城市规划实施将有专岗算好“经济账”

北京明确设立责任估价师制度

北京规划实施迎来责任估价师。昨天，记者从市规划自然资源委获悉，《北京市责任估价师工作管理规定（试行）》近日印发，明确设立责任估价师制度，以专业估价力量统筹算好“经济账”，支撑规划实施风险可控、项目落地经济可行。责任估价师还将与责任规划师、责任建筑师等形成“多师”协同的合力，共同保障规划蓝图落地。

估价师为城市更新“算账”

责任估价师是聚焦责任单元，对规划编制与实施中经济可行性开展经济测算和审核的专业技术团队。这样的责任单元，可以是片区、街区，也可以是具体项目。责任估价师可以发挥在市场感知和经济评估等方面的优势，辅助政府决策。

北京为何需要责任估价师？市规划自然资源委相关负责人介绍，当前北京城市发展已经从增量扩张转向存量提质为主的新阶段，大量项目同时涉及产权关系、资金平衡、风貌保护、后续运营等复杂问题，单一专业难以独立应对，“多师”协同成为重要的发展方向。因此，北京在责任规划师制度基础上，逐步探索搭建包括责任建筑师、责任估价师、责任园艺师等在内的专业力量阵营。

“责任估价师，简单来说，就是给城市更新项目‘算账’的专业团队。”戴德梁行北京估价及顾问服务部主管、资产证券化业务负责人杨枝解释，规划师回答的是“这里建成什么样、用来做什么”，估价师回答的则是“这笔账划不划算、能不能持续下去”。在他看来，城市更新有责任估价师的参与，不仅可以在前期动态校核成本收益、预警资金平衡偏差，也有利于后期对成果进行追溯与复核，推动提升自然资源资产精细化管理水平。

分层级开展经济可行性研究

《规定》明确，责任估价师主要提供专业咨询、支撑技术审核，并可承担本市重点街区、重点实施单元、重点项目规划编制与实施中的经济可行性研究。各级规划自然资源部门或项目主体可根据需求，委托责任估价师承担相应服务。

《规定》将责任估价师的具体工作内容进行了细化。责任估价师应提供在地化、陪伴式专业咨询，跟踪市场趋势、开展经济测算方案规范性指导、参与项目会商并研提意见；应在主管部门组织下，对街区控规、实施单元及项目规划综合实施方案、城市更新实施方案中的经济测算内容开展技术审核，独立出具书面意见。

根据《规定》要求，责任估价师应分层级开展经济可行性研究。其中，在街区、实施单元层面，应做好资源盘点与潜力评估、经济可行性评估、实施监测与风险预警，包括对规划指标、实施时序等提出优化建议，对难以实现资金平衡的街区或实施单元，探索跨区域、长周期运营等经济平衡策略，编制经济测算方案成果报告等；在项目层面，应开展资源盘点与价值评估、经济可行性评估、实施效益综合评估，包括核实“人、地、房”基础数据、结合规划方案开展经济效益预测分析等。

两批试点已纳入31个项目

据了解，自2024年2月起，市规划自然资源委就启动了责任估价师制度试点，首批选取8个项目，覆盖城市更新、城中村改造、轨道微中心等领域；第二轮试点又纳入23个项目，探索将责任估价师嵌入规划编制与实施全过程。

例如，在朝阳区酒仙桥地区的控制性详细规划编制阶段，规划自然资源部门就试点“规划先行、估价协同”，由规划团队牵头搭建空间优化规划框架，负责定方向、定结构、定目标，责任估价师则提前介入、同步跟进，进行经济可行性评估与资金平衡测算。通过精细化测算，一些项目不仅实现了自身资金平衡，所产生的盈余还能用于支持周边公共配套设施建设，提升了区域综合效益。

在顺义区天竺国际体育精品文化街区更新项目中，责任估价师结合亲子家庭、京津冀深度体育文化爱好者等目标客群，提出“体育+文化”双产业驱动的理念。同时，对该项目83个地块进行实地调研，明确土地利用情况、经营情况、更新情况等，开展市场供给研究，为后续确定项目整体定位打基础。该项目已入选本年度城市更新案例，低效临空配套区加速转型为体育文化消费目的地。

“在前期试点过程中，我们作为责任估价师，参与到包括顺义天竺项目在内的3个项目当中。”杨枝举例，在丰台区南中轴国际文化科技园更新项目中，估价师团队结合项目原有建筑条件，通过目标客户访谈、产品调研等方式，为项目产业定位、空间布局提供建议，同时也给产业招商制定了完整的租金定价体系，推动项目更好发展。

