

# 新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.06.21

6月第三期 总第 221 期 (本期 4 版)

主办 / 北京市房山新城投资有限责任公司  
总编 / 城投智汇

房山 快讯

## 区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记重要指示精神,研究部署灾后恢复重建等工作

6月20日,区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记对防汛抗旱工作作出的重要指示精神,研究部署灾后恢复重建等工作。区委书记阳波主持会议。

会议强调,要提高政治站位,高度重视防汛工作,切实把思想和行动统一到习近平总书记重要指示精神上来,充分做好防汛各项准备。要压实责任,各部门、各乡镇(街道)

要坚决扛起防汛责任,严格落实汛期24小时值班和领导带班制度,对预案、物资、队伍、人员转移避险等各项应急准备进行再检查、再落实,及时整改问题隐患。要突出重点,做好分级、分类、分场景应急演练,强化主动转移避险工作,建立完善户籍人口、常住人口和特殊人群“三本台账”,确保组织有效、反应快速、运转高效,科学稳妥应

对汛情险情。

会议强调,要认真领会十三届市委常委会第116次会议精神,抓好贯彻落实。“一年基本恢复”工作成绩来之不易,要继续做好已完工项目验收等收尾工作,确保经得住汛期的考验。要加快提升类项目建设,加强质量安全管理,总结运用恢复重建项目建设的好经验好做法,科学安排时序,提高资金使用

效率。要加强组织领导,将灾后重建工作作为当前全区最重要的任务抓紧抓好,纪检、审计部门要全程跟进监督,确保做好恢复重建“后半篇”文章。

会议听取了房山区九届人大五次会议有关事项的汇报。

会议还研究了其他事项。

(来源:北京房山)

## 东城区领导到史家营乡、大安山乡考察结对帮扶工作

6月18日,东城区领导到史家营乡、大安山乡考察结对帮扶工作。东城区委书记孙新军、房山区委书记阳波参加活动并进行座谈。

孙新军、阳波一行到史家营乡红色教育展览培训中心、大安山乡大安山矿矸煤涧村异地选址地块实地察看了项目建设进展情况,分别了解了东城区与两乡结对帮扶工作开展情况,并就两区结对帮扶工作开展情况和下一步工作安排进行了座谈交流。

孙新军表示,经过一年时间,

史家营乡和大安山乡各项基础设施基本恢复,相信房山一定能为群众建好美丽宜居的新家园。下一步,东城区要提高政治站位,坚决落实好党中央决策部署和市委工作要求,细致周全谋划,全力以赴支援结对地区的恢复重建和全面发展;要狠抓落实,完善“三帮一”组团式帮扶机制,摸透结对乡需求,细化工作举措,持续提升恢复重建成效;要瞄准长远,以提升结对乡“自我造血”能力为目标,依托结对乡红色资源、旅游产业等谋深做实一批

项目,深挖东城区优势资源持续开展精准帮扶,打造一批“平急两用”综合体,助力结对乡全面提升。

阳波衷心感谢东城区对房山区灾后恢复重建工作的大力支持和无私帮助。表示,一年来,房山区在市委、市政府坚强领导下,在各兄弟区大力支持下,灾后恢复重建工作取得阶段性进展。下一步,房山区将锚定“一年基本恢复、三年全面提升、长远高质量发展”目标,补齐基础设施短板,结合美丽乡村建设,着力提升文旅产业发展水平,

推动受灾地区全面恢复提升。希望双方持续巩固结对成效,推动房山山区公共服务改善和环境升级,发挥东城区在文旅、医疗、教育、科技创新等领域资源优势和房山区历史文化资源丰富、生态环境优美、发展空间广阔优势,在更大范围、更多领域深化合作,携手做好灾后恢复重建“后半篇文章”。

东城区领导王华伟,房山区领导张明智、李进伟参加。

(来源:北京房山)

