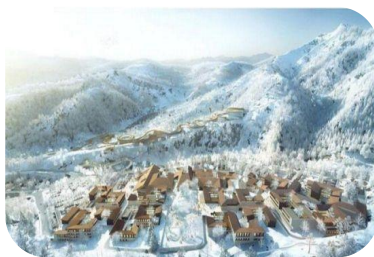


2022

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
2022年8月



《北京住房和城乡建设发展白皮书（2022）》

一、编写领导小组

组 长：王 飞

副组长：陶 泳

成 员：于 雷 王 恺 王海霞
王 颖 马晓花 石向东
冯志祥 许 可 孙景怡
李丽华 李京凡 李 珂
李艳军 刘文举 刘 琳
宋 杰 杨和平 杨家骥
吴 铮 张 波 张宝超
张虹波 陈立民 陈炜文
金耀东 林 鹏 岳为众
周 玮 孟海亮 庞瑞敬
赵 勇 姚长飞 胡胜斌
徐 良 秦 剑 凌振军
聂澄宇 窦连增 管世军
薛 军 魏 方 魏吉祥
魏 楠 董 良 宛 春
董志宇

二、编写单位

北京市住房和城乡建设委员会
调研工作办公室

目 录

十八大以来发展综述

.....● 1-5

第一篇 住房市场

.....● 6-16

第二篇 住房保障

.....● 17-23

第三篇 城市更新

.....● 24-30

第四篇 建筑行业

.....● 31-42

第五篇 绿色发展

.....● 43-48

附录 优秀工程项目展示

.....● 49-55

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委员会调研工作办公室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和城乡建设发展情况提供参考。2022年《白皮书》包括三大部分，第一部分发展综述，主要回顾总结党的十八大以来北京住房和城乡建设发展情况及取得的成就；第二部分包括五篇，分别是住房市场、住房保障、城市更新、建筑行业、绿色发展，反映2021年发展情况和2022年发展思路；第三部分附录，展示优秀工程项目。

《白皮书》在编写过程中得到了市统计局、各区住建房管部门、智库专家、业内企业和行业协会的大力支持和帮助，对此表示衷心感谢。受时间和能力所限，难免存在不足，敬请指正。

北京市住房城乡建设委调研工作办公室

2022年8月

砥砺奋斗十年路 京华大地绘锦绣

——党的十八大以来首都住房和城乡建设事业发展综述

党的十八大以来，是北京发展史上具有里程碑意义的重要时期，也是全市住房和城乡建设事业阔步前行的重要阶段。在市委市政府坚强领导下，北京住房和城乡建设系统深入贯彻习近平总书记对北京重要讲话精神，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，住房市场和住房保障两个体系更加健全，建筑业转型加速推进，城乡面貌显著改善，住房和城乡建设在扩内需、转方式、调结构、促发展中发挥重要支点作用，谱写了新时代首都住房和城乡建设发展新的篇章。

绘就发展“新蓝图”，首都城市面貌焕然一新

党的十八大以来，作为全国第一个减量发展的超大城市，北京城市发展正在深刻转型，一改过去以增量扩张为主的发展模式，推进城市高质量发展，从首都功能核心区到中心城区，从城市副中心到平原新城、生态涵养区，城市面貌日新月异。纵贯南北，中轴线挺起千年古都的文化脊梁。横贯东西，十里长街展现国际大都市的时代风貌。“一核一主一副、两轴多点一区”，犹如大鹏展翅，在更广阔的空间铺开全新城市框架。一座座城市新地标拔地而起，北京大兴国际机场“凤凰展翅”，首都进入航空“双枢纽”时代，双翼托举助推城市实现新的飞跃。北京冬奥会上惊艳亮相的“冰丝带”、“文旅新地标”环球影城主题公园成为世界认识北京耀眼的

“金名片”。亚洲最大铁路枢纽客站北京丰台站开通运营，百年老站焕发新颜。北京城市副中心高质量发展驶入“快车道”，城市副中心剧院、图书馆与大运河博物馆三个文化设施和城市副中心站综合交通枢纽、东六环入地改造等标志性重大工程进入建设高峰期，推动城市副中心框架基本成型。加快推进京张铁路、京雄城际铁路、京唐城际建设运营，“轨道上的京津冀”正逐步从蓝图变为现实。作为第一批城市更新试点城市，北京围绕推进首都城市战略定位、推动民生保障和环境改善两条主线，打造了一批特色鲜明、成效突出的典型项目。从菜市口西片区申请式退租，到南锣鼓巷四条胡同修缮整治，从引领城市时尚潮流的西单更新场，到利用工业遗产的张家湾设计小镇，从“小空间、大生活”重新焕发活力的劲松北社区，到“新时代首都城市复兴的新地标”首钢老工业区的加速蝶变，北京正以它古老又时尚的全新面貌，奏响新时代首都发展的壮丽交响。

建设和谐“新家园”，“住有宜居”梦想照进现实

住房问题事关民生福祉，党的十八大以来，北京致力于满足多层次的住房需求，坚持“房住不炒”定位，稳步实施房地产调控长效机制，多主体供给、多渠道保障的住房供给模式和租购并举的住房制度逐步建立健全，供需两端发力促进房地产市场平稳运行，群众居住条件明显改善。新建和二手商品住房年均成交 20 万套左右，首次购房占比在 75%以上，地价、房价年度涨幅控制在合理区间，房地产开发投资占固定资产投资比例保持在 50%以上。城镇居民人均住房建筑面积从 2012 年的 29.26 平方米提高到 2020 年的 33.7 平方米，住宅成套率在 96%以上，近 7 成居民实现了自有住房。住房租赁年交易量由 2012 年的 100 余万套次增加至 2021 年的 276 万套次，租购并举格局初步形成。以公租房、保障性租赁住房和共有

产权住房为主，不断完善住房保障体系，立足中低收入住房困难家庭、新就业职工、引进人才、无房刚需家庭及快递小哥、环卫工人等多层次需求，建立了“租购补”相结合的保障方式，着力解决群众基本住房问题。十八大以来，累计建设筹集各类保障性住房约 85 万套（间），发放公租房租金补贴 46.47 亿元，许多住房困难群众圆了安居梦。统筹推进老旧小区综合整治、核心区平房更新、棚户区改造、危旧楼改建、农村危房改造和抗震节能农宅建设等，“补短板”“强弱项”，老城区、农村居民住房条件和生活环境得到有效改善。截至 2021 年底，全市累计改造老旧小区 9500 多万平方米，完成加装电梯 2261 部；实施各类棚户区改造 14.9 万套，超 62 万余人实现出棚进楼；启动实施 7 个市属危旧楼房改建试点项目；改造农村危房 1.6 万余户，完成抗震节能农宅建设超 43 万户，城乡居民幸福感大幅提升。

打造发展“新引擎”，建筑业提质增效加快推进

建筑业是市场化程度较高、关联带动性较强的行业，党的十八大以来，北京深入推进“放管服”，持续优化营商环境，增强行业发展动能。区级审批办理项目占全市的 90% 以上，“施工许可证全程网上办”“推行工程招投标交易全过程电子化”改革措施被国务院列为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，企业满意度明显提升，市场活力竞相迸发。推动建筑业向高质量发展转型，科技创新为建筑业赋能助力，BIM、AR、VR 等现代信息技术与建筑行业深度融合，建筑业工业化、数字化、智能化发展加快推进，北京以国际领先的建造水平和创新型智能建造技术，把中国建造、中国品牌、中国标准推向世界。建筑业总产值保持逐年稳步增长态势，2018 年突破万亿元大关，

“十三五”期末较“十二五”期初翻了一番，发挥强大的经济支撑作用。建筑业企业走出去发展成效明显，外埠市场产值占比连续多年超过七成，位居全国首位。深入推进建筑业全产业链绿色低碳发展，加快发展绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑，累计使用建筑废弃物再生产品 12522.92 万吨，率先将居住建筑节能率由 75% 提升至 80% 以上，率先在全国启动公共建筑能耗限额管理，节能住宅和节能民用建筑比重居全国首位，拥有国家装配式建筑产业基地 28 家，获得全国绿色建筑创新奖 44 项。

构建治理“新格局”，城市治理效能显著提升

老城区、背街小巷、边角地等不起眼的“里子”，最能体现城市的精细化治理水平。党的十八大以来，北京注重在精治共治法治上下足“绣花功夫”，坚持民有所呼、我有所应，落实“街乡吹哨、部门报到”，畅通服务群众的“最后一公里”，拆墙打洞、私搭乱建等治理难题得到破解。完善“接诉即办”“未诉先办”机制，及时回应解决群众反映的房屋质量安全、物业管理、老旧小区改造等急难愁盼问题，热线及时反应率 100%、按期办结率和群众满意率均超 90%，群众的获得感、幸福感、安全感成色更足。聚焦“关键小事”，深入开展“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”，健全工作机制，织密治理网络，全市普通地下室散租住人基本实现动态清零。持续开展背街小巷环境整治提升，“老巷幽宅静树依”的老北京记忆悄然重回现实。出台《北京市物业管理条例》，实施物业提升三年行动计划，推出“北京业主”APP，推进专维资金引入保险制度、信托制物业、社会企业试点等，把物业管理融入社区治理，夯实基层社会治理的“基石”。“三率”达到 95.6%、95.4% 和 98.8% 以上，业委会“朋友圈”越来越大，“美好环境与

幸福生活共同缔造”理念深入人心,人民群众日益成为社区治理活跃的“主角”,“共谋、共建、共管、共评、共享”的小区治理格局逐渐形成。

过去的十年,全市住房和城乡建设事业顺应从北京发展转向首都发展、从单一城市发展转向京津冀协同发展、从聚集资源求增长转向疏解非首都功能谋发展、从城市管理转向超大城市治理的发展大势,坚定准确全面贯彻新发展理念,主动服务和融入新发展格局,以等不起慢不得坐不住的紧迫感,深耕厚植,精工细作,用初心使命拨亮了万家灯火,以责任担当续写了城市荣光。

站在新的历史交汇点上,摆在我们面前的任务,就是要大力推动新时代首都发展,全市住房和城乡建设系统必将以更为强烈的政治责任感、历史使命感和现实紧迫感,踔厉奋发、笃行不怠,站在更高起点上谋划推进北京住房和城乡建设工作,奋力谱写新时代首都发展新篇章,以实际行动迎接党的二十大胜利召开。

第一篇 住房市场

2021年，北京市坚持“房住不炒”定位，围绕实现“稳地价、稳房价、稳预期”目标，统筹谋划、综合施策，保持调控定力，积极稳妥实施长效机制。房地产开发投资同比增长5.1%，商品房销售面积同比增长14.0%，新建商品住房价格指数保持在合理区间，房地产市场运行平稳。推进住房租赁市场制度建设，加快住房租赁地方立法，市场秩序进一步规范。2022年，将继续保持政策连续性、稳定性，推进各项政策措施更加精细化、精准化，进一步压实因区施策主体责任，促进房地产业良性循环和健康发展。

发展情况

开发投资增速加快。2021年全市固定资产投资(不含农户)同比增长4.9%，房地产开发投资增长5.1%，增幅是2020的近两倍，其中住宅投资增长8.9%。

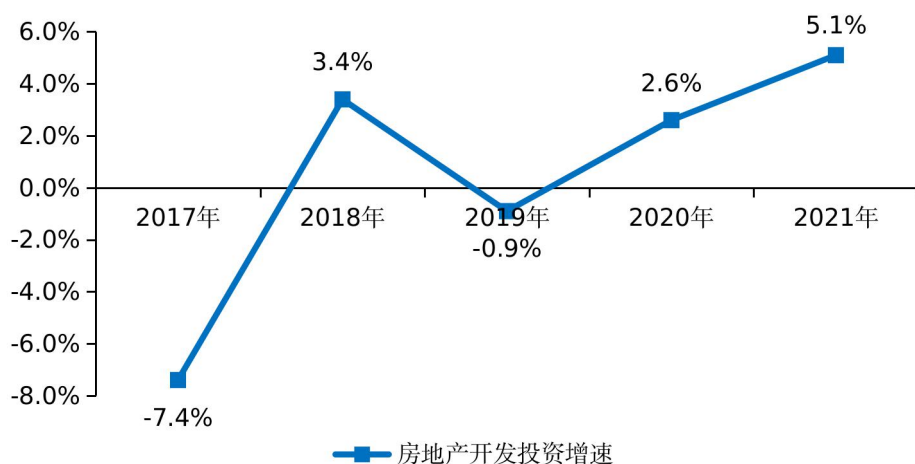


图 1-1 2017-2021 年北京市房地产开发投资增速

（数据来源：北京市统计局）

建设规模小幅增加。2021 年全市房地产开发房屋施工面积 14055.3 万平方米，同比增长约 1%。其中，住宅施工面积 6895.6 万平方米，同比增长 2.7%；新开工面积 1025.9 万平方米，同比下降 40.2%；竣工面积 981.1 万平方米，同比增长 34.7%。

