

新城资讯

FUTURE CITY NEWSLETTER

2024.11.15

11月第二期 总第235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

区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记在省部级主要领导干部学习贯彻党的二十届三中全会精神专题研讨班开班式上的重要讲话精神

11月13日,区委常委会召开会议,传达学习习近平总书记在省部级主要领导干部学习贯彻党的二十届三中全会精神专题研讨班开班式上的重要讲话精神。区委书记阳波主持会议。

会议强调,要深刻认识和把握改

革开放是推进中国式现代化的关键一招,坚定将改革进行到底的信心和决心。准确把握党的二十届三中全会的里程碑意义,增强改革的思想自觉;准确把握首都改革的实践要求,把进一步全面深化改革的战略部署转化为

推动我区经济社会高质量发展的强大动力。要依靠改革,增强群众获得感、幸福感和安全感。进一步深化营商环境改革,狠抓接诉即办改革,持续深化国资国企改革,推动城乡融合发展改革,健全生态环境保护体系,完善平安房山

建设体制机制。要坚持和加强党的领导,以过硬作风推进改革任务落实。不折不扣抓好顶层设计任务,动真碰硬抓好改革,持之以恒为基层减负。

会议还研究了其他事项。

(来源:北京房山)

房山区教委与北京四中签署合作办学协议

11月13日,房山区教委与北京四中签署《关于合办北京四中房山分校的协议》。此次签约,标志着双方将在现有合作基础上,持续深化教育资源共享,携手促进房山教育优质均衡发展。房山区委书记阳波出席。

2014年,房山区教委与北京四中签署合作协议,共同创办北京四中房

山分校。十年来,北京四中房山分校获得了长足发展。此次续签合作办学协议,将进一步巩固、深化双方合作,有力助推房山区教育资源合理配置和高质量发展。按照协议,北京四中将继续支持分校传承和弘扬北京四中深厚的文化底蕴,指导分校结合房山实际和区位特点,进一步完善办学体系,明确办学目

标,引领分校实现内涵发展。

阳波感谢西城区委区政府、西城区教委、北京四中对房山教育发展的大力支持。表示,教育共建是西城区和房山区结对互助的重要部分。合作十年来,北京四中房山分校办学成果得到广泛肯定。希望各方继续携手同行,加强在教育教学、学校管理、教

研科研、创新人才培养等方面互动交流,推动北京四中房山分校办学水平不断提升,促进学生全面发展,为区域教育事业贡献更多力量。

房山区领导郑海涛;西城区教委副主任董培;北京四中党委副书记、校长马景林,党委书记王红参加。

(来源:北京房山)

区委党建工作协调委员会会议召开

11月13日,区委党建工作协调委员会召开会议,审议房山区委党建工作协调委员会成员名单及议事规则,研究引入高校资源参与霞云岭乡红色美丽乡村建设、霞云岭国家森林公园游客服务中心选址问题、协助解决拱辰街道有关社区积水点治理问题等事项。区委书记、区委党建工作协调委员会主任阳波,区委副书记、政法委书记、区委党建工作协调委员会常务副主任暴剑出席。

会议强调,要提高政治站位,将党的组织体系与基层治理体系有机融合,持续用好资源、需求、项目“三个清单”,坚持双向需求征集、双向提供服务、双向沟通协调、双向评价通报“四个双向”机制,合力解决群众急难愁盼问题,持续释放基层治理效能。要发挥好平台作用,强化党建工作协调委员会政治功能、组织功能,加强成员单位间联动,以“大党建”带动“大治理”。要强化治理效能,

发挥基层治理创新优势,推广房山“好邻居”、广阳经验等典型经验做法,依托党建工作协调委员会,为驻区单位、企业解决困难,同时发挥驻区单位作用,共同助力地区高质量发展。

