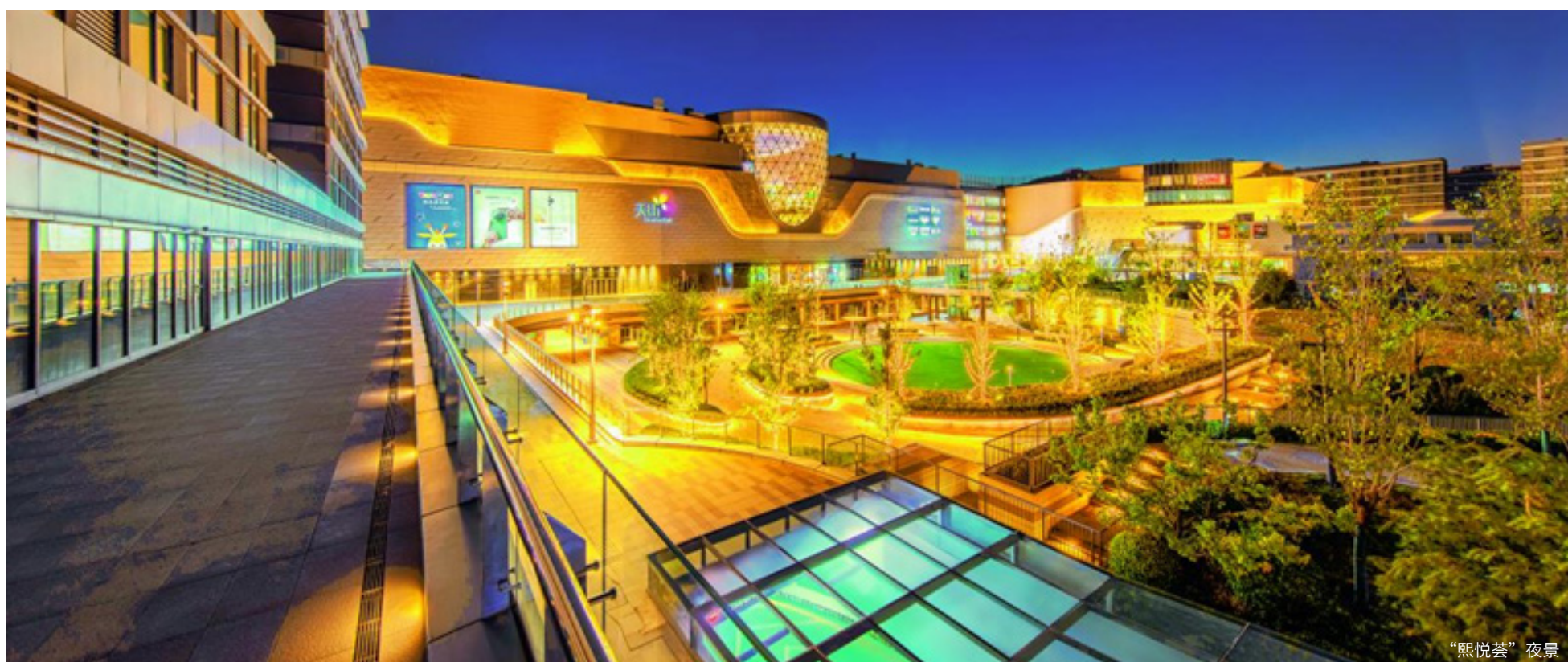


房山区熙悦天街·熙悦荟项目入选 2024 年北京城市更新最佳实践项目



“熙悦荟”夜景

近日，第三届北京城市更新论坛上，表彰了入选 2024 年北京城市更新最佳实践评选活动的 14 项最佳实践和 24 项优秀项目，其中房山区熙悦天街熙悦荟项目位列其中。

基本情况

熙悦天街·熙悦荟项目位于房山区长阳镇，地处良乡大学城商圈及长阳休闲购物板块的交汇处，紧邻地铁房山线良乡大学城北站，总建筑面积约 17.4 万平方米。2023 年 4 月，项目启动更新改造，主要包括“熙悦天街”与“熙悦荟”两部分，拟打造集潮流商业、租赁住房、星级酒店等业态为一体的区域综合性场所。其中，“熙悦天街”为 A、B 两栋连体商场，已于 2021 年 9 月正式开业；“熙悦荟”由南部地标双子塔旗舰酒店、中部下沉商业广场及两栋独栋商业、北部四栋商办公寓组成，受商办政策影响，其竣工后即闲置，目前首

