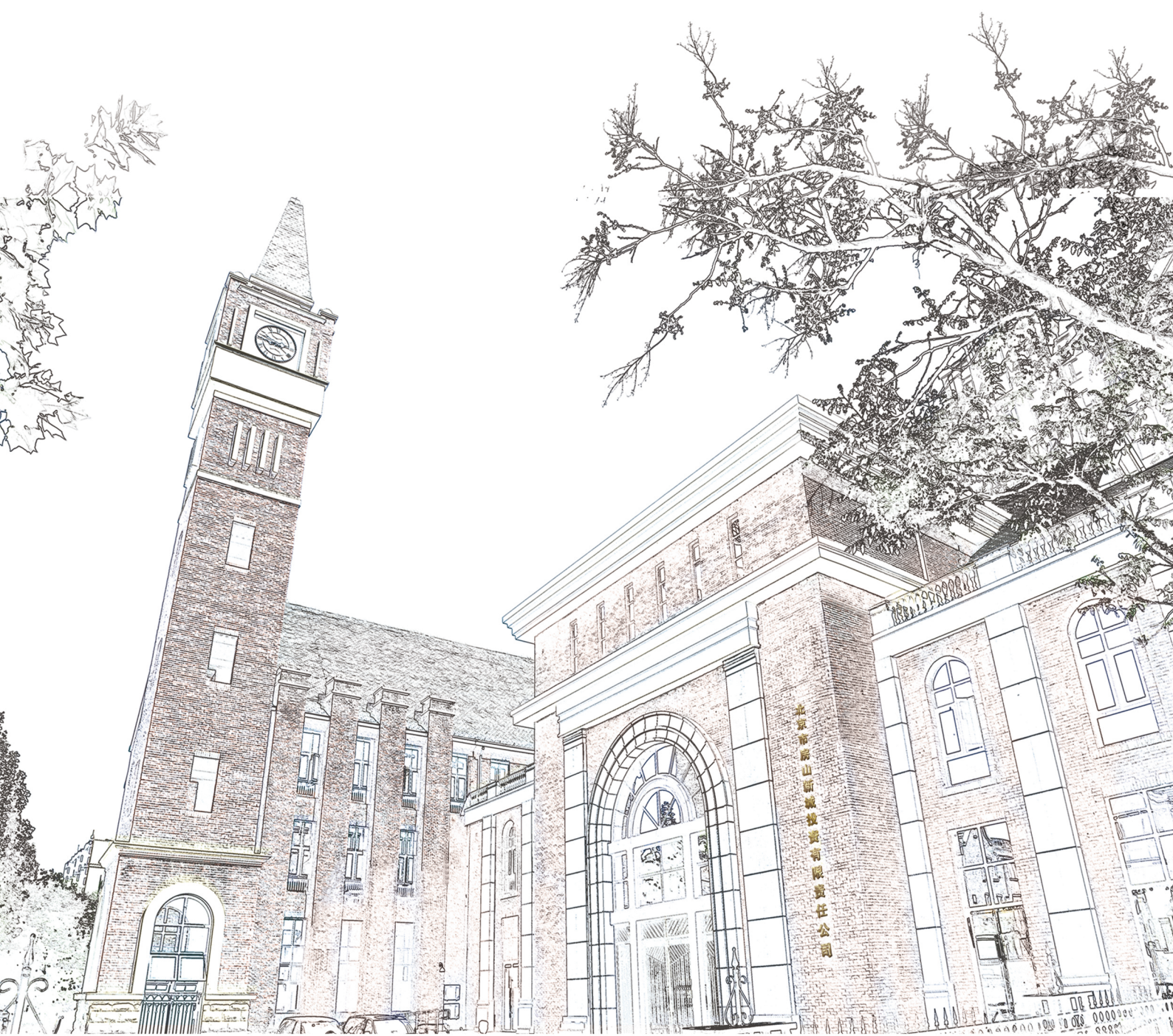


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

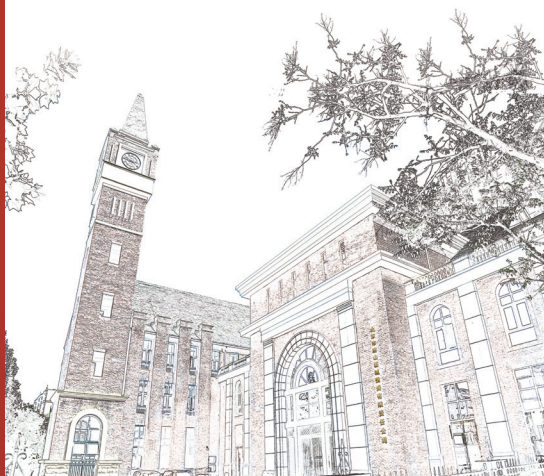
2024年 8月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 8月刊



2024 年 8 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 17-22

政策研究 23-28

热点新闻

新城投公司召开防汛综合应急演练及防汛工作部署会

为贯彻落实区委区政府关于防汛救灾工作部署，健全防汛应急机制，压实防汛责任，提升防汛应急处置能力。7月23日，新城投公司召开防汛综合应急演练及防汛工作部署会，对防汛相关工作进行再安排再部署。公司董事长欧新刚、总经理邓凯、公司班子成员及相关负责人员参加。

防汛应急演练采用桌面+实战演练模式，模拟公司接到暴雨红色预警信息和接到区防指应急救援任务两类。公司启动一级应急响应，针对相

关情况进行桌面推演，模拟对在建项目发生基坑坍塌险情进行应急处置。模拟应急抢险队伍赶赴支援，组织道路抢通、协助人员转移、完成安置点接收等任务。

欧新刚同志强调：

一是要认清形势，绷紧防汛防灾之弦

当前正处于“七下八上”主汛期时段，各项目要深刻认识防汛救灾工作的紧迫性和重要性，加强汛期值班值守工作，充分做好迎战准备。

二是要精准施策，突出防汛备汛

重点

各项目要加强防汛风险研判，做到人员转移、隐患排查和物资设备“三到位”，与属地、政府相关部门形成联动，主动向前，织密防汛“安全网”。

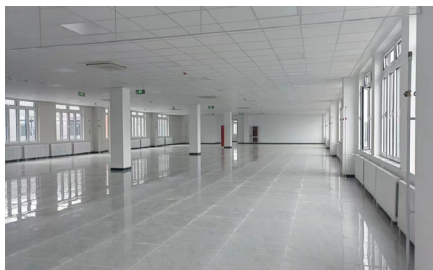
三是要强化纪律，夯实应急保障能力

各项目防汛物资、机械设备要做到储备到位、调动到位。加强防汛应急队伍培训、演练，确保关键时刻“拉得出、顶得上、打得赢”。

(来源：安全管理部)



北京理工大学附属实验学校高中部建设完成竣工联合验收



2024年8月2日，由新城投公司作为代建单位的北京理工大学附属实验学校高中部建设项目顺利通过竣工联合验收。

理工大学高中部位于北京理工大学附属实验学校北侧，是一所36班优质高中校，建设用地约1.09公顷，扩建建筑面积约25230.03平方米。

设计理念灵活创新

项目总体设计充分考虑智慧系统与互联共享内容，突出创新、开放、

共享、绿色、协调的设计理念。楼内空间布局设计灵活多样，适应教学需求与空间分割的灵活性，创造新的教育空间模式。

高效统筹推进建设

公司选派优秀工程管理团队，科学统筹、高效组织，以最高水平、最严标准，严抓工程质量和安全，克服工期紧、任务重的困难，将理工大学高中部打造成为精品工程。

区域教育再添良机

北理工附属高中部的建成，创建了适宜师生学习、生活和发展的校园文化环境，房山区学子将获得更多的就近入读优质高中的良机，缓解地区高中入学压力。

下一步，新城投公司将积极践行国企担当，助力优化区域教育资源配置，激发人才聚集效应，为区域教育发展贡献力量。

(来源：项目二部)

党籍、党员组织关系有何区别？如何进行管理？



党籍

一、什么是党籍？

党籍是指党员的资格。

经党支部党员大会通过、基层党委审批接收的预备党员，自通过之日起，即取得党籍。

二、如何进行管理？

1. 因私出国并在国外长期定居的党员，一般予以停止党籍。出国学习研究超过5年仍未返回的党员，一般予以停止党籍。

停止党籍的决定由保留其组织关系的党组织按照有关规定作出。

2. 对与党组织失去联系6个月以上、通过各种方式查找仍然没有取得联系的党员，予以停止党籍。

停止党籍的决定由所在党支部或者上级党组织按照有关规定作出。

停止党籍2年后确实无法取得联系的，按照自行脱党予以除名。

3. 对停止党籍的党员，符合条件的，可以按照规定程序恢复党籍。

4. 对劝其退党、劝而不退除名、自行脱党除名、退党除名、开除党籍的党员原则上不能恢复党籍，符合条件的可以重新入党。



党员组织关系

一、什么是党员组织关系？

党员组织关系是指党员对党的基层组织的隶属关系。

二、如何进行管理？

1. 每个党员都必须编入党的一个支部、小组或者其他特定组织。

有固定工作单位并且单位已经建立党组织的党员，一般编入其所在单位党组织。

没有固定工作单位或者单位未建立党组织的党员，一般编入其经常居住地或者公共就业和人才服务机构、园区、楼宇等党组织。

2. 党员工作单位、经常居住地发生变动的，或者外出学习、工作、生活6个月以上并且地点相对固定的，应当转移组织关系。

具有审批预备党员权限的基层党委，可以在全国范围直接相互转移和接收党员组织关系。

党组织接收党员组织关系时如有必要，可以采取适当方式查核党员档案。对组织关系转出但尚未被接收的党员，原所在党组织仍然负有管理责任。

党组织不得无故拒转拒接党员组织关系。

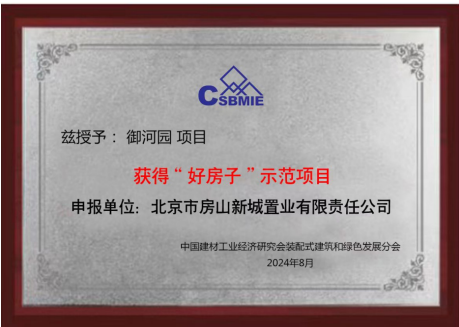
(来源：北京组工)

新城投·御河园被授予“好房子示范项目”

近日，中国建材工业经济研究会装配式建筑和绿色发展分会，特授予御河园项目“好房子示范项目”荣誉称号，为北京楼市树立“好房子”标杆。

为响应住建部建“好房子”，推动房地产市场高质量发展号召，中国建筑标准设计研究院、清华大学建筑设计研究院、中国房地产业协会等相关专家共同编制了“好房子示范项目评价指标体系”，经过严格审定，新

城投·御河园完全符合该标准，特授予项目此国家级荣誉称号。



目前，“好房子”已成为构建房地产新模式的重要一环，也是开发商竞争的新赛道。此时，新城投·御河园能从众多项目中脱颖而出，获得“好房子示范项目”荣誉，一方面得益于新城投公司强大的实力加持及出色的产品打造能力，以国企担当精益求精，将绿色健康人居需求与长阳城芯、品质住宅功能等要素融合，另一方面则得益于市场的高度认可，享誉市场的

