

房山快讯

区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记重要讲话精神,研究经济社会发展工作等事项

11月6日,区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记在中共中央政治局第十七次集体学习时的重要讲话精神,听取2024年前三季度全区经济社会发展形势分析和四季度调度部署建议、前三季度全区污染防治工作进展情况汇报。区委书记阳波主持会议。

会议强调,要深刻理解建设社会主义文化强国的重大意义,将学习贯彻习近平总书记在中共中央政治局第十七次集体学习时的重要讲话精神,与学习贯彻落实习近平

文化思想有机结合,与学习宣传贯彻党的二十大精神、深化文化体制机制改革有机结合,落实推进全国文化中心建设相关任务,深化文旅融合发展。充分发挥房山历史文化“富矿”优势,紧紧围绕2035年建成文化强国战略目标,打造具有房山特色的文化建设体系,不断推进历史文化遗产与创新,推动经济社会高质量发展。

会议强调,要认真分析全区经济发展形势。总结复盘前三季度各项指标数据,针对短板弱项,深入

分析原因,制定有效解决措施。要条块结合、主动服务。部门、属地要担当负责、主动作为,紧盯重点企业、重点项目,积极协助企业破解制约发展难题。要不退不让完成全年任务目标。千方百计稳存量、扩增量,强化部门协同,增强工作合力,精准开展产业链招商和基金招商,有力提振区域经济社会发展信心。

会议强调,要高度重视全区污染防治工作,深入贯彻落实习近平生态文明思想,积极践行“两山”

理论,发挥房山生态资源丰富优势,擦亮绿色发展底色。要继续攻坚克难,持续开展扬尘污染专项治理,抓好秋冬季污染治理,推动水生态环境质量持续改善,提升发展“含绿量”。要统筹推进高质量发展和高水平保护,持续打击非法倾倒垃圾行为,因地制宜推进复垦复绿,打好污染防治攻坚战,推进蓝天、碧水、净土保卫战,建好大美房山。

会议还研究了其他事项。

(来源:北京房山)

北方深国际物流(北京)有限公司落地房山

近日,房山区人民政府与深圳国际控股有限公司举行北方深国际物流(北京)有限公司(以下简称:“深国际北方公司”)揭牌仪式,深国际北方公司正式落地房山。

深国际北方公司是深圳国际控股有限公司成立的北方区域运营总部,

未来将以窦店物流基地为基点,拓展其在北方区域的物流业务,与平湖南国家物流枢纽形成“双城双枢纽”的战略格局。

窦店物流基地占地面积约150公顷,是北京市一级物流节点,项目定位为京哈-京粤港澳物流大通道核心枢

纽,使京津冀协同发展区与粤港澳大湾区形成南北联动,打造全国公铁海多式联运物流新示范、“平急两用”智慧城市物流新标杆、国际制造业物流业融合发展新样板,支撑全社会物流降本增效。

目前,窦店物流基地(一期)1号

地征地程序已经完成,即将上市。为此,深国际北方公司与北京高端制造业基地投资有限公司成立合资公司,将深度参与窦店物流基地建设,进一步助力房山区打造供应链协同体系,促进物流产业高质量发展。

(来源:房山区商务局)

北京二手住宅网签量站上“荣枯线”

在北京“930新政”的持续推动下，北京二手房市场迎来加速回暖。根据北京市住建委的最新数据，10月1日至10月30日，北京二手住宅的网签量达到15967套，较去年同期大幅增长61.1%，比9月同期增长了20.3%，成功打破7月15575套的纪录，创下自2023年4月以来近18个月的最高值。业内专家认为，北京二手房交易量重回1.5万套的“荣枯线”，是一个明确的信号，表明当前北京二手房交易活动非常活跃，市场行情显著上升。这一积极变化不仅反映了市场的实际状况，还进一步提振了市场的信心。

创18个月最高值

北京二手房在政策的带动下回暖提速，根据北京市住建委数据显示，10月1日至10月30日，北京二手住宅网签量为15967套，同比增长61.1%，与9月同期相比增长20.3%。北京商报记者统计发现，这是自2023年4月以来，18个月的最高值。拉长时间轴从2022年来看，2024年7月15967套的网签量，仅仅低于2023年3月的22192套，创近三年第二峰值。

