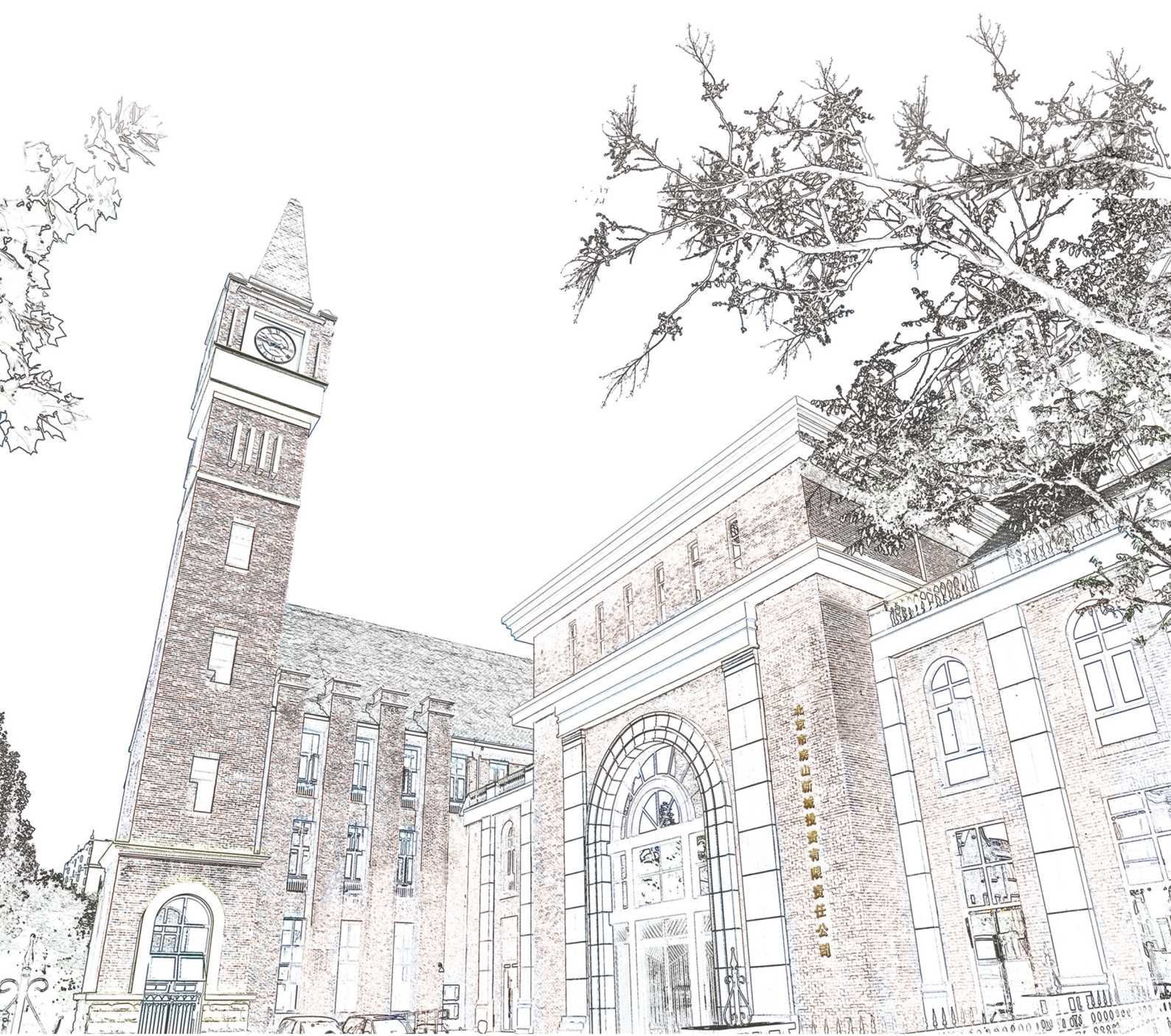


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

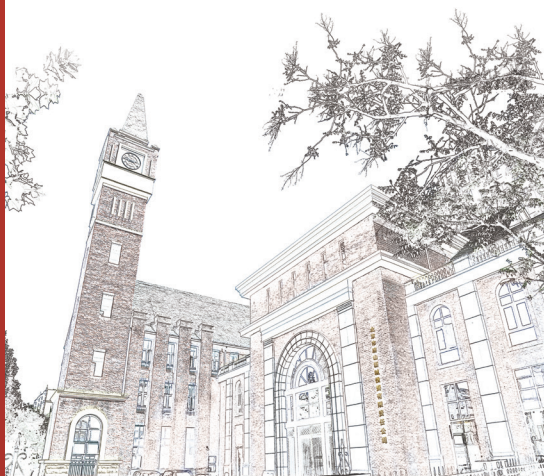
2024年 9月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 9月刊



2024 年 9 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 02-02

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 03-06

市场分析 07-13

规划窗口 13-21

政策研究 21-25

北京中医药大学房山医院新院区建设进度



北京中医药大学房山医院新院区位于房山新城良乡组团14街区，近日实现主体结构封顶，目前已经进入装修阶段。其中，地下二次结构和地上条板正在施工，污水处理站土方开挖完成80%，中药制剂楼完成基础筏板施工，地库外墙防水施工完成，肥槽回填土施工完成97%。

据了解，北京中医药大学房山医院新院区项目工程于2023年3月31日开工，本期建设总建筑面积117580平方米，主要建设内容包括：门诊医技楼、住院综合楼、中药制剂

楼、高压氧舱、发热门诊楼、液氧站、污水处理站。

建成后，北京中医药大学房山医院新院区将作为区域中医医疗中心，承担京西南区域中医治疗、疑难重症、康复和治未病等医疗服务。



（来源：房山区融媒体中心、北京中医药大学房山医院）

房山快讯

房山区教委与清华大学人文学院签署合作框架协议

为更好发挥高校的理论优势、人才优势、资源优势，推动基础教育创新发展，提升基础教育学校办学水平和育人质量，探索清华大学人文学院与房山区教委共建、共享、共赢的发展新模式，促进房山高中教育的多样化发展，进一步提升教育质量，近日，房山区教委与清华大学人文学院签署合作框架协议。

围绕未来教育探索、创新人才贯通培养、人文素养提升等领域，以实践研究、品牌打造、资源共建、成果共享为主要合作方式，双方将进行三个方面合作：一是清华大学人文学院

在北京四中房山分校设立“未来学校实验室”，共建“房山区未来学校创新实践基地”，探索未来学校实践模式，打造具有全国影响力的未来学校品牌。二是在房山中学共建“房山区人文教育创新实践基地”，培养人文（艺术）领域拔尖创新人才，打造人文教育特色学校。三是在房山区教师进修学校共建云峰书院，打造具有鲜明人文特色的教育平台，促进书香校园建设，提升教师人文素养。房山区将全面贯彻落实党的二十届三中全会关于教育科技人才体制机制一体改革的重要决策部署，以本次合作为契机，进一步

加强与清华大学教育合作，聚焦基础教育改革创新，带动人文学科建设和教学质量提升，努力推动合作走深走实。同时，不断拓展合作领域，在科技创新、历史文化、人才培养等方面深入对接，吸引高校人才来房山实习实践和就业创业，更好地服务群众期盼和地区发展，也为大学发展和人才培养贡献房山力量。清华大学副校长彭刚，人文学院院长刘石，副院长倪玉平、顾涛、张乐燕，副书记赵金刚；房山区常委、副区长靳璐，区教委及相关学校领导参加签约仪式。

（来源：学通房山微信公众号）



房山区全力推进“花园式大学城”示范片区建设



今年，北京市在全域森林城市、“千园之城”建设的基础上，不断推进花园城市建设。《北京花园城市专项规划（2023年-2035年）》正式发布，标志着“花园城市”作为重要一环纳入首都规划体系。房山区聚焦“1+3+N”重要功能区建设，统筹建设用地、规模、人口、能耗等指标资源，梳理超大容纳空间、汇聚超强承载能力，全力推进首都花园城市示范片区建设，力争建成全市“花园式大学城”标杆。

繁花尽赏

打造“芳菲满城”优秀花园场景

房山区将“森拥园簇、芳菲满城”作为示范片区建设目标，以“全面提质绿色生态空间，塑造精细化花园式环境”为核心，耦合大学城“一带、双心、两区”空间格局，谋划“一核、两廊、三片”结构性花园空间，精心打造花园住区、花园街区、花园公服、花园商圈、花园校园等多样化优秀花园场景，形成特色多样的花园城市功

能区，打造花园式城市建设展示窗口。



围绕白杨路、阳光大街、长阳路等主次干道，打造“林荫多彩、特色鲜明”的彩化道路11条。

围绕滨河路、文昌路、阜盛大街等城市道路，打造“精致慢享、花意浓浓”的城市画廊18条。



围绕地铁房山线、京良路等城市走廊，打造“空间融合、增绿添彩”

的城市风景廊道28公里。

围绕FCC中央城、首创奥特莱斯、熙悦天街、北京理工大学等重要区域，设置花园广场、花园连廊、花园步行街等，实施拆围透绿、绿地共享，营造第五立面景观，打造“活力多元、互动创新”的花园商圈、花园校园等城市地块单元花园场景25处。

围绕大学城、长阳半岛、广阳城等集中居住片区，结合老旧小区改造和社区共建共治共享，打造“舒适宜居、景观丰富”的花园社区20处。

绿海林韵

建设“城绿融合”精华示范片区

整体统筹示范片区全要素生态资源，全方位实施公园、绿地、林地空间织补、功能完善、提质增彩，联合单一资源形成多维度绿色生态空间，着力实现市民身边增绿、出门入园，推动绿色空间向城市建设空间渗透，构建多元化绿境感知景观视廊，打破“园”“城”“绿”边界壁垒，推进城绿融合，营造“绿海林韵”的绿意环绕之感，建设完整连续、无界多元的花园式大学城示范片区。

在康泽休闲公园、首开熙悦广场、小清河沿岸等公园绿地内，实施公共绿地辐射覆盖和功能服务“消盲”行动，开展公园绿地提升改造26处。

在长阳休闲商务区07街区内，新建公园绿地17公顷，营造连续的多功能花园城市生活走廊、社区花园客厅、花园生态空间。

在长阳音乐主题公园南侧、长阳体育公园南侧、滨河路西侧等大尺度造林绿化地块内，实施生态景观提升，

引入经营性项目，开展林地公园化改造 8 处。



在地铁房山线城铁轨道桥、跨河桥、立交桥沿街桥体等外立面，针对桥墩立面及桥下场地空间，通过增设花箱、种植地被及攀缘植物等方式，实施桥体绿化 12 处。

道通人和

融汇“三生空间”活力发展效能

在花园式大学城建设过程中，房山区突出产学研用一体、职住平衡完善、学府家园风貌、活力青春城区特点，统筹整合现有林荫路、绿地游径、公园园路、社区组团路、校园景观道等

线性空间，规划建设总长 100 余公里的良乡大学城绿道和环长阳新城绿道，并引导区级及社区绿道系统有机织补，推动形成花园式大学城特色绿道系统和房山新城中心区整体绿道网络。

