

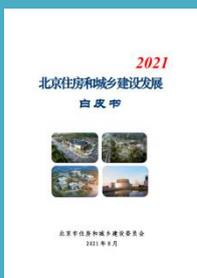
2021

北京住房和城乡建设发展 白皮书



北京市住房和城乡建设委员会

2021年8月



《北京住房和城乡建设发展白皮书（2021）》

一、编写领导小组

组长：王 飞

副组长：陶 泳

成员：（按姓氏笔画排序）于 雷

王 争 王 恺 王 颖

石向东 叶向忠 冯志祥

刘忠昌 刘 斐 阮景云

李丽华 李 珂 李艳军

李京凡 杨 威 杨家骥

吴 铮 宋 杰 张 波

张宝超 张虹波 陈立民

陈炜文 金耀东 林妍艳

林 鹏 岳为众 周 玮

孟海亮 庞瑞敬 赵 勇

姚长飞 胡平有 胡胜斌

秦 剑 凌振军 聂澄宇

褚建好 管世军 薛 军

魏 方 魏吉祥 魏 楠

二、编写单位

北京市住房和城乡建设发展研究中心

目 录

第一部分 “十三五”时期工作综述

.....● 1-11

第二部分 2020 年发展概况

一、房地产市场运行情况

二、既有住区更新改造情况

三、建筑行业发展情况

.....● 12-33

第三部分 发展形势与展望

一、发展形势

二、发展展望

.....● 34-41

附录 优秀工程项目展示

.....● 42-54

序 言

《北京住房和城乡建设发展白皮书》（以下简称《白皮书》）是北京市住房和城乡建设发展研究中心组织编写的住房和城乡建设领域年度发展报告，为行业内外了解首都住房城乡建设发展情况提供参考。2021年《白皮书》包括三个部分，第一部分“十三五”时期工作综述，主要回顾总结五年来北京住房城乡建设发展情况及取得的成就；第二部分2020年发展概况，主要通过数据图表分析反映2020年北京房地产市场运行、既有住区更新改造、建筑行业发展情况；第三部分发展形势与展望，分析当前形势，立足发展实际，提出住房城乡建设发展思路；最后附录部分展示优秀工程项目。

《白皮书》在编写过程中得到了市统计局、市住房城乡建设委各机关处室、直属单位以及各区住建房管部门、首都住建智库专家、业内企业、行业协会的大力支持和帮助，对此表示衷心感谢。由于时间仓促和水平有限，难免存在不足，敬请指正。

2021年8月

第一部分 “十三五” 时期工作综述

“十三五” 时期是北京深入落实新时期首都城市战略定位，建设国际一流和谐宜居之都的关键时期。五年来，北京住房城乡建设系统坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，紧紧围绕“建设一个什么样的首都，怎样建设首都”这个重大课题来谋划和推进，在供给侧结构性改革上持续发力，在高质量发展上精准用力，在统筹疫情防控和复工复产上形成合力，首都住房和城乡建设工作不断取得新进展，谱写出新时代首都住房城乡建设发展新的篇章。

一、坚持“看北京首先从政治上看”，推动中央决策部署在京华大地形成生动实践

习近平总书记指出，北京各方面工作具有代表性、指向性，一定要有担当精神，勇于开拓，把北京的事情办好，努力为全国起到表率作用。进入新时代，北京以前所未有的昂扬姿态，奋进在迈向中华民族伟大复兴的大国首都征程中。党的十八大以来，北京住房城乡建设系统牢牢把握“四个中心”城市战略定位，切实提高“四个服务”水平，紧紧围绕“都”的功能谋划“城”的发展，以“城”的更高水平发展服务保障“都”的功能。

“十三五” 时期，北京住房城乡建设系统集中精力做好以下工作：一是致力于完善重大国事活动常态化服务保障机制。圆满完成了庆祝新中国成立70周年、第二届“一带一路”国际合作高峰论坛、中非合作论坛北京峰会、2019年中国北京世界园艺博览会、历次全国“两会”、中国国际服务贸易交易会和其他重大活动服务保障任务，办成了一系列大事喜事，

在更好服务党和国家工作大局中充分展现了强烈的政治担当和使命担当。

二是严格落实新版北京城市总体规划。党中央、国务院批复的北京城市总规，是首都发展的法定蓝图。北京严格实施“双控”、严守“三条红线”，落实好“一核一主一副、两轴多点一区”的空间布局，精心编制《北京住房专项规划（2021年-2035年）》，指导各区编制区级住房专项规划，坚决维护总规的严肃性和权威性，确保一张蓝图干到底。

三是以疏解北京非首都功能为“牛鼻子”推动京津冀协同发展。落实习近平总书记提出的“世界眼光、国际标准、中国特色、高点站位”的要求，高起点高标准建设城市副中心，努力打造成北京重要的一翼。做好市级机关搬迁入驻的服务保障，推进城市绿心、环球主题公园、城市副中心站综合交通枢纽等大批重点工程建设，打造通州大运河畔的新地标，全面增强城市副中心综合承载力和吸引力。集成世界先进管理技术和经验，将北京大兴国际机场建设成“精品工程、样板工程、平安工程、廉洁工程”，2019年全球最大单体航站楼如期通航，“中国速度”建造北京新地标，北京大兴国际机场“凤凰展翅”，首都进入航空“双枢纽”时代。加快推进京张铁路、京雄城际、京唐城际建设运营，打造“轨道上的京津冀”，推动建设安贞医院等多所医院新院区、北京电影学院等多所市属高校新校区，京津冀协同发展向纵深推进。

四是全力抓好2022年北京冬奥会、冬残奥会场馆建设。将举办冬奥会、冬残奥会作为京津冀协同发展的重要抓手，全力抓好场馆建设这一重中之重，突出“科技、智慧、绿色、节俭”特色，首钢滑雪大跳台中心、国家雪车雪橇中心、国家高山滑雪中心、延庆冬奥村及山地新闻中心等所有场馆已全部完工，北京将成为国际上唯一的“双奥城”。

二、坚持“房住不炒”定位，促进住有所居向和谐宜居迈进

五年来，北京围绕群众最关心最直接最现实的住房问题，致力于满足多层次的住房需求，坚持“房住不炒”定位，建立完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，积极构建住房保障体系和住房市场体系，加快推进住有所居、和谐宜居，不断增强群众的获得感、幸福感、安全感。

保持房地产市场总体平稳发展。坚持调控目标不动摇，力度不放松，落实城市主体责任和“一城一策”要求，从供需两端发力，提出2017-2021年五年全市新供应各类住房150万套以上的目标任务，接连打出一系列政策组合拳，房地产市场呈现地价稳房价稳预期稳的良好局面，为全国做出示范引领。商品住房年均成交20万套左右，首套购房占比在70%以上，城镇居民人均住房建筑面积超过33平方米，住宅成套率在96%以上，群众住房条件明显改善。加快培育和发展住房租赁市场，建设集体土地租赁住房，推出企业自持租赁住房，发展改建租赁型职工宿舍，全市住房租赁市场年累计交易量200余万套次，住房租赁监管服务平台累计备案住房租赁合同300万笔，在全国排名第一，住房租赁成为城镇居民解决住房问题的重要渠道，租购并举的格局初步形成，住有所居的梦想正照进现实。

不断完善住房保障制度体系。以完善公租房、共有产权住房、市场租房补贴并举的住房保障制度为重点，立足中低收入住房困难家庭、新就业职工、引进人才、无房刚需家庭以及快递小哥、环卫工人等城市运行服务保障人群的多层次需求，坚持高起点规划、高品质设计、高质量建设，构建使用监管、运营管理和社会化服务“三位一体”的服务管理模式，着力解决好基本住房问题。“十三五”期间，各类保障性住房新开工41.4万套，累计建设筹集164万套；发放公租房补贴和市场租房补贴23.33亿元。

累计分配公租房 18.79 万套，基本实现应保尽保。累计推出共有产权住房项目 76 个、房源约 7.9 万套，实行以区为主、精准分配，促进产城融合、职住平衡。

三、坚持以人为本，推动居民居住环境不断改善

北京的城市建设正由“开发方式”向“经营方式”转变。“十三五”时期，北京市坚持存量提质改造和增量结构调整并重，积极推进城市更新和社区治理，存量资源有效盘活，城市功能更加完善，居民居住品质显著提升。

创新推动核心区平房院落有机更新。坚决落实习近平总书记“老城不能再拆了”的重要指示要求，按照“政府主导、居民自愿、走留结合、留住乡愁”的原则，推动老城整体保护和有机更新，有序推进首都功能核心区平房（院落）保护、腾退和活化利用，实现“建筑共生、居民共生、文化共生”，保留住老北京的乡愁和记忆，把首都历史文化的“金名片”擦得更亮。坚持“一院一策”和“一户一设计”，在南锣鼓巷、菜市口西、砖塔胡同等地开展申请式退租、共生院改造试点，以“绣花”精神推进恢复性修建，保护好胡同肌理和院落风貌；从基础设施改善做起，推动老胡同居民过上现代生活；引入社会资本开展更新房屋再利用，补足地区配套短板。青砖灰瓦、红门、绿格窗的古朴样貌，下厨不出户、如厕不出院、洗浴在家中、储物有空间、晾晒有设施、院内有绿化的品质生活，原住民与新居民的和谐共处，彰显出北京胡同文化的独特韵味和开放包容的首都精神。

老旧小区改造作为“民生改善综合体”加快推进。注重“惠民实效、多元共担、统筹协调、长效治理”，坚持目标咬得住、机制建起来、群众

看得见，按照“政府引导、多方参与、以区为主、企业运作”的原则，走好新时代群众路线，将居民意愿和群众满意作为改造工作的起点和终点，努力把老旧小区改造成“环境整洁、宜居适老、生活便利、管理有序、守望相助、共治共享”的和谐家园。运用改革思维突破重点难点问题，总结“首开经验”，推广“劲松模式”，积极引导区、街与社会资本双向选择、合理对接，精准补齐公共服务短板，着力构建长效管理机制，确保建一个成一个。“十三五”时期共实施老旧小区综合整治约2000万平方米，群众的居住条件和生活品质显著提升；累计完成老楼加装电梯1843部，方便了两万多户居民上下楼；确定危旧楼房改建10个试点项目，排除居住安全隐患，优化空间资源，完善配套设施，改善居民居住环境。

全力推动棚户区改造和农宅改造。坚持减量发展和“双控”“三线”要求，立足改善民生，推动棚户区改造由追求数量向确保质量转型。由政府主导、企业主体向政府推动、群众主体、企业运作转变，实现由重拆迁到重规划建设管理和腾退空间利用、保护提升全过程转换，切实解决群众的住房困难问题。“十三五”时期，累计完成棚户区改造约14.9万户，超额完成30%。东城区望坛项目、西城光源里等一批困扰多年的“硬骨头”项目得以启动，群众住房条件大幅改善，城市面貌和环境质量显著提升。积极贯彻落实“打赢脱贫攻坚战”整体部署，围绕农村困难群体“住房安全保障”，开展农村4类重点对象和低收入群众危房改造工作，完成农村困难群众危房改造1.04万户，完成抗震节能农宅建设超过14万户，有效提升农宅的安全性、舒适性和绿色环保性，实现美丽乡村建设与城市建设协同发展。

物业管理“关键小事”作为“民生大事”扎实推进。推动物业管理由行业管理向社区治理转变，出台《北京市物业管理条例》和28个配套

政策，构建党建引领社区治理框架下的物业管理体系，探索建立公开透明、质价相符的物业服务市场机制。物业管理“三率”显著提升，全市业委会（物管会）组建率、党的组织覆盖率、物业服务覆盖率达到85.1%、96.6%、90.9%。推出“北京业主”APP投票平台，物业备案系统覆盖全市16区和亦庄经济技术开发区共281个街乡镇，929名操作人员系统权限全部开通，各街道备案下沉工作全部完成；上线项目3277个，10.9万业主完成认证，支撑发起120次业主表决，为业主行使共同决定权利提供了便利，激发了广大业主参与小区管理的积极性。疫情防控常态化下，物业服务供给模式得到重塑，在社区运行和基层治理中的保障支撑作用进一步凸显。

四、坚持科技创新驱动，打造建筑业高质量发展新引擎

习近平总书记强调，创新驱动发展是重大战略。面对新一轮科技革命和产业变革蓬勃发展，北京住房城乡建设领域坚持科技创新和改革开放双轮驱动，勇攀科技高峰，走出一条适应新时代北京建筑业高质量发展的新方式、新路径、新模式。建筑业总产值突破万亿元大关，较“十二五”期初翻了一番，外埠市场产值占比超过七成以上，居全国首位，走出去发展成效明显，“中国建造”再创辉煌。

依托科技创新为建筑业发展赋能助力。2020年，建筑服务板块首次亮相中国国际服务贸易交易会，北京住房城乡建设委以“现代信息技术在建筑行业中的应用”为主题，向全球展示我国国际领先的数字信息技术与创新型智能装备建造技术，把中国建造、中国品牌、中国标准推向世界，推进“一带一路”工程建设提质增速，不断打造“中国建造”新高地。建造技术集成创新成效显著，依托北京城市副中心、北京大兴国际机场、冬奥场会馆、环球主题公园、“三城一区”等重点工程，实现重大集成创新与

关键技术突破，多个项目新技术应用达到国内领先水平，部分创新技术达到国际先进水平。发挥试点示范工程引领作用，推进BIM与GIS、大数据、移动互联网、云计算、物联网、人工智能等技术及相关设备在工程全生命周期中的集成应用，探索建立智慧小区、智慧工地建设的技术和评价标准体系，科技成果转化显著提高。“十三五”时期，验收通过示范工程64项，工法评审通过523项。完善工程建设标准体系，五年间编制地方标准71项，发布首部施工类京津冀区域协同工程建设标准《城市综合管廊工程施工及质量验收规范》，三地签署“京津冀区域协同工程建设标准框架合作协议”，发布《京津冀区域协同工程建设标准体系（2019-2021年）合作项目清单》，成功将北京市地方标准《居住建筑室内装配式装修工程技術规程》转化为天津市地方标准，京津冀协同工程建设标准实现突破。稳步推进京津冀工程计价体系一体化，发布京津冀首部共编共享《〈京津冀建设工程计价依据—预算消耗量定额〉城市综合管廊工程预算消耗量定额》，实现消耗量标准、费用组成和计价程序“三统一”，京津冀三地全面做好首部共编共享计价依据的动态管理和服務，同步、同载体和同版面共享按月发布10期造价信息，为京津冀三地建筑业的深度融合提供有力支撑。