这也是继7月之后，北京二手住宅网签量重回1.5万套“荣枯线”以上，对于“荣枯线”的含义，易居研究院副院长严跃进解释道，如果将1.5万套设定为一个衡量二手房市场活跃度的参考轮廓线，这实际上相当于一个平均值的概念。当交易量低于这一数字时，二手房门店的咨询量通常会减少，购房交易的节奏也会明显放缓。从中介的角度来看，这直观表现为生意变得不那么景气。相反，如果交易量超出这一轮廓线，市

场将呈现出截然不同的景象，中介门店内可能会人满为患，客户纷纷前来咨询和洽谈二手房交易，签约活动也变得异常频繁。这种超出常规交易水平的增长趋势，最直观地来说就是二手房交易是非常活跃的，或者说市场行情明显是拉起来了，市场信心也会受此影响而提振。

对于二手住宅网签量而言，由于二手房买卖存在周期长、连环单多的特殊性，一单房源从成交到最终网签结束往往需要经过短则一两个月，多则半年甚至一年的周期等原因的存在，也就造成实际成交与网签差距较大。

北京链家相关人员向北京商报记者透露，根据房地产经纪机构的实时签约数据，10月二手房市场显著升温。具体来看，10月1日至30日期间的二手住房签约量，较去年同期大幅增长了138%，相较于9月全月也增长了80%。预计整个10月的签约量将达到2017年3月以来的最高水平，即91个月来的峰值。另据中原地产研究院统计，10月北京二手房实际成交量已超过2.5万套。

刚需客户集中入市

从市场来看，二手房交易周期的缩短以及价格的止跌回稳成为10月二手房市场最为明显的变化。西城区西便门某头部中介经纪人李梦告诉北京商报记者，在此前的月份，二手房成交多数通过小业主的降价促成交易。但是从10月的成交来看，通过降价促成的交易明显减少，即便降价，幅度也有所降低。在之前成功签约的10单里，有10单小业主会在价格上退让，但是现在这个比重有所降低。而且从降价幅度来看，也

有明显的缩小。

从供需基本面看，买方数量大幅增加，卖方数量小幅下降，市场平衡逐步向卖方偏移。根据北京链家数据显示，10月（截至23日）新增客源量与去年同期相比增长近五成，与9月同时段相比增长近三成，而新增房源量和库存房源量均较上月有所下降。此消彼长之下，新增房客源比例由1:9变为1:14，卖方话语权略有提升。

随着北京“930新政”效应的持续显现，首付比例的降低、限购政策的调整有效带动了刚需客户的入局，进而促进了“老破小”房源的加速回暖。多位经纪人表示，首付比例的降低令购房者筹措启动资金的压力大幅减少，使得这部分人群有更多机会可以考虑购房。丰台大井片区某头部中介机构经纪人王虎表示，首付比例的降低对于改善型房源的购房群体影响并不明显，10月以来，粗略计算5单签约的订单中，其中3单就是刚需房源，之前因首付不足而搁置购房计划的群体，在10月密集签约。

对于北京二手房市场的加速回暖，中指研究院研究副总监徐跃进认为，10月，北京楼市活跃度的提升，主要受到政策推动的影响，9月底以来中央出台一系列支持政策，同时北京也优化限购、限贷等政策，这些都提振了市场信心，推动了购房需求释放。根据中指调查数据，政策出台后，居民置业意愿明显改善。第二是刚需入场，随着房价的持续下跌，部分低总价房源的性价比逐渐显现，刚需客户开始进入市场，推动了楼市活跃度提升。

（来源：北京商报）

国家发改委：2025年我国将继续发行超长期特别国债

10月22日，从国家发展改革委了解到，2025年，我国将继续发行超长期特别国债并进一步优化投向，仍将保持有力度的安排支持国家重大战略实施和重点领域安全能力建设。截至目前，今年7000亿元的中央预算内投资已经下达，1万亿元超长期特别国债里用于“两重”建设的7000亿元也全部落实到项目。近期，国家发展改革委同相关行业部门和各地方，按照符合投向领域、前期工作成熟、具备下达条件的标准，筛选确定了两个1000亿元提前批次的项目清单，按程序已经下达。其中，“两重”建设项目121个，总投资约8800亿元，中央预算内投资计划项目526个，总投资约9300亿元。下一步，将抓紧推动项目加快开工、加快建设，争取在年内尽快形成实物工作量，对四季度经济增长形成有力支撑。

