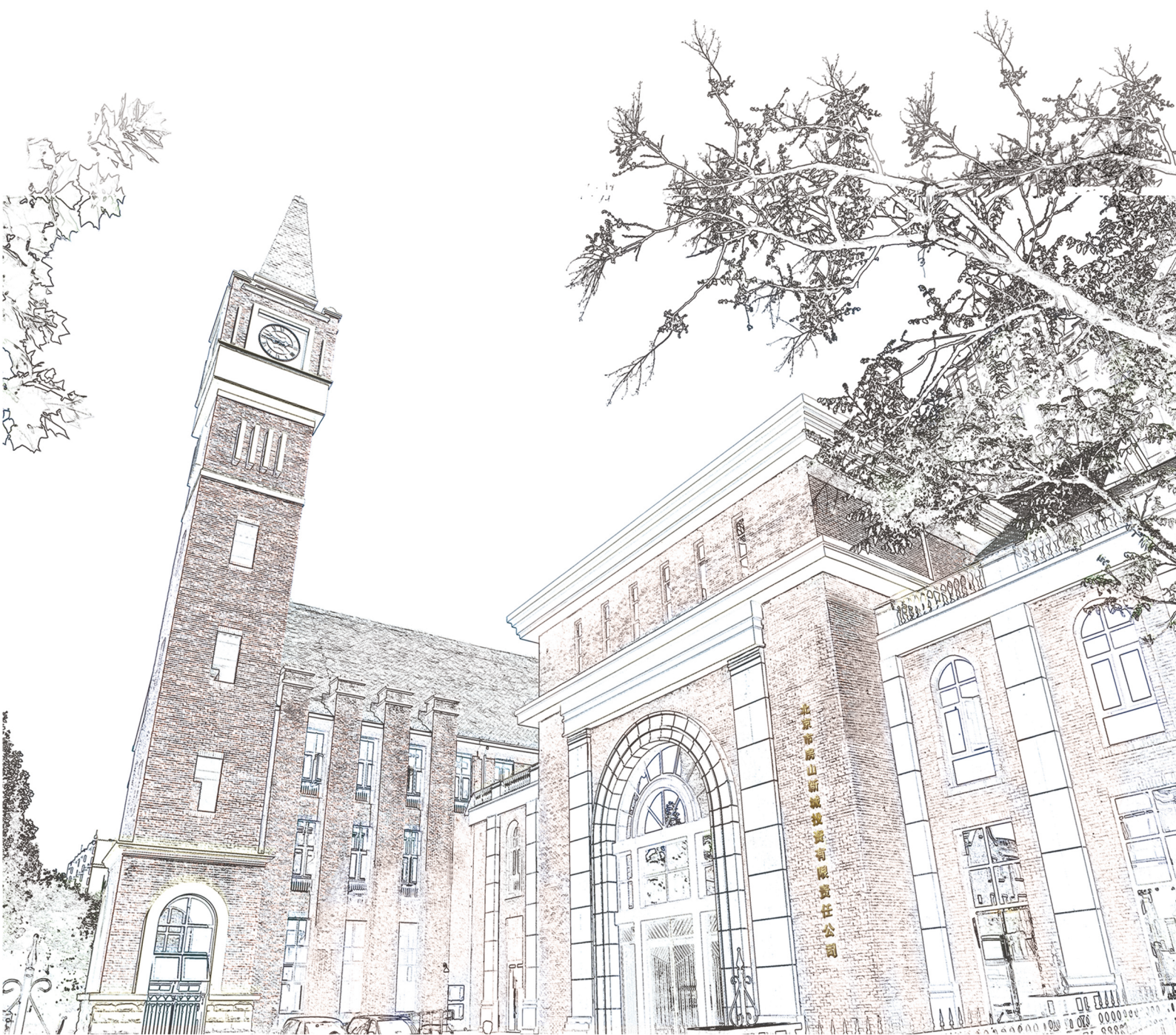
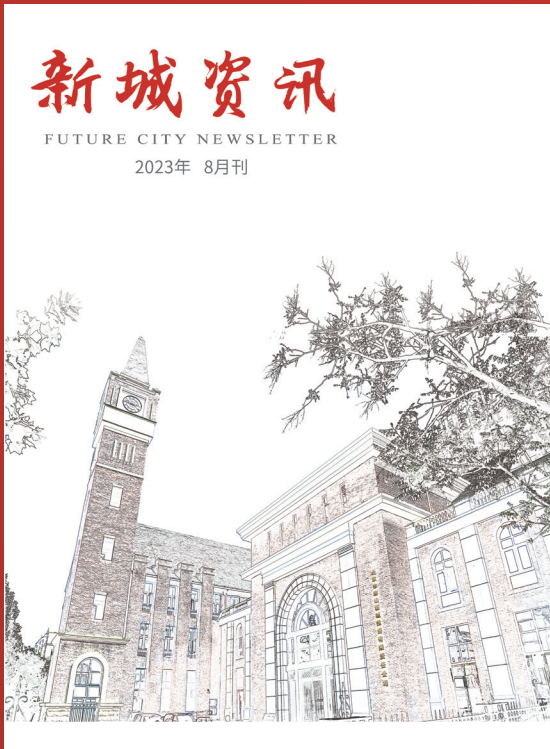


# 新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2023年 8月刊





2023 年 8 月刊

主 办

北京市房山新城投资有限责任公司

总 编 / 城投智汇

地 址 / 北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼  
邮 编 / 102400  
电 话 / 010-57531228  
传 真 / 010-57531137  
邮 箱 / ctzh666@sina.com

目 录  
CONTENTS

新城动态	News in Future City	
热点新闻		02-10
新城关注	Attention in Future City	
房山快讯		11-15
市场分析		16-22
规划窗口		23-27
政策研究		28-33



>> 从党务政务到新城快讯，从业务进展到创新建设，公司的大事小情都会出现在这里。我们需要你告诉大家更多。

热点新闻

## 新城投公司迅速召开防汛动员部署会，应对强降雨天气



7月29日，北京市政府、房山区委区政府先后召开防汛调度视频会议，对当前防汛工作进行全面部署。新城投公司董事长朱婧璵、总经理欧新刚等公司领导在公司应急视频分会场参加会议。

市、区两级调度会后，朱婧璵同志组织召开新城投公司防汛动员部署扩大会议，对公司防汛工作进行再动员、再部署。新城投公司全体

员工，各建设工程项目总包、监理单位，各一级开发项目施工单位及看护地块保安负责人线上参会。会议全面传达了市、区两级防汛调度会议精神，详细部署了公司应对强降雨工作方案，进一步明确了各项工作的责任人。

会议指出，一是认清形势，此次强降雨形势严峻，必须要传达到位、高度重视。二是防汛工作要压

实责任分工，保障人员安全，决不允许出现人员伤亡。三是要有“时时放心不下”的责任感，坚决打好防汛防卫战。

会议强调，一是加强应急值守，全体班子成员，项目负责人全部到岗，随时待命。二是要求各参建单位确保人员不外出。三是要求全体员工居家不外出，确保人员安全。

(来源：办公室)

## 加强防汛检查 筑牢安全防线——公司领导带队检查防汛工作



为落实市、区两级防汛调度工作会议精神，积极应对强降雨天气，切实筑牢防汛安全防线，7月30日下午，公司董事长朱婧璵、总经理欧新刚带队到京西安置房项目开展防汛检查。检查组分别到京西安置房8个项目工地、京西项目办公区、文物迁移施工工地进行检查。公司工程人员、安全人员参加。

### 检查安置房工地

检查组聚焦建筑工地深基坑工程

防汛，重点察看处于地基基础施工阶段地块的防汛工作开展情况，逐一对各地块防汛工作落实情况进行检查，现场听取积水、排水，物资储备，应急预案等情况汇报，全面了解基坑周边生活区、建筑物情况。检查组强调，工地所有基础施工要将防坍塌、防雨水倒灌作为防汛重点，加强对深基坑工程支护体系的监测和巡查，严格落实各项安全防范措施，及时消除安全隐患。

### 检查京西项目办公区

检查组重点查看了办公场所防汛

设施布局、运行制度、服务保障等措施，听取了现场负责人对防汛备汛情况的简要汇报。检查组强调，一是要配齐手电筒、雨具、急救箱、水泵等基本生活物资和防汛物资。二是要完善管理人员职责、防汛应急预案等规定，确保防汛应急管理规范、责任明晰、运转有序。三是要强化应急值守和信息报送，保证险情、汛情及灾情及时、准确上传下达。

### 检查文物迁移施工现场

检查组察看了周边的行洪水道情况，详细询问了文物迁移工程施工进

度，工地存在的风险点及应对措施。检查组强调，要密切关注雨情水情汛情变化，积极有效做好各项应急处置工作。

新城投公司现有房屋建筑项目21个，防汛责任大，为继续做好防汛应急工作，公司将严格落实上级相关工作要求，密切关注天气动态和降雨情况，持续监测涉汛风险较高的项目，及时发现问题、解决问题，并强化应急处置，确保应急队伍、物资等落实到位，严守安全底线，确保防汛安全。

(来源：办公室)

## 区国资委杨世明书记慰问新城投公司受灾项目部

8月4日下午，房山区国资委杨世明书记带队慰问新城投公司受灾项目部，详细询问了受灾受损情况，听取了灾后重建工作情况汇报。

他指出，全体人员要共同努力、克服困难。一是保障项目人员生活和安全，做好灾后清淤、消杀、房屋鉴定等工作。二是及时全面准确统计防汛支援情况以及当前自身受灾情况。三是践行国企责任，竭尽所能支持我区各项目灾后抢险支援工作。



新城投公司将全力推进各项目灾后恢复工作，科学有序组织项目复工复产，推进重大项目建设进度。同时，

利用人员、设备和技术优势，为房山区灾后重建工作贡献国企力量！

(来源：党建工作部)

## 捷报频传，新城投公司助力打通山区“生命线”

风雨就是集结号，险情就是动员令，火速集结，这是新城速度，精准发力，这是新城效率。他们冲锋在救灾第一线，他们分秒必争，与时间赛跑，

他们挺膺担当、奋勇向前，助力打通救灾“生命线”用行动彰显新城风采。

在刚过去的几天里，北京遭遇历史罕见汛情。暴雨如注，山洪汹涌，

通讯中断.....

为尽快打通进山道路“生命线”，新城投公司闻令而动，第一时间抽调20名工程技术骨干，组建南沟、北沟



2组工程突击队火速赶往山区一线。

突击队每日翻山越岭、涉水穿淤，徒步10余公里，摸排统计前方道路损毁详情。通力合作，会同施工单位深入研究制定道路恢复施工方案，提供技术支持。高效组织580多名工程人员、240多台大型工程机械进场施工抢修道路，为项目推进提供管理保障。

连续多日的暴晒，让很多同志皮

肤开始发红，甚至脱皮，每天数10公里的徒步，双脚已踩出血泡。但没有人叫一声苦，也没人喊一声累。他们说：“再累我们也要坚持，这是一份责任，一份担当……”

经过48小时昼夜鏖战，我们前方捷报频传，截至8月6日贾金路、军红路、班陈路等多条道路打通。

天堑变通途，化奇迹为可能，新城投公司用房山速度，助力打通山区



“生命线”，以国企担当为百姓生命安全保驾护航。

(来源：党建工作部)



## 勇担国企使命 日夜奋战，为受灾百姓打造“温馨之家”



8月9日至10日，新城投公司组织韩建公司、其他项目总包单位、新城投员工志愿者约17家支援队伍，共计约400人高效开展阎村公寓升级改造工作，为房山受灾百姓提供“临时避风港湾”。

经过两天一夜的连续奋战，总计完成约607间安置房室内清洁、物资清点及采购、生活用品布置、水电检修、照明设备安装，制定后勤服务保障方案、入住接待方案，张贴温馨提示、

新建小超市及卫生所等生活配套、公区清洁、路面修护等17项任务。截止目前，390间住房已满足入住标准。

8月12日，阎村公寓将迎来第一批居民，约55户184人入住，后续陆续安置三个乡镇约500名受灾百姓。

下一步，新城投公司将做好安置居民的服务工作。

(来源：新城建设公司)



