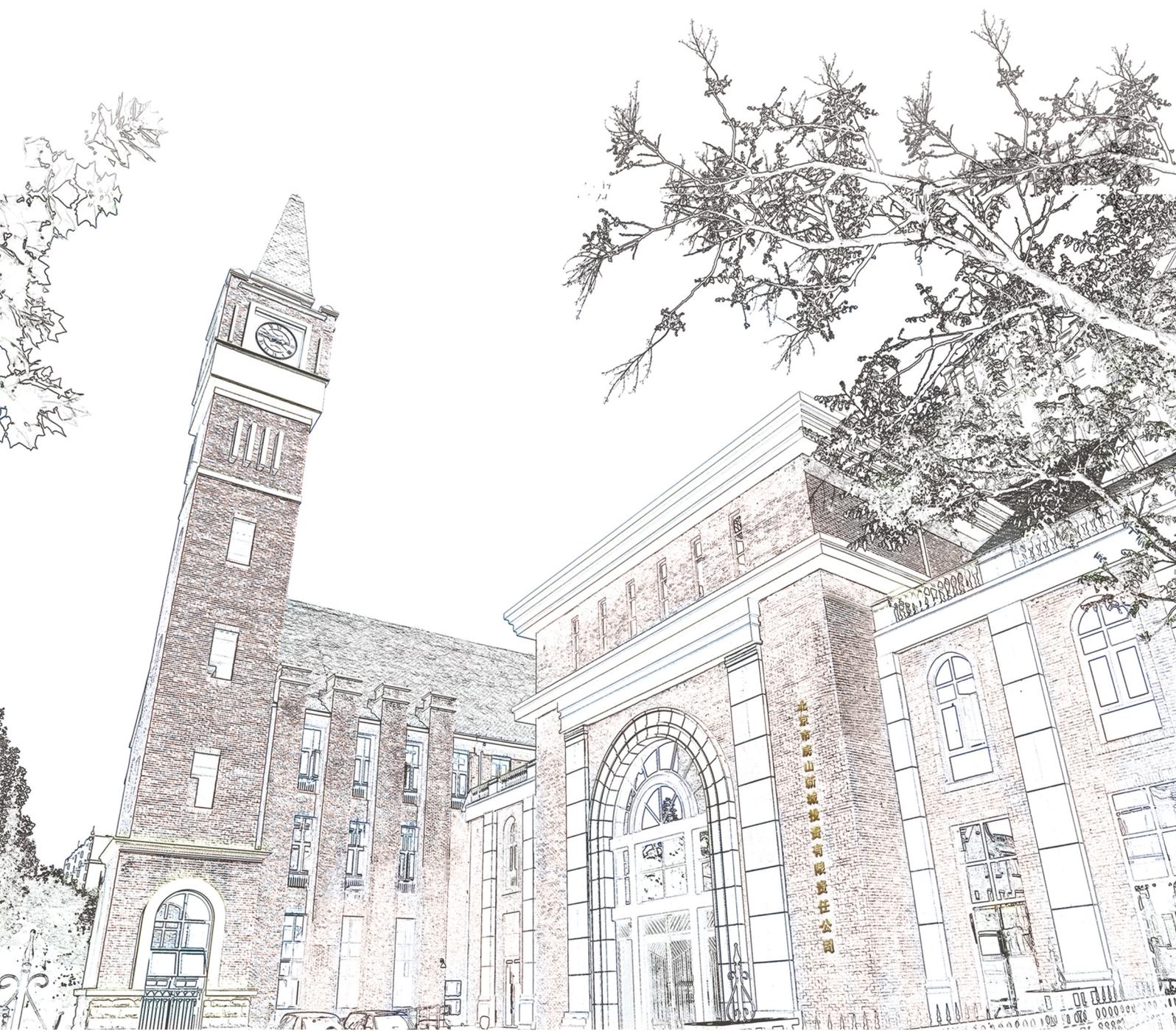
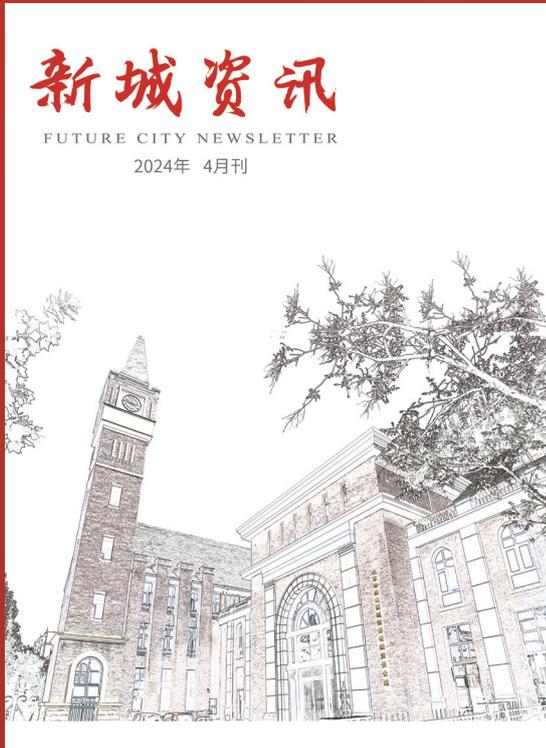


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 4月刊





2024年4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 02-06

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 07-09

市场分析 10-13

规划窗口 14-17

政策研究 17-20

热点新闻

区委常委、区政府副区长张明智到新城投公司走访调研



4月1日，区委常委、区政府副区长张明智到新城投公司走访调研并开展座谈。新城投公司总经理欧新刚、领导班子成员参加调研。



张明智察看了企业办公区域，了解基本情况、运营管理模式及企业文化，随后召开座谈会，听取新城投公

司业务工作开展情况的汇报。欧新刚介绍了企业基本情况，详细汇报了党建引领、业务开展情况、服务区域发展、打造廉洁工程等工作，并就一季度重要目标任务和全年工作安排进行重点汇报。

张明智对新城投公司的工作开展情况给予充分肯定。他指出，新城投公司创立之初起点高、历史遗留问题少，拥有一支高知、高能、专业化的年轻干部队伍。能够以深厚的企业文化激发员工干事创业热情。此次调研不仅是肯定成绩，更是要通过

分析问题，找准解决方法，狠抓落实，进一步明确发展目标，力争把企业发展得更好。

他强调，一是要聚焦主业、落实主责。持续优化业务板块，主攻专业方向，落实好区委区政府交办的各项任务。二是要统筹联动、协同配合。加强同区内各部门及乡镇的沟通协调与对接，以有解思维开展工作。三是要发挥专业优势、拓展业务。立足土地一级开发、代建、咨询业务等专业优势，加强经验推广与资源整合利用。四是要坚持党建引领。把政治建设摆

在首位，以团结为先，强化党员干部队伍建设，以高质量党建引领高质量发展。五是要加强党风廉政建设。防范化解廉洁从业和管理风险，健全完善监督管理机制。六是要落实安全生

产责任。增强主体同责意识，落实落细安全风险防控措施。

通过本次调研，新城投公司深感责任重大，使命担当，后续将继续不折不扣落实区委区政府

工作部署，进一步强化实干意识，积极发挥专业优势，开拓进取、奋勇争先，为“六大房山”建设贡献国企力量。

(来源：办公室)

“微心愿”承载小幸福，新城志愿者的爱心包裹已送达~



学雷锋志愿服务·关爱留守儿童

小愿无微，大爱无言，一件件微小而实用的物品不仅能给孩子们带去温暖，更是汇聚爱心、点亮希望的微光。

缕缕春风驱散冬日寒冷，颗颗爱心照亮美好未来。为更好的弘扬雷锋精神和志愿服务精神，新城投公司团支部针对公司在施项目务工人员家留守儿童群体，组织“学雷锋·微心愿”活动。活动通过全方位宣传动员，号召公司员工化身“助梦人”，线上自愿认领留守儿童的“微心愿”，用小小“微心愿”，传递“大温暖”。

