

首都房地产

CAPITAL REAL ESTATE

主管 北京市住房和城乡建设委员会 | 编印 北京房地产业协会



内部资料
免费交流

京内资准字 9917-L0049 号

11/2017

1986 年创刊 总第 619 期

北京泰颐春
养老中心



国务院近期召开两次常务会议

伟大的中国共产党万岁

战无不胜的毛泽东

10月9日 人最宝贵的是生命 健康是生命的基础 医疗科研迎难而上

听取公立医院综合改革和医疗联合体建设进展情况汇报，要求通过深化医改优化资源配置保障人民健康

到今年9月全国所有公立医院已全部开展综合改革

取消了实行60多年的药品加成政策。
居民个人卫生支出占卫生总费用比重从2008年的40.4%降至2016年的30%以下。
65%的二级以上公立医院开展了按病种付费的医保支付方式改革。
医联体建设取得积极进展。



医改既是重大民生工程，也是重大经济举措，必须持续推进

一是要完善公立医院运行新机制。卫生计生委要牵头抓紧制定巩固破除以药补医改革成果的方案，中央财政要给予支持；人力资源社会保障部要牵头制定方案扩大公立医院薪酬制度改革试点，落实公立医院用人自主权。国家统一确定100个以上的病种，重点推进按病种付费改革。



二是用体制机制改革推进医联体建设。确保10月底前所有三级公立医院参加医联体建设，鼓励社会办医疗机构参与。医务人员在城市医疗集团和县域医共体内执业不需办理执业地点变更和执业机构备案手续。

三是有关部门要集中力量开展疑难高发癌症治疗专项重点攻关，结合现代科技，大力发展和应用中医药。



四是以“互联网+医疗”破解难题，全面推进医疗便民惠民服务。



部署进一步做好基本医保全国联网和异地就医直接结算工作，减少群众后顾之忧、更多惠及人民

截至9月底，全国所有省份和统筹地区已全部接入国家异地就医结算系统并联网运行

一要继续扩大联网定点医疗机构范围，逐步将更多基层医疗机构纳入异地就医直接结算。有关部门要加快研究解决1亿多外出农民工和广大“双创”人员跨省异地住院费用结算问题。



二是要加快相关医疗保险信息系统对接共享和整合，大力推行医保智能审核和实时监控。严格异地就医费用监管。积极引入商业健康保险，提高异地就医集中地区医保经办服务能力。



三要运用互联网、移动终端等，加大力度解读异地结算政策规定和办理流程，让群众听明白、会使用，切实把好事办好。



一些发达国家早在数十年前就提出要破解癌症发病机理，如今已经见到了一些阶段性成果。而我国目前的癌症治疗水平还与这些国家存在一定差距。从现在起，我们要迎难而上！发展医药产业不能关起门来，要在对外开放中提高竞争力，倒逼国内产业升级，更好造福人民群众。人最宝贵的是生命，而健康是生命的基础。要更大力度支持先进医疗设备和医药产业发展，更好保障人民群众的健康幸福。

10月30日 深化“互联网+先进制造业”促进实体经济振兴转型

通过《深化“互联网+先进制造业”发展工业互联网的指导意见》促进实体经济振兴加快转型升级

一、要营造有利于工业互联网蓬勃发展的环境

深化简政放权、放管结合、优化服务改革，放宽融合性产品和服务准入限制，扩大市场主体平等进入范围，实施包容审慎监管。

通过财税政策支持、鼓励企业开展债券、股权融资和社会资金投入、创新金融服务等，促进“互联网+先进制造业”发展。

二、要大力推动工业企业内网、外网建设

支持

有能力的企业发展大型工业云平台，实现企业内部及产业上下游、跨领域各类生产设备与信息系统的广泛互联互通，打破“信息孤岛”，促进制造资源、数据等集成共享。

对接

个性化、定制化需求，开展协同设计、众包众创、云制造等创新应用。

三、要加大政府对基础网络建设的支持

到2020年基本完成面向先进制造业的下一代互联网升级改造和配套管理能力建设。

进一步推动中小企业专网降费、提速。

完善法规、标准、标识解析等体系。

引导企业提高网络安全防护能力，推动攻击防护、漏洞发现、安全审计、可信芯片等产品和技术研发。

围绕汽车、电子、能源、航空航天等重点制造领域建设网络和平台安全保障管理和技术体系。

加大关键共性技术攻关，加快工业无线、低功耗广域网等产品研发和产业化，促进人工智能、大数据等新兴前沿技术应用。

四、要依托工业互联网促进开放融通发展

推动

一二三产业、大中小企业跨界融通，支持中小企业业务系统向云端迁移，形成服务大众创业、万众创新的多层次公共平台。

开放合作，鼓励国内外企业跨领域、全产业链紧密协作。简化认证、减少收费等，兼收并蓄，广揽人才，加大专业人才培养力度。

推动

推动 发展智能、绿色的先进制造业。



通过《国务院关于废止〈中华人民共和国营业税暂行条例〉和修改〈中华人民共和国增值税暂行条例〉的决定（草案）》

经法律程序批准全面推开营改增试点后，原来实行营业税的服务业领域已统一征收增值税，**实质上全面取消了实施60多年的营业税，营业税暂行条例实际已停止执行。**

- ▶ 全面取消营业税，调整完善增值税征税范围，将销售服务、无形资产、不动产的单位和个人规定为增值税纳税人，并明确相应税率。
- ▶ 根据13%这一档增值税率已取消的情况，将销售或进口粮食、图书、饲料等货物的税率由13%降至11%。同时，目前对部分行业实施的过渡性政策保持不变。
- ▶ 对纳税人缴纳增值税的有关事项，国务院或经国务院同意由财政、税务主管部门另作规定的，依照其规定执行。

中国在“互联网+”方面的发展已经走在世界前列，不仅推动新业态、新动能的蓬勃兴起，更在带动就业、创造收入、方便群众生活等方面发挥了超出预期的重要作用。要“乘势而上”，进一步发挥“互联网+先进制造业”牵一发而动全身的作用，把“互联网+”形成的新动能持续推动下去，形成激发新一轮工业革命和产业变革的巨大潜力。我们今天通过这个《意见》，是事关全面振兴实体经济的重要举措，各部门要倒排时间表，加快推进。这是一个大机遇，抢抓住这一机遇，中国制造业乃至中国经济能上一个大台阶！



主管单位：北京市住房和城乡建设委员会

主办单位：北京房地产业协会

顾问：徐贱云 魏成林 冯 俊
苗乐如 刘洪玉 柴 强

编委会名誉主任：王文英

主任：刘希模

副主任：李荣庆 王承军 师宏亚 邹劲松
李 盟 赵 成 程建华 梁 新
高千里 李文杰

编 委：（按姓氏笔划为序）

王 兵 王承军 刘 肖 师宏亚 李文杰
李荣庆 李海军 李 盟 邹劲松 吴 芳
陈立民 陈 志 陈晓峰 郑 新 赵 成
姜 丹 胡景晖 陶红兵 秦 剑 倪 娜
高千里 高喜善 梁 新 程建华 蔡鸿岩

执行主编：陈 志

主任编辑：刘 雷

编 辑：任可欣 曾春丽

美术指导：楼市传媒

地 址：北京市东城区东花市北里
东区 1 号楼二层

电 话：67131482、8563-2072

邮 编：100062

房协网址：<http://www.bjbrea.org.cn>

房协微博：weibo.com/beijingfangxie

房协微信：jingfangzi

邮 箱：bjfdcxhfg@sina.com

准印证号：京内资准字 9917-L0049 号

印刷单位：北京领先印刷有限公司

印刷数量：1500 册

印刷日期：2017 年 11 月 29 日

发送对象：会员单位及相关部门机构

目录 contents

2017 第 11 期 总第 619 期

要闻

李克强总理 近期主持召开两次国务院常务会议

04 政策指南

国土部 就《不动产登记资料查询方法》向社会公开征求意见
住建部 央行银监会 联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作
《北京城市总体规划（2016 年 -2035 年）》全文连载之一

26 房地产市场

国家统计局 2017 年 10 月全国房地产开发和销售情况
市统计局 2017 年 10 月我市房地产市场运行情况
国家统计局 发布 2017 年 10 月全国 70 大中城市房价变化情况
北京房协 解读 2017 年 1-10 月全市经营性用地市场
北京房协 解读 2017 年 1-10 月全市新建商品住宅市场
北京房协 图解 2017 年 1-10 月全市存量住宅市场

40 协会专栏

石景山区房地产、建筑、物业行业协会 召开物业经验交流学习研讨会

42 研究探讨

从动态不一致性探究房地产长效机制
“租售同权”影响几何

50 政策法规（摘要）

国务院 《机关团体建设楼堂馆所管理条例》
国务院 关于开展第三次全国土地调查的通知
住建部 关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见
发改委 关于全面深化价格机制改革的意见
发改办 关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知
市财政局 关于进一步规范棚户区改造项目融资工作的通知
市民政局 关于加强养老机构服务质量整治工作的指导意见
市住保办 关于简化保障房资格查询工作有关问题的通知
市住建委 印发《关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法》



国土部 就《不动产登记资料查询方法》向社会公开征求意见

11月10日，国土部发布了关于《不动产登记资料查询方法（征求意见稿）》，向社会公开征求意见。具体内容如下：

为规范不动产登记资料的查询活动，加强不动产登记资料的管理、保护和利用，维护不动产交易安全和不动产权利人的合法权益，国土资源部起草了《不动产登记资料查询办法（征求意见稿）》。为提高规章立法质量，现公开征求社会各界意见。有关单位和各界人士可以在2017年12月9日前，通过以下途径和方式反馈意见：

一是登陆中国法制信息网（网址：<http://www.chinalaw.gov.cn>），进入首页主菜单的“立法意见征集”栏目提出意见。

二是通过信函方式将意见寄至：北京市西城区阜内大街64号国土资源部政策法规司（邮编100812），并在信封上注明“部门规章征求意见”字样。

三是通过电子邮件方式将意见发送至：fgzqyj@mail.mlr.gov.cn。

附件：

不动产登记资料查询办法 （征求意见稿）

第一章 总则

第一条 【立法目的】

为规范不动产登记资料查询活动，加强不动产登记资料的管理、保护和利用，维护不动产交易安全和不动产权利人的合法权益，根据《中华人民共和国物权法》《不动产登记暂行条例》等法律、行政法规，制定本办法。

第二条 【基本原则和法定主体】

不动产登记资料实行属地查询和分类查询，遵循依法、便民和高效的原则。

县级以上人民政府不动产登记机构负责不动产登记资料查询工作。

不动产登记机构开展查询工作时不得收取费用。

第三条 【不动产登记资料的保管和范围】

不动产登记资料由不动产登记机构负责保存和管理。

不动产登记资料包括：

（一）不动产登记簿等不动产登记结果（以下简称登记结果）；

（二）不动产登记原始资料（以下简称原始资料），包括不动产登记申请书、申请人身份材料、不动产权属来源、登记原因、不动产权籍调查成果等材料以及不动产登记机构审核材料。

《不动产登记暂行条例》实施前已经形成的土地（包括耕地、林地、草地、建设用地等）、房屋、森林、林木、海域等登记资料，也属于不动产登记资料。

第四条【不动产登记资料查询申请的主体】

权利人、利害关系人、有关国家机关和本办法规定的其他查询主体可以依法查询、复制不动产登记资料。

本办法所称其他查询主体包括清算组、破产管理人、财产代管人、监护人，以及受委托律师、持人民法院调查令的查询申请人等。

第五条【推广新技术查询】

不动产登记机构应当加强不动产登记资料查询新技术的应用，通过互联网技术、移动互联网技术、自助查询终端等多种方式为查询申请人提供便利。

第二章 查询程序

第六条【不动产登记资料的查询人员与场所】

查询、复制不动产登记资料，原则上应当在不动产所在地的市、县不动产登记机构进行。不动产登记机构应当安排专门人员负责不动产登记资料的查询、复制和出具查询结果证明等工作。

不动产登记机构应当在指定场所提供必要的场地并配备相应的设施，根据需要，可以在相关场所设置登记信息查询端口，提供不动产登记簿记载信息查询服务。

申请查询、复制原始资料，应当优先调取数字化成果，确有需求和必要的，再调取纸质原始资料。

第七条【查询申请书的内容要求】

申请查询不动产登记资料，应当提交查询申请书和本办法规定的其他材料。查询申请书应当包括以下内容：

- （一）查询主体；
- （二）查询目的；

（三）查询内容；

（四）查询结果要求；

（五）提交的申请材料清单。

第八条【委托申请】

权利人、利害关系人委托他人代为申请查询不动产登记资料的，被委托人应当提交双方身份证明材料和授权委托书。

授权委托书中应当注明双方姓名或者名称、身份证件号码、委托事项、委托时限、法律义务、委托日期等内容，双方签字或者盖章。

第九条【出具查询结果证明】

符合查询条件，查询人要求出具不动产登记资料查询结果证明或者复制登记资料的，不动产登记机构应当当场提供。因特殊情况不能当场提供的，应当在5个工作日内向申请人提供。

查询结果证明应当注明出具的日期，并加盖不动产登记机构查询专用章。为利害关系人出具的查询结果证明应当注明查询的目的或者用途。

第十条【不予查询的情形】

有下列情形之一的，不动产登记机构不予查询，并出具不予查询告知书：

- （一）申请查询的不动产不属于不动产登记机构管辖范围的；
- （二）查询人提交的申请材料不符合规定的；
- （三）申请查询的主体或者查询事项不符合规定的；
- （四）申请查询的目的不合法的；
- （五）无正当理由，反复申请查询同一不动产登记资料的；
- （六）法律、行政法规规定的其他情形。

第十一条【涉密不动产登记信息的查询规定】

申请查询的不动产登记资料涉及国家秘密的，应当按照保守国家秘密法等有关规定执行。

第十二条【建立查询记录簿】

不动产登记机构应当建立查询记录簿，做好查询记录工作，记录查询人、查询的目的或者用途、查询时间以及复制的不动产登记资料的种类、出具的查询结果证明情况等。

查询记录簿永久保存。查询申请书保留五年。

第三章 权利人查询

第十三条【权利人申请查询】

不动产登记簿上记载的权利人查询其名下相关

的不动产登记资料的，应当提交以下材料：

- （一）查询申请书；
- （二）查询人的身份证明材料。

第十四条 【检索方式】

权利人申请查询的，不动产登记机构应当以权利人的姓名或者名称、身份证号码或者组织机构代码等特定主体身份信息或者不动产具体坐落位置作为检索方式，查询登记在权利人名下的不动产权利的相关信息。法律、行政法规另有规定的除外。

第十五条 【查询方式】

不动产登记机构可以设置自助查询终端，为权利人提供不动产登记结果查询服务。

自助查询终端应当具备验证查询操作人与权利人是否一致、相关身份证明是否真实，以及出具查询结果证明的功能。

第十六条 【其他查询主体】

清算组、破产管理人、财产代管人、监护人等依法有权管理和处分不动产权利的主体，参照本章的规定查询登记在被清算企业、破产企业、失踪人、被监护人名下的不动产登记资料。

第四章 利害关系人查询

第十七条 【利害关系人申请查询】

符合下列条件之一的利害关系人，可以申请查询相关不动产登记结果：

- （一）买卖、互换、赠与、租赁、抵押被查询不动产并已经签订合同的；
- （二）与被查询不动产存在相关民事纠纷且已经提起诉讼或者申请仲裁的；
- （三）继承或者受遗赠被查询不动产的；
- （四）法律、行政法规规定的其他情形。

第十八条 【利害关系证明材料】

利害关系人申请查询不动产登记资料，应当提交查询申请书、身份证明材料和利害关系证明材料。其中，利害关系证明材料包括：

- （一）属于第十七条第一项情况的，包括买卖合同、互换合同、赠与合同、租赁合同、抵押合同等；
- （二）属于第十七条第二项情况的，包括立案通知书、仲裁受理通知书等；
- （三）属于第十七条第三项情况的，包括死亡证明和亲属关系证明、遗嘱、遗嘱公证书、继承权公证书等。

第十九条 【无证明材料的利害关系人申请查

询】

不符合第十七条规定条件，但可能发生交易、租赁、抵押、诉讼、继承等情形的，查询人可以提交查询申请书和身份证明材料，申请查询相关不动产登记簿记载的下列信息：

- （一）不动产的自然状况；
- （二）不动产是否存在共有情形；
- （三）不动产是否存在抵押权登记、预告登记或者异议登记情形；
- （四）不动产是否存在查封登记或者其他限制处分的情形。

不动产登记机构可以口头告知查询结果，不出具查询结果证明。

第二十条 【律师受利害关系人的委托申请查询】

受利害关系人委托的律师按照律师法的规定行使调查取证职责，除可以查询第十九条规定的信息外，还可以申请查询相关不动产登记簿记载的下列信息：

- （一）提供的被查询不动产权利主体名称与登记簿的记载是否一致；
- （二）不动产的共有形式；
- （三）要求办理查封登记或者限制处分的机关。

第二十一条 【律师申请查询应提交的材料】

律师按照第二十条的规定申请查询不动产登记簿记载信息的，应当提交以下材料：

- （一）查询申请书；
- （二）委托人的身份证明材料复印件、承诺函以及授权委托书；
- （三）律师证以及律师事务所出具的证明材料。

委托人应当在本条第一款第二项规定的承诺函中承诺不作出第二十三条规定的事项。

第二十二条 【持法院调查令进行查询】

当事人或者委托代理人持人民法院签发的调查令，依据其调查的范围，向不动产登记机构申请查询相应不动产登记资料的，应当提交下列材料：

- （一）查询申请书；
- （二）身份证明材料；
- （三）人民法院签发的调查令。

第二十三条 【查询承诺】

按照本章规定申请查询的，查询人应当在查询申请书中填写查询的目的或者用途，承诺不将查询获得的不动产登记信息用于其他目的，不泄露查询

获得的不动产登记信息，并同意承担由此产生的法律责任。

第二十四条【检索方式】

按照本章规定申请查询的，每份申请书只能申请查询一个不动产登记单元，不动产登记机构应当以不动产具体坐落位置作为检索方式进行查询。

第五章 国家机关查询与共享

第二十五条【与国家机关信息共享方式】

不动产登记机构应当与住房城乡建设、农业、林业、海洋等部门，通过网络实时互通共享的方式，建立不动产登记信息与审批信息、交易信息等实时互通共享机制。

不动产登记机构应当与人事、民政、财政、税务、工商、金融、统计等部门，通过网络定期汇总推送、提供信息查询接口等方式，建立不动产登记信息与相关信息的互通共享机制。

人民法院、人民检察院以及国家安全、监察、公安、审计等部门可以与不动产登记机构建立不动产登记信息互通共享机制，也可以根据法律、行政法规的规定，到不动产登记机构现场查询、复制与调查处理事项有关的不动产登记资料。

第二十六条【信息共享协议】

不动产登记机构按照本办法第二十五条规定与相关部门建立不动产登记信息共享机制的，应当按照只限于满足相关部门管理职责需求的原则，签订信息共享协议或者联合发布文件，明确共享信息的范围、内容、用途、方式、保密要求和相关法律责任等事项，确保信息安全。

第二十七条【应提交的材料】

有关国家机关到不动产登记机构现场查询不动产登记资料的，应当向不动产登记机构提供下列材料：

- （一）查询申请书；
- （二）本单位出具的协助查询材料；
- （三）工作人员的工作证。

第二十八条【检索方式】

有关国家机关到不动产登记机构现场查询的，不动产登记机构可以根据其要求，以不动产权利人身份信息或者不动产具体坐落位置作为检索方式进行查询。有关国家机关提供的检索信息应当明确。

第二十九条【获取的登记信息使用限制】

有关国家机关按照本章规定获取的不动产登记

资料，应当严格遵守法律法规的规定和相关约定，不得泄露或者用于其他目的。未经不动产登记机构同意，不得对外提供查询或者出具查询结果证明，不得提供其他国家机关使用。

第六章 登记信息资料保护

第三十条【信息系统安全保护】

不动产登记机构应当会同相关国家机关加强不动产登记信息互通共享系统的安全保护，严格设立用户权限，对用户操作、查询内容进行日志管理，对查询工作人员加强信息安全教育培训，确保信息安全。

第三十一条【查询行为的要求】

查询人查阅、抄录和复制不动产登记资料的，不得将不动产登记资料带离指定场所，不得拆散、调换、抽取、撕毁、污损不动产登记资料，也不得损坏查询设备。

查询人有前款行为的，不动产登记机构有权禁止该查询人继续查询不动产登记资料，并可以拒绝为其出具查询结果证明。

第三十二条【不动产登记资料的保存期限】

不动产登记簿以及所有电子介质的不动产登记资料应当永久保存，不得销毁或者删除。

符合下列情形之一的纸质不动产登记原始资料可以销毁：

- （一）抵押权、地役权登记已经注销且自注销之日起满五年的；
- （二）查封登记、预告登记、异议登记已经注销且自注销之日起满两年的。

第三十三条【销毁的方法和清册】

符合销毁条件的不动产登记资料应当在不动产登记机构指定的场所销毁。

不动产登记资料应当建立纸质不动产登记资料销毁清册，详细记录被销毁的纸质不动产登记资料的名称、数量、时间、地点，负责销毁以及监督销毁的人员应当在清册上签名。

第七章 罚则

第三十四条【当事人的法律责任】

查询人违反本办法规定，有下列行为之一，给他人造成损失的，依法承担赔偿责任；构成违反治安管理行为的，依法给予治安管理处罚；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

(一) 采用提供虚假材料等欺骗手段申请查询、复制不动产登记资料的;

(二) 泄露不动产登记资料、登记信息的;

(三) 遗失、拆散、调换、抽取、污损、撕毁不动产登记资料的;

(四) 擅自将不动产登记资料带离查询场所、损坏查询设备的;

(五) 因扰乱查询、复制秩序导致不动产登记机构受损失的;

(六) 滥用查询结果证明的。

第三十五条【国家机关工作人员的法律责任】

不动产登记机构、有关国家机关以及其工作人员违反本办法规定，有下列行为之一，给他人造成损害的，应当依法承担赔偿责任；对有关责任人员依法给予处分；有关责任人员构成犯罪的，依法追究

刑事责任：

(一) 对符合查询、复制不动产登记资料条件的申请不予查询、复制，对不符合查询、复制不动产登记资料条件的申请予以查询、复制的；

(二) 擅自查询、复制不动产登记资料或者出具查询结果证明的；

(三) 泄露不动产登记资料、登记信息的；

(四) 利用不动产登记资料进行不正当活动的；

(五) 未履行对不动产登记资料的安全保护义务，导致不动产登记资料、登记信息毁损、灭失或者被他人篡改，造成严重后果的。

第八章 附则

第三十六条【实施日期】

本办法自 年 月 日起施行。



国土部 关于《不动产登记资料查询办法（征求意见稿）》的起草说明

一、立法必要性

不动产统一登记是党中央、国务院确定的重大改革事项。自2014年11月24日《不动产登记暂行条例》颁布以来，不动产登记各项配套制度逐步建立完善，各地不动产登记工作稳步推进。不动产登记资料查询是不动产登记机构的重要服务事项，查询量与日常登簿量基本持平。但是，查询的规定散见于相关法律法规规章中，尚未形成全面、系统的制度规范。为规范不动产登记资料查询行为，进一步发挥不动产登记的物权公示作用，保护权利人合法权益，有必要出台专门的部门规章予以规范。

二、工作过程

《不动产登记资料查询办法》（以下简称《办法》）是国土资源部2017年的重点立法项目。国土资源部在2015年研究起草《不动产登记暂行条例实施细则》的同时，就启动了《办法》的研究起草工作。2017年以来，国土资源部在前期研究成果基础上，总结实践经验，赴北京、江西、浙江、新疆等地开展实地调研，并多次召开专家研讨会，经反复研究修改，形成了目前的《办法》（征求意见稿）。

三、主要内容

《办法》共8章36条，包括总则、查询程序、权利人查询、利害关系人查询、国家机关查询与共享、登记信息资料保护、罚则、附则等内容。主要内容如下：

（一）合理设置章节结构

《办法》采用按照查询主体分类规范的方式设定章节框架结构。为便于查询人查找自身适用条款，依法准确方便地进行查询，在充分吸收现有法律法规规章规定的基础上，对各类查询人分别予以明确和细化（第四条）。《办法》第三、四、五章分别规定了权利人、利害关系人和国家机关的查询，明确不同类别的查询范围和权限。对于通用性规定，本着简洁、高效的原则在第二章查询程序中予以规范。

（二）明确以权利人身份信息进行查询的条件

为了充分发挥不动产登记资料的作用，《办法》从实际出发，明确了两类主体可以权利人身份信息等进行查询。一是权利人自身可以要求不动产登记机构以自己的姓名或者名称、身份证号码或者组织机构代码等特定主体身份信息作为检索方式，查询该登记在自己名下的不动产权利信息（第十四条）。二是有关国家机关可以要求不动产登记机构以不动产权利人身份信息作为检索方式进行查询（第二十八条）。

（三）明确利害关系人的查询范围

《办法》对利害关系人进行了区分和细化，以满足不同主体的查询需求。一是规定符合交易、诉讼、仲裁、继承、受遗赠等条件，能够提供相关证明材料的利害关系人，可以查询不动产登记结果（第十七条、第十八条）。二是明确对可能发生交易、诉讼、继承、抵押、租赁等需要查询，但无法提供利害关系证明材料的利害关系人，可以查询不动产的自然状况、是否存在共有情形以及其他登记等情形（第十九条）。三是规定了律师受利害关系人委托查询不动产登记资料的方式和范围（第二十条、第二十一条）。

（四）明确国家机关的查询与共享机制

《办法》明确规定了有关国家机关既可以通过建立信息互通共享的方式获取不动产登记信息，也可以根据法律法规的规定现场查询不动产登记资料。同时，区分审批交易机关和相关信息共享部门，规定前者通过不动产登记信息管理基础平台实现信息互通共享，后者通过定期汇总推送、提供信息查询接口等方式实现信息互通共享（第二十五条）。

（五）建立严格的登记信息资料安全保护机制

《办法》明确要求不动产登记机构应当加强信息安全保护工作，通过安全教育培训、设立用户权限、严加防护管理等多种方式，确保信息安全（第三十条）。同时在罚则中明确了各类主体包括查询人、不动产登记机构、有关国家机关及其工作人员等违法泄露不动产登记信息的法律责任（第三十四条、第三十五条）。



住建部 央行银监会 联合部署规范购房融资和加强反洗钱工作

为贯彻落实党中央、国务院关于房地产工作的决策部署，坚持“房子是用来住的，不是用来炒的”定位，促进房地产市场平稳健康发展，住房城乡建设部会同人民银行、银监会联合部署规范购房融资行为，加强房地产领域反洗钱工作。

一是严禁房地产开发企业、房地产中介机构违规提供购房首付融资，严禁互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供“首付贷”等购房融资产品或服务，严禁房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司违规提供房地产场外配资，严禁个人综合消费贷款等资金挪用于购房。

二是要求各地对房地产开发企业、房地产中介机构、互联网金融从业机构、小额贷款公司等违规提供购房融资的行为，加大查处力度。在依法依规查处的时候，要将违规的房地产开发企业、房地产中介机构列入严重违法失信企业名单；要将违规的互联网金融从业机构列入互联网金融风险专项整治重点对象；将互联网金融从业机构、小额贷款公司等机构违规提供融资行为依法录入征信系统。

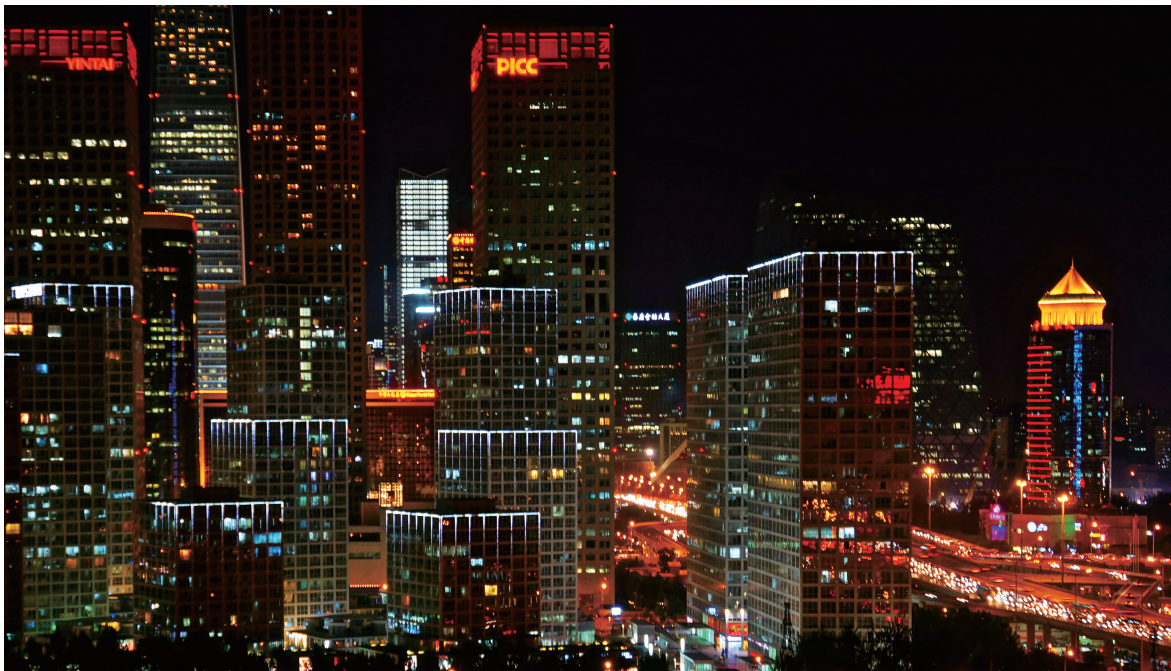
三是要求银行业金融机构加大对首付资金来源和借款人收入真实性的审核力度，严格对个人住房贷款和个人综合消费贷款实行分类管理，强化

对个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的额度和资金流向管理，严格按照合同约定监控贷款用途，严禁挪用资金购房。银行业监督管理部门各级派出机构要加大对银行业金融机构个人住房贷款、个人综合消费贷款、经营性贷款、信用卡透支等业务的监督和检查力度，依法依规严肃处理各类违规行为。

四是要求各地房产管理部门、地方金融监管部门会同人民银行、银监会各派出机构建立联动工作机制，加强信息互通和部门间协作。

各地房产管理部门要向相关银行业金融机构提供新建商品房、二手房网签备案合同及住房套数等信息的实时查询服务，银行业金融机构在办理个人住房贷款业务时，要以在房产管理部门备案的网签合同和住房套数查询结果作为审核依据，并以网签备案合同价款和房屋评估价的最低值作为计算基数确定贷款额度，有效防范交易欺诈、骗取贷款等行为。

五是要求房地产开发企业、房地产中介机构依法履行反洗钱义务，开展客户身份识别，妥善保存客户身份资料和交易记录，规范购房款交付方式，报告可疑交易。



《北京城市总体规划（2016年—2035年）》全文连载之一

序言

2014年2月和2017年2月，习近平总书记两次视察北京并发表重要讲话，为新时期首都发展指明了方向。为深入贯彻落实习近平总书记视察北京重要讲话精神，紧紧扣住迈向“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴的时代使命，围绕“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”这一重大问题，谋划首都未来可持续发展的新蓝图，北京市编制了新版城市总体规划。

本次城市总体规划编制工作坚持一切从实际出发，贯通历史现状未来，统筹人口资源环境，让历史文化和自然生态永续利用，同现代化建设交相辉映。坚持抓住疏解非首都功能这个“牛鼻子”，紧密对接京津冀协同发展战略，着眼于更广阔的空间来谋划首都的未来。坚持以资源环境承载能力为刚性约束条件，确定人口总量上限、生态控制线、城市开发边界，实现由扩张性规划转向优化空间结构的规划。坚持问题导向，积极回应人民群众关切，努力提升城市可持续发展水平。坚持城乡统筹、均衡发展、多规合一，实现一张蓝图绘到底。坚持开门编制规划，汇聚各方智慧，努力提高规划编制的科学性和有效性，切实维护规划的严肃性和权威性。

总则

第1条 指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神，深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略特别是两次视察北京重要讲话精神，紧紧围绕统筹推进“五位一体”总体布局和协调推进“四个全面”战略布局，坚持以人民为中心的发展思想，牢固树立创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念，牢牢把握首都城市战略定位，大力实施以疏解北京非首都功能为重点的京津冀协同发展战略，转变城市发展方式，完善城市治理体系，有效治理“大城市病”，不断提升城市发展质量、人居环境质量、人民生活品质、城市竞争力，实现城市可持续发展，率先全面建成小康社会，建设国际一流的和谐宜居之都，谱写中华民族伟大复兴中国梦的北京篇章。

第2条 主要规划依据

- 1.《中华人民共和国城乡规划法》
- 2.《中华人民共和国土地管理法》
- 3.《中华人民共和国环境保护法》
- 4.《中共中央、国务院关于加强城市规划建设管理工作的若干意见》

