

房山快讯

北京中医药大学房山医院 在“北京市病案信息与管理技能比赛”中喜获佳绩



为落实国家卫健委《全面提升医疗质量行动计划（2023年—2025年）》，加强病案质量管理，持续提高病案首页数据质量，北京医学会病案管理学会于2024年3月—4月举行了“北

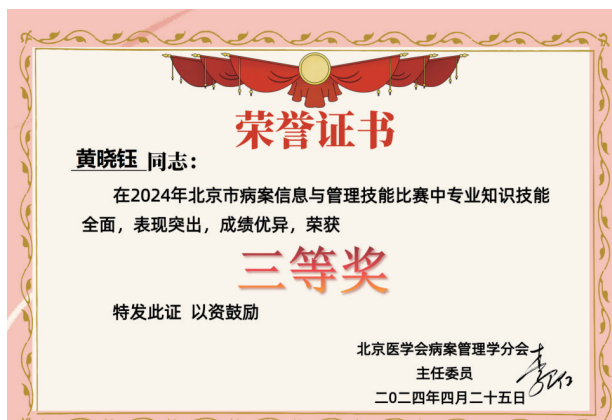
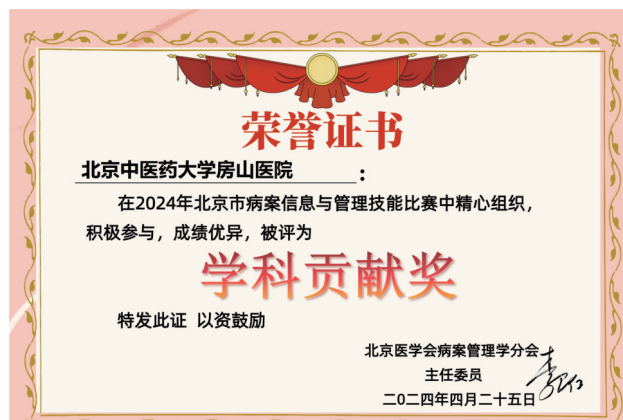
京市病案信息与管理技能比赛”。北京中医药大学房山医院响应学会号召，选派病案质控科两名人员积极参赛。

北京市病案技能大赛预赛于3月28日举行，共有77家医疗机构，293

人参赛，覆盖三级、二级、综合和专科医院，北京中医药大学房山医院病案质控科黄晓钰脱颖而出，与其他52名选手一同进入决赛。

决赛于4月25日举行，经过激烈

角逐，黄晓钰进入北京市前20名并荣获三等奖。北京中医药大学房山医院荣获“学科贡献奖”，是本次大赛中获此殊荣的唯一一家中医医院，实现了该院在本专业比赛中零的突破。



（来源：房山区卫生健康委）

北京放宽限购：可在五环外再买一套商品住房

4月30日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于优化调整本市住房限购政策的通知》（以下简称“通知”）。

通知显示，为更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，在执行现有住房限购政策的基础上，允许相应的居民家庭（含夫妻双方及未成年子女，下同）或成年单身人士，在五环外新购买1套商品住房（包括新建商品住房和二手住房）。

具体而言：

1. 本市户籍居民家庭（含驻京部队现役军人和现役武警家庭、持有有效《北京市工作居住证》的家庭），已在京拥有2套住房的；

2. 本市户籍成年单身人士，已在京拥有1套住房的；

3. 连续5年（含）以上在本市缴纳社会保险或个人所得税的非本市户籍居民家庭或成年单身人士，已在京拥有1套住房的。

其中，新购买商品住房位于通州区（不含台湖、马驹桥地区）的居民家庭或成年单身人士，还须为通州区户籍，或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。

这意味着，针对京籍家庭而言，即使在北京已经拥有两套住房，现在也无需通过出售房产来腾出购房指标，便可以直接在五环外区域再购买一套住房。而对于京籍单身及非京籍人士，即使已拥有一套住房，同样可以直接在五环外区域再添置一套房产。

