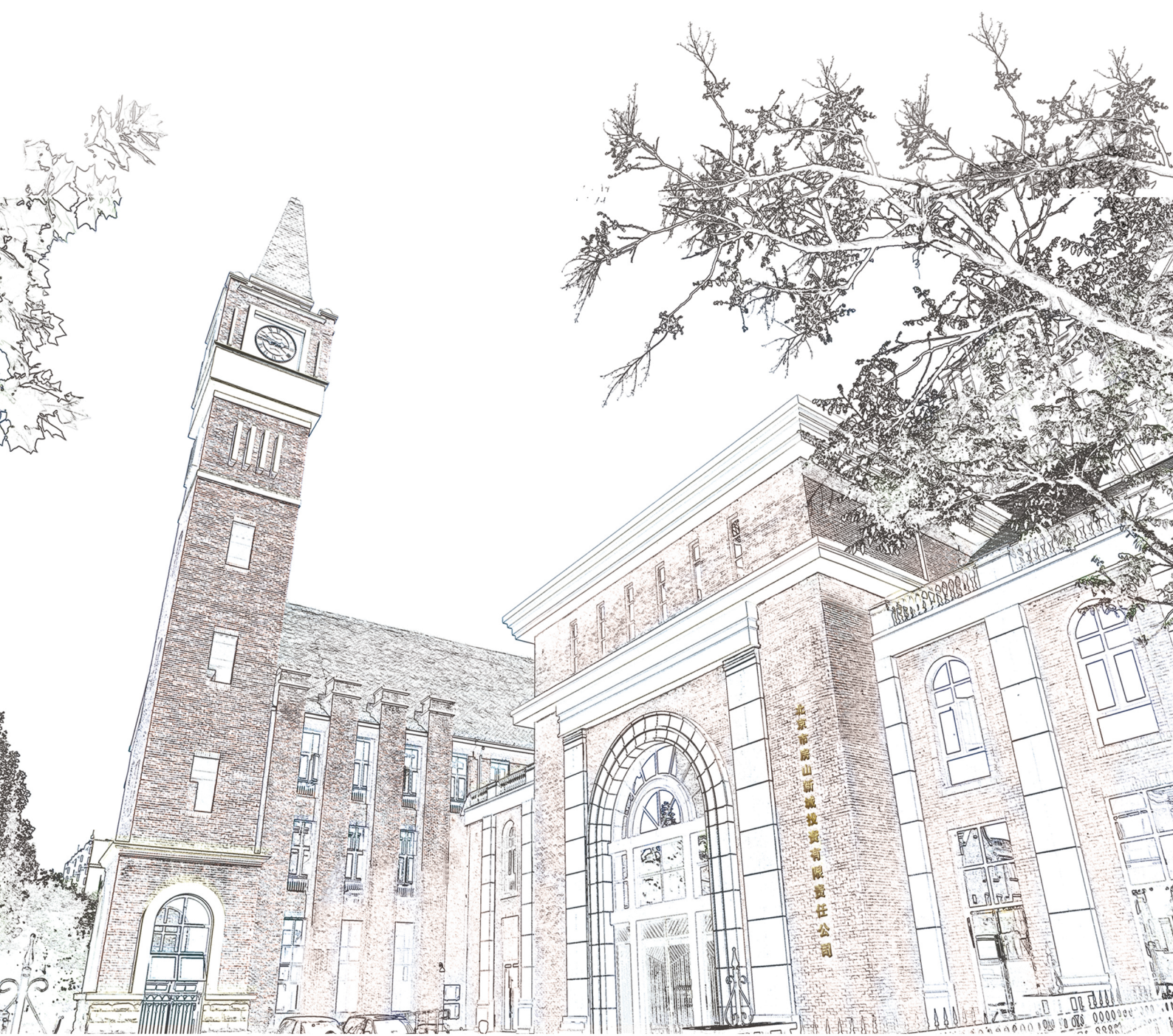


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 7月刊

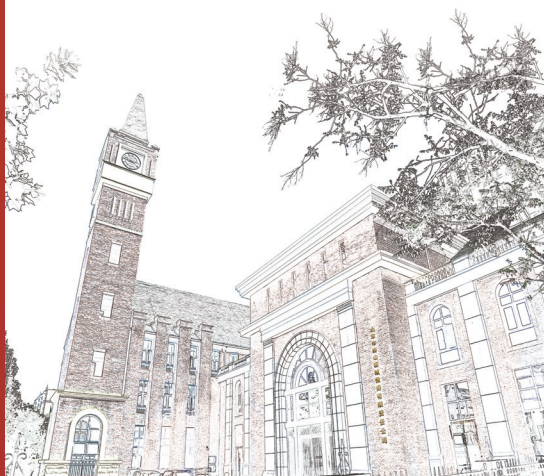


北京市房山区新城投资有限责任公司

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 7月刊



2024 年 7 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 02-05

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 06-10

市场分析 10-16

规划窗口 17-24

政策研究 25-28

房山区政府副区长张奇到新城投公司走访调研



7月1日，房山区政府副区长张奇到新城投公司走访调研并召开座谈会。新城投公司董事长欧新刚、总经理邓凯及其他领导班子成员参加调研。

张奇察看了公司办公区域，听取公司运营管理和企业文化建设情况。欧新刚针对公司业务板块、组织架构、项目建设等情况进行介绍，并就今年重点专项工作和经济指标完成情况进行重点汇报。

张奇对新城投公司工作开展情况给予了充分肯定。他指出，新城投公司成立至今，工作程序规范、项目质量高，拥有高素质的干部队伍。此次调研，一方面是详细了解企业概况、项目建设情况，另一方面是分析解

决问题，明确发展方向，并做出相应工作要求。张奇强调：

一是加强党建引领，强化党员干部队伍建设。要把党的建设贯穿到业务工作的各个方面，充分发挥党建的引擎作用。

二是聚焦主业，做精做细。要坚持高标准，充分发挥主营业务的专业优势，持续优化业务板块，做强做优做大国有资本。

三是严控风险，加强审计。要坚决落实上级决策部署和相关工作要求，加强内部风险防控，落实审计责任，强化事前事中事后的过程监督。

四是坚持培优育强，加强领导队伍建设。班子成员要各司其职，坚持

以高效干事看凝聚力、以引领发展看决策力、以破解难题看创新力、以工作实绩看执行力，全面加强领导班子建设。

五是提高站位，创新工作方法。要优化工作思路，坚持问题导向和求解思维，实行“问题+建议”的汇报方式，筹划全链条解决路径，推动各项工作高效开展。

新城投公司将继续贯彻落实区委区政府的决策部署，发挥真抓实干的作风。坚持“稳字当头、实字托底”，开拓创新、精准发力，着力在重大工程、重点项目、灾后重建等任务中贡献新城力量。

（来源：办公室）

新城投八周年 | 新之所致 城启未来



八年，是风雨同舟的相互陪伴。
八年，是携手同行的一路见证。
感恩有你、一路前行，八年间，
新城投公司不忘初心、勇毅前行，始

终以助力城乡建设、推动区域发展为
使命，用**责任、专业、创新、卓越**绘
制了一幅幅房山蝶变的壮丽画卷。

过去的八年我们并肩作战，未来

的时光我们继续携手向前，让我们向
着梦想眺望、向着星辰大海出发，为
更加辉煌的新城事业不懈奋斗！

(来源：党建工作部)

新城投·御和园 | 久等了！长阳再现新盘

近日，实力国企新城投公司的匠
心之作，位于房山长阳休闲商务区
核心的新城投·御和园，营销中心 &
样板间盛大开放，在品质新盘稀贵
的长阳，以当红不让之姿，引发全
城潮往。

在稳步向前的市场中，唯有众望
所归的热爱，方能持续向前，于此，
承载着长阳品质人居理想、饱含京
西南生活温度的新城投·御和园，可
谓一城仰望。

1 礼遇长阳商圈核心 万象繁华

当都会发展到一定阶段，必然会
跳出“传统”的框架，打破“界域”
的阻碍。一如北京的副中心通州，就
是着眼于北京城市空间重构和功能布
局优化的结果，处于发展快轨道上的
房山长阳亦是如此。

