



未來 20 年 北京城怎麼建

建設以首都為核心的世界級城市群

作為邁向中華民族偉大復興的大國首都，如何謀劃好長遠發展目標？作為見證歷史滄桑變遷的千年古都，如何在保護中得到更好地發展？面對治理“大城市病”的艱巨任務，如何讓市民擁有更多的獲得感？在京津冀協同發展的大戰略大格局中，又將如何承擔好歷史責任？

這些問題，在新版北京城市總體規劃中有了答案。近日，《北京城市總體規劃（2016年—2035年）》（以下簡稱總規）獲得中共中央、國務院批復。新版總規分8個章節，緊扣城市的戰略定位、空間布局、要素配置、歷史保護、城鄉統籌、區域協同等核心內容。9月29日，北京市政府召開新聞發布會，北京市規劃國土委等相關部門負責人詳細介紹了總規。

“四個中心”深入人心

建設壹個什麼樣的首都？

總規第壹章就開宗明義，“北京的壹切工作必須堅持全國政治中心、文化中心、國際交往中心、科技創新中心的城市戰略定位，有所為、有所不為。”

北京與其他城市最大的不同就在“首都”二字。北京相關負責人介紹，北京的發展建設要處理好“都”與“城”的關係，圍繞實現“都”的功能來謀劃“城”的發展，以“城”的更高

水平發展服務保障“都”的功能。

政治中心建設，就是堅持把政治中心安全保障放在突出位置，保障國家政務活動安全、高效、有序地運行。

文化中心建設，要以培育和弘揚社會主義核心價值觀為引領，以歷史文化名城保護為根基，以大運河文化帶、長城文化帶、西山永定河文化帶為抓手，推動公共文化服務體系示範區和文化創新產業引領區建設，建設成為彰顯文化自信與多元包容魅力的世界文化名城。

國際交往中心建設，要服務國家開放大局，加強國際交往重要設施和能力建設，健全重大國事活動服務保障長效機制。

科技創新中心建設，要充分發揮豐富的科技資源優勢，不斷提高自主創新能力，形成“三城壹區”為重點，輻射帶動多元優化發展的科技創新中心空間格局，構築北京發展新高地。

對北京人民來說，“四個中心”的定位已深入人心。相關負責人表示，北京的城市發展目標，就是“立足北京實際，突出中國特色，按照國際壹流標準，堅持以人民為中心，建設國際壹流的和諧宜居之都。”總規緊扣“兩個壹百年”奮鬥目標，立足當前，著眼長遠，明確了2020年、2035年、2050年三個階段性目標。

建設世界級城市群

怎樣建設首都？

據介紹，總規提出了“壹核壹主壹副、兩軸多點壹區”的城市空間結構，明確了核心區功能重組、中心城區疏解提升、北京城市副中心和河北雄安新區形成北京新的兩翼、平原地區疏解承接、新城多點支撐、山區生態涵養的規劃任務。

“壹核”指首都功能核心區，是全國政治中心、文化中心和國際交往中心的核心承載區，歷史文化名城保護的重點地區，也是展示國家首都形象的重要窗口。

“壹主”指中心城區（城六區），是“四個中心”的集中承載地區，也是疏解非首都功能的主要地區。堅持疏解整治促提升，騰退空間優先用於優化首都功能，開展城市修補和生態修復，注重“留白增綠”，改善人居環境。

“壹副”指北京城市副中心，是北京新兩翼中的壹翼。要以最先進的理念、最高的標準、最好的質量推動北京城市副中心建設，示範帶動中心城區非首都功能和人口疏解。

“兩軸”指中軸線及其延長線、長安街及其延長線，要以兩軸為統領，完善城市空間和功能組織的秩序，展現大國首都的文化自信。

“多點”是位於平原地區的順義、大興、亦莊、昌平、房山5個新城，是



聯合國報告指出，北京人類發展指數居中國城市第二位。

承接中心城區適宜功能、服務保障首都功能的重點地區。

“壹區”是生態涵養區，包括門頭溝、平谷、懷柔、密雲、延慶5個區，以及昌平和房山的山區，是首都重要的生態屏障、水源保護地和“大氧吧”，要將保障首都的生態安全作為主要任務。

北京市城市規劃設計研究院院長施衛良表示，新版總規跳出北京看北京，放眼京津冀廣闊空間來規劃北京的未來，主動對接支持河北雄安新區規劃建設，在交通、科技園區及公共服務諸方面全方位合作，努力形成北京城市副中心與河北雄安新區“比翼齊飛”的新格局，打造以首都為核心的世界級城市群。

