

天津市房地产业发展 “十二五”规划 (2011-2015)

《天津市房地产业发展“十二五”规划》编委会 编



YZLI0890173581

南开大学出版社

天津市房地产业发展 “十二五”规划 (2011—2015)

《天津市房地产业发展“十二五”规划》编委会 编



YZLI0890173581

南开大学出版社
天 津

图书在版编目(CIP)数据

天津市房地产业发展“十二五”规划:2011—2015/
《天津市房地产业发展“十二五”规划》编委会编. —天津:
南开大学出版社, 2012.12

ISBN 978-7-310-04078-0

I. ①天… II. ①天… III. ①房地产业—经济规划
—五年计划—天津市—2011~2015 IV. ①F299.272.1

中国版本图书馆 CIP 数据核字(2012)第 282237 号

版权所有 侵权必究

南开大学出版社出版发行

出版人:孙克强

地址:天津市南开区卫津路 94 号 邮政编码:300071

营销部电话:(022)23508339 23500755

营销部传真:(022)23508542 邮购部电话:(022)23502200

*

唐山天意印刷有限责任公司印刷

全国各地新华书店经销

*

2012 年 12 月第 1 版 2012 年 12 月第 1 次印刷

230×170 毫米 16 开本 16.625 印张 6 插页 240 千字

定价:38.00 元

如遇图书印装质量问题,请与本社营销部联系调换,电话:(022)23507125

目 录

天津市房地产业发展“十二五”规划	1
进一步完善天津房地产开发法律规范体系对策研究	17
“十二五”期间天津房地产市场分析	60
天津房地产预警体系研究	123
天津市“十二五”房地产建设规划布局和用地安排研究	151
“十二五”期间天津市房地产金融发展规划	178
天津市商业地产发展现状、趋势及对策建议	189
“十二五”时期天津房地产风险防控对策建议	201
关于加快推进天津市住宅产业化的对策研究	208
推进天津房地产低碳发展对策研究	227
天津加快城镇化进程对策研究	238

天津市房地产业发展“十二五”规划

房地产业兼具经济和民生双重属性，既是推动城市空间布局调整、提高城市集聚能力和服务功能的基础产业，又是改善群众居住条件、实现住有所居的民生产业。科学编制房地产业发展“十二五”规划，明确未来五年我市房地产业的发展目标、发展重点和主要任务，对于保持房地产市场平稳健康发展，促进社会和谐稳定，加快建设生态宜居城市，具有重要意义。

一、“十一五”发展基本情况

“十一五”以来，特别是市九次党代会以来，在市委、市政府领导下，我市房地产业发展坚持以改善普通群众居住条件和促进全市经济增长为目标，有效实施对房地产市场调控引导，推进房地产结构调整和开发建设方式转变，房地产业总体保持稳定健康发展态势，“十一五”规划所确定的主要发展目标全面实现。

“十一五”时期，我市房地产开发投资年均增长 22.8%，五年累计实现投资 3165 亿元，是“十五”时期的 2.8 倍；房地产累计竣工面积 9058 万平方米，是“十五”时期的 1.8 倍；新建商品房累计实现销售 7417 万平方米，是“十五”时期的 1.8 倍；二手房累计交易面积 3433 万平方米，比“十五”时期增长 13.8%；累计供应房地产开发用地 9897 公顷，是“十五”时期的 2.2 倍；2010 年末全市房地产贷款余额 2949 亿元，是 2005 年末的 3.1 倍。

“十一五”末，全市房地产开发企业 1423 家，平均注册资金 1.6 亿元，比“十五”末增长 2.2 倍；房地产开发企业净资产总计 1950 亿元，比“十五”末增长 2.3 倍。房地产经纪机构 774 家，从业人员 9794 名，代理交易房屋面积 3433 万平方米，比“十五”时期增长 13.8%。房地产价格评估机构 54 家，房地产评估人员 593 名。物业企业 1098 家，比“十五”期末增加 43.7%；“十一五”末全市物业管理总面积 22045 万平方米，比“十五”末增加 91.6%。