5.《国务院关于深入推进新型城镇化的若干意见》

6.《京津冀协同发展规划纲要》

7.《全国国土规划纲要（2016—2030年）》

8.《全国主体功能区规划》

9.《国家新型城镇化规划（2014—2020年）》

10.《北京市城乡规划条例》

11.《北京城市总体规划（2004年—2020年）》

12.《北京市土地利用总体规划（2006—2020年）》

13.《中共北京市委、北京市人民政府关于全面深化改革提升城市规划建设管理水平的意见》

第3条 规划范围

本次规划确定的规划区范围为北京市行政辖区，总面积为16410平方公里。

第4条 规划期限

本次规划期限为2016年至2035年，明确到2035年的城市发展基本框架。近期到2020年，远景展望到2050年。

第一章 落实首都城市战略定位，明确发展目标、规模和空间布局

建设一个什么样的首都？站在新的历史起点上，就是要建设好伟大社会主义祖国的首都、迈向中华民族伟大复兴的大国首都、国际一流的和谐宜居之都。本次城市总体规划深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略，坚持以习近平总书记两次视察北京重要讲话精神为根本遵循，立足首都城市战略定位，着眼于新的历史时期首都发展的新要求、新期待，总结新中国成立以来北京城市发展的成功经验，明确发展目标和城市规模，科学规划城市空间布局，提出了各项规划要求。要实现这些战略目标要求，必须解放思想、开阔思路、求真务实、攻坚克难，做好各项工作，通过长期不懈的努力，建设首善之区并不断取得新的成绩，努力开创首都发展更加美好的明天！

第一节 战略定位

第5条 北京城市战略定位是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心

北京的一切工作必须坚持全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的城市战略定位，履行为中央党政军领导机关工作服务，为国家国际交往服务，为科技和教育发展服务，为改善人

民群众生活服务的基本职责。落实城市战略定位，必须有所为有所不为，着力提升首都功能，有效疏解非首都功能，做到服务保障能力同城市战略定位相适应，人口资源环境同城市战略定位相协调，城市布局同城市战略定位相一致。

第6条 政治中心

政治中心建设要为中央党政军领导机关提供优质服务，全力维护首都政治安全，保障国家政务活动安全、高效、有序运行。严格规划高度管控，治理安全隐患，以更大范围的空间布局支撑国家政务活动。

第7条 文化中心

文化中心建设要充分利用北京文脉底蕴深厚和文化资源集聚的优势，发挥首都凝聚荟萃、辐射带动、创新引领、传播交流和服务保障功能，把北京建设成为社会主义物质文明与精神文明协调发展，传统文化与现代文明交相辉映，历史文脉与时尚创意相得益彰，具有高度包容性和亲和力，充满人文关怀、人文风采和文化魅力的中国特色社会主义先进文化之都。

实施中华优秀传统文化传承发展工程，更加精心保护好北京文化遗产这张中华文明的金名片，构建涵盖老城、中心城区、市域和京津冀的历史文化名城保护体系。建设一批世界一流大学和一流学科，培育世界一流文化团体，培养世界一流人才，提升文化软实力和国际影响力。完善公共文化服务设施网络和服务体系，提高市民文明素质和城市文明程度，营造和谐优美的城市环境和向上向善、诚信互助的社会风尚。激发全社会文化创新创造活力，建设具有首都特色的文化创意产业体系，打造具有核心竞争力的知名文化品牌。

第8条 国际交往中心

国际交往中心建设要着眼承担重大外交外事活动的重要舞台，服务国家开放大局，持续优化为国际交往服务的软硬件环境，不断拓展对外开放的广度和深度，积极培育国际合作竞争新优势，发挥向世界展示我国改革开放和现代化建设成就的首要窗口作用，努力打造国际交往活跃、国际化服务完善、国际影响力凸显的重大国际活动聚集之都。

优化9类国际交往功能的空间布局，规划建设好重大外交外事活动区、国际会议会展区、国际体育文化交流区、国际交通枢纽、外国驻华使馆区、国际商务金融功能区、国际科技文化交流区、国际

旅游区、国际组织集聚区等。

第 9 条 科技创新中心

科技创新中心建设要充分发挥丰富的科技资源优势，不断提高自主创新能力，在基础研究和战略高技术领域抢占全球科技制高点，加快建设具有全球影响力的全国科技创新中心，努力打造世界高端企业总部聚集之都、世界高端人才聚集之都。

坚持提升中关村国家自主创新示范区的创新引领辐射能力，规划建设好中关村科学城、怀柔科学城、未来科学城、创新型产业集群和“中国制造 2025”创新引领示范区，形成以三城一区为重点，辐射带动多园优化发展的科技创新中心空间格局，构筑北京发展新高地，推进更具活力的世界级创新型城市建设，使北京成为全球科技创新引领者、高端经济增长极、创新人才首选地。

第二节 发展目标

第 10 条 建设国际一流的和谐宜居之都

与迈向“两个一百年”奋斗目标和中华民族伟大复兴中国梦的历史进程相适应，建设国际一流的和谐宜居之都，是北京坚持新发展理念的必然要求，是落实“四个中心”城市战略定位、履行“四个服务”基本职责的有力支撑，是全市人民的共同愿望。立足北京实际，突出中国特色，按照国际一流标准，坚持以人民为中心的发展思想，把北京建设成为在政治、科技、文化、社会、生态等方面具有广泛和重要国际影响力的城市，建设成为人民幸福安康的美好家园。充分发挥首都辐射带动作用，推动京津冀协同发展，打造以首都为核心的世界级城市群。

第 11 条 2020 年发展目标

建设国际一流的和谐宜居之都取得重大进展，率先全面建成小康社会，疏解非首都功能取得明显成效，“大城市病”等突出问题得到缓解，首都功能明显增强，初步形成京津冀协同发展、互利共赢的新局面。

——中央政务、国际交往环境及配套服务水平得到全面提升。

——初步建成具有全球影响力的科技创新中心。

——全国文化中心地位进一步增强，市民素质和城市文明程度显著提高。

——人民生活水平和质量普遍提高，公共服务体系更加健全，基本公共服务均等化水平稳步提升。

——生态环境质量总体改善，生产方式和生活

方式的绿色低碳水平进一步提升。

第 12 条 2035 年发展目标

初步建成国际一流的和谐宜居之都，“大城市病”治理取得显著成效，首都功能更加优化，城市综合竞争力进入世界前列，京津冀世界级城市群的构架基本形成。

——成为拥有优质政务保障能力和国际交往环境的大国首都。

——成为全球创新网络的中坚力量和引领世界创新的新引擎。

——成为彰显文化自信与多元包容魅力的世界文化名城。

——成为生活更方便、更舒心、更美好的和谐宜居城市。

——成为天蓝、水清、森林环绕的生态城市。

第 13 条 2050 年发展目标

全面建成更高水平的国际一流的和谐宜居之都，成为富强民主文明和谐美丽的社会主义现代化强国首都、更加具有全球影响力的大国首都、超大城市可持续发展的典范，建成以首都为核心、生态环境良好、经济文化发达、社会和谐稳定的世界级城市群。

——成为具有广泛和重要国际影响力的全球中心城市。

——成为世界主要科学中心和科技创新高地。

——成为弘扬中华文明和引领时代潮流的世界文脉标志。

——成为富裕文明、安定和谐、充满活力的美丽家园。

——全面实现超大城市治理体系和治理能力现代化。

第三节 城市规模

坚持集约发展，框定总量、限定容量、盘活存量、做优增量、提高质量，以资源环境承载能力为硬约束，确定人口规模、用地规模和平原地区开发强度，切实减重、减负，实施人口规模、建设规模双控，倒逼发展方式转变、产业结构转型升级、城市功能优化调整，实现各项城市发展目标之间协调统一。

第 14 条 严格控制人口规模，优化人口分布

按照以水定人的要求，根据可供水资源量和人均水资源量，确定北京市常住人口规模到 2020 年控制在 2300 万人以内，2020 年以后长期稳定在这一水平。



1. 调整人口空间布局

通过疏解非首都功能，实现人随功能走、人随产业走。降低城六区人口规模，城六区常住人口在2014年基础上每年降低2—3个百分点，争取到2020年下降约15个百分点，控制在1085万人左右，到2035年控制在1085万人以内。城六区以外平原地区的人口规模有减有增、增减挂钩。山区保持人口规模基本稳定。

2. 优化人口结构

形成与首都城市战略定位、功能疏解提升相适应的人口结构。制定科学合理的公共服务政策，发挥公共服务导向对人口结构的调节作用。加快农村人口城镇化进程。积极应对人口老龄化问题。提升人口整体素质。采取综合措施，保持人口合理有序流动，提高城市发展活力。

3. 改善人口服务管理

构建面向城市实际服务人口的服务管理全覆盖体系，建立以居住证为载体的公共服务提供机制，扩大基本公共服务覆盖面，提高公共服务均等化水平。在常住人口2300万人控制规模的基础上，考虑城市实际服务人口的合理需求和安全保障。

4. 完善人口调控政策机制

健全分区域差异化的人口调控机制，实现城六区人口规模减量与其他区人口规模增量控制相衔接。加强全市落户政策统筹，建立更加规范的户籍管理体系，稳步实施常住人口积分落户制度。强化

规划、土地、财政、税收、价格等政策调控作用，加强以房管人、以业控人。强化主体责任，落实人口调控工作责任制。

5. 转变发展方式，大幅提高劳动生产率

到2020年全社会劳动生产率由现状19.6万元/人提高到约23万元/人。

第15条 实现城乡建设用地规模减量

坚守建设用地规模底线，严格落实土地用途管制制度。到2020年全市建设用地总规模（包括城乡建设用地、特殊用地、对外交通用地及部分水利设施用地）控制在3720平方公里以内，到2035年控制在3670平方公里左右。促进城乡建设用地减量提质和集约高效利用，到2020年城乡建设用地规模由现状2921平方公里减到2860平方公里左右，到2035年减到2760平方公里左右。

1. 建立以规划实施单元为基础、以政策集成为平台的增减挂钩实施机制，变单一项目平衡为区域平衡，全市城乡建设用地实施的平均拆占比为1:0.7—1:0.5。

2. 实施经营性建设用地供应与减量挂钩，全面实施先供先摊方式供地。合理确定经营性建设用地供应规模和结构，鼓励优先利用存量建设用地。

3. 重点实施集体建设用地减量，大力推进农村集体工矿用地整治，积极稳妥推进农村居民点整理。

4. 严厉打击违法建设行为，坚决遏制新增违法建设，实现违法建设零增长；通过腾退整治，实现

既有违法建设清零。建立拆除腾退后续管控利用机制，完善属地负责、部门联动的违法建设查处与考核问责机制。

第 16 条 降低平原地区开发强度

减少平原地区城乡建设用地规模，调整用地结构，合理保障区域交通市政基础设施、公共服务设施用地，拓展生态空间，到 2020 年平原地区开发强度由现状 46% 下降到 45% 以内，到 2035 年力争下降到 44%。

北京市平原地区面积约 6338 平方公里。降低平原地区开发强度，关键是减少总量、多减少增、优化结构。着力压缩一般城乡建设用地规模，适当增加重点服务保障建设用地规模，降低建设用地面积占平原地区面积的比例。加强分类指导，按照不同区域确定相应开发强度。

第四节 空间布局

第 17 条 构建“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构

为落实城市战略定位、疏解非首都功能、促进京津冀协同发展，充分考虑延续古都历史格局、治理“大城市病”的现实需要和面向未来的可持续发展，着眼打造以首都为核心的世界级城市群，完善城市体系，在北京市域范围内形成“一核一主一副、两轴多点一区”的城市空间结构，着力改变单中心集聚的发展模式，构建北京新的城市发展格局。

1. 一核：首都功能核心区

首都功能核心区总面积约 92.5 平方公里。

2. 一主：中心城区

中心城区即城六区，包括东城区、西城区、朝阳区、海淀区、丰台区、石景山区，总面积约 1378 平方公里。

3. 一副：北京城市副中心

北京城市副中心规划范围为原通州新城规划建设区，总面积约 155 平方公里。

4. 两轴：中轴线及其延长线、长安街及其延长线

中轴线及其延长线为传统中轴线及其南北向延伸，传统中轴线南起永定门，北至钟鼓楼，长约 7.8 公里，向北延伸至燕山山脉，向南延伸至北京新机场、永定河水系。

长安街及其延长线以天安门广场为中心东西向延伸，其中复兴门到建国门之间长约 7 公里，向西延伸至首钢地区、永定河水系、西山山脉，向东延

伸至北京城市副中心和北运河、潮白河水系。

5. 多点：5 个位于平原地区的新城

多点包括顺义、大兴、亦庄、昌平、房山新城，是承接中心城区适宜功能和人口疏解的重点地区，是推进京津冀协同发展的重要区域。

6. 一区：生态涵养区

生态涵养区包括门头沟区、平谷区、怀柔区、密云区、延庆区，以及昌平区和房山区的山区，是京津冀协同发展格局中西北部生态涵养区的重要组成部分，是北京的大氧吧，是保障首都可持续发展的关键区域。

第二章 有序疏解非首都功能，

优化提升首都功能

怎样建设首都？必须抓住京津冀协同发展战略契机，以疏解非首都功能为“牛鼻子”，统筹考虑疏解与整治、疏解与提升、疏解与承接、疏解与协同的关系，突出把握首都发展、减量集约、创新驱动、改善民生的要求，大力调整空间结构，明确核心区功能重组、中心城区疏解提升、北京城市副中心和河北雄安新区形成北京新的两翼、平原地区疏解承接、新城多点支撑、山区生态涵养的规划任务，从而优化提升首都功能，做到功能清晰、分工合理、主副结合，走出一条内涵集约发展的新路子，探索出人口经济密集地区优化开发的新模式，为实现首都长远可持续发展奠定坚实基础。

第一节 建设政务环境优良、文化魅力彰显

和人居环境一流的首都功能核心区

第 18 条 功能定位与发展目标

核心区是全国政治中心、文化中心和国际交往中心的核心承载区，是历史文化名城保护的重点地区，是展示国家首都形象的重要窗口地区。

充分体现城市战略定位，全力做好“四个服务”，维护安全稳定，保障中央党政军领导机关高效开展工作。保护古都风貌，传承历史文脉。有序疏解非首都功能，加强环境整治，优化提升首都功能。改善人居环境，补充完善城市基本服务功能，加强精细化管理，创建国际一流的和谐宜居之都的首善之区。

第 19 条 保障安全、优良的政务环境

1. 加强建筑高度控制

严格控制建筑高度，严格管控高层建筑审批，提升安全保障水平。

2. 为中央和国家机关优化布局提供条件

有序推动核心区内市级党政机关和市属行政事业单位疏解，并带动其他非首都功能疏解。结合功能重组与传统平房区保护更新，完善工作生活配套设施，提高中央党政军领导机关服务保障水平。

3. 加强综合整治，营造良好政务环境

完成重点片区疏解和环境整治，优化调整用地功能，提升景观质量，创造安全、整洁、有序的政务环境。

4. 腾退被占用重要文物，增加国事活动场所

推动被占用文物的腾退和功能疏解，结合历史经典建筑及园林绿地腾退、修缮和综合整治，为国事外交活动提供更多具有优美环境和文化品位的场所。

第 20 条 优化空间布局，推进功能重组

突出两轴政治、文化功能，加强老城整体保护，打造沿二环路的文化景观环线，推动二环路外多片地区优化发展，重塑首都独有的壮美空间秩序，再现世界古都城市规划建设的无比杰作。

1. 继承发展传统城市中轴线和长安街形成的两轴格局，优化完善政治中心、文化中心功能，展现大国首都形象和中华文化魅力。

2. 推动老城整体保护与复兴，建设承载中华优秀传统文化的代表地区

62.5平方公里的老城范围内，以各类重点文物、文化设施、重要历史场所为带动点，以街道、水系、绿地和文化探访路为纽带，以历史文化街区等成片资源为依托，打造文化魅力场所、文化精品线路、文化精华地区相结合的文化景观网络系统。严守整体保护要求，处理好保护与利用、物质与非物质文化遗产、传承与创新的关系，使老城成为保有古都风貌、弘扬传统文化、具有一流文明风尚的世界级文化典范地区。

3. 提高二环路沿线重点区域发展质量，建设文化景观环线

调整功能区结构，提升发展效益与城市服务水平。北京站、东直门、西直门、永定门等交通枢纽地区，调整功能定位，提高周边地区业态水平，加强地区环境治理，整顿交通秩序，建设环境优美、服务优质、秩序良好的城市门户。

加强沿线区域空间管控，严控建筑规模和高度，保持老城平缓开阔的空间形态。依托德胜门箭楼、古观象台、内城东南角楼、外城东南角楼、明城墙遗址等若干重要节点，开展二环路沿线环境综合整

治及景观提升，贯通步行和非机动车系统，完善绿地体系，建设城墙遗址公园环，形成展示历史人文遗迹和现代化首都风貌的文化景观环线。

4. 引导二环路以外 8 个片区存量资源优化利用

二环路以外的德胜门外、西直门外、复兴门外、广安门外、永定门外、广渠门外、东直门外和安定门外 8 个片区，有序疏解非首都功能，创造整洁、文明、有序的工作生活环境。严格管控疏解腾退空间，完善公共绿地、社区公共服务设施、交通市政基础设施、城市安全设施，提高宜居水平和服务能力。

第 21 条 有序疏解非首都功能

1. 疏解腾退区域性商品交易市场

关停、转移区域性批发类商品交易市场。对疏解腾退空间进行改造提升、业态转型和城市修补，补足为本地居民服务的菜市场、社区便民服务等设施。

2. 疏解大型医疗机构

严禁在核心区新设综合性医疗机构和增加床位数。引导鼓励大型医院在外围地区建设新院区，压缩核心区内门诊量与床位数。

3. 调整优化传统商业区

优化升级王府井、西单、前门传统商业区业态，不再新增商业功能。促进其向高品质、综合化发展，突出文化特征与地方特色。加强管理，改善环境，提高公共空间品质。

4. 推动传统平房区保护更新

按照整体保护、人口减量、密度降低的要求，推进历史文化街区、风貌协调区及其他成片传统平房区的保护和有机更新。建立内外联动机制，促进人口有序疏解，改善居民工作生活条件。

第 22 条 加强精细化管理，创建一流人居环境

1. 改善背街小巷等公共空间面貌，营造宜居环境

深化完善核心区网格化服务管理，提升公共空间管理水平。落实街巷长制，建立长效管理机制，整治提升背街小巷，建设“十无五好”文明街巷。提高环卫保洁标准，开展绿化美化建设，完善公共服务设施，规范环境秩序。让街巷胡同成为有绿荫处、有鸟鸣声、有老北京味的清静、舒适的公共空间。

2. 加强房屋管理，确保合理、合法、有序利用

加强公房管理，治理直管公房违规转租及群租、私搭乱建等问题，提升房屋利用质量与效率。开展

老旧小区综合整治和适老化改造，增加坡道、电梯等设施。

3. 提升生活性服务业品质，提高生活便利度

制定准入名单与机制，规范提升小型服务业，做好网点布局规划，打造规范化、品牌化、连锁化、便利化的社区商业服务网络。

4. 加强旅游治理，营造整洁、有序的游览环境

加强旅游路线引导，完善故宫等重点景区周边交通疏导方案，规范胡同游和旅游大巴停放管理。外迁现有旅游集散中心，引导游客通过公共交通进入。加强景点周边管理，统筹旅游配套服务设施建设。

5. 加强交通治理，改善出行环境

提高智能交通管理水平，实现包括胡同在内的停车管理全覆盖，提高现有停车设施利用效率，因地制宜开展停车场建设。打通未实施次干路和支路，综合整治道路空间，改善步行和自行车出行环境。

6. 完善基础设施，切实改善民生

采取低影响开发、雨污分流、截流和调蓄等综合措施改造老城排水系统，降低内涝风险，减少溢流污染。推广四合院厕所入院、入户。推进生活垃圾源头分类与再生资源回收有效衔接，实现垃圾分类全覆盖。全面推进架空线整治，实现主次干道架空线全部入地。

7. 制定政策法规，鼓励存量更新

针对四合院、工业遗产、近现代建筑等特色存量资源，制定完善相应政策法规，鼓励发展符合核心区功能定位、适应老城整体保护要求、高品质的特色文化产业。

第二节 推进中心城区功能疏解提升， 增强服务保障能力

第 23 条 功能定位与发展目标

中心城区是全国政治中心、文化中心、国际交往中心、科技创新中心的集中承载地区，是建设国际一流的和谐宜居之都的关键地区，是疏解非首都功能的主要地区。

以疏解非首都功能、治理“大城市病”为切入点，完善配套设施，保障和服务首都功能的优化提升。完善分散集团式空间布局，严格控制城市规模。推进城市修补和生态修复，提升城市品质和生态水平，增强人民群众获得感。

第 24 条 优化提升首都功能，增强城市综合竞争力和国际影响力

以两轴为统领，围绕核心区，在西北部地区、东北部地区、南部地区形成主体功能、混合用地的空间布局，保障和服务首都功能优化提升。

1. 西北部地区

主要指海淀区、石景山区。海淀区应建设成为具有全球影响力的全国科技创新中心核心区，服务保障中央政务功能的重要地区，历史文化遗产发展典范区，生态宜居和谐文明示范区，高水平新型城镇化发展路径的实践区。石景山区应建设成为国家级产业转型升级示范区，绿色低碳的首都西部综合服务区，山水文化融合的生态宜居示范区。西北部地区应充分发挥智力密集优势，加强高等学校、科研院所、产业功能区的资源整合，不断优化科技创新服务环境，提升科技创新和文化创意产业发展水平。

2. 东北部地区

主要指朝阳区东部、北部地区。应强化国际交往功能，建设成为国际一流的商务中心区、国际科技文化体育交流区、各类国际化社区的承载地。提升区域文化创新力和公共文化服务能力，塑造创新引领的首都文化窗口区。规范和完善多样化、国际化的城市服务功能，展现良好的对外开放形象。建成大尺度生态环境建设示范区、高水平城市化综合改革先行区。

3. 南部地区

主要指丰台区、朝阳区南部地区。丰台区应建设成为首都高品质生活服务供给的重要保障区，首都商务新区，科技创新和金融服务的融合发展区，高水平对外综合交通枢纽，历史文化和绿色生态引领的新型城镇化发展区。朝阳区南部应将传统工业区改造为文化创意与科技创新融合发展区。加强南部地区基础设施和环境建设投入，全面腾退、置换不符合城市战略定位的功能和产业，为首都生产生活提供高品质服务保障，促进南北均衡发展。

第 25 条 降低人口密度，严控建设总量，调整用地结构，严控建筑高度

1. 降低人口密度

到 2020 年中心城区集中建设区常住人口密度由现状 1.4 万人 / 平方公里下降到 1.2 万人 / 平方公里左右，到 2035 年控制在 1.2 万人 / 平方公里以内。

2. 严控建设总量

到 2020 年中心城区城乡建设用地由现状约 910 平方公里减到 860 平方公里左右，到 2035 年

减到 818 平方公里左右。中心城区规划总建筑规模动态零增长。

3. 调整用地结构

压缩中心城区产业用地，严格执行新增产业禁止和限制目录。适度增加居住及配套服务设施用地，优化居住与就业关系。增加绿地、公共服务设施和交通市政基础设施用地。

4. 严控建筑高度

加强建筑高度整体管控，严格控制超高层建筑（100 米以上）的高度和选址布局。加强中轴线及其延长线、长安街及其延长线的建筑高度管控，形成良好的城市空间秩序。加强山体周边、河道两侧建筑高度管控，创造舒适宜人的公共空间。

第 26 条 坚持疏解整治促提升，在疏解中实现更高水平发展

1. 疏解非首都功能与城市综合整治并举

把疏解非首都功能、城市综合整治与人口调控紧密挂钩。持续开展疏解整治促提升专项行动：拆除违法建设；疏解一般性制造企业；疏解区域性专业市场；疏解部分公共服务功能；占道经营、无证无照经营和开墙打洞整治；城乡结合部整治改造；中心城区老旧小区综合整治；中心城区重点区域整治提升；地下空间和群租房整治；棚户区改造、直管公房及商改住清理整治。

2. 疏解存量与严控增量结合

坚决退出一般性产业，严禁再发展高端制造业的生产加工环节，重点推进基础科学、战略前沿技术和高端服务业创新发展。

推进区域性物流基地和区域性专业市场疏解。严禁在三环路内新建和扩建物流仓储设施。严禁新建和扩建各类区域性批发市场，为市民提供保障的农副产品批发市场逐步实现经营方式转变和业态升级。

疏解部分普通高等学校本科教育、中等职业教育、以面向全国招生为主的一般性培训机构和具备条件的文化团体。严禁高等学校扩大占地规模，严控新增建筑规模，严控办学规模。鼓励支持五环路内现有综合性医疗机构向外迁建或疏解。

有序推动市级党政机关和市属行政事业单位整体或部分向北京城市副中心转移，带动中心城区其他相关功能和人口疏解。

3. 空间腾退与功能优化提升对接

疏解腾退空间优先用于保障中央政务功能，预

留重要国事活动空间，用于发展文化与科技创新功能，用于增加绿地和公共空间，用于补充公共服务设施、增加公共租赁住房、改善居民生活条件，用于完善交通市政基础设施，保障城市安全高效运行。

建立疏解腾退空间管理机制，分区分类加强管控。健全约束和激励政策机制，完善投融资、土地、财税等方面存量更新配套政策。

第 27 条 加强城市修补，坚持“留白增绿”，创造优良人居环境

健全公众参与和街区人居环境评估机制，针对城市薄弱地区和环节，开展“留白增绿”、补齐短板、改善环境、提升品质的城市修补工作。

1. 因地制宜，增加绿地游憩空间

通过腾退还绿、疏解建绿、见缝插绿等途径，增加公园绿地、小微绿地、活动广场，为人民群众提供更多游憩场所。

2. 补齐短板，提高民生保障和服务水平

动态评估街区规划实施情况，明确各街区需补充的公共服务设施，依托街区、社区搭建协作平台，制定修补方案，重点填补与人民群众紧密相关的基础教育、社区医疗、养老、文化、体育、商业等基层设施欠账。

3. 提高公共交通服务水平，改善交通出行环境继续加密规划功能区、交通枢纽等重点地区轨道交通线网，加强轨道交通车站地区功能、交通、环境一体化规划建设。打通“断头路”，加快规划道路实施，提高道路网密度，优先保障步行、自行车出行和公交出行空间。加强停车环境综合治理，分区分类有序补充居住区基本停车位。实施更严格的交通需求管控。

4. 逐步打开封闭小区和单位大院

新建住宅推广街区制，原则上不再建设封闭住宅小区。推动建设开放便捷、尺度适宜、配套完善、邻里和谐的生活街区。制定打开封闭住宅小区和单位大院的鼓励政策，疏通道路“毛细血管”，提升城市通透性和微循环能力。

第 28 条 开展生态修复，建设两道一网，提高生态空间品质

对绿地、水系、湿地等自然资源 and 生态空间开展生态环境评估，针对问题区域开展生态修复。重点规划建设绿道系统、通风廊道系统、蓝网系统。研究建立生态修复支持机制，不断提高生态空间品质。

1. 构建多功能、多层次的绿道系统

依托绿色空间、河湖水系、风景名胜、历史文化等自然和人文资源，构建层次鲜明、功能多样、内涵丰富、顺畅便捷的绿道系统。以市级绿道带动区级、社区绿道建设，形成市、区、社区三级绿道网络。到2020年中心城区建成市、区、社区三级绿道总长度由现状约311公里增加到约400公里，到2035年增加到约750公里。

2. 构建多级通风廊道系统

建设完善中心城区通风廊道系统，提升建成区整体空气流通性。到2035年形成5条宽度500米以上的一级通风廊道，多条宽度80米以上的二级通风廊道，远期形成通风廊道网络系统。划入通风廊道的区域严格控制建设规模，逐步打通阻碍廊道连通的关键节点。

3. 构建水城共生的蓝网系统

构建由水体、滨水绿化廊道、滨水空间共同组成的蓝网系统。通过改善流域生态环境，恢复历史水系，提高滨水空间品质，将蓝网建设成为服务市民生活、展现城市历史与现代魅力的亮丽风景线。到2020年中心城区景观水系岸线长度由现状约180公里增加到约300公里，到2035年增加到约500公里。

第三节 高水平规划建设北京城市副中心，示范带动非首都功能疏解

第29条 功能定位与发展目标

北京城市副中心为北京新两翼中的一翼。应当坚持世界眼光、国际标准、中国特色、高点定位，以创造历史、追求艺术的精神，以最先进的理念、最高的标准、最好的质量推进北京城市副中心规划建设，着力打造国际一流的和谐宜居之都示范区、新型城镇化示范区和京津冀区域协同发展示范区。

紧紧围绕对接中心城区功能和人口疏解，发挥对疏解非首都功能的示范带动作用，促进行政功能与其他城市功能有机结合，以行政办公、商务服务、文化旅游为主导功能，形成配套完善的城市综合功能。

北京城市副中心规划范围约155平方公里，外围控制区即通州全区约906平方公里，进而辐射带动廊坊北三县地区协同发展。

到2020年北京城市副中心常住人口规模调控目标为100万人左右；到2035年常住人口规模调控目标为130万人以内，就业人口规模调控目标为

60—80万人。通过有序推动市级党政机关和市属行政事业单位搬迁，带动中心城区其他相关功能和人口疏解，到2035年承接中心城区40—50万常住人口疏解。

到2020年北京城市副中心规划区主要基础设施建设框架基本形成，主要功能节点初具规模；到2035年初步建成国际一流的和谐宜居现代化城区。

第30条 构建“一带、一轴、多组团”的城市空间结构

遵循中华营城理念、北京建城传统、通州地域文脉，构建蓝绿交织、清新明亮、水城共融、多组团集约紧凑发展的生态城市布局，形成“一带、一轴、多组团”的空间结构。一带是以大运河为骨架，构建城市水绿空间格局，形成一条蓝绿交织的生态文明带，沿运河布置运河商务区、北京城市副中心交通枢纽地区、城市绿心3个功能节点。一轴是沿六环路形成创新发展轴，向外纵向联系北京东部地区和北京首都国际机场、北京新机场，对内串联宋庄文化创意产业集聚区、行政办公区、城市绿心、北京环球主题公园及度假区等4个功能节点。多组团是依托水网、绿网和路网形成12个民生共享组团，建设职住平衡、宜居宜业的城市社区。

第31条 突出水城共融、蓝绿交织、文化传承的城市特色

1. 建设水城共融的生态城市

顺应现状水系脉络，科学梳理、修复、利用流域水脉网络，建立区域外围分洪体系，形成上蓄、中疏、下排多级滞洪缓冲系统，涵养城市水源，将北运河、潮白河、温榆河等水系打造成景观带，亲水开敞空间15分钟步行可达。

2. 建设蓝绿交织的森林城市

构建大尺度绿色空间，促进城绿融合发展，形成“两带、一环、一心”的绿色空间结构。两带是位于北京城市副中心与中心城区、廊坊北三县地区东西两侧分别约一公里、三公里宽的生态绿带；一环是在北京城市副中心外围形成环城绿色休闲游憩环，长度约56公里；一心即城市绿心，约11.2平方公里，通过对原东方化工厂地区进行生态治理，建设公园绿地及若干公共文化设施，打造市民中心。规划建设33个公园。

3. 建设古今同辉的人文城市

深入挖掘、保护与传承以大运河为重点的历史文化资源，对路县故城（西汉）、通州古城（北齐）、

张家湾古镇（明嘉靖）进行整体保护和利用，改造和恢复玉带河约 7.5 公里古河道及古码头等历史遗迹。通过恢复历史文脉肌理，置入新的城市功能，古为今用，提升北京城市副中心文化创新活力。

第 32 条 坚持用最先进的理念和国际一流的水准规划建设管理北京城市副中心

1. 高标准规划建设交通市政基础设施体系

构建以北京城市副中心为交通枢纽门户的对外综合交通体系，打造不同层级轨道为主、多种交通方式协调共存的复合型交通走廊。以北京城市副中心站客运枢纽为节点组织城际交通和城市交通转换。建设以公共交通为主导的北京城市副中心内部综合交通体系。加强北京城市副中心与中心城区、北京城市副中心与各新城之间的快速便捷联系，建设七横三纵的轨道交通线网，建设五横两纵的高速公路、快速路网络。

2. 着力建设一批精品力作，提升城市魅力

加强主要功能区块、主要景观、主要建筑物的设计，汇聚国内国际智慧，提高剧院、音乐厅、图书馆、博物馆、体育中心等重要公共设施设计水平。统筹考虑城市整体风貌、文化遗产与保护，加强建筑设计系统引导，建设一批精品力作。

3. 坚持建管并举，努力使未来北京城市副中心成为没有“城市病”的城区

创新城市综合管理体制，推进城市管理综合执法。集成应用海绵城市、综合管廊、智慧城市等新技术新理念，实现城市功能良性发展和配套完善。建设空气清新、水清岸绿、生态环境友好的城区，高标准的公交都市，步行和自行车友好的城区，密度适宜、住有所居、职住平衡、宜居宜业的城区，建成环境整洁优美有序的全国文明城区。

第 33 条 实现北京城市副中心与廊坊北三县地区统筹发展

北京城市副中心承担着示范带动非首都功能疏解和推进区域协同发展的历史责任。北京城市副中心与廊坊北三县地区地域相接、互动性强，需要建立统筹协调机制，加强重点领域合作，做到统一规划、统一政策、统一管控，实现统筹融合发展。