厚植绿色发展理念推动行业高质量发展。推动北京绿色建筑高标准、规模化发展，“十三五”时期累计建成绿色建筑近1.06亿平方米，占新建民用建筑66.7%；累计通过绿色建筑评价标识认证项目381项，共计4395.10万平方米，其中二星级及以上标识面积占比达到95.1%，累计获得全国绿色建筑创新奖44项。装配式建筑纵深稳步发展，北京成为首批“装配式建筑示范城市”，拥有28家国家装配式建筑产业基地，“十三五”时期新开工装配式建筑面积超过5400万平方米，已成规模化发展态势。发布推广、限制和禁止使用建筑材料目录，保证建材源头质量和供应。超低能耗建筑试

点示范快速推进，示范面积超过53万平方米。建筑砂石绿色供应链加快建设，砂石进京铁路线基本打通。建筑废弃物资源化综合利用快速推进，年设计处置能力9000余万吨，能够满足当前全域建筑废弃物的处理需求，累计生产再生产品超过1.3亿吨，累计使用1.1亿吨。累计建成城镇节能住宅和城镇节能民用建筑占比分别为94.2%、79.5%，位居全国首位。

五、坚持全面深化改革，推进行业治理转型激发市场活力

“经国序民，正其制度”。习近平总书记指出，建设和管理好首都，是国家治理体系和治理能力现代化的重要内容。“十三五”时期，北京住房城乡建设系统深入贯彻习近平总书记指示要求，注重从行业管理向行业治理转变，着力解决体制性障碍、机制性梗阻、政策性创新，找准服务企业群众的切入点和着力点，不断完善高质量发展制度体系。

加快简政放权，树立“放管服”改革“首都示范”。贯彻习近平总书记关于北京要率先加大“放管服”改革力度的要求，深化工程建设项目审批制度改革，推动有效市场和有为政府更好结合。积极推进政务服务改革，让企业和群众办事“只进一扇门”，全面推行“一窗通办”，提供线上“一网通办”，让“数据多跑路，群众少跑腿”。全面推行以“减事项、减环节、减材料、减时限、减证明”为重点的“五减”改革，相继推出全面放开社会投资房屋建筑工程招标、建设工程竣工联合验收、告知承诺制审批试点、工程造价管理市场化改革试点等一系列举措。行政许可审批改革、施工许可审批权下放、电子政务推进等走在全国前列，建设工程电子化招投标和施工许可证全程网办纳入供全国借鉴的改革举措。仅电子化招投标一项，每年为投标企业降低交易成本约6.9亿元，企业获得感明显增强。

对标国际一流，提供营商环境“首都方案”。精准对标世行标准，结

合北京实际，针对社会投资低风险工程建设项目出台一系列政策文件，低风险项目联合验收1个工作日内办结。推行以银行保函方式缴纳工程质量保证金、“土护降”工程施工准备函制度，为企业提供便利。一系列硬招实招有效释放市场活力，激发企业创新动力，为我国营商环境全球排名进一步提升做出突出贡献。世界银行《2020营商环境报告》中，中国办理建筑许可指标排名由121位跨越式提升至33位。统筹推进疫情防控和复工复产，出台建设工程疫情防控、流程处置、常态化管理等十余项政策文件，建立劳务人员返京、建材供应、防疫物资筹集等多项协调机制，推行全程网办、远程办理等“互联网+”服务，多措并举帮助企业解决难题，点对点做好企业复工保障。先后协调劳务人员进京10000余人次、建材供应120余项，及时发布造价和工期调整的指导意见、22期分类指导、41期造价信息报告，为1641家企业提供精准造价服务，最大限度帮助中小微企业渡过难关，2020年4月底前全市规模以上工地复工率达到95%以上。

创新监管方式，构建行业监管“首都模式”。建立以“‘双随机、一公开’检查为基本、重点监管为补充、信用监管为基础、跨部门联合检查为支撑”的新型常态监管机制。加强事中事后监管，构建以信用为核心、以联合奖惩为手段的新型监管机制，营造“守信激励、失信惩戒”的氛围。开展“安全生产专项整治三年行动”，构建安全风险等级划分与隐患排查治理“双控”体系，事故防范水平不断提升，施工现场消防安全管理得到国务院督查组高度评价。强化“百年大计、质量第一”的建设理念，加强顶层设计，出台《北京市建设工程质量条例》，构建“5+3”八方责任主体各负其责的质量责任体系，在住建部历次全国检查中均居前列。首都建设者们以艰苦奋斗、敬业奉献的时代精神和精雕细琢、精益求精的大国匠心，使得一大批重要工程快速优质高效地建成，一批批精品工程拔地而起，荣

获鲁班奖、国家优质工程奖及詹天佑奖的数量在全国名列前茅。

注重赋权下沉，打造基层治理“首都样板”。坚持以治理“大城市病”为导向，在精治共治法治上下足“绣花功夫”，积极构建具有首都特点的超大城市基层治理新格局。认真落实“疏解整治促提升”专项行动，紧盯群租房和地下空间管理薄弱环节，持续开展“利剑行动”，建立健全排查发现、投诉举报、调查认定、约谈劝导、集中整治工作机制，织牢织密防控治理网络，及时发现、查处、消除安全隐患，到2018年底全市普通地下室散租住人基本实现动态清零。坚持民有所呼、我有所应，落实“街乡吹哨、部门报到”，市、区、街（乡）三级联动，畅通服务群众的“最后一公里”，拆墙打洞、私搭乱建、垃圾乱倒等治理难题得到破解。完善“接诉即办”机制，围绕房屋质量安全、物业管理投诉等来电问题，及时开展矛盾化解，群众来信来访、网上咨询次数明显下降，热线及时反应率100%、按期办结率和群众满意率均超90%。

面对五年来的发展进步，我们深刻体会到，要做好新时期首都住房城乡建设工作，**就必须坚持党的全面领导**，牢记“看北京首先从政治上看”，在思想和行动上与党中央保持高度一致，从讲政治高度审视考量首都住房城乡建设工作；**就必须坚持以首都发展为统领**，牢固树立首都意识，以“四个中心”为定向标和导航仪，以“四个服务”为应尽职责和工作标准，坚持首善标准，统筹谋划好各项工作；**就必须坚持“以人民为中心”的发展思想**，牢记初心勇担使命，把人民对美好生活的向往作为奋斗目标，聚焦“七有”“五性”需求，回应群众诉求，发动群众参与，让群众成为住建工作的最广参与者、最大受益者、最终评判者；**就必须坚持深入贯彻新发展理念**，在推动高质量发展上作表率，率先探索构建新发展格局的有效路径、拿出北京行动。同时，我们也清醒认识到，住房城乡建设工作任重道

远，不平衡不充分的矛盾依然存在，群众的多层次住房需求还未得到有效满足，城市更新的路径、模式有待进一步探索，行业绿色发展的步伐有待加快，政府治理体系和治理能力现代化水平仍需提高。

凡是过往，皆为序章；展望未来，使命在肩。“十三五”时期北京住房城乡建设领域取得的成绩，归功于习近平新时代中国特色社会主义思想的科学指引，归功于以习近平同志为核心的党中央的坚强领导，归功于市委市政府带领住建系统全体干部职工和全市人民众志成城、艰苦奋斗。2021年是“十四五”开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年。站在新的历史交汇点上，北京正落子发力，探索构建新发展格局的有效路径。我们将继续深入贯彻习近平总书记对北京工作重要指示要求，认真贯彻落实党的十九届五中全会精神，立足新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，以强烈的政治责任感、历史使命感、现实紧迫感，站在更高起点上谋划和推进北京住房城乡建设事业改革发展，确保“十四五”开好局、起好步，奋力开创首都住房城乡建设发展更加美好的明天。

第二部分 2020 年发展概况

2020 年，面对新冠肺炎疫情冲击和错综复杂的国际国内形势，北京住房城乡建设系统坚持稳中求进，科学统筹常态化疫情防控和住房城乡建设发展，发展韧性和活力进一步增强。全市重点工程、重点项目如期复工达产，房地产市场平稳运行，住房保障力度持续加大，城市更新加快推进，建筑行业发展稳中向好。

房地产市场运行情况

2020 年，北京市坚持“房住不炒”定位，保持调控定力不动摇，深化住房供给侧结构性改革，持续优化营商环境，积极履行疫情防控责任和促进复工达产，基本实现“三稳”目标。加快完善租购并举的住房制度，推动住房租赁地方立法，加强长租公寓监管，规范短租住房管理，租赁市场发展初见成效。不断完善“租购补”并举的住房保障体系，推进政策性住房建设，完善保障性住房建设标准，保障性住房任务超额完成。

▶ 房地产市场运行平稳，商品住房成交量增价稳

2020 年，北京市坚决贯彻落实“一城一策”工作要求，稳妥推进因区施策，夯实属地主体责任，着力完善房地产市场调控长效机制，改善新增住房供应结构，严格房地产市场监管，提升服务水平，实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，有效满足居民住房需求。全年来看，房地产市场总体平稳，投资和开发规模稳步增长，新房供应同比下降，成交量增价稳，二手住房成交量增加明显，价格指数总体平稳。

从开发投资看，2020 年全市房地产开发投资同比增长 2.6%，增速同比提高 3.5 个百分点，投资规模稳步增长。

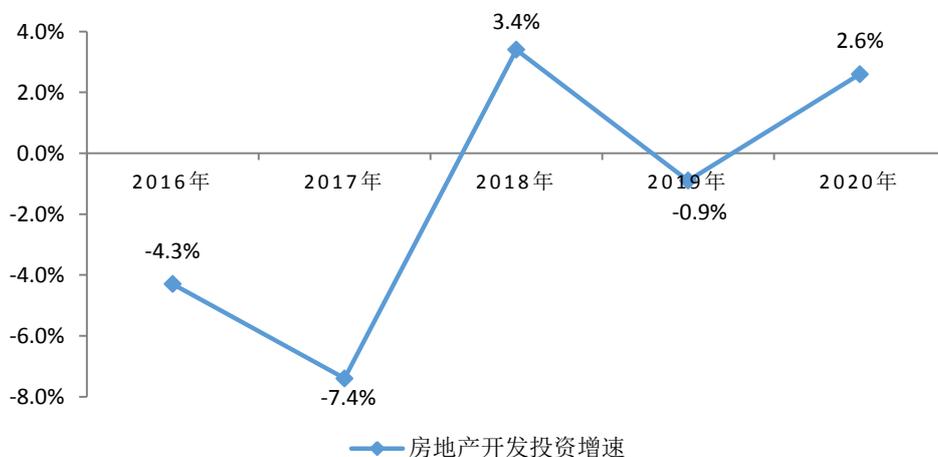


图1 2016-2020年北京市房地产开发投资增速
(数据来源:北京市统计局)

从建设规模看，2020 年全市房地产开发施工面积 13918.6 万平方米，同比增长 11.2%；新开工面积 3006.6 万平方米，同比增长 45%；竣工面积 1545.7 万平方米，同比增长 15.1%。其中，住宅施工面积 6715.3 万平方米，同比增长 19.1%；新开工面积 1716.4 万平方米，同比增长 71%；竣工面积 728.5 万平方米，同比增长 24.9%，房地产建设规模增幅较大。

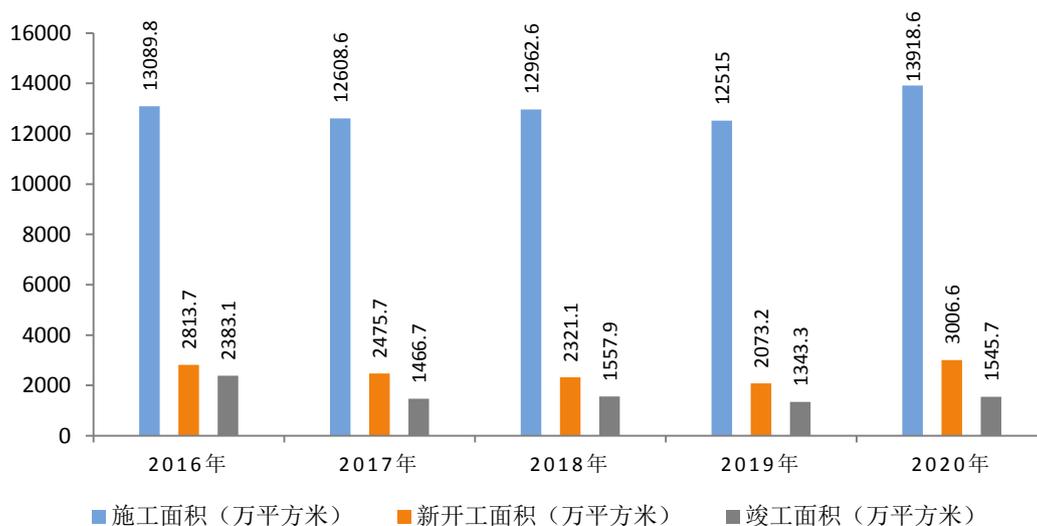


图2 2016-2020年北京市房地产开发施工面积、新开工面积和竣工面积

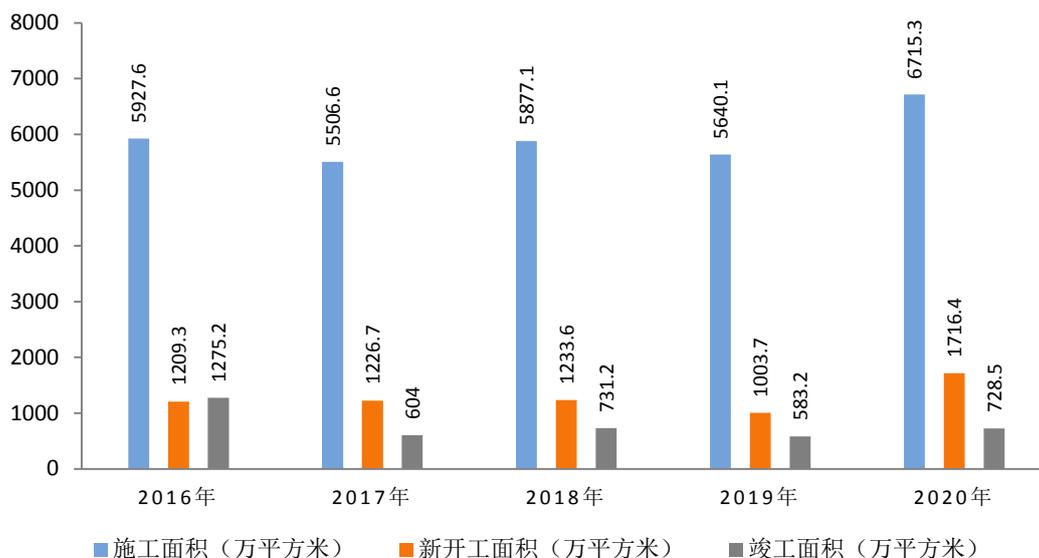


图3 2016-2020年北京市房地产开发住宅施工面积、新开工面积和竣工面积
(图2、3数据来源:北京市统计局)

