

滨海新区住房发展与保障体系专项规划

（ 2021-2035 年 ）

天津市滨海新区住房和建设委员会

目录

一、规划概述.....	1
1.1 项目背景.....	1
1.2 规划目的.....	2
1.3 规划期限.....	2
1.4 规划范围.....	2
二、发展概况.....	3
2.1 现状住房概述.....	3
2.2 住房发展成效.....	3
2.3 面临的问题挑战.....	5
三、总体目标.....	7
3.1 指导思想.....	7
3.2 指导原则.....	7
3.3 规划依据.....	8
3.4 发展目标.....	9
四、住房需求.....	11
4.1 人口规模预测.....	11
4.2 人均住房建筑面积.....	12
4.3 住房需求规模.....	12
4.4 住房供应规模.....	13
4.5 住房供应体系.....	13

五、住房空间布局.....	15
5.1 落实滨城多组团格局，打造港产城融合居住空间.....	15
5.2 职住平衡、活力融合引导各类住房布局.....	17
5.3 高质量发展，科学高效推进居住用地增量.....	20
六、住房供应保障.....	22
6.1 扩大住房保障覆盖面，落实好基本住房需求保障.....	22
6.2 按需供应商品住房，预留弹性空间.....	23
6.3 推进住房租赁市场建设，探索租赁性住房管理制度.....	23
七、推进城市更新和老旧小区改造.....	24
7.1 推进城市更新和老旧小区改造，改善居住区环境质量	24
7.2 完善改造机制，坚持以政府为主、社会参与.....	25
7.3 强化改造整治后精细化管理，突出长效管理机制.....	25
八、四宜滨城住房建设引导.....	26
8.1 建设多维共生好城区.....	26
8.2 建设宜养宜居好社区.....	26
8.3 建设智慧高效好小区.....	27
8.4 建设绿色低碳好房子.....	28
九、美丽乡村建设.....	29
9.1 积极稳步推进城中村改造.....	29
9.2 强化农村住房安全管理.....	30
9.3 改善乡村居住品质.....	31

十、近期建设.....	31
10.1 近期建设计划.....	31
10.2 近期建设引导.....	32
十一、规划实施机制.....	33
11.1 健全规划实施的公众参与机制.....	33
11.2 建立住房建设年度计划滚动编制实施机制.....	34
11.3 完善住房建设管理信息化建设机制.....	34
11.4 建立规划效果评价和动态调整机制.....	35

一、规划概述

1.1 项目背景

立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，深入贯彻落实习近平总书记视察天津重要讲话精神，全面贯彻“四个善作善成”的重要要求，践行天津市高质量发展“十项行动”，聚焦“三新”、做实“三量”，借力中央支持滨海新区的政策措施，与河北雄安新区、北京城市副中心错位联动发展，成为服务京津冀协同发展的重要战略支点，实现“津滨双城”战略。按照滨海新区“京津冀战略合作功能区，‘一基地三区’核心区，新时代高质量发展示范区，中国式现代化建设先行区，建设成为生态、智慧、港产城融合的宜居宜业宜游宜乐美丽滨海新城”的定位，天津市滨海新区住房和建设委员会依据滨海新区国土空间规划体系编制要求，组织编制《滨海新区住房发展与保障体系专项规划（2021-2035 年）》（以下简称《规划》）。

本次规划依据《天津市国土空间总体规划（2021-2035 年）》，并结合《滨海新区国土空间总体规划（2021-2035 年）》，对滨海新区人口变化、住房需求、土地供应、资源配置进行了统筹规划，实现以人定房，以房定地，促进滨海新区房地产市场供需平衡、结构合理，完善“保障+市场”的住房供应体系，保障工薪收入群体刚性住房需求及居民多样化改善性住房需求，指导和统筹滨海新区近、远期住房建设。

1.2 规划目的

住房专项规划是对一个地区未来一段时间内住房建设规模、布局、结构以及建设时序的安排；是政府根据自身经济社会发展目标和条件，为满足不同收入群体住房需求，以及更好地调控房地产市场、调节收入分配而进行的各类住房建设的综合部署、具体安排和实施管理；是推进滨海新区住房现代化发展、提高住房发展质量、改善人民居住水平，构建与滨海新区经济社会发展水平和居民收入层次相适应的多层次住房供应体系的重要手段；是一定时期内住房建设的重要依据。

本次规划通过系统梳理滨海新区住房建设发展概况，依据国家以及天津市相关文件的要求，明确滨海新区在规划期内住房建设规划的总体目标、住房需求、住房空间布局、住房供应保障、住房建设引导、近期建设等内容。综合考虑滨海新区资源环境承载能力、产业发展能力、政府公共财力，对滨海新区内住房需求进行科学合理预测，有效引导住房供应与布局，确保滨海新区住房建设规划的顺利实施。

1.3 规划期限

本次规划期限为 2021-2035 年，与滨海新区国土空间总体规划保持一致。

1.4 规划范围

本次规划范围为滨海新区行政辖区。规划研究范围为滨海新区管理范围，包含 5 个开发区、21 个街镇。

二、发展概况

2.1 现状住房概述

自 2009 年 11 月设立天津市滨海新区行政区后，随着城区面积的扩张、城镇化进程的加快和区域经济的快速发展，滨海新区住房迎来了快速发展阶段，住房面积逐年增加，满足了居民居住需求。随着当前经济形势、住房建设和房地产业发展，住房发展逐步由数量发展阶段向质量发展阶段转换，呈现多元化发展趋势，住房供应体系和结构逐步完善，住房保障基本得到满足。

2.2 住房发展成效

2.2.1 居住水平稳步提高

滨海新区国内生产总值一直居于全市前列，城镇人均可支配收入不断提高，常住人口城镇化率已达到 95%以上，位列全市第一。

“十三五”期间，滨海新区累计建设住房 2734 万平方米，相比“十二五”期间增加 102 万平方米。截至“十三五”末，滨海新区各类商品住房、保障性住房用地等城镇住宅用地面积 7204 公顷。累计建设（含在建）各类商品住房和保障性住房 10280 万平方米（其中待售面积 455 万 m²）。

2.2.2 住房市场平稳健康发展

“十三五”期间，滨海新区认真贯彻落实国家和天津市关于化解住房库存的有关文件精神，综合施策、主动作为，去库存措施效果明显，已上市待售商品住房和可售保障性住房由 625 万平方米减少至 455 万平方米，减少 170 万平方米，去化周期由 23.3