此次“微心愿”活动共收集长阳06、07项目、房山中医医院新院区建设项目、北理工大学附属实验学校

高中部项目、西潞北三村安置房项目、葡萄酒博览馆项目、京西安置房等在施项目务工人员家中28名留守儿童的心愿。公司领导班子带头，志愿者们通过微信“小萝卜”踊跃报名认领孩子们的心愿。

28个“微心愿”一经发布，短短1天内全部被认领完毕！

在此对所有参与活动的助梦人，表达最诚挚的感谢！

这是一场爱的互动，礼物虽“微”，但却传递着满满的爱与温暖。新城投公司将继续发挥共青团组织优势，引导广大团员青年积极主动参加志愿服务活动，让“微心愿”活动持续开展下去，积极传递青春正能量。



(来源：党建工作部)

春风催新绿，植树正当时！ 新城投公司参加“首都义务植树日”活动



不负春日好时光，义务植树添新绿。今年是第40个首都全民义务植树日，为深入贯彻落实习近平生态文明思想，以实际行动践行绿水青山就是金山银山的理念，房山区在青龙湖休闲公园内举行“共创花园城市·共建绿色家园”活动。新城投公司11名志愿者积极参加，以实际行动共创绿色家园，为建设首都花园城市贡献

力量。

今年习近平总书记在参加首都义务植树时指出，要畅通群众参与渠道、创新尽责形式，发挥好林长制作用，把各方面力量调动起来，推动全民义务植树不断走深走实。

植树现场一片繁忙景象，大家三五一组，铲土造坑、培土围堰、提水浇灌，每道工序都认真细致完成。经过

一个多小时的辛勤劳动，挺拔的树苗迎风而立，为房山区增添了一抹新绿。

山黛满目、春生万物，有树可栖、未来可期，新城投公司将继续全面贯彻生态文明建设发展理念，引导公司全体积极践行绿色环保生活方式、积极推进地灾治理、矿山修复、土地整治等工作，为建设“大美房山”贡献力量！

(来源：党建工作部)

房山区中医医院新院区项目“冲”出正负零， 迈上主体结构施工“快车道”

2024年4月8日，房山区中医医院新院区建设项目地下室提前22天全面冲出“正负零”，标志着该项目全面进入地上主体结构施工阶段。

房山区中医医院新院区建设项

目位于房山区阎村镇，为北京市、房山区两级重点工程，总建筑面积约11.76万平方米，其中地上建筑面积约8.26万平方米，地下建筑面积约3.5万平方米，主要建设内容包括门诊医

技楼、住院综合楼、中药制剂楼、高压氧仓、发热门诊等。

2023年12月15日项目开始结构施工，新城投公司会同房山中医医院，精心组织、科学指导施工，秉承

“安全第一、质量为本”的原则，优化施工方案，严控工期节点，成功克服冬季施工、雾霾治理、春节降效等诸多不利影响，实现了工期突破。建设期间大力促进施工创新活动，推广应用新技术、新材料、新工艺，应用跳仓法施工保障混凝土施工质量、提

升效率。应用模板加工 CNC 技术提高模板加工制作效率，应用 MR+5G 技术，科学排布管线和提升观感效果。采用 BIM+MR 技术，实现了基于 BIM 新技术的可视化、数字化和精细化管理。

万丈高楼平地起，一砖一瓦皆根基。新城投公司将继续坚持“从严要

求抓安全、精心施工保质量、优化工期保交付”的建设标准，向着下一个里程碑节点继续冲刺，确保项目早建成、早投用、早惠民。从而更好的满足房山区及周边地区中医医疗服务需求，为建设“幸福房山”添砖加瓦。

(来源：新城农业公司)



新城投公司组织工程领域廉政教育暨工程专项纪检监督工作部署会



4月11日，新城投公司组织工程领域廉政教育暨工程专项纪检监督工作部署会。公司领导

工程项目负责人及监管职能部门负责人参加，会议由党总支副书记、总经理欧新刚主持。

公司党总支纪检委员岳园同志宣读了《2024年新城投公司工程项目纪检专项监督检查工作方案》。此次工程专项纪检监督检查工作，聚焦灾后重建、重大工程、民生项目实施重点监督，强化纪律要求，坚持“督帮一体”，

积极发挥以“督”促“干”、以“督”促“改”、以“督”促“治”的纪检监督作用。以巡查方式，帮助项目部和子公司在组织实施过程中发现风险漏洞，保证干成事、不出事；以督导方式，帮助项目部和子公司疏通堵点、找准节点，以此提升工程管理质效和安全水平。主动构建“大监督”体系，采取联合监督方式，以纪律监督为统领推动各类监督走深走实，以高质量监督护航公司高质量发展。

欧新刚同志就做好此次工程专项监督检查工作提出三点要求：

一、坚定政治责任，建设廉洁工

程。2024年是我区灾后重建实现“一年基本恢复”目标，全面推进“六大房山”建设的关键一年。公司肩负着灾后重建、重大工程、民生项目建设的重大政治责任，要时刻保持从政治上基本自觉，以如履薄冰姿态严格抓好工程建设，努力将公司各项工程建设成为民心工程、优质工程、廉洁工程。

二、加强纪律意识，积极配合监督。要树立“严管就是厚爱”意识，强化纪律意识，严守制度规定，积极配合工程专项纪检监督工作。以“把隐患当事故”的态度清查问题，

查找风险隐患，将问题隐患化于未萌。正风气敲警钟，要清清爽爽明明白白，做好工程专业事，共同创造“即亲又清”的健康环境。

三、放下思想包袱，主动担当作为。公司将积极落实区委《关于进一步做好容错纠错激励干部担当作为的实施办法（试行）》，努力破除骨干担心先行先试、敢闯敢拼开展工作被“秋后算账”而止步不前的思想包袱，将旗帜鲜明为敢于担当、踏实做事、不谋私利的骨干撑腰鼓劲，积极营造干事创业、担当作为的良好氛围。

(来源：党建工作部)

北京理工大学附属实验学校高中部项目 获评北京市扬尘治理“绿牌”工地

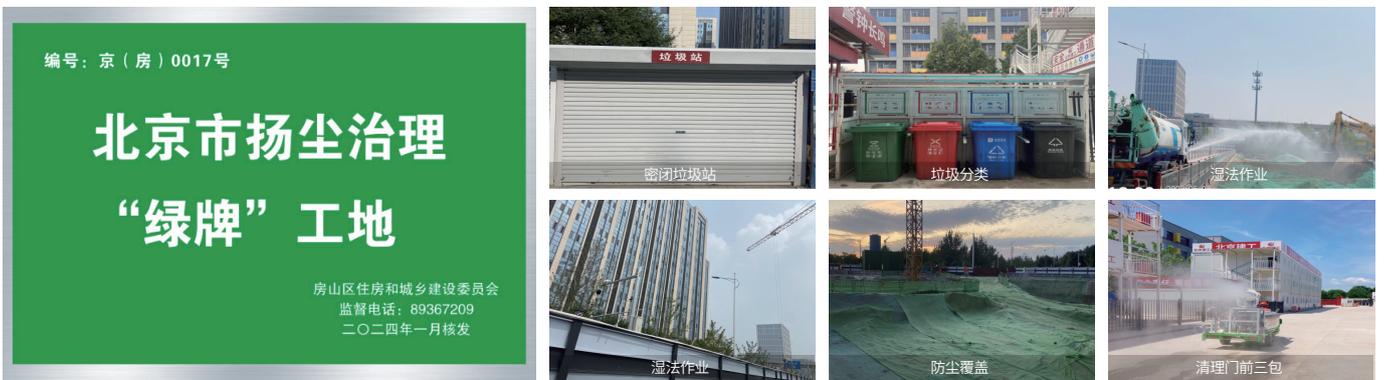
2024年4月，北京理工大学附属实验学校高中部项目顺利通过了区住建委检查，荣获扬尘治理“绿牌”工地称号。