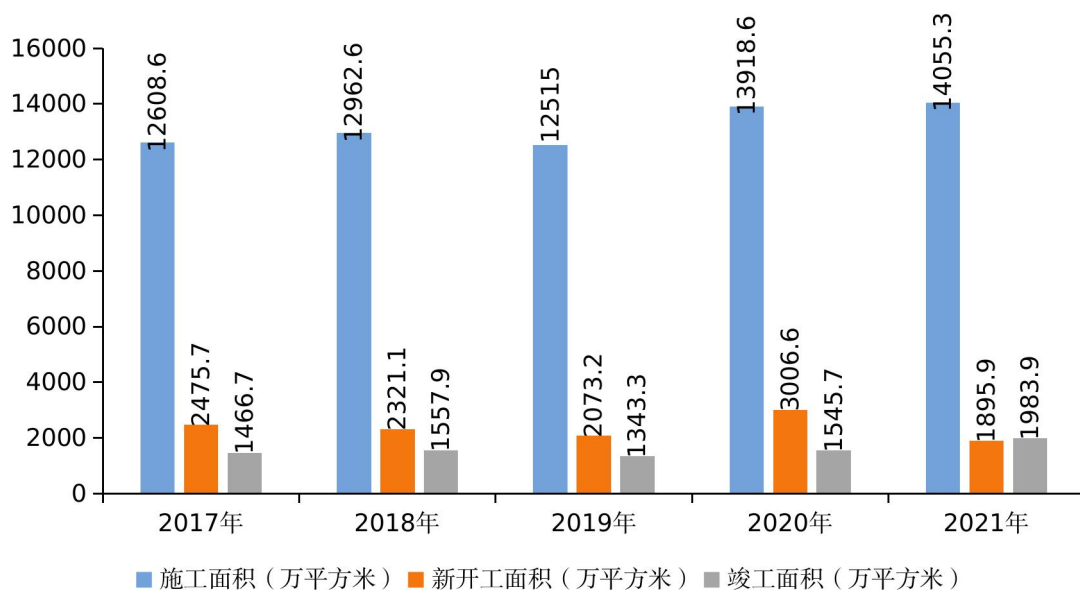


图 1-2 2017-2021 年北京市房地产开发房屋施工面积、新开工面积和竣工面积

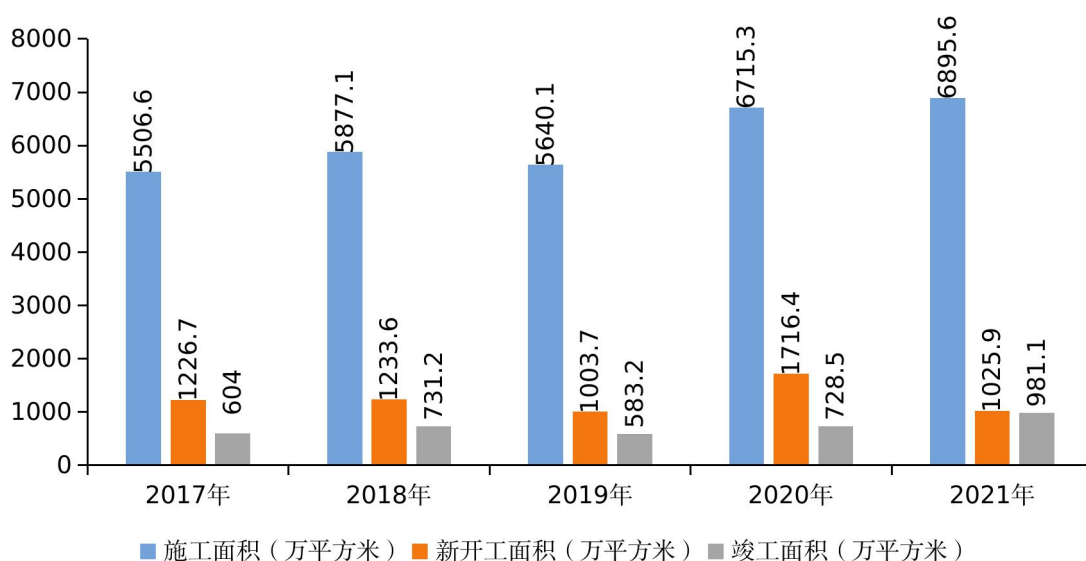


图 1-3 2017-2021 年北京市房地产开发住宅施工面积、新开工面积和竣工面积

(图 1-2、1-3 数据来源：北京市统计局)

房企国内贷款下降明显。2021 年全市房地产开发企业到位资金为 6524.2 亿元，同比增长 12.1%。其中，定金及预收款为 3114.8 亿元，增长 27.1%；自筹资金为 1715.6 亿元，增长 22%；国内贷款为 923.6 亿元，下降 35.1%。

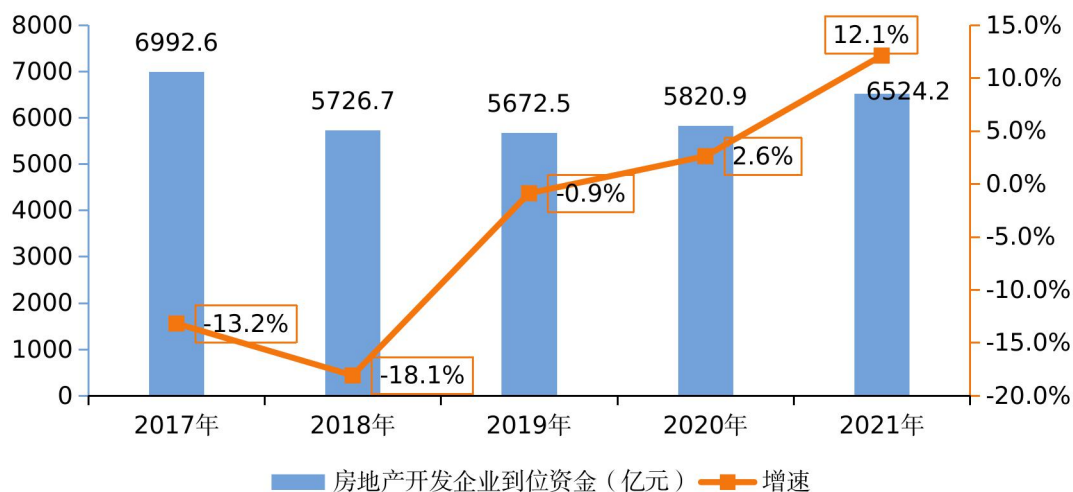


图 1-4 2017-2021 年北京市房地产开发企业到位资金及增速
(数据来源：北京市统计局)

新房供应由降转增。2021 年全市新建商品住房上市 9.21 万套，同比增加 13.6%。其中，共有产权住房项目上市 0.86 万套，市场化商品住房 8.35 万套，占全市新建商品住房供应总量的 90.7%。

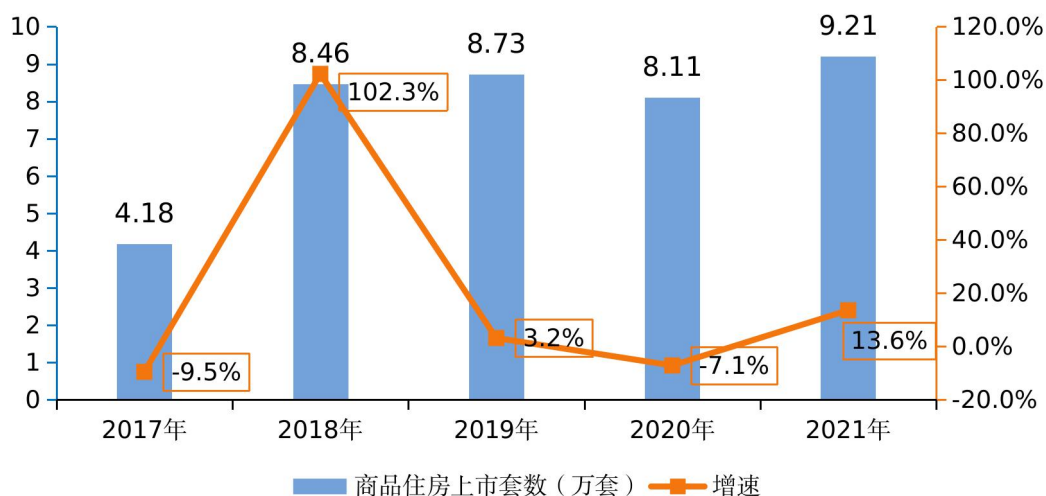


图 1-5 2017-2021 年北京市新建商品住房上市套数及增速

（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）

市场交易量升价稳。2021 年全市商品住房成交 27.77 万套，同比增加 21.2%，成交规模创五年新高。其中，新建商品住房签约 8.66 万套，同比增加 34.3%；二手住房成交 19.11 万套，同比增加 16.1%。2016 年“9.30”新政实施以来，年成交量明显收缩，但呈现逐年增加态势，仍低于 2016 年成交量 32.6 万套。

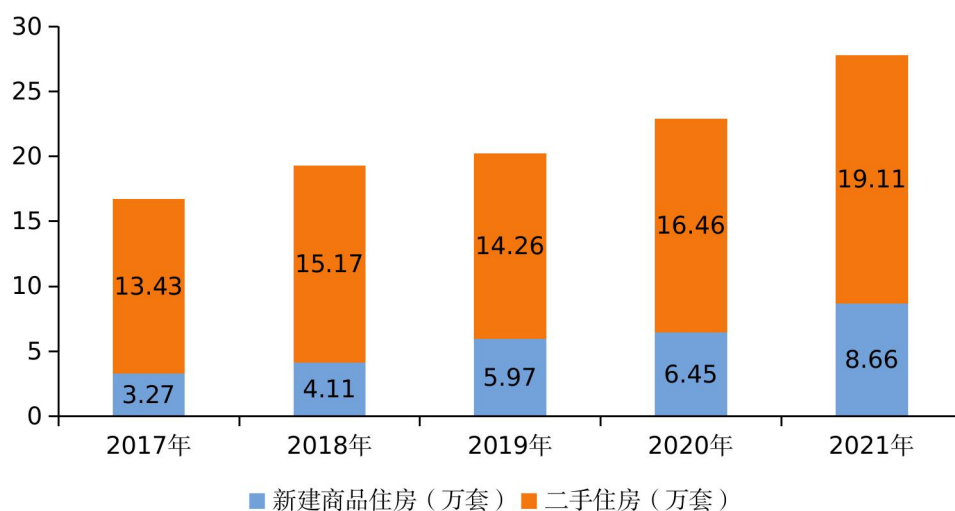


图 1-6 2017-2021 年北京市商品住房成交套数
（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）

从价格指数看，全年新建商品住宅价格较为平稳，二手住宅价格呈小幅波动态势。2021 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 至 0.9%之间；同比（上年同月=100,下同）指数总体先扬后稳，涨幅在 2.9%至 5.4%之间。年内全市二手住房价格环比涨幅在-0.5%至 1.4%之间，3 月份涨幅最大，10 月份降幅最大；同比涨幅在 6.9%至 10.7%之间，总体呈现上半年涨幅增加、下半年下降趋势。

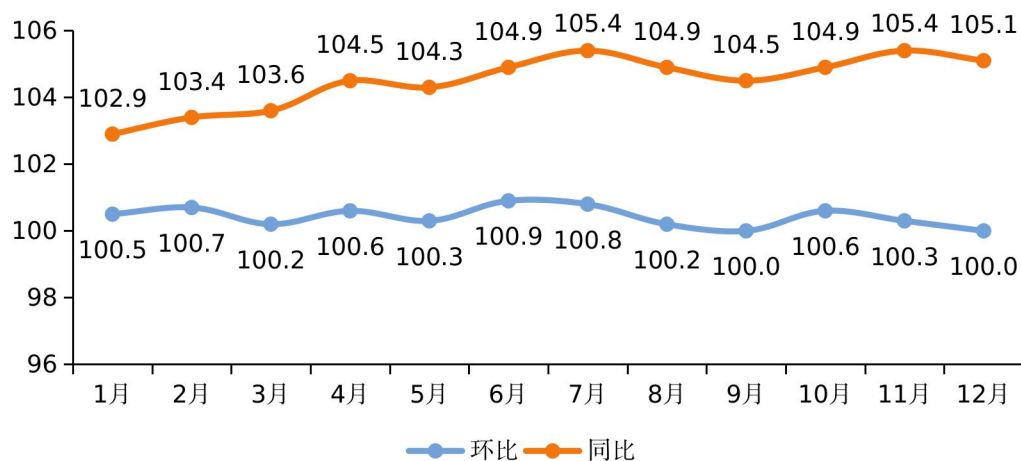


图 1-7 2021 年 1-12 月北京市新建商品住房同比、环比价格指数

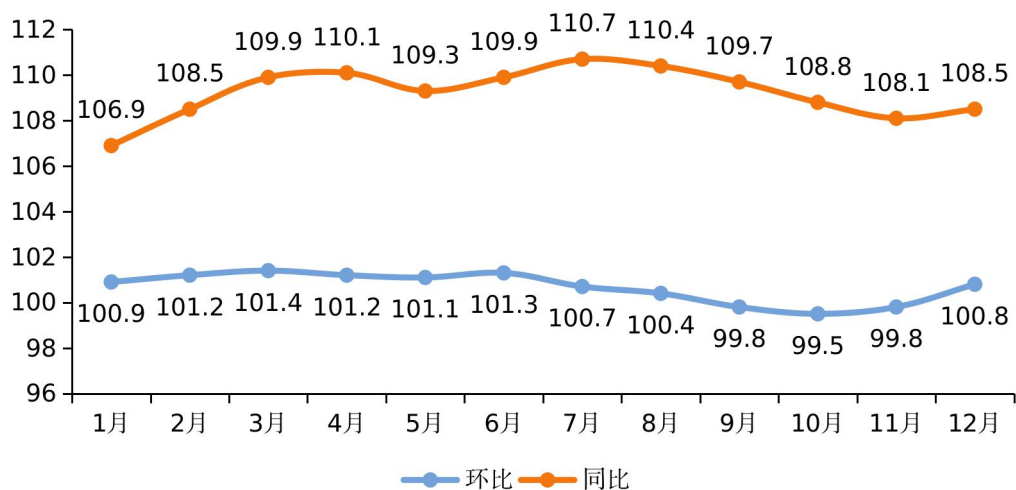


图 1-8 2021 年 1-12 月北京市二手住房同比、环比价格指数

（图 1-7、1-8 数据来源：国家统计局）

租赁交易平稳增长。2021 年全市住房整租租赁交易约 276 万套次，同比增加 25.1%。从租金看，全市住房整租的平均租金为 88.6 元/平方米·月，同比上涨 4.8%。

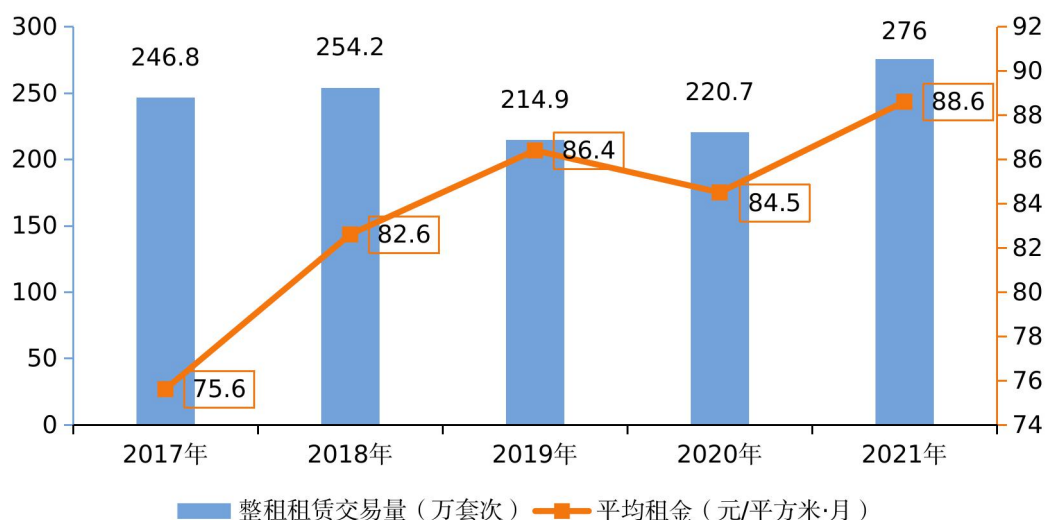


图 1-9 2017-2021 年北京市住房整租租赁交易量及平均租金
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