个月缩减至 19.9 个月。

2.2.3 住房保障成绩斐然

不断探索创新住房保障政策，逐步建立“多层次、多渠道、科学合理”的住房保障体系。针对外来人口多、产业人口多、年轻人口多的特点，建立了包括公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房、蓝白领公寓和定单式限价商品住房等多种形式并存的住房保障体系。主要通过公共租赁住房、经济适用住房、限价商品住房等政策保障户籍人口住房困难群体的居住需求，基本实现“应保尽保”。发挥滨海新区先行先试制度优势，创新蓝白领公寓和定单式限价商品住房政策，蓝白领公寓重点解决外来常住人口尤其是年轻产业人口的阶段性住房困难，而定单式限价商品住房进一步满足了其“安居滨海”的住房需求。截止“十三五”期末，累计建设保障性住房 13.87 万套、1225 万平方米。

2.2.4 存量住房改造稳步推进

稳步推进既有建筑改造更新，城市配套和城市功能逐步完善，居住水平显著提高。“十三五”期间，加大老旧小区综合整治力度与范围，已改造老旧小区 14 个，建筑面积 82.08 万平方米。全力推进棚户区改造，开展棚改项目 28 个，约 113 万平方米。积极推进城镇化安置工作，还迁房建设新开工 129.24 万平方米，竣工 98.24 万平方米。

2.3 面临的问题挑战

2.3.1 住房发展思路面临转型

住房发展的宏观政策环境、国内外社会经济环境、政府与消费者需求、金融和土地供应方式等均发生重大转变。缺乏内涵和质量的住房建设模式难以为继，住房发展需要密切围绕人们的美好生活需求和国家高质量发展要求，转向为城市居民和城市发展提供高品质的住房和配套服务，为城市和企业提质增效，吸引就业，增强城市活力，与城市、社会和谐共生。同时加强人口和产业导入，滨海新区常住人口城镇化率已达到 95%以上，本地人口城镇化对住房消费的拉动作用减弱，滨海新区需要发挥改革开放先行区优势，出台人才引进和产业导入政策，多途径吸引人口和产业落户滨海新区，创造就业岗位，满足新市民、青年人的住房需求，进一步优化住房供应体系和结构，促进住房长期可持续发展。

2.3.2 职住关系不平衡

滨海新区总体人口分布呈向中心城区聚集的趋势，但土地供应和住房建设呈向外分散的趋势，居住空间与产业空间不匹配，职住用地比不合理，局部地区商品住房库存大、去化周期较长，职住分离现象突出，住房供应与人口分布、产业分布、户型需求不匹配，呈现结构性矛盾。随着打造“津城”“滨城”双城发展格局，要进一步优化住房供应的空间布局、规模结构、供给模式，促进职住平衡，助力“美丽滨城”建设。

2.3.3 城市活力有待加强

滨海新区公共配套投入不足，分布不均衡。滨海新区公共投入占一般公共预算比例 20.5%，较天津市区（28.5%）、北京（32.2%）、深圳（38.1%）等地区差距较大；商业、医疗、教育资源高度聚集于滨海核心区，部分新板块由于城市跨越发展导致配套和公共服务设施分布不均衡，区域内部价值分化持续加剧。随着京津冀城市群城镇化趋势发展，市委市政府提出的“津滨双城”战略加速推进，滨海新区未来人口增长仍有较大的潜力空间，增加城市配套设施，提升城市活力，是确保居民拥有良好生活环境的重要前提。

2.3.4 居住品质仍需进一步提升

目前滨海新区城镇化发展逐步进入成熟期，需要加快转变城市发展方式。城市和住房建设逐渐从增量模式为主向存量挖潜转变，从粗放的“大拆大建”转向“绣花式”的城市更新，推动城市空间结构优化和品质提升。城市定位由产业开发区到具备完善功能、设施齐备的城市，从关注重大产业项目到改善城市和社区公共配套设施。住房需求发生改变，居民对大户型、改善性高品质住房需求不断增加。居民的购房观念逐渐回归住房的消费属性，对居住品质、居住环境和居住配套的期待日益提高，住房发展目标正在从“有得住”向“住得好”转变。

三、总体目标

3.1 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记视察天津重要讲话精神和对天津工作一系列重要指示要求，加快构建新发展格局，着力推动高质量发展，在提升城市治理现代化水平上善作善成，践行人民城市理念，把保障居民安居乐业作为城市建设和发展的头等大事，提高居民生活品质。按照市委、市政府决策部署，坚定不移贯彻新发展理念，建立完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，实现从好房子到好小区，从好小区到好社区，从好社区到好城区，助力生态、智慧、港产城融合的宜居宜业宜游宜乐美丽滨海新城建设。

3.2 指导原则

坚持以人为本、民生改善的原则。坚持以人民为中心的发展思想，将住房发展的重心由数量向质量转变，确保新建住房绿色安全、舒适宜居，有序推进城镇老旧小区提升改造和重点地区城市更新，开展绿色社区创新行动，开展既有社区生活功能补短板行动，不断满足人民群众对美好生活的向往。引导住房产品和服务与民生的关系改善，将民生改善引入到市场运作的基本环节并成为社会责任的底层逻辑，使市场的价值链条呈现出最佳的状态。

坚持尊重现状、科学预测的原则。坚持尊重现状，对全区住房现状要有一个清晰、全面的了解；坚持科学预测，在住房现状

调研基础上，结合滨海新区发展趋势与目标，进行科学合理的预测，合理安排住房规划的规模和布局，增强规划的前瞻性和可操作性；突出住房的居住属性和保障改善民生的社会功能，满足城镇居民基本居住需求和合理性住房改善需求。

坚持以产定城、以城定房的原则。以资源环境承载力为约束，借鉴先发城市或地区人口发展经验，从一带一路、京津冀一体化以及滨海新区自身资源禀赋来看，充分发挥滨海新区在京津冀和天津市域的发展引擎作用，滨海新区未来人口增长仍有较大的潜力空间。规划以产业发展空间预测就业岗位，以就业岗位预测新增住房需求验证总体发展规模，并且严格落实滨海新区空间发展格局，按照职住平衡原则布局保障性住房和商品住房增量。

坚持因地制宜、统筹兼顾的原则。坚持因地制宜，根据不同区域的具体条件，合理制定住房发展思路与目标；坚持统筹兼顾、总揽全局、科学谋划、统筹安排、合理分配保障性住房和商品住房等不同种类住房的建筑规模和用地规模的比例；强化政府住房保障职能，重点改善城镇中低收入住房困难家庭、外来务工人员和新就业职工的居住条件。