“十一五”时期，我市房地产业发展在三个方面走在全国前列：

一是保障性住房建设走在全国前列。“十一五”时期，我市保障性住房投资建设力度不断加大，五年累计新建各类保障性住房 2405 万平方米、33.5 万套，开发建设量比“十五”时期增长 11 倍。

二是以示范小城镇建设为突破口，城乡一体化进程走在全国前列。

“十一五”时期，我市把加快建设小城镇作为推进城乡一体化发展战略、加快社会主义新农村建设和系统解决“三农”问题的重要举措，创造性采取“以宅基地换楼房”政策，开展示范小城镇建设试点。并以示范小城镇建设为依托，推进农民居住社区、示范工业园区、设施农业产业园区“三区”统筹联动发展，有效破解了农村城镇化进程中的土地、资金、就业等诸多难题，走出了一条加快大城市近郊农村城市化进程的新路子。

“十一五”时期全市 38 个乡镇开展了示范小城镇试点，建成农民住房 1150 万平方米，20 万农民迁入新居，实现了安居乐业有保障。华明示范镇入选 2010 年上海世博会城市最佳实践区。

三是住宅节能走在全国前列。2005 年我市在全国率先推行住宅三步节能，“十一五”时期累计建成三步节能住宅 6900 万平方米，是“十五”时期新建（二步）节能住宅面积的 2.94 倍。五年新增计量供热 2950 万平方米。太阳能、地热等可再生能源规模化应用面积达到 1200 万平方米。通过大力推广应用三步节能、地源热泵、计量供热、雨水收集、中水回用、太阳能等技术，积极尝试有机垃圾生化处理、地下式污水处理站等新技术、新工艺，我市新建住宅的品质和环境质量得到明显提升。7 个项目获得国家房地产行业综合性大奖“广厦奖”。2 个项目获得“国家康

居住示范工程”荣誉称号。住宅集团被住房和城乡建设部批准为国家住宅产业化基地。

“十一五”时期我市房地产业保持稳定增长态势，对于服务滨海新区开发开放、推进城乡一体化建设、改善民计民生、应对国际金融危机发挥了重要作用，也为“十二五”发展奠定了良好基础。

“十一五”时期，我市房地产业发展也存在一些问题和不足，主要是：商业地产开发比重偏低，还不适应加快现代服务业发展的需要；住房租赁市场发育不足，缺乏有效管理机制；物业管理整体服务水平亟待提高；住房保障覆盖范围有待扩大，长效管理机制需要健全；商品房交付使用比例偏低；房地产市场信息共享、协调、发布机制有待健全。

二、“十二五”时期面临的形势

“十二五”时期是我市加快经济发展方式转变、不断优化经济结构、实现经济社会快速发展的关键时期，也是实现北方经济中心、国际港口城市和生态宜居城市定位的关键时期。滨海新区开发开放、城镇化进程加快、城市功能完善、产业结构调整以及居民消费结构升级等，将为房地产业发展带来新的机遇。同时，宏观环境复杂多变、房地产相关政策调整、全社会对民计民生关注度的提高以及低碳环保意识的增强等，也对房地产业的发展提出了新的挑战和要求。

综合分析国家宏观经济形势、政策导向和我市经济社会发展、城市建设等因素，对“十二五”时期我市房地产业发展有以下三方面判断：

（一）“十二五”是房地产业加快发展的战略机遇期

1. 我市房地产业发展面临新的重要机遇。一是随着滨海新区开发开放、三个层面联动发展，我市综合竞争力显著增强，在环渤海区域比较优势逐步显现。资金、资源、高端人才加速向我市集聚，大开放、大投入、大建设、大发展局面基本形成，为房地产业加快发展提供了更大舞台。二是城市总体规划加速实施，“双城双港、相向拓展、一轴两带、南北生态”的总体发展战略将加速推进城市空间布局调整和新城建设，进一步拓展房地产发展空间。三是随着我市加快发展现代服务业战略的实

施，房地产尤其是商业地产项目“十二五”将迎来大投资、大开发的黄金时期。预测“十二五”时期全市写字楼、商业用房、旅游地产等公共设施需求总量在 2000 万平方米以上。

