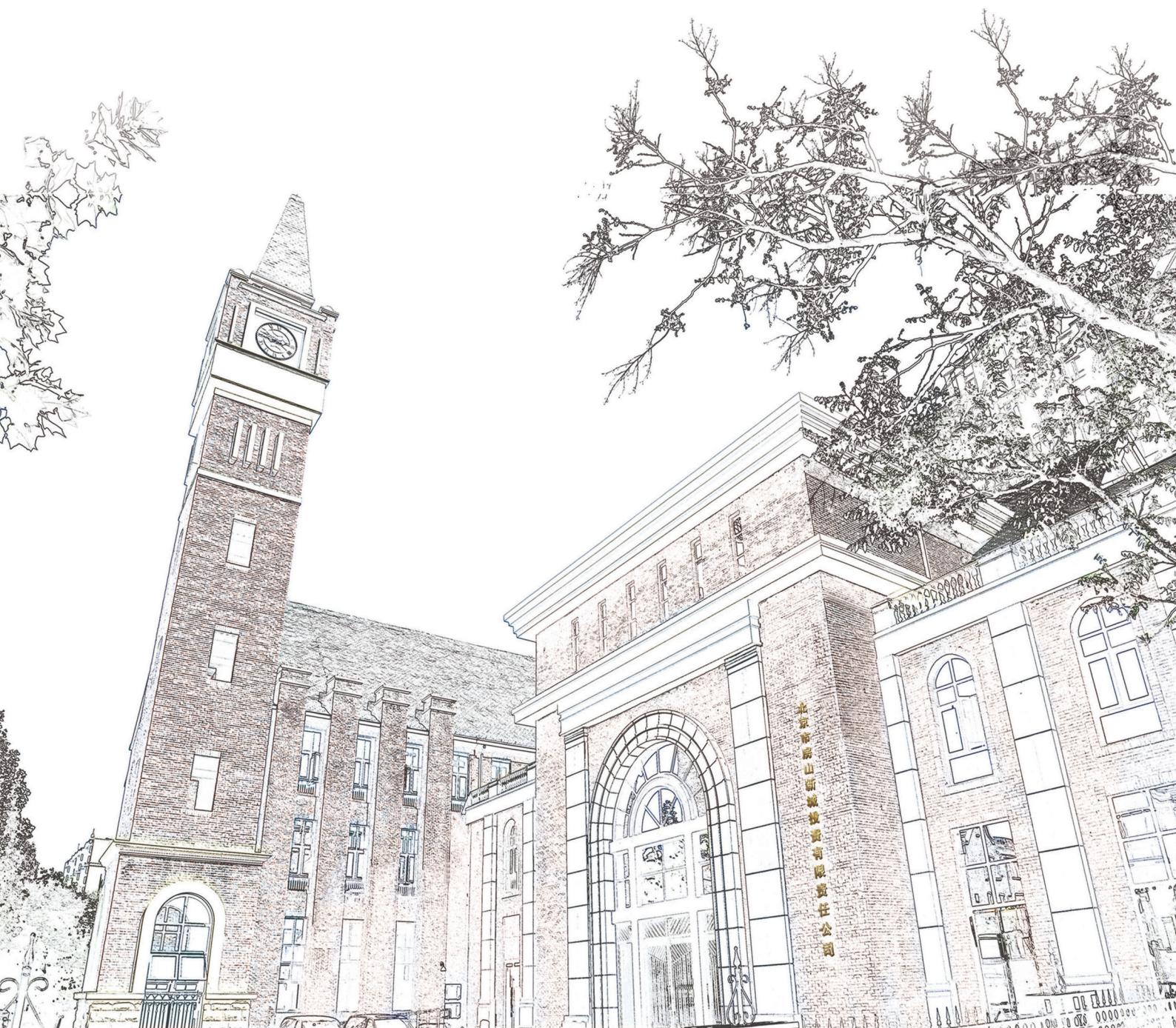


新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

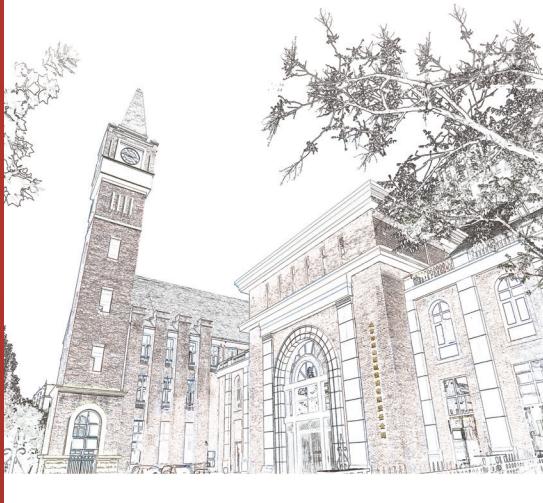
2025年 1月刊



新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2025年 1月刊



2025 年 1 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	02-04
------	-------

■ 新城关注 Attention in Future City

房山快讯	04-06
市场分析	07-11
规划窗口	11-15
政策研究	15-19

热点新闻

御见美好·归心共鉴 | 新城投·御河园年终盛大交付



时光奔涌向前，生活的美好图景正徐徐展开，从方寸图纸到臻美家境，关于理想“家”的承诺，已正式兑现。2024年12月28日，盛装以待的新城投·御河园盛大交付，迎来业主的幸福归家，一把钥匙，一场交付，为所有等待与期待呈上幸福的答案。



全心以待 满满仪式感恭迎归家

在这个喜庆的日子，业主们早早到了现场，内心的喜悦溢于言表。从想象到实景，从描绘到兑现，所有关于美好未来的期许，皆在新年将至的璀璨里温暖绽放。我们不光为业主

呈上了品质的家园，也让市场再次看到新城投·御河园的兑现力与品牌力！



归家路上，目之所及皆是暖心的欢迎标语和贴心的交房指引，园区内随处可见的喜庆装饰，都洋溢着温馨动人的氛围。工作人员业务扎实地为每位业主办理收房相关手续，细致入微的交付服务，专业而热忱的执行力，让业主们真切的感受到了家的温暖。



安心好房 交房即交证放心入住

时光酝酿，一座城的美好居住理想，脑海中勾勒无数遍的图景跃然于眼前。第一时间交付房本、精湛的工艺品质和持续的服务伴随，新城投·御河园用看得见的实景印证了对交付的

坚守及理想生活的兑现。



现场人潮涌动的氛围更彰显了业主们看到新家的喜悦与激动，“今天交房现场布置的温馨喜庆，整个交付流程顺畅贴心，我能感受到御河园对业主的用心。之前无数次想象过今天的场景，走进未来的家和社区，真的满足了我关于美好生活的想象”。一位业主收房时这样评价。



国企践行 品质打磨高标准交付

在稳品质、保交付已成为房地产关键词的时代，交付力就是产品力，更是作为验证房企开发实力的重要标准。一场圆满的交付是实力的印鉴，也是品牌责任的试金石。作为实力国企代表的新城投，始终以责任、专业、创新、卓越的品牌理念不断前行。

严苛的管理把控、精细的施工验收，完善在产品、工艺、施工质量等

方面的提升与高标准呈现，将生活的品质深藏于细节，为业主的美好打下坚实基础。匠心的淬炼与初心的耕耘，让每一把钥匙的递呈都饱含深情的承诺，也让闪烁在建筑、园林、生活等各个维度的点滴，谱写成一曲品质生活的大美乐章。



时间见证了建筑的成长，丰盈了家的轮廓，也让市场见证了臻正的品质红盘交付力与产品力。新城投·御河园将用最大的心意和努力，让交付成为美好生活的开始，期待在未来的时光中，有更多业主家人在这里收获理想的生活！

(来源：项目三部)