## 国家统计局：5月房地产市场弱复苏，开发投资降幅走扩

在利好政策作用下，房地产市场出现了一些积极变化。

国家统计局数据显示，1-5月份新建商品房销售额同比下降27.9%，降幅较1-4月收窄0.4个百分点。5月单月，商品房销售面积和销售金额降幅分别收窄2.1个百分点和4.1个百分点。

与此同时，5月房屋新开工面积止跌，单月环比上涨5.67%，1-5月累计同比降幅较1-4月收窄0.4个百分点，这是新开工面积连续三个月收窄。

国家统计局新闻发言人、总经济师、国民经济综合统计司司长刘爱华表示，政策效应释放还需要一定时间，目前房地产市场仍在调整过程中。

国家统计局数据显示，1-5月份，房地产开发投资同比下降10.1%，降幅较1-4月扩大0.3个百分点，累计增速为2020年3月以来新低，且开发投资额累计降幅连续3个月扩大。

总体来看，国民经济延续回升向好态势，商品房销售面积、金额、累计同比增速继续保持低位但降幅有放缓和收窄趋势，预计房地产开发投资的增速仍将延续筑底震荡走势。

“517”新政叠加地方进一步调整优化房地产政策，利好持续发酵，5月房地产市场延续弱修复态势。

国家统计局数据显示，5月全国新建商品房销售面积为7390万平方米，环比上涨13%，销售金额为7598亿元，环比上涨12%。同比降幅分别为较上月收窄2.1个百分点和4.1个百分点。

1-5月销售面积和金额累计同比降幅分别为20.3%和27.9%，较1-4月分别增加0.1个百分点和收窄0.4个百分点。

5月政策频繁，从中央“517”新政首付比、房贷利率、公积金利率等三大信贷政策调整，到地方45省市持续宽松政策，一线城市上海、深圳松绑限购，杭州、西安全面取消限购。

利好政策短期对楼市起到了提振作用，短期内居民购房信心略有修复。

从CRIC监测数据来看，部分重点二三线成交率先复苏，杭津青汉佛徐等二三线新房成交环比增幅均在20%以上。

从国家统计局公布的5月70个大中城市房价变动情况来看，各线城市商品住宅销售价格环比、同比降幅均有所扩大。

同比来看，新房和二手房同比持平，新房整体降幅由4月末的2.96%增至5月末的4.3%，二手房降幅由4月末的6.79%增至5月末7.49%。

二手房跌幅显著超新房。5月二手房价格同比下降城市数量较多已达峰值，70个城市房价同比全部下跌，而新房销售价格同比下降城市数量为67个。

环比来看，1-3月70城二手房、新房的房价指数环比跌幅有收窄态势，不过4-5月环比跌幅再度走扩，房价下跌城市数量再度增加，5月70个大中城市中有68个城市新建商品住宅价格环比下降，70个城市二手住宅销售价格环比下降。

房地产市场的积极变化还体现在新开工面积和竣工面积“止跌企稳”。

今年以来，新开工、竣工双双较弱的格局并未出现实质性扭转，降幅始终保持在低位运行，但有逐步企稳之势。

具体来看，5月新开工面积6580万平方米，环比上涨5.67%。1-5月，房屋新开工面积30090万平方米，下降24.2%，降幅较1-4月继续收窄0.4pcts。

值得注意的是，新开工面积累计降幅连续三个月收窄。

1-5月，房屋竣工面积22245万平方米，下降20.1%，跌幅较1-4月小幅收窄0.3个百分点至20.1%。

受到去年高基数的影响，竣工面积增速在2024年跌入负区间，但无论

是从单月亦或是累计增速来看，均有边际企稳的迹象。考虑到保交楼仍是化解当前市场风险的重要一环，随着未来配套政策落地，竣工面积增速有望企稳。

行业仍处于调整过程中。

1-5月全国房地产开发投资40632亿元，同比下降10.1%，降幅较1-4月扩大0.3个百分点，累计增速为2020年3月以来新低。开发投资额累计降幅连续三个月扩大。