坚持多规衔接、部门协同的原则。住房建设规划应与国家、天津市、滨海新区国土空间总体规划以及其它专项规划相衔接；坚持政府组织、专家领衔、部门合作、公众参与，确保住房发展目标可实现。

3.3 规划依据

（1） 《中华人民共和国城市房地产管理法》

- (2) 《中华人民共和国土地管理法》
- (3) 《中华人民共和国城乡规划法》
- (4) 《城市规划编制办法》
- (5) 《中华人民共和国物业管理条例》
- (6) 《公共租赁住房管理办法》
- (7) 《天津市国土空间总体规划（2021-2035 年）》
- (8) 《天津市滨海新区国土空间总体规划(2021-2035 年)》
- (9) 《滨海新区国民经济和社会发展第十四个五年规划纲要》
- (10) 《城市住房发展规划编制导则》
- (11) 《住房和城乡建设部关于进一步做好房地产市场调控工作有关问题的通知》（建房〔2018〕49 号）
- (12) 《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22 号）
- (13) 《住房和城乡建设部关于做好住房发展规划和年度计划编制工作的通知》（建房函〔2024〕20 号）
- (14) 《国务院关于规划建设保障性住房的指导意见》（国发〔2023〕14 号）
- (15) 其他住房相关政策文件

3.4 发展目标

3.4.1 总体目标

坚持住房回归居住属性的原则，让人民群众住上“好房子”。住房发展目标从“住有所居”向“住有宜居、住有优居”转变，

实现“有房住”到“住好房”，建立完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，以完善保障性住房供求管理为基本，以稳步增加商品住房实现供求平衡为主体，建立“先保障、后改善，多类型、有选择，重宜居、可持续”的住房发展理念，做到总量和供应整体可控，居住品质和建设标准明显提高，建立健全住房信息管理平台，确保房地产市场平稳健康有序发展。

规划期内，控制住房总量，保障人均居住面积；落实港产城融合发展理念，满足不同人群居住需求，保障刚需及市场改善需求，合理布局住宅用地；落实高质量发展，系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设。

3.4.2 分项目标

控制住房总量，保障人均居住面积。以产定人、以人定房、以房定地，按需有序供应住房及住宅用地，同时充分结合国土空间规划对人口的管控，合理提出人均住宅建筑面积，对规划城镇住房总建筑面积提出控制引导。新增城镇住房既要满足新增人口的居住需求，重点考虑五大产业功能区带来的人口增长需求，同时还要考虑现有居民的改善性住房需求，满足城市更新和城中村改造的住房需求。实现城镇居民户均一套房，保障人均住房建筑面积。

持续优化住房供应体系与供应结构。优化落实“保障+市场”住房供应体系，结合地区发展形势与人口结构，以政府为主导提供包括公共租赁住房、保障性租赁住房、配售型保障性住房等基本住房保障，以市场为主提供包括商品住房、定制式商品住房、

市场化租赁住房等多样化市场性住房，以满足多层次需求，进一步完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，逐步形成更加健全的住房供应体系，以及更加合理的住房供给结构。注重住房存量提质，合理引导住房新增供应，住房供应时序应结合人口增长趋势、产业经济发展水平适时调控，做到供需平衡、整体可控。

基本实现组团发展、港产城融合的四宜和谐之城。住房发展应充分结合港口优势，依托“前港口-中产业-后城市”的港产城总体格局，充分考虑各组团发展特征和交通场站枢纽，优化住房空间布局，满足各区域发展需求。同时系统推进好房子、好小区、好社区、好城区“四好”建设，提高住房建设标准和质量，积极推动住宅产业化发展，推进住房规划建设标准化、信息化、智能化，提高物业管理服务水平，有序开展城市更新、城中村、老旧小区改造，定期开展城市体检评估，努力让人民群众住上绿色、低碳、智能、安全的住房，基本实现生态、智慧、港产城融合的宜居宜业宜游宜乐美丽滨海新城。

四、住房需求

4.1 人口规模预测

结合滨海新区国土空间总体规划对人口规模预测，至 2035 年，滨海新区行政辖区内规划常住人口规模为 360 万人，其中规划城镇人口约 350 万人。

4.2 人均住房建筑面积

我国的国情及住宅发展与新加坡等国家有较高的相似性，同时考虑到未来我国城镇化的大中小城镇结构将更加均衡发展，也适度参考德法英的人均住宅面积标准，综合考虑这些国家住房发展成熟平稳期城镇人均住房建筑面积达到 45 平方米，即住房总量达到饱和。至 2035 年，滨海新区城镇人均住房面积控制在 45 平方米以内。

4.3 住房需求规模

4.3.1 住房需求预测

规划结合人口增长趋势与不同人群住房需求，通过类比法、人均住房面积预测法、年均住房增长预测法等多种方法，综合预测到 2035 年滨海新区行政辖区内住房总规模约 1.5 - 1.6 亿平方米，新增住房规模约 4500 - 5600 万平方米，辖区外各功能组团住房需求以该区域国土空间规划为主。新增住房需求主要包括新增城市人口的住房需求、现有城市人口的改善性需求和城中村、老旧房屋改造带来的更新需求。

4.3.2 就业岗位分析

随着滨海新区产业大发展，就业岗位增加必然带来人口增长及住房需求。以资源环境承载力为约束，借鉴深圳、浦东等先发城市或地区人口发展经验，从京津冀城市群城镇化趋势以及滨海新区自身资源禀赋来看，随着市委市政府提出的津滨双城战略加速推进，充分发挥滨海新区在京津冀和天津市域的发展引擎作用，

滨海新区未来人口增长仍有较大的潜力空间。规划至 2035 年滨海新区规划产业用地空间约 225 平方公里,其中新增工业产业用地约 70 平方公里,结合港口、功能组团未来产业发展趋势,到规划期末新增就业人口约 70-84 万人。考虑京津冀一体化、津滨双城发展战略对产业人口居住地的影响,按照 2 岗位/套房、套均 100 平方米计算,到 2035 年新增规划住房面积约 3500-4200 万平方米,可以满足供需要求。