新城投公司作为房山区国企案例入选

2023年11月，市委组织部印发了《关于推动机关企事业单位党建和业务工作深度融合的若干措

施》。一周年之际，全市各单位积极探索实践路径，形成《北京市机关事业单位党建和业务工作深度

融合案例汇编》（共100个优秀案例）。

房山区4个优秀案例入选

北京中医药大学房山医院党委

《“三色”党建聚合力 “五四三”模式促发展》



房山新城投资公司党委

《“三融”工作法引领国企释放“红色生力”》



房山区良乡小学党总支

《坚持“三融三同” 建强卓秀先锋战斗堡垒》



燕山星城小学党支部

《项目攻坚求突破 党建引领强育人》



房山快讯

房山区政府与清华附中合作办学协议签约暨挂牌仪式举行

1月9日，房山区政府与清华附中举行合作办学协议签约暨挂牌仪式。清华大学党委副书记许庆红；房山区委书记阳波，区委副书记、区长底志欣，区人大常委会主任刘兵，区

政协主席魏广勋；清华大学附属中学校长方妍出席。

签约仪式上，底志欣与方妍共同签署《北京市房山区人民政府 清华大学附属中学合作办学协议》。按照协

议，合办学校命名为“清华附中房山学校”，由清华附中委派管理团队对九年一贯制学校和已经动工的高中部实现一体化管理。

许庆红向长期以来关心清华大

学和清华附中建设发展的房山区委区政府及各相关部门表示衷心感谢。他希望清华附中房山学校办好人民满意的学校，为房山输入更多优质教育资源和办学经验，以优质的基础教育吸引和留住更多高层次人才，为房山区高质量发展提供人才支撑和教育牵引力。他表示，清华大学将以更加开放

的态度、更加务实的作风和更加创新的精神，积极支持双方进一步合作。

阳波代表房山区感谢清华大学和清华附中对房山发展的大力支持。他表示，房山区将全力支持清华附中房山学校发展，加快推进学校高中部建设，打造房山教育新名片。同时，发挥自身综合承载力较强、发展空间广

阔优势，持续优化营商环境，全力服务清华大学学科建设、科研成果转化及人才培养，积极推动双方在更多领域开展合作。随后，与会领导共同为清华附中房山学校揭牌。

区领导李进伟、靳璐参加。

(来源：北京房山)

“食妆共建，同促发展” 房山区市场监督管理局与北京工商大学签署校地联动合作协议

日前，房山区市场监督管理局（区知识产权局）与北京工商大学举行“食妆共建 同促发展”校地联动合作协议签约仪式。

仪式现场，区市场监管局、北京工商大学食品与健康学院、轻工科学与工程学院共同签订《“食妆共建 同促发展”校地联动合作协议》，校地

双方将本着“政校协同、优势互补、产教融合、服务发展”的宗旨，充分发挥校地资源优势，推动市场监管执法实践与院校理论研究、人才培养与实践需求深度融合，探索成果转化机制，服务区域经济社会高质量发展。

合作内容

依托北京工商大学食品与健康学

院、轻工科学与工程学院专业优势，重点围绕食品安全与风险评估，食品营养功能评价、化妆品新资源挖掘、化妆品安全分析，知识产权成果转化及人才培训交流等领域开展深度合作，促进行政执法效能与教研成果转化“双提升”，共同营造“诚信经营 放心消费”市场环境。

(一) 深化食妆领域监管协作，推动行业高质量发展。

(二) 推进知识产权成果转化，保障发展新质生产力。

(三) 建立“实训基地”，推动校地能力双提升。

签约仪式后，双方代表就相关工作情况展开交流。

下一步，校地双方将依据合作协议迅速开展工作，明确职责分工，制定详细的阶段性工作计划及目标，确保校地联动合作高效、有序开展，实现双方优势互补与协同发展。

(来源：房山区市场监督管理局)



全面推进“1+3”重要功能区建设 开创房山高质量发展新局面

1月13日至1月18日每晚19:30，由北京市政务服务和数据管理局主办的“市民对话一把手”节目与广大市民见面。本次节目以“提升超大城市治理水平”为主题，围绕深化接诉即办改革、加强重点功能区交通联络、推进城市更新等方面内容，请北京广播电视台主持人采访各区政府

府和北京经济技术开发区管委会“一把手”。通过拍摄各区围绕群众企业诉求开展调查研究、解决实际问题的过程，解读政府工作报告，展示全市上下提升超大城市治理水平所采取的措施成效。

本期节目主题为：“市民对话一把手·提升超大城市治理水平”节目

专访房山区区长底志欣，聚焦开创高质量发展新局面，房山区将整合良乡大学城、高端制造业基地资源要素，建立“大学城+房山园”前研后产模式，梯度培育创新型企业，以科技创新为产业发展注入新动能，增强经济发展内生动力。

(来源：首都之窗)

房山一案例入选全国风景名胜区文旅融合典型实践案例

近日，中国风景名胜区协会公布了35个风景名胜区文旅融合典型实践案例，集中向行业内外展示风景名胜区在“文旅+”“+文旅”重点方向创新实践的最新成果。

风景名胜区文旅融合典型实践案

例征集活动于2024年11月初启动，共收到68家单位报送的120个案例资料。北京房山云居寺文物管理处申报的“文旅+研学”类案例《中华文明奇迹——北京房山历史文化展走进香港大学》入选。该案例借助文化深

度体验，在世界各地传播中华优秀传统文化，增强中华文明的传播力、影响力。

(来源：中国风景名胜区协会)



序号	申报单位	案例名称	所属类型
21	祥源控股集团有限公司	碧峰峡：动物互动科普研学游	文旅+研学
22	北京房山云居寺文物管理处	中华文明奇迹——北京房山历史文化展走进香港大学	文旅+研学
23	景德镇市高岭瑶里风景名胜区管理委员会	饶南陶瓷文化主题研学基地建设 红色主题研学基地建设	文旅+研学
24	银川西夏陵文化旅游开发有限公司	访文物，知家乡，传承优秀传统文化	文旅+研学
25	福鼎市大姥山旅游经济开发有限公司	大姥山文旅研学融合发展案例	文旅+研学
26	贵州平塘风景名胜区管理处	依托观天探地，打造研学样板	文旅+研学
27	广东省罗浮山风景名胜区管理委员会	文旅融合新画卷：非遗点亮罗浮之旅	文旅+非遗
28	新疆天池管理委员会	新疆天池管理委员会非遗与旅游融合创新发展典型案例	文旅+非遗
29	张家界市武陵源景区旅游投资有限公司	非遗进景区活动	文旅+非遗
30	博山风景名胜区管理委员会	“非遗+文旅”打造陶琉文化特色景区	文旅+非遗
31	莫干山管理局（浙江莫干山文旅集团有限公司）	“海派莫干·天街夜集”——2024莫干山云端避暑季活动	文旅+综合体验

市场分析

338 万套！2024 年完成保交房目标

保交房是维护购房人权益、推动房地产市场企稳回升的关键举措，自2022年7月中共中央政治局会议首次提出“保交楼、稳民生”任务以来，一直备受关注。

2024年12月24日至25日，全国住房城乡建设工作会议在北京召开。从会议发布的信息来看，保交房攻坚战已取得积极进展，交付住房338万套，完成既定目标。

同时，房地产市场也呈现出止跌回稳的态势，新建商品房交易网签面积在2024年10月、11月连续两个月实现同比、环比双增长。

在推进过程中，各地政府、金融机构和房地产企业携手合作，共同发力。住建部联合金融监管总局等部门成立工作专班，通过“国家—省—市”三级协调机制，集中力量推动房地产项目顺利交付。同时，房企也积极响应，TOP50房企在2024年1月至9月交付套数合计达186.3万套，展现了房企在保交房工作中的积极态度。

作为保交房攻坚战的资金保障，城市房地产融资协调机制也取得积极成果。全国297个地级及以上城市均已建立房地产融资协调机制，将合规房地产项目纳入“白名单”，并推动金融机构加大支持力度。截至2024年8月末，房地产开发贷款较年初已实现正增长。

在协调机制的推动下，银行不断优化房地产开发贷款管理流程，创新融资方式，助力解决房地产项目融资

难题。截至2024年11月18日，“白名单”项目贷款审批通过金额已超过3万亿元，预计年底“白名单”信贷额度将突破4万亿元。

近一年来，在政府相关部门的协调指导下，银行与房地产项目之间的信息不对称问题得到缓解，不少优质项目获得及时有力的融资支持，不仅复工复产，还成为畅销楼盘，有效改善了市场供给，稳定了市场预期。

