

建筑业 房地产业

综述

【概况】 2022年，通州区住房和城乡建设委员会（简称区住建委）坚持稳字当头、稳中求进，扎实做好交楼、保民生、保稳定各项工作，持续落实房地产市场平稳健康发展长效机制，多措并举促进房地产市场销售，推进副中心职住平衡建设，持续整治规范房地产市场秩序，防范化解处置房地产开发企业经营风险，确保房地产市场平稳发展。

（李昱莹 罗慧敏）

【建筑业数字化】 2022年，区住建委坚持产业导向和前瞻布局，高位对标建筑业“十四五”发展规划，牵头制定副中心建筑业数字化转型升级试点工作方案。依托市区联动协调机制，率先推进首个数字建造试点怡禾生物园项目建设，充分开展全过程数字化创新探索，开展建筑师负责制下的数字化EPC招标，不断探索建筑生产方式重构路径，着力实现新业态新模式下的生产力提升。11月，通州区作为北京市推荐试点顺利登榜全国首批智能建造试点城市名单。

【绿色建筑】 2022年，区住建委开展规划研究，牵头7家课题研究单位，形成副中心绿色建筑高质量发展专项规划阶段性研究成果，涵盖绿色建筑全过程管控机制、政策保障与创新等10个子课题，引导副中心绿色建筑发展方向。推动项目落地，大力发展绿色建筑，形成国风尚城等4个超低能耗、近零碳建筑示范项目，为副中心发展超低能耗和低碳建筑提供参考和示范。

推广绿色建造，装配式建筑面积占新建建筑面积的47.52%，在全市处于领先水平；施工现场环境监测技术等绿色施工方式在重大工程中得到推广，绿色建材占比不断提升。

【房地产市场】 2022年，通州区房地产开发投资298.8亿元，同比降低14.5%，房地产领域完成建安投资114.2亿元，完成年度目标的73%；房地产业整体税收59.2亿元。供应3宗商品住宅用地8.25公顷，完成年度供应计划的43.4%。租赁住宅供地35.24公顷，完成年度租赁住宅供地计划。住房市场交易规模有所下降，价格平稳，其他业态交易规模增长明显，住房租赁市场量缩价涨。新建商品房网签成交面积105万平方米，同比下降19%，全市排名第四。新建商品住房网签面积68万平方米，同比下降29%，在全市排名第五，成交均价为4.8万元/平方米（排除共有产权住房），价格平稳；商务型公寓网签成交3.12万平方米，同比增长77%；商业网签面积5.25万平方米，同比增长10%；办公（不含产业园）网签面积7.02万平方米，同比增长30%。存量住房网签10881套，同比降低14%，成交均价4.1万元/平方米，价格平稳。租赁备案41975套，同比降低3.5%，租赁住房租金价格（链家）54.1元/平方米·月，租金有所上涨。完成保障性住房建设筹集、竣工任务和棚改任务，筹集28440套保障性租赁住房，任务完成率为105%，分别为副中心职工周转房一期15881套、台湖镇和马驹桥镇集租房8787套、西集镇临时应急隔离房3772套。筹集永乐花园公租房项目1214套，任务完成率为120%。

竣工6044套各类政策性住房，任务完成率为101%，包括中建幸福里共有产权住房626套、恒泰家园共有产权住房1072套、车联网公租房526套、文旅区10片区安置房3820套。完成棚户区改造征拆签约100户和2个场清地净项目。

（李昱莹 罗慧敏 王颖）

建筑业

【概况】 2022年，通州区建筑企业首次申请资质获批29家，增项资质获批8家、升级资质获批6家、迁出企业12家、资质证书变更286家（其中迁入企业31家）。截至12月31日，通州区资质有效期内建筑企业共计1784家（其中劳务备案企业928家）。

【下放部分建筑业企业资质审批权限】 根据市住建委《关于下放部分建筑业企业资质审批权限的通知》文件精神，自3月1日起，电子与智能化工程专业承包二级、消防设施工程专业承包二级、防水防腐保温工程专业承包二级、建筑装修装饰工程专业承包二级、建筑幕墙工程专业承包二级、特种工程专业承包资质的许可权限（包括企业发生重组、合并、分立、跨省变更等事项后资质核定）下放至区级住建部门许可。

（宋友香）

【优化住建行业管理模式】 2022年，区住建委探索引入住宅工程质量“双保险”机制，延展工程质量维修维护覆盖范畴，健全质量监管体系；依托“常规+专项、巡查+抽检”等方式，