值得注意的是，这是北京近期第二次调整限购政策。今年3月27日，北京取消离婚限购，宣布废止“夫妻离异任何一方3年内不得在京购房”的规定政策。

广东省城乡规划局住房政策研究

中心首席研究员李宇嘉告诉中国房地产报记者，对于北京来说，贯彻了“小步快跑，一区一策”的原则，即贯彻支持刚需和改善的原则，针对库存压力大，价格下跌明显的区域，将需求引导至外围区域，既实现供需匹配，在去化库存的同时，释放多套房购置的资格，将高度集中在中心区的购房需求，转移至外围，实现人口疏解的同时，将部分产业、就业也疏导出去。

李宇嘉进一步强调，当前形势迫切要求包括北京、天津在内的一线城市积极出台市场纾困措施，确保商品房市场能够继续发挥其在经济中的稳定基本盘和领头羊作用。“尽管自2022年以来，国家层面已经推出了一系列力度空前的纾困政策，但到今年一季度，无论是新房还是二手房市场，仍未止住下跌的态势。”

合硕机构首席分析师郭毅则从市场数据角度分析。她表示，从新房市场来看，目前五环外的库存量已经占据了整个北京新房市场库存的81%，这一比例相当之高。而在二手房市场，虽然城区内的挂牌房源量也相当可观，但五环外的挂牌房源量也占到了不小的比重。“此次放宽限购政策实际上是为了在增加市场增量需求的基础上，更好地优化库存相对较高的区域，进而推动整个市场朝着更加健康、良性的方向发展。”

但也有声音认为，此次新政力度较小，效果或不及预期。

“当下刚需类甚至部分首改类群体受制于收入的不确定性，入市的速度不会那么快。”镜鉴咨询创始张宏伟表示，有能力有经验的购房者会谨慎选择甚至不想在郊区买房投资，大部分人还是能往市中心就往市中心，最近一线城市的高端楼盘、豪宅卖得非常好，其实就是这个原因。

郭毅则对这次新政持有较为乐观的预期。她预计，限购的宽松将首先影响主城区，特别是五环周边及其外围区域，如朝阳的奶西村、崔各庄、东坝，海淀北、昌平南以及石景山的北新安等片区。“这些区域由于产业配套完善以及未来城市规划的优越性，预计将首先享受到政策带来的红利。”

郭毅还表示，首轮放宽政策主要面向的是改善型购房人群，因此主城区中发展势头良好的区域将更有可能承接来自这些拥有多套房产、寻求职业和生活品质升级的家庭的需求。接下来，随着限购政策的进一步放宽，以及市场对未来发展前景的乐观预期，第二轮承接力强的区域可能会是那些适合刚需和刚改购房者的片区，如顺义后沙峪、昌平偏北部片区、房山良乡和大兴黄村等，这些区域有望受益于政策带来的市场利好。

由于此次政策在“五一”长假前公布，多位受访人士预计“五一”期间，市场到访量将会有显著增长。然而，是否能够实现更高的成交转化率，他们认为关键在于二手房市场能否实现更快速的流通，以及能否止住当前的房价跌势。

“一方面是打通堵点，促进良性循环。另一方面则要修复市场信心。”李宇嘉建议，要推动新房和二手房、刚需和改善的良性循环，将积压待售量大，价格不断下跌的二手房挂牌量降下来，通过提高循环效率和交易规模，稳定价格预期，避免价格进一步下跌，并带动置换需求，特别是新房市场置换需求。也要继续优化政策，打通交易循环的堵点，比如积极推进老旧小区改造、新房片区公共配套补短板，降低经纪费率、降低交易税费等。

（来源：中房网）

多城力推住房“以旧换新”，更多一线城市有望跟进。

4月23日，深圳市房地产业协会发布消息称，为加快深圳市商品住房流通，提升交易便利度，更好满足居民刚需和改善型住房需求，深圳市房地产业协会与深圳市房地产中介协会联合发布《开展我市商品住房“换馨家”活动》的通知，宣布在全市开展住房“以旧换新”活动。据记者了解，该活动

自5月1日开启，为期一年。截至目前，参与“换馨家”活动的第一批项目有13个，首批房地产经纪机构共21家。

中国银行研究院研究员叶银丹对记者表示，整体上看，住房“以旧换新”政策有助于加快新房和二手房的销售速度，畅通新房、二手房链条，进而在提高楼市活跃度方面起到积极作用。