本报记者 陈雪柠

北京中小学冬季长跑火热开跑

通州区“享跑·乐跑”活动助力青少年强体砺志

本报讯（记者 李祺瑶）昨天，在首都师范大学附属中学通州校区，1000余名师生火热开跑，拉开了2026至2027学年度北京市中小学冬季长跑活动的序幕。到2027年2月底，各区各校将开展丰富多样的冬季体育锻炼项目，引导学生在运动中享受乐趣、增强体质。

16日16时30分，发令声响，师生一同踏上跑道，开始两公里长跑。气温虽低，但跑出半圈后，不少学生的脸颊已经泛红。通州区官园小学六年级学生崔宇萱说：“一开始我跑得比较吃力，但下定决心坚持跑完全程后，心态反而变成了一种享受。这就是长跑的乐趣所在，它能够锻炼我的意志力。”

“大家在一起跑步的氛围特别好，我觉得自己充满活力。”跟着队伍跑完两公里，首师大附中通州校区高二学生蔡泊宁给自己定了个小目标，“我要坚持每天回家锻炼半个小时，不一定要跑得多快，但要把体能一点点提上来，通过循序渐进的锻炼，争取在这个冬天结束前顺利跑完一次5公里。”

首师大附中通州校区已经把长跑融入日常。“我们不把冬季长跑当成阶段性活动，而是转化为常态化、可持续的耐力跑练习。”学校德育副校长王敬介绍，该校按照不同年级科学设置运动强度，分层安排跑步距离，兼顾不同学生体能水平，做好安全防护；同时，通过班级打卡、同学结伴、赛事激励等形式降低运动门槛，带动全体学生主动参与，落实课堂教学与课外锻炼一体化。

通州区推出了“享跑·乐跑”品牌活动，全区中小学参与率达99%，覆盖13万名学生、6300余名教师。通州区教委体美科负责人董宝玉说，目前，该区中小学生每周跑步时长约3小时，各校不仅组织大课间集体跑、课后活动自主跑，还邀请校长、教师加入师生同跑，营造全员运动的育人氛围。

类似的锻炼方案将在所有中小学铺开。本次冬季长跑活动将持续到2027年2月28日，横跨小雪、大雪、冬至、小寒、大寒、立春等节气，按照启动适应、稳步提升、巩固保持、假期自主、收尾测评5个阶段推进。各校将结合场地条件和学生实际，科学制定周跑步计划，对不同学段学生实行分层分类锻炼。“冬季长跑不仅能提升学生的心肺功能和抗病防病能力，还能帮助他们增强体质、锤炼意志。”市教委体卫艺处相关负责人说，各校将坚持重过程、重参与、重进步，不公布个人跑量排名，促进学生身心健康全面发展。

为推动校园体育活动常态化，各区各校还将举办全员班级接力长跑赛、科学跑步健康讲座、长跑主题班队会、作品征集展示等特色活动；结合校园长跑节、迎新年健身等节点，打造“一区一特色、校校有品牌”的冬季长跑活动体系。

地铁5号线信号系统正在“无感改造”

部分路段调试新信号，2027年底正式启用新系统

本报记者 李博

运营了19年的北京地铁5号线，正在经历一场“无感手术”。11月14日深夜，结束一天运营后，5号线信号系统改造样板段开始首次动车调试。从宋家庄站到天坛东门站，试验列车借助新信号系统完成运行，系统稳定性得到验证。预计到2027年底，新信号系统将正式启用，5号线信号系统运行稳定性将进一步提升。

既有信号系统达到寿命末期 “不改不行了”

信号系统被形象地称为地铁运营的“中枢神经”，是指挥列车安全行驶的“指挥官”。2007年通车的地铁5号线，至今已运营19年，既有信号系统已到达寿命末期。

北京地铁公司资产维护管理部通信信号总监陶宇龙介绍，5号线既有信号系统受当时技术水平限制，系统冗余度和稳定性存在不足。此前北京地铁已对5号线信号系统进行局部更新改造，包括室内轨道电路发码设备国产化改造和车载设备更新。在车载设备完成更新后，地面设备的老化问题日益突出，轨道电路老化、绝缘性能下降等问题仍会影响系统稳定运行。此外，部分备品备件已停产，一些零部件厂家已退出行业市场。

