|  |  |
| --- | --- |
| 嘉兴港区开发建设管理委员会 | 文件 |
| 嘉兴综合保税区管理委员会 |

嘉港区〔2021〕27号

嘉兴港区管委会 嘉兴综保区管委会

关于印发《嘉兴港区住房发展“十四五”规划》的通知

乍浦镇，港区各部门、单位：

《嘉兴港区住房发展“十四五”规划》已经管委会讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻落实。

嘉兴港区开发建设管理委员会

嘉兴综合保税区管理委员会

2021年4月7日

（此件公开发布）

目录

[一、发展基础环境 - 3 -](#_Toc57390678)

[（一）现实基础 - 3 -](#_Toc57390679)

[（二）住房发展机遇和挑战 - 9 -](#_Toc57390680)

[二、总体要求 - 14 -](#_Toc57390681)

[（一）指导思想 - 14 -](#_Toc57390682)

[（二）基本原则 - 15 -](#_Toc57390683)

[（三）发展定位 - 15 -](#_Toc57390684)

[（四）主要目标 - 16 -](#_Toc57390685)

[三、规划布局 - 19 -](#_Toc57390686)

[（一）整体住房发展布局 - 19 -](#_Toc57390687)

[（二）新增建设用地布局 - 19 -](#_Toc57390688)

[（三）住房发展规划布局 - 20 -](#_Toc57390689)

[（四）保障性住房总体规划 - 23 -](#_Toc57390690)

[四、主要任务 - 24 -](#_Toc57390691)

[（一）加强土地管理，完善土地供应体系 - 24 -](#_Toc57390692)

[（二）有保有控，保持房地产业平稳发展 - 25 -](#_Toc57390693)

[（三）激发发展源动力，加快人口集聚 - 27 -](#_Toc57390694)

[（四）明确发展重点，规范租赁市场 - 29 -](#_Toc57390695)

[（五）科学规划，建设未来社区 - 30 -](#_Toc57390696)

[（六）改善环境，加快城市有机更新步伐 - 33 -](#_Toc57390697)

[五、年度实施计划 - 36 -](#_Toc57390698)

[（一）住房建设用地供应计划 - 36 -](#_Toc57390699)

[（二）住房建设年度供应计划 - 37 -](#_Toc57390700)

[六、保障措施 - 38 -](#_Toc57390701)

[（一）强化组织领导 - 38 -](#_Toc57390702)

[（二）建立规划实施管理机制 - 38 -](#_Toc57390703)

[（三）建立规划公共参与机制 - 39 -](#_Toc57390704)

[（四) 建立规划中期评估和动态调整机制 - 39 -](#_Toc57390705)

[（五）加强金融支持 - 40 -](#_Toc57390706)

一、发展基础环境

（一）现实基础

**1.整体经济水平稳定增长**

“十三五”期间，港区地区生产总值保持稳定增长，2020年全区GDP达182亿元，年均增速达6.9%；工业继续高速增长，2020年全区规上工业增加值达到119.55亿元；投资增速保持稳定，2020年全区固定资产投资额达到85.2亿元， 2017、2018、2019、2020年增速分别达到18.2%、9.8%、26.1%和11.2%;出口总额逐年上升，2020年全区出口总额达到79亿元，年均增速达32%;财政收支运行平稳，2020年，港区实现财政总收入31.4亿元，同比增长8.5%，一般公共预算收入20.3亿元，同比增长2.0%，一般公共预算支出15.0亿元，同比下降26.7%。居民收入稳定增长，2020年，港区实现城镇居民人均可支配收入66105元，同比增长3.2%；农村居民人均可支配收入40146元，同比增长6.5%。

**2****.住房发展总体平稳**

2016-2020年，全区共完成住宅投资55.36亿元，比“十二五”时期增长20个百分点以上，2020年共完成住宅投资15.02亿元，占全社会固定资产投资比重17.62%。“十三五”以来，全区住房用地供应总量77.88公顷，其中，商品住房用地36.42公顷，批发零售用地39.78公顷，安置房等其他住房用地1.68公顷。新增商品住房125.66万平方米、约1.44万套，新建商品住宅销售面积125.66万平方米，年均增幅33.3%，去化周期从2016年的70-80个月缩短到2020年的5-7个月。城镇居民人均居住面积由2016年的71.63平方米增加到2020年的81.37平方米。

**表1：港区“十三五”各指标完成情况表**

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **“十三五”时期** | | | | |
| 2016年 | 2017年 | 2018年 | 2019年 | 2020年 |
| **住宅投资（亿元）** | 3.5 | 13.9 | 13.4 | 19.5 | 15.02 |
| **住宅投资占社会固定资产投资比重（%）** | 5.14 | 17.94 | 21.41 | 25.46 | 17.62 |
| **新增住房用地供应量（公顷）** | 11.79 | 39.93 | 14.57 | 2.54 | 9.05 |
| **商品住房用地供应量（公顷）** | 3.56 | 8.57 | 12.89 | 2.54 | 9.05 |
| **新建住房面积（平方米）** | 105305.1 | 206673.6 | 305802.14 | 306205 | 332600 |
| **新增住房套数（套）** | 1361 | 2579 | 3674 | 3138 | 3615 |
| **城镇居民人均居住面积（平方米）** | 71.63 | 71.44 | 76.55 | 80.16 | 81.37 |
| **新增保障房面积（平方米）** | 0 | 82796 | 569242 | 0 | 0 |

**3.政策调控成效显著**

2017-2018年上半年，受嘉兴正式设立省全面接轨上海示范区影响，嘉兴港区涌入了大批的上海购房者，商品房成交量显著提高，外来投资者占港区购房人群比重大幅提高，房价从6089.55元/平方米快速上升至10687.04元/平方米。嘉兴港区坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，贯彻全国住房和城乡建设工作会议精神，坚持“稳”字当头，建立稳地价、稳房价、稳预期的长效管理调控机制，发布实施房限购政策，暂停向拥有1套及以上住房的非平湖市户籍居民家庭出售住房，包括新建商品住房和二手住房。同时，信贷方面不断收紧，嘉兴大部分银行的首套房贷款利率上浮15%，二套房贷款利率上浮20%以上。2018年下半年开始，市场需求出现明显转变，外来投资性需求大幅减少，本地刚需成为购房主力。截至2020年，港区商品房均价达到10396元/平方米，房价快速上升的趋势得到控制。

**4.住房保障体系日益健全**

建立健全政策体系。发布了一系列相关政策，降低住房保障准入门槛；对有特殊情况，承租公租房并缴纳差异化或市场化租金的家庭，可享受租金减免；对有特殊情况，符合租赁补贴资格的保障家庭，实行最高1.2倍的补贴发放。切实解决了中低收入家庭住房困难问题。“十三五”期间棚户区改造征收共安置649户，安置面积15.40万平方米，均以货币安置的方式实施。截至2020年12月底，嘉兴港区保障性住房已保障住房7522户，直接受益人数18402人，其中公共租赁住房保障906户，受益2582人（其中政府保障259户、842人）；经济适用住房保障14户，受益31人；棚户区改造保障6012户，受益14488人；综合整治590户，受益1301人。

