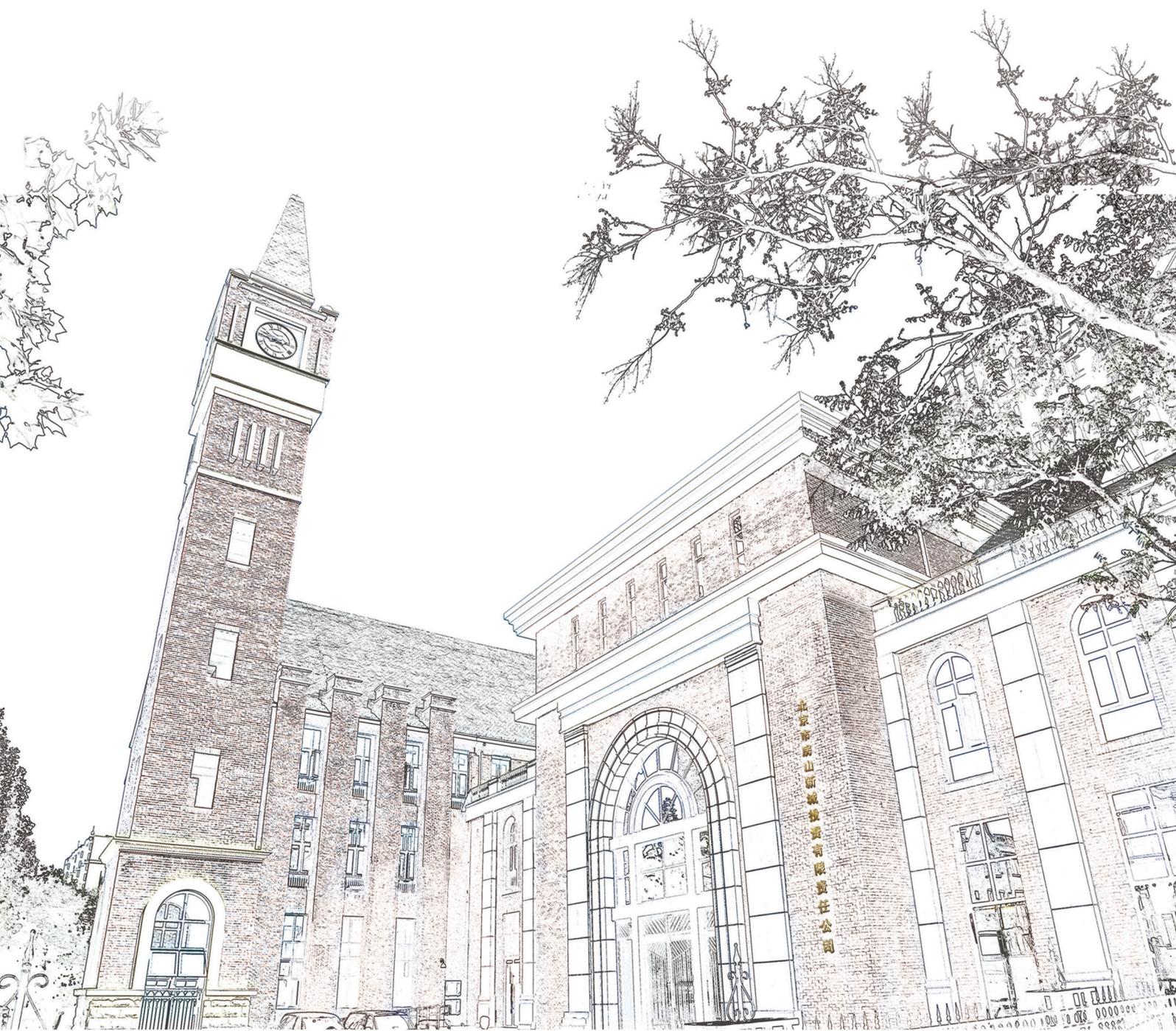
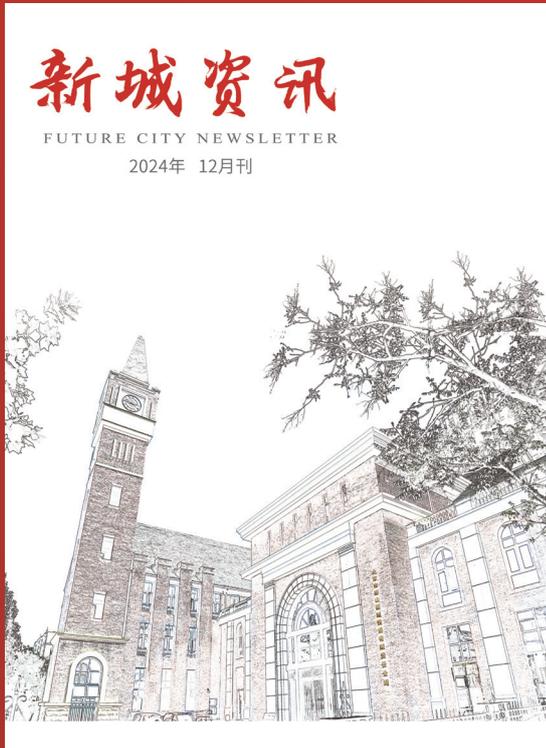


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024年 12月刊





2024 年 12 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 02-03

新城关注 Attention in Future City

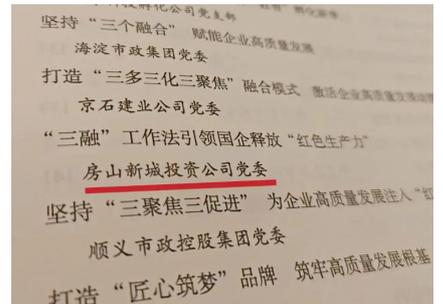
房山快讯 04-07

市场分析 08-13

规划窗口 13-20

政策研究 20-25

新城投公司党委 入选北京市党建和业务深度融合典型案例



领导与完善公司治理相统一，创新党建和业务深度融合新举措，探索了一系列做法，形成了典型经验。

一、党建工作与企业管理相融合

强化把关定向。制定公司党委前置研究事项清单、“三重一大”决策清单和系列议事规则，明确由党委会集体研究讨论企业发展规划、规章制度、职工权益等重大经营管理事项。出台《新城投公司审批权限指引》，厘清公司业务审批流程权责边界。通过前置审议，党委在土地开发、民生保障等项目中充分发挥把关定向作用。强化思想引领。坚持“书记思政课”制度，将党的创新理论、行业发展形势、企业改革发展等内容融入公司年度会和业务专题会，注重把会场“搬”到红色教育基地、重大项目一线，传达上级要求、弘扬工匠精神，分享项目经验、方法技巧，确保方向不偏航，技能有提升。强化品牌推动。打造“新城红雁”党建品牌，通过“头雁领航提升政治引领力、雁阵有序彰显基层组织力、群雁振翅增强员工凝聚力”，激发推动公司各项业务发展

11月29日，由北京市委组织部组织的党建和业务工作深度融合交流分享会在首钢园召开。会议发布了《北京市机关企事业单位党建和业务工作深度融合案例汇编》，新城投公司党委《“三融”工作法引

领国企释放“红色生产力”》典型经验收录其中。

新城投公司以助力城乡建设、推动区域发展为使命，是一家以土地开发利用和民生项目建设为主要业务的区属国企。公司党委坚持把加强党的

的强劲动力。

二、党建工作与重大任务相融合

坚持组织推动。坚持“项目推进到哪里，党组织就建到哪里”，在西城安置房等重点民生工程设置项目党支部，在项目设计、施工建设等方面统筹调度、组织推动，全力打造全市最高标准的安置房项目。坚持党员带动。充分发挥党员先锋模范作用，在“23·7”极端强降雨灾害中，组建党员先锋攻坚队，到受灾一线参与抢险救灾、摸排水毁道路，仅用3天就完成了受灾群众临时安置点701间公寓升级改造。聚焦民生实事，成立“党员尖刀班”，苦战百天完成镇江营检查站建设，将原韩村河进出京检查站外迁26公里，有效解决房山区5个乡镇20万人口每日出行难题。坚持考核联动。制定党员干部“先锋工程”等36项工作要点，细化102项清单

任务，以“年部署、季督促、月提醒”方式进行督导，将党建工作和重点项目一并进行综合考评，确保党建工作与重点项目同频共振。

三、党建工作与队伍建设相融合

发挥支部战斗堡垒作用。由分管领导和部门负责人担任党支部书记，中层干部担任支部委员，打造既懂业务又懂党建的领导团体。由业务分管领导担任新城置业党支部书记，严抓项目建设安全、质量，形成支委为头雁、党员当先锋的攻坚队伍，项目荣获“结构长城杯”金奖。发挥党员先锋模范作用。坚持“核心岗位有党员”原则，在一线培养锻炼党员。将60余名党员安排在公司建设的8个安置房项目中，牵头负责31584套460万平方米安置房的设计、施工等重要工作，通过压担子、多培训、强考核等举措使党员迅速成长。发挥党管人

才优势。选拔业务骨干从事党务工作、担任支部委员，提高政治站位及工作水平，将“孵化成功”的7名党务干部输送到市、区重要岗位，选派2名优秀党员骨干到周口店镇黄山店村任第一书记，近3年晋级晋升人员中党员占比60%，鲜明树立选人用人正确导向。

党建引领企业高质量发展，是新时代国有企业必由之路。公司党委通过“三融”工作法，达到了把准方向、创造效益、打造铁军的目标，增强了党组织引领力、凝聚力、战斗力，把党建工作转化为看得见、摸得着的“红色生产力”，实现党建工作和经营发展“双提升”。近年来，公司获得首都劳动奖状以及北京市青年文明号等荣誉。

(来源：党建工作部)

新城投公司联合房山区检察院开展“国企职务犯罪”讲座



为深入学习贯彻习近平法治思想，提升国有企业依法管理水平，加强员工法律风险防范意识和实践运用能力，助力企业高质量发展。11月29日，新城投公司邀请房山区检察院第

二监察部主任魏立娜在公司报告厅开展“国企职务犯罪”讲座，公司全体干部职工参加。魏主任从国有企业、企业人员的犯罪特点、国企人员犯罪的原因和风险点分析、国企人员刑事法律风险防控建议三方面进行了深入浅出的讲解，此次培训有效提高了大家的法治思维，增强了学法、懂法、守法、和用法意识。

(来源：法务部)