共同划定生态控制线和城市开发边界，加强开发强度统一管控。形成一洲、两楔、多廊、多斑块的整体生态空间格局，依托潮白河、大运河流域建设大尺度生态绿洲。

发挥北京科技创新引领作用，支持廊坊北三县

地区产业转型升级，发展高新产业。促进跨区域交通基础设施

互联互通、市政基础设施共建共享。促进廊坊北三县地区公共服务配套，缩小区域差距。防止贴边大规模房地产开发。

第四节 以两轴为统领，完善城市空间和功能组织秩序

第 34 条 完善中轴线及其延长线

中轴线及其延长线以文化功能为主，是体现大国首都文化自信的代表地区。既要延续历史文脉，展示传统文化精髓，又要做好有机更新，体现现代文明魅力。

1. 中轴线既是历史轴线，也是发展轴线。注重保护与有机更新相衔接，完善传统轴线空间秩序，全面展示传统文化精髓。

2. 完善奥林匹克中心区国际交往、国家体育文化功能，依托奥林匹克森林公园、北部森林公园等增加生态空间。

3. 结合南苑地区改造推进功能优化和资源整

合。结合南海子公园、团河行宫建设南中轴森林公园。

第 35 条 完善长安街及其延长线

长安街及其延长线以国家行政、军事管理、文化、国际交往功能为主，体现庄严、沉稳、厚重、大气的形象气质。

1. 以天安门广场、中南海地区为重点，优化中央政务环境，高水平服务保障中央党政军领导机关工作和重大国事外交活动举办。

2. 以金融街、三里河、军事博物馆地区为重点，完善金融管理、国家行政和军事管理功能。

3. 以北京商务中心区、使馆区为重点，提升国际商务、文化、国际交往功能。

4. 加强延伸至北京城市副中心的景观大道建设，提升东部地区城市综合功能和环境品质。

5. 整合石景山—门头沟地区空间资源，为城市未来发展提供空间。

第五节 强化多点支撑，提升新城综合承接能力

第 36 条 功能定位

顺义、大兴、亦庄、昌平、房山的新城及地区，是首都面向区域协同发展的重要战略门户，也是承接中心城区适宜功能、服务保障首都功能的重点地

区。坚持集约高效发展，控制建设规模，提升城市发展水平和综合服务能力，建设高新技术和战略性新兴产业集聚区、城乡综合治理和新型城镇化发展示范区。

顺义：港城融合的国际航空中心核心区；创新引领的区域经济提升发展先行区；城乡协调的首都和谐宜居示范区。

大兴：面向京津冀的协同发展示范区；科技创新引领区；首都国际交往新门户；城乡发展深化改革先行区。

亦庄：具有全球影响力的创新型产业集群和科技服务中心；首都东南部区域创新发展协同区；战略性新兴产业基地及制造业转型升级示范区；宜居宜业绿色城区。

昌平：首都西北部重点生态保育及区域生态治理协作区；具有全球影响力的全国科技创新中心重要组成部分和国际一流的科教新区；特色历史文化旅游和生态休闲区；城乡综合治理和协调发展的先行示范区。

房山：首都西南部重点生态保育及区域生态治理协作区；京津冀区域京保石发展轴上的重要节点；科技金融创新转型发展示范区；历史文化和地质遗迹相融合的国际旅游休闲区。

第 37 条 发展目标与管控要求

1. 围绕首都功能，提高发展水平

加强与中心城区联动发展，积极承接发展与首都定位相适应的文化、科技、国际交往等功能，提升服务保障首都功能的能力，提高发展定位，高端培育增量，疏解和承接相结合，实现更高水平、更可持续发展。

发挥面向区域协同发展的前沿作用，充分发挥北京首都国际机场、北京新机场两大国际航空枢纽和城际轨道交通的优势，加强对外交通枢纽与城市功能整合，重点承接服务全国和区域的商务商贸、专科医疗、教育培训等功能。

2. 严格控制城市开发边界，增加绿色空间，改善环境品质

通过环境整治和腾退集中建设区外的低效集体建设用地，建设城镇组团间的连片绿色生态空间。调整农业结构，更加注重农业生态功能，提高都市型现代农业发展水平。加强平原地区农田林网、河湖湿地的生态恢复，构建滨河森林公园体系以及郊野公园环，为市民提供宜人的绿色休闲空间。

3. 提升城镇化水平，营造宜居宜业环境

应对承接中心城区人口和本地城镇化双重任务，着力推进人口、产业、居住、服务均衡发展。强化分工协作，发挥比较优势，做强新城核心产业功能区，做优新城公共服务中心及社区服务圈，满足多层次、多样化、城乡均等的公共服务需求，建设便利高效、宜业有活力、宜居有魅力的新城。

第六节 推进生态涵养区保护与绿色发展，建设北京的后花园

第 38 条 功能定位

生态涵养区是首都重要的生态屏障和水源保护地，也是城乡一体化发展的敏感区域，应将保障首都生态安全作为主要任务，坚持绿色发展，建设宜居宜业宜游的生态发展示范区、展现北京历史文化和美丽自然山水的典范区。

门头沟：首都西部重点生态保育及区域生态治理协作区；首都西部综合服务区；京西特色历史文化旅游休闲区。

平谷：首都东部重点生态保育及区域生态治理协作区；服务首都的综合性物流口岸；特色休闲及绿色经济创新发展示范区。

怀柔：首都北部重点生态保育及区域生态治理协作区；服务国家对外交往的生态发展示范区；绿色创新引领的高端科技文化发展区。

密云：首都最重要的水源保护地及区域生态治理协作区；国家生态文明先行示范区；特色文化旅游休闲及创新发展示范区。

延庆：首都西北部重要生态保育及区域生态治理协作区；生态文明示范区；国际文化体育旅游休闲名区；京西北科技创新特色发展区。

昌平和房山的山区，按照生态涵养区的总体要求，着力建设首都西北、西南部生态屏障，构建高品质的特色历史文化旅游和生态休闲区。

第 39 条 发展目标与管控要求

1. 坚守生态屏障，尽显绿水青山

坚持生态保育、生态建设和生态修复并重，加强水源保护区、自然保护区、风景名胜区、森林公园、野生动物栖息地、风沙防护区的保护，切实控制水土流失，强化小流域综合治理。建立国家公园体制，创新区域管理、资源保护、社区发展和资金投入模式，推动文化遗产和自然生态保护相互促进。积极推进区域生态协作，建设环首都森林湿地公园。

2. 培育内生活力，彰显生态价值

坚持生态环境保护与农民生活改善相协调、与山区乡镇生态化发展相促进，发挥自然山水优势和民俗文化特色，促进山区特色生态农业与旅游休闲服务融合发展。依托资源特色和发展基础，适度承接与绿色生态发展相适应的科技创新、国际交往、会议会展、文化服务、健康养老等部分功能，形成文化底蕴深厚、山水风貌协调、宜居宜业宜游的绿色发展示范区。

3. 落实生态补偿，缩小城乡差距

强化城乡发展与生态保护的共同责任，将多元化生态补偿机制作为促进山区可持续发展的重要保障，重点支持水资源保护、生态保育建设、污染治理、危村险村搬迁安置、基础设施和基本公共服务提升，切实改善乡村地区生产生活条件。

第七节 加强统筹协调， 实现城市整体功能优化

第 40 条 在市域范围内实现主副结合发展、内外联动发展、南北均衡发展、山区和平原地区互补发展

1. 主副结合发展

加强中心城区非首都功能和人口疏解与北京城市副中心承接的紧密对接、良性互动。加强北京城市副中心与顺义、平谷、大兴（亦庄）等东部各区联动发展，实现与廊坊北三县地区统筹发展，发挥北京城市副中心服务优化提升首都功能、

服务全市人民、进而辐射推进京津冀区域协同

发展的作用。

2. 内外联动发展

加强中心城区功能有序疏解与外围各区合理承接的衔接，提高新城宜居水平和吸引力，实现人随功能走、人随产业走，迁得出去、落得下来。对具有共同产业基础和发展方向的邻近地区，加强要素整合和优势互动，促进区域一体化发展。

3. 南北均衡发展

着力改善南北发展不均衡的局面，以北京新机场建设为契机，改善南部地区交通市政基础设施条件。以永定河、凉水河为重点加强河道治理，改善南部地区生态环境。加强公共服务设施建设，缩小教育、医疗服务水平差距。以北京经济技术开发区、北京新机场临空经济区、丽泽金融商务区、南苑—大红门地区、北京中关村南部（房山）科技创新城、中关村朝阳园（垡头地区）等重点功能区建设为依托，带动优质要素在南部地区集聚。

4. 山区和平原地区互补发展

积极推进区域生态协作，加强山区整体生态保育和废弃矿山治理、地质灾害隐患点防治等生态修复建设。制定配套政策机制，实现历史文化、生态景观和旅游资源跨区域统筹，提升生态涵养区综合发展效益。加强生态涵养区内邻近地区的功能整合、基础设施共享和生态共建。大力支持山区生态屏障建设，建立完善转移支付机制，创新建设用地指标合理转移和利益共享机制。



第三章 科学配置资源要素， 实现城市可持续发展

坚定不移疏解非首都功能，为提升首都功能、发展水平腾出空间，优化城市功能和空间结构布局。突出创新发展，依靠科技、金融、文化创意等服务业以及集成电路、新能源等高新技术产业和新兴产业来支撑。统筹把握生产、生活、生态空间的内在联系，增加生态、居住、生活服务用地，减少种植业、工业、办公用地，形成生活用地和办公用地的合理比例。综合考虑城市环境容量和综合承载能力，加强城市生产系统和生活系统循环链接，促进水与城市协调发展、职住平衡发展、地上地下协调发展，实现更有创新活力的经济发展，提供更平等均衡的公共服务，形成更健康安全的生态环境，提高可持续发展能力。

第一节 坚持生产空间集约高效， 构建高精尖经济结构

第 41 条 压缩生产空间规模

大力疏解不符合城市战略定位的产业，压缩工业、仓储等用地比重，腾退低效集体产业用地，提高产业用地利用效率。到 2020 年城乡产业用地占城乡建设用地比重由现状 27% 下降到 25% 以内；到 2035 年下降到 20% 以内，产业用地地均产值、单位地区生产总值水耗和能耗等指标达到国际先进水平。

第 42 条 高水平建设三城一区，打造北京经济发展新高地

1. 以三城一区为主平台，优化科技创新布局

聚焦中关村科学城，突破怀柔科学城，搞活未来科学城，加强原始创新和重大技术创新，发挥对全球新技术、新经济、新业态的引领作用；以创新型产业集群和“中国制造 2025”创新引领示范区为平台，促进科技创新成果转化。建立健全科技创新成果转化引导和激励机制，辐射带动京津冀产业梯度转移和转型升级。

中关村科学城：通过集聚全球高端创新要素，提升基础研究和战略前沿高技术研发能力，形成一批具有全球影响力的原创成果、国际标准、技术创新中心和创新型领军企业集群，建设原始创新策源地、自主创新主阵地。

怀柔科学城：围绕北京怀柔综合性国家科学中心、以中国科学院大学等为依托的高端人才培养中心、科技成果转化应用中心三大功能板块，集中建

设一批国家重大科技基础设施，打造一批先进交叉研发平台，凝聚世界一流领军人才和高水平研发团队，做出世界一流创新成果，引领新兴产业发展，提升我国在基础前沿领域的源头创新能力和科技综合竞争力，建成与国家战略需要相匹配的世界级原始创新承载区。

未来科学城：着重集聚一批高水平企业研发中心，集成中央企业京科技资源，重点建设能源、材料等领域重大共性技术研发创新平台，打造大型企业技术创新集聚区，建成全球领先的技术创新高地、协同创新先行区、创新创业示范城。

创新型产业集群和“中国制造 2025”创新引领示范区：围绕技术创新，以大工程大项目为牵引，实现三大科学城科技创新成果产业化，建设具有全球影响力的创新型产业集群，重点发展节能环保、集成电路、新能源等高精尖产业，着力打造以亦庄、顺义为重点的首都创新驱动发展前沿阵地。

2. 发挥中关村国家自主创新示范区主要载体作用

强化中关村战略性新兴产业策源地地位，提升制度创新和科技创新引领功能，建设国家科技金融创新中心。加强一区十六园统筹协同，促进各分园高端化、特色化、差异化发展。延伸创新链、产业链和园区链，引领构建京津冀协同创新共同体。支持科技创新成果向全国转移和辐射，推广形成可复制可借鉴的创新发展模式和政策体系。围绕“一带一路”建设实施科技创新行动，加快国际高端创新资源汇聚流动，使其成为全球创新网络的重要枢纽。

3. 形成央地协同、校企结合、军民融合、全球合作的科技创新发展格局

优化中央科技资源在京布局，形成北京市与中央在京科教单位高效合作、协同创新的良好格局。鼓励高等学校、科研院所和企业共建基础研究团队，开展产学研合作。建设具有国际影响力的现代新型智库体系。建立军民融合创新体系。面向全球引进世界级顶尖人才和团队在京发展，鼓励国内企业布局建立国际化创新网络，使北京成为全球科技创新引领者和创新网络重要节点。

4. 优化创新环境，服务科技人才充分发挥中关村国家自主创新示范区改革试验田的作用，形成充满活力的科技管理和运行机制，加强三城一区科技要素流动和紧密对接。完善配套政策，为科技人才

工作、生活和科技活动提供优质服务。构建完备的创新生态系统，打造一批有多元文化、创新事业、宜居生活、服务保障的特色区域，为国际国内人才创新创业搭建良好的承载平台。在望京地区、中关村大街、未来科学城和首钢地区等区域打造若干国际人才社区。

第43条 突出高端引领，优化提升现代服务业

聚焦价值链高端环节，促进金融、科技、文化创意、信息、商务服务等现代服务业创新发展和高端发展，优化提升流通服务业，培育发展新业态。培育壮大与首都战略定位相匹配的总部经济，支持引导在京创新型总部企业发展。

1. 北京商务中心区、金融街、中关村西区 and 东区、奥林匹克中心区等发展较为成熟的功能区，优化发展环境，提升服务质量，提高国际竞争力。

北京商务中心区：是国际金融功能和现代服务业集聚地，首都现代化和国际化大都市风貌的集中展现区域。应构建产业协同发展体系，加强信息化基础设施建设，提供国际水准的公共服务。

金融街：集中了国家金融政策、货币政策的管

理部门和监管机构，集聚了大量金融机构总部，是国家金融管理中心。应促进金融街发展与历史文化名城保护、城市功能提升的有机结合，完善商务、生活、文化等配套服务设施，增强区域高端金融要素资源承载力。加强对金融街周边疏解腾退空间资源的有效配置，进一步优化聚集金融功能。

中关村西区 and 东区：中关村西区是科技金融、智能硬件、知识产权服务业等高精尖产业重要集聚区，应建设成为科技金融机构集聚中心，形成科技金融创新体系；中关村东区应统筹利用中国科学院空间和创新资源，建成高端创新要素集聚区和知识创新引领区。

奥林匹克中心区：是集体育、文化、会议会展、旅游、科技、商务于一体的现代体育文化中心区。应突出国际交往、体育休闲、文化交流等功能，提高国家会议中心服务接待能力，提升中国（北京）国际服务贸易交易会等品牌活动的影响力，促进多元业态融合发展。

2. 北京城市副中心运河商务区和文化旅游区、新首钢高端产业综合服务区、丽泽金融商务区、南



苑一大红门地区等有发展潜力的功能区，应着眼于未来发展，预留空间资源，为现代服务业发展提供新的承载空间。

北京城市副中心运河商务区和文化旅游区：运河商务区是承载中心城区商务功能疏解的重要载体，建成以金融创新、互联网产业、高端服务为重点的综合功能片区，集中承载服务京津冀协同发展的金融功能；文化旅游区以北京环球主题公园及度假区为主，重点发展文化创意、旅游服务、会展等产业。

新首钢高端产业综合服务区：是传统工业绿色转型升级示范区、京西高端产业创新高地、后工业文化体育创意基地。加强工业遗存保护利用，重点建设首钢老工业区北区，打造国家体育产业示范区，推动首钢北京园区与曹妃甸园区联动发展。

丽泽金融商务区：是新兴金融产业集聚区、首都金融改革试验区。重点发展互联网金融、数字金融、金融信息、金融中介、金融文化等新兴业态，主动承接金融街、北京商务中心区配套辐射。完善区域配套，加强智慧型精细化管理。

南苑一大红门地区：是带动南部地区发展的增长极。利用南苑机场搬迁以及南苑地区升级改造、大红门地区功能疏解，带动周边地区城市化和环境提升，建设成为融行政办公、科技文化、商务金融等功能于一体的多元化城市综合区。

3. 推动建设北京首都国际机场临空经济区和北京新机场临空经济区，合理确定建设规模，建成具有国际一流基础设施和公共服务，资金、人才、技术、信息等高端要素集聚，现代产业体系成熟，人与自然环境和谐的国家级临空经济示范引领区。

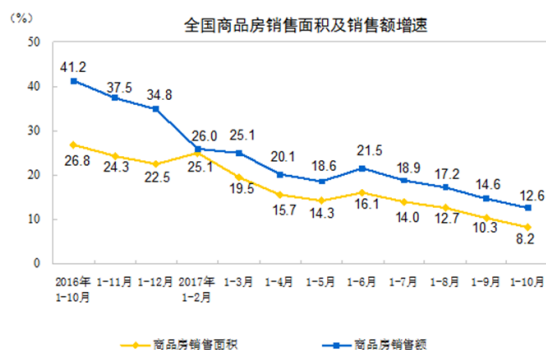
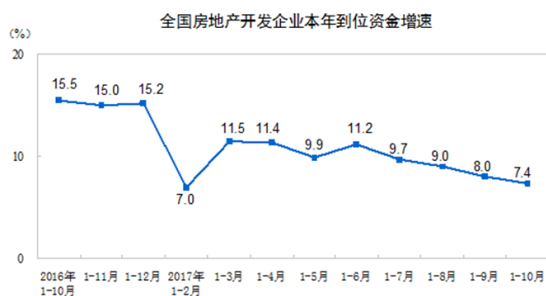
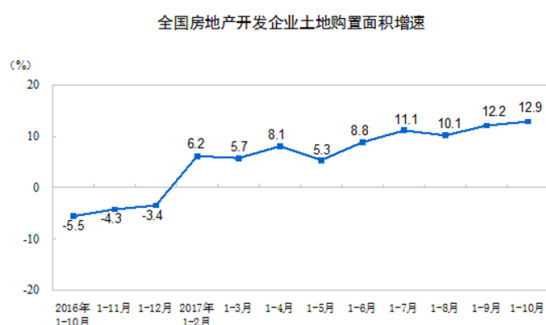
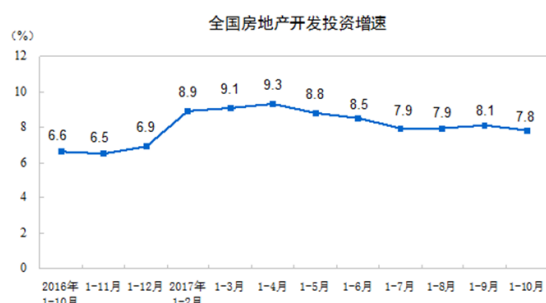
北京首都国际机场临空经济区：完善北京首都国际机场功能，建设世界级航空枢纽，促进区域功能融合创新、港区一体发展。充分发挥天竺综合保税区政策优势，形成以航空服务、通用航空为基础，以国际会展、跨境电商、文化贸易、产业金融等高端服务业为支撑的产业集群。

北京新机场临空经济区：有序发展科技研发、跨境电子商务、金融服务等高端服务业，打造以航空物流、科技创新、服务保障三大功能为主的国际化、高端化、服务化临空经济区。



国家统计局

2017年10月全国房地产开发和销售情况



10月份，房地产开发景气指数（简称“国房景气指数”）为101.49，比9月份提高0.04点。

2017年1-10月份全国房地产开发和销售情况

指标	绝对量	同比增 (%)
房地产开发投资 (亿元)	90544	7.8
其中: 住宅	61871	9.9
办公楼	5583	5.2
商业营业用房	13088	1.1
房屋施工面积 (万平方米)	752334	2.9
其中: 住宅	515387	2.8
办公楼	34913	2.6
商业营业用房	102835	1.5
房屋新开工面积 (万平方米)	145127	5.6
其中: 住宅	104125	9.6
办公楼	4943	-9.1
商业营业用房	17016	-8.8
土地购置面积 (万平方米)	65612	0.6
土地成交价款 (亿元)	46559	-2.7
房屋竣工面积 (万平方米)	2664	36.5
其中: 住宅	8406	7.2
办公楼	19048	12.9
商业营业用房	9695	43.3
商品房销售面积 (万平方米)	130254	8.2
其中: 住宅	112244	5.6
办公楼	3634	28.2
商业营业用房	9301	21.4
商品房销售额 (亿元)	102990	12.6
其中: 住宅	85532	9.6
办公楼	4963	20.2
商业营业用房	9715	27.9
商品房待售面积 (万平方米)	60258	-13.3
其中: 住宅	31484	-23.3
办公楼	3554	5.2
商业营业用房	15417	-1.0
房地产开发企业到位资金 (亿元)	125941	7.4
其中: 国内贷款	20798	20.2
利用外资	125	1.6
自筹资金	41086	0.8
其他资金	63932	8.2
其中: 定金及预收款	38632	14.8
个人按揭贷款	19586	-1.0

市统计局

2017 年 10 月我市房地产市场运行情况

一、房地产开发投资完成情况

1-10 月，全市完成房地产开发投资 2259.9 亿元，同比下降 8.4%，占全社会固定资产投资的 32%。其中，住宅投资完成 1357.3 亿元，同比下降 14.9%；写字楼投资完成 591 亿元，增长 5.6%；商业、非公益用房及其他投资完成 724.7 亿元，下降 6.1%。

二、房地产市场供给情况

1-10 月，全市商品房施工面积为 11839.2 万平方米，同比下降 6.9%。其中，住宅施工面积为 5106.3 万平方米，下降 11.9%；写字楼为 2341 万平方米，下降 3%；商业、非公益用房及其他为 4391.9 万平方米，下降 2.6%。

1-10 月，全市商品房新开工面积为 1769.6 万平方米，同比下降 26.3%。其中，住宅新开工面积为 843.5 万平方米，下降 16.8%；写字楼为 284.6 万平方米，下降 29.7%；商业、非公益用房及其他为 641.5 万平方米，下降 34.7%。

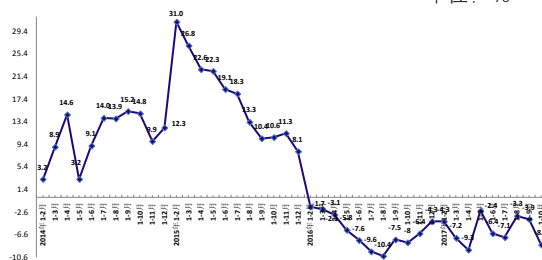
全市商品房竣工面积为 749.8 万平方米，同比下降 42.7%。其中，住宅竣工面积为 319.2 万平方米，下降 55.3%；写字楼为 182 万平方米，下降 16.9%；商业、非公益用房及其他为 248.6 万平方米，下降 33.8%。

三、房地产市场销售情况

1-10 月，全市商品房销售面积为 607.3 万平方米，同比下降 51.4%。其中，住宅销售面积为 402.8 万平方米，下降 44.4%；写字楼为 86.6 万平方米，下降 74.7%；商业、非公益用房及其他为 117.9 万平方米，下降 35.3%。

图 全市商品房销售面积同比增速

单位：%



四、保障性住房建设情况

截至 10 月底，全市保障性住房施工面积为 3905.6 万平方米，同比增长 2.8%；占新建商品房施工面积的 33%，同比提高 3.1 个百分点。保障性住房销售面积 138 万平方米，增长 5.3%；占新房销售的 22.7%，同比提高 12.2 个百分点。

五、房地产开发企业项目资金到位情况

1-10 月，全市房地产开发企业项目到位资金为 5147.4 亿元，同比下降 18.5%。其中，国内贷款为 1328.6 亿元，下降 19.1%；自筹资金为 1265.4 亿元，下降 21%；定金及预收款为 1788.1 亿元，下降 8.6%。



国家统计局 发布 2017 年 10 月全国 70 大中城市房价变化情况

10 月一线城市新房价格环比下降

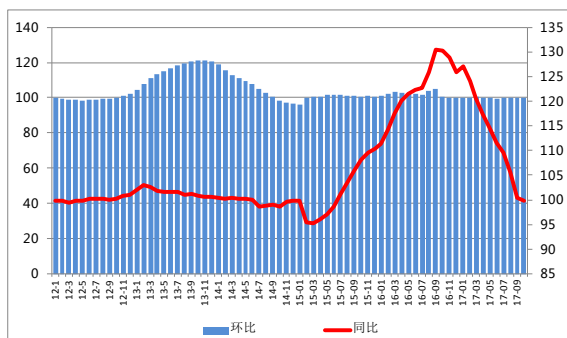
一线城市	环比	同比	定基(2015)
北京	99.8	99.8	134.9
上海	100.3	99.7	145.4
广州	99.8	107.7	138.4
深圳	99.9	96.7	146.2

10 月份,随着“因城施策”房地产市场调控政策不断深入,70 个大中城市中 15 个热点城市房地产市场总体平稳。从环比看,9 个城市新建商品住宅价格下降,降幅在 0.1 至 0.3 个百分点之间;天津、上海和成都分别上涨 0.1%、0.3% 和 0.7%。从同比看,13 个城市涨幅继续回落,回落幅度在 0.1 至 3.7 个百分点之间。

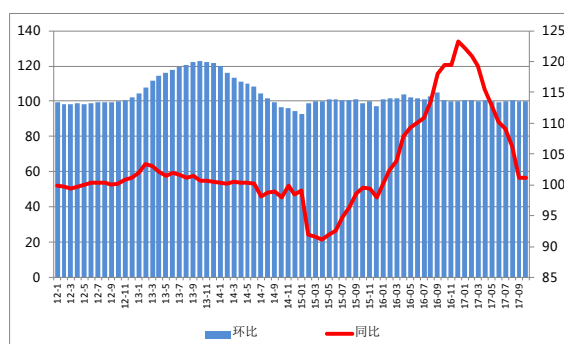
70 个大中城市中一线城市新房价格环比下降。初步测算,10 月份,一线城市新建商品住宅环比下降 0.1%。二线城市新建商品住宅价格环比上涨 0.3%,涨幅比上月扩大 0.1 个百分点;三线城市新建商品住宅价格环比上涨 0.3%,涨幅比上月扩大 0.1 个百分点。

70 个大中城市中一二三线城市房价同比涨幅继续回落。据测算,一线城市新建商品住宅同比涨幅连续 13 个月回落,10 月份比 9 月份回落 0.5 个百分点。二线城市新建商品住宅价格同比涨幅连续 11 个月回落,10 月份比 9 月份回落 1.0 个百分点;三线城市新建商品住宅同比涨幅连续 3 个月回落,10 月份比 9 月份回落 0.7 个百分点。

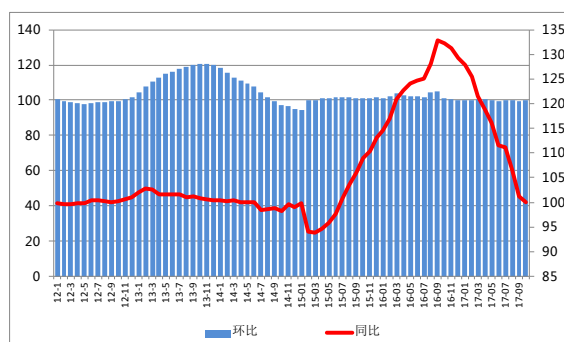
10 月北京新房价格环比持平



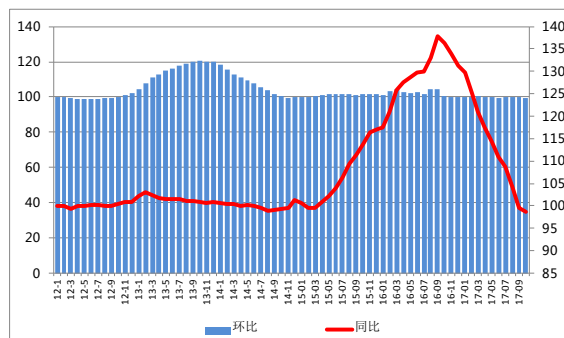
10 月北京新房 90 平米以下



10 月北京新房 90-144 平米



10 月北京新房 144 平米以上



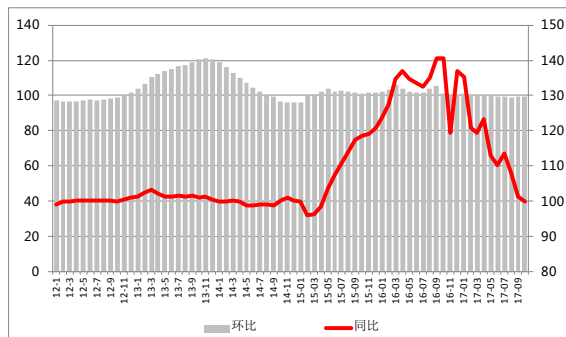
10月一线城市二手住宅价格环比持平

一线城市	环比	同比	定基(2015)
北京	99.5	99.8	149.5
上海	100.3	99.9	141.9
广州	99.7	112.5	147.1
深圳	100.4	100.1	143.3

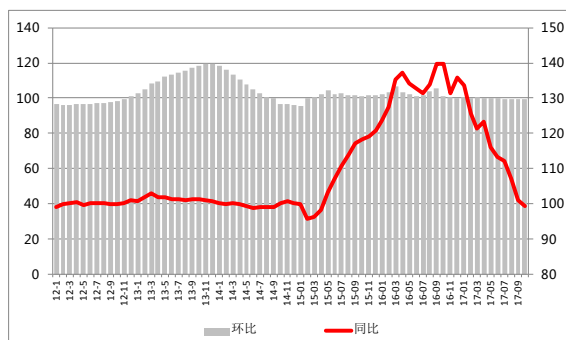
10月份，全国70个大中城市二手住宅价格环比上涨城市有47个，与上月减少2个；持平的城市有3个，比上月少5个；下降的城市20个，比上月多7个。二手住宅价格环比上涨的47个城市中，涨幅在1%以上的城市没有，与上月一样。最高涨幅为1%，最低为下降0.5%。

10月份，从同比看，一线城市二手住宅价格同比涨幅连续13个月回落，10月份比9月份回落0.7个百分点。二线城市二手住宅价格同比涨幅连续9个月回落，10月份比9月份回落0.7个百分点。三线城市二手住宅价格同比涨幅连续3个月回落，10月份比9月份回落0.3个百分点。70个大中城市中，二手住宅价格同比上涨的城市有64个，比上月少1个；下降的城市5个，与上月持平；同比价格变动中，最高涨幅为14.3%，最低为下降2%。

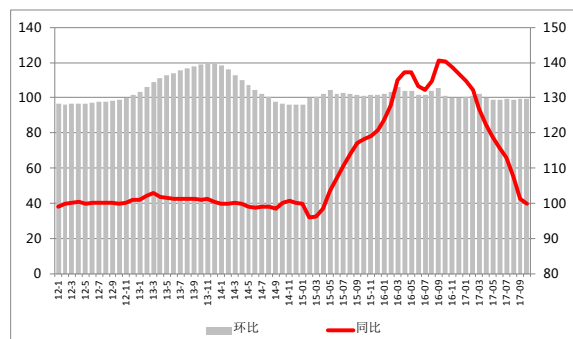
10月北京二手住宅90平米以下



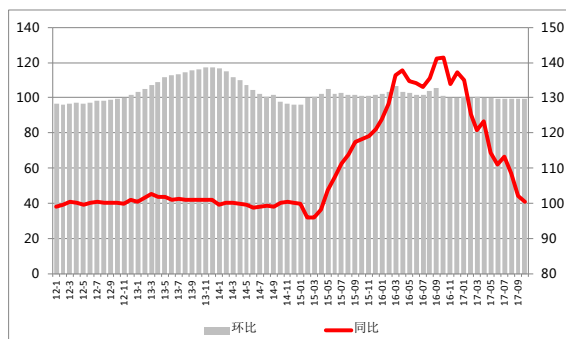
10月北京二手住宅90-144平米



10月北京二手住宅价格环比上涨0.1%



10月北京二手住宅144平米以上





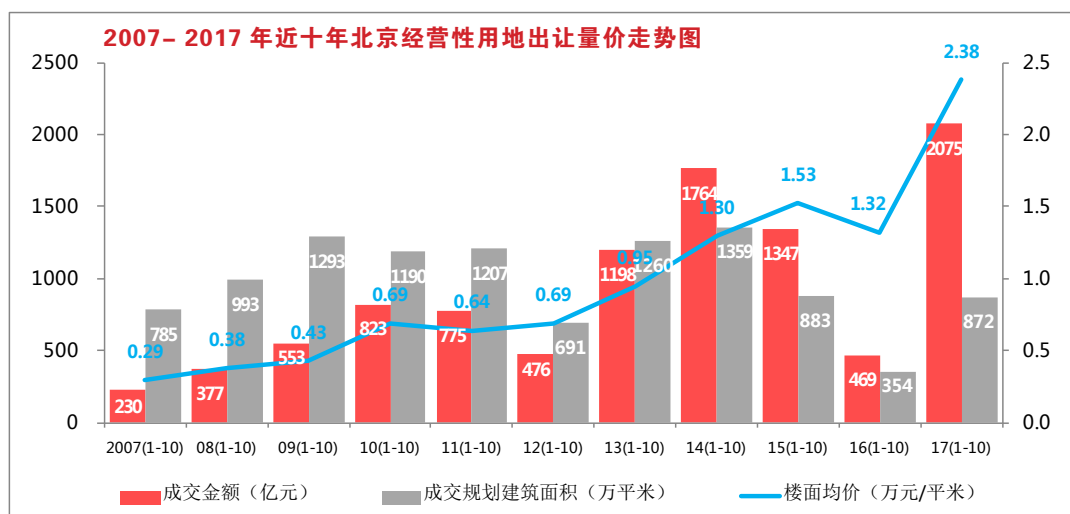
北京房协 解读 2017 年 1-10 月全市经营性用地市场

1-10 月北京经营性用地成交 2075 亿 楼面价 2.38 万 / 平米

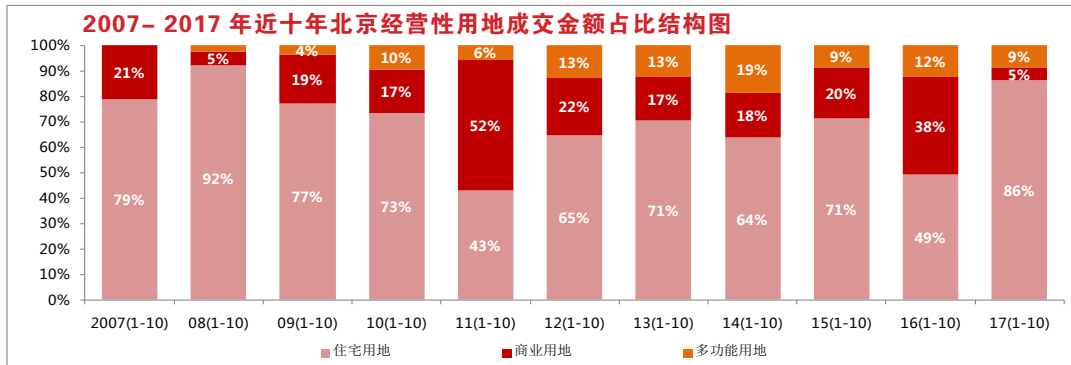
成交概况 总量均价

1-10 月北京经营性用地：
成交 76 宗，同比多 59 宗；
总成交额 2075 亿，同比涨 342%；
总成交面积 872 万平方米，同比涨 146%；
楼面均价 2.38 万元 / 平米，同比涨 80%。

