

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.10.11

10月第一期 总第231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

丰台区领导到房山区对接结对协作工作

10月10日,丰台区领导到房山区对接结对协作工作。丰台区委书记王少峰,区委副书记、区长初军威;房山区委书记阳波,区委副书记、区长底志欣参加。

王少峰、阳波一行先后到石楼镇襄舍人家民宿、草根堂研学基地,察看丰台区援建民宿项目建设运营、草根堂研学基地服务设施建设及基地运营等情况,听取丰台区与房山区结对协作、对口帮扶情况汇报。随后,到

接管北平干训班(良乡文庙)旧址参观专题展览,并观看情景剧,了解接管北平干部在良乡培训历史。

王少峰表示,丰台区将坚决贯彻落实市委市政府要求,紧密结合结对帮扶地区需求,加强资源对接,高质量推进结对帮扶工作走深走实。下一步,在完成好既定任务的同时,要创新合作方式和渠道,聚焦生态保护与生态产品价值实现、乡村振兴等方面进行探索,紧密结合推进韧性城市

建设、乡村振兴、生态文明建设等开展多元化协作与帮扶。期待两区持续深化交流合作,共同守护好京西南青山绿水,推进首都南部地区高质量发展。

阳波感谢丰台区长期以来对房山区经济社会发展的大力支持。表示,近年来两区结对协作工作更加深入,灾后重建帮扶工作取得积极成效,充分体现了两区邻里相依的深厚情谊。下一步,房山区将继续密切与丰台区

沟通对接,围绕基础设施建设、产业发展、文旅融合、消费助农等领域深度拓展合作,广泛开展研学旅行、社会实践等各类交流活动,深挖区域特色产业亮点,深化农文旅融合,推动高质量发展,共同为新时代首都发展贡献力量。

丰台区领导田涛、韩新星、郭晓一、李世琪,房山区领导雷寰、李进伟参加。

(来源:北京房山)

优化营商环境 | 持续提升服务能力 展现全优服务形象

近日,房山区政务服务中心按照“涉外服务”工作机制相关工作流程,通过值班厅长现场调度、涉外小组人员全程伴随服务,帮助中外合资企业彼德拉(北京)商务有限公司的巴基斯坦籍法定代表人,完成电子营业执照下载的办理,外籍申请人当场写下英文表扬信,表达对工作人员专业、高效、热情服务的认可。



区政务服务局认真贯彻房山区助企赋能2.0版各项任务,大力开展“政务服务树形象”行动,聚焦“高效办成一件事”、持续增强“帮办代办”服务能力,健全线上线下“帮办代办”服务体系,推动政务服务质效再提升。

持续优化“帮办代办”工作机制及团队人员配置



围绕“帮办代办”工作基本原则、服务范围、服务事项、服务方式和服务流程等内容,常态化开展“清单+点单”

培训,不断提升“前后台”服务水平,助力“高效办成一件事”“一业一证”等重点改革工作高效落地;通过主动服务、靠前指导,为企业群众提供咨询导办、服务引导、一次性告知、资料预审、容缺受理等全流程服务;针对老年人、残疾人、外国人等特殊群体,进一步完善相关设施配置,优化服务环境,实行“零障碍”畅通办、“零等候”即时办、“零距离”就近办等陪同办、优先办适老适残服务。

大力推行线上“远程帮办”服务



强化科技赋能,运用5G技术提供远程帮办,实现办事人员与政务服务工作人员进行云交互,提供业务远程指导、远程审核、远程受理服务,实现“数据多跑路,群众少跑腿”。

常态化开展“早中晚+周六”延时服务



为最大程度地满足服务对象对政务服务的需求,区政务服务大厅常态化实行“早晚弹性办”“午间不间断”的延时服务,秉承“窗口有群众,我们不离岗”的服务理念,坚持做到当天能办的件当天办完、承诺件在规定期限内办完,让群众“最多跑一次”。