一方面是新开工增速仍然保持在低位，对开发投资的拉动影响有限，另一方面，土地市场的走弱甚至核心城市土拍降温也对开发投资形成拖累。根据CRIC统计，2024年1-5月全国300城经营性土地成交金额同比下降28%，作为房企重点关注的一线城市降幅达到30%。

5月经济总体虽有所改善，但内需不足、购买需求相对疲弱的态势延续，5月M1同比增速回落2.8个百分点至-4.2%，而5月住户贷款仅增加757亿元，进一步反映出当前居民信贷需求依然不足。

随着6月房企年中冲刺节点已至，营销力度势必有所加强，再加上政策效应进一步释放，预计6月成交总量或将稳中有增，绝对量有望创年内新高，不过基于去年基数较高，同比还将延续降势。一线城市整体热度好于二三线是大概率事件，“强者恒强”局面预期延续。

总的来看，房地产市场出现一些积极变化，商品房销售面积、金额、累计同比增速继续保持低位但降幅有放缓和收窄趋势。

在“保交楼”政策的推动下，2024年第二季度的竣工面积仍有支撑，但整体仍呈现下降趋势。在去库存的大背景下，土地供求规模的收缩将影响房地产开发投资的增速继续筑底震荡。

(来源：丁祖昱评楼市)

## 北京通州绿地中央城4号地启动建设 总建面10.16万平方米

6月12日，北京通州绿地中央城4号地启动仪式正式举行。该项目总建筑面积101613平方米，规划150米超高层写字楼、商务公寓、高端商业等多种业态。

此次启动的4#地块位于整体项目居中位置，占地面积21553平方米，串联通州绿地中央城地上地下商业街区，同时地下建设能源子站，是全地块能源中枢。

据了解，通州绿地中央城项目由绿地集团打造，坐落于通州运河商务区的核心位置，包含2#、4#、7#三个地块，总建筑面积27万平方米。目前，项目2#地块外立面已全面封闭，工程建设稳步推进。

(来源：房讯网)

## 国家发展改革委：双资金支持正逐步落实

6月18日，国家发展改革委政策研究室副主任、委新闻发言人李超表示，由国家发展改革委牵头，21家部门和单位参与的“推动大规模设备更新和消费品以旧换新部际联席会议制度”已正式建立。

李超表示，截至目前，推动大规模设备更新和消费品以旧换新（即“双新”）的政策体系已基本构建完成。七大领域的设备更新、消费品以旧换新、循环利用、标准提升四方面的行动方案已全部出台。

31个省区市都印发了本地区大规模设备更新和消费品以旧换新的实施方案。

同时，资金支持正逐步落实。财政部拨付中央财政投资64.4亿元支持汽车以旧换新，下达5亿元支持老旧农机报废。人民银行会同有关部门落实科技创新和技术改造再贷款政策，目前正在开展项目审核和推送。

(来源：中证网)

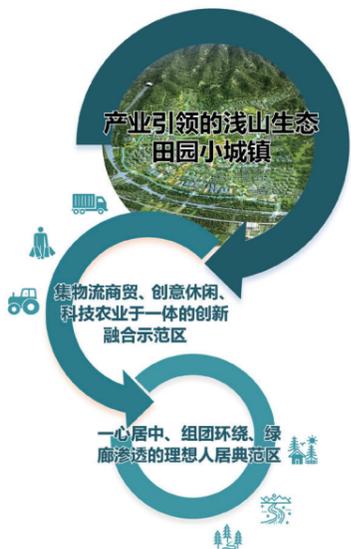


# 平谷区夏各庄镇国土空间规划（2019年 - 2035年）

为深入贯彻落实《北京城市总体规划（2016年—2035年）》的批复精神，细化《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》的各项要求，在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”，推进夏各庄镇实现高质量发展，编制《平谷区夏各庄镇国土空间规划（2019年—2035年）》。