期改造下沉商业已于 2023 年正式开街，公寓改建的租赁住房已实现部分入住，正在推动剩余业态中的下沉商业街、租赁住房、星级酒店、科创办公等板块持续落地。



区位图



熙悦天街·熙悦荟更新改造示意图

实施成效

项目以购物中心、下沉商业广场、独栋商业、旗舰酒店和商办公寓等多业态的组合形式，打造地标型城市综合体，

形成“产业就业+生活居住+商圈消费”的完整布局。

打造区域商业地标，形成 24 小时青年潮玩聚集地

聚焦年轻消费趋向，发挥 24 小时全业态街区、新锐时尚消费圈与青年潮趣聚集地等优势，满足庞大的夜经济需求，刷新区域夜经济消费活力。“熙悦天街”自开业以来，共入驻品牌 300 余家；“熙悦荟”首期更新的中央下沉商业广场引入全北京第一家胡桃里 2.0 体验店、YOLO 音乐餐吧、嘿夜猫、木屋烧烤等可全天候营业业态，覆盖轻奢餐饮、休闲娱乐、新零售等多元主题。



“熙悦荟”南侧夜景



胡桃里酒吧

提升公共空间利用效能，丰富商业文化内涵

有机结合景观环境、建筑立面、休憩空间、公共交通等，延展开放空间功能边界，形成人气聚集场域。合理划分下沉广场、独栋商业、商办公寓等片区，联通融合生活、办公动线，提升空间利用效能。更新园林绿化景观，打造居民室外休憩场所，全面提升区域风貌。内部路网与地铁站点“无缝衔接”，打造便捷交通环境，方便人流到达。组织开展丰富多彩的主题活动，如亲子魔术剧、露营市集、露天电影、长阳音乐节分会场、520 热爱音乐节、

（下接 02 页）

(上接 01 页)
企业新品发布会等，打造具有在地特色的商业文化特质。



下沉广场



520 热爱音乐节

运营租赁住房促进职住平衡，实现区域产业完整布局

为北京理工大学提供学生公寓及生活服务配套区，先期启动 4 号楼作为国际学生的配套公寓，现已正式入驻。后续根据校方需求，扩址其他楼栋。

创新经验

立足区位特点需求，全面重塑带动片区更新

立足房山区整体发展需要，以及良乡大学城 18 万 + 青年师生消费群体、6300+ 入驻企业的需求，实现商业、产业、居住、酒店、文旅等互补共赢发展，带动区域活力提升。通过细分客群、精准项目定位、高质量推广运营等，不断

促进项目自我迭代和持续赋能。集中力量攻坚重点改造区域，确保启动一片就能焕新一片，有投入即有成果、有产出。

聚焦青年需求精准招商，塑造街区消费活力

将区域年轻活力消费客群的新需求作为运营创新的出发点和落脚点，以“日咖夜酒”“早 C 晚 A”的生活方式带动全新消费体验，吸纳风尚潮流业态为房山区带来更具活力的生活方式，引入品质调性餐饮业态给周边人群带来社交、欢聚的主要场所。盘活闲置下沉广场打造沉浸式的网红商业街区，将产业氛围与商业空间紧密结合，通过优质品牌商家引入、社交空间设计营造、艺术化打卡装置布置，打造全天候、沉浸式潮酷体验新领地。“熙悦荟”下沉广场与“熙悦天街”商场协同共生，在定位、业态、品牌、经营等方面充分互补，进而促进区域配套设施完善、生活服务提升、高品质休闲娱乐丰富、产业发展加速。



