

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.09.06

9月第一期 总第228期 (本期4版)

主办 / 北京市房山新城投资有限责任公司
总编 / 城投智汇

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；房山区委常委、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)

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。



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

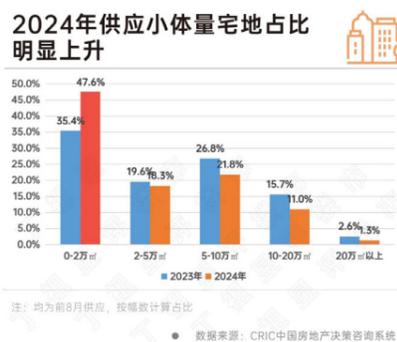
2024 年以来，各地低密度宅地供应比例持续上升，从 8 月土地供应数据来看，新增供应经营性用地平均容积率仅为 1.94，较上月下降 0.12，低密地块供应占比持续增加。

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㎡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㎡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。



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)

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。

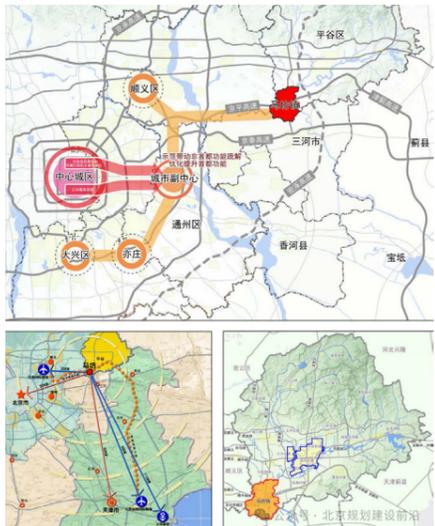
受此消息影响，今日开盘，地产股迎来全面大爆发。A 股方面，多只地产股盘中涨停，截至收盘，金地集团和天地源涨停；港股方面，部分地产股涨幅显著，世茂集团、绿城中国、融创中国、中梁控股涨幅均超 10% 以上。

(来源：中国房地产网)

存量利率下调箭在弦上

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。

突出沟河作为北京市五河之一的重要生态价值，通过沟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合作。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”为沟河马坊段，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沟河、无名河、金鸡河、碱沟（小龙河）。

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

加强沟河河道治理，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园片区，02 街区——镇中心区，为 03 街区——现代数智物流产业综合区。

（下接 04 版）

(上接 03 版)

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、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”指沿沟河生态景观廊道，应在严守沟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，重点培育沟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)