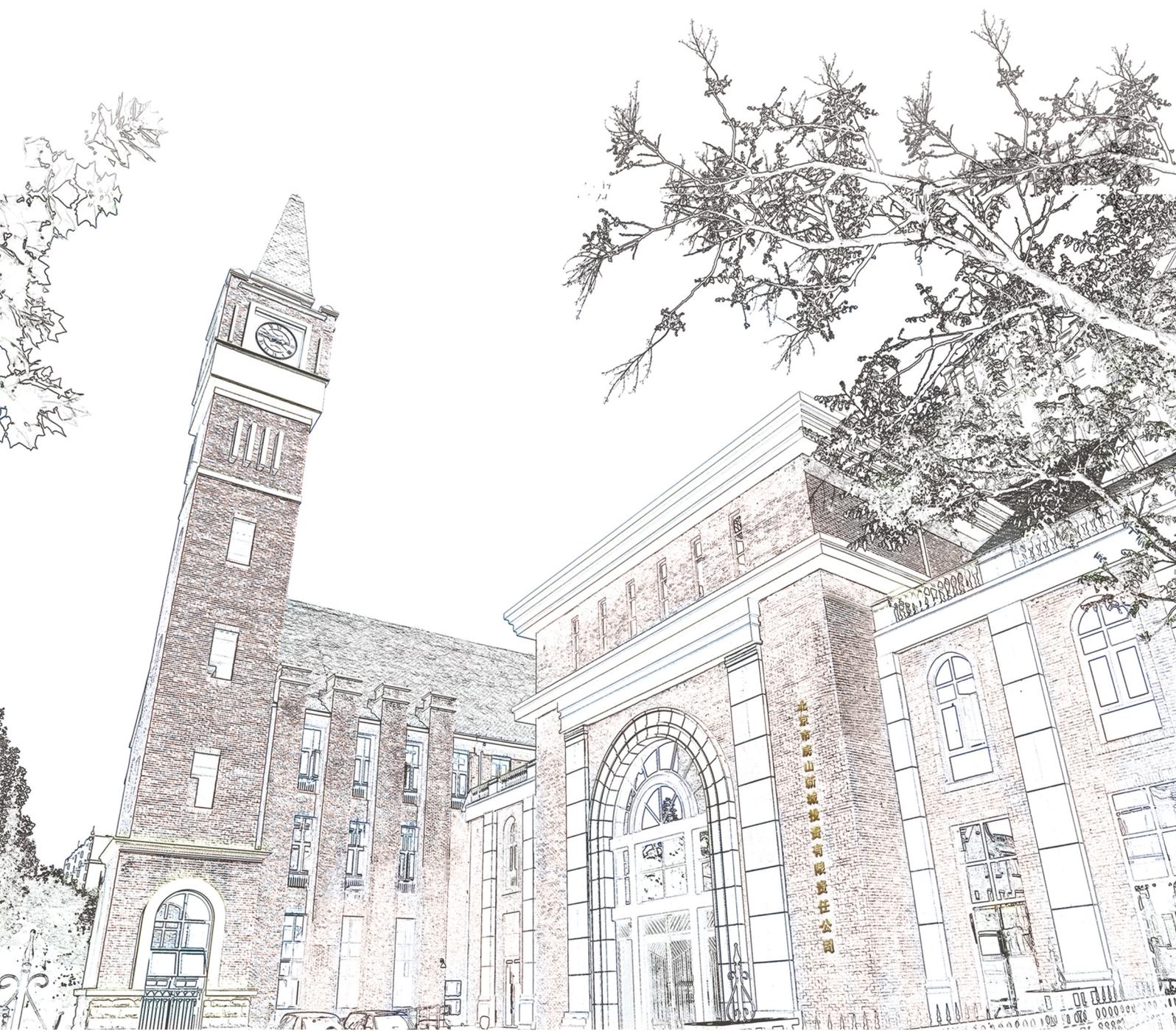
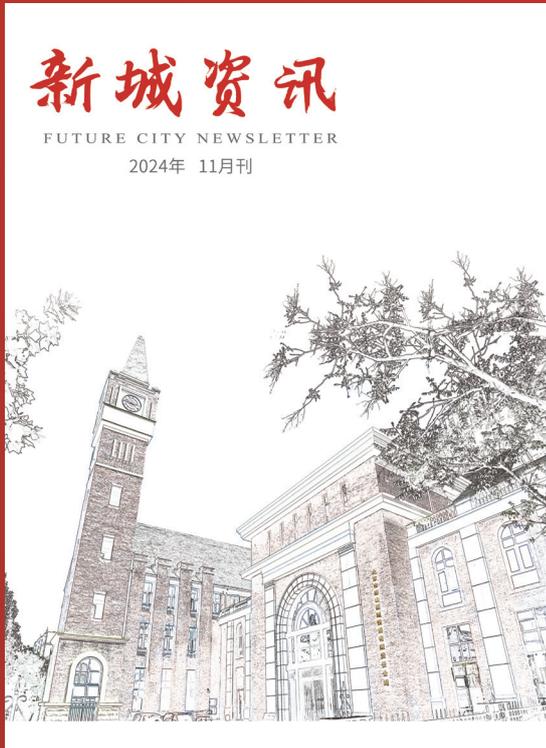


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 11月刊





2024年 11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 02-06

新城关注 Attention in Future City

房山快讯 07-09

市场分析 10-15

规划窗口 16-19

政策研究 20-26

清华附中房山学校高中部项目土护降正式开工

10月30日上午，清华附中房山学校高中部项目土护降正式开工。清华大学、市教委、房山区四大领导班子、房山区纪委、区监委、清华附中房山学校、北京城建集团、房山区各委办局、良乡镇相关领导，出席开工仪式。新城投公司董事长欧新刚及项目负责同志参加此次活动。

开工仪式由郑海涛副区长主持，清华附中校长方妍，区委常委区政府常务副区长张明智致辞，北京城建集团副总工程师李建华表态发言，北京

市教委副主任王方、清华大学党委副书记许庆红讲话，房山区委书记阳波宣布“清华附中房山学校高中部项目全面开工”。

清华附高中部项目用地面积7.25公顷，总建筑面积6.39万平方米，校区设立48班高中，共提供2160个高中学位，项目的启动代表着清华附中在房山区实现全面整体布局，将有效缓解房山区高中学位压力，满足百姓日益增长的高质量教育需求。通过引入“名校办分校”，

辐射带动区域教育品质提升，为房山地区的经济建设和高速发展注入崭新活力。

新城投公司作为该项目建设管理单位，始终坚持“高效率推进、高标准管理”的工作原则，积极推进项目前期各项工作，自2024年6月14日取得立项批复以来，4个半月实现项目土护降开工。接下来，公司将全力以赴做好建设管理工作，打造精品工程，助力房山教育高质量发展。

(来源：项目二部)



解民忧，筑幸福 新城投公司长新家园车位销售助力居民归家无忧

10月31日，长新家园车位销售交付工作过半，销售现场井然有序，回迁居民络绎不绝。三五成群的聚集在车位平面图前，谈论着自己的意向车位，工作人员热情引导每一位业主办理购买手续。

据悉，此次车位配售有效解决回迁居民集中反映的“停车难”问题。长新家园本地回迁车位销售，本着“公

平公正、合法合规的理念，坚持“先拆先选、先拆先买、分村实施”的原则，切实保证被拆迁家庭的合法权益，努力让归家业主更有“获得感”、“幸福感”、“安全感”。

在车位销售交付前，党员干部深入一线，通过走访调查、收集居民意见，调研车位需求，多次调整配售方案、结合北京市相关管理规

定和区域价格评估要求，充分做好宣传动员和沟通解释工作，齐心协力确保车位销售稳步推进。

回迁交付工作的圆满完成进一步推进了车位销售的火热进行，安居乐业、归家有位，新城投公司始终坚持以回迁居民需求为导向，切实增强居民的幸福感和安全感，为推进城乡区域协调发展贡献力量。

(来源：城置业公司)



习近平在中共中央政治局第十七次集体学习时强调 锚定建成文化强国战略目标 不断发展新时代中国特色社会主义文化

中共中央政治局10月28日下午就建设文化强国进行第十七次集体学习。中共中央总书记习近平在主持学习时强调，要锚定2035年建成文化强国的战略目标，坚持马克思主义这一根本指导思想，植根博大精深的中华文明，顺应信息技术发展潮流，不

断发展具有强大思想引领力、精神凝聚力、价值感召力、国际影响力的新时代中国特色社会主义文化，不断增强人民精神力量，筑牢强国建设、民族复兴的文化根基。

北京大学副校长、教授王博同志就这个问题进行讲解，提出工作建议。

中央政治局的同志认真听取讲解，并进行了讨论。

习近平在听取讲解和讨论后发表了重要讲话。他指出，党的十八大以来，我们坚持把文化建设摆在治国理政突出位置，作出一系列重大部署，形成新时代中国特色社会主义文化思

想，推动文化建设在正本清源、守正创新中取得历史性成就，社会主义文化强国建设迈出坚实步伐。

习近平强调，要坚定不移走中国特色社会主义文化发展道路。坚持党的领导，提升信息化条件下文化领域治理能力，在思想上、精神上、文化上筑牢党的执政基础和群众基础。坚持马克思主义在意识形态领域指导地位的根本制度，全面贯彻新时代中国特色社会主义思想，发展面向现代化、面向世界、面向未来的，民族的科学的社会主义文化。坚持以社会主义核心价值观为引领，不断构筑中国精神、中国价值、中国力量，发展壮大主流价值、主流舆论、主流文化。

习近平指出，要着力激发全民族文化创新创造活力。坚持以人民为中心的创作导向，坚持把社会效益放在首位、社会效益与经济效益相统一，把激发创新创造活力作为深化文化体制机制改革的中心环节，加快完善文化管理体制和生产经营机制。围绕提高文化原创能力，改进文艺创作生产服务、引导、组织工作机制，孕育催生一批深入人心的时代经典，构筑中华文化的新高峰。积极营造良好文化

生态，充分发扬学术民主、文艺民主，支持作家、艺术家和专家学者扎根生活、潜心创作，推动文化创新创造活力持续迸发。探索文化和科技融合的有效机制，实现文化建设数字化赋能、信息化转型，把文化资源优势转化为文化发展优势。