## 风雨同心，人民至上，阎村公寓迎来首批受灾群众入住

洪水可以冲垮房屋，但是冲不走我们对美好生活的向往。

为确保我区暴雨受灾群众及时转移安置，房山区委、区政府高度重视，各部门通力协作，新城投公司勇于担当，高效组织韩建公司、项目总包单位、新城投员工志愿者约17家支援队伍，共出动一线人员400余名，各类机械、车辆100余车次，经过3天昼夜鏖战，总计完成约607间安置房升级改造，为房山受灾百姓提供“临时避风港湾”。



8月12日上午，阎村公寓迎来第一批入住群众。他们来自窦店镇、青龙湖镇、琉璃河镇、南窖乡，共计353人。房山区委副书记、政法委书记暴剑等领导实地察看了受灾

群众住宿饮食等情况，认真倾听安置点群众的诉求，了解他们在安置点的生活情况以及物资保障，详细察看安置点硬件设施、应急物资储备、场地管理等情况。



暴书记对阎村公寓为群众提供干净、周到、舒适的生活环境给予充分认可。他要求，一是坚持党建引领，发挥基层党组织战斗堡垒作用和党员先锋模范作用，及时掌握群众生活中的困难和问题，做好群



众安置工作。二是构建协同联动机制，团结一致，创新方式方法，将矛盾解决在基层，为受灾群众做好服务工作。三是加强公寓管理，着重提升消防管理、人员监管，全力做好食品、生活必需品的供应保障，帮助解决实际困难，为群众营造平安、舒适的生活环境。



想群众之所想、急群众之所急。阎村公寓还将陆续迎接百姓入住，新城投公司将把百姓满意作为工作目标，积极践行国企责任，高标准完成区委区政府交给我们的光荣任务。

如约而至的不止春天，还有洪水过后平安的我们，无论多煎熬，人生都要眉眼带笑

(来源：党建工作部)



## 情系项目一线，慰问温暖人心

公司董事长朱婧璿、总经理欧新刚一行到窦店城建琨廷小区对积水点抢险人员进行慰问，感谢他们不畏艰辛和日夜坚守。

现场抢险人员纷纷表示本次抢险救灾意义重大，将继续保持高昂的斗志，全身心投入到新的抢险救灾战斗中去。

随后，朱婧璿同志一行来到受灾项目部，向坚守岗位的员工表示慰问，并了解了灾后恢复工作进展，仔细询

问了当前面临的困难。鼓舞大家要坚定信心，齐心协力，共同完成灾后重建工作。

同志们倍感鼓舞，对本次灾后重建工作充满信心。



只要有信心，困难必战胜。新城投公司将继续一往直前，为房山灾后支援贡献力量。

(来源：党建工作部)

## 深夜奔赴，防汛有我！新城投公司支援窦店镇灾后恢复工作

连日来，受台风“杜苏芮”影响，北京市迎来百年一遇强降雨，我区受灾严重。

新城投公司得知窦店镇小区内涝需要排水支援的消息后，**第一时间集结应急排涝队伍**，火速赶赴小区受灾现场。



8月2日凌晨，公司应急排涝队

伍17人，携带3台泵、1台发电车抵达抢险现场。在对现场道路、周边环境进行综合评估后，应急排涝队伍拉起警戒带，立即启动3台大功率抽水机，大家扛起粗大的排水软管，一刻不停地进行抽水排涝作业。截止次日上午10点左右，**经过长达7个多小时的不间断作业**，小区北区地下车库4000平方米积水已全部抽排完毕，险情基本排除。

来不及休息，所有人又投入小区南区紧张的排水工作中，路上只留下了他们果敢、坚强、无畏的身影。



脚下是水，眼里有光。新城人冲锋在前，齐心协力，用行动践行使命担当。在这场没有硝烟的防汛战斗中，新城投公司充分发扬“舍我其谁、勇扛重任”的担当精神和“咬紧牙关、迎难而上”的拼搏精神，用实际行动为房山区灾后支援贡献新城力量。

(来源：党建工作部)

## 众志成城！全力以赴转移受灾群众，新城投公司支援琉璃河镇灾后恢复工作

目前北京市房山区正全力以赴开展灾后抢险救援工作，各乡镇工作异常艰辛，人员力量紧缺。

### 吹响救援集结号

新城投公司接到上级通知，需组建志愿队伍奔赴一线进行灾后救援。

征集信息一经发布，短短20分内，涌现127名新城勇士报名，尽显新城担当。



### 新城勇士在行动

新城投第一波志愿者整装待发，

20名支援小队分成两组，前往琉璃河镇平各庄。出征前，新城勇士们个个

朝气蓬勃，斗志昂扬。纷纷表态，只要组织有需要，新城人必到、必战、必胜！

上午9时到达琉璃河镇平各庄安置点后，全体人员立即投入救援工作，帮助转移、照顾老人儿童，发放应急物资，安抚受灾群众。截止下午3点30分，总计完成跟车转运399人，辅助分车600人，搀扶护送200余人。用耐心、贴心、用心让受灾群众安心、暖心、舒心。

(来源：党建工作部)

## 洪水无情，新城有情，新城投公司支援青龙湖镇政府灾后恢复工作

### 新城担当，清淤有我

洪水退去后，新城投公司立即组织多名人员对生命湖酒店、青龙湖路、阎吕路周边现场进行清淤，出动多台铲车、挖掘机对现场障碍物、垃圾进行清理，以最快的速度、最实的举措恢复街道路面畅通。

接到青龙湖镇政府通知，需要对青龙湖镇口头村附近洪水冲积物进行清理。

新城投公司闻讯而动，快速组建支援队伍，出动人员32人，投入铲车、挖掘机等设备及车辆2台，在最短时间内完成清障工作，保障了口头村日常出行。

洪水无情，人有情。一方有难八方支援，新城投公司积极践行国企责任，勇扛支援救灾重任，用实际行动诠释新城担当，彰显新城本色，圆满完成支援救灾任务。

(来源：党建工作部)



## 新城投公司支援西潞街道灾后恢复工作



房山区西潞街道北潞园小区邻近刺猬河，暴雨导致河水暴涨，整个小区被洪水倒灌，大量淤泥和垃圾堆积在小区内部，严重影响当地居民群众生产生活。

**灾情就是动员令，红色突击队速集结**

新城投公司接到动员令，需奔赴本次受灾较严重的北潞园小区开展救灾支援工作。公司党总支书记、董事长朱婧璿高位调度，立即成立支援工作组，组建一支以党员为先锋的200



余人清淤突击队火速赶往场。

### 党员干部齐出动，志愿清淤暖人心

面对满是积水、淤泥的小区、路面，新城投公司快速制定工作方案，有序组织人员分区片开展清淤清障工作。党员同志们冲锋在前，顶着炎炎烈日，不怕脏、不怕累、不怕臭，清理各类

垃圾，清挖淤泥，清掏下水道，一铲铲，一车车 .....

经过 2 日奋战、200 余人的不懈努力，截至 8 月 4 日下午，小区清淤清障已取得阶段性胜利，小区等多处淤泥积存路段基本清理完毕，切实保障了群众的出行安全。困难面前，方显新城本色。哪里有险情，哪里就有

党员干部的身影，哪里有群众需要，哪里就有党的温暖和关怀。

下一步，新城投公司将继续投入人力物力，充分发挥党组织的战斗堡垒作用和党员的先锋模范作用，用红色力量尽快恢复小区居民生产生活秩序，用红色行动践行初心使命。

(来源：党建工作部)

## 新城投公司组织开展受灾群众安置点升级改造工作

新城投公司组织召开阎村救灾临时安置房项目对接会，区国资委、区卫健委、区文旅局、韩建集团、韩建物业等单位参会。

本次会议主要开展清点物资，水电排查检修等工作。清点、排查范围涉及集装箱约 695 间，总占地面积 4.2 公顷。时间紧任务重，新城投公司肩

负国企责任、彰显新城速度，高效完成物资清点及排查工作。

下一步，新城投公司将尽快确定设计方案，加速推进项目改造建设，为受灾群众提供“温馨之家”。

(来源：新城建设公司)



## 新城投公司工会走访慰问受灾员工家庭

为及时解决员工实际困难，扎实做好帮扶及情绪安抚工作，新城投公司工会主席王伟先后前往此次受灾情况严重的员工家庭走访慰问，并送去了矿泉水和食物等慰问品。

一些员工居住的小区受暴雨影响



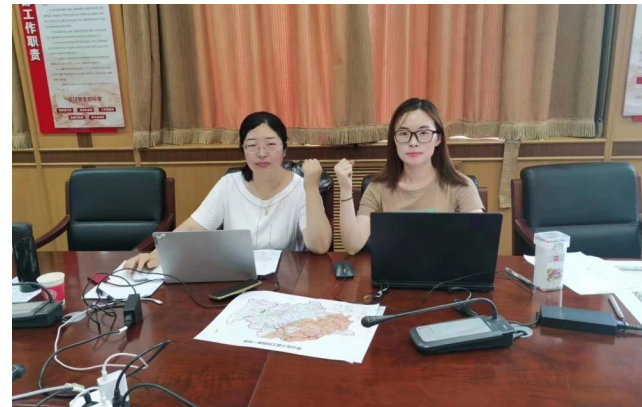
水位上升，受灾严重。还有员工家里部分院墙倒塌，家中家具家电被泡，暂时先安置在酒店中。

工会主席王伟详细询问了员工家庭受灾情况，叮嘱大家有困难及时向公司反映，鼓励员工树立起灾后重建的勇气和信心。

一声声问候传递温暖，一份份关怀温润心田。接下来，公司工会将发扬“以公司为家促团结”的企业文化，尽力为受灾员工有针对性地提供帮助，众志成城，共克时艰！

(来源：综合管理部)

## 统计在行，绘图我行，新城投公司助力区政府三通应急抢险工程



强降雨过后，房山区河北镇、史家营乡、佛子庄乡、南窖乡、大安山乡、霞云岭乡等地区受灾严重。部分道路塌陷，桥梁、通讯设施损毁，山区群众面临停水、停电、断网，生活物资、药品短缺等困境。

为尽快打通道路生命线，点亮基

站通讯线、恢复电力供给线，区委区政府成立“三通工作组”，组织开展三通应急抢险工程。

我公司接到区政府通知，需组建工作小队支援区政府三通应急抢险工程绘图统计工作。智汇公司郭俊梅、运营管理部唐建丽主动请缨，立即赶往指挥部。

工作小队积极与区大数据中心、电力公司、市测绘院沟通对接，与区重大办、交通局等单位通力合作，经过 3 天连日战斗，高效完成受灾情况

数据统计，绘制标注受损道路、桥梁、通信铁塔、电力架空线等信息，结合灾情动态，时时更新“三通工程指挥图”，为区领导掌握最新灾情信息、开展灾后抢修决策、部署提供基础支撑。

巾帼不让须眉，新城女将表示，虽然我们无法在第一时间参与抢险救灾，但是在后方同样可以贡献力量，我们会尽最大努力，支援前线救灾工作！

危难时刻见担当，防汛救灾显本色。前方是战场，后方亦是战场，哪里有需要，哪里就会有新城人的身影。让我们携手共进并肩前行，凝心聚力打赢抢险救灾保卫战！

(来源：党建工作部)

## 新城投公司到琉璃河镇中心幼儿园等地开展灾后修缮工作

受“杜苏芮”台风影响，房山区遭遇极端暴雨天气，持续性暴雨导致多处学校、幼儿园出现险情。根据区政府工作部署，房山区教委委托新城投公司作为项目全过程建设管理单位，全力推进琉璃河镇中心幼儿园、石楼中心幼儿园夏村分园灾后修缮工作。

新城投公司抽调前期、工程、成本、设计等工作人员，组成专业团队，会同区四通工作组、区教委，前往琉璃河镇中心幼儿园、石楼中心幼儿园夏村分园进行灾后现场勘察。在听取幼儿园相关管理人员对园区受损情况

介绍后，实地查看了建筑受损点，全面了解建筑险情。

新城投公司将扛起国企责任担当精神，咬紧牙关、迎难而上的拼搏精神，践行光荣使命，高效完成园区灾后修缮工作。

(来源：项目二部)



▲ 勘察琉璃河镇中心幼儿园

◀ 勘察石楼中心幼儿园



# 拎包入住！窦店镇 258 名受灾村民搬进安置房

8 月 12 日 11 时许，随着最后一户村民完成入住办理手续，窦店镇首批转移安置的 81 户、258 位受灾村民全部搬进阎村公寓安置房，窦店镇灾后重建工作迈入新阶段。