## 01 明确功能定位



## 02 落实刚性指标

- 常住人口规模 **3.9万人**
- 城乡建设用地规模 **5.99平方公里**
- 总建筑规模 **340万平方米**

## 03 构建全域空间结构

构建“一城一带多片；一河一屏四脉”的全域空间格局。

一城：依托夏各庄镇中心区建设产城融合田园城区。

一带：依托京平、承平高速和京秦第二城际铁路打造高速物流产业发展带。

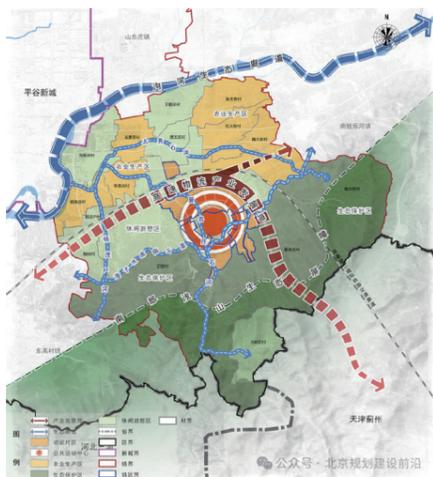
多片：加强村庄和生态功能分区引

导，建设乡镇农业、乡镇休闲游憩、乡镇生态片区。

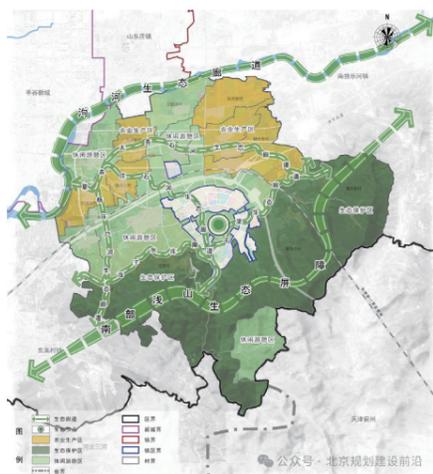
一河：依托洵河建设沿洵河生态廊道。

一屏：依托南部大龙山形成南部浅山生态屏障。

四脉：依托夏各庄石河、太多石河、杨庄户河和海子水库南干渠建设生态水系廊道。



## 04 优化生态安全格局



形成“一心一屏、四廊三区”的生态安全格局。

一心：滨河生态绿心。

依托夏各庄滨水农业生态公园打造中央滨水生态绿心，形成展示生态文明、彰显镇区特色的公共休闲活力中心。

一屏：南部浅山生态屏障。

建立南部浅山生态屏障。充分发挥山体整体生态屏障作用保护和修复浅山地区生态本底，着力推进生态保育及区域生态治理协作，提高生态资源数量与质量，突出生态景观特色。

四廊：夏各庄石河、太多石河、杨庄户河和海子水库南干渠生态廊道。

建设沿水系的绿色生态廊道，承担防洪排涝、生物迁徙、景观游憩等多重功能。

三区：农业生产区、生态保护区、休闲游憩区。

划分农业型、生态型、休闲游憩型3类主导功能分区。结合夏各庄镇非建设用地分布特点、承担的生态养、农业生产及休闲游憩的主导功能，形成“北生产、中休闲、南生态”的基本生态空间格局。