习近平强调，要始终坚持文化建设着眼于人、落脚于人。着眼满足人民群众多样化、多层次、多方面的精神文化需求，提升文化服务和文化产品供给能力，增强人民群众文化获得感、幸福感。重视发挥文化养心志、育情操的作用，涵养全民族昂扬奋发的精神气质。尊重人才成长规律，完善符合文化领域特点的人才选拔、培养、使用、激励机制，营造识才、重才、爱才的良好政策环境，建设一支规模宏大、结构合理、锐意创新的高水平文化人才队伍。

习近平指出，要在创造性转化和创新性发展中赓续中华文脉。高扬中华民族的文化主体性，把历经沧桑留下的中华文明瑰宝呵护好、弘扬好、发展好。深入挖掘和阐发中华优秀传统文化的精神内涵，用马克思主义激活中华优秀传统文化中的优秀因子并赋予

其新的时代内涵，发展新时代中国特色社会主义文化。秉持敬畏历史、热爱文化之心，坚持保护第一、合理利用和最小干预原则，推动文化遗产系统性保护和统一监管。健全文化遗产保护传承体制机制，加快完善法规制度体系。

习近平强调，要不断提升国家文化软实力和中华文化影响力。推进国际传播格局重构，创新开展网络外宣，构建多渠道、立体式对外传播格局。更加主动地宣介中国主张、传播中华文化、展示中国形象。广泛开展形式多样的国际人文交流合作。更加积极主动地学习借鉴人类一切优秀文明成果，创造一批熔铸古今、汇通中外的文化成果。

习近平最后强调，建设文化强国是全党全社会的共同任务。要加强党中央对宣传思想文化工作的集中统一领导，完善文化建设领导管理体制。各级党委和政府要切实加强组织领导，做好干部配备、人才培养、资源投入等工作，调动各方面积极性主动性创造性，汇聚起文化强国建设的强大合力。

(来源：人民日报)

赏红叶忆峥嵘！新城投·御河园金秋红叶之旅倾心启幕

金秋十月，正值黄山店坡峰岭景区红叶的观赏时节，这里也是红色背篓精神的发源地。为弘扬传承红色文化，赓续红色血脉，新城投公司驻黄山店村第一书记秦少辉与新城投·御河园“党员尖刀班”销售团队强强联

合，以“赏红叶，看好房”的形式，搭建红色平台，探索党建引领业务发展新举措，实现文化与销售的互促双赢。

邀您同行共享金秋，彰显国企匠心品质

新城投·御河园销售团队将坡峰岭红叶节与御河园销售相结合，以“赏红叶 看好房”的形式，收获了很多客户的关注。使大家在欣赏美景的同时，也能感受到御河园所倡导的自然惬意的生活方式。

活动火热进行中……位于坡峰岭售票处旁，欢迎大家前来参观咨询~

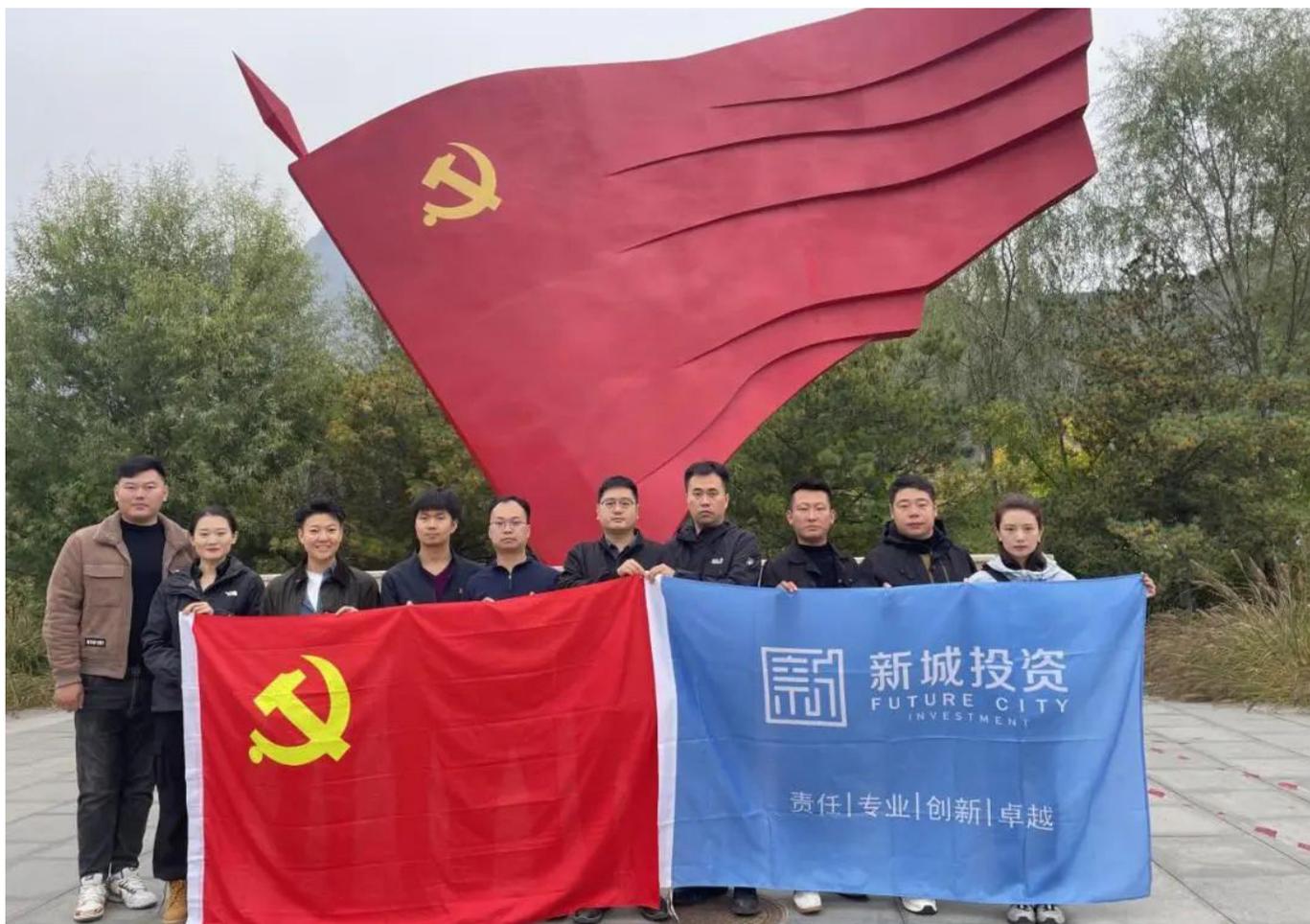
双 11 特惠

新城投·御河园双 11 置业盛惠如约而至，臻选一口价品质房源美好上线，活动期间购房更享多重好礼！首付 29 万起，入住长阳芯，好房安家就现在！

御河园紧邻北京母亲河永定河畔，周边长阳公园、滨河森林公园、长阳音乐主题公园等生态绿地。推窗即景享受水岸公园式品质生活，在这里，生活与自然无缝融合，每一处空间都散发着自然的气息。该项目位于北京西南五环旁，距地铁长阳站约 1.3 公里，享受长阳商圈、丰台、大

兴、石景山等区域的繁华配套，借助北京南城政策红利和高智产业集群，未来发展潜力巨大。且新城投·御河园项目为实景现房，今年买今年住，约 65-116 m²全系户型，国企精妆品质有保障更安心！

(来源：项目三部)



领钥匙啦！新城投公司长阳 0607 棚改项目 拱辰社区异地安置房正式交付



11月16日，拱辰社区的安置百姓们早早地来到了长阳0607棚改项目交付中心，领取期盼已久的新家钥匙。他们也是房山区统筹全局，实现异地安置的首批“住房安居”百姓。

为了让群众早日居有定所，房山区委多次召开专题会议研讨安置方案，最终确定了政府统一采购房源异地安置，不仅圆了居民的新居梦，更

是民生实事工作的又一创新举措。

交付中心，秩序井然

为确保此次交付验房顺利进行，工作人员为每位业主提供一对一的服务，陪同介绍交付流程并指引业主办理各类手续，确保业主收房更加安心。

领到新房钥匙的居民，漫步在宽阔的楼宇和别致的景观花园之间，激动的心情溢于言表。

圆梦新居、匠心品质

继长阳0607棚改项目本地农民回迁安置圆满完成后，新城投公司始终把群众满意、百姓安居作为回迁安置工作成效的重要标尺，努力将顺民意、暖人心的民生工程做实做好，尽显匠心工艺、细节与品质。

(来源：新城置业公司)

房山快讯

区委常委会召开会议，传达学习习近平总书记重要讲话精神，研究经济社会发展工作等事项

11月6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十七次集体学习时的重要讲话精神，听取2024年前三季度全区经济社会发展形势分析和四季度调度部署建议、前三季度全区污染防治工作进展情况汇报。区委书记阳波主持会议。

会议强调，要深刻理解建设社会主义文化强国的重大意义，将学习贯彻习近平总书记在中共中央政治局第十七次集体学习时的重要讲话精神，与学习贯彻习近平文化思想有机结合，与学习宣传贯彻党的二十届三中全会精神、深化文化体制机制改革有机结合，落实推进全国文化中心建

设相关任务，深化文旅融合发展。充分发挥房山历史文化“富矿”优势，紧紧围绕2035年建成文化强国战略目标，打造具有房山特色的文化建设体系，不断推进历史文化遗产与创新，推动经济社会高质量发展。

会议强调，要认真分析全区经济发展形势。总结复盘前三季度各项指标数据，针对短板弱项，深入分析原因，制定有效解决措施。要条块结合、主动服务。部门、属地要担当负责、主动作为，紧盯重点企业、重点项目，积极协助企业破解制约发展难题。要不退不让完成全年任务目标。千方百计稳存量、扩增量，强化部门协同，增强工作合力，精准开展产业链招商

和基金招商，有力提振区域经济社会发展信心。

会议强调，要高度重视全区污染防治工作，深入贯彻落实习近平生态文明思想，积极践行“两山”理论，发挥房山生态资源丰富优势，擦亮绿色发展底色。要继续攻坚克难，持续开展扬尘污染专项治理，抓好秋冬季污染治理，推动水生态环境质量持续改善，提升发展“含绿量”。要统筹推进高质量发展和高水平保护，持续打击非法倾倒垃圾行为，因地制宜推进复垦复绿，打好污染防治攻坚战，推进蓝天、碧水、净土保卫战，建好大美房山。

会议还研究了其他事项。

(来源：北京房山)