从房租指数看，2021 年 1-12 月，全市房租环比变化总体平稳，涨幅在-0.3%至 0.9%之间，6 月份以后租金环比呈下降趋势；房租同比除 1、2 月外，其余月份涨幅均有上涨，7、8、9 月涨幅在 2%以上。

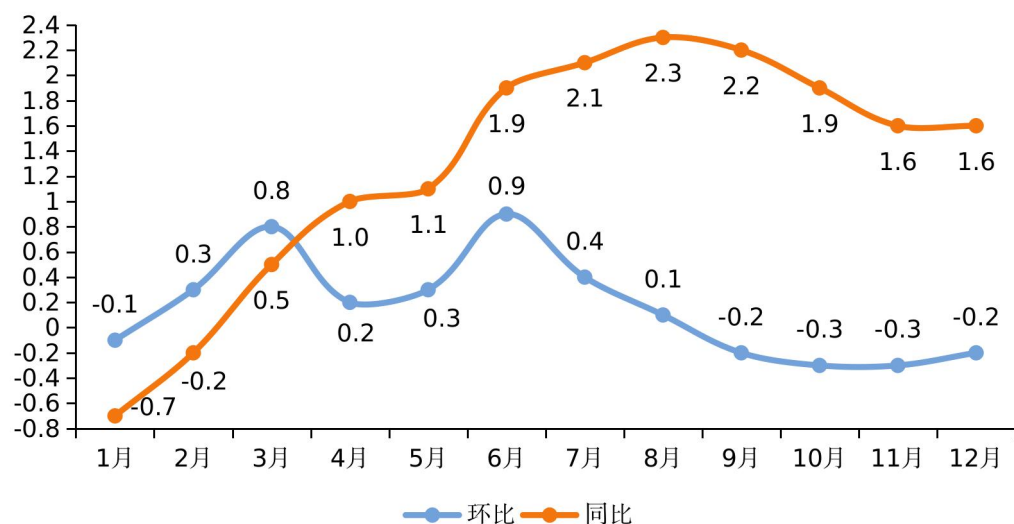


图 1-10 2021 年 1-12 月北京市租赁住房房租同比、环比指数
(数据来源：北京市统计局)

发展措施

2021年，北京市继续坚持“房住不炒”定位要求，坚决不把房地产作为短期刺激经济的手段，加强预期引导，不断完善政策工具箱，全面落实“稳地价、稳房价、稳预期”的房地产长效机制，编制住房建设和发展规划，创新建立“房地联动、一地一策”供地机制，增强房地产调控与相关政策的协调联动，统筹推进住房租赁市场制度建设，聚焦民生痛点持续规范市场秩序，推动房地产市场平稳健康发展。

一是增强房地产调控与相关政策的协调联动。加强政策统筹协调，提高房地产市场调控的系统性、整体性、协同性。建立“房地联动、一地一策”供地机制。编制住房规划，率先构建专项规划谋发展、建设规划重统筹和年度计划抓落实的住房规划体系，引领住房发展。做好住房总量、结构、布局、时序统筹与平衡，建立土地储备项目库管理机制，将土地储备入库与供应一体化推进，以需定供，压茬推进。从供、销两端实现联动引导，设置合理地价上限、明确住房价格上限、竞政府持有商品住房产权份额、竞高标准建设方案等10项政策工具，根据地块实际合理配置使用，确定土地竞买条件，实现限房价、控地价、提品质，为“三稳”目标奠定坚实基础。建立“房学联动”机制，严格落实“多校划片”措施，弱化住房学区属性。西城区采取“跨片区”方式入学，东城区扩大“多校划片”实施范围，切实弱化住房学区属性；海淀区通过行业协会向中介机构发布部分小区二手房指导价格、实施二手房挂牌价格“窗口指导”等措施，有效稳定市场预期。建立“房钱联动、安全交易”交易机制。联合建立不动产登记“一网平台”，交易双方通过平台一次性完成网签、缴纳税费、房

产过户等事项，实现房屋过户与税费缴纳同步完成。同时，保持从严调控定力，着力“打补丁”“堵漏洞”，明确“夫妻离异的，原家庭在离异前拥有住房套数不符合本市商品住房限购政策规定的，自离异之日起3年内，任何一方均不得在本市购买商品住房”，有效遏制“离婚购房”现象。

二是统筹推进住房租赁市场制度建设。加快推进住房租赁条例地方立法，保护租赁利益相关方合法权益。印发实施长租房监管新规，完善长租房政策，加大土地、财税、金融支持力度，增加长租房供给；规范住房租赁企业经营活动，推动押金托管和租赁合同备案。推进短租房管理规定落地，规范短租住房管理，督导短租平台累计下架房源信息15万条，东、西城区加强监管、动态清零。研究制定农租房管理政策，加强农村宅基地房屋出租管理。起草规范互联网房地产信息发布的规定，进一步明确互联网平台信息审核、从业和监管要求。

三是聚焦群众反映痛点进一步规范市场秩序。开展整治规范房地产市场秩序专项行动，针对群众反映强烈的新房无证销售、“货不对板”、“严重减配”、借学区房炒作房价等违法违规行为，依法从严惩处，形成高压震慑态势。禁止企业违规收取契税、公共维修资金，提出样板间设置“三个一致”、销售人员“四严禁”要求，保障群众合法权益。简化购房资格审核流程，推广二手房交易在线自助办理网上签约。修订预售资金监管办法，开展信贷资金违规进入房地产市场联合专项检查，防范化解处置部分项目经营风险。启动重点租赁企业穿透式监管，加强互联网平台房源信息监管，公布经纪机构、租赁企业“黑名单”，查处“黑中介”，净化租赁市场。发挥中介行业协会行业自律和纠纷调解作用，发布行业倡议，成立“房地产交易纠纷人民调解委员会”，制定《住房租赁押金纠纷调解工作

手册》，多元化解租赁矛盾纠纷。发布《住房租赁指南 3.0》，开展租赁进校园活动，为毕业生安心租房保驾护航。组织开展违法群租房集中整治月、无群租房示范小区创建活动，探索群租治理新路径。

四是加强监督管理确保房屋建筑使用安全。积极推动房屋建筑使用安全立法，理顺房屋使用安全监督管理体制，进一步落实所有权人、使用人、管理人各方主体责任。加强房屋使用安全日常监管，持续开展城镇房屋安全检查和防汛工作，对发现问题即查即改、立行立改，落实解危措施，实现安全度汛。开展普通地下室违规住人动态清零专项排查，施行普通地下室“重点监控名录”制度，完成普通地下室综合整治挂账任务。对 13 项超限高层建筑工程进行抗震设防专项审查，保证超限高层建筑工程的抗震设防质量。推进抗震节能农宅建设和农村低收入群体危房改造、农村优抚对象危房改造，加强农房安全隐患排查整治。

发展思路

房地产市场受需求收缩、供给冲击、预期转弱三重压力影响，不确定性因素多，防止市场大起大落和防范房地产企业经营风险面临较大压力；住房租赁市场发展迅速、规模庞大，已成为住有所居的重要途径，但矛盾纠纷较多、违法违规问题频出、群众诉求量大；房屋安全风险隐患突出，加强排查整治是关键。2022 年，将坚持“房住不炒”定位，稳字当头、稳中求进，围绕“三稳”目标下功夫，完善长效机制，保持调控政策连续稳定，促进租赁市场健康发展，加强房屋安全管理，探索创新发展模式，支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进市场平稳健康发展。

一是落实长效机制，保持调控政策连续稳定。坚持因区施策，稳妥实

施房地产调控长效机制。继续做好市场监测、趋势研判和政策储备，分析研判房地产市场不确定性因素，保持调控政策连续性和稳定性，增强调控政策精准性、协调性，防止市场出现大起大落和房地产企业经营风险。优化交易流程，提升服务质量和效率。推进住房供给侧结构性改革，坚持租购并举，多主体供给、多渠道保障，优化住房供应结构。完善房地联动机制，保持商品住房合理有效供给，满足群众合理住房需求。

二是加强行业监管，持续规范市场秩序。建立健全风险监测预警机制，做好房地产领域风险处置。进一步规范商品房销售行为，压实各方主体责任。坚持事前约谈、“双随机”抽查等机制，深入开展整治规范房地产市场主体行为和市场秩序专项行动。坚持“新开盘项目必查，有群众投诉必查，存在违规问题必查”原则，重点加大对新建商品房销售、存量房交易中违法违规行为的查处力度，发挥社会舆论监督作用，规范市场交易秩序。

三是推进立法实施，促进租赁市场健康发展。推动《北京市住房租赁条例》落地实施，完善相关配套政策，实现租赁市场监管制度化，在稳定租赁关系、规范租赁市场、保护群众权益等方面发挥积极作用。加强长租、短租、互联网平台治理，保持执法高压态势，严查租赁中介违规行为，规范租赁市场秩序。开展租赁进校园和创建“动态清零”无群租房小区行动，持续开展租赁市场宣传引导，营造良好舆论氛围。

四要筑牢安全防线，持续加强房屋安全管理。落实《房屋建筑使用安全隐患治理工作要点》，实施房屋建筑使用安全隐患治理三年行动计划，重点在D级危房解危、疑似危房鉴定、违规拆改房屋承重结构行为处罚、人员密集公共建筑定期评估与鉴定、超期公建年度排查及后续监管、房屋建筑日常巡查、拆迁滞留区房屋隐患治理等方面加大力度。做好全市第一

次全国自然灾害综合风险普查房屋建筑调查收官工作,推动建立全市房屋建筑基础数据库。继续推动房屋建筑使用安全管理立法,保持普通地下室散租住人“动态清零”,做好城镇房屋安全检查、房屋防汛和危房解危,开展抗震节能农宅建设和农村危房改造、农村房屋安全隐患排查整治。

第二篇 住房保障

2021 年，北京市加强住房保障发展顶层设计，多渠道筹集保障房房源，大力发展保障性租赁住房，深入推进住房保障高质量发展，织密织牢住房保障兜底网络。2022 年，将加快构建以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房、安置房为主体的住房保障制度体系，继续优化审核分配机制，持续推进公租房运营管理规范化，进一步提升安居宜居水平，让群众获得感、幸福感、安全感成色更足。

发展情况

建设筹集任务超额完成。2021 年建设筹集政策性住房 61003 套，完成全年任务 5 万套的 122%，其中，集体土地租赁房 11899 套，公租房 3251 套，共有产权房 7042 套，定向安置房 38811 套。

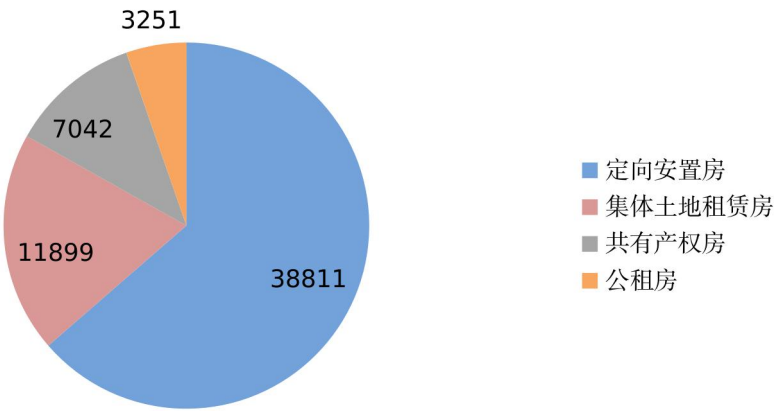


图 2-1 2021 年北京市建设筹集各类政策性住房数量
（数据来源：北京市住房和城乡建设委员会）

单列租赁住房供地计划，全年供应租赁住房项目 125 个，用地面积 315 公顷，完成 300 公顷供地任务的 105%。配建方面，在全年三批集中供地中推出公租房、保障性租赁住房配建地块 25 宗、建筑规模 46 万平方米，可提供房源约 5700 套。

全年竣工政策性住房 83105 套，完成全年任务 8 万套的 104%，其中公共租赁房 3394 套，集体土地租赁房 4652 套，共有产权房 18682 套，限价商品房 2624 套，经济适用房 1300 套，定向安置房 52453 套。政策性住房项目完成建安投资 558.1 亿元，其中共有产权住房完成 84.3 亿元，有效发挥保民生、稳增长、促投资作用。

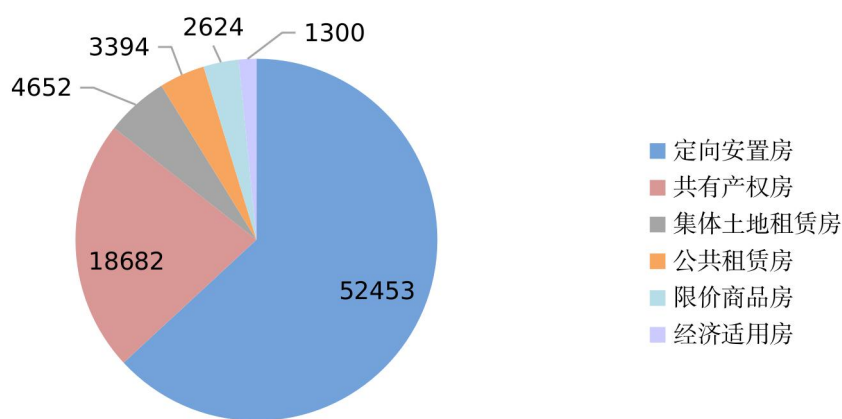


图 2-2 2021 年北京市竣工各类政策性住房数量
(数据来源：北京市住房和城乡建设委员会)

资格申请审核规模总体下降。2021 年，各类保障性住房新增申请 3.67 万户，通过审核备案 2.88 万户，同比分别减少 9.38%、15.26%；其中公租房实物申请 1.87 万户、通过审核备案 1.58 万户，同比分别减少 10.69%、20.16%；市场租房补贴申请 1.4 万户、通过审核备案 0.89 万户，同比申请增长 2.7%、备案减少 0.11%。