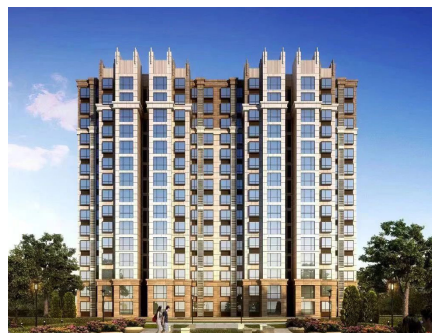


口碑形成强大背书，好品牌+好房子+好口碑，夯实了新城投·御河园品质人居典范的形象。

新城投公司

为房山长阳更新人居标准

新城投公司是区属国企平台，自成立以来，以区域开发为核心，深耕住宅开发、教育医疗建设，始终秉承责任、专业、创新、卓越的企业精神，致力于锻造精品工程，打造优质产品。



新城投·御河园项目位于长阳商圈芯高能级板块，西南五环旁繁盛资源集聚地，紧邻五环路及地铁长阳站，

周边三水一绿环绕，交通便利，环境优美，商业配套及教育资源丰富，是真正的健康宜居、绿色低碳的品质社区。



大城标杆

现象红盘聚焦一城热势

新城投公司将造“好房子”的目标融入品牌基因，深入区域原住民生活习惯，以人本、绿色、健康为基调，在城市中“芯”繁盛与永定河畔静逸的文脉厚土上，从“水、空气、阳光、声音”等基本生命元素出发，匠造7栋拥有ART-DECO现代美学元素的健康住宅，并将科技利好注入住宅，以

此匹配城市菁英人物，启序长阳品质人居新里程。



一城向往的热度，皆为品质筑起的高度。新城投·御河园自开盘以来，成交数据多次位居北京楼市前列，此次，更是获得了“好房子示范项目”的荣誉，这是行业专家对御河园项目的肯定，也是新城投公司的投入和用心，得到了业内外的一致肯定。

未来，新城投公司将不忘初心，砥砺前行，为人民群众创造更高更好的品质生活，实现人们对美好生活的向往。

(来源：房山新城投资)

>> 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

区委常委会召开会议，传达学习习近平总书记关于巡视整改工作的重要指示精神，研究学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神有关工作

8月6日，区委常委会召开会议，传达学习习近平总书记关于巡视整改工作的重要指示精神，研究房山区关于党的二十届三中全会精神学习宣传工作和学习贯彻全会精神宣讲工作。区委书记阳波主持会议。

会议强调，要提高政治站位，深化对巡视工作的认识，学深悟透习近平总书记关于巡视工作的重要论述和对巡视整改的重要指示精神，以正问题的自觉和“刀刃向内”的勇气抓好整改。要压实责任，抓实整改成效。

各单位各部门“一把手”要紧盯分管领域，亲自过问、亲自督导、亲自把关，把每项任务抓在手里，确保高质量完成巡视整改任务；纪检监察部门要强化巡视整改跟进监督。要举一反三，建章立制。把巡视整改与学习贯彻党的二十届三中全会精神、进一步全面深化改革部署要求、房山区下半年重点任务相结合，确保巡视整改取得实效。

会议强调，要高度重视，提高政治站位，切实抓好党的二十届三中全

会精神学习宣传和宣讲活动，推动全会精神入脑入心。要压紧压实责任，抓好任务落实，统筹做好理论武装、学习培训、集中宣讲、新闻宣传等各项工作。要紧密联系实际，结合我区经济社会发展形势任务和改革发展实践面临的新情况、新问题，学习宣传贯彻好党的二十届三中全会精神，开展好宣讲工作，并与推动重点工作结合起来，多为群众办好事、办实事，体现实实在在的成效。

会议还研究了其他事项。

（来源：北京房山）

北京建工 16.44 亿斩获房山良乡大学城地块，销售指导价 4.5 万元 /m²

8月1日，房山区良乡大学城拓展东区 FS00-0125-0008 地块二类城镇住宅用地、FS00-0125-0004 地块幼儿园用地迎来摘牌，地块总用地面积约 4.83 万 m²，容积率 2.0，规划建筑总面积约 9.06 万 m²，总起价 16.44 亿，竞价阶梯 900 万元 / m²，地块销售指导价 45000 元 / m²。

该地块采用“限地价+摇号（交

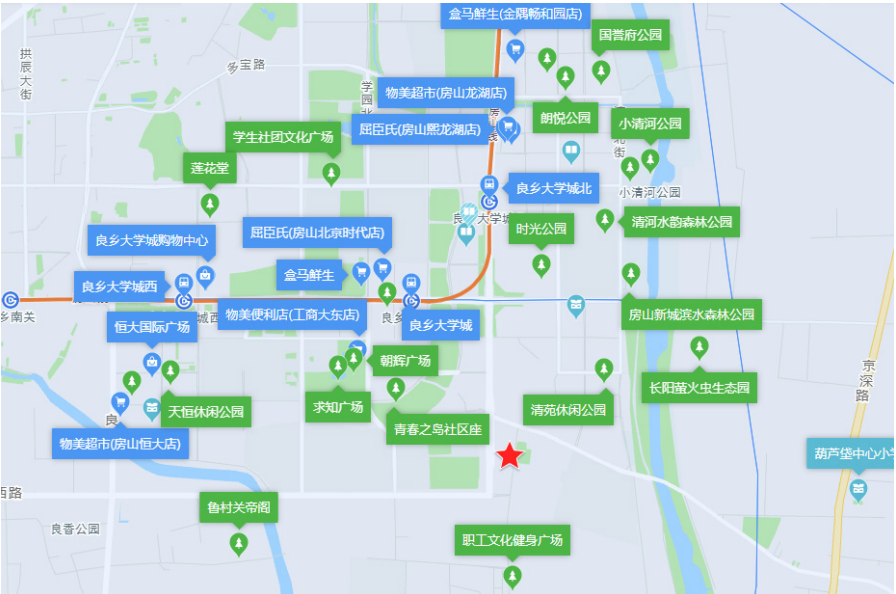
高标）”方式出让，设定土地合理上限价格 18.906 亿元，若竞买报价达到该价格，将转为现场摇号确定竞得人。参与摇号的竞买者需提交《高标准住宅建设承诺书》。参加竞买的企业须具有房地产开发资质，可以独立竞买也可以联合竞买，联合竞买的联合体各方须同时具有房地产开发资质。同一集团成员企业不得同时报名

竞买同一宗地；联合竞买的，同一集团成员企业仅可组成一个联合体参与同一宗地竞买。同一集团成员企业包括但不限于：与集团公司存在关联关系的公司（含全资公司、控股公司）。

该地块由两宗地块组成，其中 0004 幼儿园用地容积率 0.8，限高 16 米，0008 二类城镇住宅用地容积率 2.0，建筑限高 36 米，建筑密度

30%，绿化率 30%。最终仅一手报价，由北京城乡房屋建设开发有限责任公司（北京建工）以底价 16.44 亿摘得，楼面价 18151 元 / m²。

FS00-0125-0002 地块内布局社区助残服务中心 1 处，建筑规模 300 m²；托儿所 1 处，建筑规模 314 m²；品质提升型商业服务 1 处，建筑规模 4400 m²。FS00-0125-0008 地块内布局社区综合文化室 1 处，建筑规模 800 m²；社区公共体育设施 1 处，建筑规模约 1000 m²；社区商业服务网点 1 处，建筑规模 500 m²（含末端营业网点 30 m²）；市政公用设施 1 处，建筑规模 70 m²；社区管理服务用房 1 处，建筑规模 360 m²；再生资源回收站 1 处，建筑规模 50 m²。



地块周边规划有中学，地块六通一平，交通条件交通便利，邻近地铁房山线，多条公交线路环绕，且距离良乡大学城地铁站仅 1.4km，周边

有清苑休闲公园、青春之岛社区座等 21 个公园景点。

（来源：土地情报）

优化营商环境 全国首例！“云上调解”让消费者足不出户解纠纷



5 月 11 日，房山区市场监管局接到一起申请退还培训费的工单，经与王女士沟通了解，其于 2022 年 2 月在北京某企业管理有限公司报名心理咨询课，后因课程设置和培训方式等问题王女士提出退费申请，当事双方因 17281 元退款金额产生分歧，投诉至区市场监管局，受地理因素影响，区市场监管局随即启动线上调解。

8 月 2 日，在区人民法院监督指导下，房山区市场监管局进行了全国首例三方全程线上消费领域纠纷调解协议“一站式”司法确认工作。

通过对该起纠纷的复盘,结合《中华人民共和国消费者权益保护法》的解读,经过多轮的线上证据交换和辩论,在工作人员全力调解下,最终,北京某企业管理有限公司承诺17281元全额退费,并在线签订“调解协议书”和“司法确认书”。至此,该起消费纠纷成功完成线上“一站式”司法确认程序,王女士也顺利得到退款。

随着市场经济的繁荣与发展,消费领域矛盾纠纷数量不断增加,消费维权水平已成为衡量市场经济成熟与

发达的重要标志。为了更高效、便捷地解决消费纠纷,维护消费者权益,区市场监管局不断优化创新工作机制,结合具体情况,多元化、多层次、多角度的开展纠纷调解。此次三方全程线上“一站式”司法确认,在全国尚属首例,这也是区市场监管局探索解决纠纷新模式的大胆尝试,为消费纠纷调解工作开辟了新的路径,实现了调解的全面升级,为优化营商环境建设、促进经济发展注入了新的动力。

下一步,区市场监管局将继续秉

持“首善标准、监管为民”文化理念,以高效化解消费纠纷为抓手,创新推动社会治理,提升治理能力水平,充分发挥“一站式”司法确认机制在基层社会多元治理中的调解作用,营造息诉止争、文明和谐的社会风尚,打造更加公平、透明、可预期的市场环境,为优化营商环境建设,促进区域经济持续健康发展,打造“房山全优服务品牌”提供有力支撑。

(来源:房山区市场监督管理局、房山区融媒体中心)

房山区妇联正式启动“巾帼筑爱 相伴成长”困境儿童关爱计划

为进一步落实全国妇联、市妇联关于困境妇女儿童关爱帮扶工作的部署要求。近日,房山区妇联“巾帼筑爱 相伴成长”困境儿童关爱计划项目启动仪式在韩村河镇新时代文明实践所举办。



启动仪式上,房山区妇联相关负责人对“巾帼筑爱 相伴成长”困境儿童关爱计划项目服务对象、服务内容、活动形式、活动目的等进行了详细的介绍。

北京德润十方社工事务所相关负

责人以短片的形式展示了事务所以往开展服务活动的经典案例和服务效果,并组织家长进行交流。相关负责人介绍了活动具体时间安排,对帮扶儿童使用网络情况进行了调研,列举了事务所帮扶过的青少年断除网络沉迷的案例,劝导孩子和家长要有正确的理念。

下一步,房山区妇联将提高思想认识,坚决贯彻党中央决策部署,对标对表市区要求,聚焦妇女所急儿童所需家庭所盼,全面谋划、细致研究、广泛发动,不断推进妇女儿童关爱帮扶工作向远而谋;要上下一盘棋,打好组合拳,广泛发动社会力量,聚合资源,推动妇女儿童关爱帮扶工作向新而行;要擦亮特色品牌,将更多的社会资源链接到地区妇女儿童服务实事中去,不断扩大“巾帼好邻居”朋

友圈和影响力,用心用情做好让妇女儿童和家庭可感可及的志愿服务实事,推动“巾帼好邻居”志愿服务向强而行。

德润十方社工事务所将严格按照市区妇联安排部署和要求,与韩村河镇妇联、相关村妇联、志愿者形成多方联动,以“托管服务+思想道德建设主题宣讲+特色实践”的形式,开展丰富多彩的儿童托管班14天;以“互动交流+分享经验”的形式,开展家庭工作坊5场。

通过活动开展,帮助青少年及家长提升正确使用网络的认知,增强自我管理的意识和能力,并且加强家长对儿童家庭教育的重视,促进家庭和谐,为青少年创建健康成长的家庭环境。

(来源:房山区妇联、房山区融媒体中心)

优化营商环境 | 房山区打造“劳调对接”解纷新模式 构建劳动关系基层治理新格局



近年来，随着宏观环境的变化，劳动争议矛盾纠纷呈现出复杂多变的趋势。为快速、高效地解决劳动纠纷，保护劳动者合法权益，构建和谐劳动关系，进一步优化法治化营商环境，日前，房山区人力社保局、区司法局、区人民调解协会共同签署《北京市房山区“劳调对接”解纷工作机制框架协议书》，并揭牌成立劳动领域纠纷基层人民调解委员会和丁俊宏调解工作室。