“不改不行了。”陶宇龙坦言，随着设备老化加剧，系统运行的不确定性在增加，直接影响乘客的出行体验。早晚高峰客流密集，一旦设备状态出现波动，列车运行间隔会增大，乘客感受到的就是等车时间长、车走走停停。靠局部修补已经难以从根本上解决问题，更新改造是绕不过去的一步。“在老系统继续服役的过渡期，为保障系统稳定运行，地铁各专业一线人员付出了极大努力，保障强度长期处于高位。改造必须抓紧推进、尽早完成。”陶宇龙说。

据了解，此次改造是在前期完成车载设备改造基础上进行的地面设备更新，最终实现信号系统整体更新。这是首次实现既有线车载设备和地面设备分阶段改造，同时确定了既有线互联互通改造技术标准，预留与亦庄线贯通运营技术条件。改造完成后，5号线信号系统制式将从准移动闭塞升级为移动闭塞，列车最小追踪间隔可达110秒，折返能力进一步提升，让列车运行更安全、更高效。

边运营边施工 “无感改造”不影响出行

根据北京地铁发布的数据，5号线工作日客流保持在70万人次上下，白天施工意味着“断路”，乘客出行将受影响。2025年7月启动改造施工以来，所有工程均在不影响既有信号系统正常运营的前提下进行，最大限度减少对乘客出行的影响。

改造的背后，是大规模、全方位的设备更新。中心、车站、车辆基地、区间内的信号设备和线缆都将全面更换。北京地铁公司工程管理部主办杨军介绍，与新建工程可全天连续作业不同，本次改造只能在夜间的停运窗口期内实施，平均每晚有效作业时间约2小时，施工窗口十分紧张。

“工程实施高峰期，每天夜间多达20个作业面同时推进，施工人员达300余人。”北京地铁通号分公司改造工程管理项目部经理祁颖说。被严格管控的不仅是施工时长和作业空间，还有施工精度。夜间施工结束后，第二天清晨列车还要正常运营，所有施工必须确保不留隐患、质量达标。从线缆铺设到设备安装，都需绑扎牢固、精准固定，新信号设备限界也要精准测量，杜绝任何安全隐患。施工过程中还要对既有信号设备进行防护，坚持“系统零干扰”原则。在新系统启用前，既有信号系统必须全程保持原有运行状态，相当于在原有的设备空间内，全线需同时存在两套信号系统设备，使得新设备安装空间极为有限。

隧道区间内照明条件有限，夜间光线更加昏暗，精细配线、对接等作业难以在现场一次性完成。为提高现场效率、压缩现场作业时间，施工首次创新采用预装配工艺，部分电缆配线采用集成化插接方式，配线在工厂已完成预配及测试，现场只需插接即可连通，避免了现场接续的繁杂工作，提升了施工效率和质量。此次改造需更换线缆总里程达1600余公里，安装设备涵盖26大类、1.1万台（套）。新系统完成倒切投用后，还将逐步拆除既有设备，完成新旧更替。

在设备更新完成的同时，北京地铁也在同步优化应急信息服务工作，努力让乘客更快获知运营调整、更方便安排出行。

样板段测试启动 多条线路同步改造

自2025年7月进场施工以来，5号线信号系统改造工程按计划稳步推进。截至目前，累计完成线缆敷设1381公里、安装各类信号设备约8256台（套）。“改造工程并不是一蹴而就的，还需要进行很多次的测试、调试。”祁颖说，在开展新系统功能全面调试前，5号线先选取一段区间作为样板段开展测试，为后续中段、北段乃至全线调试蹚出可复制、可推广的作业流程。

宋家庄至天坛东门这四站被选作“样板段”。动调当晚准备工作从运营结束后开始，包含既有设备功能测试、倒切至新系统、新系统开机测试等多个环节，还要预留回退到既有系统的时间，实际动调时间仅有两个半小时，因此动调在4站间仅测试了3个来回，完成了4项测试。“目前样板段单车测试结果比较成功，后续还要进行剩余段的单车测试、多车和压力测试，我们还会动态调整个别参数。未来新旧系统倒切的瞬间，乘客基本感觉不到。”祁颖介绍，所有设备安装完成后，需逐步进行单车测试、多车测试，最终进行所有列车的压力测试。项目验收完成后即可开展新旧系统倒切，倒切工作在一个晚上完成，第二天全线使用新信号系统，不会影响到乘客出行。