“安置房里的东西挺全乎的，独立卫浴、空调、被子褥子啥的都有，还准备了拖鞋和蚊香，跟自己家里准备得没差，我们来了就能住，挺方便的。”苏村村民赵利如是评价安置房环境。“门口就有地铁和公交，镇里还说要开通 3 条接送我们回家收拾、上班、上学的班车，很不错。”



记者在现场看到，阎村公寓安置房位于房山区实验中学南侧，整体环境清幽整洁，村民入住区域被数十株高大乔木环绕，地面覆盖着绿色苫布，整体给人以清爽之感。

周边设置有爱心便民超市、医务室、理发店和老年活动室、儿童看护室等配套设施，超市还能提供代买和电话代打服务，满足入住居民，尤其是老人、儿童的生活需要。



“守望相助 共克时艰”“携手同心 共度难关”“没事的 一切都会好起来”，四周悬挂着十余条横幅，字字句句让人备受鼓舞。

从安置房出口步行 5 分钟即可达到燕房线大石河东地铁站，周边还有多个公交站台，出行便捷。

据窦店镇副镇长赵振宇介绍，此次入住阎村临时安置房的 258 位村民来自受灾较为严重的苏村和板桥村，此前均居住在北京网络职业学院。



经多方协调和受灾情况、人员统计等步骤，窦店镇于当天正式安排受灾村民入住临时安置房，考虑到入住的老年人较多，为方便入住，窦店镇安排近 40 名镇、村两级工作人员全程接送陪同，办理入住手续、搬运行李、护送行动不便的老人……“为了让村民们住得安心、舒心，我们提前准备了被褥、洗脸盆、水壶等生活用品，成立了由村、镇两级干部及派出所民警组成的 14 人驻点工作专班，接下来将重点协调满足居民的做饭需要。”

此前，窦店镇还组织 30 余名受灾村民代表探访阎村临时安置房，让村民们提前熟悉环境，并根据村民意见，落实后续入住安排准备。

(来源：北青社区报窦店版)

## 新城关注 Attention in Future City

>> 在这里你会看到公司的业务成果、课题研究、专项报告，也可以看到领导们、同事们的经验分享。你也想让大家了解你在做什么吗？你是不是也有好的经验可以共享？

### 房山快讯

## 区领导到大石河沿线部分乡镇检查指导抢险救灾工作



8 月 3 日上午，区委书记邹劲松到大石河沿线部分乡镇检查指导抢险救灾工作，区政协主席魏广勋一同检查。

邹劲松一行首先到大石河琉璃河段，实地察看河道行洪情况，详细了解琉璃河镇受灾情况。

邹劲松向支援我区防汛救灾工作的部队和武警官兵表示慰问，感谢他们为我区防汛抢险工作作出的巨大贡献。希望大家继续发扬拥政爱民优良传统，与房山区一道坚决打赢这场抢险救灾遭遇战。在大石河大堤上，邹劲松对新任职的区水务局负责同志进行了一次特殊的任前谈话，指出，本次降雨为北京地区 140 年来最大降雨，要强化水情汛情监测，加密检查巡查频次，配足抢险处置力量，全力确保行洪安全。区水务局要坚持党建引领，全员上阵，在防汛抢险工作中磨练队伍，以无私无畏、敢于斗争的精神全

力做好抢险救灾保障工作。

随后，邹劲松到窦店镇与石楼镇交界处大石河沿线，详细了解两个镇的抢险救灾工作情况。叮嘱窦店镇和石楼镇要扎实做好群众安抚和诉求解决工作，对有就医等特殊需求的群众，要在确保安全的前提下做好转移，切实解决群众急难愁盼。

邹劲松要求，当前要全力以赴排除内涝，扎实做好清淤工作，防疫部门要及时做好环境消杀，要重点关注农村地区自备井的水质监测，确保用水安全。要抓紧做好水毁市政基础设施修复重建，确保及时通路、通电、通水、通信，做好受损农房隐患排查和维修建设，尽快恢复正常生产生活秩序。要坚持人民至上、生命至上，用好各类救援队伍，争分夺秒救助受灾群众。迅速摸清灾情，统筹组织各方救灾救援力量，科学调度救援设施

设备，进一步提升各项救灾措施的针对性有效性。要照顾好受灾群众的生活，继续加大生活物资投运力度，细致周到做好服务保障和心理疏导。同时，要密切关注驻区企业受灾情况，及时帮助企业排除隐患，恢复生产经营。

邹劲松强调，全区各级各部门要深入贯彻落实习近平总书记对防汛救灾工作的重要指示精神和市委书记尹力同志批示精神，时刻把群众安危冷暖放在心上，发扬连续作战的工作作风，以更加科学、精准、有力的举措，统筹做好防汛抢险救援、灾后复产重建等工作，全力保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定，努力把此次持续强降雨带来的危害降到最低，尽快恢复受影响地区群众正常生产生活秩序。

区领导佟刚、张明智、钟达先参加。

(来源：房山区融媒体中心)



## 房山区召开防汛视频调度会

8月3日晚，房山区召开防汛视频调度会。应急管理部国家减灾中心灾害信息部副主任、正高级工程师、国家防总联合专家组组长张鹏，区委书记邹劲松，区委副书记、区长阳波，区政协主席魏广勋，区委副书记、政法委书记暴剑出席会议。

会议传达了市防汛调度会精神及市委书记尹力同志对我市防汛救灾工作批示精神。重点街乡镇和相关单位分别汇报了防汛救灾工作进展，提出了目前工作存在的困难和需要支持的事项。

针对接下来的工作，张鹏建议北部山区山洪地质灾害隐患较大地段，救援人员要在保证自身安全的前提下做好受灾群众转移安置，避免次生危害。在易发生崩塌、落石地段和勘探明确地质灾害隐患点要及早设置警示

标识。采取差异化措施清理河道。在防疫方面，要做好受灾群众的宣传引导，确保灾后无传染病疫情发生。在灾情统计工作方面，针对房屋、路桥、设施设备等方面的损毁及早建立台账，收集图片和视频资料，为灾情调查和评估工作奠定基础。

邹劲松、阳波强调，必须始终坚持以人民为中心，围绕保障人民群众根本利益开展各项工作。要统筹推进满足安置受灾群众工作生活所需、继续做好雨情水情灾情监测预警、做好灾情评估、推进灾后重建这四项工作。要妥善安置受灾群众，做好善后工作。要按照“四通一保障”的要求，做好饮食、住宿、就医等保障，加强思想引导和人文关怀，全力以赴恢复正常生产生活秩序。要抓紧抢修电力、交通、

通信、给排水等受损基础设施，特别是确保乡镇政府通信畅通，镇村卫星电话全部到位。针对地质灾害易发区，市规自委房山分局、区气象局要加强研判精准分析，为政府科学决策提供依据。要做好灾情评估工作，全面摸底和鉴定因灾受损的设备设施、住房等情况，分门别类做好台账。全区各企业要提前谋划，加快产业复工复产，为未来重建提供强大经济支撑。坚持高标准、高起点开展灾后重建，促进水利设施、燃气设施等方面城乡一体化，进一步增强城市韧性，建设高质量房山新城。

区四大部门领导，各街乡镇、各有关部门负责人分别在主会场和分会场参加。

(来源：房山区融媒体中心)

## 好消息！大件路大石河桥于8月3日23时通车

受连续强降雨影响，我区大件路大石河桥塌陷断路，经房山公路分局昼夜抢修，于8月3日23时通车。

(来源：房山公路分局)



## 彰显国企责任担当 助力房山抢险救灾

汛情就是命令，区国资系统机关及19家企业参与道路抢修、群众转移、清淤清扫、堤坝巡查等工作任务，彰显国资国企责任担当。

**火速集结 奔赴防汛抢险第一线**

汛情当前，全系统迅速进入战备状态，第一时间组织了17支近400人企业防汛救援队在岗待命。

抢险突击队奔赴琉璃河平各庄开展转移群众工作。8月2日，按照区委统一要求，区国资委以最快的速度抽调全系统41名精兵强将，赶赴琉璃河镇受灾最为严重的平各庄村抢险，

有序组织受灾群众转移，经过十多个小时的紧急救援，帮助3000多名受灾群众安全转移到两个安置点。

**志愿先锋队奔赴永定河堤守护河道安全。**8月1日下午18时许，接到区应急局调度，为确保永定河泄洪期间河道安全，区工业（集团）公司、京房国鑫公司两家企业相继出动150余人次志愿者队伍巡查永定河右堤，分三个班次24小时值守密切观察河堤情况，排查可能出现的潜在风险隐患。

**全力推进“四通一保障”工作**

**争分夺秒抢通南北生命通道。**新城投公司组建20名专业工程师队伍，分成两队前往南沟、北沟，支援区政府三通应急抢险工程。8月3日凌晨，北沟组接到青龙湖镇断路清淤工作的紧急调度命令，连夜组织部署，调度北京建工机施集团400多名突击队员，100多台大型工程机械，连续奋战36小时，以最快的速度将10个村庄所有的险情排除、断点打通，为救援争取了宝贵的时间。南沟组分头摸排泮宝路一渡至六渡、十大路、十霞路等道路损毁情况，编制施工计划，跟进施工进度。截至8月9日，房山受灾山区道路全部抢通！



及时对损毁供水管线进行应急修

复。强降雨引发的洪水导致我区部分乡镇村庄供水管线严重损毁，并造成大石河堤防多处损毁和不同程度管涌。碧鑫水务公司紧急调派抢险人员、设备，参与窦店镇、青龙湖镇等6个乡镇22个村（社区）的供水管线抢修任务，截至8月7日，共投入抢修人员750人次，发电机、抽水泵、热熔机等设备50台套，挖掘机、货车等车辆120台次，修复供水管线5000余米。



**最大范围保障供水。**洪水将房山区主供水管道冲毁，辖区33.7万群众用水困难。碧圣公司立即采取措施最大限度保障居民用水安全。8月2日，吴店供水厂派出水车11辆，为居民不间断送水累计117立方米，长阳第一、二供水厂为高层居民灵活送水40立方米。同时四座供水厂根据水厂现有供水能力分别采取了早晚高峰期供水、不间断低压供水的方式，并加强对供水设施设备和供水管线进行检修维修和水质检测工作，保障居民基本用水。

**建强国企党组织 防汛救灾“红色堡垒”**

全系统党员干部坚决听从区委、区政府统一指挥，积极加入到所在企业的党员先锋队和志愿服务队，做到哪里有重任，哪里就有党员担当；哪里有需要，哪里就有党员尽责；哪里有险情，哪里就有党员冲锋。



吴远隆基物业管理公司党支部成立了160余人组成的抗洪抢险队。8月1日房山刺猬河水位持续上涨并满溢，涌入西路街道北潞园小区形成倒灌，积水最深处有1.7米，所有一层住宅、地下室、地下车库全部被淹，部分居民被困，该支部立即组织人员配合专业救援人员挨家挨户搜救被困居民。社区停电以后，抽水泵不能正常作业，支部抽调20名物业人员，迎着大雨，趟着漫过脚踝的湍急河水，依靠人力一步一步将近3吨的抽水泵推至抽排点位，截至8月7日，共计抽排水50余万立方，清淤泥1万余吨。

兴科绿源公司党总支第一时间迅速响应，共出动人员3626人次，对长阳、良乡、房山城关等管辖绿地1300万平方米开展抽排积水、填补坑洼塌陷、清理淤泥、清理折枝、清理垃圾等工作。共抽排积水65处13.2万平方米，填补坑洼塌陷地43处852平方米，清除公园绿地内淤泥3.7万平方米、清理折枝及扶正倒伏树木4610处。出动水车21台次，支援5所校区、7个小区、2个乡镇26车生活用水。

良乡经济开发区党委及时召开防汛救灾调度部署会，了解企业诉求，协调水务局、搜救队、电信通讯站帮助北京永华晴天科技有限公司解决抽



排水、信号不通畅等问题，切实协助园区企业解决了“燃眉之急”，并在道路受阻的情况下，想方设法为受困职工送餐供餐，截至目前，已保障2700人次餐饮。为助力企业做好灾后恢复工作，8月3日，良乡经济开发区党委组织60人次参与到三期道路清淤、树枝清运等工作中，以实际行动为企业做好可靠温暖“后盾”。