项目开工建设以来，新城投公司高度重视环保理念的贯彻落实，始终坚持以科学管理、系统谋划，紧盯节

点目标的工作状态，克服了场地小、多专业交叉施工等诸多困难。保安全、抓质量、提效率、促履约，做到了高效对接、合理谋划、统筹推进。以高标准、严要求完成了多项内外考核，将绿色施工贯穿整个生产流程。

下一步，新城投公司将进一步探索与完善治理扬尘措施，充分发挥“绿牌”工地引领示范作用，推进施工现场扬尘治理工作再上新台阶，为“0.1微克”攻坚行动贡献新城力量！

(来源：项目二部)



>> 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

丁薛祥在北京、河北调研并主持召开座谈会



3月30日至31日，中共中央政治局常委、国务院副总理丁薛祥在北京房山、河北涿州调研，并在涿州主持召开座谈会。丁薛祥强调，要全面贯彻习近平总书记重要指示精神，贯彻落实党中央和国务院决策部署，扎实有序推进增发国债项目实施，加强资金使用监管，着力把各项工程打造成为民心工程、优质工程、廉洁工程。

30日下午，丁薛祥来到北京房山大石河河道修复工程建设现场，了解增发国债资金支持水毁水利工程重建进展，察看河底疏浚、岸坡修复等施工情况，并与施工人员进行交流；前往国道108复线道路修复工程建设现场，了解水毁交通基础设施重建情况，听取工程质量控制和监理情况汇

报。丁薛祥指出，重大基础设施工程建设是百年大计，要坚持质量第一，恢复重建与功能提升并重，确保经得起时间检验，更好保障首都防洪安全。

31日上午，丁薛祥来到河北保定拒马河涿州段应急防洪治理工程建设现场，了解工程重建进展，察看堤坡防护作业情况；走进天桥社区双塔中学小区，了解灾毁基础设施恢复重建、老旧小区居民民生改善等情况，并入户与居民进行交流。丁薛祥强调，要合理把握项目建设进度，确保重点恢复重建工程在今年汛期前投入使用。始终把老百姓放在心中最高位置，结合开展灾后恢复重建，不断改善群众居住生活条件。

在31日下午召开的座谈会上，

丁薛祥表示，增发1万亿元国债支持灾后恢复重建、提升防灾减灾救灾能力，是以习近平总书记为核心的党中央作出的重大决策部署。要高质量推进项目建设实施，加强资金和要素保障，尽快形成更多实物工作量。把增发国债资金作为财会监督的重点，强化全流程监管，严防虚报冒领、资金浪费、挤占挪用，管好用好每一笔资金，确保花在刀刃上、用出效益来。认真开展实地督导，建立健全项目监管长效机制，严格执行建设标准和技术规范，切实把民心工程建设成优质工程。继续完善工作机制，压实各方责任，把各项工作做实做细做到位，为保障人民群众生命财产安全、推动经济社会高质量发展作出更大贡献。

(来源：央视网)

房山区获评北京市首批两业融合示范园区!

近日，市发展改革委、市委统战部、市工商联召开 2024 年首场两业融合企业交流会。

会上，房山区经济社会发展研究中心相关负责人介绍了房山两业融合示范园区的基本情况、发展思路和实施路径，并代表房山区接受首批两业融合示范园区的正式授牌。

区发展改革委将联合良乡大学城、高端制造业基地和窦店物流基地围绕园区未来三年发展目标，进一步明确运营管理机制和谋划落地一批重点项目，同时将致力通过“优模式、拓空间、强主体、促创新、升配套、



增动能”的产业发展路径，打造“科技研发、产业化量产、市场供给”全链条融合发展模式，从而构建先进制造业和现代服务业融合发展的典范，

助力建设“六大房山”，为推动新时代首都发展、推动中国式现代化建设作出房山贡献!

(来源：房山区发展和改革委员会)

喜讯! 房山产区各酒庄再获多项大奖



近日，在澳门举办的首届“永利臻典—中国葡萄酒大赛”中，房山产区年度、紫雾、龙熙堡、莱恩堡、波龙堡 5 家酒庄取得了 2 金 1 银 13 铜的优异成绩，其中年度酒庄 2023 小芒森干白、紫雾酒庄·土·霞多丽荣获 2024 年度永利臻典—中国葡萄酒大赛金奖。

首届“永利臻典—中国葡萄酒大赛”评审团由来自世界各地的葡萄酒大师 MW、侍酒大师 MS、酿酒师、培训师、作家、酒店业者及葡萄酒买手等 27 位国际顶尖的权威葡萄酒专家组成。

房山产区地处北纬39°30'~39°55'，位于北京西南，总面积2019平方公里，平原、丘陵、山区各占三分之一。年平均气温12.7℃，平均无霜期202天，大于10℃的积温4781.1℃，年降雨量562.7mm，年日照时数2284小时。拥有北京最大的山前暖区资源，

具有昼夜温差大、升温快、阳光照射充足，成土母质多样，土壤有机质、矿物质含量丰富、透气性良好等特点，是适宜种植酿酒葡萄的地区。

目前房山酒庄葡萄酒产区形成了以青龙湖镇为核心的北部生态休闲区和以张坊镇为核心的南部文化旅游

区的两区发展格局。全区现有16家酒庄，有11家主力品牌，分别是波龙堡、莱恩堡、龙熙堡、丹世红、紫雾、仙露堡、佳年、沃德、年度、祥莱堡、乾元。

(来源：房山区文旅局)

金奖

年度酒庄 2023 小芒森干白
紫雾酒庄·土·霞多丽

银奖

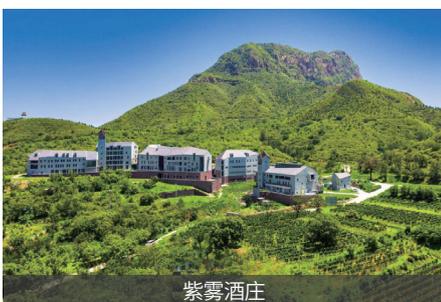
波龙堡 2020 有机干白

铜奖

莱恩堡兴系列赤霞珠干红
龙熙堡酒庄 2020 干白葡萄酒
紫雾酒庄桃红葡萄酒
紫雾酒庄半甜白葡萄酒

莱恩堡家系列赤霞珠干红(黑标)
莱恩堡和系列赤霞珠干红
莱恩堡癸卯兔年纪念款干红
莱恩堡家系列干红(红标)

紫雾酒庄·风·霞多丽
莱恩堡王子干红(吉祥)
波龙堡 2019 有机干白
年度酒庄珍藏干红
莱恩堡和系列马瑟兰



市场分析

多地土拍市场现暖意，纷纷瞄准“高品质”

3月30日近期，多地土拍市场热度明显提高。不仅传统房企拿地力度加强，且吸引了不少新面孔的参与。

截至目前，不少地方的第一批次首轮集中土拍已落下帷幕。特别是放开土拍限价、恢复“价高者得”的杭州、成都、合肥等热点城市，再度出现了高溢价夺地的热闹场景。

多地土拍市场迎来“开门红”

3月26日，北京土拍市场再次上演了“摇号大战”，位于北京市昌平区的一宗地触顶成交，另一宗位于怀柔的地块则以底价成交，两宗地最终总成交金额超51亿元。

最受关注的自然是吸引了18家房企报名的昌平区地块，它是北京市首例“带方案入市”居住项目，为了确保该项目未来的高品质建设，土地出让文件中要求，该项目的设计方案要选择全国“好房子”设计大赛北京赛题一等奖作品的设计方案。