会议强调,要积极主动对接高校等驻区单位,充分发挥良乡大学城高校人才、技术、资源优势,广泛汇聚各方力量,持续探索更多跨领域合作。要进一步细化霞云岭国家森林公园游客服务中心设计方案,突出“平急两用”

定位和应急避险功能,加强与市级相关部门和企业对接沟通,做实做细选址规划等前期工作。要加快推动拱辰街道有关社区积水点治理,进一步明确各部门职责,细化责任分工,积极申请项目支持,补齐民生短板,解决好群众诉求。

区领导张厚明、佟刚、张明智、尹航、李光明、刘金辉、郑海涛分别参加。

(来源:北京房山)

央行金融工作报告划重点，房地产市场开始好转

2024年11月11日，中国人民银行官网发布多份报告，涉及金融工作情况、金融统计数据、融资规模等。

从房地产方面来看，主要涉及三大重点。

1、个人住房贷款增长有所好转，10月份个人住房贷款规模企稳，明显好于前九个月月均减少690亿元水平，也优于前两年同期的水平。

2、全国层面取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，下调住房公积金贷款利率。目前贷款利率保持在历史低位水平。

3、加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地。

9·26政治局会议明确要求“促进房地产市场止跌回稳”至今，各部委出台了一系列重要政策措施、财政支持政策，对改善房地产市场预期起到了一定的积极作用。

我们认为，当前应抓住政策利好窗口期，积极推动房地产市场平稳发展，促进市场止跌回稳。

前十个月人民币贷款增加16.52万亿，个人住房贷款增长有所好转

11月11日，央行发布2024年10月金融统计数据报告，数据显示，前十个月人民币贷款增加16.52万亿元。住户贷款增加2.1万亿元，其中，短期贷款增加4514亿元，中长期贷款增加1.65万亿元。

对比9月数据来看，前三季度人民币贷款增加16.02万亿元。住户贷款增加1.94万亿元，其中，短期贷款增加4024亿元，中长期贷款增加1.54万亿元。

即10月单月，住户贷款增加1600亿元，同比多增1946亿元，自今年2月以来首次转为同比正增长。其中，居民短贷和中长贷分别增加490亿元、1100亿元，同比分别多增1543亿元、393亿元。

住户中长期贷款主要包括个人住房

贷款和经营贷款，其中个人住房贷款占比较大。

9·26政治局会议以来，房地产政策利好不断，在“止跌回稳”的政策支持下，10月楼市实现“止跌”，住建部数据显示，10月份商品房成交同环比均实现“双增长”，房地产市场自2007年首次“银十”超过“金九”，一二手房成交总量同环比分别增长3.9%、5.8%。

受其影响，个人住房贷款增长有所好转，10月份个人住房贷款规模企稳，明显好于前9个月月均减少690亿元水平，也优于前两年同期水平。

贷款利率保持历史低位，公积金贷款利率有进一步下调空间

中国人民银行行长潘功胜在第十四届全国人民代表大会常务委员会第十二次会议上发表金融工作情况的报告，提及金融工作主要进展及成效时表示，“支持房地产市场平稳健康发展。下调并统一全国层面个人住房贷款最低首付比例，取消全国层面个人住房贷款利率政策下限，下调住房公积金贷款利率。”

从目前来看，除了北京、上海、深圳等城市，全国其余城市最低首付比例已统一为15%，除北京、上海、深圳等城市，全国其余城市均已取消房贷利率下限。

央行数据显示，10月份新发放企业贷款加权平均利率为3.5%左右；新发放个人住房贷款利率为3.15%左右，均处于历史低位。

住房公积金贷款利率方面，10月17日国新办举行的新闻发布会上曾提出“四个降低”，其中“降低住房公积金贷款利率”就是其中之一。

2024年5月18日起，中国人民银行下调个人住房公积金贷款利率0.25个百分点。首套个人住房公积金贷款利率2.85%，第二套个人住房公积金贷款利率3.325%。

截至目前，央行公布的新一期LPR

显示，5年期以上LPR为3.6%，年内5年期以上LPR已下调60个基点。随着LPR的下调，个人住房商贷利率和存量房贷利率降低也随之降低。

11月6日，广东省人民政府新闻办公室官方微信“广东发布”发文表示，多家银行及按揭中介确认，自11月7日起广州地区主要商业银行或统一调整房贷利率，各家银行商业房贷利率最低不得低于3%。