今年 1-10 月我市经营性用地受供应明显增加，成交宗数、成交额及成交规划建筑面积均大幅度上涨；受地块区位影响，特别是三环内、五六环之间住宅地块以及公司联合体拿地对整体楼面均价的拉升作用，楼面均价同比大幅上升。从成交金额占比看，住宅用地成交金额占比 86%，同比增加 37 个百分点；多功能用地成交金额占比 9%，同比减少 3 个百分点；商业用地成交金额占比 5%，同比减少 34 个百分点。



数据来源：北京市国土局网站



10 月北京经营性用地成交 262 亿 楼面价 2.77 万 / 平米

10 月北京经营性用地：

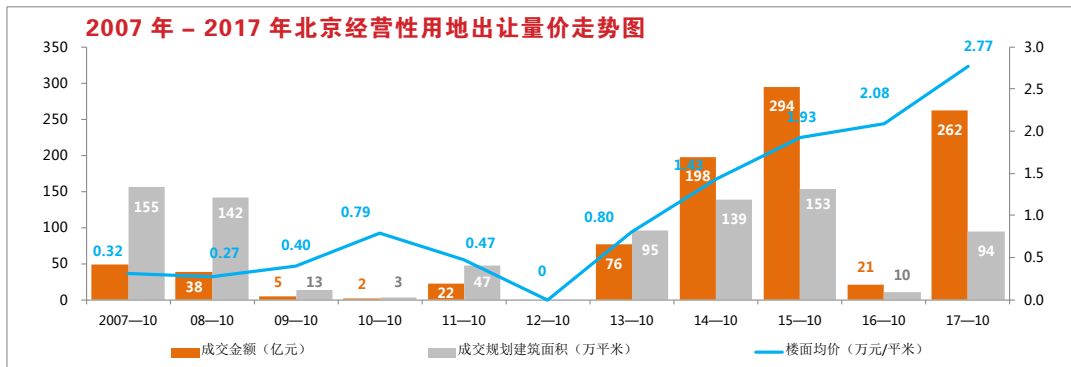
成交 9 宗，同比多 8 宗；

成交额 262 亿，同比涨 1139%；

成交面积 94 万平米，同比涨 831%；

楼面均价 2.77 万元 / 平米。

10 月北京成交 9 宗经营性用地，总面积达 94 万平，环比上月多 84 万平，整体溢价率为 31.5%。拍卖形式依旧是限定售价，设地价上限，报自持比例、高标准建设方案。最终，5 宗土地竞报企业自持住房面积比例，最高的为四道口 I 地块的 36%，竞争也最为激烈。随着土地供应节奏和拍卖政策的稳定，开发商拿地心态也逐渐稳定，土拍的整体溢价率总体上趋于平稳。



2017 年 10 月我市经营性用地出让一览表

区县	序号	地块名称	类别	地区	环路	建筑规模 (万平方米)	成交价 (亿元)	楼面均价 (万元/平米)	拿地企业	溢价率
海淀区	1	北京市海淀区四道口地区 I 地块 F1 住宅混合公建用地	住宅	四道口	二三环之间	3	16.50	5.28	北京天恒正同资产管理有限公司	33%
昌平区	2	北京市昌平区北七家镇东旗村 011 地块 R2 二类居住用地	居住	北七家镇	五六环之间	7	23.80	3.50	首开、保利和金地明城公司联合体	49%
顺义区	3	北京市顺义区后沙峪镇马头庄村 SY00-0019-6005 地块 B1 商业用地、SY00-0019-6006 地块 R2 二类居住用地	商业、居住	后沙峪镇	五六环之间	12	49.50	4.12	中粮、天恒、旭辉和盛平置业公司联合体	50%
通州区	4	北京市通州区西集镇西集村 TZ07-0103-0019、0029 地块 R2 二类居住用地、TZ07-0103-0020 地块 B1 商业用地	居住、商业	西集镇	六环外	10	12.50	1.28	德俊、房地、新奥集团和首开公司联合体	39%
房山区	5	北京市房山区西潞街道 FS00-LX06-0136、0137 地块 F2 公建混合住宅用地	住宅	西潞街道	六环外	8	13.50	1.62	北京中海地产有限公司	13%
大兴区	6	北京经济技术开发区路南区 N31M2 地块工业项目国有建设用地使用权挂牌出让公告	工业	亦庄	五六环之间	119	18.78	0.16	北京奔驰汽车有限公司	0%
	7	北京经济技术开发区河西区 X94R1 地块 R2 二类居住用地	居住			17	62.90	3.80	保利、首开和创嘉兴业公司联合体	36%
	8	北京经济技术开发区河西区 X90R1、X90S1 地块 R2 二类居住用地、S4 社会停车场用地	居住			9	22.20	2.54	北京博大新元房地产开发有限公司	39%
	9	北京经济技术开发区河西区 X90R2、X90A1 地块 R2 二类居住用地、A33 基础教育用地	居住			7	24.60	3.55	北京金隅大成开发有限公司	36%
	10	大兴新城东南片区 0605-013 地块	工业			16	1.47	0.09	北京航天控制仪器研究所	0%
	11	北京市大兴区黄村镇 DX00-0301-0029 等地块 R2 二类居住用地、F3 其他类多功能用地、A33 基础教育用地	居住、多功能	黄村镇	五六环之间	22	36.00	1.64	北京金地远景企业管理咨询有限公司	0%

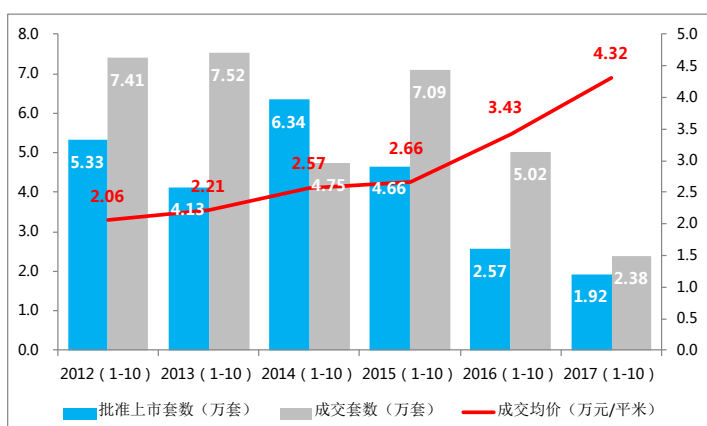
备注：上表中楼面均价不含配建要求

数据来源：北京市国土局网站



北京房协 解读 2017 年 1-10 月全市新建商品住宅市场

2012-2017 年 1-10 月
北京新建商品住宅（含自住房）供需套数及成交均价走势图



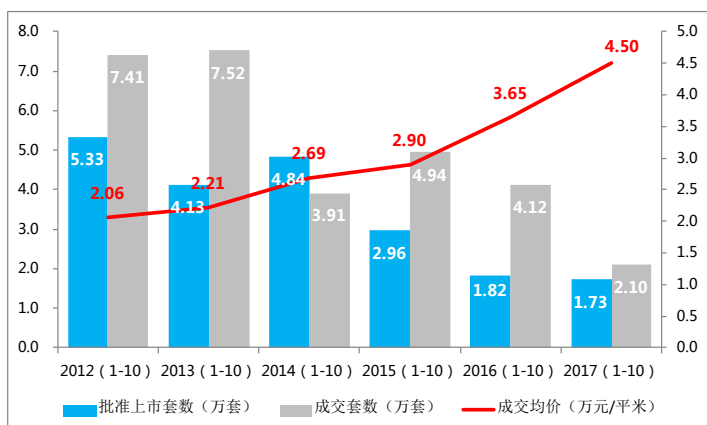
1-10 月新建商品住宅

供应 19245 套 成交 23827 套

成交均价 4.32 万元 / 平米

1-10 月，全市新建商品住宅（以下简称新房，即含自住型商品住房）预售批准上市 19245 套，实际成交 23827 套，成交均价 4.32 万元 / 平米。同比新房供应量和成交量分别减少 25%、53%，成交均价上涨 26%。总体看，1-10 月我市新房上市量和成交量同比均大幅下降且均为近几年最低值，尤其是成交量同比减少已超过一半。今年自住房上市量太少，成交也几乎处于数据边缘，无法拉低成交均价，新房供应和库存又均不足，所以成交均价同比上涨幅度仍然较大。

2012-2017 年 1-10 月
北京新建纯商品住宅供需套数及成交均价走势图



1-10 月新建纯商品住宅

供应 17286 套 成交 20967 套

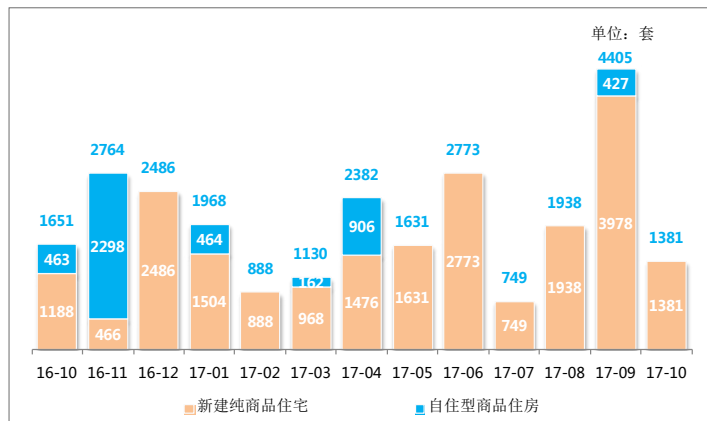
成交均价 4.5 万元 / 平米

今年 1-10 月，全市新建纯商品住宅（以下简称纯新房，即扣除自住型商品住房）预售批准上市 17286 套，实际成交 20967 套，成交均价 4.5 万元 / 平米。同比纯新房供应量减少 5%，成交量减少 49%，成交均价上涨 23%。

自 3 月份政策调控以来，纯新房的成交量就持续走低，今年 1-10 月份纯新房成交量减少了一半左右，供应和成交量均创历史最低值，由于纯新房供应量上不去，成交均价依然有较大幅度的上涨。

10 月新房预售简析

2016 年 10 月 -2017 年 10 月北京新建商品住宅预售批准上市套数走势图



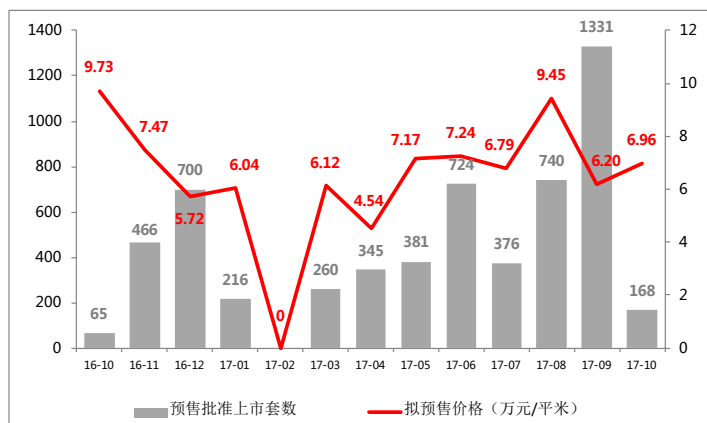
新建商品住宅 10 月供应 1381 套

10 月全市新建商品住宅（以下简称新房）预售批准上市 4 个项目，可提供房源 1381 套；10 月没有自住型商品住宅项目上市，即实际可提供新建商品住宅（以下简称纯新房，即扣除自住型商品住房）房源 1381 套。

自 5 月份起有连续四个月无自住房上市，9 月份自住房上市 427 套，10 月份自住房又回归到“零供应”状态，新房、纯新房上市量环比分别增加 69%、65%；同比新房和纯新房的上市量分别均增加 16%。

144 平米以上套型 新增供应 168 套

2016 年 10 月 -2017 年 10 月
北京纯新房 144 平米以上套型新增供应套数及拟预售均价走势图



10 月全市新增纯新房供应中，144 平米以上套型新增供应 168 套，占全市纯新房上市量的 12%，占比环比减少 21 个百分点，同比增加 8 个百分点；拟预售价格环比增加 12%，同比下降 28%。

自调控政策实施并不断加码后，大户型项目供应相对减少，主要以满足居住需求为主。大户型项目在经历连续多个月低供应状况后，9 月份有所突破，10 月份又回归到低供应状况，供应量为今年 2 月份以来的历史最低值，占全市纯新房上市量仅一成多，由于政策的持续作用，大户型住宅稀缺，纯新房供应量不足，预售均价环比仍有一定幅度上涨、同比下降幅度较大。

2017 年 10 月我市新建纯商品住宅预批项目情况表

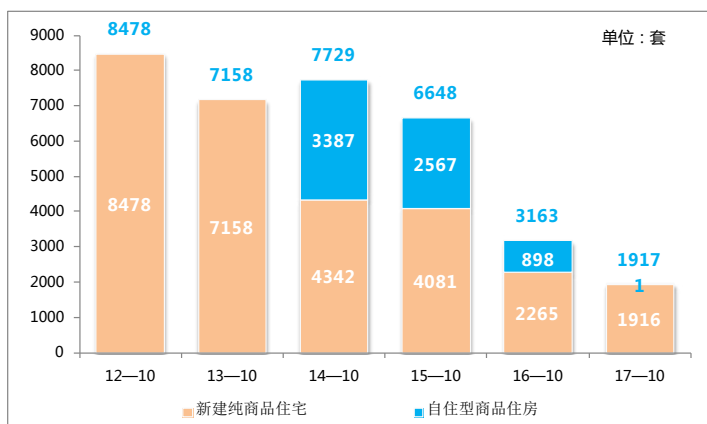
区县	环路	位置	楼盘推广名	预批套数	套总价 (万元)	套均面积 (平米)	拟售均价 (万元/平米)
昌平区	五六环之间	北七家镇	翡翠公园	144	3054	511	5.98
	六环外	南邵镇	泰禾·昌平拾景园	349	2750	498	5.52
门头沟区	六环外	永定镇	华宸雅苑	240	4126	593	6.96
通州区	六环外	永乐经济开发区	K2·十里春风	648	1107	246	4.50

注：蓝色字体为自住型商品住房，红色字体为套总价千万级以上住宅

数据来源：市住建委网站

10 月新房成交简析

2013 - 2017 年 10 月北京新建商品住宅成交套数走势图



10 月纯新房 成交 1916 套 环比降 6%

10 月我市新建商品住宅（以下简称新房）成交 1917 套，环比减少 6%，同比减少 39%；成交均价 4.63 万元/平米，环比涨 7%，同比涨 37%。

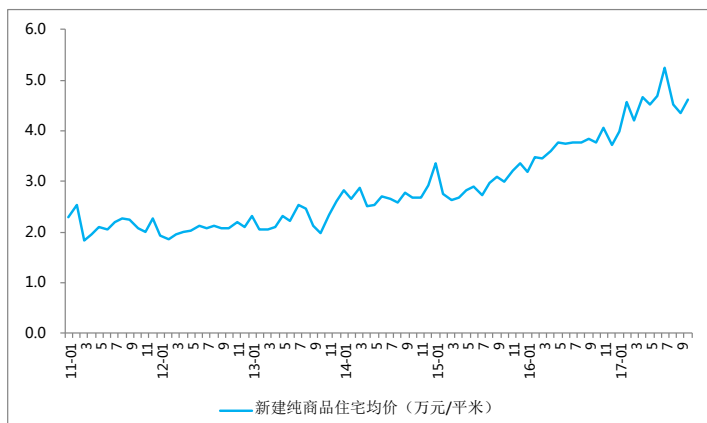
10 月我市新建纯商品住宅（以下简称纯新房）成交 1916 套，环比减少 6%，同比减少 15%，成交量在经历 4 个月的连续下滑之后，在 8 月停止下滑，9 月有所增加，10 月又开始下滑。成交均价 4.63 万元/平米，环比涨 7%，同比涨 23%。由于自住房本月只成交 1 套，新房和纯新房成交均价几乎无差别，纯新房稀缺导致成交均价环比、同比均有一定幅度的上涨。

10 月纯新房成交均价 4.63 万 / 平米 环比上涨

10 月，全市纯新房成交均价 4.63 万元/平米，环比上涨 7 个百分点；同比上涨 23 个百分点。

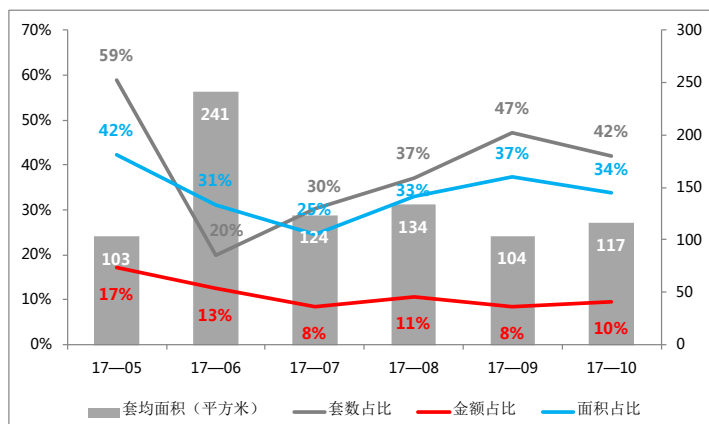
10 月我市纯新房成交均价环比有所上涨，同比也有较大幅度上涨。三月份后出了一系列严厉的调控政策并不断加码，十九大以后明确了楼市调控大政策不变，再次提出房子是用来住的、不是用来炒的，表明短期内调控政策不会放松，房地产长效机制将会加快推出，信贷还在不断收紧，成交量和均价不会大幅度波动。

2011 年 1 月 - 2017 年 10 月北京纯新房成交均价走势图



10 月纯新房成交结构特征

2017 年 5 月 -2017 年 10 月北京纯新房成交单价 3 万元以下成交占比图

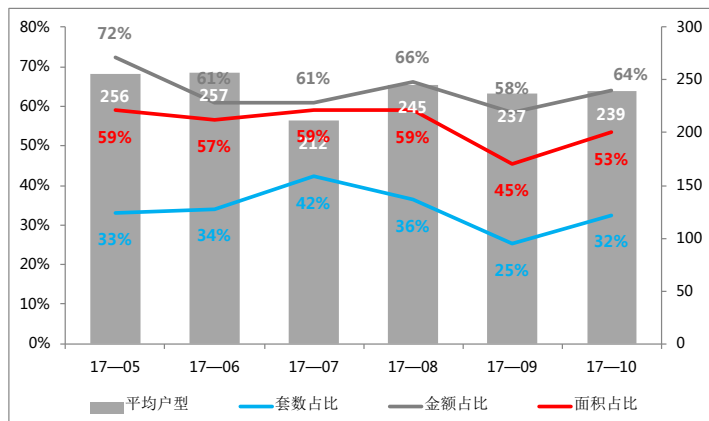


单价 3 万元以下纯新房 成交金额占比上升

10 月，我市单价 3 万元以下纯新房成交套数、成交面积占比环比分别减少 5 个和 4 个百分点，成交金额占比环比增加 1 个百分点，套均面积 117 平米，环比增加 12%。

10 月我市单价 3 万元以下纯新房成交套数和成交面积占比有所减少，但成交金额和单套房屋的面积都有所增加，整体上看，单价 3 万元以下纯新房成交套数和面积的减少，成交金额依旧略有增长，主要是长期政策调控的作用，3 万元以下的纯新房市场比较稳定。

2017 年 5 月 -2017 年 10 月北京纯新房 140 平米以上户型成交占比图

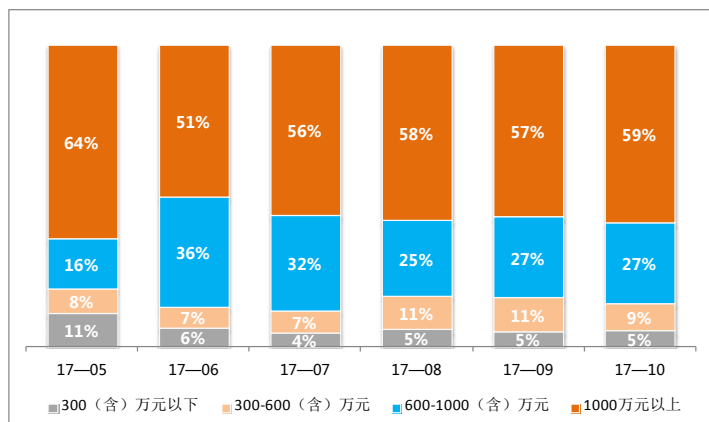


套型 140 平米以上纯新房 成交占比上升 平均成交价格下降

10 月，我市 140 平米以上套型纯新房成交套数、成交金额、成交面积占比环比分别增加 7 个、6 个、和 8 个百分点、成交均价 5.55 万元/平米，环比略有下降，同比上涨 25%，平均套均面积 239 平米，环比增加 1%，平均套总价 1327 万元，环比略有增加。

10 月套型 140 平米以上纯新房成交套数、面积、金额占比环比都有增加，但成交均价、套均面积和平均套总价环比变化都很小，比较稳定。

2017 年 5 月 -2017 年 10 月北京纯新房各套型区间成交金额占比图



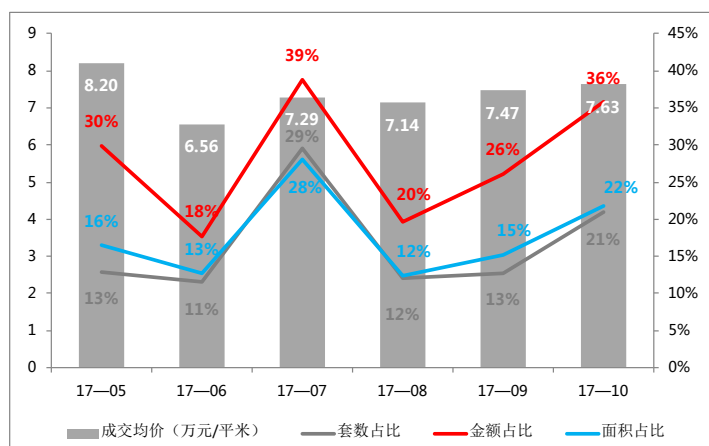
套总价 1000 万元以上纯新房 成交金额占比上升

10 月，我市 300 (含) 万元以下和 600-1000 (含) 万元套型成交金额占比环比持平，300-600 (含) 万元套型成交金额占比环比减少 2 个百分点，1000 万元以上套型增加 2 个百分点。

总体看，10 月我市纯新房成交特点：低价位和高价位的纯新房成交占比都没有明显的变化，总体上看各个价位区间的纯新房结构都与上个月的成交结构保持一致，整体上都比较稳定。

10月纯新房成交区域分布

2017年5月-2017年10月北京五环内纯新房成交占比图



五环内纯新房 金额占比上升 价格上涨

10月，全市五环内纯新房成交套数、成交金额和成交面积占比环比分别增加8个、10个和7个百分点；成交均价7.63万元/平米，环比上涨2%，同比上涨7%。

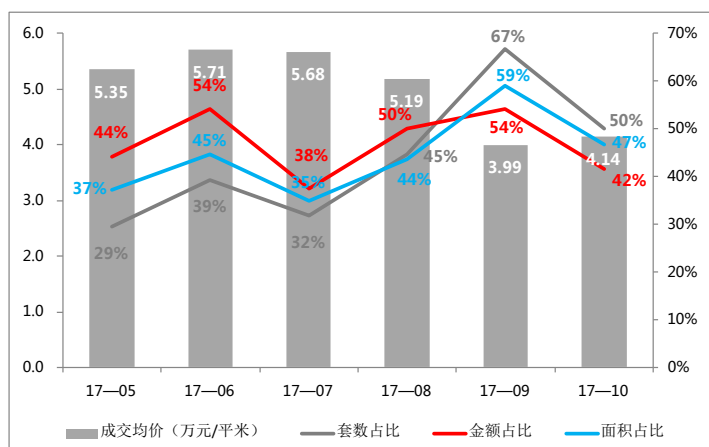
10月我市五环内处纯新房成交套数、成交金额和成交面积占比均有所增加、成交均价环比也小幅度上涨。整体看，虽受政策调控的持续作用，但五环内住宅用地太稀缺、纯新房十分有限，成交均价环比依然有上涨，只是幅度比较小，同比价格涨幅大有缩小。

五六环之间纯新房 金额占比下降 价格上涨

10月，全市五六环之间纯新房成交套数、成交金额、成交面积占比环比分别减少16个、13个和12个百分点；成交均价4.14万元/平米，环比上涨4%，同比下降5%。

总体来看，10月我市五六环之间纯新房成交套数、金额、面积占比都有一定幅度地下降但成交均价环比小幅度上涨，同比有下降主要受成交结构和一系列调控政策的影响。

2017年5月-2017年10月北京五六环之间纯新房成交占比图

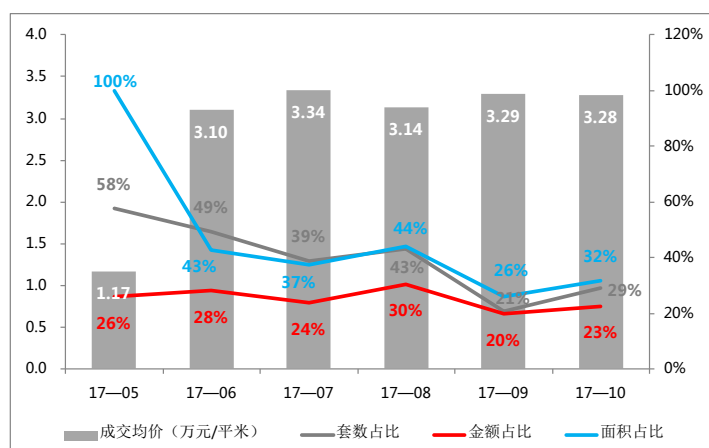


六环外纯新房 金额占比上升 价格下降

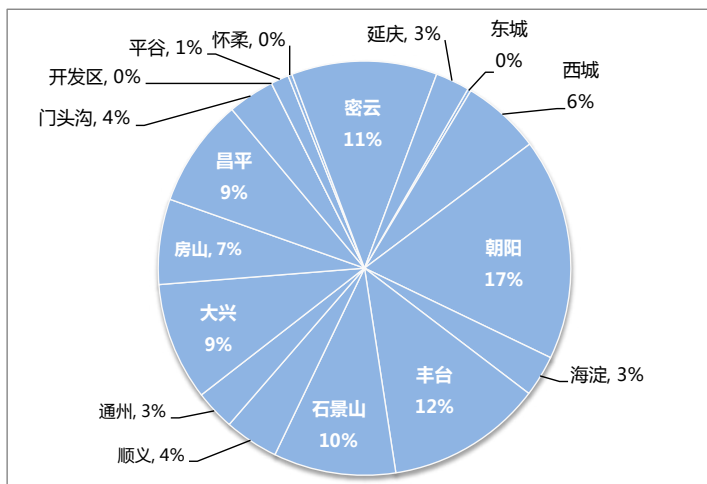
10月，全市六环外纯新房成交套数、成交金额、成交面积占比环比分别增加8个、3个和6个百分点；成交均价3.28万元/平米，环比同比都略有下降。

10月我市六环外纯新房成交套数、成交面积、成交金额占比都有一定幅度的增加，但成交均价环比同比都略有下降，主要因为六环外新房的供应相对充足，受区位因素影响，总价值较低受欢迎，因而成交情况相对较好，受政策调控影响均价也有所控制，总体上比较平稳。平均套均面积166平米，环比增加8%，平均套总价546万元，环比上涨13%。

2017年5月-2017年10月北京六环外纯新房成交占比图



2017年10月北京纯新房成交套数区县占比图



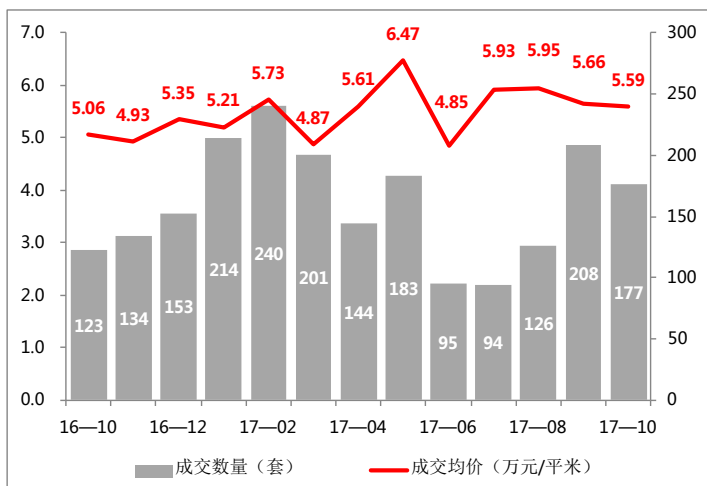
中心城区成交占比上升 成交均价上涨

从10月我市纯新房成交区域分布看，中心城区六区成交套数占比49%，环比增加7个百分点；新城区域成交套数占比35%，环比减少11个百分点；远郊区县成交套数占比为16%，环比增加4个百分点。

从10月纯新房成交区域均价看，中心城区六区成交均价5.07万元/平米，环比上涨9%；新城区域成交均价5.09万元/平米，环比上涨10%；远郊区县成交均价2.17万元/平米，环比下降2%。

大兴成交套数减少 成交均价下降

2016年10月-2017年10月北京大兴纯新房成交套数与均价走势图

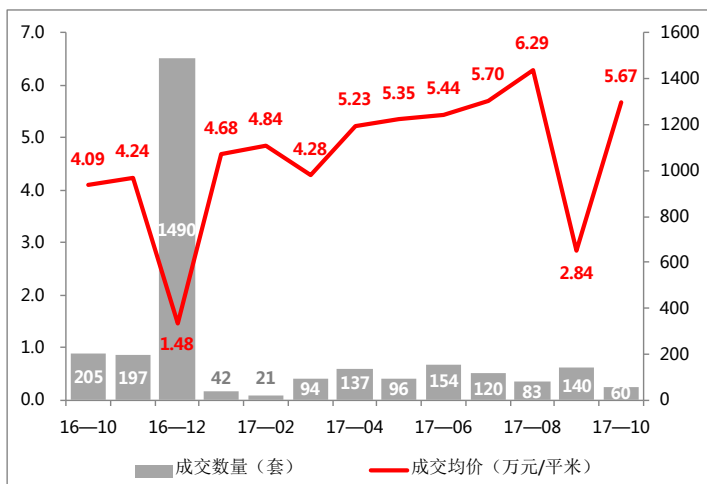


10月大兴纯新房成交量增加，共成交纯新房177套，环比减少15%；占全市纯新房成交套数的比重为9%，环比减少1个百分点；成交均价5.59万元/平米，环比下降1%，同比涨10%。

从10月大兴纯新房成交项目看，大户型住宅产品居多，成交占比略有下降。北京新房市场项目供应比较少，而大兴住宅项目相对较多，区位优势明显，区域内各项配套设施、交通不断改善，发展日趋成熟。在长期政策调控影响下，10月成交均价略有下降，同比涨幅缩小。