绿道建成后，将串联 5 所高校园区、9 个地铁站、5 个商圈，辐射 20 处重要公园和沿线林地绿地、50 万居民，促进良乡大学城构建蓝绿交织、城绿融合的大生态体系，拉进城市“三生”空间距离，引导师生、市民、游客等多样化人群“进花园、入绿景、享生活”，实现由“园”到“城”转型发展。



当前，房山区已启动编制《房山

区花园城市建设实施方案及三年行动计划》《房山区绿道系统专项规划及三年行动计划》，年底前将建设完成 16.9 万平方米公园绿地、60 万平方米口袋公园、10.36 万平方米小微绿地、2 处全龄友好型公园改造、1 处花园式街区、5 条城市画廊、18 座桥体绿化、社区级绿道 12 公里，重点打造地铁房山线大学城站花园场景、理工大学周边线性空间及服务设施。

接下来，房山区将继续坚持首善标准，聚焦“1+3+N”重要功能区建设，以花园城市建设为契机，推进区域多维增绿、风貌提升、无界联通、功能融合，逐步建成覆盖 20 平方公里、惠及 70 万人口、辐射房山新城中心区和长阳休闲商务区的首都花园城市示范片区，努力实现市民“走出家门、走进花园”的期望，全力打造世界一流、宜学宜业宜居宜游的新时代首都花园式大学城。

（来源：房山区园林绿化局）

优化营商环境 房山住建委深化“北京服务”，创新举措，助力企业发展

为落实“北京服务”要求，进一步树牢“人人都是营商环境”的理念，自 2022 年以来，房山区住建委相继推出了一系列创新举措，如“拿地即开工”“交楼即交证”“小区配套竣工即交用”等，全面落实联合验收、多测合一、简易低风险等一系列改革措施。这些举措的实施，标志着房山区住建委的工作重心由审批向服务转

变，为拉动投资和项目落地创造了良好环境。

拿地即开工

“拿地即开工”打破了传统的串联审批模式，将审批流程前置化，极大程度缩短了企业开发周期，有效降低了开发建设成本，提振了企业在房山区发展的信心。自 2022 年 10 月全市首个“拿地即开工”项目佳世苑三

期落地开工以来，房山区已有多个项目实现了这一创新模式。





交楼即交证

自 2022 年 10 月出台《“交楼即交证”试点方案》以来，房山区住建委通过前置预审、容缺受理、并联办理等举措，将商品房买卖合同约定的取得房产证时间压缩至交房当日，为购房者提供了极大的便利。目前，已有中建京西印玥、龙湖熙湖悦著等七个项目 3398 套房屋实现了“交楼即交证”。



小区配套竣工即交用

“小区配套竣工即交用”则打破了此前开发商逐一对接行政部门移交的模式，由区住建委统筹搭建移交接收平台，有效避免了配套设施交接矛盾，缩短了居住小区配套设施移交投用时限。首个项目京西印玥项目社区管理用房、卫生服务站等配套设施在竣工验收后 9 天便完成了移交工作。目前已有京西印玥、熙湖悦著、中海寰宇视界、金地璟宸等 4 个项目实现配套竣工即移交。



这些优化营商环境的举措不仅得到了社会各界和群众的认可和好评，也为房山区的企业带来了实实在在的实惠。以北京市永康药业有限公司为例，这家成立于 1968 年的国家高新



技术企业，在迁建技改项目过程中因一些原因产生历史遗留问题，在住建委的积极协调下，问题得到了解决，并且住建委还提供了全程服务指导，帮助企业排解困难。在办理实测绘成果审核、房屋安全鉴定、竣工防雷检测、消防安全评估等方面，住建委都给予了大力支持和协助。

房山区住建委在优化营商环境方面所做出的努力和取得的成效是显著的。这些创新举措不仅提高了行政效能和服务水平，也为企业提供了更加便捷、高效的服务体验。未来，房山区住建委将继续加大探索力度，为房山区投资创业创造更好的发展环境。

(来源：房山区住建委)

土拍缩量、降温明显，地方供地策略大调整

受新房市场降温传导效应的影响，截止8月底，全国土地成交规模同比缩量两成，同时土地市场热度持续。

CRIC 数据显示，2024 年前 8 月土地成交规模约 4.4 亿平方米，全年交易量大概率会创下 2010 年以来规模新低。

为稳定市场，当前地方政府主动优化土拍控规，在供地策略上也出现了一系列积极主动的变化。

如上海、深圳、苏州等多地放松了容积率、得房率等方面的控规限制，为“优化增量”提供了更多的发展空间。

我们认为，当前土地市场热度的低迷，主要还是受新房市场去化速度慢的拖累。预计土地市场的交易低位还会维持较长时间，底价成交仍应是中期土地市场的主旋律。

2024 年土地成交规模再降两成，创新低

2024 年前 8 月土地成交规模约 4.4 亿平方米，同比 2023 年同期下降两成左右，供地节奏明显变缓。

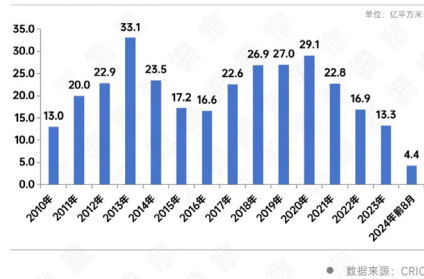
热度方面，由于楼市端表现持续低迷，房企现金流并未得到明显改善，房企投资积极性受到重挫。在此背景之下整体市场热度再度下行，前 8 月整体溢价率降至 4.1%，较 2023 年同期下降了 1.5 个百分点。

从近期数据来看，8 月广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块

仍是底价成交，平均溢价率均未超过 0.5%，尤其是南京在 7 月供应了多宗低密地块入市的情况下，最终仍是全部底价成交。

但流拍率指标方面却不升反降，得益于地方供地策略的调整见效，8 月土地流拍率 10%，环比已经连续三个月回落。

2010 年以来 300 城经营性用地年度成交情况



低密度、小体量、高频次成土拍新趋势

为提升土地市场热度，2024 年以来地方供地策略出现了一系列积极主动的变化，诸如上海、深圳、苏州等多地放松了容积率、得房率等方面的控规限制，为“优化增量”提供了更多的发展空间。具体可以分为几方面：上海、深圳等放开 70/90 户型比例限制；减少公摊面积，公共服务设施、架空层、下沉空间等公共开放空间不再计容；放宽半开敞空间半计容比例，调整阳台进深等约束条件；解除容积率 1.0 的供地限制；放松建筑密度、高低配等指标要求；放宽层高限制；优化飘窗和设备平台管控要求。出台限高令，控制超高层住宅开发。

在土地供应的技术指标方面，也同步出现了一系列新的变化，低密度、小体量、高频次成为当前供地新趋势。

1、“低密度”：优质低密宅地占比上升，8 月新增供地平均容积率已降至 2.0 以下

2024 年以来，各地低密度宅地供应比例持续上升，从 8 月土地供应数据来看，新增供应经营性用地平均容积率仅为 1.94，较上月下降 0.12，低密地块供应占比持续增加。

一线城市中关注度较高的北京顺义区后沙峪镇棚改用地即十分典型，该地块所属板块别墅项目较多，起拍价 43.2 亿元，容积率仅为 1.1，住宅限价 6.1 万元，名义楼板底价约为 2.3 万元，溢价率上限 15%。

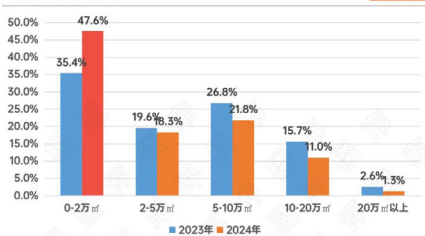
二线城市方面，供地节奏明显加快的南京、苏州也十分典型，南京本月供地以低密宅地为主，除少数几宗主城宅地容积率在 2.2-2.6 之间外，其余主城宅地容积率均未超过 2.0，苏州也有 5 宗容积率低于 1.5 的涉宅地块挂牌，低密地块供应占比明显增加。此外天津、杭州、成都等地也供应了多宗低密宅地入市，出让底价也多在 10 亿元以内。

2、“小体量”：建面 2 万 m² 以下宅地占比近半，“甜品级”小地块减轻投资负担

从前 8 月成交数据可以看到，典型城市中，除了少数高总价高单价的

优质“地王级”地块，大多数都是体量较小的地块。2024 年以来供应地块中，建面 20 万平方米以上的宅地幅数占比只有 1.3%（125/9780），仅为 2023 年的一半。2024 年以来有 48% 的宅地体量在 2 万 m² 以下，较 2023 年同期高出 12 个百分点。小体量地块的增加，一方面减轻了开发商单次拿地的成本，另一方面在项目发展周期上也更加可控，有助于项目融资的顺利进行。

2024 年供应小体量宅地占比明显上升



注：均为前 8 月供应，按幅数计算占比

数据来源：CRIC 中国房地产决策咨询系统

3、“少量高频”：一线城市平均同日拍地跌至 1.7 幅，助力优质土

地兑现应有价值

热点城市表现尤为有限。自从自然资源部全面推行“预供地”、取消全年供地次数限制，对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”以来，各地供地策略发生了明显变化，实现单次小规模、高频次的精准供地策略，一二线城市平均同日拍地幅数均明显下降。

其中一线城市平均更是只有 1.7 幅，以北京为例，2024 年以来供应了 5 宗 50 亿以上高总价宅地，均为单日单拍，上半年成交的 4 宗 15% 溢价宅地也均为单日双拍。

二线城市平均同日拍地降至 2.2 幅，同样较 2023 年同期明显下降。即便土拍热度较高的杭州也是如此，2024 年杭州平均同日拍地幅数为 3.6 幅，而 2023 年为 9.2 幅。

同日竞拍地块数量的减少，显著降低了意向企业的资金压力，并有助于优质地块兑现应有的市场价值，助

力市场信心稳定。尤其是在预供地制度下，“少量高频”模式便于企业更加清楚地了解土地未来供应的规模、节奏、重点区域等，降低企业资金筹措压力，从而从源头上起到稳定房地产市场的作用。

综上，在土地供给侧，地方政府已经作出了众多积极调整，各类政策和指标技术性调控手段已是基本应出尽出。

面对新房交易规模整体缩量降档，当前不少城市的库存去化周期出现倍增，在市场找到新的供求平衡点之前，能够维持流拍率低位和土地成交的连续性已经实属不易。

展望近期动向，考虑到金九银十即将到来，以及下半年以来各地加强了低密宅地的供应力度，房企取证积极性将明显回升，供应回升成交维稳带动下，部分优质土地热度或有一定程度地提升。