从新房供应情况看,2020年全市新建商品住房上市6.44万套,同比减少26.2%。其中,共有产权住房项目上市1.25万套,剔除共有产权住房后,商品住房5.19万套,占全市新建商品住房供应总量的80.6%。

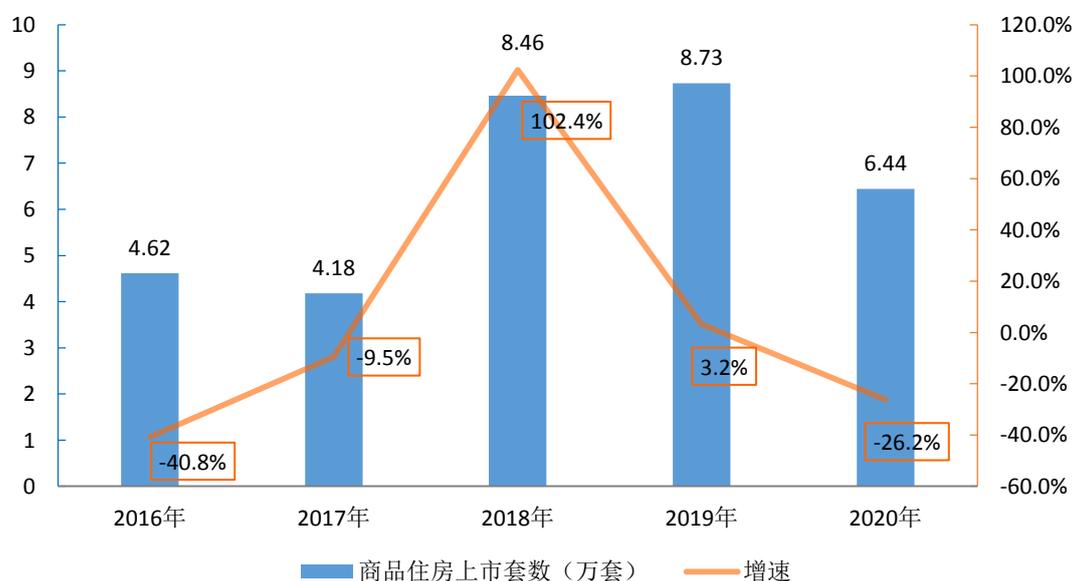


图4 2016-2020年北京市新建商品住房上市套数及增速
(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

从交易情况看,2020年全市商品住房成交21.89万套,同比增加8.2%。其中,新建商品住房签约5.39万套,同比减少9.7%;二手住房成交16.5万套,同比增长15.7%。二手住房与新建商品住房成交套数之比由2019年的2.4:1上升到2020年的3.1:1。2016年“9.30”新政实施以来年成交量明显收缩,市场趋于理性。二手住房成交量连续多年保持在新建商品住房的3倍左右,房地产市场已处于存量房时代。



图5 2016-2020年北京市商品住房成交套数
(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

据国家统计局发布的70个大中城市住宅销售价格指数变动情况,新建商品住房价格保持平稳,二手住房价格涨幅基本在合理区间内。2020年1-12月,全市新建商品住房价格环比(上月=100,下同)涨幅在-0.3%至0.6%之间,8月份环比上涨0.6%;同比(上年同月=100,下同)连续上涨,涨幅在2.3%至4.4%之间,2月份涨幅最大,达到4.4%。年内,全市二手住房价格环比涨幅在-0.2%至1.8%之间,除2月和7月外,其他月份连续上涨;同比除1-4月份外均上涨,涨幅在1.5%至6.4%之间。

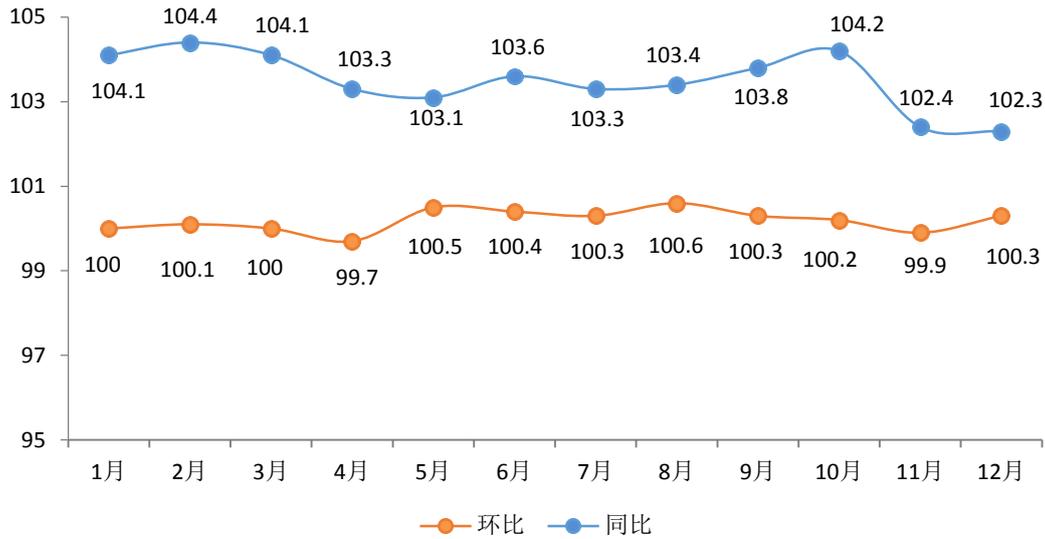


图6 2020年1-12月北京市新建商品住房同比、环比价格指数

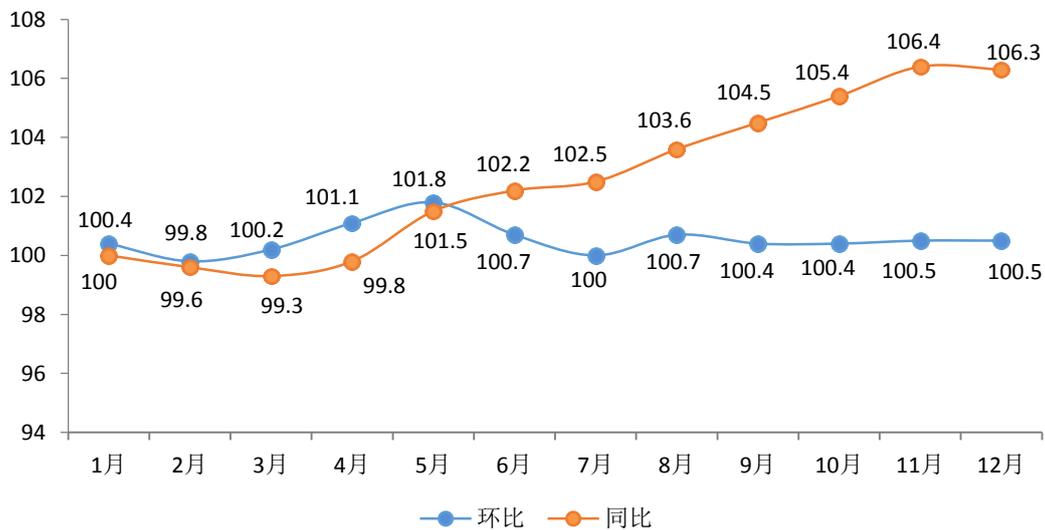


图7 2020年1-12月北京市二手住房同比、环比价格指数
(图6、7数据来源：国家统计局)

► 住房租赁成交量同比增加，租金总体稳中有降

2020年，北京市大力发展和规范住房租赁市场，积极推动住房租赁地方立法，做好中央财政支持住房租赁市场发展试点工作，加强长租公寓监管，防范化解租金贷问题，规范短租住房管理，规范互联网发布住房租赁信息，发布住房租赁典型案例、毕业季住房租赁指南，提升租赁市场监管服务水平，租赁市场发展初见成效。

据经纪机构报送数据统计，2020 年全市住房整租租赁交易约 220 万套次，同比增长 2.7%。“十三五”时期，年交易规模趋于稳定，基本保持在 200-250 万套之间。从均价看，2020 年，全市住房整租的平均租金为 82.6 元/平方米·月，同比下降 4.4%，受疫情影响稳中有降。“十三五”时期平均租金整体呈稳中趋涨态势。

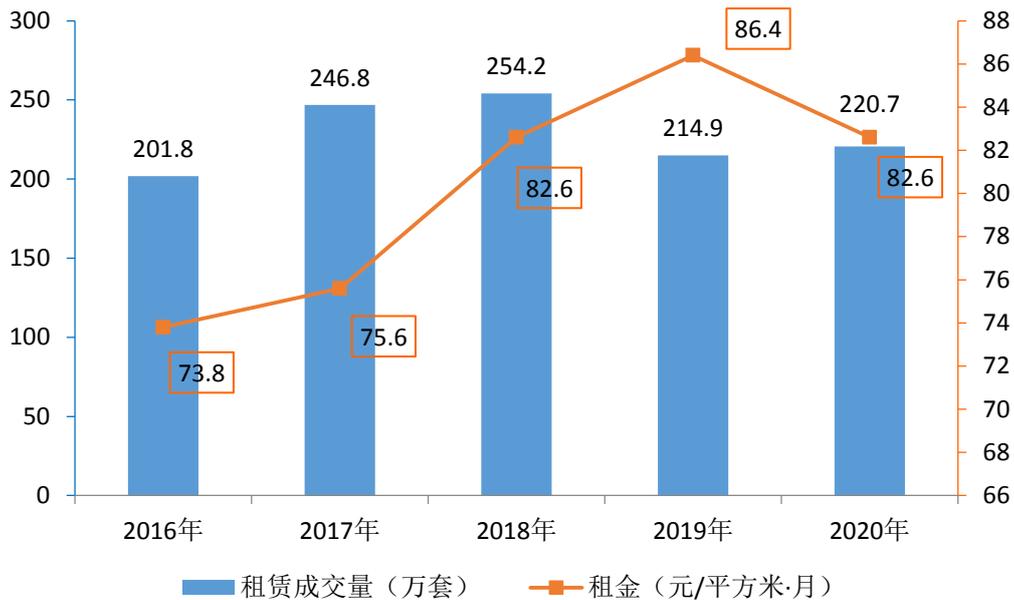


图 8 2016-2020 年北京市住房租赁市场成交量、租金
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

据北京市统计局发布的租赁住房房租指数，2020 年 1-12 月，全市房租环比变化总体平稳，涨幅在 -0.3% 至 0.3% 之间，除 3 月、5 月、8 月外，其余月份租金环比均下降；房租同比除 1 月外，其余月份均下降，8、9 月降幅达到 2%。

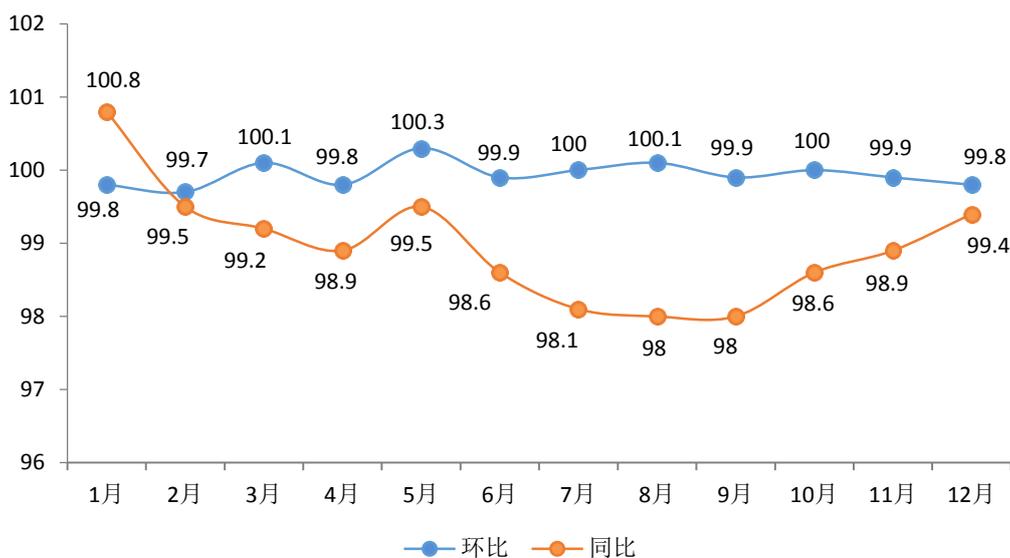


图9 2020年1-12月北京市租赁住房房租同比、环比价格指数
(数据来源:北京市统计局)

► 保障性住房任务超额完成，配租配售规模有所增加

2020年，北京市继续完善“租购补”并举的住房保障体系。加大房源建设筹集力度，全力推进政策性住房建设，不断完善保障性住房建设标准，大力推进保障房产业化，稳步提升设计质量和居住品质。放宽市场租房补贴申请条件，提高租房补贴标准，进一步调整共有产权住房配售政策，完善人才住房支持政策，加大重点园区人才住房支持力度。全面简化优化保障房申请手续和审批流程，推进“互联网+政务服务”信息平台建设。规范公租房人脸识别技术应用，提高住房保障工作信息化、智能化管理水平，为承租家庭提供更加安全、便利、绿色的生活环境。

2020年，全市建设筹集各类政策性住房68279套，完成全年4.5万套任务的151%，其中集体土地租赁住房10469套，公租房3206套，转化、改建租赁住房1583套，定向安置房40552套，共有产权住房12469套。新增实施装配式建筑的保障房项目289万平方米，房源3.1万套，累计达

