

天津市南开区“十四五”城市建设发展
专项规划
(征求意见稿)

天津市南开区住房和建设委员会

2020 年 6 月

目 录

序 言	1
一、“十三五”取得的成绩	1
(一) 项目载体建设成效显著	1
(二) 交通设施建设持续完善	2
(三) 住房保障体系逐步健全	3
(四) 房地产、建筑业市场健康发展	3
(五) 民生工程建设不断加强	4
(六) 生态文明建设大力推进	5
二、机遇和挑战	7
(一) 面临机遇	7
(二) 面临挑战	8
三、总体思路	9
(一) 指导思想	9
(二) 基本原则	10
(三) 规划期限	11
(四) 发展目标	11
四、“十四五”期间主要任务	12
(一) 优化城市建设布局 推动城市载体建设	12
(二) 构建区域交通网络 激发城市发展活力	13
(三) 发展市政设施建设 促进城市功能提升	15
(四) 健全住房保障体系 提升公租房管理	15
(五) 稳房地产市场调控 促房地产服务升级	17
(六) 提高质量安全水平 规范建筑市场秩序	18
(七) 加强民生工程建设 提高公共服务水平	20
(八) 优化城市生态环境 共同缔造美丽南开	21
五、保障措施	23
(一) 完善城市建设协同机制	23
(二) 健全城市建设法规体系	24
(三) 落实多规合一制度建设	24
(四) 创新城市建设管理模式	25

序 言

“十三五”以来，南开区全面贯彻落实党的十九大精神、习近平新时代中国特色社会主义思想，深入贯彻习近平总书记对天津工作提出的“三个着力”重要要求，以创新促转型，以改革谋发展，不断完善城区功能，积极发展社会事业，着力优化产业结构，深入推进“美丽南开”建设。

“十四五”时期（2021-2025年）是天津市由全面建成高质量小康社会向建设社会主义现代化大都市迈进的关键时期，是南开区加快经济与社会高质量发展的重要阶段。根据《南开区“十四五”规划编制工作方案》要求，由南开区住建委牵头编制实施南开区城市建设发展专项规划，区住建委对此高度重视，为了高水平地完成好编制任务，编制组与相关部门进行了多次商榷，调查了大量的相关资料，全面总结南开区“十三五”期间城市建设发展取得的成就，通过科学分析新阶段城市建设面临的机遇和挑战，明确未来五年城市建设工作的指导思想和发展目标，研究提出未来五年城市建设的主要任务，以重点建设项目为载体、以完善的体制机制为保障，为南开区未来五年的城市建设构建发展蓝图。

一、“十三五”取得的成绩

（一）项目载体建设成效显著

1、城市布局优化态势逐步形成

一是城市空间布局持续优化。充分发挥规划引领作用，始终坚持全力建设“美丽学府、幸福南开”工作思路，重点打造“一条发展轴”、“四条新干线”、“五大功能区”的空间发展格局，编制实施“两圈两区一中心”5个片区规划，12个街道规划，逐步突破现有的空间和交通的瓶颈，城市功能更加集约化。

二是片区主体功能明显增强。着眼于环天南大高品质平台载体为支撑的创新发展在南开全面启航。打造环水上商务总部经济圈，积极推进新商业项目建设。产城融合的西部片区，提出西营门地区城市设计“一心、三区、四道”的深化目标。商旅文融合的老城片区，制定古文化街旅游商贸区提升改造方案。

2、房地产业发展迅速

一是坚持重点项目支撑。2016年至今，我区累计开发房地产开发项目76个，总建筑面积762万平方米。新开工项目45个，开工面积454万平方米，竣工项目41个，竣工面积427万平方米。其中既有功能齐全的商品房住宅小区项目，同时也有荣佳大厦等一批商业地产项目，绿荫广场等城市综合体项目。

二是盘活历史遗留问题项目。着力建设停滞但自身又深具商业及产业载体价值的项目，先后盘活阳光100喜马拉雅、铜

锣湾广场、天津科技广场等 12 个项目，建筑面积 100 万平方米，形成经济增长新动力。

三是带动经济指标稳步增长。2016 年至 2020 年 7 月份累计完成固定资产投资 749.31 亿元，其中房地产固定资产投资完成 690.33 亿元，占比 92.1%。2016 年至 2019 年预计完成招商引资到位额 240 亿元。

3、全面推进土地整理

一是土地储备持续进行。为持续开展城市建设工作，“十三五”期间，累计完成咸阳路地铁上盖、南开大学迎水道校区等 8 个地块收储工作，土地供应面积 40 万平方米，成交金额 260 亿元。

