编辑 卓洋 美编 张彬 责校 唐斌 电话:64101949 bbtzbs@163.com

北京“十五五”住房规划:改造1000个老旧小区

11月6日,北京市住房和城乡建设委员会发布《北京市“十五五”时期住房发展规划》(以下简称《规划》)。《规划》明确北京住房发展将转向总量合理、存量优先、结构优化、品质迭代、治理提升的高质量发展路径。《规划》设置13项主要指标、部署24项重点任务,统筹购房、租房与老旧社区改善,不断满足市民从“住有所居”迈向“住有宜居”的多元期待。按照《规划》要求,北京将优化居住用地布局,优先在轨道站点、就业密集区域供地,支持刚性、改善性住房需求,精准保障新市民、青年人、多子女家庭。城市更新层面,“十五五”期间新开工改造城镇老旧小区不少于1000个,加装电梯不少于3500部,基本完成57个城中村改造,同步推进核心区平房修缮、街区整治、管网升级等工作,统筹居住功能与公共服务配套同步提质,促进房地产市场平稳健康发展,更好满足群众多样化住房需求。



>>住房民生保障

公共租赁住房备案家庭保障率	>85%	约束性
新增保障性租赁住房中公寓型和宿舍型(间数)占比	>60%	约束性
新增保障性租赁住房中宿舍型(一张床)(床数)占比	>30%	预期性
存量资源盘活占新增保障性租赁住房比例	>60%	预期性

>>居住品质环境

城镇人均住房建筑面积(平方米)	35左右	预期性
完整社区建设覆盖率(%)	〔>60〕	预期性
城镇住房基础信息数字化率(%)	>95	预期性

>>住区更新改造

新开工改造城镇老旧小区数量(个)	〔≥1000〕	预期性
老旧楼房加装电梯(部)	〔≥3500〕	预期性
D级危险住房解危治理	动态清零	预期性
城镇危旧房改造(万平方米)	〔100〕	预期性
城中村改造数量(个)	〔57〕	预期性
住宅老旧电梯更新(万部)	〔≥2〕	预期性

约束性指标 “硬任务”兜牢民生底线 / 预期性指标 政策引导推动发展实现

注:〔 〕内为5年累计数

“十五五”时期 基本完成57个城中村改造

《规划》明确,重点对建成20年以上的城镇住宅小区开展专项体检,继续推进2000年底前建成、居民改造意愿强烈的老旧小区改造,稳步推进2001年至2005年建成的市属老旧小区改造,更大力度推进央军产老旧小区改造,取得积极新进展。

“十五五”时期新开工改造城镇老旧小区数量不少于1000个,加装电梯不少于3500部,用好各种优惠政策支持2万部以上住宅老旧电梯实施更新。加强改造质量全过程把控,健全改造后长效机制。

稳步推进城中村改造,有序推进棚户区改造收尾。坚持依法依规、尊重民意、稳步实施,充分考虑流动人口租赁居住需求,因地制宜采取拆除新建、整治提升、拆整结合等方式推进城中村改造,“十五五”时期基本完成57个城中村改造。

在城市更新方面,《规划》明确,统筹推进核心区平房院落保护性修缮和恢复性修建、危旧房改造、老旧小区综合整治、老旧街区改造、历史文化街区修复和修缮等居住领域更新。

结合老旧火车站、轨道及周边街区统筹改造促进站城融合、职住平衡,结合打造产业社区和商务社区、商业街区改造提升、商业设施升级改造和消费基础设施升级改造,完善社区便民商业,结合地下综合管廊改造和城市老旧地下管网改造,同步推进老旧小区市政管线更新。

建立住房项目与城市更新项目统筹协调机制,合理确定实施时序,推动居住功能与就业、商业、公共服务功能同步提升。

租购并举持续健全 北京住房向宜居升级

《规划》提出到2030年,首都住房发展从“住有所居”向“住有宜居”迈进,城镇住房总量保持稳定,供给结构与人口家庭变化更加适配,安全稳健、协同高效、长期韧性的保障和市场相结合的住房供应体系更加完善,房地产市场运行持续平稳,租购并举住房制度持续健全,“人房地钱”要素协同联动,住房空间布局持续优化,职住商服功能更加融合,居住领域城市更新有力推进,更多家庭住上安全舒适绿色智慧的“好房子”。