（来源：中国证券网）



北京土地市场成交4宗经营性用地

我市土地市场成交4宗经营性用地，用地规模约10.7公顷，规划建筑规模约21.94万平方米，土地成交价款127.845亿元，其中3宗商品住宅用地，1宗商服用地。

成交地块中，海淀功德寺两宗地关注度最高，位于西北旺镇，与地铁16号线马连洼站直线距离约1.9公里，与在建的地铁13B线软件园站直线距离约900米，地理位置优越，且有丰富的教育、公园、医疗等配套资源。项目建成后，对周边产业园区高科技人才和改善性需求家庭有较大吸引力，因此两个地块分

别吸引了6家及7家企业参与竞买，最终双双触顶地价上限后摇号成交。中指研究院土地市场研究总监张凯博士认为，北京近期供应的地块及刚刚发布的本年度第五轮次供地清单中均加大了轨道交通站点周边、配套成熟地区的土地供应力度，从今天的成交结果来看市场反映良好，企业参与热度及投资信心都有明显提升，将对促进房地产市场平稳健康发展产生积极作用。

此外，今日还成交了通州1宗商品住宅用地及平谷区1宗商业用地，成交价款12.27亿元。

具体成交结果如下：

1. 海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-001地块R2二类居住用地，土地面积约3.47公顷，规划建筑规模约7.28万平方米，由北京尊诚置业有限公司以51.75亿元竞得，成交楼面地价71061元/平方米。

2. 海淀区功德寺棚户区改造项目HD-GDS-002地块R2二类居住用地，土地面积约4.25公顷，规划建筑规模约8.92万平方米，由武汉康景实业投资有限公司以63.825亿元竞得，成交楼面地价71574元/平方米。

3. 通州区土桥中路西侧棚户区改造项目FZX-0202-6025地块R2二类居住用地，土地面积约2.15公顷，规划建筑规模约4.74万平方米，由北京金隅嘉业房地产开发有限公司以11.96亿元竞得，成交楼面地价25243元/平方米。

4. 平谷区马坊镇02街区北区PG05-0101-D007地块商业用地，土地面积约0.83公顷，规划建筑规模约1万平方米，由北京九擎科技有限公司以0.31亿元竞得，成交楼面地价3104元/平方米。

（来源：北京规划自然资源）

自然资源部办公厅关于印发《城中村改造国土空间规划政策指引》的通知

自然资办发〔2024〕30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：

为贯彻落实党中央、国务院决策部署，充分发挥国土空间规划对城中村改造的引领作用，积极稳步推进工作，打造宜居、韧性、智慧城市，部组织制定了《城中村改造国土空间规划政策指引》。现印发给你们，请结合实际抓好落实，及时总结经验，分析问题和矛盾，重要事项及时报告我部。

附件：城中村改造国土空间规划政策指引

自然资源部办公厅

2024年6月13日

根据相关法律法规和政策规范，制定本政策指引，旨在推动支持城中村改造的相关国土空间规划政策工作的积极开展。

一、总则

（一）总体目标

坚持以人民为中心的发展思想，以推动高质量发展为主题，贯彻落实全国国土空间规划纲要，充分发挥国土空间规划对城中村改造的统筹引领作用，积极稳步推进城中村改造工作，有效消除安全风险隐患，建设宜居、韧性、智慧城市。

（二）适用范围

本指引所称“城中村改造”包括城镇开发边界内的各类城中村，具体范围由城市人民政府结合实际确定。本指引用于指导各地在各级各类国土空间规划中深化落实城中村改造相关要求。

（三）工作原则

1. 坚持规划引领、优化布局。城中村改造是城市功能布局优化、土地和空间资源配置优化过程，应坚持先规划、后建设，依法发挥国土空间规划对城中村改造的统筹引领作用，加强规划与土地政策的衔接。

2. 坚持底线约束、节约集约。落实最严格的耕地保护制度、生态环境保护制度和节约集约用地制度，提高土地节约集约利用水平，走内涵式、集约型、绿色化的高质量发展之路。

3. 坚持系统观念、保障权益。以维护资源资产权益、尊重合法权益为出发点，统筹考虑城中村复杂的产权关系、空间布局、历史文化遗存等，实现好、维护好、发展好政府、村集体和村民、市场、新市民等相关主体利益。