房山长阳休闲商务区位于西山
永定河文化带、南部科技创新成果转

化带上，距离中心城区约 20 公里，
地理位置优越，商业资源丰富，依托
于奥特莱斯、熙悦天街、京投港等繁
华商圈，定位为市级城市消费中心，
2021 年北京商务局发布《北京市商
圈活力研究报告》显示，长阳商圈位
列全市第 4，仅次于 CBD、王府井和
三里屯。未来，长阳将聚焦商务休闲
功能，发展商业消费、休闲娱乐、商
务办公等多种业态，致力于成为京西
南国际创新成果转化地、京津冀城市

休闲目的地。



长阳还拥有雄厚的创新资源基础，良乡大学城在侧，聚集起北京理工大学、中国社会科学院大学、北京工商大学等 5 所高校，约 80 个对外开放共享实验室及约 5.5 万余师生，更有两横三纵四轨立体交通路网，全力赋能区域消费和发展创新。

然而，正是这样一处充满无限可能的繁华福祉，近年来却鲜有新盘面世，高阶人居范本新城投·御河园的面世，则为需要改善家庭进阶品质住宅、城市菁英入住长阳，畅享万象繁华提供了可能。



2

永定河畔 精妆现房 盛启理想版图

对于城市来说，繁华可以复制，但稀缺生态资源却难以再得。新城投·御河园据守北京母亲河 - 永定河畔绿色文脉，三水一绿环绕，推窗见景，晨起观景阅水，呼吸鲜氧，晚间漫步在地文化森巷，重拾城市记忆，悦享天然氧吧与诗意生活。



为更好实现当代城市与在地文化的平衡，新城投公司深入区域原住民生活习惯，通过原生地脉与当代造园手法的融合，倾心打造“二环三园多节点”全龄乐活生活场，由阳光草坪构成的景观会客厅、高大复叶槭浓荫下的环形慢跑道、全龄段童趣乐园、康体活力乐园等，满足全家人的生活想象。

为深入贯彻“绿色建筑”，助力碳达峰、碳中和。新城投·御河园以

建筑一星级标准，匠心打造 7 栋拥有 ART-DECO 现代美学元素的装配式健康住宅，从“水、空气、阳光、声音”等基本生命元素出发，将科技利好注入健康住宅，从高科技预留端口、到高节能环保选材的绿色健康住宅，为生活注入超越期待的美好体验。

在户型上，新城投·御河园深度考量当代人对于城市生活的需求，将空间打造为建筑面积约 65-116 m²一至三居，全明方正设计、动静分区规划、餐客阳一体空间，既能圆满两人世界的甜蜜，又能承载三口或四口家庭的幸福。

首套首付 20%，贷款利率为 3.5%，北京楼市目前已迎来史上最低商贷利率，把握政策红利，入住长阳休闲商务区芯，典藏国企精妆现房。



(图片来源于网络 | 侵权删)

新城投公司召开 2024 年上半年工作总结暨下半年工作部署会

2024 年 7 月 17 日，新城投公司召开了 2024 年上半年工作总结暨下半年工作部署会。公司全体干部职工参会，会议由总经理邓凯主持。

邓凯对上半年工作进行了全面深

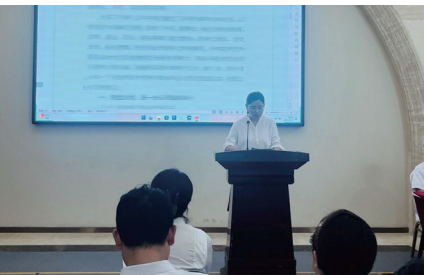
入的回顾与总结。他强调，在区委、区政府的坚强领导和区国资委的指导下，新城投公司上半年全力推进灾后重建、土地入市、安置房、学校医院建设等核心业务，取得了一定成

绩。针对下半年工作，他提出：要以更加饱满的热情和更加务实的作风，全力推进各项工作。一是以党建引领筑牢发展根基，二是以科学管理提升运营效能，三是以项目落地促进主业



发展。

随后，会议通报了公司年度目标执行情况及 2024 年党建工作推进情况，宣布了各组织单元绩效考核结果，对表现突出的党员及个人进行表彰。



在经验分享环节，以项目地块入市、审计工作要点为主题邀请相关人员进行现场复盘，为大家提供了宝贵的经验和启示。

最后，欧新刚从以下三个方面做



总结讲话：

一、“拼搏进取、稳步发展”

他肯定了上半年取得的成绩，从艰巨繁重的灾后重建工作，到至关重要的供地项目入市；从学校建设的稳步开展，到转商销售的积极拓展；从砂石料销售的攻坚克难，到项目审计的严谨落实，每一项工作的背后，都凝聚着全体员工的辛苦付出与不懈努力。

二、“居安思危、行稳致远”

对于今后工作，他着重强调：要大胆开拓创新，摒弃经验主义，在管理上主动求变，适应公司发展新形势；在业务上积极探索，寻找解题新思路。同时，要坚守底线思维，确保项目安全万无一失，坚决筑牢廉政防线。

三、“瞄准目标、笃行实干”

下半年需围绕重点工作，持续锚定目标，真抓实干。切实做到目标明确、计划周全；执行高效、落实有力；反馈迅速、建议合理。

(来源：运营管理部)

>> 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

发挥优势、挖掘潜力，打造具有区域特色的高精尖产业集群！殷勇到房山区调研

7月5日下午，市委副书记、市长殷勇围绕推动首都高质量发展到房山区调研。他强调，**要深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，坚持生态优先、绿色发展，坚持一张蓝图绘到底，发挥区域产业发展比较优势，深入挖掘产业发展潜力，聚力打造具有区域特色的高精尖产业集群，提升产业竞争力，扎实推动区域绿色高质量发展。**

位于窦店镇的长安汽车北京公司自投产至今年6月已累计生产车辆141万辆，将建成智能制造中心、中国品牌示范中心、先进技术中心、先进物流及新营销结算中心。殷勇来到品牌示范中心展厅，察看产品展示，了解公司转型发展、研发攻关、生产制造、物流销售等情况，走进厂区察看智能制造车间改造和新研制车型研发进展，**希望企业充分用好北京市、房山区丰富的科教和产业配套资源，加强技术研发攻关，强化京津冀协同创新和产业协作，优化产业链**

供应链布局，打造智能制造标杆企业，支撑首都智能制造和网联汽车产业高质量发展，要求市有关部门和房山区落实好“服务包”“服务管家”制度，全力做好服务保障，推动企业在京发展壮大。座谈会上，殷勇听取房山区重点工作推进情况汇报，与市有关部门共同研究破解房山区在推进灾后恢复重建提升、高质量发展中遇到的困难和问题。

殷勇充分肯定房山区推动灾后恢复重建、高质量发展取得的成效。他强调，**要立足既有产业资源禀赋和优势，统筹抓好新能源、新材料、高端制造等高精尖产业发展谋划，提升产业聚集度、竞争力，培育形成新的增长点，支撑区域经济高质量发展。**要突出生态涵养区功能定位，高标准打造生态宜居示范区，**结合灾后恢复重建提升、花园城市建设，统筹用好文化、旅游、山水资源禀赋，打造特色文化旅游产业，拓展文旅融合**

产业链，提升文旅产业附加值、影响力。要持续加强良乡大学城建设谋划，充分发挥其创新引领作用，完善基础设施和公共服务配套，促进更多科技成果转化、产业项目落地、创新人才集聚，**进一步释放优质科教资源的创新潜力活力，辐射带动区域发展。**要全面推进乡村振兴，深入实施“百千工程”，大力发展现代农业，推动农业提质增效，抓好美丽乡村建设，促进城乡融合发展。

殷勇要求，要更好统筹发展和安全，持续抓好安全生产、火灾防范和防汛各项工作，全面排查整治风险隐患，**特别要扎实抓好灾后恢复重建、全面提升工作，做足防汛应对准备，确保安全平稳度汛。**要坚定不移推进全面从严治党，扎实开展党纪学习教育，加强基层党组织和各级干部队伍能力建设，引导党员干部学纪、知纪、明纪、守纪，营造风清气正、干事创业的政治生态。

