

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讲话精神,研究全区重要民生实事项目进展和创建全国文明城区工作等事项

7月10日,区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记在中共中央政治局第十五次集体学习时的重要讲话精神,听取2024年上半年全区重要民生实事项目进展情况汇报,研究创建全国文明城区工作等事项。区委书记阳波主持会议。

会议强调,要把学习贯彻习近平总

书记重要讲话精神与学习贯彻习近平总书记关于党的建设重要思想、关于党的自我革命的重要思想结合起来,全面准确把握讲话实质,切实抓好制度贯彻执行,压紧压实政治责任,坚定不移推动全面从严治党向纵深发展。

会议强调,民生实事直接关系到老百姓切身利益,是区委区政府对全区人民的

庄严承诺,要高度重视,紧盯任务目标,加强统筹调度,加快推进,确保高质量完成。要加强民生实事宣传,讲好房山“民生故事”。要做好项目线索征集,科学谋划明年项目实施。

会议对创建全国文明城区工作取得的成效给予充分肯定,强调,要久久为功,大力开展“十大专项”行动,

落实57项年度重点任务,持续深入推进“十大环境”建设。要强化保障,优化调度、培训、考核等机制,加强各级创城专班队伍建设,推动重点、难点问题解决。

会议还研究了其他事项。

(来源:北京房山)

北京房山区“智慧执法”模式助力监管提质增效

为深入打好污染防治攻坚战,全面提升生态环境质量,结合房山区实际,房山区生态环境局创新执法方式,依托“智慧化”执法手段,充分利用科技力量带来的执法便捷,聚力提升智能执法监管、精准监测监控、高效执法服务水平,以“智慧执法”助力生态环境监管提质增效。

构建“智慧化”执法体系,打造环境监管“千里眼”

打造智慧化执法平台,依托北京市生态环境保护综合执法平台,形成了以区生态环境综合执法大队为“大脑”,9个执法分队为“脉络”、96套智能化移动执法终端为“触角”的远程智慧执法体系,可随时发起任务、掌握任务进度、现场执法情况等,有效提升了生态环境治理重点问题、复杂情况的处置效率。

开展多要素分级执法,深化分类分级执法,充分利用执法平台,细化行业类别、明确执法要点,积极推进餐饮、农村生活污水处理设施、自然保护地、京冀联合执法等专项任务,加大“热点网格”“外部监控线索”等科技手段应用,开展不同频次的差异化、多要素、综合

性检查,全面提高污染源监察监管质效。固定源方面,出动执法人员10335人次,检查点位4295家次;移动源方面,检查重型柴油车19余万辆。

依托大数据考评考核,紧紧围绕执法大练兵考核指标、污染防治攻坚战综合执法考核指标、综合执法机构规范化建设3项核心任务,依托执法平台大数据,将高质量完成年度执法任务、移动执法系统建设与应用、执法制度落实、查办重大案件情况、查办典型案例情况等量化考核排名,建立“月通报”机制,聚焦比成绩、赛亮点、找差距,营造比学赶超氛围,切实提高全队综合执法水平。

利用“精准化”监控平台,建立实时监测“哨兵站”

全时段智能监管,利用污染源自动监控平台,对重点排污单位污染物排放进行分钟、小时、日数据的实时监控,对监测数据超标及异常的排污单位及时调度,全面加强重点排污单位自动监控系统监管工作,全区重点污染源自动监控联网率100%,有效传输率98.8%。

全方位技术帮扶,对重点排污单位

自动监控数据传输、自动监控设备参数设置、运行维护、故障维修、数据标记及验收联网等情况进行技术指导,完成辖区内30家次91个排口的季节性供暖单位、涉VOCs企业、常年运行锅炉、涉水排放单位标样核查工作,核查结果符合技术规范要求,开展比对监测抽样监测9家次。

精准化监测预警,对重点排污单位自动监控数据超标及异常的预警信息及提醒联系企业,对异常数据及时“精确制导”,调度执法人员迅速赶赴现场,开展现场核查并督促企业整改,共处理事中督办2182件,事后督办23件,有效提高了环境监管执法效率。