4. 坚持以人为本、补齐短板。以人民为中心，有效消除各类安全风险隐患，加强环境整治，补齐设施短板，提升基础设施韧性，改善城乡人居环境。

5. 坚持因地制宜、差异引导。从实际出发，统筹问题导向与目标导向，依

据规划确定的发展定位、功能布局等，结合城中村的区位、产业、人口等特征，实施分区分类改造。

6. 坚持政策衔接、统筹推进。将城中村改造与保障性住房建设、“平急两用”公共基础设施建设相结合，衔接低效用地再开发、全域土地综合整治等工作部署，形成政策合力。

（四）规划层级

国土空间总体规划是编制城中村改造详细规划的上位依据。详细规划是核发城中村改造规划许可、实施城中村改造活动的法定依据，应依据总体规划编制。

二、做实城中村改造的前期调查评估

（一）加强城中村资源资产调查

依托人口普查、国土调查、城市国土空间监测、地籍调查等数据基础，开展城中村基础数据、社会状况等信息的调查工作，形成覆盖全面、权威统一的城中村数据资源体系，建立调查评估与规划编制联动机制，为后续工作提供支撑。

在详细规划层面细化调查，系统进行单元内城中村基础地理信息、土地、房屋、权属、人口、经济、产业、历史文化遗产、公共服务设施和基础设施、改造意愿、专项调查等信息的摸底调查、确认和公示、核查工作。充分考虑相关部门已排查的房屋结构、消防、供用电、燃气等安全风险隐患，建立城中村基础信息台账。经审核、公布的城中村改造基础数据作为签订搬迁补偿协议的基础。

（二）开展前期体检评估

深化城中村改造体检评估，综合考虑政府、村集体和村民、市场、新市民等群体多元诉求，查找突出问题，开展资源环境、公共服务设施和基础设施等承载力评估以及安全隐患评估，加强城市安全、历史文化和生态景观保护、自然灾害、社会稳定等方面的风险影响评估。

在详细规划层面强化评估和论证的深度，综合考虑设施承载力、公共卫生安全、防灾减灾、城市通风环境、成本与效益等因素，论证改造可行性，统筹确定规划单元内建筑规模上限，可在市域内统筹平衡规划指标。统筹配置公益性用地和经营性用地，分类提出资产整備、配置、运营策略，按需编制改造资金使用方案，促进改造资金综合平衡、动态平衡。

三、在国土空间规划中统筹城中村改造要求

国土空间规划的编制实施应根据城市发展目标、阶段特征和存量发展需要，完善城中村改造的工作内容和管理要求。对于总体规划已完成编制但尚未明确城中村改造内容的城市，应在详细规划及近期建设规划中做出安排。

（一）总体规划层面强化空间统筹安排

各地应在国土空间总体规划中因地制宜明确城中村改造的规划目标、重点区域、节奏与时序等要求，提升城市能级和核心竞争力、推进城乡区域更趋协调、促进国家战略深入实施。

确定改造目标和重点区域。按照有效消除各类安全风险隐患、推动城市高质量发展的要求，确定城中村改造目标。根据国土空间规划实施需要，划定城中村改造重点区域，按拆除新建、整治提升、拆整结合的分类确定改造方式。坚持目标导向、应改则改，优先改造位于国土空间规划确定的重点功能片区、重点发展组团的城中村。坚持问题导向、需改则改，优先改造安全风险隐患多、景观风貌差、配套短板突出的城中村。兼顾实施导向、能改可改，适时改造符合规划要求、具有政策支撑和市场动力的城中村。

做好时序安排。总体规划已完成编制但尚未明确城中村改造内容的，应当编制近期建设规划，落实总体规划，充分衔接国民经济和社会发展规划，做好实施时序安排。结合城市近期发展目标，

确定城中村改造的五年规划目标与任务规模。结合重点区域划定近期城中村改造范围，鼓励位于城市重点片区，改造可行性较高、紧迫性较强的城中村优先划入近期改造的范围，并与土地资源资产配置方案与实施计划进行衔接。结合近期改造的城中村范围，制定近期实施项目清单，并适当预留规划弹性与可实施性，明确改造面积、改造方式、年度时序等内容，指导城中村改造年度计划编制。