3545 万平方米，房源 43.2 万套。

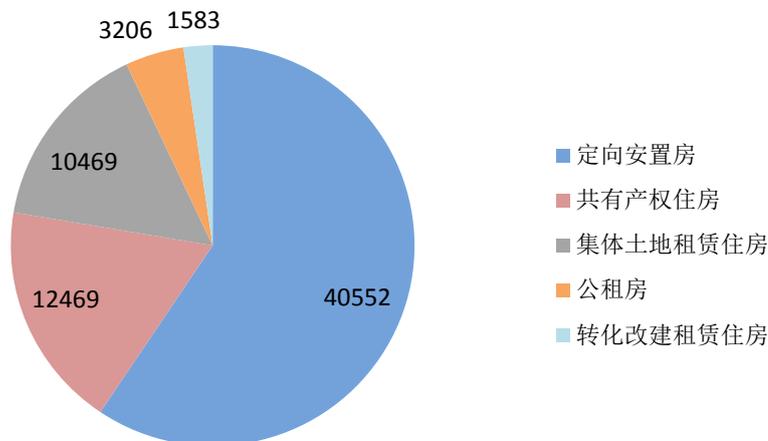


图 10 2020 年北京市建设筹集各类政策性住房数量
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

全市竣工各类政策性住房 98201 套, 完成 9 万套年度任务的 109%, 其中公租房 20167 套, 定向安置房 59658 套, 经适房 6508 套, 限价商品房 5210 套, 共有产权住房 6658 套。实现棚户区改造 1.08 万户, 完成 0.87 万户年度任务的 124%, “十三五”时期累计完成棚户区改造 14.9 万户, 一批涉及户数多、改造难度大的“硬骨头”项目得以启动。

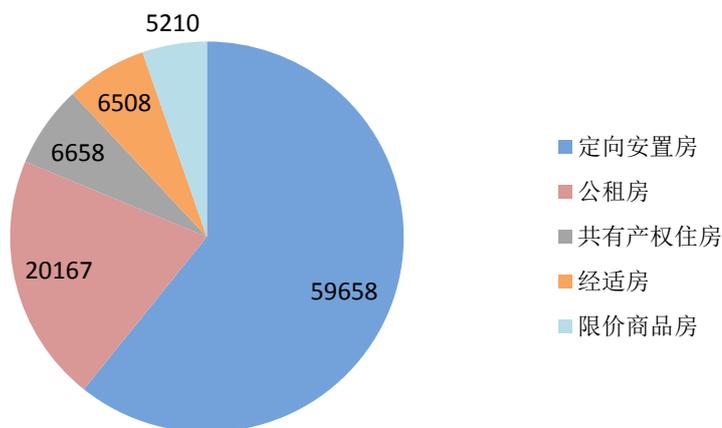


图 11 2020 年北京市竣工各类政策性住房数量
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

全年各类保障性住房新增申请 4.05 万户，通过审核备案 3.4 万户，同比分别增长 21.3%、1.52%；其中公租房实物申请 2.1 万户、通过审核备案 1.97 万户，同比分别减少 14.2%、20.55%；市场租房补贴申请 1.36 万户、通过审核备案 8916 户，同比分别增长 179.45%、137%。

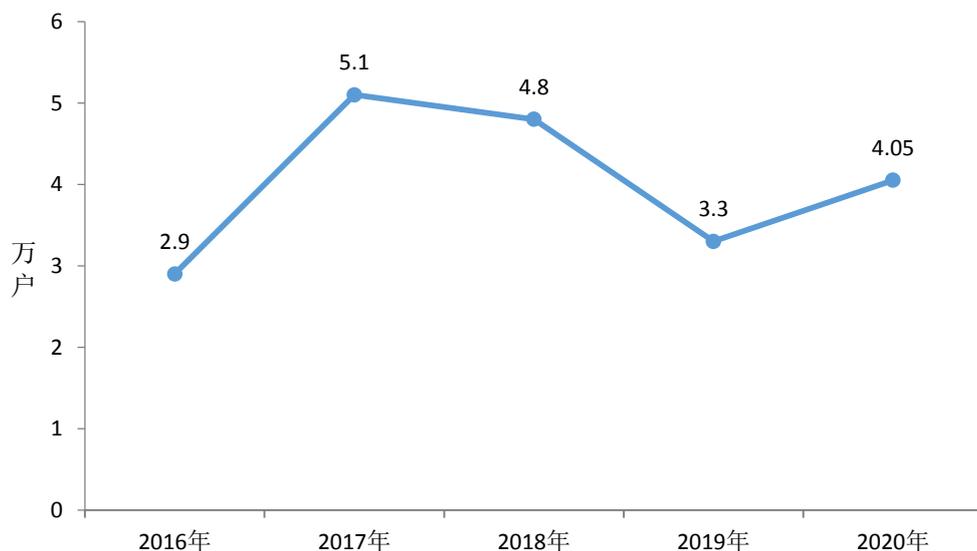


图 12 2016-2020 年北京市保障性住房新增申请户数
(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

全年公租房新增分配量 1.29 万套，累计分配总量达 18.79 万套，低保、低收入、重残、大病四类家庭依申请实现“应保尽保”。疫情期间为物流快递企业续租公租房 2100 套，解决城市基本公共服务人员住房问题。全年公租房补贴和市场租房补贴发放 4.78 万户、6.24 亿元，其中公租房补贴发放 2.72 万户、3.66 亿元；市场租房补贴发放 2.06 万户、2.58 亿元。全年共有产权住房启动网申项目 18 个、房源 2.2 万套，其中面向非京籍家庭房源约 6600 套；累计推出共有产权住房项目 76 个、房源约 7.9 万套。

既有住区更新改造情况

当前，首都北京住房发展已经步入“存量时代”，以调整完善城市功能、盘活优化存量资源为特征的城市更新成为发展的新常态。2020年，本市统筹推进存量房屋更新改造和社区治理，老旧小区综合整治稳步推进，危旧楼房改建试点引路，核心区平房申请式退租有序推进，《北京市物业管理条例》落地见效，共建共治共享的社区治理格局加快形成，群众的获得感、幸福感、安全感进一步增强。

▶ 老旧小区改造规模增大，改造效果明显

2020年是老旧小区综合整治政策、机制、模式创新之年。北京市坚持“政府引导、多方参与、以区为主、企业运作”的原则，将居民意愿和群众满意作为改造工作的出发点和落脚点，稳步有序推进老旧小区综合整治。运用改革思维突破重点难点问题，推广“劲松模式”，总结“首开经验”，鼓励社会资本参与改造，探索“多个一点”资金筹措模式，精准补齐公共服务短板，着力构建长效管理机制，确保改一个成一个、改一片成一片，把老旧小区打造成居住舒适、生活便利、整洁有序、环境优美、邻里和谐、守望相助的美丽家园。

2020年，老旧小区改造计划由年初80个扩大至200个，实际新开工220个、完工61个。老楼加装电梯新开工476部、完成636部，超额完成400部、200部任务，累计完成加装且投入使用1843部，方便了两万多户居民上下楼。“十三五”时期实施的433个项目涉及511个小区，其中461个小区成立了业委会或物管会，覆盖率达90%，改造后的小区人居环境有了显著改善，居民满意度在90%以上。



➤ 危旧楼改建有序推进，住房条件得到改善

2020年，北京市进一步加强房屋安全管理，开展城镇房屋安全检查，完成农村“六类人群”危房改造和抗震节能农宅建设任务，坚决防范各类安全事故发生，切实保障人民群众生命财产安全。为推动危旧楼房改建工作有序开展，积极完善相关政策，出台了《关于开展危旧楼房改建试点工作的意见》，从适用范围、基本原则、主要工作、工作流程和保障措施等方面予以明确和规范。全市各区开展危旧楼房摸底调查工作，将居民反映强烈、符合简易楼和D级危楼标准的楼栋纳入试点范围，编制改造方案，推动试点工作尽快开展，从根本上改善群众住房条件。

2020年，开展城镇房屋安全检查7.34亿平方米，实现一批危房解危。完成农村“六类人群”8852户危房改造任务和2018-2020年抗震节能农宅建设任务，完成2019年中央下达的1900户抗震试点任务，完成用作经营的农村自建房隐患排查4.45万户。截至2020年底，共确定危旧楼房改建试点项目10个，涉及危旧楼房32栋，约900户，建筑面积约3.3万平方米。中央单位试点项目3个，涉及危旧楼房约40栋，约1900户，建筑面积约12万平方米。



➤ 核心区平房申请式退租有序推进，环境秩序明显提升

2020年，在全面总结菜西片区、雨儿胡同试点项目的基础上，继续巩固扩大试点成果，先后启动东城区东直门外北二里庄、雍和宫周边、西城区西板桥、大栅栏观音寺保护更新项目，累计签约退租居民1229户，涉及居民2678户，退租比例45.8%。全市直管公房专项清理整治提前完成年度目标任务，实现直管公房转租转借动态清零。通过腾退修缮整治，外迁居民通过共有产权住房和公租房改善了住房条件，留住居民生活得到适度改善，违法建设得以拆除，公共空间和环境秩序有了明显提升，古都风貌得到了保护。



图 13 大栅栏茶儿胡同 8 号的“微杂院”共生院改造项目

► 物业条例落地见效，“三率”目标任务提前完成

2020年，北京市聚焦物业管理这一涉及千家万户、事关民生的“关键小事”，施行《北京市物业管理条例》，在物业管理纳入社区治理、职能下沉赋权街道、物业管理委员会成立等方面做出一系列制度创新和突破。制定三年行动计划，物业工作纳入全市月度点评会及全市街道工作和“吹哨报到”改革工作专班统筹推进，制定28个配套政策指导稿先行先试，物业备案系统赋权街道全面开展，研究推进专项维修资金改革，健全物业突出问题专项治理长效机制，物业管理工作进入新阶段。

《北京市物业管理条例》实施以来，业委会（物管会）组建率从11.9%增加到85.1%；党的组织覆盖率由25.2%增加到96.6%；物业服务覆盖率由64.1%增加至90.9%。物业备案系统覆盖全市16区和亦庄经济技术开发区共281个街乡镇，街道备案下沉工作全部完成。目前“北京业主”APP前台共上线项目3308个，新增1280个项目，7.1万业主认证，支撑发起357次业主表决，党建引领社区治理框架下的物业管理体系初步建立。

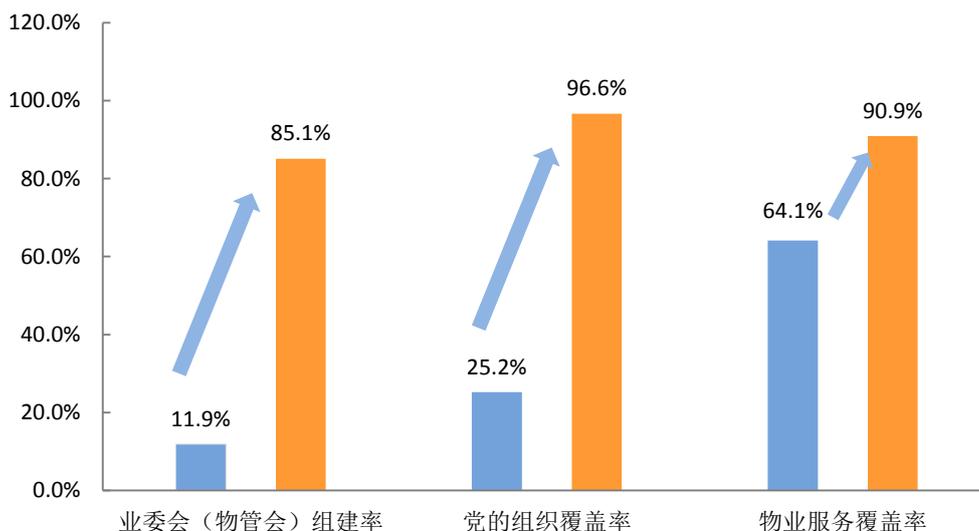


图14 物业管理“三率”变化情况
(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

建筑行业发展情况

2020 年，北京市统筹推进疫情防控与建筑业发展，及时高效推动建筑业企业安全有序复工达产；继续深化“放管服”改革，持续优化营商环境，构建以信用为核心的监管服务机制，将管理重心向事中事后监管转移；依托科技创新的引领与支撑作用，不断提升建筑智能化、绿色化发展水平；强化质量安全发展理念，持续完善质量保障体系，不断健全安全治理体系，质量安全形势总体平稳。

► 建筑业发展规模继续扩大

北京市统筹抓好常态化疫情防控与建筑市场管理，不断加强建设工程疫情防控体系建设，建立施工现场防疫、劳务人员返京、建材供应、防疫物资筹集、建筑垃圾消纳、造价调整等六个方面的工作协调机制，多措并举帮助企业解决防疫物资需求和建筑垃圾运输及消纳问题，推行全程网办、远程办理等“互联网+”服务，推动建筑业企业全面复工达产。积极开展冬奥工程、外埠工程指导与服务。推行工程建设领域以保函形式缴纳保证金，有效减轻企业负担。持续推进建筑市场信用管理，加强信用约束。全年建筑市场总体平稳，建筑业稳中向好。

建筑业产值稳步增长。2020 年，全市有资质的施工总承包、专业承包建筑业企业完成总产值 12905.9 亿元，同比增长 7.6%，受疫情影响，增速同比回落 2.1 个百分点。“十三五”时期建筑业总产值继续保持增长态势，“十三五”期末较“十二五”期初翻了一番。