北方深国际物流（北京）有限公司落地房山

近日，房山区人民政府与深圳国际控股有限公司举行北方深国际物流（北京）有限公司（以下简称：“深国际北方公司”）揭牌仪式，深国际北方公司正式落地房山。

深国际北方公司是深圳国际控股有限公司成立的北方区域运营总部，未来将以窦店物流基地为基点，拓展其在北方区域的物流业务，与平湖南国家物流枢纽形成“双城双枢纽”的

战略格局。

窦店物流基地占地面积约150公顷，是北京市一级物流节点，项目定位为京哈-京粤港澳物流大通道核心枢纽，使京津冀协同发展区与粤港澳大湾区形成南北联动，打造全国公铁海多式联运物流新示范、“平急两用”智慧城市物流新标杆、国际制造业物流业融合发展新样板，支撑全社会物流降本增效。

目前，窦店物流基地（一期）1号地征地程序已经完成，即将上市。为此，深国际北方公司与北京高端制造业基地投资有限公司成立合资公司，将深度参与窦店物流基地建设，进一步助力房山区打造供应链协同体系，促进物流产业高质量发展。

(来源：房山区商务局)

区委常委会召开会议，传达学习习近平总书记在省部级主要领导干部学习贯彻党的二十届三中全会精神专题研讨班开班式上的重要讲话精神

11月13日，区委常委会召开会议，传达学习习近平总书记在省部级主要领导干部学习贯彻党的二十届三中全会精神专题研讨班开班式上的重要讲话精神。区委书记阳波主持会议。

会议强调，要深刻认识和把握改革开放是推进中国式现代化的关键一招，坚定将改革进行到底的信心和决

心。准确把握党的二十届三中全会的里程碑意义，增强改革的思想自觉；准确把握首都改革的实践要求，把进一步全面深化改革的战略部署转化为推动我区经济社会高质量发展的强大动力。要依靠改革，增强群众获得感、幸福感和安全感。进一步深化营商环境改革，狠抓接诉即办改革，持续深化国

资国企改革，推动城乡融合发展改革，健全生态环境保护体系，完善平安房山建设体制机制。要坚持和加强党的领导，以过硬作风推进改革任务落实。不折不扣抓好顶层设计任务，动真碰硬抓好改革，持之以恒为基层减负。

会议还研究了其他事项。

(来源：北京房山)

房山区教委与北京四中签署合作办学协议

11月13日，房山区教委与北京四中签署《关于合办北京四中房山分校的协议》。此次签约，标志着双方将在现有合作基础上，持续深化教育资源共享，携手促进房山教育优质均衡发展。房山区委书记阳波出席。

2014年，房山区教委与北京四中签署合作协议，共同创办北京四中房山分校。十年来，北京四中房山分校获得了长足发展。此次续签合作办学协议，将进一步巩固、深化双方合

作，有力助推房山区教育资源合理配置和高质量发展。按照协议，北京四中将继续支持分校传承和弘扬北京四中深厚的文化底蕴，指导分校结合房山实际和区位特点，进一步完善办学体系，明确办学目标，引领分校实现内涵发展。

阳波感谢西城区委区政府、西城区教委、北京四中对房山教育发展的大力支持。表示，教育共建是西城区和房山区结对互助的重要部分。合作

十年来，北京四中房山分校办学成果得到广泛肯定。希望各方继续携手同行，加强在教育教学、学校管理、教研科研、创新人才培养等方面互动交流，推动北京四中房山分校办学水平不断提升，促进学生全面发展，为区域教育事业贡献更多力量。

房山区领导郑海涛；西城区教委副主任董培；北京四中党委副书记、校长马景林，党委书记王红参加。

(来源：北京房山)

区委党建工作协调委员会会议召开

11月13日，区委党建工作协调委员会召开会议，审议房山区委党建工作协调委员会成员名单及议事规

则，研究引入高校资源参与霞云岭乡红色美丽乡村建设、霞云岭国家森林公园游客服务中心选址问题、协助解

决拱辰街道有关社区积水点治理问题等事项。区委书记、区委党建工作协调委员会主任阳波，区委副书记、政

法委书记、区委党建工作协调委员会常务副主任暴剑出席。

会议强调，要提高政治站位，将党的组织体系与基层治理体系有机融合，持续用好资源、需求、项目“三个清单”，坚持双向需求征集、双向提供服务、双向沟通协调、双向评价通报“四个双向”机制，合力解决群众急难愁盼问题，持续释放基层治理效能。要发挥好平台作用，强化党建工作协调委员会政治功能、组织功能，

加强成员单位间联动，以“大党建”带动“大治理”。要强化治理效能，发挥基层治理创新优势，推广房山“好邻居”、广阳经验等典型经验做法，依托党建工作协调委员会，为驻区单位、企业解决困难，同时发挥驻区单位作用，共同助力地区高质量发展。

会议强调，要积极主动对接高校等驻区单位，充分发挥良乡大学城高校人才、技术、资源优势，广泛汇聚各方力量，持续探索更多跨领域合作。

要进一步细化霞云岭国家森林公园游客服务中心设计方案，突出“平急两用”定位和应急避险功能，加强与市级相关部门和企业对接沟通，做实做细选址规划等前期工作。要加快推动拱辰街道有关社区积水点治理，进一步明确各部门职责，细化责任分工，积极申请项目支持，补齐民生短板，解决好群众诉求。

区领导张厚明、佟刚、张明智、尹航、李光明、刘金辉、郑海涛分别参加。

(来源：北京房山)

“检察+人社”，构建劳动关系基层治理新格局

为深入贯彻落实最高检、市检察院“检护民生”“检察护企”专项行动部署，全面深化府检联动机制，11月12日，房山区人民检察院检察长钟达先带队到房山区人力资源和社会保障局调研座谈。房山区人力资源和社会保障局局长隗合庆及班子成员参加调研。

座谈会上，区人力社保局介绍了机构主要业务职能和府检协同合作情况，重点说明了检察服务e站入驻区人力资源和社会保障局后，在矛盾纠纷化解、协调处置欠薪案件、行刑衔接打击违法犯罪以及畅通线索移送等方面发挥突出作用。区检察院介绍了《关于构建“检察+人社”工作机制 服务保障人社工作高质量发展联动框架协议》（以下简称《联动框架协议》），与会双方就联动履职进行交流发言。

随后，双方签署了《联动框架协

议》，明确打击人社领域违法犯罪、劳动者权益保护、打造人民维权绿色通道等六个方面16条举措，合力破解劳动者权益保护难题，共同维护劳动关系的和谐稳定，形成了资源共享、优势互补、高效协同的协作机制，为双方形成履职合力提供抓手、指明方向。

钟达先围绕“检察+人社”联动框架协议，构建劳动关系基层治理新格局，提出三点意见：**一是深入贯彻落实党的二十届三中全会精神，切实践行“以人民为中心”的发展理念。**落实“党的中心工作推进到哪里，检察工作就要跟进到哪里”的服务大局意识，深入推进“检察护企”“检护民生”专项行动，紧紧围绕“六大房山”建设找准检察履职的切入点和着力点，落实“高质效办好每一个案件”，不断提升检察工作效能，切实让人民群众在每一个司法案件中感受到公平正义。**二是紧紧围绕区域发展大局，**

全面推进区域社会治理。积极应对房山区灾后恢复重建以来，劳动领域争议纠纷增加的态势，深化房山“好邻居·我来办”品牌建设，聚焦劳动者权益诉求，针对劳动领域违法犯罪问题，结合新型就业形态劳动者权益保障新课题，探索建立劳动者纠纷案件绿色通道和联合化解机制，通过科技赋能，推进非现场监管执法深度融合，助力提升社会治理效能。**三是全面加强联动履职，为区域高质量现代化发展作出更大贡献。**聚焦人民群众对美好生活的新期待，全面履行好四大检察职能，强化行刑衔接，提升执法司法规范化水平，共同护航民生民利，运用法治思维和法治方式为区域治理能力和治理体系现代化作出更大贡献。

房山区检察院领导班子成员、检委会专职委员和各部门负责人参加调研。

(来源：房山检察)

北京二手住宅网签量站上“荣枯线”

在北京“930新政”的持续推动下，北京二手房市场迎来加速回暖。根据北京市住建委的最新数据，10月1日至10月30日，北京二手住宅的网签量达到15967套，较去年同期大幅增长61.1%，比9月同期增长了20.3%，成功打破7月15575套的纪录，创下自2023年4月以来近18个月的最高值。业内专家认为，北京二手房交易量重回1.5万套的“荣枯线”，是一个明确的信号，表明当前北京二手房交易活动非常活跃，市场行情显著上升。这一积极变化不仅反映了市场的实际状况，还进一步提振了市场的信心。

创18个月最高值

北京二手房在政策的带动下回暖提速，根据北京市住建委数据显示，10月1日至10月30日，北京二手住宅网签量为15967套，同比增长61.1%，与9月同期相比增长20.3%。北京商报记者统计发现，这是自2023年4月以来，18个月的最高值。拉长时间轴从2022年来看，2024年7月15967套的网签量，仅仅低于2023年3月的22192套，创近三年第二峰值。

这也是继7月之后，北京二手住宅网签量重回1.5万套“荣枯线”以上，对于“荣枯线”的含义，易居研究院副院长严跃进解释道，如果将1.5万套设定为一个衡量二手房市场活跃度的参考轮廓线，这实际上相当于一个平均值的概念。当交易量低于这一

数字时，二手房门店的咨询量通常会减少，购房交易的节奏也会明显放缓。从中介的角度来看，这直观表现为生意变得不那么景气。相反，如果交易量超出这一轮廓线，市场将呈现出截然不同的景象，中介门店内可能会人满为患，客户纷纷前来咨询和洽谈二手房交易，签约活动也变得异常频繁。这种超出常规交易水平的增长趋势，最直观地来说就是二手房交易是非常活跃的，或者说市场行情明显是拉起来了，市场信心也会受此影响而提振。

对于二手住宅网签量而言，由于二手房买卖存在周期长、连环单多的特殊性，一单房源从成交到最终网签结束往往需要经过短则一两个月，多则半年甚至一年的周期等原因的存在，也就造成实际成交与网签差距较大。

北京链家相关人员向北京商报记者透露，根据房地产经纪机构的实时签约数据，10月二手住房市场显著升温。具体来看，10月1日至30日期间的二手住房签约量，较去年同期大幅增长了138%，相较于9月全月也增长了80%。预计整个10月的签约量将达到2017年3月以来的最高水平，即91个月来的峰值。另据中原地产研究院统计，10月北京二手房实际成交量已超过2.5万套。