该地块的合理上限价格为30.935亿元，所谓的“摇号”指的是当竞买报价达到土地合理上限价格时，不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人。

更早时候的3月中旬，上海2024年第一批次首轮集中土拍开幕，5宗挂牌地块吸引超过20家房企竞拍，最终成交总金额134亿元。其间5宗地块中4宗触及摇号，溢价率达9.07%，整体溢价率创下2021年集中供地以来新高。

同样是在优质地块的带动下，1月26日，杭州成交6宗地中5宗溢价，其中北干西单元地块溢价率达31%；2月27日，杭州7宗地块全部溢价成交，其中6宗溢价率在15%以上。

热门城市高溢价拿地场景频现。据安居客研究院数据，今年2月，核心一二线城市土地市场有所升温，部分城市溢价率上行。其中，杭州土拍平均溢价率达到19.1%，北京土拍平均溢价率达到5.72%，合肥土拍最高溢价率达54%。

业内预计今年土地市场整体热度将在去年的基础上有所回升，市场也对核心一二线城市保持较高期待。

“根据自然资源部数据，前两月一二线城市住宅用地成交量同比增长。部分核心城市优质地块推出量增加，且推地节奏加快，带动核心城市住宅用地成交面积增长，房企投资更加聚焦核心区域、优质板块，土拍分化行情进一步加剧。”中指研究院市场研究总监陈文静表示。

“不限价”后品质要求更高

拿地企业方面，在央企国企持续担当拿地主力的同时，民营房企拿地积极性也在上升。中指研究院数据显示，今年1-2月，以滨江集团、富德地产、西房集团、建杭置业、湖南运达等10余家民营房企新增货值规模入围百强榜单。

不仅如此，诸多行业新势力也亮

相土拍市场。3月15日，北京顺义新城23街区空港六期地块吸引了37家开发商竞拍，其中便包括一个备受关注的新面孔——贝好家置业，其大股东为贝壳找房，贝好家也是贝壳“一体三翼”战略里的四条事业线之一。

中指研究院数据显示，截至3月26日，今年全国300城住宅用地土地出让金2180亿元，同比增长10.4%，住宅用地成交楼面均价同比上涨23.5%，溢价率提升至5.6%。热度提升的背后，供需两端政策的持续发力可谓是给予房企拿地信心的重要筹码。

需求端购房成本下降、“白名单”加速落地等政策叠加，都推动了市场积极情绪的走高。此外，各地的土拍政策也在不断优化调整，自2023年底多地宣布取消土地最高限价以来，22个实行集中供地的城市中大多数已恢复“价高者得”。

分析认为，放开限价后，市场价格由市场竞争决定，这或将使得房企在提升住宅产品品质上更为主动，以满足消费者对高品质生活的追求。这与近期上海、深圳优化“7090”政策类似，有利于为多样化住房需求提供更多匹配的土地资源，更好地促进住房需求释放。

全国两会期间，住建部部长倪虹曾表示，在新模式下，房企今后拼的是高质量，拼的是新科技，拼的是好服务。“谁能抓住机遇、转型发展，

谁能为群众建设好房子、提供好服务，谁就能有市场，谁就能有发展，谁就

能有未来。”

由此看来，供给端侧重加大高品

质住房供给，已成为市场重要趋势。

(来源：观点网)

18家房企争夺北京首宗“带方案入市”地块

市场回暖的关键时刻，北京土拍又上演了一次摇号大战。3月26日，北京出让昌平区中关村生命科学园三期及北四村棚户区改造和环境整治F地块，共吸引建工、首开、越秀、建发、龙湖等18家房企参拍，最终由石家庄创世纪摇号竞得。值得一

提的是，该宗地块为北京首例“带方案入市”居住项目。出让文件中明确，该地块项目将采用全国“好房子”大赛北京赛区一等奖获奖作品，企业结合市场情况和产品定位，在保证获奖方案整体规划形态和建筑风貌不发生重大改变的前提下，

可对选用设计方案进行优化调整和深化细化。“作为全国楼市的风向标，北京房地产市场一直发挥着引领作用。”在地产分析师严跃进看来，“带方案入市”地块入市，契合住建部关于“好房子”的表态。

(来源：观点网)

北京：今年将建设筹集保障性租赁住房7万套

3月19日，北京市委副书记、市长殷勇在国新办举行的“推动高质量发展”系列主题新闻发布会上介绍，今年，北京将着力保障和改善民生，在提升城市精细化治理水平上塑造北京品质。我们将紧扣“七有”要求和“五性”需求，深化接诉即办改革，努力解决群众操心事、

烦心事和揪心事；加强交通综合治理，争取中心城区绿色出行比例达到75%；更加关注解决“老老人”“小小孩”问题，为失能失智老年人提供更多照护支持，面向3岁以下幼儿新增普惠托位1万个；根据群众看病就医需求，不断深化“三医联动”改革；建设筹集保障性租赁住

房7万套，竣工各类保障性住房8万套；更好统筹发展和安全，加快推进灾后恢复重建，强化韧性、智慧、宜居城市建设，以实实在在的工作成效，持续提升群众获得感、幸福感和安全感。

(来源：房讯网)

1~2月全国住宅用地完成交易量4845公顷 同比减少18.8%

3月27日，自然资源部召开3月份例行新闻发布会，新闻发言人王永梅介绍，2024年1~2月，全国住宅用地完成交易量4845公顷，同比减少18.8%。70个大中城市住

宅用地完成交易量2023公顷，同比增长1.4%，其中一二三线城市住宅用地同比分别增长39.5%、增长42.0%、减少36.4%。各地按照应保尽保的原则，积极做好保障性住

房用地供应工作，前两个月全国新增划拨供应的保障性住房用地479公顷。

(来源：中房网)

北京朝阳区首个试点“村地区管”集体土地租赁住房项目开工

4月10日获悉，北京市朝阳区首个“村地区管”试点项目——半壁店村“G地块集体土地租赁住房项目”开工奠基仪式于9日举行。

该项目为朝阳区首个“村地区管”试点项目。项目的落地盘活了半壁店村的集体产业用地，有效缓解城镇居民及新市民、青年人的住房问题，也承载着新村建设资金保障，关系着集

体经济长远发展，是朝阳区集体产业项目股权合作“村集体变股东”的模式典范。

项目紧邻广渠路北侧，在通往北京城市副中心廊道上。项目总用地规模7.61公顷（其中绿隔产业用地约4.12公顷、规划绿地约1.19公顷、规划道路约2.3公顷），地上建筑规模约13.1万平方米，地下建筑规模约2万平方米。

作为北京市2024年保障性租赁住房建设的重点工程，它将为朝阳区及北京市增加4000余套保障性租赁住房，以满足新市民、青年人等群体的租赁住房需求，有效优化地区产业布局、实现区域性的产城融合与职住平衡，同时为“五宜朝阳”建设注入新活力，增添新动能。

（来源：房网网）

住建部：把保障性住房建设成“好房子”

住建部在浙江杭州召开保障性住房建设工作现场会。会议交流推广经验做法，了解城市工作进展，征询有关意见建议，安排下一步工作任务，对加大保障性住房建设和供给进行再动员再部署。

会议指出，要适应新型城镇化发展趋势和房地产供求关系变化，准确识变、科学应变、主动求变，加快构建房地产发展新模式，要深刻认识把握推进保障性住房建设的重要意义，加大保障性住房建设和供给，完善“市场+保障”的住房供应体系，不断满足工薪收入群体刚性住房需求。

把保障性住房建设成“好房子”