中指研究院华南分院高级分析师孙红梅在接受《证券日报》记者采访时表示，从3月份的成交情况来看，中指研究院数据显示，深圳新房住宅成交2245套/22.98万平方米，成交面积环比上涨167.21%；二手住宅共成交3855套/36.48万平方米，成交面积环比上涨110.75%。可以看到，受楼市政策支持叠加房贷利率下调等利好因素带动，深圳市购房需求逐步释放。此次“以旧换新”活动即将正式启动，有助于提升后续住房买卖交易便利度，缩短换房周期，更好满足居民刚需和改善型住房需求。

据中指研究院监测，自2023年下半年以来，全国已有超30个城市表态支持商品住房“以旧换新”。

（来源：中房网）

北京发布首宗住宅 + 产业 + 配套组合供应用地预申请

5月6日，北京市规划和自然资源委员会发布1宗预申请用地，为朝阳区酒仙桥旧城区改建项目1019-0005、0006、0007地块、孙河乡前苇沟组团棚户区改造土地开发项目3006-006、008、009、010、011地块、中关村朝阳园北区2905-

0017地块。

据悉，该项目首次采用了将住宅用地与产业用地及商业配套用地一次性组合供应的方式，总建筑面积约15.7公顷，规划建筑规模约28.3万平方米，起始价112亿元。

该项目由3个地块组成，其中酒仙桥地块建设用地面积约4.17公顷，规划建筑规模约10.48万平方米，规划用途为二类居住用地、托幼用地；孙河乡前苇沟地块建设用地面积约8.25公顷，规划建筑规模约9.61万平方米，规划用途为二

类居住用地、商业用地、机构养老设施用地、社区综合服务设施用地及社区卫生服务中心用地；中关村朝阳园北区地块建设用地面积约3.28公顷，规划建筑规模约8.21万平方米，规划用途为其他类多功能用地。

（来源：房讯网）

如何提升村庄规划编制质量和实效

前不久，自然资源部、中央农村工作领导小组办公室联合印发《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》（自然资发〔2024〕1号，以下简称《通知》），全面贯彻落实2024年中央一号文件精神，用好“千万工程”经验，解决村庄规划编制工作存在的盲目追求全覆盖、成果质量不高、实用性不强等问题，更好地支撑宜居宜业和美乡村建设。

学习运用“千万工程”经验

因地制宜、分类施策、循序渐进、久久为功

2003年6月，时任中共浙江省委书记的习近平同志亲自谋划、亲自部署、亲自推动实施“千村示范、万村整治”工程，造就了万千美丽乡村，造福了万千农民群众。“千万工程”顺利实施的重要经验，就是因地制宜、分类施策、循序渐进、久久为功。

2019年5月，自然资源部印发《关于加强村庄规划促进乡村振兴的通知》（以下简称35号文），对村庄规划的主要任务进行全面部署，强调坚持因地制宜、突出地域特色；坚持有序推进、务实规划。

2020年12月，为推进乡村振兴战略实施，自然资源部印发《关于进一步做好村庄规划工作的意见》（以下简称57号文），进一步强调有序推进村庄规划编制、尊重农民意愿等原则，提出以国土“三调”为基础划好村庄建设边界等要求。

2024年2月，自然资源部、中央农村工作领导小组办公室联合印发《通知》，运用“因地制宜、分类施策”的经验，从强化县域层面统筹、提升编制成果质量、加强土地政策融合三方面针对不同类型、不同发展阶段的村庄明确了工作任务；运用“循序渐进、久久为功”的经验，在35号文、57号文的基础上进一步从分类推进规划编制、引导农民广泛参与、健全实施与保障机制三方面，明确工作要求，逐步完善对村庄规划的指导。

落实中央一号文件要求

强化县域统筹、分类编制、强化乡村空间设计

2月3日，中央一号文件《关于学习运用“千村示范、万村整治”工程经验有力有效推进乡村全面振兴的意见》公布，对2024年全国农业农村工作做了全面部署，其中涉及村庄规划工作的核心要求是强化县域统筹、分类编制村庄规划和强化乡村空间设计。