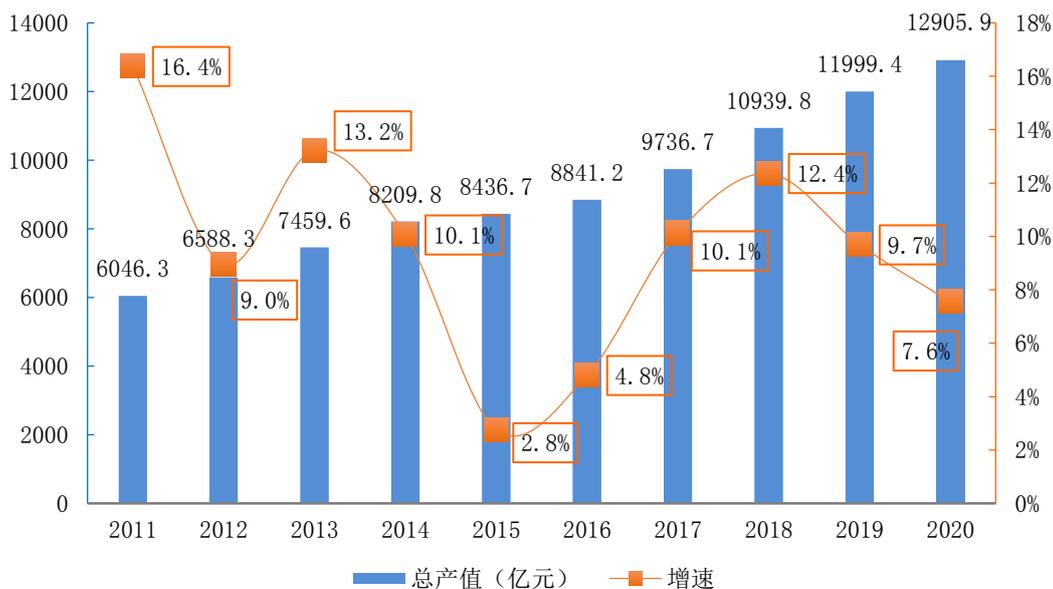


图 15 2011-2020 年北京市建筑业总产值及增速
(数据来源: 北京市统计局)

2020 年, 北京市建筑业实现增加值 1539.8 亿元, 同比增长 4.4%, 增速同比回落 3.6 个百分点。北京市建筑业增加值占地区生产总值的比重为 4.3%, 与上年相比保持不变。相比“十二五”, “十三五”时期建筑业增加值继续保持增长态势, 增幅有所放缓。

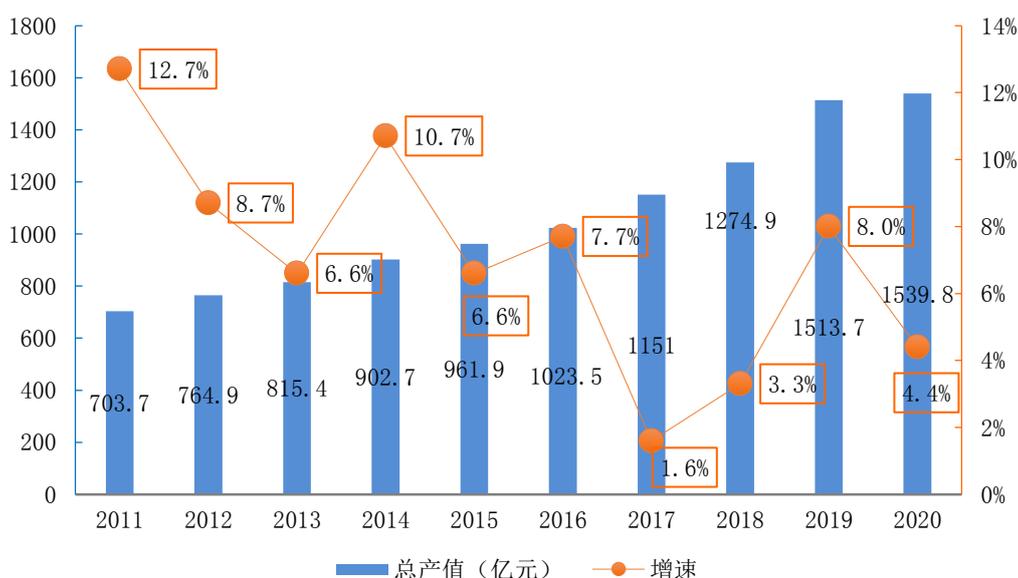


图 16 2011-2020 年北京市建筑业增加值及增速
(数据来源: 北京市统计局)

外埠市场产值占比继续提高。按产值完成地分，2020年，北京市建筑业企业在北京地区完成产值3134.2亿元，同比下降7.7%，占建筑业总产值的24.3%；在外省完成产值9771.7亿元，同比增长13.6%，占建筑业总产值的75.7%，同比提高4个百分点。在本地市场，丰台、海淀、朝阳、通州四个区的建筑业企业完成产值占全市建筑业总产值的六成多，其中丰台区居首，占比达到17.8%。在外埠市场，北京市建筑企业在广东、河北、山东、江苏、四川、河南完成产值最多，占外埠市场总产值的46.5%，其中广东省产值最高，为1001.1亿元，占外埠市场总产值的10.25%。“十二五”以来，北京市建筑业企业在外埠市场产值占比逐步提升，本地市场和外埠市场份额由“四六开”转变为“三七开”，走出去发展成效明显。



图 17 2011-2020 年北京市建筑业企业在北京地区、外省市完成产值占比
(数据来源:北京市统计局)

合同额稳步增长。2020年，全市有资质的施工总承包、专业承包建筑业企业签订合同总额为41855.5亿元，同比增长4.8%，增速回落4.5个百分点。其中，结转合同额为22450.8亿元，同比下降1%；本年新签合同额19404.7亿元，同比增长12.3%。与“十二五”相比，“十三五”时期建筑业企业签订合同总额、新签合同额继续保持增长态势。

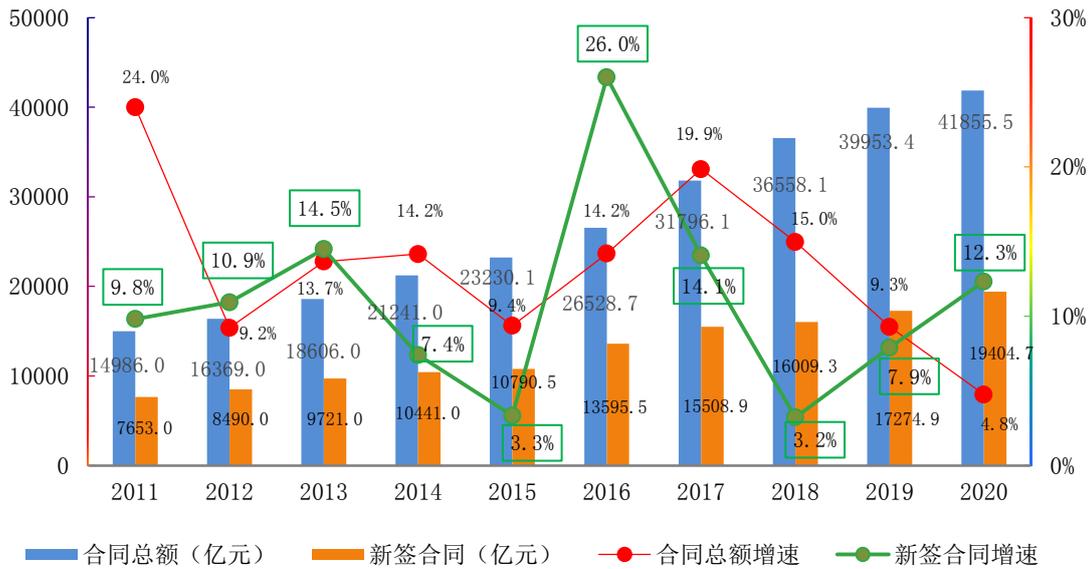


图 18 2011-2020 年北京市建筑业企业签订合同总额、新签合同额及增速
(数据来源: 北京市统计局)

行业规模继续增加。截至 2020 年底,北京市建筑市场上施工企业共 25356 家,同比增长 27.2%。其中,北京市市属企业 20142 家,外省市进京备案企业 5214 家。北京市建筑业企业从业人员为 52.7 万人,同比减少 2.8 万人;按建筑业总产值计算的建筑业企业人均劳动生产率为 60.3 万元/人,同比增长 4.9%,为近年来新高。

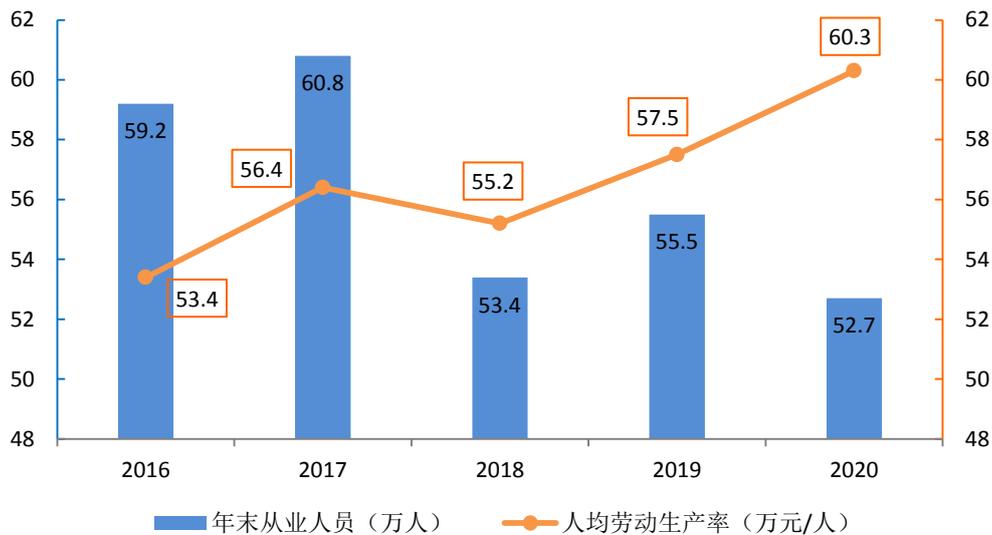
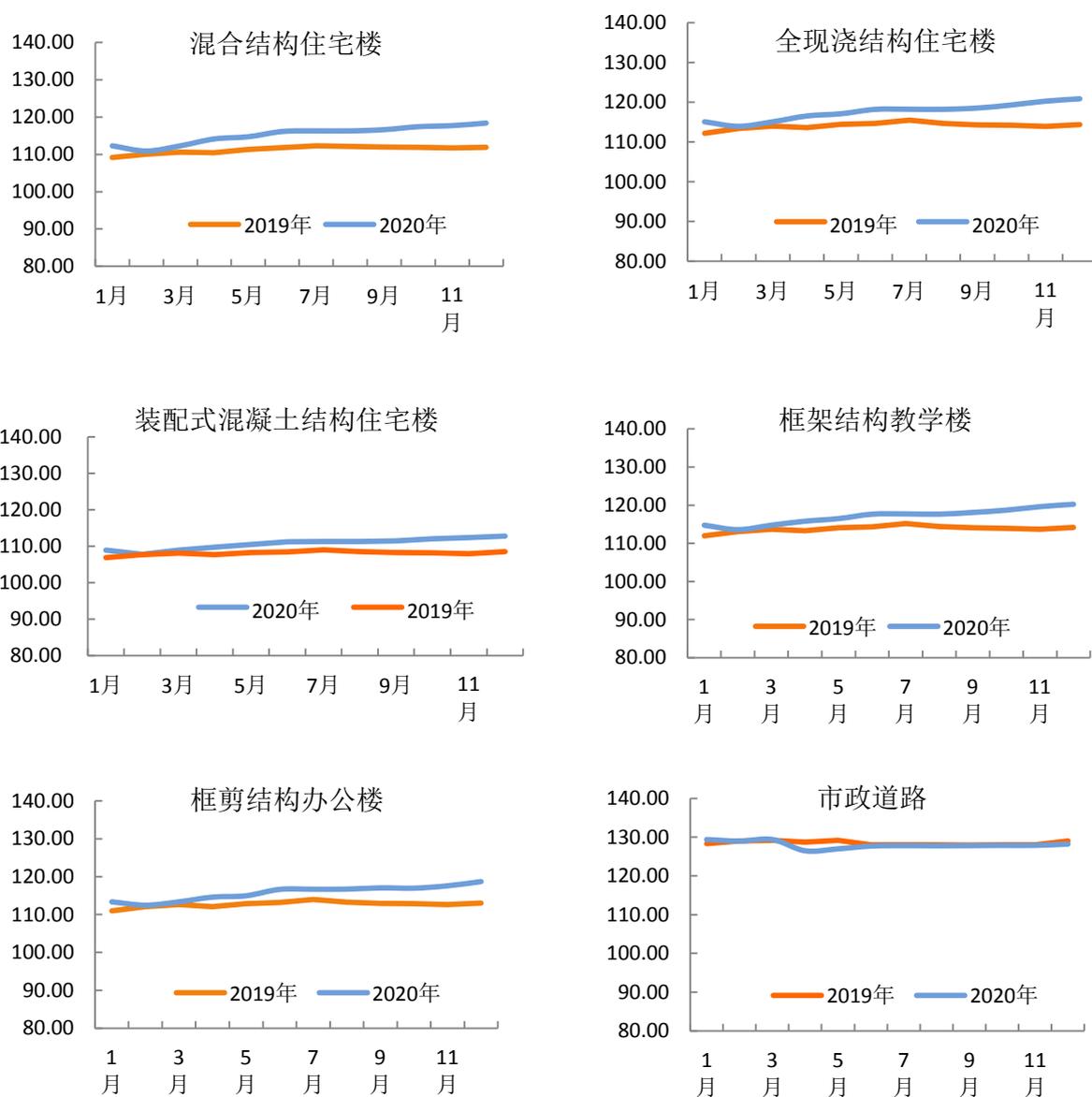


图 19 2016-2020 年北京市建筑业企业年末从业人数及劳动生产率
(数据来源: 北京市统计局)

工程造价呈上涨趋势。2020 年人工工日单价比 2019 年平均上涨约为 9%；钢筋价格比 2019 年平均下降约为 4%，钢管价格比 2019 年平均上涨约为 2%，预拌混凝土价格比 2019 年平均上涨约为 7%，石灰粉煤灰稳定碎石价格比 2019 年平均上涨约为 2%，电线电缆价格与 2019 年相比基本持平。受各类建材价格变动综合影响，混合结构住宅楼、装配式混凝土结构住宅楼等八类典型工程的单方造价全年总体呈现上涨趋势。