会议要求，各地要积极担当作为，切实推动保障性住房建设落地落实到成效。

一是，要抓政策出台。许多城市在明确保障对象标准、以需定建、轮候库建设、用地保障、资金监管、配

售价格、建设分配管理工作机制等方面都形成了一些好的经验做法，尚未出台实施意见和配套政策的城市要充分学习借鉴，加快推动政策出台，尽快形成保障性住房政策体系。

二是，要抓项目建设。压茬推进，扎实做好项目前期工作，实现净地供应，完善规划设计方案，尽快达到开工条件，形成实物工作量。已经开工建设的，要抓好施工组织管理，保证工程质量和施工安全，加大投入力度，加快施工进度，让群众早日住上新房，有实实在在的获得感。

三是，要抓“好房子”建设。按照绿色、低碳、智能、安全的标准，做好户型设计、配套设施建设、公共服务供给，把保障性住房建设成“好房子”，让群众能够住得健康，用得安全方便。

四是，要抓住房发展规划编制。将保障性住房作为住房发展规划的重要

内容，坚持以需定建，摸清底数摸清需求，科学确定保障性住房发展年度计划和发展规划，做好项目谋划和储备。

五是，要抓宣传引导。在项目关键节点加大宣传力度，做好政策解读，及时总结可复制可推广经验做法，营造良好的舆论氛围。

值得注意的是，住建部此次在会上明确，把保障性住房建设成“好房子”。过去对于“好房子”的理解，主要是从改善型住房需求角度进行，而此次从“好房子”的标准角度明确保障房建设要求，这将有助于提升保障性住房品质。

多地加快配售型保障房建设步伐

实际上，规划建设保障性住房是完善住房制度和供应体系、重构市场和保障关系的重大改革。

此前商品房和保障房的“双轮驱动”存在一长一短的情况，保障性住房建设相对滞后，在住房供给中占比

偏低，不能满足需求，存在明显短板。

据悉，全国已有 35 个城市报送了 2024 年首批保障性住房建设计划和建设项目，其中配售型保障房是重点。

广州、深圳和西安今年计划筹建配售型保障性住房 1 万套，其中深圳已启动 13 个项目，西安首批共 10 个配售型保障性住房项目开工。

杭州将筹建 12 个配售型保障性住房项目，总房源量超过 9500 套。其中，3 个项目已开工，预计 6 月底前所有项目可全部开工建设。

合肥今年计划筹建配售型保障性住房不少于 4000 套，海南计划开工配售型保障性住房 800 套。

目前全国多地配售型保障性住房建设步伐逐步加快，而配售型保障性

住房将按照保本微利原则配售。

另一方面，保障性住房建设的加快，除了解决工薪收入群体住房困难外，还将促进住房消费平衡发展。在目前的市场环境下，保障性住房横跨投资与消费两大部门，将激发上下游产业链的有效需求，促进经济持续向好发展。

(来源：中房网)

多地房地产新政频出 “因城施策” 稳市场

四城同日出台住房公积金调整优化措施、15 城阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限、超 30 城房屋“以旧换新”政策正在进行……近日，多地房地产相关政策进行优化调整。业内专家表示，各地政策呈现出“因城施策”、精准施策的特点，将助推楼市平稳健康发展。

日前，北京、广州、沈阳、苏州四个城市同时出台对住房公积金的调整优化措施，进一步支持居民刚性和改善性住房需求。其中，北京拟对购买绿色建筑等给予更多住房公积金贷款支持，广州上调了公积金贷款最高额度，苏州推出公积金存贷产品，沈阳优化了公积金提取政策。

“北京和广州都聚焦于绿色建筑和装配式建筑，有助于持续推进改善性住房需求释放。另外，苏州的政策值得关注，对各地传统公积金业务创新具有启发意义。”易居研究院研究总监严跃进表示，此类政策充分说明，各地购房政策将进一步优化。

除优化公积金政策外，青岛、南昌、福州等地优化住房信贷政策，同时针对改善性住房需求推出“以旧换新”政策。

截至 4 月 10 日，据记者不完全统计，已有广州、赣州、济宁等 15 个城市阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限。

“地方政府和金融机构‘因城施策’，及时、灵活地根据市场变化情况阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限，源自此前我国建立的首套住房贷款利率政策动态调整机制，有助于更好地支持刚性住房需求，也有助于坚持‘房住不炒’，促进房地产市场平稳健康发展。”招联首席研究员董希淼表示。

面对二手房存量庞大问题，河南郑州、江苏海安等地推行房屋“以旧换新”政策，提振房地产市场活跃度。

日前，郑州市房管局等部门印发《郑州市促进房地产市场“卖旧买新、以旧换新”工作方案（试行）》，方

案提到，2024 年全市计划完成二手房“卖旧买新、以旧换新”10000 套。业内人士告诉记者，“以旧换新”属于最近两年各地创新政策，目的是有效盘活二手房，促进一二手房联动。据中指研究院统计，2023 年以来已有超 30 城表态支持房子“以旧换新”。

严跃进认为，房屋“以旧换新”政策、阶段性取消首套住房商业性个人住房贷款利率下限、住房公积金调整优化政策属于各地出台频率较高的三项政策，降低了购房成本和交易成本，预计各地将继续出台相关支持性政策。

仲量联行华北区研究部负责人米阳也表示，政策利好渐进式推进，购房需求在短期热度上升后更趋理性，将进一步强化市场修复预期。

“从全国看，应继续调整优化房地产市场调控政策，进一步降低居民住房消费负担，提振居民住房消费意愿和能力。”董希淼说。

(来源：中证网)

规划窗口

北京发布韧性城市空间专项规划，打造三条韧性支撑环

从市规划自然资源委获悉，《北京市韧性城市空间专项规划（2022年—2035年）》近日已获市政府批复。

《规划》提出，完善城市开敞空间系统，依托城市公园环、郊野公园环、环首都森林湿地公园环和重要的生命线环廊，构建三条韧性支撑环，不断提高城市有效应对重大风险灾害和不确定性的综合能力。

01 市域韧性城市支撑体系

韧性城市是具备在逆变环境中承受、适应和快速恢复能力的城市，是安全发展的新范式。2021年，本市发布加快推进韧性城市建设的指导意见，从空间韧性、工程韧性、管理韧性和社会韧性四个维度明确了78类任务分工。而此次发布的《规划》提出了基础设施空间布局、应急体系建设等方面的基本原则和目标要求，为提升城市韧性提供切实可行的规划指引。

《规划》提出，作为超大城市，北京要构建集中式与分布式相结合的韧性城市空间分区。其中，在市域层面，要立足京津冀协同发展，统筹生态网络、防灾网络和生命线系统，完善城市开敞空间与区域性防灾设施，构建“三环八廊多支点”的市域韧性城市支撑体系。

三环：三条韧性支撑环

依托城市公园环、郊野公园环、

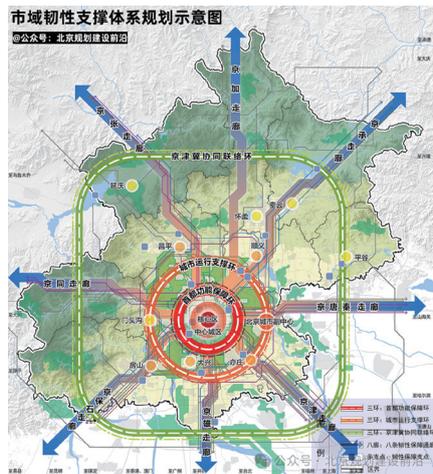
环首都森林湿地公园环和重要的生命线环廊，构建维持城市安全运行、支撑城市快速恢复、实现圈层联动互助、预留备份弹性空间的三条韧性支撑环（首都功能保障环、城市运行支撑环和京津冀协同联络环）。