推行“说理式”执法服务,按下助企发展“加速键”

采取“不见面”执法监管,积极探索完善“日常不扰、无据不查”的非现场监管执法模式,优先使用视频、在线监控、无人机、用电用能、大数据分析等“非现场”监管手段,开展非现场执法1350家次,最大程度降低对企业正常生产秩序干扰,让环境监管“触屏可及”。

完善“宣讲性”执法服务,积极做好生态环境各项法律法规标准宣传,入企执法帮扶企业314余家,引导企业知法、懂法、守法,推动企业自觉、自查、自治,增强全区绿色发展内生动能,持续提升环境监管执法服务水平。

践行“五到式”工作理念,落实“不叫不到、随叫随到、说到做到、主动找到、服务周到”五到工作法,积极引导“初”错即改,按照《北京市生态环境领域不予行政处罚事项清单》,对符合生态环境领域不予行政处罚事项的企业,通过批评教育、宣讲相关法律法规来纠正违法行为,避免企业因轻微违法背上“信用污点”,实现高水平保护与高质量发展同步,作出不予处罚立案17件,拟免罚金额196万元。

下一步,房山区生态环境局将持续推进生态环境大数据技术运用,进一步探索多系统同步运行,多岗位实时监控,全方位精准执法的高效监管模式,实现重点污染源监测监管全覆盖,推动全区生态环境质量持续改善。

(来源:中国环境APP、房山区生态环境局)

土地市场全面缩水 局部点状火热

随着房地产市场供需形势逆转，土地市场自 2021 年开始遭遇冲击，供需规模、土地收金连年下滑。

2024 年上半年，土地市场供需两弱特征延续，整体偏冷与局部火热并存。同时，房企拿地更加聚焦，央企及地方城投仍在担当两大拿地主力，仅有少数地区本土民企活跃度尚可。

上半年供需全面缩水

诸葛数据研究中心监测数据显示，2024 上半年土地成交规划建筑面积 11511.1 万 m²，同比下跌 36.8%，较去年下半年下跌 75.3%；成交楼面价为 4893 元 / m²，同比下跌 17.1%，较 2023 下半年小幅上涨 6.7%。



从成交规模来看，在 2 月份降至低点，单月成交规模仅 1267 万 m²，自 3 月份起逐步上升但处于“低位慢推进”状态。价格方面大致呈现“N”字型走势，波动明显。2 月和 6 月价格达到高点，成交楼面价均超过 6500 元 / m²；1 月和 5 月价格为年内低点，大致在 3700 元 / m²水平。

从城市供需来看，各线城市上半年供需规模全线“缩水”。其中，三四线城市土地供应、成交规模较去年同期缩减幅度相对较小，同比分别下降 38.8% 和 34.1%；一二线成交同环比降幅分别为 39.1% 和 45.9%。

不过，上半年一线城市在高价地频频涌现下，成交楼面价坚挺上行，环比涨超 15%，同比增长 7.7%；二线城市也有上行迹象，成交楼面价较去年下半年小幅增长 5.4%，但不及去年同期水平；三四线成交楼面价同环比均下跌约 20%。对此，报告认为，一二线城市表现好于三四线，与房企拿地聚焦核心板块或脱不开关系，从土地收金情况看，上半年全国土地收金同比缩减近半，总体表现不及预期。

报告显示，上半年全国土地成交金额为 5633.9 亿元，较去年下半年下降 73.6%，较去年同期下降 47.6%。从土地出让金 TOP20 城市榜单来看，重点一二线城市收金排行更为靠前。其中，北京以土地出让金 783.7 亿元位居全国首位，杭州以 660.8 亿元位居第二，上海则以 441 亿元位居第三。

局部区域点状火热

从市场热度来看，稍有起色。上半年平均溢价率低位微升，流拍率高位微降。

报告显示，上半年全国土地平均溢价率为 4.17%，同比下降 2.24%，较去年下半年上升 0.63%；流拍率为 14.25%，同比下降 0.75%，较去年下半年下降 1.23%。