刚需客户集中入市

从市场来看，二手房交易周期的缩短以及价格的止跌回稳成为10月二手房市场最为明显的变化。西城区

西便门某头部中介经纪人李梦告诉北京商报记者，在此前的月份，二手房成交多数通过小业主的降价促成交易。但是从10月的成交来看，通过降价促成的交易明显减少，即便降价，幅度也有所降低。在之前成功签约的10单里，有10单小业主会在价格上退让，但是现在这个比重有所降低。而且从降价幅度来看，也有明显的缩小。

从供需基本面看，买方数量大幅增加，卖方数量小幅下降，市场平衡逐步向卖方偏移。根据北京链家数据显示，10月（截至23日）新增客源量与去年同期相比增长近五成，与9月同时段相比增长近三成，而新增房源量和库存房源量均较上月有所下降。此消彼长之下，新增房客源比例由1:9变为1:14，卖方话语权略有提升。

随着北京“930新政”效应的持续显现，首付比例的降低、限购政策的调整有效带动了刚需客户的入局，进而促进了“老破小”房源的加速回暖。多位经纪人表示，首付比例的降低令购房者筹措启动资金的压力大幅减少，使得这部分人群有更多机会可以考虑购房。丰台大井片区某头部中介机构经纪人王虎表示，首付比例的降低对于改善型房源的购房群体影响并不明显，10月以来，粗略计算5单签约的订单中，其中3单就是刚需房源，之前因首付不足而搁置购房计划的群体，在10月密集签约。

对于北京二手房市场的加速回暖，中指研究院研究副总监徐跃进认为，10月，北京楼市活跃度的提升，主要受到政策推动的影响，9月底以来中央出台一系列支持政策，同时北

京也优化限购、限贷等政策，这些都提振了市场信心，推动了购房需求释放。根据中指调查数据，政策出台后，居民置业意愿明显改善。第二是刚需入场，随着房价的持续下跌，部分低

总价房源的性价比逐渐显现，刚需客户开始进入市场，推动了楼市活跃度提升。

(来源：北京商报)

国家发改委：2025年我国将继续发行超长期特别国债

10月22日，从国家发展改革委了解到，2025年，我国将继续发行超长期特别国债并进一步优化投向，仍将保持有力度的安排支持国家重大战略实施和重点领域安全能力建设。截至目前，今年7000亿元的中央预算内投资已经下达，1万亿元超长期

特别国债里用于“两重”建设的7000亿元也全部落实到项目。近期，国家发展改革委会同相关行业部门和各地方，按照符合投向领域、前期工作成熟、具备下达条件的标准，筛选确定了两个1000亿元提前批次的项目清单，按程序已经下达。其中，“两重”

建设项目121个，总投资约8800亿元，中央预算内投资计划项目526个，总投资约9300亿元。下一步，将抓紧推动项目加快开工、加快建设，争取在年内尽快形成实物工作量，对四季度经济增长形成有力支撑。

(来源：中国证券网)

北京土地市场成交4宗经营性用地

我市土地市场成交4宗经营性用地，用地规模约10.7公顷，规划建设规模约21.94万平方米，土地成交价款127.845亿元，其中3宗商品住宅用地，1宗商服用地。

成交地块中，海淀功德寺两宗地关注度最高，位于西北旺镇，与地铁16号线马连洼站直线距离约1.9公里，与在建的地铁13B线软件园站直线距离约900米，地理位置优越，且有丰富的教育、公园、医疗等配套资源。项目建成后，对周边产业园区高科技人才和改善性需求家庭有较大吸引力，因此两个地块分别吸引了6家及7家企业参与竞买，最终双双触顶

地价上限后摇号成交。中指研究院土地市场研究总监张凯博士认为，北京近期供应的地块及刚刚发布的本年度第五轮次供地清单中均加大了轨道交通站点周边、配套成熟地区的土地供应力度，从今天的成交结果来看市场反映良好，企业参与热度及投资信心都有明显提升，将对促进房地产市场平稳健康发展产生积极作用。

此外，今日还成交了通州1宗商品住宅用地及平谷区1宗商业用地，成交价款12.27亿元。

具体成交结果如下：

1. 海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-001地块R2二类居住用地，

土地面积约3.47公顷，规划建设规模约7.28万平方米，由北京尊诚置业有限公司以51.75亿元竞得，成交楼面地价71061元/平方米。

2. 海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-002地块R2二类居住用地，土地面积约4.25公顷，规划建设规模约8.92万平方米，由武汉康景实业投资有限公司以63.825亿元竞得，成交楼面地价71574元/平方米。

3. 通州区土桥中路西侧棚户区改造项目FZX-0202-6025地块R2二类居住用地，土地面积约2.15公顷，规划建设规模约4.74万平方米，由北京金隅嘉业房地产开发有限公司

以 11.96 亿元竞得，成交楼面地价 25243 元 / 平方米。

4. 平谷区马坊镇 02 街区北区

PG05-0101-D007 地块商业用地，土地面积约 0.83 公顷，规划建筑规模约 1 万平方米，由北京九擎科技有限

公司以 0.31 亿元竞得，成交楼面地价 3104 元 / 平方米。

(来源：北京规划自然资源)

央行金融工作报告划重点，房地产市场开始好转

2024 年 11 月 11 日，中国人民银行官网发布多份报告，涉及金融工作情况、金融统计数据、融资规模等。

从房地产方面来看，主要涉及三大重点。

1、个人住房贷款增长有所好转，10 月份个人住房贷款规模企稳，明显好于前九个月月均减少 690 亿元水平，也好于前两年同期的水平。

2、全国层面取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，下调住房公积金贷款利率。目前贷款利率保持在历史低位水平。

3、加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。

9·26 政治局会议明确要求“促进房地产市场止跌回稳”至今，各部委出台了一系列重要政策措施、财政支持政策，对改善房地产市场预期起到了一定的积极作用。

我们认为，当前应抓住政策利好窗口期，积极推动房地产市场平稳发展，促进市场止跌回稳。

前十个月人民币贷款增加 16.52 万亿，个人住房贷款增长有所好转

11 月 11 日，央行发布 2024 年 10 月金融统计数据报告，数据显示，前十个月人民币贷款增加 16.52 万亿

元。住户贷款增加 2.1 万亿元，其中，短期贷款增加 4514 亿元，中长期贷款增加 1.65 万亿元。

对比 9 月数据来看，前三季度人民币贷款增加 16.02 万亿元。住户贷款增加 1.94 万亿元，其中，短期贷款增加 4024 亿元，中长期贷款增加 1.54 万亿元。

即 10 月单月，住户贷款增加 1600 亿元，同比多增 1946 亿元，自今年 2 月以来首次转为同比正增长。其中，居民短贷和中长贷分别增加 490 亿元、1100 亿元，同比分别多增 1543 亿元、393 亿元。

住户中长期贷款主要包括个人住房贷款和经营贷款，其中个人住房贷款占比较大。

9·26 政治局会议以来，房地产政策利好不断，在“止跌回稳”的政策支持下，10 月楼市实现“止跌”，住建部数据显示，10 月份商品房成交同环比均实现“双增长”，房地产市场自 2007 年首次“银十”超过“金九”，一二手房成交总量同环比分别增长 3.9%、5.8%。

受其影响，个人住房贷款增长有所好转，10 月份个人住房贷款规模企稳，明显好于前 9 个月月均减少 690 亿元水平，也好于前两年同期水平。

贷款利率保持历史低位，公积金贷款利率有进一步下调空间

中国人民银行行长潘功胜在第十四届全国人民代表大会常务委员第二十二次会议上发表金融工作情况的报告，提及金融工作主要进展及成效时表示，“支持房地产市场平稳健康发展。下调并统一全国层面个人住房贷款最低首付比例，取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，下调住房公积金贷款利率。”

从目前来看，除了北京、上海、深圳等城市，全国其余城市最低首付比例已统一为 15%，除北京、上海、深圳等城市，全国其余城市均已取消房贷利率下限。

央行数据显示，10 月份新发放企业贷款加权平均利率为 3.5% 左右；新发放个人住房贷款利率为 3.15% 左右，均处于历史低位。

住房公积金贷款利率方面，10 月 17 日国新办举行的新闻发布会上曾提出“四个降低”，其中“降低住房公积金贷款利率”就是其中之一。

2024 年 5 月 18 日起，中国人民银行下调个人住房公积金贷款利率 0.25 个百分点。首套个人住房公积金贷款利率 2.85%，第二套个人住房公积金贷款利率 3.325%。

截至目前，央行公布的新一期 LPR 显示，5 年期以上 LPR 为 3.6%，年内 5 年期以上 LPR 已下调 60 个基点。随着 LPR 的下调，个人住房贷款利率和存量房贷利率降低也随之降低。

11 月 6 日，广东省人民政府新闻办公室官方微信“广东发布”发文表示，多家银行及按揭中介确认，自 11 月 7 日起广州地区主要商业银行或统一调整房贷利率，各家银行商业房贷利率最低不得低于 3%。

广州成为全国首个在楼市回稳中上调房贷利率下限的城市。

主要还是因为 10 月 21 日 LPR 年内第三次下降后，广州地区多家商业银行最低房贷利率已低至 2.6%，出现商贷与公积金贷款利率“倒挂”情况。

目前全国大部分城市已取消房贷利率下限，若以未取消下限的北京、上海、深圳的房贷利率做参考，可以发现，目前北京、上海、深圳首套房房贷利率为 3.15%，北京、上海二套部分区域为 3.35%。

可以看到，当前公积金贷款利率与个人住房商贷利率的利差已持续收

窄，甚至出现“倒挂”，未来公积金贷款利率将有一定的下调空间。

需要注意的是，与商业贷款不同，住房公积金更多是属地化管理模式，因此可根据“因城施策”理念，与当地相关部门、金融机构协同商议调整。

加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地

潘功胜在金融工作情况报告中提及下一步工作考虑时表示，“加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。”

11 月 8 日，全国常委会办公厅发布会上提出 10 万亿地方化债，为后续发行地方政府专项债收储存量住房、回购闲置土地和城中村改造的货币化安置腾挪更大空间。支持使用地方专项债用于收储存量商品房闲置土地，可以有效补充收储资金来源，解决保障性住房再贷款资金规模有限、商业银行发放贷款积极性不高导致收储进度迟缓的问题，进而推进地方收储进展，完成消化存量住房和保障性住房筹建的双重目标。

加大“白名单”项目贷款投放力度方面，金融监管总局最新数据显示，截至 10 月 31 日，“白名单”项目贷

款审批通过金额超 3 万亿元。

金融监管总局数据显示，“白名单”项目贷款质量良好，能够按时还本付息。有的“白名单”项目获得融资建成后，销售回款情况好转，不仅保障了新增贷款安全，也提升了对存量债务的清偿能力，促进房地产与金融良性循环。