2. 我市住房需求将保持稳定增长态势。在全面建设小康社会和城市化进程继续加快的总体背景下，“住有所居”仍然是“十二五”时期经济社会发展的核心任务之一。从我市情况看，住宅需求有四个重要增长点：一是随着城市基础设施建设进一步提速，外环线以内城中村改造加快实施，以及示范镇建设由试点到全面展开，拆迁安置需求将保持增长势头。二是外来人口数量明显增加将形成巨大住房需求。据相关预测，“十二五”时期我市常住人口将增加 300 万人，其中外来常住人口将增加 240 万人。三是在经济持续增长、群众收入不断提高的背景下，改善型需求将持续释放。“十二五”时期，我市人均 GDP 将从 1 万美元向更高水平发展。四是本市居民结婚购房需求保持稳定。此外，受通胀预期等因素影响，投资投机性需求仍然存在。预计“十二五”时期我市住宅需求总量在 8000 万平方米左右。

3. 我市房地产项目储备相对充足。截至 2010 年底，已完成建设用地出让或划拨、可在“十二五”时期开工建设的项目总量为 15509 万平方米。“十二五”时期全市计划安排供应房地产开发用地约 8900 公顷，9600 万平方米房屋可在“十二五”时期开工建设。我市房地产开发总的供应能力为 25109 万平方米，除满足“十二五”时期建设需求外，还可为“十三五”形成一定项目储备。

（二）“十二五”是房地产业优化发展的调整转型期

1. 在产业定位上向保障“住有所居”的民生产业转型。随着构建和谐社会的不断深入和全社会对民计民生关注度进一步提高，房地产在产业定位上将逐步由促进经济增长的支柱产业向满足社会成员居住需求的民生产业转型。房地产业发展将着眼于改善民计民生，在加大保障性住房投资建设力度、加快解决中低收入群众住房困难上投入更大力量，在进一步提高产品和服务质量、满足群众不断升级的住房需求上投入更大力量。

2. 在开发模式上向“节能省地、低碳环保”转型。国际碳减排约束力不断加大,我市建设生态宜居城市定位的实施,以及群众环保意识增强、对人居环境要求的提高等,将为推进房地产绿色、低碳、生态、节能技术提供强大外部动力,同时也对目前相对粗放的房地产开发模式提出了严峻挑战。以建设生态宜居城市为目标,以推广应用节能环保、绿色生态新技术,建设生态绿色宜居居住小区为着力点,房地产开发模式将加快向“节能省地”转型。

3. 在开发布局上向“多点布局、区域联动”转型。“十二五”时期,与全市三个层面联动协调发展格局相适应,我市房地产开发重点区域将进一步向城郊结合部和滨海新区扩散,形成“多点布局、区域联动”的新格局。中心城区土地资源宝贵,将主要围绕发展总部经济、楼宇经济,建设商业地产项目,居住区将依托交通线向外转移。环城四区作为疏解中心城区人口和功能、承接产业转移与农村居民进入城市的结合部,将是“十二五”时期住宅建设的重点区域。滨海新区作为“双城”之一,既着眼于提升综合服务功能,建设一批商业地产项目,也将建设一批住宅,承接持续流入的人才和劳动力。两区三县山水资源丰富,将是生态居住区和旅游休闲区主要建设区域。

(三)“十二五”是房地产业规范发展的制度完善期

1. 房地产调控将更加注重间接手段的运用。近年来房地产在拉动投资、扩大内需、促进经济平稳较快增长方面发挥着日益重要的作用。为保持房地产市场平稳健康发展,政府采取了一系列调控政策措施,取得了一定成效。但由于房地产法制建设不够完善,房地产调控过多依赖行政调控,且调控政策没有形成体系,影响了调控效果,也难以从根本上解决问题。根据国际经验,发达国家在房地产快速发展过程中,一般都有几十部相关法律出台,从而建立起一个比较完善的法律调控体系,而我国正处于这一过程中。“十二五”时期,在稳定经济运行、确保金融安全的宏观背景下,我国房地产调控管理将以法治建设为重点,加快完善土地、财政、税收、金融等相关管理制度,构建房地产调控长效机制。