党建领航 融合创新 为房山规划自然资源事业高质量发展蓄势聚能



习近平总书记就中央和国家机关学习贯彻党的二十届三中全会精神、推动机关党建高质量发展作出重要指示，为区直机关带头学习贯彻全会精神、全面提高新时代机关党建质量指明了方向、提供了遵循。区直机关工委推出“走在前 作表率”系列报道，刊发本区部分单位在推进机关党建和业务工作深度融合工作做法，展示区直机关以机关党建高质量发展引领政治机关、首善机关、模范机关建设，在推动改革落实中充分发挥党建引领作用，以高质量机关党建服务保障新时代房山高质量发展的工作成效。

市规划自然资源委房山分局坚持党建统领、实干为先、实效为要，努力在建设模范机关上“走在前，作表率”，以高质量机关党建服务，保障房

山规划自然资源事业高质量发展。

立心铸魂，在对标看齐中把握新形势、新使命

突出“第一议题”，及时传达学习习近平总书记系列重要讲话和重要指示批示精神，党组理论学习中心组带头学习29次。扎实开展党的二十届三中全会精神学习和党纪学习教育，建立多梯度学习品牌——“房谋齐学、循‘纪’而行”，以“五个一”为抓手，拓展学纪知纪深度。夯实全面从严治党责任体系，建立年度全面从严治党党和党建工作“一本账”，形成“清单化管理、项目化跟进、精准化调度、常态化促改”的责任链条，全力推动习近平总书记重要讲话重要指示批示精神及党中央决策部署在房山规划自然资源领域落地落实。

党建引领，在服务大局中彰显新担当、新作为

切实发挥关键少数作用，领导干部带头开展“党员倾听日”活动，深入基层联系点讲解政策，现场协调解决“办证难”、地灾隐患治理等问题50余次。拓展党建工作形式，市区联动、委院一体，与市规划院、市规划自然资源委乡村规划处开展联学共建活动，形成灾后恢复重建工作合力。总结经验、政校联动，以“人才京郊行”灾后重建专项服务为纽带，与首都经济贸易大学城市学院党委签订共建协议，政校双方发挥职能优势和学科优势，积极谋划乡村和区域绿色发展之路。



坚持人民至上，组建防汛应急先锋队 and 储备人员库，建立1+N+n（“1”指应急处置工作专班；“N”指11个工作组，每个工作组按照具体职责组织开展工作；“n”指38项专项工作，每个专项工作具体落实到相应责任人）地质灾害防治工作体系，将广大党员干部集结在党旗下，筑牢群众生命安全的“红色防线”。党建引领

推动灾后重建，编制《房山区灾后恢复重建总体规划》并获市政府批准，“容缺受理+并联审批”提高重建项目审批效率，十渡应急保障中心项目成为全市首个灾后平急两用项目全流程案例，良乡大学城拓展东区10号地高中部等5个项目实现“拿地即开工”，成功办理3笔全市首例不动产登记“京津冀+晋蒙”跨省通办业务，打造“房涿”联动服务样本。

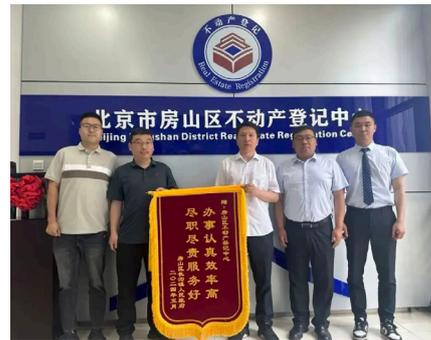


强基固本，在管党治党中力求新突破、新提升

建强支部“战斗堡垒”，深入开展党支部工作手册季度互查互评工作，激励先进，强化年度基层党建述职评议及党支部量化考核结果运用。

强化党组织班子建设，8个基层党支部顺利完成换届工作，结合区级“万名党员进课堂”“党支部云课堂”等活动，分层分类开展党务干部培训。主要领导亲自谋划，讲纪律党课并进行“以案为鉴、以案促改”警示教育，持续强化日常监督，完善“例会统筹，一清单，两台账，三抽查”纪检监察工作机制，有效发挥党风廉政建设内部监督员、党支部纪检委员的基层监督触角作用，建立月度监督检查登记台账，紧盯农村乱占耕地建房专项整治、规自领域问题整改等重点方面，做细加强监管预防腐败专项工作。加大“八小时外”监督力度，构筑“组织提醒、自我约束、家庭监管”三位一体监督网格。开展集中性“红色七月”教育活动，组织党员参观中国人民抗日战争纪念馆、中国共产党早期北京革命活动纪念馆、“明镜昭廉”明代反贪尚廉历史文化园。拧紧“思想开关”，抓好党务干部、青年干部、执法领域等关键岗位干部专题培训。第六规划和自然资源管理所荣获“全

国自然资源系统先进集体”，10名同志荣获“全市贴心服务标兵”等区级以上荣誉，3名同志参选“北京榜样”，为房山规划自然资源事业提供坚强组织保障。



重任千钧风正劲，奋楫扬帆启新程。市规划自然资源委房山分局将紧紧围绕区委的工作安排和部署，开拓创新，真抓实干，在各项中心工作和重点任务中充分发挥党组织战斗堡垒作用，在经济发展、接诉即办、民生保障等急难险重任务中推动党组织功能最优化、效能最大化，积极助力房山规划自然资源事业高质量发展。

（来源：房山区直机关工委信、市规划自然资源委房山分局）

中国少年先锋队北京市房山区第八次代表大会召开

12月12日，中国少年先锋队北京市房山区第八次代表大会在房山区会议中心召开。团市委副书记、市少工委常务副主任王泰鹏，区委副书记、组织部部长张厚明出席大会。

伴随着嘹亮的国歌和队歌声，会议正式拉开帷幕。

区委教育工委相关负责人致开幕

词，区委教育工委、区少工委相关负责人作题为《高举队旗跟党走，童心筑梦向未来，为奋力谱写中国式现代化北京篇章的房山答卷时刻准备着》的工作报告。

少先队员代表向大会献词，他们用饱满的精神状态、铿锵有力的语言深情表达了从小听党话、跟党走，传

承红色基因、立志为党成才的坚定决心，展现出房山少年儿童朝气蓬勃、积极向上与奋发向前的精神风貌。

王泰鹏在讲话中肯定了近年来房山区各级少先队组织取得的成绩，特别是全团带队工作和少先队各项工作走在全市前列，为首都少先队事业发展作出重要贡献。他强调，各位少先

队员要聚焦价值启蒙，努力成长为有
志向、有梦想的新时代好儿童。聚焦
本领提升，努力成长为爱学习、爱劳
动的新时代好儿童。聚焦品行塑造，
努力成长为懂感恩、懂友善的新时代
好儿童。聚焦实践探索，努力成长为
敢创新、敢奋斗的新时代好儿童。

张厚明代表区委向大会的召开表
示祝贺，向全区少先队员和少年儿童
致以亲切的问候和美好的祝愿。他强
调，保证少年儿童健康成长是全党全
社会的共同责任，全区各级党委和政
府要关心重视少先队工作，加强政策
支持和资源保障；要建好学校少工委，
支持辅导员队伍建设，积极为少先队
活动创造条件；各级团组织要认真履

行全团带队政治责任，抓好团队衔接。
学校、家庭和社会各界要通力协作，
主动承担责任，为少年儿童健康成长
创造良好环境。他鼓励广大少先队
员要自觉树立“从小立志报家国”
的远大理想，争做品德优良的新一
时代好队员。要自觉培育“崇德向善
看吾辈”的文明风尚，争做“房山
好邻居”的小帮手。要自觉展现“自
古英雄出少年”的昂扬风采，争做
德智体美劳全面发展的新时代好少
年。要自觉塑造“阳光自信不畏难”
的意志品格，努力成长为奋进新征
程的时代弄潮儿。

会议审议通过了关于区第七届少
工委工作报告的决议，选举产生了由

55名委员组成的第八届区少工委。

大会在嘹亮的呼号声中胜利
闭幕。

闭幕会后，新当选的55名委员
参加了中国少先队北京市房山区第
八届工作委员会第一次全体会，选举
产生了新一届房山区少工委主任、副
主任。

区领导任世强，全国少先队工作
专家，16区和经开区少办主任、少
先队总辅导员，各相关委办局、乡镇
（街道）、驻区高校负责同志，550
余名少先队员、少先队辅导员和少年
儿童工作者参加开幕式。

（来源：房山团区委、房山区委
教育工委、房山区少工委）



区市场监管局（区知识产权局）多措并举助企知识产权海外维权



知识产权保护不仅是创新驱动发展的“刚需”，也是国际贸易的“标配”。为了帮助企业更快更好发展，房山区市场监管局（区知识产权局）持续强化知识产权保护，聚焦企业发展需求，通过拓宽服务广度、挖掘服务深度、加大服务力度和提高服务精度，构建更加成熟的海外知识产权纠纷应对指导与协助机制，多措并举帮助企业海外维权，为企业发展保驾护航。

搭建“合纵连横”沟通应对机制

建立健全“合纵连横”沟通机制。汇聚知识产权人才力量，并入线上专利管理系统，打通纵向沟通渠道，强化政策对接、资源融合，达成有效沟通。引导企业充分发挥企业知识产权

部门作用，设置企业内部海外纠纷应对项目组，组内设置项目总负责人、执行负责人、知识产权工程师和流程事务人员，合理分工、各司其职，打通横向沟通模式，提高纠纷应对能力，合力实现项目推进。

精心组织开展专题培训

依托北京市知识产权公共服务中心（北京市知识产权维权援助中心）专家库、案例库、政策库资源，指导企业制定专题培训工作方案，周期性、制度化开展培训。重点对企业海外专利布局、知识产权纠纷常见问题及解决方案选取等进行分析指导，提升企业海外知识产权风险防控意识，引导企业海外知识产权风险防控意识，引导企业海外知识产权无效及诉讼应对人员常态化、体

系化开展课题研究，培养纠纷化解实务人才，提升应对能力。

协助优化海外专利布局

帮助企业协调国内外资源，联系整合第三方专业知识产权服务机构、国内外专业律师团队以及行业协会的资源，通过多方支持结成联盟，提升应对知识产权纠纷的能力，防范海外知识产权风险。协助企业将专利布局工作与企业经营目标有机结合，申请数量合理布局的海外专利，帮助企业获得有价值专利，提高海外市场运营活动中无形资产价值。截至目前，协助企业完成 30 余件专利申请，其中国内已获得授权 8 项，海外获权 3 项。