## 05 加强村庄统筹分类引导

统筹村庄布局，构建村镇体系新格局。

1 ↑ 城镇集建设型村庄 14 ↓ 整治完善型村庄

加强村庄建设引导，明确规模管控

- 总体规模管控
- 村庄分类引导

提升设施配建水平，营造舒适乡居生活

- 服务设施配建
- 集体产业优化

改善环境品质，优化田园生态空间

- 空间布局优化
- 生态环境保障

## 06 加强民生保障能力

以人民为中心，构建高效均衡全面的三级公共服务设施体系。

千人指标  
4831  
平方米/千人

提升城乡教育均衡化水平，完善终身教育体系。

千人医疗卫生机构床位数  
8.97床

完善城乡医疗卫生健康服务体系，提高居民健康水平。

千人养老机构床位数  
19.23床

构建全民普惠的社会福利设施体系，大力发展老龄服务事业。

人均公共文化服务设施建筑面积  
0.53平方米

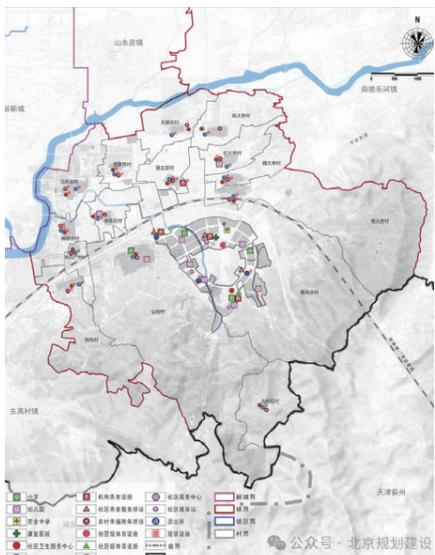
全面提升公共文化服务水平，搭建文化展示平台。

人均公共体育用地面积  
1.27平方米

建立覆盖城乡的公共体育设施体系，开展全民健身活动。

乡镇级公益性公墓1处，村级公益性公墓2处

构建惠民健全的现代殡葬体系，实现殡葬设施公园化。



## 07

### 构建绿色低碳、快行漫游的交通体系

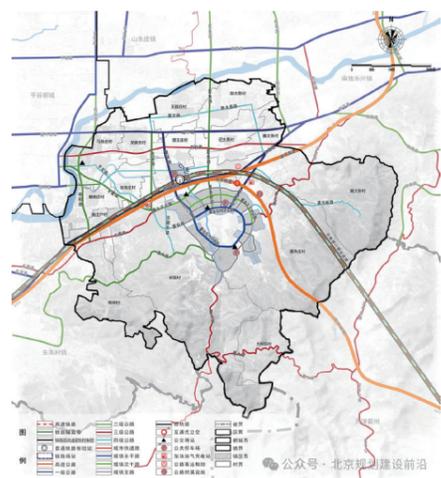
依托一级公路构建高效通畅的联系夏各庄镇与平谷新城及周边乡镇的交通骨架，依托二级公路和三级公路，加强与平谷区区域内的交通联系。

规划一级公路4条：顺平南线、顺平路、夏贤路、东南路。

规划二级公路5条：夏鱼路、龙安路、平夏路、杨稻路、洵大路。

规划三级公路4条：洵大路（东段）、东南路（西段）、府前路东延、夏大路。

规划四级公路6条：平安路、夏王路、陈太务路、安固路、安固东路、道沟峪路。

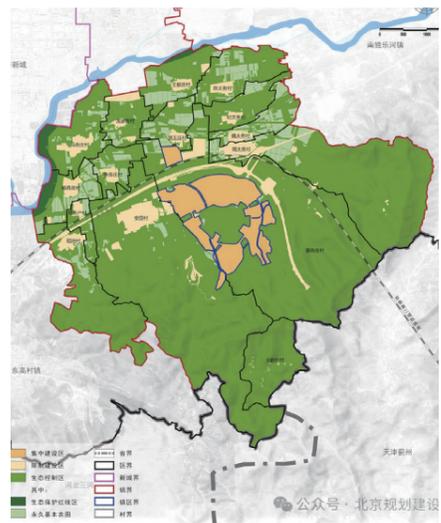


## 08

### 分区规划运行维护

根据《北京市分区规划实施管理办法（试行）》和《北京市分区规划实施管理细则（试行）》相关规定，对生态控制线和城镇开发边界进行落实深化。

两线三区规划图（运行维护后）



(来源：北京规划建设前沿)