**5.产业集聚后劲十足**

“十三五”期间，港区产业发展势头良好，形成了独特的产业优势。一是以化工新材料产业为主导的传统制造产业集群。借助港口和区位优势，经过多年发展，共有三江化工、合盛硅业等40余家化工企业落户港区，累计引育省级以上高端人才15人。二是航空航天战略性新兴产业快速发展。港区航空航天产业园主要聚焦航空航天、智能装备等产业领域，招引高端装备、航空航天等领域，2019年入选首批嘉兴市新产业重点培育基地名单。三是氢能产业新动能不断集聚。目前，港区化工园区内共有9家投产涉及氢气的企业，丰富的工业副产氢气，为港区氢能产业发展提供有利条件，多家氢能产业著名企业已落户港区。四是物流产业平台能级不断提升。嘉兴港区综合物流园是嘉兴港乍浦港区的海河联运、公水路联运、海管运输模式生产作业的重要功能区，自2008年与宁波港全面合作后，不断发展壮大集装箱业务，近年来集装箱中转量屡创新高，港口联盟效应扩大，其中心地位和引领作用继续加强。

**6.交通优势逐步显现**

嘉兴港区地处上海南翼、杭州湾北岸，是“长三角”地区的一个重要交通枢纽。**铁路方面：**现有的铁路嘉兴站距嘉兴港为30公里，专为嘉兴港建设了铁水中转站。规划建设的沪平城际铁路东接金山铁路直达上海南站，西接通苏嘉甬铁路，接通后可转乘到南通、苏州、嘉兴、宁波等地，计划于2021年开工建设。**公路方面：**嘉兴港区居上海、杭州中间，周边已形成高速公路网，乍嘉苏高速、杭浦高速、跨海大桥与沪杭高速连接线在港区交汇。东西向穿越港区的杭浦高速与上海A4高速相连。**空港方面：**距上海虹桥机场80公里、上海浦东国际机场95公里、杭州萧山国际机场110公里、宁波栎社国际机场115公里，港区与上述四个国际机场的车程都在1个小时左右，区位交通便利。**内河航运方面：**嘉兴港区后方河网密布，与嘉兴港直接相连的乍嘉苏线和六平申线等内河航道沟通了京杭大运河、钱塘江、黄浦江和长江的水上运输，构成嘉兴港现代化的四通八达的海、河联运区域综合运输网络。

**7.人口规模不断扩大**

截至2020年12月，港区户籍人口达5.78万人，较2016年增长3.03%，年均增长0.75%；截至2019年12月，港区流动人口达6.27万人，较2016年增长5.08%，年均增长1.67%；常住人口为10.13万人，相比2016年同期增长了27.26%，年均增长6.41%。

专栏1 2016-2019年港区人口变化情况

**8.公积金作用持续增强**

“十三五”期间，由港区管委会对港区各相关部门明确了任务，共同推进公积金扩面工作，有效地发挥了住房公积金制度优势，持续增强住房公积金的互助保障作用。

**9.物业管理和服务水平继续加强**

开展物业企业监督考核，委托独立第三方对港区住宅物业项目开展每季度一次的考评，并对外公布考核结果，接受全体居民监督。继续完善物业行业各类规章制度，逐步实施物业管理，新建商品房小区已全部纳入专业化、市场化的物业管理。推动物业企业成立行业协会，由行业协会组织各类活动，如行业管理培训、外出考察学习、消防电梯应急演练等，整体提高物业管理和服务水平。

虽然全区住房城乡建设事业取得了令人瞩目的成绩，但仍存在一些问题和短板：**一是人才引进政策吸引力有待提高。**相比于嘉兴其他地区，港区出台政策吸引力稍显不足。在人才就业政策方面，对新引进到港区企业工作高端人才给予的入职补贴低于嘉兴其他地区。在落户政策和购房政策方面，嘉兴港区针对高校毕业生尚未出台专门的落户政策和来港区购房相关补贴政策。**二是房企经营风险防控有待强化。**2018年起，由于房地产开发成本不断升高，随着各楼盘去化周期的延长，开发商资金压力增大，资金回笼速度不理想，资金链压力较大，融资风险不断增加，房地产金融风险日益增长。**三是公共服务和基础设施资源相对短缺，外来人口集聚力不足。**在医疗资源方面，港区拥有二级乙等综合医院一所，全区拥有床位364张，每万人拥有医护人员34.85，每万人拥有床位数36.2，略低于平湖市平均水平。在港区教育资源方面，截至2020年底，港区拥有公办学校7所、民办学校5所，教职工学生比是1：14.3，低于全市平均水平。在商业综合体方面，港区商业配套相对薄弱，仅有一个商业综合体，无法满足港区人民生活消费水平的需求。**四是居住环境仍需改善，消费者购房意愿有所下降。**大气环境质量方面，2020年港区空气质量优良率比平湖市低出了1.9个百分点，PM2.5浓度比平湖高出了6微克/立方米，大气环境有待提高。水环境质量方面，2020年港区17个监测断面全部为Ⅳ类及以上水断面，平湖市7个监测断面均在Ⅲ类及以上，港区水环境问题仍需改善。

1. 住房发展机遇和挑战

当今世界正经历百年未有之大变局，国际环境正在发生深刻调整，不稳定性不确定性明显增加，国内经济社会发展也在发生深刻变化，港区城镇住房发展将面临严峻挑战。同时，“十四五”时期是我国全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，长三角区域一体化上升为国家战略，习近平总书记赋予浙江“重要窗口”建设的新目标新定位，落实“五彩嘉兴”要求以及努力打造展示中国特色社会主义制度优越性的“重要窗口”中的最精彩板块，对港区住房发展带来新的挑战和机遇。

**1.住房发展机遇**

**“重要窗口”、“五彩嘉兴”建设为住房发展工作开启新篇章。**2020年，习近平总书记对浙江提出“努力成为新时代全面展示中国特色社会主义制度优越性的重要窗口”的新期望，省委提出要努力建设展示坚持以人民为中心、实现社会全面进步和人的全面发展的重要窗口，推进更高水平的幼有所育、学有所教、劳有所得、病有所医、老有所养、住有所居、弱有所扶，持续提升群众的获得感。“三个地”的责任担当、“重要窗口”的新目标新定位，将促使港区加快实现住房工作现代化，形成具有港区特色、港区优势的住房发展模式，打造成为新时代全面展示城镇住房制度优越性的“重要窗口”中最精彩板块。

**新型城镇化的发展和新需求的出现带来新的发展机遇。**以人为核心的新型城镇化为住房和房地产业提供了更大的发展空间，新型城镇化要求走集约、高效、内涵式发展道路，给节能、节水、节地型房地产发展提供了契机，为住房产业化发展创造了有利条件。十九大指出中国特色社会主义进入新时代，我国社会主要矛盾已经转化为人民日益增长的美好生活需要和不平衡不充分的发展之间的矛盾。从中我们可以了解到人们对个性化、多样性的需求以及对居住品质的追求，为改善型住宅的发展带来了机遇。另外人口老龄化、生育政策调整以及相应的家庭结构变化也将创造新的住房需求。