这两家机构的正式成立，标志着房山区在劳动领域矛盾纠纷化解方面迈出了重要一步。房山区某科技企业，主营业务聚焦于机器人的研发与销售，自今年起遭遇了资金链断裂的严峻挑战，导致无法正常发放员工工资。李先生作为该公司的高级工程师，尽

管在工作中一直表现出色，但由于公司的经济状况，他的岗位也受到了影响。3月14日，李先生与公司协商后解除了劳动关系，并签署了一份离职协议，约定了未支付的解除劳动关系经济补偿金。然而，该公司未能按照离职协议的约定履行支付义务，直至8月，李先生仍未收到应得的经济补偿金，这一情况使他陷入了困境。



丁俊宏调解工作室成立后，首先接到了李先生的调解申请。调解员丁

俊宏迅速行动，一方面与企业取得联系，了解其实际困难，并收集了相关的财务和经营数据。另一方面，与李先生进行了面对面的沟通，详细了解了他的诉求和生活状况。经过多番耐心细致地沟通协商和与区内调解专家的会商研判，丁俊宏调解工作室充分考虑了双方的实际情况和诉求，提出了调解方案：调解金额为23万余元，将自2024年11月开始，逐月分三期进行支付，以缓解企业的资金压力。同时，李先生也展现出了理解和宽容的态度，愿意给予企业一定的宽限期，以帮助企业渡过难关。

最终在区人民调解协会的指导下，在调解工作室的专业引导和见证下，双方达成了一致意见并签署了调解协议，为这一劳动纠纷的圆满解决

画上了句号。李先生在调解结束后表示：“我真的非常感谢丁俊宏调解工作室的帮助，他们不仅专业、高效，而且关心我们劳动者的权益。通过这次调解，我不仅拿到了应得的经济补偿金，还学会了如何通过法律途径维护自己的权益。”

传统的矛盾纠纷化解方式程序繁琐，诉累明显，已难以满足当前劳动领域纠纷解决的需求。今后，劳动领域纠纷基层人民调解委员会将充分发挥人民调解在化解矛盾纠纷中的基础性作用，通过调解、协商等方式，及时有效地解决劳动领域的各类矛盾纠纷。丁俊宏调解工作室的成立，则将以更加灵活和个性化的调解方式，根据具体案件的特点和当事人的需求来制定调解方案。工作室将充分发挥调解员丁俊宏的丰富经验和专业能力，

为当事人提供高质量的调解服务，促进劳动纠纷的快速、有效解决。同时，工作室还将加强与相关部门的沟通协调，形成工作合力，共同推动劳动领域矛盾纠纷的化解。区人民调解协会也将进一步加强调解员队伍的建设，吸纳更多具有深厚法律功底、丰富调解经验和良好沟通技巧的人员参与到调解工作中，不断提升调解队伍的专业化水平。



值得一提的是，在成立劳动领域纠纷基层调委会和丁俊宏调解工作室

的基础上，框架协议中还明确了多项工作机制，包括重大、疑难纠纷会商沟通机制、委托调解机制、协同调解机制、调解培训机制以及情况信息共享机制等，将进一步确保调解工作的顺畅进行，为房山区劳动纠纷调解工作提供有力保障。

下一步，房山区将继续深化“劳调对接”解纷模式，不断完善工作机制，提高调解效能。通过各相关部门的沟通协调，制定完善的调解工作流程和标准，加大调解员队伍的培训和管理力度等举措，为劳动者和企业创造更加和谐、稳定的劳动关系环境，为房山区经济社会的高质量发展贡献力量，实现劳动关系和谐、社会稳定和经济发展的良性循环。

（来源：房山区人力社保局、房山区融媒体中心）

市场分析

上半年多地楼市实践“以购代建” 楼市“去库存”提速

今年上半年，楼市“去库存”政策取向明显，监管部门多次提及“去库存”并作出部署。其中，“以购代建”成为各地力推的去库存模式之一，不断有城市跟进落地。

专家认为，“以购代建”可以节省各地政府在土地征用、规划审批、建设施工等方面的大量时间和资金成本，提高住房供应的效率，更快完成筹建保障性住房的任务。同时，增加工薪收入家庭获得保障

性住房的机会，降低购房成本，改善居住条件，还有助于减轻房企的库存压力。

“以购代建”扩围

5月27日，昆明市住房和城乡建设局发布《关于征集商品住房用作保障性住房的公告》，拟由市属国企在部分行政区域征集已建成未出售的商品住房用作保障性住房；

6月2日，苏州市房地产长效机制试点工作领导小组出台政策提

出，坚持“以需定购”，组织地方国有企业以合理价格收购部分存量商品住房用作保障性住房，鼓励和支持有条件的企事业单位、社会主体购买商品住房用于职工租住；

7月12日，烟台市发布公告称，为加快推进烟台市收购存量商品住房用作保障性住房，满足群众多样化住房需求，现面向芝罘区、莱山区所有已建成并竣工的房地产项目，发起收购存量商品住房用作保障性

住房并纳入房源库征集；

7月24日，广东省住房城乡建设厅召开全省保障性住房工作视频调度会，落实住房城乡建设部关于做好收购已建成存量商品房用作保障性住房的工作安排，对开展公租房违规转租转借问题整治和逾期棚户区改造项目整改工作行动员部署、推动落实。

“国企收储未售新房正成为政府力推的‘去库存’模式。”中指研究院市场研究总监陈文静在接受中国网财经记者采访时表示，“地方国企收储存量房更适合于当前房地产市场库存较高、有较强住房保障需求的城市，或以二线城市为主。”

根据中指研究院监测，郑州、济南、苏州、重庆等城市近几年均有相关实践。“接下来，在3000亿元保障性住房再贷款的支持下，各地推进节奏或将加快。”陈文静表示。

“以购代建”将对房地产市场产生哪些影响？

诸葛数据研究中心高级分析师关荣雪在接受中国网财经记者采访时表示，对地方政府来说，“以购代建”可以节省各地政府在土地征用、规划审批、建设施工等方面的大量时间和资金成本，提高住房供应的效率，更快完成筹建保障性住房的任务。

对工薪收入家庭而言，尤其是保障性住房的“以购代建”，将增加工薪收入家庭获得保障性住房的机会，降低购房成本，改善居住条件。

对房企而言，“以购代建”有助于减轻房企的库存压力，改善现

金流，缓解财务压力，促进其“保交楼”。

楼市“去库存”提速

自今年4月中央政治局会议提出“统筹研究消化存量房产和优化增量住房的政策措施”后，现阶段的“消化存量房产”与上一轮“去库存”相比，我国房地产场所面临的供求关系已发生明显改变。

从政策方面来看，5月17日，房地产政策组合拳正式落地，除了需求端降首付、取消房贷利率下限、下调公积金贷款利率之外，还提出设立3000亿元保障性住房再贷款，支持地方国企以合理价格收购已建成未出售商品房，用作配售型或配租型保障性住房。

6月7日，国务院常务会议部署房地产相关工作，明确提及“去库存”。会议提出，继续研究储备新的去库存、稳市场政策措施。对于存量房产、土地的消化、盘活等工作既要解放思想、拓宽思路，又要稳妥把握、扎实推进。

7月21日，《中共中央关于进一步全面深化改革 推进中国式现代化的决定》进一步强调“加大保障性住房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求”。保障性住房是指包含配租的保障房以及配售型保障房。

7月30日，中央政治局会议又再次强调，要落实好促进房地产市场平稳健康发展的新政策，坚持消化存量和优化增量相结合，积极支持收购存量商品房用作保障性住房，进一步做好保交房工作，加快构建房地产发展新模式。

从数据上来看，国家统计局数据显示，截至6月末，全国商品房待售面积73894万平方米，同比增长15.2%。其中，住宅待售面积增长23.5%。中指研究院监测数据显示，截至5月末，50个代表城市商品住宅可售面积，按近12个月月均销售面积计算，短期库存出清周期为21.3个月，较2023年末延长3.9个月，其中，三四线代表城市出清周期达30.7个月，短期库存去化压力大。

“结合近几年政府着力构建住房保障体系来看，将消化存量房产与保障性住房供给相结合将是当下消化存量的有效方式。”中指研究院指数研究部总经理曹晶晶表示。

不过，关荣雪也指出，“以购代建”目前还处于探索的初期，收购价格的合理性、收购资金来源的可持续性以及收储商品房的运营管理能力等还有待进一步完善。

未来围绕“以购代建”，还有配套细化政策发布，如何将政策落实落细？

“应明确‘以购代建’项目的选择标准，确保项目符合城市发展和居民需求。同时，建立透明的资金监管机制，确保资金的合理使用和高效运作。”关荣雪称。

关荣雪表示，应加强制度保障和内外监督，坚持自愿参与、以需定购、合理定价，严格避免新增地方隐性债务，切实防范风险；还应加强对收储商品房的运营管理能力，以确保“以购代建”模式的可持续。

值得一提的是，近两年地方也

有不少探索实践，如国企收旧换新、非居改租等也是消化存量的重要模式补充。“消化存量房产的路径和模式已逐渐清晰，若接下来能够尽快推动落实，将有助于缓解房企经营压力、稳定市场预期。”曹晶晶指出。

关荣雪总结，目前地方去库存

的主要思路包括但不限于以下几点，一是通过调整购房政策、提供购房补贴、降低贷款利率等措施，刺激市场需求；二是根据市场需求调整房地产供应结构，减少库存积压的户型，增加市场急需的房屋类型和区域供应；三是“以购代建”，减少商品房存量，起到平衡供求关系、

稳定房地产市场的作用。

此外，在曹晶晶看来，由于新房供给的源头是土地供应，因此政策也需结合土地市场进行统筹安排，盘活存量土地也是控制与去化市场库存的重要措施。

（来源：中国网财经）

8月多个一二线城市调整公积金政策

进入8月份后，各地公积金政策持续优化，尤其是以一二线城市为主。近日，包括广州、昆明、贵阳、沈阳在内的一二线城市调整住房公积金政策，涉及降低首付、上调最高额度、支持公积金支付购房首付等。中指研究院市场研究总监陈文静表示，今年以来，已经有武汉、南宁、廊坊等约20城出台政策，支

持提取公积金用于支付首付款。

根据中指研究院、新京报统计，7月以来，已经有超过40城出台公积金优化政策。陈文静表示，优化方向主要为降低首套、二套公积金贷款首付比例，下调公积金贷款利率，上调公积金贷款额度，支持提取公积金余额用于支付首付款等，当前5年以上公积金贷款利率为

2.85%，可帮助购房者降低购房成本，一定程度带动购房者置业情绪提升。

陈文静进一步表示，未来，在公积金政策方面，或从放宽公积金异地互认范围、进一步提高公积金贷款额度、降低公积金贷款利率等方面进一步优化。

（来源：中国证券网）

三部门：进一步调整新增建设用地土地有偿使用费缴费方式

8月9日，自然资源部、财政部、中国人民银行发布关于调整新增建设用地土地有偿使用费缴费方式的补充通知。

通知明确，对报国务院批准农用地转用的，自然资源部不再下发新增建设用地有偿使用费缴费通知单。

省（自治区、直辖市、计划单列市，下同）级自然资源主管部门收到

用地批准文件后，开具《新增建设用地土地有偿使用费缴款通知书》，通知申请办理新增建设用地审批手续的市、县人民政府在规定的时间内依法足额缴纳新增建设用地土地有偿使用费，同时将缴款通知书抄送财政部各地监管局以及省级财政部门备查。省级自然资源主管部门应当在收到市、县人民政府已足额缴纳新增建设用地

土地有偿使用费的有效凭证后，再依法办理后续用地等手续。报省级人民政府批准的新增建设用地，仍按照《财政部 国土资源部 中国人民银行关于调整新增建设用地土地有偿使用费政策等问题的通知》（财综〔2006〕48号）规定流程办理。