通州成交数量占比下降 成交均价上涨

2016年10月-2017年10月北京通州纯新房成交套数与均价走势图



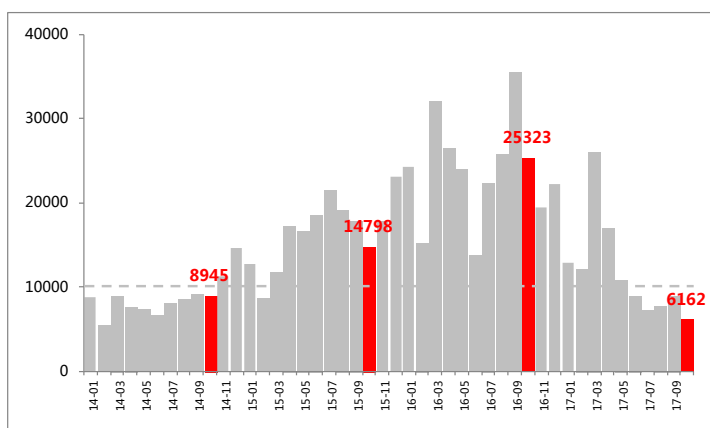
10月通州纯新房成交60套，环比减少57%，同比减少71%，占全市纯新房成交套数的比重为3%，环比减少5个百分点；成交均价波动较大，为5.67万元/平米，环比上涨100%，同比上涨38%。

随着通州作为城市副中心建设的不断推进，市政府临近搬迁节点，优质教育配套、医疗配套陆续落户通州，10月通州楼市在政策影响下，成交以大户型精品楼盘为主，成交量和全市纯新房成交占比虽都有所减少，但成交均价环比和同比均有不小幅度的上涨。



北京房协 图解 2017 年 1-10 月全市存量住宅市场

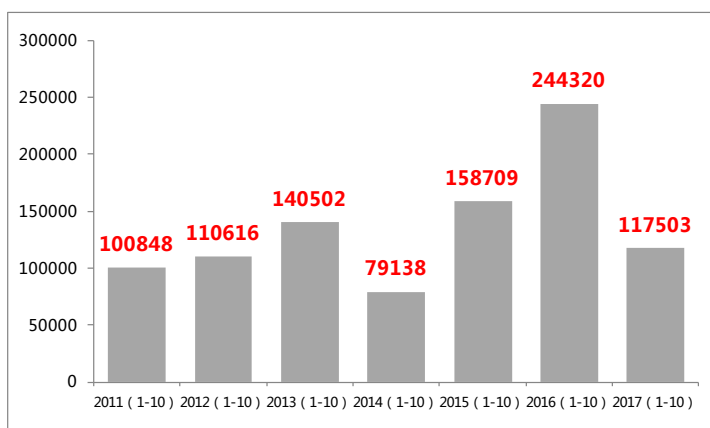
2014 年 1 月 - 2017 年 10 月全市存量住宅成交套数走势图



10 月 0.62 万套 套均面积 89 平米

10 月，全市存量住宅成交 0.62 万套（日均 199 套），同比减少 76%，环比减少 31%。按以往来看 10 月是楼市旺季，但今年 10 月二手房成交量惨淡，与往年不可同日而语，网签量是近年来所有月份中最低的，日均成交量不足 200 套。主要由于当前楼市调控仍不放松；十九大以后，房子只能住不能炒的定位没有变；信贷政策还在持续收紧；建立长效机制也在进一步推动中，多种因素导致楼市旺季不旺。从成交套均面积看，10 月为 89 平米，环比持平。

2011-2017 年 1-10 月全市存量住宅成交套数走势图

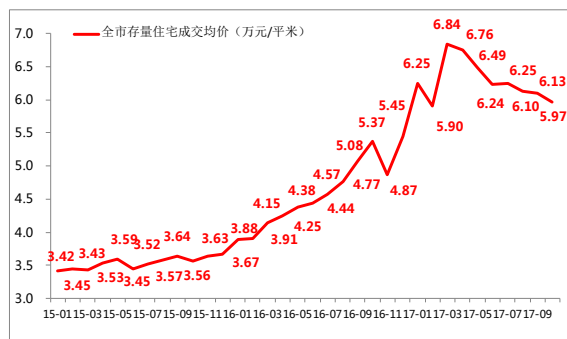


1-10 月累计成交 11.75 万套

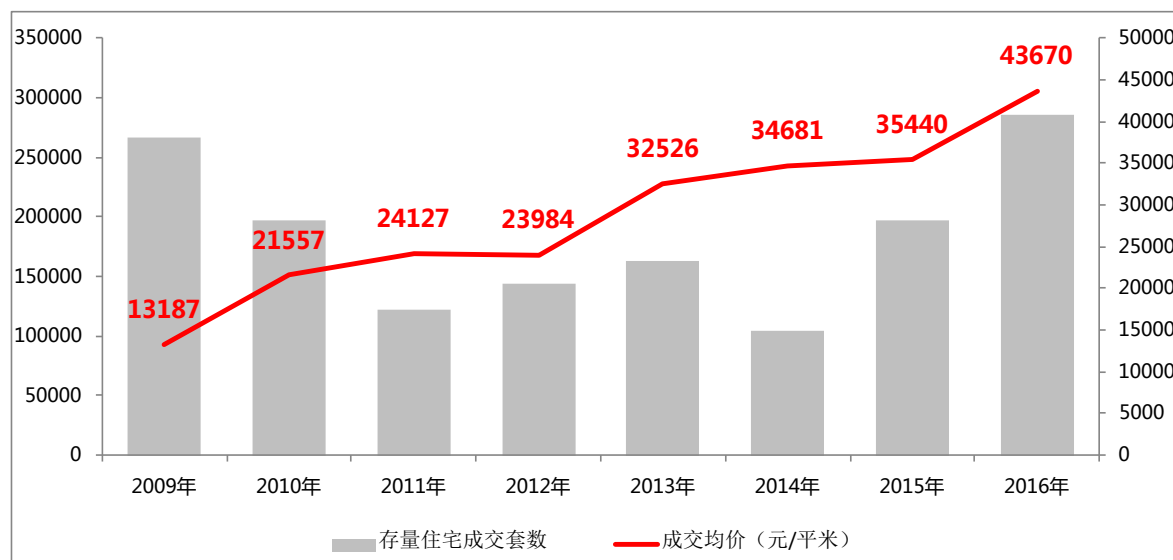
2017 年 1-10 月全市存量房累计成交 117503 套，同比减少 52%。自 3.17 新政实施 7 个月以来，期间还不断有政策加码，存量房成交低迷，网签量持续下跌。整体看，1-10 月累计网签量远低于去年同期水平，是 2015 年来的历史同期最低值，一方面政策调控持续不放松；另一方面信贷环境依然紧张，购房换房者对杠杆的使用程度还在下降。在这种政策影响下，市场低温特征明显，且在这种政策持续作用下，预计后期市场将继续低温运行。

10月存量住宅成交均价 5.97 万元 / 平米 连续 7 个月下降

10月全市存量住宅成交均价 5.97 万元 / 平米，环比下降 2%，同比上涨 11%。随着各项调控政策、限购限贷政策地持续作用，存量住宅成交均价已连续 7 个月逐月下跌。四月份环比下降 1%、五月份环比下降 4%、六月份环比下降 4%、七月份环比略有下降、八月份环比下降 2 个百分点，九月份跌幅收窄，十月份下降幅度再次加大，同比涨幅也在进一步缩小，预计后期政策对于房价上涨的抑制作用将更为明显。



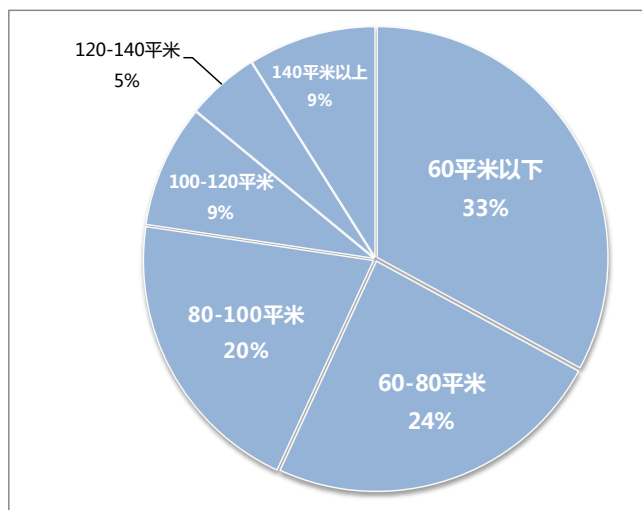
2009 年至 2016 年全市存量住宅成交量价走势图



1-10 月全市存量住宅成交面积段占比图

10月140平方米以上存量住宅成交面积占比下降

从 10 月全市存量住宅成交面积占比看，100 平方米以下占比 77%，环比持平；100-140 平方米占比 14%，环比持平；140 平方米以上占比 9%，环比也持平。整体看，依旧是 100 平方米以下户型占比最大，60 平方米以下小户型住宅最受市场欢迎，占比 33%，环比上月减少 2 个百分点，其次是 60-80 平方米户型，占比 24%，二手房成交结构整体上已非常稳定，小面积比较受市场欢迎。





为搞好物业服务管理，促进物业企业相互间的交流与学习。石景山区房地产建筑物业行业协会于2017年11月3日组织区内物业企业会员单位到中铁建设集团物业管理有限公司管辖的中铁建设大厦物业服务项目参观学习。区内十六家物业公司的领导参加了研讨会，这也是物业专业委员会成立以来的组织的第一次研讨会。研讨会由协会秘书长陈金燕主持，她首先介绍了这次活动的目的和意义及区内物业企业的基本情况，各物业公司领导对本企业情况进行了简要介绍。

中铁建物业管理有限公司赖艳阳总经理介绍了他们的物业管理经验和做法，通过观看中铁建设大厦物业管理五星级示范项目宣传片，实地参观中铁建设大厦、中铁创业大厦的楼宇自控设备、高压配电室、消防、水泵设备间、中央空调机房等设施设备。大家对中铁建物业的设施设备管理规范、标准化赞叹不已，尤其是折叠式挡鼠板体现了人性化的管理理念。制度健全规范上墙，常用工具码放整齐并配图以备检查及应急取用。特别是他们在设施设备

管理中的创新创意小革新，受到大家的共同赞赏。一致感到：这次活动组织得非常好，与工作实际结合紧密，受益匪浅。纷纷表示：要将学到的中铁建设集团物业管理的先进经验和做法带回本单位，运用到实际工作中，并建议今后结合物业管理实际多组织有益的活动。

会议就物业专业委员会领导班子的组成人选和下一步工作进行了商定，研究决定：物业专业委员会主任由中铁建设集团物业管理有限公司总经理赖艳阳担任，副主任由北京乐康物业管理有限责任公司总经理姚鲁南担任，秘书长由中电科物业管理有限公司常务副总经理陈勇担任，委员由北方物业开发有限公司总经理王岩、北京中电瑞达物业有限公司副总经理阚群，北京万佳鑫物业有限责任公司石景山分公司副总经理黄彩霞，首欣物业管理有限责任公司副总经理李枝春担任。

物业专业委员主任赖艳阳就专业委员会工作提出了24字工作目标既：“完善组织、全面梳理、建章建制、突出重点、摸索规律、业务培训”。下一

步专业委员会要制定好工作计划和制度，有计划地开展工作，多组织各项活动，解决物业企业出现的收费难、物业纠纷、等老大难问题。

结合物业企业资质取消，如何开展工作问题进行研讨，还要多借鉴外区工作的经验和做法，指导石景山区物业企业工作的开展。

物业专业委员主任赖艳阳就下一步工作提出了24字方针：

1、完善组织：物业专业委员会设文化工作小组：组织专项活动演讲、演出、歌咏比赛，活跃职工文化生活。办杂志、报刊，建立网络平台，及时进行信息联络和沟通，以方便解决物业企业经常出现的收费难、物业纠纷、等老大难问题。在此基础上尽全力多发展会员，对想加入协会的物业企业积极争取他们的加入。

2、全面梳理：专业委员会要在协会与企业之间的定位上多做工作，要多借鉴兄弟单位好的经验和做法，特别是要学习北京市物业协会好的经验，

在适当的时候可以到北京市物业协会学习。以改进和提高我们的工作。

3、建章建制：根据物业工作实际，首先建立

物业专业委员会会议管理制度，待专业委员会成员审定后实施。

4、突出重点：通过今天的物业活动，起到相互学习和促进作用，突出重点工作的完成。

5、摸索规律：

多借鉴外区工作经验，指导石景山区物业企业工作的开展，并商量好明年物业专业委员会的工作。

6、业务培训

结合物业企业资质取消，如何开展工作问题进行研讨，要建立诚信评价机制，进行诚信建设培训，让诚信建设真正发挥作用。





从动态不一致性探究房地产长效机制



美国首任财政部长

国家统计局局长宁吉喆在 2017 年 10 月 10 日举行的国新办新闻发布会上透露，房地产长效机制建设方案正在紧锣密鼓制定，会适时出台。

自 2003 年以来，国内城市房价持续上涨，房地产调控成为社会各界非常关切的民生问题。虽然政府对房地产市场的宏观调控力度不断加大，但收效甚微，房价过快上涨引发了多重社会矛盾，已经危及金融、经济和社会稳定。

通过分析中国房地产调控政策历程，可以发现，中国房地产调控政策失衡的关键在于其动态不一致性。

动态不一致性是宏观经济分析常见的一个概念，最早见于 1790 年美国第一任财政部长亚历山大·汉密尔顿的《公用信用报告》，是指由于事前的最优政策和事后的最优政策不相同，当决策者根据当前形势制定政策时，社会公众便会获得经验上的理性预期，并采取相应行为进行抵制，结果便会使政策效果大打折扣。

2004 年诺贝尔经济学奖得主普雷斯科特和挪威经济学家基特兰德进一步提出了货币政策的动态不一致性，并认为其是欧美各国在 20 世纪 70 年代产生经济滞胀的根本原因。本文通过回顾中国房地产市场的发展历程，分析调控政策的动态不一致性，从而为中国房地产长效机制的建立进行有益探索。

一、中国房地产市场的政策演进

中国的住房制度改革开始于1978年，而房地产完全市场化则是在1998年以后，随后中国房地产业进入了高速发展阶段，房价持续攀升，国家对房地产的调控政策也不断推陈出新。从1997年以来的房地产调控政策来看，中国房地产调控存在着“动态不一致性”的问题，主要体现在政策目标常常徘徊于控房价与保增长之间。

1. 探索调整阶段（2003年以前）。中国第一次进行房地产调控是由于1993年海南等地的房地产热，这次调控以1996年经济软着陆、商品房价格迅速回落到低于GDP增长的水平而圆满结束。1997年以后，中国房地产调控开始在控房价和保增长之间摇摆不定，开始了频繁的房地产调控。

1997年，中国房地产市场受亚洲金融危机影响继续保持低迷状况，国内经济也出现了通货紧缩、内需不足、增长放缓的态势。针对这种情况，1998年5月，中国人民银行出台了《住房贷款管理办法》，7月，国务院发布了《关于进一步深化城镇住房制度改革加快住房建设的通知》，正式拉开了中国住房商品化改革序幕，从此之后房地产业进入了平稳快速发展时期。到2001年，中国房地产市场开始出现过热苗头。为了从源头上治理房地产市场，2002年开始，中国政府出台土地市场规范化政策，对土地实行“招拍挂”政策，但效果不佳，中国房地产市场逐步迈入高房价时代。

2. 全面调整阶段（2003—2013年）。2003年，中国经济出现过热迹象，房地产投资增速一度超过30%。为此，中国人民银行于2003年6月出台了《关于进一步加强房地产信贷业务管理的通知》，以期通过抬高房地产业银行贷款融资的准入门槛来降低固定资产投资增速。然而，当年“非典”（SARS）爆发，为保证经济平稳增长，国务院紧急调转房地产调控的政策导向，8月又出台了《关于促进房地产市场持续健康发展的通知》，重新给予房地产业以国民经济支柱产业的地位，正式确立住房市场化发展方向。此时，市场会根据以往惯性，预期到政府受到“保增长”政策底线的约束，房地产价格依然会随着调控政策的实施而呈现趋势性上涨，从而为后来房地产市场调控陷入“涨、调”与“调、涨”的恶性循环埋下了隐患。受刺激政策影响，中国房地产投资开始快速增长，2004年房地产热潮从北京、上海等一线城市向内陆转移。为抑制房地产市

场的超速发展，国家开始收紧“地根”和“银根”，但收效不大。

2005年的《政府工作报告》明确要求“抑制房价过快上涨势头”，国务院相继颁布“国八条”和“新国八条”，把控制房价提升到政治高度，期望通过政府负责制来达到抑制房价的目的。这次调控使房地产市场走低回落，出现短暂低迷潮。

2006—2007年，房地产调控的政策重点转向调整住房供应结构，规定新增的住宅供应必须符合“90/70标准”，以期通过增加小户型的普通住宅供应来化解住房价格上涨过快与中等收入夹心层群体对住房需求之间的矛盾。但密集的调控政策难以撼动房价高升，直到2007年下半年宏观调控才稍显作用，市场观望情绪浓厚，房价企稳。

2008年是转折较大的一年。为应对美国金融危机，房地产调控政策在年中急剧转向，保增长再一次成为房地产调控的首要目标。从2008年下半年到2009年年底，受国家4万亿政策刺激以及首付比例下调、房贷7折优惠、暂免征收印花税和营业税等优惠政策影响，房市也在首次置业需求、改善性需求和投资及投机性需求的影响下由低迷转入亢奋。

到2009年12月，中央政府为了遏制部分城市房价过快上涨，调控政策又不得不从“去库存”急转向“挤泡沫”，政策目标重新变回控房价。

2010年年初到2011年年底被称为“史上最严调控”时期，国务院先后出台了“国十条”和“新国十条”，房地产市场出现降价潮，成交量锐减。

但是随着2011年出台的“新国八条”和限购令、限价令、房产税试点等政策，房地产市场成交进入冰冻期。2012年，全国“两会”明确继续调控不放松，稳定政策预期。

面对一线城市房地产市场渐入暖春的繁华，国务院于2013年发布“新国五条”，再次重申坚持执行以限购、限贷为核心的调控政策，坚决打击投资投机性购房，进一步挤压投资性需求，明确支持自住性住房需求，强化原有的“三限”政策。

3. 深度调控阶段（2014年至今）。2014年房地产市场快速降温，从下半年开始，楼市利好性政策开始释放，调控不再“一刀切”，实行双向和分类调控。中央提出“去库存、调结构、建配套”三点意见，围绕调控重点，在制度建设方面取得突出进展。全国大部分城市限购解禁，省级救市政策频

繁出台，但政策影响相对有限，多数城市房地产市场逐步降温，并未出现回暖特征。

2015 年经济增速进一步放缓，房地产市场呈回落走势。就此，中央政策密集、连续五次降准、降息，释放大量资金，鼓励刺激消费，缓解房地产市场的资金压力，只为托底房市，让房地产再次成为支撑经济的增长点。2016 年中央政府明确提出化解房地产市场库存，促进房价合理回归，采用“分城施策”的思路解决库存问题。在政策利好的影响下，市场价格上涨趋势明显。但是，该年 9 月之后，为了抑制房价过快上涨，房地产政策又有了明显转向，尤其是国庆假期 19 个城市连出限购、限贷新政。然而，此种调整房地产市场供给结构和控制市场需求的政策组合并未在短期内起到预期效果。直到 2017 年上半年，因城施策调控效果才逐步显现，一些具有代表性的城市新房整体成交面积下行、价格趋稳，住宅用地供需均增长，其中一线城市推出量、成交量增长明显。

二、房地产调控政策出现动态不一致的原因

纵观 1997 年以来中国的房地产调控政策，其

目标总是在保增长与控房价之间徘徊，总体来看，造成房地产调控政策动态不一致的原因主要包括三个方面。

第一，购房者认知的动态不一致。从理论上说，房地产同时具有资本品与消费品的双重属性，而且消费品属性应当远大于资本品属性。然而，由于缺乏政策制定的短期性和市场行为的同质性，过去很长一段时间内住房都被视作投机炒作与赚钱谋利的工具。首先，房地产具有投资品属性，其价格取决于预期收益。随着经济社会的快速发展，在其他投资渠道缺乏的情况下，不断看涨的房地产市场成为资金流入的“洼地”。其次，房地产具有消费品属性，根据原赋效应，个体在拥有房产后对房产价值的评价要大大高于购买前。受有限理性驱动，购房者在房地产市场升温过程中只考虑短期因素，对投资房地产的热情随着房价的上涨而不断上涨。

第二，政府与利益相关方的目的不一致。在中国房地产调控过程中，政府会与房地产商、商业银行、房产中介和购房者进行激烈的动态博弈，在保增长和控房价之间摇摆不定。房地产行业对关联行业的带动



第三,中央和地方两级政府的政策偏好不一致。从房地产调控来看,中央政府一般将其视为民生问题,而地方政府则通常将其视为经济问题。实行分税制改革后,房地产收入已经成为地方财政和基建资金的重要来源。当中央政府需要实施控房价的政策时,地方政府可能出于自身利益考虑而使得政策实施动力和效果不足;当中央政府实施积极的调控政策时,地方政府出于利益最大化的动机又会加大刺激政策的力度和广度。

三、从政策的动态一致性出发建立房地产长效机制

2016年年底,习近平总书记在中央经济工作会议上明确要求,“坚持‘房子是用来住的,不是用来炒的’的定位”,“综合运用金融、土地、财税、投资、立法等手段,加快研究建立符合国情、适应市场规律的基础性制度和长效机制,抑制房地产泡沫。”为此,必须围绕房地产的功能定位,厘清主要矛盾,搭建制度体系,配套政策措施,才能实现房地产市场长期平稳健康发展。

那么,怎样构建调控房地产的长效机制呢?

首先,要重振消费者的市场信心、消除开发商的侥幸心理、规避地方政府的敷衍心理,进而使市

场预期向政府政策目标靠拢,增强调控政策的长效性。

其次,政府要制定“动态一致性”的政策规则。以往制定政策时往往受政府和利益相关方偏好多样性的影响而产生相机抉择问题,因此,有必要给政策装上自动调节器——规则,实行有规可循、有则可依、连续性强、透明度高的调控政策,将相机抉择与政策规则有机结合起来。

最后,要从完善中国财税制度入手,降低地方政府对土地财政的依赖程度,使其逐步褪去“土地批发商”的外衣。在此基础上,还需切实转变唯GDP论的政绩观,增加民生考核的分量,才能较好地协调好中央与地方的关系,从而增强协调机制的长效性。

综上所述,房地产市场的发展与经济社会发展是紧密联系在一起的。因此,无论是从稳定经济增长、改善民生、促进社会和谐角度看,还是从维护金融安全、降低金融风险角度看,都需要尽快建立并逐步完善房地产市场运行的长效机制,维持房地产市场的平稳健康发展。

(郭威 李明浩 中共中央党校经济学部《中国经济报告》)





“租售同权”影响几何

近期住建部及各地密集出台一系列鼓励发展住房租赁市场的相关政策，其中包括最为引人注目的“租售同权”，以保持房地产市场稳定发展、建立房地产市场长效机制。鼓励租房政策将会对房地产市场产生深远影响，包括房价、人口及相关制度。

“租房”时代是否已经到来？

在市场化程度不断加深、人口向核心城市群流动不断加速的情况下，人们对住房的需求也日益多样化，住房租赁市场的存在与健康发展恰是房地产市场发展的必然要求。在房地产市场泡沫化程度依然较高的背景下，国家推动住房租赁市场的发展，根本出发点在于激活住房租赁的市场需求，以平衡房地产市场供需矛盾，平抑房价，推动住房向居住属性回归。

1. 政策力挺，方向明确。继7月17日广州市出台租购同权等措施后，住建部会同国家发改委等八部门出台了《关于在人口净流入的大中城市加快发展住房租赁市场的通知》，并选取了广州、深圳、

南京、杭州、厦门、武汉、成都、沈阳、合肥、郑州、佛山、肇庆等12个城市作为首批开展住房租赁试点的城市。紧随其后，无锡于7月28日发布了“租房可落户”新政，郑州、扬州、济南等多个城市也于近期提出或准备出台类似举措。在政策的力挺、国企资源的倾斜以及众多实质性动作的支撑下，“租房”时代离我们越来越近。梳理总结最近相关政策措施，可以看出几个特点：

一是先“住”后“权”实用主义目标导向明确。建立房地产市场长效机制的目标在于对所有城镇居民，针对不同阶层的群体、不同年龄段的人群，都有明确的住房供给。而作为房地产市场长效机制的重要一环，“租房”政策的目标首先要解决各种人群“住”的问题，而附加在房子上的“权”则成为调节供需、平衡人才结构的一个有效抓手。因此，各地在扩大租房供给、提高租房市场吸引力、解决基本“住”的问题的同时，在“权”的具体形式和程度上有所不同。如，北京共有产权房降低购买商品房的门槛，上海、深圳、成都增加针对性租房供给，广州有条件的“租售同权”，无锡有条件的“租房可落户”等等。

二是国企将在租房市场发展起主导作用。租

房市场经过多年发展，市场规模有限，租房成本回收周期长，且管理问题颇多，机构参与积极性不高。在此次推进租房市场的过程中，将采用以“国企+政策配合”的模式进行引导，为租房市场的完善打基础。

三是土地出让政策开始向鼓励租赁用地倾斜。在土地市场经过一系列限制措施后，房企拍地难度不断加大，已经开始在限房价的基础上在保障房面积或者自持面积等方面进行竞争。土地出让政策向租赁用地倾斜具有很强的可复制性，在一二线城市中大概率会被采用，更多租赁用地未来将会被推出。考虑到对普通商品房和地价的影响，租赁用地在绝对量上不会太多，但在平衡住房供需方面能够起到有效的调节作用。

2. 现实问题亟需解决。供应总量及供应结构不合理。从全国总量上看，住房租赁市场总体需求量较大。国家统计局公布的全国第六次人口普查(2010年)数据显示，中国约有25.8%的城市居民通过租住住房解决住房问题，由于2010年后房价涨幅远高于工资增幅，且城镇人口持续增长，因此目前这一数据很可能更大，但是租房市场总的供给量相对不足(链家研究院2017年3月《租赁市场系列研究报告》显示，目前中国租赁房屋4600万套，1.6亿租赁人口，预计租房人口占比在全国层面将超过30%，一线城市会超过40%)。从区域及不同城市看，租房供给也不均衡，大城市尤其是特大城市对租房需求量大，而供给相对不足；而人口净流出的城市或地区供需矛盾相对较低。在供给总量不平衡的情况下，租房市场供求结构错位现象突出，小户型、低总价的出租住房供求矛盾突出。鉴于常住人口的收入状况等客观条件，中小户型、中低价位的出租房需求量相对较大，而市场供给呈现出与实际需求相背离的状况。

住房租赁市场供给主体较为单一。从其他国家和地区发展经验看，完善的住房租赁市场由个人出租者和机构出租者组成。而中国现阶段的住房租赁市场的房屋供给主体仍然不成熟，除少量单位或机构持有部分住房提供给本单位职工短期周转、租住以外，大部分的租房供应主体仍是居民个人，市场上机构出租者相对缺乏。

住房租赁市场制度建设仍不完善。有效的制度安排有利于稳定参与者的预期，降低交易成本，稳定市场秩序。中国住房租赁市场发展迅速但极不成

熟，住房租赁市场制度建设相对滞后。

租房者的利益得不到保障，侵犯租房者利益的事件频发，而且侵权事件发生后纠纷解决机制或违法处置机制不完善，侵权者得不到有效处罚，违法违规成本相对较低。具体来讲，从法律体系上看，目前中国还没有一部保护租房者的专门法律安排，缺乏国家层面的顶层设计；从机构设置上看，国内不仅没有设立专门保护租房者利益的职能部门，也没有相应的中介机构，社会层面的保障机制缺乏；从政策环境看，鼓励机构出租者发展的政策体系仍未建立，机构出租者缺失，市场秩序混乱。

住房租赁市场信息不对称问题严重。出租者相比于租房者掌握更多、更充分的房屋质量信息；中介机构比租房者掌握更多的房源信息，容易导致道德风险。租房者往往是租房市场参与者中的最弱势群体，这也是当前中国为何很多居民不愿意进入租赁市场，而特别强调要有自己的住房根源所在。

房屋租赁中介服务体系不专业、不规范。近年来，中国住房租赁市场发展迅速，但作为重要参与者的房屋中介机构发展相对滞后，中介服务体系专业性不高、规范性不强、自律性较低。从法律层面看，中国关于房地产中介服务方面的法律法规仍然缺乏、尚待完善，尤其是关于房产中介的法律仍未建立，而且现有的规定过于原则性，可操作性不高，无法覆盖房产中介涉及的众多方面。从从业人员看，从业人员资格认证制度仍不规范，部分人员则缺乏有效资格，服务人员素质较低、服务水平不高、服务意识淡薄，过分追求商业利益，不讲诚信、欺骗客户之事经常发生，有失客观公正立场，提供虚假宣传，扰乱市场秩序，损害了中介机构形象和行业信誉。

“租售同权”同什么权？

户籍制度是中国长期以来实施的一项基本的国家行政制度，目前城市各种公共服务、准公共服务基本与户籍挂钩。由于历史原因和管理的需要，在不同的城市，房产与户籍、房产与某项公共服务也进行了一定程度的交叉挂钩。因此，“租售同权”只是一个概念统称，不能一概而论，各地政府根据自身情况和目标人群来具体定义这一概念的不同内涵，并决定所同“权”的含金量。

1. 一线城市同教育权。一线城市资源集中、房价水平高、人口流入快、住房供需矛盾较为突出，亟需通过发展住房租赁市场来调节，因此需要增加

租房所挂钩的公共服务来提高租房吸引力。同时，由于人口上限、资源限制等约束条件仍然长期存在，一线城市不可能将所有公共服务权利与租房进行一步到位的“租售同权”，但会拿出人民群众关注度最高、含金量最高的就近教育权与租房进行有条件地挂钩。在各地相关政策制定实施过程中，具体实现形式和内容略有不同，充分反映了当地发展和人口特点。

总体而言，一线城市会在教育领域“租售同权”方面有所动作，但政策能实现的突破有限，因为宏观政策导向基本以针对常住人口（户籍+居住证或人才绿卡等）实现均衡教育公共服务为目标，而优质教育资源有其自身的形成逻辑，鼓励租房的政策无法强行覆盖。另外，在当前外部环境约束下，鼓励租房政策不可能直接将租房和户籍直接挂钩，但在未来将租房时限或金额加入一线城市的积分落户制度存在一定的可能性。

2. 二线热点城市设门槛同户籍权。二线热点城市一般位于城市群核心城市周边，经济基础相对较好，但由于周边竞争激烈，缺乏吸引高端人才的明显优势资源，人才集聚速度慢于一线城市。在中国经济整体转型的大背景下，热点二线城市有望承接部分产业转移和培育一些新经济增长点，实现经济弯道超车，因此对人才非常渴求。由于二线城市本身人口基数已经较大，且长远来看也是城镇化人口集聚的主要方向，因此在制定鼓励租房政策吸引目标人才群体时虽然会实现将租房和户籍挂钩，但会设置一定的门槛，形成有条件的“租售同权”。

3. 部分城市探索直接同户籍权。在整体经济增长速度放缓的背景下，很多原本属于区域性经济中心的城市经济活跃度开始减弱，人口增长放缓，有陷入恶性循环的可能。为吸引周边人才，增强经济活力，将租房与户籍直接挂钩，实现完全“租售同权”，提高城市吸引力，也是部分城市正在探索的模式。

“租售同权”影响几何？

1. 房价：影响有限，城市继续分化。虽然鼓励租房政策正在一波一波接踵而至，但若短时间大量低价租赁房供应上市，或者“同权”程度过于激进，势必会冲击目前的房地产市场，房价将会有大幅波动，并引发不必要的经济震荡，这不是政策目的所在。综合分析政策走向，其核心目标仍然是探索建立一套能够保持房地产市场稳定发展的长效机制，

图1 主要大城市租赁人口和房屋比例对比

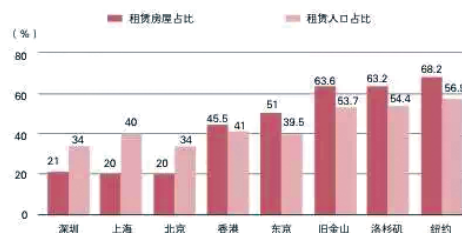
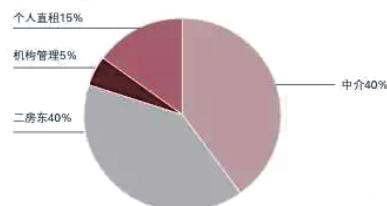


图2 北京租赁房源渠道分布



渐进式消除房地产泡沫和缓解住房供需矛盾，而租房市场是调节整个房地产市场的一个非常有效的杠杆和抓手。因此各地在制定“租售同权”等类似鼓励租房政策的同时，以满足常住人口教育公共服务需求和缓解职住矛盾为现实目标，充分考虑了政策的预期可达效果，尤其是对现有人群利益和房地产市场的冲击影响，斟酌“同权”时因城施策增加适当门槛，甚至暂时不提“同权”，如佛山、深圳等。由此看来，鼓励租房政策对房价预期上涨的所在城市的整体趋势不会产生较大影响，但会大幅放缓房价上涨速度，而房产缺乏吸引力的城市并没有出台鼓励租房政策的必要和动力，城市房价继续分化的趋势将长时间延续。