（一）加强县域统筹

我国农村地域广阔，随着城镇化进程的持续推进，大量农民离开故土。资源闲置、粗放利用等问题进一步加剧。当前，急需顺应乡村地区人口变化趋势，科学引导和配置空间资源，带动人口、资源、产业向优势地区集聚，优化乡村地区城镇、农业、生态空间格局，更高效配置空间资源，更好满足农民就地过上现代生活的诉求。

因此，《通知》落实中央一号文件“强化县域国土空间规划对城镇、村庄、产业园区等空间布局的统

筹”要求，提出在县乡级国土空间规划中，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；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。

（二）分类有序编制

广大乡村地区，建设需求不高。2013年12月，习近平总书记强调，“随着经济社会发展，一些村落会集聚更多人口，一些自然村落会逐步消亡，这符合村庄演进发展规律。关键是要做到规划先行，哪些村保留、哪些村整治、哪些村缩减、哪些村做大，都要经过科学论证，不要头脑发热，不顾农民意愿，强行撤并村庄，赶农民上楼”。编制村庄规划，必须立足于村庄发展基础，把握演变趋势，合理确定有编制需求的村庄，正确理解有条件、有需求的村庄“应编尽编”，不盲目追求村庄规划编制“全覆盖”，不要求编制进度“齐步走”和成果深度“一刀切”，避免简单地定任务、赶进度和层层加码。

因此，《通知》落实中央一号文件“分类编制村庄规划，可单独编制，也可以乡镇或若干村庄为单元编制，不需要编制的可在县乡级国土空间规划中明确通则式管理规定”要求，明确“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。需要重新编制的，聚焦重点发展村庄，可单独编制，也可多村合并编制，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。通过上述方式，实现乡村地区空间规划管理全覆盖。

（三）强化乡村空间设计

2018年3月，习近平总书记参加十三届全国人大一次会议山东代表团审议时强调，要推动乡村振兴健康有序进行，规划先行、精准施策、分类推进，科学把握各地差异和特点，注重地域特色，体现乡土风情，特别要保护好传统村落、民族村寨、传统建筑。

2022年10月，党的二十大提出“建设宜居宜业和美乡村”。其中，重点任务之一是扎实稳妥实施乡村建设行动，主要解决“有新房没新村，有新村没新貌”问题，具体工作包括统筹推进乡村基础设施和公共服务设施建设、保护传统村落和特色民居，提升乡村风貌等。

《通知》深刻领会上述精神，落实宜居宜业和美乡村、美丽乡村建设有关要求，按照中央一号文件“强化乡村空间设计和风貌管控”的部署，进一步细化乡村空间设计有关内容。一是因地制宜开展空间设计，按照全域全要素的要求，从大地景观、村庄风貌、重要建筑等不同层次、不同侧面体现不同村庄的特点，实现各美其美、美美与共的目标，杜绝“千村一面”。二是通过空间设计引领空间分布，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。

提高村庄规划编制质量和实效

从六方面加强实效性、可操作性和执行约束力

根据中央一号文件“加强村庄规划编制实效性、可操作性和执行约束力”要求，《通知》围绕严守底线、注重资源资产调查、加强安全韧性、强化规划与土地政策融合、加强全生命周期管理、强调农民参与和人才培养等方面进行了明确，以提高村庄规划编制的质量和实效。

（一）严守底线

编制村庄规划，引领宜居宜业和美乡村建设，推进全面乡村振兴，重点要统筹发展与安全的关系，守住粮食安全、生态安全底线和历史文化保护线，科学选址建设空间保障农民生命安全，是保障国家安全健康发展的基础和前提。

《通知》强调，一要守耕地保护和生态保护底线。落实耕地和永久基本农田保护的管控要求，用好政策工具，引导耕地“数量、质量、生态”系统连片保护，并落实生态保护红线管控要求。二要守历史保护底线。在规划中明确历史文化保护线，历史文化名村、传统村落等特色保护类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”。三要守节约集约用地底线。在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规模的前提下，优化细化村庄建设边界，促进各类建设用地高效集聚。