二是旧城改造项目稳步开展。启动在西营门核心区进行的旧城区改建项目征收工作。包含咸阳路东侧片区、西侧片区项目占地约 223 万平方米。

（二）交通设施建设持续完善

立足贯通各干道，打通断头路，修好破损路，共完成江川路、卧龙道等 40 多条道路的打通拓宽提升改造。落实“中心城区核心区绿色交通改善工程”，完成水阁大街等 2 条道路的慢行道路改善。目前，天津轨道交通项目在南开区内已运营通车 1 号线、2 号线、3 号线等 5 条线路，合计 28 座运营车站；在建 7、8、11 号线一期共 3 条线路，合计在建 14 座车站。“十三五”期间，地铁沿线房屋征收共涉及住宅 297 户，非住宅 16 户，面积

共计 29383 平方米。

（三）住房保障体系逐步健全

“十三五”期间，完成新裕里项目、六马路二、三期地块、战备楼地块的棚户区改造房屋征收任务。于 2019 年全面完成棚户区灵隐南里、昌源里及长虹楼等七个零散点改造“三年清零”任务。安置房项目共计建设 22 万平方米，其中雅阳家园已交付使用，服装一厂地块和钢丝绳厂地块正在主体部位施工阶段，预计 2020 年竣工。

施行“发放三种补贴、建设三种住房”的住房保障制度，共计完成资格申请、核查等各类审核 68132 户，核发资格 33412 户。区住建委掌管运营朗庭园、和瑞园等 9 个公租房小区，共计住宅楼 83 栋，房屋 10338 套，面积 50.75 万平方米。施行“经营、修缮、物业三位一体”化管理。

（四）房地产、建筑业市场健康发展

1、加强和改善房地产市场调控

以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，严格落实限购措施，遏制投资投机购房，加强购房资格核查。“十三五”期间，南开区新建商品房已销售面积 140 万平方米。二手房交易面积 427 万平方米，共收缴契税 24.92 亿元。

2、加强建筑工地日常管理

完善工程质量安全管理制度和责任体系，全面落实建设、勘察、设计、施工和工程监理单位五方主体质量安全责任，对

我区年均 30 多个区管建筑工地，我区各建设项目的安全生产管理工作和质量管理工作开展到位。成立多个执法检查小组深入建筑工地开展执法检查，按照“全覆盖、零容忍”的要求。近 5 年来，共出动近 7000 人次，下达隐患整改通知单近 700 份，发现隐患近 5700 项，整改合格率为 100%。牢固树立质量安全发展理念，完成工程竣工验收 44 个项目，255 个单体，共计 180 万平方米，验收一次性通过率为 100%，共完成工程项目联合验收 12 项。

3、强化市场监管

始终保持高压严查态势，持续加大对新建商品房销售现场、经纪机构及住房租赁企业经营场所的巡查、检查力度，重点对房地产开发企业及房地产经纪机构规避调控政策和其他扰乱市场秩序行为，进行重点查处。建立健全了市场监管体制机制，完善社会信用体系，配合人社部门建立统一的信用信息共享和联动机制，做好招标活动管理和监督。坚持物业管理服务日常巡查监管常态化，对全区住宅小区开展双四级服务等级化考核。推行服务公示公开制度及规范化工作，推动行业诚信建设制度化、常态化，有效发挥对物业项目物业管理水平提升的持续推动作用。全区住宅小区服务合格率保持在三年以上。

（五）民生工程建设不断加强

“十三五”期间，建设完成及提升改造教育资源 6 处；养老服务 14 处，社区用房 81 处；菜市场 2 处；综合服务中心 1

处、警务室 17 处；垃圾转运站 1 处、环卫班点 7 处、公厕 18 处、市政班点 8 处；供热收费 1 处，共计 75193 平方米。启动了社区综合服务中心项目、信美道项目。“十三五”期间，我区“1001 工程”已投产 11 项，已开工 11 项，超额完成预期规划建设任务。2017 年底，研究制定了《南开区既有住宅加装电梯指导意见（试行稿）》，率先在全市完成两个加装电梯试点项目并验收合格后交付使用。

我区对 1999 年 12 月 31 日之前建成的 545 个小区 1845 万平方米老旧小区及远年住房进行改造，受益群众 27.2 万户。经对南开区非成套楼房调查，我区现有 1954 年至 1980 年建成的非成套房屋 3.36 万平方米，涉及居民 1160 户。面向国企、央企公开征集改造方案，方案征集结果上报市相关部门确定。