2. 住房保障将更加注重长效机制建设。为满足群众基本住房需求，近年来政府不断加大保障性住房投资建设力度，并出台了一系列政策措施，初步建立了廉租房、经济适用住房、限价商品住房等保障渠道。但住房保障体系仍需要进一步优化和完善，住房保障范围还需要进一步扩大，住房保障与房地产市场运行机制的关系需进一步理顺。“十二五”时期，将围绕构建住房保障长效机制，加快对房地产相关政策进行调整完善，加快建立健全住房保障相关制度。

3. 房地产管理将更加注重法制化。我国房地产业自起步以来，已初步建立起一套法律法规体系。但随着房地产开发规模持续扩大，全社会对房地产规范要求的进一步提高，以及群众维权意识不断增强，现行房地产法律法规与经济社会发展和群众要求相比，出现了一些不协调、不适应的地方，需要及时进行调整完善。同时，随着房地产市场开放性和市场化程度不断提高，房地产发展也面临外资管理、风险控制等一系列新的问题，需要通过建章立制加以解决。“十二五”时期，以《城市房地产法》修订完善为重点，房地产法律法规体系将进入一个集中整合完善的时期。

三、“十二五”时期的主要任务

根据中央要求、国家政策导向和全市发展战略，结合房地产业的产业定位和功能特点，“十二五”时期我市房地产业在全市经济社会发展和城市建设中，需要落实好以下五方面任务：

一是确保群众住有所居。根据有关部门预测，“十二五”到2020年，我国城镇住房发展仍处于“脱困优先、适度改善”的阶段。“十二五”时期房地产业发展的战略目标应当是“人人有房住”、“中低收入群体优先改善”和“大多数人适度改善”。这也是“十二五”时期我市房地产业发展的核心任务。根据我市城镇居民住房现状、需求增长情况以及市委、市政府改善民计民生的决策部署，要继续加大住房投资建设力度，确保住房供求总量基本平衡。要坚持着眼于解决中低收入群众住房困难、改善普通群众居住条件，并根据外来人口增多、人才和劳动力流动性增强

等新的特点,进一步完善包括新建住房、二手房、租赁房、公共租赁房等多条渠道在内的住房供应体系,满足群众多元化住房需求,确保“人人享有适当住房”。

二是加速推进示范小城镇建设和城乡一体化战略实施。示范小城镇建设在“十一五”试点成功的基础上,将进入全面展开的新阶段。房地产业发展应继续围绕全市城乡一体化战略,发挥好示范小城镇建设组织作用,并以示范小城镇建设为龙头,带动农村居住社区、示范工业园区和农业产业园区“三区”联动发展,为壮大区县综合实力、解决“三农”问题提供动力,也为新增城镇人口实现就地安置形成保障,从而缓解中心城区房价上涨压力。

三是推动产业结构调整和城市功能提升。调整优化产业结构,推动经济结构升级,是“十二五”时期全市的一项重要战略举措。房地产业发展应围绕全市发展大局,加快结构调整,以商业地产为开发重点,引导社会资金投资建设商业地产和大型公建项目,促进商贸金融、总部经济、会展经济、文化旅游、服务外包等现代服务业发展,提升城市功能。围绕构建高端高质高新化产业结构,加快发展工业地产。

四是推进生态宜居城市建设。房地产开发是推进建筑节能、建设生态宜居城市的重要途径。根据国家节能减排要求和我市建设生态宜居城市的总体目标,“十二五”时期我市房地产业发展要坚持以资源、能源节约为主线,将绿色环保、低碳节能贯穿于开发建设全过程。

五是促进经济增长。房地产业产业链长、关联度高,对相关产业带动作用突出,拉动投资、刺激消费的乘数效应明显。“十二五”时期,要继续保持房地产业平稳较快增长,继续实现对相关产业和全市经济增长的拉动。