（来源：中房网）

央行：完善住房租赁金融支持体系支持存量商品房去库存

8月10日电，中国人民银行公众号发文称，未来随着房地产市场定价趋于理性，租赁需求进一步释放，租售比持续改善回升，住房租赁企业运营能力不断提升，住房租

赁市场实现商业化可持续发展是有基础的。下阶段，要继续发挥好支持政策对住房租赁产业的推动作用，完善住房租赁金融支持体系，同时，充分调动市场化机构的积极性，通

过更多社会资金的投入，建立可持续发展的商业模式，支持存量商品房去库存，助力推动房地产行业转型发展。

(来源：中国证券网)

百强房企7月业绩环降36.4%，仅三成活跃在土地市场

7月，房地产市场继续保持低位运行。

克而瑞研究中心近日发布的报告显示，7月份TOP100房企实现销售操盘金额2790.7亿元，环比降低36.4%，同比降低19.7%。累计业绩来看，百强房企实现销售操盘金额21309亿元，同比降低37.5%，降幅收窄2个百分点。

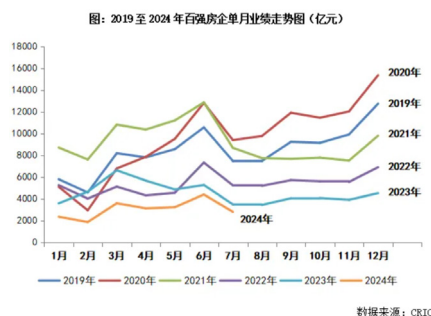
同时，企业投资力度依然羸弱。新增拿地价值百强门槛同比降幅40%，创年内最高，投资百强拿地总金额亦同比下降38%。前7月，仅三成百强房企活跃在土地市场中，与去年同期相比，超过六成的企业投资金额同比均下滑。

单月业绩规模继续保持在历史较低水平

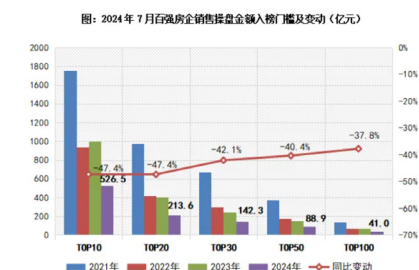
报告显示，7月百强房企业绩规模仍保持在历史较低水平。

从企业表现来看，7月有近八成百强房企单月业绩环比降低，同比降低的企业也逾七成。具体来看，7月有近半数百强房企的单月业绩同比降幅大于30%，其中24家企业同比降

幅超过50%。



从销售门槛值的变化看，7月百强房企各梯队销售门槛较去年同期进一步降低，且门槛值均降至近年最低水平。其中，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低47.4%至526.5亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低42.1%和40.4%至142.3亿元和88.9亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则降低37.8%至41亿元。



仅三成百强房企仍活跃在土地市场

根据报告，截止7月末，新增土储货值百强门槛值为30.5亿元，同比下降35%，降幅与上月末相比收窄2个百分点，新增土地价值、建面百强门槛之分别为11.2亿元和25.2万平方米，同比降幅分别为40%和10%，其中价值门槛同比降幅持续扩张至今年最大，企业投资未见回暖预期。

1-7月，拿地金额超过200亿元的企业增至7家，但头部企业投资金额断层显著，新增拿地价值第八位与上一名差距近百亿。

总量方面，前7月新增土地货值、价值和建面百强的总额分别为11397亿元、5154亿元和5871万平方米，同比分别下降32%、38%和19%，降幅有所收窄，但同比差距依旧较大。

拿地意愿方面，1-7月份百强房企拿地销售比0.15，依然是10强房企拿地意愿最高，拿地销售比达到0.18。后50强房企拿地销售比0.14，其余各梯队的拿地销售比都保持低

位，与上月末相比波动不大。

集中度方面，呈现“头尾增强”的趋势。10强房企新增货值占百强总货值的55%，后50强房企占总货值的16%，均较上月末增加2个百分点，其余各梯队的占比均小幅降低。

1-7月仅有三成百强房企仍活跃在土地市场中，与去年同期相比，超过六成的企业投资金额同比均下滑，投资态度愈发谨慎。

与此同时，即便是仍在拿地的规模企业投资同样在收缩。根据报告，7月重点监测30家房企单月投资金额348亿元，环比增长21%，年内仅次于4月份高点，但同比则几乎腰斩。

从拿地企业来看，7月拿地较为

积极的依旧是规模化的央国企，如保利发展在北京、上海等城市积极纳储，单月拿地金额147.5亿元，远高于其他房企，绿城、招商等单月投资额也在30亿以上。

8月预期延续低位波动，企业投资继续保持谨慎

预判后市，克而瑞研究中心认为，受高温天气、供给约束、利好政策提振效应边际递减等综合影响，8月整体成交预期延续低位波动，与7月成交规模持平或小幅微增。

不过，不同城市仍然呈现出显著的分化行情。第一梯队当属成都和西安，短期内市场韧性相对较强，对周边地市虹吸使得整体新房成交尚有支

撑；第二梯队当属京沪深杭等新政边际效应递减，本月受供给结构影响，京深去化率持增，而沪杭则高位回落，后续市场热度也将随新盘入市波动加剧；第三梯队当属合肥、南京、武汉、长沙、天津等二线城市，新房成交仍处于阶段性调整期，短期内不会出现明显回升。其他多数弱二线和三四线城市成交大概率没有起色。

企业投资方面，目前仍在等待楼市回暖的信号出现，带动企业投资信心的增长；此外核心城市内具备低密度、区位优势等条件的优质地块，对企业还是具有较大吸引力，将会引起积极竞拍。

(来源：中房网)

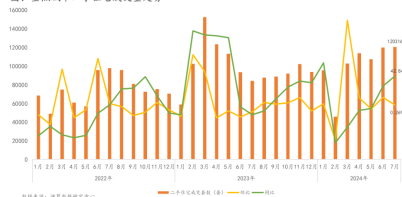
7月重点14城二手房成交量同比升四成

7月份，二手房成交并未延续6月呈现大幅度上升局面，环比成交规模保持平稳。

成交量同比升四成

诸葛数据研究中心近日发布的报告显示，2024年7月监测重点14城二手住宅成交120316套，环比上升0.26%，同比上升42.84%。累计来看，1-7月重点14城共成交705358套，较去年同期下降3.0%。

图：重点城市二手住宅成交量走势



(注：监测重点城市包括北京、深圳、上海、苏州、杭州、南京、成都、佛山、东莞、青岛、厦门、无锡、郑州、大连、下同)

诸葛数据研究中心认为，由于去年下半年二手房市场成交量基期低，进入下半年，二手房市场成交量同比转正，累计同比有望在8月回正。

具体到城市，7月监测的重点14城中，成交量环比以升为主，其中，东莞、成都、苏州、大连和深圳环比升幅位居前五。上海、杭州、无锡和厦门4个城市成交量环比下降。

同比方面，除佛山成交量同比下滑外，其他城市同比均不同程度上升。累计同比来看，截止7月，上海、深圳、杭州、厦门四个城市累计同比赶超去年同期。

挂牌房源量转跌，库存压力边际改善

7月中央政治局会议提出支持收购存量房用作保障性住房，为市场去

化输入信心。

根据诸葛数据研究中心监测数据，7月14个重点城市二手住宅挂牌量229万套，环比下降0.8%，同比上升33.2%。报告称，7月监测城市整体挂牌量由升转跌，在去库存政策基调下，二手房挂牌量高位回落，边际改善，预计后续存量挂牌房源有望持续改善。

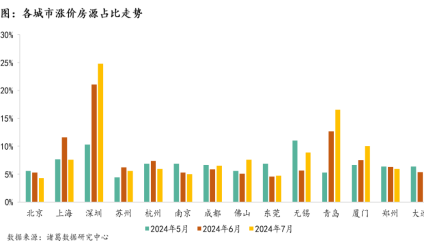
具体到城市，14城市中7个城市在售挂牌量环比上升，7个城市在售挂牌量下降。其中，佛山、北京、郑州在售挂牌量上升幅度位居前三，但涨幅不大，分别为3.1%、2.4%和2%。由于郑州近期新政频频，且推出取消限价政策，业主对价格信心略增，推盘节奏加快。成都、大连和无

锡挂牌量则呈现下滑局面，降幅分别为 3.8%、3.7% 和 3.3%。

同比来看，除东莞、南京在售挂牌量同比下跌之外，其他 12 城同比均上升。其中，深圳、无锡、杭州挂牌量同比位居前三，分别为 340.6%、68.2%、64.5%。

去化周期方面，则继续下降。报告显示，7 月重点城市二手房去化周期为 22.5 个月，环比下降 4.9%，同比上升 46%。报告预计，二手房市场成交继续加快，市场去化

周期有望继续下降，房屋去化压力缓解。



此外，涨价房源迎来三连升。数据显示，7 月重点 14 城调价房源中涨价房源占比为 7.15%，较上月上升 0.3 个百分点，同比下降 3.25 个百分

点，涨价房源占比三连升。其中，无锡、青岛、深圳涨价房源占比上升幅度最大位居前三。

诸葛数据研究中心指出，7 月业主涨价房源占比较去年同期仍处于下滑局面，仍然维持在 2023 年 10 月以来的低位水平，当前市场供求关系转变，房屋流动性压力有所缓解仍存在去化压力，若无较大利好因素加持，业主短期涨价动力不足。

(来源：中房网)

北京 51.53 亿挂牌 3 宗地 顺义后沙峪地块设上限价 49.68 亿

8 月 11 日，据北京市规划和自然资源委员会消息，北京近日挂牌 3 宗地块，分别位于通州区、顺义区和大兴区，起始价共计 51.53 亿元。

其中，顺义区后沙峪镇西泗上村棚户区改造土地开发项目 SY00-1801-

0104、0105、0106、0107 地块位于顺义区后沙峪镇，用地性质包括居住用地、托幼用地和商业用地，出让年限为居住 70 年、商业 40 年办公 50 年，用地规模 171090.53 平方米，地上建筑规模 185879.6 平方米，起始

价为 43.2 亿元。该地块挂牌竞价截止时间为 2024 年 9 月 12 日 15 时止。该宗地设定土地合理上限价格 496800 万元。

(来源：房讯网)

国家统计局：前 7 月全国房地产开发投资 60877 亿元，同比下降 10.2%

8 月 15 日，国家统计局公布 2024 年 1~7 月份全国房地产市场基本情况。1~7 月份，全国房地产开发投资 60877 亿元，同比下降 10.2% (按可比口径计算)；其中，住宅投

资 46230 亿元，下降 10.6%。房地产开发企业房屋施工面积 703286 万平方米，同比下降 12.1%。其中，住宅施工面积 491532 万平方米，下降 12.7%。房屋新开工面积 43733 万

平方米，下降 23.2%。其中，住宅新开工面积 31684 万平方米，下降 23.7%。房屋竣工面积 30017 万平方米，下降 21.8%。其中，住宅竣工面积 21867 万平方米，下降 21.8%。

(来源：中房网)