（六）生态文明建设大力推进

1、全面推进海绵城市建设

编制完成《南开区“海绵城市”建设实施方案》。海绵城市一期项目已启动，2017--2019 年积水点改造工程均已实施完成。完工排水分区 4 个，总面积 7.76 平方公里，占近期建设面积的 20%。在已达标排水分区内，年径流总量控制率达到 75%，雨水资源化利用率达到 6%，黑臭水体消除率达到 100%。

2、建设绿色低碳生态城市

以切实提高绿色建筑比重、加快建筑节能推广、构建绿色低碳建筑产业体系为主要目标，全面启动绿色建筑行动。依据

各种规范文件，对每个项目提出建筑节能、绿色建筑及装配式建筑方面的具体建设要求，对每个开工在施项目进行质量安全监督、验收。“十三五”期间，我区共有 53 个开发、改扩建项目，总用地面积约 120 公顷，总建筑面积约 270 万平米。

3、加强建筑垃圾扬尘综合治理

认真贯彻落实《天津市大气污染防治条例》等有关法律法规，严格执行扬尘治理“六个百分之百”各项要求，开展执法检查共出动 1800 人次，检查项目 2800 家次，下达隐患整改通知单 300 份，处理环保网格平台案件 510 件，解决 8890 扬尘投诉 240 件，对违法企业行政处罚共 27 件，共处罚金 125 万。

4、历史风貌建筑保护

对区内已挂牌的 27 处历史风貌建筑进行全面巡查，并配合全市文物类建筑普查，组织完成全区二级文物类建筑的新增申报。在辖区内的风貌建筑例行巡查中，加大对中营小学、天津大学、老城博物馆、仓门口教堂、三五二二厂、张伯苓旧居等存在年久失修的建筑时时监控，及时了解情况，上报市风貌办备案。

小结：“十三五”期间，固定资产投资完成预定目标，目前累计完成 740 亿元；土地出让原计划出让 26 块，实际出让 8 块；建设总规模计划完成 860 万平方米，实际完成 762 万平方米；计划对全区 61 条道路进行建设改造，实际完成 40 条道路的建设改造；非经营性公建建设计划完成 8.6 万平方米，实际

完成 7.5 万平方米；计划新建年丰路、镇坪路、三潭路 110KV 站 3 座，将在“十四五”期间继续建设；危房改造任务以及安置房建设任务基本完成。

二、机遇和挑战

“十四五”时期，世界百年未有之大变局深度演化与我国社会主义现代化建设新征程开局起步相互交融，南开区发展的外部环境和内部条件发生了复杂而深刻的变化，经济社会发展将处于滚石上山、爬坡过坎的关键阶段，总体上机遇与挑战并存。

（一）面临机遇

1、国际科技发展和产业变革趋势带来机遇

新一轮世界科技革命孕育兴起，人工智能、新能源技术、新材料技术、空间技术等成为科技创新最前沿。新技术突破加速带动产业变革，新产业、新业态、新技术和新模式不断涌现，跨界融合、平台化、生态化成为未来产业发展的重要特征。南开区在经济不断发展中不断深化改革、创新驱动发展，凭借特有的科技和人文资源优势，将城市建设与智能科技、区块链、5G、新旧动能转换等全球新一轮产业竞争的制高点与经济的新增长点充分融合，抢抓历史机遇。

2、国家生态文明和京津冀协调发展战略带来机遇

南开区经济发展和城市建设深入实施重大国家战略，加快推动高质量发展，把生态文明建设作为中国特色社会主义事业

的重要内容，融入经济建设、政治建设、文化建设、社会建设各方面和全过程。深入推进京津冀协调发展，积极承接非首都功能疏解，服务雄安新区建设发展，努力把南开区打造成为服务京津冀的区域发展动力。

3、城市转型发展模式为提升城市核心地位带来机遇

南开区积极探索智慧城市、海绵城市、建筑工业化等低碳、生态和可循环的城市建设方式，不断提升公共服务能力和生态综合承载力；在优化本区空间结构的同时持续推进创新驱动发展战略，带动本区整体功能的提升；凭借特有的科技和人文优势，为建设创新成果交互、科技功能转化、商务金融升级集聚、文化旅游智慧共享等功能的社会主义现代化大都市核心区带来难得的机遇。

（二）面临挑战

1、国际环境复杂多变的挑战

世界经济格局伴随科技进步影响呈现众多不确定性，外部形势更趋复杂严峻，统筹利用国际国内两个市场、两种资源难度加大。全球经济和贸易增长疲软态势仍然存在，国际上单边主义和贸易保护主义加剧，中美贸易摩擦具有长期性和复杂性，在外贸进出口、方面国际环境复杂多变对南开区产业转型升级、利用外资等发展不可避免地带来影响，为城市建设快速发展带来巨大的挑战。

