

北京：未来五年将在交通要道边集中建“小户型” PDF转换可能丢失图片或格式，建议阅读原文

[https://www.100test.com/kao\\_ti2020/613/2021\\_2022\\_\\_E5\\_8C\\_97\\_E4\\_BA\\_AC\\_EF\\_BC\\_9A\\_E6\\_c57\\_613740.htm](https://www.100test.com/kao_ti2020/613/2021_2022__E5_8C_97_E4_BA_AC_EF_BC_9A_E6_c57_613740.htm) 北京市将在轨道交通、大容量公共交通、主要公共交通走廊沿线集中成片安排以90平方米以下普通商品住房为主的居住区。眼下，《北京住房建设规划(2006年 - 2010年)》正在首都之窗和北京市规划委员会的官方网站进行公示，群众可以在本月15日之前登录，就这一规划提出自己的意见和建议。中小户型商品房要建在交通走廊沿线 按照《北京住房建设规划(2006年 - 2010年)》，“十一五”期间，本市新建商品住房建设规模约9250万平方米，套数约90万套，将在轨道交通、大容量公共交通、主要公共交通走廊沿线集中成片安排以90平方米以下普通商品住房为主的居住区。到2010年，北京居住用地总面积约410平方公里，住房总建筑面积达到约4.2亿平方米。考虑到住房审批与实际建形成有效供应的滞后性，“十一五”期间，新增住房建筑面积约1.23亿平方米，年均约2500万平方米；规划审批居住用地总量约90平方公里，年均约18平方公里。“在未来四年中，政府将根据开发成本进行核算，确定一定比例的限套型、限房价普通商品住房项目，各年度限套型、限房价普通商品住房建设规模和具体地块，在规划年度实施计划和土地供应年度计划中确定，区位选择以新城和边缘集团为主。”市规划委负责人介绍说，“今年将在城市的轨道交通、大容量公共交通、主要公共交通走廊沿线选择若干地块，进行限套型、限房价普通商品住房项目建设试点。”“在这几年中，将禁止别墅类房地产项目开发，并严格限制低密

度、大套型商品住房建设。”这位负责人说，“除特定地区外，城镇集中建设地区原则上不再新规划一类居住用地；对于已规划的一类居住用地，应按照新标准进行调整，并鼓励城镇集中建设地区内已规划的一类居住用地调整为二类居住用地，一类居住建筑原则上控制在住房总建设规模的5%以内。”到2010年，城镇人口人均住房建筑面积达到30平方米左右，人居环境和群众居住水平得到显著改善。注：一类居住用地是指规划容积率在1.0以下的住房建设用地。经济适用住房实行“内循环” 《北京住房建设规划(2006年 - 2010年)》关于经济适用房的流转有一句话十分醒目：“探索建立经济适用住房实行‘内循环’的流转模式，即经济适用住房不得直接上市，由政府回购。”按照分类型、多层次的住房保障机制，本市正在针对不同收入家庭，建立由廉租住房、经济适用住房、政策性租赁住房三个层次构成的住房保障体系，“十一五”期间本市经济适用住房的建设规模为1500万平方米，约21万套。对于这些经济适用房，政府将进一步严格规范管理，界定并严格审查经济适用住房的供应对象，合理确定经济适用住房的建设规模，严格执行经济适用住房建设标准。未来四年，经济适用房的供应模式将发生转变，由销售为主过渡到租售并举，将经济适用住房的租售比提高到1:4左右；同时探索建立经济适用住房实行“内循环”的流转模式，即经济适用住房不得直接上市，而是由政府回购，从制度上制止违规购买、谋取不正当利益的行为，切实发挥经济适用住房的保障作用。由于针对中低收入家庭，今后经济适用住房将严格控制在中小套型，中套住房面积控制在80平方米左右，小套住房面积控制在60平方米左右，总之，经济适用住房