（来源：北京日报·识政）

创业创新大赛，房山区多个项目晋级！

日前，第七届“创业北京”创业创新大赛房山区选拔赛，在紧张激烈的角逐后圆满落幕，此次大赛旨在进一步激发房山区创新创业活力，促进中小企业高质量发展，为房山区

打造一流创新创业环境提供坚实支撑。

自大赛启动以来，吸引了近百个创业项目和团队踊跃报名。经过严格的资格审核和专家评审，最终有50个项目成功报名并通过审核，这一数

字创下了房山区历史新高，充分展示了房山区在创新创业领域的蓬勃生机和广阔前景。

在区级选拔赛期间，参赛选手们通过精心准备的路演展示和现场答辩，

向评委和观众生动呈现了他们的创业理念、商业模式以及市场前景。这些项目不仅涵盖了高端设备制造业、AI 人工智能、企业数字化管理等前沿领域，还体现了房山区在创新创业方面的深厚底蕴和广泛布局。经过激烈竞争和严格评审，最终先进制造业的 1 个项目、现代服务业的 2 个项目脱颖而出，与 1 个直通车项目携手晋级市级赛事。

进入市赛项目

- 钠离子电池关键材料产业化项目
- 影视动画数字资产定向开源双创联营



- 星辰生活管家军式家政
- 中建智采供应链平台

“这次大赛为我们提供了一个很好的展示平台，是对我们项目的一种认可和鼓励。钠离子电池具有非常广阔的发展前景，我们的项目就是致力于推动钠离子电池的产业化进程，为其在新能源领域的应用提供有力的支

持。我们也希望通过项目的实施，能够带动当地的就业，承担更多的社会责任，为社会发展做出应有的贡献。”制造业晋级的钠离子电池关键材料产业化项目相关负责人说。

下一步，房山区将继续秉持、开放包容、创新发展的理念，

发挥自身优势，不断优化创新创业政策和服务体系，加强政策扶持和服务保障，吸引更多优秀的创业项目和人才落户房山，为房山区高质量发展注入新的活力和动力。

(来源：房山区人力资源和社会保障局、房山区融媒体中心)

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的重要思想、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、自然保护区、京津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时提醒联系企业，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）

北京中医药大学房山医院成功入选“2024 全球数字经济大会中医药专题论坛—数字中医药应用场景示范案例”



近日，由北京市人民政府、国家互联网信息办公室主办，北京市中医药管理局承办的 2024 全球数字经济大会“新趋势·新台阶·新场景”中医药专题论坛在京举行。

此次论坛邀请了政府机构、高校科研院所、龙头知名企业等各界精英和院士学者，共探数字中医药发展新趋势，推动数字中医药迈向新台阶，搭建数字中医药产业新场景，谱写中医药创新发展新华章。

本次论坛特别设立了中医药大数据和人工智能成果发布环节，从全行业遴选数字中医药领域重大研究成果及应用场景案例进行现场发布，北京中医药大学房山医院报送的案例“数据中医赋能慢病管理”经专家团队严

格评审，成功入选示范案例。

此外，论坛启动成立了中医药新质生产力“三联”（联学、联建、联促）共同体，北京中医院大学房山医院成为 20 家首批成员单位之一。

此次论坛采用“1+5”模式，上午 1 个主论坛，围绕“数创引领”进行深度主旨演讲；下午 5 个分论坛，以“向新而行”为主题举办 30 人圆桌论坛，围绕“医、教、研、产、用”五大维度建言献策，推动中医药领域数字经济迈向纵深发展。

北京中医药大学房山医院相关负责人受主办方邀请，参加了分论坛“用·共赢智创未来”，现场分享了房山医院中西医结合 MMC 数智化管理系统在慢病管理方面取得的一些成效；

同时也提出，如何将大数据与中医药有机结合仍然是中医药数智发展的瓶颈问题，希望智能化中医药产品早日从模型走入临床实践。

从新时代人民群众日益增长的多层次多样化健康需求出发，中医药发展迫切需要数字化智能化融合驱动转型以进一步提升供给能力，创新服务模式。数智融合为中医药发展带来了新契机，有望成为未来中医药传承创新发展的关键驱动。北京中医药大学房山医院将积极推进中医药数智化研究发展与成果落地，推动中医药数智化医疗转型，助力全民健康新篇章。

（来源：北京中医药大学房山医院、房山区融媒体中心）

军创企业齐聚创新谷，共绘创业新篇章！ 2024 年军创企业入园仪式暨创业孵化讲座举行

日前，军创企业入园仪式暨创业孵化讲座在北京市退役军人就业创业园房山区创新谷园成功举办。

2023 年 11 月 27 日，中关村科技园区房山园创新谷被北京市退役军人事务局评定为北京市退役军人就业创业园。创新谷园自挂牌以来，严格按照市级园区考核标准，聚焦首都退役军人特点和现实需求，积极打造首都特色退役军人创业就业服务平台。同时，园区秉承为退役军人提供全方位、一站式创业孵化服务的宗旨，为入园军创企业配备免费停车场、一站式服务大厅、军创产品展位、军创空间、军创读书室、党建活动室、多媒体会议室、退役军人服务中心等。

在市区两级退役军人事务局的支持下，创新谷园已经入驻兵企互联、开元华创、君匠金品等二十余家军创企业。

在促进退役军人就业创业方面，园区开展军创企业座谈会 12 次、军创企业孵化培训 3 场，与街道退役军人服务站开展园区政策进社区活动，承办“房涞涿”退役军人烹饪（中餐）技能大赛、推荐 4 家军创企业参加北京市退役军人创业创新大赛、推荐 2 名退役军人参选“北京榜样最美退役军人”。园区搭建官网为入园军创企业提供免费宣传。

园区的军创企业敢于创新、勇于担当，为“六大房山”建设贡献了诸多力量。下一步，房山区退役军人事务局将继续加大对军创企业的扶持力

度，为他们的成长与发展保驾护航，提供坚定支持。

活动现场，全国劳动模范、全国双拥模范、全国模范退役军人、河北启发纺织集团公司董事长进行了热情洋溢、充满智慧与哲理的精彩讲座。以其丰富的经验和独到的战略眼光，为军创企业提供了宝贵的创业指导和建议。

此次活动的举办，激励了军创企业代表，大家纷纷表示收获了宝贵的创业知识和经验，激发了内心干事创业激情和使命感。将以更加坚定的步伐，踏上属于自己的创业征程。

（来源 房山区退役军人事务局、房山区融媒体中心）

市场分析

京沪深 6 月二手房成交量均创新高

北京、上海、深圳的二手房市场均呈现出活跃态势，成交量创下新高。

据北京市住建委数据显示，6 月份，北京全市二手房网签量达到 14987 套，环比增长 12%，同比增长 29.1%。6 月份，北京二手房成交量超过 3 月份“小阳春”，创近 15 个月来的新高。

同样，上海的二手房市场表现强

劲，网签量达到 26374 套，环比增加 41.1%，不仅是今年以来的最高纪录，也是自 36 个月以来的新高。

此外，深圳的二手房市场表现不凡。二手商品房成交为 47.96 万平方米，共 5015 套，同比增长 0.48%；其中二手商品住宅成交为 40.68 万平方米，共 4172 套，同比增长 0.49%，创下今年新高，同时也是 38 个月以

来的新高。

（来源：房讯网）



北京：前 5 月住宅销售面积 262.7 万平方米， 同比下降 16.3%

6月18日，北京市统计局公布2024年1~5月北京市房地产市场运行情况。1~5月，全市房地产开发企业房屋新开工面积590.5万平方米，同比增长22.6%。其中，住宅	新开工面积376.3万平方米，增长50.4%；办公楼12.5万平方米，下降61.8%；商业营业用房14万平方米，下降48%。全市新建商品房销售面积373.8万平方米，同比下降13.5%。	其中，住宅销售面积262.7万平方米，下降16.3%；办公楼26.8万平方米，下降11.5%；商业营业用房19.7万平方米，下降27.5%。 (来源：房讯网)
--	---	--

住建部称加快推动收购存量商品房用作保障房

住房和城乡建设部获悉，6月20日住房和城乡建设部召开收购已建成存量商品房用作保障性住房工作视频会议。会上，住房和城乡建设部明确表示，各地要推动县级以上城市有力有序有效	开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作。此外，住房和城乡建设部要求开展收购已建成存量商品房用作保障性住房工作的市县，切实加强领导力量，抓紧建立健全工作机制，完	善配套政策，形成工作合力，推动条件成熟的项目尽快落地。 (来源：中房网)
---	---	---

