# 我市房地产发展情况调研报告

来源：网络 作者：紫云飞舞 更新时间：2024-08-19

*第一篇：我市房地产发展情况调研报告一、前言2024年春节后，金融危机寒意正浓，××房地产业在经济刺激计划和宽松货币政策的重要宏观背景下率先走出低谷，各级政府出台的房地产相关政策起到了积极的作用。至2024年末，有关房地产调控的政策仍在不断...*

**第一篇：我市房地产发展情况调研报告**

一、前言

2024年春节后，金融危机寒意正浓，××房地产业在经济刺激计划和宽松货币政策的重要宏观背景下率先走出低谷，各级政府出台的房地产相关政策起到了积极的作用。至2024年末，有关房地产调控的政策仍在不断推出，火热的房地产市场正出现微妙变化。

盘点2024年，可以用三个关键词来描绘××房地产业发展

图谱：调整、回暖、火爆。与此同时，房价涨幅过快的问题也随之显现，房地产开发投资和新开工量仍显不足，市场供给整体偏紧，房地产金融贷款集中度偏高等问题应引起关注。

二、2024年房地产调控政策回眸

（一）年初：贯彻房地产优惠政策刺激房市。2024年末××市政府相关部门根据中央精神，及时出台《关于调整市区房地产交易环节税收政策》、《关于进一步降低居民购买和转让住房税收负担政策》、《关于促进我市房地产业健康稳定发展的实施意见》。其核心内容主要为：下调购买普通住房契税税率、暂免个人买卖印花税和营业税、免征个人转让出售的土地增值税、降低购房首付比例和个贷利率。2024年1月3日，四大国有银行宣布，只要2024年10月27日前执行基准利率0.85倍优惠、无不良信用记录的优质房贷客户，原则上都可以申请七折优惠利率。2月10日，继农业银行出台房贷细则后，工商银行开始执行购房者可享受住房贷款七折优惠利率的实施细则，随后不久，其他银行的优惠政策细则相继出台，为楼市回暖蓄积了政策基础。

（二）年中：加大土地供给，整顿市场秩序。进入第二季度，楼市迅速回暖，房地产开发企业表现出强烈的拿地意愿并频频出手，开始了继2024年之后的新一轮购地高潮。××市政府采取了加大土地供应，平衡土地供求的措施，6月1日，市发改、规划、建设、国土、房管、人防六部门联合发布了《关于促进房地产项目开工建设的措施》(扬政房〔2024〕58号)。新措施具体内容包括：一是全面梳理分析市区未开工土地情况；二是充分用好土地政策，切实减轻企业负担；三是调整建设规费和人防费的收取时间；四是建立审批会商机制，提高办事效率；五是鼓励地下空间的开发利用和节能环保材料的应用；六是及时向企业通报市场运行情况。5月11日、13日，国土资源部分别发布《国土资源部关于调整工业用地出让最低价标准实施政策的通知》（国土资发〔2024〕56号）、《国土资源部关于切实落实保障性安居工程用地的通知》，要求各级国土资源管理部门从保增长、保民生、保稳定的高度出发，认识保障性安居工程的重要性，重点抓好城市廉租住房和林区、垦区、矿区棚户区改造，以及农村危房改造、游牧民定居建设用地的供应管理工作，确保保障性安居工程的顺利落地；加快编制和修编当年及2024-2024年保障性住房用地供应计划，统筹协调及时调整土网地供应结构，扩大民生用地的比例，确保保障性住房用地的需求。5月27日，国务院发布《关于调整固定资产投资项目资本金比例的通知》中明确，保障性住房和普通商品住房项目的最低资本金比例为20%，其他房地产开发项目的最低资本金比例为30%。这是自2024年以来执行35%自有资本金贷款比例后的首次下调，已恢复到1996年开始实行资本金制度时的水平，从而预示着紧缩了数年的房地产信贷政策开始“松绑”。5月21日，国家税务总局制定《土地增值税清算管理规程》，对土地增值税清算的前期管理、清算受理、清算审核和核定征收等具体问题做出具体规定。6月10日，国土资源部强调，“小产权房”实质是违法建筑，违反土地管理法律，违反城乡规划、建设管理的法律，违反相关政策，各地要严格依法查处大量存在的“小产权房”等违法用地、违法建筑行为。