（来源：丁祖昱评楼市）

存量利率下调箭在弦上

有关存量房贷利率下调的传闻又起。

8 月 30 日，有消息称有关方面正在考虑进一步下调存量房贷利率，允许规模高达 38 万亿元的存量房贷寻求转按揭，存量按揭客户可与银行重新协商房贷利率，而不用等到明年 1 月。记者就此致电多家股份制银行上海分行，相关工作人员表示未收到消息，一切以人民银行发布的消息为

准。截至发稿，上述传闻并未获得官方证实。

西南证券前首席地产分析师胡华如表示，如果传言证实，可降低存量房贷居民利息支出压力，提振消费。按主流房贷利率计算，降到较低水平，银行每年将让利较多利息收入。

如果按照现在主流的房贷利率 4.7% 计算，降到 3%，则相当于银行每年让利 1000 多亿元的利息收入。

58 安居客房产研究院院长张波表示，存量房贷利率下调去年已有，该政策旨在应对房地产市场变化，减轻已购群体负担，促进经济内循环。从银行侧来看，主动下调意愿低，去年的调整是由上而下推进的，今年若调整也可能如此。今年提前还贷现象持续，降低存量房贷利率可能降低贷款人提前还款意愿，同时压制违规置换行为，净化房贷市场。去年调整针

对首套房房贷，预计本次有望放大到二套，银行更关注贷款人还款能力和抵押物房产价值。

2024 年下半年，经济金融数据依然严峻，房地产市场下行趋势也未改变。目前，商业银行新贷款利率已降至较低水平，下调房贷利率能节省

较多利息。

从居民角度看，月供压力减轻有望释放消费潜力；对银行而言，可能涉及利息收入的让利；也为小型商业银行带来了机会。同时，该政策有助于规范住房信贷市场秩序，促进经济内循环。

受此消息影响，今日开盘，地产股迎来全面大爆发。A 股方面，多只地产股盘中涨停，截至收盘，金地集团和天地源涨停；港股方面，部分地产股涨幅显著，世茂集团、绿城中国、融创中国、中梁控股涨幅均超 10% 以上。
(来源：中国房地产网)

二手房成交量，继续回落！

市场下行阶段，楼市的起伏在二手房市场表现得更加真切。

今年 8 月，一个很明显的情况是：二手房成交走弱。

CRIC 数据显示，8 月重点 24 个城市二手房成交面积环比下降 14%，这是继 7 月转跌之后再次下降，同比增幅较上月也明显收窄。

前期热点城市二手房成交普遍下调，其中成交环比下降的城市超过了九成，市场活跃度明显回落。

值得注意的是，多数城市二手房成交套数仍在博弈“荣枯线”。

二手房活跃度有所下降

重点城市二手房成交环比已出现连续两个月回落。

据 CRIC 监测，8 月重点 24 个城市二手房成交面积为 1337 万平方米，环比下降 14%，同比增 10%。

这是继 7 月二手房成交转跌 3% 之后环比再次下滑。在 517 政策推动下，今年 6 月，重点城市二手房成交环比转增 7%，同比由负转正，增长 24%，随后的 7 月同比增幅扩大至 31%，至 8 月同比降幅进一步收窄。

二手房市场活跃度没能持续。

重点 24 个城市除了大连、汉中两个其他城市成交环比上涨以外，其他 22 个城市环比均有不同程度回调。

具体来看，西安、东莞等城市成交规模跌幅在 30% 左右，成都、南京、天津等跌幅也接近 2 成，即便是二手房市场韧性较强的北京、上海、杭州等城市二手房成交量也有 10% 左右的回调。

重点城市成交同比涨跌参半。4 个一线城市以及杭州、南京等二线城市成交持增，而武汉、合肥等城市成交同比转入负增长区间。

不过，整体二手房市场仍在修复中。前 8 月 24 城累计成交规模降幅已收窄至 1%，其中，大连、深圳、西安、上海、杭州和青岛等 8 个城市累计成交已好于去年同期。

一二线城市二手房博弈“荣枯线

聚焦重点 10 个一二线城市，今年 3 月以来，上海、北京、广州等城市二手房成交套数纷纷站上“荣枯线”，不过，8 月份各城市很明显表现出一个趋势，二手房成交正在“荣

枯线”上下博弈。

比如上海，CRIC 数据显示，今年 8 月上海二手住宅成交套数为 15937 套，比 7 月份少了 2282 套，比年内高点 6 月份少了接近八千套。

上海二手房成交套数勉强站上 1.5 万套“荣枯线”。不过，如果按照近五年上海二手房月均成交最高值和月均成交最低值的平均数测算，这个标准线是 1.9 万套。也就是说，上海二手房成交套数，距离 1.9 万套“荣枯线”仍有一定距离。

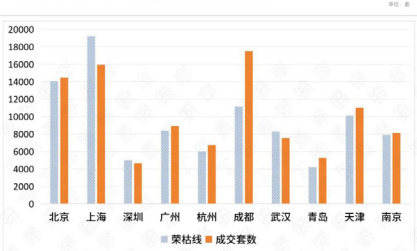
再来北京，8 月北京二手房成交了 14457 套，成交套数也是近三月低点并跌破 1.5 万套。不过，整体仍处于年内高位，成交套数仍高于年内 1.3 万套成交均值。

另外，广州二手房成交连续两个月突破万套之后，在 8 月成交跌至 8929 套，基本上已接近荣枯线水平。深圳二手房成交套数回调至 4671 套，交易量已低于 5000 套荣枯线水平。

此外，武汉二手房成交量已连续两个月低于荣枯线。杭州二手房成交套数也跌破了 7000 套，不过整体仍

在荣枯线之上。

重点城市8月二手住宅成交套数及荣枯线水平



备注：荣枯线为二手住宅荣枯线，荣枯线为过去5年月度成交套数均值和过去5年月度成交套数均值的平均数。

数据来源：CRIC中国房地产决策系统

挂牌量高企

二手房“以价换量”还将持续

今年以来，重点城市二手房累计挂牌量一直是高位运行。

据 CRIC 监测，截至 7 月末重点 6 个城市二手房累计挂牌量接近 50 万套，其中西安高达 11.7 万套，较年初增加了 1.4 万套，且有进一步增

长走势，苏州、合肥等累计挂牌量也逐步逼近 10 万套。

8 月以来二手房新增挂牌量逐渐走高，第 31 周至第 34 周，15 个重点城市周均挂牌二手房 3.4 万套，依然维持在相对高位。

在二手房挂牌量高企的背景下，“以价换量”还将持续。

不过，反映在成交层面，市场“疲态”已有所显现，成交动能略有放缓，当前市场已很难依靠政策实现扭转，考虑到刚需购房客群基数较大，二手房市场在“以价换量”的情况下，整体成交规模还将延续高位。

二手房市场作为楼市晴雨表，正表现出成交动能减弱的现状。

过去两个月，受“517 新政”刺激，

潜在需求在 6 月集中释放，部分城市二手房市场率先启动行情，不过政策效应逐渐减弱，二手房成交有所回落，但仍处于高位震荡行情。因“以价换量”持续分流新房客群，重点城市二手房成交份额还将持续增长。

值得注意的是，此前 CRIC 曾对二手房业主挂牌动机进行调研，结果显示有一半的客群为置换人群，另外，有接近四成的人群以房产变现为主要目的，这也意味着，市场悲观预期仍在蔓延。

当前，楼市又走到了关键节点，关键政策节点“930”将至，房地产政策端是否会迎来新的发力点，我们可以期待一下。

(来源：丁祖昱评楼市)

北京发布今年第三轮拟供项目清单，7 宗涉宅用地将于月底前供应

9 月 6 日，北京市规划和自然资源委员会网站发布了“2024 年度第三轮拟供应商品住宅用地清单”，共涉及 7 宗地，土地面积约 29 公顷，建筑规模约 56 万平方米。

从地块区位来看，海淀 2 宗、通州 2 宗，丰台、顺义、昌平各 1 宗，清单内项目将于 2024 年 9 月 30 日前供应。

微信公众号“北京市规划和自然资源委员会”发布的消息显示，北京市全面落实党中央要求，针对房地产市场供求关系的新变化和人民群众对优质住房的新期待，加大需求突出、

交通等基础设施和公共服务配套较好地区土地投放，强化对高质量发展的要素保障，7 宗地均为轨道交通站点周边的纯住宅地块。

7 宗地块中，用地规模最大的地块为顺义新城 0201 街区东风商场片区收购项目，该地块位于胜利街道，用地规模 7.7 公顷，规划地上建筑面积 13.4 万平方米，规划用途 R2 二类居住用地、A334 托幼用地。

海淀区推出的两宗地块分别为功德寺棚改项目 HD-GDS-001 地块、功德寺棚改项目 HD-GDS-002 地块。两宗地块均位于海淀区西北旺镇，合计

用地规模 7.72 公顷。

丰台区拟供地块为东铁营棚改 0512-0010、0512-0015 地块，该地块用地规模 3.33 公顷，规划地上建筑面积 7.21 万平方米，规划用途 R2 二类居住用地。

从北京此前发布的供地清单看，今年 2 月和 6 月，北京分别公布了今年第一批及第二批拟供地清单，两批次均涉及 23 宗用地，土地面积共计 262 公顷，建筑规模约 528 万平方米。

北京市规划自然资源委表示，北京市将深入贯彻党的二十届三中全会精神，落实好促进房地产市场平稳健

康发展的新政策，加快构建房地产发展新模式，持续优化商品住宅用地交易规则，推动土地资源高效配置、市场潜力充分释放，努力实现资源配置效率最优化和效益最大化。
(来源：澎湃新闻)

住房和城乡建设部：推动建立城市规划建设治理新机制

9月7日电，住房和城乡建设部副部长秦海翔表示，我国城市发展进入城市更新的重要时期，将通过进一步全面深化改革，推动建立城市规划建设治理新机制。住房和城乡建设部还将建立适应高质量发展要求的城市更新实施路径和模式，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，指导各地推进实施城市更新行动，坚持问题导向和目标导向相结合，健全相关政策法规，建立可持续的城市更新模式。
(来源：房讯网)

北京：1-8月新建商品房销售面积同比下降5.1%

中房网讯（苏晓/文）9月18日，北京市统计局披露数据显示，1-8月，北京市固定资产投资（不含农户）同比增长8.4%，设备更新持续推进，设备购置投资在电子制造、信息服务等领域项目带动下增长36.0%，比1-7月提高1.3个百分点。分领域看，制造业投资增长46.7%，基础设施投资增长23.3%，房地产开发投资下降3.5%。
1-8月，北京市房屋施工面积10870.3万平方米，同比下降9.9%，其中住宅施工面积5434.9万平方米，下降9.1%。北京市商品房销售面积658.1万平方米，同比下降5.1%，其中住宅销售面积466.6万平方米，下降8.7%。
(来源：中房网)