（来源：房山区市场监管局）

北京再现百亿“地王”：一线城市土地市场呈回暖迹象

11月29日，北京朝阳第二宗组团地块上架竞拍，该地块于10月15日发布预申请公告，打包推出酒仙桥、十八里店、小红门三个地块，起始价高达153亿元，打破了北京单笔土地出让金纪录，“总价地王”的王冠已经加冕，该地块最终由中海以153.32亿元收入囊中，溢价率0.21%。

这也是继今年6月朝阳区首次推出组团地块之后，又一个以组团形式出现的“巨无霸”地块。

对于目前市场上开始出现的“百亿级”地块的现象，广东省城乡规划院住房政策研究中心首席研究员李宇嘉表示，一方面地方政府想通过推出超级地王，来吸引媒体和公众的关注，从而提振土地市场的信心；另一方面，超级地块通常位于城市中心或核心地段，拥有优越的区位优势和配套设施。这些地块往往能够吸引更多的开发商和购房者，成为市场上的热点。

中海地产的拿地策略聚焦于核心城市、核心地段、核心地块，这一策略使得中海能够在优质地块上开发高品质的项目，满足高端改善型需求。通过开发高溢价、高品质的项目，中海成功打造了一系列受欢迎的高端改善型产品系，并在上海、深圳、北京等城市取得了显著的业绩。李宇嘉表示，“此次中海百亿元摘地，不仅是对其拿地策略的再次肯定，也是对其在核心地段项目库存逐渐减少后，需要新增项目储备以维持业务持续发展的战略需求的满足。通过拿超级地块，

中海能够快速补充库存，同时继续走高端路线，实现项目的热销。”

值得注意的是，随着全国楼市“止跌回稳”态势初现，土地市场也有了积极变化。不仅是北京，其他一线城市今年的高总价地块也越发突出。如11月28日，上海七批次土地拍卖收官，10宗地块全部成功出让，合计收金307.08亿元，平均溢价率达到14.71%；9月29日，广州南方面粉厂地块最终由保利发展以117.6亿元竞得，溢价率达33.4%，该地块既跻身广州总价榜单第六，单价排名也位列广州第二。

北京首推“不限价”地块

2024年以来，北京已经接连推出了3宗总价超过百亿元的巨型地块，这些地块因地理位置优越、规划建设规模庞大，受到市场极高的关注度。

11月29日，推出的北京朝阳酒仙桥、十八里店、小红门组团捆绑地块，总建设用地面积约14.7公顷，规划建设规模约39.4万平方米，起始价高达153亿元，成为目前北京最高的“总价地王”。

更值得关注的是，10月30日，北京丰台区万泉寺村棚户区改造土地开发项目FT00-0613-0024地块挂出的预申请公告显示，该用地规模约6.37公顷，规划建设规模约17.83万平方米，起始价110.54亿元。该地块除了规模较大、区位较好，这宗地还有一个重大变化，不再设置销售指

导价。这是3年多以来，北京出现的第一宗未设置地价上限和销售指导价的地块。

此外，今年6月出让的北京朝阳区酒仙桥旧改地块、孙河前苇沟组团棚改地块以及中关村朝阳园北区0017地块也吸引了众多开发商的关注和参与。该组团起始价112亿元，并且是北京首宗“住宅+产业+商业配套”地块出让。

最终，中建智地置业有限公司联合体以112亿元摘得，并打破了当时北京的土地出让历史纪录。据了解，并在4个月后推出了住宅项目，销售反响较为热烈。

北京市规划和自然资源委员会相关负责人曾表示，针对房地产市场的新变化和人民群众对优质住房的新期待，北京将进一步加大对区位条件好、公共服务设施齐全、交通出行便捷、市场需求突出区域的土地供应。同时，通过优化交易规则，推进供给侧结构性改革，吸引有实力、有能力的开发商选取高品质土地进行高质量开发建设，促进房地产市场平稳健康发展。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示，目前土地交易市场最大的特点是立足于房地产市场止跌回稳的态势，这对于土地市场发展具有非常积极的作用。当前，北京房地产市场处于回稳的良好态势，且房企当前销售状况不错，这都会使得房企拿地积极性增加。同时，对于销售市场和高端物业的看好，也会鼓励房企积极拿地和进

行项目开发，也为明年高品质住宅和复合型项目打造创造了较好的基础。

一线城市土地市场呈现回暖迹象

事实上，除了北京、深圳、广州等一线城市也纷纷推出了总价超百亿的“巨无霸”地块，土地市场呈现出回暖迹象。

11月4日，深圳公共资源交易中心发布深土交告〔2024〕32号，计划于12月2日以挂牌方式出让南山区粤海街道T107-0107地块。该地块位于深圳前海金融总部基地，挂牌起始价126.52亿元，是深圳第九宗“百亿地”。深圳上一次出让的“百亿地”是位于深圳湾超级总部基地的T207-0060，由中海在2023年6月以125.32亿元竞得。

值得注意的是，该地块取消了多项限制条件，以“价高者得”为原则确定竞得人和成交价，不限制建成后

的商品房销售价格，也不受“90/70”政策限制。

李宇嘉表示，取消各种政策附加的限制，从而给开发商让利，同时将定价权给到市场，将产品打造的话语权给到市场，让开发商根据市场的需求来决定价格和户型，能够提振开发商拿地的积极性，做到供需匹配。

不仅是深圳，广州土地市场也表现出回暖态势。9月29日，广州南方面粉厂地块经过5小时、148轮的激烈竞价，最终由保利发展以117.6亿元竞得，成交楼面价66957元/平方米，溢价率达33.4%，该地块既跻身广州总价榜单第六，单价排名也位列广州第二。

尽管一线城市土地市场有回暖迹象，但房企整体拿地力度仍然偏小。中指研究院数据显示，2024年1~11月，TOP100企业拿地总额7431.8亿

元，同比下降31.5%，相较1~10月降幅收窄7.1个百分点。

9月底以来一线城市接连一系列政策优化，市场活跃度保持较高水平，有望带动短期市场活跃度延续。中指研究院表示，“11月，北京、上海等一线城市接连出让大宗高总价地块，这些地块均由头部央企、国企摘得，带动TOP100企业拿地总额同比降幅显著收窄，但拿地企业仍集中在央企国企和地方国资，民营房企拿地仍较为审慎。”

机构表示，短期来看，土地拍卖环境持续宽松，政府在供地端及土地拍卖政策调整上更加市场化，但受限于市场处于筑底阶段，房企投资仍将以销定投。未来，市场销售能够在政策带动下逐渐企稳回升，或将带动房企投资热度上升。

(来源：中国房地产网)

11月新房供应放量成交持稳，去化率回升支撑年末翘尾

1、新增供应：30个重点城市新增供应930万平方米，环比上升35%，同比下降33%，与三季度月均相比微增4%，前11月累计同比降幅为32%。一线供应稳中微增，绝对量仍处低位，与三季度月均持平。二三线城市供应迎来放量期，环比大增42%，较三季度月均增幅为5%。

2、成交：得益于供应放量+新政策密集叠加，利好效应持续，11月成交环比微增，同比转正，为年内新高。据CRIC监测数据，11月30个重点城市整体成交1534万平方米，环比

微增3%，同比增长20%，与三季度月均值相比增长59%，前11月累计同比降幅收窄至26%。

3、项目去化：11月房企推盘积极性与10月持平，推盘量延续高位，26个重点城市11月首开和加推共计249次，环比微增3%；市场热度稳中有增，据CRIC调研数据，重点城市11月平均开盘去化率为37%，同环比涨幅分别为3pcts和7pcts；和三季度相比增幅为12pcts，延续弱复苏走势。

4、库存：30城库存面积为22684万平方米，环比下降2.6%，同比下

降6.0%。25城消化周期环比有所缩短，降幅多为10%以内，深圳、南京、合肥、郑州等因短期成交稳增，去化周期环比降幅较为显著。目前消化周期超过18个月的城市也由上月的22个降至18个，随成交复苏，库存去化压力逐步缓解。

5、二手住宅：11月，18个重点城市二手房成交面积预计为1199万平方米，环比增长16%，同比增长33%。前11月累计成交面积预计为10020万平方米，累计同比增长5%。

(来源：克而瑞研究中心)

11月一二线城市二手房价止跌转涨，三四线仍在下行

市场预期逐渐修复下，房价端也释放了积极信号。

麟评居住大数据研究院近日发布的报告显示，2024年11月100个重点城市二手住宅市场均价为14179元/平方米，环比下跌0.03%，同比下跌6.25%，同环比降幅分别较上月收窄0.56、0.15个百分点。

尽管百城二手房市场均价仍处于平稳下行区间，但其环比降幅已经连续4个月收窄。特别是自9月底开启一轮大力度的政策“组合拳”后，在很大程度上提振了房地产市场信心。

一二线城市二手房均价止跌转涨

从各线城市表现来看，11月份一二线城市二手房市场均价率先止跌转涨，三四线仍在下行。

根据报告，11月一线城市二手房市场均价为55573元/平方米，环比上涨0.03%，同比下跌5.32%；二线城市市场均价为16858元/平方米，环比上涨0.16%，同比下跌7.65%；三四线城市市场均价为9029元/平方米，同环比分别下跌4.57%和0.32%。

报告认为，重点一二线城市的政策调整对价格端形成了有力支撑，但多数弱二线及三四线城市的供求关系暂未明显缓解，房价持续下行，预计政策效应或将逐步辐射到二三线城市

从而实现房价“止跌回稳”。

36城房价环比上涨，成都、上海“二连涨”

从具体城市来看，当前多数城市房价环比仍在下跌，仅部分热点城市表现抢眼。

报告显示，11月份重点100个城市中有36个城市房价实现环比上涨，较10月份减少了3个城市；有59个城市环比下跌，其余5个城市环比持平。

从环比涨幅前十城市看，福州、常州和成都位居涨幅前三位，环比分别上涨1.94%、1.87%和1.35%。

报告指出，成都10月份以来解除了新购住房限售，同时优化购房落户等新政，有效地提振了二手房市场信心，房价预期出现较为明显的改善。上海亦是如此，11月房价环比涨幅为0.83%，已连续两个月上涨，政策效应仍在释放。

另外，从环比跌幅城市来看，前

十城市以弱二线及三四线城市居多，10个城市环比跌幅均超1%。

其中，保定跌幅居首，环比下跌2.29%；南宁和威海位列跌幅第二位和三位，环比分别下跌1.74%和1.52%；值得注意的是，嘉兴已经连续5个月进入跌幅前十，11月环比下降1.3%。