**长三角一体化国家战略机遇。**2018年长三角一体化发展上升为国家战略，嘉兴港区地处长江三角洲南翼，杭州湾北岸，紧临上海，东距上海95公里，西离杭州110公里，北至苏州115公里，南达宁波北仑港74海里，距洋山国际深水港53海里，区位优势明显。在长三角一体化战略进程推动下，沪平城际铁路、通苏嘉甬铁路、沪乍杭铁路相继进入规划建设阶段，大大拉近了港区与上海、苏州、杭州、宁波、南通等大城市的空间距离，在长三角区域一体化进程的推动下，上海在实现城市功能转换与再造的同时，将更显著发挥其核心的辐射功能。伴随区域协作、共赢发展的时代潮流，港区在区域交通、社会保障、信息共享等方面与长三角的其他中心城市的一体化进程将进一步得到强化，并在产业发展、社会民生、环境保护等方方面面达成与长三角其他城市紧密对接，实现真正的融入长三角。

**大湾区建设战略机遇。**浙江省“四大建设”是彰显“重要窗口”责任担当的主阵地，是浙江省聚焦聚力高质量发展、竞争力提升、现代化建设的关键举措，其中“大湾区建设”是浙江经济新的增长极。关于“大湾区建设”明确指出要以杭州湾经济区为重点，加快打造绿色智慧和谐美丽的现代化大湾区。嘉兴港区大陆海岸线是大湾区的重要生态空间，也是海上大花园建设的基础。“大湾区战略”为港区生态环境治理迎来了新的机遇，为港区促进生产、生活、生态“三生融合”注入新的活力。

**市域一体化改革试点机遇。**市域一体化改革试点是以交通、公共服务等的一体化建设成果为基础，打破行政区划藩篱，进而扬长避短、优势互补，实现1+1>2的战略规划。在“十四五”期间，面对上海资源要素不断外溢的外部环境，以及嘉兴全市资源要素统筹规划的内部变革，嘉兴各县（市、区）在扮演融入长三角“桥头堡”角色时，自身优势就成为了获取外部资源竞争优势的关键。港区目前房价所处周边地区相比较，价格仍具有很强的竞争优势。“十四五”期间，在全市推进市域一体化进程中，港区的房价优势将会进一步放大，为港区住房发展提供了一个新的契机。

**2.住房发展面临的挑战**

**国际国内发展环境正在发生深刻复杂变化。**国际保护主义、单边主义、霸权主义上升，全球产业链和供应量面临冲击，不稳定性不确定性明显增加，国际环境日趋复杂，世界经济低迷。新冠肺炎疫情全球大流又进一步加剧了世界动荡变革的进程。面临复杂的国际政治、经济、科技、文化、安全等形势，国内经济下行压力加大，经济建设正朝以国内大循环为主体、国内国际双循环相互促进的新发展格局转变，“六稳”工作和“六保”任务的重要性凸显。推进住房持续健康发展，实现更高水平“住有所居”目标和任务十分艰巨。

**“房住不炒”定位对行业发展提出新要求。**2017年10月，党的十九大报告提出“坚持房子是用来住的、不是用来炒的”的定位。2019年7月，中央政治局会议强调要“落实房地产长效管理机制，不将房地产作为短期刺激经济的手段”。“房住不炒”定位要求重新认识房地产在经济社会发展中的地位和作用，充分凸显住房的居住属性，防止经济发展过度依赖房地产，进一步完善房地产长效机制，保持房地产市场平稳健康发展。“房住不炒”定位要求更加重视城镇住房保障工作，充分发挥住房保障在对冲高房价、稳定市场预期等方面的重要作用。

**住房供给不平衡不充分的矛盾仍然存在。**经过多年快速发展，嘉兴港区已经告别住房极度短缺时代，城镇住房供需总量基本平衡，但是不平衡不充分问题仍然存在。城镇人均住房面积达到80.16平方米（2019年末），是嘉兴市区人均住房面积的近两倍，但是人均住房建筑面积小于等于18平方米的城镇住房困难家庭依旧存在。城镇居民家庭自有住房比例不断提升，户均住房套数达到1.8套，但是仍有较多城镇常住居民选择租房，流动人口租房比例更高。同时，部分城镇棚户区和大量城镇老旧小区急需改造。城镇中低收入家庭居民和新市民普遍存在居住空间拥挤、设施设备不全等问题，人居环境急需改善。城镇商品房销售价格和租赁价格仍然偏高，部分城镇居民住房消费压力过大。

**新市民人口结构的不确定性给住房发展带来新的难题。**随着新型城镇化的发展以及区位优势的不断凸显，港区每年都吸引了大量新市民的流入，并呈逐年增加态势。预计“十四五”期间，嘉兴市区城镇常住人口每年增长2000人。与此同时，新市民住房相对困难。居住在租赁房屋、工地、单位宿舍的普遍存在居住拥挤、住房设施不全或租赁价格偏高等问题，这给港区住房保障工作带来新的难题。

二、总体要求

（一）指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神以及习近平总书记对住房城乡建设工作的重要指示批示精神，按照“五位一体”总体布局和“四个全面”战略布局的要求，以“八八战略”为总纲，明确“重要窗口”中最精彩板块、建设“五彩嘉兴”为定位目标，以深化改革为动力，坚持“房住不炒”，坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位，落实城市主体责任，确保实现稳地价、稳房价、稳预期目标。聚焦城镇住房发展中的不平衡、不充分矛盾，以满足人民群众对更舒适的居住条件的需求为出发点，坚持“以居住为主，以居民消费为主，以普通商品住房为主”的原则。完善以房地产市场需求为主导的土地供应体系，落实房地产市场平稳健康发展城市主体责任，加快人口集聚，规范租赁市场，全面实施牌楼头未来社区建设工程、老旧小区改造工程、老城区城市有机更新改造工程，推动实现更高水平的住有所居。

（二）基本原则

**以人为本，民生优先。**坚持保障和改善民生为优先导向，强调住房居住功能，满足居民合理住房需求，把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为出发点和落脚点，着力提升住房城乡建设基本公共服务水平，稳步推进城镇基本公共服务常住人口全覆盖。

**优化布局，协调发展。**根据资源环境承载能力，合理确定城镇规模和功能定位。合理布局地产空间布局，形成新型商业地产、中高档住宅、普通商品房和保障性住房比例协调的供应体系。全面分析全市房地产市场供求变化关系，科学制订房地产年度开发计划，注重分类指导，梯次推进，保证房地产供应与需求总体平衡。