北京市住房租赁押金托管和租金监管业务 将于10月1日正式上线

9月13日金融一线消息，据北京发布，2024年7月31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、北京市委金融委员会办公室和北京市住房资金管理中心联合发布了《北京市住房租赁押金托管和租金监管暂行办法》（以下简称《办法》），将于10月1日起施行。《办法》规定，市资金中心主要负责选定银行开立并管理用于押金托管和租金监管的账户，以及系统开发建设等工作。
相较于之前的住房租赁监管规则，《办法》最大的特点就是引入市资金中心作为第三方独立监管机构，发挥资金管理的独立性和专业性优势，强化对住房租赁资金的监管。在业务流程上，押金和租金应当按照在全市住房租赁平台备案的住房租赁合同约定的时间和金额存入专用监管账户。其中，预收超过3个月租金的全

部存入监管账户，3 个月租金部分 1 日内划转至租赁企业账户，剩余租金部分每月划转 1 个月租金。承租人退还住房 3 个工作日内，由租赁企业提出押金和租金退还意见，承租人 3 个

工作日内进行确认。承租人确认同意或经过提示提醒仍未确认的，按照企业提出的意见退还。若承租人不同意企业退还意见的，双方协商解决，或由中介协会调解，或通过诉讼、仲裁

等途径解决。此外，《办法》还鼓励使用数字人民币进行押金托管和租金监管交易，以提升资金管理的安全性和便捷性。

(来源：中房网)

土地成交持续走低，地方供地策略正在积极调整

新房市场的降温效应，也传导到了土地市场。

8 月份，土地市场延续了“规模走低、热度分化”的趋势，除个别地块高溢价成交外，市场整体仍以底价成交为主。

土地市场热度持续分化

CRIC 数据显示，截止 8 月 27 日，全国 300 城经营性土地成交 4795 万平方米，环比上月同期下降 6%，同比下降 30%。从前 8 月土地成交规模来看，约 4.4 亿平方米，同比 2023 年同期下降两成左右，供地节奏明显变缓。

在规模整体处于低位的同时，热度也在持续分化。

根据 CRIC 监测，8 月份，仅上海、杭州、扬州等地平均溢价率突破 10%，但更多城市仍是以低溢价成交为主，广州、武汉、西安、南京等城市本月绝大多数地块仍是底价成交，平均溢价率均未超过 0.5%。尤其是南京在 7 月供应了多宗低密地块入市的情况下，最终仍是全部底价成交。

从整体来看，前 8 月整体溢价率降至 4.1%，较 2023 年同期下降了 1.5 个百分点。

反观流拍率指标，却不升反降。得益于地方供地策略的调整见效，8 月土地流拍率为 10%，环比已经连续三个月回落。

分析人士认为，受楼市端表现持续低迷，房企现金流并未得到明显改善，房企投资积极性受到重挫，这也是导致土地市场总体热度不足的原因。

全国土地收金走低

从住宅用地出让金指标来看，受挫明显，8 月单月全国土地收金走低。

根据麟评居住大数据研究院监测，8 月全国住宅用地出让金为 1256.74 亿元，同环比分别下降 53.25% 和 15.37%；前 8 月土地出让金为 9714.06 亿元，较去年同期下降 38.58%。

从单月城市住宅用地出让金 TOP15 来看，南京单月土地出让金达 112.38 亿元领先，但土拍热度并不高。上海、镇江则位居第二、三位，单月土地出让金分别为 109.49 亿元和 86.78 亿元。

值得一提的是，上海豪宅市场在本轮市场下行周期中脱颖而出，激发了房企在上海拓储的信心。

从前 8 月城市住宅用地出让金 TOP15 来看，北京、杭州和上海位列前三，前 8 月住宅用地出让金分别为 855.67 亿元、724.41 亿元和 619.51 亿元。

从住宅用地成交总价 TOP10 来看，上海徐汇区斜土街道 128D-07 地块以 48.05 亿元位居成交总价榜首，并以 13.1 万元 / 平方米打破国内土地出让单价纪录。

无锡锡山区由金地、和居投资、锡山城市置业三家房企联合拿下的东亭街道春联路与规划道路交叉口西北侧地块以总价 21.84 亿元位居第二。位于东新板块的杭政储出 [2024]81 号地块经过 24 轮竞价，成交总价为 17.48 亿元位居第三。

地方供地策略调整

实际上，为提升土地市场热度，2024 年以来地方供地策略也出现了积极变化。

例如，上海、深圳、苏州等多地放松了容积率、得房率等方面的控规限制，为“优化增量”提供了更多的发展空间。

具体来看，上海、深圳等放开 70/90 户型比例限制；减少公摊面积，

公共服务设施、架空层、下沉空间等公共开放空间不再计容；放宽半开敞空间半计容比例，调整阳台进深等约束条件；解除容积率 1.0 的供地限制；放松建筑密度、高低配等指标要求；放宽层高限制；优化飘窗和设备平台管控要求。出台限高令，控制超高层住宅开发。

另外，在土地供应技术指标方面，也同步出现了一系列新变化。

一是，优质低密宅地占比上升。今年各地低密度宅地供应比例持续上升，从 8 月土地供应数据来看，新增供应经营性用地平均容积率仅为 1.94，较上月下降 0.12，低密地块供

应占比持续增加。

二是，体量较小的地块占多数。从前 8 月成交数据可以看到，典型城市中，除了少数高总价高单价的优质“地王级”地块，大多数都是体量较小的地块。

根据 CRIC 监测，2024 年供应的地块中，建面 20 万平方米以上的宅地幅数占比只有 1.3%（125/9780），仅为 2023 年的一半。2024 年以来，有 48% 的宅地体量在 2 万 m^2 以下，较 2023 年同期高出 12 个百分点。

对此，《丁祖昱评楼市》认为，小体量地块的增加，一方面减轻了开发商单次拿地的成本，另一方面在项

目发展周期上也更加可控，有助于项目融资的顺利进行。

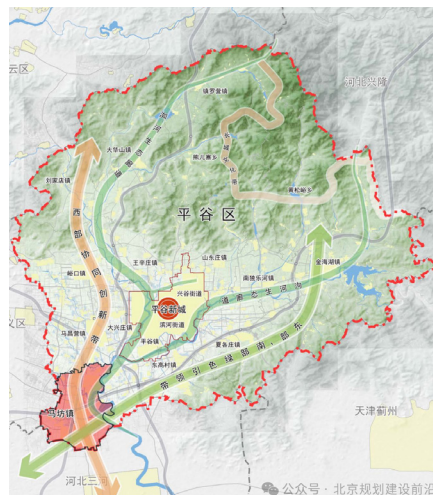
三是，供地频次高。从自然资源部全面推行“预供地”、取消全年供地次数限制，对住宅用地出让公告不再要求“全年不超过 3 次”以来，各地供地策略发生了明显变化，实现单次小规模、高频次的精准供地策略，一二线城市平均同日报地幅数均明显下降。而同日竞拍地块数量的减少，显著降低了意向企业的资金压力，并有助于优质地块兑现应有的市场价值，助力市场信心稳定。

（来源：中房网）

规划窗口

平谷区马坊镇国土空间规划（2019 年 - 2035 年）

马坊镇位于北京市东北部、平谷区西南部，是平谷区距离中心城区、通州城市副中心最近的建制镇。同时，马坊镇也是平谷区唯一新市镇。



立足于北京市运输结构调整契机，马坊镇将打造北京市公铁融合发展的示范性物流枢纽；此外，中关村平谷园入驻马坊镇，为马坊镇产业发展注入新的活力。镇区在保障居住功能的基础上，将为各产业发展片区提供优质服务，高标准打造产城融合、生态宜居、综合配套服务完善的马坊镇集中建设区。

01

发展定位

深化分区规划中“培育产城融合，宜居宜业宜游新市镇”要求，本次规划提出，未来马坊镇功能定位为：

服务首都综合性物流口岸的重要功能区

马坊镇京平综合物流枢纽产业园先后获得了国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区等“八块金字招牌”。

锚定物流高地目标，放大马坊物流基地集聚效应，积极抢占物流行业市场话语权，创新集储运、保障、服务为一体的新型物流业态，打造具有鲜明特色的物流产业集群，建设绿色化、数智化、集享化的综合物流枢纽，建成立足北京、服务京津冀的物流高地。

“八块金字招牌”：国家级示范

物流园区、国家骨干冷链物流基地、国家级示范物流园区、北京市公铁融合一级物流枢纽、北京市服务业扩大开放综合试点示范区、中国（北京）跨境电子商务产业园、国家进口冷冻水产品指定口岸、国家进口肉类指定口岸、国家级出口食品农产品质量安全示范区核心区。

北京东部促进京津冀协同发展新市镇

马坊镇位于京津冀交界处，是平谷区唯一新市镇。作为平谷区西部协同创新带核心镇，将成为打造平谷区联合京津冀建设生态文明先行示范区的重要节点，在生态环境治理、区域交通连接、经济社会协同发展等方面起到关键作用。

突出洵河作为北京市五河之一的重要生态价值，通过洵河生态廊道修复提升，加强平谷、蓟州及三河等区域生态一体化建设，建立协同治理机制，推动长效治理总目标的完成。

借助规划首都地区铁路货运东环线、平谷地方铁路等通道建设，构建首都东部铁路外环绿色通道，提升马坊镇货运能力，连接天津港、唐山港、秦皇岛港，辐射新机场，实现公铁水航综合物流体系。打破原有以公路和单一物流园区为载体的物流组织模式，构建以公转铁为核心，物流园区与铁路运输、贸易发展相协同的创新发展模式。

马坊轨道交通 M22 线连通北京中心城区、马坊镇及平谷新城，并串联市郊铁路 S7 线，能够快速通达城市副中心，推进轨道交通沿线地区深度协作。环北京城际铁路、京秦第二城际铁路均于马坊镇域东侧预留廊道，

强化与怀柔、密云、大兴等北京外围区域的联系。京平高速构建了与北京中心城区、天津之间的高速廊道，并连接承平高速、密涿高速，构建与蓟州、三河等京津冀区域串联的交通廊道。

平谷区建设绿色创新产业体系与推动城乡融合发展的示范区

聚焦综合性物流口岸发展要求，紧抓“公转铁”运输结构调整、构建首都东部铁路环线战略机遇，以京平物流枢纽建设为抓手，依托京平物流枢纽、中关村科技园区平谷园马坊区域等空间载体，引导产业转型升级，构建绿色创新产业体系。

紧密结合园区发展，高标准建设马坊镇区，依托镇区建设形成现代商务服务、城镇公共服务和生活配套服务的综合服务职能。预留城镇化村庄安置用地，深入开展保留村人居环境整治，全面推动马坊镇产城融合、城乡统筹高质量发展。