财政部：前五个月国有土地使用权出让收入 12810 亿元， 同比下降 14%

6月24日，财政部公布的《2024年5月财政收支情况》显示，1-5月，全国一般公共预算收入96912亿元，同比下降2.8%，扣除去年同期中小微企业缓税入库抬高基数、去年年中出台的减税政策翘尾减收等特殊因素影响后，可比增长2%左右。	分税收和非税收入看，1-5月，全国税收收入80462亿元，同比下降5.1%，扣除特殊因素影响后可比增长0.5%左右；非税收入16450亿元，同比增长10.3%。	同比增长21.4%。
分中央和地方看，1-5月，中央一般公共预算收入42778亿元，同比下降6.7%；地方一般公共预算本级收入54134亿元，同比增长0.5%。	在土地和房地产相关税收中，契税2326亿元，同比下降8.7%；房产税2086亿元，同比增长20.1%；城镇土地使用税1120亿元，同比增长12.7%；土地增值税2442亿元，同比下降5.3%；耕地占用税642亿元，	此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-5月，全国政府性基金预算收入16638亿元，同比下降10.8%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入1764亿元，同比增长9.8%；地方政府性基金预算本级收入14874亿元，同比下降12.8%，其中，国有土地使用权出让收入12810亿元，同比下降14%。 1-5月，全国政府性基金预算支

出 27704 亿元，同比下降 19.3%。20.1%；地方政府性基金预算支出 17761 亿元，同比下降 7.3%。
分中央和地方看，中央政府性基金 27100 亿元，同比下降 19.9%，其中，
预算本级支出 604 亿元，同比增长 国有土地使用权出让收入相关支出 (来源：中证网)

多城优质地块受追捧 带动土地市场持续回暖

近期，多城土拍市场“高溢价”地块重现引发市场关注。6月25日，成都迎来取消限购后首场土拍，其中两宗地块小幅溢价成交，两宗地块底价成交。尽管此次土拍整体溢价率保持平稳，但热度较高的地块却再度创下地价新纪录。

具体来看，此次成都共出让4宗宅地，其中，锦江区三圣乡地块起始楼面价最高，热度也最高，共有中海地产、中国金茂、成都市锦江区统一建设有限公司（以下简称“锦江统建”）、中实集团4家房企报名，经过22轮竞价，由锦江统建以楼面价20300元/平方米竞得，溢价率11.54%。据克而瑞四川监测数据，这也是三圣乡板块地价首破2万元/平方米。

“2016年后，随着改善型需求上升，三圣乡凭借丰富的土地资源，成为高端改善型客户的首选。板块内涌现了德商锦江天玺、华发统建锦江

大院等高端楼盘。”克而瑞四川表示，成都本轮土拍，三圣乡拿出3宗好地，限高15米至36米，或将片区高端改善产品推向新高度。

不仅仅是成都，近期，多城土地市场“高溢价”地块重现，高热度地块楼面价也频频突破，带动市场有所回暖。

例如，6月19日，南京土地市场出让3幅低层住宅用地，均溢价成交，成交总价22.82亿元，平均溢价率15.84%，打破南京2024年以来多宗涉宅用地均零溢价的情况，刷新2023年以来南京月度溢价率纪录。

6月20日，2024年青岛二批次土拍中，备受瞩目的崂山王家村35号地块经过中海地产等3家房企的364轮激烈竞拍，最终被青岛海业益佳地产开发有限公司以18.87亿元的总价成功拿下，楼面地价达到39516元/平方米，溢价率高达37.2%，刷新了青岛楼面地价纪录。

中指研究院高级分析师谢东晖向

《证券日报》记者表示，青岛崂山王家村35号地块处于价值高地，附近拥有众多高端项目竞品，住宅均价约6万元/平方米，区域房价位列青岛之最，且周边配套齐全。此次土拍的高溢价成交，体现了优质地块的价值和潜力，也反映出房地产市场至少高端项目市场在挑战中仍蕴含着机遇。

同策研究院研究总监宋红卫向《证券日报》记者表示，众多房企的投资目标都聚焦在少量核心地块，必然导致竞争愈加激烈，核心区域地块火爆的背后，折射出城市内部区域之间的分化。

“近期，多个城市优化楼市政策，提升了市场关注度，也带动了核心城市的成交量。”宋红卫表示，但是项目销售情况分化仍然明显，外围区域配套一般的项目仍然去化承压，这也使得开发商拿地更加聚焦在核心地块。

(来源：证券日报)

北京3宗宅地揽金44.7亿元

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、东营亚通置业、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)

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，国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 m^2 ，同比下跌 36.8%，较去年下半年下跌 75.3%；成交楼面价为 4893 元 / m^2 ，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 m^2 ，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 / m^2 ；1 月和 5 月价格为年内低点，大致在 3700 元 / m^2 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。

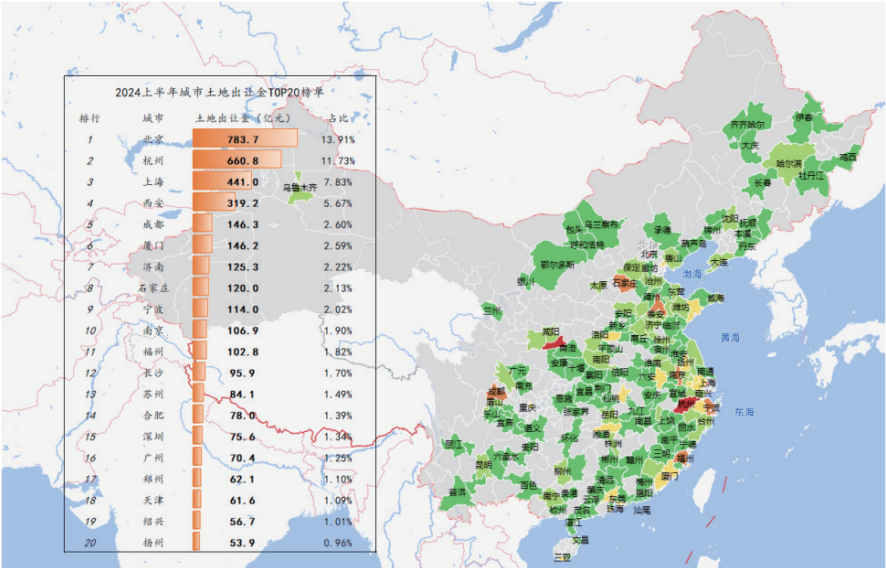
此外，上半年房企拿地格局未变，国央企及城投平台持续担当两大主力，不过节奏发生轻微改变，民营房企占比略有提升。数据显示，上半年国央企权益拿地金额占比 40%，较 2023 年持平，代表企业有建发、华润、中海以及中建系等。地方城投权益拿地金额占比由上年 44% 降至 42%，但整体占比仍然处于略微领先地位。

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

北京平谷区首个一体化城市更新项目完工并投入使用

7月9日，北京市平谷区首个“投资+设计+建设+运营”一体化运作的城市更新项目——平谷南小区老旧小区综合整治项目全面完工并投入使用。该项目位于平谷区滨河街道南小区，总建筑面积约10.6万平方米，总投资5106万元。其中，市、区财政资金投入约3466万元，社会资本北

京住总集团投资约1640万元。项目于2022年8月开工建设，2024年6月底竣工并投入使用。

(来源：中房网)

房地产市场在调整中温和复苏

当前的调整有助于房地产构建新模式，建更好的房子，提供更好的服务，实现高质量发展。未来我国房地产市场发展仍有支撑，随着人们生活水平提高、城镇化深入推进，房地产市场改善性需求、刚需都比较大。无论是存量住房改造还是增量住房建造，都应该在提升品质上下更大功夫。

2024年已经过半，上半年房地产市场尽管呈现温和复苏迹象，总体仍处于调整周期。在房地产调控政策持续调整优化背景下，一些城市房地产市场回暖，活跃度增加，购房者看房积极性增强，成交量也有所上涨。政策效应仍在继续释放，展望未来，随着已出台政策措施进一步落地见效，以及去库存、稳市场政策措施贯彻落实，将会进一步促进房地产市场平稳健康发展。