（三）年末：防范泡沫扩大，遏制房价过快上涨。11月10日，国土资源部和国家发展改革委共同发布《限制用地项目目录（2024年本增补本）》和《禁止用地项目目录（2024年本增补本）》，规定商品住宅用地的宗地出让面积小城市（镇）不超过7公顷，中等城市不超过14公顷，大城市不能超过20公顷。此举可有效防范土地闲置，缩短开发商占地周期。12月9日，国务院常务会议研究完善促进消费的若干政策措施，将个人住房转让营业税征免时限由2年恢复到5年，遏制炒房现象。国办发〔2024〕131号文件中的四大税种的优惠措施，只有营业税优惠取消，契税、个人买卖印花税、个人转让出售的土地增值税还继续维持。政府调控房市采取了平稳的步骤。12月14日，国务院常务会议研究完善促进房地产市场健康发展的政策措施，明确提出：“加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头”，同时强调“地方政府要切实负起责任”。为保持房地产市场的平稳健康发展，会议要求，坚持增加有效供给、加强市场监管、完善相关制度的原则，继续综合运用土地、金融、税收等手段，加强和改善对房地产市场的调控。重点是在保持政策连续性和稳定性的同时，加快保障性住房建设，加强市场监管，稳定市场预期，遏制部分城市房价过快上涨的势头。12月17日，财政部、国土资源部、人民银行、监察部等五部委公布《关于进一步加强土地网出让收支管理的通知》（财综〔2024〕74号），将开发商拿地首付款比例提高到五成，且分期缴纳全部价款的期限原则上不超过一年。

三、2024年我市房地产

发展现状

（一）房地产开发投资低位徘徊上行。2024年，××房地产开发投资129.5亿元，同比下降5.9%，较当年最低点回升9.1个百分点，比前三季度提高了4.2个百分点（如图1所示），占全社会固定资产投资的比重为12.3%，比前三季度提高了2.2个百分点。

图

1市区共完成房地产开发投资68.2亿元，同比下降16.8%，占全市房地产开发总量的59.0%；四县（市）共完成开发投资61.4亿元，同比增长10.1%，占全市房地产开发总量的41.0%。投资额与上年同期比较，只有江都、宝应保持增长，降幅较大的有广陵、开发区和仪征（详见下表）。

2024年××市及县(市、区）房地产开发投资情况

房地产开发投资完成额（万元）

同比增长（%）

××市

129529

2-5.9

市区

681550

-16.8

广陵区

90922

-25.1邗江区

31026

4-6.5维扬区

169321

-7.4

开发区

11104

3-16.6

县（市）

613743

10.1

宝应县

137024

7.9

仪征市

82771

-19.4

高邮市

85222

-7.7

江都市

308725

40.8

从房地产投资构成情况看，2024年，商品住宅完成投资106.3亿元，同比下降2.3%；办公楼完成投资1.8亿元，同比下降43.0%；商业营业用房完成投资额14.8亿元，同比下降19.3%；其他用房完成投资额6.6亿元，同比下降10.1%。商品住宅、办公楼、商业营业用房、其他用房分别占房地产开发投资额比重为82.1%、1.4%、11.4%、5.1%，只有商品住宅投资比重同比略有提高（见下表）。

2024年××房地产开发投资结构表

投资额（亿元）

占开发投资比重（%）

比重同比增减（%）

房地产开发投资

129.5—

—

其中：商品住宅

106.382.13.1

办公楼

1.8

1.4-0.9

商业营业用房

14.8

11.4

-1.9

其他用房

6.6

5.1

-0.2（二）房地产建设规模“二升一降”。随着××市六部门促进新开工措施的出台和销售市场的不断升温，市场供应已经发生积极变化，施工面积、竣工面积保持一定规模的增长，新开工面积同比下降，但下降幅度逐渐收窄。

2024年，全市商品房施工面积1339.6万平方米，同比增长16.5%；其中住宅面积1055.1万平方米，同比增长10.8%；办公楼27.1万平方米，同比增长11.7%；商业营业用房186.3万平方米，同比增长46.8%。

商品房竣工面积505.9万平方米，同比增长28.2%；其中住宅面积434.3万平方米，同比增长25.5%；办公楼10.6万平方米，同比增长104.8%；商业营业用房49.0万平方米，同比增长59.9%。

商品房新开工面积494.1万平方米，同比下降11.6%；其中住宅面积391.9万平方米，同比下降13.0%；办公楼7.5万平方米，同比下降39.7%；商业营业用房63.0万平方米，同比下降1.7%。