2、国家战略发展的挑战

我国正处在转变发展方式、优化经济结构、转换增长动力的攻关期，宏观经济下行压力加大。虽然近年来南开区在城市建设方面已经取得了巨大的成绩，但距实现国家战略发展目标仍有较大差距，给我区今后开展城市建设相关工作带来巨大的挑战。

3、城市转型加速的挑战

南开区城市建设快速发展，城市空间承载力较大负荷水平，基础设施和公建配套仍有较大不足，“城市病”的现象逐渐凸显，传统城市管理模式与水平有待提升，传统粗放型建筑模式难于持续发展，建筑工业化、低碳生态城区等建设模式亟待规模化推广。

一是产业升级的挑战：传统支柱产业发展动力放缓与新兴产业带动能力不足的问题并存，处于产业转型迭代的换档期。

二是创新驱动的挑战：创新要素集聚不足与创新成果转化不足并存，处于新旧动能转换的爬坡期。

三是可持续发展的挑战：发展空间受限与土地低效利用并存，处于集约发展的调整期。

四是民生改善的挑战：公共服务总量不足和结构上不平衡的问题并存，处于补齐民生短板的关键期。

三、总体思路

（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、四中全会精神，深入贯彻习近平总书记对推进工作“三个着力”重要要求和一系列重要指示批示精神，坚持以人民为中心的发展思想，践行新发展理念，围绕“创新南开”目标定位，精心谋划“十四五”发展思路、目标定位、重点任务，科学安排重大项目布局 and 重大改革发展举措，以高水平规划引领城市建设和各项社会事业高质量发展，扎实推动“五位一体”总体布局、“四个全面”战略布局在南开区的实施。

（二）基本原则

1、统筹发展、管理创新

在“十四五”期间，保持城市建设的系统性和连续性，在“十三五”城市建设的基础上，进一步做到科学规划与实际工作相结合，统筹协调城市建设与经济社会、环境保护、历史文化传承的关系，合理利用城市各类资源，科学安排各项建设。以新发展理念为引领，深化改革开放创新，精心谋划实施“放管服”改革，将交通、市政等基础项目，以及教育文化、医疗卫生、体育、生态、旅游等建设项目落实到规划布局图中，实现“一张蓝图干到底”。

2、低碳环保、持续发展

积极推动城市建设绿色、循环、低碳发展，坚持生态优先、实现节能减排，推进海绵城市、生态综合治理等生态建设，打

好蓝天、碧水、净土保卫战。通过城市建设努力实现人口、经济、社会和环境协调的可持续发展，构建科学合理的生态安全格局。

3、以人为本、保障民生

坚持以人民为中心的发展思想，精心谋划重大民生项目，完善创新发展平台和配套社会服务，补短板、强弱项。以城市建设为载体，完善城市功能，提升城市品位。优先保障教育、医疗、住房安居、便捷交通和城市配套的工程项目的实施，营造和谐健康的人居环境，共同缔造美丽南开。

4、深化改革、健全法制

“十四五”期间的城市建设要提高管理的科学化、规范化、法制化水平。在科学规划和充分论证的基础上，坚持质量安全第一，认真落实国家工程质量责任制度，通过全面深化改革，保质保量完成规划目标。

（三）规划期限

2021-----2025 年

（四）发展目标

城市建设按照“生产空间集约高效，生活空间宜居适度、生态空间绿色清新”的总体目标，深入实施重大国家战略，加快推动高质量发展。

- 一是深入推进京津冀协同发展，积极承接非首都功能疏解。
- 二是进一步扩展城市发展空间，优化功能和布局，形成“一

湾启航、两翼腾飞、三带贯通”城市空间格局。

三是基本实现城市转型，城市基本公共服务体系日趋完善。

四是坚持以人民为中心的发展思想，精心谋划重大民生项目，增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

四、“十四五”期间主要任务

（一）优化城市建设布局 推动城市载体建设

1、优化城市功能格局

发掘资源禀赋，聚焦创新服务产业和文体休闲服务产业两大体系，围绕我区“一湾起航、两翼腾飞、三带汇通”的空间格局，加快重点片区建设，推动“多规合一”制度改革，充分沿用“科技南开”的高校资源优势，构建集科技服务、文化创意、金融商务等现代服务业建设为一体的综合城市区域。构筑产业和服务发展新平台，塑造要素自由流动、功能布局完善的片区联动发展格局。