（二）详细规划层面细化空间管控要求

各地应积极发挥详细规划法定作用，衔接上位规划确定的管控要求、引导措施、规划目标等内容，结合城中村改造方式、详细规划管理实际与工作组织安排以及现状权属关系等，合理确定城中村改造单元，将城中村改造单元细分为“规划单元”和“实施单元”两个层次，分层编制、分级审批，也可根据工作需要，依规同步一体编制审批。

1. 规划单元详细规划明确管控要求

城中村改造规划单元详细规划以总体规划为依据，分解落实相关要求，明确规划单元的发展定位、主导功能及建筑规模总量，提出刚性管控和特色引导要求。规划单元详细规划是实施单元详细规划编制的依据，编制中应突出以下内容。

补齐设施短板。充分利用原有设施，补齐配套设施短板，优化保障性住房布局，构建十五分钟社区生活圈，兼顾单元内外设施衔接与共建共享，可与相邻区域统筹设施配套。

加强城市设计和风貌管控。提出建筑高度、天际线、重要景观节点、绿地系统与开敞空间、风廊视廊等重要廊道以及特色风貌控制等城市设计内容。

建立正负面清单。建立针对城中村改造方式的正负面清单，区别明确相应的改造方式。对有助于优化城市空间结

(下接 04 版)

(上接 03 版)

构、提升产业发展能级、完善城市功能、补齐重大公共基础设施、促进生态维育、历史文化保护活化等的城中村改造项目，纳入正面清单，鼓励优先改造。对有特殊保护要求、不应“大拆大建”的，制定规划监督的负面清单，加强对出现负面清单中情况的及时处置。

2. 实施单元详细规划明确规划设计要点

实施单元详细规划宜结合实施时序动态编制，是提出城中村改造项目规划条件、核发规划许可（含方案设计）的法定依据。“规划单元”“实施单元”两个层级详细规划同步合并一体编制的，应达到“实施单元”详细规划的深度，方可作为法定依据。编制中应突出以下内容。

合理划定地块。在调查评估基础上，基于资源资产，叠加地块产权信息，结合改造方式，合理划定实施地块范围。

推动土地整理。通过土地征收、土地置换、拆旧复垦、收购归宗、混合改造等方式，整合存量建设用地，可扩大至周边低效用地等，促进成片改造。

细化管控引导。确定实施单元主导功能，细化规划单元管控引导要求并落实到地块，明确地块用地性质、开发强度（容积率、建筑密度等）、绿地率、

建筑控制高度，设施配建、保障性住房配建要求等。

明确实施策略。协调各类利益主体意愿和诉求，结合项目实施机制和市场需求，研究适配的规划和土地策略。

动态维护优化。在符合上位规划刚性管控要求前提下，各地可结合实际，通过局部技术性修正或优化调整等方式，对规划单元和实施单元详细规划进行动态维护，经法定程序审批后纳入国土空间规划“一张图”实施监督信息系统。

3. 规划审查要点

各地在审查涉及城中村改造单元的详细规划时，除详细规划常规审查要点外，还需重点考虑以下内容：

一是是否落实国土空间总体规划，是否与更新改造相关专项规划做好衔接。

二是是否在资源环境承载能力、公共服务设施和基础设施承载能力等评估的基础上确定规划指标。

三是实施策略是否符合相关土地政策，如涉及土地置换、土地整合，是否已取得相关权属人的初步同意意见。

四是历史文化资源、古树名木保护和利用策略是否已经专家和相关主管部门认可。

五是正负面清单是否保障维护群众安全和正当权益。

四、完善城中村改造实施的政策保障

建立城中村改造配套保障机制，推动落地实施。

（一）强化政府统筹力度，用好用足相关政策

充分发挥政府主导作用，强化主体责任，推动城市核心区域、安全隐患突出的城中村优先改造，保障城市战略意图的贯彻落实。

坚持依法依规、公平公正、守牢底线红线，充分利用低效用地再开发、全域土地综合整治等相关政策，分类实施城中村改造，强化规划统领，实施依法征收，加强土地收储支撑，保障“净地”供应，探索依法实施综合评价出让或带设计方案出让，推进土地混合开发和空间复合利用，依法妥善处理历史遗留用地问题。部将加强政策运用的跟踪指导工作，对于地方工作中被实践证实有效可复制的政策，将加大力度推广。