# 北京市规划和自然资源委员会印发 《关于推动乡村地区空间规划管理全覆盖服务首都乡村振兴和高质量发展的通知》

京规自发〔2024〕145号

各相关分局、机关各处室、委属各相关单位：

为深入贯彻落实《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》（自然资发〔2024〕1号）和市委、市政府关于推进“百千工程”和乡村全面振兴的决策部署，着力解决乡村地区规划实施中面临的难点问题，进一步发挥乡镇国土空间规划在服务乡村地区高质量发展的规划引领和支撑保障作用，加快实现乡村地区空间规划管理全覆盖，现就有关工作通知如下：

## 一、积极发挥规划统筹引领和在乡村地区各类建设治理活动中的法定作用

乡镇国土空间规划是国土空间规划体系中的总体规划，统筹指导乡镇规划建设以及自然资源保护、修复、开发和利用等工作，是乡村地区实施国土空间用途管制和用地审批的依据。乡镇集中建设区控制性详细规划、村庄规划是国土空间规划体系中的详细规划，是对乡镇集中建设区内以及集中建设区以外乡村地区具体地块用途和开发建设强度等作出的实施性安排，是具体开展国土空间开发保护活动、进行各类建设工程审批的法定依据。各区应坚持先规划后实施，依法开展乡村地区规划组织编制和实施管理工作。

## 二、加快乡镇国土空间规划审查报批

各区要加快推进乡镇国土空间规划编制和报审工作，实现年内有需求的乡镇国土空间规划应编尽编、应审尽审、应批尽批，为各类建设项目用地审批提供依据。各区要提高规划编制质量和实效，既要强化规划引领和整体统筹，又要精准对接乡镇发展实际需要，充分与各类项目做好衔接。各区可通过“多镇联编”“多镇联报”等方式提高编审效率，我委将采取线上审查、线下工作营等方式，精简审查环节，压缩审查周期，提高审查报批效率，充分服务保障各区实施管理需求。

## 三、按需编制乡镇集中建设区控制性详细规划

乡镇集中建设区控制性详细规划可以单独编制，也可以与乡镇国土空间规

划同步编制、同步报审。编制内容上，近期有发展需求的地区可以深化编制到地块深度，没有项目安排的地区做好底线管控和弹性引导，具体按照《北京市控制性详细规划实施管理办法（试行）》（京政字〔2021〕38号）的要求进行管理。

## 四、村庄规划不需重复编制

用好原有村庄规划成果，已经编制的村庄规划经与乡镇国土空间规划套合，报区政府批准后，村庄规划可继续沿用。评估套合工作要结合乡镇国土空间规划深化优化村庄建设边界，确保村庄规划符合“三区三线”、自然灾害风险防控线、历史文化保护线等底线管控要求。在此基础上，各区可结合实际需要进一步统筹研究制定村庄风貌特色、安全韧性、公共服务设施和交通市政基础设施等“通则式”规划管理规定，重点加强功能完善、结构优化、系统重塑、特色彰显、品质提升等方面的规划引导，统筹运用“村庄规划”和“通则管理”两种方式，对原有村庄规划进行优化完善和整体提升。对于确有需求的重点发展村庄，可采取单独编制或多村联编的方式进一步深化编制村庄规划。各区要积极落实国家新理念新要求，探索乡村振兴多元路径，激活内生发展动力，促进首都乡村高质量发展。

## 五、实现乡村发展和乡村振兴各类项目应保尽保

在符合北京城市总体规划、各区分区规划确定的刚性底线约束和空间管控要求前提下，结合各区乡村地区现有规划工作基础，进一步明确乡村发展和乡村振兴各类项目的审批依据和实施路径。

（一）已经编制规划的地区，依据规划进行项目审批。可依据的规划包括已批准和通过市级联审会的乡镇国土空间规划、乡镇集中建设区控制性详细规划，以及已经套合完善并报区政府批准的村庄规划。

（二）暂未编制规划的地区，符合《北京市规划和自然资源委员会关于加快推进重点项目规划实施的意见（试行）》（京规自发〔2023〕91号）规定情形的重点项目编制规划综合实施方案，按照规定报审程序执行。