套型建筑面积将全在90平方米以下。尽管户型不大，但经济适用住房必须经济适用。市规划委负责人告诉记者，经济适用房将按照均匀分布、集配结合、服务便捷、规模适度的原则进行规划布局。“布局要方便群众生活就业，提供选择的多样性，实现空间上的均匀分布；同时采取集中建设和配套建设相结合的方法，集中建设的经济适用住房由政府提供专项用地，配套建设的经济适用住房与中低价位、中小套型住房建设项目结合配建；集中建设的经济适用住房，主要分布在城市交通便利、公共服务设施配套完善的地区，单个项目应保持合理的开发规模。今明两年就要在城市公共交通走廊沿线安排集中建设经济适用住房居住用地，总量约3平方公里。”这位负责人说。此外，未来四年还要开发租赁型经济适用房，通过租赁型经济适用住房、存量住房和公有住房资源的整合，积极探索建立政策性租赁住房体系，用于解决“夹心层”、引进人才、处于婚育阶段年轻人等人群的住房问题。旧城区不再新增居住用地 按照2010年居住用地空间布局引导，北京的中心城要合理控制住房建设规模，处理好人口疏解与中小套型住房建设的关系，重点改善人居环境。特别是旧城区，原则上不再新增居住用地，而是积极探索小规模渐进式的危改模式，结合历史文化保护区试点和部分低层、多层限制建设区内的危改项目，在切实保护古都风貌的前提下，通过有机更新的方式逐步改善旧城居住条件。“中心城中心地区今后将严格控制新增住房建设用地规模和高层、高密度、高容积率项目建设，”市规划委负责人告诉记者，“主要通过扩大存量住房市场规模、优化调整土地结构和更新改造工业用地，保障住房供应，防止人口规模进一步扩大和保

持住房价格基本稳定。”哪里去找新建商品房呢？边缘集团是近期住房建设的重点区域，这些地区将集中建设中小套型住房，完善交通市政设施和公共服务设施配套，大力进行环境整治与建设，为中心城中心地区人口的外迁提供良好的居住环境。据悉，近期边缘集团居住用地供应规模约22平方公里。绿化隔离带地区曾经是一些开发商“打主意”的地方，离城市不远，绿化率又高，正是建高档别墅区的好地界儿。不过这些开发商的算盘恐怕要落空，《北京住房建设规划(2006年 - 2010年)》明确，“十一五”期间本市要完成第一道绿化隔离地区规划实施，这里不再新增规划居住用地。

2008年后新城建设全面启动 按照新城发展的战略目标和实施时序，近期居住用地供应规模约35平方公里。新城特别是顺义、通州、亦庄三个重点新城，是中心城人口与职能疏散的主要载体和首都现代化过程中新功能聚集区，是首都实现城乡统筹发展的战略重点，“十一五”期间要建设创新型城市、节约型城市和宜居城市。新城的住房建设将按照疏散中心城人口的要求，协调引导好本地人口、中心城转移人口、外来人口的住房需求；按照就业与居住均衡发展的要求，依据区县功能定位，统筹产业发展与就业、中心城疏散职能和住房建设，合理把握居住用地供应时序；按照建设高品质新城的要求，实现公共设施优先建设、土地节约集约利用和居住质量的逐步提升，不断增强新城的吸引力。据介绍，新城作为奥运后北京城市发展的重点和投资的重要平台，在2008年之前，重点进行框架性基础设施建设、重大功能性项目安排、环境整治与改造等工作，划定并实施起步区，确保居住集中紧凑建设，防止住房建设用地盲目无序扩大。2008年以后

，是新城建设的全面启动期，逐步提高用地供应所占比重。“十一五”期间，政府将尽快制定出台新城规划实施办法，控制好新城建设时序，确保新城按规划有计划的稳步实施。同时建立新城产业发展、就业结构、人口调控与住房建设良性互动机制，促进新城就业与居住均衡发展；探索制定并实施新城综合化土地一级开发机制，大力提高新城建设用地投放质量，加强规划控制和土地储备，合理调控土地开发与投放时序，提高土地开发整体综合效益；按照高标准、高水平、高起点建设新城的要求，确保公共服务设施、基础设施和环境设施先行建设，进行细化、人性化的城市设计，保障新城良好的住房品质、健康的居住环境和方便快捷的生活服务。小城镇将是农村人口居住和就业集中的地区，《北京住房建设规划(2006年 - 2010年)》提出，严格限制小城镇的房地产开发，切实保护农民利益，防止居住用地供应量盲目扩大。和新城不同，小城镇的发展将主要服务于农民。“要合理把握城镇化进度，加强分类指导和限制居住用地供应规模，处理好农村人口城镇化转移与住房开发建设的关系。”市规划委有关负责人介绍说，“近期本市小城镇居住用地供应规模约15平方公里。”在城镇化进程中，大量农民将从第一产业转向第二产业和第三产业，居住环境也从村庄转向小城镇，因此小城镇的住房建设，应符合首都城镇化进程和社会主义新农村建设的统一要求，“十一五”期间有关部门要加强对城乡结合部型、纳入新城型、新城周边型、独立发展型四种类型小城镇的分类指导，同时进一步加强对小城镇住房建设的土地管理，提高用地节约利用水平，促进土地和住房建设的集约紧凑发展。《北京住房建设规划(2006年 - 2010年)》