上半年，房地产信贷政策调整为市场注入动力。5月17日，中国人民银行集中调整优化三项房地产相关政策：下调住房贷款最低首付比例5个百分点，取消全国层面房贷利率政策下限，下调公积金贷款利率0.25个百分点。这一政策切实降低购房者

的首付和月供，提振住房消费，带动购房需求释放。一些购房者从观望转变为出手购房，还有一些从过去购买小户型转而购买更大面积住房。

各地调整优化房地产调控政策，持续提振购房积极性。一些城市调整限购政策，不少城市已经形成分区限购的格局，调控政策呈现区域性、差异化，且更加精准。一些城市降低了非户籍人口社保年限，还有一些城市支持多子女家庭购房，为多子女家庭增加1套购房资格，或是优化多子女家庭首套房认定标准，以减少这些家庭的利息负担。众多城市还出台了购房补贴、“以旧换新”等支持政策。

多措并举下，部分城市房地产市场热度有所回升，房地产市场出现积极变化。6月份，购房者对新建商品住宅的信心有所恢复。二手住宅“以价换量”，总体销售表现好于新房。分城市看，北上广深四个一线城市以及少数热点城市，相较于二三四线城市热度提升更明显。国家统计局数据显示，1月份至5月份新建商品房销售额、房屋新开工面积同比降幅均有

所收窄。中指研究院的数据显示，6月份，百城新房价格受改善项目入市带动，环比上涨0.15%。6月以来，重点城市二手房周均成交套数较5月周均增长14.5%。

商品住房项目保交房攻坚战打响。保交房是当前促进房地产市场平稳健康发展的首要任务。各地分类处置在建已售未交付的商品住房项目，防范处置烂尾风险，消费者可按合同约定如期拿到合格的房子。推进保交房，让购房者对购买新建商品住宅的信心更足。

城市房地产融资协调机制积极满足房地产项目合理融资需求，项目资金压力有所缓解。始于2024年1月份的城市房地产融资协调机制，有助于破解房地产项目资金难题。297个地级及以上城市已经建立房地产融资协调机制，这一机制在保交房工作中发挥了牵头协调推进的有力作用。今年上半年，城市政府推动符合“白名单”条件的项目“应进尽进”，商业银行对合规“白名单”项目“应贷尽贷”。很多房地产企业表示，城市房地产融资协调机制切实帮助企业缓解

了资金压力。

各地积极推动消化存量商品住房，收购存量商品住房用作保障性住房。中国人民银行设立保障性住房再贷款 3000 亿元，激励 21 家全国性银行机构按照市场化原则，向城市政府选定的地方国有企业发放贷款，支持以合理价格收购已建成未出售的商品房，用作保障性住房。此举加快存量商品房去库存，增加保障性住房供给，同时将助力保交楼和“白名单”机制，房地产企业出售已建成的商品房后，

回笼资金可用于在建项目续建，改善房企资金状况。

多项数据还显示，当前我国房地产市场仍处在调整过程中。1 月份至 5 月份，房地产开发投资同比下降 10.1%，房屋新开工面积下降 24.2%，新建商品房销售面积下降 20.3%，销售额下降 27.9%。即便如此，我们仍应理性看待这一调整周期。当前的调整有助于房地产构建新模式，建更好的房子，提供更好的服务，实现高质量发展。未来我国房地产市场

发展仍有支撑，随着人们生活水平提高、城镇化深入推进，房地产市场改善性需求、刚需都比较大。

不难发现，本轮调整中一些优质住房价格更加坚挺。这表明，人民群众对好房子的需求不断提升。无论是存量住房改造还是增量住房建造，都应该在提升品质上下更大功夫。房地产企业可在努力为人民群众创造更高品质生活空间中实现转型升级，寻找更广阔发展空间。

(来源：经济日报)

6 月 70 城房价公布：北京新房环比下降 0.6% 同比下降 2.4%

近日，国家统计局发布 6 月份商品住宅销售价格变动情况统计数据。6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.5%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 0.6%、1.2% 和 0.7%，上海上涨 0.4%；一线城市二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅比上月收窄 0.8 个百分点，其中北京、上海今年以来首次转涨，分别上涨 0.2% 和 0.5%，广州、深圳分别下降 1.5% 和 1.0%。

据国家统计局城市司统计师王中华介绍，6 月份，70 个大中城市中，各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄；同比下降，其中一线城市二手住宅同比降幅收窄。

具体情况如下：

一、各线城市商品住宅销售价格环比降幅总体收窄

6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.5%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 0.6%、1.2% 和 0.7%，上海上涨 0.4%。二线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.7%，降幅与上月相同。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降 0.6%，降幅比上月收窄 0.2 个百分点。

6 月份，一线城市二手住宅销售价格环比下降 0.4%，降幅比上月收窄 0.8 个百分点，其中北京、上海今年以来首次转涨，分别上涨 0.2% 和 0.5%，广州、深圳分别下降 1.5% 和 1.0%。二线城市二手住宅销售价格环比下降 0.9%，降幅比上月收窄 0.1 个百分点。三线城市二手住宅销售价格环比下降 0.9%，降幅与上月相同。

6 月份，70 个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比下

降城市分别有 64 个和 66 个，均比上月减少 4 个。

二、各线城市商品住宅销售价格同比下降

6 月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降 3.7%，降幅比上月扩大 0.5 个百分点。其中，北京、广州和深圳分别下降 2.4%、9.3% 和 7.7%，上海上涨 4.4%。二、三线城市新建商品住宅销售价格同比分别下降 4.5% 和 5.4%，降幅比上月分别扩大 0.8 个和 0.5 个百分点。

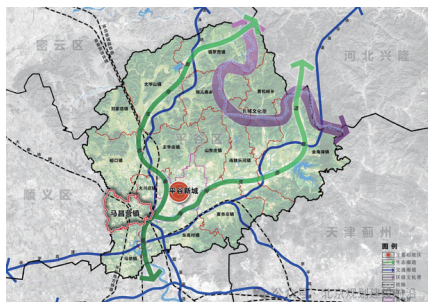
6 月份，一线城市二手住宅销售价格同比下降 9.0%，降幅比上月收窄 0.3 个百分点，其中北京、上海、广州和深圳分别下降 7.8%、6.3%、12.4% 和 9.5%。二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降 7.9% 和 7.7%，降幅均比上月扩大 0.4 个百分点。

(来源：乐居买房)

平谷区马昌营镇国土空间规划（2020年-2035年）

马昌营镇位于北京市东北部、平谷区西南部。作为京平综合物流枢纽“一枢纽、五通道、五片区”总体布局中的重要片区，马昌营镇应积极融入平谷区物流高地整体建设中来。

根据《北京城市总体规划（2016年—2035年）》《平谷区分区规划（2017年—2035年）》等上位规划要求，明确了马昌营镇“南联北引东呼应，建设平谷西大门”的发展方向，为推进马昌营镇高质量发展，促进土地合理利用，实现城乡统筹发展，编制《平谷区马昌营镇国土空间规划（2019年—2035年）》。



01

功能定位与发展目标

功能定位：立足自身特色，围绕平谷“高大尚”三大发展路径，深化马昌营镇“南联北引东呼应，建设平谷西大门”的发展方向，明确“更快、更高、更强”的三大功能定位：“更快”的轨道交通22号线马昌营微中心；“更高”的首都物流高地重要片区；“更强”的农业中关村科技成果转化地。

发展目标：全面落实平谷区实现

“三区一口岸”功能，至2025年，物流产业形成初步规模，高科技农业综合体的农业与科技高度融合成为农业科技集聚地，公共配套及服务设施进一步完善；至2035年，建设成为生态有机农业与特色休闲小城镇，与城区实现联动错位发展，建成具有特色的高品质平谷西大门。

02

刚性指标

严格控制人口规模，优化人口分布。到2035年，马昌营镇常住人口规模约1.9万人。

严控城乡建设用地规模。到2035年，马昌营镇城乡建设用地规模控制在5.97平方公里以内。

到2035年，马昌营镇总建筑规模控制在262万平方米以内。关于区级预留指标的使用将遵循相关要求，按有关程序予以确定。

到2035年，马昌营耕地保护目标不低于6.47平方公里（0.97万亩），永久基本农田保护面积不低于6.23平方公里（0.93万亩）；为提高重大项目建设用地审查报批效率，划定永久基本农田储备区0.24平方公里（0.04万亩）。