2、推进城建重点项目协调发展

以重点城建项目建设与重点片区优化提升为载体，全面提高城市建设现代化水平。结合我区“一湾起航、两翼腾飞、三带汇通”的规划思路，积极推动战备楼地块、清科大厦等项目开工建设带动西区发展，全力推进南大停车场项目建设，科学打造天津科技广场等重点楼宇，为环天南大地区科技服务业做好支撑，助力起航“一湾”；加快水厂南A地块建设以及B、C地块的出让开发进程，与奥城商业区呼应，促推格天大厦项目

加快建设，与鲁能城形成聚集效应，打造适合商务经济发展的软硬环境。启动新裕里地块、金轩商业广场三期项目，盘活进步广场项目，加快推进业态升级，推动休憩型商业和创意型旅游文化创新，建设商旅文融合的老城片区，加速腾飞“两翼”；着力推进中医药大学地块出让开发，启动六马路一、二期地块开工建设，加快制本厂、双峰道等项目建设进程，推动天拖一期剩余地块规划调整及建设实施，形成汇通“三带”。预计“十四五”期间建设岁丰路东、水厂南 A 等 38 个项目，面积 430 万平方米，新开面积 200 万平方米，竣工面积 200 万平方米。

3、科学储备土地资源

优先整理具有相对优势和能尽快实现土地效能的地块，为我区调整产业结构，选商引资和区域经济发展提供更多的可利用的土地资源。根据天南大等几所高校校园建设规划和学校事业发展的需要，进行土地整合，推动西营门核心区咸阳路东、西片区旧城区改建项目收储工作；出让实施凌庄子水厂片区；整理出让昌源里等干线周边地块。“十四五”期间，全区预计收储工业用呢厂、津美饮料公司等共 14 个地块，收储土地面积 66 万平方米。

（二）构建区域交通网络 激发城市发展活力

1、完善区域交通路网体系

围绕“完善骨架路网、优化路网结构、提高路网功能、完善重点区域配套”的总体思路，着力实施主次干道提升改造工

程。“十四五”期间，完成保泽道、旧津保路等 10 条区管道路大修、实施黄河道、文水路等 21 条道路的提升改造任务。

2、促进城市轨道交通建设

积极配合全市公共交通体系建设，做好地铁建设相关房屋征收工作，为完善我区基础设施建设及轨道交通的发展，提升南开区居民出行的便利性，为南开区经济发展做出有力的贡献。

“十四五”期间，将新建 M13 号线一期及 M8 和 M11 延伸线等 3 条线路，12 座车站。“十四五”末，南开区内将形成轨道交通四横三纵的轨道交通网络，实现南开全境与天津站、西站、南站、滨海国际机场等对外枢纽直接通达，进一步强化南开区对于市内其他五区与环城四区之间的衔接作用，全区 54 座轨道车站能够覆盖南开区 90%以上区域，大部分区域步行 600 米即可到达地铁车站。

3、积极发展绿色交通体系

引导居民采用“步行公交”、“自行车公交”、“自行车地铁”等低碳环保的绿色出行模式，建设绿色交通慢行系统，解决道路拥堵、停车难等城市管理难题。“十四五”期间，建设南开区慢行交通改善二期张自忠辅路、鼓楼西街，建设三期南马路、北城街等 11 条道路；建设天津市第二人民医院公交场站，满足周边人民医院、居住区、商业区、学校市民公共交通需求；完善城市建筑物配建停车位标准，规划一定比例用于公共停车设施建设，新建、改建、扩建建筑严格执行停车设施规划配建标

准，提升城市综合承载力、城市功能和生态环境。

（三）发展市政设施建设 促进城市功能提升

1、加强对城市供水、污水、雨水、燃气、供热等各类地下管网建设和改造

结合我区地势地形情况，解决城市内涝问题，对易积水地区进行排水管网“补短板”建设，预计对南开区辖区内道路、小区进行积水点含混接点改造。“十四五”期间，按照市水务部门下发的任务持续进行，完成 484 处区管混接点改造工程；推动南开区临潼路及配套管线工程和墙子河西路界外污水管线工程、带钢厂配套管线工程、地铁三号线王顶堤站整理地块大配套给水燃气工程、地铁咸阳路地块向阳路大配套给水、燃气等工程。

2、完善电力设施建设，提高电力供应能力

大力推进“1001 工程”，促进南开电网基础设施建设。重建红旗路 220 千伏站、新建楚雄道 220 千伏站、扩建芥园道、津奥 220 千伏站，投产年丰路、镇坪路、迎水道、青川路 4 座 110 千伏变电站，完善主网架，优化电压序列，大幅提升南开区电网的电源支撑能力。实施“9100 行动计划”，打造能源革命先锋城市，积极推动“新战略、新基建、新合作”，助力“五个现代化天津”建设。