“熙悦荟”亮相派对



商业品牌签约仪式

盘活国有闲置低效楼宇，促进区域职住平衡

围绕消费升级趋势和需要，依托自身运维能力盘活闲置楼宇资产，运营租赁住房、引入星级酒店，服务良乡大学城高精尖企业，助力青年安居乐业，提升存量商业空间价值。充分结合城市综合体和高校资源的优势，与北京理工大学等高校合作，以整体租赁、长租运营的方式，提供学生公寓等配套设施。后续计划启动租赁住房板块，引入龙湖自有的“冠寓”品牌自主运营，为周边产业人口居住、商旅出行、通勤白领、房山区全域文旅消费等客群提供优质服务。此外，拟引入星级酒店，满足高端商务、文旅、产学研等接待需求，吸引科创总部企业办公落户。引入总部办公、创意办公、创客天地、产学研基地、科技孵化中心、大学生创业就业训练营等，推动片区产业经济提质，以新质生产力赋能区域高质量发展。



租赁公寓



双子塔旗舰酒店



租赁公寓样板间



租赁公寓样板间

践行 TOD 理念，发挥智慧管理体系优势

坚持 TOD 理念，项目改造后实现直连地铁房山线及周边数条公交线路，提升面向更多消费者的可达性。依托龙湖数字化运营优势，落地智能安防系统、智能巡检系统、智能支付系统等智慧化管理措施，实现安全状况实时监测预警、设施设备与环境的智慧化巡检和维护等。未来将上线智慧化客流分析与管理系统，以已开业项目为基础，剖析客户数字化生活需求，实现线上活动有效转化为线下客流。实时监测和分析场内客流量、客流方向、客流密度等信息，协助运营端了解客流情况，优化空间布局，为经营决策提供数据支持。

(来源：安居北京公众号、北京市房山区住房和城乡建设委员会)



“熙悦荟”改造后

百强房企9月业绩微增0.2%，近五成投资暂停

中房网讯（苏晓/文）9月，房地产市场仍处在低位调整阶段。

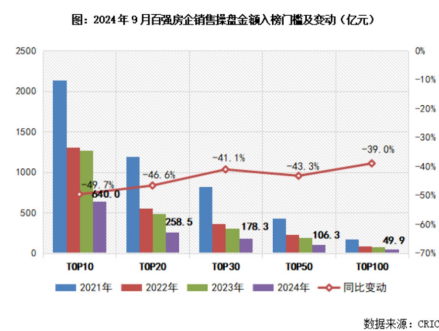
克而瑞研究中心近日发布的报告显示，9月份TOP100房企实现销售操盘金额2517.2亿元，环比微增0.2%；同比降低37.7%，同比降幅较8月进一步扩大11个百分点。累计业绩来看，1-9月百强房企实现销售操盘金额26338.2亿元，同比降低36.6%，降幅较8月基本持平。

销售延续低迷的同时，企业投资整体也保持谨慎态势。截止2024年三季度末，销售百强投资金额约4400亿元，同比下降45%，其中有近五成房企今年投资处于暂停态势。

9月百强房企业绩表现不及往年同期

作为传统旺季的9月，房企业绩表现不及往年同期。同时，分季度看，前三季度百强房企业绩规模也均保持在历史低位。

从销售门槛值变化看，9月百强房企各梯队销售门槛较去年同期进一步降低，且门槛值均降至近年最低水平。其中，TOP10房企销售操盘金额门槛同比降低49.7%至640亿元。TOP30和TOP50房企门槛也分别同比降低41.1%和43.3%至178.3亿元和106.3亿元。TOP100房企的销售操盘金额门槛则降低39%至49.9亿元。



近五成房企2024年以来投资暂停

根据报告，9月房企投资仍趋紧，拿地金额TOP100中有近七成企业9月未有新增土储入账。尽管9月受到一线城市上海、广州等土拍带动，重点监测30家房企单月投资金额达到423亿元，环比提升139%，但同比降

幅依旧较大，为47%。

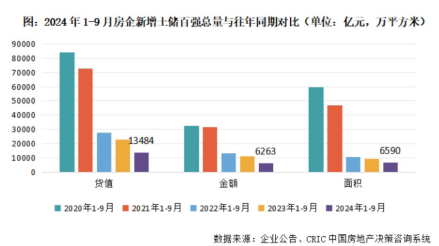
此外，从前三季度拿地表现来看，销售百强（全口径）投资金额约4400亿元，同比下降45%，其中有近五成房企2024年以来投资处于暂停态势。

而前九月已拿地的企业中，有近53%的企业投资额同比下降，降幅超过50%的企业占到36%，以头部央企、国企为主，如华润、中海、招商等，民企中仍在拿地的龙湖、滨江投资额同比分别下降69%和50%。