房地产开发

持续加大重点工程监管力度。依托科技赋能，在全区加快推广建筑工地数字化监管模式；坚持施工安全风险分级管控、隐患排查治理“双重预防”。研究搭建渣土车监管系统，制定施工现场环境保护工作方案，精准绿色施工管控。紧盯商品房销售面积、建筑业北京市完成产值两大关键指标，服务好两大支柱产业。依托“服务包”制度，搭建行业平台，联动协调、精准调度、助企纾困，充分挖掘住建领域企业潜力。着眼收费标准不清晰、成本不透明等难题，编制出台物业服务可视化标准指导手册，明确不同物业服务等级价格标准，引导物业服务企业、业主之间建立“质价相符”消费理念。着眼物业服务业务水平良莠不齐、群众认可度不高等问题，编制典型案例手册，深入挖掘各街镇在破解物业管理重难点问题中出现的典型案例，以案释策，以例讲理，为全区物业管理提供参考。着眼全区无物业小区失管局面，研究打造集物业管理、公共服务、数据评估于一体的数字化虚拟物业服务平台，激发市场活力，弥补失管短板，盘活老旧小区物业管理僵局，加快实现物业管理高质量转型发展。

（李昱莹）

【施工现场扬尘治理】 2022年，区住建委开展扬尘治理执法检查5683项次（其中夜间执法检查407项次），出动检查人员15859人次，发现并整改扬尘治理不到位现象2724项。针对存在严重问题的项目，移交城管处罚133项次；会同属地、执法等部门联合执法检查237项次；非道路移动机械检查出动人员4454人次，检查工地1930项次，检查机械1204台。

【施工现场安全生产治理】 2022年，区住建委召开全区施工现场安全生产大会4次，制定专项工作方案15件，开展安全生产执法检查4938项次，出动检查人员13288人次，发现并整改完成安全类隐患问题1023项，视情节行政处罚542起，其中责令整改222起，简易程序处罚299起，一般行政处罚11起，共处罚金额100.9万元，针对企业及个人扣分共计151分。危

大工程安全专项检查共计完成现场检查106项，起重机械专项检查完成265台。引导施工企业通过“安责险”降低事故损失，区住建委在监工程本着“应上尽上”的原则，除部分不满足上险标准工程以外，上险率达到百分之百，施工现场上安责险项目共计100项次，参保人数共计30335人。推动“双控平台”（北京市房屋建筑和市政基础设施工程安全风险分级管控及隐患排查治理双重预控管理平台）应用，实现符合录入条件的工程全录入；推动北京市安全生产监管信息平台应用，配合区安委会构建双重预防机制（安全风险分级管控和隐患排查治理），将重大风险源管控作为日常监督重点。通过政府购买服务聘请第三方协助开展起重机械及危大工程分部分项检测，强化重点风险管控。年内区住房城乡建设委风险评估工作中上系统291家施工项目，共辨识评估2062个风险源，其中较大风险源62个、一般风险源1550个、低风险源450个。

【施工现场应急处置】 2022年，区住建委制定建筑工程施工现场防汛工作要点、防汛培训计划表、防汛宣传计划和防汛演练计划表；全面排查施工现场防汛隐患，加强应急救援队物资储备工作，建立健全应急物资保障体系，组织项目施工现场抢险队114支，出动抢险队员2599人。组织应急演练活动，提升施工现场人员应急能力，开展“5·12”全国防灾减灾日消防应急演练。全年开展防汛演练200余次，参与人员约6000人次。

（傅刚）

【绿色建筑高质量发展】 2022年，副中心绿色建筑面积达1005万平方米，155平方千米范围内有67个项目获得绿色建筑标识，其中58个项目取得设计标识，建筑面积约861万平方米，9个项目取得运行标识，建筑面积约145万平方米，获得运行标识项目均为三星级。年内，启动《北京城市副中心绿色建筑高质量发展专项规划研究》项目，研究成果将进一步加速副中心绿色建筑高质量规模化发展。

（赵程鹏）

【概况】 截至2022年12月底，通州区商品房在途项目共计140个（地块数量），开复工面积1572.8万平方米，同比降低1.1%。其中，新开工面积179.4万平方米，同比降低5.7%；复工面积1393.4万平方米，同比基本持平。竣工面积415.2万平方米，同比增加1.2倍。通州区商品房开复工面积连续10年保持在千万平方米以上。

【形成《通州区房地产市场监测分析报告》】 2022年，区住建委根据《通州区建立和完善房地产市场平稳健康发展长效机制的工作方案》，持续开展2022年通州区房地产市场指标监测工作。在每日、每周、每月监测商品房成交量、成交价格的基础上，通过座谈访谈、案例调研、数据收集等方法，探索通州区房地产发展趋势，分析整理数据指标，总结通州区各项指标季度完成情况，形成《通州区房地产市场监测分析报告》。