（四）健全住房保障体系 提升公租房管理

1、优化住房保障管理

加大住房保障工作力度，建立以政府为主，市场为辅的住房保障体系，城镇中低收入家庭住房条件明显改善，提升廉租房、公租房租房补贴的保障能力。通过土地、金融、财税和立法的手段，鼓励多主体供给向部分中低收入人群、新市民提供租赁房和可负担住房。在住房保障工作中坚持改革创新，最大程度为群众提供便利、强化监管、优化服务、提高工作效率，审核中灵活使用大数据，“让数据多跑路、群众少跑道”，为群众提供更多便利，切实增强政府公信力和执行力。

2、加强公租房租赁后续提升改造

“十四五”期间，结合《天津市公共租赁住房管理办法》规定，各区人民政府按照属地化管理原则，负责本行政区域内公共租赁住房的年度计划制定、规划建设、房源筹集、分配使用、运营管理、动态监督等工作。根据我区的实际需求、新建住宅数量、土地整理等情况，制定新建、收购公租房的计划。利用物业补贴资金对小区设施全面提升改造，有条件的小区建设电动自行车存车棚，消除楼道充电隐患。

3、支持企业自持租赁住房项目

积极响应天津市“海河英才”行动计划，完善南开区人才引进扶植政策，为吸引各方面人才落户天津、落户南开提供强有力的保障。该地块比邻快速路，交通便利，周边各项配套设施齐全，商业氛围浓厚。规划占地面积 18.75 万平方米，其中租赁房规划占地面积为 7.39 万平方米，规划建筑面积 14.77 万

平方米，地块内还规划建设 36 班完全中学、一级消防站、派出所、供热站及社区服务中心等建筑设施，为租赁房及周边住户提供更好的居住环境。

（五）稳房地产市场调控 促房地产服务升级

1、建立与完善新时代住房制度的基本体系

以市场机制运行为主的多主体供给，多渠道保障和租购并举是住房市场供给体系的重要措施。通过土地、金融、财税和立法的手段，鼓励多主体供给。构建房地产市场平稳健康发展长效机制，合理把握住房供给中存量与增量的关系。激活空置住房增加市场供应，重点发展面向广大群众的普通商品住房，支持居民的自住消费需求，抑制投机市场行为。

2、始终坚持“房住不炒”定位

“十四五”期间，加强社会保障体系建设，坚持房子是用来住的，不是用来炒的定位，实现房地产市场平稳健康发展，明确稳地价、稳房价和稳预期的“三稳”目标。加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，扩大保障性租赁住房供给，着力解决困难群体和新市民住房问题，把发展保障性租赁住房作为住房建设的重点任务，以新市民、青年人为重点保障对象。按照“保基本”的原则，坚持“房住不炒”，房屋回归居住属性，防止金融资本化引发资金“脱实入虚”，实现供需高水平动态平衡，进而建立一个符合国情并适应市场规律的长效机制，将是房地产长远健康发展的关键。

3、强化房地产市场监管

加大房地产市场巡查力度，严格按照监管工作规范、分类监管及专项活动要求开展监督检查工作，建立跨地区联动机制，对违法违规流窜经营的企业和个人有效监管。做好房地产市场监控分析工作，每月统计分析市场变化趋势，发挥房屋上市、交易等监测数据分析对土地出让、价格管控、商品房上市管理等工作的指导作用。落实城市主体责任，坚决防范化解房地产市场风险。

4、建设完善住房租赁市场

完善住房租赁市场体系，实现住房租赁市场健康稳定发展。建立市场监管机制和体系，鼓励公平竞争，激活存量住房，扩大租赁市场，增加租赁住房建设补短板。

5、提升物业服务整体水平

加强物业企业政策法规培训和指导，不断规范企业服务行为，提高自我约束、诚信服务、依法履约能力，组织开展物业企业之间的业务交流和观摩活动。进一步强化物业服务企业事中、事后监管，依法抓好企业诚信考评、新建项目招投标回访评估、前期“双确认”、物业管理服务事项公示公开、物业企业退出预警、房屋维修资金使用推修等制度落实。建立工作联动机制，坚持党对物业管理工领导，打造红色物业企业，构筑共建共治共享的社会治理格局。