“保交房”工作取得显著成效

自“保交房”工作启动以来，各地政府积极响应，结合本地实际制定工作方案，加大“白名单”项目贷款投放力度，有力推动了保交房工作的进展。

交付层面，近期，各地纷纷发布了“保交房”成绩单，成果显著。例如，辽宁省提前一个月完成年度攻坚任务，交付房屋41715套；呼伦贝尔市7个保交房项目已全部完成交付，超额完成自治区要求的交付率目标；河南省保交房工作也取得明显成效，42万套保交房项目住房已交付36.29万套，交付率超过86.42%；金昌市已交付8个绿档保交房项目1006套，成为甘肃省内首个100%完成保交房项目的城市。

此外，山西省、重庆市等地也取得显著成效。山西省保交房已累计建成交付18万套住宅；重庆市保交房项目累计交付房屋4.67万套，有效保障了购房市民的合法权益。

据住房城乡建设部披露的资料显

示，截至2024年11月13日，江西省新余市、甘肃省金昌市等6个城市保交房项目交付率已达100%；贵州省六盘水市、福建省厦门市、湖北省鄂州市、甘肃省平凉市等24个城市超9成；上海市、福建省、甘肃省、黑龙江省，河北省承德市、江苏省徐州市等74个省、市交付率超8成。

从房企交付情况来看，房企继续发挥主力军作用。另据亿翰智库统计，去年前三季度，64家代表房企总交付住房超过191万套。另外，TOP50房企中TOP10房企交付套数占比达51%，TOP20房企的交付套数占比更是高达75%，如2024年前11月，绿城中国182个项目（含代建）共交付12.6万套房子；中交地产共实现25个批次、21个项目的交付，完成全口径交付面积126.5万平米、交付户数10196户；象屿地产交付9个项目，共计11233套；新城控股共交付86000套；中梁控股共交付60839套；中南集团共交付44000套；金辉集团共交付22000套。

积极推进“白名单”落地助力保交房

为确保保交房攻坚战的顺利进行，项目筹资成为了首要攻克的关键环节。

河南省组建工作专班，多部门联动，“一项目一策”做好分类处置，积极开展工作，对全省在建房地产项目进行全面摸底，并明确每个保交付项目都有一家牵头银行参与，逐一制定金融支持方案。

河南省积极争取政策性银行两批共 453 亿元的国家专项借款，同时已落地商业银行配套融资达 179.9 亿元。

此外，河南省住房和城乡建设部门相关工作人员表示，将持续扩大“白名单”项目范围，以确保项目建设资金需求的有效保障。截至 2024 年 12 月，全省 706 个“白名单”项目已授信 1101 亿元、投放 666 亿元，授信和投放额度均位居全国前列，有效减轻了企业的资金压力。

此外，其他省份也在积极推进“白名单”项目，为房地产企业纾困解难、打赢保交房攻坚战交出一份合格“金融答卷”。截至 2024 年 11 月，黑龙江省已完成 49 个“白名单”项目审批备案，获得授信 135 亿元，融资金额达到 117 亿元；贵州省已有 158 个项目纳入“白名单”，其中 156 个项目获得银行授信 293 亿元，151 个项目发放贷款 220.57 亿元。

截至 2024 年 10 月末，天津市共有 40 个房地产项目纳入“白名单”，民营及混合所有制房企项目占比达到 73%，“白名单”项目已批授信 78.2 亿元，累计放款 47 亿元，贷款投放率达到 60.1%；青岛市“白名单”项目共 181 个，审批授信 809 亿元。

此外，江西省金融监管局也在积极开展“白名单”扩围增效工作，扩围后全省已有 125 个项目进入“白名单”，授信金额达到 356 亿元，放款 312 亿元，较扩围前实现了近一倍的增长。

自 2024 年 1 月住房城乡建设部、国家金融监管总局联合印发《关于建立城市房地产融资协调机制的通知》以来，全国已有超过 1000 个问题项

目经修复后纳入“白名单”。据金融监管总局预计，到 2024 年末，“白名单”项目贷款审批通过金额将超过 4 万亿元。

整体来看，与前三季度相比，四季度房地产“白名单”项目信贷投放持续提速。根据金融监管总局数据，截至 2024 年 3 月末，全国 31 个省份 312 个城市建立起房地产融资协调机制，审批同意项目数量超 2100 个，总金额超 5200 亿元。截至 2024 年 9 月 24 日，商业银行已审批“白名单”项目超过 5700 个，审批通过融资金额达到 1.43 万亿元。仅在 20 多天后，截至 2024 年 10 月 16 日，

“白名单”房地产项目已审批通过贷款就达到 2.23 万亿元。根据最新数据，截至 2024 年 11 月 18 日，“白名单”项目贷款审批通过金额已超过 3 万亿元。

在政策支持下，房企融资也呈现出更多边际改善迹象。2024 年 11 月以来，包括保利发展、金融街等在内的多家房企陆续公布了融资动作。同时，融创中国、华夏幸福等房企在债务重组方面也取得了新进展。数据显示，2024 年 10 月万科以 95.8 亿元的银行贷款成为当月融资总量最大的企业。同策研究院的统计也显示，2024 年第三季度碧桂园、万科、保利发展等 40 家上市房企共融资 1314.94 亿元，环比增长 58.61%。

华福证券表示，房地产行业融资模式正逐渐从总部信用融资转向项目融资，随着白名单融资制度不断推进，叠加房企信用债到期规模下降，行业整体的信用风险正在逐渐缓释。在保交付和防风险双重推进下，合同负债

规模快速下降，代表保交付的政策效果正逐渐显现。

创新举措确保项目交付

为了更好地推进“保交房”任务，地方政府积极创新，根据本地实际情况明确交付计划，部分省份更是制定了省级层面的保交房实施方案，清晰界定了攻坚目标和保障举措。

河南省住房城乡建设部门创新性地实施了“一项目一方案一专班一银行一审计一法官”工作模式，该模式首先在郑州市开始试点探索，并向全国推广，每个环节均需当地政府和相关部门紧密配合以确保有效实施。

江西省新余市针对楼盘设立了“绿黄红”档次，逐个项目研判、归档管理、精准施策。同时，搭建政银企沟通平台，帮助房地产项目和金融机构精准有效对接，统筹大额资金存放，引导金融机构满足不同所有制房企的合理融资需求。

南京市江宁区则开创了“烂尾楼退款”先例，针对某停工两年的项目，政府与开发商协调后，开发商提出了退款方案，目前多数业主已与开发商达成协议。

重庆市利用智慧工地视频系统对“保交房”项目实行实时监控，确保工程质量和进度。并通过签订《保交楼稳民生责任书》明确区县政府责任，采用“一通报、二约谈、三考核”机制加速项目建设和交付，有效提升工作效率并增强购房者信心。

杭州市针对延期交房问题，明确规定延期楼盘需向业主支付逾期交付违约金，如某楼盘因延期 3 个月而公告将按日支付房价款万分之一的违约金。同时，还推出了更细致的商品房

预售资金监管制度，确保预售资金用于项目施工，进一步保障购房者权益。

贵州省住房城乡建设厅则指导各地制定“1+N+X”综合方案，组建专

业团队，逐个项目分析施策，有力推进项目建设与交付。

这一系列精准高效的政策措施，不仅彰显了各地政府在“保交房”任

务中的创新与责任，也强化了项目管理和资金监管，为房地产项目的顺利建设与交付提供了有力保障。

(来源：中房报)

创 21 个月成交纪录！北京楼市现“筑底企稳”信号

北京房地产市场迎来了一场暖冬。

北京市住建委数据显示，2024年12月，北京二手房网签量突破2.1万套，环比增长15%，同比增长66%。这是北京二手房成交连续21个月的最高值，也是连续44个月以来的第二高峰。