八廊：八条韧性保障通廊

综合区域性战略资源供给通道、国家综合立体交通主骨架，构建承载多种功能的韧性保障通廊。包括京唐秦走廊、京津走廊、京雄走廊等。

多支点：多维度关键韧性保障支点

构建由全国及区域交通枢纽、重大能源设施、物流基地、综合应急救援基地等关键设施组成的韧性保障支点。

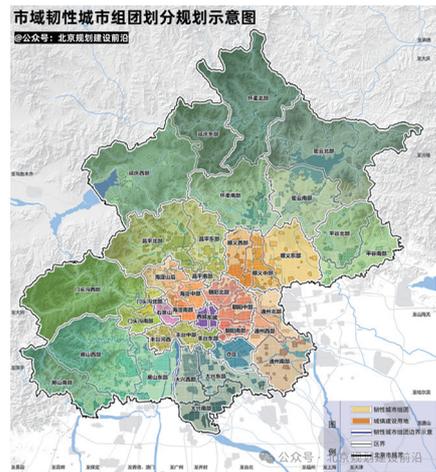


02 划分 39 个韧性城市组团

建设分布式的韧性城市组团是《规划》的亮点之一。

本市划分出39个韧性城市组团，例如海淀区包括海淀山后、海淀中部、

海淀南部3个组团，丰台区包括丰台河西、丰台中部、丰台东部3个组团。这些组团灾时能够发挥综合防范应对、居民基本生活条件保障、区域联合互助支撑作用，从而实现城市基本功能维持与快速响应恢复。



03 副中心打造韧性城市示范区

结合“一核一主一副，两轴多点一区”北京城市空间结构，《规划》提出差异化的韧性能力建设内容。

其中，首都功能核心区重点加强城市防灾减灾能力与应急指挥能力建设，保障安全、优良的政务环境；中心城区重点强化城市安全设施建设，加强生命线系统安全运行保障，保障城市灾时基本功能正常运行；北京城市副中心充分发挥“一翼”的示范带动作用，重点提升工程防御能力和社会应对能力，打造韧性城市示范区；

中轴线及其延长线、长安街及其

延长线重点通过有机更新，保护历史文脉延续，保障政治、文化、国际交往功能的正常运转；多点地区充分发挥国际航空枢纽、区域物流基地、空间资源以及区域门户优势，构建具有自给自足、互联互助能力的韧性空间圈层，生态涵养区强化资源战略储备，灾时保障水源、能源的有效储备与供应。

《规划》以首都安全保障为核心，制定一系列韧性发展目标，构建安全可靠、灵活转换、快速恢复、有机组织、适应未来的首都韧性城市空间治理体系。到2035年，全面形成兼具维持力和恢复力的韧性城市空间格局，城市安全薄弱地区基本消除，应对极端灾害风险的韧性能力全面提升。

04

提升面对灾变的多元备份、转换适应能力

提高市政基础设施区域保障能力。加强供水联通性，实行水厂联网供水、环线供水，独立供水分区应与相邻供水分区互联互通。加强打井设备、小型净水设施、送水车等设施储备，提升应急开采和送水保障能力。增强应急抢修能力，合理布局应急抢修站点，加强抢险队伍建设。

持续完善220千伏电网“分区运行，区内成环，区间联络”网架结构，完善各分区双环网架构，增加各分区间的联络通道，提高分区间互倒互带能力。集中建设区110千伏变电站逐步实现链式接线。提高10千伏配网可靠性。组织重点用户优化完善自备电源系统，督促重要用户完善应急自

备电源配置。

统筹考虑特定服务功能和自然灾害防范应对需求，同步提高场所设施的安全可靠水平，打造一批能够在紧急情况下满足居民转移安置、生活救助和健康隔离等需求的公共基础设施，增加应急避难场所储备供给，积极引入社会资本参与“平急两用”设施建设，加强对乡村公共服务设施建设的支持力度，提高乡村应急韧性。医疗机构应预留扩展空间用于平急结合，确保灾害发生时快速转换使用。

发挥综合医院主力军作用，承担区级定点医院储备任务。推进全市二三级综合医院传染病专科能力建设，提升常见传染病处置能力、疑难重症诊治能力和多学科协作综合诊疗服务能力。加强负压病房建设，提升整体服务水平。

加强综合医院平疫结合转换能力。对于新建综合医院，在重大疫情发生时，能够迅速转换为传染病患者收治病房。对于现有综合医院，进行合理布局和改造提升，形成平急结合的防疫设施布局模式。

严守132平方公里战略留白用地，推动布局优化、实地留白，重点围绕位于城市开发边界内、与城市集中建设地区有一定隔离空间的战略留白用地，强化市政基础设施接入条件，形成应急设施临时选址最为可行的区域，为城市应对危机提供缓冲空间。

05

分级分类推进薄弱环节任务实施

社区和村庄既是社会管理的基本

单元，也是城市综合防灾的前沿阵地。

《规划》提出，依托“一刻钟社区服务圈”，按照1000至1500米范围，构建以社区为主体的韧性基本空间分区，形成能够自适应、自组织、自协调的基层防线。

例如，社区公园、健身场地、学校操场等，平时满足市民休闲、娱乐、建设和教学等需要，灾时提供避难空间及紧急救援条件发挥，发挥就近防灾避险的作用；在消防、警务、避难场所基础上，整合超市、菜站、药店等各类设施，做好“平灾结合、平急两用”转化；针对极端灾害风险进行科普，普及灾害应急和适应性技能，对弱势居民提供援助服务。

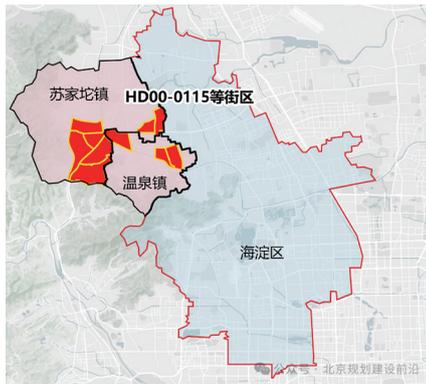
《规划》还提倡家庭—社区—组团每个层级负责三天物资供应，持续健全应急物资储备目录、标准。结合主要灾害发生后的医药物资需求和本市医药物资储备短板，逐步建立、定期更新《北京市居民家庭应急物资储备清单》。通过家庭储备方式，在灾害发生前期缓解全市医药物资需求压力，为周边支援争取时间；引导单位和家庭常态化储备适量应急物资。

在灾后恢复重建方面，《规划》明确，抓紧开展水毁工程修复及能力提升；推进城市内涝防治，推广建设透水式道路、下沉式绿地等海绵设施，让雨水“留得下、排得出”；实施首都西部生态屏障山水林田湖草沙一体化保护和修复工程，实施灾区废弃矿山生态修复；重点提升应急避险转移能力；加快推进通信体系建设等。

（来源：北京规划建设前沿）

海淀区中关村科学城北區（翠湖及北安河组团） 街区控制性详细规划

HD00—0115等街区位于海淀区中关村科学城北區翠湖及北安河组团，涉及苏家坨及温泉两镇。为落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》、《海淀分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》的要求，高标准建设科学城北區，重点打造北清路前沿科创发展走廊，推进翠湖创新发展极的规划建设，结合街区实际需求，组织编制了《海淀区中关村科学城北區HD00—0115等街区控制性详细规划（草案）》。



01 目标定位



国际领先的科创中心核心区



开放活力的产城融合示范区



蓝绿交织的创新风貌典型区

02 空间结构

一廊两核引领——依托北清路前沿科创发展走廊加强北清路创新产业集聚，强化 TOD 模式，提升站点周边

土地效能，依托稻香湖路站、温阳路站打造两大服务核心。

两区四片协同——东西打造北部会议中心及中关村体育休闲公园两大特色片区，并促进产城融合与职住平衡，结合轨道站点划定 4 大产城融合单元，内部设置多处产居共享服务中心。