（六）提高质量安全水平 规范建筑市场秩序

1、强化建筑工程现场管理

对各建筑工地进行全覆盖监督，消除各类事故隐患，提高项目的主体责任意识，确保我区建筑工程项目稳定受控。增加检查频次、组织专项检查、加大处罚力度、聘请第三方服务机构等手段，加大日常监督检查力度，保证工程项目各项工作稳定可控。

2、完善监管管理机制

加强对在施房屋建筑工程质量的监管力度，通过政府采购，委托具有资质的工程质量检测机构在施工现场对工程实体及建筑材料、构配件和设备进行抽样检测。做好建设工程消防验收项目审批工作，加强对工程建设项目消防安全监管。建立与工程建设项目审批制度改革相适应的监管体系和监管制度。推行消防监管“一网通办”，结合建设工程消防设计审查验收职责移交，与消防部门建立协作机制。建立消防诚信体系，构建“一处失信、处处受制”的联合惩戒机制。

3、加强建筑市场执法管理

严厉查处建筑市场存在的各类违法违规行为。通过常态化执法检查，规范建筑市场秩序，营造建筑市场管理的严管氛围。从严从重从快查处建筑市场违法违规行为，对建设单位、施工总承包、分包单位、勘察、设计、施工单位、监理单位，根据实际工作需要不定期开展建筑市场执法巡查，建立执法常态化机制，规范建筑市场秩序，营造建筑市场管理的严管氛围。

（七）加强民生工程建设 提高公共服务水平

1、持续推进老旧小区及远年住房改造

科学编制城市老旧小区改造整治规划，制定年度改造计划，细化实施方案，引入社会成本，成熟一个，改造一个。继续提升 2000 年前建成的老旧小区养老设施、便民设施改造，力争实施部分 2003 年前建成的老旧小区的改造项目。积极推动加装电梯工作，探讨引进社会资本对加装电梯项目投资建设，减轻业主资金压力的同时，促进加装电梯工程项目的成规模启动。改造整治与长效管理相衔接，社区管理与物业管理相协调，实现老旧小区管理良性循环。

2、城市更新改造工作有序开展

进一步明确非成套房屋改造的适用范围、总体安排。积极研究老旧小区更新改造项目在一定区域内平衡实施。加强老旧小区更新与土地整理的政策衔接，统筹运用城市更新、土地整备等多种手段，共同推动老旧小区更新改造项目实施。加强城市更新全过程的成本管控，完善更新改造服务制度。启动非成套老旧小区更新改造试点，试点成功，按街域实际情况逐步推广。

3、公共管理设施建设持续完善

坚持以人民为中心的发展思想，满足群众对教育、社区卫生、文化体育、社区服务、社区管理和市政公用等新建住宅非经营性公建的需求，保障新建住宅项目非经营性公建高水平规

划、高标准建设、高效能管理，满足人民群众对美好生活的期盼。部门联动，加强监管，确保金轩商业广场二期、理工学院、双峰道、迎水道等地块小学、幼儿园、医疗卫生、养老设施、菜市场、文化服务等配套用房配建到位，接管使用到位；启动龙滨园小学建设。加强统筹协调，确保配套公建与与建设项目同步规划、同步建设、同步交付使用。

（八）优化城市生态环境 共同缔造美丽南开

1、完善海绵城市建设

一是强调绿色、低影响开发和可持续发展等理念。推广低影响开发、可持续排水系统、水敏感设计等技术，采用源头削减、过程控制、末端处理的方法，降低雨水径流量和高峰流量，减少对下游受纳水体的冲击。保护利用自然水系，保证透水地面比例，使土地开发时能最大限度地保持原有的自然水文特征和生态系统，通过工程措施和非工程措施，达到防治内涝灾害、控制面源污染、合理利用雨水资源的目的。拟定 5 年实施计划，分年度实施海绵城市改造，力争 2025 年实现建成区 40%以上的面积达到目标要求。

二是引入社会成本筹集资金。将海绵城市建设基金纳入碳减排交易基金范畴，为海绵城市建设争取长期的资金支持。同时，政府部门财政积极建立海绵城市建设基金，做出年度计划安排，并向社会资本开放。逐步开征暴雨排水费，为海绵城市建设寻求稳定的资金支持。建立 PPP 投资回报模式，争取海绵

城市建设尽快取得阶段性的成果。

2、打造绿色低碳城市

一是推动绿色建筑全面普及。新建建筑全面执行绿色建筑标准，加强绿色建筑监管，完善绿色建筑闭合监管体系，实现项目土地出让、规划设计审批、施工图设计审查、施工监管、竣工验收、运营管理等全过程监管，逐步将执行绿色建筑标准纳入工程管理程序。