4.4 住房供应规模

住房总量:至 2035 年,滨海新区行政辖区内规划城镇住房总建筑面积控制在 1.6 亿平方米左右。

新增城镇住房总量:至 2035 年,滨海新区行政辖区内新供应住房总建筑面积控制在 5000 万平方米左右,新供应住房总套数约 50 万套。

4.5 住房供应体系

建立滨海新区特色化住房供应体系。滨海新区现有住房总量可以满足当前人口居住需求,考虑到外来人口占比较高,以及产业发展需求,住房发展应重点关注新市民、青年人、工薪收入群体及引进人才等群体,适当提高保障性、租赁类住房比例,建立多元供给、普惠大众的住房供应体系;优化现有保障性住房供给模式,建立配售型保障性住房供给制度,落实港产城融合发展格局,合理布局居住用地,优化职住空间;保留滨海新区特色定制式商品住房类型,鼓励增加改善型商品住房,保障居民多层次住

房需求。

表 4-1 滨海新区 2035 年住房供应体系

住房供应结构		需求特征	人群类别	工作目标	配置方式
市场性住房	商品住房	刚性、改善性住房需求	中等、高收入群体	做精做优，提高改善	市场为主
	定制式商品住房	刚性住房需求	产业园带动、“四上企业”人才	补充引导	市场为主
	市场性租赁住房	改善性住房需求	产业园带动、“四上企业”人才	补充引导	市场为主
保障性住房	公共租赁住房	刚性住房需求	本区城镇户籍中低收入住房困难群体	扩大保障、加强调控	政府为主
	保障性租赁住房	刚需+就业需求	产业园带动、新市民、青年人	按需供给	政府引导、多方参与
	配售型保障性住房	刚性住房需求	收入不高且住房有困难的工薪收入群体、引进人才等群体	按需供给	政府主导、封闭管理

五、住房空间布局

5.1 落实滨城多组团格局，打造港产城融合居住空间

合理安排居住空间布局结构。助力构建滨海新区“一屏一带蓝绿交融，一核两翼组团发展”的国土空间总体格局，形成规模合理、功能完善的“核心区-副城片区-功能组团-涉农街镇”的四级城镇体系，通过居住空间布局引导，促进各级各类城镇空间有序健康发展。

“滨城核心区”是人口高度集中的区域，是全区公共服务保障、生态环境建设、产业聚集、城乡统筹发展的集中承载区。优先加快老城区存量更新，重点围绕滨城中央活力区、海河湾文化城中心、科学城中心、滨海中关村科技园创新中心、中新天津生态城中心、海洋文化城中心等区域，引导新增住房布局，优化居住空间。一是启动滨城核心区存量改造更新，完善公共服务配套设施、市政设施和消防安全设施，提升城市风貌，改善居住环境。二是有序推进海河湾文化城中心的建设，补充完善公共服务配套设施。三是将中新天津生态城中心、海洋文化城中心作为新增住房开发建设的重点区域，重点开发建设商品住房，建设舒适宜居的生态人居环境，构建产城融合、职住平衡的城市形态。四是围绕中央活力区、科学城中心周边开发建设多元的商品住房项目，探索为落户滨海新区的企事业单位和科研院所建设定制式商品住房，适当增加租赁性住房的供应，培育发展住房租赁市场，鼓励企业增加职工宿舍面积。滨城核心区未来供应住房规模占全区的比例约 42%。

“副城片区”重点推动空间结构优化，提升区域服务中心职能，加强对周边涉农街镇的辐射带动作用，积极引导本地就业、本地居住。北翼副城片区依托汉沽城区和经开区现代产业园区，重点发展新能源、新材料、轻工制造、文化创意、大健康及商贸物流等产业，强化开发区、街镇协同发展，加强与中新天津生态城联动，补足公共服务短板，提升居住用地占比，加强老旧小区改造，有序增加商品住房供应。南翼副城片区依托大港城区，与南部油田港西新城片区联动发展，共同构成带动南翼片区发展的核心载体，以重点完善研发、贸易、物流等功能，推进现有传统产业升级改造，大力发展高等教育和生活性服务产业，补足公共服务短板，提升居住用地占比，适当增加改善型商品住房的供应，形成“高、中、低”不同层次的住房供给模式。副城片区未来供应住房规模占全区的比例约 30%。

“功能组团”包括海港核心组团、临港经济组团、南港石化组团、空港组团、科技组团，以及行政辖区外的其他功能区。海港核心组团包含东疆综保区、北疆港区、南疆港区等区域，居住用地能够满足规划人口居住、产业发展的需求，应控制居住用地供应，同时可加强与滨城核心区联动，完善内外交通网络，促进天津港主体港区及周边地区融合发展，满足居住需求。临港经济组团包含保税区临港片区及中部新城等区域，重点完善生活配套及科技创新服务功能，促进中部新城和保税区临港片区融合发展，预留新增居住用地空间，控制职住用地比，提高租赁性住房的比例。南港石化组团包含经开区南港工业区及北部组团、大港油田等区域，重点补齐油田生活区公共服务短板，促进经开区南港工

业区与周边地区联动发展，结合人口增长情况，可适度新增居住用地。空港组团、科技组团主要为保税区空港片区、高新区渤海科技园、经开区西区等区域，重点提高研发、办公、住宅、商业等功能，促进产城融合发展，适度增加居住用地供应，以中小户型商品住房、定制式商品住房、租赁性住房为主。行政辖区外的其他功能区主要包括未来科技城、华苑科技园、逸仙科学工业园等区域，主要为产业发展区，可结合所在区域整体规划综合考虑，安排居住空间，以公寓、职工宿舍等为主。辖区内功能组团未来供应住房规模占全区的比例约 18%。

“涉农街镇”包括茶淀街道、汉沽街道、杨家泊镇、寨上街道、北塘街道、中塘镇、小王庄镇、太平镇、胡家园街道、海滨街道、古林街道等。街镇集中建设区作为乡镇公共服务、文化活动、产业发展等综合服务中心，重点是完善交通和公共服务功能，妥善安置集中建设区内居民住房需求，有序推进老旧小区改造，有条件时可适当新建商品住房，未来供应住房规模占全区的比例约 10%。

5.2 职住平衡、活力融合引导各类住房布局

5.2.1 推进职住平衡

按照“产城融合、产城互促、产城联动”的方式优化职住平衡，实现港产城联动和站产城联动。至 2035 年，城乡职住用地比例由 2.6-3: 1 调整为 1.5-2.5: 1 左右。住房供应与城市及人口发展相匹配，以就业人口为导向合理安排居住用地，引导人口和住房向滨城核心区与副城片区适度集聚，打造生态宜居、舒适便