【印发《通州区预售商品住宅项目风险防范处置方案》】 2022年，区住建委为防范化解处置房地产开发企业经营风险，持续落实《通州区防范化解处置房地产开发企业经营风险工作方案》，以区专班名义印发《通州区预售商品住宅项目风险防范处置方案》，同时调整专班组织架构，完善联络机制。对取得预售证的在建商品住房项目进行逐个风险排查，掌握全区预售项目可回收资金和监管资金是否可覆盖债务及后续工程款、企业上级集团债务等情况，并建立工作台账和问题清单。根据项目风险等级，实行清单管理。建立分级管控、动态预警、化解处置机制。

【新建商品房市场】 截至年底，通州区新建商品住宅共成交6265套，同比下降5.2%，均价4.5万元/平方米，基本与上年持平；商务型公寓共成交253套，同比增加41.3%，均价4.5万元/平方米，同比上涨2.3%；写字楼共成交407套，同比增加64.1%，主



要增长点为通州富力中心项目集中签约，均价 4.4 万元 / 平方米，同比上涨 2.3%；商业成交 171 套，同比下降 45.2%，均价 2.9 万元 / 平方米，同比下降 6.5%。

【新建商品住房供应】 2022 年，通州区商品住房供应面积 23.8 万平方米，同比减少 72%（北京市同比减少 14.2%），供应规模为近年最低值。

【新建商品住房价格】 2022 年，通州区新建商品住房成交价格平稳。网签均价为 4.5 万元 / 平方米，排除共有产权住房后，新建商品住房网签均价为 4.8 万元 / 平方米，同比上涨 1%。

【新建商品住房网签】 2022 年，通州区商品住房网签成交 68 万平方米，占北京市商品住房网签成交面积的 10%，全市排名第五，网签规模同比降低 29%（北京市同比降低 24%）。

（罗慧敏）

【房屋实测绘成果审核】 2022 年，区住建委完成房屋实测绘成果审核 162 件，其中初审项目 140 件，实预测对应项目 17 件，变更项目 5 件，楼栋个数为 1059 栋，总面积 964 万平方米。

【群租房整治】 2022 年，区住建委严格贯彻落实市、区两级“疏整促”专项行动部署，统筹协调各街道乡镇及公安、市场监管等部门开展违法群租房专项整治，按照“发现一处、整治一处”原则，整治上账违法群租房 300 户，实现全区群租房“动态清零”。

【房地产经纪和住房租赁企业备案】 2022 年，通州区初始备案企业 108 家，其中中介机构 89 家，分支机构 19 家；变更（重新）备案的企业共计 109 家，其中中介机构 16 家，分支机构 92 家，住房租赁企业 1 家；注销备案共办理 65 家，其中中介机构 38 家，分支机构 10 家，住房租赁企业 17 家。

【房地产市场综合执法】 2022 年，区住建委有序推进商品房销售、存量房交易、房屋租赁中介领域执法工作。全年涉及房地产执法 2293 家次。其中，中介机构 1520 家次，住房租赁企业 648 家次，开发企业 125 家次。全年立案处罚 13 起，罚款金额共计 30 万元。其中，中介机构 11 起，罚款金额 27 万元，住房租赁企业 2 起，罚款金额 3 万元。

【房地产中介类信访和接诉即办】 2022 年，区住建委受理房地产经纪、住房租赁类投诉 2072 件，其中“12345”工单 1974 件，信访案件 14 件，其他 84 件（市级平台 66 件、人民网 18 件）。

【牵头短租住房规范经营管理】 2022 年，区住建委会同区公安分局牵头规范通州区短租住房经营管理工作。加快推进短租住房试点项目，上线全市首个短租住房合规经营申报系统，截至 2022 年 12 月 31 日，试点项目共上线客房 134 间，由 29 家单位运营，满足游客对周边短租住房需求。

【牵头经营性自建房安全责任保险试点工作】 2022 年，通州区住房城乡建设委牵头制定《通州区试点经营性自建房安全责任保险工作实施方案》，在通州区创新试点经营性自建房安全责任保险工作机制，指导乡镇结合区域实际选取 10 个试点村庄，锁定紧邻北大人民医院的潮县镇翟各庄村试点先行，推动翟各庄村以 81 户村民签约、94% 投保率的效率率先完成试点落地。

（郑晴）