整体来看，自9月下旬促进房地产市场止跌回稳的密集利好政策输出以来，市场出现了一系列积极变化，除成交量和市场信心指数持续上升外，房价端也释放了积极信号，同环比降幅出现连续收窄趋势。

对此，麟评居住大数据研究院认为，由于本轮新政支持力度较大，效果或将会继续维持一段时间，预计短期内房价或将延续边际改善趋势，但全面止跌可能还需要时间，静待供求关系的逐步改善以引导价格进一步企稳。

(来源：中房网)

表：2024年11月二手住宅市场均价涨跌城市TOP10

涨幅前十城市			跌幅前十城市		
城市	市场均价 (元/㎡)	环比涨幅	城市	市场均价 (元/㎡)	环比跌幅
福州	25057	1.94%	保定	8571	-2.29%
常州	16316	1.87%	南宁	11443	-1.74%
成都	17671	1.35%	威海	10454	-1.52%
长沙	12043	1.28%	赣州	10599	-1.43%
张家口	6972	0.94%	赤峰	7478	-1.40%
金华	17763	0.91%	连云港	10111	-1.36%
上海	58804	0.83%	泉州	16402	-1.34%
淄博	8328	0.81%	泰州	10433	-1.33%
大连	13874	0.70%	嘉兴	17827	-1.30%
苏州	26419	0.70%	盐城	10995	-1.23%

数据来源：麟评居住大数据研究院

政治局会议：稳住楼市股市

12月9日，中共中央政治局召开会议，分析研究2025年经济工作。

会议强调，做好明年经济工作，要以新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实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，扎实推动高质量发展，进一步全面深化改革，扩大高水平对外开放，建设现代化产业体系，更好统筹发展和安全，实施更加积极有为的宏观政策，扩大国内需求，推动科技创新和产业创新融合发展，稳住楼市股市，防范化解重点领域风险和外部冲击，稳定

预期、激发活力，推动经济持续回升向好，不断提高人民生活水平，保持社会和谐稳定，高质量完成“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础。

会议指出，明年要坚持稳中求进、以进促稳，守正创新、先立后破，系统集成、协同配合，实施更加积极的财政政策和适度宽松的货币政策，充实完善政策工具箱，加强超常规逆周期调节，打好政策“组合拳”，提高宏观调控的前瞻性、针对性、有效性。要大力提振消费、提高投资效益，全方位扩大国内需求。

要以科技创新引领新质生产力发

展，建设现代化产业体系。要发挥经济体制改革牵引作用，推动标志性改革举措落地见效。要扩大高水平对外开放，稳外贸、稳外资。要有效防范化解重点领域风险，牢牢守住不发生系统性风险底线。

要持续巩固拓展脱贫攻坚成果，统筹推进新型城镇化和乡村全面振兴，促进城乡融合发展。要加大区域战略实施力度，增强区域发展活力。要协同推进降碳减污扩绿增长，加快经济社会发展全面绿色转型。要加大保障和改善民生力度，增强人民群众获得感幸福感安全感。

(来源：中房网)

国家统计局：11月商品房销售面积、金额同比回正，行业核心指标“筑底”

11月国民经济稳步回升，积极变化进一步增多。

在12月16日国家统计局公布的前11月宏观经济数据中可以看出，国民经济延续9月份以来回升态势，工业增长加快、以旧换新推动消费持续增长。

房地产层面，随着9月以来存量和增量政策组合拳相继落地见效，10月份房地产市场出现积极变化，11月份楼市交易更趋活跃，市场预期改善，继续向着止跌回稳的方向迈进。

具体有以下几方面表现：

1、11月新建商品房销售面积和

销售金额同比回正，分别增长3%和1%，前11月商品房销售面积和金额降幅较前10月分别收窄1.5和1.7个百分点。

2、新开工面积止跌回升，环比上升17%；房企竣工面积环比增加19%，且已连续两个月环比上升。

3、与去库存同步，土地成交、施工面积、投资规模均在合理收窄区间之内。

4、房价出现积极信号，一手房价同比降幅出现收窄，为年内首次，且一手房房价指标回暖明显好于二手房。

国家统计局新闻发言人、国民经济综合统计司负责人付凌晖表示，在各项政策作用下，11月份房地产市场积极变化增多，市场信心得到提振，止跌回稳动能在增强，后期走势有望继续改善。

同日，中央财办在中央经济工作会议解读中明确，随着各项政策措施全面落地并持续发力，市场会进一步回稳，行业会加快回暖，房地产发展新模式将加快构建、房地产高质量发展也将逐步实现。

11月经济稳步回升，个人房贷规模企稳上行

得益于宏观政策组合效应继续显现，11月份国民经济各项指标持续转好，主要指标加速向好，国民经济延续9月份以来回升态势。

11月份，全国规模以上工业增加值同比增长5.4%，比上月加快0.1个百分点；环比增长0.46%。社会消费品零售总额43763亿元，同比增长3.0%，环比增长0.16%。全国居民消费价格（CPI）同比上涨0.2%；环比下降0.6%。

从11月金融数据来看，M1同比下降3.7%，跌幅进一步收窄，M2同比增速回落至7.1%。本月M1-M2增速差距进一步减小，进一步确立了10月份以来的下降趋势。

值得注意的是，住户贷款增速近期已在上升，主要是来自于个人房贷企稳回升，税费减免等需求侧扶持政策的出台，有力地加强了房地产市场和居民信心恢复，10月份以来提前还款现象已有所减少，提前还款额占个人住房贷款余额的比重明显低于一揽子增量政策出台前的8月。

11月商品房销售面积、金额同比回正

11月，新房市场交易数据持续向好。

国家统计局数据显示，前11月销售面积和销售金额分别为8.6118亿平方米和8.5125万亿元，同比分别下降14.3%和19.2%，降幅较前10月收窄了1.5和1.7个百分点。

单月来看，11月新建商品房销售面积8188万平方米，同比上升3%，销售金额为8270亿元，同比上升1%。

住建部统计数据显示，10月、11月全国新建商品房交易网签面积

连续两个月同比环比双增长。

新房市场的热度延续，主要是得益于四限取消，加之普宅非普宅标准取消，进一步促进了中高端房产意向客群的信心回升。与此同时，住建部、财政部扩大城中村改造支持范围，自然资源部推动运用专项债收购存量闲置土地，持续推进行业去库存发展预期向好。11月典型城市项目平均去化率达到41%，环比上涨7个百分点，年内首次达到四成以上。

70城一手房价同比降幅年内首次收窄



统计局发布数据显示，各线城市市同比降幅今年以来首次均收窄，整体来看一手房价的同比降幅也在2024年11月首次出现了收窄。

具体来看，11月份，一线城市新建商品住宅销售价格同比下降4.3%，降幅比上月收窄0.3个百分点；二手住宅销售价格同比下降8.0%，降幅收窄1.6个百分点。

二线城市新建商品住宅销售价格同比下降5.8%，降幅比上月收窄0.2个百分点；二手住宅同比下降8.4%，降幅收窄0.4个百分点。

三线城市新建商品住宅销售价格同比下降6.5%，降幅收窄0.1个百分点；二手住宅同比下降8.8%，降

幅收窄0.2个百分点。

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，11月份房价下跌趋势持续趋缓。新房整体较2021年初下降7.2%，二手房较2021年初下降16.3%。



新开工环比回升，竣工面积连续两月环比增加

1—11月份，房地产开发企业房屋施工面积726014万平方米，同比下降12.7%。其中，住宅施工面积508389万平方米，下降13.1%。房屋新开工面积67308万平方米，下降23.0%。其中，住宅新开工面积48989万平方米，下降23.1%。房屋竣工面积48152万平方米，下降26.2%。其中，住宅竣工面积35197万平方米，下降26.0%。

11月新开工面积6081万平方米，环比上升17%，止跌回升，同比下降23%，降幅进一步扩大。主要是年末四季度土地出让面积的增加。

就现阶段发展趋势来看，在施工面积回落到合适规模之前，新开工同比的持续低位有利于行业发展预期的持续稳定。

11月房企竣工面积为6157万平方米，环比增加19%，连续两个月环比上升，同比下降39%。累计同比下

降 26.2%，较前 10 月扩大了 2.3 个百分点。

对比年内走势来看，得益于行业资金面的转好，保交楼、保交房等工作的持续推进，11 月竣工规模持续环比上升。不过同比来看，受前期销售规模下降、以及行业施工规模收缩影响，竣工面积仍在持续回落。

11 月投资额同比降 10.4%，开发规模与行业库存同步压降

1-11 月，全国房地产开发投资 93634 亿元，同比下降 10.4%，降幅较 10 月份扩大 0.1 个百分点。11 月单月房企开发投资 7325 亿元，环比下降 4%。

本月土地投资规模延续周期性上行，11 月全国 300 城经营性土地成交面积 1.6 亿平方米，环比上升 53%，主要是受土地成交周期性影响，同比来看仍下降 10%。

2024 年以来，房地产开发投资持续高于商品房销售金额，一方面是

受到大量在建的无收益甚至“负收益”的保障房影响，另一方面更多的还是因为积压了大量的未竣工项目，这些项目也是当前行业库存规模的最大来源。

全国房地产开发投资额月度走势



备注：自2023年4月起，统计局修订了房地产数据累计同比数据的统计口径，与统计局往期发布数据不可比

数据来源：国家统计局

在目前的行业周期下，房地产投资的同比下行，其实也代表着行业库存压力的减轻、施工规模正在恢复到与销售规模更匹配的水平。从这一角度来看，房地产开发投资下降也是行业出清库存的体现之一。对标 2017-2020 年间的行业投资 - 销售数据比例来看，房地产开发投

资的下行还将持续一到两年时间。

中央经济工作会议定调持续用力推动房地产市场止跌回稳，货币政策重提“适度宽松”，地方债务压力有望进一步减轻，“严控增量”、“盘活存量”可得到更加坚决有力的执行，行业去库存的步伐将迎来进一步提速，企业与购房者预期也将进一步企稳。

聚焦行业数据，在行业指标周期性因素和中央进一步加强“稳市场”政策的扶持下，12 月成交、房价等指标有望持续改善：预计单月商品房销售面积、金额将创下年内新高，累计同比降幅将延续收窄，行业资金面的改善、以及土地规模的有序调降，也将推动施工、竣工指标进一步转好，助力行业库存指标持续改善。对于新开工和开发投资而言，得益于市场信心的提振，相关增速指标也有望延续向好趋势。

