

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.09.20

9月第三期 总第230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

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)

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）

土地成交持续走低，地方供地策略正在积极调整

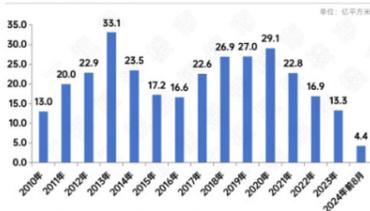
新房市场的降温效应，也传导到了土地市场。

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。

2010年以来300城经营性用地年度成交情况



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

控明显，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，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㎡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拍地幅数均明显下降。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）

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）



《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。



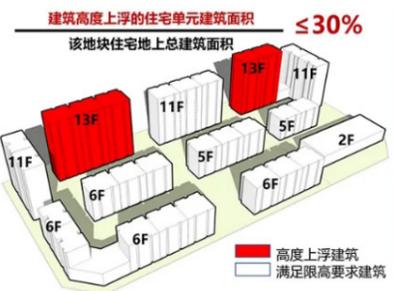
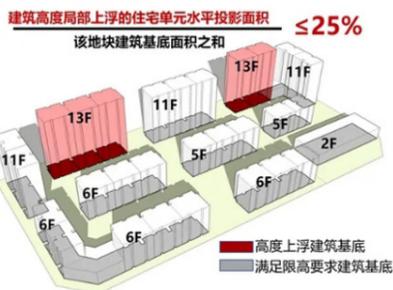
创新措施

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

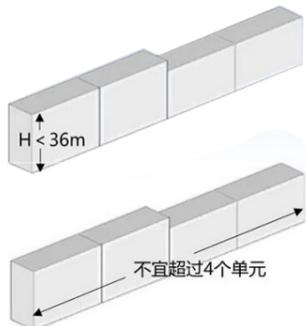
建筑高度弹性上浮尺度示意图

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%。



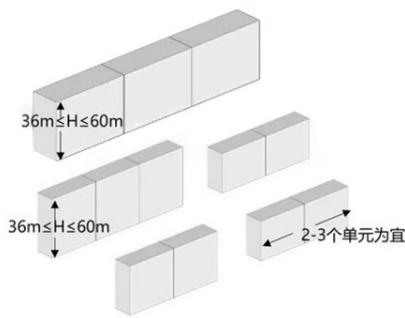
建筑高度弹性上浮比例示意图

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；



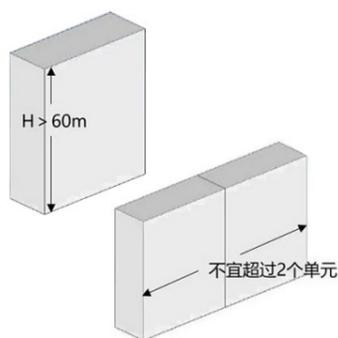
36m以下住宅建筑体量控制示意图

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；



36-60m住宅建筑体量控制示意图

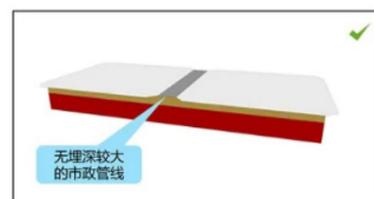
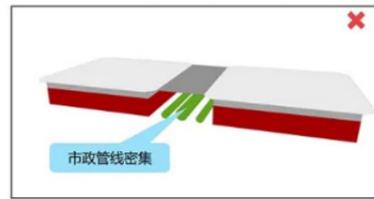
当建筑高度在60米以上时，住宅建筑单一方向不宜超过两个单元。



60m以上住宅建筑体量控制示意图

相邻地块间道路为城市支路，允许连通。

依据市政条件

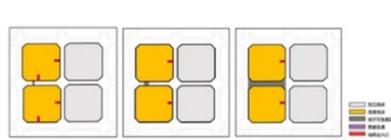


依据地块间道路下的管线情况，进行连通。

地下空间利用原则示意图

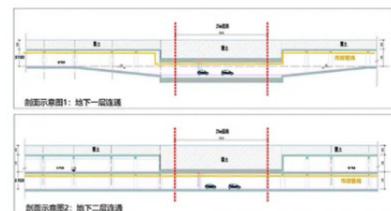
创新措施

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)

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。

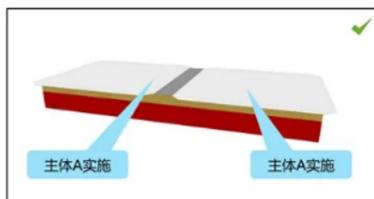
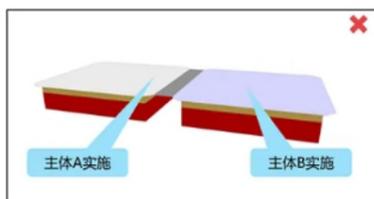
高度局部上浮后的建筑应与周边城市空间环境相协调，不得与文物保护、景观视廊管控、机场航空净高、微波通道管控等涉及文保、安全的各项要求相冲突。

地下空间利用技术要点

管控原则

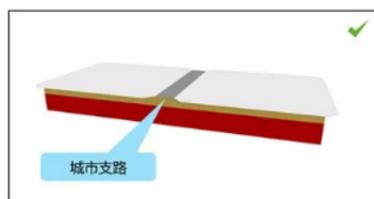
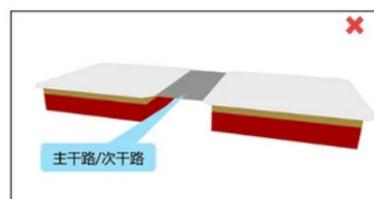
跨城市支路相邻地块如为同一实施主体，可依据市政条件，允许地块利用城市支路下空间进行地块间连通。

同一实施主体



相邻地块如为同一实施主体，鼓励连通。

跨城市支路



关于开展2024年度全国国土变更调查工作的通知

自然资源发〔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》（自然资源发〔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》（自然资源发〔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》（自然资源发〔2024〕78号）、《国土调查与林草湿调查地类对接技术方案》（自然资源办函〔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。国家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)