### 坚定防汛救灾 和恢复重建信心

开展一线慰问和爱心捐款。截止目前，系统党员干部职工、民主党派共计1779人捐款27万余元，用爱心传递国资情怀、以行动彰显社会责任，与受灾群众患难与共，共克时艰。

(来源：房山区国资委)

## 尹力、殷勇等北京市领导 慰问参加抗洪抢险救灾部队和救援队伍



在此次特大暴雨灾害中，解放军、武警部队及消防救援队伍3万余人参与抗洪抢险，充分发挥了主力军和突击队作用。8月17日上午，市领导分别慰问参加抗洪抢险救灾部队和救援队伍。市委书记尹力，中部战区司令员黄铭，市委副书记、市长殷勇，市人大常委会主任李秀领，市政协主席魏小东，市委副书记刘伟参加。

房山区是受灾最严重的区域之一，在坍塌的堤岸边、满是碎石淤泥的村庄里、加紧抢通的公路上……随处可见身着迷彩服的忙碌身影。尹力、黄铭、李秀领一行先后来到佛子庄村、河北镇河北村，看望慰问中部战区陆军和武警北京总队官兵。尹力代表市委、市人大常委会、市政府、市政协和全市人民群众向奋战在抢险

救援和恢复重建一线的广大官兵表示感谢。他说，7月29日至8月2日，我市遭遇了历史罕见的特大暴雨灾害。在首都防汛抗洪最紧要的时刻，习近平总书记作出重要指示，解放军和武警官兵闻令即动、向险而行，第一时间驰援北京，挺进到灾情最严重、人民群众最需要的地方，投入到防大汛、救大灾、抗击自然灾害的斗争中来，

用血肉之躯筑起了坚不可摧的钢铁堤防，充分体现了人民军队对党忠诚、听党指挥的坚强政治品格，践行了人民子弟兵全心全意为人民服务的根本宗旨。连日来，你们昼夜奋战，在巩固堤坝、转移群众、运送物资、清理淤泥、抢通道路等各项急难险重任务中，始终冲锋在一线、战斗在最前沿。正是你们的坚守和努力，帮助把这场灾害的损失降到最低，为恢复重建打下坚实基础，你们不愧是人民的子弟兵，不愧是首都发展的坚强支撑和安全稳定的坚强后盾，首都广大人民群众不会忘记你们的贡献。当前已进入灾后全面恢复重建阶段，希望大家继续发扬敢打硬仗、连续作战的优良作风，一鼓作气打好打赢防汛救灾和灾后重建攻坚战。北京市将一如既往地关心支持国防和军队建设当作分内之事，不断巩固发展坚如磐石的军政军民关系，共同谱写新时代军民鱼水新篇章。

殷勇、魏小东一行先后来到门头沟区王平镇东马各庄村、妙峰山镇丁家滩村和龙泉镇永定河中粮桥，慰问正在一线参加抢险救灾的武警第一机动总队官兵、门头沟区消防救援支队指战员和北京卫戍区官兵等。殷勇向部队官兵和消防指战员表示衷心感谢和崇高敬意。他说，在北京遭遇历史罕见特大暴雨灾害之时，广大部队官兵和消防指战员闻令而动、向险而行，迅速投入到抗洪抢险救灾急难险重任务中，在保障群众生命财产安全、恢复正常生产生活秩序中发挥了骨干作用、作出了重大贡献。在群众最需要、条件最艰苦的地方，在形势最危险、情况最紧急的时刻，总能看到大家冲



锋在前的身影，北京市民将永远铭记大家作出的牺牲和贡献。当前已进入灾后全面恢复重建阶段，我们坚信，有习近平同志为核心的党中央坚强领导，有英雄的部队官兵、消防指战员全力守护，有各方面支持帮助，就一定能够夺取抗洪抢险救灾全面胜利。北京市将进一步扎实做好部队官兵和消防指战员的服务保障工作，希望大家继续发扬特别能战斗、特别能吃苦、特别能奉献的优良作风，为维护首都安全稳定作出更大贡献。

刘伟一行看望慰问陆军第81集团军某陆航旅部队官兵代表。在此次抗洪抢险救灾中，陆军第81集团军某陆航旅作为首批空中力量，连夜制定飞行计划，成功克服复杂气流等不利气候条件，分别向位于门头沟落坡岭、沿河城、安家庄的三趟受困列车及房山区南窖乡等地空投救援物资，保障了群众基本生活需求，提振了受困群众战胜困难的信心和勇气。刘伟向广大人民子弟兵表示衷心感谢和崇高敬意。他表示，哪里有危难，哪里就有人民子弟兵。你们闻令而动、向险而行、勇挑重担，始终冲锋在人民群众最需要的地方，充分彰显了人民子弟兵为人民的本色，为保障人民群众生命财产安全和社会大局稳定作出

重要贡献。当前已经进入灾后全面恢复重建阶段，全市上下将学习并发扬子弟兵不怕牺牲、敢打硬仗的优良作风，推动受灾地区重建美好家园，坚决打赢这场攻坚战。

在市公安局警务航空总队，市委常委、常务副市长夏林茂一行看望慰问了奋战在防汛抗洪救灾一线的警务航空总队公安干警，并调研检查警用直升机和机载设备等装备情况。夏林茂说，面对前所未有的防汛抗洪救灾挑战，大家不畏艰险、冲锋在前，接续飞行、满负荷运转，向受灾地区运送应急救援物资，及时转运被困受伤群众，有力保障了人民群众生命财产安全和首都安全，用实际行动诠释了人民公安的忠诚与担当。当前，灾后恢复重建任务仍然艰巨，要深入学习贯彻习近平总书记关于防汛救灾工作的重要指示精神，将此次防汛救灾中的实战经验固化下来形成机制，始终保持高度戒备状态和应急出动能力，牢记使命、苦练本领，为维护首都安全稳定、推动首都高质量发展再立新功。

中部战区、北京卫戍区、武警北京总队领导，北京市领导，市政府、市政协秘书长参加。

(来源：北京日报·识政)



市场分析

中共中央政治局：适时调整优化房地产政策

中共中央政治局 7 月 24 日召开会议，分析研究当前经济形势，部署下半年经济工作。会议指出，要切实防范化解重点领域风险，适应我国房地产市场供求关系发生重大变化的新形势，适时调整优化房地产政策，因城施策用好政策工具箱，更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进房地产市场平稳健康发展。要加大保障性住房建设和供给，积极推动城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，盘活改造各类闲置房产。要有效防范化解地方债务风险制定实施一揽子化债方案。要加强金融监管，稳步推动高风险中小金融机构改革化险。

(来源： 乐居买房)

其中，高技术制造业中长期贷款同比增长 41.5%，比上半年同期高 11.5 个百分点。上半年新增高技术制造业中长期贷款是 4835 亿元，同比多增 1847 亿元。

再看基础设施行业。基础设施行业中长期贷款增长比较快。6 月末，基础设施行业中长期贷款同比增长 15.8%，比上年同期高 3.3 个百分点。上半年新增 3.25 万亿元，同比多增 1.1 万亿元。

房地产业中长期贷款增速持续上升。6 月末，房地产业中长期贷款增长 7.1%，比上月末和上年同期分别高 0.2 和 8.5 个百分点，增速已是连续 11 个月上升。上半年房地产业新增中长期贷款 6287 亿元，同比多增 4590 亿元。

阮健弘指出，下一步，人民银行将继续发挥好货币政策工具的总量和结构双重功能，保持信贷合理增长、节奏平稳，持续加大对国民经济重点领域和薄弱环节的支持力度，助力实体经济运行进一步好转。

(来源： 中国新闻网)

国常会：加大对超大特大城市城中村改造的政策支持

据央视新闻消息，国务院总理李强主持召开国务院常务会议，审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》。会议指出，在超大特大城市积极稳步实施城中村改造是改善民生、扩大内需、推动城市高质量发展的一项重要举措。要充分发挥市场在资源配置中的决定性作用，更好发挥政府作用，加大对城中村改造的政策支持，积极创新改造模式，鼓励和支持民间资本参与，努力发展各种新业态，实现可持续运营。

(来源： 乐居买房)

商务部：鼓励按照适老化标准建设改造社区养老服务设施

7 月 12 日，商务部等 13 部门研究制定了《全面推进城市一刻钟便民生活圈建设三年行动计划》。其中提到，鼓励按照适老化标准建设改造社区养老服务设施，支持养老机构利用配套设施提供社区养老服务。探索发展社区食堂，建立老年人助餐服务网络。鼓励建立社区护理站，为行动不便的失能、残疾、高龄、长期患病老年人提供上门医疗护理服务。鼓励家政、护理人员进社区，拓展生活照料、健康管理、康复护理、精神慰藉等居家养老服务。各类消费场所应保留现金、银行卡等传统支付方式和面对面人工服务，引导设立老年人、母婴专柜和体验店。鼓励社区商业中心等场所建设母婴设施并悬挂引导标识，发展嵌入式、标准化的托育机构和托育点，提供全日托、半日托、临时托、计时托等平价服务。

(来源： 中房网)

央行：房地产行业贷款增长呈现持续恢复态势

中国人民银行新闻发言人、调查统计司司长阮健弘 14 日表示，上半年，金融机构各项贷款新增 15.73 万亿元，同比多增 2.02 万亿元，显示金融体系对实体经济的支持力度进一步加大。从行业投向看，新增贷款主要投向制造业、基础设施业等重点领域，房地产行业贷款增长也呈现持续恢复态势，贷款行业结构进一步优化。

阮健弘称，从贷款主体看，企(事)业单位贷款是上半年贷款增量的主体。上半年，企(事)业单位贷款新增 12.81 万亿元，同比多增 1.42 万亿元，占全部信贷增量的 81.5%。住户贷款新增 2.80 万亿元，同比多增 5723 亿元。住户贷款多增的主要原因是个人经营贷款和短期消费贷款有所多增。上半年，个人经营贷款新增 2.3 万亿元，同比多增 7593 亿元；个人短期消费贷款新增 3009 亿元，同比多增 4019 亿元。

从行业投向看，新增贷款主要投向制造业、基础设施业等重点领域，房地产行业贷款增长也呈现持续恢复态势，贷款行业结构进一步优化。具体来看：制造业中长期贷款增速保持较高水平。6 月末，制造业中长期贷款同比增长 40.3%，比上年同期高 10.7 个百分点，比全部产业的中长期贷款增速高 22.3 个百分点。上半年新增 2.15 万亿元贷款，同比多增 8219 亿元。



## 央行：上半年人民币贷款增加 15.73 万亿元 同比多增 2.02 万亿元

7 月 11 日，央行发布 2023 年上半年金融统计数据报告。报告显示，6 月末，广义货币 (M2) 余额 287.3 万亿元，同比增长 11.3%，6 月末，本外币贷款余额 235.73 万亿元，同比增长 10.6%。6 月末人民币贷款余额 230.58 万亿元，同比增长 11.3%，增速比上月末低 0.1 个百分点，与上年同期持平。上半年人民币贷款增加 15.73 万亿元，同比多增 2.02 万亿元。(来源：中证网)

## 土地市场分化明显 部分房企积极“补货”

近期，多地进行土地出让，部分地区出现流拍现象。业内人士表示，今年以来，房企补货积极性有所提升，拿地热情上升。不少房企上半年拿地数量较多，对一些非优质地块参与意愿降低。为在此基础上通过线下公开摇号的方式确定竞得人。

### 部分地区出现流拍

7 月 18 日，杭州迎来今年第七批次土拍。本次土拍共推出 7 宗涉宅地块，最终余杭区、滨江区和临平区 3 宗地块封顶摇号成交，2 宗溢价成交,1 宗底价成交,1 宗终止出让，总成交金额为 73.69 亿元。

本批次地块出让延续“限房价、限地价+摇号”的方式，溢价率上限为 12%。按照出让规则，本次挂牌出让地块设定上限价格，当竞价未达到上限价格时，按照价高者得的原则确定竞得人；当竞价达到上限价格时，不再接受更高报价，转

中指研究院华东大区常务副总经理高院生表示，杭州该批次地块封顶率下探，市场热度下滑明显。本次 7 宗地块仅 3 宗封顶成交，占比再次下探。总体来看，本批次供地规模维持低位，热度较上半年有所下滑，并出现今年以来首宗终止出让地块。