劃定三條紅線讓城市更宜居

“大城市病”是制約首都可持續發展的突出問題，北京必須轉變發展思路，切實減重、

減負、減量。新版總規以資源環境為硬約束，確定了人口總量上限、生態控制線、城市開發邊界“三條紅線”。

北京歷史文化名城保護委員會專家組成員柯煥章表示，提出減量發展是總規的壹個新亮點，也是新的突破。總規要求到2020年，北京市常住人口規模控制在2300萬人以內；生態控制區面積占市域面積的比例要達到73%；城鄉建設用地規模將由2015年的2921平方公里減到2860平方公里，騰退後的用地用來建設綠色生態空間。

據介紹，新版總規第壹次提出聚焦科學配置資源要素，優化調整生產、生活、生態空間結構，以金融、科技、文化創意等服務業和集成電路、新能源等高科技產業和新興產業來支撐，促進更有創新活力的經濟發展，生活空間宜居適度，生態空間山清水秀，讓森林進入城市，讓市民更加方便親近自然。（記者 張景華 王佳）

“9.30” 調控 1 年：逾百城收緊樓市 熱點城市房價停漲

去年9月30日北京發布樓市新政，開啟全國新壹輪樓市調控浪潮。過去壹年，全國上百城市發布收緊政策，調控次數累計超200次；經過不斷演化，樓市調控方向在今年3月17日出現轉折點，由傳統“結果管理式”的調控手段，轉向基於長效機制的多維調控。至8月份，15個熱點城市房價環比出現停漲現象。

上百城市收緊樓市調控超 200 次

去年9月30日晚間，北京加碼樓市限貸措施，分別將購買首套和二套普通住宅的首付款比例提至35%、50%。隨後在2016年

的“十壹”長假，多地圍繞提高首付比例、增加貸款利率的“限貸”調控政策接踵而至，兩個月時間裏迅速席卷深圳、杭州等20多個熱點城市。

至2016年12月，中央經濟工作會議首次提出“房子是用來住的，不是用來炒的”，此舉被分析人士看作要減弱住房金融屬性，明確了嚴格打擊投資投機行為的調控方向。

今年3月17日，北京再度祭出具有轉折點意義的調控政策，加碼限貸政策和升級二套房認定標準為最嚴的“認房又認貸”。同時，北京改變單打獨鬥的調控策略，隨後創造了10天9次出拳的調控紀錄。

來自中原地產研究中

心的數據統計，截至目前，自去年“9·30”開始，北京已發布約30次調控政策。在風向標壹線城市的效應下，過去壹年全國已有超過100個城市（縣級以上）發布了各種相關房地產調控措施200余次。

從“下猛藥”到“重長效”

記者梳理發現，壹年來，樓市的調控邏輯也在發生變化。傳統“結果管理式”調控基礎上，出現了以長效機制為根本的“加法”調控，在業界看來，這壹變化的轉折點正是北京的“3·17”調控。

安居客房產研究院首席分析師張波認為，“9·30”

調控伊始並未能瞬間止住樓市瘋狂，仍有大量的購房者恐慌性入市。而後全國各地陸續從限購、限貸、限價、限售、限商等多層面下猛藥，直至今年4月前後，各地完成階段性調控，樓市才慢慢趨穩。

“‘9·30’後的半年內，調控策略和之前差不多，無非是壹個城市出了政策，短期內影響市場走向；而‘3·17’後，每次出拳只針對壹個方面，但卻是連續出拳、多路封堵，政策效果更具持續性。”中原地產首席分析師張大偉在接受中新網記者採訪時指出。

在長效機制的“藥箱”裏，最被看好的是購租並舉的長效藥。7月17日，廣州針對承租子女就近入學提出“租購同權”；隨後，九部門聯合下發《關於在人口淨流入的大中城市加

快發展住房租賃市場的通知》，12個試點城市陸續發布相關試點方案。

業內普遍認為，購租並舉就是為了改變當前樓市“重售輕租”的局面，讓承租人租得安心。房地產研究人士歐陽捷稱，就是讓外來人口更為靈活的流動，想留下的可以穩定租房，想離開的無“後顧之憂”。“大城市的住房資源被高效利用，避免住房資源閑置、浪費，實現租賃住宅‘輪動式利用效應’。”

未來樓市怎麼走

“短期內，樓市調控不會放松。”張波認為，差別化的調控政策將繼續推行，壹二線城市的防過熱舉措要避免對三四線城市產生不利影響。