（二）注重资源资产调查

自然资源部充分发挥机构改革优势，在现状调查的基础上，用好资源环境承载能力和国土空间开发适宜性评价、年度国土变更调查、权属调查等相关成果。同时，拓展资源资产调查范围，将存量作为重要的资源资产，进一步摸清潜在存量空间和村庄发展需求。

《通知》强调，立足本地资源禀赋特点和资产关系，把握生态、农业、城镇三类空间的基本格局，了解本村自然资源情况，把握历史文化内涵，找准本村地域特色和比较优势。

（三）加强安全韧性

2023年7月，国务院办公厅印发《关于积极稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设的指导意见》，要求从规划和用地保障等方面积极探索，稳步推进超大特大城市“平急两用”公共基础设施建设。2023年8月，自然资源部办公厅印发《关于统筹做好“平急两用”公共基础设施国土空间规划和用地保障工作的通知》，要求严格按照土地管理法律法规和国土空间规划（包含村庄规划），编制平急功能复合的国土空间规划，将“平急两用”公共基础设施用地和留白空间统筹纳入国土空间规划“一张图”，严格实施管理。

郊区规划建设“平急两用”公共基础设施，有助于推进治理“大城市病”和城乡融合发展、区域一体化发展，城乡融合与乡村振兴需要城乡资源流动，带动乡村有效流量空间，通过流量带来效益，形成新的增长点。

《通知》有关“平急两用”的内容，主要包括两

（下接04版）

(上接 03 版)

个方面：一是城乡统筹。强调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。二是突出重点。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) 强化规划与土地政策融合

随着乡村振兴快速推进，各地在规划和土地政策融合方面开展了一些探索。如广西、贵州探索村庄建设用地规模在乡镇、村庄之间腾挪，盘活存量资源，满足不同发展阶段、不同发展诉求的村庄对空间资源的不同需求；江苏探索在县或乡镇总体规划中预留部分规划建设用地规模，未来结合项目落地落图，以应对乡镇村项目急、小、快，且部分选址有特殊要求须远离村镇居民点等问题；浙江探索通过村庄规划引导全域土地综合整治，优化整合永久基本农田、村庄建设边界等空间。

《通知》在总结地方经验的基础上重点解决三方面问题：一是解决发展弹性问题，提出在县乡级国土空间规划中预留一定比例建设用地规模，用于满足确需在村庄建设边界外实施的文化旅游设施、农业设施、邻避设施等项目的落地需求。二是解决规划可操作性问题，提出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，优化乡村生产、生活、

生态空间布局和形态，确保建设空间、农业空间集约高效、生态空间稳定安全。三是解决规划效能问题，提出鼓励探索建设用地兼容和农业生态空间复合利用模式，提高空间资源的利用效率。

(五) 加强全生命周期管理

村庄规划编制和实施，涉及发展改革、农业农村、住建、交通、水利等多个部门，需要强有力的统筹协调机制，确保规划意图有效落地实施。但目前有的地方没有建立村庄规划编制实施的统筹协调机制，有的虽已建立，但部门间配合协同不好、信息共享不够，未能有效发挥作用。另外，从国土空间规划“一张图”实施情况看，乡村一级对此重视不够，需要进一步提高国土空间规划数字化管理整体水平，提升基层治理能力，提高村庄规划编制、审批、实施和管理效能。

为此，《通知》强调从三方面加强管理：一要健全保障机制，建立政府领导、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。二要完善政策和技术标准，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。三要用好信息化手段，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。

(六) 强调农民参与和人才培养

村庄规划有别于城市规划的地方在于，村庄规划的实施是农民主导，村民的意愿对于规划的实施至关重要。《城乡规划法》对引导农民参与规划作了具体要求，凸显其重要性。自然资源部也多次强调，在村庄规划编制过程中强化村民主体和村党组织、村民委员会的主导作用，积极想办法引导农民参与。但从实践看，引导农民参与村庄规划工作做得不够，效果一般。

《通知》按照“发动农民参与+专业技术人员赋能+在地规划人才培养”的思路，鼓励调动农民参与规划、实施规划的积极性。一是讲清楚规划是什么。要求村庄规划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，让基层干部和农民群众对村庄规划有基本了解。二是发挥能人乡贤的作用。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。三是加强在地规划人才的培养。建立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。