下一步,区政务服务局将持续深入推进优化营商环境各项重点任务,以提升企业群众的体验感、获得感、幸福感为首要目标,进一步增强服务意识、提升服务能力,全力打造“房山全优服务”品牌助力房山区经济高质量发展。

(来源:房山区政务服务管理局)

存量房贷利率下调细则来了！ 北京首套房贷利率减至 3.55%！

上月 29 日，央行发布公告，降低存量房贷利率。

央行指导市场利率定价自律机制同日还发布《关于批量调整存量房贷利率的倡议》，主要商业银行原则上应不晚于 10 月 12 日发布操作细则。

今天，工行在其官方微信上发布了存量房贷利率调整的常见问答，大家关心的北京存量房贷利率到底能降到多少终于有了答案。

和 29 日【京房字】发布推送中解读的结果完全一样，北京存量首套房贷利率为 LPR 减 30 个基点，目前为 3.55%；五环内存量二套房贷为 LPR 减 5 个基点，目前为 3.8；五环外存量二套房贷为 LPR 减 25 个基点，目前为 3.6%。

第一个问题，调整后的存量房贷利率能降多少？

根据市场利率定价自律机制的《倡议》，批量调整后，对于加点幅度高于 -30 基点的存量房贷利率，将统一调整到不低于 -30 基点，且不低于所在城市目前执行的新发放房贷加点下限（如有），使得利率水平靠近全国新发放房贷利率附近，预计平均降幅 0.5 个百分点左右。

也就是说，调整后的存量房贷利率，一是要符合不低于 LPR 减 30 个基点这一要求，同时还要符合所在城市新房贷的加点下限。这两个条件都必须满足。

目前，北京新发放贷款的首套房贷利率的加点下限为 LPR 减 45 个基点，目前为 3.4%。对于二套房贷，利率政策下限则按五环内、外区分，购买二套住房位于五环内的，商贷利率下限调整为 LPR 减 5 个基点，目前为 3.8%。购买二套住房位于五环外的，商贷利率下限调整为 LPR 减 25 个基点，目前为 3.6%。

由于这两个条件都必须满足，而

且取的都是不低于。因此最终北京存量首套房贷利率调整原则为 LPR 减 30 个基点，五环内存量二套房贷为 LPR 减 5 个基点，五环外存量二套房贷为 LPR 减 25 个基点。而根据工行今天发布的问答口径，北京调整后首套房贷利率为 LPR 减 30 个基点，目前 3.55%。二套房贷调整后利率值为：五环外 LPR 减 25 个基点，目前为 3.6%；五环内 LPR 减 5 个基点，目前为 3.8%。

第二个问题，调整后如何执行新利率？还贷的金额何时变化？

根据央行和自律机制发布的要求，各商业银行不晚于 10 月 12 日发布操作细则，10 月 31 日前开展批量调整。那么各银行最近几天会陆续公布操作细则和批量调整时间。预计本月下旬各商业银行将集中开展批量调整工作。

至于如何调整，工行表示，此次利率调整仅调整 LPR 加减点，并不调整贷款重定价日。

也就是说，这次批量调整的是加减的基点，比如之前的存量首套房贷是 LPR 加 40 个基点，那么这次批量调整后，该房贷利率就是 LPR 减 30 个基点。在批量调整完成后，大概率从下个月起还贷时的计息，就将按照 LPR 减 30 个基点来算。

不过近一年里 LPR 是有调整的，而且之前贷款重定价日的周期是一年，有的人是每年 1 月 1 日，有的人是贷款发放日，因此 LPR 这个数值要等到重定价日才会调整为最新的。

比如，某首套房贷刚过了重定价日，LPR 已经调到了 3.85%，那么这次批量调整完利率就直接是 3.55%。如果还没到重定价日，LPR 还是 3.95%，那么这次调整完就会是 3.65%，等到重定价日之后就会调整到 3.55%。

没赶上重定价日的也不用着急。

央行在 9 月下旬发布的公告中也表示，将取消房贷利率重定价周期最短为一年的限制。预计近期央行就会发布具体的取消和调整公告。

因此预计很快大家就可以和银行约定新的重定价日周期，周期将会更短，很有可能最短一季度就可以调整一次，那么今后如果 LPR 下调后，大家也就能更快的享受到更低的利率了。