我们认为，财政政策一直都是解决当前房地产行业本质问题的最有效的政策，最近推出的这些财政金融政策都将对房地产市场中长期有积极影响。

“加大‘白名单’项目贷款投放力度”以及“支持盘活存量闲置土地”，都能有效降低房地产企业资金流负担，有助于促进房地产市场止跌回稳。

2024 年即将进入尾声，从目前来看，在房地产一系列政策“组合拳”作用下，市场“止跌”趋势明显，11 月、12 月新房成交有望企稳。

对于企业而言，在当前政策东风下，提高去化仍是第一要务。继续“开源节流”，抓紧当前市场窗口期，促进销售及回款，等待后续政策的落地及市场的复苏。

(来源：丁祖昱评楼市)



8个城市二手房价格环比转增，北京领涨

2024年11月15日，国家统计局发布2024年10月份70个大中城市商品住宅销售价格变动情况。

数据显示，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有7个，比上月增加4个；二手住宅环比上涨城市有8个，比上月增加8个。房地产市场预期进一步改善。

从房价角度来看，相比一手房受供给端控制，二手房在价格上更为敏感，再加之前期房价跌幅更深，因此市场回暖期中，房价环比指数的环比回升较一手房更为突出。

具体到城市来看，北京环比涨幅最高达1%，其次是杭州和深圳，涨幅分别为0.8%和0.7%。除了北京、杭州、深圳、重庆、成都、上海、厦门、武汉这8个城市环比上涨之外，沈阳、福州、无锡这3个城市止跌。

在国家统计局对70个大中城市在10月开展的月度房价问卷调查显示，预期未来半年新建商品住宅和二手住宅销售价格保持稳定或上涨的受访从业人员占比继续提升，分别为75.9%和60.4%，分别比上月提高17.6个和15.0个百分点。

基于中央及地方层面利好政策不断，尤其是财政部在三方面减免税费，对一二手房、企业与购房者均带来实质性利好，促进购房置换、增强企业投资信心，预计年末购房者信心将稳步提振。

70城一二手房销售价格下跌趋缓 11市二手房价环比止跌或转增

国家统计局数据显示，2024年10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收窄或转涨、同比降幅趋稳。

其中，一线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.2%，同比下降4.6%，降幅分别比上月收窄0.3个百分点和0.1个百分点。二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；同比下降6.0%，降幅比上月扩大0.3个百分点。三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.5%，降幅收窄0.2个百分点；同比下降6.6%，降幅与上月相同。

二手房方面，一线城市二手住宅环比转涨，由上月下降1.2%转为上涨0.4%，为近13个月以来首次转涨，同比下降9.6%，降幅收窄1.1个百分点。二线城市二手住宅环比下降0.4%，同比下降8.8%，降幅分别比上月收窄0.5个百分点和0.1个百分点。三线城市二手住宅环比下降0.6%，降幅收窄0.3个百分点；同比下降9.0%，降幅与上月相同。

若以2021年1月为基点来看70城新建商品住宅和二手住宅价格指数走势，10月份房价下跌趋势明显趋缓。新房整体较2021年初下降7.0%，二手房较2021年初下降16.1%，月内有11个城市二手房价环比止跌或转增，是2023年下半年以来，二手房价环比上升城市最多的一个月。

事实上，CRIC数据显示，10月份重点二线城市二手房成交面积环比增长30%，而新房成交面积环比增长40%，一手房成交规模的转好速度明显好于二手房。

2021年以来二手房成交份额攀升的根本原因，除了存量房规模的不断攀升以外，主要还是受行业预期转冷影响，部分家庭选择减少持有住房数量，导致卖二手房、买一手房的交易链条中断所致。如今随着行业预期的转好，以及资产配置地完成，再加之各地加强高品质住宅新房建设，随着改善需求的回流，一手房成交占比回升。从房价角度来看，相比一手房受供给端控制，二手房在价格上更为敏感，再加之前期房价跌幅更深，因此市场回暖期中，房价环比指数的环比回升较一手房更为突出。



70城二手房北京涨幅最高北京二手住宅成交创19个月新高

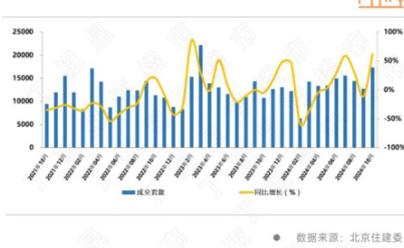
具体到城市来看，70个大中城市中，新建商品住宅销售价格环比上涨城市有7个，比上月增加4个；二手住宅环比上涨城市有8个，比上月增加8个。

二手住宅环比上涨城市中，北京环比涨幅最高，达1%。

2024年9月30日，北京大幅度放宽限购，降低首付、降低利率等，一系列政策利好发布带动了10月北京楼市走强。

10月北京二手房住宅网签17367

北京二手住宅市场成交走势



套，自从去年3月份以来，创下近19个月新高，且由于网签数据有一定的滞后性，10月中介端实际成交火热，11月的二手房住宅网签量预计也将维持高位。

从成交走势来看，2023年3月，北京二手房成交量22912套，站上高点。此后二手房的月度成交量开始下

滑，单月的成交量一直在1.5万套以下。一直到2024年7月，单月成交量终于站上1.5万套。8月、9月成交量在1.4万套。

10月的二手房住宅网签量也是8年来同期成交的最高纪录。自2017年至2023年，每年10月的二手房住宅网签量分别是：6162套，8879套，8844套，14340套，9340套，11209套，10653套。

相较之下，新房市场在政策刺激下表现不是很明显，但环比成交量也有明显提升。

据克而瑞北京区域数据监测显示，2024年10月北京新建商

品住宅新增供应2297套，环比下跌51.6%，同比上涨209.2%；成交4226套，环比上涨78.8%，同比微跌2.5%；成交均价57235元/m²，环比上涨6.7%，同比下跌4.9%。2024年1-10月北京新建商品房住宅新增供应29008套，同比下跌6.5%；成交28284套，同比下跌33.1%。

在此前多轮的政策利好支持下，北京二手房市场行情启动时间一般早于新房，成交回升幅度也普遍高于新房。

(来源：丁祖昱评楼市)

财政部：1-10月国有土地使用权出让收入26971亿元，同比下降22.9%

财政部近日公布的《2024年10月财政收支情况》显示，1-10月全国一般公共预算收入184981亿元，同比下降1.3%。其中，全国税收收入150782亿元，同比下降4.5%；非税收入34199亿元，同比增长15.3%。

分中央和地方看，中央一般公共预算收入82482亿元，同比下降3.9%；地方一般公共预算本级收入102499亿元，同比增长0.9%。

在土地和房地产相关税收中，契税4273亿元，同比下降12.2%；房产税3953亿元，同比增长18.6%；城镇土地使用税2066亿元，同比增长10.3%；土地增值税4347亿元，

同比下降8.3%；耕地占用税1136亿元，同比增长22.5%。

此外，全国政府性基金预算收支情况显示，1-10月，全国政府性基金预算收入35462亿元，同比下降19%。分中央和地方看，中央政府性基金预算收入3563亿元，同比增长4.3%；地方政府性基金预算本级收入31899亿元，同比下降21%，其中，国有土地使用权出让收入26971亿元，同比下降22.9%。

1-10月，全国政府性基金预算支出70107亿元，同比下降3.8%。分中央和地方看，中央政府性基金预算本级支出2716亿元，同比增长

29.5%；地方政府性基金预算支出67391亿元，同比下降4.8%，其中，国有土地使用权出让收入相关支出36097亿元，同比下降7%。

(来源：中房网)



国务院关于 《青岛市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复

国函〔2024〕169号

山东省人民政府、自然资源部：
你们关于报请批准《青岛市国土空间总体规划（2021—2035年）》的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意自然资源部审查通过的《青岛市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》是青岛市各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。青岛是沿海重要的中心城市，国家历史文化名城，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市。《规划》实施要坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，完整准确全面贯彻新发展理念，坚持以人民为中心，统筹发展和安全，促进人与自然和谐共生，发挥北方先进制造业基地、北方对外开放门户、国际滨海旅游目的地等功能，奋力谱写中国式现代化建设青岛篇章。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，青岛市耕地保有量不低于634.14万亩，其中永久基本农田保护面积不低于568.70万亩；生态保护红线面积不低于1705.00平方千米，其中海洋生态保护红线面积不低于984.00平方千米；城镇开发边界面积控制在2027.69平方千米以内；单位国内生产总值建设用地使

用面积下降不少于40%；大陆自然岸线保有率不低于上级下达任务，其中2025年不低于41.68%；用水总量不超过上级下达指标，其中2025年不超过12.11亿立方米；除国家重大项目外，全面禁止围填海；严格无居民海岛管理。明确自然灾害风险重点防控区域，划定洪涝、地震等风险控制线以及绿地系统线、水体保护线、历史文化保护线和基础设施建设控制线，落实战略性矿产资源等安全保障空间。

三、构建支撑新发展格局的国土空间体系。强化畅通国内国际双循环的重要节点作用，深度融入高质量共建“一带一路”，推进中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设。引领山东半岛城市群协同发展，加强青岛都市圈国土空间开发保护利用的区域协同，促进形成主体功能明显、优势互补、高质量发展的国土空间开发保护新格局。

四、系统优化国土空间开发保护格局。加快构建区域协调、城乡融合的城镇体系，推进中心城区东西两岸联动发展，推动青岛西海岸新区港产城融合发展，促进环胶州湾地区城镇集约紧凑布局。推动陆海生态协同保护，提升大泽山等地区水源涵养功能，加强大沽河流域与河口海湾的系统保

护修复，集约利用海域、海岛、海岸线资源。拓展现代都市农业空间，保护胶莱平原农产品主产区，保障现代海洋牧场建设的空间需求。完善城市功能结构和空间布局，协调产业布局、综合交通、设施配置和土地使用，优先保障先进制造业、科技创新产业发展空间需求，优化商贸等现代服务业布局。加强国际航空枢纽功能，提升国际航运等现代服务能级，加强青岛港与黄渤海区域港口功能的协同布局，完善多向联通、多式联运的对外对内通道，建设安全便捷、绿色低碳的城市综合交通体系。统筹水利、能源、环境、通信、国防等基础设施空间，积极稳步推进“平急两用”公共基础设施建设，加强海洋灾害防治，优化防灾减灾救灾设施区域布局，提高国土空间安全韧性。统筹安排城乡公共服务设施布局，引导城市紧凑布局，完善城乡生活圈，促进职住平衡；系统布局蓝绿开放空间，营造更加宜业宜居宜乐宜游的人民城市。严格开发强度管控，提高土地节约集约利用水平，统筹地上地下空间利用，有序实施城市有机更新和土地综合整治。彰显城乡自然与文化特色，健全文化遗产与自然遗产空间保护机制，保护好齐长城遗址、琅琊台遗址及崂山等风景