03

镇域生态安全格局

“一廊”为洵河、泃河生态廊道。
“多带”为龙河、无名河、金鸡

河、东石桥河等多条水系生态带。

“三区”为农业生态区、生态保护区、休闲游憩区。

“多点”为镇域内多个景观节点。

结合分区规划防洪标准，中心镇区防涝标准设为20年一遇，村庄防洪标准设为10年一遇。

推进重要河流治理，确保骨干河道防洪安全。洵河、泃河、无名河、龙河、金鸡河按20年一遇洪水设计，50年一遇洪水校核。洵河规划河道上口宽度230-260米，两侧绿化隔离带50米；规划泃河河道上口宽度140米，两侧绿化隔离带100米；规划无名河规划河道上口宽度40-117米，两侧绿化隔离带各30米；龙河规划河道上口宽度23-50米，两侧绿化隔离带各50米；金鸡河规划河道上口宽度65-303米，两侧绿化隔离带各50米。

04

全域空间结构

“一心”即马昌营轨道微中心。

“一轴”即密三路发展轴。

“两带”即田刘路交通生态带和云打路物流交通带。

“五廊”即泃河洵河生态廊道、龙河生态廊道、无名河生态廊道、金鸡河生态廊道、东石桥河生态廊道等五条水系生态廊道。

“多区”即综合生活服务区、物流产业发展区、古运河文化展示区、农业中关村科技成果转化地等多个镇

域发展片区。

综合生活服务区：密三路两侧依托轨道线路及微中心建设，在现有镇中心区基础上，形成集旅游服务及日常生活为一体的综合生活服务区。

物流产业发展区：以密三路东侧南北两个物流园区为核心，打造服务首都物流高地的重要片区。

古运河文化展示区：以洳河、洳河、古运河河道以及小龙河为骨架，以古河道码头及古河道滨水景观带、自然村落风光为重点，展示漕运文化、村庄文化等自然人文特色，带动片区休闲旅游。

农业中关村科技成果转化地：依托田园综合体项目及休闲大会的推广，发展高科技有机农业。

05

两线三区及国土空间分区

生态控制区：马昌营划定生态控制区约占镇域国土空间总面积的58%。生态控制区应遵循“总量不减少、功能不降低”的原则，严格生态保护为目标，统筹山、水、林、田等生态资源，强化管控区内的生态保育和生态建设。

集中建设区：马昌营镇集中建设区约占镇域国土空间总面积的13%，是镇域内优先发展和重点投资的区域，引导城镇各类建设项目集中布局的地区，共包含两片区域，分别为镇中心区和马昌营产业园区。

限制建设区：马昌营划定限制建设区约占镇域国土空间总面积的29%，是进行生态保护建设、控制开发强度、促进城乡建设用地集约减量的综合治理区域。

国土空间规划分区：马昌营镇域

共划定10类国土空间规划分区，分别是城镇建设用地、村庄建设用地、有条件建设区、对外交通用地及设施用地、特殊及其他建设用地、水域保护区、永久基本农田保护区、林草保护区和生态混合区。

06

产业规划

• 打造首都物流高地的重要片区

发展壮大物流经济，打造物流生态，建设首都物流高地的重要组成部分，作为构建京平公转铁综合物流枢纽产业园发展空间布局“一枢纽、五通道、五片区”中的重要片区进行建设。

推动重点领域物流发展体系建设。大力发展以绿色物流为主导的基础物流，支持北京首都功能的城市配送业务。加强农产品质量标准体系建设，发展农产品冷链物流。完善农资和农村日用消费品连锁经营网络，建立农村物流体系，建有梯度有层次的特色物流产业体系。

紧密联合马坊物流基地，建立“物流园区—配送中心—社区（农村）集散点”的城市物流服务体系，形成普惠城乡、服务优质、安全高效的城市配送服务体系。加强魏辛庄物流节点规划和建设，推动移动互联网、云计算、物联网等新技术与生活性服务业融合发展。支持物流配送企业大力开发物流配送信息服务平台。

• 打造农业中关村科技成果转化地

突出“科技创新，配置要素”，将林田水草等农业要素与高科技融合，打造高科技的农业综合体，成为农业

科技的集聚地，农业成果的转化地、示范点、科普地。

积极开展现代农业高科技创新，明确产业发展重点领域。重点围绕智慧农业、生物种业、循环农业、农业智能装备等领域，不断推进科技研发，加速农业科技成果转化应用，建设北京农业科技创新先导区。积极吸引世界和国内农业科研和产业高端要素，设立总部和研发中心，孵化培育初创企业，培育农业高新技术企业，建设京津冀农业科技产业创新创业基地。

• 打造轨道交通22号线马昌营微中心

平谷线（轨道22号线）是北京市第一条引导产业布局、实现“轨道+土地”联动开发模式的示范线，通过建立轨道交通微中心站点，提高周边用地功能的混合度、提供市民高品质生活所需的各项服务功能。

马昌营微中心是集交通、旅游、城市功能于一体的综合交通枢纽，服务于平谷西部田园特色全域旅游，合理安排马昌营站周边产业空间布局。

• 构建“一轴两翼四区”的空间格局

“一轴”即密三路镇域发展主轴。

“两翼”指密三路以东为综合服务、物流、休闲产业东翼，以西为农业综合体产业西翼。

“四区”指高科技农业综合体区、综合服务配套产业区、现代物流产业区、休闲旅游产业区四大产业片区。

07

城乡统筹，实现城乡融合发展

• 明确村庄分类，加强规划引导

明确四类村庄类型，分类引导美

美丽乡村建设，统筹安排村庄建设用地指标，预留城镇集建型和整体搬迁型村庄的安置用地；确定特色提升型、整治完善型村庄的村庄居民点，做好发展引导。

• 引导城镇集建型村庄有序实现城镇化

城镇集建型村庄在近期或远期随城乡规划的推进，以增减挂钩、减量提质为原则，在城市集中建设区内实施集中安置，实现城镇化。城乡统一基础设施建设和公共服务建设。村庄在实施城镇化之前以环境整治、村庄危房维护修建、公共服务设施提升、拆除控制村庄违法建设、集体产业用地集中整治为重点。

整体搬迁型村庄应与城镇化发展同步进行，统筹安排失地农民的居住、就业、社会保障等问题。

• 建设美丽乡村，助力乡村振兴

坚持“产业兴旺、生态宜居、乡风文明、治理有效、生活富裕”二十字方针，推动美丽乡村建设。

加强农村环境整治。加快推进农村公路、连村道路、村内街道硬化，主要街道铺设排水管道和亮化设施，预留供水与电缆管网的铺设管道。改造升级通信设施和电网，保障农村用电和通信需求。充分利用村边荒地、荒滩和环村路，提高绿化美化水平。

提升基础设施水平。实施饮水安全巩固提升工程，逐步建立饮水工程建设和运行管护体系。实施污水处理工程，完善镇、村、户三级污水处理体系。实施生活垃圾处理工程，建立户分类、村收集、镇转运集中处理系统。因地制宜保障生物质能、地热能、太阳能等清洁能源发展空间。

“一村一品”培育富民产业。依托当地资源优势、产业基础和生产条件，发展特色养殖业、农产品深加工、特色工贸、家庭手工业、乡村旅游、农业观光休闲等，形成“一村一品”特色富民产业。

08

景观塑造与历史文化保护

• 景观塑造

城市郊野公园。集中建设区外规划马昌营郊野公园一处，作为风景游憩绿地，位于城镇建设用地南侧，规划为重点公益林地。保持现有植被、水体和地形的自然状态，依托无名河及两岸非建设用地塑造水绿结合的滨水公共空间。

公园与广场绿地。集中建设区内规划社区公园4处。顺平路南侧规划宽30米带状公园绿地，密三路两侧规划两条宽为20米，30米带状公园绿地。集中建设区外保留现状村庄公园绿地。