**突出重点、分步实施。**落实住房政策要求，明确规划期内住房发展建设的主要任务和重点工作，制定年度实施计划，有效引导市场预期，实现住房建设健康稳步推进。

（三）发展定位

围绕“高质量发展、高品质生活、高水平治理”，以更优的住房供给满足人民需求，用最好的住房资源服务人民，确保住房市场平稳有序发展，优化完善住房保障制度，规范租赁市场发展，提升小区综合治理水平，彰显历史风貌区“品质、温度、活力”，持续创新体制机制，全面提升港区居民居住品质，**努力打造杭州湾北岸最佳宜居城市**。

（四）主要目标

**——城镇住房供应总量进一步增加。**“十四五”期间，计划累计完成住宅投资额91.09亿元，2025年全区住宅投资达到17.6亿元，占全区固定资产投资的比重达到12.97%左右。住房用地供应总量47.3公顷，包括“十三五”存量住宅用地14公顷（陈山路西侧、外环路南侧、气象路东侧地块，面积4.35公顷；中山路北侧，天妃路东侧地块，面积7.08公顷；港区建港路西侧、市场路南侧地块，面积2.54公顷），“十四五”新增建设用地33.3公顷。预计规划期内新增住宅建设面积94.6万平方米，约10500套，平均每年住宅建设面积约18.92万平方米，约2100套。新增商品住房77.33万平方米、约8600套。

**——住房保障覆盖面进一步扩大。**做到“十四五”期间保障覆盖面进一步扩大，保障标准进一步提高。到2025年末，新增保障性住房1900套，老旧小区改造8224套，老旧小区改造面积98.688万平方米；政府对低保家庭、低收入家庭、中等偏下收入住房困难家庭实施应保尽保，计划新增保障低收入家庭10户；对新就业无房职工、稳定就业外来务工人员实施定额保障，计划保障新就业无房职工70户、稳定就业外来务工人员310户。

**——住房租赁市场进一步规范。**加强住房租赁市场秩序整顿，杜绝一切违法违规行为；搭建国有住房租赁交易服务平台，充分发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点；建立一套租赁监管服务制度，维护租赁双方合法权益。

表2：港区“十四五”住房发展目标

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 指标类别 | 序号 | 指标 | 2020 | 2025年 | 备注 |
| 总量指标 | 1 | 住宅投资（亿元） | 15.02 | 17.6 |  |
| 2 | 住宅投资占社会固定资产投资比重（%） | 17.62 | 12.97 |  |
| 3 | 新建城镇住房总量（套数） | 3615 | 10500 | “十四五”增量 |
| 4 | 新增住房用地供应量（公顷） | 9.05 | 9.46 | “十四五”年均增量 |
| 5 | 城镇居民人均居住面积（平方米） | 81.37 | 87.4 |  |
| 6 | 住房面积（公顷） | 560.87 | 655.7 |  |
| 商品住宅发展指标 | 7 | 新增商品住房建设面积（公顷） | 33.26 | 77.33 | “十四五”增量 |
| 8 | 新增商品住房套数（套） | 3615 | 8600 | “十四五”增量 |
| 保障房发展指标 | 9 | 新增保障低收入家庭（户） | - | 10 | “十四五”增量 |
| 10 | 新增保障新就业无房职工（户） | - | 70 | “十四五”增量 |
| 11 | 新增保障稳定就业外来务工人员（户） | - | 310 | “十四五”增量 |
| 12 | 新增保障性住房（套） | - | 1900 | “十四五”增量 |
| 13 | 老旧小区改造（套） | - | 8224 | “十四五”增量 |
|  | 14 | 老旧小区改造面积（万平方米） |  | 98.688 | “十四五”增量 |
| 住房质量 | 15 | 所有住宅小区物业管理覆盖面（%） | - | 100 |  |

三、规划布局

1. 整体住房发展布局

依托嘉兴港区总体规划布局，结合港区发展实际，选择适合规划期内实施建设的居住和配套用地。结合产业园区布局和新城发展区、乍浦文化旅游区建设，合理规划“十四五”住房发展布点，与港区产业发展实现相互促进。结合公共交通系统建设，依托城市公交线网规划，实施住房空间均衡分布，实现交通出行的便利性和公共设施的均好性。

（二）新增建设用地布局

“十四五”规划期内，港区新增住房供应主要结合港区人口、产业发展进行安排，对南湾路东侧，市场路南侧；物美西侧，建港路东侧，城河南侧，中山路北侧地块；雅山路北侧，浦京大酒店对面地块；滨海大道南侧，陈山路西侧地块等区域在“十四五”期间新增建设用地500亩，而乍浦镇中心城区主要结合乍浦镇历史文化名镇保护规划以及牌楼头未来社区建设方案进行安排。

|  |
| --- |
| **“十四五”期间可新增居住用地示意图** |
| 1605004950(1) |

（三）住房发展规划布局

规划期内，港区新增商品住房供应主要结合港区人口、产业发展进行安排，坚持集中新建与分散改造相结合，差异化发展居住用地，乍浦塘以西减少居住用地，逐步退出居住功能；乍浦塘以东，通过城中村改造、工业用地搬迁等方式发展高品质居住区；外围组团居住用地紧凑布局，加强保障性住房建设，引导人口转移。根据城市功能空间布局，划分为6个居住片区。

**中部古城休闲新生活片区：**规划片区为东至护城河、南至滨海大道、西至乍浦塘、北至护城河，总面积约1.92平方公里，其中水域面积约23.7公顷，城市建设用地面积约165.13公顷。古城片区发展定位为面向5G时代，以休闲和居住为特色，集旅游度假、文旅文创、商务休闲等功能于一体的古城休闲新生活片区。“十四五”期间重点对没有历史底蕴和文化内涵，风貌与古城不协调予以拆除；对部分历史建筑进行维修改善何保护修复。

**南部滨海片区：**规划片区为滨海大道以南至海岸线区域，总面积约2.24平方公里。滨海片区总面积约为268.81公顷，其中建设用地面积约为148.57公顷，水域面积约为44.47公顷，农林用地面积约为75.77公顷。建设用地主要由商业服务业设施用地、居住用地、及绿地与广场用地组成，其中商业服务业设施用地占总建设用地比重为20.04%，居住用地占总建设用地比重为12.25%，绿地与广场用地占总建设用地比重为29.01%。滨海片区发展定位为幸福生活的海湾、文化展示的海湾、旅游观光的海湾。“十四五”期间重点布置度假酒店、演艺中心、艺术展览、新零售等具有经济和文化推动力的功能业态，匹配滨海区的高价值特征，打造高端生态宜居生活社区。

**西部乍浦塘片区：**东至乍浦塘、南至滨海大道、西至龙王路、北至市场路，总面积约2.06平方公里，包括水域面积约12.66公顷，城市建设用地面积约144.09公顷。城市建设用地面积包括居住用地面积46.59公顷，占总建设用地的32.33%；商住混合用地面积约2.81公顷，占总建设用地的1.95%。乍浦塘片区发展定位为嘉兴港区集科技创新、文化创意、企业总部、文化休闲、高端居住为一体的乍浦塘文化生活区。