广州成为全国首个在楼市回稳中上调房贷利率下限的城市。

主要还是因为10月21日LPR年内第三次下降后，广州地区多家商业银行最低房贷利率已低至2.6%，出现商贷与公积金贷款利率“倒挂”情况。

目前全国大部分城市已取消房贷利率下限，若以未取消下限的北京、上海、深圳的房贷利率做参考，可以发现，目前北京、上海、深圳首套房房贷利率为3.15%，北京、上海二套部分区域为3.35%。

北京、上海、深圳房贷利率情况

	北京	上海	深圳
首套房贷	LPR-45BP		
二套房贷	五环内 LPR-5BP	6个行政区 LPR-25BP	LPR-5BP
	五环外 LPR-25BP	非6个行政区 LPR-5BP	

可以看到，当前公积金贷款利率与个人住房商贷利率的利差已持续收窄，甚至出现“倒挂”，未来公积金贷款利率将有一定的下调空间。

需要注意的是，与商业贷款不同，住房公积金更多是属地化管理模式，因此可根据“因城施策”理念，与当地相关部门、金融机构协同商议调整。

加大“白名单”项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置土地

潘功胜在金融工作情况报告中提及下一步工作考虑时表示，“加大‘白名单’项目贷款投放力度，支持盘活存量闲置

土地。”

11月8日，全国人大常委会办公厅发布会上提出10万亿地方化债，为后续发行地方政府专项债收储存量住房、回购闲置土地和城中村改造的货币化安置腾挪更大空间。

支持使用地方专项债用于收储存量商品房闲置土地，可以有效补充收储资金来源，解决保障性住房再贷款资金规模有限、商业银行发放贷款积极性不高导致收储进度迟缓的问题，进而推进地方收储进展，完成消化存量住房和保障性住房筹建的双重目标。

加大“白名单”项目贷款投放力度方面，金融监管总局最新数据显示，截至10月31日，“白名单”项目贷款审批通过金额超3万亿元。

金融监管总局数据显示，“白名单”项目贷款质量良好，能够按时还本付息。有的“白名单”项目获得融资建成后，销售回款情况好转，不仅保障了新增贷款安全，也提升了对存量债务的清偿能力，促进房地产与金融良性循环。

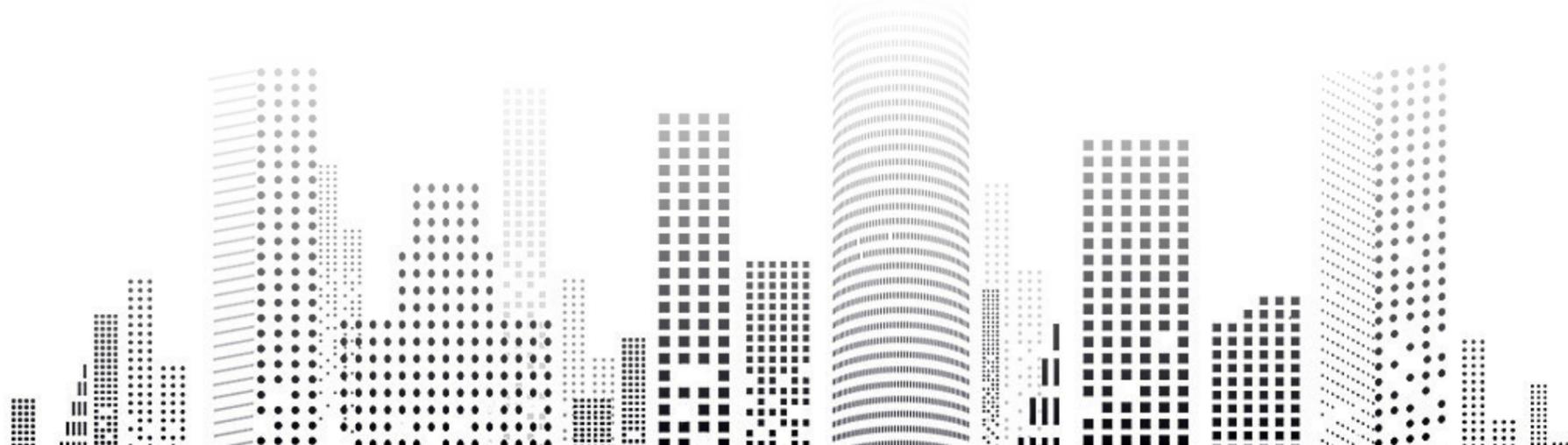
我们认为，财政政策一直都是解决当前房地产行业本质问题的最有效的政策，最近推出的这些财政金融政策都将对房地产市场中长期有积极影响。