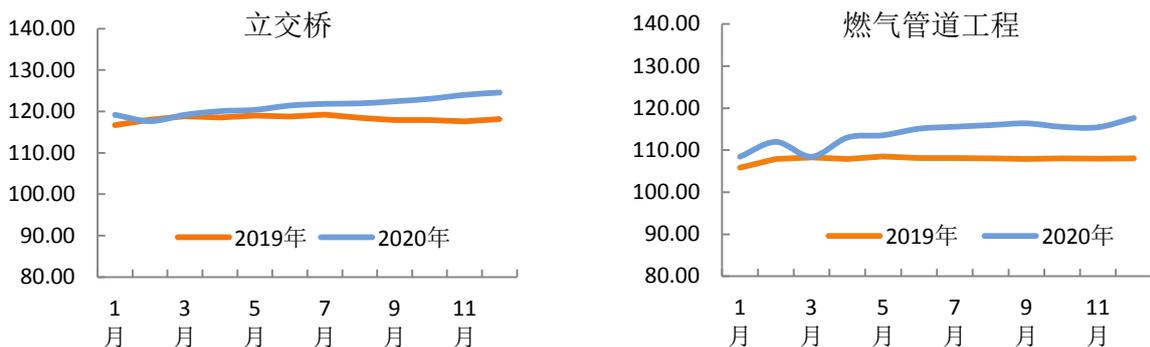


图 20 八类典型工程单方造价指数变动情况
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

➤ 建筑智能化、绿色化发展水平不断提升

2020年,北京市继续完善标准体系,加强技术支撑,出台奖励政策,加快培育市场主体,推动建筑节能减排和绿色创新加快发展。着力推动新建建筑节能、既有建筑节能改造、公共建筑运行节能管理、超低能耗建筑和可再生能源建筑应用、建筑废弃物再生产品应用等,大力发展绿色建筑、装配式建筑。全力推进信息化、数字化、智能化技术与建设行业深度融合,推进新技术应用示范工程和新工法研发。全年,建筑绿色化得到稳步发展,智能建造、绿色节能、低碳排放等方面成效明显。

科技创新支撑引领作用加强。围绕重点工程项目开展技术攻关,在大型复杂建筑群建造、城市轨道交通、地下空间结构和智能建造技术等方面,实现了重大集成创新与关键技术突破。2020年,完成省部级科技成果鉴定项目107项,其中21项达到国际领先水平。新技术应用示范工程新增35项申报,12项通过验收,建筑面积合计1905260平方米,应用建筑业新技术429项。“丽泽SOHO”“北京市CBD核心区Z14地块商业金融项目(世界华商中心暨正大集团总部大厦)”“北京大兴国际机场南航基地工程”等9个项目新技术应用整体达到国内领先水平,部分创新技术达到国际先

进水平。2020 年,受理北京市工法申报 480 项,其中 108 项工法通过评审。将人工智能、智能化传感、BIM、物联网等信息技术与项目管理深度融合,提升了项目管理效率和信息化水平,智能建造发展成效明显。2020 年,共 37 个项目列为 BIM 示范工程,建筑面积达到 600 多万平方米,21 个 BIM 示范工程完成验收工作,具有较好的示范作用和推广价值。



行业绿色低碳发展成效显著。2020 年,本市新增城镇节能民用建筑 3077.35 万平方米,其中居住建筑 1576.17 万平方米、公共建筑 1501.18 万平方米,全部按照现行建筑节能设计标准设计施工;完成既有居住建筑节能改造 290 万平方米。本市累计建成城镇节能住宅 52938.36 万平方米,占全部既有住宅的 94.2%;累计建成城镇节能民用建筑 76435.19 万平方米,占全部既有民用建筑总量的 79.47%。新增绿色建筑 2568 万平方米,新增绿色建筑标识项目 122 项共 1386 万平方米,累计取得绿色建筑标识项目 531 项共 6104 万平方米。新开工装配式建筑面积 2207 万平方米,占全市新开工建筑面积的 40%,超额完成 30%的既定年度目标。本市及周边地区已投产装配式建筑部品生产企业超过 45 家,生产基地超过 60 个。全市建筑工程使用建筑废弃物再生产品 1122 万吨。



新增节能民用建筑 **3077.35** 万平方米，完成既有居住建筑节能改造 **290** 万平方米



累计建成城镇节能住宅 **52938.36** 万平方米，城镇节能民用建筑 **76435.19** 万平方米



建成绿色建筑面积 **2568** 万平方米，新增绿色建筑标识项目 **122** 项、**1386** 万平方米



新开工装配式建筑面积 **2207** 万平方米，本市及周边地区已投产装配式建筑部品生产企业超过 **45** 家，生产基地超过 **60** 个

➤ 质量安全形势总体平稳

2020 年，北京市住房和城乡建设领域强化安全发展理念，落实安全专项整治三年行动；持续完善质量安全保障体系，健全风险分级和隐患排查双重预防机制，研究制定落实建设单位首要责任实施细则；强化工程质量影像追溯管理、轨道交通盾构施工安全质量管理；推进轨道交通建设工程安全质量管理立法工作，完善消防验收有关政策措施；加强专项执法和隐患排查，狠抓危大工程、重点工程和重点时期安全管理；建立工程质量风险分级管控平台，优化简易低风险工程监督检查频次。全年未发生质量事故，质量状况总体可控、稳中有升，安全生产形势总体稳定。

2020 年，全市共有 32 个建筑工程项目荣获鲁班奖、国家优质工程奖及詹天佑奖等国家级大奖，精品工程不断涌现。全市工程质量投诉数量逐年下降，2020 年同比下降 49.7%，实现了三连降；住宅工程质量投诉发生率较高，约占工程质量投诉总量的 95%，主要集中在房屋使用功能方面，其中房屋渗漏、装饰装修缺陷占比较大。

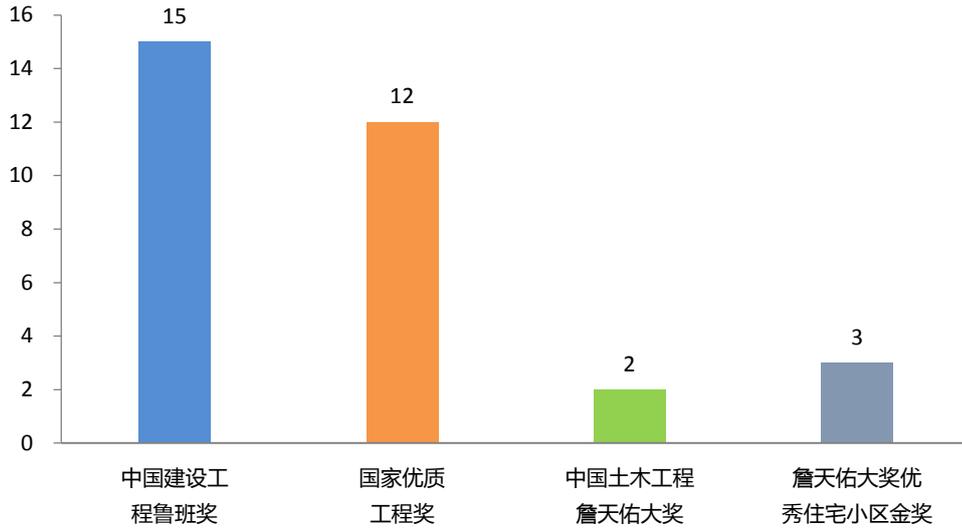


图 21 全市获国家级奖项的建筑工程项目
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

2020 年, 全市住建系统共发生安全生产事故 16 起, 死亡 18 人, 较 2019 年 (14 起, 14 人) 增加 14.3% 和 28.6%。从事故类型看, 高处坠落事故 9 起, 死亡 9 起, 占事故总数的 56.25%; 坍塌事故 3 起, 占事故总数的 18.75%; 物体打击事故 2 起, 占事故总数的 12.5%; 机械伤害事故和触电事故各 1 起。

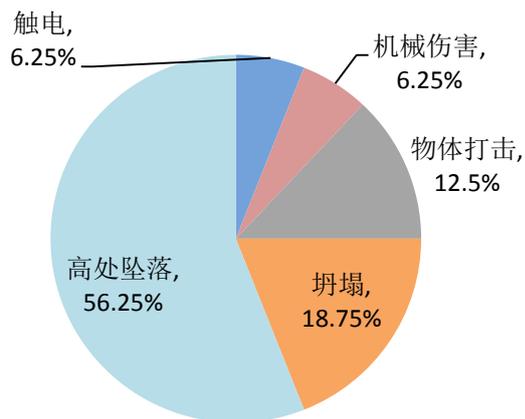


图 22 2020 年北京市建设工程安全生产事故分布情况
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

第三部分 发展形势与展望

发展形势

中央提出到 2035 年要基本实现社会主义现代化，北京作为有条件的区域要率先探索形成新发展格局，率先基本实现社会主义现代化目标。准确把握新发展阶段，贯彻新发展理念，融入新发展格局，推进高质量发展，建设国际科技创新中心、国际消费中心城市、全球数字经济标杆城市，推进“两区”建设，围绕“七有”要求“五性”需求解决好群众身边的操心事、烦心事、揪心事，对住房城乡建设发展提出了新的更高要求。

城市发展方式深刻转型。新版总规提出人口和建设规模“双控”要求，城市发展从增量扩张转向存量提质改造和增量结构调整并重。人口资源环境、服务保障能力、城市布局要同城市功能定位统筹协调，实施城市更新、盘活存量资源成为发展重点，要进一步完善城市空间结构和功能布局，提高居民生活便利性和舒适度，为构建新发展格局提供更加有效的空间载体。**人口社会结构持续调整。**要从首都实际出发，致力于满足多层次住房需求，不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，努力实现住有所居。**区域协同发展纵深推进。**深入推动以疏解北京非首都功能为“牛鼻子”的京津冀协同发展，跳出北京发展北京，发挥津、冀区位优势，拓宽北京住房城乡建设发展的空间和途径。**科技绿色发展方兴未艾。**新一轮科技革命和产业变革给城市建设发展带来机遇，“双碳”目标的提出促使建筑领域要加快绿色转型发展，建筑业要迈向全产业链绿色低碳发展。

发展展望

2021年是中国共产党成立100周年，是“十四五”规划的开局之年，也是全面建设社会主义现代化国家新征程开启之年，做好首都住房和城乡建设各项工作意义重大。必须坚持以首都发展为统领，把握首都城市战略定位，树立首都意识，坚持首善标准；必须坚持以人民为中心，聚焦“七有”要求“五性”需求，回应群众诉求，发动群众参与，让群众成为住房和城乡建设工作的最广参与者、最大受益者、最终评判者；必须坚持系统观念和改革思维，尽力而为、量力而行，因地制宜、精准施策。着力解决住房突出问题，加快实施城市更新行动，持续推动行业转型升级，更加奋发有为地推动首都住建工作高质量发展，确保“十四五”开好局、起好步。

► 推动房地产市场平稳健康发展

在积极履行疫情防控责任和促进复工复产基础上，应继续坚持“房住不炒”定位，保持房地产市场调控定力，深化住房供给侧改革，继续完善租购并举的住房制度，规范和发展租赁市场，加大住房保障力度，更好地解决群众住房问题，持续优化营商环境，提高行业监管服务水平，推进房地产市场平稳健康发展。

一是持续推进住房供给侧结构性改革。继续落实北京市房地产市场平稳健康发展长效机制工作方案，保持政策的连续性、稳定性，严格执行调控政策措施，坚决抑制投资投机性购房需求。构建“房地联动、一地一策”机制，房地产精准调控向纵深推进，根据不同地块具体情况，设定不同的土地竞买或房屋销售条件，如设定地价上限、竞政府共有产权份额、竞建高品质住宅、竞企业自持房屋比例、执行差异化税收信贷优惠政策、制定

优先购房顺序等，遏制非理性拿地行为，坚决稳地价、稳房价、稳预期，切实提升住房品质。防范和化解房地产市场风险，进一步完善商品房预售资金监管制度和机制，落实各方监管责任。继续保持高压执法态势，加大对群众反映集中的无证售房、合同欺诈、违规处置公共部位等违法违规行为的查处力度。持续优化营商环境，全面推行电子证照，进一步优化房屋预售许可、房产测绘成果审核、估价机构和人员备案等事项，完善升级预售许可、房产测绘成果审核、估价机构备案等系统，进一步减少办理要件、压缩办事流程。

二是进一步完善住房保障体系。加强“十四五”时期住房保障发展顶层设计，编制“十四五”时期住房保障发展规划。加快完善以公租房、保障性租赁住房和共有产权住房为主体的住房保障体系。多渠道筹集公租房房源，完善公租房配建工作机制。增加保障性租赁住房有效供给，推动集体土地租赁住房建设，推进存量商业、办公、厂房等建筑改造为宿舍型或公寓型租赁住房。不断完善共有产权住房制度，制定共有产权住房出租、回购等配套政策，建立共有产权住房网络服务平台。优化住房保障分配机制，强化保障房资格动态管理，实行公租房精准分配，优先保障低保低收入、大病、重残、老龄、优抚家庭和退役军人等特殊困难家庭，重视解决新市民、青年人特别是从事基本公共服务人员等住房困难群体的住房问题。不断提高保障房运营管理水平，严格落实保障房退出机制，加强公租房社会治理，将公租房项目全部纳入区、街乡基层治理体系。

三是规范和发展住房租赁市场。推进本市住房租赁条例立法工作，保障住房租赁当事人的合法权益。发挥专项资金支持作用，推动集体土地租赁住房、改建宿舍等各类租赁住房建设，增加租赁市场供应。健全房屋租赁管理体制，推动有条件的区成立房屋租赁管理专门机构。加强本市住房

租赁企业监管，规范住房租赁企业经营活动，强化长租房管理，引导回归住房租赁服务本源。建立完善经纪租赁行业信用体系，强化市、区、部门统筹联动，保持执法高压态势，严厉打击违法违规行为，建立机构和人员违规行为“黑名单”，加大处罚问责力度并定期披露，规范住房租赁市场秩序。完善住房租赁监管服务平台功能，提升租赁信息化监管服务水平，建立写字楼租金监测体系。

➤ 推进实施城市更新行动

北京市将统筹推进城市更新工作，制定发布五年行动计划，围绕老旧小区改造、危旧楼房改建、老旧厂房改造、老旧楼宇更新、首都功能核心区平房(院落)更新、棚户区改造等，盘活存量建筑，集约节约利用空间资源，鼓励产权人自主更新、社会力量参与更新，提升城市品质，提高居民生活便利性和舒适度。

一是推动老旧小区改造提速增效。老旧小区改造是贯彻党的十九届五中全会精神、推进城市更新行动的重要举措，是“民生改善综合体”，也是面向基层的治理工程。将不断完善政策措施，制定《北京市“十四五”时期老旧小区改造规划》《北京市老旧小区综合整治完成标准与技术导则》《关于引入社会资本参与老旧小区改造的意见》等政策措施。聚焦进一步简化审批和项目推进中的难点问题，研究制定相关配套措施，通过“小切口”“微改革”，不断破解工作推进中遇到的难题。积极引入社会资本参与，扩大引入社会资本项目范围并逐步推广，加快探索形成多种类型、清晰完善的社会资本参与模式。构建政府与居民、社会力量合理共担改造资金的工作机制，建立共同参与改造、共同治理社区、共同享受成果的老旧小区改造良性循环新机制。突出适老化改造和无障碍环境建设，稳步推进老楼