中国证券报记者观察到，苏州等地近期也出现土地流拍现象，土地市场分化明显。

机构数据显示，6 月份，全国主要城市土地市场溢价率走高，创近两年月度溢价率新高。同时，由于大量地块集中入市，流拍率升至高位。

### 房企拿地态度不一

房企拿地态度较为分化，部分头部房企近期竞得多宗地块。

保利发展日前披露，公司新增房地产项目 23 个，主要分布在北京、广州、佛山、东莞、南京等地。上述房地产项目需支付价款合计超过 280 亿元。

上海临港近日公告称，全资子公司上海临港新片区经济发展有限公司联合舟山辰和宇贸易有限公司参加了上海市国有建设用地使用权挂牌出让活动，竞得自贸区临港新片区 PDC1-0103 单元 B05-01、DSH-04 单元 C07-01 地块。上述出让地块面积合计 17.84 万平方米。

中原地产首席分析师张大伟对中国证券报记者表示，2023 年以来，一二线城市土拍热度有所回升，而多数三四线城市土地市场较冷清，土地市场持续分化。房企在核心城市补货意愿增强。

(来源：中国证券网)

共同保持银行体系流动性合理充裕，综合评估存款准备金率政策，目标是保持银行体系流动性的合理充裕。另一方面，要科学合理把握利率水平。既根据经济金融形势和宏观调控需要，适时适度做好逆周期调节，又要

兼顾把握好增长与风险、内部与外部的平衡，防止资金套利和空转，提升政策效率，增强银行经营稳健性。刚才介绍到，近年来企业贷款利率下降成效明显，未来还将继续发挥好贷款市场报价利率改革效能和指导作用，

指导银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。同时，要持续发挥存款利率市场化调整机制的重要作用，维护市场竞争秩序支持银行合理管控负债成本，增强金融持续支持实体经济的能力。(来源：乐居买房)

## 国家金融监督管理总局：上半年个人住房贷款 92% 用于支持首套房

7 月 27 日消息，据国家金融监督管理总局，上半年个人住房贷款投放力度加大，92% 用于支持购买首套房，合理满足刚需群体信贷需求。住房租赁贷款同比增长

90.2%。保障性安居工程贷款持续增长。上半年持续加大重点领域和薄弱环节支持力度。上半年，制造业贷款新增 3.5 万亿元，同比多增 1861 亿元。

普惠型小微企业贷款新增 3.8 万亿元，同比多增 1.1 万亿元。民营企业贷款新增 5.5 万亿元，同比多增 9016 亿元。(来源：房讯网)

## 住建部：降低首套房首付比、落实“认房不用认贷”

近日，住房城乡建设部表示，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套

住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设

交付，切实保障人民群众的合法权益。(来源：房讯网)

## 北京最新存量住宅用地面积约 1928 公顷

7 月 19 日，北京市规划和自然资源委员会公布《2023 北京市存量住宅用地信息》。据公示内容，北

京 16 个行政区行政区项目总数共计 414 个，存量住宅用地总面积共计 1928.26 公顷。已动工未竣工土地

面积共计 1567.23 公顷，未销售房屋的土地面积共计 764.45 公顷。(来源：房讯网)

## 发改委：推动经济提质增量 稳妥处置房地产、地方债等领域风险

7 月 18 日，国家发展改革委举办 7 月新闻发布会，国家

发改委综合司副司长李慧表示，下一步，将统筹推动经济运行持

续好转、内生动力持续增强、社会预期持续改善、风险隐患持续

## 央行：指导银行依法有序调整存量个人住房贷款利率

人民银行货币政策司司长邹澜今日在新闻发布会上表示，对于降准、降息问题。一方面，降准、公开市场操作、中期借贷便利，以及各类结构性货币政策工具都具有投放流动性的总量效应，需要统筹搭配灵活运用，



化解，推动经济实现质的有效提升和量的合理增长。主要是三个方面。

一是稳增长。抓紧研究储备政策，不断充实完善政策工具箱，及早出台有关政策举措，促进消费稳步恢复和扩大，着力拓展有效投资空间，加快建设以实体经济为支撑的现代化产业体系，帮助经营主体

恢复元气、站稳脚跟。

二是激活力。更好落实“两个毫不动摇”，深化国资国企改革，加强和改进国有经济管理，破除制约民营企业公平参与市场竞争的制度障碍，抓紧抓实促进民间投资工作，充分发挥与民营企业沟通交流机制作用，尽力帮助企业解决实际困难，为民营企业营造良好的发展

环境。进一步完善市场准入负面清单制度，努力营造更加公平顺畅的市场准入环境。

三是防风险。坚持底线思维，稳妥处置化解房地产、金融、地方债务等领域风险隐患，大力提升粮食、能源资源、产业链供应链安全保障能力。

（来源：中证网）

其二，加快推动存量个人房贷利率下调有助于降低购房者违规风险。

目前，一些购房者的存量房贷实际利率超过 5%，部分甚至超过 6%，而当前一些商业银行的经营贷、消费贷的利率低于 4%。对购房者而言，尽管用经营贷、消费贷的资金

提前还存量房贷会有骗贷法律风险、违规用贷风险、续贷风险等诸多风险，但显然购房者会“节省”大量的房贷利息，该类行为也因此频频发生。从这个角度来看，加快推出购房者可接受的存量房贷利率调整方案，有利于避免购房者诸多违规风险。

总之，从微观视角看，加快推动存量个人房贷利率下调既利好商业银行，也利好购房者。从宏观视角看，其能减轻购房者负担，释放消费潜力，助力我国经济扩内需。因此，监管部门、商业银行等应积极推动存量个人房贷利率下调。

（来源：证券日报）

## 北京市住建委：大力支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求

7月29日，据“安居北京”微信公众号显示，北京市住建委将认真学习领会中央政治局会议精神，按照倪虹部长在企业座谈会上的讲

话要求，在市委、市政府领导下，坚持稳中求进工作总基调，结合北京房地产市场实际情况，会同相关部门抓紧抓好贯彻落实工作，大力

支持和更好满足居民刚性和改善性住房需求，促进北京房地产市场平稳健康发展。

（来源：中房网）

## 下调存量个人房贷利率宜早不宜迟

央行重提存量房贷利率调整再次引发市场关注。

8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开的2023年下半年工作会议提到“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”。7月14日，中国人民银行货币政策司司长邹澜表示，“按照市场化、法治化原则，我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或是新发放贷款置换原来的存量贷款”。

监管层针对存量个人房贷利率调整接连发声，积极回应贷款者、商业银行等市场参与各方当下最为关心的问题，值得点赞。不过，目前存量个人房贷利率调整的实际推

进速度仍有待提升。一方面，根据监管表态，商业银行可按“市场化、法治化”原则变更合同或置换贷款，但自监管首次表态至今，已两周有余，商业银行普遍仍在“观望”；另一方面，监管层具体的指导政策还有待出台。

基于上述现状，并结合当下存量个人房贷市场实际情况来看，下调存量个人房贷利率宜早不宜迟。这背后主要有两大原因。

其一，加快推动存量个人房贷利率下调有助于缓解商业银行压力。

据中国人民银行披露的信息显示，今年上半年，“因为理财收益率、房贷利率等价格关系已经发生了变化，居民使用存款或者减少其他投

资提前偿还存量贷款的现象大幅增加。”而个人房贷普遍是长期贷款，且不良率很低，属于优质资产。购房者提前还款后，对商业银行而言是损失：一是当下很难找到此前较高利率的优质资产替代存量个人房贷；二是由于净息差缩窄，盈利能力弱化。

鉴于目前商业银行个人存量房贷体量很大，且“提前还房贷”会给予经营带来较大压力，因此，商业银行应在监管原则下，积极寻求解决办法。其中，适度下调存量房贷利率是最为直接的路径，这一举措虽给购房者让渡了未来的部分利息收入，但商业银行也降低了资产再配置、客户流失的压力，是一种可行的举措。

## 北京：受灾情影响较大的缴存职工可全额提取公积金余额



北京住房公积金管理中心发布《关于帮扶救助受灾企业及缴存职工给予阶段性支持措施的通知》，此阶段性支持措施执行至2023年12月31日。

一、受灾情影响较大、导致急需大额资金支出的缴存职工，可全

额提取本人账户内住房公积金余额，应对暂时生活困难。

二、受灾情影响的缴存职工，灾情发生后自有住房暂不具备居住条件，需要租赁住房并提取住房公积金时，每月提取限额为实际月租金，不受连续足额缴存住房公积金3

个月（含）以上限制，不受本人及配偶在北京无自有住房限制，不受月缴存额限制。

三、受灾情影响的缴存职工、一线抢险队员、水务工作者、基层干部不能正常偿还住房公积金贷款的，不作逾期处理，不收罚息，不作为逾期记录报送征信部门；可按规定申请延长其住房公积金贷款期限。

四、受灾情影响，无法按此前确定缴存比例缴存的单位，可根据经营情况自主调整缴存比例，最低可调整至5%。调整缴存比例后缴存仍有困难的单位，可向公积金中心出具补缴承诺和补缴计划，到期后进行补缴，在此期间，允许单位职工正常申请提取公积金和住房公积金贷款，不受断缴影响。

（来源：中房网）

## 7月份一线城市新建商品住宅销售价格环比连续两月持平

国家统计局公开了2023年7月份70个大中城市商品住宅销售价格

变动情况，国家统计局城市司首席统计师绳国庆进行了解读。

2023年7月份，70个大中城市商品住宅销售价格上涨城市个数减



少，各线城市商品住宅销售价格环比持平或下降、同比有涨有降。

各线城市商品住宅销售价格环比稳中略降。从新建商品住宅看，7月份，一线城市新建商品住宅销售价格环比连续两月持平，其中北京和上海环比分别上涨0.4%和0.2%，广州和深圳环比分别下降0.2%和0.6%；二线城市新建商品住宅销售价格环比由上月持平转为下降0.2%；三线城市新建商品住宅销售价格环比下降0.3%，降幅比上月扩大0.2个百分点。从二手住宅看，7月份，一线城市二手住

宅销售价格环比下降0.8%，降幅比上月扩大0.1个百分点；二线城市二手住宅销售价格环比下降0.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点；三线城市二手住宅销售价格环比下降0.4%，降幅与上月相同。

7月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格环比上涨城市分别有20个和6个，比上月分别减少11个和1个。

各线城市商品住宅销售价格同比有涨有降。7月份，一、二线城市新建商品住宅销售价格同比分别上涨

1.0%和0.2%，涨幅比上月均回落0.3个百分点；三线城市新建商品住宅销售价格同比下降1.5%，降幅比上月扩大0.1个百分点。7月份，一、二、三线城市二手住宅销售价格同比分别下降1.4%、2.7%和3.5%，降幅比上月分别扩大1.0、0.3和0.1个百分点。

7月份，70个大中城市中，新建商品住宅和二手住宅销售价格同比上涨城市分别有26个和5个，比上月均减少1个。

(来源：丁祖昱评楼市)



## 央行：满足民营房地产企业合理融资需求

中国人民银行召开金融支持民营企业发展座谈会。潘功胜要求，金融机构要积极营造支持民营企业发展壮大

的良好的氛围，提高风险评估能力，全面梳理绩效考核、业务授权、内部资金转

移定价、尽职免责等政策安排，优化服务民营企业激励机制，提升贷款的意愿、能力和可持续性。要深入了解民营企业金融需求，回应民营企业关切和诉求，

做好银企融资对接，为民营企业提供可

## 央行、外汇局：继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行

8月1日，中国人民银行、国家外汇管理局召开2023年下半年工作会议，总结上半年工作，分析当前形势，部署下一阶段

工作。央行表示，要因城施策精准实施差别化住房信贷政策，继续引导个人住房贷款利率和首付比例下行，

更好满足居民刚性和改善性住房需求。指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率。

(来源：中证网)

### 规划窗口

## 促进高质量城市更新的规划政策思考

作者 | 周俭 中国城市规划学会常务理事、同济大学建筑与城市规划学院教授

城市的生命在于其不断更新并持续进发的活力，更新是城市永恒的状态和不变的主题。当前我国已步入存量时代，这倒逼各地由点及面开展城市更新工作，实践日益丰富。各地实践表明，更新需要加强规划统筹，强化规划与土地政策的紧密融合，同时规划也要适应更新需求充实提升，把“人民城市人民建、人民城市为人民”贯穿始终。