“加大‘白名单’项目贷款投放力度”以及“支持盘活存量闲置土地”，都能有效降低房地产企业资金流负担，有助于促进房地产市场止跌回稳。

2024年即将进入尾声，从目前来看，在房地产一系列政策“组合拳”作用下，市场“止跌”趋势明显，11月、12月新房成交有望企稳。

对于企业而言，在当前政策东风下，提高去化仍是第一要务。继续“开源节流”，抓紧当前市场窗口期，促进销售及回款，等待后续政策的落地及市场的复苏。

(来源：丁祖昱评楼市)



国务院关于《青岛市国土空间总体规划（2021—2035年）》的批复

国函〔2024〕169号

山东省人民政府、自然资源部：
你们关于报请批准《青岛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《青岛市国土空间总体规划（2021—2035年）》（以下简称《规划》）。《规划》是青岛市各类开发保护建设活动的基本依据，请认真组织实施。青岛是沿海重要的中心城市，国家历史文化名城，现代海洋城市，国际性综合交通枢纽城市。《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，发挥北方先进制造业基地、北方对外开放门户、国际滨海旅游目的地等功能，奋力谱写中国式现代化建设青岛篇章。

二、筑牢安全发展的空间基础。到2035年，青岛市耕地保有量不低于634.14万亩，其中永久基本农田保护面积不低于568.70万亩；生态保护红线面积不低于1705.00平方千米，其中海洋生态保护红线面积不低于984.00平方千米；城镇开发边界面积控制在2027.69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41.68%；用水总量不超过上级下达指标，其中2025年不超

过12.11亿立方米；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。强化畅通国内国际双循环的重要节点作用，深度融入高质量共建“一带一路”，推进中国—上海合作组织地方经贸合作示范区建设。引领山东半岛城市群协同发展，加强青岛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，推进中心城区东西两岸联动发展，推动青岛西海岸新区港产城融合发展，促进环胶州湾地区城镇集约紧凑布局。推动陆海生态协同保护，提升大泽山等地区水源涵养功能，加强大沽河流域与河口海湾的系统保护修复，集约利用海域、海岛、海岸线资源。拓展现代都市农业空间，保护胶莱平原农产品主产区，保障现代海洋牧场建设的空间需求。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，优化商贸等现代服务业布局。加强国际航空港枢纽功能，