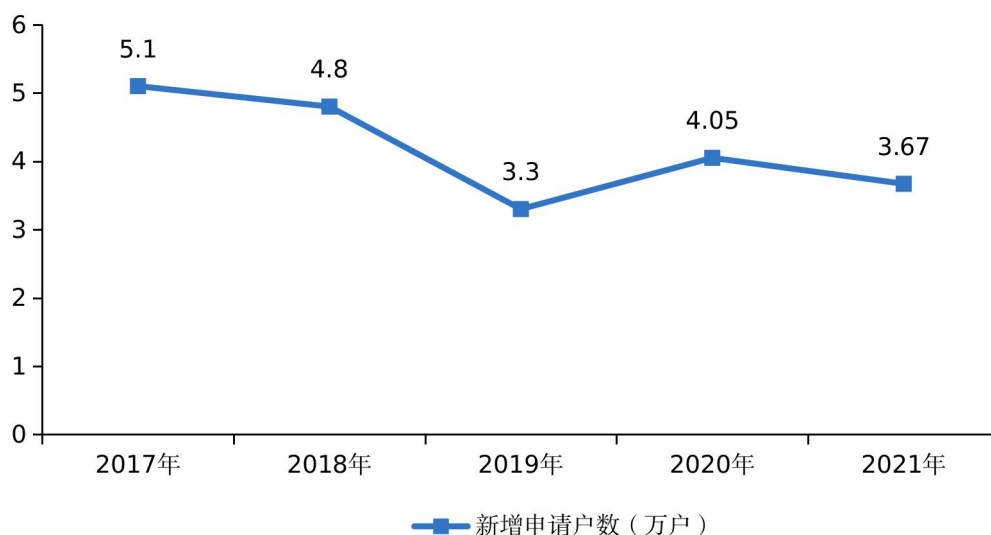


图 2-3 2017-2021 年北京市保障性住房新增申请户数
(数据来源: 北京市住房和城乡建设委员会)

“租购补”力度更大。公租房方面，全年公租房新增分配量 2.28 万套，累计分配总量达 18 万套，对低保、低收入、重残、大病四类家庭实现依申请“应保尽保”，为物流快递企业续租公租房 2099 套。保障性租赁住房方面，加强政策宣传和对接服务，推动多渠道解决城市基本公共服务人员住房问题。共有产权住房方面，全市开通申购项目共 14 个，提供房源 9781 套，启动选房项目 13 个，销售房源 7719 套。累计启动申购 69 个项目、房源 7.1 万套，共启动选房项目 68 个、房源 6.7 万套。累计推出共有产权项目 81 个、房源约 8.3 万套。租房补贴方面，2021 年共计发放补贴 5.85 万户，金额 9.88 亿元，其中公共租赁住房租金补贴发放 2.87 万户，发放金额 4.28 亿元；市场租房补贴发放 2.98 万户，发放金额 5.60 亿元。

发展措施

2021年，北京市不断健全住房保障体系，多渠道筹集房源，实施公租房精准保障新机制，规范市场租房补贴发放管理，完善共有产权住房出租、代持机构管理政策，推动住有所居向住有宜居发展。

一是加强顶层设计，完善制度体系。完善制度体系。编制“十四五”住房保障规划，明确住房保障基本需求、工作目标和主要任务。制定《关于加快发展保障性租赁住房的实施方案》，加快发展重点面向城市基本公共服务人员、新毕业大学生等新市民、青年人群体的保障性租赁住房。印发《推进非居住建筑改建宿舍型租赁住房工作的通知》，明确改建工作原则、标准和程序。细化共有产权住房出租、代持机构管理政策，明确共有产权住房路径、不动产办理、土地价款管理等实施细则，不断完善共有产权住房配套政策。

二是强化统筹协调，推进建设筹集。坚持以区为主、全市统筹，对年度任务指标细化分解，明确建设要求和时间节点，推进保障房建设项目实施，保质保量完成年度建设任务。继续调整完善政策措施，通过集中建设、配建、改建等方式切实增加租赁房源有效供给。稳妥推进非居住建筑改建职工宿舍，鼓励宿舍型租赁住房改建项目业态混合兼容，租赁住房、研发、办公、商业等用途混合利用，促进产业融合和新业态发展。会同多部门完善金融支持政策，探索保障性租赁住房金融信贷支持机制，制定保障性租赁住房税费减免优惠程序细则，推动北京保障房中心成功发行全国首单公租房类REITS产品。

三是完善标准政策，提升住房品质。加强标准建设，修订《北京市共有产权住房规划设计宜居建设导则（试行）》，对项目选址、配套、户型、

面积等 11 项内容作出调整；研究编制《北京市保障性租赁住房建设导则》，对各类保障性租赁住房提出明确的建设标准，积极推进制定完善保障性租赁住房执行民水民电等支持政策；结合居民诉求和本市实际，将公租房装配式装修造价标准提高至 1000 元/平方米，提升装修品质；将保障房入户门门槛顶部的垂直距离降至原则上不超过 35 毫米，方便居民出入。完善质量监管政策，严格落实全装修成品交房和预验房制度，开展保障房质量通病专项调研，找准问题，对症下药。完善专家评审制度，突出保障房专家智库作用发挥，强化事前服务，严格事中事后监管，严把设计方案评审关，提高规划设计质量。严格配套管理，完善政策性住房红线外配套市政基础设施建设管理政策，确保与住房同步建设、同步交付。

四是筑牢民生底线，完善管理机制。完善资格审核机制，建立公租房轮候家庭资格定期复核制度，采取信息共享、简化复核材料以及“三次告知、两次送达”等措施，累计终止不再符合条件公租房轮候家庭资格 3 万余户。将重点分配对象由低保、低收入、大病、重残四类家庭向老龄、优抚、退役军人等家庭扩展，提高保障住房分配效率和精准保障水平。优化配租方式，创新快速配租、实时配租和直接发放选房通知单等多种分配方式，在全国率先落实多未成年子女家庭住房支持政策。规范市场租房补贴发放政策，简化补贴领取手续，实现“北京通”APP 网上办理，试点补贴发放告知承诺制。加大公租房违规行为打击力度，持续开展双随机检查和年度检查，违规家庭全部整改。将保障房治理纳入全市基层治理体系，推动成立党组织和居委会。加强社区治理模式创新，推进“小居大家”试点，打造百湾、北焦、郭公庄等 20 余个精品示范项目群。

发展思路

构建住房保障体系是满足群众基本住房需求的一个重要措施。当前，北京市住房保障体系还有待继续完善，保障房整体供应不足，保障性租赁住房处于起步阶段，准入、分配、使用、退出、运营管理机制仍需进一步完善。2022年，北京市将完善保障房房源长效筹集机制，建立促进多主体投资建设保障性租赁住房体制机制，持续优化审核分配机制，不断提高公租房运营管理规范化水平，进一步提升安居宜居水平。

一要完善政策体系。加快完善以公租房、保障性租赁住房、共有产权住房和安置房为主体的住房保障体系，多渠道满足群众住房需求，提升住有所居水平。坚持发展公租房，研究适应多子女家庭的公租房分配政策，不断提高备案家庭保障率；大力发展保障性租赁住房，有效缓解新市民、青年人、城市基本公共服务人员以及首都各类人才等群体的住房问题；完善共有产权住房配套政策，建设运行共有产权住房信息系统平台；针对“三城一区”、大学城、临空经济区等重点功能区、科研领域、发展产业等人才集中区域，研究相应住房支持政策。

二要拓宽筹集渠道。采取新建、改建、改造、租赁补贴和盘活闲置住房转化等多种方式，加大保障性租赁住房有效供给。充分发挥政府政策支持和市场资源配置作用，建立促进多主体投资建设保障性租赁住房体制机制。确保集体土地租赁住房土地供应，项目选址注重职住平衡、产城融合，优选“三城一区”、现代服务业功能区、自由贸易试验区等，以及地铁站点、交通枢纽周边等配套相对完善区域。进一步细化保障性住房红线外配

套市政基础设施建设管理措施，完善市政投资体制。

三要优化审配机制。规范资格审核管理，强化各区及街乡镇监督职责，提高监管水平。全面推进数据实时联网、取消全部纸质证明等措施落地，提升资格审核的及时性和准确性。完善公租房分配制度，满足多层次住房需求，实现精准快速保障。结合公租房备案家庭、各类人才及特殊群体住房需求，合理配置公租房房源。完善共有产权住房配售政策，优化定价机制，严格控制定价水平。

四要提高监管水平。细化后期运营管理标准，提高公租房产权单位和运营机构专业化、规范化、精细化水平。强化房屋租赁合同管理，公租房全部纳入安居北京管理信息系统，房屋租赁合同在平台进行网签、备案，实现全过程监管。夯实属地管理责任，充实基层监管力量，建立健全租后管理长效机制。严查违规转租转借、骗租骗补等行为，发现一起，查处一起，曝光一起。坚持党建引领，创新公租房和保障性租赁住房小区社区治理方式，将租户纳入属地社会化服务体系，进一步提高公共配套服务水平。加强与社会公益组织等非营利机构合作，探索社区共建、共治、共享新型治理模式，鼓励各类社会机构和志愿者组织在社区开展服务活动和志愿帮扶工作。推动社区文化建设，建立“安全便利、和谐融洽、文明健康”的宜居社区。

第三篇 城市更新

2021年，北京市把城市更新作为保障民生和促进发展的重要工作来抓，大力实施城市更新行动，出台实施五年行动计划，开展地方立法前期调研，统筹推进老旧小区改造、平房院落更新、危旧楼房改建、棚户区改造、老旧厂房和低效楼宇升级改造等，取得积极成效。深入贯彻落实《北京市物业管理条例》，强力推动建管统筹，推动住宅专项维修资金改革和信托制物业、社会企业试点，不断健全体制机制，提升物业管理水平。2022年，将加快城市更新条例立法，筑牢政策保障和法规支持体系，推动街区更新与基层治理有机结合，统筹推进各类改造项目，推进物业管理路径模式创新，构建共建共治共享的多元参与格局。

发展情况

老旧小区改造全面提速。2021年，纳入老旧小区改造新确认558个小区、已开工301个小区、完工177个小区，超额完成任务。加装电梯开工499部、完成418部，按照“双纳入”机制支持配合央产小区改造陆续开展。

老城平房更新稳步实施。截至2021年底，累计启动东城区钟鼓楼周边、三眼井、故宫周边、西草红庙街区、景山二期、西总布及西城区钟鼓楼周边7个项目，共完成签约退租2008户；共完成核心区修缮1576户。

危旧楼房、老旧楼宇、厂房改建稳步推进。全年共启动危旧楼房改造186栋，约20.1万平方米。其中，实施危房、简易楼改建5.5万平方米，

拆除简易楼 1.1 万平方米，实施简易楼腾退 13.5 万平方米。推进 11 个危旧楼房改建试点项目，其中，2 个项目已开工建设，1 个项目已拆除完毕，1 个项目已启动签约，其余项目正在进行方案设计、实施方案完善。配合相关单位完成王府井等 22 个传统商圈改造，11 个市级老旧厂房改造示范项目和 8 个老旧楼宇市级示范项目全面实施。

棚户区改造征拆收尾任务超额完成。累计完成棚户区改造(征收、拆迁、腾退)4547 户，完成全年任务的 113.8%；累计实现 15 个项目净地。

物业管理持续攻坚取得突破。物业管理“三率”提前完成任务目标，截至 2021 年底，全市业委会（物管会）组建率、物业服务覆盖率、党的组织覆盖率分别为 95.6%、95.4%、98.8%，较上年分别提升 10.5、4.5、2.2 个百分点；全市已成立业委会 2144 个，已成立物管会 5703 个，业委会占比达 27.3%。

发展措施

2021 年，北京市加强顶层设计，加快推动城市更新行动，发布实施五年行动计划，推动地方立法，制定实施“十四五”老旧小区改造规划，出台引入社会资本、加快危旧楼房改建项目审批等 20 余项改革政策，推进六类更新项目稳步实施，推动城市建设向存量更新转变。深入落实物业管理条例，发布 8 个配套文件，开展物业管理突出问题专项治理，一批群众诉求集中问题得到有效治理，党建引领社区治理框架下的物业管理体系加快形成。

一是优化实施路径，高质量推进老旧小区改造。坚持规划引领，发挥责任规划师优势，提高老旧小区改造规划设计水平。加大财税、金融支持力度，统筹存量资源利用，简化审批手续，促进社会资本参与，试点住房

公积金支持老旧小区改造。坚持补短板、强弱项，细化政策，为加装电梯、补充社区综合服务设施、适老化改造和无障碍环境建设、增建停车设施等提供政策支持。优化完善招投标制度，创新区域集成、专业集成和建管一体等促质保安方式，严把设计、施工、建材、验收等质量关，确保有效工期，健全质量追溯机制，实现全程质量安全管控。支持在京中央单位老旧小区改造，按照“双纳入”工作机制，配合做好中央单位改造项目实施。把老楼加装电梯作为老旧小区改造“民生改善综合体”的重要内容推进，提前完成推进落实计划。

二是创新疏解方式，推进老城平房有机更新保护。以落实新版北京市总体规划为抓手，在聚焦核心区平房直管公房“申请式退租”、“共生院”修缮的基础上，按照“政府主导、市场运作、居民自愿”的原则，创新“申请式换租”模式，形成“双轮驱动，退、换租并行”的平房直管公房腾退格局。统筹钟鼓楼周边申请式退租等征收政策和腾退房源，助力中轴线申遗。通过直管公房经营权授权，建立符合正负面清单的包容性腾退空间利用制度，调动社会资本参与核心区直管公房修建运营积极性。完善地区公共服务设施，补齐配套短板，服务首都功能，保护历史文化名城，实现老胡同与新业态的深度融合。

三是完善政策体系，推动危旧楼房改建有序开展。围绕危旧楼房改建、项目审批、中央和国家机关老旧小区（危旧楼）改建试点等，印发、起草多个政策文件。加强现场跟进调度、政策宣贯和答疑指导，加快危旧楼房改建试点项目实施。将危旧楼房改建项目纳入简易低风险项目管理，简化立项、规划审批、环评交评、施工招投标等手续，细化消防、绿地率等控制性要求，促进项目尽快开工建设。加大住房公积金支持力度，支持危旧

楼房改建项目居民支取住房公积金、申请个人购房贷款。摸排危旧楼房（含简易楼）643栋、约80万平方米，坚持成熟一栋、申报一栋、启动一栋的原则，安排年度改造计划，确保完成改建任务。