提出，要有效引导首都城镇化的健康发展，增强小城镇的规模效应和聚集效应，加强房地产开发的管理，促进农村人口居住和就业向小城镇集中。为了防止开发商将小城镇发展为新的“经济增长点”，防止“城里人”到房价相对便宜的小城镇购房居住，《规划》还特别提到，要严格限制小城镇的房地产开发，防止居住用地供应量盲目扩大，以切实保护农民利益。土地出让净收益将用于廉租房建设“十一五”期间，本市廉租住房保障范围将逐步扩大，有望将廉租住房保障政策范围扩大到最低工资标准的住房困难家庭，同时将住房困难标准扩大至人均建筑面积10平方米，并将“低保残疾家庭、拆迁中的低保家庭、困难国企住房困难的老职工、国企住房困难的市级以上劳动模范等”纳入廉租住房保障政策的保障范围。按照规划，本市“十一五”期间，用于实物配租的廉租住房建设规模约47万到60万平方米，约1万套，通过租金补贴的形式，解决其他约6.7万户“双困”家庭的住房问题。廉租住房政策将继续按照租金补贴和实物配租相结合的方式，建立长期稳定的廉租住房财政预算资金来源，将土地出让净收益的一定比例用于廉租住房建设，同时加大财政支持力度，多渠道筹措房源，逐步提高存量住房和改造住房作为廉租住房房源的来源。此外，今后还要完善廉租住房的分配方式，加强动态监管，建立更加科学合理的准入机制和退出机制。市规划委负责人介绍说，“十一五”期间，本市还将调整和优化住房用地供应结构，优先保证中低价位、中小套型普通商品住房(含经济适用住房)和廉租住房的用地供应，年度供应量不低于居住用地供应总量的70%。“新增用于实物配租的廉租住房将按照分散布局、相对集中的原则，以配套建

设为主，集中建设和分散收购为辅。”这位负责人说，“配套建设的廉租住房，主要结合经济适用住房、中小套型普通商品住房项目，按照一定比例配套建设；集中建设的廉租住房，安排在城市交通干线周边、服务设施配套齐全的地区建设，主要在中心城的东、南、西方位布点，今明两年就要在城市公共交通走廊沿线选择一定比例居住用地用于实物配租的廉租住房建设。”

开发商严重违法以及处罚两次以上要退市“对违法行为严重以及处罚在两次以上的，记录在北京市企业信用信息系统，并禁止再次进入房地产市场或者禁止在五年内进入房地产市场。”

在《北京住房建设规划(2006年-2010年)》中，对开发商提出了相当严格的要求。应该说，目前对于开发商的处罚力度不可谓不大，动辄罚个千八百万，不过，由于开发商们“抗击打”能力较强，房地产开发市场违法行为屡禁不止。整顿和规范房地产交易秩序要“标本兼治、重在治本”，“十一五”期间将加快制定和完善规范房地产市场的法规和政策，加大执法力度，促进房地产市场主体自律机制的形成，建立房地产交易诚信机制，发展和规范房地产中介服务，营造良好市场环境，逐步建立起诚实守信的房地产市场环境，切实保护居民住房消费。各有关部门明确分工、各司其职、密切配合，建立健全联合查处机制，重点从加强商品房销售管理、房地产广告发布管理、交易展销会管理、商品房销售合同管理、房地产经纪管理等方面入手，依法严肃查处虚假宣传、合同欺诈、内部认购、捂盘惜售、囤积房源、哄抬房价等违法违规行为。对违法行为严重以及处罚在两次以上的，记录在北京市企业信用信息系统，并禁止再次进入房地产市场或者禁止在五年内进入房地产市

场。1 100Test 下载频道开通，各类考试题目直接下载。详细  
请访问 [www.100test.com](http://www.100test.com)