2024年××商品房开发建设情况如图2所示：

图

2（三）新政助2024年商品房销售增势强劲。4月份市场回暖以来，市场交易呈现持续火爆局面，各项促进房地产交易的政策累计效应得到进一步显现。2024年，全市商品房共销售514.7万平方米，同比增长69.1%。其中，住宅销售面积466.8万平方米，同比增长75.3%；办公楼销售面积6.6万平方米，同比增长5.5%；商业营业用房销售面积37.2万平方米，同比增长40.9%。商品房销售额225.5亿元，同比增长105.0%；其中住宅销售额198.6亿元，同比增长120.2%；办公楼销售额3.6亿元，同比下降5.5%；商业营业用房销售额22.4亿元，同比增长51.1%。

图

3（四）开发资金到位情况良好，资金紧张状况有所缓解。随着商品房销售逐步回升，成交量显著增加，开发企业资金回笼速度加快，全市房地产开发资金到位情况良好。2024年，全市房地产开发企业到位资金总量为195.1亿元，同比增长6.6%，其中本年到位资金为176.0亿元，同比增长6.3%；上年末结余资金为19.1亿元。到位资金总量的增速高于去年同期7.7个百分点。2024年开发资金来源数为同期开发投资完成额的1.5倍，高于2024年同期1.3倍的水平。再从本年到位资金中的其它资金来源情况看，2024年，全市房地产开发企业的其它资金来源为103.0亿元，同比增长4.1%。资金来源的稳定充裕为开发投资再度提速提供了有力保障，特别是从资金结构来看，以定金及预收款和个人按揭贷款为主的其他资金增速不断加快，所占比重不断提高，反映出当前大部分房地产开发企业利用销售收入进行循环投资的良好态势，资金流转顺利有望进一步提升企业开发信心，进而促进全市房地产开发投资再度提速。

2024年××房地产到位资金结构情况如图4所示：

图

4（五）土地市场价量齐增。2024年，全市土地市场呈现出价量齐增走势。市区全年出让土地125宗，其中招拍挂土地102宗，较2024年分别增加13宗、26宗。土地成交面积428.89万平米，同比增长15.08%，土地成交价款64.78万平米，同比增长52.03%。土地成交均价大幅上涨，2024年土地成交均价1510元/平米，同比增加367元/平米，增幅达32.11%。外资成交土地大幅减少，成交面积8.72万平米，成交价款2.20亿元，同比分别下降55.17%、51.86%（详见图

5、图6）。

图5 市区出让土地面积情况 图6 市区土地成交价款

四、房地产新政对2024年市场影响的分析

（一）房地产新政累积效应得到进一步显现。2024年四季度以来，我市根据中央精神及时出台了有效的房地产新政，各部门又在原有基础上不断完善和细化各种政策措施，前后共出台四项楼市新政，同时加大金融支持服务力度，降低公积金贷款首付比例，首付房款比例由30%调整为20%，贷款最高额度由25万元调整为35万元，贷款最长期限由20年调整为30年，缩短二套房贷和二手房交易营业税免征年限，并将全额征收改为差额征收等等。这些政策措施效果的显现，有效降低了购房者的购房成本，缓解了开发商的资金压力，无论是对房地产开发企业还是消费者来说都是重要利好，既增强了信心，又得到了实惠。从目前的情况来看，在经过几个月的运行后已产生了积极的效果，为房地产市场快速回暖起到了积极的推进作用。

（二）房地产开发企业应对市场变化措施积极有效。2024年下半年末，针对房地产市场出现的房地产开发投资、商品房销售持续下降的新情况，全市房地产开发企业主动调整开发战略和市场营销策略，采取了各种优惠促销措施，极大地刺激了居民的购房欲望和消费热情，使得成交量大幅增长。

（三）城镇居民收入增长较快，消费信心和购买力有所增强。全市城镇居民人均可支配收入保持较快增长态势，2024年，人均达19500元，同比增长12.0 %。居民收入的增长，加上上年处于观望状态的刚性需求的释放，再加上一系列暖市新政的进一步落实到位，2024年以来××居民的消费信心、还贷能力和购房能力显著提升，使得购房欲望和意愿得到进一步释放。