捷的高品质生活空间。

增加产业园区居住配比。推动生产型园区向综合性城区发展，促进各特色组团职住平衡发展。滨城核心区、临港周边等，鼓励企业利用存量自有土地，就近建设职工宿舍和租赁性住房，实现就业人员就近居住。同时在地铁重要站点沿线和北塘街、胡家园街、海滨街、新城镇等靠近产业园的区域，预留居住用地发展空间，缩短居住与就业时空距离。创新职住对接机制，鼓励“产业+社区”建设模式，形成城市功能完善的产居空间，实现就业人员就近居住。

丰富交通枢纽和站点周边住房类型。按照“小集中、大分散”原则，注重与各类配套公共服务设施和市政交通基础设施同步规划、同步建设和同期投入使用。充分考虑京沪二线、市域轨道网等轨道交通对滨海新区发展的影响，在滨海站、滨海西站、滨海东站、滨海南站等交通枢纽配套设施相对完善的区域，加大商品住房、配售型保障性住房、保障性租赁住房供应，每年选择一定规模的土地，纳入区级保障性住房建设用地储备，同时确保各项公共服务配套设施规模。

5.2.2 保障性住房布局

保障性住房主要包括公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房。

保障性住房的建设应优先选择存量房屋转化、改建和存量用地盘活（包括转化现有各类可利用租赁性住房、公寓，转化存量住宅，转化闲置及低效存量房屋，鼓励企事业单位利用自有闲置

存量土地建设保障性住房)。有条件开展集体土地新建保障性租赁住房试点工作,鼓励工业园区项目探索配套建设保障性住房,灵活利用新供应住宅用地配建一定数量保障性住房,引导各开发区积极参与保障性住房建设。

保障性住房选址布局应重点考虑职住平衡关系,优先布局在各开发区、商务办公区周边以及配套基础设施相对完善的区域,能满足住房建设与居民生活必需。轨道站点周边及交通条件较好区域,鼓励利用地铁上盖建设保障性住房,同时可适当考虑老城区或集中居住区周边增加少量保障性住房。

公共租赁住房:滨海新区公共租赁住房供应主要包括实物配租和货币补贴形式。考虑到目前滨海新区公共租赁住房需求较少,规划建议至 2035 年公共租赁住房主要采用货币补贴的方式来解决,既可以满足申请家庭自主选择居住区域,减少通勤压力,又可以缓解新建公共租赁住房的财政压力。

保障性租赁住房:主要解决新市民、青年人的阶段性住房困难。规划应以存量挖潜为主,优先选择存量房屋改建、城市更新转化低效用地、产业园整合转化配套用地等方式新增保障性租赁住房。规划布局根据现状各类公寓及人口分布情况,结合滨海新区产业布局发展,建议以各功能组团为主,有效缓解主要供需矛盾。结合轨道交通站点,进行保障性租赁住房选址布局,鼓励利用地铁上盖建设保障性租赁住房,缓解职住分离问题,降低通勤成本。

配售型保障性住房:该类住房主要面向收入不高且住房有困难的工薪收入群体以及城市引进人才等群体,能较为有效的应对

滨海新区港产城融合发展、流动人口占比高的发展趋势。规划布局应按照职住平衡的原则，充分结合区域现状及产业人口导入，重点考虑滨城核心区、南翼副城片区等未来产业人口导入预期较强的区域进行布局。同时应强化公共交通优先原则，按照 TOD 发展理念，充分结合轨道交通站点布局配售型保障性住房。

5.2.3 商品住房布局

商品住房布局以产业、人口增长需求为引导，优先向核心区内、功能组团周边倾斜，结合市场发展需要，逐步提高改善型住房供应，有序推动探索滨海新区特色定制式商品住房发展。探索多元化供应模式，政府主导与企业合作等多种方式保障土地供应；注重住房品质与可持续发展，包括完善社区配套、智能家居、绿色建筑、长期运营管理和维护等；鼓励有条件企业利用自有用地建设市场性租赁住房。

商品住房的布局宜优先考虑人口集中区域，学校、医院、文化中心、商务办公区周边应增加商品住房供应，生态城、海河沿线等环境较好区域可适当供应高品质、改善型商品住房，产业园区周边重点布置普通商品住房和市场性租赁住房。

5.3 高质量发展，科学高效推进居住用地增量

5.3.1 合理安排新增住房结构

规划依据人口变化确定住房新增需求，根据城市功能结构科学安排土地供应，实现以人定房、以房定地，促进房地产市场供需平衡、结构合理。坚持“保障+市场”的住房供应体系，全方位、

多途径、多层次解决不同区域和类型居民家庭的住房需求，全面构建以公共租赁住房、保障性租赁住房和配售型保障性住房为主体的住房保障体系，不断完善商品住房、定制式商品住房和市场化租赁住房等多样化的市场住房供给体系。

5.3.2 有序引导新增居住用地供应

落实滨海新区空间结构，明确未来新增住房供应的重点区域，应以各区域板块的人口、产业、住房销售、库存、去化周期等为基准优化供地结构。优先利用存量未售住房资源，合理有序安排增量住房；以人口为导向，重点保障滨城核心区、南北翼副城片区、空港组团、科技组团住房供应；优化人均住房面积，适当降低功能组团人均住房指标，海港和南港组团存量住房较多，建议海港组团与滨城核心区统筹、南港组团与南翼副城片区统筹布局。海河沿岸、生态城、空港组团、南翼副城片区可适当增加居住用地供应；临港组团、东疆港等区域居住用地供应可适当放缓。

5.3.3 逐步完善城市配套

新增居住用地与配套设施供应相匹配，保障居住品质。新建居住配套设施建设类型及规模应参照《天津市滨海新区生活圈规划设计导则》相关内容，通过改善交通、教育、医疗、托育、养老条件，提升城市配套，落实生活圈功能。结合建设实施引导构建高品质“滨城”社区，聚焦群众改善居住条件的需求，充分尊重居民意愿，提高规划设计水平，完善公共服务设施、基础设施，提升人居环境品质。加快功能组团与滨城核心区和副城片区之间轨道交通建设，保障居民正常出行。完善高校、基础教育、医疗、

养老配套，发挥天津教育优势吸纳人才落户，便利生活服务。深化津滨双城战略，以城市标准建设滨城，增加城市级商业服务功能。

六、住房供应保障

完善“保障+市场”的住房供应体系，以政府为主保障工薪收入群体刚性住房需求，以市场为主满足居民多样化改善性住房需求。以保障中低收入住房困难群众和新市民、青年人居住权为重点，服务滨海新区人才战略，多主体供给、多渠道保障、租购并举，满足不同收入人群、不同年龄和职业的居住需求，全面实现人民群众住有所居。