到2035年,房地产市场保持长期平稳健康运行,各类群众基本住房需求得到更好保障,安全舒适绿色智慧的“好房子”供给持续扩大,“好房子、好小区、好社区、好城区”四好建设推动实现更高水平的住有宜居,住房发展与人口、产业、土地、交通、生态等要素协同更加紧密。

《规划》明确将促进房地产市场平稳健康发展,更好满足群众多样化住房需求。“十五五”时期,北京市将优化居住用地供应空间布局,增强土地供应的精准性和适应性,优先在轨道站点周边、配套成熟地区和就业密集区域供地,加大用地周边市政配套建设支持,引导住房供给与就业、交通、公共服务等城市功能更好匹配,促进产城融合、职住平衡。

此外,加快构建房地产发展新模式,健全房地产基础性制度,持续优化居住用地和商品住房供应结构与节奏。统筹“人房地钱”要素联动和“职住商服”功能融合,合理确定居住用地供应规模、结构和时序。鼓励支持刚性和改善性住房消费,从群众合理购房需求出发,更好满足多样化住房消费需求。精准支持新市民、青年人、多子女家庭等群体购房需求。

上海易居房地产研究院副院长严跃进表示,从“住有所居”向“住有宜居”转变,符合房地产从“有没有”到“好不好”的转变趋势。“住有宜居”进一步体现了对居住品质的要求,也是“好房子”理念在“十五五”住房发展规划中的体现,反映了在当前住房城市发展等一系列新要求下,对城市居住方面提出的更高要求。

北京商报记者 李晗

西街观察 Xijie observation

增持回购潮起,A股价值自证

董亮

近期,A股增持、回购热潮再度升温,一批上市公司抛出回购方案,实控人、高管拿出自有资金增持自家股票。一笔笔真金白银逆势出手,不只是简单的短期护盘,而是重要股东、产业资本用实际行动为估值背书,也是A股的一种价值自证。

从几千万元到几十亿元乃至百亿元,本轮的增持、回购金额规模明显更大,一些龙头企业推出的大额回购方案更是引人关注。而且,部分公司回购落地节奏较快,对市场信心形成一定提振。

从企业类型来看,国企、民企双向发力,覆盖半导体、新能源、高端制造、生物医药等诸多硬科技核心赛道。无论是绩优股还是成长股,都积极参与到本轮增持、回购潮中来,可以看成是产业资本在股价低估区间投下的信任票。

过去不少回购偏向股权激励,而本轮注销式回购占比明显提升。注销式回购直接缩减总股本,增厚每股收益,实实在在地提升股东权益。相比传统分红更灵活、性价比更高,能够更好地回馈投资者,自证企业内在价值。

近期证监会表态,拟对护盘式回购作一系列调整优化。抓紧修订《上市公司股份回购规则》,增强护盘式回购的约束力。规则正式修订前,证监会将加大和有关方面协调配合,支持、鼓励和督促具备条件的上市公司,特别是重要指数成份股公司、龙头科技股公司按照上述要求结合自身实际积极实施股份回购,持续做好市值管理。

而这不是临时政策,而是资本市场制度建设的重要一环,推动上市公司从单纯做大营收,转向更加重视投资者回报,也更注重市值管理。

资本市场最真实的信号,从来不是市场舆论的涨跌预判,而是资金的选择。上市公司回购也好,重要股东增持也罢,相比于口头喊话,都是资金实打实地进场,信号意义明显更强。

相较于普通投资者,上市公司管理层、实控人最了解企业的核心资产价值和未来成长空间。当市场出现阶段性波动,部分优质标的估值被低估时,密集的增持与回购行为,是他们对A股当下估值认可最直观的表达,也是市场价值与股价偏差的一种自我修正。

过去市场震荡时,增持、回购更多被当作稳定盘面的应急工具,但本轮热潮却有着不同的逻辑。

如今的密集出手,不只是被动应对下跌,而是产业资本主动择机布局低估值优质资产。在宏观经济稳步复苏、企业盈利持续修复的背景下,优质上市公司往往现金流充裕、经营基本面稳健,这也是企业和重要股东敢于出手的底气和基础。