五、当前值得关注的三个问题

（一）商品房新开工面积近几年首次出现连续下降。受2024年商品房销售持续下降的影响，2024年，全市商品房累计新开工面积为494.1万平方米，同比下降11.6%，降幅比前三季度缩小了25.2个百分点。据分析，2024年以来商品房新开工面积出现下降的主要原因，一是部分开发企业对当前经济形势判断较为保守，投资比较谨慎，开发速度明显放慢；二是由于2024年同期基数增速高(2024年全市新开工面积559.0万平方米)。如果新开工面积出现持续下滑态势，不但会影响到今后的市场供应量，也会影响到房地产开发投资的总量规模和速度，对全市保投资、促增长也会造成不利的影响，因此，值得引起我们高度关注和重视。

（二）房价高位运行，可能对商品房销售形成新的制约。随着商品房销售的较快增长，市场回暖迹象趋于明显，部分开发企业和新增楼盘出现了价格上涨。据反映，在成交量稍有起色之后，从2024年3月份开始，××市区新建住房及二手房价格同比均有明显增长，尤其是商品住房价格增长速度明显偏快。到了8月份，一些楼盘出现了“坐地涨价”的现象。从全市商品房平均成交价格来看，2024年××全市商品房平均合同成交价格为4333.4元/㎡，同比上涨19.9%；商品住宅平均合同成交价格为4159.3元/㎡，同比上涨24.3%。其中市区商品房平均合同成交价格为5416.7元/㎡，同比上涨13.7%；商品住宅平均合同成交价格为5311.7元/㎡，同比上涨19.3%。县市区商品房平均合同成交价格为3295.7元/㎡，同比上涨2.1%；商品住宅平均合同成交价格为3094.0元/㎡，同比上涨2.9%。在市区，出现了诸如：帝景蓝湾、桐园、运河壹号公馆、江南一品、公园一号等7000-8000元/㎡的高价楼盘。促成房价上涨过快的因素是多方面的，一是销售的火爆使得开发企业加快了房屋销售价格的提价速度和提价幅度；二是土地成交价格明显拉升，提高了开发企业和购房者房价上涨的预期；三是住宅品质的提高使得建设成本不断增加；四是市场供给的总量和结构失衡矛盾突出。房地产市场的价格偏快增长一旦与房市供给矛盾形成互动、甚至相互强化，必将会对房地产市场长期稳健发展构成极大威胁，造成泡沫增加。

（三）房地产行业贷款集中度过高。2024年4月份以来，随着××市房地产市场的逐步回暖，银行业机构逐步加大了对房地产行业的信贷投放，不论从信贷审批流程及信贷投放速度均有所加快，房地产贷款快速增长。09年末，××市房地产贷款余额308.1亿元，达到的历史高点，占人民币贷款余额比重为24.4%，较上年同期增加了3.5个百分点，比年初增加122.4亿元，占全部贷款余额新增数的37.9%。其中，房地产开发贷款余额增加28.5亿元，个人住房贷款余额增加90.3亿元。房地产贷款增长过快、各银行业机构房地产信贷授信集中度过高的风险应引起重视。

六、促进我市房地产健康发展的几点建议

（一）促进并保持我市房地产业健康、持续发展具有十分重要的现实意义。第一，房地产业作为城市经济发展的支柱产业，在城市经济中的地位举足轻重。2024年，我市房地产的主要行业税费（营业税、企业所得税、土地增值税、契税）占到全市财政收入39.4%。可见房地产业在全市经济发展中的支柱作用明显。如果房地产业下滑，将会对全市经济造成很大的不利影响。第二，房地产业对相关行业具有很强的带动力。房地产业与其他行业关联度高，可谓牵房地产业一发而动全市经济全身。房地产业与上游的水泥、钢材等建材行业，下游的家装、家电，相关的金融、建筑、运输、批发零售、住宿餐饮等行业息息相关，如果房地产业出现严重问题，必然拖累其他行业经济的发展。第三，房地产业在拉动就业,拓宽创造就业渠道方面发挥重要的作用。据了解，“每年住房在拉动就业上大概每一万平方米可以提供100个就业岗位”。当前大中专毕业生、下岗人员、新增的劳动力、大量返乡的农民工都要就业。我市面临空前严峻的就业形势。虽然劳动力成本可能有所下降，但就业已经成为最棘手、最难解决的问题。房地产业的健康发展是整个经济正常发展的基础，是增加就业岗位的最大推动力。