从月份来看，溢价率大致呈现“先升后降再企稳”的走势，土拍热度恢复波折缓慢。在优质地块频推以及房企补仓情绪阶段性回升下，3 月份溢价率达年内小高峰，为 6.06%，随后连续 2 月下降，5 月份溢价率降至最低 1.92%，6 月低位微升至 2.09%。流拍率改善迹象则相对明显，年内基本呈“震荡下行”走势，二季度较一季度加速改善，6 月份流拍率降至新低，仅为 5.78%。

另一方面，各线城市溢价率水平均不及去年同期。数据显示，上半年一线城市平均溢价率 4.28%，较去年同期下降 3.2%，较去年下半年下降 1.15%；二线城市溢价率 4.72%，同比下降 1.3%，环比上升 1.44%；三四线城市溢价率 3.11%，同比下降 3.15%，环比上升 0.08%。流拍率方面，各线城市流拍率均价去年同期有所下降，二线改善迹象更为明显，同环比均现下滑态势，一线和三四线城市则流拍率高于去年下半年。

值得注意的是，仍有像成都、武汉、合肥、厦门、长沙等城市土拍呈现阶段性火热局面。其中，合肥一季度土拍平均溢价率达 27.5%，诞生了新的单价、楼面价地王；成都、杭州等城市在限购全面取消等利好下，上半年尤其是一季度土地成交热度明显高涨。

房企投资收紧，拿地格局未变

企业方面，上半年房企资金持续承压，加之市场预期不足，房企更加倾向，总体拿地金额进一步下滑。

监测数据显示，上半年 100 家房企总权益拿地金额为 1731 亿元，同比下降 57.21%，较去年下半年下降 68.81%，总权益拿地金额创近年来新低。

同时，房企拿地更加聚焦一二线城市，三四线城市拿地金额占比持续缩小。根据报告，二线城市拿地份额持续最大且进一步上升，上半年占比达 56.9%，较去年下半年上升 6%；一线城市基本稳定，占比为 39.2%，较去年下半年小幅回落 1.6%，但仍明显高于 2021 年以前水平；三四线城市占比显著缩小至 3.9%，较去年下半年下降 4.5%，创 2018 年以来新低。

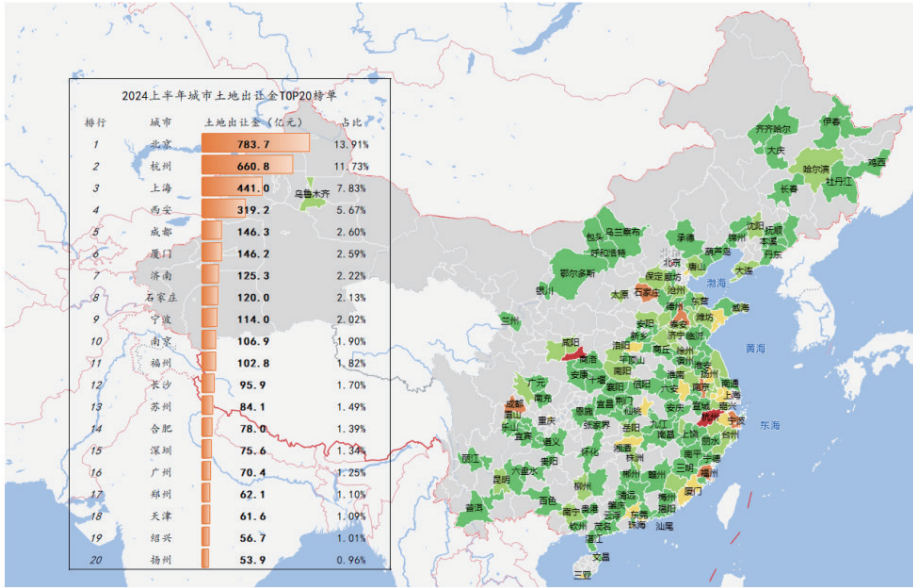
此外，上半年房企拿地格局未变，央企及城投平台持续担当两大主力，不过节奏发生轻微改变，民营房企占比略有提升。数据显示，上半年央企权益拿地金额占比 40%，较 2023 年持平，代表企业有建发、华润、中海以及中建系等。地方城投权益拿地金额占比由上年 44% 降至 42%，但整体占比仍然处于略微领先地位。