一条运营19年的老线，在每天70万人次通行的压力下“边运营边改造”，如同在奔跑中换心脏，难度前所未有。北京地铁在夜间有限的停运窗口期内，用300余人、20个作业面同步施工的硬功夫，把施工对乘客出行的影响降到最低，把运营安全的底线守到最实。城市更新让老线路焕发新生，也让市民出行更安心。

本报社会观察

养老助残卡这项功能，年底前建议尽快开通——

高龄津贴领取实用指南



今年9月起，北京市调整高龄津贴发放方式。本市户籍80至89周岁、持有养老助残卡的老人，高龄津贴由电子券转为现金发放，但需要老人开通养老助残卡的金融账户功能。金融账户怎么开，不开有何影响？开通之后，用卡时又有哪些注意事项？记者走访银行、商超和养老驿站，梳理办理流程与常见问题，为老人和家属送上一份实用指南。

高龄津贴发放方式怎么变？

由原先的发放电子券调整为发放现金，现金将发放至养老助残卡金融账户，账户需自行开通。

1、高龄津贴发放方式变化涉及哪些老人？
本市户籍80至89周岁、持有养老助残卡的老年人。

2、金融账户必须马上开吗？不开有什么影响？
2027年1月1日前暂未开通的，高龄津贴仍按电子券发放；
2027年1月1日之后，高龄津贴统一以现金形式发放到金融账户，需开通并设密码后才能使用。

3、金融账户怎么开通？要带什么？
老人带养老助残卡和身份证，到北京农商银行网点柜台或自助机办理，也可通过北京农商银行App视频银行在线办理。

4、开通金融账户可由他人代办吗？
可由他人代办，代办人需提供监护关系证明和委托代办证明。

5、之前卡里的电子券能转为现金吗？
不能。原先的电子券仍保留，可按原方式消费，电子券账户和金融账户相互独立。

金融账户怎么开 不开有什么影响？

“请问，老年卡是不是可以开通一个新功能？”周六上午9点半，84岁的岳长源来到了北京农商银行天坛支行。此前他看到一条新闻，说北京要调整高龄津贴的发放方式，但具体是怎么调整，老人需要做什么，他还没搞清楚，因此想来银行现场问个清楚。

“您说的是养老助残卡的金融账户，如果您之前没开通过，现在可以开通。”银行工作人员告诉老人，开通养老助残卡的金融账户，就相当于把养老助残卡变为了一张可以存钱取钱的普通银行卡。这并非一项新服务，此前就有老人开通过，但也有老人一直还没开通。

今年9月，北京市调整了高龄津贴的发放方式。对于本市户籍80至89周岁年龄段且持有养老助残卡的老年人，高龄津贴此前是按照电子券的形式发放到养老助残卡中，不能取现或转账。而自2026年9月1日起，此前已经开通养老助残卡金融账户的老年人，高龄津贴转入金融账户发放；还没开通养老助残卡金融账户的老年人，2027年1月1日前完成开通的，津贴于次月调整至金融账户发放。

没开通金融账户时，发的是电子券；而调整到金融账户发放后，发的就是现金了。此前，岳老的养老助残卡里，每月都会收到100元的高龄津贴电子券，他只能到支持养老助残卡消费的商户，刷专门的POS机使用。而按照新政策，在他开通养老助残卡金融账户之后，下一个月，卡里就会收到100元现金，可以随意支取并使用了，比之前要便利很多。

现场开通养老助残卡金融功能，需要老人携带养老助残卡和身份证件。开通过程并不复杂，岳老选择在银行柜台办理，不到10分钟就开通成功了。除了柜台之外，现场也有办理同样业务的老人选择在银行自助机办理开通，旁边有工作人员全程指导，开通也很顺利。

金融账户必须开吗？如果老人一直不开，会怎么样呢？根据政策，2027年1月1日之前，不开通金融账户不会有什么影响，津贴仍会按照原先电子券的形式发放。而从2027年1月1日起，高龄津贴会统一发放至金融账户，若到时仍未开通，资金将留存于账户内，老人需先办理开通并设置取款密码后才可使用。

电子券还能用吗 开通不便怎么办？

老人开通养老助残卡金融账户后，之前卡内剩余的高龄津贴电子券还会在吗？记者了解到，之前发放的电子券仍然保留，可以按照原先的方式进行消费，但不能转化为现金，也无法取现。电子券账户和金融账户属于不同账户，明细和余额都会分开显示。