（二）加快政策调整，给予行业宽松发展空间。经济数据好转之时将是房地产优惠政策退出之日。2024年12月“国四条”等密集的房地产调控政策出台，给2024年房地产市场调控拉开了序幕。2024年调控的核心是鼓励自住性刚性需求购房，特色是频繁微调，却不指向物业税、加息等核心政策。因此，政府在引导舆论、制定政策方面应该更坚定地用市场化标准，给行业和企业的发展提供一个宽松稳定的环境，为未来房地产行业继续繁荣稳定奠定基础。

（三）规范土地市场，引导房地产企业科学合理利用现有的可开发土地。从规划、用地及税费优惠等方面引导鼓励社会投资，发展以中小户型（户型面积在120平方米以下）为主的房地产项目，加大廉租房和政府保障性住房建设，以满足绝大多数市民的住房需求。房价过高依然是阻挡市场成交有效放大的直接障碍，也是消费者观望的根本原因。普通消费者依然无法承受当前的房价，而事实上当前的房价仍然包含着较大的利润，一方面如果开发商愿意让利于消费者，二者之间的诉求达到一个合理的平衡，房地产长期积累的矛盾就能得到有效消除；另一方面开发商还需要在土地储备和房屋开发上进行合理规划，防范资金链断裂，以促进房地产市场的平稳健康发展。

（四）稳定就业和增加居民收入。房地产市场的发展关键在市场成交量，而市场成交则有赖于市场消费能力。因此，居民就业和收入状况对房地产行业的消费非常关键。

（五）创造较好的房地产开发环境。政府要不断加大投入，着力改善道路、交通等城市基础设施，加强教育、卫生、文化等民生工程建设，创造良好的人文居住环境，以吸引实力更强的房地产企业入驻开发。

七、对2024年我市房地产业发展的基本判断

2024年房地产市场复苏以来的持续火爆局面使得房地产市场供给整体偏紧，市场价格增幅偏快以及房地产开发投资和新开工面积等先行指标仍处于负增长区域等因素，将对我市2024年房地产市场发展产生一定的负面影响。近期，国家对房地产市场价格过快增长问题表示关注，但作为二线城市的××市房地产市场价格不会做出过度调整，预计我市在市场供给逐步回升后，市场供求将趋于理性，2024年房价将从偏快上升转为逐步走稳。国家适度宽松货币政策的背景下，各金融机构将继续保持对房地产行业的信贷合理投放，积极对普通住房开发特别是保障性住房建设加大信贷支持力度。可以预见，2024年，我市房地产业在新一轮宏观调控下将呈现良性发展态势。

**第二篇：关于我市房地产市场发展情况的调研报告**

关于我市房地产市场发展情况的调研报告

按照《政协\*市委员会\*协商计划安排》，为促进房地产业平稳健康发展，实现“稳房价、稳地价、稳预期”目标，市政协人口资源环境委员会于\*月下旬，组织部分市政协委员及住建、自然资源和规划、住房公积金中心等部门负责人，赴\*个县市区，就我市房地产市场发展情况进行了专题调研，现将调研情况报告如下。

一、基本情况

近年来，我市按照中央和省委、市委的要求，不断加强房地产市场管理，通过一系列政策措施的实施，房地产开发规模不断扩大、住房品质逐步提升，基本形成了以普通商品房为主、公租房和廉租房为辅的多层次住房供应体系，房地产市场平稳健康发展，有力地促进了经济社会发展和新型城镇化建设。

（一）房地产市场发展情况

1.房地产业进一步快速发展。截至目前，全市共有房地产开发企业\*家，其中一级资质\*家，二级资质\*家，三级资质\*家，四级资质\*家，暂定资质\*家。全市共有在建、在售房地产开发项目\*个，其中新建项目\*个，续建项目\*个，呈现出购销两旺的局面。

2.房地产投资快速增长、供应持续增加。房地产投资方面，今年\*-\*月份，全市房地产累计开发投资\*亿元，同比增长\*%；其中中心城区房地产累计开发投资\*亿元，同比增长\*%。商品房供应方面，今年\*-\*月份，全市新增商品住房\*套，预售面积\*万㎡，同比增长\*%。中心城区新增商品住房\*套，预售面积\*万㎡，同比增长\*%。