02

刚性指标

严格控制人口规模，优化人口分布。规划至 2035 年，马坊镇人口规模控制在 5.0 万人。

严控城乡建设用地规模。规划至 2035 年，马坊镇城乡建设用地规模控制在 12.96 平方公里。

加强耕地保护，规划至 2035 年，马坊镇耕地保有量不低于 5.41 平方公里（0.81 万亩），永久基本农田保护面积不低于 5.21 平方公里（0.78 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 0.20 平方公里（0.03 万亩）。

规划至 2035 年，马坊镇建筑总

规模为 725.4 万平方米，其中分区规划分解到马坊镇建筑规模为 714 万平方米，为确保重大产业项目落地实施，由区级指标统筹解决金隅产业用地建筑规模 11.4 万平方米。其余区级弹性预留用地等所需建筑规模，将遵循相关要求，按有关程序予以确定。

03

镇域生态安全格局

划定重点生态廊道体系与生态功能分区

“一廊”为洵河马坊段，是马坊境内生态红线主要落实区域。

“多带”为金鸡河、小龙河、无名河、马坊南干渠河湖蓝线生态走廊和交通生态走廊。

“两区”为农业生产区、休闲游憩区，农业生产区指以永久基本农田保护红线为基础，融合新型农业发展需求，划定的农田连片区域；休闲游憩区主要依托农村绿水青山、田园风光、乡土文化等资源，加快一、二、三产融合发展，促进农业生产与休闲旅游的有机融合。

“两节点”为小龙河湿地公园、滨河公园，引导重点公园生态基础设施建设，促进农业和游憩区协调发展。

马坊镇规划水域保护区主要包括洵河、无名河、金鸡河、碱沟（小龙河）。

加强洵河生态廊道建设，保护洵河两岸生态环境，构建首都东部重要绿色空间。传承平谷母亲河历史文脉，规划落实洵河与周边耕地、林地、园地等廊道联系，打造优美滨水景观。

加强洵河河道治理，提高河道防洪与排水能力，为河道两岸城镇建设创造良好的水生态环境条件。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。马坊镇域段沟河、龙河、金鸡河、小龙河、无名河、马坊南干渠按 20 年一遇洪水设计。分别划定水域管理线、蓝线和绿线，加强河湖岸线水生态空间管控。

04

全域空间结构

一心：产城融合马坊新市镇中心；
一轴：沿密三路建设城镇创新发展轴；
两区：绿色智慧商贸物流片区、现代数智物流产业综合区；
一河：沟河生态廊道；
三脉：沿无名河、金鸡河、碱沟（小龙河）建设生态水系廊道；
多片：农业型及休闲游憩型功能片区。



05

两线三区及国土空间分区

生态控制区

马坊镇生态保护红线面积 1.72 平方公里，主要位于沟河河道范围内。生态保护红线是必须强制性严格保护的区域，是保障和维护国家生态安全

的底线和生命线，区内严禁引入不符合主体功能定位的各类产业。

马坊镇域生态控制区占镇域总面积的 44.29%，以生态保护红线、永久基本农田保护红线为基础，将具有重要生态价值的林地、河流等用地划入生态控制线。

集中建设区

马坊镇域集中建设区占镇域总面积的 29.11%，是马坊镇重点发展，集中保障落实重大项目的区域，集中建设区内共分为三个街区：01 街区——绿色智慧商贸物流产业片区，02 街区——镇中心区，为 03 街区——现代数智物流产业综合区。

限制建设区

马坊镇域生态控制区占镇域总面积的 26.60%，限制建设区将逐步落实限制建设区内建设用地腾退和绿化措施，推进限制建设区向生态控制区和集中建设区用地转变。

国土空间规划分区

马坊镇域共划定十类国土空间分区，分别是城镇建设用地、村庄建设用地、战略留白用地、有条件建设区、对外交通及设施用地、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。

结合马坊镇实际建设需求，划定城乡建设空间，预留城乡建设用地指标，增强规划实施调控的弹性，此部分指标统筹用于解决农村公共公益、民生工程、农业生产、农业科研的用地需求。划定有条件建设区用于规划城乡建设用地的布局调整或机动指标落地，在不突破城乡建设用地规模控制指标的前提下，可以成为城镇发展重要储备空间。

06

落实集中建设区内
城乡建设用地管控

01 街区——绿色智慧商贸物流产业园

01 街区依托京平综合物流枢纽，建设绿色智慧商贸物流产业园。

02 街区——马坊镇中心区

02 街区是全镇的行政中心、居住生活中心、综合配套服务中心。

03 街区——现代数智物流产业综合区

03 街区是建设马坊镇绿色创新产业片区和平谷中关村国家自主创新示范区的重要功能区。

划定战略留白及弹性预留

划定战略留白及弹性预留用地，为远期发展预留建设空间，保障未来重大活动、大型事件举办。

减量提质，整合集中建设区外国有建设用地

严格控制集中建设区外各项城镇建设活动，有序腾退集中建设区外分散、低效的国有城乡建设用地，通过空间置换、功能置换等有效途径逐步实现用地腾退。

07

产业规划

构建“3+1”（3 个主导产业，1 个配套服务业）产业体系

1. 绿色智慧商贸物流。
2. 智能装备制造业。
3. 生态高科技农业。
4. 镇中心配套服务业。

产业总体发展策略

1. 推动产城融合，深化产城融合。
2. 完善产业生态，构筑产业平台。

3. 强化核心引领，促进集群发展。

形成四大功能板块，实现产城融合发展

产城融合综合服务板块、现代物流板块、智能制造板块、生态休闲农业板块。

强化京平公转铁综合物流枢纽园区合理布局

在马坊镇域范围内，充分利用平谷地方铁路对物流产业的带动作用，保障物流枢纽空间需求。沿线以“一站三场”为基础，整合交通、空间资源，布局物流产业用地。将北、中、南场区划定为物流枢纽一期范围，用于“十四五”期间京平物流枢纽 1500 万吨 / 年运输保障。远期按照 4000 万吨 / 年的运输需求规模。

统筹马坊镇用地资源，划定物流枢纽二期，包含 01、03 街区部分地块及镇域西侧产业用地。其中 01 街区枢纽二期范围包括铁路以西及京平联络线南侧用地，03 街区包括轨道以西、金马南街以南用地。

促进产业功能区和城镇功能区耦合发展

以 02 街区为核心，积极发展生产性服务业，综合提供信息服务、金融服务、节能与环保服务、人力资源管理及培训服务、商务服务等功能。01 街区积极推进现代综合物流保障服务中心建设，提供信息服务、金融服务、商务服务、批发经纪代理服务、租赁服务等功能。03 街区推进综合服务平台建设，提供研发设计与其他技术服务、货物运输、信息服务、生产性支持服务、租赁服务等功能。

积极承担全市专项产业功能，培育绿色智慧商贸物流集群

立足发展基础和比较优势，紧抓京津冀协同发展重大政策机遇，围绕物流枢纽职能定位，积极承担服务全市的现代物流专项产业功能。

带动周边乡镇产业一体化发展

借助京平物流枢纽、中关村平谷园逐步形成的以绿色现代产业为主导的发展趋势，促进各类绿色创新型产业集聚，带动马坊镇周边乡镇一体化发展。

加强与周边地区的产业协作

加强环京物流产业协作。推进海陆空铁多式联运，持续提升铁路运力和物流货运量，打造立足北京、服务京津冀的物流高地。

08

城乡统筹，实现城乡融合发展

明确村庄分类，加强规划引导、强化集中建设区内街区管控、分集中建设区外功能片区、推动都市型现代农业发展、推动智慧型现代农业发展、推动融合型现代农业发展。

09

塑造景观体系加强风貌管控

马坊镇整体景观系统

“一廊”指沿洵河生态景观廊道，应在严守洵河流域生态保护红线的管控要求、建设马坊镇生态保育功能的基础上，重点培育洵河两侧生态型的景观风貌。

“一心”指小龙河湿地公园景观核心，应依托湿地公园内水、林、草等生态资源，建设宜人的亲水节点。

“四带”分别是沿无名河、金鸡河、碱沟（小龙河）、南干渠的四条田园景观带，以河流水系及两侧绿化为基

础，构建马坊镇东西向水域景观脉络。

“多节点”指马坊镇多处公园绿地，通过“多节点”的规划建设，塑造高品质的绿色休闲游憩景观节点。

强化特色风貌分区，建设平原都市风貌镇，构建正负面清单，保护乡村山水格局与农田肌理。

10

公共服务设施规划

保留优质基础教育设施，严格按照规划人口规模及用地标准进行补充建设。共规划幼儿园 8 处，小学 5 处，中学 3 处。

建立覆盖城乡、服务均衡的医疗卫生设施体系。规划至 2035 年千人医疗卫生机构床位数达到 6 张。镇中心区规划二级综合医院 1 处，三级专科医院 1 处，各村均设置村医疗卫生机构（部分小型村庄可联合设置 1 处）。

规划“镇级—社区级 / 村级”两级养老服务设施体系，具体分为机构养老设施、社区养老服务驿站和农村幸福晚年驿站三种设施类型，规划到 2035 年千人养老机构床位数达到 12.5 张 / 千人。规划机构养老设施 4 处，社区养老服务驿站 3 处，农村幸福晚年驿站按照村庄导则中特大型、大型村必须设置村养老设施的要求，结合各村实际情况进行建设。

规划到 2035 年人均公共体育用地面积达 0.7 平方米 / 人以上。南镇区规划镇级体育设施 1 处；鼓励新增中小学设置高标准运动场地，并于规划完全中学中设置标准足球场 1 处，引导对外开放共享。规划保证体育服务设施落实至所有村庄，定期更新维

护,提升场地品质,结合村庄需求,布置各类体育设施。

规划到 2035 年人均公共文化服务设施建筑面积达到 0.47 平方米/人。镇中心区规划镇级文化服务设置 2 处,社区级文化活动设施共 6 处,规划保留村均设置综合文化站,满足村民对科普教育、休闲娱乐等功能的需求。特大型、大型村庄需设置青少年及老年活动中心。

规划至 2035 年,马坊镇形成公园绿地—广场—其他城镇绿地—村庄绿地相互交织的绿地系统。规划 1 处区域级生态公园、8 处镇级绿地公园、10 处社区级绿地公园、1 处广场、多处沿街绿地和村庄绿地。

马坊镇规划镇级殡葬设施 1 处,位于镇域西部。

11

综合交通规划

镇域铁路规划

落实平谷分区规划中铁路系统建设,规划预留平谷地方铁路、环北京城际铁路、京秦第二城际铁路廊道。

镇域公路规划

落实马坊镇公路对外通道建设,加强区域公路的交通联系。

城市道路系统规划

集建区内城市道路分为城市主干道城市次干道城市支路三级。

轨道交通

落实轨道交通平谷线(M22 号线)马坊段建设,加强与北京城市副中心的联系,合理组织轨道交通线与地面常规公交接驳。

地面公交系统

形成以公交车为主、出租车为辅的公共交通系统。

12

合理安排规划实施重点、时间节点

加快京平物流枢纽建设

充分利用市级重点项目京平物流枢纽建设契机,加快盘活物流基地一期建设存量,重点完善现状物流仓储、商业金融、交易展示等功能,加强对物流枢纽服务功能保障,融入现代物流产业体系。