### 城市更新要坚持规划引领

城市更新是存量发展阶段城市发展的常态。城市更新要坚持“以人民为中心”的发展思想，以国土空间规划为引领，依托国土空间规划“一张图”，推动城市发展方式转型。坚持规划统筹，通过规划统筹优化生产、生活、生态空间布局，整体提升城市竞争力，增进民生福祉。

存量发展时代的城市更新与增量发展时代的城市开发比较，具有权利多元、空间环境多样和实施主体多元“三大差异”。针对城市更新的特点和需求，从现有实践中归纳各地的经验，发现更新的难点堵点及其成因，以“问题”和“目标”为双导向，从规划、政策、机制三方面三管齐下，改进和完善国土空间规划的工作思路和方法，完善支持城市更新的规划和土地政策和相关的行业技术规范，实现高质量更新的目标。

### 高质量城市更新的规划保障

城市更新要求规划研究更具针对

性，要求规划方法更有适应性。国土空间规划需要以适应城市更新的特点和需要为目标，改进规划编制、完善规划管控方法和许可程序，将城市更新内容全面纳入国土空间规划体系。

### (1) 更新规划研究

城市更新的规划方案研究是国土空间详细规划编制的重要环节，是合理确定城市更新对象和更新定位、明确城市更新的规划对策、有序安排城市发展规模、完善功能结构、优化空间布局、提升空间品质和拟定更新方法的重要技术保障。

城市更新的规划方案需通过公众参与开展充分的调查评估，要与土地政策有机融合，注重资源资产关系，有效推动存量资产的盘活利用；要与更新机制和更新实施方式相互结合，注重规划的合理性，提高规划的实施可行性和对市场的响应性。更新规划方案研究成果需经过法定的程序予以确认，纳入国土空间详细规划，作为法定规划管控要求的确定依据。

### (2) 规划编制

各级各类国土空间规划的编制应根据城市更新行动的特点和推进城市更新的需要，结合国土空间规划体检评估，突出更新特点、充实更新内容、优化规划传导、完善规划编制和实施管理，加强增量空间与存量空间的统筹，适应存量时代城市更新的要求，将城市更新内容纳入国土空间规划“一张图”管理，强化规划的法定性、适

应性和引导性。

在市域层面，按照全域全要素管控要求，重点明确市域范围内更新对象的识别原则，提出城市更新的工作重点和任务，并结合城市发展战略拟定推进城市更新的空间安排和时间步骤。在城区层面，重点明确城区城市更新的总体目标，并通过识别更新对象，确定城市更新区域的布局结构并优化城市的功能结构和空间布局。在中小城市（镇）和大城市的分区总体规划中，城区层面的总体规划可进一步开展拟定更新用地总规模和确定城市更新重点区域等工作。

详细规划是指导建设的法定依据。在国土空间详细规划层面，应将国土空间总体规划确定的强制性管控要求和城市更新目标要求，通过分层编管的方式落实到单元层面和实施层面的详细规划中，并对市场参与城市更新实施发挥引导和吸引作用。考虑到城市更新行动的动态性和持续性，可结合城市更新行动的时序安排，动态编制城市实施层面的详细规划。

为提高对城市更新项目规划管控的精准性和合理性，在不涉及突破国土空间总体规划和单元层面详细规划强制性规划管控要求的前提下，可通过对实施层面详细规划作局部技术性修正和统筹优化调整对单元层面详细规划进行动态维护，动态维护成果经审批后纳入国土空间基础信息平台统一管理，作为更新项目规划管理的依



据。实施层面详细规划如涉及突破国土空间总体规划和单元层面详细规划强制性规划管控要求的，须经过相应的规划修改程序予以法定化。

### (3) 规划许可

在规划许可方面，鼓励按照实事求是、简化办理的原则，探索适应城市更新不同情形的建设用地规划许可和建设工程规划规划许可程序，做到有法可依、适应需求，从而有效保障城市更新实施。

### 高质量城市更新的政策保障

更新对象的复杂性和利益主体的多元性特征需要规划结合不同更新对象情况和总体规划要求，以目标为导向，探索差异化的规划和土地政策以及相关技术规范予以支撑，因地制宜、一地一策。

(1) 坚持规划统筹，着力优化空间格局

在保障公共利益不受损、对周边不产生负面影响并不与其他相关要求相冲突的前提下，完善功能结构和布局、交通组织和路网体系，完善公共服务设施、市政和交通基础设施的类型和布局；通过城市设计，优化空间

形态、空间尺度和城市风貌，保护山水格局和文化遗产，完善公共空间系统，提升公共空间活力和品质，彰显城市风貌特色。

(2) 坚持民生和公益优先，着力提升人居环境品质

以坚持规划和土地利用在城市更新中的公益化导向，优先保障服务于地区的公共服务设施和市政基础设施供给，着力提升各类空间环境品质、保护生态和传承历史文化。

(3) 坚持节约集约利用土地，着力优化产业和功能结构

以加强土地利用在城市更新中的节约集约导向，在保障公共利益的基础上，通过土地用途兼容、建筑功能复合、土地立体开发等规划措施，适度提高开发强度，推动产业转型升级、城中村改造等旧区更新，提高土地利用效率，着力优化产业结构和城市功能结构，激发城市活力。

(4) 激发多元主体更新意愿、充分调动市场力量参与更新实施

以激发各类主体参与城市更新的意愿为导向，健全多方参与机制，发挥市场力量，推动城市更新的多元合作。

为实现上述城市更新的规划目标，需积极探索适应地方需要和不同情形的规划和土地政策以及城市更新地方规划技术规范。包括容积率核定优化、适度的建筑增量和建筑量在一定范围内统筹平衡等规划措施，复合用途土地供应、组合供地、带条件出让土地、先租后让和土地使用权转让和出租等多样化的土地供应和土地利用方式，为确保民生公益、鼓励产业转型升级、激励多元主体参与更新实施等不同情形和需要的土地价款计收、土地使用年限确定、土地流转税费和土地增值收益共享等相关政策，以及各行业和各专业的建设工程等技术规范。

### 高质量城市更新的监督机制保障

依托国土空间基础信息平台，发挥国土空间规划“一张图”实施监督信息系统的基础性作用。将城市更新活动纳入城市国土空间监测和国土空间规划体检评估工作，将国土空间规划体检评估结果作为编制、优选、决策、审批、维护、修改规划和审计、执法、监督的重要参考。

(来源：自然资源部)



此次《规划》也正是对标世界遗产保护要求，为北京中轴线的保护管理提供方向策略和基础依据。

“申遗文本、保护管理规划和保护条例是并行开展的‘三驾马车’，三个文件是相辅相成的关系。”北京中轴线申遗保护相关规划工作的负责人、北京市城市规划设计研究院历史文化名城规划所所长叶楠说，通过保护管理规划，可以让我们进一步明确到底要怎么样去保护和管理好遗产。

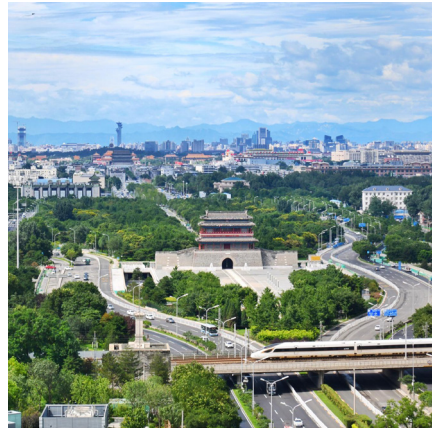
### 首次明确遗产区、缓冲区具体范围边界，总面积共 51.3 平方公里

针对北京中轴线遗产内涵多元、载体多样、空间多点的特点，《规划》统筹考虑遗产及其周边环境，将保护区域合理划定遗产区、缓冲区，并首次明确了区域具体范围边界。

全长 7.8 公里的北京中轴线北端为钟鼓楼，向南经过万宁桥、景山、故宫、端门、天安门、外金水桥、天安门广场及建筑群、正阳门、中轴线南段道路遗存，至南端永定门；太庙

和社稷坛、天坛和先农坛东西对称布局于两侧。依据规划，这承载遗产价值的 15 处构成要素，以及构成要素之间必要的连接区域，即为总面积约 5.9 平方公里的遗产区。

缓冲区覆盖面则更广，包含遗产区周边且与北京中轴线形成和发展联系紧密的区域，总面积约 45.4 平方公里。



### 因“人”施策确立保护管理体系，形成国家、市、区三级政府联动机制

《规划》还提出建立健全职责清晰、运行顺畅的遗产保护管理体系，形成国家、市、区三级的管理架构，

以更好地协调促进遗产保护与城市建设的衔接。同时，还对产权主体、本地居民、外来游客、专家学者及社会大众，分别制定鼓励与支持策略，提升全社会共同参与遗产保护效能，实现对遗产长期、有效保护与管理。

人才培养是遗产保护与发展的关键。《规划》也明确指出将制定人才培养计划，积极补充遗产保护、历史研究、规划建设、文化创意、信息化等各相关领域专业人才，建设具有国际先进水平的北京中轴线遗产保护及管理团队。

### 以“城”为本推动老城整体保护与复兴，将建立多条中轴线文化探访路

北京中轴线是北京老城的灵魂和脊梁，《规划》充分考虑北京中轴线与老城相互依存、互为支撑的格局关系，强调以“城”的整体保护达成中轴线遗产环境的保护，推动区域功能优化、民生改善、环境提升等多重目标实现，进而实现老城整体保护与复

## 北京中轴线保护传承新进展！ 《北京中轴线保护管理规划（2022 年—2035 年）》 正式对外公布

经北京市政府常务会议审议通过《北京中轴线保护管理规划（2022 年—2035 年）》（以下简称《规划》），今起正式公布实施。据北京市文物局相关负责人介绍，《规划》是北京中

轴线申报世界文化遗产的必备材料之一，《规划》的公布实施将为有效保护管理北京中轴线文化遗产发挥“压舱石”作用，也标志着北京中轴线申遗保护工作迈上新台阶。

自 2012 年北京中轴线被列入《中国世界文化遗产预备名单》以来，北京市一直高度重视中轴线的保护传承工作，并于 2022 年 10 月 1 日正式实施《北京中轴线文化遗产保护条例》，



兴，让正阳门文物建筑与雨燕和谐共存、使北京中轴线上 20 条景观视廊通达有序、留住居民的乡愁记忆和老城情怀。

值得一提的是，此次《规划》还重点提出，将建立以首都博物馆 1 个总展览为主的综合展示中心，并配合各遗产要素专题展示中心、沿线特色文化驿站、多条文化探访路串联而成北京中轴线价值阐释与展示体系。目前，北京中轴线已初步建设形成中轴线文化探访路，钟鼓楼到永定门间步行可基本贯通，沿线还设有地铁 8 号线、铛铛车、北京观光 1 号和 2 号线大巴车等多种交通

方式，可满足市民游客的各种参观体验需求。

### 高标准建设遗产监测评估系统，已建立完善的文物“四有”档案

当下数字技术的高速发展，为文化遗产保护传承开辟了一条新路径。此次《规划》重点提出要高标准建立遗产监测系统，对遗产保存状况、自然和社会环境状况等方面进行监测，提升预防性保护管理水平；并建设遗产档案信息系统,开展重点问题研究，深化对北京中轴线、北京老城的理解与认识。据了解，目前北京中轴线遗产构成要素中的文物保护单位均已建立完善的文物“四有”档案。

此次《规划》的出台对于进一步促进规范北京中轴线管理、加强保护具有重要意义，同时也为我国文化遗产保护领域提供了可借鉴的经验和示范样本。未来，北京中轴线还将继续严格遵循《北京中轴线文化遗产保护条例》《北京中轴线保护管理规划（2022 年—2035 年）》等相关法律法规要求，坚持长期维护北京中轴线的完整性和真实性，促进历史文脉的传承和可持续发展，不断增强社会公众的文化自信、文化自觉，使古都之脊绽放时代新韵，使北京老城焕发勃勃生机。

（来源：魅力大栅栏）

## 规划统筹产业空间布局——以北京市丰台科技园为例

作者：李燕、赵星烁 自然资源部国土空间规划研究中心

◆ 探索适应城市低效空间更新、多元技术集成的详细规划编制技术，实现用地功能与空间形态的有效管控。

◆ 建立“项目储备—指标供给—规划实施—监督管控”的控规实施管控机制，实现园区存量产业用地全生命周期闭环管理。

◆ 建立“一码管地”综合监管机制，以地块专属“空间码”贯通规划用地全流程应用场景。

我国城市发展逐步由“增量时代”向“存量时代”过渡，促进城市低效空间更新是提升土地节约集约利用水平，实现高质量发展的关键措施。如何解决存量产业用地中利用效率低等问题，实现向存量要空间、向低效要效率，已成为现阶段我国城市发展