**北部未来智慧居住区片区：**“智慧社区”建设，就是将“智慧城市”的概念引入社区，以社区群众的幸福感为出发点，利用物联网、云计算等高新技术打造智慧社区，形成一个以人为本的智能管理系统，为社区百姓提供便利，从而加快和谐社区建设，推动区域社会进步。现状城北未来智慧居住区面积282.88公顷，其中保留地块面积176.66公顷，改造地块面积42.31公顷，主要乍浦塘东侧的建港景苑和长丰花苑两个小区；新建地块面积34.64公顷，占总区块面积的12.25%。基于嘉兴港区未来主旋律，必然引导港区发展成为创新城市。因此，城北将打造 以居住功能为主、智慧创新科技为核心的未来智慧居住区。

**东部城市更新和功能修补片区：**规划片区为天妃路以 东，陈山路以西。东部片区发展定位为吸引人才，留住人才 的后盾，为高端人才提供生态、优质、高品质的居住环境， 为嘉兴港区承担一个优质的居住配套。“十四五”期间重点 发展东部片区服务设施功能提升，居住建筑何街道立面风貌 提升，绿化环境和滨水景观提升，以及道路系统交通提升。

（四）保障性住房总体规划

根据浙江省走在前列的要求，到“十四五”末，嘉兴港区城镇住房保障发展总体上实现“三个基本”，即：基本形成以公共租赁住房保障为主体的城镇住房保障体系；基本满足城镇人均可支配收入线以下住房困难家庭、新就业无房职工和符合条件的稳定就业外来务工人员基本住房需求；基本构建进退有序、规范科学、公开透明的分配管理机制。

1.“十四五”预测情况：到规划期末，嘉兴港区城镇住房保障户数达到8154户左右，受益人数达到19000人左右，受益覆盖率达到25.00%，达到全省平均指标25%的要求。

2.“十四五”保障目标：到“十四五”规划期末，实现新增保障户数570户左右，受益人数达到1290人，受益覆盖率达到25.27%，满足省级部门要求。

**嘉兴港区至规划期末保障情况预测目标一览表（户、人）**

| **市县** | **截至2025年底保障情况预测** | | | **规划期末**  **新增保障情况** | |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **受益户数** | **受益人数** | **城镇常住人口数** | **受益户数** | **受益人数** |
| 嘉兴港区 | 8154 | 19000 | 76000 | 570 | 1290 |

四、主要任务

（一）加强土地管理，完善土地供应体系

**加强住房及用地管理。**加强土地供应联动，以实际需求和商品住房库存消化周期为基础，对“十四五”期间计划新增建设用地，合理安排土地供应结构与时序，实现住宅用地供应稳定均衡。定期向社会公开住宅用地供应中期规划、住宅用地年度供应计划和三年滚动计划；对计划执行情况进行督查考核，提高供地计划执行率。

**推进土地资源高质量利用。**根据房地产市场需求，优先保证普通商品住房和保障性安居工程住房的用地供应；控制小规模零散居住用地开发，鼓励大规模居住项目，项目安排优先选择配套设施及环境优良区域；合理增加住宅用地特别是普通商品住房用地供应规模，同时保证住宅用地供应平稳有序；住房建设用地布局着重与城市综合交通系统、公共交通网络以及重大基础市政设施相结合建设居住区。

**加强住宅用地价格管控。**构建更加完善的住宅用地价格管控体系，研究建立符合市情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。建立房价、地价联动机制，根据港区房地产市场、土地市场运行状况，适时采取“限地价、竞房价、竞配建”或“限房价、竞地价”等方式供应商品住房用地，稳定土地价格。当港区商品住房用地出让价格溢价率达到一定比例时实行“地价熔断”机制，转为竞房价、竞配建或采取摇号方式决定建设用地使用权人。当商品住房分区域限定上市房源销售价格，建设用地使用权由出价最高者竞得。

（二）有保有控，保持房地产业平稳发展

**明确房地产业发展目标。稳定房地产市场供应规模，**综合考虑港区物价水平、城镇居民人均可支配收入和金融机构住房贷款利率等情况，确保年度新建商品住房价格、住宅用地价格、二手住房价格和住宅租赁价格涨幅控制在合理区间。**引导房地产业向东部片区发展，**以嘉兴港区总体规划为引领，抓住湾北新区建设和生态海岸带建设的契机，合理安排东、西部区域人口密度、产业结构，科学制定东部地区的城市建设、经济社会发展规划。加大东部地区基础设施投入，加快东部地区交通、教育、医疗、文化、体育等公共配套设施建设，改善东部地区的宜居宜业环境，有效扩大东部地区的房地产市场需求和供应。**适度调控房地产外源性需求。**港区商品住房购买人主要可分为三类：一是长期或有意向在港区投资创业、工作、生活的人；二是为港区房价和区位优势所吸引，候鸟型及部分养老型；三是看好港区经济发展前景及房地产升值空间的投资型。对第一类购房人群予以支持，尤其要鼓励、支持在港区投资创业的高素质人群购房，对后两类购房人群则分别进行必要的调控。

**提升住房配套服务水平。推动公积金“扩面激活”，**积极推进住房公积金制度向非公有制单位及稳定就业的外来务工人员覆盖。形成依法缴存、有效使用的政策体系，为港区职工改善居住条件提供有效的制度保障。严格控制缴存住房公积金的月工资基数和缴存比例。建立住房公积金专管员制度并加强受托金融机构考核。建立住房公积金单位“黑名单”制度，纳入政府社会信用平台，健全企业缴纳公积金考核激励机制。**提高住宅小区物业管理覆盖面和服务水平。**推进业主委员会组建工作，有序推动业主委员会的100%覆盖，积极培育一批优秀的物业服务企业，探索物业服务水平、促进和谐的新路径；探索物业服务管理模式，积极应对人口老龄化的趋势，关注和加强老年人住房研究，探索和完善老年人安居在住房建设和配套设施建设标准。引导房地产开发企业与专业化养老机构合作，发展专业化的养老公寓，为老年人创造更为安全、便捷、舒适的生活环境。**加大商业设施配套建设力度。**根据城市发展定位，合理发展高端酒店、会展、写字楼、大型商业中心。在规划布局及选址上，结合生产服务中心和生活服务中心配套建设各类商业设施，形成综合型组团商业中心，将最具价值的沿海、沿河地带更多地用于发展现代服务业的公共建筑项目，控制住宅项目，使优质景观资源为公众共享，提升城市品位。

**加强房地产市场监督管理。建立健全住房市场体系监管制度。**制定以“稳定房地产市场”为着力点，以“控制好房价”为重要工作目标的土地供应动态调控机制；建立市场预警预报信息系统，提高精准调控的能力和水平，及时把握市场波动，保持房地产市场平稳运行。同时加大住房市场监管力度，建立健全住房市场体系监管制度。开展现有住房摸底调查，建立住房普查与空置率统计制度，为未来住房供应提供参考依据。**加强预售商品住房交付和质量管理。**明确商品住房交付使用条件，建立健全商品住房交付使用管理制度。加强商品住房竣工验收管理，积极推行商品住房工程质量分户验收制度。落实预售商品住房质量责任，强化预售商品住房质量保证机制，鼓励推行预售商品住房质量保证金制度，研究建立专业化维修制度。**健全房地产开发企业监督管理机制。**加大对违法违规行为的查处力度，加强房地产信用管理，积极拓展房地产企业信用档案功能和覆盖面，将其作为考核企业资质的依据。加强房地产市场执法队伍建设，落实监督检查责任制度。各部门要加强协作、沟通和配合，建立健全信息共享、情况通报以及违法违规行为的联合查处机制。