北京 7 月二手房网签量创近 16 个月来成交纪录

北京市住建委公布的网签数据显示，7 月北京二手房网签量为 15575 套，环比上涨 3.92%。

据悉，今年 7 月二手房住房成交节奏有所提升，网签量在 6 月份基础上进一步增长，达到自去年 3

月份来首次超 1.5 万套，创下近 16 个月来最高纪录。

（来源：中房网）

金融监管总局：建立预定利率与市场利率挂钩及动态调整机制

8 月 19 日电，国家金融监督管理总局发布关于健全人身保险产品定价机制的通知，建立预定利率与市场利率挂钩及动态调整机制。参考 5

年期以上贷款市场报价利率 (LPR)、5 年定期存款基准利率、10 年期国债到期收益率等长期利率，确定预定利率基准值，由保险业协会发布。挂

钩及动态调整机制应当报金融监管总局。达到触发条件后，各公司按照市场化原则，及时调整产品定价。

（来源：房讯网）

北京：前 7 月商品房销售面积 586.5 万平方米，同比下降 4.1%

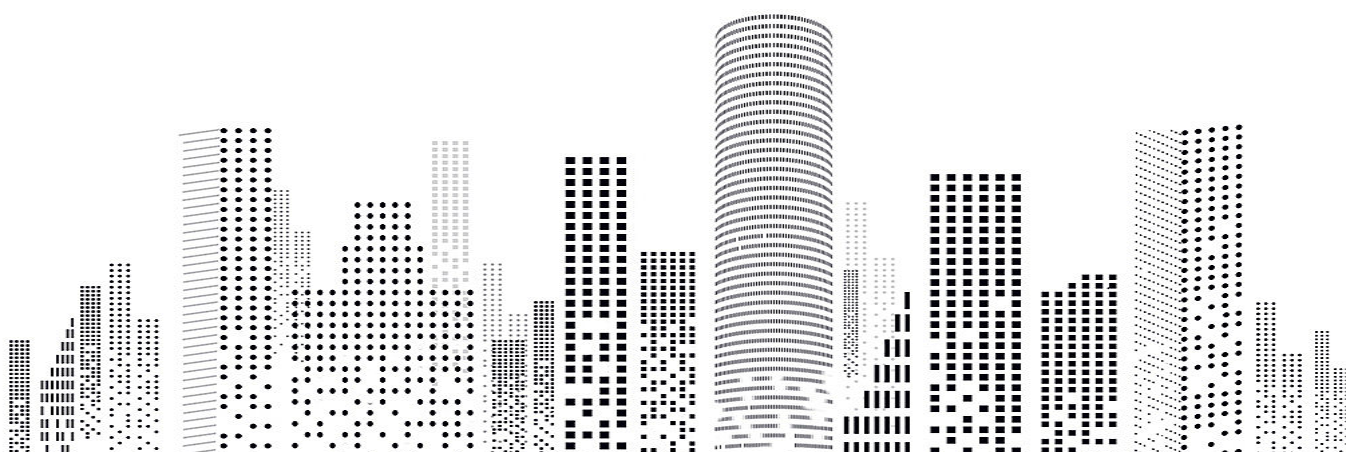
8 月 16 日，北京市统计局披露数据显示，1-7 月，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长 8.6%，设备购置投资保持快速增长，在信息服务、交通等领域项目带动下增长 34.7%。分领域看，制造业投资增长 36.8%，基础设施投资增长 25.3%，

房地产开发投资下降 2.4%。分产业看，第一产业投资增长 0.2%，第二产业投资增长 26.8%，第三产业投资增长 6.7%。高技术产业投资表现活跃，高技术制造业和高技术服务业投资分别增长 58.8% 和 17.5%。

1-7 月，北京市房屋施工面积

10823.9 万平方米，同比下降 9.8%，其中住宅施工面积 5413.1 万平方米，下降 9.0%。北京市商品房销售面积 586.5 万平方米，同比下降 4.1%，其中住宅销售面积 418.0 万平方米，下降 6.5%。

（来源：中房网）

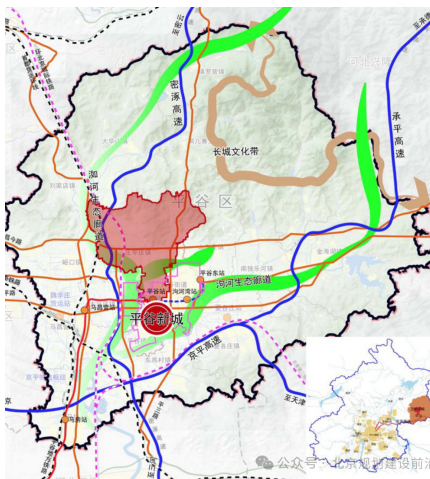


规划窗口

平谷区王辛庄镇国土空间规划 (2020 年 - 2035 年)

王辛庄镇位于平谷区中西部，背山面城，属于浅山整治型乡镇。

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）》，推进王辛庄镇高质量发展，进一步优化镇域空间资源配置，加强自然资源和生态环境保护，促进土地合理利用，编制《北京市平谷区王辛庄镇国土空间规划（2020 年—2035 年）》。



01

目标定位

王辛庄镇立足文化生态资源优势，强化城乡联动，突出创新引领，南部打造平谷新城的居民生活服务区，中部勇作农业中关村的农业科技成果转化区，持续推动北部山区形成休闲经济供给区，打造“农业科技引领、全景休闲赋能的城乡融合发展示范镇”，助力建设高大尚平谷。

02

空间结构

依托区域重要发展轴线、风景廊道、交通廊道及镇中心区发展建设，统筹镇域资源，构建“两心、一廊、三轴、三片区”的空间结构。

两心：城乡综合共享中心、镇级综合服务中心

一廊：洳河生态廊道。

三轴：昌金路农业发展轴、平程路生态休闲轴、平关路综合服务轴。

三片区：休闲经济供给区、农业科技成果转化区、新城居民生活服务区。

03

生态格局

在自然资源要素现状分析基础上，衔接区域绿色空间体系，加强镇域内滨水空间景观提升、森林公园建设、田园景观塑造，构建“四廊、三区、多园”的全域生态格局。

四廊：即依托洳河、中罗庄河、小辛寨石河和北部浅山区所形成的四条生态廊道。

三区：即依托非建设用地所承担的主要功能所构建的生态保护区、农业生产区、休闲游憩区三个功能片区。

多园：即以登山健体公园、城北湿地公园、莲花潭森林公园等生态基础设施为代表的生态核心。

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。

集中建设区
占镇域总面积
6.46%

生态控制区
占镇域总面积
83.38%

限制建设区
占镇域总面积
10.15%

05

产业发展

世界休闲谷全景王辛庄，构建“科技农业+休闲旅游”的“1+1”产业体系。

加强科技农业与文化旅游休闲产业融合，建设集新城“商”景、田园“丰”景、郊野“游”景、山水“戏”景、人文“贤”景于一体的世界休闲谷·全景王辛庄，打造新城周边重要的休闲经济供给地。

依据区位条件和主导功能，划定 11 类风貌区，老城组团范围包括老城门户区、铁路站前区、古城文化区、高教生活区、浅山生态区、南部宜居区、老城东部发展区，南部组团范围包括浅山休闲区、田园农旅体验区、农业生态观光区、东沙河水岸生态区，并进行分区控制。

06

规模控制



常住人口规模约
1.6万人



城乡总建设用地
规模控制在
4.09平方公里
以内



总建筑规模
控制在
135万平方米
以内

07

民生设施保障

教育：新城外规划设置中学1所、小学3所、幼儿园3所，高中教育设施配置由新城统筹。

医疗：新城外规划设置乡镇卫生院2处，每村设置1处村卫生室。同时共享城区医疗资源，完善城乡医疗卫生健康服务体系。

体育：新城外规划设置镇级体育设施2处，每村设置1处村级体育设施。

文化：新城外规划设置镇级文化设施1处，每村设置1处村级文化设施。

养老：新城外规划设置1处机构养老设施、1处残疾人托养所，每村设置1处农村幸福晚年驿站。

08

基础设施保障

建设安全可靠、城乡一体的绿色市政体系。

供应设施：构建城镇一体的供水格局；加强海绵城市建设，完善雨水排除体系；强化污水处理及再生水利用；建设绿色低碳、安全可靠的现代供热体系和燃气共性保障体系；建设结构合理、灵活可靠的智能电网系统和信息服务网络。

环境设施：规划新建环卫中心1座，包含生活垃圾收集转运、环卫停车、再生资源回收及基层环卫机构功能于一体。

安全设施：加强消防设施和消防力量建设，提高消防应急救援能力。规划保留现状二级消防站。

09

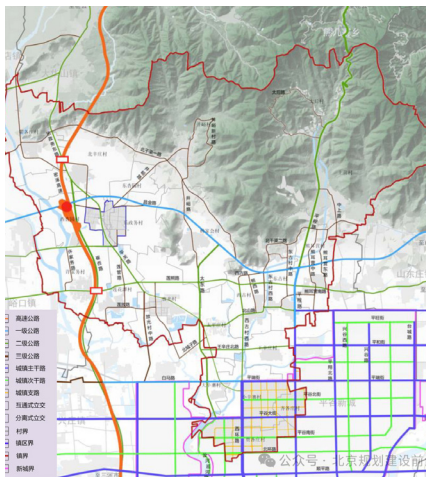
道路交通体系

落实密涿高速、昌金路等区域交通设施与廊道，形成“三横三纵”干线公路网络，强化与周边地区联系。

密涿高速：密涿高速南北纵贯镇域西部，在镇域内规划1处服务型立交，为镇域提供出行服务，位于密涿高速与昌金路相交处。

三横三纵：三横—昌金路、莲熊路、平瑞街。

三纵—崔杏路、平关路、平程路。



10

安全韧性

通过构建河湖水系安全体系、建立消防体系、加强安全风险管控、构建防灾空间格局、构建防疫体系，构建韧性可靠的公共安全体系。

防洪规划：规划新城防洪标准为50年一遇，镇区防洪标准为20年一遇，村庄防护标准为10年一遇。

综合防灾规划：完善开敞空间和道路交通体系，保障应急避难与救援疏散需求，形成分级分类疏散系统。

消防规划：对接平谷消防规划，

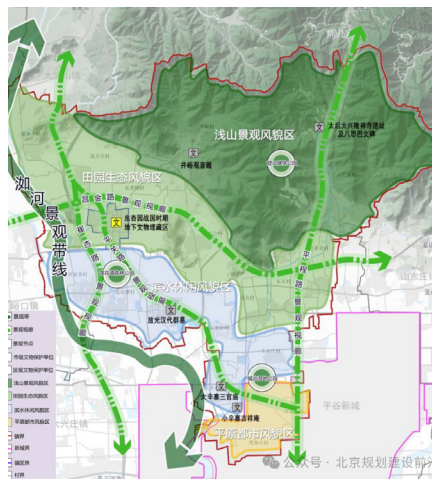
统筹考虑镇域消防应急需求，合理安排镇一村两级消防设施布局。加强消防供水保障，消防水源由市政供水管网统一供给。

防疫设施规划：落实全市及平谷区防疫设施专项规划，严格落实镇一村两级布局防疫设施体系，和各级防疫要求。

11

景观与历史风貌保护

塑造望山看水、透风见绿、簇群错落的田园生态风光。



12

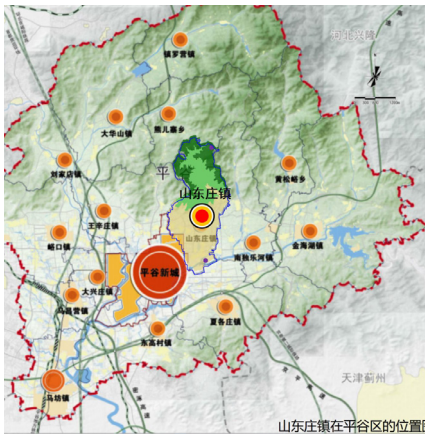
结语

王辛庄镇以“建设高大尚平谷”总要求为导向，将服务新城发展作为首要任务，承担着新城农产品供给、生态屏障、文化传承、旅游景点、休闲娱乐、观光度假等功能。应聚焦农文旅，加强与周边乡镇关系，协同发展、错位发展，避免同质化竞争，打造新城周边重要的休闲经济供给地。

(来源：北京规划建设前沿)

平谷区山东庄镇国土空间规划（2020年 - 2035年）

为深入贯彻《北京城市总体规划（2016年—2035年）》的目标要求，落实《平谷分区规划（国土空间规划）（2017年—2035年）》中“建设山东庄镇山乡特质文化旅游小城镇”的相关内容，优化镇域空间资源配置，加强自然资源和生态保护，山东庄镇人民政府组织编制了《北京市平谷区山东庄镇国土空间规划（2020年—2035年）》。