提升国际航运等现代服务能级，加强青岛港与黄渤海区域港口功能的协同布局，完善多向联通、多式联运的对外对内通道，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，加强海洋灾害防治，优化防灾减灾救灾设施区域布局，提高国土空间安全韧性。统筹安排城乡公共服务设施布局，引导城市紧凑布局，完善城乡生活圈，促进职住平衡；系统布局蓝绿开放空间，营造更加宜居宜乐宜游的人民城市。严格开发强度管控，提高土地节约集约利用水平，统筹地上地下空间利用，有序实施城市有机更新和土地综合整治。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，保护好齐长城遗址、琅琊台遗址及崂山等风景名胜。加强对城市建筑高度、体量、色彩等空间要素的管控引导，保护好历史文化名城的历史城区和历史文化街区，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》是对青岛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。山东省人民政府、自然资源部要指导督促青岛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。青岛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11月9日

(此件公开发布)

(来源：中国政府网)

国务院关于《中国（浙江）自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》的批复

国函〔2024〕168号

浙江省人民政府、商务部：
你们关于《中国（浙江）自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》的请示收悉。现批复如下：

一、原则同意《中国（浙江）自由贸易试验区大宗商品资源配置枢纽建设方案》（以下简称《方案》），请认真组织实施。

二、《方案》实施要以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，

深入贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，统筹国内国际两个大局，统筹高质量发展和高水平安全，以制度创新为核心，主动对接国际高标准经贸规则，持续推动大宗商品投资贸易自由化便利化，有效发挥中国（浙江）自由贸易试验区的改革开放综合试验

平台作用，全面提升大宗商品资源配置能力。

三、浙江省人民政府要强化主体责任，加强组织领导，完善工作机制，细化完善配套政策，强化风险防范化解，分步骤分阶段落实工作任务，确保《方案》确定的目标任务落实到位。

四、国务院有关部门要按照职责分工抓好任务落实，按照国家有关规

定，在政策实施、体制创新、项目建设等方面做好指导支持，帮助解决《方案》实施中遇到的困难和问题。

五、商务部要加强统筹协调，牵头做好指导服务，推动《方案》各项改革任务落实，重大事项及时按程序请示报告。

国务院2024年11月8日

(此件公开发布)

(来源：中国政府网)

自然资源部关于运用地方政府专项债券资金回收收购存量闲置土地的通知

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，严控增量、优化存量、提高质量，支持盘活存量闲置土地，进一步推动《关于实施妥善处置闲置存量土地若干政策措施的通知》（自然资发〔2024〕104号）落地见效，积极运用地方政府专项债券资金加大回收收购存量闲置土地力度，促进房地产市场平稳健康发展，现就有关事项通知如下：

一、运用专项债券资金回收收购存量闲置土地，是减少市场存量土地规模、改善土地供求关系、增强地方政府和企业资金流动性、促进房地产市场止跌回稳的关键举措。各地要提高政治站位，主动担当作为，积极做好地块筛选和项目储备，推动专项债券资金加快落地，切实做到规范操作、有章可循、从严管理、精准高效。

二、使用专项债券资金用于回收收购土地，应由纳入名录管理的土地储备机构具体实施。专项债券对应的土地储备项目中的储备地块，必须在全民所有土地资产管理信息系统中有储备地块标识码。符合条件但尚未纳入名录管理的土地储备机构，应于2024年12月底前在系统“土地储备机构”模块中填报单位信息及证明材料，部将按程序及时审核并动态更新名录。

三、优先回收收购企业无力或无意愿继续开发、已供应未动工的住宅用地和商服用地。其他用途的土地，进入司法或破产拍卖、变卖程序的土地，因低效用地再开发或基础设施建设等需要收回的土地，以及已动工地块中规划可分割暂未建设的部分，也可以纳入回收收购范围。

四、市、县自然资源主管部门要依托土地市场动态监测监管系统中的处置

存量闲置土地清单摸清底数，根据需要向社会发布回收收购土地征集公告，综合考虑企业意愿、市场需求、地块条件等因素，确定拟回收收购意向地块和时序安排，分批纳入土地储备计划，优先申报使用专项债券。处置存量闲置土地清单是安排专项债券的基础，应当根据回收收购土地的情况动态更新。