蓝绿网络串联——加强蓝绿空间网络高品质塑造，打造开放、多元、活力的城市公共开敞空间。



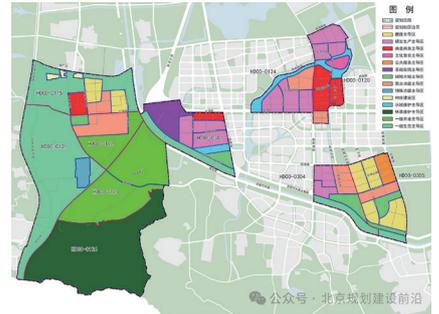
03 规模控制

到 2035 年，常住人口规模约 6.2 万人，城乡建设用地约 833.0 公顷，总建筑规模约 740.1 万平方米。

04 空间格局

划定 14 类主导功能分区：居住主导区、研发生产主导区、商业商务主导区、文化教育主导区、公共服务主导区、基础设施主导区、绿地水域主导区、混合功能主导区、特殊功能主导区、村庄建设区、水域保护主导区、林草保护主导区、一般农业主导

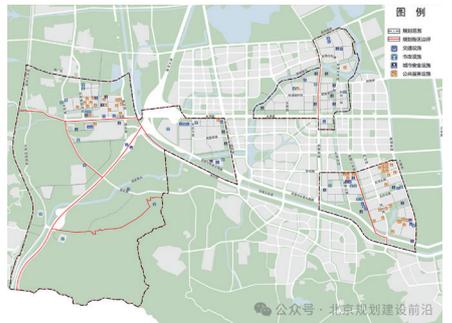
区、一般生态主导区。



05 配套服务设施

坚持优质均衡、多元开放，高标准规划配套设施，高质量提供基础教育、医疗卫生、养老设施、文化设施、体育设施等各项公共服务设施，以及市政、交通与城市安全设施，不断补充区域配套设施短板。

其中，规划公共服务设施 46 处，交通设施 20 处，市政设施 27 处，公共安全设施 25 处。



06 绿色空间

融入区域生态空间，优化山水共生的绿色生态环境，构建“山水画骨、网络串联、廊道引领、城野融合”的整体景观格局。

凸显山水，构建城市大尺度蓝绿骨架；增绿提质，构建活力公共体验网络；廊道引领，强化北清路生态创新风貌；城野融合，营造精致城市空间与野趣郊野空间活力交织的魅力城区。

07

交通体系

构建高效通达、舒适便捷、乐享游憩、智慧品质的现代化绿色综合交通体系。

2035年集中建设区道路网密度：8.2公里/平方公里；2035年绿色交通出行比例：80%。

打造以“轨道交通+公交快线”为主的对外公共交通，完善城市道路网结构布局，改善交通微循环系统。

08

地名规划

基于现状特点及现有地名，以保留尊重和创新为原则，延续历史文脉与村庄记忆，凸显自然地理特征，体

现区域科技创新特色，构建特色地名体系。



(来源：北京规划建设前沿)

政策研究

北京市工业用地先租后让指导意见（试行）

为贯彻落实中共中央关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的要求，深化产业用地市场化配置改革，根据《中共中央国务院关于构建更加完善的要素市场化配置体制机制的意见》（中发〔2020〕9号）、《关于支持新产业新业态发展促进大众创业万众创新用地的意见》（国土资规〔2015〕5号）、《自然资源部关于完善工业用地供应政策支持实体经济发展的通知》（自然资发〔2022〕201号），现就我市工业用地采用先租后让方式配置提出以下指导意见。

一、总体要求

（一）指导思想

深入贯彻党的二十大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面落实习近平总书记对北京一系列重要讲话精神，深化供给侧结

构性改革。按照北京市“十四五”规划战略布局，准确把握新发展阶段、深入贯彻新发展理念、加快构建新发展格局，科学配置土地资源要素，合理调控企业用地成本，维护所有者权益，切实推动实体经济发展。

（二）基本原则

坚持规划引领。以首都发展为统领，以推动高质量发展为主题，以改革创新为动力，依据城市总体规划、分区规划，深化控制性详细规划和产业发展规划，推动高精尖产业加快落地，引导土地资源要素向先进生产力聚集，提升质量效益和核心竞争力。

坚持市场配置。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，着力破除阻碍要素自主有序流动的体制机制障碍，打造更加公平的市场环境，充分保障不同市场主体平等获取生产要素

的权利，维护用地企业权益。

坚持放管结合。更好发挥政府作用，提升监管与服务水平，合理把握政策刚性与弹性，做好供地、用地保障，制定优化工业用地项目准入和租赁转为出让的考核标准、程序、方法，严格落实履约监管，切实维护全民所有自然资源资产所有者权益。

坚持节约集约。加强工业用地租赁、考核、出让、退出全生命周期闭环管理，落实企业投资项目承诺制，完善工业用地采用先租后让配置的准入和退出机制，严防土地闲置、囤地炒地、擅自转让或改变用途。

二、适用范围

北京市范围内工业用地采用先租后让方式供应时，适用本指导意见。

本意见所称先租后让，是指供地方供地时设定一定期限的租赁期，按

照公开程序确定国有建设用地使用权人，先以租赁方式提供用地，承租方投资工业用地项目达到约定条件后再转为出让的供应方式。

三、主要内容

(一) 明确管理职责, 落实监管责任

强化管理职责。在落实全市产业目录、负面清单、准入标准和鼓励政策的基础上，市发展改革委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局等部门应指导各区人民政府（以下均包含北京经济技术开发区管委会、临空经济新区（大兴）管委会）产业主管部门根据自身情况和发展需要，制定工业用地先租后让准入要求。

做好土地供应。各区人民政府要统筹谋划、合理把握供地布局、节奏和时序。属地规划自然资源主管部门（以下均包含具有相应职能的管委会主管部门）应依据建设用地规划条件、租赁转出考核指标等拟定供地方案。

明确考核责任。各区人民政府产业主管部门应协同属地规划自然资源主管部门制定辖区内工业用地租赁转为出让的考核标准。准入标准和考核标准应根据经济社会发展情况适时组织评估调整。

(二) 规范准入标准, 严格考核条件

各区工业用地先租后让需根据自身产业发展需求制定准入标准，明确可采用先租后让方式取得工业用地的产业类型和发展导向。

各区应拟定工业用地由租赁转为出让的考核条件，包括但不限于产业类型、投资强度、产出效率（含地均产出）、税收、创新能力、节能环保、地区贡献率、本地就业人口等考核指标。

保、地区贡献率、本地就业人口等考核指标。

(三) 规范供地程序, 做好分类管理

以先租后让方式供应的工业用地，租赁年期一般不超过5年，出让年期与租赁年期之和一般不超过20年。重大项目经市政府批准后可适当延长，最长租让年期不得超过土地使用权出让用途法定最高年限。

新增工业用地项目先租后让应严格按照招标、拍卖、挂牌出让流程确定土地竞得人或中标人，发布成交确认书。竞买保证金应按租赁期总租金额度计算缴纳，成交后竞买保证金自动转为租赁期租金。工业用地竞得人或中标人与各区人民政府签订履约监管协议，约定土地利用条件和考核标准，凭成交确认书向属地规划自然资源主管部门申请签订租赁合同。符合不动产登记条件的，可申请办理不动产权证书。

存量工业用地盘活利用采用先租后让方式供应的，在经区政府批准后，可采用协议方式确定土地使用权人。土地使用权人应与各区人民政府签订履约监管协议，凭批准文件向属地规划自然资源主管部门申请签订租赁合同。符合不动产登记条件的，可申请办理不动产权证书。

(四) 切实维护所有者权益

新增工业用地项目，先租后让租赁期间租金总额的计算方式为[竞得价/租赁和出让总年期]×租赁年限。通过考核转为出让时，地价款的方式为[竞得价-租赁期已缴纳租金总额]。