（三）激发发展源动力，加快人口集聚

进一步加大人才惠及范围，加速人口要素集聚的进程。**积极探索户籍管理制度改革，**借鉴吸收外地先进做法和经验，加大完善和改革户籍管理制度的力度，探索对凡在中心城区规划控制区内有合法固定住所、稳定职业或生活来源的农民，均可根据本人意愿转为城镇户口，并在子女就学、就医、就业等方面享受与城镇居民同等待遇，逐步解决依附在户籍制度上的政策差异问题。**放低人才就业落户门槛，**积极引导各类人才在港区购房置业。要做到与周边地区相比适当降低港区落户的学历门槛，尤其是对于落户集体户的学历限制放宽到专科、普通中等职业教育毕业生。对本科及以上层次人才或符合港区产业发展特殊性技能人才实现“零门槛”落户，对于符合人才认定条件的不设年龄和社保缴纳限制。积极探索适合港区产业发展的新人才认定标准，对人才购房可以在现有基础上适当提高购房补贴。

不断改善中心城区基础设施，确保城区人口聚集稳妥地推进。**加快完善中心公共交通道路，**高标准建设中央活力区等区块的市政道路，加快推进“城市轨道、快速公交、常规公交”多网融合的智慧公共交通体系建设，推动公共基础设施高效化、便捷化，打造宜居环境。**加快促进教育资源优质均衡发展，**积极探索与上海、杭州的优质教育资源合作办学的新方式；进一步完善校园硬件设施，加快推动杭师大附属乍浦实验学校扩建项目，乍浦高中教学园区改造项目等一批建设项目实施；努力推动港区教育资源均等化、供给多元化发展，构建服务港区居民的良好教育体系。**加强港区卫生健康服务体系建设，**优化医疗卫生资源配置，加强社区卫生服务体系建设，提高社区卫生服务站医疗服务水平。推进与上海东方医院的深度合作交流，努力建设消化内科、肿瘤内科、骨科等特色专科，积极推进“智慧医疗”建设。**推进港区生态环境治理工作，**系统推进“五水共治”、“五气共治”、“土壤防污防治”等工作。加强港区近岸海域水环境治理，完善近岸海域污染监测体系，强化入海河流和直排海污染源等重要污染源治理。加强港区工业企业无组织排放管理，推进挥发性有机物排放综合整治，建立健全涉气排放企业清单。加强土壤污染源头管控，深化重金属污染综合防治，建立健全涉重金属重点行业企业清单。

依靠产业集聚引导人口集聚，促进人口与产业协同集聚、产业发展与住房建设有机融合，推动形成港区住房发展新格局。**增强港区的产业支撑能力。**通过培育壮大特色优势产业，不断扩大就业机会，增强产业支撑和人口吸纳能力。通过产业集聚引导人口集聚，逐步培育建设一批生态宜居、设施完善、特色鲜明、优势突出的现代化社区。**充分发挥产业集聚区的载体和引导作用。**以产业园区为载体，引导各类企业向园区集中，形成产业聚人、城市留人的发展格局，实现人、产、城互动融合。

（四）明确发展重点，规范租赁市场

**加强住房租赁市场秩序整顿。**加强住房租赁市场秩序整治，结合“扫黑除恶”专项行动，严厉打击合同欺诈、霸王条款、哄抬租金、克扣押金、打隔断群租、欺行霸市、暴力驱逐承租人等违法违规行为；对未按规定备案和公示相关信息、发布虚假房源和虚假广告的租赁企业、中介机构和个人，依法依规严厉处罚并公开曝光，并将违法违规信息纳入信用信息共享平台。严禁中介机构、住房租赁企业通过自办金融或与其他机构合作，为租房违规加杠杆提供产品和服务；严禁发放长期、大额个人住房租赁消费贷款；贷款机构须加强住房租赁消费贷款用途和风险监控，防范资金挪用、侵占、盲目加杠杆风险。

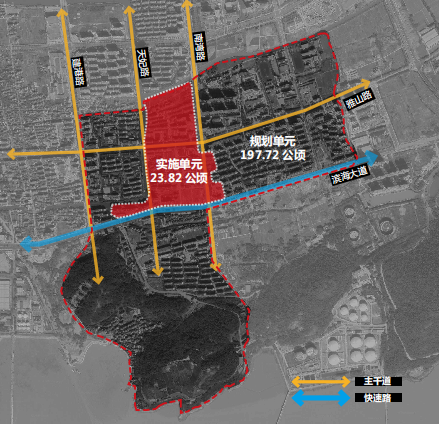
**建成一个租赁交易服务平台。**大力推行“互联网+政务服务”；组建住房租赁管理和服务机构。建立港区国有住房租赁平台，提供便捷的信息发布服务，全区推行统一的住房租赁合同示范文本，实现住房租赁合同网上备案。利用政府闲置物业、直管公房、老旧社区以及城中村闲置物业等资源，开展住房租赁业务。支持专业化住房租赁机构发展，鼓励机构通过自建、回收、回购、代租等方式筹集租赁住房房源。

**建立一套租赁监管服务制度。**制定住房租赁和销售管理条例；建立租赁市场监管体制机制；落实部门住房租赁市场监管及服务职责分工；加强租赁行业监管力度。健全住房租赁市场规章制度，加强住房租赁管理体系建设。完善住房租赁市场租赁契约管理制度，提高住房租赁合同覆盖率，维护租赁双方的权益。推广“租售同权”，符合条件的承租人子女可就近入学，逐步使租房居民在基本公共服务方面与买房居民享有同等待遇。

（五）科学规划，建设未来社区

**强化规划引领，推进社区建设。**按照分期报批、梯次培育原则，高质量推进港区未来社区试点建设工作。以创建牌楼头未来社区省级试点为契机，全面推广改造更新类未来社区建设尝试。重点以干年古镇和山水景区交汇的旧城更新地段为改造主体，不断完善周边配套设施和居住环境，在“十四五”期间，在规划范围内拟打造5G建设全覆盖工程、医疗设施改扩建工程、教育设施改扩建工程、分质供水工程、滨海大道改造工程、山海生态绿道建设工程、电力线路上改下工程等百亿工程，为区域整体发展提供支持和保障。