当企业价值因非理性波动而遭遇“错杀”,增持、回购适时出手,既有利于促进企业价值回归,还能够缓解市场恐慌情绪,增强投资者持股信心,一举多得。

市场涨跌总有情绪干扰,但真实价值从不会被长期低估,本轮增持、回购潮就是A股最实在的价值自证。不靠喊口号,靠的是真金白银,随着优质资产价值逐步回归,A股的底气和韧性也将越来越足。

央行购金量连月上调 外储规模稳中有升

北京商报讯(记者 董晗萱)11月7日,官方储备资产数据如期出炉。10月末黄金储备报7830万盎司,环比增加83万盎司。

这是人民银行连续24个月增持黄金,同时是连续8个月上调购金量。

谈及背后原因,东方金诚首席宏观分析师王青认为,与9月美联储重启加息、10月国际金价大幅下降,加之当前市场对美、欧、日等发达经济体财政可持续性的担忧加剧等有关。

北京商报记者梳理发现,10月,国际金价遭遇了近年来少见的深度月度回调,伦敦金现全月累计下跌约6.8%,月末收于3875美元/盎司附近,盘中一度触及3869.96美元的逾一年低位。进入11月,国际金价又迎来新一轮快速拉升,站上4140美元关口。

“人民银行连续24个月增持黄金,根本原因是本届美国政府上台后,全球政治、经济形势出现新变化。这意味着尽管当前黄金价格仍然偏高,但从优化国际储备结构的角度出发,增持黄金的必要性上升。”王青说道。

持续购金亦是新兴市场与主要央行当前的共同战略取向。世界黄金协会11月3日发布的2026年三季度《全球黄金需求趋势》报告显示,全球央行及官方机构当季净增持黄金321吨,同比增长42%,创2024年四季度以来的单季最高纪录。

数据显示,截至10月末,在我国主要由外汇储备和黄金储备构成的官方国际储备中,黄金储备的占比约为7.9%——主要受国际金价下跌影响,占比较上月下行0.5个百分点。而根据欧洲央行数据,截至2025年底,黄金在全球各国央行全部储备资产中的占比达到27%,高于上年末的20%。这意味着当前我国黄金储备占比明显偏低,后期仍有较大增持空间。

在王青看来,黄金是全球广泛接受的最终支付手段,人民银行增持黄金能够增强主权货币信用,为稳慎推进人民币国际化创造有利条件。综合各方面因素判断,接下来增持黄金还是大方向。



国家外汇管理局同时公布,截至2026年10月末,我国外汇储备规模为34052亿美元,较9月末上升49亿美元,升幅为0.14%,连续7个月位于3.4万亿美元上方。

王青表示,10月末外储规模小幅上行,主要是全球主要金融资产价格总体上涨,推高我国外储估值,并抵消了美元指数小幅走高带来的影响。

拉长时间来看,王青指出,近年我国外储规模出现一个波动上行过程,从2023年10月末的3.1万亿美元升至3.4万亿美元,主要受同期全球主要金融资产价格上涨推动,美元指数下行(2023年10月末为106.7,2026年10月末为102)也有一定影响。同期,央行外汇占款规模从21.9万亿元小幅降至21.7万亿元,意味着央行外汇市场买卖对外储规模上升的影响不大。2024年以来国内宏观经济保持稳中有进态势,特别是出口持续较快增长,这段时间外储规模稳中有升。

展望后续,我国经济运行总体平稳,高质量发展取得新成效,为外汇储备规模保持基本稳定提供了支撑。民生银行首席经济学家温彬表示,金融街论坛期间,监管部门密集释放政策信号:证监会提出提升QFII投资便利度,推动人民币股票交易柜台和REITs纳入沪深港通,进一步拓宽境外投资者配置中国资产的渠道;人民银行提出推动银行间与交易所债券市场互联互通,试点允许8家人民币境外清算行进入境内银行间外汇市场开展自营交易;国家外汇管理局表示,将推出新一批跨境资金便利化措施。相关政策均有助于提升人民币资产的国际吸引力。