以轨道微中心为核心,推进南镇区建设,借力中关村平谷园落位,促进 03 街区转型升级。

(来源:北京规划建设前沿)

北京市怀柔区雁栖镇国土空间规划

近日,《北京市怀柔区雁栖镇国土空间规划(2021 年-2035 年)》(以下简称《雁栖镇规划》)获得批复。雁栖镇位于怀柔区中南部的浅山区,镇域南部位于雁栖湖国际会都和怀柔科学城规划范围,本次规划范围为雁栖镇北部剩余的乡村地区。

《雁栖镇规划》贯彻落实《北京城市总体规划(2016 年-2035 年)》和《怀柔分区规划(国土空间规划)(2017 年-2035 年)》各项战略要求,聚焦承接雁栖湖国际会都和怀柔科学城功能辐射带动,发挥长城文化、生态本底等特色资源

优势,完善科创服务、会议会展、文化旅游等功能。

01

规划概述

《雁栖镇规划》牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,紧密对接怀柔科学城建设,全面落实生态涵养区的功能定位,落实上位规划和“十四五”规划,落实分区规划各项指标要求,充分发挥镇域生态资源和历史文化优势,加强生态空间布局优化和质量提升,促进全域土地集约高效利用和产业绿色创新发展,推

动乡镇健康可持续发展。

《雁栖镇规划》规划面积约 123.12 平方公里,涉及 11 个行政村。

02

发展与定位

规划定位:科技创新国际交往服务核心与高端文旅名镇。

承接怀柔科学城科创资源:培养符合科技创新服务产业新业态为企业提供良好的软硬件资源,推动创新创业辅导、技术成果转化等科技服务业发展。

发挥雁栖湖国际会都辐射带动作

用：重点发展会议会展相关配套服务产业为首都重大国事活动和重要会议会展提供服务保障。

保护与传承长城文化：重点发展休闲文化旅游业，提升旅游产业发展质量。打造国内外知名的高端休闲度假胜地和首都市民休闲旅游的首选目的地。

发展目标：至 2035 年

推动科技创新服务业、会议会展产业、休闲文旅产业全面发展城镇功能更加完善。建成首都国际交往职能配套区、怀柔区科技创新服务基地、首都休闲度假首选地。

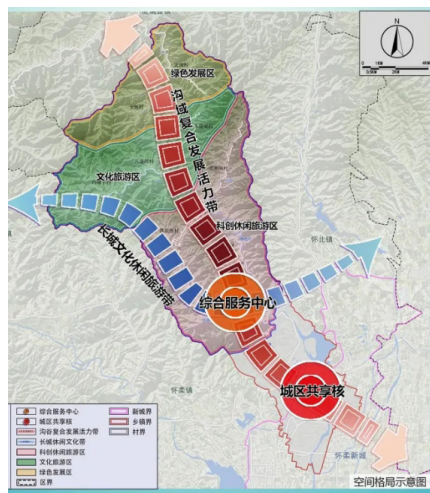
03

落实刚性管控

到 2035 年，规划常住人口约 0.25 万人、城乡建设用地规模控制在 1.4 平方公里以内、总建筑面积控制在 53.9 万平方米以内。

04

优化空间结构



构建“一核、一心、两带、三区”的空间结构。

一核：将怀柔科学城、雁栖湖国

际会都作为城区共享核辐射带动雁栖镇乡村地区发展。

一心：围绕“不夜谷”起点区域打造综合服务中心，带动区域内产业升级提质。

两带：依托雁栖河打造沟域复合发展活力带；依托长城文化保护带，打造长城文化休闲旅游带。

三区：科创休闲旅游区、文化旅游区、绿色发展区。

05

明确生态格局

构建“两核、两廊、两区”生态安全格局。

两核：以神堂峪景区为南部生态空间的核心保护区域、以黑坨山风景区为北部生态空间的核心保护区域。

两廊：雁栖河生态廊道、长园河生态廊道。

两区：生态保护区、休闲游憩区。

06

促进产业发展

产业体系：打造“2+1”的产业发展格局。

国际高端文旅：科技创新服务和国际交往服务。

产业空间结构：打造“一核两心，一带三片区”的产业空间结构。

一核引领：以怀柔科学城和雁栖湖国际会都为核心，加强乡村地区与核心区功能、服务设施融合。

两心驱动：发展“不夜谷”综合服务中心，打造西栅子文化发展中心。

一带协同：以长城为基础，串联文旅资源，打造浅山区文旅资源联动的产业发展带。

三区差异发展：打造科创会展服务区、文化旅游休闲区、森林度假区。

07

全域空间管控

全面落实分区规划划定的“两线三区”，推进生态文明建设，以资源环境承载力为硬约束，落实“三区三线”划定成果。至 2035 年，雁栖镇乡村地区内均为生态控制区区域内无集中建设区和限制建设区。

生态控制区 123.12 平方公里。

08

城乡统筹发展

落实分区规划村庄布局，规划雁栖镇乡村地区特色提升型村庄 1 个、整治完善型村庄 10 个。

特色提升型村庄：特色提升型村庄为西栅子村。以“严格保护、永续利用”为原则，促进文化保护与文化旅游等相关产业有机结合。

整治完善型村庄：其余 10 个村庄均为整治完善型村庄。结合村庄规划落实减量要求，开展村庄环境整治。

09

强化民生保障

优化公共服务体系，提升公共服务能力。

教育：保留大地村现状幼儿园，规划新增八道河村幼儿园。

医疗：规划 11 处村级医疗卫生机构。

体育：规划 15 处体育设施。

文化：规划 22 处文化设施。

福利：规划 2 处养老设施。

行政：规划 11 处行政办公设施。

10

提高安全韧性

构建可控可救、保障有力的公共安全体系。

防洪体系：各村庄防洪标准为 10 年一遇。雁栖河防洪标准为 20 年一遇。长园河、二道沟及各山洪沟防洪标准为 10~20 年一遇。

应急保障体系：规划 1 处森林消防中队。利用公共绿地、广场及外围田野等开阔空间作为紧急避难场所，以范崎路、神石路、京加路作为主要疏散救援通道。

综合防灾体系：按照平战结合、平灾结合、以防为主、准确预报、快速反应、措施有效的原则，构建特色综合防灾减灾体系。

11

完善交通体系

构建绿色、便捷、高效的交通体系。

对外道路系统：强化范崎路与京加路联系；增加慕莲路，作为怀黄路、范崎路骨架公路之间的联络通道。

内部公路网络：规划二级公路 2 条，规划三级公路 5 条。

绿色旅游公交网络与差异化

停车：

规划公交驻车点一处，用地采用闲置院落。设置停车场 5 处，服务区域日常生活和旅游发展需求；在八道河村设置停车场 1 处服务山区村庄居民停车需求。

12

加强风貌管控

塑造“清新绿美、风韵精致”的风貌格局。

一轴：沿雁栖河自然山水形成的雁栖河生态景观轴。

一带：沿长城形成的长城文化带。

三区：燕城古韵风貌区、浅山长城风貌区、山地森林风貌区。

多节点：各个景观中心形成的景观节点。

13

结语

规划引领雁栖镇科技创新国际交往服务核心与高端文旅名镇建设，严控镇域总量规模，推动镇域绿色发展，系统提升基础保障水平，加强城乡统筹发展，科学配置资源要素塑造城镇特色风貌，保障规划有序实施。未来怀柔区雁栖镇将紧密围绕发展主线，为雁栖湖国际会都与怀柔科学城的发展提供重要支撑。

（来源：北京规划自然资源）

《城市副中心建筑工程若干设计技术要点创新措施》 之建筑高度弹性管控、地下空间利用技术要点

为深入贯彻落实中共中央、国务院深化“放管服”改革优化营商环境的决策部署和市委、市政府工作要求，进一步促进北京城市副中心高质量发展，不断适应市场发展需求，进一步提振土地市场信心、稳定市场预期、增强经济活力，结合北京城市副中心建设工程规划设计和管理的实践经验和市场需求，北京城市副中心管理委员会研究形成《城市副中心建筑工程若干设计技术要点创新措施》。其中，

建筑高度弹性管控、地下空间利用技术要点于 2024 年 7 月 31 日正式印发试行期为 2 年。



目标意义

以优化技术标准、提振土地市场、回应民众诉求三方面的优化提升为目标，推动副中心控规“小街区、密路网”“围合式建筑布局”“开放式街区”等规划理念落地实施。

①
优化
技术标准

解决现行标准与城市副中心“小街区、密路网”“住宅围合式布局”“开放式街区”等规划理念不匹配的问题

②

提振
土地市场

赋权市场决策，进一步提振土地市场信心、稳定市场预期

③

回应
民众诉求

提升住宅品质，塑造“好房子”住宅产品，满足老百姓对美好生活的向往

建筑高度弹性管控技术要点

管控原则

为引导形成高低错落的城市天际线，居住用地建筑高度在地块内可执行局部上浮的弹性管控。

高度局部上浮后的建筑应与周边城市空间环境相协调，不得与文物保护单位、景观视廊管控、机场航空净高、微波通道管控等涉及文保、安全的各项要求相冲突。

创新措施

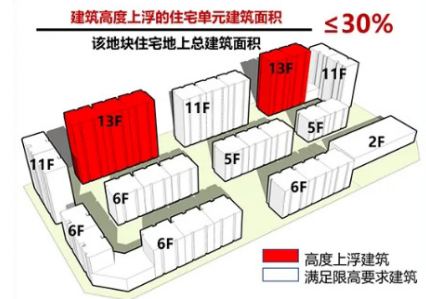
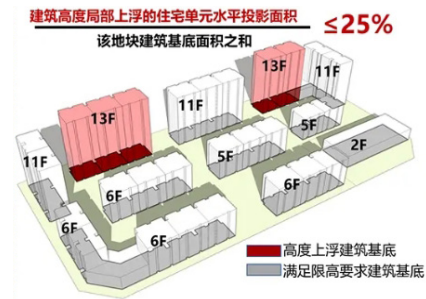
允许建筑控高为 18 米、24 米、36 米、45 米的居住用地建筑高度在地块控高基础上局部上浮，18 米可局部上浮至 24 米、24 米可局部上浮至 36 米、36 米可局部上浮至 45 米、45 米可局部上浮至 60 米。