专栏1牌楼头未来社区规划图



专栏2牌楼头未来社区试点概况

|  |
| --- |
| **未来社区规划单元：**范围为197.72公顷，北至牛桥港，南至杭州湾，东至江家浜，  西至天妃路。  **未来社区实施单元：**范围为23.82公顷，北至东西大街，南至滨海大道，东至南湾路，西至天妃路。  **建筑情况：**实施单元内老旧小区、农居与市场、工业、办公混杂，建筑质量和面貌不佳，改造需求迫切。乍浦城河以东、雅山路以南——为一处市场区块，包含美食街、副食品市场建材市场等以及部分居民楼和农居；乍浦城河以西——为居住小区嘉电新村和嘉兴市公安分局；雅山路以北——为东方南苑以及部分居民楼和农居，三处政府办公设施，供水公司、交警大队和市场监督局 ；南湾路以东——为嘉兴港区年浦汽车客运中心。基地南侧——为滨海丽景和皇都星辰，东侧为多凌景苑，西侧为乍浦老城，北侧为安置小区和乍浦镇政府 |

**结合特质禀赋，打造九大“领跑者”评价指标。**结合社区特质及周边区域禀赋，围绕 “健康”“邻里”“交通”“低碳”“建筑”“教育”“创业”“服务”“治理”等重点，打造未来健康场景、未来邻里场景、未来交通场景、未来低碳场景、未来建筑场景、未来教育场景、未来创业场景、未来服务场景、未来治理场景等九大特色场景。设置综合评价指标九大场景分项评价指标，兼顾指标的约束性和引导性，以居民满意度为最终评判因素，以满足未来社区内涵要求为底线，形成不断提升的“领跑者”指标体系。

专栏3牌楼头未来社区九大“领跑者”评价指标

|  |
| --- |
| **（1）未来健康指标：**活力运动健身；智慧健康管理；优质医疗服务；社区养老助残。  **（2）未来邻里指标：**邻里特色文化；邻里开放共享；邻里互助生活。  **（3）未来交通指标：**交通出行；智能共享停车；供能保障与接口预留；社区慢行交通；物流配送服务。   1. **未来低碳指标：**多元能源协同供应；社区综合节能；资源循环利用。   **（5）未来建筑指标：**CIM 数字化建设平台应用；空间集约开发； 建筑特色风貌；装配式建筑与装修一体化；建筑公共空间与面积。  **（6）未来教育指标：**托育全覆盖；幼小扩容提质；幸福学堂全龄覆盖；知识在身  边。  **（7）未来创业指标：**创新创业空间；创业孵化服务及平台；人才落户机制。  **（8）未来服务指标：**物业可持续运营；社区商务服务供给；社区应急与安全防护。  **（9）未来治理指标：**社区治理体制与机制；社区居民参与度；精益化数字管理平台建设。 |

**加强建设进度管控，创新运营发展模式。**鼓励优先采取“项目全过程咨询+工程总承包”方式，原则上牌楼头未来社区试点在2021年完成施工图设计以及施工许可证审批，2023年完成工程主体结顶，2024年完成社区符合性验收工作。未来社区运营管理以突出“多方参与、共同治理”为抓手，打造政府主导、居民自治、企业参与、社会共享社区治理格局。运营管理重点围绕未来社区九大场景，整合运营服务内容，提升社区资源使用效率，激活居民参与社区工作热情，打造可持续、自运转的未来社区运营模式。

专栏4 牌楼头未来社区建设效果图



（六）改善环境，加快城市有机更新步伐

**稳步推进老旧小区改造。**十四五期间，嘉兴港区主要针对老旧小区进行基础类改造全覆盖；对居住环境较差，缺乏综合服务设施的老旧小区采取完善类改造；对现状环境设施较为良好的老旧小区采取提升类改造。到“十四五”规划期末，嘉兴港区计划改造完善类老旧小区7个，共计7298套，87.576万平方米；计划改造提升类老旧小区1个，共计926套，11.112万平方米。

专栏5 乍浦镇老旧小区改造区域情况

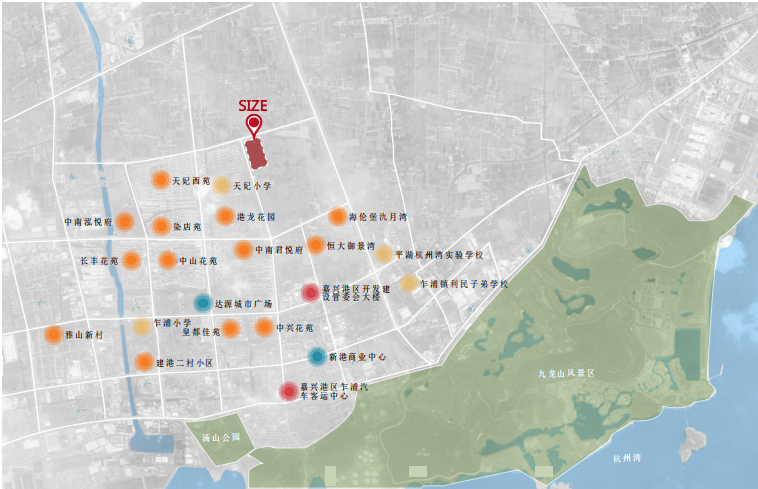
|  |
| --- |
| **完善类改造：**港龙社区（港龙花园）、南大街社区（建港一村、南司弄）、雅山社区（龙王公寓）、天妃社区（染店苑、染店苑东区、天妃西苑）。  **提升类改造：**南湾社区（南湾花园） |

**加快老城区有机更新改造。**将老城区改造与城市功能再造与提升相结合，注重对历史文化遗存的保护，实现宜居、人性、绿色的城市发展。因地制宜确定老城区改造模式，对于商业开发价值较大的老城区改造，采取市场主导、政府引导的模式，政府负责规范和监管市场行为，确保老城区居民不受损害。商业开发价值较小的老城区改造，采取政府主导、市场跟进的模式。老城区改造住房安置实行以货币安置为主的方式，做到兜底保障“不漏一户，不落一人”。到“十四五”末全面改善老城区的居住环境，全面提升城市外观形象。

**加大住房保障力度。**根据“十四五”保障性住房的建设目标，在国土空间规划的城市建设用地范围内，加快推进嘉兴港区保障房三期建设工程，加快落实嘉兴港区保障房四期规划选址工作。**确保保障性住房建设用地供应。**抓紧研究和完善公共租赁住房建设用地出让、租赁、作价入股等有偿使用办法，支持嘉兴港区“退二进三”土地、农村存量集体建设用地和其它可利用的零星土地建设公共租赁住房，有效降低公共租赁住房建设成本。**完善公租房保障体系建设。**确保城镇中低收入家庭“应保尽保”。注重研究确定准入标准，适时将财产纳入准入条件；适时调整公共租赁住房货币补贴标准，鼓励以租赁补贴为主解决保障对象的住房困难。**进一步完善城镇住房保障体系。**除满足中低收入住房困难家庭的需求外，新就业无房职工、稳定就业外来务工人员将纳入保障体系。**完善基本住房保障退出机制。**加强部门信息共享，规范基本住房保障年审制度，对基本保障对象实施动态管理，不再符合保障条件的，及时调整保障方式或予以清退。