民营房企占比由 2023 年 16% 升至 18%，代表企业有绿城、龙湖等品牌民企，及滨江集团、大华集团等为代表的区域优质民企。

诸葛数据研究中心预计，下半年土地市场整体热度将延续低温运行，房企拿地持续谨慎态度，但不乏核心一二线城市的优质地块仍现火热局面。

(来源：中房网)

图：2024 上半年全国城市土地出让金分布情况



数据来源：各地土储中心，诸葛数据研究中心整理

北京 3 宗宅地揽金 44.695 亿元

7 月 3 日，北京 3 宗住宅地块东城金鱼池、大兴新城物流基地和昌平土城新村亮相土地市场。最终，3 宗宅地 1 宗触顶摇号、2 宗底价成交，揽金 44.695 亿元。

其中，备受关注的东城区金鱼池地块仅吸引了佳源投资、东莹亚通置业、河北鑫界三家房企报名。经过线上 5 轮及线下 31 轮报价，该地块触达地价上限进入现场摇号环节。最终，河北鑫界以溢价率 25%，总价 3.375 亿元拿下该地块。

另外 2 宗地块均以底价成交。北京城建以 19.86 亿元摘得昌平区土城新村地块，大兴城建、大兴发展联合体以 21.46 亿元摘得大兴新城西片区一期 A、B 组团地块。

(来源：中房网)

上半年全国新建商品房销售规模同比下降超 20%

7 月 4 日电，据中指院研究报告，今年上半年，全国新建商品房销售规模同比下降超 20%，市场超预期调整。在各项政策持续发力下预计下半年新房市场下行态势将有所放缓但由于居民收入预期、房价下跌预期尚未明显改善，全国房地产市场仍面临调整压力，新房市场或仍处于筑底阶段。

乐观预期下，国企收储加快，下半年全国新建商品房销售面积与上年同期基本持平，全年同比下降 10% 左右；中性预期下，全年新建商品房销售面积同比或下降 14.9%；悲观预期下，全年降幅约 18%。

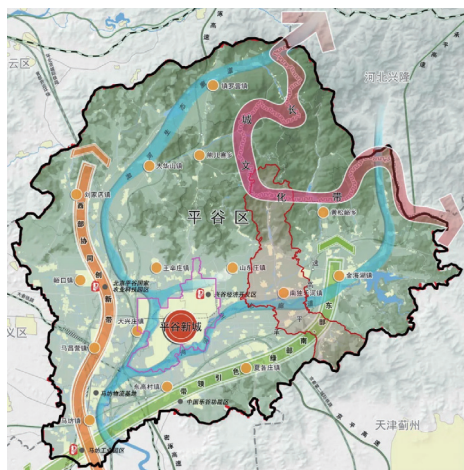
(来源：中国证券网)



平谷区南独乐河镇国土空间规划（2020年-2035年）

南独乐河镇位于平谷区东部，北邻熊儿寨乡，西接山东庄镇和夏各庄镇，南至天津市蓟州区，是平谷东部、南部绿色引领带上的小城镇。

为深化落实《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）》坚持人与自然和谐共生，全面落实生态文明建设，坚持减量提质，推动百千工程和“平急两用”新型乡村社区建设，大力推进城乡融合发展和乡村振兴，编制《北京市平谷区南独乐河镇国土空间规划（2020年—2035年）》。