2. 投资：因素共振，总体相对平稳。从政策面来看，如前所述，包括“租售同权”在内的鼓励租房政策并不是以改变各城市房价长期趋势为目的，相关政策更多是从呵护房地产市场、保持稳定发展。

从房地产市场本身来看，除去房产本身保值增值的特性外，

(1) 资源紧缺的核心一二线城市，“租售”很长时间内都不可能完全“同权”，鼓励租房政策更多解决人才短期居住问题，长期来看一旦经济条件允许，租房客就会快速转向购房市场；

(2) 附带门槛“租售同权”的二线及部分三线城市，长期房价稳定上涨预期具有其内在原因，“租售同权”政策更大程度是作为人口导入策略的配套，本质是降低所需人才进入和安家门槛，先租

后买将成为大部分人的选择；

（3）近期土地及房产交易市场活跃的三四线城市，其原因是房企对土地的补库存和资本外溢激发本地改善需求，并非由于人口大幅流入及产业发展有质的变化，因此未来影响房地产投资的基本面并没有恶化的风险；

（4）供地向租赁用地倾斜的政策是以高额地价为牺牲，将短期风险可控的收益转换为长期风险较高的收益，对企业长期承受能力和稳定性要求较高，此模式导向意义和点状效应较强，但在绝对量上很难大范围复制，预计对正常商住用地供应冲击较小；

（5）增加租赁住房措施本身也会刺激房地产投资，各地基本都有增加租赁住房用地有效供应、允许将商业用房等按规定改造成租赁住房等多元渠道增加租赁住房供给的政策，其实际政策效果并不会导致本地房地产投资总额总量产生重大变化。

综上所述，在各种因素的共同作用下，租售同权对房地产投资并无太多负面影响。就2017年而言，在土地供给增加、房地产企业现金流改善等因素作用下，我们对房地产投资实际完成情况并不悲观，预计在几轮强力调控政策的影响下，下半年房地产投资增速逐渐放缓后将保持一个相对稳定的水平，不会对经济稳定增长起到拖累作用。

3. 租金：政策支撑，分层稳步上涨。在各地的鼓励租房政策中都有着多渠道加大租赁住房供给的政策，甚至在土地拍卖中，“只租不卖”用地也低价被国企购入，这些政策形成的低价租赁房在短期内会对租房市场价格产生冲击。但如之前所述，政策目标是稳定房地产市场，而不是建立一套住房福利制度，因此低价租赁房有其区域或者人群的特殊针对性和时效性，在绝对规模上难以和个人或机构租赁用房相比，且租赁用房根据区位、配套等条件不同有着自身的定价体系。因此，随着城市的发展和成本的逐渐提高，从购房市场转移至租房市场需求的不增多，长期来看房

租将分层次呈稳步上涨趋势，政府供给租赁房上涨速度将慢于个人或机构提供的租赁房。另外，“租售同权”政策本身也将会带动资源集中区域房租上涨。

4. 人口：一线调结构，二线抢人才。类似“租售同权”的将部分公共服务和租房进行挂钩的政策为城市控制人口、调节人口结构提供了非常有效的抓手。一线城市在制定“租售同权”政策时通过与户籍等其他权利配套设置较高门槛，在控制人口增长速度的同时还对人口结构进行了调整。如上海通过居住证和教育挂钩、租房和居住证挂钩等形式调节人口结构配合郊区进行城市更新、产业升级。二线城市则利用将户籍等权利和租房挂钩，降低外来人才生活成本，帮助外来人才解决后顾之忧，增强城市亲和力，提高对人才的吸引力。

5. 制度：扩大税基，对接长效机制。目前，租房市场房源以个人住房出租为主，很大一部分游离在管理体系和税收体系之外，在安全和权益保障方面存在很大隐患。此次鼓励租房政策中各地基本都提出建立租赁信息平台，同时强调必须是在有关部门备案的租赁行为才能作为“租售同权”的依据，这将为规范租房市场打下较好的基础。另外，租房相关信息规范化后，还可以与未来将出台的房产税、不动产登记制度进行对接，同时还能与金融部门联动，为整体房地产长效机制的完善和地方财政收入转型做好必要准备。

（华夏 朱启兵 中银国际证券《中国经济报告》）



中华人民共和国国务院令

第 688 号

《机关团体建设楼堂馆所管理条例》已经 2017 年 8 月 18 日国务院第 182 次常务会议通过，现予公布，自 2017 年 12 月 1 日起施行。

总 理 李克强
二〇一七年十月五日

机关团体建设楼堂馆所管理条例

第一章 总 则

第一条 为了严格控制机关、团体建设楼堂馆所，厉行节约、反对浪费，制定本条例。

第二条 机关、团体建设楼堂馆所，适用本条例。

本条例所称建设，是指新建、扩建、改建、购置；所称楼堂馆所，是指办公用房以及培训中心等各类具有住宿、会议、餐饮等接待功能的场所和设施。

第三条 建设办公用房应当严格履行审批程序，严格执行建设标准。未经批准，不得建设办公用房。

禁止以技术业务用房等名义建设办公用房或者违反规定在技术业务用房中设置办公用房。

第四条 建设办公用房应当遵循朴素、实用、安全、节能的原则。

国务院发展改革部门会同国务院住房城乡建设部门、财政部门制定办公用房建设标准，并向社会公布。

第五条 机关、团体不得建设培训中心等各类具有住宿、会议、餐饮等接待功能的场所和设施。

第二章 项目审批

第六条 建设办公用房的，应当向负责项目审批的机关（以下简称审批机关）报送项目建议书、可行性研究报告、初步设计；购置办公用房的，不

报送初步设计。

根据办公用房项目的具体情况，经审批机关同意，项目建议书、可行性研究报告、初步设计可以合并编制报送。

第七条 办公用房项目的审批机关及其审批权限，按照国家有关规定执行。

第八条 审批机关应当严格审核办公用房项目，按照建设标准核定建设内容、建设规模和投资概算。

第九条 办公用房项目有下列情形之一的，审批机关不得批准：

- （一）属于禁止建设办公用房的情形；
- （二）建设的必要性不充分；
- （三）建设资金来源不符合规定；
- （四）建设内容、建设规模等不符合建设标准；
- （五）其他不得批准的情形。

第十条 对未经批准的办公用房项目，不得办理规划、用地、施工等相关手续，不得安排预算、拨付资金。

第十一条 办公用房项目应当按照审批机关核定的建设内容、建设规模和投资概算进行设计、施工。因国家政策调整、价格上涨、地质条件发生重大变化等原因确需增加投资概算的，应当经原审批机关批准。

第十二条 审批机关应当完善审批工作流程，

建立健全审批工作责任制和内部监督机制。

第三章 建设资金

第十三条 办公用房项目的建设资金由预算资金安排。

办公用房项目的建设资金来源不得有下列情形：

- (一) 挪用各类专项资金；
- (二) 向单位、个人摊派；
- (三) 向银行等金融机构借款；
- (四) 接受赞助或者捐赠；
- (五) 其他违反规定的情形。

第十四条 办公用房项目的建设资金按照国库集中支付制度的有关规定支付。

第十五条 办公用房项目竣工后，建设单位应当按照规定及时组织编报竣工财务决算，并及时办理固定资产入账手续。

第四章 监督检查

第十六条 审批机关、财政部门、审计机关、监察机关（以下统称监督检查机关）应当按照各自的职责，加强对建设楼堂馆所活动的监督检查和绩效评价。

监督检查机关应当密切配合，建立信息共享机制，并根据实际需要开展联合监督检查、专项监督检查。

第十七条 监督检查机关对建设楼堂馆所活动实施监督检查，有权要求建设单位以及其他相关单位提供有关文件和资料，向有关人员了解情况，进行现场核查。建设单位以及其他相关单位对监督检查应当予以配合，不得拒绝、阻碍。

第十八条 建设单位应当按照有关规定加强办公用房项目档案管理，将项目审批和实施过程中的有关文件、资料存档备查。

第十九条 除依法应当保密的情形外，下列信息应当通过政府网站等便于公众知晓的方式公开：

(一) 办公用房项目审批情况，包括建设单位名称、批准的理由以及建设内容、建设规模、投资概算等；增加投资概算的，还应当公开增加投资概算的情况和理由。

(二) 监督检查情况，包括发现的违法建设楼堂馆所的单位名称、基本事实以及处理结果等。

第二十条 对违反本条例规定的行为，任何单位和个人有权向监督检查机关举报。

监督检查机关应当通过公开举报电话和邮箱、在政府网站设置举报专栏等方式，接受单位和个人的举报，并及时依法处理。

第五章 法律责任

第二十一条 机关、团体有下列情形之一的，根据具体情况责令停止相关建设活动或者改正，对所涉楼堂馆所予以收缴、拍卖或者责令限期腾退，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分：

- (一) 建设培训中心等各类具有住宿、会议、餐饮等接待功能的场所和设施；
- (二) 未经批准建设办公用房；
- (三) 以技术业务用房等名义建设办公用房，或者违反规定在技术业务用房中设置办公用房；
- (四) 擅自改变建设内容、扩大建设规模，或者擅自增加投资概算；
- (五) 办公用房项目建设资金来源不符合规定。

第二十二条 有下列情形之一的，责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分：

- (一) 超越审批权限审批办公用房项目；
- (二) 对不符合规定的办公用房项目予以批准；
- (三) 对未经批准的办公用房项目办理规划、用地、施工等相关手续，或者安排预算、拨付资金；
- (四) 其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的情形。

第二十三条 建设单位未按照规定将办公用房项目审批和实施过程中的有关文件、资料存档备查，或者转移、隐匿、篡改、毁弃有关文件、资料的，责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第二十四条 本条例第二十一条至第二十三条规定的处分，由监察机关或者其他有关机关按照管理权限实施，其他处理措施由审批机关实施。

第二十五条 违反本条例规定，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第六章 附 则

第二十六条 本条例所称团体，是指工会、共青团、妇联等人民团体。

第二十七条 财政给予经费保障的事业单位和人民团体以外的其他团体建设楼堂馆所，参照适用

本条例。

第二十八条 机关、人民团体、财政给予经费保障的事业单位和其他团体维修办公用房，应当严格履行审批程序，执行维修标准。禁止进行超标准装修或者配置超标准的设施。

违反前款规定的，根据具体情况责令停止维修活动或者改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分。

第二十九条 财政给予经费补助的事业单位和人民团体以外的其他团体建设、维修楼堂馆所的管理办法，由国务院发展改革部门会同国务院财政部

门、住房城乡建设部门等有关部门以及有关机关事务管理部门按照确有必要、严格控制的原则制定。

国有企业建设、维修楼堂馆所的管理办法，由国务院发展改革部门会同国务院国有资产监督管理机构、财政部门、住房城乡建设部门等有关部门，按照前款规定的原则制定。

第三十条 军队单位建设、维修楼堂馆所，按照军队的有关规定执行。

第三十一条 本条例自 2017 年 12 月 1 日起施行。国务院 1988 年 9 月 22 日发布施行的《楼堂馆所建设管理暂行条例》同时废止。

国务院

关于开展第三次全国土地调查的通知

国发〔2017〕48 号

各省、自治区、直辖市人民政府，国务院各部委、各直属机构：

根据《中华人民共和国土地管理法》、《土地调查条例》有关规定，国务院决定自 2017 年起开展第三次全国土地调查。现将有关事项通知如下：

一、调查目的和意义

土地调查是一项重大的国情国力调查，是查实查清土地资源的重要手段。开展第三次全国土地调查，目的是全面查清当前全国土地利用状况，掌握真实准确的土地基础数据，健全土地调查、监测和统计制度，强化土地资源信息社会化服务，满足经济社会发展和国土资源管理工作需要。

做好第三次全国土地调查工作，掌握真实准确的土地基础数据，是推进国家治理体系和治理能力

现代化、促进经济社会全面协调可持续发展的客观要求；是加快推进生态文明建设、夯实自然资源调查基础和推进统一确权登记的重要举措；是编制国民经济和社会发展规划、加强宏观调控、推进科学决策的重要依据；是实施创新驱动发展战略、支撑新产业新业态发展、提高政府依法行政能力和国土资源管理服务水平的迫切需要；是落实最严格的耕地保护制度和最严格的节约用地制度、保障国家粮食安全和社会稳定、维护农民合法权益的重要内容；是科学规划、合理利用、有效保护国土资源的基本前提。

二、调查对象和内容

第三次全国土地调查的对象是我国陆地国土。

调查内容为：土地利用现状及变化情况，包括地类、位置、面积、分布等状况；土地权属及变化情况，包括土地的所有权和使用权状况；土地条件，包括土地的自然条件、社会经济条件等状况。进行土地利用现状及变化情况调查时，应当重点调查永久基本农田现状及变化情况，包括永久基本农田的数量、分布和保护状况。

三、调查时间安排

第三次全国土地调查以 2019 年 12 月 31 日为标准时点。

2017 年第四季度开展准备工作，全面部署第三次全国土地调查，完成调查方案编制、技术规范制订以及试点、培训和宣传等工作。

2018 年 1 月至 2019 年 6 月，组织开展实地调查和数据库建设。

2019 年下半年，完成调查成果整理、数据更新、成果汇交，汇总形成第三次全国土地调查基本数据。

2020 年，汇总全国土地调查数据，形成调查数据库及管理系统，完成调查工作验收、成果发布等。

四、调查组织实施

第三次全国土地调查涉及范围广、参与部门多、工作任务重、技术要求高。各地区、各有关部门要按照“全国统一领导、部门分工协作、地方分级负责、各方共同参与”的原则组织实施调查。

为加强组织领导，国务院决定成立第三次全国土地调查领导小组，负责领导和协调解决调查工作中的重大问题。领导小组办公室设在国土资源部，负责调查工作的具体组织和协调。其中，涉及调查业务指导和检查方面的工作，由国土资源部牵头负责；涉及调查经费和物资保障方面的工作，由国家发展改革委和财政部负责协调；涉及数据统计和分析方面的工作，由国土资源部会同国家统计局负责处理。其他有关部门要各司其职、各负其责、通力协作、密切配合。地方各级人民政府要成立相应的调查领导小组及其办公室，负责本地区调查工作的组织和实施。

五、调查经费保障

本次土地调查经费由中央财政和地方财政按承担的工作任务分担。各地要多方筹措，统筹安排，

列入地方财政预算，保证土地调查工作顺利进行。

六、调查工作要求

各地要加强对承担调查任务的调查队伍的监管和对调查人员的培训。各级调查机构及其工作人员必须严格按照《中华人民共和国统计法》等有关法律法规要求，按时报送调查数据，确保调查数据真实、准确、完整。任何地方、部门、单位和个人都不得虚报、瞒报、拒报、迟报，不得弄虚作假和篡改调查数据。调查成果要按程序逐级汇总上报。调查中所获得的涉密资料和数据，必须严格保密。

各地区、各有关部门要充分利用报刊、广播、电视、互联网等媒体，全面深入宣传土地调查的重要意义和要求，为调查工作顺利开展营造良好社会氛围。

附件：国务院第三次全国土地调查领导小组人员名单

中华人民共和国国务院
二〇一七年十月八日

附件：

国务院第三次全国土地调查
领导小组人员名单

组 长：	张高丽	国务院副总理
副组长：	姜大明	国土资源部部长
	丁向阳	国务院副秘书长
成 员：	林念修	国家发展改革委副主任
	宫蒲光	民政部副部长
	刘 伟	财政部副部长
	王广华	国土资源部副部长
	赵英民	环境保护部副部长
	黄 艳	住房城乡建设部副部长
	周学文	水利部副部长
	屈冬玉	农业部副部长
	李晓超	国家统计局副局长
	李树铭	国家林业局副局长
	石青峰	国家海洋局副局长
	李维森	国家测绘地信局副局长

领导小组办公室主任由国土资源部副部长王广华兼任。

住房城乡建设部 国家发展改革委 财政部 能源局

关于推进北方采暖地区城镇清洁供暖的指导意见

建城〔2017〕196号

河北、山西、内蒙古、辽宁、吉林、黑龙江、山东、河南、陕西、甘肃、宁夏、新疆、青海省（自治区）住房城乡建设厅、发展改革委、财政厅、能源局，北京市城市管理委、发展改革委、财政局，天津市建委、发展改革委、财政局，新疆生产建设兵团建设局、发展改革委、财务局：

推进北方地区冬季清洁取暖是中央提出的一项重要战略部署，对保障人民群众温暖过冬，改善大气环境具有重要现实意义。经过多年发展，我国北方采暖地区城镇已基本形成以集中供暖为主，多种供暖方式为补充的格局，但还存在热源供给不足、清洁热源比重偏低、供暖能耗偏高等问题，不利于保障群众的采暖需求和减少污染物排放。为加快推进北方采暖地区城镇清洁供暖，现提出以下意见：

一、工作要求

（一）指导思想。全面贯彻落实党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神和习近平总书记对推进北方地区冬季清洁取暖工作的重要讲话精神，按照“企业为主、政府推动、居民可承受”的方针，以满足群众取暖需求为导向，推进供暖供给侧改革，大力推进清洁能源利用，加快推进北方采暖地区城镇清洁供暖工作。

（二）基本要求。

规划引领。科学编制北方采暖地区城镇供热专项规划，制定规划目标，明确技术路线，完善保障措施，统筹安排热源、热网、热用户等各环节的规划内容，合理布局设施建设。

重点推进。京津冀及周边地区“2+26”城市重点推进“煤改气”“煤改电”及可再生能源供暖工作，减少散煤供暖，加快推进“禁煤区”建设。其他地区要进一步发展清洁燃煤集中供暖等多种清洁供暖方式，加快替代散烧煤供暖，提高清洁供暖水平。

因地制宜。各地区要根据经济发展水平、群众承受能力、资源能源状况等条件，科学选择清洁供暖方式，加快燃煤供暖清洁化，因地制宜推进天然气、电供暖，在可再生能源资源富集的地区，鼓励优先利用可再生能源等清洁能源，满足取暖需求。

企业为主。各地要加强对清洁供暖工作的引导和指导，加强统筹协调，制定完善支持政策。发挥企业主体作用，引入市场机制，鼓励和引导社会资本投资建设运营供暖设施。

二、重点工作

（三）编制专项规划。各地要根据当地能源供给条件、经济发展水平、环境保护、区域气候等特点，组织编制和修订供热专项规划。供热专项规划要包含清洁供暖专项内容，科学制定近远期发展目标和措施，选择适合当地的清洁供暖技术路线，合理规划热源、管网布局，建立供暖设施建设项目库。严格按照专项规划合理安排建设时序，加快建设清洁供暖项目，有序推进项目落地。

（四）加快推进燃煤热源清洁化。有计划、有步骤地实施燃煤热源清洁化改造，逐步提高清洁热源比例。具备改造条件的燃煤热源应当逐步实施超低排放改造，鼓励采取第三方提供改造、运营、维护一体化服务的合同能源管理模式实施改造；不具备改造条件的燃煤热源，应当因地制宜采用工业余热、“煤改气”“煤改电”、可再生能源、并入城市集中供暖管网等其他清洁热源进行替代。

（五）因地制宜推进天然气和电供暖。京津冀大气污染传输通道城市和“禁煤区”，应结合当地条件加快发展天然气供暖和电供暖，宜气则气，宜电则电，避免重复建设。在天然气资源落实的条件下，因地制宜选择天然气分布式能源、燃气壁挂炉、

燃气热电联产、燃气锅炉等多种方式，推进天然气供暖。在部分地区，宜将燃气锅炉作为集中供暖区域的调峰和应急保障热源。在电力资源充足地区，优先发展用户终端电供暖方式，综合运用各类热泵、高效电锅炉等多种方式推进电供暖，积极发展电供暖与蓄热相结合供暖模式。

（六）大力发展可再生能源供暖。大力推进风能、太阳能、地热能、生物质能等可再生能源供暖项目。将可再生能源供暖作为城乡能源规划的重要内容，重点推进，建立可再生能源与传统能源协同的多源互补和梯级利用的综合能源利用体系。加快推进生物质成型燃料锅炉建设，为城镇社区和农村清洁供暖。

（七）有效利用工业余热资源。立足本地区工业余热资源现状，结合清洁供暖需求，充分利用工业余热资源供暖，建设工业余热高效采集、高效输送、充分利用供暖体系。健全工业余热资源供暖运营体制机制，挖掘工业余热的供暖潜力，大幅降低供暖成本。工业余热热源必须协调配置清洁化备用热源和调峰热源，保障供暖系统安全稳定、运行可靠。

（八）全面取消散煤取暖。城市主城区、城乡结合部及城中村要结合旧城改造、棚户区改造以及老旧小区改造等工作全面取消散煤取暖，采用清洁热源供暖。其他尚未进行改造或暂不具备改造条件的地区，鼓励以“清洁型煤+环保炉具”替代散煤。

（九）加快供暖老旧管网设施改造。建立老旧管网运行状况检测评估机制，及时摸底排查，制定改造计划，重点加快改造严重漏损或存在安全隐患的管网和热力站设施，降低供暖输配损耗，解决影响供暖安全、节能和节费方面的突出问题。

（十）大力提高热用户端能效。进一步推进供热计量收费，严格执行供热计量相关规定和标准，做好供热计量设施建设、使用、收费等工作，促进热用户端节能降耗。推进建筑节能，新建建筑严格执行建筑节能标准，在有条件的地区推行超低能耗建筑和近零能耗建筑示范，加快推进既有居住建筑节能改造，优先改造采取清洁供暖方式的既有建筑。

三、保障措施

（十一）加强组织领导。各地住房城乡建设部门要加强与发展改革、财政、价格、环境保护、能源等部门协调配合，形成合力，加大监督、指导和协调力度，结合各地实际，出台推进城镇清洁供暖

的具体政策措施并抓好落实，探索形成推进清洁供暖的长效工作机制。城市人民政府有关主管部门要切实履行职责，确定目标和任务，制定实施方案，组织落实好各项具体工作。

（十二）加大资金投入。以“2+26”城市为重点，开展北方地区冬季清洁取暖试点，中央财政通过现有资金渠道，支持试点城市推进清洁方式取暖替代散煤燃烧取暖。各地应结合本地实际，研究出台支持清洁供暖的政策措施，统筹使用相关财政资金，加大对清洁供暖工作的支持力度。鼓励各地创新体制机制、完善政策措施，引导企业和社会加大资金投入。

（十三）完善支持政策。各地要研究制定推动清洁供暖的支持政策，将清洁供暖作为重点支持的民生工程，通过价格、补贴、投融资等政策支持和引导，有效降低清洁供暖项目建设及运营成本。对供暖负荷达到一定规模的超低排放燃煤热电联产项目，在实施电力调度时，在燃煤机组中优先调度保障供热；对工业余热利用项目出台支持政策降低购热成本。

（十四）发挥市场机制作用。进一步放开城镇供暖行业的市场准入，鼓励社会资本进入清洁供暖领域，利用政府和社会资本合作（PPP）模式建设运营清洁供暖项目，保障合理的投资回报，充分调动社会资本参与清洁供暖项目建设的积极性。支持专业化、品牌化供暖企业通过兼并、收购、重组等方式合并小、散、弱供暖企业，提高供暖质量服务水平。优化区域集中供暖，推动建立“一网多源”供暖格局，加强供热区域内不同热源的互联互通和环网联网运行，合理划分基础热源和调峰热源，实现热力系统最优调度，提高供暖保障能力，降低供暖能耗。

（十五）加强监督检查。省级住房城乡建设主管部门要会同有关部门，建立有效的督查制度，加强对本地区城镇清洁供暖工作的监督检查。住房城乡建设部制定城镇清洁供暖评估考核体系，组织第三方机构对各地实施情况和效果进行评估，确保清洁供暖工作顺利推进。

中华人民共和国住房和城乡建设部
中华人民共和国国家发展和改革委员会
中华人民共和国财政部 国家能源局
二〇一七年九月六日

国家发展改革委 人民银行

关于加强和规范守信联合激励 和失信联合惩戒对象名单管理工作的指导意见

发改财金规〔2017〕1798号

各省、自治区、直辖市和新疆生产建设兵团社会信用体系建设牵头单位，社会信用体系建设部际联席会议各成员单位：

为全面贯彻落实党中央、国务院关于加强社会信用体系建设的一系列重大决策部署，深入实施《国务院关于印发社会信用体系建设规划纲要（2014—2020年）的通知》（国发〔2014〕21号）、《国务院关于建立完善守信联合激励和失信联合惩戒制度加快推进社会诚信建设的指导意见》（国发〔2016〕33号），建立守信联合激励对象和失信联合惩戒对象名单制度（以下简称“红名单”和“黑名单”制度），完善守法诚信褒奖和违法失信惩戒的联动机制，现提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。全面贯彻党的十九大精神，深入贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想 and 党中央治国理政新理念新思想新战略，按照党中央、国务院的决策部署，以培育和践行社会主义核心价值观为根本，建立健全红黑名单管理与应用制度，规范各领域红黑名单的认定、奖惩、修复和退出，构建守信联合激励和失信联合惩戒大格局，有力有序、规范透明地推进联合奖惩，全面提升我国社会诚信水平，推进国家治理体系和治理能力现代化。

（二）基本原则。

——政府主导，社会共治。充分发挥国家机关、法律法规授权具有管理公共事务职能的组织在红黑名单管理中的组织、引导和推动作用。鼓励调动社

会力量广泛参与、共同推进，形成联合奖惩合力。

——依法依规，审慎认定。按照“谁认定、谁负责”的原则，根据相关主体行为的诚信度和发起联合奖惩的必要性，研究制定各领域红黑名单统一认定标准，依法审慎认定红黑名单。

——分类分级，区别对待。根据相关主体的诚信度，分别实施不同类型、不同程度的联合奖惩措施。对尚未达到“黑名单”认定标准的失信主体，可列入诚信状况重点关注对象名单（以下简称“重点关注名单”），加强监管。

——保护权益，鼓励修复。严格保护自然人、法人和其他组织在红黑名单的认定、发布、奖惩等过程中的合法权益。在完善相关法律法规的同时，畅通异议申诉等救济渠道，建立完善信用修复制度，纠正违法失信行为，鼓励守法诚信。

二、科学制定联合奖惩对象名单的认定标准

（三）制定标准的部门。各领域的红黑名单认定原则上实行全国统一标准，标准由社会信用体系建设部际联席会议成员单位或者国家其他行业主管部门按照市场监管、社会治理和公共服务职责研究制定。各省级有关部门可根据需要制定地方标准，经上级主管部门和省级人民政府审定后实施。认定标准制定过程中，应充分征求广大社会公众意见。出台的标准及其具体认定程序应通过“信用中国”网站和其他适当方式向社会公示、公开。

（四）规范红黑名单认定的依据。认定联合奖惩对象名单的依据主要包括：一是公共管理和服务

中反映相关主体基本情况的登记类信息；二是刑事处罚、行政许可、行政处罚、行政强制、行政确认、行政检查、行政征收、行政奖励、行政给付等反映主体诚信状况的信息；三是拒不履行生效司法裁决的信息；四是党政机关、群团组织、社会组织、行业协会商会在履行职责过程中产生或者掌握的相关主体受表彰奖励等信息；五是根据法律法规规章或规范性文件可作为红黑名单认定依据的其他信息。

（五）不断完善名单认定标准。标准制定部门应委托第三方机构对所监管领域联合奖惩对象名单认定标准的执行效果进行评估，及时完善认定标准，并按照社会信用体系建设部际联席会议建立的目录清单，健全名单认定标准体系。

三、严格红黑名单认定程序

（六）认定名单的部门（单位）。县级以上国家机关、法律法规授权具有管理公共事务职能的组织可按照统一标准认定相关领域红黑名单，国家有关部门可根据需要授权全国性行业协会商会和信用服务机构按照统一标准认定红黑名单。鼓励行业协会商会、大数据企业、金融机构、新闻媒体、社会组织等各类单位和公民个人向认定部门（单位）提供相关主体的守信行为和失信行为信息，探索研究将其作为红黑名单认定的重要参考。

（七）失信联合惩戒对象的认定程序。认定部门（单位）依据认定标准生成失信联合惩戒对象的初步名单，可根据需要履行告知或公示程序。有异议的，由认定部门（单位）核实。自然人被认定为失信联合惩戒对象的，应实行事前告知。法律法规已有相关规定的，从其规定。“黑名单”形成后，应与全国信用信息共享平台各领域“红名单”进行交叉比对，如“黑名单”主体之前已被列入“红名单”，应将其从相关“红名单”中删除。

（八）守信联合激励对象的认定程序。认定部门（单位）依据认定标准生成守信联合激励对象的初步名单，并将其与全国信用信息共享平台中的各领域“黑名单”进行交叉比对，确保已被列入“黑名单”的主体不被列入“红名单”。筛查后的初步名单可通过认定部门（单位）门户网站、地方政府信用网站、“信用中国”网站予以公示。经公示无

异议的，认定为“红名单”；有异议的，由认定部门（单位）核实。

四、规范名单信息的共享和发布

（九）规范名单信息内容。名单信息主要内容包括：一是相关主体的基本信息，包括法人和其他组织名称（或自然人姓名）、统一社会信用代码、全球法人机构识别编码（LEI码）（或公民身份号码、港澳台居民的公民社会信用代码、外国籍人身份号码）、法定代表人（或单位负责人）姓名及其身份证件类型和号码等；二是列入名单的事由，包括认定诚实守信或违法失信行为的事实、认定部门（单位）、认定依据、认定日期、有效期等；三是相关主体受到联合奖惩、信用修复、退出名单的相关情况。

（十）共享名单信息。各级社会信用体系建设牵头单位要建立名单信息共享目录，严格按照目录归集共享相关信息。认定部门（单位）应将认定的名单及相关信息逐级报送上级主管部门和同级社会信用体系建设牵头单位，并自认定之日起10个工作日内报送至全国信用信息共享平台，实施动态管理。依托全国信用信息共享平台建立全国联合奖惩对象名单数据库，供各级国家机关、法律法规授权具有管理公共事务职能的组织共享使用。

（十一）发布名单信息。按照依法公开、从严把关、保护权益原则，由认定部门（单位）通过其门户网站、地方政府信用网站、“信用中国”网站向社会公众发布红黑名单。涉及企业、社会组织、政府部门的名单信息，应按照规定在国家企业信用信息公示系统、中国社会组织网、中国机构编制网等渠道发布。名单信息的发布，应当客观、准确、公正，保证发布信息的合法性、真实性、准确性。对于涉及企业商业秘密和个人隐私的信息，发布前应进行必要的技术处理。名单信息的发布时限与名单的有效期保持一致。对依法不能公开的名单信息，可通报当事人所在单位或其相关主管部门依法依规处理。鼓励行业协会商会、信用服务机构收集各有关部门（单位）认定的红黑名单，经核实后与本单位履职和服务过程中形成的有关名单进行整合并向社会发布。

五、依据名单实施联合奖惩

(十二) 政府部门实施联合奖惩。各级国家机关、法律法规授权具有管理公共事务职能的组织采取签署守信联合激励和失信联合惩戒合作备忘录等形式,在遵守相关法律法规的情况下,明确对相关领域红黑名单主体的奖惩措施和实施方式,建立发起、响应、反馈的联动机制。鼓励各级国家机关、法律法规授权具有管理公共事务职能的组织根据国务院关于联合奖惩的要求将红黑名单信息与相关信息进行比对,并创造条件嵌入本部门行政审批、市场监管、公共服务等信息系统和具体工作流程,带头查询使用红黑名单信息,及时归集守信联合激励和失信联合惩戒的典型案例,统计联合奖惩情况并反馈至全国信用信息共享平台。

(十三) 鼓励社会力量协同参与联合奖惩。积极创造条件,向各类社会组织、行业协会商会、信用服务机构、金融机构、特定非金融机构、公共服务机构以及其他企事业单位开放全国联合奖惩对象名单数据库信息。鼓励各类社会机构查询使用红黑名单,对列入“黑名单”的主体实施市场性、行业性、社会性约束和惩戒,对列入“红名单”的主体建立“绿色通道”,优先提供服务便利,优化诚信企业行政监管安排,降低市场交易成本,大力推介诚信市场主体。有关单位及时向红黑名单认定部门(单位)反馈红黑名单奖惩信息,构建全社会广泛参与的联合奖惩机制。

六、构建自主自新的信用修复机制

(十四) 鼓励和支持自主修复信用。建立有利于自我纠错、主动自新的社会鼓励与关爱机制,鼓励“黑名单”主体通过主动纠正失信行为、消除不良社会影响等方式修复信用,认定部门(单位)可将信用修复情况作为“黑名单”退出的重要参考。

(十五) 规范信用修复流程。有关部门(单位)认定“黑名单”时,应结合失信行为的严重程度,明确相关主体能否修复信用以及信用修复的方式和期限。对可通过履行相关义务纠正失信行为的“黑名单”主体,可在履行相关义务后,向认定部门(单位)提交相关材料申请退出。

七、建立健全诚信状况重点关注对象警示机制

(十六) 实施分级分类管理。认定部门(单位)可将重点领域发生较重失信行为或多次发生轻微失信行为但尚未达到“黑名单”认定标准的相关主体列入重点关注名单,并依法实施与其失信程度相适应的失信联合惩戒。重点关注名单信息共享至全国信用信息共享平台,有选择地对外公开。