01

功能定位

围绕平谷“三区一口岸”功能定位，深化落实分区规划对山东庄建设“山乡特质文化旅游小城镇”的功能引导，结合区域发展机遇，深挖红色文化、轩辕文化、峡谷旅游、特色设施农业等自身优势条件，以城乡和谐宜居为目标，以文化传承、近郊精品、农文旅融合为主旨，将山东庄建设成为：



02

空间结构

构建“双心、一轴、两带，三片、多点”的镇域空间格局。

构建“双心、一轴、两带，三片、多点”的镇域空间格局



03

生态格局

构建“一廊、两带、多点、多片区”的全域生态安全格局。

一廊：沟河生态廊道。

两带：鱼子山石河、昌金路沿线生态景观带。

多点：鱼子山水库、四座楼自然保护区、井台山明长城、京东大峡谷等重要生态节点。

多片区：生态保护区、农业生产区、休闲游憩区。

04

空间管控

深化落实两线三区，严守三区三线底线，优化全域空间格局。



集中建设区约占镇域面积4.4%。



限制建设区约占镇域面积9.1%。



生态控制区约占镇域面积86.5%。

05

产业发展

构建“双心、两轴、四段”的产业空间结构。



06

规模总量



常住人口规模 1.3 万。



城乡建设用地规模 3.12 平方公里。



建筑规模 110 万平方米。

07

民生设施保障

构建覆盖城乡、高效均衡的公共服务设施体系。

教育设施：规划 6 处基础教育设施，优化教育资源配置，全面提升教育水平。

文化设施：建立镇 - 村两级公共文化服务体系，丰富文化生活。

体育设施：填补镇级体育设施供给空白，完善村级体育设施。

医疗卫生设施：健全镇 - 村两级医疗卫生设施，共享区域级医疗设施。

养老设施：提升品质，构建普惠养老与市场型康养相结合的多层级养老服务体系。

社会福利设施：规划新增儿童福利设施，提升镇级养老院残障救助服务品质。

殡葬设施：扩建位于北屯村的镇级公墓，引导推广生态葬。

08

基础设施和交通体系

构建供给完善的市政基础设施体系和绿色畅达的交通体系。

供应设施：供水设施 18 处；燃气调压设施 12 处；供电设施 1 处其他设施 3 处（电信局、有线电视基站、邮政局各 1 处）。

环境设施：小型污水处理设施 19 处；环卫设施 2 处（密闭式清洁站、环卫停车场）；公厕 33 处。

安全设施：一级普通消防站 1 处，森林消防队 1 处。

公路：夏鱼路北延（二级公路）、台城路北延（二级公路）平瑞街东延

（一级公路）、北山路管控（镇中心区内三级公路）。

轨道交通：衔接上位规划，预留平谷轨道交通车场用地。

交通设施：衔接上位规划，在平谷轨道交通车场用地北侧新建公共交通枢纽站。

09

安全韧性

加强城镇安全韧性，强化全镇防灾减灾设施的保障能力。

防洪规划：落实专项要求，明确防洪标准。集中建设区防洪标准为 20 年一遇，村庄防洪标准为 10 年一遇。

消防规划：保留 1 处一级普通消防站，成立镇、村两级防火防汛指挥部，实现“一村一车一队”全覆盖；保留森林消防队，布局安全监控系统。

综合防灾规划：建立避难疏散防灾空间体系。结合绿地、公园、广场、

学校、停车场等安全开敞空地设置紧急避难场所；至 2035 年，镇域人均应急避难场地面积不小于 2.1 平方米。沿用山东庄村北防震站。

防疫设施规划：严格落实市、区两级防疫设施，优化完善镇、村两级防疫设施布局；推进平急两用设施建设。

10

景观风貌格局

构建“一廊两带三区多点”的城乡景观风貌格局。

构建“一廊两带三区多点”的城乡景观风貌格局



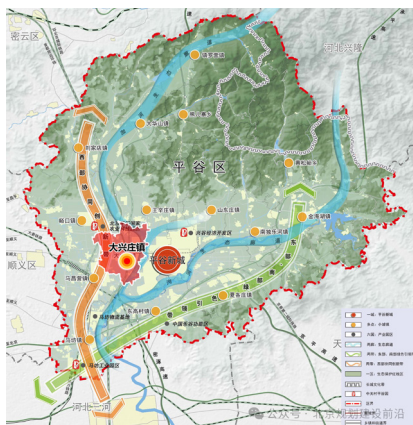
（来源：北京规划建设前沿）

平谷区大兴庄镇国土空间规划（2020 年 - 2035 年）

大兴庄镇位于平谷区中西部，紧邻平谷新城，是平谷区西部协同创新带上的重要小城镇。

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）》，推进大兴庄镇高质量发展，进一步优化镇域空间资源配置，促进土地合理利用，编制《北京市平谷区大兴庄镇国土空间规划

（2020 年—2035 年）》。



01

功能定位

深化落实平谷分区规划赋予大兴庄水岸生态宜居小城镇的功能定位，依托乡镇位于“站”（轨道交通马昌营站）“城”（平谷新城 01 街区）之间的区位优势，发挥中国农业大学国家农业科技创新港技术优势，挖掘乡镇农文旅资源优势，明确乡镇“强

集聚、高科技、好休闲”的发展思路，规划大兴庄镇发展定位为：



02 空间结构

统筹城乡建设与生态环境保护，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“一廊、四组团、三片区”的镇域空间发展格局。

两轴：顺平路城镇发展轴、崔杏路镇村发展联络轴。

一廊：洳河生态廊道。

四组团：综合服务组团、站城发展组团、大西良周农庄综合体组团、上宅文化公园游憩组团。

三片区：集中建设区、农业生产区、休闲游憩区。

03 生态格局

基于镇域现状“一水、二林、四分田”的生态格局，规划构建“农林坑塘为基质，一廊一带两节点三片区”的镇域生态空间结构，形成蓝绿交织、林田交融的生态景观格局。

一廊 洳河生态廊道

一带 东石桥河生态带

两节点 北城子村生态节点、周村生态节点

三片区 根据村庄空间布局、文旅资源情况、产业发展方向等，划定：

农业生产片区
分布于顺平路沿线，要求促进耕地、园地集中连片，满足农业生产需要，形成优美的大地田园景观。

生态保护片区
包括北城子村和周村，均位于洳河沿线，与洳河新城段共同形成连续的生态保育区。

休闲游憩片区
集中在镇域北部，构建以“西良周”为主体的休闲农庄综合体和北岭头、东柏店为主体的遗址公园。

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，确保生态保护红线、永久基本农田的刚性传导，严格管控建设用地边界，推进国土空间分区管控。



05 产业规划

以科技农业为主体，休闲产业为支持，体育产业为补充，不断完善配套服务，构建：

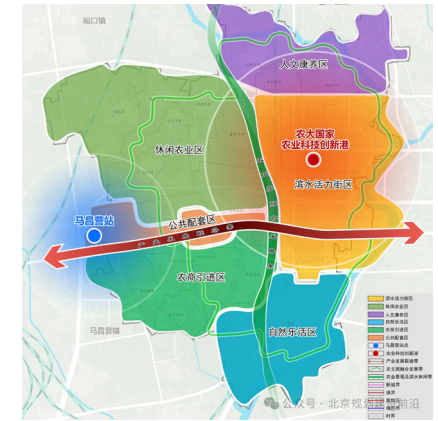


深入挖掘乡镇农文旅资源优势，引导科技农业、旅游休闲产业融合发展，构建“两核带动、三带引领、六区共建”的产业空间布局。

两核带动
轨道交通马昌营站
中国农业大学国家农业科技新港

三带引领
顺平路产业发展联络带
崔杏路农文旅融合发展带
农业景观及滨水休闲带

六区共建
滨水活力街区
休闲农业区
人文康养区
自然乐活区
农商引进区
公共配套区



06 规模控制

人口
规划常住人口**1.2万人**

建设用地
规划城乡建设用地**2.82平方公里**

建筑规模
规划建筑规模**141万平方米**

07 民生设施保障

坚持以人为本，促进城乡全面发展，构建“覆盖城乡、优质均衡”的公共服务体系，不断增强大兴庄镇居民幸福感和获得感。

优质均衡的公服体系

基础教育设施
优化教育资源配置，建立优质、均衡的教育体系。

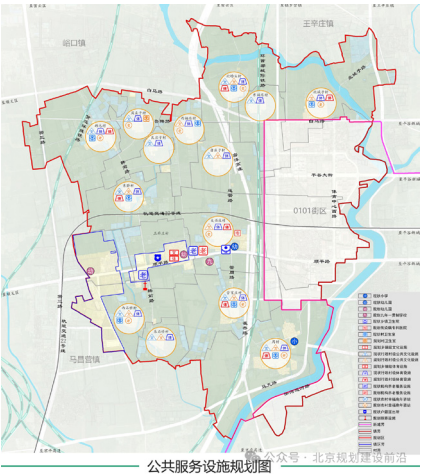
医疗卫生设施
健全镇-村两级医疗卫生设施，构建区镇共享的医疗卫生体系。

公共文化设施
建立特色多样、服务高效的公共文化设施体系。

公共体育设施
填补镇级体育设施供给空白，完善村级体育设施布局。

社会福利设施
吸引社会投资，建设医养结合、服务优质的社会福利保障体系。

殡葬设施
新增1处镇级公墓，引导推广生态葬，建设示范性墓园。



08 基础设施保障

供应设施：强化水资源配置与

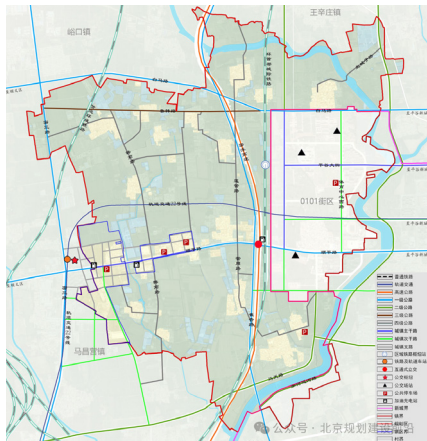
利用，建设节水型社会；加快构建清洁能源体系，实现安全高效利用；加强信息基础设施建设，构建智慧城市网络。

环境设施：持续推进垃圾分类管理，提高资源利用水平，巩固完善“户分类、村收集、区转运处理”的农村生活垃圾集中处理机制。

安全设施：落实消防分区，增强救援水平，完善镇、村两级安全保障能力。

09

交通体系



落实轨道交通平谷线（M22号线）、环北京城际铁路和首都货运环线，构建一横两纵的轨道交通网络。

落实密涿高速、崔杏路、密三路、顺平路、白马路，构建“两横三纵”的干线公路网络。

不断改善交通出行环境，建设舒适宜人的小尺度道路网络。

落实公交优先理念，加强与轨道交通接驳，提升公交出行比例和服务水平。

打造舒适宜人、场景丰富的慢行交通体系，建设环镇景观休闲步道。

构建以配建停车为主、社会公共停车为辅、路内停车为补充的停车

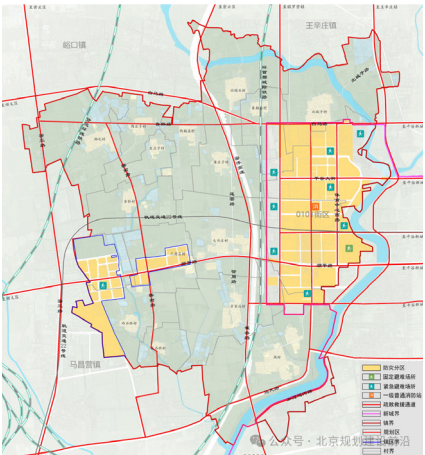
系统。



值得一提，今年5月14日，京投公司官网公示的22号线（平谷线）线路一体化规划方案。其中显示，平谷线将新增一站，位于平谷区的农业创新港站。

10

安全韧性



加强城镇安全韧性，强化镇域防灾减灾设施保障能力。

防洪规划：规划镇区防洪标准为20年一遇，村庄防洪标准为10年一遇。

消防规划：落实专项规划要求，利用新城01街区白各庄消防站提供消防救援能力，完善镇、村两级防火救灾体系。

综合防灾规划：建立健全避难疏散救援体系，落实避难场所，健全疏散救援通道。至2035年，全镇人均应急避难场所面积不小于2.1平方米。

防疫设施规划：严格落实市、区两级防疫设施，优化完善镇、村两级防疫设施布局；推进“平急两用”设施建设。

11

景观与历史风貌保护

构建“一带、三廊、四区、多节点”的城乡景观风貌格局。

构建“一带、三廊、四区、多节点”的城乡景观风貌格局

一带	三廊	四区	多节点
加河景观带	地铁沿线景观廊 顺平路景观廊 崔杏路景观廊	站城一体风貌区 林木特色风貌区 宜居村庄风貌区 田园农桑风貌区	城镇景观核心 农庄综合体节点 上宅遗址公园节点 密涿高速入城节点 崔杏路入城节点