持续用力推动房地产市场止跌回稳，合理控制新增房地产用地供应，盘活存量用地和商业办公用房，推进收购存量商品住房，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的“好房子”。

6.1 扩大住房保障覆盖面，落实好基本住房需求保障

以政府为主提高住房保障能力，扩大保障性住房覆盖面，将保障对象扩展到符合滨海新区功能定位需求的各类群体，包括本区城镇户籍住房困难家庭、本区就业职工及引进人才群体等。

优先保障中低收入住房困难家庭的居住需求。以住房保障租赁补贴为主、实物配租为辅，面向符合条件的城镇户籍中等偏下收入住房困难家庭以及环卫、公交系统非津户籍困难职工提供公共租赁住房保障；以保障性租赁住房为主，重点解决新市民、青年人的阶段性住房困难，政府给予政策支持，充分发挥市场机制

作用，引导多主体投资、多渠道供给；通过存量商品住房转化、新建配售型保障性住房的方式，满足收入不高且住房有困难的工薪收入群体及城市引进人才群体的刚性住房需求，控制房屋销售价格，建立封闭管理机制，促进资源循环有效利用，实现保障性住房惠及民生的兜底保障作用。

6.2 按需供应商品住房，预留弹性空间

以市场为主合理有序增加优质商品住房供给，满足多层次人群住房需求，鼓励多样化住宅产品，如大户型、大平层、改善型商品住房、定制商品住房、养老住宅等。规划充分考虑住房发展需求，预留提升空间，适当提高商品住房的套均面积，增加改善型商品住房供给，创造经济适用、安全耐久、健康舒适、智能高效的高质量宜居生活空间。

确保住房市场平稳有序发展，根据城市发展时序、供需情况，科学制定年度住房用地供应计划，明确用地供应先后顺序。完善供应措施，对住房供需矛盾突出、需求旺盛的区域和街道，以及前两年住房用地供应计划完成率较高的地区，进一步增加住房用地供应总量，适当提高其占年度土地供应计划的比例。继续采取有效措施，完善土地出让方式，加大土地市场信息公开力度，稳定土地市场预期。

6.3 推进住房租赁市场建设，探索租赁性住房管理制度

有序规划和建设长期租赁性住房，提升租赁性住房服务品质，满足居民多元租住需求。培育多元化租赁性住房供应主体，促进

租赁企业向专业化、机构化方向发展。通过新建、改建、盘活等方式多渠道增加租赁性住房供应，重点可从以下几个方面考虑。

发展国有住房租赁企业，引导产业园区自建。发挥国企在市场变革中的示范引领作用，在符合国土空间总体规划、安全、环保等要求的前提下，经区人民政府批准，各园区和开发企业可结合港产城融合发展需求，集中安排租赁性住房用地，由住房租赁国有企业或园区统一集中开发建设租赁性住房，定向用于解决园区职工住房困难，实现就近居住。

引导民营和混合所有制住房租赁企业发展。新组建或依托现有民营和混合所有制企业组建专业化、机构化住房租赁企业。根据市场发展需要，加大培育力度，基本形成数量充足、结构合理的专业化、机构化住房租赁企业队伍。

鼓励房地产开发企业、经纪机构和物业企业开展租赁经营。引导区内房地产开发企业利用自持闲置房源开展租赁业务，支持房地产开发企业开发建设并经营租赁型住房；支持房地产经纪机构和物业企业利用自身优势，拓展住房租赁业务。

七、推进城市更新和老旧小区改造

7.1 推进城市更新和老旧小区改造，改善居住区环境质量

以改善民生、补齐短板为主要目标，积极引导城市有机更新。重点围绕滨城核心区、南北翼片区的工业区、旧城区划定城市更新区域，采用拆除重建、综合整治、拆除重建与综合整治相结合等多种方式进行更新。以年度城市体检评估为基础，明确城市更新和老旧小区重点提升区域，引导街道或社区以改善居民居住水

平为目标，整体性推进既有住宅的更新改造，实现既有居住区房屋质量、环境面貌、配套基础设施等整体升级，为居民提供设施更加齐全、服务更加完善、生活更加便捷的宜居环境。实施老旧小区美化、绿化、亮化、净化工程，提升小区功能形象，对具备改造价值的社区既有非节能居住建筑进行节能改造；对现存不符合规划，影响城市面貌的搭建、违建房屋，坚决拆除，严禁开墙打洞；利用背街小巷、拆违空地，打造利于出行、积极丰富的生活交往空间，提升居住区环境品质。

7.2 完善改造机制，坚持以政府为主、社会参与

建立统筹机制，着力改善住房条件和环境质量，坚持以政府为主导、居民自愿为前提，引导社会多方参与，强调城市更新作用，注重保护与延续，有序开展环境整治。探索改造和整治市场化机制，体现可持续理念，尤其是资金来源和使用，建立多元化、多渠道保障措施。完善监管和实施措施，落实物业管理措施，推进城市更新和改造后的小区物业管理全覆盖；维修改造全程可控，居民深度参与；改造工程坚持高标准、严把质量关；改造工作建管并重，积极引导业主自治；加强宣传教育，提高全员参与意识。

7.3 强化改造整治后精细化管理，突出长效管理机制

鼓励运用信息化手段，建立健全老旧小区数据库，对综合整治项目进行动态监督和精细化管理。进一步推动建立健全物业管理长效机制。巩固老旧小区综合整治的成效，大力宣传老旧小区综合整治的重大意义，认真听取群众意见建议，动员广大居民主

动配合和积极参与，引导群众参与决策、参与监督，共同维护整治成果，努力营造良好社会氛围。

八、四宜滨城住房建设引导

8.1 建设多维共生好城区

滨海新区作为京津冀发展的桥头堡，是服务保障京津冀一体化的主要阵地，承接非首都功能疏解的地区之一，也是人口增长、用地供应的重点地区，除了保障性住房的需求外，还应该增加商品住房的供应，适当补充改善型商品住房。随着滨海新区发展定位的提升，京津冀战略合作功能区、“一基地三区”核心区等功能将带来大量的高端人才，在增加商品住房的同时，应该提高商品住房的建设品质，包括高舒适度、合理的功能配置、先进的居住文化、科学的性价比和人性化的社区管理等，增加滨海新区吸引力，留住人才，尤其是空港组团、科技组团、生态城等重点区域。