的迫切要求。基于此，传统的详细规划技术方法，由于城市设计与控制性详细规划独立编制，难以实现用地功能与空间形态的有效管控，已无法适应城市低效产业空间更新需求，亟待 在“多规合一”改革背景下，探索适应城市低效国土空间更新、多元技术集成的详细规划编制技术。本文以北京市丰台科技园东区为研究对象，围绕城市低效产业空间，开展详细规划编制技术与更新配套土地政策等探索创新。

### 构建存量更新项目储备库机制

当前，我国城市低效空间中低效产业空间占比较大，如广东省低效产业空间占全省存量低效用地的比例近 40%。然而，相比其他类型更新，低

效产业空间更新面临实施难度大、激励不足、盈利空间小等难题。

北京市丰台科技园现有工业空间更新面临现存工业厂房难以满足企业提质升级的发展需求，现状服务配套无法满足就业人员生活服务的需求等问题，园区规划建筑规模指标供给不足，制约产业更新发展。针对此类难点堵点，自然资源部相关规划研究机构提出按照“强标准、重贡献、优路径、促实施”的原则，探索建立“项目储备—指标供给—规划实施—监督管控”的控规实施管控机制，实现园区存量产业用地全生命周期闭环管理。

围绕具有更新意愿的企业，园区开展了存量更新项目储备库建档工作，推动形成“一地一档”“一企一

档”，并将企业税收贡献、研发投入强度等定量指标作为入库标准，进行分类指导、动态调整、滚动实施。园区优先鼓励税收贡献大、研发能力强、更新意愿强的企业推进自主更新，形成示范带动效应。

### 建立建筑规模指标流量池

园区将建筑规模指标调控作为空间治理的重要手段，实现土地发展权的优化配置。通过构建建筑规模指标管理的流量池、明确建筑规模指标流量投放规则，为规划期内储备库中的项目预留发展建设空间、提供政策激励。

所谓建筑规模指标管理的“流量池”，是指在精细梳理园区范围内原规划审批未建满的建筑规模、低效用地腾退的建筑规模等的基础上，园区预留一定比例的不落地建筑规模流量指标，应对存量更新需求，纳入“流量池”进行弹性预留和统筹调配。

建筑规模指标流量投放规则，是指创新性地设计阶梯式建筑规模指标激励，兼顾空间增值和利益平衡，引导建筑规模流量指标优先投放到产业发展贡献高、公共利益贡献大以及符

合城市引导要求的存量更新项目上，实现对空间发展权更精准、更高效的配置。

### 因地制宜引导多元更新模式

园区综合考虑政府与企业在更新中各自的利益诉求，重点引导企业自主更新和政府收储回购两类更新模式。

采取企业自主更新模式，可以充分利用企业主导更新的灵活性优势，充分发挥国有企业、龙头企业、链主企业等示范带动作用，引导企业高标准自主更新改造。在北京，地上建筑面积不大于一万平方米，功能单一、技术要求简单的社会投资新建、改扩建项目及内部装修项目，可适用北京市社会投资简易低风险工程项目办理施工许可审批事项流程，大大缩短企业办理时限。

至于政府收储回购更新模式，则鼓励由园区管委会作为实际控制人，成立以更新改造为主要任务的国有平台公司，参与园区存量产业用地更新。该模式重点针对原项目无法继续实施的、符合公共利益需要等情形，以政府收储回购的形式开展更新，以实现政府产业发展意图，引导园区集中连

片运营。

### 探索精细化、数字化控规实施监督

在用地监管方面，园区建立了“承诺制+履约保证金”的产业用地更新履约监管机制。园区通过更新主体与管委会签订存量更新项目监管协议的形式，设立更新后的量化监管指标要求，约定履约保证金，有效增强管委会对存量更新项目的监管效能。

同时，园区建立了主动退出和强制退出两种退出机制，通过对园区存量产业用地全过程动态监管，依规依约推动园区低效产业用地主动退出。园区同时明确了存量产业用地强制退出条件，包括超出合同约定最长开工、竣工、达产时限，未达到履约监管协议约定的考核要求，存在重大安全隐患且不及时按要求整改等。

在此基础上，为强化控规的全生命周期数字化监管，规划单位提出在“多规合一”协同平台上，进一步集成控规数字化成果，建立“一码管地”综合监管机制，以地块专属“空间码”贯通规划用地全流程应用场景。

（来源：中国自然资源报）





政策研究

国家税务总局发布最新税费优惠政策，多项涉房产交易或出租

国家税务总局 7 月 25 日发布《支持协调发展税费优惠政策指引》，提出多项税费优惠政策。其中，支持消费提振信心税费优惠方面，对于买卖房产或者出租有多项减免：

1. 个人销售住房减免增值税

2. 个人转让自用家庭唯一生活用房免征个人所得税

3. 职工取得单位低价售房的差价收益免征个人所得税

4. 个人销售或购买住房免征印花税

5. 个人销售住房免征土地增值税

6. 个人购买安置住房免征印花税

7. 个人购买安置住房减征契税

8. 个人因房屋被征收而取得改造安置住房减免契税

9. 个人购买家庭唯一住房或第二套改善性住房减征契税

10. 个人购买经济适用房减半征收契税
11. 城镇职工第一次购买公有住房免征契税

12. 居民换购住房退还个人所得税

13. 个人出租住房减按 10% 征收个人所得税

14. 个人租赁住房免征印花税

15. 个人出租住房减征增值税

16. 个人出租住房减征房产税

17. 个人出租住房免征城镇土地使用税

18. 企事业单位等向个人、专业化规模化住房租赁企业出租住房减征房产税

19. 住房租赁企业出租住房减征增值税

(来源：国家税务总局)



四部委联合发声，房地产政策离落地还有多远

8 月 4 日，国家发展改革委、财政部、人民银行、税务总局联合召开新闻发布会，介绍“打好宏观政策组合拳,推动经济高质量发展”有关情况。在答记者问中，各部委关于房地产市场的表述与近期定调基本一致：

国家发改委：

积极谋划实施一批储备政策。6 月份，针对二季度经济运行出现的新变化，及时推出推动经济持续回升向好的储备政策。目前各部门正在抓紧落实，其中引导市场利率下行、促进汽车等大宗商品消费、**推进超大特大城市城中村改造**和“平急两用”公共基础设施建设、**有序扩大基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行规模**等政策措施已经陆续出台实施，其他政策也在抓紧推进，为经济持续恢复提供有力的政策支撑。

积极扩大国内需求。实施好恢复和扩大消费的系列政策，…在**更好满足居民刚性和改善性住房需求**、积极扩大有效投资等方面加强政策储备，不断释放超大规模市场潜力。

防范化解重点领域风险。系统谋划、精准施策，**稳妥处置化解房地产、地方债务、金融等领域风险隐患**，…。**延续实施支持“保交楼”工作、帮助处置不良资产等阶段性政策**。同时，在防范化解内外部风险挑战等方面加强政策储备，牢牢守住不发生系统性风险的底线。

人民银行：

指导银行依法有序**调整存量个人住房贷款利率**。

支持房地产市场平稳运行。延续

实施**保交楼**贷款支持计划至 2024 年 5 月末，同时稳步推进**租赁住房贷款支持计划**在试点城市落地。

自 7 月 24 日中央政治局会议定调以来，住建部、人民银行、国家发改委等多部委持续发声，释放积极信号，房地产政策进入全面宽松阶段。从地方落实来看，7 月末，一线城市均已表态“更好满足居民刚性和改善性住房需求”，8 月 3 日，郑州率先发布 15 条措施，打响楼市政策优化的第一枪。8 月 4 日，有媒体报道，针对北京市将在哪些方面支持居民刚性和改善性住房需求的提问，北京市住建委回复表示，住建委正积极推进细则中。预计接下来，一二线城市在市场过热阶段出台的限制性政策将陆续迎来改善，从中央发声到地方落实速度将加快。

一、积极扩大国内需求，更好满足居民刚性和改善性住房需求，地方政策有望加快落地

稳定住房消费是扩大内需、促进消费的重要抓手。7 月 31 日，国家发改委印发了《关于恢复和扩大消费的措施》，提出 20 条措施，其中包括“支持刚性和改善性住房需求”，本次发布会再次提及要“实施好恢复和扩大消费的系列政策”、“满足居民刚性和改善性住房需求”，预计房地产需求端政策有望加快落地。具体政策方面，此前住建部及央行提到的降低购买首套住房首付比例和贷款利率、优化“认房又认贷”政策、调整存量贷款利率等是重要方向。

优化“认房又认贷”政策对于外

地有过贷款记录本地无房、卖一买一置换以及已还清房贷再购房的改善性需求来说,首付比例将得到较大改善，有助于住房需求释放。当前限购较严格且执行认房又认贷政策的城市主要包括北上广深、西安、厦门等近十个核心城市，这些城市有望调整优化二套房认定标准。

8 月 3 日，央行召开金融支持民营企业发展座谈会，亦提出“要精准实施差异化住房信贷政策”，当前“差异化住房信贷政策”主要体现在对于首套及二套购房政策支持力度的不同，以及各地因城施策的多样性上。针对首套购房需求，2022 年 5 月央行将首套住房商业性个人住房贷款利率下限从不低于 5 年期以上 LPR 调整为 LPR-20BP，而二套房贷利率自 2019 年 10 月换锚后，下限始终维持 5 年期以上 LPR+60BP。同时，今年 1 月，央行提出建立首套住房贷款利率政策动态调整机制，“对于评估期内新建商品住宅销售价格环比和同比连续 3 个月均下降的城市，阶段性放宽首套住房商业性个人住房贷款利率下限”。此次央行再次明确强调实施差异化住房信贷政策，预计将在以下几方面继续给予支持：一是，对于房价持续下跌的城市，将延续此前政策，阶段性放宽首套商贷利率下限；二是，当前首套及二套房贷利率加点较高的城市或迎来优化；此外，未来二套房商贷利率下限也存在调整预期。

存量房贷利率下调也是降低居民购房成本的重要举措。根据监测，7 月重点城市首套房平均商贷利率已降



至 3.9%，较 2021 年高点下调超 150 个基点。对比 2022 年以来 5 年期以上 LPR 仅下调了 45 个基点，由于加点幅度不变，部分城市存量房贷利率随 LPR 下调后仍远高于新购房贷款利率。叠加去年理财收益下降，同时消费贷、经营贷等利率明显低于存量房贷利率，因此居民提前还款现象较多。

针对当前存量房贷利率过高的问题，7 月 14 日，在上半年金融统计数据新闻发布会上，央行就提到“按照市场化、法治化原则，我们支持和鼓励商业银行与借款人自主协商变更合同约定，或者是新发放贷款置换原来的存量贷款。” 8 月 1 日和今天发布会再次指出将“指导商业银行依法有序调整存量个人住房贷款利率”，预计未来将有商业银行逐步落地相关政策。

## 二、房地产仍是防风险重点领域，延续支持“保交楼”政策

在防风险方面，房地产仍是防风险重点领域之一，会议强调“系统谋划、精准施策，稳妥处置化解房地产、地方债务、金融等领域风险隐患，……延续实施支持“保交楼”工作、帮助处置不良资产等阶段性政策”。结合央行提到的“延续实施保交楼贷款支持计划至 2024 年 5 月末”，“保交楼”资金和配套举措也有望进一步跟进落实，稳定市场预期。

## 三、推进超大特大城市城中村改造，各地细则或加速落地

今年以来，超大特大城市城中村改造相关内容被多次提及。4 月 28 日政治局会议首次提出，7 月 21 日国常会审议通过《关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》，7 月 24 日政治局会议、近期住建部座

谈会及发改委促消费 20 条均有提及。7 月 28 日，在超大特大城市积极稳步推进城中村改造工作部署电视电话会议在京召开，提出“要从实际出发，采取拆除新建、整治提升、拆整结合等不同方式分类改造。实行改造资金和规划指标全市统筹、土地资源区域统筹，促进资金综合平衡、动态平衡。必须实行净地出让。坚持以市场化为主导、多种业态并举的开发运营方式。”