（三）在村庄建设边界内的，农民住房类项目按照《北京市人民政府关于落实户有所居加强农村宅基地及房屋建设管理的指导意见》（京政发〔2020〕15号）执行；新建村级公共公益类项目按照《北京市规划和自然资源委员会关于规范乡村公共公益项目建设管理简化优化用地及工程规划审批的指导意见》（京规自发〔2022〕331号）执行；乡村产业以及其他确需建设的项目按照《自然资源部关于深化规划用地“多审合一、多证合一”改革的通知》（自然资发〔2023〕69号）关于“优化乡村建设许可管理”“简化乡村建设规划许可审批流程”等要求，各区探索优化项目审批管理的程序机制，适当简化项目规划审批手续。

（四）在村庄建设边界外的，符合点状配套设施政策的农业高科技、种业高科技、农村一二三产融合发展等直接服务于农业生产的项目，按照北京市规划和自然资源委员会、北京市发展和改革委员会等四部门联合印发的《关于加强点状配套设施用地管理促进乡村振兴的指导意见（试行）》（京规自发〔2023〕168号）执行；其他对于空间区位有特殊需求、确需在村庄建设边界外选址的零星文化旅游设施、景区配套设施、邻避设施等项目，在符合耕地保护等政策要求的基础上，鼓励市区联动，按照《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》（自然资发〔2024〕1号），探索建立规划“留白”机动指标保障制度，逐步探索打通项目实施路径，规范审批流程。

上述各类项目批准后，要及时将规划成果和审批数据纳入国土空间规划“一张图”。

## 六、加强规划和土地政策融合

鼓励各区综合运用全域土地综合整治、“平急两用”公共基础设施建设、点状配套设施等政策，加强乡村振兴用地保障。鼓励各区通过城乡建设用地增减挂钩、土地综合整治、土地资源整理等方式，优化农业、生态和建设空间，引导各类建设用地高效集聚、非建设空间要素合理有序布局。鼓励各区优先盘

活利用存量建设用地，探索乡村地区建设用地兼容和农业、生态空间复合利用，提高空间资源利用效率。鼓励各区在完善规划“留白”机动指标保障制度的基础上，进一步结合北京实际情况探索建立建筑规模指标流量池，在不突破全区建筑规模总量的前提下，在各乡镇之间、乡镇与新城之间、村与村之间统筹使用新增建筑规模指标，提升空间资源要素的供需适配性。鼓励各区结合自身实际细化规划编制要求，创新规划实施政策，在市级统一要求基础上，可以根据实际需要适当精炼简化乡镇国土空间规划、村庄规划和规划综合实施方案的编制内容，在守住空间底线的前提下，通过制定区级政策、管理通则、实施细则等加强时间维度的有效引导和精细管控。鼓励各区因地制宜开展乡村空间设计，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，塑造村镇特色风貌，注重传统村落的保护与发展，优化提升乡村空间价值品质。

## 七、健全乡村地区规划实施保障机制

建立健全政府领导、市级部门统筹、区级主责、乡镇落实、村民和集体组织全程参与的规划实施保障机制。我委将加快健全乡村地区实施管理机制，进一步完善乡镇国土空间规划全面批复前过渡期的保障措施。各区要落实村地区管责任，将乡镇国土空间规划和村庄规划实施情况作为规划体检评估的一项重要内容，逐步完善规划编制、审批、实施、维护、监督全周期管理机制。各区应结合本区实际情况和管理需求，建立村庄规划动态维护机制，优化村庄规划实施管理。依托国土空间规划基础信息平台，将村庄规划成果及时纳入国土空间规划“一张图”，应用新技术手段加强对乡村地区规划实施管理的支撑。各区要发挥责任规划师、责任建筑师及多师协同的作用，引导乡贤、能人积极参与规划实施与乡村治理。我委将积极搭建乡村振兴协同平台，会同各区积极协调解决乡村地区规划实施和管理中各类难点问题，不断提高首都乡村地区治理能力和规划引领效能。

（来源：北京规划自然资源）