01 功能定位

立足平谷“三区一口岸”功能定位，围绕“两山、一水、多田”的资源禀赋，依托“农业中关村”“两河休闲经济区”发展，发挥京津生态和交通协作优势，突出农业科技成果转化和“平急两用”新型乡村社区示范引领，培育以科技农业和生态文旅为主导，拓展农业观光、冷链流通、休闲度假等功能，扎实推进高大尚平谷建设，打造一二三产融合发展的农科创生态韧性小城镇。

02 空间结构

整合全镇各类资源，坚持绿色高质量发展，因地制宜引导各功能区差异化发展，构建“一核、两轴、三组团”的空间发展结构。

一核：城镇综合服务核。

两轴：平蓟路区域协调发展轴、南北城乡融合发展轴。

三组团：北部沟域发展组团、中部现代农业组团、南部浅山发展组团。

03 生态格局

延续分区规划绿色空间结构，依托南北两山和中部田园河网，规划构建“一带三区、两心多廊”的生态安全格局。统筹实施全域生态要素的管控引导。

一带：沟河生态景观休闲带。

三区：生态保护区、休闲游憩区、农业生产区。

两心：北寨生态绿心、南山生态绿心。

多廊：北寨石河生态廊道、豹子峪石河生态廊道、昌金路生态廊道等。

农业生产区：依托规模化农田，提升耕地土壤质量，强化农业科技成果转化与应用，重点发展精品林果、高效和设施农业。

生态保护区：加强生态治理和修复，保障浅山森林、水源涵养、水土保持、生物多样性保护等重要生态涵养功能。

休闲游憩区：提高生态空间比例，结合百万亩造林，构建规模化森林斑块，形成林田交错的生态空间，优化提升生态空间品质。

04 全域空间管制（两线三区）

深化落实“两线三区”划定成果，优化细化全域空间布局，严格管控建设用地边界，推进国土空间分区管控。



05 产业发展

优化产业布局，促进生产空间集约高效。以“农科创服务”为核心，构建：



1：农业科技创新服务功能发展特色；
2：科技农业和生态文旅主导产业；
3：休闲度假、农业观光、冷链与流通发展赛道。

坚持“从田园到乐园、从绿水到金盆、从青山到银山”的规划愿景，承接乡镇空间发展结构，形成“一心、三片区”的产业空间布局，引导产业集聚、特色发展。

一心：农科创服务核心。

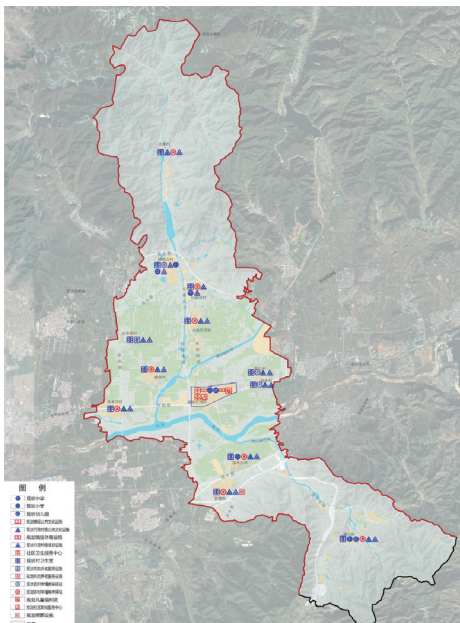
三片区：生态休闲片区、科技农业片区、养生度假片区。

06 规模控制

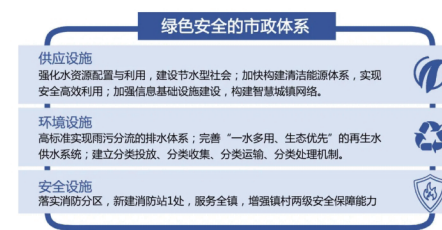