这场年末翘尾的成交高峰，从2024年“9·30”新政开始，连续3个月高位运行。根据北京市住建委数据，10月~11月北京市二手房分别网签17367套、18763套，同比增长约63%、49.6%。整个四季度，北京累计网签二手房57686套，相比2023年、2024年同期，涨幅60.03%、33.5%。

多位北京市场研究人员、经纪人接受中国房地产报记者采访时表示，2024年年末成交量上涨，一方面在于政策端持续释放稳定信号，从国家宏观层面到北京市地方政策，都聚焦于“稳定楼市”这一核心目标。一系列利好措施落地，为购房者提供了更为宽松的准入环境，极大增强了市场信心。

另一方面，经济大环境逐步回暖

复苏，居民对未来收入预期趋于乐观，蛰伏已久的购房需求开始有序释放。历经市场的多轮调整，购房者心态愈发成熟，精准捕捉购房时机，适时出手促成交易。

政策与经济、需求等要素相互交融，2024年的北京房地产市场清晰拓印出了这一年楼市的起伏与波动，以及跳动数字背后购房者、从业者的心理变化。

二手房卖“爆”了

“前段时间我们看房，实实在在感受到了什么叫‘手慢无’。”北京医疗行业从业者李牧对记者说，他们从2024年10月开始看房准备入手，看上的房子基本全卖掉了，根本没有犹豫和磨价的机会。

意向房子卖出的速度快于他们的决策周期，他和妻子商量后提升了买房预算，但还是没有抢过和他们在同一赛道的购房者。“我和中介机构人士开玩笑说，要不你们哪个房子卖不出去带我去看，结果还是很快卖出去了。”

李牧和妻子还奔波在看房的路上，张然也为买房困扰不已。

“周末去看了一套老破小三居，

挂牌价660万元，我问中介600万元行不行，他说不可能，有买家出630万元卖家都没见面。”张然和中介多次沟通后才知道，现在很多卖家心态转变，如果卖不上合适价格，宁可下架不卖了也不接受大幅降价，都想等“小阳春”价格起来再卖。

“之前都说成交价往8折砍，可我出9折都没什么人理。”张然说中介机构人士也给她推了一些总价低的房子，但基本都是二三十年的老破小无电梯顶层，报价低但是不敢买，担心“砸在手里”。

在这场“速度”与“价格”的赛程中，张然想加快速度，争取在“小阳春”前抢一套心仪的二手房。“再犹豫，价格高了，好房子也要被抢没了。”

北京市朝阳区亚运村慧忠里一位头部机构经纪人表示，近期快速成交的案例时有发生，这背后很大程度上是源于购房者在高性价比房源犹豫过程中，被别人抢先成交后，从购房心态到实质的转变。看到这种情况，购房者找房心态更积极，对于高性价比房源的出手也更加果断。

2024年末的二手房交易市场，

像李牧、张然一样加快速度抢跑入市的购房者不在少数。北京市住建委数据显示，2024年12月北京二手住宅网签量突破2.1万套，创21个月新高。成交量高位运行下，二手房市场悄然从买方市场向卖方市场倾斜。

北京市朝阳区一大型社区业主周成，原本在市场较为低迷时挂牌出售了一套100平方米三居室，起初他的心理预期价位较高，但由于当时市场观望情绪浓厚，看房者虽多，真正有意向出价的却寥寥无几。

“直到10月中后期，市场开始明显活跃起来，开始有不少买家主动联系我。”周成表示，在不断沟通下，最终这套房子12月中旬正式售出，价格也接近他的心理预期。

市场信心回升，买卖双方的博弈逐渐进入平衡状态。根据安居客研究院数据，截至2024年底，北京平均挂牌时长降至80.5天，环比下降2.4%，为一线城市中最短。链家二手房挂牌量12.69万套，为近几年来挂牌量新低。

“成交周期的缩短是房价‘止跌回稳’的前置性指标，随着成交周期不断缩短，二手房价格整体性趋于稳定的概率大大增强。”58安居客研究院院长张波表示。

上述经纪人也透露，北京部分二手房价格出现了回调，但并未对成交构成较大影响。购房者在综合考虑未来市场、自身需要等因素后，普遍能够接受小业主合理的价格调整。

不过，当前房价回调呈现出显著的分化特征，这种分化不仅体现在不同板块之间，还存在于老旧房屋与次新房之间。从购房者与卖家之间的价

格博弈角度来看，同样存在分化现象。

中原机构首席分析师张大伟透露，当前北京30%左右的二手房已经出现了明显的价格上升，但大部分房源价格还在探底过程中。“之前价格跌得较多的房源最近反弹明显，在政策的影响下，二手房价格明显止跌。”

北京二手房价能否由个别或部分上涨趋势转变为全面普涨，或者由结构性上涨转变为整体上涨？张大伟称，仍须进一步观察市场供求关系的变化，以及政策调控的影响。

高端改善托举大市

与二手房不断走高的市场行情不同，2024年北京新房市场相对平淡，拖累了整体成交水平。

根据北京市住建委监测数据，截至12月31日，2024年新房、二手房共计成交21.29万套，较2023年微升0.3%。其中二手房成交17.57万套，同比增加13%；而新房共计成交3.72万套，同比下降26.82%，仅占全年成交量的1/7。

2024年北京新房市场在短暂的“小阳春”后，开始进入平淡期。新房开盘普遍低于销售指导价，“85折”破发潮涌现，顺销盘充斥特惠房、工抵房，市场观望情绪浓厚。而在“5·17”“9·30”两次政策发出后，市场信心和预期带来明显改善。

2024年“十一黄金周”，记者走访楼市时发现，在限购优化和多重政策利好下，不少购房人走入售楼处，售楼处人流攒动，签约区、样板房甚至需要排队。

机构统计数据显示，2024年10月1日~7日北京新房成交面积为2.81

万平方米，位于四个一线城市之首；7天累计认购近2000套，是2023年“国庆”长假600余套的3倍以上。

这样火爆的楼市盛景，不只存在于个别房企和项目。

国庆“黄金周”期间，保利北京热卖15.6亿元，9盘联映下假期首日便实现销售1.87亿元；华润北京8大主力项目热卖25亿元；中海系发出的热销海报显示，中海新城揽金16亿元，中海北京业绩增幅200%。

“更大意义在于提升了信心。”

北京大兴一项目营销负责人对记者称，政策发布后显而易见的变化是客户焦虑有所缓解，销售约客户也更有底气，从前端到后端，信心的增加使两端得以贯通衔接，开始走向正向发展。

值得一提的是，2024年新房市场，豪宅依然稳占头部，成交金额排行榜前三甲的中海京华玖序、香山樾、北京宸园，均是10万元+/平方米豪宅。

与往年不同的是，2024年北京新房市场并未出现百亿元楼盘，也没有销售超千套的大盘，销售额最高的项目也止步75.58亿元，成为过去6年时间里金额最低的销冠。

不过，2025年北京楼市10万元+/平方米豪宅将批量上新，包括海淀功德寺“两兄弟”、海淀朱房“双雄”、河北鑫界金鱼池、中海酒仙桥、中海万泉寺等已拍地项目。此外，海淀宝山，朝阳永安里、太阳宫，丰台西郊冷库、分钟寺、花乡，东城的永定门等地块将相继上架，预计2025年北京10万元+/平方米豪宅供应量将超过200万平方米。

这一数字是什么概念？即便是豪宅热火不断的 2021 年 ~2023 年，10 万元 +/ 平方米豪宅年均成交量约

50.47 万平方米。四倍于往年豪宅成交高峰期的供应量，意味着 2025 年京城 10 万元 +/ 平方米豪宅的近身

搏杀会成为市场常态。

(来源：中国房地产网)

规划窗口

2024 自然资源工作答卷之一： 这一年，我们优化供给、以进促稳

2024 年，中国经济持续回升向好的一年。

“坚持稳中求进、以进促稳、先立后破”，以习近平同志为核心的党中央领航掌舵，引领中国经济行稳致远。

一年来，自然资源部门深入贯彻党中央、国务院重大决策部署，与宏观经济政策同向发力，既做好增量文章，保障发展需求；又做好存量文章，促进提质增效，以要素保障之“进”，助力发展大局之“稳”。