(来源：丁祖昱评楼市)

规划窗口

南京印发《南京市国土空间专项规划编制和审批管理办法》

宁政办发[2024]52号

各区人民政府，江北新区管委会，市府各委办局，市各直属单位：

《南京市国土空间专项规划编制和审批管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南京市人民政府办公厅

2024年11月15日

第一章 总则

第一条为贯彻落实《中共中央国务院关于建立国土空间规划体系并监督实施的若干意见》（中发〔2019〕18号）、《中共江苏省委江苏省人民政府关于建立全省国土空间规划体系并监督实施的意见》（苏发〔2019〕30号）、《江苏省国土空间规划委员会办公室关于加强国土空间专项规划统筹管理的通知》（苏规委办〔2024〕1号）等要求，进一步规范全市国土空间专项规划编制和审批管理，统筹保障各行业发展合理空间需求，根据《南京市国土空间规划条例》第十六条规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条本市行政区域内国土空间专项规划（以下简称“专项规划”）的编制和审批管理，适用本办法。法律法规另有规定的，从其规定。

本办法所称专项规划，是指在国土空间总体规划（以下简称“总体规划”）指导约束下，针对特定区域或特定领域，为体现特定功能，对国土空间保护、开发、利用、修复作出专门安排的相关专项规划，是国土空间规划体系的重要组成部分。

专项规划包括自然保护地等特定区域专项规划及跨行政区域或流域的国土空间规划，以及交通、能源、水利、教育、文化、体育、医疗、养老等系统使用国土空间的特定领域专项规划。

第三条专项规划编制和审批管理应当遵循下列原则：

（一）依法管理。专项规划的编制和审批应当遵从政策法规、相关标准规范和行业管理规定。专项规划要

遵循总体规划，不得违背总体规划强制性内容，涉及空间利用的内容要统筹纳入国土空间详细规划（以下简称“详细规划”）。不得以专项规划替代详细规划作为出具规划条件、核发规划许可等国土空间规划实施管理的直接依据。不在国土空间规划体系之外另设其他空间规划，不得以战略研究、行动计划、片区策划、实施方案等替代专项规划。

（二）底线约束。专项规划涉及空间利用的内容及有关技术标准，应当以国土空间规划“三区三线”划定成果为依据，严守粮食和能源资源安全底线，落实同级总体规划的约束性指标和空间管控要求。

（三）统筹协调。各行业主管部门要按照“统一底图、统一标准、统一规划、统一平台”的要求编制专项规划，加强部门协同和技术论证，并与国土空间规划标准相衔接。专项规划要与总体规划确定的目标、指标、空间发展战略等保持一致；要衔接现行有效详细规划和其他专项规划，妥善解决各类空间矛盾冲突，科学合理进行空间布局和要素适配。

（四）节约集约。将节约集约用地理念贯穿于专项规划编制和实施监督全过程，挖潜盘活复合利用存量空间，科学测算精准落位增量空间，合理确定空间需求及空间管控要求。

第二章 目录清单管理

第四条专项规划实行目录清单动态管理。凡未纳入目录清单的专项规划，各级人民政府不予审批。

合理确定专项规划编制数量和类型，原则上一个特定领域编制一项系统使用国土空间的专项规划纳入目录

清单。

属于各行业主管部门日常工作，任务实施期限较短的或不涉及系统使用国土空间的规划，原则上不纳入目录清单。

第五条市规划和自然资源行政主管部门会同相关行业主管部门根据实际需求制定专项规划目录清单，报市人民政府批准后实施。

牵头组织编制单位依据目录清单，可结合实际工作需求适时组织编制某项专项规划。

第六条未纳入目录清单的专项规划，但根据国家、省、市有关规定和工作要求确需编制的，或需对已纳入目录清单的专项规划调整、取消的，由相关行业主管部门向市人民政府提出更新申请，并附相关依据，经市人民政府批准后，由市规划和自然资源行政主管部门动态更新目录清单，原则上每年更新不超过一次。

第三章 规划编制

第七条生态保护和修复、城市综合交通、轨道交通线网、地下空间等专项规划由市规划和自然资源行政主管部门牵头会同相关行业主管部门组织编制；自然保护地和交通、能源、水利、教育、文化、体育、医疗、养老等涉及空间利用的某一领域专项规划，原则上由相关行业主管部门牵头会同市规划和自然资源行政主管部门组织编制。

牵头组织编制单位应当负责专项规划的项目预算及其绩效管理，落实规划编制过程中的意见征询、专家论证、审查报批、成果公布、成果入库等要求。

第八条专项规划启动编制前，牵

头组织编制单位应当将规划名称、规划目的、编制依据、规划期限、编制内容等信息，以及系统使用国土空间的有关需求，主动告知市规划和自然资源行政主管部门。

市规划和自然资源行政主管部门应当提供该专项规划所需的国土空间规划成果资料，明确专项规划成果与国土空间规划“一张图”的衔接要求，包括相关的国土空间底图、底数、底线等基础数据，空间定位基准、用地分类标准、制图规范、数据入库标准等规范性要求，以及该专项规划应当遵循的国土空间约束性指标和空间管控要求等。

第九条专项规划成果一般由文本、图件、数据库及附件构成。

成果内容应当遵循本行业相关要求，加强与国土空间规划的衔接，其中涉及国土空间保护、开发、利用、修复的，应当集中形成“国土空间规划专章”，一般包括下列内容：

（一）规划目标。衔接落实总体规划，结合上位专项规划要求和行业发展需求，提出规划目标与实施战略，并细化明确分阶段目标。

（二）空间需求和布局。结合规划期限内发展需求，在坚持底线约束的前提下明确总体空间格局，科学合理统筹配置空间资源要素，最大限度明确本领域（区域）涉及空间利用的规模、范围、布局、用途。涉及具体重大项目需要精准落地的，可编制详细规划深度的具体用地图则；暂时无法精准落地的，可采用“点位”或“线位”预控的方法，做好空间预留安排。

（三）约束性指标和空间管控要求。提出本区域、领域的有关空间

约束性指标，明确关于战略管控、资源安全、要素保障、空间管制等要求，以及规划项目用地范围内的管控要求。

（四）根据实际需要补充的其他内容。

第十条专项规划的规划期限应当与同级总体规划的期限相衔接，近期规划期限应当与国民经济和社会发展规划期限相适应。

第十一条专项规划编制过程中，牵头组织编制单位应当广泛征询相关部门、专家和社会公众的意见建议。规划草案应当按照政府信息公开有关要求予以公告，公告时间不得少于30日。

第四章 审查报批

第十二条专项规划报批前，应当取得市规划和自然资源行政主管部门出具的“国土空间专项规划核对意见”。

市规划和自然资源行政主管部门依据牵头组织编制单位提交的规划成果文本、图件、数据库及附件，依托国土空间规划“一张图”实施监督系统，重点对规划成果中涉及国土空间利用的内容开展规范性和技术性核对。规范性核对的主要内容是：规划成果数据中相关空间性要素是否符合国土空间规划“一张图”数据入库相关标准、规范要求。技术性核对的主要内容是：专项规划涉及国土空间保护、开发、利用、修复的空间布局、核心指标、管控要求等与国土空间规划强制性内容是否存在矛盾冲突，是否对国土空间规划实施产生重大影响；与已入库的专项规划是否相互协同，有无空间矛盾冲突。

专项规划未经规划核对或者经核对未通过的，不得提交报批。

第十三条专项规划原则上由牵头组织编制单位报同级人民政府审批。根据有关法律法规规定，报市人民政府审批的，应当按照市城乡规划委员会工作规则予以审议。

第十四条专项规划经法定程序批复后，牵头组织编制单位应当在30日内向社会公布。

第十五条市规划和自然资源行政主管部门基于国土空间基础信息平台建立专项规划成果数据库，并会同相关行业主管部门做好数据库动态更新维护工作。

专项规划经法定程序批复后，牵头组织编制单位应当在30个工作日内将规划成果提交市规划和自然资源行政主管部门入库，将空间性要素纳入国土空间基础信息平台，叠加到国土空间规划“一张图”实施监督系统管理。

对于本办法印发前已批复且纳入目录清单的专项规划，各行业主管部门应当评估其与现行有效国土空间规划的符合性，符合要求的，应当及时提交规划成果入库；不符合要求的，应当及时开展修编，按程序报批和入库。

第五章 附则

第十六条各级人民政府和专项规划组织编制单位按照“谁牵头编制、谁负责实施”和“谁组织审批、谁负责监管”的原则，开展专项规划实施监管和定期评估。

第十七条任何单位和个人不得擅自修改依法批复的专项规划。确需修改的主要情形包括：

(一) 国家和省重大战略实施、重大政策调整、重大项目建设，以及行政区划调整涉及修改的；

(二) 总体规划或上位专项规划发生重大修改的；

(三) 行业标准变化严重影响设施配置规模和空间布局的；

(四) 其他经评估确需修改规划的；

(五) 法律法规规定的其他情形。修改专项规划须由牵头组织编制

单位对规划修改的必要性、可行性进行充分论证，将论证成果作为报批要件随规划修编成果一并按原审批程序报批、入库。

第十八条在不违背总体规划强制性内容，不涉及专项规划约束性指标和空间管控要求的前提下，在专项规划实施过程中，原牵头组织编制单位可向市规划和自然资源行政主管部门提出技术修正申请，对专项规划成果中技术性内容进行深化细化或局部调

整。技术修正成果经规划核对通过后，由市规划和自然资源行政主管部门定期纳入专项规划成果数据库进行动态更新维护，原则上一年内不超过一次。

第十九条本办法自2024年12月1日起施行，有效期至2029年11月30日。

2024年11月18日印发

(来源：南京市规划和自然资源局)

北京市房山区长沟镇国土空间规划获得批复

01

引言

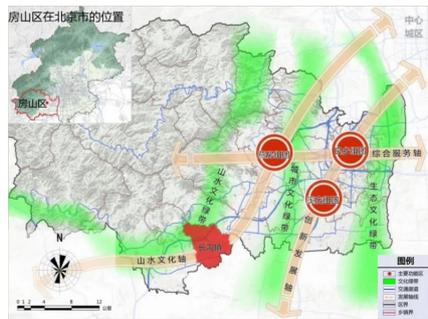
近日，《北京市房山区长沟镇国土空间规划(2020年-2035年)》(以下简称《长沟镇规划》)获得批复。长沟镇位于房山区南部，是唯一以基金为主导产业的国家级特色小镇，拥有北京长沟泉水国家湿地公园，有“京西南第一水乡”之称。《长沟镇规划》牢牢把握房山区“三区一节点”功能定位，充分发挥长沟镇的生态人文优势、产业资源优势，以基金小镇建设为发展契机，优化镇域空间资源配置，实现生态文明、城乡融合发展。