四、指导思想和发展目标

(一) 指导思想

“十二五”时期我市房地产业发展总的指导思想是:以科学发展观为指导,深入贯彻落实胡锦涛总书记关于天津经济社会发展的“五个下

功夫、见成效”和“四个着力”的重要指示精神，紧紧围绕全市“着力构筑三个高地，全力打好五个攻坚战”的战略举措，合理规划产业规模、增长模式和空间布局，以改善城乡居民居住条件和提升城市功能为核心，调整优化房地产开发结构，完善分层次住房供应体系，转变开发模式，促进房地产业平稳健康发展，为建设生态宜居城市、改善民计民生、促进全市经济社会全面协调可持续发展做出新的贡献。

（二）发展目标

根据天津市经济社会发展“十二五”规划纲要，综合考虑房地产业的阶段性和趋势性特征，确定“十二五”时期我市房地产业发展的主要目标是：

1. 保持房地产开发规模适度增长。满足群众进一步改善住房条件需求，并为加快产业结构调整优化和现代服务业发展提供载体和基础。房地产开发投资年均增长 15% 左右。

2. 房地产开发结构进一步调整优化。公建占房地产开发建设总量的比重提高约 10 个百分点，保障性住房占住房建设总量的比重提高约 5 个百分点。

3. 进一步提升房地产开发建设品质。全市新建住宅全部采用“三步节能”设计标准。试点建设 5 个 10 万平方米以上的低能耗居住小区，节能率由 65% 提高到 75%。试点建设 10 个高能效公共建筑示范项目。全市采用地源热泵、雨水收集、中水回用、太阳能及有机垃圾生化处理等新技术、新工艺的住宅建设比重达到 60% 以上。

4. 物业管理水平实现新的提高。建立健全物业管理制度，规范物业服务企业经营行为，努力提升居民对物业管理的满意度。新建住宅小区全部实施物业管理，五年新增物业管理面积 1 亿平方米，至 2015 年，全市物业管理面积 3 亿建筑平方米，住宅物业管理覆盖率达到 90%。

5. 规范发展存量房和租赁房市场。五年累计实现存量房交易面积 4000 万平方米。中介市场占有率年均增长 3%。新增房屋租赁登记备案总面积比“十一五”时期提高 10%。

五、发展策略

（一）加强房地产开发区域统筹布局

综合考虑不同区域的经济的发展、产业方向、人口增长、区位优势、资源禀赋等因素，按照“空间匹配、职住均衡”原则，加强房地产开发区域布局统筹规划，推动城乡、区域统筹协调发展。

1. 住宅项目区域布局。根据城市发展过程中产业布局调整、人口流向以及不同人群的需求特点，分四个层次做好住宅项目区域布局安排：一是对于中心城区向外扩散人口，主要依托地铁、快速路等城市交通线，以环城四区为主要承接区域，以新家园为重点，规划、建设一批保障性住房和普通商品房。“十二五”时期要继续加快建设华明、双港两个新家园，启动建设双青、大寺两个新家园。加快建设一批成规模的经济适用住房和限价商品住房项目。二是对于城乡一体化战略实施过程中新增城镇人口，主要通过建设新城和示范镇实现就地安置。三是对于滨海新区外来人才和劳动力，主要结合产业区布局就近安排建设蓝、白领公寓予以保障。四是在做好自然资源保护的同时，依托河流、湖泊、水库、湿地、海岸等自然资源，并结合不同区域特点，在北部城区、中新生态城等区域选址建设一批高品质的生态绿色宜居居住区。

2. 公建项目区域布局。重点围绕提升城市服务功能，以中心城区和滨海新区核心区为主要区域，做好公建项目布局安排。中心城区围绕“一主两副、沿河拓展、功能提升”发展策略，重点建成津湾广场二期、嘉里中心、仁恒海河广场等 15 个规模在 20 万平方米以上的大型公建和商住项目，集中打造小白楼中央金融商务区、南站 CBD、陈塘科技商务区、滨江道中心商业区、解放北路商务区、西站现代商务区、大直沽文化旅游区、海河上游后 5 公里商务区等重点功能区，促进海河综合经济带功能提升。滨海新区配合实施“十大战役”，集中打造于家堡金融商务区、响螺湾商务区、泰达现代服务区、解放路和天碱商业区等 4 大功能区，并加大与周边其他功能区整合力度。加快建设一批大型公建、商贸、文化旅游设施和高级写字楼项目，为金融商务、科技研发、现代物流、文