四是制定实施方案，力促棚户区改造项目征拆收尾。按照“实施全过程管理、加强成本控制、审慎增加新项目”要求，建立棚改在施项目清单，绘制遥感定位图，形成初步卫星监测影像数据，设立项目台帐，分类制定推进方案。以征拆收尾、安置房建设入住和资金平衡地块供地为重点，通过发行债券筹资、理顺规划手续、严格成本核算、明确现场核验和考核标准、推动土地上市等措施，清理全市棚改在途项目、逾期未安置项目、房屋征收拆迁腾退在途项目等，力促项目征拆收尾任务完成。

五是落实物业条例，构建新时代物业管理体系。深入落实《北京市物业管理条例》，印发实施操作指引以及8个配套文件，全市“三率”提前完成三年行动计划任务目标。以强化物业管理突出问题治理为主线，推进395个项目突出问题专项治理，一批群众诉求集中问题得到有效治理。不断提升“12345”接诉即办效能，聚焦高频诉求开展“治理类”小区治理。纳入“三率”考核的8200余个小区“落点落图”，“北京业主”App系统上线项目3500余个。稳步推进住宅专项维修资金管理改革，32个补建续筹试点形成初步可行经验。以安全监管为保障，持续加强物业管理执法，抓好停车位管理、生活垃圾分类、电动自行车集中充电、疫情防控等，提升市民群众满意度。

发展思路

北京作为第一批城市更新试点城市之一，以及全国首个减量发展的城市，将城市更新作为全市重点工作，努力探索适合首都特点的更新之路。当前，城市更新类型多、规模大、任务重，亟待加力提速，配套政策不够完备，多元参与机制有待培育完善；物业管理难点问题多、治理难度大，需要持续攻坚。2022年，将因地制宜探索城市更新模式，建立政府引导、市场运作、公众参与的可持续发展机制，创新土地、规划、建设、财税、金融等配套制度政策，统筹推进各类改造项目；更好发挥业委会（物管会）作用，持续治理物业管理突出问题，推动形成社区治理合力。

一要深化改革，完善城市更新政策制度。加快推动城市更新条例立法，为城市更新工作提供法治保障，用好住建部第一批城市更新试点城市政策，以改革思维不断完善配套政策体系。搭建多方对话平台，进一步激发创新活力和市场动能，探索政府引导、市场运作、公众参与的城市更新长效机制。分类制定审批规范和验收标准，明确用地性质兼容、建筑功能混合等规划土地激励政策，创新金融财税支持政策，推动街区更新与基层治理有机结合，统筹推进各类改造项目。

二要提升质效，高效推进老旧小区改造。研究制定老旧小区改造工作改革措施，不断提升改造质效。完成市属老旧小区新确认不低于400个、新开工300个、完工100个工作任务，同时按照“双纳入”机制，完善央地支持政策，加快推进央产小区改造。坚持以产权单位为主体，按照成熟一个、推进一个的原则，支持配合200个以上央属产权单位老旧小区改造。进一步完善老楼加装电梯相关政策措施，加强技术指导和宣传引导，稳步推进老楼加装电梯开工400部以上、竣工200部以上。

三要打通堵点，深入推进老城平房保护。拓宽政策性金融支持渠道，设立专项基金，降低融资成本、相关税费，支持核心区街区保护更新；鼓励市场主体投入资金参与核心区街区保护更新；鼓励房屋土地权利人自筹资金更新改造。多措并举推动老城平房区申请式退租、换租和保护性修缮、恢复性修建，完善“共生院”模式，逐步拆除院内违法建筑，恢复传统四合院基本格局，打通自管房申请式退租实施路径。合理高效利用腾退后房屋，改善留住居民住房和基础设施条件，引导功能有机更替、居民和谐共处，让历史文化和现代生活融为一体。

四要健全机制，加快危旧楼房改建试点扩面。按照政策引导、居民自愿、社会参与原则，积极推动危旧楼房改建，完善相关政策，采取引入共有产权住房模式、居民自选租购住房、适度提高居民出资额度和租金缴纳标准等方式，形成政府政策资金支持、社会资本参与投资、居民积极主动参与的危旧楼房改建机制，实现项目资金平衡。

五要精准施策，继续推进棚户区改造攻坚收尾。以项目征拆收尾为目标，通过建立项目台账，逐户拟定方案，结合遥感卫星系统，科学预判进度，合理制定年度任务。全面梳理摸排道路、学校、医院、保障房等重点工程征拆收尾项目台账，分类推动解决；加快在途项目手续办理，及时解决关键环节存在的手续问题；督促逾期未安置项目加快推进，切实解决群众常年漂泊的实际困难。支持资金平衡地块采取“先供先摊”模式，实现滚动开发，缩短开发周期，降低项目成本，加快土地上市，及时回笼资金。推进棚户区改造项目征拆收尾，力争实现16个项目净地，加快推动土地整理上市。

六要多元参与，持续提升物业管理水平。充分发挥党建引领作用，构

建街道、社区、业委会（物管会）、物业服务企业和社会组织多元参与格局，推动形成社区治理合力。健全完善“治理类”小区长效治理机制，通过“未诉先办”确保治理取得成效。健全物业管理条例配套政策体系，稳妥有序推进物管会向业委会转化，研究制定物业管理“新三率”监测指标。推进住宅专项维修资金引入保险制度、信托制物业、社会企业试点等，深化改革创新。持续推进物业管理“一网通办”，建设具有合同备案、落点落图、“三率”考核、事中事后监管、信用评价等功能的物业监管系统，全面打造首都物业监管数字化新标杆。

第四篇 建筑行业

2021年，北京市统筹推进疫情防控和建筑业发展，有序推进建筑企业复工复产，加强重点工程服务保障，持续优化营商环境，进一步激发市场主体活力，提升建筑工程质量安全水平，推动建筑市场有序发展，建筑业总体规模持续壮大，质量和效益不断提高。2022年，将继续统筹好疫情防控和经济社会发展，持续深化“放管服”改革，不断推动建筑产业升级，进一步加强信用体系建设，稳步提升工程质量安全水平，推动建筑业实现高质量发展。

发展情况

建筑业产值稳步增长。2021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13987.7亿元，同比增长8.4%，增速同比提高0.8个百分点，完成全年7%的增长目标。

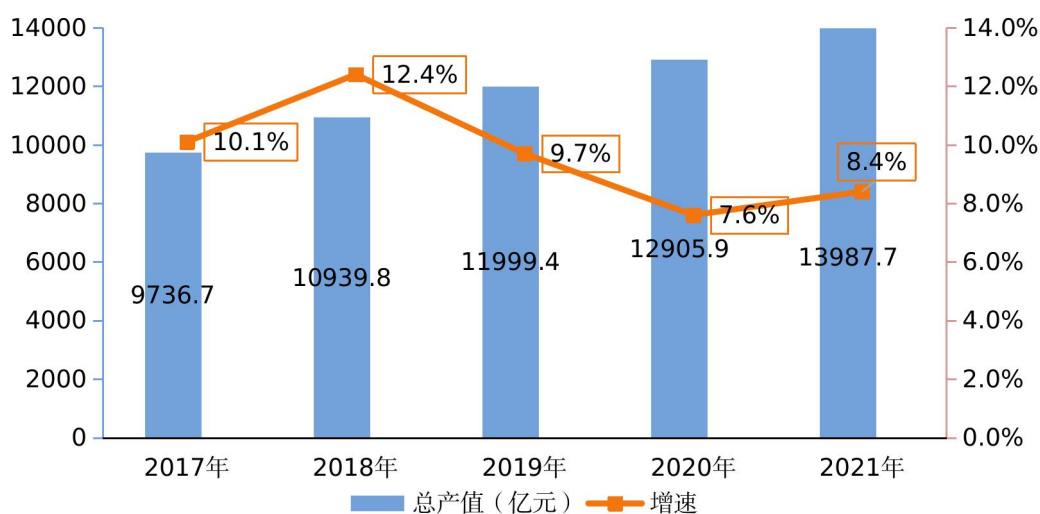


图 4-1 2017-2021 年北京市建筑业总产值及增速
(数据来源：北京市统计局)

2021 年，北京市建筑业实现增加值 1619.7 亿元，继续保持增长态势，同比增长 0.8%，增幅有所放缓，增速同比回落 3.6 个百分点。建筑业增加值占地区生产总值的比重为 4%，与上年相比略有下降。

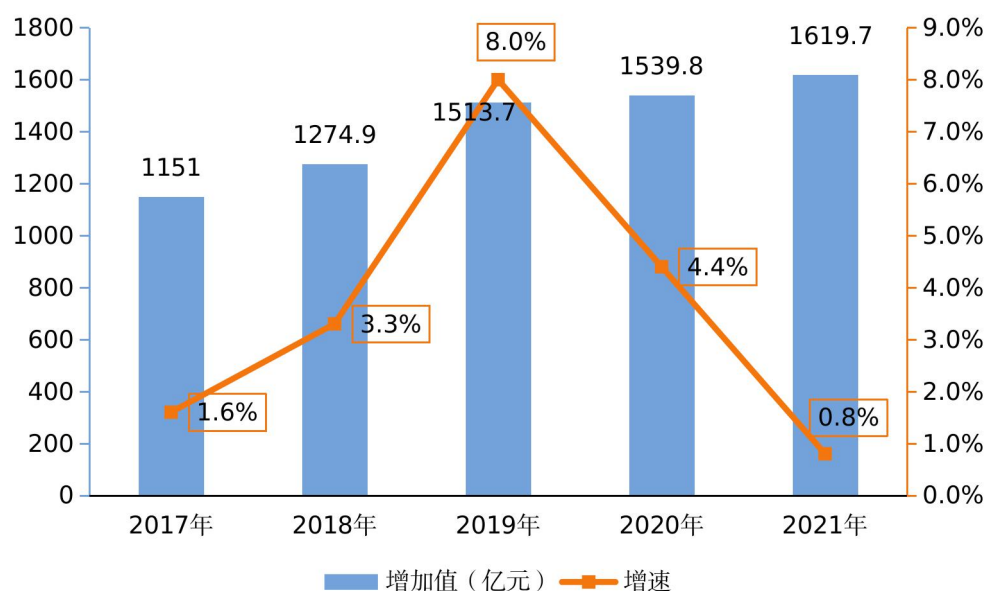


图 4-2 2017-2021 年北京市建筑业增加值及增速
(数据来源：北京市统计局)

北京地区完成产值占比小幅增加。按产值完成地分，2021 年，北京市建筑业企业在北京地区完成产值 3617.8 亿元，同比增长 15.4%，占建筑业总产值的 25.9%，同比提高 1.6 个百分点；在外省完成产值 10369.9 亿元，同比增长 6.1%，占建筑业总产值的 74.1%。在本地市场，丰台、朝阳、通州、海淀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左右，其中丰台区居首，占比达到 19.8%。在外埠市场，北京市建筑企业在河北、广东、山东、江苏、四川完成产值最多，占外埠市场总产值的 43.9%，其中河北省产值最高，占外埠市场总产值的 11.7%。

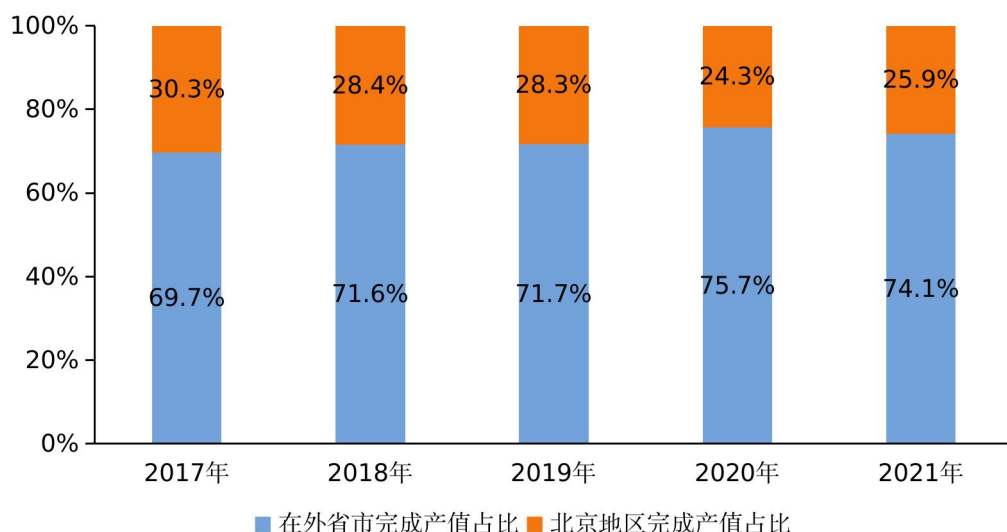


图 4-3 2017-2021 年北京市建筑业企业在北京地区、外省市完成产值占比
(数据来源:北京市统计局)

建筑业企业签订合同额继续增长。2021 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额为 43774.7 亿元，同比增长 4.6%，增速回落 0.2 个百分点。其中，上年结转合同额为 23774.3 亿元，增长 5.9%；本年新签合同额 20000.4 亿元，增长 3.1%。

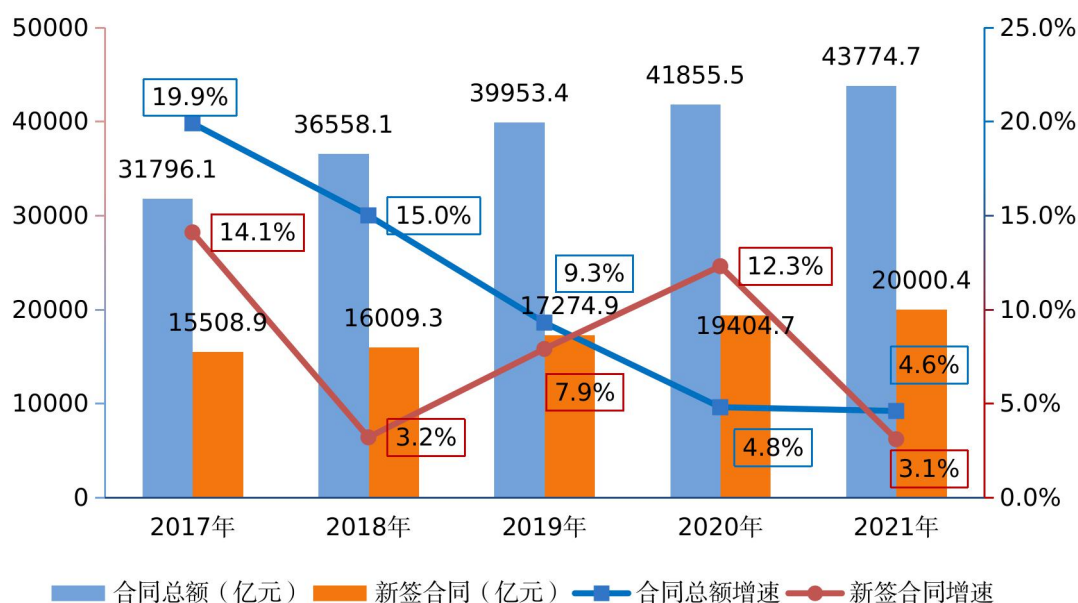


图 4-4 2017-2021 年北京市建筑业企业签订合同总额、新签合同额及增速
(数据来源:北京市统计局)