不过，中建壹品、城建发展、国贸地产等企业投资额较去年大幅提升，一方面是2023年基数较低所致，另一方面这些企业投资布局主要集中在上海、北京、广州、厦门等总价较高的核心城市。

截止9月末，新增土储货值百强门槛值为37.7亿元，同比下降29%，降幅收窄4个百分点，新增总价百强门槛值为16.4亿元，同比下降24%，降幅收窄10个百分点。值得一提的是，新增建面百强门槛值为32.3万平方米，反超去年同期2%。

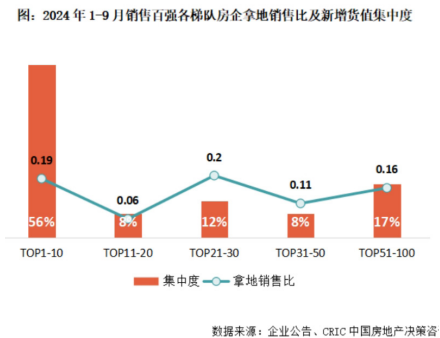
总量方面，1-9月新增货值、总价和建面百强的总额分别为13484亿元、6263亿元和6590万平方米，同比分别下降41%、42%和28%，降幅与上月末基本持平。



拿地意愿方面，截止至9月末，百强房企拿地销售比仍为0.15，连续三个月维持一致。各梯队的拿地销售比也几乎保持一致，仍以TOP1-10、21-30强房企拿地销售比最高。后50强房企的拿地销售比从8月末的0.13提升至0.16，主要由于中建玖合、中建信和等企业拿地带动。

集中度同样保持高位，市场格局愈发稳定。十强房企占据56%的新增

货值，11-20强货值占比8%，21-30强货值占比12%，前30强房企合计占据新增货值七成以上。



10月整体成交或止跌企稳，企业投资更应“优中选优”

预判10月，克而瑞认为，因9月末中央到地方利好频频，先是924国新会推出多项重磅政策，包括降准、政策利率下调、存量房贷降息、降二套首付比例、提高再贷款中央资金支持比例、续期“金融16条”等，再是政治局会议定调促进房地产市场止跌回稳，而后上广深等核心一线跟进，“四限”政策持续优化调整，基于政策利好预期，10月整体成交或将止跌企稳，而一线作为新政利好直接受益者，新房成交仍有放量空间。

与此同时，楼市政策持续宽松、以及核心城市如广州、苏州的优质宅地高价成交，对提振市场预期有一定作用。待楼市政策效果显现，销售业绩提升、楼市热度传导到土地市场中，企业投资拿地的意愿或将有所回升。

不过，克而瑞强调，当市场增量时代成为历史，过去积极扩张拿地并获得土地升值收益的现象难以重现。虽然有资金实力的头部房企、国央企持续在低位补充优质土地资源，但有些房企在拿地时更加强调“优中选优”，投资研判中也更加关注利润指标而非规模指标，目前低密度、小体量地块更受到房企青睐。

未来整体投资意愿回升时，房企投资也需要找到自身的优势项目类型，进行更加精准的投资。

（来源：中证网）

北京今年重点实施210个城市更新示范项目

从近日举办的第三届北京城市更新论坛暨第二届北京城市更新周活动上获悉：近年来，北京市形成了以《北京市城市更新条例》为统领，专项规划和行动计划为基础，各项配套政策为支撑的城市更新政策体系。今年，围绕居住类、产业类、公

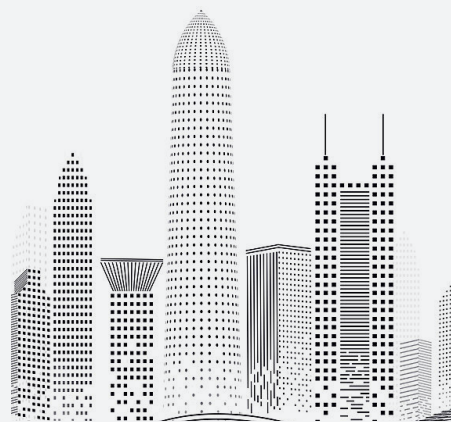
共空间类、设施类、区域综合类五大类项目类型，重点实施177个城市更新示范项目。

第三届北京城市更新论坛暨第二届北京城市更新周活动以“共续文脉 共享美好”为主题，推出包括多场平行交流研讨会、区级分论坛、北京城市更新周分会场活动、闭幕式等在内的多场系列活动，自9月27日开幕持续至10月中旬。