07 民生设施保障

坚持以人民为中心，围绕“七有”目标、“五性”需要，加快补齐短板，构建覆盖城乡、优质均衡的公共服务体系，着重打造高品质国际化人居环境，推动健康城镇建设。



08 基础设施保障



09 交通体系

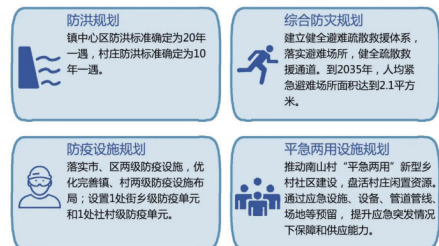
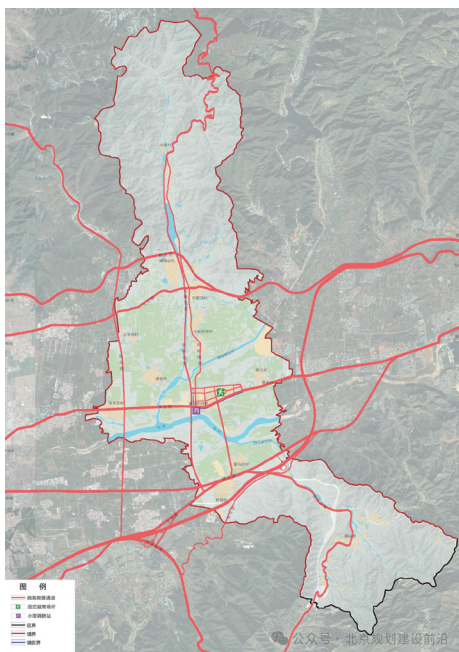
落实承平高速、宝平公路、东金路，构建“高速+三横三纵”交通网络，加强与蓟州区、平谷区域连通和镇域南北联系。

优化接驳换乘条件，完善公交优先、绿色低碳的城乡公共交通体系，规划保障公交场站3处。

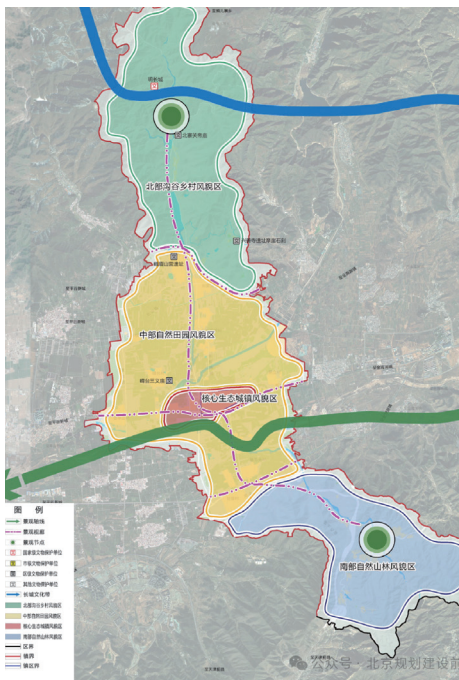
围绕以人为本和绿色出行，优化道路断面，设置慢行通道专用通道，推进三级慢行和绿道系统建设。

构建以配建停车为主、社会公共停车为辅的停车系统，规划公共停车场4处规划。保留现状加油站2处、新建检查站1处。

10 安全韧性



11 景观与历史风貌保护



构建“一轴一带、四区多廊”的乡村景观系统

一轴	一带	四区	多廊
沟河生态文化景观轴	长城文化带	核心生态城镇风貌区 北部沟谷乡村风貌区 中部自然田园风貌区 南部自然山林风貌区	依托沿平蓟路、黄松峪石河等形成的生态廊道建设，结合沟谷和田园生态特色，形成多条景观廊道，突出蓝绿交织的生态网络。

通过高质量规划引领南独乐河镇建设，使其成为平谷新城功能延伸、农业中关村产业联动的特色发展区域。未来南独乐河镇将秉承“减量发展、创新发展、绿色发展”的理念，加强服务和基础设施配套，推进农业特色体系建设，带动镇域整体功能提升。

（来源：北京规划建设前沿）

政策

北京市住房和城乡建设委员会 中国人民银行北京市分行 国家金融监督管理总局北京监管局 北京住房公积金管理中心关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知

各有关单位：

为贯彻落实党中央、国务院有关工作部署，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，经市政府同意，现就优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施通知如下：