防护绿地。大秦铁路两侧规划不少于20米防护绿带，集中建设区内的铁路旁防护绿带宽度应不小于30米。洧河、洵河、龙河、无名河两侧规划防护绿化带50米。依托两岸非建设用地，塑造环境优美，舒适安全的滨水空间。市政设施周围规划10米防护绿带。

• 盘点历史文化，存续文化遗存

马昌营镇明代成村，清朝时期归三河县管辖，抗日战争期间，开辟为冀东西部抗日根据地。悠久的历史造就了马昌营丰富的历史遗迹，现存有前芮营夏商古窑、王官屯观音殿、圪塔头清乾隆皇族墓、北定福庄无名氏

墓等一批历史古迹遗址。

• 加强文化资源开发利用，打造区域文化品牌

宣传推广马昌营镇的“农业文化，休闲之地”的整体品牌形象，充分发挥传统媒体和新媒体的作用，加强展示和传播的力度。以文化资源为载体，搭建多种类型、不同层级的文化展示平台，促进文化与旅游、农业、音乐、艺术、体育等融合发展。

利用举办重要活动，积极推进马昌营镇域内的都市休闲农业的发展，深入开展文化交流合作，不断扩大马昌营镇的文化竞争力、传播力和影响力。

09

公共服务设施规划

• 教育设施

补足中心镇区教育设施缺口，提升基础教育设施保障水平。规划保留马昌营中心幼儿园、王各庄幼儿园、德翰幼儿园，镇中心区规划新建2处幼儿园。规划保留王各庄小学、东双营小学；远期将马昌营中心小学搬迁至镇区。改扩建现状马昌营学校，规划为九年一贯制。

• 医疗设施

规划在镇中心区选址新建1处镇级卫生院。

建立镇-村（社区）两级医疗服务体系，推动医养融合，提升镇医疗卫生服务能力水平。乡镇设1所社区卫生服务中心，农村地区按照“一村一室（站）”原则，补齐村级卫生服务机构短板，做到“应设尽设”，基层医疗卫生机构15分钟步行可达基本全覆盖。

• 体育设施

镇区规划 3 处体育用地；其中镇级体育用地 1 处，承担全民健身活动中心功能，规划社区级体育设施 2 处。

集中建设区外村级体育设施规划。原则上每个村都有一处体育服务设施，结合公园绿地统筹布局。共规划村级体育设施 21 处。其中保留 12 处，完善其相应健身设施与场地维护，新建 9 处。

• 文化设施

镇级文化设施规划。集中建设区内规划 1 处文化服务中心，作为镇级文化设施服务马昌营镇。中心内分别配置图书阅览室、少儿活动、书画室、电影厅、健身室、文化广场等多项服务功能，同时合设社区精神康复站，社会组织服务中心，社区综合服务中心，儿童福利站。

村庄文化设施规划。规划保留现状综合文化站 11 处，以满足村民对科普教育、休闲娱乐等功能的需求。

• 社会福利设施

构建“镇级 - 社区级 / 村级”两级养老服务设施体系，完善机构养老设施、社区养老服务设施布局，养老服务设施、残疾人服务设施与医疗设施临近设置，功能共享。规划至 2035 年千人养老床位数达到 9.5 张。

镇级养老设施规划。在东双营村规划一处养老照料中心 1 处。

社区级养老设施规划。到 2035 年按 0.8 万人设置一个社区养老服务驿站，规划 2 处社区养老服务驿站，与社区服务中心合建，不独立占地。结合各村实际情况，共规划老年驿站 16 处。

其他社会福利设施。规划在文化中心设置 1 处社区精神康复站，1 处

社会组织孵化中心，1 处社区综合服务中心。

规划在文化中心合设儿童福利工作站。规划在每所幼儿园内设儿童之家。

马昌营镇保留一处镇级公益性公墓一处，位于东双营村，规划扩建。

10

综合交通规划

• 对外交通基础设施建设

推动分区规划地方铁路首都货运环线以及铁路货运站魏辛庄站建设，预留 30 米宽的地方铁路建设廊道，以保障首都货运环线建设，预留魏辛庄铁路货运服务枢纽提升“公转铁”运输能力。

依据分区规划马昌营镇预留密涿高速公路建设廊道 80 米；预留轨道交通 22 号线建设廊道，廊道两侧预留 30 米建筑控制带。

• 对外公路通道建设

构建镇域“三横三纵”主干公路网体系。“三横”分别为顺平路、马天路、东河路，向东连接平谷新城、东高村镇，向西联通顺义区；“三纵”分别为密三路、云打路、田刘路；

通过密三路连接京平高速、京秦高速加强与北京中心城区、城市副中心的交通对接；规划田刘路连接刘家店镇和顺义区，拓宽现状云打路，加强与马坊镇联系。

在各级公路两侧预留建筑控制区和规划控制区，保证镇内交通和过境交通互不干扰。严格控制管理中心镇区公路两侧建筑物和构筑物建设范围，以保障出行安全和公路畅通；密三路镇区两侧规划 20 米绿带；产业园 A

区临密三路规划 15 米绿带及 15 米支路。顺平路镇区两侧规划 30 米绿带；产业园 B 区临马天路规划 20 米绿带及 15 米支路。

• 优化地区铁路及轨道交通线路建设连通，依托轨道站点打造门户型对外交通枢纽体系

推动镇域铁路资源整合，推进魏辛庄站建设，形成对外物流货运枢纽，并落实分区规划中首都货运环线建设，提升“公转铁”运输能力。

依据上位规划，沿密三路预留轨道交通 22 号线交通廊道，规划于马昌营镇、峪口镇、大兴庄镇交界处设置轨道微中心马昌营站。推进地铁马昌营站周边地区建设，打造区域交通枢纽，加强马昌营镇与北京城市副中心、平谷新城的轨道交通联系。规划将轨道交通、城乡公交、城市接驳交通等多种交通设施进行整合，形成一体化的区域交通枢纽。

马昌营站轨道微中心是北京市批复的第一批轨道微中心，是城市轨道交通与公共交通融合的重要节点，属于特殊型轨道微中心，位于马昌营镇、峪口镇、大兴庄镇三镇交界处，密三路与顺平路交叉路口东北侧；设置公交枢纽站 1 处和轨道交通车站 1 处。

• 中心镇区道路规划

在现有的区域交通体系下，中心镇区规划方格网式城市道路体系，道路网密度达到 8 公里 / 平方公里。主次干支道路等级结构合理。一二级公路中心镇区段构成城镇主干道；纬一街、纬六街、经一路、经二路和经八路构成城镇次干道；其余道路则为城市支路，支撑未来中心镇区的交通循环服务功能。

构建“配建为主，公共停车为辅，路内停车为补充”的供给模式。中心镇区规划公共停车场2处。

• 绿道规划

规划两条市级绿道，即沿洵河、洵河沿线的市级滨河绿道和沿顺平路

沿线的城市公园绿道。

规划三条区域级绿道，即沿龙河沿线的滨河绿道、沿密三路沿线的城市公园绿道和马昌营农业观光带绿道。

划七条镇级绿道，分别为沿无名河沿线的滨河绿道；沿金鸡河沿线的

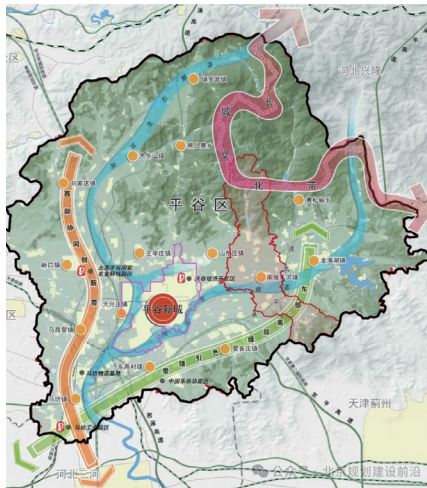
滨河绿道；沿东石桥河沿线的滨河绿道；沿集中建设区的镇区滨河绿道；沿田刘路沿线的镇级历史文化绿道；沿马天路沿线的郊野公园绿道；沿云打路沿线的郊野公园绿道。

（来源：北京规划建设前沿）

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农旅为主导，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：洵河生态景观休闲带。