(十七) 对诚信状况重点关注对象的警示。认定部门(单位)应通过适当方式,向重点关注名单主体发出警示并提示重点关注有效期。依托全国信用信息共享平台开展大数据分析,将在3个以上不同的重点领域被列入重点关注名单的主体转入“大数据警示名单”,通过“信用中国”网站向社会公众发出预警。重点关注名单主体有效期内发生严重失信行为的,应按照“黑名单”认定标准,及时转入“黑名单”。

八、依法依规退出名单

(十八) 失信联合惩戒对象名单的退出机制。“黑名单”的有效期、信用修复及退出方式由相关认定部门(单位)结合相关主体违法失信情况确定。“黑名单”的退出包括如下方式:一是经异议处理,“黑名单”主体认定有误的,认定部门(单位)应将相关主体从“黑名单”中删除;二是通过主动修复在“黑名单”有效期届满前提前退出,提前退出需经认定部门(单位)同意;三是待“黑名单”有效期届满自动退出;四是“黑名单”认定标准发生改变,对于不符合新认定标准的主体,将其从“黑名单”中删除。“黑名单”主体退出名单后,应立即将其列入重点关注名单(误列入“黑名单”的除外),有效期由之前将其列入“黑名单”的部门(单位)确定。

(十九) 守信联合激励对象名单的退出机制。“红名单”的有效期由相关认定部门(单位)结合相关主体诚实守信情况确定。“红名单”的退出包括如下方式:一是经异议处理,“红名单”主体认定有误的,认定部门(单位)应将相关主体从“红名单”中删除;二是有效期内被有关部门列入“黑名单”、重点关注名单或发现存在不当利用“红名

单”奖励机制等不良行为的，认定部门（单位）应将相关主体从“红名单”中删除；三是待“红名单”有效期届满自动退出；四是“红名单”认定标准发生改变，对于不符合新认定标准的主体，将其从“红名单”中删除。

（二十）建立健全名单退出、奖惩解除和记录留存协同机制。相关主体退出红黑名单后，认定部门（单位）及时通过原发布渠道发布名单退出公告，有关联合奖惩部门应停止对其实施联合奖惩，相关名单信息将在全国信用信息共享平台后台继续保存，信用服务机构可按照有关法律法规在一定期限内继续保留其失信记录。对于因主体认定有误而列入名单的，相关信息不予保存。

九、保护市场主体权益

（二十一）建立健全守信联合激励对象反映监督机制。有关单位或个人对“红名单”主体的诚实守信行为有异议的，可向认定部门（单位）反映并提供证明材料，认定部门（单位）应在收到反映后及时核实。经核实反映情况属实的，认定部门（单位）应重新对被反映主体进行认定，并将认定结果反馈反映人和当事人。

（二十二）建立健全失信联合惩戒对象异议申诉机制。有关单位或个人对被列入“黑名单”有异议的，可向认定部门（单位）提交异议申请并提供证明材料。认定部门（单位）应在收到异议申请后及时反馈是否受理，并尽快将核实和处理结果反馈当事人，当事人对反馈结果仍有异议的，可依法申请复议。

（二十三）建立健全名单信息更正机制。联合奖惩实施部门在依据名单执行守信联合激励和失信联合惩戒措施时主动发现、经有关单位或个人提出异议申请或投诉发现名单信息不准确的，应及时告知认定部门（单位）核实，认定部门（单位）应及时核实并反馈。因工作失误导致有关单位或个人被误列入“黑名单”的，认定部门（单位）应及时更正当事人的诚信记录，向当事人书面道歉并进行澄清，恢复其名誉。导致当事人权益受损的，依法给予赔偿。对于被误列入“红名单”的相关主体，应

尽可能收回其受到联合激励获得的权益。

十、加强个人隐私和信息安全保护

（二十四）保护个人隐私。明确个人信息查询使用权限和程序，做好数据库安全防护工作，建立完善个人信息查询使用登记和审查制度，防止信息泄露。对故意或因工作失误泄露个人隐私信息的，要依法严格追究相关单位和人员的责任。

（二十五）保障信息安全。有关部门和单位要建立健全并严格执行保障信息安全的规章制度。严格按照相关法律法规，贯彻落实网络安全等级保护制度，加大对全国信用信息共享平台、各部门信用信息系统、信用服务机构数据库的监管力度，保障信息主体合法权益，确保国家信息安全。

十一、保障措施

（二十六）落实主体责任。各级社会信用体系建设牵头单位要加强对守信联合激励和失信联合惩戒制度建设的指导、协调和监督。国家有关部门要制定相关领域的红黑名单认定标准和管理办法，积极主动发起签署守信联合激励和失信联合惩戒合作备忘录。县级以上国家机关、法律法规授权具有管理公共事务职能的组织要严格执行相关领域红黑名单。

（二十七）完善法律法规。加快研究推进信用立法工作。各地区、各部门要按照强化诚信约束和协同监管要求，对现行法律法规规章和规范性文件有关规定提出修订建议或进行有针对性的修改。

（二十八）加强宣传教育。利用报纸、广播、电视、网络等媒体，多渠道选树诚信典型，倡导诚实守信，及时曝光重点领域严重失信行为，形成舆论压力，广泛宣传各地区、各部门开展守信联合激励和失信联合惩戒的做法和经验，扩大联合奖惩对象名单制度的影响力和警示力。

本文件自发布之日起试行，有效期截至2020年12月31日。

中华人民共和国国家发展和改革委员会

中国人民银行

二〇一七年十月三十日

国家发展改革委

关于全面深化价格机制改革的意见

发改价格〔2017〕1941号

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局：

为深入贯彻落实党的十九大精神，进一步落实《中共中央国务院关于推进价格机制改革的若干意见》（中发〔2015〕28号）要求，全面深化价格机制改革，推动供给侧结构性改革，更好服务决胜全面建成小康社会，现提出以下意见。

一、重要意义

中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾，经济已由高速增长阶段转向高质量发展阶段，必须坚持质量第一、效益优先，以供给侧结构性改革为主线，推动经济发展质量变革、效率变革、动力变革，着力构建市场机制有效、微观主体有活力、宏观调控有度的经济体制，建设现代化经济体系。新时代对价格机制改革提出了新要求，必须牢牢抓住价格这一市场经济条件下资源配置效率的“牛鼻子”，加快价格市场化改革，健全价格监管体系，使价格灵活反映市场供求、价格机制真正引导资源配置、价格行为规范有序，推动实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续发展。

党的十八大以来，各级价格主管部门紧紧围绕党中央、国务院决策部署，蹄疾步稳、攻坚克难，推进价格改革取得突破性进展，政府定价范围大幅缩减，以“准许成本+合理收益”为核心的科学定价制度初步建立，价格杠杆作用进一步发挥，公平竞争审查制度逐步推行，市场价格监管和反垄断执法力度持续加强，对激发市场活力、增强发展动力、保障改善民生发挥了积极作用。但是，制约资源要素自由流动的价格机制障碍还没有完全消除，资源

环境成本在价格形成中还没有充分体现，公平竞争的市场价格环境还不够完善，企业反映突出的价格收费问题还需要着力有效解决，民生价格稳定长效机制还不够健全，损害群众利益的价格违法行为还时有发生。站在新起点、迈进新时代，必须以敢于担当的精神和一往无前的勇气，纵深推进价格改革。

二、总体要求

（一）指导思想。深入贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，主动适应我国社会主要矛盾转化，坚持稳中求进工作总基调，坚持贯彻落实新发展理念，坚持以供给侧结构性改革为主线，围绕坚决打好防范化解重大风险、精准脱贫、污染防治的攻坚战，充分发挥市场在资源配置中的决定性作用和更好发挥政府作用，加快价格市场化改革，完善价格形成机制，强化价格监管，维护公平竞争，打破行政性垄断，防止市场垄断，有效发挥价格机制的激励、约束作用，引导资源在实体经济特别是生态环保、公共服务等领域高效配置，促进经济高质量发展，更好适应人民日益增长的美好生活需要。

（二）基本原则

——坚持市场规律。围绕使市场在资源配置中起决定性作用，着力破除限制资源要素自由流动的价格机制障碍，加快完善主要由市场决定价格的机制，逐步确立竞争政策的基础性地位，提高资源配置效率，激发市场活力，促进社会主义市场经济体制不断完善。

——坚持问题导向。聚焦当前经济社会发展的深层次矛盾问题，聚焦企业反映强烈、人民群众关

心的突出问题，以提高供给体系质量为主攻方向，抓重点、补短板、强弱项，着力构建有利于经济转型发展、生态环境保护、公共服务优化、民生保障改善的价格机制和价格环境。

——坚持改革创新。落实新发展理念，改革价格形成机制，使价格充分反映市场供求关系、资源稀缺程度，加快环境损害成本内部化，增强价格反应灵活性。按照放管结合、并重的要求，加强和创新价格事中事后监管，维护市场价格秩序。建立促进新技术新业态新模式发展的包容审慎的价格监管新方式。

——坚持保障民生。牢固树立以人民为中心的发展思想，坚持在发展中保障和改善民生，抓住人民最关心最直接最现实的价格问题，妥善处理提高市场效率和保障社会公平的关系，保持民生商品和服务价格基本稳定，保障人民群众基本生活和合法价格权益。

——坚持统筹推进。把价格机制改革放在经济社会发展大局中统筹谋划，坚持正确方向，把握好时机、节奏和力度，妥善处理政府和市场、短期和长期、加法和减法、供给和需求的关系，因地制宜，稳步推进，以进促稳，务求实效。

（三）主要目标。到2020年，市场决定价格机制基本完善，以“准许成本+合理收益”为核心的政府定价制度基本建立，促进绿色发展的价格政策体系基本确立，低收入群体价格保障机制更加健全，市场价格监管和反垄断执法体系更加完善，要素自由流动、价格反应灵活、竞争公平有序、企业优胜劣汰的市场价格环境基本形成。

三、进一步深化垄断行业价格改革

按照“管住中间、放开两头”的总体思路，深化垄断行业价格改革，能够放开的竞争性领域和环节价格，稳步放开由市场调节；保留政府定价的，建立健全成本监审规则和定价机制，推进科学定价。

（四）进一步推进价格市场化。结合有序放开发电用电计划，扩大市场形成发电、售电价格的范围，加快推进电力市场交易，完善电力市场交易价格规则，健全煤电价格联动机制。坚持市场化方向，进一步完善成品油价格形成机制。深化非居民用天然气价格市场化改革，适时放开气源价格和销售价格，

完善居民用气价格机制，加快上海、重庆天然气交易中心建设。扩大铁路货运市场调节价范围，健全铁路货运与公路挂钩、灵活反映市场供求的价格动态调整机制，研究公平公开的路网结算价格政策，为社会资本进入铁路建设、运营领域创造有利的价格政策环境。

（五）强化网络型自然垄断环节价格监管。建立健全以“准许成本+合理收益”为核心、约束与激励相结合的网络型自然垄断环节定价制度，准确核定成本，科学确定利润，严格进行监管，促进垄断企业技术创新、改进管理、降低成本、提高效率，维护消费者、经营者合法权益。加快制定出台分行业定价办法、成本监审办法，强化成本约束，完善价格形成机制。对输配电、天然气管道运输、铁路普通旅客列车运输等重点领域，实行严格监管，全面开展定价成本监审，科学合理制定价格。积极借助第三方力量参与成本监审。逐步建立健全垄断行业定价成本信息公开制度。

四、加快完善公用事业和公共服务价格机制

区分竞争性与非竞争性环节、基本与非基本服务，稳步放开公用事业竞争性环节、非基本服务价格，建立健全科学反映成本、体现质量效率、灵活动态调整的政府定价机制，调动社会资本积极性，补好公用事业和公共服务短板，提高公共产品供给能力和质量。

（六）深化公用事业和公共服务价格改革。加快理顺城市供水供气供热价格。研究逐步缩小电力交叉补贴，完善居民电价政策。巩固取消药品加成成果，进一步取消医用耗材加成，优化调整医疗服务价格；加快新增医疗服务价格项目受理审核，促进医疗新技术研发应用；扩大按病种、按服务单元收费范围和数量。进一步研究完善机动车停放服务收费政策。按照体现公益性要求，研究制定国家公园价格政策，加快建立健全自然资源、风景名胜、历史遗迹等景区门票科学定价规则。

（七）建立健全价格动态调整机制。科学界定财政补贴、使用者付费边界，综合考虑成本变化、服务质量、社会承受能力，依法动态调整公用事业和公共服务价格。督促企业严格履行成本信息报送和公开义务。逐步建立健全城市供电、供水、供气、

供热等领域上下游价格联动机制。完善政府和社会资本合作（PPP）项目价格调整机制，促进政府和社会资本合作模式推广。

五、创新和完善生态环保价格机制

坚持节约优先、保护优先、自然恢复为主的方针，创新和完善生态环保价格机制，推进环境损害成本内部化，促进资源节约和环境保护，推动形成绿色生产方式、消费方式。

（八）完善生态补偿价格和收费机制。按照“受益者付费、保护者得到合理补偿”原则，科学设计生态补偿价格和收费机制。完善涉及水土保持、渔业资源增殖保护、草原植被、海洋倾倒等资源环境有偿使用收费政策，科学合理制定收费办法、标准，增强收费政策的针对性、有效性。积极推动可再生能源绿色证书、排污权、碳排放权、用能权、水权等市场交易，更好发挥市场价格对生态保护和资源节约的引导作用。

（九）健全差别化价格机制。完善高耗能、高污染、产能严重过剩等行业差别（阶梯）电价、水价政策，鼓励各地结合实际扩大政策实施覆盖面，细化操作办法，合理拉开不同档次价格，倒逼落后产能加快淘汰。全面推行城镇非居民用水超定额累进加价制度，严格用水定额管理，合理确定分档水量和加价标准。

（十）完善可再生能源价格机制。根据技术进步和市场供求，实施风电、光伏等新能源标杆上网电价退坡机制，2020年实现风电与燃煤发电上网电价相当、光伏上网电价与电网销售电价相当。完善大型水电跨省跨区价格形成机制。开展分布式新能源就近消纳试点，探索通过市场化招标方式确定新能源发电价格，研究有利于储能发展的价格机制，促进新能源全产业链健康发展，减少新增补贴资金需求。完善电动汽车充换电价格支持政策，规范充换电服务收费，促进新能源汽车使用。

（十一）制定完善绿色消费价格政策。围绕倡导简约适度、绿色低碳的生活方式，制定完善节能环保价格政策。定期评估完善居民用电用水用气阶梯价格政策。按照补偿成本并合理盈利的原则，逐步调整污水处理、垃圾处理收费标准，探索实行差别化收费制度，推进污水、垃圾减量化、资源化。

鼓励有条件的地区探索建立农村污水、垃圾处理收费制度。鼓励缺水地区健全支持再生水回收利用的价格政策。完善北方地区清洁供暖价格政策。根据成品油质量升级进程，制定国 VI 标准价格政策。

六、稳步推进农业用水和农产品价格改革

围绕实施乡村振兴战略和推进农业供给侧结构性改革，扎实推进农业水价综合改革，积极稳妥改革完善粮食等重要农产品价格形成机制，有效反映市场供求关系，促进农业节水和发展方式转变。

（十二）全面推进农业水价综合改革。坚持“先建机制、后建工程”的原则，在总体不增加农民负担的前提下，扎实推进农业水价综合改革，结合大中型灌区续建配套节水改造、高标准农田建设、新增千亿斤粮食田间工程、农业综合开发等项目建设，统筹农业水价形成机制与精准补贴和节水奖励机制、工程建设和管护机制、用水管理机制的协同推进。鼓励有条件的地区率先完成改革。

（十三）完善稻谷、小麦最低收购价政策。围绕确保国家粮食安全、口粮绝对安全，坚持市场化改革取向和保护农民利益并重，稳定政策框架，增强政策灵活性和弹性，分品种施策，分步骤实施，逐步分离政策性收储“保增收”功能，激发市场活力，同步建立完善相应的补贴机制和配套政策。研究完善糖料价格政策。

（十四）深化棉花目标价格改革。完善新疆棉花目标价格政策，合理确定目标价格水平和定价周期，优化补贴办法，探索开展“保险+期货”试点，促进新疆棉花优质稳定发展。

七、着力清理规范涉企收费

积极服务实体经济发展，清理规范各类涉企收费，建立健全收费监管长效机制，减轻实体经济负担。

（十五）严格行政事业性收费管理。加强行政事业性收费标准管理，取消不合理收费项目，降低偏高收费标准。建立健全收费政策执行情况报告和后评估制度。严格落实收费公示公开制度，推进网络等便捷高效的公示公开方式，强化社会监督。

（十六）清理规范经营服务性收费。取消违法违规收费项目，进一步放开具备竞争条件的收费。

建立政府定价收费项目清单制度，实现全国一张清单、网上集中公开、动态调整管理，清单外一律不得政府定价。健全市场调节收费行为规则，加强收费行为监管，督促收费主体严格按照公平、合法、诚信、公开原则确定收费标准，提供质价相符的服务。加强行业协会、行政审批中介服务、电子政务平台等收费行为监管。

八、有效促进市场竞争公平有序

健全规则、强化执法、创新方式，持续加强市场价格监管和反垄断执法，维护市场价格秩序，积极营造公平竞争市场环境。

（十七）全面实施公平竞争审查制度。强化联席会议工作机制，促进公平竞争审查制度落地。严格审查增量，对涉及市场主体经济活动的规章、规范性文件等审查实现全覆盖，防止出台新的排除限制竞争的政策措施。逐步清理存量，稳妥有序清理废除妨碍统一市场和公平竞争的规定和做法。加大问责力度，探索建立公平竞争审查考核机制。

（十八）推进反价格垄断执法常态化精准化。对涉嫌价格垄断行为及时启动反垄断调查，依法查处达成实施价格垄断协议、滥用市场支配地位等行为，纠正滥用行政权力排除限制竞争的规定和做法。密切关注产能过剩行业、知识产权等重点领域排除限制竞争行为，坚决纠正滥用行政权力或市场优势地位排除限制竞争行为。依法查处滥用知识产权排除限制竞争行为，研究制定标准必要专利定价机制。加强反垄断执法经济学分析和市场竞争评估。

（十九）加强和创新市场价格监管。围绕群众关注的重点领域价格违法问题，持续加强市场价格监管，形成长效监管机制。按照建设大平台、构建大格局、提供大服务的要求，充分发挥全国12358价格监管平台作用，广泛动员社会力量参与监督，积极运用大数据等信息化手段，提升价格监管水平。完善价格应急处置机制，及时妥善处理各类价格突发事件。全面推行“双随机、一公开”监管方式，规范价格执法行为。探索推进“互联网+”等新技术新业态新模式包容审慎的价格监管。完善提醒告诫和价格承诺等预防性监管措施。完善价格社会监督网络，依托社会信用体系建设，构建经营者价格信用档案，对价格违法的失信行为实行联合惩戒。

坚持民生导向、源头治理，逐步建立健全制度完善、组织健全、规范高效的价格争议纠纷调解体系。

九、切实兜住民生底线

坚持以人民为中心的发展思想，按照兜底线、织密网、建机制的要求，注重长效，综合施策，保障低收入群体基本生活，不断增强人民群众获得感和幸福感。

（二十）做好稳价工作。健全价格监测分析预警机制，密切跟踪分析国内外价格总水平和重要商品价格走势，及时提出调控建议。加强民生商品价格监测预警，研究完善价格异常波动应对预案，健全重要商品储备制度，丰富调控手段，提升调控能力，防范价格异常波动。逐步构建覆盖重要商品和服务的价格指数体系，合理引导市场预期。加强价格与财政、货币等政策手段的协调配合，充分发挥政策合力，努力保持价格总水平基本稳定。

（二十一）完善价格补贴联动机制。认真执行并适时完善社会救助和保障标准与物价上涨挂钩的联动机制，根据物价上涨情况，及时发放价格临时补贴，有效化解物价上涨影响，保障低收入群体基本生活，建设有力有效的民生保障长效机制。

（二十二）加强价格改革中的民生保障。科学制定价格改革方案，广泛听取社会意见，认真开展社会风险评估，深入梳理风险点，制定低收入群体保障预案，完善配套政策，保障低收入群体生活水平不因价格改革而降低。把握好改革方案出台的时机和力度，并注重与工资、社会救助和保障等标准调整相结合，确保平稳推进。

十、保障措施

价格改革涉及面广、政策性强，各方面高度关注。必须科学设计方案，狠抓改革落实，加强法制保障，强化宣传引导，有力有序有效地将各项措施落到实处，确保改革取得实效。

（二十三）加强组织实施。各地发展改革（价格）部门要牢固树立“四个意识”，提高政治站位，坚定改革信念，敢于担当，锐意攻坚，抓住“牛鼻子”，敢啃“硬骨头”，打好价格改革攻坚战。结合实际科学制定改革方案，周密部署，精心实施，细化改革任务分工，建立健全台账制度，以“钉钉子”精神，

一个时间节点一个时间节点往前推进，一项一项抓好落实。加强部门协同、上下联动，形成工作合力。鼓励基层探索创新，做好典型经验总结推广。强化调度督查，压实压紧责任，一抓到底，确保每项改革举措落地生根。

（二十四）加强能力建设。深入学习、深刻领会党的十九大精神特别是习近平新时代中国特色社会主义思想，用新的思想武装头脑、指导实践。强化价格理论和政策研究，深入开展调查研究，加强系统谋划，丰富政策储备。深化国际交流合作，充分借鉴国际成熟经验。完善成本调查、监审制度，推进成本工作科学化精细化。加强价格信息化建设，提升价格调控监管服务水平。

（二十五）加强法制保障。积极推动《价格法》《反垄断法》等法律法规修订，完善政府定价、市

场价格监管、反垄断执法等方面规章制度，巩固价格改革成果，规范政府和市场价格行为。动态评估、及时修订中央和地方定价目录，加快完善价格听证办法。制定完善重点领域市场价格行为规范、监管规则和反垄断指南。及时清理废止不符合法律法规、不适应改革形势的政策文件。

（二十六）加强宣传引导。统筹利用传统媒体、新兴媒体，加强新闻信息发布，准确、客观解读价格改革政策。创新开展新闻宣传，提升新闻宣传能力，以群众喜闻乐见的方式，讲好价格改革故事。积极回应社会关切，合理引导社会舆论和市场预期，为全面深化价格机制改革营造良好舆论氛围。

中华人民共和国国家发展和改革委员会
二〇一七年十一月八日

国家发展改革委办公厅 住房城乡建设部办公厅

关于开展商品房销售价格行为联合检查的通知

发改办价监〔2017〕1687号

各省、自治区、直辖市发展改革委、物价局，住房城乡建设厅、建委、房地局：

为贯彻落实党中央、国务院关于促进房地产市场平稳健康发展的决策部署，2016年11月，国家发展改革委会同住房城乡建设部开展商品房销售明码标价专项检查，严厉查处未明码标价、未按规定“一套一标”等价格违法行为，并于今年5月公开曝光一批典型案例，社会反响较好。为巩固专项检查成果，探索形成长效监管机制，维护消费者合法权益，经研究，决定部署开展全国商品房销售价格

行为联合检查。现将有关事项通知如下。

一、检查工作部署

专项检查的时间为10月30日至11月30日。检查对象为房地产开发企业和房地产中介机构，对房地产开发企业售楼盘和房地产中介机构门店商品房销售价格行为进行检查。

专项检查由国家发展改革委、住房城乡建设部统一部署，各省级价格主管部门、住房城乡建设部门组织开展。各省级价格主管部门会同住房城乡建设部门根据2016年商品房明码标价专项检查查处

情况、12358 价格监管平台房地产价格举报分析情况等，确定检查范围及检查数量。国家发展改革委、住房城乡建设部将选择部分省（区、市）开展交叉检查。

各省级价格主管部门、住房城乡建设部门可采取抽查方式开展检查，也可以对部分区域在售楼盘、门店摸底、暗访，对发现违法线索的单位进行检查。采取抽查方式的，要严格遵守“双随机”的要求，及时向社会公布抽查情况及查处结果。采取摸底、暗访方式的，应当对所有单位摸底、暗访情况进行记录以备查，并及时向社会公布查处结果。

二、检查重点内容

专项检查重点查处以下行为：

（一）销售商品房未明码标价、未在交易场所醒目位置明码标价；

（二）未按规定实行“一套一标”；

（三）标示信息不全，没有按照规定内容明码标价；未标明房源销售状态，已售房源所标示价格不是实际成交价；

（四）商品房交易及产权转移等代收代办的收费未标明由消费者自愿选择；

（五）通过虚假价格承诺、虚假价格促销等手段，诱骗消费者进行交易；

（六）以捆绑或者附加条件等限定方式，强制提供商品或服务并捆绑收费；

（七）捂盘惜售，炒卖房号，操纵市场价格；

（八）为交易当事人规避房屋交易税费等非法目的，就同一房屋签订不同交易价款的合同提供便利；

（九）其他违反《商品房销售明码标价规定》《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》的行为。

三、检查工作要求

各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要高度重视，创新方式，切实规范本区域商品房销售市场价格行为，着力提升监管效能，营造公开、透明的房地产市场价格秩序。

（一）制定工作方案。各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要认真研究分析本地商品房销售市场价格行为监管工作现状，通过分析举

报热点、舆论热点等，确定检查范围及数量，结合本地实际制定具体检查方案，并将工作方案于11月10日前分别报国家发展改革委（价监局，传真010-68502576，邮箱anhui@ndrc.gov.cn）、住房城乡建设部（房地产市场监管司，传真010-58933190，邮箱shichang@mail.cin.gov.cn）。

（二）严格依法行政。商品房销售明码标价实行“一套一标”，每套商品房的标价行为均是独立的价格行为。各省级价格主管部门要严格按照法律法规和《商品房销售明码标价规定》，按照《规范价格行政处罚权的若干规定》（发改价监〔2014〕1223号）和“过罚相当”的原则，依法严惩价格违法行为。各省级住房城乡建设部门要严格依照《商品房销售管理办法》《房地产经纪管理办法》等法律法规，严厉打击各类违法违规行为。

（三）严守廉政纪律。各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要严格遵守党中央、国务院关于廉洁从政的各项规定，要把廉洁执法放到首要位置，严格执行纪律，杜绝“关系案”“人情案”，把每个案件办成经得起时间考验的铁案。

（四）推进联合惩戒。各省级价格主管部门、住房城乡建设部门要充分发挥信用建设在市场监管中的积极作用，健全事前事中事后信用监管体系。加强与金融、税务、国土、工商等部门协调配合，推进建立联合惩戒机制，将违法行为纳入诚信不良信用记录，设立严重失信者“黑名单”，提高经营者违法成本，增强企业守法意识，维护良好市场秩序。

（五）提出政策建议。请各省级价格主管部门、住房城乡建设部门深入分析商品房销售不规范价格行为发生的原因，梳理本地加强商品房销售价格行为监管的经验，在完善制度、机制等方面提出有针对性的政策建议，提升检查工作成效。请各省级价格主管部门、住房城乡建设部门于12月20日前将检查报告（含6件典型案例）、商品房销售价格行为联合检查情况统计表分别报送国家发展改革委（价监局）、住房城乡建设部（房地产市场监管司）。

中华人民共和国国家发展和改革委员会办公厅

中华人民共和国住房和城乡建设部办公厅

二〇一七年十月十六日

北京市财政局 北京市金融工作局
北京市重大项目建设指挥部办公室 北京市住房和城乡建设委员会
关于进一步规范棚户区改造项目融资工作的通知

京财经二〔2017〕2294号

各区财政局、金融局、重大项目办、住房城乡建设委，
东城区、西城区住房城市建设委，各有关部门：

为进一步规范棚户区改造项目融资工作，根据财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等相关文件规定，结合我市实际情况，现将有关情况通知如下：

一、积极稳妥做好棚户区改造融资工作

按照财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等相关文件规定，市、区各相关部门应积极配合支持棚户区改造项目实施主体开展融资工作；棚户区改造实施主体依法依规开展市场化融资，推动我市棚户区改造工作顺利开展。

市、区财政可以通过资本金注入、以奖代补、贷款贴息等多种方式支持棚户区改造工作，充分发挥财政资金引导放大作用，吸引社会资本参与棚户区改造工作。

二、严格落实中央有关文件要求

市、区各相关部门在开展棚户区改造项目融资工作时，要严格按照财政部、发展改革委、司法部、人民银行、银监会、证监会《关于进一步规范地方政府举债融资行为的通知》（财预〔2017〕50号）、财政部《关于坚决制止地方以政府购买服务名义违法违规融资的通知》（财预〔2017〕87号）等相关文件的要求，坚决杜绝出现政府违规担保等违反地方政府债务管理的行为。

1. 各区开展棚户区改造时，不得将公益性资产、储备土地注入融资平台公司；不得承诺将储备土地预期出让收入作为融资平台公司偿债资金来源；不得利用政府性资源干预金融机构正常经营行为；不得违反法律法规等规定，以出具担保函、承诺函、安慰函等任何形式为融资平台公司融资提供担保。

2. 市有关部门、各区政府及其所属部门采用政府与社会资本合作（PPP）模式、出资成立各类投资基金等方式开展棚户区改造时，不得以任何方式承诺回购社会资本方的投资本金，不得以任何方式承担社会资本方的投资本金损失，不得以任何方式向社会资本方承诺最低收益，不得对有限合伙制基金等任何股权投资方式额外附加条款变相举债。

3. 市有关部门、各区政府及其所属部门开展棚户区改造工作时，除发行地方政府债券方式外，不得以任何方式举借债务；不得以文件、会议纪要、领导批示等任何形式，要求或决定企业为政府举债或变相为政府举债；不得为任何单位和个人的债务以任何方式提供担保，不得承诺为其他任何单位和个人的融资承担偿债责任。

三、做好相关问题整改工作

市、区各相关部门要严格按照中央关于地方政府性债务管理有关要求，认真梳理棚户区改造项目融资的各个环节，对不符合规定的事项，尽快落实整改。

特此通知。

北京市财政局 北京市金融工作局
北京市重大项目建设指挥部办公室
北京市住房和城乡建设委员会
二〇一七年十月十八日

北京市发展和改革委员会

关于本市清洁采暖用电用气价格的通知

京发改〔2017〕1749号

各有关单位：

为贯彻落实国家及本市促进冬季取暖煤改清洁能源政策要求，推进清洁能源改造，经报请市政府同意，现就本市清洁采暖有关用电用气价格政策调整事项通知如下。

一、调整本市居民“煤改电”分户自采暖用户峰谷电价、具备分表计量的集中电供暖用电峰谷分时电价谷段时间（调后时间详见附件1）。农村集体改造的“煤改电”集中供暖用电价格执行居民峰谷电价。本市参加电力市场交易的供暖用电，22:00—次日7:00输配电价在现行输配电价基础上减半收取。电价相关政策执行时间为每年11月1日至次年3月31日。

二、调整农村地区管道天然气分户自采暖用户采暖用气阶梯气量（调后气量详见附件2）。农村集体改造的“煤改气”集中供暖用管道天然气执行居民气价的非居民用户气价标准。农村“煤改气”分户自采暖用户阶梯气量按全年累计。

三、经区政府认定的城区“煤改电”分户自采暖用户，经市农委认定的农村“煤改电”“煤改气”

分户自采暖用户、农村集体改造的“煤改电”“煤改气”集中供热用户，执行上述相关价格政策。

四、市电力公司、各相关管道燃气企业要及时做好价格实施准备工作，严格执行各项价格政策，做好供电、供气保障，确保政策平稳实施。同时加强对用户用电、用气情况的监测统计，在每采暖季结束后，按市价格主管部门要求及时报送相关数据。市、区价格主管部门要加强对执行情况的监督检查，依法查处价格违法行为，确保价格政策落实到位。

本通知自2017年11月1日起执行，其他与本通知规定内容相抵触的以本通知为准。

特此通知。

附件1：低谷时段调整表

附件2：农村分户自采暖用户采暖用气阶梯气量气价表

北京市发展和改革委员会
二〇一七年十一月二日

附件1：

低谷时段调整表

居民“煤改电”分户自采暖用户峰谷电价谷段时间	20:00—次日8:00
集中电供暖峰谷分时电价谷段时间	22:00—次日7:00

注：执行上表集中电供暖峰谷分时电价谷段时间，应分表计量。

附件2：

农村分户自采暖用户采暖用气阶梯气量气价表

	阶梯气量（立方米）	单价（元）
第一阶梯	0～2500（含）	2.28
第二阶梯	2500～3000（含）	2.50
第三阶梯	3000以上	3.90

注：阶梯气量按全年统计

北京市民政局等十一部门

关于加强农村养老服务工作的意见

京民福发〔2017〕389号

各区民政局、发展改革委、公安分局、财政局、人力社保局、规划国土委、住房城乡建设委、农委、卫生计生委、食品药品监管局、老龄办：

为进一步健全农村养老服务体系，提高农村养老服务水平，根据《北京市居家养老服务条例》、市政府《关于加快推进养老服务业发展的意见》、《关于贯彻落实〈北京市居家养老服务条例〉的实施意见》、《关于深化公办养老机构管理体制改革的意见》、《关于全面放开养老服务市场进一步促进养老服务业发展的实施意见》和市老龄委《关于开展社区养老服务驿站建设的意见》等精神，现就加强农村养老服务工作提出以下意见：