适当提高户均建筑面积，注重新建商品住房居住环境质量，注重规划结构与室内功能空间的合理性、出行方便的程度和社区管理与配套服务，注重建筑本身节能及使用的经济效益。

8.2 建设宜养宜居好社区

突出“更智慧、更宜居、能够自我成长”的社区特色，吸引人口，促进社区创业，构建社区样板，打造未来悦享之城。以人民为中心，推广建设完整居住社区；以滨城居的标准建设滨城，发展未来社区；以适宜的开发建设强度，倡导绿色低碳新型社区；以产业空间为依托，鼓励发展产业社区。结合滨海新区存量住房

提升改造和新增住房建设，完善包括交通、市政、绿化、公共服务设施等的建设，构建宜居社区。

优化滨海新区道路交通系统，完善慢行交通，推广绿色出行，加强居住区与城市道路、居住区与公共活动空间、居住区与交通站点、居住区与公共服务场所等之间步行系统建设，确保居民出行安全、快捷和便利，构建五分钟、十分钟、十五分钟生活服务圈的基础条件。

保障市政基础设施安全可靠，确保供水、燃气、供热、电力等供应充足，满足居民生活需求。加强垃圾分类管理，做到无害化处理，营造干净舒适的生活环境。系统化推进海绵城市建设，逐步实现小雨不积水、大雨不内涝、水体不黑臭、热岛有缓解。

绿化美化环境，落实城市绿化系统，做到 300 米见绿、500 米见园。居住区内满足规划绿化占比要求，尽可能地增加绿化，丰富植物景观，创造出更多积极、开放的绿化空间。

建立一刻钟公共服务体系，整合利用现状保留配套设施，补充完善不足的配套设施，构建区级-街道级-社区级服务体系，构建功能完善、全域覆盖的设施服务圈。提升教育、医疗等设施质量和水平。重视儿童、老人、残疾人等特殊群体的公共服务设施建设，结合居住区建设补充完善托育服务、儿童福利院、养老机构、社区养老服务设施（综合养老服务中心、老人家食堂、日间照料服务中心或老年活动室）等设施。

8.3 建设智慧高效好小区

依据滨城规划导则、建设导则等要求，提高滨城建设质量，营

造疏密有致的居住环境，增强城市舒适性，使生活融合于自然、生态，建设宜居宜业宜游宜乐的美丽幸福滨城；开展既有住宅社区调查，动态监测既有住房的居住质量、社会服务和物业管理。

依托十五分钟生活圈，完善智能化配套设施建设，推动智慧社区发展，规范应用建设。注重改善社区服务质量，提升各类社区的环境建设，加强社区环境卫生清洁力度和社区文化教育建设，倡导绿色环保、文明和谐的生活方式。提高住房小区物业管理服务水平，规范物业管理行为，探索创新实用便利的物业服务管理模式。构建完善的智能物联感知体系，全面优化社区治安摄像头的监控能力，打造建筑、水务、热力、燃气、电力等实时监控的能力。提高社区智能化水平，为构建养老社区、儿童友好社区等类型的社区提供保障。

8.4 建设绿色低碳好房子

住房建设，从重规模到重品质转变，树立环保、节能、省地的住房建设理念，满足多元居住需求，以好房子支撑新模式。着力建设安全、舒适、绿色、智慧的好房子，从功能、质量、体验等方面出发，将新技术、新产品、新材料、新工艺应用到房屋建设中，引导房地产业和建筑业向追求高质量、新科技、好服务转变。大力推广绿色建筑，以生态城经验为代表，以政策为激励，推动绿色建筑发展，参考 APEC 低碳示范城镇于家堡等国家级典型案例经验，积极创建绿色社区，建设低碳城市。合理确定住房建设标准，鼓励住房产品创新，提高建筑节能，努力打造第四代住房示范典范。大力发展绿色建材，加强超低能耗建筑构配件、高

效节能低碳设备系统、光伏建筑一体化等关键技术研究，发展低碳、零碳建筑等新产品。加强人工智能、大数据、物联网等技术在建筑全生命周期的应用，深化应用自主可控 BIM 技术，驱动数字设计、智能施工，智慧运维。

推广建设百年住宅标准，开展试点工程。有效推进住房建设标准化、信息化、智能化。加快建筑行业信息开放共享，建立信息化管理系统，提升住房建设管理水平。逐步完善建筑业智能化建设，提升住房建设施工水平。完善既有建筑节能改造中的智能化技术应用与系统建设，提高既有建筑节能改造工程的节能效果，实现建筑节能的智能化。

九、美丽乡村建设

9.1 积极稳步推进城中村改造

贯彻落实《国务院办公厅关于在超大特大城市积极稳步推进城中村改造的指导意见》（国办发〔2023〕25 号）文件精神，从实际出发，稳中求进、积极稳妥，按照拆除新建、整治提升、拆整结合三种方式，积极稳步推进城中村改造。按照《天津市人民政府办公厅关于印发天津市城中村改造工作方案的通知》（津政办发〔2024〕5 号）文件要求具体开展各项工作。摸清城中村的数量、范围等总体情况并逐村开展现状调查。分类建立项目储备库，区分轻重缓急，成熟一个改造一个，优先将前期已实施但尚未完成建设的示范小城镇建设等项目涉及的城中村纳入储备库。结合实际情况因地制宜确定改造范围和改造方式，对具备经济条件、法治条件和社会条件的城中村采取拆除新建的改造方式。尽力而为、

量力而行，着力抓好项目实施，确保城中村改造先谋后动、动则必快、动则必成，真正把好事办好、实事办实。

加强组织领导，发挥住建、发改、财政、规划等部门管理效力，提供全要素服务保障。抓好政策落实，确保城中村改造规划土地、财政税收、金融信贷等支持政策落实落地。鼓励探索创新，将村民富余的安置房以小户型为主单独设计、集中建设，并长期租赁用作保障性租赁住房。

9.2 强化农村住房安全管理

常态化开展农村住房安全隐患排查整治，建立健全工作台账，结合旧村整治、农村困难群众危房改造、洪涝和地质灾害工程治理等工作，分类施策、系统整治，对存在安全隐患的房屋，及时消除安全隐患。加快建立农村住房安全常态化巡查机制，充分利用农村住房安全隐患排查整治、自建房安全专项整治等工作成果，建立常态化农村住房安全隐患巡查机制，将农户自查、镇(街)村排查、区级巡查和群众监督相结合，及时发现并采取有效措施消除安全隐患。逐步建立农村住房安全定期体检制度，落实产权人和使用人的安全主体责任，进一步健全和完善政策措施，定期开展房屋安全检查。