02

基本情况

长沟镇位于北京市房山区南部，东南与河北省涿州市接壤，北邻韩村

河镇，西邻大石窝镇。镇域规划面积约39.03平方公里，下辖18个行政村和2个社区。



03

功能定位

长沟镇是京保石发展轴上的门户节点，是房山区“南沟”重要乡镇，立足百姓对美好生活向往，强化城镇宜居特性，提升基础设施水平，推进科技金融创新发展，将长沟镇定位为：自然山水格局、历史文化积淀与特色金融、文化旅游交相辉映的**国家级特**

色小镇，金融带动、创新协同、湿地文化、自然野趣、宜居宜业宜游。

04

发展规模



05

优化空间格局

构建“**两廊两水、三轴三核、六区多节点**”的总体空间格局。

两廊：一体化交通廊、南水北调生态廊。

两水：北泉水河、南泉水河。

三轴：沿房易路的城镇联动发展轴、沿云居寺路的文化旅游发展轴、沿长双路的田园综合发展轴。

三核：城镇综合服务核心、文化旅游服务核心、基金小镇服务核心。

六区：城镇宜居生活区、商贸人文交融区、基金产业集聚区、湿地民俗体验区、产业服务示范区、生态旅游度假区。

多节点：民俗体验节点、特色商业节点、生态旅游度假节点。

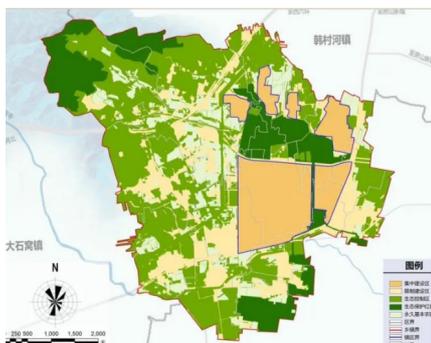


06

全域空间格局

三区三线：永久基本农田面积不低于 4.76 平方公里，生态保护红线面积约 6.32 平方公里，城镇开发边界面积约 5.82 平方公里。

两线三区：集中建设区面积约 5.82 平方公里，生态控制区面积约 25.94 平方公里，限制建设区面积约 7.27 平方公里。



07

完善生态格局

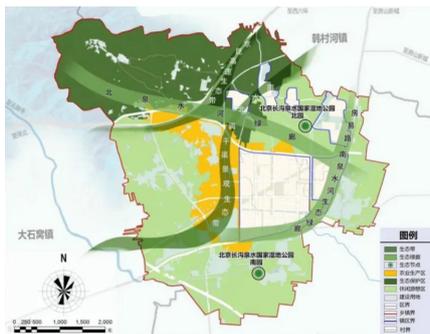
构建“**两带、两廊、双园、三区**”的全域绿色空间体系。

两带：京昆高速生态带、南水北调干渠景观生态带。

两廊：北泉水河绿廊、房易路-南泉水河生态绿廊。

双园：北京长沟泉水国家湿地公园-北园、北京长沟泉水国家湿地公园-南园。

三区：农业生产区、生态保护区、休闲游憩区。



08

促进产业发展

专注于基金相关行业及服务，搭建人才金港，引进并留住人才，打造与首都定位相匹配的“财富管理微中心”。



构建以“基金业、高端旅游服务业”双核驱动的现代化产业体系，打造以人为核心、以人带产、以产带镇的人、产、镇融合发展新格局。

09

加强城乡统筹

6 个城镇集建型村庄，坟庄村探索新型城镇化模式、12 个整治完善型村庄，引导美丽乡村建设和发展。

10

彰显城镇风貌

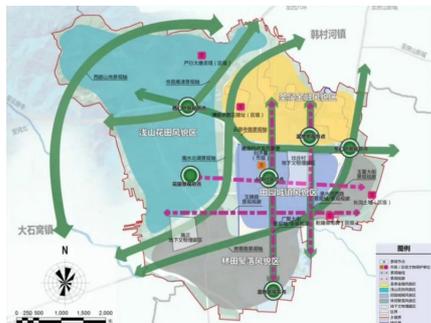
打造圣泉环镇、人文辉映、林田交融的“现代生态田园小镇”风貌形成圣泉金融、田园城镇、林田聚落、浅山花田四个风貌分区。

圣泉金融风貌区：以泉水湿地景观为特色。

田园城镇风貌区：以城镇人居环境景观为特色。

林田聚落风貌区：以平原村落及生态、滨水景观为特色。

浅山花田风貌区：以山地村落及花田景观为特色。



11

全域民生保障

紧扣“七有”“五性”，优化基础设施，提升规划韧性。

均衡全面的公共服务设施

规划新增基础教育设施7处、医疗设施2处、养老设施4处、文化设施2处、体育设施2处。



高效便捷的交通网络



完善“三横两纵”交通骨架，打造结构合理、便捷有序的绿色综合交通体系。

绿色低碳的市政基础设施

构建智能高效、安全可靠、适度超前的市政基础设施体系，提升运行保障水平。规划新增市政设施6处、扩建2处。



坚韧稳固的公共安全系统



构建安全可靠的保障体系，提升全镇防灾减灾设施的保障能力。规划新增一级普通消防站1处、紧急避难场所4处、固定避难场所3处。

12

强化实施保障

近期聚焦镇中心区北部基金小镇片区建设，推动北京长沟泉水国家湿地公园生态保育区、恢复重建区等保护与修复项目有序实施，并加快长双路道路实施工程建设，实现区域交通快速衔接。

《长沟镇规划》坚持以人民为中心，秉承新发展理念，落实生态优先、文化传承、城乡统筹自然资源全域全要素管控等原则，优化镇域空间结构，加强产业创新引领，完善服务设施体

系，引导和美乡村建设，推进国土空间综合整治，提升生产、生活、生态空间品质，推动实现房山区建设生态宜居示范区、科技金融创新城的新时代目标要求。



(来源：北京规划自然资源)

北京市房山区周口店镇国土空间规划获得批复

01

引言

近日，《北京市房山区周口店镇国土空间规划(2020年-2035年)》(以下简称《周口店镇规划》)获得批复。周口店镇是世界文化遗产北京人遗址所在地，文化底蕴深厚，生态本底优越。《周口店镇规划》坚持以人民为中心，落实生态优先、文化传承城乡统筹、自然资源全域全要素管控等原则发挥周口店镇的历史文化资源优势，将周口店镇建设为人与自然和谐共生的国际文旅小镇。

02

基本情况

周口店镇位于北京市房山区中部，东侧紧邻燕房组团，东南邻石楼镇，西南邻韩村河镇，西北邻霞云岭乡、南窖乡，北邻佛子庄乡。镇域规划面积约120.99平方公里，下辖24个行政村和5个社区。



03

功能定位

人与自然和谐共生的国际文旅小镇

04

发展规模

2035年规划常住人口约4.6万人，2035年规划城乡建设用地约12.63平方公里、2035年规划建筑规模约511万平方米。

05

优化空间格局

充分考虑全域自然与文化资源禀赋、城镇发展基础，构建“两心两团、

三轴三区”的整体空间结构。

两心：周口店遗址文化核心、幽岚山生态核心。

两团：北部镇区组团 - 行政服务、文化交流，南部镇区组团 - 综合配套、宜居社区。

三轴：东侧历史研学文化轴、西侧山水生态休闲轴、平原综合联动发展轴。

三区：以历史文化遗产为特色的北区、以自然生态资源为特色的西区、以生态田园为特色的平原区。



06

强化空间管制

三区三线：永久基本农田约 3.88 平方公里 (0.58 万亩)，生态保护红线约 10.79 平方公里，城镇开发边界约 4.30 平方公里。

两线三区：生态控制区约 106.24 平方公里，限制建设区约 10.45 平方公里，集中建设区约 4.30 平方公里。

07

构建生态格局

开展生态要素评价，划定综合生

态安全格局，形成“三区、四廊、三节点”的生态空间结构。

三区：生态保护区、农业生产区、休闲游憩区。

四廊：夹括河生态廊道、周口店河生态廊道、南水北调生态廊道、京原铁路生态廊道。

三节点：幽岚山节点、周口店遗址节点、生态农业观光园节点。

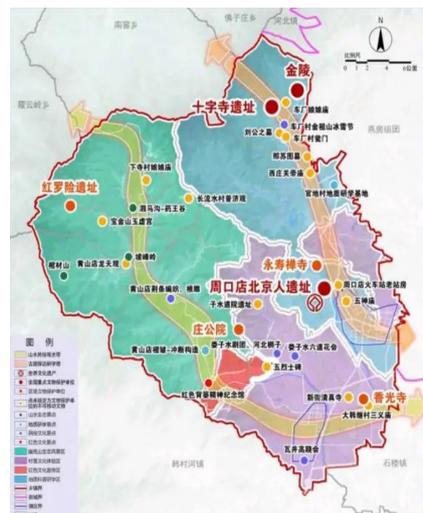
08

展现文化魅力

构建集古源文化、红色文化、地质文化山水文化、民俗文化于一体的全域多元文化格局，塑造“两带、四区”的文化保护利用体系。

两带：古源探访研学带、山水民俗观光带。

四区：幽岚山生态风景区、村落文化体验区、红色文化宣传区、地质科普研学区。



09

发展特色产业

围绕周口店“北京人”核心品牌，形成“1+2+3”的全域产业发展体系。



10

加强城乡统筹

4 个城镇集建型村庄，探索新型城镇化模式，1 个特色提升型村庄，以黄山店村为试点创建首批百千示范村，19 个整治完善型村庄，引导美丽乡村建设和发展。

11

塑造特色风貌

强化周口店山水镇村交融的空间格局与形象底色，构建“一带、两廊、四区、多点的镇域风貌格局。

一带：京周路 - 房易路活力城镇风貌带。

两廊：周口店河文化探源悠游走廊、夹括河山水人家风情走廊。

四区：西部多彩山林风貌区、北部魅力人文风貌区、东部生态田园风貌区、南北宜居小镇风貌区。

多点：新时代周口店十大胜景。

12

完善服务体系

构建覆盖城乡、优质均衡的公共服务体系

规划新增独立占地幼儿园 3 处、

医疗设施 1 处、养老设施 1 处、文化设施 2 处、体育设施 2 处，迁建医疗设施 1 处、养老设施 1 处。

建设快速反应、保障有力的公共安全体系

形成“外防山洪，内保排水”的防洪排水总体格局。新建普通消防站 1 座。规划固定避难场所 2 处，布置紧急避难场所 5 处。

构建通达、高效、绿色的综合交通体系

构建“四横三纵”公路骨架，多措并举完善旅游交通基础设施，构建“胜南路 - 周胜路 - 房易路”生命走

廊联络线。

建设安全可靠、绿色低碳的市政设施体系

落实绿色、低碳、生态的基础设施建设理念，健全市政基础设施建设提升综合承载能力。新建市政设施 16 处，扩建 2 处。

13

强化实施保障

近期重点围绕北镇区组团开展项目实施加快推动周口店国家考古遗址公园封闭管理区、主要门户区、展示节点建设，推进周口店镇国家乡村振

兴示范区建设，有序谋划、实施黄山店等首批百千示范村创建项目。

周口店镇将坚持科学配置资源要素，加强自然资源和生态保护，提升生产、生活、生态空间品质，提高宜业宜居水平；坚持文化传承和城市特色风貌塑造并重，加强周口店遗址保护，强化周口店镇特色，展现文化魅力；坚持城乡统筹、均衡发展、多规合一在乡镇域层面实现“一张蓝图绘到底”，推动周口店镇实现高质量发展。