建筑控高	允许上浮建筑高度
18米	24米
24米	36米
36米	45米
45米	60米

建筑高度弹性上浮尺度示意图

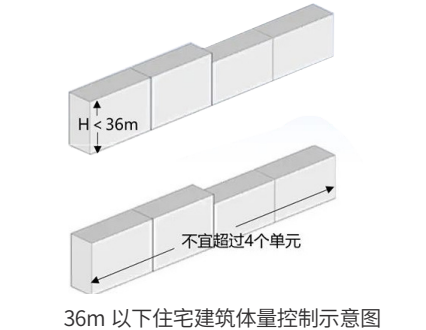
建筑高度局部上浮的住宅单元水平投影面积占该地块建筑基底面积之和的比例不应超过 25%，且建筑高

度上浮的住宅单元建筑面积占该地块住宅地上总建筑面积的比例不应超过 30%。

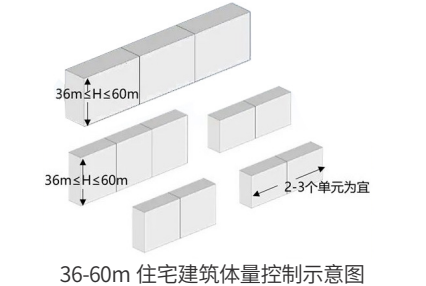


建筑高度弹性上浮比例示意图

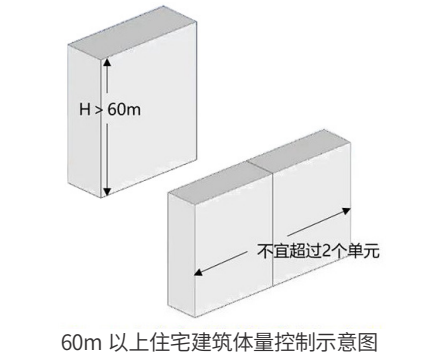
当建筑高度不超过 36 米 (含) 时，住宅建筑单一方向不宜超过四个单元；



当建筑高度在 36-60 米 (含) 时，住宅建筑单一方向以两到三个单元为宜；



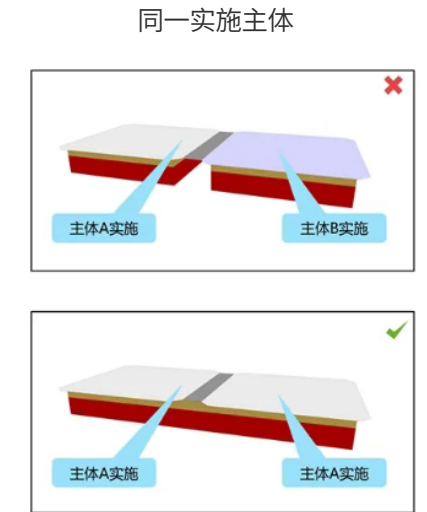
当建筑高度在 60 米以上时，住宅建筑单一方向不宜超过两个单元。



地下空间利用技术要点

管控原则

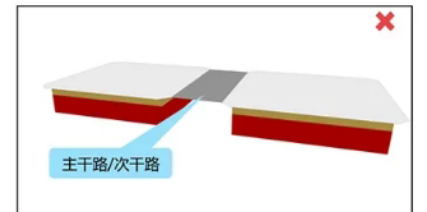
跨城市支路相邻地块如为同一实施主体，可依据市政条件，允许地块利用城市支路下空间进行地块间连通。

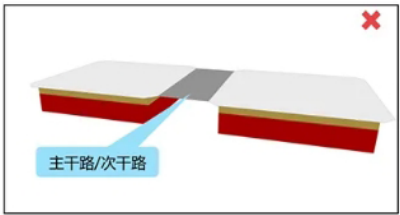


相邻地块如为同一实施主体，鼓励连通。

跨城市支路

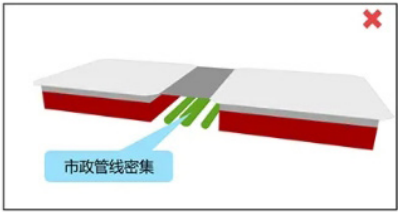
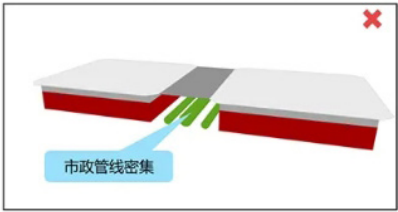
相邻地块间道路为城市支路，允许连通。





依据市政条件

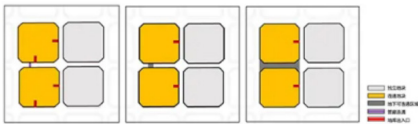
依据地块间道路下的管线情况，进行连通。



地下空间利用原则示意图

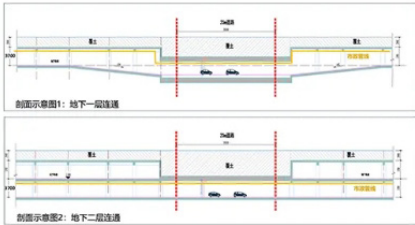
创新措施

地块间可通过设备管廊、地下通道、地下整体开挖方式实施地下连通。



地下连通方式示意图

地下连通区域上方的覆土深度根据市政条件确定。



地下连通区域剖面示意图

地下连通部分应与相邻地块同步设计、同步建设、同步交付。地块间的城市支路应与实施地下连通的地块同步设计。

技术要点试运行

2024 年 7 月 31 日，建筑高度弹性管控、地下空间利用技术要点正式印发，试行期为 2 年。试运行期间，副中心实施处将积极吸纳社会各界的意见建议，不断优化完善《城市副中心建筑工程若干设计技术要点创新措施》，让创新措施更具备科学性、合理性、实操性，为副中心高质量发展提供保障。

(来源：北京规划自然资源)

政策研究

关于印发 《北京市城市更新实施单元划定工作指引（试行）》的通知

各区住房城乡（市）建设委（房管局），各相关单位：

为落实《北京市城市更新条例》，加快推进我市城市更新工作，现将《北京市城市更新实施单元划定工作指引（试行）》印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

北京市住房和城乡建设委员会 北京市规划和自然资源委员会

2024 年 9 月 2 日

北京市城市更新实施单元划定工作指引（试行）

为落实北京城市总体规划，科学划定城市更新实施单元，统筹推动片区、街区一体化更新，促进存量空间资源高效利用，补齐公共服务设施短板，保障物业权利人合法权益，吸引社会资本参与，根据《北京市城市更新条例》及其他有关法律、行政法规，结合本市实际，制定本指引。

一、适用范围

本指引适用于本市行政区域内的城市更新实施单元划定。城市更新实施单元是指为便于统筹各类资源配置、平衡多方利益、优化功能布局、补齐公服配套、实现片区一体化更新及可持续发展而划定的城市更新活动相对成片连片的区域，可以是区域综合性更新项目，也可以包括居住类、产业类、设施类、公共空间类等多个其他类别城市更新项目。

二、划定原则

城市更新实施单元划定遵循以下原则：

1. 政府统筹、多方参与。发挥区政府对城市更新实施单元划定的主导作用，在畅通各类主体自主申报路径的基础上，统筹划定实施单元。
2. 首善标准、激发活力。坚持首善标准，以激活社会、经济、环境综合价值为导向，通过科学划定实施单元实现统筹更新，助力首都高质量发展。
3. 规划引领、需求导向。依据城市总体规划、控制性详细规划及城市更新专项规划等相关规划，结合片区功能定位、公共要素配置、历史文化保护、资源统筹平衡等实际需求及权

属关系，明确更新对象用地边界，根据不同更新对象的特点优化细化街区各项规划管控和引导要求，力求成熟一片、划定一片、实施一片。

4. 利企便民、服务优化。充分考虑物业权利人更新需求和社会资本的参与意愿，在明确流程方法和优化保障措施的基础上有序划定实施单元。

三、职责分工

市住房城乡建设、规划自然资源、发展改革等部门加强对各区城市更新实施单元划定工作的政策指导。区政府负责本区域范围内城市更新实施单元划定工作的组织实施、监督管理等工作，区政府相关部门按照职责分工做好实施单元划定相关工作。街道、乡镇政府协助落实实施单元划定相关工作。推动多方参与和共建共治，充分发挥责任规划师、责任建筑师等专业团队在技术咨询服务、公众意见征集等方面的作用。

四、划定工作重点

各区政府针对具有更新需求和实施潜力的存量空间，围绕区域功能定位和更新任务目标落实，从突出服务首都功能、解决群众急难愁盼、聚焦重点功能区域和促进空间资源统筹等工作重点出发，主动谋划城市更新实施单元划定工作。相关物业权利人代表或其委托的主体可提出实施单元划定意愿和需求。

1. 突出服务保障首都功能。以加强“四个中心”功能建设，提高“四个服务”水平为重点，全力营造优良的中央政务环境，为“五子”联动提供高品质空间载体，促进首都高质量发展。
2. 着力解决群众急难愁盼。以

消除各类安全隐患、推进美好人居环境建设为导向，基于房屋建筑性能、消防安全等评估和体检，对环境质量低下、存在重大隐患、公共服务设施和基础设施亟需完善、不符合社会经济发展要求的成片连片区域优先进行划定。

3. 聚焦重点功能区域。将需要通过城市更新落地的城市重大建设项目、重要空间节点、“疏解整治促提升”重点区域，以及历史街区、轨道交通站点区域、家园中心、滨水空间、绿色空间等重要空间，连同其周边一体化更新区域进行划定。

4. 促进空间资源统筹。以推动区域资源整合、落实片区综合发展目标、优化空间配置和资金平衡为导向，将区域整体转型升级需求显著，或规划公共服务设施、道路市政设施等落地难度大，改造成本和收益难以平衡的更新地区，通过成片统筹、组合打包划定。

5. 鼓励自主更新改造。在物业权利人更新需求明确和更新意愿强烈的片区，相关物业权利人代表可按照规定程序向街道（乡镇）提出更新意愿，街道（乡镇）上报区政府审议通过后组织划定。

五、划定流程方法

区政府根据拟划定实施单元区域内的实际情况，可按照现状调查、意愿征询、资源整理、边界确定、单元确认的流程进行划定。

1. 现状调查。综合上位规划要求、土地利用现状、产业经济发展、设施配套水平、建设质量评价等，识别需要更新的具体空间对象。
2. 意愿征询。通过问卷、走访、

座谈等多种途径，了解拟划定实施单元范围内相关物业权利人、利害关系人的更新意愿，为单元更新改造的实施方式提供支撑。

3. 资源整合。根据现状调查结果与意愿征询情况，对拟划定实施单元范围内的空间资源进行梳理和初步整合，并依据拟更新改造的内容进行初步匡算。

4. 边界划定。城市更新实施单元至少包含一个区域综合性更新项目或多个城市更新项目，鼓励将相互关联的不同类型更新项目划入同一个实施单元。

(1) 城市更新实施单元应以街区控规中的规划街区为基础进行细分。实施单元边界与自然地理、地块权属、行政管理、规划管理等边界做好衔接。

(2) 各区在规划街区范围内统筹各城市更新实施单元的规划实施，因设施完善、要素连片资源统筹等因素，确需跨规划街区的相邻更新实施单元可以统筹捆绑实施。

(3) 实施单元范围的确定尽可能保障本单元内市政基础、公共服务、公共安全等各类设施的完整配置。

(4) 实施单元范围的确定，应

落实城市风貌管控要求，保障城市功能结构相对完整。

5. 单元确定。区政府组织对实施单元划定情况进行研究，确定实施单元范围。编制城市更新实施方案以确定的实施单元范围为依据。城市更新实施单元划定与实施方案编制可同步研究、统筹推进。