名胜区。加强对城市建筑高度、体量、色彩等空间要素的管控引导，保护好历史文化名城的历史城区和历史文化街区，构建文化资源、自然资源、景观资源整体保护的空间体系。

五、维护规划严肃性权威性。

《规划》是对青岛市国土空间作出的全局安排，是全市国土空间保护、开发、利用、修复的政策和总纲，必须严格执行，任何部门和个人不得随意修改、违规变更。按照定期体检和五年一评估的要求，健全各级各类国土空间规划实施监测评估预警机制，将规划评估结果作为规划实施监督考核的重要依据。建立健全规划监督、执

法、问责联动机制，实施规划全生命周期管理。

六、做好规划实施保障。山东省人民政府、自然资源部要指导督促青岛市人民政府加强组织领导，明确责任分工，健全工作机制，完善配套政策措施，做好《规划》印发和公开。青岛市人民政府要依据经批准的总体规划编制专项规划和详细规划，依据详细规划核发规划许可，加强城市设计方法运用，建立国土空间相关专项规划统筹管理制度，强化对各专项规划的指导约束；按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求，完善国土空间规划“一张图”系统和

国土空间基础信息平台，建设国土空间规划实施监测网络；建立健全城市国土空间规划委员会制度。自然资源部要会同有关方面根据职责分工，密切协调配合，加强指导、监督和评估，确保实现《规划》确定的各项目标和任务。各有关部门要坚决贯彻党中央、国务院关于“多规合一”改革的决策部署，不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划。《规划》实施中的重大事项要及时请示报告。

国务院 2024 年 11 月 9 日

(此件公开发布)

(来源：中国政府网)

国务院关于《中国（浙江）自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》的批复

国函〔2024〕168号

浙江省人民政府、商务部：

你们关于《中国（浙江）自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意《中国（浙江）自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》（以下简称《方案》），请认真组织实施。

二、《方案》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，

加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，统筹高质量发展和高水平安全，以制度创新为核心，主动对接国际高标准经贸规则，持续推动大宗商品投资贸易自由化便利化，有效发挥中国（浙江）自由贸易试验区的改革开放综合试验平台作用，全面提升大宗商品资源配置能力。

三、浙江省人民政府要强化主体责任，加强组织领导，完善工作机制，细化完善配套政策，强化风险防范化解，分步骤分阶段落实工作任务，确

保《方案》确定的目标任务落实到位。

四、国务院有关部门要按照职责分工抓好任务落实，按照国家有关规定，在政策实施、体制创新、项目建设等方面做好指导支持，帮助解决《方案》实施中遇到的困难和问题。

五、商务部要加强统筹协调，牵头做好指导服务，推动《方案》各项改革任务落实，重大事项及时按程序请示报告。

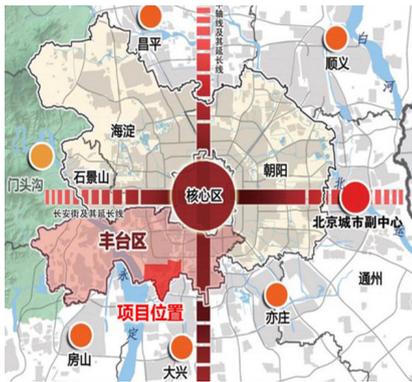
国务院 2024 年 11 月 8 日

(此件公开发布)

(来源：中国政府网)

丰台区新发地、羊坊葆台地区街区控制性详细规划 (2022年—2035年)

为落实北京城市总体规划和丰台区规划，推进绿隔地区城镇化收尾及新发地市场转型升级工作，北京市规划和自然资源委员会、丰台区人民政府共同组织编制《北京丰台区新发地、羊坊葆台地区 FT00-1524、1525、2411、2412、2414、2415 街区控制性详细规划（街区层面）（2022年—2035年）》。



新发地、羊坊葆台地区位于丰台河东地区的西南部，规划范围涉及花乡街道、看丹街道的7个村，包括6个街区，总面积约19.9平方公里。

01

功能定位

中心城区西南方向的首站门户、公园环绕繁花锦簇的宜居城区、传统产业转型发展的引领地区。

02

规模管控与功能分区

规划常住人口约8.8万人、规划就业岗位约7.8万个、规划城乡建设用地规模约855公顷、规划地上总建筑面积约758万平方米。

将规划范围划定为居住主导区、

商业商务主导区、研发生产主导区、基础设施主导区、特殊功能主导区、绿地水域主导区、混合功能主导区、一般生态主导区、林草保护主导区、水域保护主导区10类主导功能分区，塑造更有活力的城市空间。

03

空间结构

结合街区功能布局，加强生产、生活、生态空间融合，形成“一廊一轴，五区多点，城绿交融，组团渗透”的空间结构。

一廊：发展廊

提前预留立交条件，强化中关村丰台园东区、丽泽金融商务区等重点功能区与雄安新区的便捷联系。

一轴：活力轴

沿丰科路、丰园路，串联产业节点形成活力轴。

五区：生态区+建设区

生态融合发展区：结合集中连片的生态空间和特色文化底蕴，提升生态效益。

产业升级示范区：以市场转型升级为基础，夯实城市服务保障职能，促进区域协同发展。

宜居居住区：结合居住用地分布，规划多元服务设施。

多节点：生态节点+生活节点+产业节点

营造多个节点，激活区域活力，带动周边空间发展。

04

加强风貌管控

• 优化景观格局提升地区环境品质

融入丰台整体景观格局，强化内部绿色空间整合，联动永定河文化带及南苑森林湿地公园，构建“一带链四区、一轴多节点”的整体景观格局。

一带：绿隔融合带

依托良好的生态环境及连片的生态绿地，利用绿隔地区生态空间资源，打造绿隔融合带，融入区域整体景观格局中。

四区：四大主题体验活动区

构建格局清晰、层次分明、特色鲜明的整体景观意向，打造都市公园休闲区、花卉种植体验区、花卉研发展销区、生态活力体验区四个体验活动区。

一轴：生态景观轴

依托绿地资源及公共空间，在绿隔融合带中，打造一条串联生态核心节点及景观节点的生态景观轴线，链接都市公园休闲区与花卉种植体验区，激发绿色空间活力和使率。

多节点：三处生态核心节点及多处景观节点

依托综合公园打造三处生态核心节点，作为地区重要的生态活力节点辐射周边区域。同时依托各类生态资源及活力区域，打造多处景观节点，提高空间品质。

• 划定风貌区突出环境特色

结合片区功能及景观特色，对建筑风貌分类引导，划分三大风貌分区。



• 打造景观廊塑造进京新视野

加强京沪高铁、京雄城际等廊道周边景观带的塑造，对廊道两侧界面进行管控。

05

提升服务保障能力

• 解决遗留问题改善城市风貌

以葆台一级开发、羊坊棚户区改造等项目为抓手，统筹解决城市化问题，提升居民生活质量，促进区域环境进一步改善，推动经济社会的持续健康发展。

• 业态升级塑造传统产业转型引领地

引导新发地市场向数字化、智能化转型，促进物流网络、信息网络、基础设施网络深度融合，打造丰台区生活服务保障新名片。近期通过搭建交易和配送平台，打造头部指挥调度中心，远期引入科技、消费等新型业态，打造“农产品+X”模式，形成“吃住行游购娱”体的复合型产业区。



• 延续“花文化”打造特色产业集聚区

整合各类资源，形成“建设空间—生态空间”联动格局，通过花卉观

赏、举办文化节庆等形式，串联生态、文化节点，互促联动发展。

01 以花承脉	02 以花兴业	03 以花营城
传承“花文化”底蕴，整合周边文旅资源。	以特色“花文化”为基础，培育产业集群。	以产业提升生态空间效益，营造花繁宜居城区。

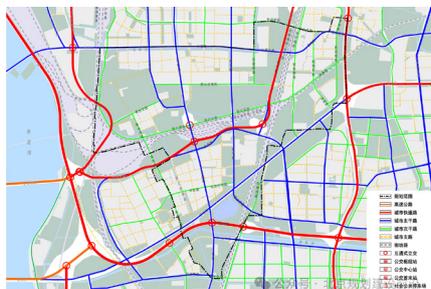
• 补充公共服务短板提升服务效能

坚持“以人定公服”，根据人群画像，明确配置重点，同时预留用地弹性，增强兼容性。

<p>构建布局均衡的基础教育设施体系</p> <ul style="list-style-type: none"> 15处幼儿园 1处九年一贯制 1处十二年一贯制 6处小学 1处初中 1处完全中学
<p>构建系统完备的医疗卫生设施体系</p> <ul style="list-style-type: none"> 2处专科医院 15处社区卫生服务站 1处社区卫生服务中心
<p>构建完善多元的养老助残设施体系</p> <ul style="list-style-type: none"> 14处养老服务设施 6处助残服务设施
<p>构建高品质的现代公共文化体系</p> <ul style="list-style-type: none"> 1处市级公共文化设施 1处街道级公共文化设施
<p>构建活力多彩的公共体育设施体系</p> <ul style="list-style-type: none"> 1处街区级体育设施 3处社区级体育设施
<p>构建安全高效、智慧共享的物流体系</p> <ul style="list-style-type: none"> 3处末端配送场所

• 完善交通体系筑牢发展基本盘

构建“四横五纵”道路系统，完善城市干路网体系；提级加密内部路网，打通铁路廊道阻隔，实现内部交通畅通便捷。



• 强化市政设施建设提升支撑能力

供水	完善供水管网 提高供水安全	雨水	构建排水格局 提升排涝能力
污水	持续雨污分流 提高污水收集	再生水	加快管网建设 有效替代新水
供热	建立多能互补 高效低碳系统	燃气	完善多源灵活 调度输配体系
供电	保障电力网架 安全韧性可靠	信息	建设万物互联 共建共享信息
环卫	打造高质量 固废收运体系		