加装电梯，积极配合协调推进中央单位在京老旧小区改造。

二是加快推进棚改、老城保护及危旧楼改建等项目。稳步推进棚改全过程管理，集中力量开展棚改“收尾攻坚”工作，严控改造标准，实现从“重数量”到“重质量”的转变，新启动一批群众诉求强烈的棚改项目。继续推进核心区平房（院落）申请式退租和保护性修缮、恢复性修建，以街区保护更新方式多途径推动老城平房区改善，恢复传统四合院基本格局。积极推进危旧楼房改建项目试点，坚持“成熟一栋，启动一栋”，配齐厨卫设施设置，合理利用地下空间、腾退空间和闲置空间补建配套设施，不断改善居民居住环境，探索政府支持下的产权单位、居民、社会机构等多主体筹集资金模式。积极协调推进低效楼宇与传统商圈改造升级，加快低效产业园区腾笼换鸟和老旧厂房更新改造。

三是持续抓好物业管理这个“关键小事”。物业管理工作是加强城市精细化管理的重要抓手，是强化社会治理、实施城市更新的基础。持续巩固物业管理“三率”的成果，充分发挥业委会（物管会）、物业企业党组织作用，搭建和运用好多方参与的常态化协商议事机制，健全完善党建引领社区治理框架下的物业管理体系。加快完善配套政策体系，发布实施主要配套文件，形成相对完善的物业管理政策法规体系。完善物业服务行业标准，推进设立物业行业党委，通过党建引领行业发展，持续提升物业行业服务水平。积极稳妥推进专项维修资金管理改革，抓好试点先行。继续开展物业管理突出问题的专项治理和市民诉求集中问题的综合治理，以点带面提升物业管理水平。

四是加快改革创新步伐。坚定不移深化改革，加大政府职能转变、审批制度、营商环境、集体土地利用等方面的改革步伐。注重运用市场机制和专业力量，推动完善城市规划建设管理体制机制，形成一整套与大规模

存量提质改造相适应的体制机制和政策体系。健全社会公众满意度评价和第三方考评机制，推动城市发展质量变革、效率变革、动力变革，促进城市治理体系和治理能力现代化。鼓励社会资本参与，转变发展思路，以产业升级驱动城市更新，以产业创新激活城市再生，实现区域可持续发展。

► 推动建筑业高质量发展

要以构建首都建筑业高质量新发展格局为主题，进一步加快建筑业改革创新和绿色发展步伐，以创新驱动为引领，以绿色科技为发展路径，全面优化营商环境，加快转变建造方式，提高施工现场科技化、绿色化、数字化、智能化水平，推动首都建筑行业转型升级；构建以“大安全和大质量”为核心的监管制度，坚持首善标准，严守安全底线，不断强化建筑工程安全质量监督管理，推动本市建筑业持续健康发展。

一是推动建筑业深化改革，持续优化营商环境。立足首都经济社会发展大局，坚持市场化导向，编制《北京市“十四五”时期建筑业发展规划》，合理确定发展目标，科学规划发展路径，为建筑业高质量发展提供遵循。推动智能建造和建筑工业化协同发展，出台《北京市推动智能建造与建筑工业化协同发展的指导意见》，健全建筑业工业化、数字化、智能化发展的体制机制，加快促进建筑业转型升级。以持续优化营商环境、提升服务水平为主线，以强化事中事后监管为抓手，围绕建设工程企业资质审批改革，优化审批环节，简化审批流程，进一步突出批后监管，完善监管制度。系统推进建筑行业信用体系建设，建立信用信息管理制度，完善信用分级分类监管制度，调整信用评价办法和评价标准，扩大信用评价覆盖范围，加强信用信息在招标投标环节的规范应用，发挥信用监管效力，推动相关协会开展信用评价，发挥行业自律作用。持续深化建设工程招投

标改革，探索市场主体行为管理新模式，维护招标人市场主体地位、落实招标人主体责任，完善招标代理机构管理模式，优化招投标活动监管模式，构建市区一体化的工作模式。推动工程造价管理市场化改革向纵深发展，加强咨询企业监管，探索建立市场主体计价行为监督管理体系，加大事中事后监管力度；开展市场化编制最高投标限价试点，进一步健全工程造价咨询企业和注册造价工程师信用评价制度。

二是完善长效管理机制，推动建筑绿色发展。推进《北京市民用建筑绿色发展条例》立法，发布《北京市“十四五”时期建筑绿色发展规划》《关于加快发展装配式建筑的实施意见》。完善新建建筑节能监管体系，持续推进绿色建筑高标准、规模化发展，大力发展装配式建筑，继续推进既有居住建筑节能改造，强化公共建筑运行节能管理。建立健全超低能耗建筑政策标准体系，进一步加大超低能耗建筑推广力度，将建设超低能耗建筑纳入土地出让前置条件，通过招拍挂高品质住宅项目中推广超低能耗建筑应用。大力推广可再生能源建筑应用，推动新型墙体材料、散装水泥、预拌混凝土向绿色低碳发展。实现建筑废弃物资源化全链条管理模式，通过“数据多跑路”对建筑废弃物产生、运输、处置、再生应用的全过程进行监管。提高建筑废弃物资源化行业集中度和精细化管理水平，助推建筑废弃物再生产品向多元化高品质方向发展，打造“产学研用”完整产业链，促进全市循环经济产业发展。推动建筑废弃物再生产品广泛应用，研究将建筑废弃物再生产品应用纳入到土地出让和工程招标等环节，拓展使用领域。不断提升农宅的节能和宜居水平，完善相关标准体系，推广应用绿色建材，加快推进绿色农宅、装配式农宅、超低能耗农宅建设，加大太阳能光伏、光热等应用力度，支持新建一批功能现代、风貌乡土、成本经济、结构安全、绿色环保的宜居型示范农房。

三是持续优化监管体系，提升安全质量治理能力。完善以建设单位为首要责任主体的质量责任体系，以工程质量为核心的建筑市场体系，以治理体系和治理能力现代化为目标的政府监管体系，以人民为中心的质量共建共治共享体系。积极探索消防验收与质量监督深度融合，完善日常检查和抽查抽测相结合的工程安全质量监督检查制度。健全轨道交通工程监管制度，强化建设工程新材料、新技术、新工艺、新设备的安全质量管理。全面提升工程质量过程管控，督促参建单位落实工程质量影像追溯管理制度。鼓励制定建筑工程质量安全创新应用的企业标准及团体标准，促进质量安全监管体制机制创新、适应市场化监管手段创新等成果转化为地方标准。树立“大安全”理念，统筹做好施工现场生产安全、生活安全等全方面、多维度安全管理，将安全生产工作贯穿工程建设全流程，从组织管理、隐患排查治理、队伍素质、科技创新等各方面全面提升本质安全能力。进一步加强施工现场安全教育培训，培养“想安全、会安全、能安全”的本质安全型工人。提升施工现场绿色施工水平，全面提升施工现场标准化管理水平。

四是依托科技创新，增强质量安全管理效能。加快推进“智能建造”和“智慧工地”建设，以信息化手段为依托，从智慧管理、智慧创安、智慧提质、智慧增绿、智慧创卫、智能建造六个模块，引导施工总承包单位应用科技化手段，提高项目本质安全水平。鼓励企业加大科技创新投入力度，积极探索建筑机器人、智能控制造楼机等一体化智能施工设备应用。加强建筑信息模型（BIM）等信息技术在设计、施工、运营维护全过程的集成应用，促进人工智能、大数据、区块链等现代信息技术与工程建造技术深度融合。加快传感器、高速移动通讯、无线射频、近场通讯和二维码识别等建筑物联网技术应用，提高精细化施工和工程质量管理水平。

附录：优秀工程项目展示

北京市平谷区世界休闲大会主会场

一、项目基本情况

2020 世界休闲大会主会场工程位于北京市平谷区金海湖镇。主会场总建筑面积为 65460 平方米，主要功能为展示展览、新闻发布及大型会议举办，建成后将成为平谷区的新地标。工程 2018 年 12 月 14 日开工，2019 年 6 月 30 日封顶，2021 年 4 月投入使用。获第八届“龙图杯”BIM 大赛一等奖，被评选为“北京市绿色安全样板工地”，通过“中国钢结构金奖”“北京市结构长城杯”“北京市建筑信息模型（BIM）应用示范工程”等安全、质量、技术创优评选。



二、项目特点及亮点

一是功能定位高。世界休闲大会是由世界休闲组织创办的世界休闲领域最具影响力的学术盛会。2021 年第十六届世界休闲大会将由北京市主办，平谷区以举办一届成功的世界休闲大会、打造一个“生态休闲之都”知名品牌、形成一个休闲旅游支柱产业为目标，稳步推进各项筹备工作，该工程具有重要意义。**二是设计理念新。**该工程目前为平谷区最大单体建筑，积极推广新技术、新工艺的应用。高差达 6 米的山形金属屋面设计取景于金海湖周边的延绵群山；幕墙系统设计元素取景于平谷区最具特色的金海石、桃林；室内设计元素取景于上宅古文化中的泥陶、泥瓦、古建筑等；建筑与自然高度融合，充分体现“金海画境”的设计主题以及“地域特色、绿色生态、亲山近水”的办会理念。

（资料来源：北京城建集团）

延庆山地新闻中心项目

一、项目基本情况

延庆山地新闻中心项目位于冬奥会延庆赛区，核心区规划提出打造国际一流冬奥赛区和生态环保可持续赛区，整体建筑风格体现了中国北方山村模式，在山林掩映的场馆群中体现中国传统山水文化，同时秉承“山林场馆，生态冬奥”的设计理念，山地新闻中心在节能环保方面发挥着重要的引领作用，不仅设计为超低能耗+绿色建筑三星建筑，还被列入冬奥会近零碳排放示范项目。



二、项目特点及亮点

一是建筑依山势而建。成形以后大部分结构将与山体融为一体，由覆土遮盖，充分体现了山林之美，但也为建设超低能耗带来了难题。覆土虽然可在一定程度上增加建筑围护结构保温性能，但为减少覆土中的水对材料保温性能的影响，对保温材料的选用提出更高要求，各种节点处理也更为复杂。**二是覆土使外墙面无法开窗，需要在屋面增加天窗以提高室内照明。**夏季如何平衡室内照度与室内太阳得热，减少空调消耗，技术团队也进行了重点研究解决。**三是为了更好体现山林特色，部分外墙采用了更贴近大自然的石笼幕墙。**在满足结构受力要求的同时，幕墙龙骨需要采用特殊的断热桥措施以减少对能耗的影响。**四是建筑气密性处理。**由于功能需要，山地新闻中心的大空间较多，对建筑气密性处理也提出了更高的挑战。**五是充分利用太阳能光伏等各种可再生能源。**为实现近零碳目标，还需要充分利用太阳能光伏等各种可再生能源，并与建筑良好融合。

（资料来源：北京住总集团）

北京国家科技传播中心项目

一、项目基本情况

北京国家科技传播中心项目位于北京市朝阳区奥林匹克中心区文化综合区 B00 地块南侧，紧邻中国科技馆新馆和奥林匹克森林公园。工程建筑面积 62640 平方米，高度 44.9 米，地下二层，地上四层，主体结构以钢筋混凝土与钢结构两部分组成。该工程开工日期为 2019 年 10 月 30 日，竣工日期为 2022 年 10 月 22 日，总工期 1113 天。该工程为 2019 年北京市重点建设项目（高精尖产业项目），是贯彻落实习近平总书记考察北京提出“四个中心”功能建设总要求，推动国家科学传播、技术创新和科技成果转化的国家重点工程，2020 年获得“北京市绿色安全样板工地”称号。



二、项目特点及亮点

一是社会影响深远。项目建成后将作为世界级科技成就和前沿科技成果展示中心、科技成果发布交易中心、国际高端学术交流中心、国际科技组织总部基地，是中国推动科技成果转化、构筑创新驱动战略新引擎的示范工程和国家级科技文化公共服务平台，社会关注度高，影响大。**二是成功打造信息化智慧工地。**项目工程结构复杂，场地狭小，三维节点多，施工难度大，项目遵循建筑信息模型（BIM）先行的原则，以此为基础结合云计算物联网、移动通讯等信息化管理施工手段，实现新型施工现场管理模式，打造了施工进度、质量、安全、成本全面管控的智慧工地。**三是实现绿色文明施工建造。**严格落实生态环境保护管理要求，实现土地的节约集约化使用、水资源的节约与回收，有效控制施工现场扬尘污染，选用低碳环保建筑材料，实现固体废物减量化和分类处置。

（资料来源：中国建筑一局集团）

北京市延庆区世园酒店工程

一、项目基本情况

世园酒店工程位于北京市延庆区阜康南路一号院世园会东侧，本项目为 393 间客房的五星级国际酒店，项目总建筑面积 79048 平方米，地下部分二层，地上部分六至七层，建筑檐高 29.95 米，结构形式为框架剪力墙结构，基础形式为满堂筏基础。2017 年 9 月基础施工，2018 年 12 月 31 日正式完工，2019 年 4 月 4 日通过联合验收，2019 年 4 月 20 日酒店正式开业。工程获得“中国安装之星”“中国建设工程鲁班奖”“北京市结构长城杯金质奖”“建筑长城杯金质奖”“北京市绿色安全样板工地”“全国优秀 QC 成果一等奖”“北京市优质安装工程”等奖项。



二、项目特点及亮点

一是意义重大。世园酒店工程是 2019 年中国北京世界园艺博览会系列工程，也是 2022 年北京冬奥会签约服务酒店。世园会期间，接待了世界各国各协会组织领导嘉宾，圆满完成了服务保障任务。**二是建筑布局合理、造型优美、功能齐全、环保节能技术领先。**建筑融于中国传统文化的新中式设计风格，结合现代建筑设计语言，将中式元素与现代手法巧妙兼柔、相互辉映，给酒店文化注入了禅意东方新的气息，融入东方沉稳灵性。**三是专业协调难度大。**机电专业齐全，管线排布难度大，同时穿插精装修施工作业，100 余家分包单位，2500 余名施工作业人员，组织协调管理难度大。**四是装修标准高。**本工程作为五星级国际酒店，国内设计理念与国际设计标准相融合，布局美观要求高，装修标准高。**五是调试标准要求高。**作为五星级高规格舒适型酒店，有 24 个机电系统，共聘请十余家调试顾问严格执行美标进行调试验收，综合调试难度大。