持续推进农村困难群众危房改造和抗震改造，衔接乡村振兴，建立农村低收入群体住房安全动态监测和保障长效机制。对符合条件的重点对象危房，要及时纳入政策保障范围，做到应保尽保。新建、翻建的农村住房要达到滨海新区的抗震设防要求。加强统筹协调，强化部门协同配合，因地制宜建立健全农村住房建设管

理长效机制，将农村住房质量安全提升作为乡村建设评价的重要指标，保障农村住房安全。

9.3 改善乡村居住品质

提高农村住房设计水平，因地制宜推广各类新型建造方式，突出地域特色、乡土特点，满足村民个性化建房需求。提升农村住房建设品质，积极推进“功能现代、结构安全、成本经济、绿色环保、风貌协调”的现代宜居农村住房建设，因地制宜促进新结构、新材料、新工艺和绿色低碳技术的广泛应用，满足村民现代生产生活需要。打造怡然生活、创新生产、有生机的乡村生活圈，完善十大类服务设施，聚焦村民和新村民日常衣、食、住、行和社交、自我实现的全面需求，突出农业乡创服务、特色文体活动、便民商业服务等特色服务，构建怡然生活、创新生产、有生机的乡村生活圈。

十、近期建设

10.1 近期建设计划

10.1.1 消化存量住房

近期存量住房规模整体可控，全域来看住房去化处于良性发展周期，但个别板块去化周期较长，存在一定的压力，因此近期应优先考虑消化存量住房，引导待售普通住宅销售或者回购转化为保障性住房，或者鼓励利用存量住房转变为租赁性住房，提高存量住房的使用效率。充分发挥住房市场长效机制作用，从住房总量、时序、结构等方面，统筹调控土地供应、规划指标、开发

投资等，保证新增住房市场供需动态平衡。做好年度商品住宅供地计划制定，结合住房去化、待售情况，合理确定土地供应总量和出让时序，加强新建商品住房上市管理，保持商品住房去化周期处于合理区间，控制商品非住宅的土地供应、规划审批和开发建设。

10.1.2 新增住房建设时序

结合滨海新区国土空间规划中常住人口规模预测，预测近、远期住房发展规模。新增住房建设时序结合滨海新区人口发展情况和国土空间总体规划的规划实施评估情况可进行合理修正。

表 10-1 新增住房建设时序表（预期性指标）

类别	基期 年	2021-2030 年	2031-2035 年
人口（万人）	199.6	300	360
新增住房套数（万套）	—	32	18
新增住房面积（万平方米）	—	3100	1900

10.2 近期建设引导

10.2.1 保障性住房布局

保障性租赁住房规划布局。近期结合“中国信创谷”等产业集聚区，针对招商和人才引进需求，因地制宜选址建设保障性租赁住房；同时鼓励各开发区盘活闲置的公寓，转化为保障性租赁住房推向市场。

配售型保障性住房规划布局。近期结合相关政策及全市统筹

安排部署，以需定购、以需定建，逐步新增配售型保障性住房供应，保障住房有困难的工薪收入群体及引进人才群体的居住需求。结合轨道线的建设，规划于配套相对成熟的产业园区周边。

10.2.2 市场化住房

近期引导人口和住房向滨城核心区以及副城区适度集聚，未来住房重点发展区域结合高新区“中国信创谷”为代表的信息技术和现代新兴服务业聚集区、保税区空港片区“北方声谷”和高端装备制造聚集区、经开区“天津汽车城”和生物医药产业集聚区等产业发展重点区域，集中在经开区、高新区、新城镇、中部新城、生态城、大港街道等“滨城”重要战略空间储备区域，实现“滨城”城市功能显著完善，城市吸引力显著增强。针对产业集中区域，重点完善居住及配套服务功能，推动生产型园区走向综合性城区，以职住平衡为目标核算规划居住用地规模，以差别化的土地供应策略优化住房空间分布。新建住房优先布局在交通便捷、就业集中的区域，促进产城融合发展。

十一、规划实施机制

11.1 健全规划实施的公众参与机制

规划实施过程中要对社会公众全程透明，加大公众参与规划实施的力度，充分听取群众意见，做到规划以人为本。一是要加大滨海新区住房发展与保障体系专项规划的宣传力度，增强规划编制的透明度，提高群众的规划意识，让群众充分了解规划的核心内容。二是建立有效的公众参与制度，明确在规划编制、实施、

监督过程中公众参与的具体环节和方式，对公众参与的途径、场所等做出具体规定，对公众提出的意见及时进行反馈。

11.2 建立住房建设年度计划滚动编制实施机制

一是强化规划年度实施计划制度，增强规划的指导性和可操作性。根据滨海新区住房市场发展现状、住房保障发展要求、各年度住房需求变化、土地供应状况和区人民政府可支配财力等因素，在住房发展总规划下制定具体实施方案，明确工作分工，将规划目标初步分解到规划期各年度，实行滚动编制实施的模式。二是强调住房建设年度计划的重要性，以年度建设计划作为落实本规划的重要手段。年度建设计划应与住房需求变化相协调，相关部门应根据房地产市场情况对每年住房建设计划进行合理修订，修订后的年度住房建设计划报区人民政府批准后，作为当年的年度实施计划予以施行。

11.3 完善住房建设管理信息化建设机制

将住房建设信息化管理工作摆在重要位置，为住房建设、住房保障工作的落实提供信息技术支持和保障。在全市的统一部署下，进一步加强住房领域信息化建设，切实推进个人住房信息联网，完善住房信息系统等，提高住房建设与住房保障工作信息化水平。建立住房资源数据库和管理信息系统，加强房地产市场交易数据动态监测和统计分析，为住房建设规划的实施效果评价和领导决策提供准确依据；同时完善保障性住房房源管理信息系统，提高受理审核的效率，进一步强化住房信息化管理的能力和水平。

11.4 建立规划效果评价和动态调整机制

一是加强规划实施的效能效果监察，加强规划实施评价工作，建立规划实施情况的动态跟踪机制，保证规划与年度住房建设计划的有效执行，更好地实现滨海新区住房发展目标。围绕规划提出的主要目标、重点任务和政策措施，定期召开规划实施联席会议，并组织开展规划实施评估，总结规划的实施效果及各项政策措施落实情况，分析存在的问题及其原因，推动规划有效实施的同时，为动态调整和修订规划提供依据。二是在具体规划落实和效果评价中，应根据目标实际完成情况以及全区经济社会发展和住房供需情况的动态监测，适时适度地进行目标动态调整，制定形成最符合实际的住房建设发展计划和目标。