二是稳步提高建筑节能水平。进一步完善新建建筑在规划、设计、施工、竣工验收等环节的节能监管机制。开展大型公共建筑和公共机构办公建筑用能系统节能改造，提高用能效率和管理水平。实施居住建筑节能改造，在旧城区综合改造、城市环境综合整治中，积极做好既有居住建筑节能改造工作，整体提升人居环境水平。

三是大力发展装配式建筑。加快建筑业生产方式变革，推广绿色低碳建造方式，大力发展装配式建筑。积极扩大装配式建筑应用规模，明确重点应用区域，提高应用比例。创新建设管理模式，探索适应装配式建筑发展的招投标、工程造价、质量监督、安全管理、竣工验收等管理制度。

3、加强城市垃圾综合治理

认真贯彻落实市住建委制定的《天津市房屋建筑和市政基础设施建设工程施工工地扬尘管控2020年实施方案》相关要求，对于执法检查中发现的扬尘污染问题进行行政处罚或将线索移

送生态环境部门进行行政处罚。在前期工地创卫成果的基础上，做好技术评估资料整理、日常监管和知识培训等工作，持续加大日常检查和抽查的力度，从“现场围挡”、“病媒微生物防制”、“工地厕所”、“材料堆放”、“现场食宿”和“垃圾处置”等方面做好创卫攻坚工作，打好南开区创卫攻坚战。

4、加强大运河文化和历史风貌建筑保护

落实天津市关于大运河工作的部署要求，统筹推进我区大运河文化保护传承利用工作，以大运河流经我区的 1.67 公里河道周边为关键责任带，以距离河岸 2 公里区域范围为核心监控区，做好大运河沿线项目的监督管理工作。每年到大运河周边的格格府、天后宫等特殊保护 8 处、重点保护 10 处、一般保护 9 处的风貌建筑进行巡查，并建立专人巡查的方式，设立台账记录每次巡查发现的问题。

五、保障措施

（一）完善城市建设协同机制

1、建立协同工作机制

加强城市建设相关部门的工作联系与互通，建立各部门工作沟通协调机制，以推动全市城市建设工作的规划与实施，将单一部门工作机制转变成多部门协同工作机制，形成工作合力，推动各项工作得到认真落实。

2、落实目标责任制

推行政府权利、责任清单制度，明确各级部门在执法过程中

的执法主体、范围和权限，将城市建设发展目标纳入目标责任制考核指标，逐步提升政府部门执法过程中的公开度、透明度，加强民众知情权和监督权的落实，通过民意反馈和监督不断探索、提高政府部门的执法效率。

（二）健全城市建设法规体系

1、加强城市建设立法工作

全面提升民生保障，加强公共安全、环境保护、教育医疗、设备保障等方面立法建设工作；全力推动特色领域建设，实施生态文明建设、海绵城市建设、综合管廊建设等领域立法工作，坚持推进地方性法规规章合理化、完善化，增强法规规章的针对性。

2、强化城市建设激励机制

制定以财政税收减免、价格优惠、财政补贴等多种方式的激发城市建设活力，加强我市在基础设施建设、民生工程建设、低碳城市打造方面的投入，推动城市可持续发展，落实美丽南开建设目标。

（三）落实多规合一制度建设

1、扎实推进“多规合一”

以“南开区国民经济和社会发展第十四个五年规划”为引导，加强各部门沟通协调，消除各专项规划差异，划定共同的管控边界，确保各专项规划之间界限重合。加快推进各专业规划的“多规融合”，确保“一张蓝图干到底”。

2、加强公共信息资源共享

逐步打破各部门信息壁垒，分步骤有序连通各级、各部门政府管理信息共享，逐步建立我区政务信息大平台。推动各部门业务协同管理，实现网上并联协同审批，大幅精简重复和不必要模式，增加办事效率，最终大幅缩减审批时间。

（四）创新城市建设管理模式

1、深化行政管理体制改革

推行政府权力清单制度和责任清单制度，按照公开、透明、参与等原则设计行政执法程序。改革行政审批制度，进一步减少投资审批事项，落实企业和个人的投资自主权。进一步理顺市、区、街道、部门的层级关系和管理权限，推动管理重心下移。

2、深化投融资体制改革

探索多元化的城市建设模式，稳定财政经费在新城市建设的投入，扩大重大基础设施项目 PPP 建设模式，吸引民营企业和国际企业、机构等社会资本参与我区公共卫生，医疗服务、城市建设、可再生能源利用，废弃物、废水处理等基础设施项目建设，进一步激活市场活力，提升我市基础设施建设水平，提高城镇基础项目运营和服务水平。