06

开展地名规划编制

挖掘区域特色，保持区域文脉连续性，对规划范围内道路、桥梁等名称进行设计。



07

结语

新发地、羊坊葆台地区街区控规根植地区特色，围绕助力京津冀协同与保障首都供应两个关键点，聚焦城乡统筹、市场转型、盘活生态、提升风貌、补足设施等重点工作，推动生产、生活、生态空间有机融合，营造城景共融、活力开放的宜居城区。



(来源：北京市规自委)

政策研究

自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知

自然资办发〔2024〕30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：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，充分发挥国土空间规划对城中村改造的引领作用，积

极稳步推进工作，打造宜居、韧性、智慧城市，部组织制定了《城中村改造国土空间规划政策指引》。现印发给你们，请结合实际抓好落实，及时总结经验，分析问题和矛盾，重要事项及时报

告我部。

附件：城中村改造国土空间规划政策指引

自然资源部办公厅
2024年6月13日

根据相关法律法规和政策规范，制订本政策指引，旨在推动支持城中村改造的相关国土空间规划政策工作的积极稳步开展。

一、总则

（一）总体目标

坚持以人民为中心的发展思想，以推动高质量发展为主题，贯彻落实全国国土空间规划纲要，充分发挥国土空间规划对城中村改造的统筹引领作用，积极稳步推进城中村改造工作，有效消除安全风险隐患，建设宜居、韧性、智慧城市。

（二）适用范围

本指引所称“城中村改造”包括城镇开发边界内的各类城中村，具体范围由城市人民政府结合实际确定。本指引用于指导各地在各级各类国土空间规划中深化落实城中村改造相关要求。

（三）工作原则

1. 坚持规划引领、优化布局。城中村改造是城市功能布局优化、土地和空间资源配置优化过程，应坚持先规划、后建设，依法发挥国土空间规划对城中村改造的统筹引领作用，加强规划与土地政策的衔接。

2. 坚持底线约束、节约集约。落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，提高土地节约集约利用水平，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展之路。

3. 坚持系统观念、保障权益。以维护资源资产权益、尊重合法权益为出发点，统筹考虑城中村复杂的产权关系、空间布局、历史文化遗存等，实现好、维护好、发展好政府、村集体和村民、市场、新市民等相关主体利益。

4. 坚持以人为本、补齐短板。以人民为中心，有效消除各类安全风险隐患，加强环境整治，补齐设施短

板，提升基础设施韧性，改善城乡人居环境。

5. 坚持因地制宜、差异引导。从实际出发，统筹问题导向与目标导向，依据规划确定的发展定位、功能布局等，结合城中村的区位、产业、人口等特征，实施分区分类改造。

6. 坚持政策衔接、统筹推进。将城中村改造与保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设相结合，衔接低效用地再开发、全域土地综合整治等工作部署，形成政策合力。

（四）规划层级

国土空间总体规划是编制城中村改造详细规划的上位依据。详细规划是核发城中村改造规划许可、实施城中村改造活动的法定依据，应依据总体规划编制。

二、做实城中村改造的前期调查评估

（一）加强城中村资源资产调查

依托人口普查、国土调查、城市国土空间监测、地籍调查等数据基础，开展城中村基础数据、社会状况等信息的调查工作，形成覆盖全面、权威统一的城中村数据资源体系，建立调查评估与规划编制联动机制，为后续工作提供支撑。

在详细规划层面细化调查，系统进行单元内城中村基础地理信息、土地、房屋、权属、人口、经济、产业、历史文化遗存、公共服务设施和基础设施、改造意愿、专项调查等信息的摸底调查、确认和公示、核查工作。充分考虑相关部门已排查的房屋结构、消防、供用电、燃气等安全风险隐患，建立城中村基础信息台账。经审核、公布的城中村改造基础数据作为签订搬迁补偿协议的基础。

（二）开展前期体检评估

深化城中村改造体检评估，综合考虑政府、村集体和村民、市场、新市民等群体多元诉求，查找突出问题，开展资源环境、公共服务设施和基础设施等承载力评估以及安全隐患评估，加强城市安全、历史文化和生态景观保护、自然灾害、社会稳定等方面的风险影响评估。

在详细规划层面强化评估和论证的深度，综合考虑设施承载力、公共卫生安全、防灾减灾、城市通风环境、成本与效益等因素，论证改造可行性，统筹确定规划单元内建筑规模上限，可在市域内统筹平衡规划指标。统筹配置公益性用地和经营性用地，分类提出资产整备、配置、运营策略，按需编制改造资金使用方案，促进改造资金综合平衡、动态平衡。

三、在国土空间规划中统筹城中

村改造要求

国土空间规划的编制实施应根据城市发展目标、阶段特征和存量发展需要，完善城中村改造的工作内容和管理要求。对于总体规划已完成编制但尚未明确城中村改造内容的城市，应在详细规划及近期建设规划中做出安排。

（一）总体规划层面强化空间统筹安排

各地应在国土空间总体规划中因地制宜明确城中村改造的规划目标、重点区域、节奏与时序等要求，提升城市能级和核心竞争力、推进城乡区域更趋协调、促进国家战略深入实施。

确定改造目标和重点区域。按照有效消除各类安全风险隐患、推动城市高质量发展的要求，确定城中村改造目标。根据国土空间规划实施需要，划定城中村改造重点区域，按拆除新建、整治提升、拆整结合的分类确定改造方式。坚持目标导向、应改则改，优先改造位于国土空间规划确定的重点功能片区、重点发展组团的城中村。坚持问题导向、需改则改，优先改造安全风险隐患多、景观风貌差、配套短板突出的城中村。兼顾实施导向、能改可改，适时改造符合规划要求、具有政策支撑和市场动力的城中村。

做好时序安排。总体规划已完成编制但尚未明确城中村改造内容的，应当编制近期建设规划，落实总体规划，充分衔接国民经济和社会发展规划，做好实施时序安排。结合城市近期发展目标，确定城中村改造的五年规划目标与任务规模。结合重点区域划定近期城中村改造范围，鼓励位于城市重点片区，改造可行性较高、紧

迫性较强的城中村优先划入近期改造的范围，并与土地资源资产配置方案与实施计划进行衔接。结合近期改造的城中村范围，制定近期实施项目清单，并适当预留规划弹性与可实施性，明确改造面积、改造方式、年度时序等内容，指导城中村改造年度计划编制。

（二）详细规划层面细化空间管控要求

各地应积极发挥详细规划法定作用，衔接上位规划确定的管控要求、引导措施、规划目标等内容，结合城中村改造方式、详细规划管理实际与工作组织安排以及现状权属关系等，合理确定城中村改造单元，将城中村改造单元细分为“规划单元”和“实施单元”两个层次，分层编制、分级审批，也可根据工作需要，依规同步一体编制审批。

1. 规划单元详细规划明确管控要求

城中村改造规划单元详细规划以总体规划为依据，分解落实相关要求，明确规划单元的发展定位、主导功能及建筑规模总量，提出刚性管控和特色引导要求。规划单元详细规划是实施单元详细规划编制的依据，编制中应突出以下内容。

补齐设施短板。充分利用原有设施，补齐配套设施短板，优化保障性住房布局，构建十五分钟社区生活圈，兼顾单元内外设施衔接与共建共享，可与相邻区域统筹设施配套。

加强城市设计和风貌管控。提出建筑高度、天际线、重要景观节点、绿地系统与开敞空间、风廊视廊等重要廊道以及特色风貌控制等城市设计

内容。

建立正负面清单。建立针对城中村改造方式的正负面清单，区别明确相应的改造方式。对有助于优化城市空间结构、提升产业发展能级、完善城市功能、补齐重大公共基础设施、促进生态保育、历史文化保护活化等的城中村改造项目，纳入正面清单，鼓励优先改造。对有特殊保护要求、不应“大拆大建”的，制定规划监督的负面清单，加强对出现负面清单中情况的及时处置。

2. 实施单元详细规划明确规划设计要点

实施单元详细规划宜结合实施时序动态编制，是提出城中村改造项目规划条件、核发规划许可（含方案设计）的法定依据。“规划单元”“实施单元”两个层级详细规划同步合并一体编制的，应达到“实施单元”详细规划的深度，方可作为法定依据。编制中应突出以下内容。

合理划定地块。在调查评估基础上，基于资源资产，叠加地块产权信息，结合改造方式，合理划定实施地块范围。

推动土地整理。通过土地征收、土地置换、拆旧复垦、收购归宗、混合改造等方式，整合存量建设用地，可扩大至周边低效用地等，促进成片改造。

细化管控引导。确定实施单元主导功能，细化规划单元管控引导要求并落实到地块，明确地块用地性质、开发强度（容积率、建筑密度等）、绿地率、建筑控制高度，设施配建、保障性住房配建要求等。

明确实施策略。协调各类利益

主体意愿和诉求，结合项目实施机制和市场需求，研究适配的规划和土地策略。

动态维护优化。在符合上位规划刚性管控要求前提下，各地可结合实际，通过局部技术性修正或优化调整等方式，对规划单元和实施单元详细规划进行动态维护，经法定程序审批后纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

3. 规划审查要点

各地在审查涉及城中村改造单元的详细规划时，除详细规划常规审查要点外，还需重点考虑以下内容：

一是是否落实国土空间总体规划，是否与更新改造相关专项规划做好衔接。

二是是否在资源环境承载能力、公共服务设施和基础设施承载能力等评估的基础上确定规划指标。

三是实施策略是否符合相关土地政策，如涉及土地置换、土地整合，是否已取得相关权属人的初步同意意见。

四是历史文化资源、古树名木保护和利用策略是否已经专家和相关专业主管部门认可。

五是正负面清单是否保障维护群众安全和正当权益。

四、完善城中村改造实施的政策保障

建立城中村改造配套保障机制，推动落地实施。

（一）强化政府统筹力度，用好用足相关政策

充分发挥政府主导作用，强化主体责任，推动城市核心区域、安全隐患突出的城中村优先改造，保障城市

战略意图的贯彻落实。

坚持依法依规、公平公正、守牢底线红线，充分利用低效用地再开发、全域土地综合整治等相关政策，分类实施城中村改造，强化规划统领，实施依法征收，加强土地收储支撑，保障“净地”供应，探索依法实施综合评价出让或带设计方案出让，推进土地混合开发和空间复合利用，依法妥善处理历史遗留用地问题。部将加强政策运用的跟踪指导工作，对于地方工作中被实践证明有效可复制的政策，将加大力度推广。

（二）探索政策激励创新，充分保障相关主体权益

鼓励各地因城施策，探索土地混合开发、空间复合利用、容积率核定优化、跨空间单元统筹、存量资产运营等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。各地自然资源主管部门可会同有关部门按需制定适合城中村改造的地方性规划标准和规范。