经批准的实施单元范围原则上不得调整，因上位规划调整、重大公共利益和公共安全保障需要等确需对实施单元边界进行局部优化调整的，由实施单元统筹主体提出申请，区城市更新主管部门会同相关行业主管部门出具审查意见，报区政府备案后调整。

六、保障措施

为推动城市更新项目落地，区政府可根据实施单元划定工作需要，提供以下保障措施：

1. 产权归集。可灵活运用股权收购、作价入股、物业转让、组合供应等方式实现片区更新空间的产权归集，促进实施单元内的项目统筹实施。

2. 容量统筹。规划建筑规模容量在满足上位规划要求的基础上，可在实施单元内统筹布局、精准投放，可将拟进行建筑规模转移的不同地块划入同一个实施单元。鼓励各区建立城

市更新建筑规模指标流量池，统筹各类城市更新项目建筑规模使用。

3. 设施布局。在综合考虑周边区域功能定位的基础上，依据街区控规，可整体核算实施单元所需的公服设施用地及其建筑规模，通过空间挖潜、混合利用或分时使用等方式保障公服配套落地。

4. 专家支撑。区政府在开展城市更新实施单元划定过程中，可自主或委托相关规划设计单位组织开展前期研究，发挥各领域专家在项目谋划、资源整合、群众工作等方面的专业作用，为实施单元划定提供论证、咨询意见。

5. 履约监管。区政府作为实施单元划定的主责部门，加强对实施单元划定工作的组织实施和监督管理，确保实施单元划定工作技术科学、组织有序。实施单元划定后，可通过签订履约监管协议等方式，加强对实施单元城市更新活动的监督管理。

七、实施期限

本指引自 2024 年 9 月 10 日起施行，有效期 3 年。

(此件公开发布)

(来源：北京市住房和城乡建设委员会)



关于开展 2024 年度全国国土变更调查工作的通知

自然资办发〔2024〕44 号

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，中国地质调查局及部其他有关直属单位，各有关派出机构，部机关有关司局：

按照《土地调查条例》及《土地调查条例实施办法》，部决定开展 2024 年度全国国土变更调查工作。现将有关事项通知如下：

一、目标任务

为保持第三次全国国土调查（以下简称“三调”）成果现势性，在 2023 年度国土变更调查成果基础上，通过开展年度全国国土利用动态全覆盖遥感监测（已另行发文部署）和全国国土变更调查，全面掌握全国 31 个省（自治区、直辖市）年度国土利用变化情况，进一步夯实国土调查成果作为自然资源管理工作底数、底版和底图的工作基础，扎实做好《全国国土空间规划纲要（2021—2035 年）》评估、城市国土空间规划体检、耕地保护和粮食安全责任制考核的数据准备，有效支撑高质量发展和国土空间治理现代化。

2024 年度全国国土变更调查工作，以 2024 年 12 月 31 日为标准时点，通过开展国土利用动态全覆盖遥感监测提取地类变化信息，统筹利用现有资料，结合自然资源监测等各项监测监管、森林草原湿地荒漠化普查及地类对接、日常变更及自然资源管理等成果，统一制作调查底图，开展实地调查举证，全面掌握年度

地类、面积、属性及相关单独图层信息的变化情况，更新县级国土利用数据库，形成年度全国国土变更调查成果。

二、总体要求

（一）提高认识，确保成果真实准确。各地要始终高度重视年度国土变更调查这项基础性工作，严格按照《国土空间调查、规划、用途管制用地用海分类指南》统一标准，坚持实地现状认定地类原则，落实“分阶段分层级”全过程质量管控机制要求，全面查清国土利用现状。县级以上地方人民政府对本行政区域的国土调查成果质量负总责，县级自然资源主管部门要落实本区域国土调查工作的主体责任，对调查、举证成果的真实性负责；省级自然资源主管部门要对各县级调查单元的变更调查成果进行全面检查，确保调查数据真实准确可靠。

（二）严明纪律，确保耕地实至名归。粮食安全是“国之大者”，耕地是粮食生产的命根子。各地要严守政治纪律和政治规矩，严格按照地类认定标准和调查规程查清耕地变化，特别是严格新增耕地认定，实事求是做好耕地地类变更工作。新增耕地必须是现状利用地表耕作层种植粮、棉、油、糖、蔬菜、饲料饲草等农作物，每年可以种植一季及一季以上的土地。对于实地已转为园地、林地、草地、设施农用地等其他农用地和建设用地中的耕地流出地块，应如实变更

地类。对于已采取实质性恢复、复垦、开发等措施，但因调查时点原因，实地现状尚无法佐证耕种状态的新增耕地，可根据主要用途和是否具备耕作条件认定地类。对 2025 年 2 月 15 日汇交省级初报成果前实地现状尚无法佐证耕种状态的新增耕地，地方要相应标注“2024 未种植”，部将对其进行持续跟踪监测，直至遥感影像显示或地方自主提供已种植符合耕地认定标准农作物的证明信息或变更为其其他地类。对于现状是荒草、推（堆）土等不具有耕作条件或耕种迹象的地块不得认定为新增耕地。禁止仅依据土地综合整治验收文件或以承诺整改复耕、计划整改复耕等方式认定新增耕地。禁止将修剪枝杈降低树木郁闭度覆盖度的林地、园地，简单放水的坑塘等未采取实质恢复措施的土地认定为耕地。

（三）加强组织，统筹安排各项工作。国土变更调查工作按照“全国统一领导、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与”的形式组织实施。地方各级自然资源主管部门要制定实施方案和细则，切实组织做好宣传、培训、确定承担单位、实施具体调查、举证、核查等各项工作。

各级自然资源主管部门要会同同级有关部门，共同做好国土变更调查工作。要加强与林草主管部门协调配合，按照部局《关于以第三次全国国土调查成果为基础明确林地管理边界规范林地管理的通知》（自然资发〔

2023〕53号）要求，及时转送部下发的地类变化信息中涉及林地、草地、湿地的监测图斑，共同做好相关地块的实地调查举证和核查确认工作。同时，按照部局《关于共同做好森林、草原、湿地调查监测工作的意见》（自然资发〔2022〕5号）、《关于开展全国森林草原湿地荒漠化普查工作的通知》（自然资发〔2024〕78号）、《国土调查与林草湿调查地类对接技术方案》（自然资办函〔2024〕1057号）等文件要求，及时将国土调查与林草湿调查地类对接成果纳入本年度国土变更调查成果。

各级自然资源主管部门所属部门、单位，要相互配合，形成合力，共同完成本年度国土变更调查工作，要将城乡建设用地增减挂钩（含拆旧区和建新区）、土地综合整治、补充耕地项目、生态修复、废弃矿山治理、退耕还林还草、国土绿化、沙化治理、河湖治理、移民撤村等工作成效涉及地类变化的，及时纳入当年国土变更调查，未纳入的在相关工作考核时不作为当年工作成效。

各级耕地保护监督部门要持续加强耕地日常监管，全面排查耕地违法违规转为其他农用地情况，对耕地变化情况及原因进行分析，对不合理的耕地流出问题及时组织整改。同时，继续牵头组织实施好耕地资源分区分类评价年度更新。

各级执法部门要结合2024年度国土变更调查工作，同步开展2024年度土地卫片执法工作（另行发文部署），利用变更调查举证信息，按照年度卫片执法要求，认真梳理变更调查新增建设用地图斑，开展合法性判

定，以“三区三线”成果为基础，重点梳理新增建设用地违法占用耕地情况，推动违法行为查处整改。对其中属于违法占用耕地的，将纳入省级党委和政府耕地保护和粮食安全责任制考核计算。年度卫片执法要按照变更调查统一工作要求和节奏上报成果，确保两项工作成果衔接一致。自然资源督察机构将在年度例行督察中，将年度全国国土变更调查情况作为督察内容。

（四）落实经费，保证工作顺利完成。各级自然资源主管部门要根据变更调查工作要求，参照《国土调查类项目支出标准》，认真对国土变更调查和日常变更工作涉及的经费进行测算，并按照《土地调查条例》中关于调查经费的有关规定，加强与同级财政部门沟通，积极协调将相关经费全额列入年度财政预算，按时拨付，保障2024年度国土变更调查工作的顺利进行，避免因预算不足影响工作开展。

三、质量评价

部将继续对省级及县级年度国土变更调查成果质量，以及省级成果提交进度情况开展评价。

国家级核查成果质量评价对县级和省级分别进行。对县级调查成果建设用地图斑、耕地图斑2个单项差错率和变更图斑总体差错率指标，按3项差错率均低于2%为合格；对省级调查成果按县级成果不合格比例进行评价，不合格比例不超过省内县数的5%为合格。数据库质检、日常变更国家级核查发现的错误图斑一并纳入相应的差错率统计。

四、进度安排

2024年12月15日前，部组织开展遥感监测工作，采集覆盖全国的卫星遥感影像，提取年度新增变化信息并陆续发给地方。

2025年1月15日前，省级自然资源主管部门组织各地完成补充报备用地管理信息；县级调查单元完成县级国土变更调查工作，向省级自然资源主管部门报送变更调查更新数据增量包。

2月15日前，省级自然资源主管部门组织完成省级检查和整改工作，向部报送省级检查合格的县级国土变更调查初报数据。年度土地卫片执法成果同步报部。

5月15日前，部组织完成国土变更调查更新数据增量包的国家级内业核查、数据库质量检查、“互联网+”在线核查、国家级外业核查、数据库修改工作。省级自然资源主管部门配合部组织县级调查单元完成国土变更调查成果整改和完善工作。

5月31日前，部组织完成国土变更调查最终数据库质检和更新入库及数据汇总分析工作，形成2024年度全国国土变更调查成果。

根据工作需要，部组织编制了《2024年度全国国土变更调查实施方案》，并对《国土变更调查技术规程》作了进一步修订，随本通知一并印发执行。

各地要加强统筹，注意总结，积极推广确保调查成果真实性、加快工作进度的好经验、好做法，及时发现和解决工作中出现的问题，重大问题要及时报部。

2024年9月14日

（来源：土言土语）



| 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