存量工业用地项目，盘活利用采

用先租后让方式供应时，租赁期间租金总额的计算方式为[补缴政府土地收益/租赁和出让总年期]×租赁年限。通过考核转为出让时，地价款的方式为[补缴政府土地收益-租赁期已缴纳租金总额]。

(五) 加强履约监管, 严格租让衔接

土地使用权人应于租赁期（含续租期）届满前至少6个月提出考核申请，各区人民政府组织有关部门依据履约监管协议对先租后让用地项目进行考核，考核工作应在租赁期届满前完成，并及时将考核结果书面通知土地使用权人及有关部门。

通过考核后，土地使用权人应在收到书面通知15日内向属地规划自然资源主管部门提出书面申请，签订出让合同并缴纳地价款，土地出让期限自租赁合同终止之日起计算。土地使用权人应在租赁期届满后持原不动产权证书、土地出让合同、土地出让价款缴纳凭证、完税凭证等材料，申请办理不动产登记。区政府应督促土地使用权人按期办理转出。

未通过考核的，土地使用权人应于租赁合同到期前完成退出。属地规划自然资源主管部门根据考核结果，报同级人民政府依法收回土地使用权，并办理不动产注销登记。

特殊情况下，土地使用权人可在租赁期届满前6个月向区政府提出续租申请，续租期限原则上不超过2年，续租租金按前期平均年租金缴纳。

(六) 严格用途管制, 确保高效利用

土地使用权人应按合同约定的用途使用土地。土地租赁期内承租的

国有建设用地使用权在完成开发建设前不得转让、转租、抵押。转出后，享有出让国有建设用地使用权权能。

对擅自改变土地用途、转换产业类型、变相进行房地产开发、未按约定时间和方式足额缴纳租金或在未完成开发建设前转让、转租、抵押土地使用权的，由所在区政府组织相关部门按照法律法规和履约监管协议进行处置。情节严重的，解除租赁合同或出让合同，收回土地使用权。

(七) 完善退出机制，健全闭环管理

工业用地租赁期内，如因土地使用权人自身原因无法继续自用土地，可申请退还租赁土地使用权。区政府收回租赁土地使用权，按照合同约定扣除违约金后，退还剩余年期土地租

金。对已建成的建筑物、构筑物及附属设施等，可继续使用的，由专业机构按照重置价格结合成新程度评估后给予相应补偿；不可继续使用的，应自行拆除，无法自行拆除的，收取拆除成本；造成生态环境损害的，应承担生态环境损害赔偿赔偿责任。

土地出让后，土地使用权的退出、收回、续期按现行政策办理。

四、保障措施

(一) 加强组织领导

市发展改革委、市科委中关村管委会、市经济和信息化局等部门应加强顶层设计、统筹协调，完善相关标准和配套政策，对各区工作进行指导。各区政府应建立联席会议制度，按照“谁制定标准、谁评估考核、谁履责监管”的原则开展相关工作。

(二) 做好信息公开

各区政府应向社会公开发布拟采用先租后让方式供应土地的用地信息，定期监测已供地块项目开发运营状况，公开执行情况，接受社会监督。做好国家及本市相关政策解读，开展咨询服务，为企业提供便利。

(三) 实施政策跟踪

市规划自然资源委及时跟踪评价政策实施情况，根据各区政府和用地企业提出的意见建议，组织相关部门开展专题研究，适时修改完善政策。

各区政府、有关部门可根据本意见，结合本地区实际情况，制定具体办法。

本指导意见自印发之日起生效，有效期5年。

北京市规划和自然资源委员会

2024年2月18日

(来源：北京市规划和自然资源委员会)

北京市城市更新三大配套文件正式出台 涉及统筹主体确定、项目库管理及专家委员会管理

近日，北京市住房和城乡建设委员会正式印发《北京市城市更新实施单元统筹主体确定管理办法（试行）》《北京市城市更新项目库管理办法（试行）》《北京市城市更新专家委员会管理办法（试行）》三个规范性文件，文件将于2024年5月10日正式施行。

北京首次立法

区域综合性项目或多个城市更新项目可划定为一个实施单元，由统筹主体统一谋划、统筹实施。

《北京市城市更新实施单元统筹

主体确定办法（试行）》明确了北京市城市更新实施单元统筹主体的确定路径，重点解决“谁能当主体”“谁来确定主体”“如何确定主体”“主体能干什么”“如何监督管理”5方面的问题。

北京市首次在立法中明确，可以将区域综合性更新项目或者多个城市更新项目，划定为一个城市更新实施单元，统一规划、统筹实施。

例如东城区隆福寺文化街区项目、朝阳区朝外大街沿线提升项目、

石景山区模式口历史文化街区项目等都是区域综合性项目，整合保护性修缮改造、环境整治、补齐现代都市功能、增设社区交往空间等需求于一体，就采用了实施单元统筹主体的模式开展城市更新。



模式口历史文化街区



文件明确了区政府根据城市更新实施单元的实际情况，综合考虑实施单元范围内物业权利人、相关权益主体需要，明确统筹主体应当符合的基本条件。

鼓励引入规划设计和策划运营能力强、公共关系处置经验丰富、商业信誉突出的专业企业，通过采取与物业权利人联营、合作、入股等多种方式，实现资源整合和权责明晰，推动项目高水平策划、专业化设计、市场化招商、企业化运营。



本着适配项目、按需赋能的原则，重点从推动达成区域更新意愿、整合市场资源、推动项目统筹组合、推进更新项目实施及其他需明确事项等 5 个方面对实施单元统筹主体进行了赋权赋能，提高主体参与城市更新的吸引力。

项目库实行闭环管理 入库项目可享受多项政策支持

《北京市城市更新项目库管理办法（试行）》明确了北京市城市更新项目库定位与管理要求，理顺了城市更新项目库运行机制，并与现行审批机制无缝衔接，实现了支持引导北京市城市更新项目的生成、实施与运营，加强服务保障、优化实施程序、规范建设管理等功能。

北京市城市更新项目库采取闭环管理，即“更新意愿和项目征集——储备项目库——实施项目库——编制计划——审批实施——项目出库”管理体系。

城市更新项目纳入储备项目库后，各区政府、区城市更新主管部门及行业主管部门将提供“靠前服务、联合会商、专家咨询”等专项服务保障，推动项目孵化、生成和实施。纳入计划的项目可享受建筑用途混合、综合确定土地价款、提前勘察设计招标、信贷及住房公积金等各项政策支持。



同时，纳入计划的项目视同完成“多规合一”平台初审，实施主体即

可开展实施方案编制工作。方案通过联审后，与“多规合一”平台实现有效衔接。

建立专家委员会

“最强大脑”赋能城市更新

城市更新涉及土地及规划、城市设计、建筑设计、工程建设、产业研究、市政交通、风景园林、生态环境、城市安全、历史文化、社会治理、金融投资、政策法律和咨询策划等多个专业领域，需要各方面专家的“最强大脑”为人民群众的美好生活提供技术支撑和智力支持。

《北京市城市更新专家委员会管理办法（试行）》明确了专家的职责、权利及义务等内容。

文件明确指出，专家委员会专家要为北京市城市更新重大决策和重要工作提供专家论证和决策咨询；为城市更新的重要政策制定、重大规划编制、重要文件出台进行专业论证；对重大城市更新项目提出咨询意见；对北京城市更新中的重大问题进行调查，积极建言献策；每位专家每年至少完成一份专项报告。

专家的入选由行业主管部门推荐，由市住房城乡建设委聘任并颁发聘书，每届任期 3 年，可以连聘连任。

下一步，市住房城乡建设委将按照《北京市城市更新条例》要求，进一步跟进完善相关配套政策文件，打造城市更新政策“工具箱”，及时跟进项目进展，积极推动项目实施，聚焦重点工作、群众关切，围绕完整社区、精品街区、活力片区、站城融合等专题，谋划推动一批有影响力的示范项目落地。

（来源：安居北京）



| 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