（二）探索政策激励创新，充分保障相关主体权益

鼓励各地因城施策，探索土地混合开发、空间复合利用、容积率核定优化、跨空间单元统筹、存量资产运营等政策，推动形成规划管控与市场激励良性互动的机制。各地自然资源主管部门可会同有关部门按需制定适合城中村改造的地方性规划标准和规范。

充分保障村民合法权益，先行做好意愿征求、产业搬迁、人员妥善安置、历史文化保护、落实征收补偿安置资金等前期工作，巩固提升村民原有生活水平。为外来人口提供经济可负担的居住空间，着力解决新市民、青年人等群体住房困难。

（三）充分发挥社会综合治理力量

坚持开门编规划，做好城中村改造的意愿征询、协调协商、方案公示等公众参与工作。鼓励引导市场力量开展渐进式整治。依托街道、社区等基层组织，搭建多元协商共治平台，构建党建引领、法治保障、政府统筹、社会协同、公众参与的共建共治共享社会治理格局。

五、加强规划实施监督

构建数字化管理体系。充分利用各类数据资源，深化大数据、人工智能等数字技术应用。在国土空间规划实施监测网络建设中，融合实景三维模型、视频监控、基础设备等数据，探索搭建数字管理场景，完善社区治理基础设施，辅助城中村数字化、精细化管理。

加强跟踪指导。做好与各级各类国土空间规划衔接，将相关规划成果按程序纳入所在市级、区（县、市）级国土空间规划“一张图”实施监督信息系统，作为实施成效评估的依据。

(来源：自然资源部)

北京：拟规定居住权不得继承和转让

近日，《北京市居住权登记试行办法（征求意见稿）》（以下称“《办法》”）在北京市规划自然资源委网站公开征集意见。

据悉，该《办法》共 26 条，包括总则、首次登记、变更登记、注销登记、其他规定及附则六方面内容。

《办法》总则部分明确了办理居住权登记的法律依据、适用范围等内容。强调了设立居住权的基本要求，即设立居住权的不动产用途必须为“住宅”，居住权利人必须为自然人，并且居住权不得继承和转让。

首次登记中，明确了以合同设立和以遗嘱设立两种方式的具体办理要求；依据不动产登记有关法规规定，增加以生效法律文书设立居住权的情形；明确了已办理查封登记、预告登记、异议登记的不动产，不予设立居住权。同时，以列举方式明确不动产登记机构办理首

次登记时审查的内容。

变更登记中，明确了居住权人姓名、身份证件类型或身份证件号码和居住权期限、居住权人增加或减少、不动产转移等发生变化的情形，可以办理居住权变更登记。

关于注销登记，以列举方式明确了居住权灭失的情形，并区分具体情形规定双方或单方申请办理注销登记。除明确相应登记规范外，《居住权登记办法》同时对涉及不动产登记簿填写要求、不动产登记证明核发、居住权登记信息查询等工作予以一并规范。

此外，《办法》明确规定，同一不动产，只能设立一个居住权，不得重复设立。按照“一物一权”的基本原理，一个标的物上原则上不能同时拥有两个相互冲突的用益物权。因此，一个住宅上只能设立一个居住权。但是，居住权人可以为多个人，所有权人可以为多个

自然人在自己的住宅上设立居住权，从而形成 4 居住权的共有，并且允许登记后通过居住权的变更登记增加或减少居住权人。

对于以共有不动产设立居住权的问题，根据《民法典》的规定，共有包括按份共有和共同共有，处分共有的不动产应当经占份额三分之二以上的按份共有人或者全体共同共有人同意。以不动产设立居住权应当属于对不动产的处分行为，而设立居住权与将不动产出售相比，对占少数份额的不动产权利人的所有权权益影响较大，其

无法因设立居住权直接获得对价补偿，同时可能无法继续占有使用不动产。因此，试行期间对于共有不动产设立居住权的，宜采取全体共有人一致同意为前提的办理方式。

(来源：中证网)