为了便于农民参与，《通知》还鼓励丰富村庄规划成果的表达方式，可以制作直观易懂的版本，让农民看得懂、好操作、能监督。

(来源：i 自然全媒体)

《关于优化老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准的通知》政策解读

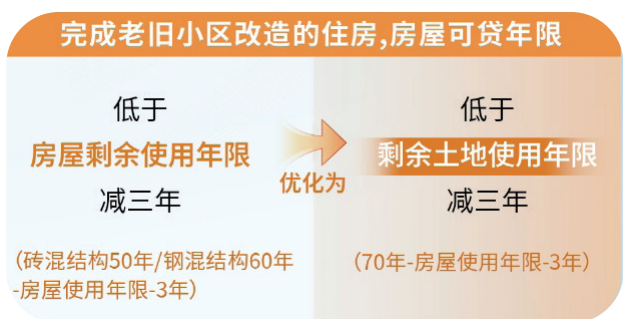
(一) 本次政策优化的背景是什么？

为积极稳妥推动城市更新，服务城市发展和居民住房改善需要，减轻缴存职工购房压力，激发房地产市场活力，经北京住房公积金管理委员会第三十二次全体会议批准，加大住房公积金对完成老旧小区改造住房的支持力度，优化调整老旧小区改造后住房公积金贷款期限核定标准。

(二) 老旧小区住房支持范围有哪些？

借款人购买改造后的老旧小区住房在公积金贷款期限上予以政策支持，老旧小区住房改造项目具体包括“节能综合改造”“抗震节能综合改造”“单项改造和环境整治”危旧楼改建”老旧小区改造项目名单以北京市住房和城乡建设委员会提供为准。

(三) 优化后的贷款期限核定标准是什么？



公积金贷款经办部门最终根据房屋可贷年限、借款人年龄等因素确定借款人最长贷款期限。

政策优化后，有效解决老旧小区住房买卖中因房屋使用年限较长导致贷款期限较短的问题，进一步减

轻借款人购房及还款压力。

1. 购买同一套老旧小区住房，公积金贷款从贷不了变为贷得了。

例如：借款人单身、个人月缴存额 1250 元、缴存比例 12%，购买一套完成老旧小区改造的 1977 年砖混住房。

按原政策，无法办理公积金贷款
(0 年=50 年-(2024-1977)-3 年)

政策优化后

在符合其他贷款条件的情况下
借款人可申请公积金贷款

贷款期限最长 20 年

(20 年=70 年-(2024-1977)-3 年)

首套住房的贷款金额 93 万元

2. 购买同一套老旧小区住房，公积金贷款从贷的短、贷的少变为贷的长、贷的多。

例如：借款人单身、个人月缴存额 1250 元、缴存比例 12%，购买一套完成老旧小区改造的 1987 年砖混住房。

按原政策，在符合其他贷款条件的情况下借款人最长可申请的贷款期限为 10 年 (10 年=50 年-(2024-1987)-3 年)，首套住房的贷款金额最多为 53 万元。

政策优化后

在贷款条件不变的情况下

借款人的贷款期限可延长至 30 年

(30 年=70 年-(2024-1987)-3 年)

贷款金额放大为 120 万元

与原政策相比，相当于增加 20 年贷款时间。

3. 申请同等贷款额度，月偿还金额下降，有效减轻借款人还款压力。

例如：购买一套完成老旧小区改造的 1987 年砖混住房。按原政策，在符合其他贷款条件的情况下，借款人最长可申请的贷款期限为 10 年，如贷款 120 万元，每月的最低还款额为 6085 元。

政策优化后

在贷款条件不变的情况下

借款人的最长贷款期限可延长至 30 年

同样贷款 120 万元

月最低还款额为 4601 元，每月可节省月

供 1484 元，有效降低借款人还款负担。

(四) 购买老旧小区改造后住房需要提供什么证明材料？

无需提供证明材料，承办公积金二手房评估工作的评估公司及合作的商业银行依据北京市住房和城乡建设委员会提供的老旧小区改造项目名单对借款人所购住房进行房屋年限评估。

(五) 本次政策优化的执行日期从何时开始？

本次政策优化自 2024 年 4 月 17 日施行。

(来源：北京公积金)