**探索住房保障资金的多渠道筹集路径。**按照国家及港区有关规定，从住房公积金增值收益、土地出让净收益以及财政预算安排资金等渠道筹集保障性住房建设资金。探索采用中长期政策性低息贷款、中长期债券、房地产信托投资基金（REITs）、保障房股权投资基金（PE）等方式，拓宽保障性租赁住房房源筹集融资渠道。实施土地出让优惠、投资补助、贷款贴息、税收减免、专项奖励等方式，支持和引导民间资本参与保障性住房的建设、运营和管理，形成政府主导，社会机构、个人共同参与的投资经营新机制

专栏6“十四五”期间嘉兴港区保障房三期建设情况



|  |
| --- |
| **用地范围：**东至预留用地，南至规划道路，西至南湾路预留用地，北至市场路预留用地。  **总用地面积：**53824.3㎡（约80亩）  **容积率：**2.0-2.4  **绿地率：**≥ 30%  **保障房户型套数：**共计912套，其中60m2(50套)、75m2（192套）、100m2（196套）、115m2（184套）、135m2（290套）  **停车位：**地上停车位306辆、地下停车位1225辆。 |

五、年度实施计划

按照“控制总量、优化增量、盘活存量、提高质量”的总体要求，结合嘉兴市住房发展目标，以“节约集约利用土地”和“供给引导需求”为基点，同时综合考虑嘉兴港区城市化发展、产业经济发展、房地产市场发展形势、城镇保障性安居工程实施成效等因素，指定年度实施计划，科学合理安排规划期内各年度住房建设用地的供应总量、结构、布局、时序和方式，促进土地节约集约利用，增强管理部门宏观调控能力，落实差别化土地供应政策，保证房地产市场的健康持续发展。

（一）住房建设用地供应计划

嘉兴港区将在强调土地资源集约、高效利用的前提下，重点保障中小套普通商品住房和保障性住房建设用地供应，逐步提高大面积高档次住房的供应。“十四五”期间嘉兴港区新增建设用地总供应面积为33.33万平方米，平均每年保持供应计划在6.67万平方米。

（二）住房建设年度供应计划

以住房有效需求预测为依据，针对嘉兴市本级实际，结合国家房地产调控政策、经济发展周期的影响，同时考虑住宅发展建设的稳定性和渐进性，规划期内新增住宅建设面积94.60万平方米，约10500套，平均每年住宅建设面积约18.92万平方米，约2100套。

“十四五”期间嘉兴港区住房建设年度计划表

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 年份 | 住宅用地面积（万m2) | 住宅建设面积（万m2) | 住宅数量（套） |
| 2021年 | 9.58 | 19.16 | 2100 |
| 2022年 | 9.35 | 18.7 | 2080 |
| 2023年 | 9.54 | 19.08 | 2120 |
| 2024年 | 9.05 | 18.10 | 2010 |
| 2025年 | 9.78 | 19.56 | 2190 |
| 合计 | 47.30 | 94.60 | 10500 |

# 六、保障措施

## （一）强化组织领导

强化房地产主管部门的工作职能，提升其统筹规划、统筹管理、统一部署，协调解决产业发展中的重大问题的能力。加强各级部门之间的横向工作联系，建立健全房地产健康发展联席会议机制，由交通建设局牵头，发改经信商务局、财政局、公安局、自然资源和规划局、统计局、科技金融局等相关部门参加，负责指导、协调、推进全市的房地产市场监管工作，联席会议办公室设在交通建设局。将住房建设目标、土地供应目标、住房结构调整目标等，具体落实到城乡建设、规划、国土房管、发展改革、财政等部门，分解任务，明确责任，建立考核和责任追究制度，确保各项工作有序推进。加强对房地产市场的跟踪、分析和研判，及时提出相关监管完善措施。加大政策解读和舆论引导，加大对房地产市场平稳健康发展的政策宣传，引导居民合理消费，切实防止不实猜测和虚假信息误导群众。

（二）建立规划实施管理机制

发挥年度计划指导作用，将住房发展“十四五”规划目标初步分解到各年。在具体落实中，应根据目标完成情况以及嘉兴港区经济社会发展和住房供需情况的动态监测，适时适度的进行调整，优化年度住房建设计划。相关部门应根据计划进行年度目标分解并落实。强化本规划与国民经济与社会发展规划、国土空间规划、近期建设规划等相关规划的沟通与衔接，在相关规划编制与调整中，要将本规划的相关指标与内容纳入其中，强化土地安排、住房空间布局等指标及时落实。建立住房发展规划年度实施计划项目电子数据库，对建设项目进行严格的审查，通过对数据库的动态更新来及时掌握住房建设计划实施的进展。同时定期组织开展规划的跟踪评估工作，严格监控规划落实情况。将住房发展规划实施工作纳入对各区政府、市属各有关部门的目标责任制管理，建立规划实施考核机制，强化政策落实，保障规划实施效果。

（三）建立规划公共参与机制

以“政府主导、社会参与”为原则，通过专题展示、考察调研、成果公示、征求意见等公众参与方式，将公共参与贯穿于住房发展政策和年度实施计划编制和实施全过程，充分发挥电视、广播、报刊、互联网等新闻媒体的作用，保障公众对住房发展规划的知情权、参与权和监督权，形成多方互动、上下结合、双向运行的工作机制，增加决策的科学性。

（四)建立规划中期评估和动态调整机制

在规划实施过程中，应根据年度住房建设计划实施情况、房地产市场和住房需求等实际情况，并结合《嘉兴港区国民经济和社会发展“十四五”规划》、《嘉兴港区总体规划（2017-2035年）》，建立科学合理的住房建设规划实施情况动态跟踪机制，对每年政府引导下的住房建设年度计划实施绩效分析和评价，通过对每年商品住房、保障性住房等用地供应、开工建设量、上市销售量和实际成交量的统计分析，确定下一年度住房建设用地供应量、空间分布和建设量，使住房建设规划编制、实施与管理有机结合起来，形成动态、互动的反馈环。

## （五）加强金融支持

加强对房地产开发企业的金融支持。鼓励金融机构合理配置信贷资源，逐步提高房地产开发贷款和个人购房按揭贷款比重，对资金困难的房地产在建项目，不简单地抽贷、停贷和压贷。结合房地产开发企业信用评价工作，对信用等级高的企业，鼓励银行等金融机构优先支持，并可以视情况缓收、减收、免收有关保证金。房地产企业缴清土地价款后，对规划部门批准的建设工程规划方案中独立组团对应的土地，可分宗办理房地产权证，支持企业融资。加强对居民置业的金融财税服务。拓宽公积金的适用范围，简化公积金提取使用手续，支持居民合理住房需求。继续贯彻落实好差别化住房信贷政策，满足居民家庭刚性需求购房和改善性需求购房的合理信贷需求。

|  |
| --- |
| 嘉兴港区（综合保税区）管理委员会办公室 2021年4月7日印发 |