(来源：丁祖昱评楼市)

政策研究

分割收回 + 合理补偿 + 延期缴款

案例概况

2021 年 10 月，B 公司通过挂牌方式竞得 A 市 1 宗国有建设用地使用权，土地用途为商住用地（商业建筑面积不少于 25%），面积 225 亩，成交总价 1.67 亿元。出让合同约定，项目动工时间为 2022 年 1 月 20 日，商业部分竣工日期为 2023 年 7 月 20 日，住宅部分竣工日期为 2025 年 1 月 20 日。其中，住宅部分已于 2022 年 1 月 19 日正式动工建设。

问题与困难

该项目面临的主要问题：一是 B 公司拿地时正值全国新冠疫情较为严重时期，受疫情及经济形势影响，公司在 A 市的其他项目销售情况较差，

难以回笼资金，无力按照出让合同约定日期缴纳本项目剩余土地出让价款；二是商业部分对资金投入和管理运营要求高，加上目前公司资金不足，商业、办公用地市场需求不大，公司没有能力和意愿继续开发建设；三是因资金问题，住宅部分无法按期竣工。

应对措施

为解决上述问题，A 市政府多次与 B 公司沟通协商，达成一致意见。一方面，收回部分商业用地使用权。鉴于 B 公司确实无力完成全部商业用地开发，经 A 市政府常务会议研究同意，进行宗地分割后，收回部分商业用地，重新评估确定宗地土地出让价款。另一方面，支持未收回地块继续

建设。为支持剩余未收回部分宗地继续开发建设，减轻 B 公司资金压力，经 A 市政府专题会议研究同意，在履行合同约定收取滞纳金和利息的情况下，合理延长出让价款缴纳日期。

(本期案例由安徽省自然资源厅提供)

案例评析

本案例中，土地出让价款无法按时缴纳、商业用地无法完成开发等现实问题，以及可能出现的住宅项目烂尾、企业破产等风险，给地方工作带来了挑战。今年 6 月，自然资源部会同国家发展改革委研究出台了妥善处置闲置存量土地的若干政策措施（以下简称“18 条”），为 A 市解决上述问

题提供了依据。A市综合运用其中多项政策，通过“分割收回—合理补偿—延期缴款”，打好项目盘活“组合拳”，化解了矛盾风险。

分割宗地、收回无力开发的部分，避免资源浪费。B公司商业用地开发面临“没钱投入、没市场销售”的困境，无力继续开发。若将其转让，又面临分割路径不明确、税费成本较高等一系列问题，由此陷入两难僵局。A市根据“18条”政策中“（十）规范分割宗地开发或转让。对于因规划调整、企业经营困难或破产等原因无法全部开发利用的土地，经市、县人民政府批准，可按规定分割宗地”，对宗地进行分割处理，住宅部分由B公司继续建设，确保规划设计和建筑施工方案的延续性，商业地块由政府收回，避免土地资源闲置浪费。收回后的土地可适用“18条”政策中“（十八）有序组织重新供应”，根据市场形势

重新供应，进一步盘活利用。

分用途评估测算，合理确定收回补偿价格。该宗土地出让时，将商业和住宅组合供应，现在如何测算商业部分土地补偿价格呢？A市根据“18条”中的“（十三）依法规范收回土地。需要协商收回土地的，地方政府应与企业充分协商，视情给予合理补偿……”在企业自愿、平等协商原则下，收回部分商业用地，充分考虑地价影响因素，重新评估确定住宅部分土地价格。在确定协商收回补偿标准时，考虑住宅地价增值空间高于商业地价，商业相关产业要求对商业地价产生负向影响等因素，A市严格履行相关程序，分用途评估测算地价，以避免国有资产流失为前提，算好“明细账”与“明白账”，给予分割收回土地合理补偿。

允许企业按照规定延期缴款，减轻资金压力。确定分割宗地、收回部

分土地后，B公司应向政府缴纳的土地出让价款，可扣除政府收回土地应支付给企业的补偿款。为减轻企业资金压力，A市灵活运用“18条”中的“（三）适当放宽分期开发和价款缴纳时间”相关规定，批准企业适当延迟价款缴纳时间。通过缓缴土地出让价款，企业资金优先用于完成项目开发建设，实现项目“早投产”、资金“早回笼”的良性循环。

据了解，企业目前已按合同约定缴清了剩余土地出让价款。虽然前期受多种因素影响，住宅项目开发建设进度滞后，但通过实施上述措施，极大增强了企业信心。B公司表示，将加快开发建设进度，按照合同原定时间实现竣工，确保购房者早日住上新房。

（本期评析作者为自然资源部不动产登记中心鲜宸杰）

（来源：土地观察）

配售型保障房加速落地 土地和资金供应为重中之重

配售型保障性住房传来好消息。11月26日，据自然资源部消息，全国65个城市的配售型保障性住房项目正加速落地，目前已落实到全部270宗土地。其中，35个试点城市首批建设任务涉及土地面积约7258亩，第二批约3169亩，合计建住房14.93万套。30个扩围城市建设任务涉及土地面积约2723亩、可建住房2.3万套。

这意味着，千家万户的安居梦有

了新希望。促进配售型保障性住房落地，可以在房地产市场止跌回稳时期填补住宅用地需求缺口，进而保障刚性和改善性住房需求、助力房地产平稳健康发展，是构建房地产发展新模式的重要组成。

党的二十届三中全会审议通过的《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》提出，加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式；加大保障性住

房建设和供给，满足工薪群体刚性住房需求；支持城乡居民多样化改善性住房需求。

据住房城乡建设部此前发布的数据，截至6月底，全国已建设筹集保障性住房112.8万套，完成年度计划的66.2%，完成投资1183亿元。

各地也在积极加快推进和落实，出台了相关支持政策。10月份，浙江杭州公布保障性住房配售管理办法，对配售型保障房的申购资格、户

型面积、销售价格和回购价格等进行明确；天津、长春、南宁和大连等城市提出，在当地区域内使用住房公积金贷款购买配售型保障性住房的职工家庭，最低首付款比例为15%。长春和大连进一步明确，缴存人可提取个人账户住房公积金支付保障性住房首付款。

保障性住房与商品房最大的区别是在土地的定价差值上，由于土地是以划拨形式供应，政府让渡了部分土地出让金收益。

今年4月，自然资源部办公厅印

发《关于做好2024年住宅用地供应有关工作的通知》，要求各地立足当地经济社会发展、市场实际需求以及资源、环境、人口等约束条件，以人定房，以房定地，统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排。该通知强调继续大力支持保障性住房用地的供应。各地要根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排、应保尽保。要多措并举，统筹盘活各类存量土地用于保障性住房建设。对于纳入城中村改造计划的项目涉及的住宅用地，其中确实用于安置房建设的，要优先保

障土地供应。

除了地价上让渡，资金也是保障性住房落地的关键。今年5月，中国人民银行宣布设立3000亿元保障性住房再贷款，7月25日，中国人民银行发布了最新一期的金融统计报告披露，截至6月末，保障性住房再贷款余额已达到121亿元人民币。“整体表现上还是要加快资金落地。资金如果足够和及时投入，一定程度上能缓解城市保障性住房落地的矛盾问题。”有分析人士认为。

(来源：中房报)

自然资源部法规司司长魏莉华：全面推进“法治自然”建设为生态文明建设提供法治保障

《习近平关于自然资源工作论述摘编》全面系统反映了习近平总书记对新时代自然资源管理工作的深邃思考和重大部署，深刻回答了新时代推进自然资源管理工作的方向性、根本性问题。习近平总书记关于“用最严格制度最严密法治保护生态环境”的严密法治观重要论述，为“法治自然”建设指明了方向、提供了遵循。

严密法治观体现了法治建设与生态文明建设的统筹推进

党的十八大以来，习近平总书记从坚持和发展中国特色社会主义全局和战略高度，创造性地提出了一系列全面依法治国新理念新思想新战略，形成了习近平法治思想，为全面依法治国提供了根本遵循和行动指南。党的二十大报告首次专章论述和部署全

面依法治国，明确要求在法治轨道上全面建设社会主义现代化国家。习近平总书记强调，只有实行最严格的制度、最严密的法治，才能为生态文明建设提供可靠保障。坚持用最严格制度最严密法治保护生态环境的严密法治观，是习近平生态文明思想的重要组成部分。法治是生态文明建设的“压舱石”和“助推器”。人与自然和谐共生需要法治规范引领，绿水青山需要严密法治保护，绿色发展需要法治创新驱动，把建设美丽中国转化为全体人民自觉行动需要法治引导。自然资源主管部门作为生态文明建设的重要职责部门，必须统筹推进法治建设和生态文明建设，坚持践行严密法治观，不断完善自然资源法律规范体系，严格依法行政规范权力运行，持续提