值得一提的事，本月 21 日最新一期 LPR 将公布，此前业内普遍预计本月 LPR 将下调，预计最多下调幅度或将达到 20 个基点，即五年期及以上 LPR 下调到 3.65%。

假设本月 LPR 下调 20 个基点，那么重定价日后，北京的存量首套房贷利率有望达到 3.35%；五环内存量二套房贷利率有望下调至 3.6%，五环外存量二套房贷利率有望下调至 3.4%。

此外，还有几个大家可能比较关心的问题，今天工行也有了解答。

如果之前的房贷选择的是固定利率，这次也可以调整。对于当前为固定 / 基准利率定价的贷款，需要先主动申请转成浮动利率，然后再进行存量利率调整。举例说明，如当前您首套房贷执行固定利率定价，利率为 4%，在 10 月 15 日申请转换为浮动利率定价，由于申请转换时的 5 年期以上 LPR 为 3.85%，转换后利率为 LPR+15 基点，10 月 25 日实施利率批量调整将统一调整至 LPR-30 基点。如果是符合二套房贷转首套房贷，这次也可以联系贷款经办行申请“二套转首套”，审批通过后可享受更为优惠的首套房贷利率。

另外，此次调整只针对存量房贷，商办、商铺等商用房的贷款不在此次调整范围内。

(来源：京房字)

10 月 5 日，克而瑞研究中心发布报告称，从历年 65 家典型房企的融资总量来看，2024 年前三季度的融资总量为 3507 亿元，同比下降 29%。从季度表现来看，各季度同比降幅有所收窄，一二季度分别同比下滑了 41% 及 29%，而三季度同比降幅收窄至 16%，环比上升 17%。另外

前三季度典型房企融资总量 3507 亿元，同比下降 29%

从债务到期来看，2024 年前三季度房企债券到期规模达 3895 亿元，而发行规模仅有 1509 亿元。

从企业的债券类融资成本来看，境外债券融资成本为 4.18%，较 2023 年全年下降较快；这主要是由于 2024 年仅监测到越秀地产与五矿两家发行境外债券，票息均较低。可见目前境外债仍处于冰封状态，仅极少数房企有在境外发行债券的情况，故而造成统计基数较小，融资成本与往期偏差较大。

境内债券融资成本 2.96%，较 2023 年全年继续下降了 0.52 个百分点。境内债券融资成本仍处低位，这主要由于发债主体大多数为国企央企及优质民企，这类企业融资优势较为明显，如发债较多的保利发展、华侨城、首开股份等等。受境内债券融资影响，2024 年前三季度整体新增债券类融资成本 2.99%，较 2023 年全年下降 0.61 个百分点。

(来源：中证网)



北京 11.96 亿挂牌一宗宅地 为通州区土桥中路西侧棚户区改造项目

10 月 7 日，据北京市规划和自然资源委员会消息，经意向企业缴纳预申请保证金激活预公告，北京城市副中心 0202 街区 FZX-0202-6025 地块 R2 二类居住用地于近日正式发布挂牌公告。挂牌竞价截止时间为 11 月 5 日。

据了解，上述地块位于北京通州区临河里街道，建设用地面积约 2.15 公顷，建筑规模约 4.74 万平方米，挂牌出让起始价为人民币 11.96 亿元，竞价阶梯为人民币 120 万元整，竞买保证金为人民币 24000 万元。该地块项目为通州区土桥中路西侧棚户区改造项目。

此外，本次挂牌出让宗地设定土地合理上限价格 13.75 亿元，当竞买报价达到土地合理上限价格时，则不再接受更高报价，转为现场摇号方式确定竞得人，参与现场摇号的竞买人须提交《高标准住宅建设承诺书》。

(来源：观点网)