3.商品住房销售增长、成交均价同比上涨。商品房销售方面，今年\*-\*月份，全市商品住房销售面积\*万㎡，\*套，销售面积同比增长\*%，套数同比增长\*%。中心城区商品住房销售面积\*万㎡，\*套，销售面积同比增长\*%，套数同比增长\*%。商品房销售价格方面，今年\*月份，全市新建商品住房销售均价\*元/㎡,同比增长\*%，环比增长\*%。其中，中心城区商品住房销售均价\*元/㎡,同比增长\*%，环比增长\*%。同时，商品住房库存水平全面收窄。中心城区新建商品住房库存面积\*万㎡，可售住宅\*套。新建商品住房库存去化周期为\*个月，较\*年下降\*%，较\*年下降\*%，较\*年下降\*%。

4.住宅项目用地保障力度不断加大。认真贯彻落实市政府《关于促进房地产平稳健康发展的若干意见的通知》要求，成立了稳地价长效调控机制工作领导小组，加大了中心城区土地统征储备力度，今年\*月份，国土资源和规划部门全年计划供应住宅用地\*亩，比去年实际供应量增长\*%。截至目前，中心城区供应住宅用地\*亩，具备供地条件\*宗\*亩将根据市场需求逐步投放，处置消化造成闲置住宅用地\*亩，在年底前全面完成中心城区出让住宅用地\*亩任务。

二、存在问题

（一）土地供应总量不足与土地闲置现象并存。

今年以来，国土部门加大了住宅用地供应力度，无论是计划供应总量，还是当前供应量都全面超越往年，但与持续走高的房价和群众购房的需求相比，住房用地供应仍然不足。受土地整合、审批管控、规划调整等因素影响，住宅用地资源趋紧，尤其是中心城区可用土地逐年减少，高新区、西沙、东沙等热点区域住宅有效供应无法满足市场需求，市场供需失衡导致稳控市场压力增大。部分已供住宅用地不能及时转化为有效的住房供给，近\*年中心城区累计供应住宅用地\*宗、\*亩，但因种种原因有\*亩土地尚未开发利用，占供应总量的\*%。

（二）市场供需矛盾较为突出。

一是建房成本与市场预期差距较大。受土地价格、原材料、人工等成本刚性增长影响，新建商品房成本逐年上涨，加之企业追求利润与购房者企盼低价房源的矛盾依然突出。比如，高新区南区土地未整合到位，“滨水西岸”、“崇文雅苑”棚改拆迁不到位，科创新城限制用地规划审批，无法启动供地及项目建设，进一步加剧了供需矛盾。二是区域性矛盾凸显。受教育、周边基础配套等资源配置不均衡影响，我市中心城区、部分县区房地产市场出现区域性“冷热不均”现象。中心城区学区房周边的楼盘销售比较火爆。例如\*年高新一中附近的“颐和家园”项目开盘即售罄，“曼哈顿”项目房源供不应求，“一号院”项目等成交活跃，且楼盘均价达到\*万元/㎡，部分楼层已达到\*万元/㎡；周边配套相对差点的项目（非学区房）销售价格比较稳定，如迎宾大道的“迎宾佳苑”、“亚都嘉府”，南郊片区的“荣轩家园”、“东城新筑”。\*市滨河新区楼盘均价\*元/㎡，部分好地段楼盘均价已过万元，较\*年销售价格同比上涨\*%，老城区楼盘均价\*元/㎡，同比上涨\*%。绥德县今年批准预售项目\*个，同比增长\*%，新建商品房均价\*元/㎡，同比增长\*%。三是租赁住房供需结构性矛盾严重。我市的租赁住房需求群体主要为来榆、留榆工作的大学毕业生或外来务工人员，受个人经济能力和职住因素等影响，需求多为面积小、租金低的主城区房屋；而我市中心城区住房租赁市场的房源多为大面积房屋，交通便捷、生活便利、性价比高的小面积房屋较少。四是购房群体出现两极分化。\*中心城区刚需住房需求群体趋向饱和，改善型住房仍受追捧。\*年以来，高新和西沙片区依旧一房难求，东沙、北郊片区今年\*月以来楼盘销售渐趋理性。

（三）监管联动机制亟待健全。

房地产市场监管涉及住建、发改、资源规划、市场监管、税务等多个部门，由于不少监管环节职责不清晰、配合不紧密等原因，造成市场监管漏洞。存在房地产开发经营管理的相关数据统计口径不统一、内容不完整、数据信息公布不全面不及时等现象。房地产企业、中介机构为规避调控政策，出现了销售现场信息公示不实、在标价之外加价出售房屋或者收取未标明的费用。有的通过散布涨价信息等方式哄抬房价；有的未取得预售许可证销售商品房，捂盘惜售或变相囤积房源；有的存在违背购房者意愿搭售车位车库、签订阴阳合同、虚假装修等违规乱象。\*年机构改革后，部分县区商品房预售职能由住建局划转至行政审批局，住建部门作为房地产市场调控的牵头部门，与行政审批局出现了权责不符、相互扯皮的情况。