行业规模继续增加。截至 2021 年底，北京市建筑市场上施工企业共 34509 家，同比增长 34.4%；其中，北京市注册企业 27418 家，外省市进京施工企业 7091 家。北京市建筑业企业年末从业人员 56.8 万人，按建筑业总产值计算的劳动生产率为 63.9 万元/人，同比提高 6%。2021 年，全市房屋建筑和市政基础设施建设工程施工现场人员实名制管理全覆盖，全年实名制备案登记 1627159 人次、1179041 人。

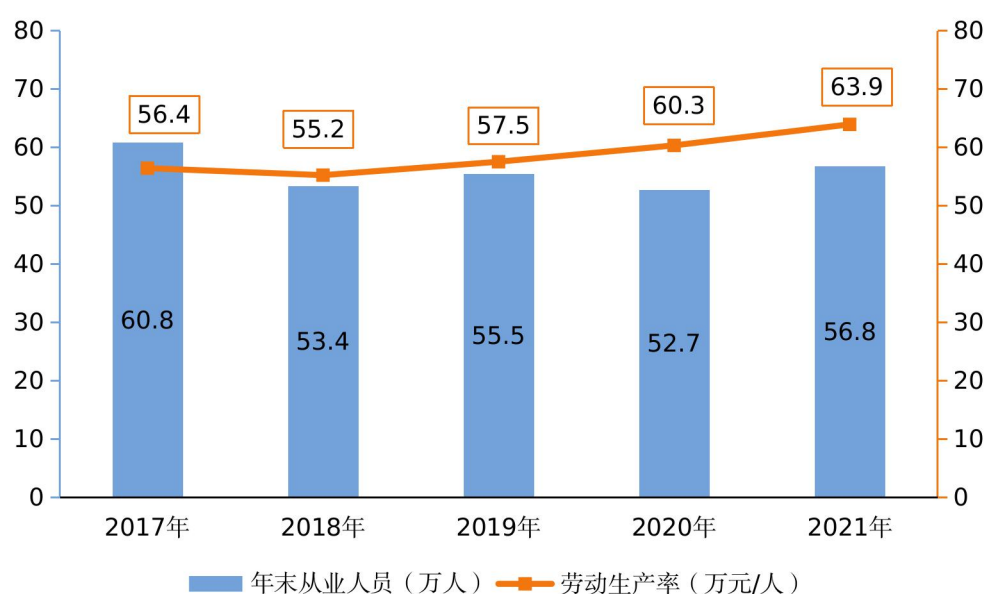
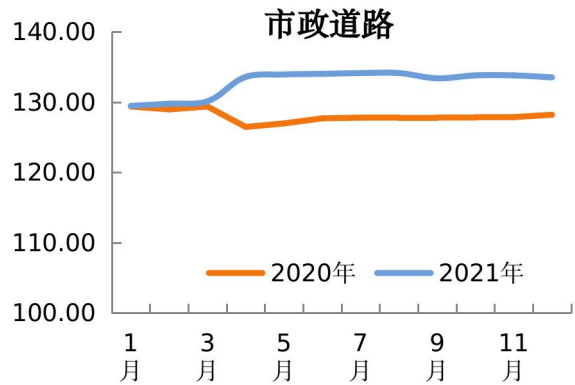
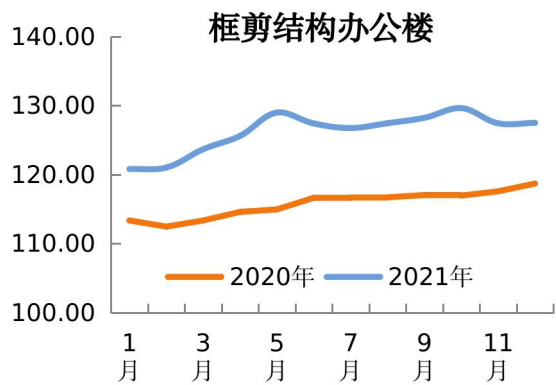
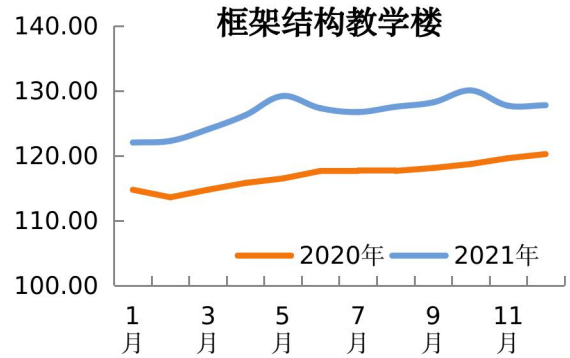
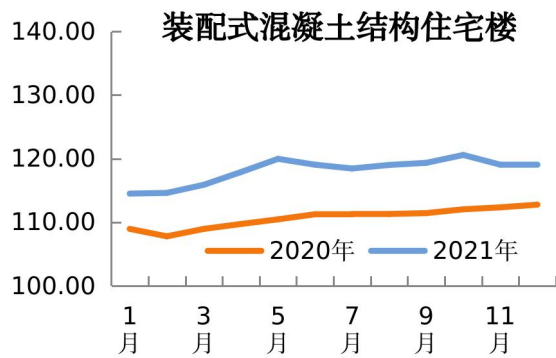
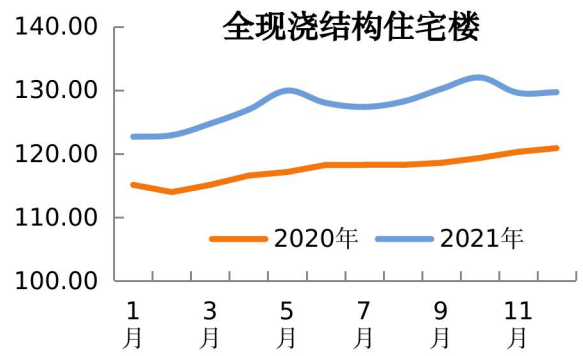
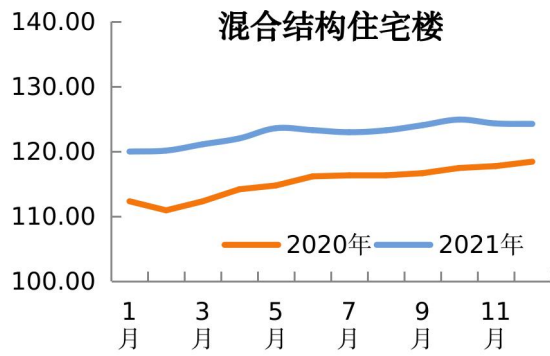


图 4-5 2017-2021 年北京市建筑业企业年末从业人数及劳动生产率
(数据来源：北京市统计局)

典型工程单方造价上涨明显。2021 年，人工工日单价比 2020 年平均上涨约为 7%，钢筋价格比 2020 年平均上涨约为 35%，钢管价格比 2020 年平均上涨约为 32%，电线电缆价格比 2020 年平均上涨约为 43%，预拌混凝土、石灰粉煤灰稳定碎石平均价格与 2020 年相比基本持平。受各类建材价格变动综合影响，八类典型工程的单方造价全年呈现波动上涨趋势（装配式混凝土结构住宅楼工程：2017 年 6 月=100；其余 7 类典型工程：2016 年 5 月=100）。



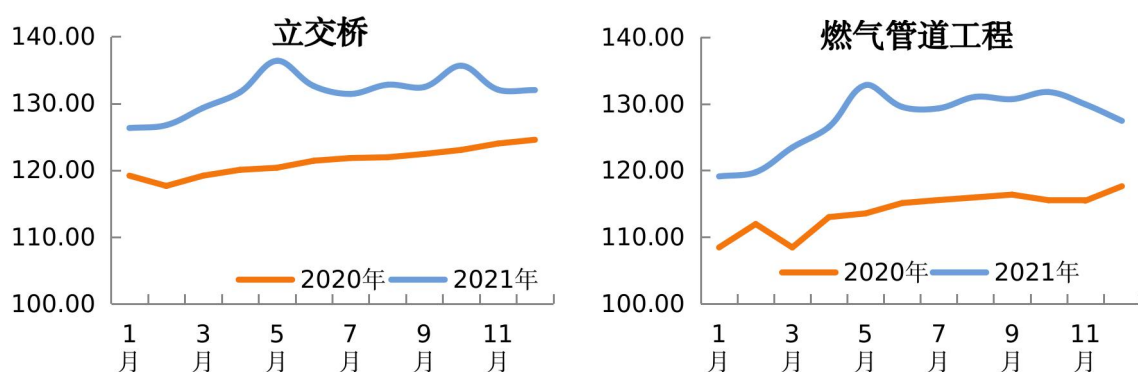


图 4-6 2021 年八类典型工程单方造价指数变动情况
(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

安全生产形势总体平稳。2021 年全市建设系统发生生产安全事故 13 起、死亡 14 人,较 2020 年分别下降 18.8%、22.2%,未发生较大及以上生产安全事故。从事故类型看,高处坠落事故 7 起、死亡 7 人,占事故总数的 53.86%;坍塌事故 2 起,占事故总数的 15.38%;物体打击事故 1 起,占事故总数的 7.69%;机械伤害事故 2 起,占事故总数的 15.38%;起重伤害事故 1 起,占事故总数的 7.69%。

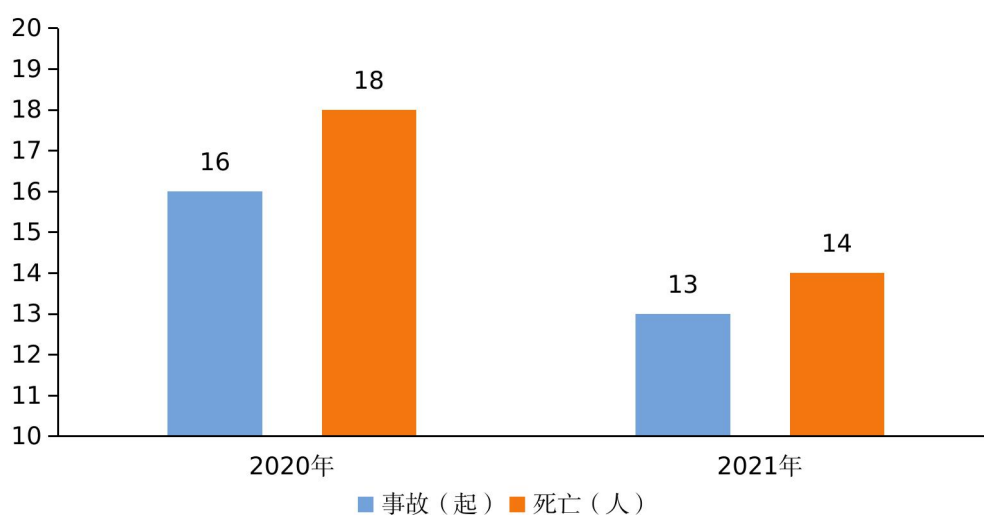


图 4-7 2020-2021 年北京市建设系统发生生产安全事故起数及死亡人数
(数据来源:北京市住房和城乡建设委员会)

发展措施

2021年，北京市统筹疫情防控、建筑业发展和质量安全，从严施工现场疫情防控要求，持续优化建筑领域营商环境，推进招投标、工程造价等改革，建立以信息信用为基础、以科技为支持的监管体系，强化建筑施工行业安全监管，持续激发市场主体活力，促进复工复产、就业创业，超额完成全年工作任务，实现高质量发展。

一是有序促进复工复产,支撑经济平稳恢复。统筹做好疫情防控和建筑业复工复产，毫不动摇坚持“外防输入、内防反弹”总策略、“动态清零”总方针，落实“四早”要求，集中排查施工现场人员，全市住建系统第1剂、第2剂疫苗接种率分别为99.51%、98.74%，加强免疫接种率为99.06%。抓好重点工程服务保障，超额完成年度建设任务。按照“靠前服务、过程协办、快速办理”的工作方针，加强统筹协调，提供全方位服务保障，落实“四抓”要求，充分发挥“3个100”重点工程投资牵引带动作用，实现疫情防控和工程建设双目标。建筑业企业完成总产值稳步增长，为全市经济稳步恢复做出贡献。

二是持续优化营商环境,激活建筑市场活力。继续深化工程建设领域改革，化解建筑业审批环节堵点，激活市场活力和创造力。建设工程企业资质实现电子化申报，取消工程造价咨询企业资质审批，建筑业企业施工劳务资质实行备案制。完善低风险小型工程施工许可等告知承诺审批，注册在自贸区内的企业可按照承诺制方式办理安全生产许可证。调整优化电力工程、地下管线消隐工程等施工许可审批条件，完善建设工程竣工联合验收以及“土护降”工程施工准备制度，优化办事流程、下放审批权限。精简外埠企业进京备案流程，放宽建筑市场准入限制。对市政接入工程，

实行规划、施工、占据路等并联办理。持续开展“处长政策解读日”活动，倾听企业心声，做好宣传引导，使市场主体准确把握政策精神和要求，为政策落地实施营造良好氛围。

三是继续完善监管体系，推进建筑业有序发展。创新管理方式，依法落实招标人自主权，夯实首要责任，探索推行“评定分离”方法确定中标人，持续优化电子化招投标平台建设，探索远程网络开、评标新模式。进一步规范招投标评审，加强招标投标过程服务监督，充分运用信息化手段实施建筑工程项目监管信息月报、建筑市场行为每日信用评价、监管台账动态更新等制度。推进“互联网+”监管，探索智慧监管，精准预警风险隐患。构建以信用为基础的新型建筑市场监管机制，推进信息归集、共享、公开、应用等工作，实行动态监管。实行建设单位合同履约信用承诺制，建立部分企业资质取消后诚信管理长效机制，并与全国管理系统联网。如期完成工程造价管理市场化改革试点任务，基本建成了工程造价市场化形成的支撑体系，并以国有资金投资的房地产项目最高投标限价市场化编制试点为切入口，进一步深化工程造价管理市场化改革。持续推进京津冀工程计价体系一体化，同步、同载体、同版面发布京津冀城市地下综合管廊工程造价信息 12 期。