12

结语

大兴庄镇坚持规划引领，坚持“减量发展、创新发展、绿色发展”的理念，依托自身区位优势和资源特色，紧紧抓住中国农业大学国家农业科技创新港和轨道交通马昌营站的建设契机，以农业为基础，推动农业科技创新成果转化落地，加速体育休闲产业发展，夯实配套基础设施，全面实现绿色高质量发展。

（来源：北京规划建设前沿）

北京市住房和城乡建设委员会等5部门关于印发《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》的通知

各有关单位：

为防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁押金、租金安全，维护住房租赁当事人合法权益，北京市住房和城乡建设委员会会同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、中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心制定了《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》，现印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

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、
中共北京市委金融委员会办公室、北京市住房资金管理中心

2024年7月29日

第一章 总则

第一条 为防范住房租赁企业经营风险，保障住房租赁押金、租金安全，维护住房租赁当事人合法权益，根据《北京市住房租赁条例》等相关规定，制定本办法。

第二条 本市范围内承租他人住房从事转租业务的住房租赁企业，向承租人收取的押金、租金的托管、监管及监督管理，适用本办法。

本市鼓励在押金托管、租金监管中使用数字人民币。

第三条 北京市住房和城乡建设委员会（以下简称市住房城乡建设委）负责指导全市押金托管和租金监管工作，各区住房和城乡建设或者房屋主管部门（以下简称区住建房管部门）负责监督辖区内押金托管和租金监管工作。

北京市住房资金管理中心（以下简称市资金中心）负责本市用于押金托管

和租金监管的账户管理工作。

中国人民银行北京市分行、中共北京市委金融委员会办公室会同市住房城乡建设委指导各商业银行、住房租赁企业推广使用数字人民币。

国家金融监督管理总局北京监管局会同市住房城乡建设委加强对账户开立银行的监管。

第四条 北京房地产中介行业协会（以下简称中介协会）承担押金托管、租金监管中纠纷调解、协调租赁当事人押金或租金退还等相关工作。

第五条 住房和城乡建设或者房屋主管部门、市资金中心承担本办法规定职责所需费用，纳入财政预算管理。

第六条 市资金中心会同市住房城乡建设委、国家金融监督管理总局北京监管局，综合商业银行管理能力、服务效率、研发水平、经营状况等因素，经公开招标，选定银行开立用于押金托管和

租金监管的账户。同时，组织考核评价，淘汰未履行职责，以及无法承担相关工作的银行并按前述程序相应增补银行。

第七条 市资金中心建立押金托管和租金监管系统（以下简称监管系统）。监管系统与住房租赁管理服务平台对接，共享住房租赁合同备案、押金托管、租金监管等信息。

第二章 押金托管

第八条 市资金中心在中标商业银行中开立账户，用于开展押金托管。该账户为专用存管账户，不透支；除另有规定外，不支取实物人民币。账户的开立银行应当按照市资金中心指令划转资金。

第九条 押金应当按住房租赁合同约定的押金支付时间、金额存入用于押金托管的账户，并按合同约定的时间和方式退还。

第十条 住房租赁合同期满或解

除,住房租赁企业应当自承租人返还住房后3个工作日内提出押金退还意见。意见中明确是否扣除押金,如拟扣除押金的,应当明确拟扣除部分费用明细。拟扣除部分外押金的本金和同期利息应当及时退还承租人。

承租人应当在住房租赁企业提出押金退还意见后3个工作日内确认是否同意。承租人在3个工作日内同意的,押金按退还意见退还。承租人在3个工作日内未确认,经提示提醒,在之后的3个工作日内仍未确认的,押金按租赁企业提出的退还意见退还。

住房租赁企业未在规定时间内提出押金退还意见的,押金的本金和同期利息全部退还至承租人账户。

涉及押金退还的,按照押金退还当日中国人民银行活期存款挂牌利率计息,计息周期自存入市资金中心押金托管账户之日起,至押金退还前1日止。

第十一条 承租人不同意押金退还意见的,可以与住房租赁企业自行协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向中介协会提出调解,也可以通过诉讼、仲裁等途径解决。

第三章 租金监管

第十二条 市资金中心在中标商业银行中开立账户,用于租金监管,也可使用已开立的用于押金托管的账户。该账户为专用存管账户,不透支;除另有规定外,不支取实物人民币。账户开立银行应当按照市资金中心指令划转资金。

第十三条 住房租赁合同约定预收租金数额超过3个月租金的,全部租金应当按合同约定的租金支付时间、金额存入用于租金监管的账户。

第十四条 用于租金监管的账户收到租金后,3个月租金部分在1日内划

转至住房租赁企业账户。其余租金按月划转至住房租赁企业账户,每次划转金额为1个月的租金的本金和同期利息,租金不足1个月的以实际为准。

第十五条 住房租赁合同期满或解除,用于租金监管的账户内仍有租金剩余的,住房租赁企业应当自承租人返还住房后3个工作日内提出租金退还意见。意见中明确是否扣除租金,如拟扣除租金的,应当明确拟扣除部分费用明细。拟扣除部分外租金的本金和同期利息应及时退还承租人。

承租人应当在住房租赁企业提出租金退还意见后3个工作日内确认是否同意。承租人在3个工作日内同意的,剩余租金按退还意见退还。承租人在3个工作日内未确认,经提示提醒,在之后的3个工作日内仍未确认的,剩余租金按租赁企业提出的退还意见退还。

住房租赁企业未在规定时间内提出租金退还意见的,剩余租金的本金和同期利息全部退还至承租人账户。

涉及租金退还的,按照租金退还当日中国人民银行活期存款挂牌利率计息,计息周期自存入市资金中心用于租金监管的账户之日起,至租金退还前1日止。

第十六条 承租人不同意租金退还意见的,可以与住房租赁企业自行协商解决;不愿协商或者协商不成的,可以向中介协会提出调解,也可以通过诉讼、仲裁等途径解决。

第四章 监督管理

第十七条 市资金中心开立用于押金托管、租金监管的账户后,将账户信息告知市住房城乡建设委。

市住房城乡建设委、市资金中心、中介协会应当在门户网站公示用于押金

托管、租金监管的账户信息。

住房租赁企业应当在经营场所、网络服务端醒目位置公示用于押金托管、租金监管的账户信息,并主动告知承租人押金托管和租金监管有关规定。

第十八条 市资金中心需变更用于押金托管或租金监管的账户时,选择中标银行开立新账户,押金或租金全部转入新账户后注销原账户。

变更新账户后的3个工作日内,市资金中心将新账户信息告知市住房城乡建设委。

第十九条 承租人可以在监管系统和住房租赁管理服务平台中,通过住房租赁合同备案编号等信息查询本人在用于押金托管、租金监管的账户内余额。

第二十条 各区住建房管部门应当加强对辖区内住房租赁企业落实押金托管、租金监管要求的监督检查,发现住房租赁企业、从业人员未履行押金托管与租金监管或存在经营风险的,可以暂停向住房租赁企业拨付用于租金监管的账户内资金,由各区住建房管部门监管资金拨付,市资金中心予以配合。

住房租赁企业未按照本办法规定履行押金托管、租金监管,或者未按期退还剩余押金、租金的,依据《北京市住房租赁条例》等相关规定进行处罚。

第五章 附则

第二十一条 租赁住房为保障性租赁住房的,针对押金、租金管理另有规定的,从其规定。

第二十二条 本办法自2024年10月1日起施行。《关于规范本市住房租赁企业经营活动的通知》(京建发〔2021〕40号)关于押金托管有关规定与本办法不一致的,以本办法为准。

(来源:中房网)

北京市住房和城乡建设委员会等 8 部门关于印发《积极推进家装以旧换新工作方案》的通知

京建发〔2024〕262 号

各有关单位：

为贯彻落实《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》（国发〔2024〕7 号）要求，推动家装消费品换新，促进家庭装修消费，我们制定了《积极推进家装以旧换新工作方案》，现印发给你们，请认真抓好落实。

北京市住房和城乡建设委员会、北京市商务局、北京市财政局、北京市民政局、北京市发展和改革委员会、北京市市场监督管理局、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

2024 年 7 月 19 日

积极推进家装以旧换新工作方案

为贯彻落实《国务院关于印发〈推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案〉的通知》（国发〔2024〕7 号）要求，推动家装消费品换新，促进家庭装修消费，特制定本方案。

一、工作目标

坚持市场为主、政府支持、行业主导、企业让利的原则，发挥市场机制作用，围绕家装以旧换新总体任务，以行业协会为依托，以龙头企业为牵引，以创新服务产品为驱动，通过打造家装一体化平台、企业让利促销、多方宣传引导等方式，引导家装企业提供多元化产品和个性化服务，满足多样化家装消费需求，激发家装领域消费潜能，推动家装消费品以旧换新，助力人民群众美好生活的实现。

二、任务分工

1. 市住房城乡建设委牵头制定积

极推进家装以旧换新工作方案，明确各单位的责任分工。依托中装协住宅产业分会、北京市建筑装饰协会，共同打造家装一体化平台，展示优秀家装企业、优质家装产品和优良家装服务供居民消费选择。鼓励租赁协会引导房地产经纪机构在其经营场所进行家装宣传，带动二手房装修消费需求。会同市商务局，依托行业协会，举办家装家电消费节、爱心家装等活动，积极促进家装消费。

2. 市商务局结合鼓励绿色智能消费品以旧换新补贴政策，将符合能效（水效）标准的家装建材、家电、家居等绿色智能产品纳入政策补贴范围。鼓励企业创新打造体验式交换式家居消费场景，推出线上家装样板间，推动样板间进平台。

3. 市财政局对市级相关部门开展家装消费品以旧换新工作按照政策给予经费保障。配合国家金融监督管理总

局北京监管局等部门，鼓励金融机构加强对家装消费的信贷支持。

4. 市市场监管局指导消费者协会依法对 96315 热线家装领域消费纠纷进行调解，正确引导消费者维权。依法打击家装消费领域虚假宣传、价格欺诈骗等行为，让消费者安全消费、放心消费。

5. 市发展改革委支持建设高质量适老化改造公共样板间，方便老年人就近体验，对符合条件的适老化改造公共样板间项目按照固定资产投资总额 70% 给予投资补助。

6. 市民政局搭建居家适老化改造服务平台，定期发布适老化改造产品和服务资讯。建立经济困难老年人居家适老化改造补贴制度，支持为有需求的本市户籍城乡特困、低保、低收入老年人家庭实施居家适老化改造，补贴资金由区财政安排每户不高于 5000 元标准预算并据实结算。

7. 中国人民银行北京市分行和国家金融监督管理总局北京监管局鼓励金融机构按市场化、法治化原则支持智能家居、家庭装修等消费,进一步加强家装消费的信贷支持,合理确定贷款利率和还款期限,优化审批流程,完善金融服务。