（四）配套设施建设不够完善。

一是基础设施不配套。我市老城区部分建设项目、新开发地块受周边区域环境限制，项目红线内外建设进度不衔接，房地产项目竣工验收后周边道路、管网等市政配套设施不能同步交付使用，学校、医院、幼儿园、养老机构等公益项目因规划、征地、资金等原因，不能与房地产项目同时建成投运，造成房屋建成后无法及时移交，导致部分楼盘滞销。二是幼儿园配建不规范。虽然新建住宅项目配建幼儿园已基本落实到位，建成后移交教育和民政部门（街道办）运营管理，对缓解“入园难”问题发挥了重要作用。但产权不清晰，经营主体不明确，全市缺乏统一的政策和法律依据。三是邻里中心配建执行难。虽然对\*市中心城区新建住宅项目邻里中心配置结构体系、建设标准、建筑规模、权属问题和土地性质等事项作了明确规定，对提高我市城市规划建设标准，提升城市规划建设品质具有重要意义，但刚刚起步，执行难度大，可操作性差。

（五）公积金普惠性作用发挥有限。

根据国务院、省市政府有关文件规定，其在职职工不分用工性质，包括聘用人员、人事代理人员、劳务派遣人员等都应依法建立住房公积金制度，按月足额为职工缴纳公积金。但目前，全市财政供养的协管员、村官、社区专职人员、公益性工勤岗位人员和大部分行政事业单位劳务派遣人员均未建立住房公积金制度，也一定程度上挫伤了低收入职工的积极性，住房公积金在保障中低收入者购房中的普惠性作用没有得到有效发挥。

\*以来，我市中心城区和部分县区房地产市场升温较快，究其原因主要有以下四个方面：

（一）供求失衡。

\*年以后，中心城区房地产用地供应开始缩减，自\*年后，开始加大土地供应量。\*年，高新区的房地产用地成交亩价为近十年最高值，达到\*万元/亩。西南新区的房地产供应主要集中在\*-\*年，其中已供未开发的土地达到\*亩，自\*年开始没有新供应房地产用地。其原因主要有三个方面：一是积压购房需求逐步释放。居民住房消费在疫情期间受到短期抑制，但对居住条件的要求也因居家隔离发生较大变化，一部分人以追求大户型、高品质、优质物业服务为代表的消费需求被激发释放。二是西安楼市溢出效应带动。近年来西安楼市持续火爆以及双限政策的出台，一部分人投资需求及改善住房在我市就地转化。三是购房者的从众效应。市场价格的快速上涨导致刚需购房预期紧张，加之购房者存在买涨不买跌的从众心理，进一步推动了房价的上涨。

（二）资本投资。

受通货膨胀影响,资金持有者缺乏很好的投资渠道,为规避资产贬值风险，在没有更好更安全投资获利渠道的情况下，对房地产投资的选择增多。同时，动力煤由今年\*月份\*元/吨，上涨至\*月份\*/吨，价格暴涨\*%，一部分煤炭利润进入房地产市场，导致房地产市场升温迅速，进一步推高房价。

（三）人口流入。

据我市第七次全国人口普查数据，\*常住人口\*万人，居住城镇的占\*%，城镇人口比重提高\*个百分点，\*年增加\*万人。其中\*个县市区人口增加，分别是：榆阳区\*万人、\*市\*万人、靖边县\*万人、定边县\*万人，其余县区均程度不同减少。榆阳区增加的人口最多，他们对住房的刚需和对高素质教育的需求是助推\*中心城区高房价的中坚力量。

（四）传统习惯。

“存钱不如买房”“结婚必须有房”“有钱首先买房”的传统观念，已经成为我市居民的普遍价值认同。一些有购买力的市民为争取到优质教育资源，不惜高价在学校、行政办公中心周边买房。据统计，\*年全市各项存款余额高达\*亿元，民间资本缺乏自由发挥的通道，在没有更好投资项目和更高投资能力情况下，买房已成为资本保值增值的最佳选择。