四是多措并举加强管理，提升工程质量安全水平。完善监管制度，推动住宅工程质量潜在缺陷保险制度实施，持续引导未聘用工程监理建设项目购买工程质量潜在缺陷保险管控质量。细化城市轨道交通和地方铁路建设工程质量监督管理、房屋建筑和市政基础设施工程消防施工质量监督、房屋建筑外墙外保温及涂料工程施工质量安全管理等监管制度，建立健全工程质量风险分级和综合风险分级制度，实施差别化监管，推进监督工作

制度化、规范化、标准化。保障城市更新工程安全有序推进，结合老旧小区改造工程“带户施工”特点，提出25项工作措施。强化属地及行业对于限额以下工程的安全监管责任，在朝阳、丰台、通州、昌平区开展住宅工程质量信息公示试点，建立住宅使用者监督机制。推行智慧监管，推动建设工程质量检测机构资质核准网上审批和电子资质证书、工程资料和监督电子化，实现电子签名、签章功能，监督计划、监督报告在线流转、审批，推进上线第八代质量监督平台，实现智慧管理、智慧创安、智慧提质、智慧增绿、智慧创卫、智能建造等功能。组织开展质量安全整治行动和宣教活动，有效防范施工质量安全风险。

发展思路

北京市建筑业长期保持着快速增长，为高质量完成城市建设任务、提升城市功能、改善居民生产生活条件、促进经济社会协调发展奠定了坚实基础，但在经济增速放缓、新冠疫情冲击的背景下，面临不小的外部挑战，也存在一些较为突出的矛盾，例如，行业发展现状与高质量发展目标仍有差距，工业化、智能化发展水平有待提升，工程建设组织模式和工程质量保障体系需要进一步完善，“放管服”改革还有薄弱环节等。2022年，将统筹疫情防控和经济社会发展，抓好施工现场防疫防控和建筑工程开工建设，有序推动重点投资任务落地，不断推动建筑产业升级，持续优化营商环境，进一步加强信用体系建设，完善工程质量保障体系，源头引领工程品质提升，稳步提升施工安全水平，推动建筑业高质量发展。

一要发挥科技优势，加快促进建筑行业转型升级。强化优势企业培育，鼓励有实力的企业实现跨界融合发展，拓展上下游业务范围，探索投资、设计、建设、运营相结合的一体化发展方式，延伸产业链条，提升产业层

次。引导中小建筑企业结合自身特点，突出“专、精、特、新”，向专业化、精细化、特色化、新颖化方向发展。支持建筑业企业与数字信息技术、装备制造、新兴服务等知识技术密集型企业融合发展，提高企业自主创新能力。推动新一代数字信息技术与建筑业发展深度融合，积极培育新技术、新业态、新模式，逐步实现更高质量、更有效率、更可持续的发展。培育具有国际竞争力的全过程工程咨询企业，推动全过程工程咨询成为咨询行业发展新引擎。健全创新激励机制，完善企业科技创新评价标准，突出研发新技术、新产品等验收指标，优化科技成果奖励政策，探索将企业科技创新能力纳入资质评定标准和信用评价体系。鼓励企业落实共享发展理念，抢抓“一带一路”发展契机，大力实施“走出去”战略，引导对外承包工程企业向项目多元化投融资、工程咨询、运营服务等领域拓展，逐步建立国际化经营和产业链体系。

二要完善信用体系，强化信用信息共享应用。探索以从业人员为中心的信用体系建设，推进工程建设领域执业人员信用监管体系建设，推动“管企业”向“管人员”拓展延伸。进一步拓展实名制平台功能，探索在平台中建立对劳务企业和劳务人员的信用评价机制。强化施工项目现场和招标投标市场的两场联动机制，以项目为评价对象，以结果应用为目标，实现分级分类精准差别化监管。开展施工总承包企业建筑市场行为信用评价模型研究，厘清信用监管与行政处罚的关系，制定符合信用管理要求的“信用分”记分标准。加强信用和治理联动，以总包合同为“主干”的“合同树”信息共享至各监管部门及主体用于现场治理，现场治理信息对接招投标进行市场准入和资质治理。安全质量测评结果和信用评价挂钩，构建起竞争机制和“领跑者”制度。加强信用信息的归集共享，出台建筑市场信用信

息管理办法，调整北京市建筑市场信用信息监管服务平台，完善报送“四库一平台”数据归集渠道。探索省市建筑市场深度协作模式，助力施工企业拓展外埠市场。

三要改进监管措施，稳步提升质量安全水平。推进工程质量保障体系建设，聚焦主体责任落实发力，突出抓好建设单位质量首要责任落实。加强房屋建筑、市政基础设施和铁路建设工程质量监督，完善工程质量监督档案管理、竣工联合验收等管理制度，夯实安全质量管理基础。完善行业工匠培育机制，强化技术工人个人质量责任落实，探索技术工人岗位负责制，鼓励施工总承包企业建立相对稳定的核心技术工人队伍，促进一线建筑工人施工水平有效提升。改进监管措施，加强工程质量影像追溯管理，深化关键部位、关键工序、隐蔽工程举牌验收制度。完善工程质量投诉管理机制，畅通投诉渠道，建立投诉通报制度，规范投诉处理程序。重点提升老旧小区更新改造工程质量，推进住宅质量常见问题精准化防治，完善住宅工程质量信息公示制度，推进住宅工程质量管理“小切口、微改革”，促进质量整体提升。继续发挥“绿牌”工地榜样引领和政策激励作用，督促施工企业落实环保主体责任。

四要持续优化营商环境，营造良好发展生态。深入推进落实北京市营商环境创新试点改革和5.0版改革任务，持续深化“放管服”改革，加快营造市场化、法治化、国际化的首都建筑业营商环境，推进行业治理体系和治理能力现代化。研究弱化企业资质在建筑市场准入机制中的决定作用，对于专业技术能力强、能提供足额担保、信用良好的建筑企业，适当降低市场准入门槛。进一步下放项目施工许可、企业安全生产许可等审批权限，推进施工许可办理告知承诺制。不断规范和完善招投标工作标准化

建设,加快推进建设工程设备和材料标准文本使用指南编制,持续通过“微改革”规范招投标市场活动,为交易主体提供便利。提升政务服务水平,推动“最多跑一次”迭代升级,推行一般事项“不见面”办理、复杂事项“一次性”办理。推进京津冀行政服务一体化,促进三地市场信息互认,简化跨省市经营备案手续,加快实现工程业绩、从业人员资格互认,营造诚实守信、高效便捷的跨区域建筑市场环境。

第五篇 绿色发展

2021年，北京市落实“双碳”战略部署，积极推进建筑业低碳绿色发展，加强建筑绿色发展顶层设计，促进高星级绿色建筑、高品质住宅加快发展，加强绿色建材推广使用，装配式建筑、节能改造有序发展，建筑领域污染防治取得实效。2022年，将加快推进建筑绿色发展立法，推广超低能耗建筑，发展零碳建筑，实施绿色建筑统一标识制度，落实绿色建材、装配式建筑、既有建筑节能改造、建筑业污染防治等各项措施，加快促进建筑业转型升级。

发展情况

高星级绿色建筑加快发展。2021年新增绿色建筑标识项目327项，建筑面积3668.55万平方米，其中42项获得运行标识，全部为二星级和三星级绿色建筑标识；全市累计通过绿色建筑标识项目858项，建筑面积9772.48万平方米，其中二星级以上面积占比95.7%。推动冬奥场馆及设施高标准建设，国家速滑馆、五棵松冰上运动中心、国家体育总局冬奥训练中心、延庆冬奥村等18个场馆及设施获得三星级绿色建筑评价标识，国家游泳中心、冬季运动管理中心综合训练馆等5个场馆及设施获得二星级绿色建筑设计标识，践行了“绿色办奥”理念。大兴国际机场旅客航站楼及停车楼工程、首钢老工业区改造西十冬奥广场等7个项目获得2020年度全国绿色建筑创新奖。北京市累计获得全国绿色建筑创新奖44项，为建筑绿色低碳发展起到示范引领作用。

高品质住宅创新推动。结合商品住宅供地“房地联动、一地一策”机制，推动高标准商品住宅建设，包括最低品质要求（绿色建筑二星级标准、采用装配式建筑且装配率达到60%、设置太阳能光伏或光热系统）和竞高品质住宅建设方案（由绿色建筑、装配式建筑、超低能耗建筑、健康建筑、宜居技术应用和管理模式六个部分组成），通过技术集成实现绿色低碳发展。2021年集中供地中，46宗地约515万平方米实施最低品质要求，10宗地约94万平方米实施高品质住宅建设，其中三星级绿色建筑94万平方米，装配式建筑A A级以上82万平方米，健康建筑67万平方米，超低能耗建筑60万平方米。

新建装配式建筑占比达四成。2021年，新开工装配式建筑面积2077万平方米，占全市新开工面积的40%，全市累计新建装配式建筑面积超过7400万平方米。新建保障性住房全面采用装配式建筑。本市及周边地区已投产装配式混凝土结构部件的生产企业超过27家，生产基地超过44个，总设计年产能已超过443万立方米，装配式建筑项目共计采购使用装配式混凝土结构部件124.04万立方米。百子湾保障房项目公租房地块和朝阳区垡头地区焦化厂公租房项目作为装配式建筑典型代表，获得“2021年中国土木工程詹天佑奖优秀住宅小区金奖”。

超低能耗建筑建设持续推进。服务引导示范项目加快推进，2021年共有朝阳区百子湾公租房、昌平区未来科学城第二中学等5个超低能耗示范项目通过专家验收，示范面积合计4.4万平方米。

公共建筑节能有序进行。2021年深入开展公共建筑电耗限额管理，对上一年度电耗限额执行情况进行考核，确定12751栋建筑纳入电耗限额管理范围并发布该年电耗限额值；大力推进公共建筑节能绿色化改造，全

年共有8个项目申报改造奖励资金，核定奖励面积达38.7万平方米。

墙体材料应用推广成效显著。2021年全市墙体材料应用总量为789.23万立方米，其中蒸压加气混凝土墙板应用量72.41万立方米，仅这一项墙板的推广使用实现减排二氧化碳7.17万吨；全市墙材生产270.62万立方米，综合利用固体废弃物约57.79万吨。

发展散装水泥减排效果明显。2021年全市散装水泥使用总量约1360万吨，相当于为全社会节约9.27万吨标准煤；全市散装水泥供应量为203.94万吨，干混砂浆供应量为213.67万吨，预拌混凝土供应量4754.28万立方米。

建材绿色供应链建设效果明显。2021年全市新增挂牌砂石绿色基地3个，累计挂牌砂石绿色基地5个。“公转铁”运输砂石215万吨、水泥111万吨，采用新能源汽车运输砂石52万吨，全市混凝土搅拌站完成密闭化改造的站点91个，占比超过93%。

建筑垃圾资源化生产使用大幅增长。2021年全市生产建筑垃圾资源化再生产品2590万吨，销售使用2446万吨，分别同比增长92%、72%。

发展措施

2021年，北京市积极落实“双碳”战略部署，以建筑绿色发展立法为根本，全面构建建筑节能政策标准体系，以绿色建材、装配式建筑、节能改造、建筑领域污染防治为抓手，推进建筑节能减碳和绿色发展。

一是加强建筑绿色发展顶层设计。推进《北京市建筑绿色发展条例》立法工作，编制《北京市民用建筑节能减碳工作方案和北京市“十四五”时期民用建筑绿色发展规划》，进一步强化科技创新驱动、优化调整能源结构、完善绿色建造体系、推进既有建筑能效提升。完善超低能耗建筑与

公共建筑节能绿色化改造奖励资金长期化政策,发布既有工业建筑民用化绿色改造评价标准、混凝土搅拌站绿色生产规程等多项工程建设地方标准,及绿色建筑评价标准、民用建筑节能门窗工程技术标准等京津冀区域协同工程建设地方标准。居住建筑率先执行第五步 80%节能设计标准,全部由建筑围护结构承担。

二是加强绿色建材推广使用。试点拓展建材管理模式,继续开展建设工程材料采购信息填报、建材市场供求信息调查采集,试点建材供应企业市场行为动态管理。制定绿色建材认证与推广应用政策,编制完成《家装建材选用指南》,研究制定《绿色建材推广应用方案》,组织编制《建筑工程中绿色建材应用核算技术标准》《新型墙材应用指南》。修订发布《建设工程预拌砂浆采购合同示范文本》,完成《预拌混凝土用水定额》地方标准编制工作。发布《民用建筑门窗工程技术标准》,推动解决住宅门窗质量顽疾。编制农民住宅主要建材选购手册,为农民提供建材质量的简易判别方法。

三是扎实推进装配式建筑、节能改造。研究起草《关于进一步发展装配式建筑的实施意见》,发布北京市地方标准《装配式建筑评价标准》《施工现场装配式路面技术规程》、京津冀协同标准《装配式混凝土结构工程施工与质量验收规程》《预制混凝土构件质量检验标准》。定期采集和发布部品生产企业设计、排产和空余产能信息,引导装配式部品合理布局。以老旧小区改造为契机,积极推广光伏一体化建筑应用。有序开展公建电耗限额管理、节能绿色化改造和既有居住建筑节能改造。

四是促进建筑领域污染防治取得实效。编制发布《建筑垃圾再生产品应用技术规程》《既有建筑改造保温系统拆除与回收技术规范》等标准,

实现建筑垃圾资源利用精细化管理。推动散装水泥“公转铁”，经“公转铁”进京散装水泥同比大幅增加。建立扬尘治理综合监管机制，充分利用施工现场扬尘污染风险评估、信用评估、分类分级监管、联合监管、非现场巡查、共治等监管措施，组织开展施工环保月系列活动，推动安装施工工地渣土运输车辆车牌识别与洗轮机监测功能视频监控设备，发挥“绿牌”工地引领示范作用，优化施工扬尘视频监管信息平台使用管理，促进混凝土搅拌站密闭化改造，施工现场扬尘治理取得实效。