8. 各区政府对居民家装政策的宣传引导,引导居民选择环保、低碳、节能的产品和服务,从而扩大绿色智能消费。鼓励居民在老旧小区改造时,同步开展旧房装修、厨卫、门窗等局部进行改造。支持社区整合小区资源,在样板间打造上提供场地。强化装修服务管理,督导物业服务人履行装饰装修管理责任,加快装饰装修登记手续办理,为装修车辆、废旧物资回收车辆进出小区提供便利。

9. 中装协住宅产业分会、北京市建筑装饰协会借助协会网站、微信公众号等媒介,搭建家装一体化平台,遴选优秀家装企业,供居民消费选择参考。开展家装家电消费节、爱心家装等活动,引导企业采取打折促销、换新补贴等方式,积极促进家装消费。组建行业专家

队伍,免费为有家装需求的消费者提供家装旧改方案,讲解家装注意事项,解决装修人的后顾之忧。结合企业规模、产品、服务等方面制定行业标准,并根据标准引导企业加强内部培训,提高产品和服务质量。建立多元化、创新型调解家装领域消费纠纷矛盾机制,正确引导消费者维权,有效提高家装类诉求解决率。中装协住宅产业分会发布系列《旧房装修改造指南》,由街道(乡镇)、社区向消费者发放,提升消费者对旧房装修必要性的认知,提高自住房翻新积极性。

10. 家装企业推出适合不同家庭和住房类型的家居整体改善方案,提供价格实惠的产品和服务。加强与金融机构合作,携手开展“家装节”活动,共同推出低息分期促销活动。创新升级集家装、家居、家电与全屋智能业态相融合,多元化产品展示、个性化设计服务、装修施工服务与售后服务于一体的消费场景,推出整套全屋智能家居产品,满足多样化家居时尚消费需求。

三、工作要求

(一) 加强组织领导

各单位应高度重视家装以旧换新

工作,落实好各项任务分工,大力推动各项工作落到实处。行业协会应充分发挥桥梁纽带作用,配合政府部门做好行业发展引导、行业标准制定等工作,进一步强化行业自律。各区政府应积极发挥街道(乡镇)、社区等基层组织作用,推动家装以旧换新工作进社区。

(二) 强化协调联动

各单位应主动作为,对所负责的工作任务,发挥好牵头抓总作用,加强与各单位的沟通配合,注重密切协作,形成工作合力,确保各项工作高效有序推进。行业协会应精心筹划安排,协助市级部门开展家装宣传活动,引导家装企业适度让利,推动家装消费品以旧换新。

(三) 加大宣传引导

各单位应积极宣传家装以旧换新有关政策,扩大影响力和覆盖面,营造浓厚的家装消费氛围。行业协会应加强家装活动的统筹协调,注重收集和整理本市、本行业以及重点家装企业在推进家装消费中的好经验、好做法,加强复制推广,促进互学互鉴,激励同行企业创新发展。

(来源:北京市住房和城乡建设委员会)

自然资源部办公厅关于严守土石料利用政策底线
进一步完善矿山生态修复激励措施的通知

各省、自治区、直辖市自然资源主管部门,新疆生产建设兵团自然资源局:

为推动落实《国务院办公厅关于鼓励和支持社会资本参与生态保护修

复的意见》(国办发〔2021〕40号)、《自然资源部关于探索利用市场化方式推进矿山生态修复的意见》(自然资规〔2019〕6号)、《自然资源部办公厅关于加强国土空间生态修复项

目规范实施和监督管理的通知》(自然资办发〔2023〕10号),充分发挥激励政策的正向引导作用,进一步严格规范管理,着力解决历史遗留废弃矿山生态修复项目实施过程中过度采

挖、违规销售土石料等问题，确保矿山生态修复规范有序开展，现就有关事项通知如下。

一、严格矿山生态修复项目管理边界

（一）准确界定矿山生态修复项目性质。矿山生态修复项目要以治理受损地质环境、复垦利用损毁土地、恢复重建生态系统，改善矿区及周边人居环境，提升生态产品供应及服务能力为核心目标。不得将工程建设项目、矿产资源开发项目、煤田（层）灭火排险项目等“包装”成矿山生态修复项目立项实施。

（二）厘清生态修复与开发建设管理边界。采矿损毁土地复垦修复坚持宜农则农、宜建则建，对拟保留用于开发建设的存量采矿用地（包括义务人灭失且国土变更调查地类认定为“采矿用地”的历史遗留废弃采矿用地，以及存在义务人且已办理建设用地审批手续的采矿用地，下同），不再设立生态修复项目，按照建设项目立项并依法履行相关审批程序。对于经批准设立的建设项目动用砂石料以及非砂石类生产矿山在其矿区范围内产生砂石料等情形中涉及对外销售的，按照工程建设项目动用砂石料等相关规定执行。

二、明确合理利用土石料的要求

（三）坚持科学合理原则。要按照“必要合理”“影响最小化”要求，在保障地质环境稳定、有利于生态修复工程施工和后期自然恢复前提下，严格控制新采挖范围和新产生土石料

（指只能用作普通建筑材料的砂、石、黏土）数量，防止过度治理对地形地貌、植被水体等造成新的破坏。项目实施

范围内现存废弃采坑底部区域原则上不得进行新的采挖，修复后采坑底部标高不得低于修复前最低标高。对于确有必要进行削坡减荷、危岩清理的，应由具备相应地质灾害防治资质单位进行严格评估论证和工程设计后实施。

（四）优化方案编报审查要求。矿山生态修复项目不单独编制土石料利用方案，有关土石料利用情况纳入矿山生态修复方案进行专章说明。县级自然资源主管部门应组织编制矿山生态修复方案，细化工程设计，合理确定原地遗留土石料量和新产生土石料量、用于本修复工程数量以及对外销售数量。涉及土石料对外销售的矿山生态修复方案及其工程设计，须经县级人民政府同意，报上一级自然资源主管部门审查同意后实施。各地可根据项目投资额度、土石料对外销售数量等情况，对矿山生态修复方案及其工程设计进行提级审查。经审查同意的矿山生态修复方案及其工程设计原则上不得调整，因实施环境和条件发生重大变化确需调整的，按原程序报批。调整内容涉及的工程应当立即停工，待批准后再行实施，不得边报批、边施工。

（五）严格土石料处置程序。按照矿山生态修复方案及其工程设计新产生的土石料及原地遗留土石料，应当优先用于本修复工程，确有剩余的可进行对外销售。凡涉及剩余土石料对外销售的，均应由县级以上地方人民政府组织纳入公共资源交易平台体系进行，不得由项目承担单位、施工单位或个人直接销售或以赠与、互换等方式擅自处置，销售所得收益均应纳入本级人民政府财政账户，实行“收

支两条线”管理，并保障土石料收益全部用于本地区生态修复。

三、发挥激励措施综合效用

（六）加强矿区资源综合利用。推动废石、煤矸石、尾矿等采选活动产生的一般矿业固体废弃物在生态修复工程中的生态化利用，在严格污染风险管控、符合土壤环境质量要求、确保环境安全前提下，鼓励用于土壤改良、采坑及塌陷区回填等。鼓励矿区内优质表土和乡土植物等就地利用。对现状为废弃矿山、经科学论证后具备重新设置采矿权条件的，应依法依规办理采矿权出让、登记审批。

（七）促进矿区土地资源盘活利用。各地在编制县、乡级国土空间总体规划及其详细规划时，要充分考虑本行政区域内社会经济发展、产业布局用地需求、矿区土地利用现状、自然地理条件等因素，因地制宜确定矿区土地复垦利用方向。在确保城镇建设用地总规模和城镇开发边界扩展倍数不突破，且符合国土空间总体规划布局优化方向的前提下，对拟保留用于开发建设的存量采矿用地，可按程序纳入城镇开发边界，并优先纳入土地储备库。矿山生态修复项目实施范围内涉及零散耕地、园地、林地、其他农用地等需要空间置换和布局优化的，可纳入矿山生态修复方案一并依法审批；涉及永久基本农田调整的，严格按照有关规定办理。在确保调整后本行政区域内各地类面积基本稳定的前提下，允许矿山生态修复项目实施范围内复垦修复新增耕地、园地、林地、草地等农用地按规定认定地类后，用于占补平衡。

（八）畅通指标流转使用渠道。

各地要全面落实采矿项目新增用地与复垦修复存量采矿用地相挂钩、城乡建设用地增减挂钩、耕地占补平衡等政策，结合实际完善工作制度、细化管理要求，推动新增和腾退指标合理使用。鼓励地方积极探索拓展存量采矿用地复垦修复新增农用地指标流转使用渠道，将存量采矿用地复垦修复为林地、湿地，按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》，经年度国土变更调查变更为林地、湿地后，可按有关规定认定用于林地、湿地占补平衡，根据修复面积给予用林定额和湿地指标奖励。

四、建立健全防控机制

（九）强化协同监管。地方各级自然资源主管部门要加强业务监管与督察执法协同配合，建立完善矿山生态修复监督检查信息共享机制，对违法违规行为早发现、早制止，增强工作合力，提升监管效能。要探索建立诚信档案和信用评价制度，将从事矿山生态修复活动的单位和个人违法违规信息纳入相关信用信息公示系统并实施信用惩戒。要进一步畅通公众监督和举报渠道，有效发挥社会监督作用。

（十）压实属地责任。县级自然资源主管部门要认真落实项目组织实施主体责任，通过公开竞争方式确定

项目承担单位和施工单位，建立健全项目合同管理制度，在相关合同中明确土石料利用要求、各方权利义务、违约责任等。要强化项目实施全生命周期监管，严格执行监理、审计、验收等制度。市级自然资源主管部门要督促县级自然资源主管部门履行主体责任，加强方案实施、土石料对外销售等监督管理。省级自然资源主管部门要结合实际细化相关要求，加强对市、县工作的监督指导。

五、严肃查处违法违规行为

（十一）明确违法违规认定情形。由县级（含）以上地方人民政府组织实施、责任人灭失的历史遗留露天开采类矿山生态修复项目，有下列情形之一的，认定为违法采矿行为：①未按规定履行项目立项程序，采挖土石料或其他矿产资源；②经批准的项目实施过程中，超出批准范围（含平面和高程）采挖土石料；③经批准的项目实施过程中，剩余土石料销售收入由施工方或项目方占有；④经批准的项目实施过程中，施工方或项目方将剩余土石料以赠与、互换等方式擅自处置。有下列情形之一的，认定为违规处置土石料行为：①经批准的项目，虽按照方案及其工程设计施工，并将剩余土石料纳入公共资源交易平台体系处置、销售收入全额纳入本级人民

政府财政账户，但土石料销售数量超出方案及其工程设计规定数量；②经批准的项目，剩余土石料销售收入虽全额纳入本级人民政府财政账户，但未纳入公共资源交易平台体系处置；③经批准的项目，剩余土石料虽纳入公共资源交易平台体系处置，但销售收入未全额纳入本级政府财政账户、未实施“收支两条线”。

（十二）严肃查处整改违法违规行为。各级自然资源主管部门对涉嫌违法采矿、违规处置土石料等行为，要组织调查核实，查证属实的要及时制止，对违法采矿问题严肃查处，对违规处置土石料问题纠正整改。涉嫌犯罪的，移送司法机关追究刑事责任；涉嫌职务违纪违法的，移送纪检监察机关处理。对以生态修复等各类名义违法采矿、严重破坏生态问题，将作为督察内容纳入国家自然资源督察。部将针对违法违规问题突出地区，综合运用公开通报、集中约谈、挂牌督办等手段，督促问题整改到位。

各地要结合实际研究出台实施细则或办法，加强跟踪评估并及时完善，确保有关要求和政策措施落地见效。工作中遇有重大问题及时报部。

自然资源部办公厅

2024年7月31日

（来源：中国土地）





| 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