在开幕活动现场，14个城市更新“最佳实践”项目获得表彰。其中包括钟鼓楼片区保护更新、方庄街道区域综合性更新、北科婴幼学苑、北京站及周边地区一体化提升、丰台区南中轴国际文化科技园、怀柔区金隅兴发科技园、朝阳区751文化消费街区等城市更新项目。该评选活动自今年3月启动，共征集了206个参选项目，网上投票数量超3100万次。

同时，以“体验美好的更新”为主题的第二届北京城市更新周同步开启。北京城市更新地图上线120余个城市更新项目打卡点，并依托商业消费、文化展示、体育休闲类等，开启50多个城市更新线下体验活动。

（来源：人民日报）



表：2024年1-9月房企新增土储货值门槛值及同比变化情况（单位：亿元 万平方米）

百强门槛值	2024年9月	同比	2023年9月	2022年9月	2021年9月	2020年9月
货值	37.7	-29%	53.1	71.7	158.4	175.9
总价	16.4	-24%	21.6	25.4	63.1	63.4
建面	32.3	2%	31.6	35.4	99.0	110.2

数据来源：企业公告、CRIC中国房地产决策咨询系统

国务院关于《广州市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复

国函〔2024〕137号

广东省人民政府、自然资源部：
你们关于报请批准《广州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《广州市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》是广州市各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。广州是广东省省会，我国重要的中心城市，国家历史文化名城，彰显海洋特色的现代化城市，国际性综合交通枢纽城市，科技教育文化中心。《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，发挥国际商贸中心、全国先进制造业基地、综合性门户、国际科技创新中心重要承载地等功能，发挥粤港澳大湾区核心引擎优势，奋力谱写中国式现代化建设广州篇章。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，广州市耕地保有量不低于68.03万亩，其中永久基本农田保护面积不低于59.81万亩；生态保护红线面积不低于1429.15平方千米，其中海洋生态保护红线面积不低于139.78平方千米；城镇开发边界面积控制在2135.00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9%；用水总量不超过上级下达指标，其中2025年不超过45.42亿立方米；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。主动服务共建“一带一路”，建设南沙新区粤港澳重大合作平台，深化与香港、澳门协同发展，加强与深圳“双城”联动，共建广深港澳科技创新走廊，深化与佛山、清远一体化发展，加强广州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，优化提升中心城区服务能级，高标准建设南沙新区。巩固广州北部生态安全屏障，加强珠江流域生态环境保护与修复，系统保护和集约利用海域、海岛、海岸线资源。保障现代都市农业空间需求，拓展特色优势农产品生产空间。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、金融等现代服务业布局，支持特色海洋产业集群。强化国际航空、航运、铁路枢纽功能，完善多向联通、多式联运的对外对内通道，做好重大基础设施的空间预留，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，优化防灾减灾救灾设施区域布局，提高国土空间安全韧性。统筹安排公共服务设施布局，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，提高土地利用效率，统筹地上地下空间利用，有序实施城市有机更新和城中村改造。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，整体保护白云山、珠江等自然山水格局，加强岭南文化和红色文化遗产保护，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》是对广州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。广东省人民政府、自然资源部要指导督促广州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。广州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9月15日

（此件公开发布）



中华人民共和国中央人民政府
www.gov.cn



首页 | 简 | 繁 | EN | 登录 | 邮箱 | 无障碍

首页 > 政策 > 国务院政策文件库 > 国务院文件

字号：默认 大 超大 | 打印 收藏 ☆ 留言 |

索引号：000014349/2024-00075

发文机关：国务院

标 题：国务院关于《广州市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复

发文字号：国函〔2024〕137号

主题分类：国土资源、能源\其他

成文日期：2024年09月15日

发布日期：2024年09月20日

国务院关于《广州市国土空间总体规划
（2021—2035年）》的批复

国函〔2024〕137号

（来源：中国政府网）