发展思路

“绿色、循环、低碳”是高质量发展的底色，建筑绿色发展是城乡建设的必然发展模式。北京深入推进建筑领域节能减排和绿色创新发展，在全国率先将居住建筑节能率由75%提升至80%以上，节能住宅和节能民用建筑比重居全国首位。当前，建筑业绿色转型亟需加快，节能减排需要纵深推进，政策机制有待进一步完善，绿色建筑、装配式建筑和超低能耗建筑发展仍需继续发力。2022年，将继续认真落实本市碳达峰、碳中和行动方案，完善政策措施、标准体系及技术规程，重视新技术、新材料、新模式、新工艺的赋能，加快建筑绿色发展，多措并举抓好污染防治，助力建设绿色低碳城市。

一要继续推动地方立法，深入推进节能减排。提速《北京市民用建筑绿色发展条例》立法工作。积极推动科技创新和技术攻关，持续开展智慧工地、BIM应用、建筑业新技术应用等试点示范工程建设，做好技术服务指导。推广超低能耗建筑和公共建筑节能绿色改造，研究支持建筑绿色发展财政奖励政策，修订既有居住建筑节能改造技术规程，持续推进民用建筑节能减碳、绿色发展。落实建筑节能减碳工作方案，加强公共建筑电耗

限额管理。继续推动装配式建筑部品产能合理布局，加强供需引导，做好供应协调保障。推广太阳能光伏建筑应用，推动建立老旧小区光伏系统应用试点项目。

二要加强绿色标识管理，提升建材管理服务水平。以绿色标识为抓手，完善市场体系，促进绿色建材发展。制定发布北京市绿色建筑标识管理办法、绿色建筑评价技术指南，推进实施绿色建筑标识认定与管理工作，建立绿色建筑和绿色社区市区联动工作机制，完善管理信息系统，推动城市副中心区域等重点区域和重大项目实施高标准绿色建筑建设。优化绿色建材推广应用方案、绿色低碳建材推广应用工作措施和考核评价体系，完成《新型墙材应用指南》编制，启动《预拌砂浆应用技术规程》等3项标准修订工作，编制建筑围护结构碳排放量计算方法及限额等5项标准。加快绿色建材推广应用，开展新建建筑绿色建材应用比例核算、绿色低碳建材市场信息调查采集和碳排放数据测算等。

三要抓住重点强化落实，打好建设领域污染防治攻坚战。推进建筑垃圾资源化综合利用，强化对政府投资工程项目建筑垃圾再生产品的使用监管，加大再生产品推广使用力度。建立装修垃圾管理制度，促进建筑装修垃圾无害化处置和资源化利用。探索装配式部品部件等其他主要建材绿色供应链建设的有效途径。大力推进水泥“公转铁”，探索推进粉煤灰“公转铁”可行性。继续推进混凝土搅拌站绿色生产，推动蒸压加气混凝土墙板系统应用技术规程落地实施。构建扬尘治理综合监管机制，落实扬尘治理综合监管实施方案。发挥“绿牌”工地榜样引领和政策激励作用，督促施工企业落实环保主体责任。

附录：优秀工程项目展示

中国共产党历史展览馆

一、项目基本情况

中国共产党历史展览馆是2021年向建党100周年献礼的国家重点工程，地处北京市朝阳区奥园核心区地块，总建筑面积24.1万平方米（含配套），工程自2018年9月10日开工，2021年2月8日竣工，2021年6月18日顺利开馆。获中国建设工程鲁班奖、中国钢结构金奖、北京市建筑长城杯工程金质奖、北京市结构长城杯工程金质奖、全国项目管理成果一等奖、全国BIM大赛一等奖，获得国家专利56项、北京市工法3项、授权软件著作权3项，被评为北京市建筑业新技术应用示范工程。



二、项目特点及亮点

一是设计理念新颖。工程外观采用传统柱廊式结构设计，形成简约、大气、质朴的建筑意向，内部空间采用逐级提升、缓坡相连、循环向上的组织方式，寓意螺旋上升的革命道路，不断走向新高度。**二是创新成效显著。**采用多项创新技术，例如在土方工程施工期间，采用试验桩消摩阻护筒施工技术；在面对复杂异型石材加工时，通过BIM技术建模进行数字化加工雕刻，确保工程优质高效建设。**三是因地制宜采用减碳技术。**建筑总体按照国家绿色最高标准即三星标准配置，在屋顶设置了连续的太阳能采暖台架，为满足文物和展品对室内湿度的要求，以组合加湿的方式替代传统的蒸汽加湿，每年预计可减少直接碳排放约600吨；还采用了冰蓄冷系统，利用夜间低价电进行制冷，用于白天高价电期间的能源需求，从而减低供电煤耗。

（资料来源：北京城建集团）

北京轨道交通新机场线一期工程

一、项目基本情况

北京轨道交通新机场线一期工程（以下简称大兴机场线工程）南起大兴机场北航站楼，北至中心城草桥，线路全长 41.36 公里，地下段 23.65 公里，高架段 17.71 公里。2017 年 1 月 22 日开工建设，2019 年 9 月 9 日竣工验收。获得 2020-2021 年度国家优质工程金奖、中国钢结构金奖、北京市结构长城杯金奖、北京市建筑长城杯金奖，被评为北京市建筑业绿色施工示范工程、北京市轨道交通工程绿色文明施工标准化示范工地、北京市 BIM 示范工程、北京市建筑装饰优质工程、中国安装之星等。



二、项目特点及亮点

一是功能定位高。大兴机场线与机场高速、京雄城际铁路构成多层次、立体化、远近结合的综合交通体系，串联京津冀节点城市，对提升我国民航国际竞争力、加速京津冀地区经济融合、助力新引擎建设具有积极的推进作用。**二是服务标准高。**按照乘客动线全流程提高服务设施标准，打造“零换乘”综合枢纽，保障旅客高品质出行。**三是科技含量高。**该工程是我国首条运行速度最快（160km/h）、服务标准最高、施工精度最高的自主化全自动运行高品质轨道交通线路，采用“路轨共构、四线共位、五线共廊”新型交通型式，研发装配化、机械化施工技术，落实国家生态文明建设战略部署，创造了 3 个最高、5 个首条、10 个首创的工程记录，是我国轨道交通史上重要“里程碑”式的典范工程，被誉为“国门第一线”。

（资料来源：北京市政路桥股份有限公司）

北京延庆区冬奥村项目

一、项目基本情况

延庆冬奥村位于北京 2022 年冬奥会延庆赛区核心区南区东部，总建筑面积 11.86 万平方米，钢框架结构。建筑性质为酒店及配套设施，可为赛时运动员及随队官员提供 1600 多个床位，包含国际区、运行区、居住区等功能区。2018 年 12 月延庆冬奥村开工建设，2021 年 6 月完成竣工验收，2022 年 1 月 27 日对运动员及随队官员开村。项目获中国钢结构金奖、北京市结构长城杯金奖、北京市建筑长城杯金奖、“龙图杯”等省部级 BIM 奖项 6 项，被评为全国建设工程项目施工安全生产标准化工地、北京市建筑业新技术应用示范工程。



二、项目特点及亮点

一是功能定位高。延庆冬奥村作为北京 2022 年冬奥会重要场馆配套，响应“绿色、共享、开放、廉洁”的办奥理念，给国际运动员及随队官员一个温馨舒适的家。**二是设计理念新。**延庆冬奥村贯彻“山林场馆群、生态冬奥园”的理念，各建筑依山傍势，采用半开放半院落的庭院格局，掩映于山林地貌之中，使建筑、景观与自然相融合，中国山水文化与冬奥文化相结合。**三是绿色标准高。**延庆冬奥村全部按照国家最高等级绿色建筑三星级标准进行设计，其中 D6 组团作为超低能耗示范项目进行建设。建筑采用电锅炉加水蓄热的供暖方式，以达到节能的目的。通过建设下凹式绿地、渗透沟和雨水调蓄池等措施，可以对雨水全部回收利用。对产生的生活污水，全部进行处理净化实现再利用。

（资料来源：中国建筑一局集团）

北京冬季奥运村人才公租房项目

一、项目基本情况

北京冬季奥运村位于奥体中心南侧，总建筑面积 331131 平方米，是 2022 年北京冬奥会及冬残奥会的非竞赛类场所，赛时为运动员及随队官员提供住宿、餐饮、医疗、健身等服务，赛后改造为人才公租房，面向符合首都战略定位的人才配租。工程于 2018 年 9 月 27 日开工，2021 年 5 月 30 日竣工。工程获中国钢结构金奖、“龙图杯”一等奖、北京市结构长城杯金奖、北京市建筑长城杯金奖，被评为全国建设工程标准化工地、北京市建筑业新技术应用示范工程等。



二、项目特点及亮点

一是设计有内涵。设计理念来自北京四合院的院落形式，中心花园设计灵感来自清代图卷《冰嬉图》，体现出北京千年古都既古老又现代的独特魅力。**二是施工有创新。**首次在居住建筑中大规模采用钢框架—装配式防屈曲钢板剪力墙结构，通过大开间的平面布局使室内空间灵活可拓展，满足了赛时与赛后建筑功能转换的需求。应用大量先进技术，最大限度减少碳排放，执行绿建三星、WELL 金级认证标准，创建被动式超低能耗建筑试点，开创了绿色居住建筑的新标杆。**三是家居智能化。**智能人居系统实现智能灯光遮阳控制、温湿度空气质量智能调节，打造舒适人居环境的同时，达到绿色节能的目的，引领高端住宅未来发展方向。

（资料来源：北京城建集团）

河北雄安新区绿博园主场馆

一、项目基本情况

雄安绿博园主场馆位于雄安新区城市郊野公园东部展园区内，建筑面积 5.33 万平方米，采用全现浇钢筋混凝土框架结构，屋面通过以全覆土的建筑形式，来着重关注建筑与周围景观的呼应关系。雄安主场馆包含了商业展览区和酒店住宿区以及配套的地下车库，为游客提供综合配套服务，展会后雄安主场馆展厅可改造为商业，整个建筑成为商业酒店综合体。



二、项目特点亮点

一是设计新颖。雄安主场馆以“大地雄心”为建筑形式，从整个园区的山形地势出发，以覆土建筑的形式，将 5 万平方米的建筑体量隐藏于起伏的坡地中。通过下沉庭院、屋顶天窗等方式，为建筑提供充足的采光。采用屋面种植，有很好的保温、隔热和节能效果，有利于净化城市空气、减少热岛效应。**二是精准施工。**雄安主场馆主要为框架结构形式，整个建筑物为异形曲面结构，对于模板安装及拼接有着较高的施工要求，通过对 BIM 模型分析，将外墙及屋面板分解成为若干个等间距的模块，解决精准施工问题，保证建筑物外部形状满足设计要求。**三是优化工艺。**雄安主场馆为坡屋面覆土结构，通过优化屋面混凝土施工工艺，减少混凝土浇筑时因坡度和振捣时混凝土向下流淌、堆积。在屋面混凝土浇筑过程中预埋了土工格栅固定装置，使种植土能够均布于土工格栅中间的格孔中，减少坡屋面种植土的水土流失概率。

（资料来源：北京城建集团）

北京市东城区宁王府修缮工程

一、项目基本情况

宁郡王府项目位于东城区东单北极阁三条 71 号，始建于清雍正年间，已有 300 年历史的清代皇家建筑，2001 年被评为北京市文物保护单位。该项目占地面积 3810 平方米，文物总面积约 2646 平方米，拆除临建约 1390 平方米。2017 年开始施工，2019 年完成所有殿座修缮及庭院工程，历时三年的修缮，重现了乾隆时期的历史风貌。2020 年度被评为北京市建筑装饰优质工程，2021 年度被评为国家级建筑装饰优质工程。



二、项目特点亮点

一是建筑规制高，代表性强。宁郡王府建于雍正八年(1730 年)，自建府以来，未经大的修缮和更改，保存了乾隆以前的建筑风貌，是北京现存建筑年代早、建筑规制较高的一座王府。**二是特殊工艺多，文物价值高。**宁郡王府所有殿座的屋面苫背均采用纯白灰轧制，苫背共分三层，此做法在文物修缮中极为少见。王府的府门、正殿及寝门室内外彩画均为金龙和玺彩画，是明清彩画中属于最高规制的彩画，彩画具有很高的文物价值，这种超越规制的做法在明清文物古建筑中是非常罕见的。**三是采用传统施工技术，完成修旧如旧。**在修缮前期的勘察中，室内上架斗拱、梁架都保存有距今约 300 年历史的原建筑彩画，为恢复原彩画，在最小限度损坏原彩画的基础上清除涂料，用小刀、镊子、细针及棉团等最简单的工具，先用潮而不湿的棉团将涂料阴软，再用工具将涂料慢慢剥离，终于将涂料从彩画上剥离干净，最终让近 300 年的老彩画重新展示在世人面前。

(资料来源：北京房地集团)

北京延庆区世园会交通市政配套工程定向安置房项目

一、项目基本情况

世园会交通市政配套工程定向安置房项目位于北京市延庆区延庆镇01街区，占地89886.331平方米，总建筑面积约为136932.68平方米；工程共计4个地块，共21栋，建成后将为925户居民提供住房保障，项目还设有相应配套生活设施工程。项目于2020年7月开工，计划2022年底交付使用。项目被评为北京市扬尘治理“绿牌”工地、北京市绿色安全样板工地，获北京市结构长城杯奖项。



二、项目特点及亮点

一是实现安全管理的过程可预警。设有安全体验区和VR体验馆，身临其境地体会违章作业带来的危害，提高安全意识；现场塔机装有可视化系统，实现“定人定机”量化考核，有效保证构件吊装的施工安全；专项施工方案实施前，进行方案交底，向作业人员进行安全交底；在施工现场显著位置公告安全操作规程；施工现场通过BIM技术，展现安全隐患，制定处理方案，实现安全问题及技术问题的可视化；现场使用施工安全管理系统APP。**二是实现智慧工地的实践探索。**施工现场围挡装有智慧化喷淋系统，平台接到扬尘污染预警后会自动开启喷淋设备，有效控制施工现场的扬尘污染；现场设置雨水回收系统，对水资源进行二次利用，有效节约水资源；项目施工大门处装有车辆未清洗监测系统，智能分析、自动报警，实时统计项目离场车辆清洗情况，确保车辆出场“不带泥”。

（资料来源：中国新兴建设开发有限责任公司）