一、重要意义

近年来，市委、市政府高度重视养老工作，着眼满足老年人最直接、最迫切的养老服务需求，全面深化改革，加强顶层设计，积极运用社会化手段推进养老服务设施建设，扩大养老服务供给，加快发展养老服务业，居家为基础、社区为依托、机构为补充、医养相结合的社会化养老服务体系基本形成。但与此同时，郊区农村受人口分布密度低、公共资源较少、普遍收入不高、消费能力较弱、消费意愿不强、专业力量引进难等特点影响，社会公共服务相对薄弱、养老服务配套设施不足、专业化养老水平滞后，难以有效满足农村老年人服务需求，制约了本市养老服务行业质量的整体提升。

加强农村养老服务工作，确保农村地区老年人幸福、有尊严地养老，是本市全面建成小康社会的重要要求，是保障和改善基本民生的重要内容，是公共服务均等化的重要体现，也是各级政府及主管部门的共同责任。各级主管部门要站在基本民生保

障和社会治理创新的高度，充分认识做好农村养老服务工作的重要意义，进一步深化改革，加快推进农村养老服务体系的建设，以养老服务布局推进，倒逼农村公共服务欠账的满足，推动形成党委统一领导、政府依法行政、部门密切配合、群团组织积极参与、上下左右协同联动的农村养老工作机制，保证农村养老工作有人抓、老年人事情有人管、老年人困难有人帮。

二、总体要求

（一）指导思想

认真落实《北京市居家养老服务条例》和市委、市政府关于加强养老服务工作的重要决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，围绕农村老年人迫切需求和现实困难，创新农村养老工作管理体制和运行机制，建立健全农村养老服务体系，通过家庭自助、邻里互助、社会共助、政府公助，统筹推进农村养老服务设施建设、模式创新、医养结合等重点工作，全面提升农村养老服务质量，促进城乡基本养老公共服务均等化，让农村老年人共享改革发展成果。

（二）基本原则

坚持政府主导。按照“政府既支持建设还要扶持运营”思路，整合集聚政府各部门政策、资金和项目资源，从养老服务设施规划、土地保障、建设支持、运营资助、税费减免、金融支持等方面，加大对农村基层和农村老年人倾斜力度，反哺农村，补公共设施亏欠短板，加快建设与城市同步、服务同质的养老服务体系。

坚持村级统筹。发挥村委会、村集体在加强农

村养老服务工作中的统筹协调作用，重点从组织对失能失智、空巢独居老年人的巡视探访、组织开展邻里互助和志愿服务、加大养老服务经费支持等方面，推动建立农村老年人关爱帮扶机制和为老服务体系。

坚持分类保障。实施农村老年人分类保障，明确农村老年人在政府分类保障体系中的优先顺序及保障内容，重点为农村特困、低保低收入、失能失智、高龄独居、留守老年人提供精准帮扶和服务保障，最大限度防止农村老年人意外事故发生。针对不同类型保障群体，分层次提供集中照料服务和餐饮、助浴、健康指导、文娱活动等居家养老服务。

坚持本土本乡。利用农村闲置设施资源，统筹家庭养老功能和养老服务机构专业支撑作用，围绕老人身边建模式、给服务，在村就近集中、抱团养老，将服务资源在社区养老服务驿站汇集，不出村、不离乡解决农村养老服务设施供给、服务人员配置、专业服务提供等问题，最大限度实现多数农村老年人就近养老。

坚持互助扶助。发挥基层老年协会、志愿者组织和个人的积极作用，大力推进农村互助养老，开展邻里老人亲情互助，支持志愿帮扶，以更加灵活多样的形式满足老年人的生活和精神需求。

坚持因地制宜。结合平原区、浅山区、深山区等不同区域特点和各地乡情、村情，积极探索创新，建立适应当前农村老年人养老需求的各具特色、有所长的养老服务模式。

（三）工作目标

到2020年，平原区、浅山区每个乡镇建设1个养老照料中心，加快社区养老服务驿站和邻里互助点建设，形成具有首都特色的农村养老服务体系，养老服务基本覆盖老年人周边、身边、床边；农村养老服务设施布局科学合理、功能充分发挥，经济困难、失能失智、高龄独居老年人等重点保障群体的集中照料需求能够得到满足；家庭养老、机构养老、互助养老、志愿服务等养老服务模式统筹推进、互相补充，农村老年人平时有地去、困难有人帮、生活有保障；农村基层医疗设施条件和服务能力显著提升，失能老年人等重点人群和养老机构、驿站等重点区域服务老年人家庭医生签约服务基本覆

盖，实现农村老年人老有所养、病有所医。

三、主要任务

（一）积极构建农村区域养老服务联合体。按照“分级分类、功能互补”思路，统筹发挥基层公办养老机构、乡镇养老照料中心、社会办养老机构 and 驿站集中照料、专业照护平台功能。综合考虑区域人口规模、老年人分布状况、养老服务需求及机构可持续发展等因素，从区域整体谋划调整农村养老服务设施布局。完善基层公办养老机构分类协作机制，合理选择区域定点公办养老机构，对区域老年人口集中的基层公办养老机构要加大建设资助力度，对空置率高、区域有效养老需求不足的要关停并转。实施养老照料中心常态化建设支持政策，支持应建未建空白区的社会办养老机构改造成为乡镇养老照料中心。统筹规划驿站建设，在选址布局上力求选择老年人相对集中、公共服务设施集中、邻近村医务室的区域。考虑到农村地区与城市地区的差异性，农村地区的社区养老服务驿站统称为农村幸福晚年驿站，功能定位有别于城区社区养老服务驿站，实行名称、功能和标识“三统一”。加快现有散小养老服务设施规范化整顿，对托老所及小型养老服务设施要转型升级，符合条件的改造成为农村幸福晚年驿站。

明确各类农村养老服务机构在农村养老服务体系中的职责定位和相互关系。强化基层公办养老机构的托底保障作用，进一步调动发挥公办民营养老机构、街乡镇养老照料中心、社会办养老机构的专业平台作用。拓展和强化各类养老机构居家养老服务功能，在乡镇政府的统筹协调下，加强对农村幸福晚年驿站的服务指导，充分发挥养老机构辐射居家社区和专业后台支持作用。

增强农村养老机构服务能力。深化公办养老机构管理体制改革，原则上除民政部门指定的定点公办养老机构外，其他具备条件的公办养老机构逐步实施公办民营。完善乡镇养老照料中心、社会办养老机构支持政策，提高综合服务保障能力。创新农村幸福晚年驿站建设运营模式，可兼具温馨家园、儿童之家、家暴庇护所等功能，选聘本村人员为老年人、残疾人、妇女、儿童、优抚对象提供综合服务。

同时，创新从业人员管理模式，探索为农村幸福晚年驿站配备合理数量的专业养老护理人员，满足老人精神慰藉、心理疏导、医疗康复、临终关怀等特殊需求。

（二）探索创新农村养老服务模式。结合农村熟人社会特点，进一步深化“农民组织起来”要求，遵循“助人者有组织、受助者有人管”思路，把农民老人组织起来，通过支持组织，助人自助；把乡亲志愿者组织起来，通过让组织对接或绑定专业平台，让其成为具有素养和技能的志愿者；把家庭子女亲属赡养义务发挥出来，支持家庭养老。

大力发展农村互助养老，提倡村民以自家居住地为中心开展邻里互助，通过日常巡视、巡查，为高龄、独居、空巢、失能老年人提供代买代缴、寻医送药、春秋秋收等服务；支持以老人自愿为前提，将分散供养的特困人员、空巢独居老人的自有住宅改造成为小型幸福院，由村委会委派专人提供做饭、精神关怀等基本服务；倡导有意愿共同居住的分散老人实施集中养老，实现农村老年人互相帮扶、抱团取暖。广泛开展志愿助老服务，支持成立以农村妇女、低龄老年人为主体的互助养老或志愿服务队伍，秉承“助人自助”理念，为老年人提供志愿服务。加大养老服务组织支持力度，符合条件的注册登记为社会组织，不具备条件的实行备案登记。做实基层老年协会，鼓励农村幸福晚年驿站、邻里互助点服务人员、志愿服务人员加入基层老年协会，实行行业自律。加强农村养老服务人才教育培训，采取集中培训、送教上门、远程培训等多种方式对农村幸福晚年驿站、邻里互助点服务人员进行培训，努力提升农村养老照护能力。

（三）完善农村养老扶持政策。强化政府部门在农村养老工作中的主导作用，整合政府资源和社会资源，增强农村养老服务供给能力。实施基础养老金、福利养老金正常调整机制。统筹城乡居民医疗保险制度，完善重特大疾病保障机制，进一步提高农村医疗保障水平，减轻农村老年人养老自付压力。建立特困人员供养服务机构经费保障机制，提升集中供养人员保障水平。按照“村民自营、政府扶助”原则，明确各方权责，通过给予内部改造、设施设备购置、运营扶持、医疗支撑等方面支持，

鼓励村民以自有住宅和闲置房兴办农村幸福晚年驿站。认真落实《志愿服务条例》，通过政府购买服务等方式，重点从开展服务必需的成本等方面，对互助养老、志愿服务给予资助支持。建立志愿助老时间储蓄机制，对低龄老人参与提供志愿服务的，纳入志愿服务记录，待本人丧失自理能力时可优先享受他人提供的志愿服务或减免入住养老机构费用。探索采取“农户+合作社+公司（社会组织）”经营模式，盘活利用农村闲置房屋发展休闲养老，引导社会力量参与管理运营，促进农民增收。利用自有住宅和闲置房建设驿站和发展休闲养老的，房屋应达到我市抗震节能要求，有条件的可对房屋实施进一步的绿色、低能耗改造。探索基于超大型城市城区丰富资源，利用互联网、现代物流等支持农村尤其是偏远山区寻找难以落地的专业服务，通过网上整合，扩展服务容量，实现农村养老服务供给的可持续化。加大养老服务单位餐饮服务的食品安全监管力度，保障用餐人员饮食安全。

（四）推进农村地区医养结合。加强医养结合机构建设，鼓励农村地区养老机构设置医疗机构，支持基层公办养老机构与乡镇卫生院采取多种形式进行合作。对于不具备条件设置医疗机构的养老机构，鼓励与周边医疗机构签订合作协议，建立绿色通道，优先提供巡诊、接诊转诊、康复指导、远程支持等服务，满足老年人医疗护理需求。合理布局村级医疗卫生服务机构，鼓励农村幸福晚年驿站与村卫生室就近设置，将符合条件的村卫生室纳入医保定点机构。支持医疗机构执业医师到农村幸福晚年驿站、村民家庭巡诊，实现各类老年群体医疗服务的全覆盖。综合考虑城乡布局、区域人口数量、服务半径、交通状况和院内医疗急救机构分布情况、接诊能力等因素，完善院前医疗急救服务网络建设。探索采取邻里互助方式解决山区急救用车问题，让患病老年人得到及时救治。利用互联网等现代信息技术，鼓励有实力的医疗机构面向农村养老机构内设医疗机构或养老机构引入医疗机构的分支机构试点开展远程医疗，在城区形成支持农村医养结合的远程医疗服务中心，重点在应急急救、慢病干预、健康指导等方面为农村地区提供支持，促进优质医疗资源的城乡流动，让村民更便捷地享有优质医疗

服务。加强乡村医生队伍建设，多渠道选聘乡村医生岗位人员，提高乡村医生岗位吸引力，进一步发挥乡村医生作用。

（五）强化农村家庭养老基础作用。充分发挥家庭子女在农村家庭养老中的作用，巩固家庭养老的基础地位。发挥村委会、基层老年协会作用，大力推行“以孝治村”，通过将法定赡养义务和德孝理念纳入村规民约、推树孝星典型、修建“德孝墙”等途径，大力弘扬“孝老敬亲”的传统美德，督促引导农村老年人子女定期带父母洗理，定期帮父母清扫居所，定期给父母报平安，定期陪父母参加文体活动，并在老年人患病住院治疗期、康复期、临终关怀期返回家庭照料老人。完善家庭养老支持政策，通过金融手段、服务支撑和技能培训等方式，为老年人子女赡养照料父母提供便利。探索利用“互联网+物流”、引进银行授信等手段，创新农村养老服务收费方式、供给方式，推动形成农村老人消费、子女付费的养老服务模式。对于返回家庭照料老年人子女给予免费照护知识和技能培训，探索对专职照护经济困难失能老人的子女给予适当支持。

四、工作要求

（一）强化组织领导。各区要把农村养老服务工作摆上重要议事日程，建立民政部门牵头，发展改革、公安、财政、人力社保、规划国土、住建、农业、卫生计生、老龄等部门参与的工作协调机制，切实加强组织领导，制定实施方案，健全完善农村养老服务体系，做到老年人事情有人管、老年人困难有人帮。各乡镇要有效整合集成政府部门各类涉农政策和设施资源，加快建设农村养老服务设施，培育农村互助养老组织、志愿服务组织，积极构建具有本地特点的农村社会化养老服务体系，切实提高农村老年人幸福指数。村集体要发挥在农村养老工作中的重要主体作用，无偿提供可利用的设施用于农村幸福晚年驿站建设，并加大对养老工作经费投入，对本村村民建设驿站的应给予适当运营支持补助。

（二）加强部门协作。民政、老龄部门要发挥牵头作用，协调相关部门统筹做好农村养老服务政策制定、模式推广、设施建设、队伍建设等工作，

加快发展农村养老服务业。发展改革部门要加大对农村基层公办养老机构建设资助力度，促进农村养老机构设施条件持续改善。公安部门要从消防安全监管等方面加强指导扶持，服务保障农村养老服务工作。人力社保部门要加大农村社会保障力度，支持做好养老服务从业人员职业技能培训等工作。财政部门要统筹加强农村养老服务发展的经费支持。规划国土部门要统筹农村养老服务设施规划，加强农村养老服务设施土地管理。建设部门要根据申请人要求对农村养老服务房屋建设、房屋安全鉴定提供技术支持。农业部门要把农村养老服务工作纳入新农村建设重要内容，深化农村改革，从出租、出借、转让等方面整合利用闲置农宅，增加农民收入，提高养老支付能力；根据实际赋予集体建设用地的养老功能，满足农村养老的用地需求。卫生计生部门要积极推进创新农村医养结合服务模式，不断提升农村地区医疗卫生服务保障能力。食药部门要从食品安全方面加强指导扶持，由符合条件的餐饮服务单位向农村养老服务单位提供餐饮服务，保障老年人食品安全。

（三）加强宣传引导。加强老年人权益保障法律法规的政策宣传，开展形式多样的宣传教育活动，强化全社会关心关爱老年人的意识。要为老年人发挥作用创造条件，引导老年人保持老骥伏枥、老当益壮的健康心态和进取精神，充分发挥低龄健康老年人的积极作用。大力弘扬社会主义核心价值观和中华民族尊老为老的传统美德，鼓励、倡导、表彰敬老孝老的典型，发挥示范带动作用。

北京市民政局
北京市发展和改革委员会
北京市公安局 北京市财政局
北京市人力资源和社会保障局
北京市规划和国土资源管理委员会
北京市住房和城乡建设委员会
北京市农村工作委员会
北京市卫生和计划生育委员会
北京市食品药品监督管理局
北京市老龄工作委员会办公室
二〇一七年十月十六日

北京市民政局等七部门

关于加强养老机构服务质量整治工作的指导意见

京民福发〔2017〕391号

各区民政局、公安分局、人力社保局、卫生计生委、食品药品监管局、质量技术监督局、老龄办：

为全面贯彻落实习近平总书记在中央经济工作会议上关于“开展质量提升行动”的部署要求和第14次中央财经领导小组会议关于提高养老院服务质量的重要讲话精神，进一步提升养老行业服务质量，根据《民政部、公安部、卫生计生委、质检总局、食品药品监管总局、国家标准委、全国老龄办关于做好全国养老院服务质量整治工作的意见》，现就加强本市养老机构服务质量整治工作提出如下指导意见：

一、指导思想

深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神，认真落实党中央、国务院和市委、市政府决策部署，树立以人为本、精细管理、持续改善的服务理念，统筹整合政府、养老机构和社会等各方力量，集中时间破解制约养老机构服务质量的瓶颈问题，逐项解决养老机构服务管理制度不健全、不规范、不落实问题，做到“整改一批、提升一批、撤并一批”，推动养老机构服务质量显著提升。

二、基本原则

（一）坚持统筹协调。按照“政府统领、机构主责、社会参与”的整治思路，集聚各级政府主管部门及街乡的政策、人力、财力资源，充分发挥养老机构在整治工作中的主体作用，协同推动养老机构逐项对标达标。

（二）坚持问题导向。紧扣养老机构服务质量排查核查发现的问题，认真归纳梳理，列出问题清

单，深刻剖析深层次原因，逐一制定切实可行的整改措施，做到“整改一个、销号一个”。

（三）坚持聚焦重点。重点围绕消防安全、医养结合、服务管理、队伍建设等制约养老机构服务质量的共性问题，区分整改类和提升类，分清轻重缓急，找准整治着力点，精准发力、精确施策，推动养老机构服务质量尽快明显改善。

（四）坚持分类指导。结合各区实际情况，落实“一区一整治方案”、“一院一整治方案”，对于养老机构设施改造、制度落实、制度缺失等问题，明确整治责任、整治措施。对于容易改、见效快的问题，要盯紧抓牢、立即整改；对打基础、谋长远的问题，要抓紧推进，务求实效。

三、整治目标

到2017年10月底前，完成2017年养老机构服务质量整治主要工作，基础性指标不合格机构整治率达到100%、合格率达到70%以上，养老机构安全隐患大幅降低，养老机构管理制度基本完善，安全设施设备进一步齐备，养老机构服务质量明显改善，老年人养老服务获得感和满意度进一步提升。

四、主要任务

（一）进一步规范养老机构运营管理。建立民政、公安消防部门联合督查机制，对养老机构开展专项督查，联合提出整改意见，督促整改各类消防安全隐患问题。认真落实“一事一议”制度，切实采取有效可行的办法，妥善解决养老机构许可证照不全问题。对于长期未开业运营的“僵尸”养老机构，

要依法予以撤销，并积极推动养老机构注销。主体合法并符合条件的养老机构食堂取得《食品经营许可证》后，可提供供餐服务。

（二）深入推进医养结合工作。市民政局、市卫生计生委加快制定《养老机构与医疗机构服务协议（范本）》，督促指导养老机构抓紧与周边医疗机构签订合作协议，在健康管理、慢病干预、康复护理、上门巡诊、药物管理、急救、转诊等方面约定双方的权利义务。做好养老机构内老年人免费体检、建立健康档案等工作的统筹衔接，由周边社区卫生服务机构负责提供体检服务。加强养老机构传染病预防控制，养老机构依法完善相关规章制度，确定专人负责感染控制。各级疾控机构和基层卫生机构要加强检查指导。加强卫生监督，养老机构内设医疗机构应符合医疗机构标准，取得《医疗机构执业许可证》，依法依规开展医疗卫生服务。

（三）强化养老机构安全管理。加强消防环保设施改造和设施配备，督促养老机构安装独立式烟感火灾探测报警器、电气火灾监控系统，按要求配备各类消防设施。推行消防安全管理职业经理人制度，配齐有资质的专（兼）职消防安全管理人员，强化消防安全管理；按规定建立建强微型消防站，制定突发事件应急处置预案、应急逃生与灭火救援预案，严格执行每日防火巡查（夜间防火巡查不少于2次）、每月防火检查、每半年消防培训和演练、年度消防设施设备检测保养及安全日志制度，形成常态化安全隐患排查整改机制。委托专业社会培训机构举办消防工作人员培训班，进一步提高养老机构消防安全管理人业务水平。大力推进养老机构食堂“阳光餐饮”工程建设，对发现食品安全突出隐患的养老机构开展专项检查活动，督促养老机构食堂严格落实各项食品安全管理制度，着力解决直接接触食品人员的健康资质、餐具消毒、食品留样、生熟食品未分开制作等方面食品安全隐患。

（四）加强养老服务人才队伍建设。加快推进全市养老服务人员信息平台建设，实行统一登记管理，推动养老服务从业人员信用评价体系建设。通过加强培训、引进专业人才等方式，配备数量合理、专兼职的社会工作者、康复师、营养师和养老护理人员，为老年人提供专业化的社会工作服务和生活服

务、健康服务。加强与专业社会工作机构、志愿组织对接，引导社会工作者、志愿者到养老机构为老年人提供服务。建立养老护理员薪酬待遇与服务质量挂钩机制，加大对欺老、虐老行为的惩治力度。完善市、区、养老机构分级培训体系，按照“培训市场放开、专业机构实施、分层分类培训、政府部门支持”原则，发挥行业组织作用，加强养老服务从业人员培训，确保每名从业人员每年至少参加1次培训。制定市、区分级培训方案，由各级民政部门牵头在10月底前完成对所有养老院机构负责人及相关工作人员的业务培训，涉及消防安全、医疗卫生、特种设备安全、食品安全等业务的，公安、卫生计生、质检、食药监部门要予以协助配合。

（五）加强养老机构服务质量监管。积极推进养老机构标准化建设。完善养老机构服务标准体系，认真抓好北京市养老机构系列地方标准的贯彻实施工作，制定发布1-2星级养老机构服务标准文本（范本），督促指导开业运营1年以上的养老机构制定标准化服务体系文本。组织开展养老机构星级评定工作，实现“开业运营2年以上的养老机构服务质量星级评定参与率达90%，70%以上通过服务质量星级评定”目标。规范老年人入院手续，进一步规范养老机构收费和押金管理，指导未签订入住合同的老年人按照民政部、工商总局《养老机构服务合同（范本）》签订服务合同，并做好入住评估和院内老年人健康评估。创新养老服务质量监督方式，区级民政部门每年至少组织一次服务质量满意度调查，积极督促所有养老机构成立伙食委员会，主动公开养老机构服务管理信息，定期组织养老机构服务质量评估。

（六）进一步提升乡镇敬老院服务质量。各区要尽快建立区域协作机制，选定设施条件较好、服务能力较强的乡镇属公办养老机构，作为定点机构，集中接收区域内政府供养保障对象和困境家庭保障对象。该定点机构实行公办公营，执行区属公办养老机构管理服务标准，优先纳入基层公办养老机构建设资助对象，切实改善供养服务机构设施设备条件。加强农村特困人员供养服务机构经费保障力度，集中供养人员救助供养经费由区民政部门或者财政部门按月拨付至供养服务机构，严禁将供养经费挪

作他用。对于入住率在 10% 以下、周边养老需求不足、服务质量差的乡镇敬老院，各区要加强分类指导，集中研究整治提升措施。确实难以整改提升的，要依法予以关停并转。

五、工作要求

（一）加强组织领导。各级养老服务质量建设工作领导机构要高度重视养老机构服务质量整治工作，尽快制定本地区整治方案，并抓紧组织实施。建立养老机构服务质量整改问题清单及倒排期督导机制，建立工作台账，逐项挂账、整改、销号。细化民政、公安、人力社保、卫生计生、质量技术监督、食品药品监管、老龄等部门以及各街道（乡镇）的责任分工，进一步强化养老机构的主体责任，压实工作责任，形成一级抓一级、层层抓落实的整治工作责任体系。

（二）加强资金支持。按照民政部统一要求，各级留成的彩票公益金要优先用于专项行动。各级公安、卫生计生、质检、食品药品监管、老龄等部门要把养老机构服务质量建设纳入相关工作部署予以支持。积极争取地方财政资金加大对专项行动的投入，通过政府资助、以奖代补、融资贷款等方式，优先支持养老机构安全设施改造和设备购置。

（三）加强督查评估。各区要组织双随机抽查，抽查比例不低于 10% 的养老机构。对整治积极、效果明显的养老机构要给予表扬激励，对存在严重违法违规行为且不整治以及因违法违规行为导致事

故的养老机构一律曝光，情节严重的要依法取缔。11 月上旬前，各区要对辖区养老机构整治情况做到逐一核查，并依托全国养老院业务管理系统，对养老机构进行第二轮基本情况摸底。鼓励各区通过购买服务的方式委托第三方机构开展督查、巡查。同时，扎实做好全国及本市养老服务质量专项行动督导组专项督查的迎检工作。

（四）加强宣传引导。通过报刊、电视、网络等各类新闻媒体，广泛开展养老机构服务质量专项行动和问题整治的宣传，鼓励和引导公众关注和参与养老机构服务质量提升。认真组织开展全国养老院服务质量万里行活动和“敬老文明号”创建活动，通过评选优秀养老机构院长、最美养老护理员等多种形式，加大正面典型宣传，曝光反面典型，努力营造有利于提升养老机构服务质量的良好社会氛围。

附件：养老机构服务质量整治工作督查要点

北京市民政局
北京市公安局
北京市人力资源和社会保障局
北京市卫生和计划生育委员会
北京市食品药品监督管理局
北京市质量技术监督局
北京市老龄工作委员会办公室
二〇一七年十月十九日

附件：

养老机构服务质量整治工作督查要点

一、组织实施情况

包括：部署动员情况、培训情况（培训对象、培训人数）、整治资金投入情况、省级抽查养老院数量、处置情况（下达整治通知单的养老院数量、撤并养老院数量、曝光养老院数量）等。

二、整治成效情况

包括：经公布的整治效果明显的养老院数量、

《全国养老院服务质量大检查指南》基础性指标不合格机构整治率、合格率、全国养老机构业务管理系统及《全国养老院服务质量大检查指南》指标数据体现出来的整治成效、针对养老院服务质量管理需要新出台的政策制度等。

北京市民政局办公室
二〇一七年十月二十日

北京市住房保障办公室

关于简化保障房资格查询有关问题的通知

京住审〔2017〕114号

各区住房城乡建设委（房管局），东城区、西城区住房城市建设委（房管局），各有关单位：

为加快转变政府职能，推进简政放权，落实国务院及本市文件精神，为群众提供优质高效便捷的公共服务，现就简化本市家庭查询保障房资格有关问题通知如下：

一、简化查询方式。各区住房保障管理部门可通过安居北京住房保障综合信息管理服务平台－保障房资格－数据维护－查询是否在保模块，实现对申请保障性住房人员信息的实时查询。

二、统一查询渠道。需住房保障部门提供个人保障房申请、配租配售的，应由需求单位向个人

户籍所在区住房保障部门提出申请。自本通知发布之日起，无特殊情况，各街道、乡镇住房保障部门不再对个人出具个人保障房申请相关情况的纸质材料。

三、建立信息共享机制。本区棚户区改造、重点工程等征收拆迁项目主体需查询涉及的安置家庭保障房资格申请及配租配售信息的，应将家庭名单统一提交区住房保障管理部门集中查询、集中反馈。

特此通知。

北京市住房保障办公室
二〇一七年十一月七日

北京市住房和城乡建设委员会

关于印发《关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法》的通知

京建法〔2017〕23号

各区住房城乡（市）建设委，经济技术开发区建设局，各集团总公司，各有关单位：

为进一步规范房地产开发项目工程保证担保活动，促进房地产开发企业、建筑业企业依法经营，诚信履约，保障合同当事人的合法权益，减少合同纠纷的发生，我委制定了《关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法》。现印发给你们，

请认真遵照执行。

附件：关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法

北京市住房和城乡建设委员会
二〇一七年十一月八日

附件:

关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的办法

第一条 为进一步规范房地产开发项目工程保证担保活动,促进房地产开发企业、建筑业企业依法经营,诚信履约,保障合同当事人的合法权益,减少合同纠纷的发生,根据《中华人民共和国合同法》《中华人民共和国担保法》《中华人民共和国民事诉讼法》《中华人民共和国招标投标法实施条例》,以及《国务院办公厅关于促进建筑业持续健康发展的意见》(国办发〔2017〕19号),结合本市实际情况,制定本办法。

第二条 本市行政区域内工程建设合同造价在1000万元以上的房地产开发项目(包括新建、改建、扩建的项目,以下简称房地产开发项目)工程保证担保活动应当遵守本办法。

本办法所称房地产开发项目工程保证担保活动是指保证人为房地产开发项目施工总承包或专业承包合同提供业主工程款支付、承包人履约等保证担保的活动。

第三条 本市行政区域内的房地产开发项目应当实行工程款支付保证担保和承包人履约保证担保。房地产开发企业和建筑业企业应当根据有关法律法规协商确定工程款支付保证担保、承包人履约保证担保的金额。

本市其他房屋建筑和市政基础设施工程保证担保活动参照本办法。

鼓励建设工程的发包人和承包人采用工程保证担保方式防范和化解工程风险。

工程保证担保费用计入工程造价。

第四条 本办法所称保证人应当是中华人民共和国境内注册的有资格的银行业金融机构、专业担保公司。其中,专业担保公司是指以担保为主要经营范围和主要经营业务,依法登记注册的担保机构。

同一保证人不得为同一工程建设合同提供业主

工程款支付担保和承包人履约担保。

第五条 房地产开发项目的工程款支付保证担保和承包人履约保证担保由专业担保公司作为保证人的,房地产开发企业、建筑业企业可以要求专业担保公司办理赋予保函强制执行效力公证。

第六条 房地产开发企业和建筑业企业在办理施工总承包或专业承包合同备案时,应当出示工程款支付保证担保和承包人履约保证担保保函原件,并提交复印件。

市区两级住房城乡建设委应当将上述信息记入施工合同备案管理系统,做好相关统计工作。

对已超过保函有效期的保函复印件,市区两级住房城乡建设委不再继续留存。

第七条 房地产开发项目因规模、结构形式、使用功能等事项发生重大变更,按照《北京市房屋建筑和市政基础设施工程施工合同管理办法》(京建法〔2015〕20号)规定,变更协议应当办理备案的,房地产开发企业和建筑业企业在办理备案时,应当按照本办法第六条的规定,出示相应的工程款支付保证担保和承包人履约保证担保保函的原件,并提交复印件。

第八条 房地产开发企业和建筑业企业在选择专业担保公司时,应当认真考察其承保能力。

专业担保公司应当加强管理,规范经营,建立健全对被保证人及担保项目的保前评审、保后服务和风险监控制度。

专业担保公司担保余额的总额不得超过净资产的10倍;单笔担保金额不得超过该担保公司净资产的50%。不符合该条件的,可以与其他担保公司共同提供担保。

第九条 本办法自2017年12月10日起施行,《关于进一步规范房地产开发项目工程保证担保的暂行办法》(京建法〔2008〕134号)同时废止。



长辈的私人照护专家

TAIYICHUN SENIOR CARE CENTER

· 医养结合 · · 星级环境 · · 科学膳食 · · 健康促进 · · 心灵呵护 ·

北京泰颐春养老中心，是医养结合、专业养护型养老服务机构。养老中心位于丰台区南三环宋家庄交通枢纽西侧 200 米，交通便捷，周边医疗资源丰富。在筹建和运营等方面，特意聘请台湾“推荐度最高的前十大老人照顾机构”第一名的台湾双连安养中心负责筹建和运营的技术指导。养老中心工程建设项目总用地面积为 15642 平方米，其中建设用地为 7704 平方米。建筑高度 18 米，总建筑面积为 14946 平方米，其中地上建筑面积为 9245 平方米，地下建筑面积为 5701 平方米。地上 5 层，功能为老人居室、配套活动医疗、餐饮等。地下 2 层，地下一层为办公、浴室、活动区、餐饮、员工宿舍及设备用房等；地下二层为车库、人防和相关设备用房等。养老中心共设有 200 余张床位，提供单人间、双人间、双人套间和四人间等舒适房型。

1、医养结合服务体系

养老中心为每位长者建立了健康档案，内设医疗中心，设置老年病、全科、康复、中医理疗和化验等科室，长者外出就医，护理人员全程陪诊。周边医疗资源丰富，方便长者前往附近的三甲医院就医。

2、环境设备齐全

养老中心配有液晶电视、冰箱、中央空调、独立新风净化系统、地板采暖、24 小时热水供应等生活配套设施；院内重视环保要求，所有装修材料、定制家具的空气排放标准均达到欧洲 E0 级要求。

另外，每个床位均装有医护对讲系统，卫生间安装紧急报警系统，同时，在楼内公共空间和室外活动区域实行 24 小时安全监控。楼层护理站和控制中心联动反应，确保医护人员第一时间到达长者身边。

3、合理配餐 健康膳食

聘请专业营养师为长者进行饮食评估并制定健康膳食配餐。针对不同饮食需求，提供清真餐、低盐餐、软食、碎食、糜食和流食等特殊餐食。每天还为长者提供点心、水果、酸奶等精致间食。

所有食材均由大型供应商集中配送，确保食材来源可追溯、安全有保障；厨师团队由具有北京市政府餐饮定点采购单位资质的餐饮企业委派，确保膳食品质。

4、康复治疗有保障

养老中心定期为长者进行身体健康评估，制定并组织实施长者专属健康促进计划。内部设有专业康复治疗室，引进先进康复器材，聘请复健师为长者提供专业康复指导。同时，中心内提供中医理疗服务，为长者提供必要的辅助治疗，定期健康养生学习，强化养生意识，提高养老中心健康养生服务水平。

5、多种类活动空间 丰富老年生活

养老中心设有多种类活动空间，开展团体操、联欢会、桌上游戏、园艺种植、阅读书报等文娱康乐活动。根据长者兴趣，开设书画、歌舞、戏曲、手工等课程；医生和社工跟踪长者心理健康状况，定期评估、及时疏导。