一年来，用地用海用矿用林审批再提速，“交地即交证”“交房即交证”“标准地”等改革再深化；重大项目保障更稳，现代产业发展动力更足；更多存量资源被“唤醒”，低效用地被“激活”，房地产领域“三大工程”配套政策落地见效……攻克难稳大盘，唱响经济光明论。自然资源部门以扎实有效的行动、善作善成的担当将改革向纵深推进，助中国经济企稳向好。

强保障，推动经济持续回升向好

稳定经济大盘，要素保障须靠前发力。

“以更加积极进取的姿态服务经济回升向好”“统筹高质量发展和高水平保护、统筹高质量发展和高水平安全，着力优化资源配置、着力加强差别化政策供给、着力提升治理能力”……2024 年伊始，全国自然资源工作会议便为新的一年绘好了“路线图”。

一年来，自然资源部门不断完善政策供给，加大重大项目用地要素保障力度，持续优化土地计划配置，保障有效投资用地需求，促进现代产业提质增效，提升资源节约集约利用水平……从中央到地方，从基础设施到现代产业，从支撑重大项目到促进区域发展，一项项政策举措接续发力，政策集成效应凸显，助经济回升向好。

充实政策“工具箱”，支撑发展更加有力——

保重点。主导产业、重大项目对地方经济发展至关重要。一年来，从石雄高铁保定东至石家庄段工程、G7522 贵阳—北海公路，到金沙江上游奔子栏水电站、黄河古贤水利枢纽工程，一批批重大项目有序推进、“应保尽保”，自然资源要素支撑坚实有

力。截至 11 月底，自然资源部审查通过重大项目用地预审 251 个，涉及用地 92.14 万亩。

通堵点。针对地方和企业对于基础设施建设使用临时用地诉求，自然资源部办公厅印发《关于进一步做好基础设施建设使用临时用地保障工作的通知》，精准疏通基础设施建设中的堵点，完善了相关政策措施，提升了用地审批效率，让更多企业“轻装上阵”。

优结构。一年来，自然资源部门在保障战略性新兴产业合理用地、支持经济开发区高质量发展等方面持续发力：积极研究城乡建设用地增减挂钩管理改革政策，纵深推进农村集体经营性建设用地入市改革，促进城乡要素平等交换与共同繁荣；制定《自然资源要素支撑产业高质量发展指导目录（2024 年本）》，通过产业结构调整和优化升级，进一步提高自然资源要素配置与利用效率。

明底线。持续深化“多规合一”改革，严格“三区三线”监督管理，着力提升国土空间治理能力。同时，加强用地用海用岛国土空间规划符合

性审查，强化用途管制监管，指导地方贯彻实施《关于加强和规范规划实施监督管理工作的通知》，组织开展2023年建设用地审批“双随机、一公开”抽查，对32个省份4797个用地审批和规划许可项目进行抽查打分，以规划的严肃性和权威性规范各类自然资源利用行为。

随着诸多政策举措落地生根，其效能能在各地开花结果。

宁夏，2024年重点建设项目、156个国债暨集中开工项目和全国20个重点民间投资项目已全部办理用地手续，保障用地面积12.3万亩，项目保障率达100%；

湖北，自然资源要素保障“双平台”（重大项目用地调度监测平台、自然资源全要素推介平台）启用，实现全要素归集、全链路畅通、全方位服务，助力高质量发展；

浙江，要素保障与“千万工程”有效融合，在推动乡村振兴、乡村产业发展中大展拳脚；



海南，“增量保障+存量保障+专项保障+反向保障”四位一体的资源要素保障体系初步形成，为自贸港等建设“加满油”。

一年来，各地自然资源部门既立足当下，又着眼长远，强要素保障之力，为高质量发展蓄势赋能。

精准配置土地要素，推动发展向优向新——

2月，习近平总书记在主持中央全面深化改革委员会第四次会议时强调，要提高土地要素配置精准性和利用效率，增强土地要素对优势地区高质量发展保障能力。

牢记总书记要求，一年来，自然资源部门以土地制度改革为抓手，报请党中央、国务院出台《关于改革土地管理制度增强对优势地区高质量发展保障能力的意见》，研究制定“1+N+X”配套政策体系，切实增强优势地区高质量发展保障能力。

支持企业降本增效、提高要素市场化配置效率、促进节约集约用地，“标准地”出让改革全面展开。

11月，在山西太原召开的交流会上传来“‘标准地’出让工作体系已基本成型”的消息，全国31个省（区、市）和新疆生产建设兵团均已展开工业用地“标准地”出让的探索。事先做评价、事前定标准、事中做承诺、事后强监管，一系列精准有力的举措，提高了供地质效，缩短了开发建设周期，降低了用地成本，让更多企业快速投产见效。

物流，实体经济的“筋络”，连接生产和消费、内贸和外贸，是提高经济运行效率的关键环节。年初，党中央、国务院作出有效降低全社会物流成本的决策部署。

闻令而动，迅速响应。自然资源部赴江苏等地开展实地调研，听取国家发展改革委等部门意见，梳理总结现代物流用地用海支持政策文件，分析近10年来全国层面物流仓储用地的总量和结构。

经扎实调研、充分论证，10月，国家层面物流用地用海要素保障首个专项文件——《关于加强自然资源要素保障促进现代物流高质量发展的通知》印发，聚焦物流用地用海重难点问题，提出4个方面10条政策举措，涉及30多个“政策点”，“含金量”十足，让现代物流“跑”得更快、发展空间更足。

保资源与促发展并进，助力经济蓬勃脉动——

能源资源安全，关乎国家发展、国计民生，对于保障供应链和产业链安全、支撑实体经济具有重要意义。

这一年，用矿用地管理融合衔接有力有效，矿业权竞争性出让方式改进创新，竞价规则不断完善。特别是在锂矿等热点矿种探矿权出让中，探索实施设置冷静期、追加保证金、设置熔断价、“线上挂牌+线下密封报价”等措施，让企业回归理性竞争。

这一年，《关于严守土石料利用政策底线进一步完善矿山生态修复激励措施的通知》印发，在明确土石料利用底线、推动矿山生态修复规范有序开展的同时，以加强矿区资源综合利用、促进矿区土地资源盘活利用、畅通指标流转使用渠道等激励政策，支撑建筑行业发展。

这一年，压覆矿产资源自然资源要素保障更有力。自然资源部门规范优化建设项目压覆重要矿产资源审批流程，更新完善审批服务指南，推进压覆矿产资源区域调查评估和信息化管理，发布实施《压覆矿产资源调查评估规范》并组织开展培训等，服务重大建设项目。

在用海用岛方面，自然资源部门

通过优化海底电缆管道审批、油气勘探临时用海、用海用岛征求意见、使用金减免审查办理、重大项目填海竣工验收等流程，全面提高审查效率。



截至 10 月，全国批准新增用海项目 3635 个、面积 23.14 万公顷，涉及投资 8205 亿元，实现新增用海项目个数及面积、投资额同比“三增长”，有效保障核电、油气、海上风电、海上光伏、交通基础设施等重大项目用海用岛需求。

土地、矿产、海洋、林草……各类自然资源要素在“进”与“退”之间，各类政策举措在“保发展”与“守底线”之间，构建起高质量发展更坚实的根基。

提质效，助高质量发展行稳致远

“完善要素市场制度和规则，推动生产要素畅通流动、各类资源高效配置、市场潜力充分释放”是党的二十届三中全会作出的改革部署，也是中国经济持续稳中向好的底气所在、韧性所在。

一年来，自然资源部门以“跑起来”的审批速度、“活起来”的资源利用，为高质量发展增动能，让要素保障有速度、有力度、有温度。

用审批“速度”增经济“动能”——

山西昔阳县经济开发区，尚风绿谷碳中和环保科技园施工现场，看

着已经封顶的大楼，园区总经理孙红霞满是期待。

“以前等审批、跑手续，没个一年半载办不好，这次从拿地到奠基只用了 21 天！”这样的“加速度”让孙红霞赞不绝口。

用地用海用矿用林审批速度，直接关系项目建设速度、工程建设进度、经济高质量发展力度。

2 月，自然资源部印发《关于进一步改进优化能源、交通、水利等重大建设项目用地组卷报批工作的通知》，聚焦能源、交通、水利等重大建设项目及早开工建设的迫切需求，从改进用地预审、完善先行用地政策、优化农用地转用和土地征收审批、细化调整用地报批规则 4 方面提出 10 条举措，有效解决用地组卷报批中的堵点难点问题，推动重大项目审批不断提速。