化旅游等现代服务业和高新技术产业向滨海新区集聚创造条件。

此外，要配合大型居住区安排建设一部分配套公建。结合落实旅游业规划布局，建设北塘小镇、盘山名胜、七里海、团泊湖等一批旅游休闲功能区。

（二）调整优化住房供应结构

“十二五”时期我市房地产业发展将以确保“人人有房住”为目标，以加快解决中低收入群众住房困难为重点，从三方面入手调整优化住房供应结构：

1. 进一步完善分层次、多渠道、广覆盖的住房供应和保障体系。按照“低端有保障，中端有支持，高端有市场”的原则，进一步完善有关管理机制和政策体系。一是按照市场调节与制度保障有机结合的原则，合理确定政府保障与市场调节的边界，合理确定保障范围，突出保障重点。二是坚持“脱困优先”、兼顾“适度改善优先”的原则，完善相关政策，鼓励自住和改善型需求，抑制投机需求，确保脱困型、适度改善型需求优先于享受型、奢侈型需求得到满足。三是根据群众住房和收入的实际，合理确定、明确区分各渠道保障对象范围，并注意相互协调和衔接，实现各渠道无缝对接，实现保障全覆盖。

2. 多种措施并举加大保障性住房建设比重，稳步扩大保障对象覆盖范围。结合城市基础设施建设、城中村改造和危旧房屋拆迁，加强中心城区困难家庭的住房保障。“十二五”时期要加快推进、全面完成46个城中村改造。加快小海地、鲁山道小二楼拆迁，启动尖山八大里等旧区改造。以滨海新区等外来人口相对集中的区域为重点，结合产业发展加快建设一批蓝、白领公寓。鼓励大型企业结合自身实际建设职工集体宿舍。结合城乡一体化战略组织好示范小城镇建设，加强农村居民住房保障。

3. 加快建设公共租赁住房。把公共租赁住房建设作为“十二五”时期完善现行供应体系的重点，面向本市中等偏下收入住房困难家庭、新就业人群以及外来务工人员，加快建设一批公共租赁住房。发挥公共租赁住房的“稳定器”、“风向标”作用，对住房租赁市场形成示范效应，规

范住房租赁市场秩序。完善公共租赁住房的建设管理机制，引导社会资金投资建设公共租赁住房。公共租赁住房项目要依托产业发展和外来人口分布做好区域布局。根据公共租赁住房主要用于“保基本”和解决“阶段性住房困难”的定位，严格控制公共租赁住房套型结构。

（三）加快向“节能省地型”房地产开发模式转变

围绕落实节能减排要求和建设生态宜居城市，以推广应用节能环保、绿色生态新技术为突破口，全力推进房地产开发模式向“节能省地型”转变。

1. 坚持依靠科技进步促转变。加快推广应用节能省地新技术、新材料、新工艺、新产品。加强“住宅四步节能”、太阳能—建筑一体化等技术研究。对于成熟的新技术，要及时通过制定规范和标准在全市普及推广。

2. 坚持通过政策引导促转变。建立健全节能环保支持政策。加快研究制定节能建筑评价体系、绿色标识管理办法等制度。加强宣传引导，促进消费观念转变，引导群众购买节能环保住宅，形成节能环保社会支持机制。

3. 坚持依托项目促转变。按照“突出重点、分步推进”原则，加强绿色环保项目试点，通过试点示范和绿色建筑技术探索，形成绿色建筑技术和产品体系。不断扩大项目试点范围，以点带面逐步推开，推进绿色建筑从项目到区域的扩展，逐步形成低碳生态城区建设布局。

4. 坚持依靠管理促转变。围绕推进住宅产业化，加强开发、设计、部品部件生产、施工等环节统筹协调和管理，在集成应用住宅产业新技术方面实现突破。

（四）进一步加强和改善房地产市场调控

针对“十二五”时期宏观环境趋于复杂、房地产市场波动压力增大等新的形势和特点，从调整完善政策、改革创新机制入手，进一步加强和改善房地产市场调控，促进房地产市场平稳健康发展，防范房地产市场波动风险以及可能引发的金融风险和社会风险。