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，推进国土空间分区分管。



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：



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。

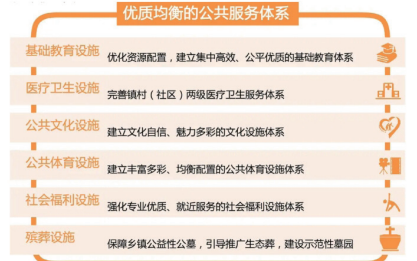
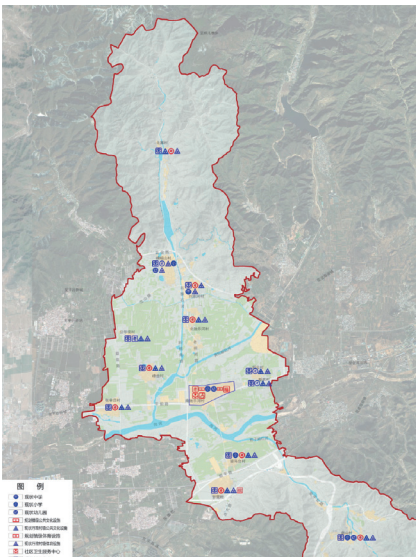
一心：农科创服务核心。
三片区：生态休闲片区、科技农业片区、养生度假片区。

06 规模控制

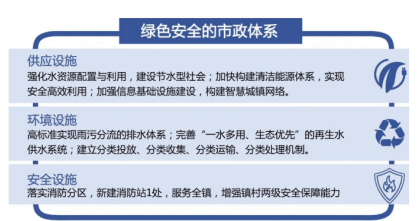


07 民生设施保障

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，

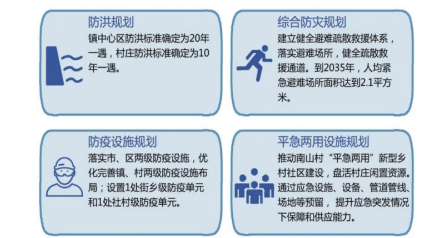
加强与蓟州区、平谷区域连通和镇域南北联系。

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。

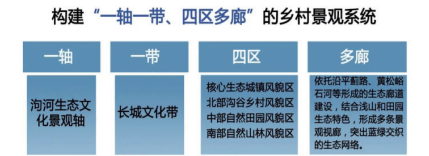
围绕以人为本和绿色出行，优化道路断面，设置慢行通道专用通道，推进三级慢行和绿道系统建设。

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

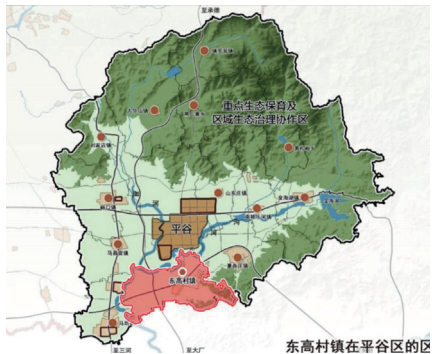


通过高质量规划引领南独乐河镇建设，使其成为平谷新城功能延伸、农业中关村产业联动的特色发展区域。未来南独乐河镇将秉承“减量发展、创新发展、绿色发展”的理念，加强服务和基础设施配套，推进农业特色产业体系建设，带动镇域整体功能提升。

（来源：北京规划建设前沿）

平谷区东高村镇国土空间规划（2019年-2035年）

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）》的各项指标表要求，在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”推进东高村镇实现高质量发展，优化乡镇域空间资源配置，加强自然资源和生态保护，促进土地合理利用，实现城乡统筹发展，编制《平谷区东高村镇国土空间规划（2019年—2035年）》。



东高村镇在平谷区的区位图

01

功能定位

规划聚焦“三个打造”，对标“高大尚”平谷的发展目标，针对东高村镇的发展要求和实际需求，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：洵水南岸农文旅休闲小城镇。

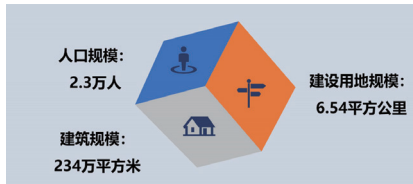
现代农业发展区——聚焦现代农业，打造平谷生态农业大仓。

文旅休闲特色小镇——突出文旅休闲，打造京郊休闲旅游目的地。

智慧物流承载地——发展智慧物流，打造首都物流大流量扩展地。

02

控制规模



03

构建全域空间结构

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。



04

完善生态安全格局

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，增强城镇与自然生态环境之间的沟通，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。



05

产业布局

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。

一产做强：强化现代农业，注重科技创新，促进农旅结合。

建设标准化蔬菜基地，积极培育优势农产品，促进农旅结合。

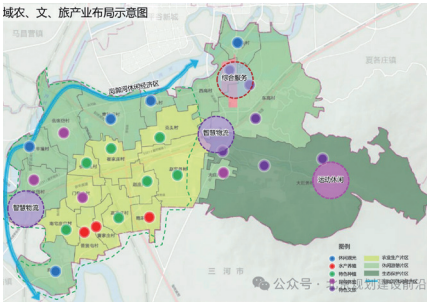
二产做精：注重生态循环，优化

内部结构。

清退“一般性制造业”，转型升级提琴定制等产业，向高附加值的都市型产业转变。

三产做优：物流为新增长极，文创为特色，休闲旅游为载体。

迅速融入综合物流枢纽产业，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。



06 统筹村庄分类引导



07 民生设施保障

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。

教育：优化基础教育设施空间布局，到2035年，达到基础教育用地3901平方米/千人。

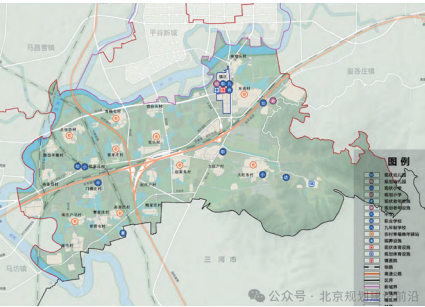
医疗：促进医疗资源合理配置，共享城区医疗资源，完善城乡医疗卫生健康服务体系。

体育：建设全面健身设施网络提供更便捷多元、综合的体育场所。充分利用渔阳滑雪场的体育资源。

文化：提升公共文化服务水平建设层次丰富、服务高效的公共文化服务平台。发挥音乐文化优势。

养老：构建城乡一体的全民普惠养老服务体系，满足多样化的养老需求。

公园：增加公园绿地，提供多元便捷的休闲方式。



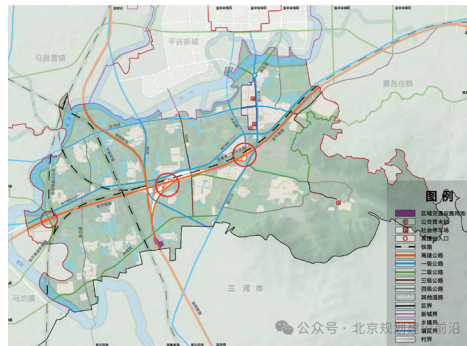
08 建设绿色高效的交通体系

构建镇域“四横四纵”的对外交通体系。

四横：东西方向京平高速扩建、顺平南线改线、东河路和早鲍路扩建提升，连接马坊镇、马昌营镇和夏各庄镇等地。

四纵：南北方向新建密涿高速、提升平三路、平东路、崔杏路等，连

接河北、三河市和平谷城区及北部乡镇。

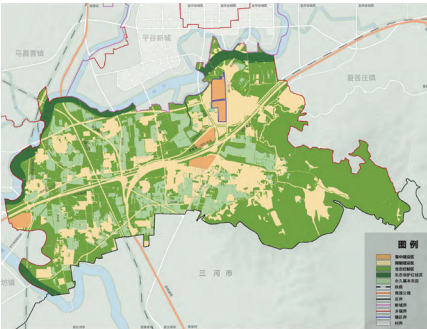


09 景观与历史风貌保护



10 景观与历史风貌保护

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。



（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. 对于申请住房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. 对于申请住房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. 对于申请住房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）



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》

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，按照规定的报审程序执行。

（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、土地资源整合等方式，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。

特此通知。

北京市规划和自然资源委员会

2024年6月3日

（来源：北京日报）



| 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