中俄东线天然气管道全线贯通、淮河入海水道二期工程顺利截流、渤海油田工程建设正酣……放眼神州大地，能源、交通、水利等重大项目建设“进度条”不断刷新。



截至 11 月，自然资源部门报国务院批准农用地转用和土地征收项目 446 个、批准用地 150.62 万亩；自然资源部批准先行用地 164 个、批准用地 9.06 万亩。

缩小用地预审范围、简化用地预审审查；推动《自然资源部门参与建设项目建设选址选线工作指南（试行）》落实、引导项目利用国土空间规划“一张图”科学选址……一年来，自然资源部门靠前服务，一项项“快审速批马上办”的务实举措，为激活要素潜能、稳住经济大盘注入不竭动力。

用资源“存量”提发展“质量”——

存量时代，更高水平的利用、更高质量的发展靠什么？必须“螺蛳壳里做道场”，深化供给侧改革。

盘活闲置。从探索加强收储支撑、优化地价工具等政策实施路径到以“立体式”开发实现空间焕新，从探索土地混合利用、促进产业升级到瞄准存量盘活，以“零增地”保发展……一年来，自然资源部门大力推广节地技术，因地制宜探索节地模式，发布《节地技术和节地模式推荐目录（第四批）》，推广“用存量换增量”“用地下换地上”“用资金、技术、数据换空间”典型案例 38 个，让空间“魔方”真正转起来。

激活低效。今年，全国 44 个城市部署开展低效用地再开发试点，围绕 4 个方面 14 项重点政策进行探索，各试点城市全面完成低效用地再开发试点方案编制、低效用地调查认定和上图入库，组织实施了一批低效用地再开发项目，已认定低效用地 313.66 万亩，实施再开发 156.38 万亩，推广低效用地再开发试点第一批典型案例 18 个，推动城乡发展从“依赖新增”向“盘活存量”转变。

用活空间。被誉为“第四国土”的地下空间，是促进节约集约用地、

提高城市综合承载能力的重要增量空间。7月，自然资源部印发《关于探索推进城市地下空间开发利用的指导意见》，首次提出依据地下空间资源承载能力确定开发规模，首次明确对地下空间生产要素创新性配置的举措，推动地下空间科学有序利用，激活“向下”发展潜力。

强化监管。明确批而未供和闲置土地处置要求，并对各地批而未供和闲置土地处置进度进行监测统计，联合最高人民法院印发《关于加强闲置土地司法查封和处置工作衔接的意见》，进一步提升处置准确性。

土地要用“活”，海域海岛也要用“活”。

为切实做好建设项目用海用岛保障，自然资源部门引导项目在“未批已填”区域布局，成熟项目在“未批已填”区域加快落地，强化节约集约用海。截至10月底，全国“未批已填”区域批准项目143个，用海面积4732公顷，涉及投资2368.55亿元。

一年来，在节约集约的顶层设计下，各地自然资源部门因地制宜、各显神通，促地方经济“舒筋活血”、提质增效。



海南从深化用海用岛审批改革、支持重点产业发展等角度提出10条具体举措，助力海南“向海图强”；

山东印发“标准地”改革工作指引，实现区域评估流程更优化、控制指标设置更灵活、部门职责分工更明确、全流程管理更科学；

江苏太仓瞄准民生改善与低效用地契合点，加快城市生态修复、空间修补、功能完善，着力提升城市空间品质与发展活力；

我们看到，在越来越快的审批速度中、在节约集约的资源利用中、在科学有序的空间布局中，自然资源要素流动更充分、配置更精准、效能更突出。

深改革，通经济血脉惠万千群众

需求不足、结构转型、动力重塑……眼下，中国房地产领域正经历着深层次变革。持续深化改革，是解决发展中问题的“关键一招”。

促发展惠民生，推动房地产领域“三大工程”走深走实——

规划建设保障性住房，是经济大事、民生要事。

4月，自然资源部办公厅印发文件，提出要“以人定房，以房定地”，明确统筹“市场+保障”的住宅用地供应安排，要求各地根据保障性住房建设计划，在供地计划中优先安排、应保尽保，并分批逐宗核实保障性住房用地落实情况。

福州的“滨海新城”、合肥的“讯飞小镇”、杭州的“青荷驿站”、长春的“林雨路项目”……各地配售型保障性住房项目加速落地。目前，35个试点城市和30个扩围城市的建设任务已落实到全部270宗土地。

为充分发挥国土空间规划的管控与引领作用，4月、6月，自然资源部接连推出两个政策指引——《平急

功能复合的韧性城市规划与土地政策指引》《城中村改造国土空间规划政策指引》，从统筹安全与发展，加快完善“平急两用”公共基础设施，以及推进城乡融合，明晰资源资产关系、维护群众合法权益两个方向出发，加强规划与土地政策融合创新，为地方依法依规推进“三大工程”，系统治理“大城市病”，促进城乡融合发展明方向。

路线明确，行动便更加有力。

今年以来，广州12个城中村改造项目开工，按照“依法征收、净地出让”新模式推进，2.06万户村民将住上新居；深圳发布新规加速城中村改造，涉及全市超40%建筑面积；上海将启动不少于15个城中村改造项目；北京平谷打造全国首个“平急两用”新型乡村社区；厦门“平急两用”公共基础设施有了专项规划……

眼下的中国，城市焕然新生，走向宜居、智慧、韧性；空间得到重塑，迈向高品质新台阶；百姓实现住有所居、住有宜居，获得感、幸福感更强。

深化改革之笔，正在写下更具温度的民生答卷。

强信心稳预期，推动房地产市场止跌回稳——

9月26日，中央政治局召开会议，及时部署实施一揽子增量政策，其中，“促进房地产市场止跌回稳，对商品房建设要严控增量、优化存量、提高质量”被摆在关键位置。

严控增量、优化存量、提高质量，每一项都是系统性变革，非一时之功，靠的是常抓不懈。

4月，自然资源部办公厅印发文件，要求城市新供应住宅用地与去化

周期相同，并对 71 个大中城市进行监管。对于去化周期过长的城市暂停供应商品住宅用地；对于去化周期较长的城市，实行“盘活多少，供应多少”。

6月，针对盘活房地产存量土地“利用难、转让难、收回难”等问题，自然资源部会同国家发展改革委从鼓励企业优化开发、促进市场流通转让、支持政府收回收购三个方面系统施策，发布妥善处置闲置存量土地的 18 条政策措施，为企业缓解资金困难和压降债务提供了政策支持。同时，发布 10 个闲置存量房地产用地处置典型案例，指导各地精准适用政

策举措。

11 月，政策保障力度再加码。自然资源部印发《关于运用地方政府专项债券资金收回收购存量闲置土地的通知》，充分发挥土地储备“蓄水池”和投放调节功能，减少市场存量土地规模，增加地方政府和企业资金流动性，为实体经济腾出发展空间。

回望这一路，稳经济、强信心、防风险，深改革、优供给、惠民生，要素保障引擎为高质量发展持续发力：前三季度，全国规模以上工业增加值同比增长 5.8%，全国战略性矿产探矿权出让同比增长高达 218.4%，基础设施投资同比增长 4.1%，新开

工改造城镇老旧小区 4.8 万个。令人欣喜的还有，房地产市场逐渐回暖，部分热点城市土地拍卖热度走高，北京、上海、深圳宅地出让价格刷新纪录，杭州、成都等地出让地块溢价率超 30%..... 一系列行之有效的政策举措，有效激发了市场预期，提振了发展信心。