- 一、按照因城施策原则，调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付款比例及利率下限。
- 二、优化本市户籍二孩及以上的多子女家庭在商业性个人住房贷款和公积金个人住房贷款中首套住房认定标准。
- 三、调整本市新发放公积金个人住房贷款最低首付款比例。对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。
- 四、组织开展住房“以旧换新”活动。指导行业协会搭建开发企业、经纪机构、购房家庭三方对接平台，鼓励开发企业、经纪机构提供优质服务，实施优惠措施，支持购房家庭“以旧换新”。

本通知自印发次日起施行。

北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心

2024年6月26日

北京优化房地产政策 更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，本市坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，适应本市房地产市场供求关系的新变化，顺应人民群众对优质住房的新期待，更好满足居民刚性住房需求和多样化改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展，6月26日，北京市住房和城乡建设委员会、中国人民银行北京市分行、国家金融监督管理总局北京监管局、北京住房公积金管理中心联合印发《关于优化本市房地产市场平稳健康发展政策措施的通知》（以下简称《通知》），明确实施调整商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限，调整住房公积金个人住房贷款最低首付款比例，支持多子女家庭改善性住房需求，提高购买绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的住房公积金贷款额度，组织开展住房“以旧换新”活动等政策措施。《通知》自2024年6月27日起施行。

一、《通知》提出调整本市商业性个人住房贷款有关政策。

北京地区市场利率定价自律机制通过了调整本市新发放商业性个人住房贷款最低首付款比例和利率下限的自律决议。

1. 购买首套住房。最低首付款比例调整为不低于20%，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减45个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为3.5%。

2. 购买二套住房。位于五环以内的，最低首付款比例调整为不低于35%，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减5个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为3.9%。位于五环以外的，最低首付款比例调整为不低于30%，贷款利率下限调整为不低于相应期限贷款市场报价利率（LPR）减25个基点，调整后5年期以上房贷利率下限目前为3.7%。

银行业金融机构在此基础上，结合本机构经营状况、客户风险状况等因素，

合理确定每笔贷款的具体首付款比例和利率水平。

二、《通知》提出调整住房公积金个人住房贷款最低首付款比例。

对于申请住房公积金个人住房贷款，购买首套商品住房的缴存职工家庭，最低首付款比例调整为不低于20%；购买二套商品住房的缴存职工家庭，所购住房位于五环以内的，最低首付款比例不低于35%；所购住房位于五环以外的，最低首付款比例不低于30%。

三、《通知》提出支持多子女家庭改善性住房需求。

对本市户籍二孩及以上的多子女家庭，购买第二套住房的，在个人住房贷款中认定为首套住房。

四、《通知》提出对于申请住房公积金个人住房贷款，购买二星级及以上绿色建筑、装配式建筑或者超低能耗建筑的缴存职工家庭，给予上浮贷款额度支持。

1. 对于申请公积金个人住房贷款购买二星级、三星级绿色建筑的借款人，

可贷款额度分别上浮20万元、30万元。

2. 对于申请公积金个人住房贷款购买A（BJ）级、AA（BJ）级、AAA（BJ）级装配式建筑的借款人，可贷款额度分别上浮10万元、20万元、30万元。

3. 对于申请公积金个人住房贷款购买超低能耗建筑的借款人，可贷款额度上浮40万元。此外，对最高额度进行了限定，同时满足上述多个适用条件的借款人，上浮金额可累加，最多可上浮40万元，最高贷款额度不超过160万元。

五、《通知》提出组织开展住房“以旧换新”活动。

本市房地产业协会、房地产中介行业协会将搭建对接平台，鼓励更多开发企业、经纪机构参与，共同为“以旧换新”居民提供更加优质的服务。对居民家庭出售旧房购买新房的，房地产经纪机构优先推动旧房交易，旧房成功出售后，相关订金转为购买新房的首付款；如在一定时期内未能成功出售的，开发企业则无条件退还订金。

（来源：北京日报客户端）