五、土地储备机构委托经备案的土地估价机构，对拟回收收购地块开展土地市场价格评估，相较企业土地成本，就低确定收地基础价格。市、县处置存量闲置土地协调推进机制或土地出让协调决策机构根据市场形势、合同履行情况等，集体决策确定基础价格下调幅度，经与土地使用权人协商一致并经公示无异议后，报市、县人民政府批准确认。在约定期限内未完成回收收购的，应当按照上述程序重新确定价格。

六、回收收购的土地原则上当年不

再供应用于房地产开发。确有需求的，应当严控规模，优化条件实施供应，在落实“五类调控”的同时，供应面积不得超过当年回收收购房地产用地总面积的50%。回收收购土地用于民生领域和实体经济项目的，不受上述限制。

运用政府专项债券资金回收收购存量闲置土地涉及部门多、利益协调难度大，各级自然资源主管部门要加强与发展改革、财政、司法、税务等相关部门沟通协调，形成工作合力。要严守土地政策红线底线，妥善处理好土地债权债务关系，保障土地使用权人和抵押权人合法权益，防范廉政风险和道德风险。专项债券额度、使用、管理等有关要求，按照有关规定执行。

自然资源部

2024年11月7日

（来源：中国政府网）

自然资源部办公厅关于依法规范做好国土调查政府信息公开工作的通知

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：

为便于公民、法人和其他组织依法获取国土调查政府信息，依据《中华人民共和国政府信息公开条例》《土地调查条例》，按照《自然资源领域基层政务公开标准指引》等有关要求，现就进一步规范做好国土调查政府信息公开工作通知如下：

一、积极开展国土调查基本信息的主动公开工作

各级自然资源主管部门应坚持以人民为中心，切实做好本行政区域国土利用现状主要数据等基本信息的主动公开工作。要依托政府网站、政务服务场所，提供耕地、园地、林地、草地、湿地、城镇村及工矿用地、交通运输用地、水域等国土调查主要地类（含二级类）统

计汇总数据的检索、查阅等服务并及时更新。同时，要积极推动相关图件、文字成果的主动公开，保障广大企业和群众的相关信息需求。

二、认真做好国土调查政府信息依申请公开工作

县级自然资源主管部门要切实履行国土调查政府信息依申请公开主体责任，负责做好本区域内特定范围或具体地块国土调查地类信息的依申请公开工作。地市级及以上自然资源主管部门负责本级国土调查政府信息的依申请公开工作，对涉及县级特定范围或具体地块国土调查政府信息的公开申请，依据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（五）项规定答复申请人，告知申请人负责公开该信息的县级自然资源主管部门及联系方式；必要时，要

与县级自然资源主管部门沟通，协调指导做好国土调查政府信息的依申请公开工作。对涉及跨行政区域的特定范围或具体地块国土调查政府信息的依申请公开事项，由上一级自然资源主管部门办理。

国土调查工作中形成的过程性信息、内部事务性信息，按照《中华人民共和国政府信息公开条例》第十六条有关规定执行。对于依据《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（三）项以及第十四条、第十五条、第十六条规定告知申请人“不予公开”的，应说明理由，并向申请人做好解释。

三、严格开展拟公开国土调查政府信息的保密审查

国土调查政府信息公开工作应遵循

公正、公平、合法、便民的原则，坚持“谁公开、谁负责”，确保公开信息安全可靠。各级自然资源主管部门在开展国土调查政府信息公开工作中，应落实保密审查主体责任，按照自然资源领域有关保密管理规定及相关要求，严格规范做好国土调查政府信息公开前的保密审查，加强动态监测和综合评估，防范国土调查政府信息公开后因数据关联、汇聚引发泄密风险。

四、其他事项

申请公开国土调查工作从其他部门获取的相关政府信息，应按照《中华人民共和国政府信息公开条例》第三十六条第（五）项规定答复申请人。

自然资源部办公厅

2024年10月30日

（来源：中国政府网）