走过攻坚克难的 2024，中国经济信心不减，但脚下之路并非一马平川。

迎接充满挑战的 2025，以要素保障之“进”助发展大局之“稳”，我们仍需砥砺前行。

(来源：中国自然资源报)



海珠区琶洲村改造前



海珠区琶洲村改造后

政策研究

全国统一大市场建设指引（试行）

发改体改〔2024〕1742号

第一章 总则

第一条 为深入贯彻党中央和国务院关于全国统一大市场建设的决策部

署，推动各地区、各部门加快融入和主动服务全国统一大市场建设工作，制定本指引。

第二条 本指引主要为地方各级人民政府及国务院有关部门、直属机构提供推进全国统一大市场建设的工作

导向和基本参照。

第三条 本指引将根据实践中各地区、各部门的执行落实情况，结合全国统一大市场建设进程中面临的新形势、新要求，进行动态调整。

第二章 强化市场基础制度规则统一

第一节 完善统一的产权保护制度

第四条 有关部门要结合产权保护工作实际情况，不断完善依法平等长久保护各种所有制经济产权的制度体系，细化统一规范的涉产权强制措施规则，进一步明确和统一行政执法标准，做好与司法裁判标准的衔接，完善关于规范涉案财物管理的制度规则。

第五条 各地区不得利用行政、刑事手段违法干预经济纠纷、侵害经营主体权益，不得超权限、超范围、超数额、超时限查封、扣押、冻结经营主体财产，不得违法开展异地执法或实行异地管辖，依法防止和纠正逐利性执法司法活动。

第二节 实行统一的市场准入制度

第六条 各地区、各部门要严格落实“全国一张清单”管理模式。地方依法设定的市场准入管理措施，要全部列入全国统一的市场准入负面清单管理。

第七条 各地区要全面开展市场准入效能评估，优化指标体系，确保评估过程公开透明、评估结果客观合理。

第三节 维护统一的公平竞争制度

第八条 各地区、各部门要严格落实《公平竞争审查条例》，按照法定审查程序、审查标准开展公平竞争审查工作，严格落实审查主体责任，

防止出台或实施妨碍公平竞争的政策措施。

第九条 各地区、各部门不得未经公平竞争审查或违反审查标准，起草关于市场准入和退出、产业发展、招商引资、招标投标、政府采购、经营行为规范、资质标准等涉及经营主体经济活动的法律、行政法规、地方性法规、规章、规范性文件以及具体政策措施。

第四节 健全统一的社会信用制度

第十条 有关部门要健全完善统一规范、协同共享、科学高效的信用修复制度，统一制定兼容各领域的信用修复规则，强化各有关部门、第三方信用服务机构的工作协同。

第十一条 各地区要督促行政机关诚信履约，将本辖区行政机关违反与经营主体签订的政府采购、项目建设、招商引资等合同、协议所约定事项的行为记入相关主体信用记录，将政务失信记录纳入政府绩效考核相关评价指标，强化违约拖欠中小企业款项投诉渠道建设。

第三章 推进市场设施高标准联通

第一节 建设现代流通网络

第十二条 有关部门、各地区要推动加快现代流通战略支点城市建设，支持相关城市联合打造重要商品骨干流通走廊，强化综合交通网络有机衔接，加快建设国家综合立体交通网主骨架，统筹布局城乡融合、区域联通、安全高效、智慧协同的通信、能源、物流等基础设施，健全一体衔接的流通规则和标准，加快提升多式联运服务水平。

第十三条 各地区要以打通断头路、基本消除国家公路网省际瓶颈路段以及基本打通跨省航道主要瓶颈和碍航节点为重点，加大协同力度，破除区域间交通基础设施瓶颈制约。

第十四条 各地区不得制定和执行与全国统一货车超限超载认定标准不一致的地方标准；不得以交通管控、污染防治等为名，违规设置妨碍货车通行的道路限高限宽设施、检查卡点或者无故封堵道路线路等，阻断区域间交通基础设施联通。

第十五条 有关部门、各地区要推动城市群、都市圈加强轨道、

公路交通运营管理和服务互联互通，实现不同城市间轨道标准统一、设施互联、票制互通、安检互信、支付兼容。

第二节 完善市场信息交互渠道

第十六条 各地区要制定并动态更新本级政务服务事项标准化清单，统一政务服务事项的名称、申请材料、受理条件等内容，并根据清单内容制定审批标准，编制标准化的办事指南。

第十七条 各地区要加快构建完善多级互联的政务数据共享交换平台体系，统一明确数据共享的种类、标准、范围、流程，推动跨区域、跨部门、跨层级的数据安全共享。

第三节 推动交易平台优化升级

第十八条 有关部门要持续深化公共资源交易平台整合共享，推动建立健全统一规范、信息共享的招投标和政府、事业单位、国有企业采购等公共资源交易平台体系，组织编制分类统一的公共资源交易平台系统技术标准和数据规范。

第十九条 各地区要构建对接全国

公共资源交易平台的省级统一的公共资源交易公共服务系统，推动公共服务系统与各类电子交易系统及电子监管系统交互贯通，为各类交易和监管信息跨部门、跨地区共享提供数据通道和服务支撑，提升经营主体交易便利度。

第四章 打造统一的要素和资源市场

第一节 构建城乡统一的建设用地市场

第二十条 有关部门要依法推动城乡土地要素市场化配置，依据国土空间规划在城市群、都市圈内探索区域建设用地指标统筹配置和毗邻区域建设用地协同供应，有序推进农村集体经营性建设用地入市改革。

第二十一条 各地区要在国家统一制度规定下，加快发展建设用地二级市场，适当优化建设用地交易申请、审批、价款和税费缴纳、登记等流程，依托全国土地二级市场交易服务平台，汇集土地二级市场交易信息，主动发布公示地价、成交价、交易规则等信息。

第二节 健全统一的劳动力市场

第二十二条 有关部门要健全统一规范的人力资源市场体系，完善就业公共服务体系，建设全国就业公共服务平台，健全全国统一的社保公共服务平台，全面取消在就业地参保户籍限制，完善社保关系转移接续政策。

第二十三条 各地区不得在户籍、地域、身份、档案、人事关系等方面设置影响人才流动的政策性障碍，促进人才资源合理流动、有效配置。

第三节 加快发展统一的资本市场

第二十四条 有关部门要强化金融

基础设施建设与监管统筹，加快制定出台金融基础设施监督管理办法，统一金融市场登记托管、结算清算规则制度。推动区域性股权市场规则对接、标准统一。

第二十五条 鼓励有条件的地区建立经营主体档案数据库，在满足数据安全且不侵犯经营主体合法权益的前提下，依法依规将经营主体基础信息、用电量等反映实际生产经营状况的信息归集整合，强化与资本市场相关机构的信息共享以及与银行信贷信息的互联互通，为金融机构开展信贷风险评估提供数据支持。

第四节 培育全国一体化技术和数据市场

第二十六条 有关部门要大力推进全国统一、互联互通的技术交易市场建设，加强跨区域交易信息联合发布，完善技术与资本对接平台。

第二十七条 有关部门要加快完善统一的数据资源登记规则，制定全国统一的数据交易、安全等标准体系，促进数据要素合规高效流通交易，建立健全数据要素收益分配制度。

第五节 建设全国统一的能源市场体系

第二十八条 有关部门要建立完善适应全国统一电力市场体系要求的规则制度体系，明确交易规则制定权限、适用范围和衔接不同交易规则等原则。有关监管机构及地方有关部门应以国家有关规定为依据，组织制定、修订完善适应本地区需求的交易规则或交易细则。

第二十九条 有关部门、各地区要坚持总体融入的原则，因地制宜、厘清边界、模式引导、平衡利益，建立完善适应“全国一张网”建设运营的

油气市场制度体系，促进基础设施公平开放，优化油气资源配置。

第六节 培育发展全国统一的资源环境市场

第三十条 有关部门要分领域健全完善资源环境要素确权、登记、抵押、流转等制度，在数据归集、产品交易、信息发布、监督管理等方面加快形成统一交易规则体系。

第三十一条 鼓励有条件的地区建立实施省域内统一的排污权有偿使用和交易制度，根据污染物减排工作需要有序扩大交易类型和区域范围。针对区域联防联控、协同共治的大气、水等领域重点污染物，探索开展跨省级行政区排污权交易。