全国首部国土空间规划方面的省级地方性法规来了！明年1月起施行



审议现场

9月27日，浙江省十四届人大常委会第十二次会议审议通过《浙江省国土空间规划条例》（下称《条例》）。这是全国首部国土空间规划方面的省级地方性法规，为浙江国土空间规划编制和实施提供法治保障，也为国家“多规合一”改革提供浙江经验。

国土空间规划是空间发展的指南和各类建设保护活动的基本依据。“多规合一”，就是将主体功能区规划、土地利用规划、城乡规划等空间规划融合为统一的国土空间规划，实现“落实重大战略导向、布局结构优化方向、资源要素配置流向”的高度融合，真正做到“一张蓝图绘到底”。

党的二十届三中全会指出，要强化国土空间规划基础作用，建立健全覆盖全域全类型、统一衔接的国土空间用途管制和规划许可制度。浙江是全国范围内最早开始探索“多规合一”的省份。浙江在全国最早发布和实施城乡一体化纲要，制定县市域总体规划和村庄布局规划，2014年以来积极参与国家“多规合一”改革试点，部署编制浙江省域国土空间总体规划，提出省域国土空间利用战略和总体布局。

“随着‘多规合一’改革的深入推进，

国土空间规划管理体制、覆盖范围、规范对象、工作方式等都发生了很大变化，亟需制定一部适应改革新形势新情况的国土空间规划综合性条例。”省人大常委会法工委经济法处有关负责人介绍，为此，《条例》充分吸收浙江在国土空间治理体系和治理能力现代化工作中的创新经验和做法，发挥立法对改革的引领、保障和推动作用。

《条例》共七章82条，覆盖新时期国土空间开发保护从规划、建设到治理的全生命周期，为规划怎么编、如何修改、如何实施、怎样监督管理等提供系统性法治支撑。

“《条例》和老百姓的日常生活密切相关。如第二十三条，将交通、能源、水利等基础设施，教育、医疗、养老、殡葬、文化、体育等公共服务设施以及生态环境保护、文物保护、城市更新等专项规划根据需要列入清单管理，这些提高‘家门口’空间品质的谋划是否真正落地了、执行过程中有没有变形走样，现在都有法可依，更大程度保障了老百姓的权益。”省自然资源厅相关负责人说，《条例》对政府自身行为进行约束规范，有利于营商环境优化提升。

与时俱进，《条例》作了一系列鼓

励探索的制度设计。比如，创新国土空间用途管制方式，《条例》明确，单独选址的建设项目、特殊用地建设项目、有邻避效应的建设项目、农村一二三产业融合发展建设项目等特殊建设项目，可布局在城镇开发边界和村庄建设边界外，对上述项目如何实施落地给出了清晰指南。

针对当前土地利用进入存量时代的现状，《条例》响应基层呼声，鼓励城镇低效用地再开发，既给出了允许变更土地开发强度或者用地性质的条件，也明确不得将其他性质的建设用地变更为经营性房地产用地，为促进空间功能有机融合、提升空间利用效率、改善风貌品质预留发展空间。

《条例》还创新性提出设区的市人民政府可以根据实际情况制定自己的建设工程规划许可证豁免清单，以后家门口增设公交车站、车位里安装充电桩等符合相应条件的老旧小区微改造、城市公共空间服务功能提升微更新等建设工程，不需要申请建设工程规划许可证。

“浙江建立了较为全面的国土空间规划编制体系、监管体系和政策体系。”省自然资源厅相关负责人说，目前全省各级国土空间总体规划基本完成审

批，以全域土地综合整治为规划实施路径，以省域空间治理数字化平台为支撑，浙江正推动发展蓝图精准落地为实景图。

《条例》也成为承上启下、纵深推动改革的有机接口。在建设用地规划许可、建设工程规划许可等方面，《条例》延续了《浙江省城乡规划条例》中行之有效的规定，并作了优化完善；在建设用地使用权出让方面，《条例》解决了过去规划条件与建设条件相分离的状况，一并纳入土地出让方案，减轻企业成本，提高办事效率；《条例》中规定的“仅允许依法开展对生态功能不造成破坏的有限人为活动”，其具体准入情形已在先前印发的《浙江省人民政府办公厅关于加强生态保护红线监管的实施意见》中予以明确。