这次高龄津贴发放方式的调整，面向的是本市户籍80至89周岁的老人。如果老人身体不便没法来到银行现场，也可以通过视频银行进行办理。老人可以下载北京农商银行App，注册之后，选择首页的“更多”——“凭证激活”功能，并按后续要求操作。视频银行会远程核验老人的申请材料，核验通过后，即可在线完成金融账户激活。

在线办理开通业务有问答环节，因此办理的前提，是老人的认知状态正常，能够自主表达个人意愿。如果老人已经处于失智状态，或是神志不清该怎么办？北京农商银行表示，网点柜面也提供代办业务。代办人需提供法定监护关系证明，如社区表示不能开具，可由其他机构提供证明，包括但不限于公证书，法院出具的判决书、裁定书或调解书，载明监护人信息的残疾证，民政部门（含村民委员会、居民委员会）等有权机关出具的监护证明。

在携带法定监护关系证明的前提下，代办人还需要取得委托代办证明。证明可以在银行网点现场领取，需写明老人本人、代办人身份信息并明确委托事项，加盖社区公章或党支部章均可。有了这两种证明，代办人随后可携带账户本人及代办人双方有效身份证件及老人的养老助残卡，在任意网点柜面办理金融账户激活开通。

还有一种情况，老人的代办人在开具代办证明时遇到一些困难，证明开不出来，该怎么办？银行建议，老人可以与网点工作人员预约，询问能否提供上门服务。工作人员上门之后，可以现场核实老人的办理意愿并完成签字确认，回行后由指定代办人办理对应账户业务。

不会绑卡该找谁 用卡有何注意点？

岳老住在龙潭街道，他之所以会来开通养老助残卡的金融账户，除了之前留意过高龄津贴改变发放方式的新闻，还因为最近看到了街道发布的一项活动通告。只要辖区内的老人开通了养老助残卡的金融账户，在今年年底之前，就可以在街道范围内数家餐饮、糕点店和超市享受消费优惠。

其中，有的店铺是线下消费，还有的店铺则需要绑定相应的在线支付软件，这可让岳老犯了难，鼓捣了半天也没能操作成功，最后还是在记者的帮助下才成功绑定。

“要是没有你帮忙，我该问谁呢？”记者了解到，如果老人有绑定支付软件的需求，向银行网点、社区或附近的养老驿站求助，都可以获得帮助。其中银行特意提醒，从原则上来说，银行工作人员不能拿着老人的手机直接帮老人操作，但可以在流程上提供帮助和指点。

开通金融账户之后，老人的消费便利体现在哪？除了可以取现或绑定在线支付软件之外，只要是有银联标识的POS机，都可以刷金融账户内的现金。

之前的养老助残卡专用POS机还能用吗？记者来到了岳老常去的一家商超，这里有能够支持养老助残卡消费的POS机。之前岳老来买东西，最后刷的都是养老助残卡的电子券。

而现在，高龄津贴会以现金的方式发放到金融账户，商超工作人员表示，老人还可以用之前的POS机刷卡，只不过走的是现金端口，和之前走电子券的端口不一样。

“意思就是，老人的卡里如果既有电子券，也有现金，在刷卡的时候可以自己选择，是用电子券还是现金。”工作人员表示，两者的唯一区别，就是刷电子券的时候没有密码，而如果用卡里的现金支付，则需要输入密码，“密码是六位数的，在开通的时候老人应该都自己设置过，所以这个密码老人一定要记住了，否则没法刷现金。”

另一家可以用养老助残卡消费的养老驿站表示，有些来驿站的老人，之前去银行办业务时，曾顺带开通过养老助残卡的金融功能，但他们自己甚至并不记得这件事。近段时间来刷卡消费时，还曾闹过“乌龙”。老人按照往常的习惯使用电子券，结果发现余额不太对劲，以为是当月的电子券没有发放，在驿站工作人员的解释下，才知道高龄津贴已经转到金融账户发放。

如果老人不记得自己是否开通过金融账户，有什么办法可以验证呢？北京农商银行工作人员表示，老人可以到银行现场进行确认，也可以拨打北京农商银行96198客服热线进行查询。老人如果会使用手机银行，也可以通过银行App自行查询。

此前高龄津贴以电子券形式发放时，只能在指定商户的专用POS机消费，因此被不法分子利用或诈骗的可能性并不高。但在开通养老助残卡的金融功能后，这张卡和普通的借记卡没什么区别了。银行工作人员特别提示，近期办理开通业务的，很多都是与新政策有关的80至89周岁老年人，在使用金融账户的现金时，一定要注意资金安全问题，谨防电信诈骗。

本报记者 莫凡