升法治宣传教育实效，为人与自然和谐共生的中国式现代化贡献自然资源法治力量。

自然资源系统践行严密法治观取得了显著成效

自然资源部组建以来，以习近平法治思想和习近平生态文明思想为指导，始终践行严密法治观，将自然资源法治建设和自然资源管理工作同步谋划、同步部署、同步推进，创造性地提出了“法治自然”建设目标任务，作为贯彻落实习近平法治思想和习近平生态文明思想的结合点，将法治理念、法治思维和法治原则贯穿到自然资源管理的全过程和各方面，充分发挥法治固根本、稳预期、利长远的保障作用。一是推进良法善治，建设日益完备的自然资源法律体系。在

土地管理法及其实施条例、矿产资源法、耕地保护和质量提升法等法律制修订过程中，坚持贯彻落实党中央精神，坚持用习近平总书记关于自然资源工作的重要论述统一思想、凝聚共识，推动自然资源领域立法取得重大突破。二是加强依法行政制度建设，不断提升自然资源管理法治化水平。强化建章立制，严格规章制定程序和规范性文件管理。持续推进自然资源部门规章和规范性文件“立改废释”，开展了6轮部门规章和5轮规范性文件清理，共废止17部规章，打包修改21部规章，废止规范性文件186件。三是不断畅通行政争议化解渠道，切实维护人民群众合法权益。把行政复议行政应诉作为“送上门”的群众工作，切实将“让人民群众在每一起行政复议案件中感受到公平正义”作为出发点和落脚点，推进自然资源争议的实质性化解，维护人民群众的合法权益。建部以来共办理6000余件行政复议案件、5800余件行政应诉案件，复议纠错率一直保持在20%左右的较高水平；诉讼败诉率则由4.5%降至1%左右。四是强化法治宣传教育，自然资源法治环境持续向好。把学习宣传贯彻习近平法治思想作为自然资

源法治宣传教育的首要任务，作为党组理论学习中心组学习的重要内容；深入落实领导干部应知应会党内法规和国家法律清单制度，制定普法责任清单；落实宪法宣誓制度，每年确定不同主题、采取多种形式举办国家宪法日和自然资源法治宣传周活动；打造“法治自然”文化品牌，提升全社会自然资源法治意识。

坚持厉行法治，更大力度谋划和推进“法治自然”建设

习近平总书记关于自然资源工作的重要论述为“法治自然”建设提供了强大的思想武器。面对“生态环境保护任务依然艰巨”的严峻挑战和“全面推进国家各方面工作法治化”的新要求，习近平总书记强调，要强化法治保障，统筹推进生态环境、资源能源等领域相关法律制定修订，以良法保障善治。

下一步，我们要坚持把学习宣传贯彻习近平总书记关于自然资源工作的重要论述和贯彻落实党的二十届三中全会精神相结合，继续践行严密法治观，全面深入推进“法治自然”建设，协同推进立法、执法、守法各环节改革，推进美丽中国建设在法治轨道上行稳致远。

一是加强重点领域立法，补齐自然资源领域法律制度的短板弱项。按照十四届全国人大常委会立法规划要求，加快推进不动产登记法、国土空间规划法立法，继续配合推动耕地保护和质量提升法、国家公园法立法进程。贯彻落实新修订的矿产资源法，加快推进矿产资源法实施条例起草工作。二是深入推进依法行政，用法治给行政权力定规矩、划界限。抓紧依法行政制度建设，继续深化行政审批制度改革、规范行政执法行为、提升行政执法质量、健全行政执法监督工作机制，持续打造法治化营商环境。进一步发挥行政复议行政应诉监督纠错功能，以法治思维和法治方式做好矛盾纠纷预防化解工作。三是建设“法治自然”文化品牌，提升普法工作针对性和实效性。严格落实“谁执法、谁普法”普法责任制，把全民普法和守法作为长期基础性工作，提升全社会自然资源法治意识。把加强自然资源系统领导干部的法治宣传教育作为关键性工作，提升领导干部法治素养和依法行政能力水平。

(来源：土地观察)



北京市规划和自然资源委员会关于印发 《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》的通知

各区人民政府、北京经济技术开发区管委会，市政府各委、办、局，各相关单位：

为推进城市更新实施，发挥土地政策对城市更新项目的支持作用，经市政府同意，现将《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》印发给您们，请结合工作实际认真贯彻执行。

特此通知。

附件：《关于城市更新项目土地价款核定缴纳的若干措施》

北京市规划和自然资源委员会

2024年11月29日

为加快推动实施北京城市更新，发挥地价对城市更新的支撑保障作用，根据自然资源部办公厅《支持城市更新的规划与土地政策指引(2023版)》《北京市城市更新条例》等政策法规要求，结合本市实际，就城市更新项目土地价款核定缴纳提出以下措施：

一、总体要求

(一) 指导思想

深入贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，落实北京城市总体规划，优化城市空间和功能布局，促进产业转型升级，改善人居环境，建立健全城市更新项目地价支持机制，不断完善城市更新政策体系，发挥市场在土地资源资产配置中的决定性作用，激发城市活力，推动高质量发展。

(二) 基本原则

——坚持规划统筹，强化规划指导约束作用，统筹城市更新相关规划和实施全过程，有序推进有机更新。

——坚持民生优先，聚焦“七有”“五性”，切实改善民生福祉，支持保障民生和激励公益贡献为导向的城市更新项目。

——坚持多方参与，维护资源资产合法权益，积极引导社会资本参与，发挥政府、市场和社会各方的积极性。

(三) 适用范围

按规划实施竣工，已采取出让方式使用国有建设用地的项目（商品房除外），实施城市更新涉及缴纳或者补缴土地价款时，适用于本措施。

二、具体措施

城市更新项目涉及缴纳或者补缴土地价款时，充分考虑土地取得成本、公共要素贡献等因素，主要包括城市更新项目土地整理投入、移交的公益用地或建筑面积、配建基础设施和公共服务设施以及多地块联动改造等成本，以市场评估价为基础按程序确定土地价款。

(一) 保障性租赁住房建设

企事业单位依法取得使用权的土

地经批准变更土地用途建设保障性租赁住房时，不补缴土地价款，原划拨土地可继续保留划拨方式。

闲置和低效利用的商业办公、旅馆、厂房、仓储、科研教育等非居住存量房屋，经区人民政府同意，在符合规划原则、权属不变、满足安全需求、尊重群众意愿的前提下，允许改建为保障性租赁住房；用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

(二) 危旧楼房改建

危旧楼房改建中，成套化改造套内增加的建筑面积，参照经济适用房管理时，无需缴纳土地价款，在不动产登记时应当予以登记，上市转让时该部分面积应当按照规定缴纳土地价款。

危旧楼房改建中，利用腾退空间、闲置空间补充建设的区域经营性商业配套设施或经营性公共服务设施，按土地使用权市场价格的80%核定土地价款。

（三）公共设施建设

为满足安全、环保、无障碍标准等要求，增设必要的楼梯、风道、无障碍设施、电梯、外墙保温等附属设施和室外开敞性公共空间的建筑面积，不计容积率时，无需缴纳土地价款。

为保障居民基本生活、补齐城市短板，实施市政基础设施改造、公共服务设施改造、公共安全设施改造部分的建筑面积，不补缴土地价款；涉及改做其他用途时，应按照规定缴纳土地价款。

（四）产业类城市更新

已采取出让方式使用土地的老旧厂房、老旧低效楼宇、传统商业设施、低效产业园区更新改变用途时（改变商品住宅的除外），涉及补缴土地价款的项目，按土地使用权市场价格的90%核定土地价款。

在符合规划、不改变用途的前提下，对现有存量低效工业用地（M1、M2、M3）增加建筑规模，总容积率未超过1.5时，不再增收土地价款。

（五）地下空间开发利用

城市更新项目新增地下空间涉及经营性用途，位于东城区、西城区时，按照政府土地收益的70%核定土地价款；位于朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区及北京城市副中心时，按照政府土地收益的80%核定土地价款；其他区域的项目，按照政府土地收益的90%核定土地价款。

在上述核定的基础上，位于中心城区及北京城市副中心，且符合“项目现状地上建筑规模减量”，项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑规模比小于等于20%时，再按

90%核定土地价款；项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑规模比大于20%小于等于40%时，再按80%核定土地价款；项目现状减少的地上建筑规模占原项目总建筑规模比大于40%时，再按70%核定土地价款。

（六）用地功能混合使用

建设用地功能混合使用符合正面清单和比例管控要求的项目，不增加建筑规模时，无需缴纳土地价款。

（七）出让土地使用权延期

出让土地使用权未到期需延期时，合理确定延期出让年限，重新签订出让合同，土地价款按出让土地使用权市场价格核定。

延期不涉及土地使用条件调整时，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去原出让合同约定土地使用条件剩余年期的地价款总额核定。

延期涉及土地使用条件调整时，原出让合同约定土地使用条件剩余年期地价款超过新土地使用条件剩余年期地价款，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去新土地使用条件剩余年期地价款核定；反之，土地价款按照新出让合同起始日期至延期到期日地价款总额减去原出让合同约定土地使用条件剩余年期地价款核定；符合本措施其他规定的项目，在此基础上再行核定。

三、工作要求

（一）严格监督管理

城市更新中要严格审查附属设施建设工程，除满足安全、环保、无障碍标准等要求和保障居民基本生活、补齐城市短板之外，非必要不增加建

设。统一标准严格界定室外开敞性公共空间，严禁通过建设室外开敞性公共空间增加建筑空间。严格按照正面清单和比例管控要求落实建设用地功能混合使用，超过比例管控要求时，原则上不予批准。市政基础设施、公共服务设施、公共安全设施之间可互相转换改造。建设用地功能混合使用中不得建设成套职工宿舍。市、区住房城乡建设部门、各区政府要加强管理，保障性租赁住房、租赁型职工集体宿舍不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售。市、区规划自然资源部门不得为保障性租赁住房、租赁型职工集体宿舍承租人办理不动产登记手续。

（二）有序推进实施

城市更新项目需在实施方案土地取得方式部分明确是否属于地价补缴或土地价款支持范畴，涉及缴纳或补缴地价款时，需由各区规划自然资源部门及时开展地价评估评审工作，缩短更新周期，提高土地利用效率。行业协会及各评估机构应依据本措施要求，严格遵循评估规范规程，依法依规开展评估工作。

（三）保障合法权益

危旧楼房改建、老旧小区综合整治改造要尊重居民意愿，合理依规确定实施主体、运营主体。严格区分政府、实施主体、运营主体、居民的责权利，合理分担改建改造费用，确保居民合法权益不受损失。改建改造工作要与配套设施建设更新同步实施，依法办理不动产登记手续。城市更新中涉及国有资产的，严格按照国有资产管理有关规定处理。

（来源：北京规自委）



| 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