（资料来源：北京城建集团）

北京轨道交通北京大兴国际机场线一期工程

一、项目基本情况

北京轨道交通北京大兴国际机场线一期工程土建 05 标磁各庄站（现更名为大兴新城站），是北京轨道交通北京大兴国际机场线（现更名为北京大兴国际机场线）唯一的中间站，位于大兴区观音寺地区。车站长 425.5 米，宽 26 米，总建筑面积 27077 平方米，是北京已建成规模最大的明挖车站。项目于 2017 年 6 月 26 日正式开工建设，2018 年 6 月 29 日主体结构封顶，2019 年 9 月 9 日全线竣工验收通过。项目荣获“北京市绿色示范工程”“北京市市政基础设施结构长城杯金质奖工程”“北京市市政基础设施竣工长城杯金质奖工程”，被评为“2018 城市轨道交通基础设施绿色建造与智能运维高峰论坛”重点推广项目、全国轨道交通新技术应用促进和绿色施工观摩示范项目，车站和区间安装工程荣获“中国安装工程优质奖（中国安装之星）”“北京市优质安装工程奖”。



二、项目特点及亮点

一是功能定位高。北京大兴国际机场线，被誉为“新国门第一线”，采用 PPP 模式建设，开创了大跨度、大层高、简约明快、自然流畅的设计施工理念。在装修风格方面，采用“瓷器之路”“海上丝绸”理念，精工细作。**二是创新技术示范多。**创建了北京市首个“多功能海绵工地”，实现生活污水零排放、地下水涵养与保护、防汛、节约用水、景观美化多项功能目标；结构施工中创新应用大跨度无格构深基坑支撑体系；采用主体结构与二次结构（轨顶风道）一体化施工；机电安装采用 BIM 深化设计、构件预制全过程信息化管控及标准模块化快速安装技术，树立了项目管理的新模式、新形态。

（资料来源：北京市政集团）

齐家园外交公寓改扩建项目（外交办公部分）

一、项目基本情况

齐家园外交公寓改扩建项目（外交办公部分）位于北京市朝阳区建国门外大街 9 号，地下 4 层，地上 19 层，建筑总面积 104855 平方米。工程由新 9#楼、新 11#楼及裙房组成，建筑成凹字形包裹原 10#楼，裙房与原 10#楼连接；主要使用功能为办公用房、会议用房、设备房间、汽车库；建成后作为国际交流文化中心使用。工程于 2020 年通过“北京市结构长城杯”验收，获得 2020 年度“北京市绿色安全样板工地”。



二、项目特点及亮点

一是工程以**质量精品、安全绿色**为目标。建设过程中，以质量控制为主线，精细施工，严格把关，实现质量目标。通过 BIM 技术提前进行碰撞检查，对构件进行模拟拼装，实现对质量的高效预控。使用智慧工地云平台易检系统，通过易检系统对工程质量实施监控。利用 BIM 建造技术，对施工现场、工程建造进行全方位、全过程的模拟。坚持绿色发展理念，从“人、机、料、法、环”五个方面出发，扩大和深化应用先进技术、设备、工艺、材料等，推广先进经验和科学方法。二是**科技创新成果显著**。工程积极推广应用建筑业 10 项新技术中的 9 大项 30 子项，《北京市建设领域百项重点推广新技术》中 31 项新技术，企业自主创新技术 11 项，其中部分技术已实施，形成工法、专利、QC 等成果。

（资料来源：中国新兴建设开发有限责任公司）

大望京超高层建筑群

一、项目基本情况

大望京超高层建筑群位于北京市朝阳区大望京，由美瑞泰富大厦、中航资本大厦、昆泰嘉瑞中心 3 项工程组成，总建筑面积约 50 万平方米，共创造了“五项第一”“七项之最”，荣获国家级荣誉 40 余项。其中，美瑞泰富大厦获国内唯一 LEED-CS、LEED-CI 铂金级双认证、“中国钢结构金奖”、“中国安装工程优质奖（中国安装之星）”等；中航资本大厦获“中国钢结构金奖”“亚太五星最佳高层建筑大奖”“北京市结构长城杯工程金质奖”“北京市建筑长城杯工程金质奖”等；昆泰嘉瑞中心获“中国安装工程优质奖”、“中国钢结构金奖”、LEED 金级认证、“全国建筑业绿色施工示范工程”等。



二、项目特点及亮点

一是精品工程树标杆。3 项工程均为 200 米以上超高层，连续 5 年始终如一，以高品质施工先后获得中国建设工程鲁班奖，创造了北京市国门地标性超高层鲁班奖建筑群。**二是安装工艺树典范。**3 项工程的所有机电设备安装标准，均实行超国标的技术标准，建造全过程运用 BIM 技术。所有管材、支吊架均经过三遍喷漆，总干漆涂层厚度最薄不少于 0.3 毫米，项目建筑构件全部达到了超国标技术标准。**三是科技创新立标杆。**3 项工程共应用建筑业 10 项新技术中的 30 余子项，共形成发明专利 5 项、实用新型专利 17 项、创新技术 10 余项，多项科技成果经鉴定达到国际先进水平。

（资料来源：中国建筑一局集团）

北京市南水北调配套工程黄村水厂

一、项目基本情况

北京市南水北调配套工程黄村水厂位于北京市大兴区黄村镇金星路南侧，是北京市 2016 年、2017 年 7 项重点水厂工程之一，将进一步提升北京市供水能力，保障区域供水安全，有效利用南水，提高市民用水质量。厂区整体近似三角形，总占地面积 34 万平方米，其中净配水厂占地 12.1 万平方米。以南水为水源，自南干渠分水口沿京沪铁路东侧修建输水管线，将水引至黄村水厂。黄村水厂工程共含 17 座水处理构筑物，2017 年 2 月正式开工，2019 年 12 月实现通水。本工程荣获“全国建设工程项目施工安全生产标准化工地”“北京市市政基础设施结构长城杯金质奖”“北京市国有企业安全生产工作创新奖”。



二、项目特点及亮点

一是解决民生供水重要性突出。黄村水厂建成后不仅对合理消纳南水北调来水有积极推动作用，并将有效缓解大兴新城地区供水压力、提高大兴新城供水保障率、改善居民饮水水质。**二是制水工艺先进。**黄村水厂采用了臭氧和活性炭等深度水处理技术，还使用了紫外线消毒工艺，配备了 3 套由中压紫外灯组成的紫外线消毒设备，具有杀菌时间短、杀菌广泛、杀菌成本更低等优势，进一步提高供水水质安全保障度。**三是供水格局更加科学合理。**黄村水厂通水后，将改变大兴区没有地表水水厂的局面，使大兴区供水格局更加科学合理，供水安全更有保障。**四是“水碱多”现象将逐步缓解。**大兴地区主要供水水源为本地地下水，随着水厂供水范围不断扩大，大兴新城更多地区自来水“水碱多”的现象将逐步得到缓解。

（资料来源：北京市政集团）

多模态跨尺度生物医学成像设施项目

一、项目基本情况

多模态跨尺度生物医学成像设施项目位于怀柔科学城核心区东部，项目总用地面积 66711 平方米，总建筑面积 72000 平方米，包含六栋单体，全现浇钢筋混凝土框架结构。项目于 2020 年 3 月开工，2020 年 12 月实现主体结构全面封顶，目前项目已转入二次结构及装饰装修施工阶段。本项目获得 2020 年“北京市结构长城杯金奖”，被评选为“北京市绿色安全样板工地”。



二、项目特点及亮点

一是项目受关注度高。多模态跨尺度生物医学成像设施项目是《国家重大科技基础设施建设“十三五”规划》确定的 10 个优先建设项目之一，是生物医学成像领域由我国科学家首倡的大科学工程，设施建成后将成为国际上成像模态融合程度最高、可视化解析能力最全面的全尺度成像系统。**二是质量要求高。**项目包含气浮平台、洁净实验室、磁屏蔽区、核辐射防护区、机房等，功能多样、专业性强。设备种类、规格繁多，安装精度要求高。实验室洁净等级高，施工控制难度大。项目通过运用 BIM 技术建立三维模型，提前发现并解决问题，保证项目建设质量。

（资料来源：北京城建集团）

怀柔金隅兴发地块科研楼及附属设施项目

一、项目基本情况

怀柔金隅兴发地块科研楼及附属设施项目占地 30.36 公顷，总建筑面积 21.47 万平方米，项目以科技研发、应用研究、高精尖产业入园发展，实现产城融合与职住平衡为主导功能，主要包括五大部分：北京雁栖湖应用数学研究院、综合管理服务区、高等研究院、专家工作室、孵化器办公区。本项目于 2020 年入选国家级“绿水青山就是金山银山”实践创新基地。



二、项目特点及亮点

一是推动厂区转型发展。基于地理位置的优势，结合“三城一区”中怀柔科学城建设的重大规划，探索厂区转型新途径，规划改造成为国内外科研人员及文化创意人群服务的金隅科技生态谷，将变身为集科技研发、文化创意、交流展示为一体的“金隅科技研发生态小镇”。伴随着北京雁栖湖应用数学研究院的入驻，借助其影响力，将会有多家知名企业入驻厂区，进而推动整个怀柔科学城健康繁荣发展。**二是打造立体式绿色空间。**矿区全部还绿，依托山势进行修复，打造集生态景观绿地、水域及防护绿地、铁路防护绿地在内的立体式绿色空间，与生态小镇实现自然融合，成为供怀柔科学城科研工作者和市民游客休憩的森林公园。

（资料来源：北京金隅集团）

昌平区未来科学城第二中学建设工程项目

一、项目基本情况

昌平区未来科学城第二中学建设工程为装配式钢结构超低能耗建筑，总建筑面积2.3万平方米，2018年12月22日开工，2020年12月11日竣工。项目荣获“北京市结构长城杯金质奖”，被列为“住建部绿色施工科技示范工程”、“北京市建筑信息模型（BIM）应用示范工程”、中国建筑业协会2020年“建设工程项目施工工地安全生产标准化学习交流项目”。



二、项目特点及亮点

一是绿色生态，低碳环保。本项目是目前全国规模最大的钢框架装配式结构超低能耗建筑，采用钢框架装配式结构，应用被动式三玻两腔的专用被动窗、气密膜、高效热回收的新风机组等新技术，对建筑节能减排绿色发展提供积极的示范与引导作用。

二是智能建造，科技创新。运用BIM、3D打印技术解决了项目场地狭小、工期紧迫等问题，特别是在钢结构装配式气密性、被动式和非被动式竖向空间、水平空间断热桥问题上突破了施工瓶颈，为超低能耗建筑推广奠定基础，同时将推动建筑行业数字化、智慧化管理模式的发展。

（资料来源：北京建工集团）

北京市通州区台湖公租房项目

一、项目基本情况

台湖公租房项目位于通州区台湖镇“两站一街”区域，分为 B1 和 D1 两个地块，总建筑面积 57.4 万平方米，共建设 5058 套公租房，住宅主体采用装配式剪力墙结构，配套小学主体采用钢结构。项目于 2016 年 7 月开工，在进行内部装修施工。项目获得“全国 QC 成果一等奖”“全国 BIM 大赛龙图杯三等奖”“北京市结构长城杯金杯奖”“北京市建筑长城杯工程”，被评为“全国建筑业绿色施工示范工程”“住建部绿色施工技术示范工程”“住建部首批《装配式建筑评价标准》范例项目”“北京市绿色安全样板工地”。



二、项目特点及亮点

一是全面采用装配化施工。项目预制率最高达 59.74%，实施产业化楼层最高达 80 米，单块预制构件最大重量 6.13 吨，做到了基本单元、基本间、户内专用功能部位的模数化、标准化和系列化，实现了楼型少、户型标准、构件种类少、厨卫模块化的目标。二是实施装配式装修，部品集成度高。项目采用北京保障房中心最新的装配式精装修 2.1 版本，包括架空地面系统、快装地板系统、集成采暖系统、轻质隔墙系统、快装墙面系统、集成吊顶系统、同层排水系统、快装给水系统、集成卫浴系统、集成厨房系统、套装门窗系统等 11 大系统集成及部品体系，部品部件全部工厂定制化加工，现场标准化安装，具有快、好、省、便等主要优势。

（资料来源：北京市保障性住房建设投资中心）

厦门首开·领翔上郡 39#楼被动式住宅示范项目

一、项目基本情况

首开·领翔上郡项目位于福建省厦门市翔安区，地处夏热冬暖气候区，项目总建筑面积约 44 万平方米，其中 39#楼是一栋独立联排别墅，共 4 户，建筑面积约 1500 平方米，占地面积 300 平方米，建筑高度 10.9 米，地上 3 层、地下 1 层，是一个近零能耗建筑示范工程。该项目取得中国被动式超低能耗建筑设计评价标识认证，于 2019 年 5 月取得德国 PHI（德国被动式房屋研究所）认证。2020 年 11 月 19 日通过国家重点研发计划项目“近零能耗建筑技术体系及关键技术开发”示范工程验收。



二、项目特点及亮点

一是外墙采用外保温薄抹灰体系。保温厚度为 200 厚，传热系数为 $0.183\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ （石墨聚苯板）、 $0.185\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ （挤塑板）、 $0.205\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ （岩棉带）。二是采用高性能的保温外窗、高气密性入户门。外窗型号为 P120，该型号被动窗是中国首款获得德国被动房研究所 PHI 认证的窗型；首层北入户门型号为 PED86，其传热系数 U_d 达到 $0.72\text{W}/(\text{m}^2 \cdot \text{K})$ 。三是采用空气源热泵-新风一体机进行供冷和供热。为降低使用能耗，根据所处夏热冬暖地区特点，设计采用空气源热泵——新风一体机进行供冷和供热，使用空气源热泵热水器提供生活热水，外遮阳采用铝制卷帘遮阳措施等。四是为降低热桥采用保温材料全包女儿墙。屋面天窗采用外挂式安装，采用外墙 EJOT，敲击式锚栓固定 EPS 保温层等措施。

（资料来源：北京首开集团）