充分保障村民合法权益，先行做好意愿征求、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，巩固提升村民原有生活水平。为外来人口提供经济可负担的居住空间，着力解决新市民、青年人等群体住房困难。

（三）充分发挥社会综合治理力量

坚持开门编规划，做好城中村改造的意愿征询、协调协商、方案公示等公众参与工作。鼓励引导市场力量开展渐进式整治。依托街道、社区等基层组织，搭建多元协商共治平台，构建党建引领、法治保障、政府统筹、

社会协同、公众参与的共建共治共享社会治理格局。

五、加强规划实施监督

构建数字化管理体系。充分利用各类数据资源，深化大数据、人工智能等数字技术应用。在国土空间规划

实施监测网络建设中，融合实景三维模型、视频监控、基础设备等数据，探索搭建数字管理场景，完善社区治理基础设施，辅助城中村数字化、精细化管理。

加强跟踪指导。做好与各级各类

国土空间规划衔接，将相关规划成果按程序纳入所在市级、区（县、市）级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为实施成效评估的依据。

（来源：自然资源部）

北京：拟规定居住权不得继承和转让

近日，《北京市居住权登记试行办法（征求意见稿）》（以下称“《办法》”）在北京市规划自然资源委网站公开征集意见。

据悉，该《办法》共 26 条，包括总则、首次登记、变更登记、注销登记、其他规定及附则六方面内容。

《办法》总则部分明确了办理居住权登记的法律依据、适用范围等内容。强调了设立居住权的基本要求，即设立居住权的不动产用途必须为“住宅”，居住权利人必须为自然人，并且居住权不得继承和转让。

首次登记中，明确了以合同设立和以遗嘱设立两种方式的具体办理要求；依据不动产登记有关法规规定，增加以生效法律文书设立居住权的情形；明确了已办理查封登记、预告登记、异议登记的不动产，不予设立居住权。同时，以列举方式明确不动产登记机构办理首次登记时审查的内容。

变更登记中，明确了居住权人姓名、身份证件类型或身份证件号码和居住权期限、居住权人增加或减少、

不动产转移等发生变化的情形，可以办理居住权变更登记。

关于注销登记，以列举方式明确了居住权灭失的情形，并区分具体情形规定双方或单方申请办理注销登记。除明确相应登记规范外，《居住权登记办法》同时对涉及不动产登记簿填写要求、不动产登记证明核发、居住权登记信息查询等工作予以一并规范。

此外，《办法》明确规定，同一不动产，只能设立一个居住权，不得重复设立。按照“一物一权”的基本原理，一个标的物上原则上不能同时拥有两个相互冲突的用益物权。因此，一个住宅上只能设立一个居住权。但是，居住权人可以为多个人，所有权人可以为多个自然人在自己的住宅上设立居住权，从而形成 4 居住权的共有，并且允许登记后通过居住权的变更登记增加或减少居住权人。

对于以共有不动产设立居住权的问题，根据《民法典》

的规定，共有包括按份共有和共同共有，处分共有的不动产应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。以不动产设立居住权应当属于对不动产的处分行为，而设立居住权与将不动产出售相比，对占少数份额的不动产权利人的所有权权益影响较大，其无法因设立居住权直接获得对价补偿，同时可能无法继续占有使用不动产。因此，试行期间对于共有不动产设立居住权的，宜采取全体共有人一致同意为前提的办理方式。

（来源：中证网）



自然资源部办公厅关于 依法规范做好国土调查政府信息公开工作的通知

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：

为便于公民、法人和其他组织依法获取国土调查政府信息，依据《中华人民共和国政府信息公开条例》《土地调查条例》，按照《自然资源领域基层政务公开标准指引》等有关要求，现就进一步规范做好国土调查政府信息公开工作通知如下：

一、积极开展国土调查基本信息的主动公开工作

各级自然资源主管部门应坚持以人民为中心，切实做好本行政区域国土利用现状主要数据等基本信息的主动公开工作。要依托政府网站、政务服务场所，提供耕地、园地、林地、草地、湿地、城镇村及工矿用地、交通运输用地、水域等国土调查主要地类（含二级类）统计汇总数据的检索、查阅等服务并及时更新。同时，要积极推动相关图件、文字成果的主动公开，保障广大企业和群众的相关信息需求。

二、认真做好国土调查政府信息依申请公开工作

县级自然资源主管部门要切实履行国土调查政府信息依申请公开主体责任，负责做好本区域内特定范围或具体地块国土调查地类信息的依申请公开工作。地市级及以上自然资源主管部门负责本级国土调查政府信息的依申请公开工作，对涉及县级特定范围或具体地块国土调查政府信息的公开申请，依据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（五）项规定答复申请人，告知申请人负责公开该信息的县级自然资源主管部门及联系方式；必要时，要与县级自然资源主管部门沟通，协调指导做好国土调查政府信息的依申请公开工作。对涉及跨行政区域的特定范围或具体地块国土调查政府信息的依申请公开事项，由上一级自然资源主管部门办理。

国土调查工作中形成的过程性信息、内部事务性信息，按照《中华人民共和国政府信息公开条例》第十六条有关规定执行。对于依据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（三）项以及第十四条、第十五条、第十六条规定

告知申请人“不予公开”的，应说明理由，并向申请人做好解释。

三、严格开展拟公开国土调查政府信息的保密审查

国土调查政府信息公开工作应遵循公正、公平、合法、便民的原则，坚持“谁公开、谁负责”，确保信息公开安全可靠。各级自然资源主管部门在开展国土调查政府信息公开工作中，应落实保密审查主体责任，按照自然资源领域有关保密管理规定及相关要求，严格规范做好国土调查政府信息公开前的保密审查，加强动态监测和综合评估，防范国土调查政府信息公开后因数据关联、汇聚引发泄密风险。

四、其他事项

申请公开国土调查工作从其他部门获取的相关政府信息，应按照《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（五）项规定答复申请人。

自然资源部办公厅
2024年10月30日
(来源：中国政府网)

自然资源部关于运用地方政府专项债券资金 收回收购存量闲置土地的通知

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：
为贯彻落实党中央、国务院决策

部署，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步

推动《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

二、使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于2024年12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态更新名录。

三、优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入回收收购范围。

四、市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布回收收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟回收收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。处置存量闲置土地清单是安排专项债券的基础，应当根据回收收购土地的情况动态更新。

五、土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权

人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成回收收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

六、回收收购的土地原则上当年不再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年回收收购房地产用地总面积的50%。回收收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。

运用政府专项债券资金回收收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。专项债券额度、使用、管理等有关要求，按照有关规定执行。

自然资源部

2024年11月7日

（来源：中国政府网）



北京取消普通住房和非普通住房标准

住房交易优惠税收政策进一步扩大。11月18日晚间，北京市住建委、北京市财政局、北京市税务局等三部门联合印发《关于取消普通住房标准有关事项的通知》，取消普通住房和非普通住房标准。

取消普通住房和非普通住房标准后，个人将购买2年以上(含2年)的住房对外销售的，免征增值税，个人将购买不足2年的住房对外销售的，按照5%的征收率全额缴纳增值税。《通知》自2024年12月1日起施行。

● 亮点 ●

不再区分普宅和非普宅

《通知》最大的亮点在于不再区分普通住房和非普通住房。党的二十届三中全会明确提出，充分赋予各城市政府房地产市场调控自主权，因城施策。

2023年12月，北京对从2014年起沿用了多年的普通住房认定标准进行了优化，明确从2024年1月1日起，普通住房应满足3个条件：住宅小区建筑容积率在1.0(含)以上；单套建筑面积在144平方米(含)以下；实际成交价格低于确定的价格标准，其中五环内单价低于每平方米85000元，五至六环之间单价低于每平方米65000元，六环以外单价低于每平方米45000元。

11月13日，财政部、税务总局、住房城乡建设部发布《关于促进房地产市场平稳健康发展有关税收政策的公告》(以下简称《公告》)。此次

北京发布的《通知》有关契税的表述和《公告》一致。

具体来看，对个人购买家庭唯一住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按1.5%的税率征收契税。对个人购买家庭第二套住房，面积为140平方米及以下的，减按1%的税率征收契税；面积为140平方米以上的，减按2%的税率征收契税。

值得注意的是，12月1日前，个人销售、购买住房涉及的增值税和契税尚未申报缴纳的，符合《公告》和《通知》规定的可适用执行。

● 算账 ●

改善型购房增值税能省六位数

在二手房交易中，普通住房认定标准与税收优惠挂钩，其中最主要的就是增值税。按现行政策，个人出售2年以上的普通住房，免征增值税；个人出售2年以上的非普通住房，仍需征收差额增值税，税率为5%。有市场机构估测，北京目前仍有约30%的住宅被认定为非普通住房。

“北京市普宅标准取消后，只要是满2年的住房，出售时就免征增值税。”北京一位房产中介介绍。

12月1日新政落地后，在北京买房能省多少成本？以市民邓先生为例，因为家有二胎，想置换一套面积为138平方米的房子，房款约为800万元。政策调整前，该住宅被认定为非普通住房，6年前房东以500万元购入，邓先生需缴纳增值税为15万元。

政策调整后，这笔增值税可全部节省。

在个人购买住房契税方面，如果邓先生是家庭唯一住房，调整前契税是12万元，此次调整后为8万元，节省4万元。如果是第二套房，调整前契税是24万元，此次调整后为8万元，节省了16万元。

● 分析 ●

适应房地产供求关系新变化

“当前房地产供求关系已发生重大变化，按照住房面积、容积率和房价来确定普通住房和非普通住房标准，不尽合理。”首都经济贸易大学京津冀房地产研究院院长赵秀池表示，此前在北京买套面积很小的老破小也时常被“豪宅化”，购房人承担了较高的交易成本。

“取消普通住房和非普通住房标准的划分，更多购房人得到税收、房贷等政策的优惠，购房人交易成本进一步降低。”赵秀池说，这既有利于楼市回暖，也有利于居民对美好住房愿望的实现，让购房人有更多的获得感、幸福感。

2024年以来，北京相继推出了多项楼市政策，政策推动下，近段时间，北京二手房市场交易活跃度有所提升。北京市住房和城乡建设委员会统计数据显示，10月，北京二手房网签1.7万套、均价5.23万元/平方米，环比分别增长31%和2.4%，1.7万套的网签量也创下近19个月新高，回归二手房交易“荣枯线”以上。

(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