《条例》自2025年1月1日起施行，《浙江省土地利用总体规划条例》《浙江省城乡规划条例》同时废止。记者了解到，浙江后续将推出规划落实方案实施许可管理、通则式村庄规划管理规定等配套制度，为起草中的《中华人民共和国国土空间规划法》探索更多地方实践创新经验。

（来源：浙江日报）

自然资源部向社会提供永久基本农田查询服务



为严格落实永久基本农田特殊保护制度，强化永久基本农田社会监督，保障群众的知情权和监督权，层层压实耕地保护责任，9月23日，自然资

源部永久基本农田查询平台正式上线，向全社会提供永久基本农田查询服务。

公众可通过在微信搜索永久基本农田查询平台小程序、访问自然资

源部官方网站或者下载自然资源部APP等多种渠道，便捷、快速地查询到永久基本农田面积、空间位置等信息。

据悉，这是国家层面首次在互联网上向社会提供永久基本农田查询服务，可供查询的范围做到了“应公开尽公开”，但少量数据还需要进一步处理和完善，因此查询范围暂未全覆盖，涉及用地审批、督察执法等事项需向当地县级自然资源主管部门确认永久基本农田范围，后续将逐年更新完善，逐步做到全覆盖。据介绍，永久基本农田是经依法划定并实施特殊保护的优质耕地，为保障国家粮食安全发挥重要作用。2022年，自然资源部会同有关部门组织各地开展了新一轮永久基本农田划定工作，将《全

国国土空间规划纲要(2021—2035年)》确定的15.46亿亩永久基本农田保护任务落地落图，实行严格管控。《中华人民共和国土地管理法》明确规定，永久基本农田经依法划定后，任何单位和个人不得擅自占用或者改变其用途。永久基本农田查询平台正式上线，是对永久基本农田依法实施特殊保护的重要举措，是对各地已开展的永久基本农田公布工作的重要补充，可以为广大社会公众广泛参与、共同监督和保护永久基本农田提供更多样化的渠道。

公众通过在平台上查询确认耕地性质，如发现在永久基本农田上开展种植果树、花卉、挖塘养鱼等活动并改变耕地性质的，占用永久基本农田建住宅或其他建筑物，以及堆放建筑垃圾等破坏永久基本农田种植条件的，可向当地县级自然资源主管部门反映，属地县级自然资源主管部门核实属实的将及时进行处理。

(来源：自然资源部)

中华人民共和国自然资源部

Ministry of Natural Resources of the People's Republic of China

政策
公开规定
公开指南
公开目录
公开报告
依申请公开
政策法规库

◀ 您现在的位置：首页>公开>通知公告

自然资源部关于向社会提供永久基本农田查询服务的公告

来源：耕地保护监督司
时间：2024-09-23

为严格落实永久基本农田特殊保护制度，充分发挥社会监督作用，保障群众知情权、监督权，自然资源部决定向社会提供永久基本农田查询服务，具体可在自然资源部门户网站（网址：<https://www.mnr.gov.cn>）首页重点领域信息公开栏目、自然资源部APP政府信息公开功能模块或微信小程序“永久基本农田查询平台”进行查询。

此次可供查询的范围做到了“应公开尽公开”，但少量数据还需要进一步进行技术处理，因此查询范围暂未全覆盖，涉及用地审批、督察执法等事项需向当地县级自然资源主管部门确认永久基本农田范围，后续将逐年更新完善。

欢迎社会各界监督永久基本农田保护利用情况，发现违法违规占用永久基本农田的，请及时向当地县级自然资源主管部门反馈。

特此公告。

自然资源部

2024年8月22日

分享到：

自然资源部客户端
手机版
电脑版

主办：中华人民共和国自然资源部

承办：自然资源部信息中心

版权所有：中华人民共和国自然资源部