1. 加强房地产市场规律和调控预案研究。着眼于解决影响房地产市

场正常发育的深层次问题，加强土地、金融等政策研究和制度创新。土地政策导向要突出土地资源集约利用和高效配置，将更多的土地资源向保障性住房建设上倾斜；房地产金融政策要从目前的投资调控为主转向投资调控和需求调控并重，加快发展直接融资，建立多元化融资渠道，逐步改变房地产融资过分依赖银行信贷的局面。

2. 加强房地产风险防范。抓住资本金监管、商品房预售、配套管理、质量保证、物业管理等可能引发风险的关键环节，不断完善机制、改进管理，防范房地产风险及可能引发的金融风险和社会风险。

六、政策措施

（一）优化房地产业发展环境

1. 加强法规建设，创造公平环境。围绕建立健全住房保障长效机制、培育租赁市场、推进住宅产业化、搞活房地产金融、防控房地产风险等，制定、修订相关政策法规，为住房建设和房地产长远发展提供政策保障。

2. 强化服务意识，提高办事效率。提高管理工作透明度，整理地块和招商项目要通过固定渠道全部向社会公开。精简、优化办事流程，全市重大房地产项目招商要责任到区，限期落实投资建设主体，限期完成建设。

3. 利用金融创新，拓宽融资渠道。发挥滨海新区先行先试和金融创新优势，多种措施并举提高直接融资比重。鼓励房地产企业通过股权、债权等多种途径获得资金。支持符合条件的房地产企业利用短期融资券、中期票据等融资工具，降低企业财务成本。

（二）确保开发建设用地供应

1. 加快土地整理，增加项目储备。确保 8900 公顷建设用地按计划实现供应，为房地产业持续发展提供保障。

2. 强化开发时限，防止土地闲置。完善开发用地证后监管机制，严格依法查处土地闲置及炒地行为，确保已出让地块按合同约定期限开工建设。

3. 优化供应结构，保障市场需求。严格落实国家政策要求，确保保

障性住房建设用地供应。根据我市加快发展现代服务业总体战略,加大商业地产开发用地供应。

(三) 完善保障性住房管理机制

1. 落实支持政策,强化工作责任。从土地供应、资金投入和税费优惠等方面落实好国家关于保障房的各项优惠政策。明确工作目标,合理安排建设进度,落实住房保障工作责任。

2. 加强动态监管,完善退出机制。健全保障对象档案和信息管理系统,动态掌握中低收入家庭住房状况。严把准入和退出关,促进保障性住房循环有效利用。

3. 强化金融支撑,破解融资难题。把保障性住房作为信贷扶持的重点之一,将金融支持保障性住房建设情况纳入信贷政策导向效果评估制度,督促金融机构切实加大支持力度,指导金融机构做好相关金融服务。利用住房公积金贷款支持公共租赁住房建设。

(四) 建立住宅新技术应用机制

1. 研究标准规范,推广技术应用。按照生态绿色宜居标准科学确定居住区绿化率等规划指标并确保实施。在示范镇、保障房等项目大力推广太阳能、地源热泵等可再生能源技术。

2. 开展项目试点,加强示范引领。推动住宅产业化示范小区和绿色环保示范小区建设。加快中新生态城建设。推广复制绿色低碳建设模式。

3. 制定鼓励政策,形成激励机制。综合运用金融、财政、税收等手段,完善住宅产业化推进政策体系,探索建立住宅新技术支持基金。通过行业协会等社会组织,开展对产业化示范小区的综合宣传,扩大住宅产业化在社会各领域的影响,形成推进产业化的市场激励机制。

(五) 完善房地产行业管理机制

研究建立重点环节联合监管制度,加强对企业开发经营行为的检查和监管,堵塞管理漏洞;严格落实项目资本金管理制度;进一步研究完善开发企业固定资产投资项目的备案管理机制;完善商品房预售制度;逐步推行商品房交付使用制度;完善房地产项目配套建设和准许交付使用管理机制;建立行业“黑名单”和“短名单”制度,探索建立投资人