第五章 推进商品和服务市场高水平统一

第一节 健全商品质量体系

第三十二条 有关部门要建立健全消费品质量分级标准体系，深化实施产品质量分级评价；推动产品和服务消费体验标准研制，完善重点领域消费品的统一标准，提升重点行业产品质量。

第三十三条 鼓励各地区实行强制性产品认证（CCC）免办监管结果互认、自愿性认证监管一体化，深化质量认证制度改革，完善统一的质量认证体系，推动认证结果跨行业跨区域互通互认。

第二节 完善标准和计量体系

第三十四条 有关部门要建立健全协调统一的强制性国家标准体系，加快推动家用电器、家具、电动自行车等消费品行业重点领域强制性国家标准制修订；健全现代流通、大数据、

人工智能、自动驾驶、区块链等领域标准体系；推动智能家居、智能安防等领域标准统一衔接。

第三十五条 各地区要研究制定省域内社会公用计量标准建设规划和指导目录，积极探索加强省际计量服务协同，构建省际计量技术机构技术服务协同平台，推进区域计量互认和区域诚信计量建设，强化区域计量监管合作。

第三节 全面提升消费服务质量

第三十六条 各地区要持续完善并严格执行缺陷产品召回制度，以儿童用品、电子电器产品为重点，加大缺陷消费品召回监管力度。

第三十七条 鼓励各地区进一步畅通异地、异店退换货通道，引导全国布局的品牌连锁实体店、厂商直营实体店、大型连锁商场超市探索实行省内异地异店退换货。

第六章 推进市场监管公平统一

第一节 健全统一市场监管规则

第三十八条 有关部门、各地区要结合实际分领域出台行政处罚裁量权基准，制定规范行政裁量权行使的监管规则，细化量化具体操作规定，清晰界定规范性文件中概括性用语的具体情形，分门别类确立具体的量化标准，规范执法尺度。

第三十九条 有关部门要指导各地区结合实际制修订市场监管领域不予、可以不予、减轻、从轻、从重处罚等处罚清单，明确细化适用有关情形的具体判定因素。

第二节 强化统一市场监管执法

第四十条 各地区要结合实际完善

整合省域内“互联网+监管”系统、“双随机、一公开”检查系统等，厘清市场监管部门、行业主管部门、综合执法部门责任链条，进一步统一不同监管部门之间的数据采集标准、格式、字段等。

第四十一条 有条件的地区要强化执法检查全流程备案监督，建立推广入企扫码制度，实时查询历次受检及行政处罚等情况，及时发现纠正重复检查、重复处罚。

第三节 提升市场综合监管能力和水平

第四十二条 各地区要制定省域内网络交易监管工作规则，加强相关政府部门和互联网平台企业、网络安全技术企业协作，打通网络监管互联互通渠道，共享网络交易监测字词库，实现网络交易监测结果、案件线索共享互推和电子化移送。

第四十三条 鼓励各地区加强跨区域监管联动，推进跨区域的市场一体化监管，统一市场管理和服务系统，推动实现市场监管、人力资源社会保障、税务、公安等部门信息共享、资质互认、执法互助。

第七章 进一步规范不当市场竞争和市场干预行为

第一节 加力破除地方保护和市场分割

第四十四条 各地区不得限制商品和要素跨区域自由流动，不得设置不合理条件排斥、限制或者禁止本地经营主体向外地提供商品和服务，不得以定向补贴、地方推荐目录等形式强化对本地产品或特定产品保护以及变相限制外地产品进入本地市场。

第四十五条 各地区不得妨碍经

营主体依法平等准入、退出和迁移，不得要求经营主体必须在某地登记注册，不得以备案、注册、年检、认定、认证、指定等形式设定或者变相设定准入障碍，或者通过增设审批条件、暂停办理流程、故意拖延办理、违规开展检查等为经营主体跨区域经营或迁移设置障碍。

第四十六条 各地区不得强制要求经营主体在本地登记注册、设立子公司、分公司、分支机构等，或者以在本地设立法人机构、进行产业配套、投资额纳入统计等作为申请相关扶持政策、开展相关业务、享受相关补贴的前提条件，不得在土地出让时违规设置竞买条件搞定向出让。

第四十七条 各地区、各部门不得在招标投标和政府采购中违法限定或者指定特定的专利、商标、品牌、零部件、原产地、供应商，违法设定与招标采购项目具体特点和实际需要不相匹配的资格、技术、商务条件，违法限定投标人所在地、组织形式、所有制形式，或者设定其他不合理的条件以排斥、限制经营者参与投标采购活动。

第四十八条 各地区不得突破国家规定的红线底线违规实施财政、税费、价格、土地、资源环境等方面的招商引资优惠政策。

第二节 加强问题发现整改

第四十九条 有关部门要动态发布不当干预全国统一大市场建设行为防范事项清单，结合实际情况列明并适时更新不当干预全国统一大市场建设行为的突出表现形式。

第五十条 有关部门要畅通妨碍统一大市场建设问题线索举报受理渠

道，适时组织开展重点领域突出问题专项整治，会同各地区开展典型案例约谈通报和常态化问题整改，对于未按规定时限完成问题线索归集、核实、整改工作，或者拒不整改、整改不到位、瞒报谎报整改情况等情形，约谈有关负责人，对典型负面案例在一定范围内进行通报。

第五十一条 各地区要做好对妨碍统一大市场建设问题的受理核实整

改，加大对经营主体反映地方保护问题线索的收集排查力度，主动向有关部门报送整改案例。第八章 实施保障

第五十二条 有关部门要按照职责分工，积极主动作为，形成工作合力，强化对地方的指导，确保各项任务落到实处。

第五十三条 各地区要进一步优化本地区政府绩效考核相关评价指标，更好反映省域内不同地区推动全国统

一大市场建设的成效。鼓励有条件的地区开展区域市场一体化建设，推动加强重点领域制度规则和重大政策沟通协调，加大区域合作成本共担和利益共享探索力度。

第五十四条 本指引由国家发展改革委负责解释，自印发之日起实施。

2024年12月4日

(来源：自然微论坛)

国务院办公厅：这些地区开展专项债券项目“自审自发”试点

近日，国务院办公厅印发《关于优化完善地方政府专项债券管理机制的意见》，提出优化专项债券项目审核和管理机制。

开展专项债券项目“自审自发”试点

下放专项债券项目审核权限，选择部分管理基础好的省份以及承担国家重大战略的地区开展专项债券项目“自审自发”试点，支持经济大省发挥挑大梁作用。试点地区滚动组织筛选形成本地区项目清单，报经省级政府审核批准后不再报国家发展改革委、财政部审核，可立即组织发行专项债券，项目清单同步报国家发展改革委、财政部备案。

地方政府专项债券项目“自审自

发试点地区名单

一、省份

北京市、上海市、江苏省、浙江省（含宁波）、安徽省、福建省（含厦门市）、山东省、5省（含青岛市）、湖南省、广东省（含深圳市）、四川省。

二、承担国家重大战略地区

河北雄安新区。

打通在建项目续发专项债券“绿色通道”

对“自审自发”试点地区以外的省份，完善项目审核“绿色通道”机制。对于已通过国家发展改革委、财政部审核且需要续发专项债审核批准后可直接安排发行专项债券，同步报国家发展改革委、财政部备案。

建立“常态化申报、按季度审核”

的项目申报审核机制

对“自审自发”试点地区以外的省份，建立“常态化申报、按季度审核”机制。各地专项债券项目经省级政府审核批准后，依托国家发展改革委、财政部两部门信息系统常态化报送，其中，应在每年10月底前完成下一年度项目的集中报送，并在次年2月底、5月底、8月底前分别完成该年度第二季度、第三季度，全年项目的补报。两部门全年各地开放信息系统，每年3月、6月、9月、11月上旬定时采集地方报送数据，并于当月内下发审核结果。

(来源：中国政府网)





| 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