根据七普数据，我国共有 21 个超大特大城市，实施城中村改造是此类城市发展的客观需要，也有助于扩大内需和拉动投资，对房地产市场也将发挥带动作用。预计后续各地政府将在《指导意见》基础上，结合以往经验及实际情况完善并发布地方实施细则，支持力度或进一步加大，以提升企业的参与积极性。

## 四、租赁住房贷款支持计划落地预计将提速，保租房公募 REITs 发行也有望进入快车道

会议提到“稳步推进租赁住房贷款支持计划在试点城市落地”，今年 1 月，央行设立 1000 亿租赁住房贷款支持计划，支持相关金融机构于 2023 年底前向重庆、济南、郑州、长春、成都、福州、青岛、天津等 8 个试点城市发放租赁住房购房贷款，用于收购存量住房扩大租赁住房供应。截至上半年，租赁住房贷款支持计划已经落地济南、福州、郑州等试点城市，其中 5 月济南城投集团、福建左海集团分别获国开行 4.6 亿元、4.88 亿元贷款支持。接下来，租赁住房贷款支持计划的落地速度预计将进一步提速，将有利于减轻试点城市筹集租赁住房的资金压力，扩大租赁住房供给，同

时也有利于缓解房地产市场库存压力，改善住房供给结构。

同时，发布会提出“有序扩大基础设施领域不动产投资信托基金（REITs）发行规模”。保租房作为基础设施公募 REITs 底层资产的重要组成部分，屡获政策支持。一方面，中央层面出台政策，降低保租房项目发行基础设施 REITs 的门槛，并研究推动公募 REITs 试点向市场化长租房扩围，同时支持符合条件的民间投资项目发行基础设施 REITs。

8 月 3 日，央行召开金融支持民营企业发展座谈会，听取有关意见建议，研究加强金融支持民营企业工作举措。伊利集团、宏桥集团、龙湖地产、正泰集团、新希望集团、旭辉地产、美的置业、红豆集团等民营企业和部分金融机构参加座谈会。预计后续监管将专门出台金融支持民营企业的措施，民营房企融资支持的“三支箭”也有望迎来扩容增量，满足民营房地产企业合理融资需求。

整体来看，近期中央及各部委密集发声，带动了房地产市场预期和信心的修复，但从政策改善到市场见效通常需要一个过程，因此在中央定调之后更需要地方加快落实具体政策，尤其是政策较为严格的核心一二线城市，政策优化将有助于推动销售企稳，而对于多数低能级城市而言，当前政策已较为宽松，短期市场或难以出现明显改善。此外，在房地产销售未实现整体企稳回升之前，加大房企融资支持至关重要，只有供求两端协同发力，才能最大程度的保障房地产行业平稳健康发展。

（来源：中指研究院）

# 北京经济技术开发区管理委员会印发《北京经济技术开发区关于规范工业用地管理促进产业高质量发展的若干措施》的通知

为进一步规范工业用地管理，提高土地利用水平和产出效益，促进产业转型升级和高质量发展，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施条例》、《北京市人民政府关于加快科技创新构建高精尖经济结构用地政策的意见（试行）》（京政发〔2017〕39 号）、《北京市城市更新条例》等文件精神，结合亦庄新城实际，制定本措施。

## 一、总体目标

结合亦庄新城功能定位，严格工业用地管理，开展工业用地常态化、精细化、长效化监管。通过对亦庄新城工业用地产权单位的合规运营、履约守诺、效益产出等方面开展综合评价、信用建档、精准施策、专项治理等方式，守住用地红线，盘活存量资源，提高利用效益，形成闭环管理，推进工业用地提质增效，助力产业项目高质量发展。

## 二、基本原则

### （一）坚持工业用地、工业用途

工业用地是亦庄新城产业发展的根本，坚持“工业用地工业用途”，立足工业性质、产业定位，严守工业用地分级红线，严格用途管理，规范用地行为，优先保障高精尖产业项目入区。未经管委会批准，严禁以任何形式将工业用地及地上房屋进行转让、销售、出租。健全工业用地闭环管理

机制，确保用地总量不减、土地功能不变。



### （二）坚持综合评价、信用分级

围绕运营质量、产出效益、合规经营、履约守诺等关键指标，构建工业用地综合评价体系。定期对产业项目准入、运营等工业用地开发利用情况实施综合评价、信用评级、分类管理。

### （三）坚持正向激励、反向约束

依据综合评价结果，以资源配置为导向，以差异化措施为手段，完善激励约束机制，对优质高效土地产权单位给予奖励扶持，对违规违约土地产权单位进行整治腾退，促进优胜劣汰，推动工业项目规范、健康、高质量发展。

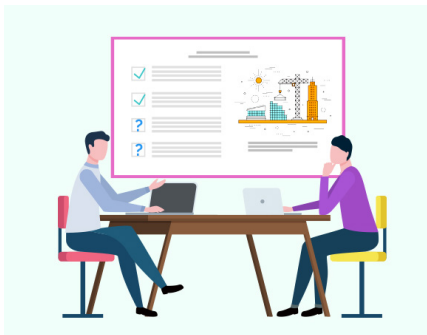
### （四）坚持政府引导、市场调节

推进工业用地更新，促进低效用地转型升级，建立政企协同工作机制，

发挥市场调节作用，引导社会资源，参与城市更新，盘活存量低效用地，进一步释放产业空间、提升土地效益。

### （五）坚持区域协同、协调发展

亦庄新城 225 平方公里范围内工业用地管理统一标准、统一要求。结合发展实际情况因地制宜、分类引导，加强区域联动，确保分工合理、优势互补，促进亦庄新城区域协调发展，为推动高质量发展提供坚实支撑。



## 三、工作措施

### （一）构建工业用地分级分类评价体系

全面开展工业用地摸排排查和综合评价，建立导向清晰、指标规范、



权重合理、分类分级、结果公开的工业用地项目综合评价体系。综合评价以入区协议、土地出让合同履行守诺情况、产值税收情况、守法规规情况等为主要指标，每年定期评估，评价结果分为 A、B、C、D 四类。

**A 类工业用地标准为：**

经济效益产出达到地均产值 3 亿元 / 公顷且税收 2000 万元 / 公顷的自用工业用地项目、立项园区；已达到经济效益承诺的城市更新园区。

**B 类工业用地标准为：**

经济效益产出虽未达到地均产值 3 亿元 / 公顷或税收 2000 万元 / 公顷，但不存在违规违约行为的自用工业用地项目、立项园区；未达到经济效益承诺的城市更新园区。

**C 类工业用地标准为：**

产权人未经管委会同意存在出租行为，但通过引导，有意愿利用存量空间进行城市更新，积极配合引入产业项目的工业用地。

**D 类工业用地标准为：**

产权人未经管委会同意擅自对外出租给无股权关联关系的市场主体且拒不改正的工业用地，涉法涉诉、烂尾、涉及工改住的工业用地。

**（二）建立“信用 + 工业用地”信用监管应用场景**

建立“信用 + 工业用地”主题数据库，在现有公共信用体系基础上，将工业用地项目综合评价结果纳入行业信用评价指标体系，形成“地 - 企 - 责任人 - 责任人关联企业”的渗透关系，并为各部门分类服务监管提供参考依据。同时，信用平台做好权限管理，合法合规面向社会进行部分数据的公示。

**（三）强化评价结果运用**

根据工业用地分类，提供审批服务方式。将综合评价为 A、B 两类的工业地产权人及其关联方纳入重点服务企业名单，开通“绿色通道”，纳入“审批改革直通车”管理，优先享受各项审批便利化改革举措。建立大数据平台并进行日常维护。

**（四）加强优质工业用地奖励扶持**

支持工业用地高效利用，发布优质工业地产权人名单，树立先进典型，营造聚集引导效应。对综合评价为 A 类的工业地产权人及其关联方在高管发展贡献奖励、企业发展贡献奖励等产业扶持政策和其他资源要素分配方面给予倾斜，同时对获评“特色产业园”和“示范园区”的项目，给予人才举荐、区级创新孵化载体优先认定及官方渠道推广表彰等方面奖励；对综合评价为 B 类的工业地产权人及其关联方，则加强服务指导，加大优质项目对接，加大转型升级支持、助推企业提质增效。

**（五）推进低效工业用地更新提升**

根据综合评价结果，引导综合评价为 C 类的低效工业用地盘活利用。定期组织城市更新政策宣讲，开展“一对一”政策讲解，积极引导企业开展自主更新。结合产业空间特点，积极对接适配企业，促成产业空间充分利用。通过城市更新帮助企业盘活存量空间，落位高精尖产业，提升低效工业用地利用水平。

**（六）开展违规违约工业用地专项整治**

规范工业用地秩序，综合评价为

D 类工业用地将严格按照法律法规、强制性标准和产业政策导向要求，深入开展执法检查，制定违法违规用地整治方案，实施分类整治。对发现的违法违规行为坚决依法处置。整治后达到约定要求的工业用地，重新评价分级，进行常态化监管。

**（七）建立常态化协同监管引导机制**

工业项目所在地街道办事处、镇人民政府应结合自身职责建立日常巡检制度，协同行业部门共同做好工业用地常态化监管。属地街道办事处、镇人民政府应重点加强对工业用地内违法违规建设使用、不按工业用途使用等情况的检查发现。

**（八）强化数字赋能**

加快推进工业用地分级分类管理系统建设应用，基于企业链、标准地已有成果，完成用地信息、企业登记注册、经营信息、信用信息和执法检查等各类数据的归集，建立用地台账，梳理工业用地底单清册；开展动态监测，及时掌握空间使用变化及用地产出；进行综合评价，建立产业用地绩效综合评价模型，推动工业用地分级分类评价；打通数据、拉通业务，建立持续动态跟踪、数据及时反馈的闭环工作机制，有效支撑工业用地分级分类精细化管理。

**四、保障措施**

**（一）加强组织领导**

切实加强工业用地管理，强化部门联动。相关单位依据部门职责分类施策，密切配合、形成工作合力，推动工业用地提质增效。

**（二）做好宣传引导**

充分利用各平台窗口，及时准确地发布工业用地相关政策信息，通俗易懂做好相关政策解读，正确引导企业预期，为用地管理营造良好舆论氛

围和社会环境。

**（三）及时总结评估**

定期对工业用地管理情况进行阶段总结、效果评估，梳理成功经验，改进工作方法，持续提升工业用地管

理水平。

本措施由北京经济技术开发区管委会负责解释，自公布之日起施行。

（来源：北京亦庄融媒体中心）



## 住建部：降低首套房首付比、落实“认房不用认贷”

近日，记者从住房和城乡建设部获悉，下一步要进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施。

**住房和城乡建设部：**

**要继续巩固房地产市场企稳回升态势**

住房和城乡建设部近日召开企业座谈会，8 家来自建筑施工、建设科技、房地产等领域的国有、民营企业负责人作了重点发言，结合企业生产经营

实际，分析了当前行业发展的现状和趋势，表达了对相关政策落实情况的真切感受，就推动行业健康发展提出了政策建议。

住房城乡建设部部长倪虹强调，要继续巩固房地产市场企稳回升态势，大力支持刚性和改善性住房需求，进一步落实好降低购买首套住房首付比例和贷款利率、改善性住房换购税费减免、个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施；继续做好保交楼工作，加快项目建设交付，切实保障人民群

众的合法权益。

此外，住房城乡建设部表示，要坚持系统思维、协同发力，通过科技创新和制度创新解决发展中遇到的问题。要深化住房供给侧结构性改革，强化科技赋能，提高住房品质，为人民群众建造“好房子”。希望建筑企业和房地产企业积极参与保障性住房建设、城中村改造和“平急两用”公共基础设施建设，促进企业转型升级和高质量发展。

（来源：中国城市规划）





北京市房山新城投资有限责任公司



新城投资  
FUTURE CITY  
INVESTMENT

北京市房山新城投资有限责任公司  
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街 8 号院 1 号楼  
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,  
Fangshan District, Beijing, China





| 责任 | 专业 | 创新 | 卓越 |

北京市房山新城投资有限责任公司  
Beijing Fangshan Future City Investment Co., Ltd

北京市房山区长阳镇祥云街8号院1号楼  
Building No.1, No.8 Court, Xiangyun Street, Changyang Town,  
Fangshan District, Beijing, China  
Tel: 010-57531041