三、对策建议

（一）坚持政策引导，促进房地产市场平稳健康发展。

一是坚持目标导向。要进一步提高政治站位，毫不动摇坚持“房住不炒”的定位，继续深化“一城一策”“因城施策”,落实“城市政府主体责任”的长效调控机制，让全体人民住有所居，不断提高居民生活质量。二是加强政策调控。坚持调控政策的连续性、稳定性，加强规划和政策引导，推进房地产开发建设布局的战略性调整，从各县市区的实际情况出发，重点发展中低价位普通商品住房、公租房，适度发展中高档商品房，形成各种价位档次住房供给的合理配置，坚决抑制投机炒房，引导正常需求稳步释放，形成理性购买心态，避免出现房价大起大落。要围绕房地产建设布局调整，抓好新开项目地供应的分析论证，严格控制高档商品住房的土地供给，加大对中低价位普通商品住房的土地供给力度。三是要综合施策。长远看，对商品房市场不宜过多进行直接干预，在调控手段上要从过于依赖行政手段向综合运用经济、法规和行政手段转变,采取规划控制、土地供给、税收调节、构建住房保障体系等综合手段进行调控。要建立商品住房价格与社会经济发展相适应、市场需求与接受能力相适应的评价体系和评价机制，不断完善房地产市场评价和监测预警体系，规范房地产市场秩序。

（二）关注民生福祉，不断健全和完善住房保障体系。

要加快构建由公租房、保障性租赁住房和共有产权住房组成的住房保障体系。公租房对城镇低保、低收入的住房困难家庭应保尽保,兜牢保基本的底线；保障性租赁住房主要面向阶段性住房困难的新市民;共有产权住房主要解决在本地稳定居住、稳定工作的无房或住房低于标准水平的夹心群体的住房问题，同时应保证新建保障性住房占新增商品住房一定的比例。

一是根据低收入人口数量和本级财政的承受能力建设社会保障性住房。

建立政府主导、政策扶持、价格控制、定向供给的新机制，以解决中低收入家庭住房问题。可采取政府直接组织自建或政府在开发项目招标时，明确房地产商必须建设一定比例的保障性住房，由政府回购两种形式。要通过财政预算投入、土地出让金减免、住房公积金增值收益补充、银行政策性贷款支持、鼓励社会自捐赠等多种渠道筹措资金。在建设过程中，必须量入为出，实事求是，绝不能因盲目决策而入不敷出，无以为继。府谷县\*年规划建设\*套保障房，累计开工\*套，建成\*套，正在建设\*套。因项目资金问题，\*套租赁型保障房至今未开工建设，导致新府山保障房项目长期无法收尾，致使县上背上了沉重的财政包袱，该项目已累计投资\*亿元，现完善还需\*多亿元。

二是补齐住房租赁市场短板促进“租售并举”。

榆阳、\*、靖边、定边等\*个人口净流人城市，应将租赁用地纳入城市规划、供地计划。同时完善租赁用地出让方式,出让价款可分次或按年缴纳，从源头保障低成本租赁用地的供给；鼓励企事业单位利用存量用地建设租赁住房。无房职工数量大或周边租赁住房供不应求的企事业单位(园区),由单位提出申请,经当地政府批准,可利用自有存量建设用地自建,或以土地入股方式与开发单位合作建设租赁住房,户型、面积和租金实行严格的控制,全部房源面向无房职工纳入保障性租赁住房体系。土地用途与性质保持不变，可免土地收益金或出让金；加快明确存量物业改建租赁住房的政策。低效或闲置的非住宅物业，经过消防安全评估,条件许可的允许改建为保障性租赁住房，不缴土地出让金或收益金；加大财税、金融政策扶持力度。鼓励银行提供长期低息贷款支持租赁住房项目建设,并推动保险资金投资租赁住房建设。要统筹保障房和公共租赁用房规划和建设，研究出台优惠政策，支持高新区、科创新城大规模建设“人才公寓”，一方面作为吸引人才来榆的优惠条件，另一方面借以平抑房价。

三是进一步提高住房保障管理的精细化和精准化水平。

要将符合条件的新市民及外来务工人员纳入保障，并精准识别、精准保障。要建立住房保障资源有效利用的制度保证。住房保障管理的一大难题是退出管理，存在“进来就出不去”的现象，这也是我市目前在保障性住房中面临的主要问题。对退出标准的设定、如何审核查处、采取何种退出机制、有什么惩处办法等都需要住房保障政策明确规定，做到住房保障的公平和住房保障资源的有效利用。

（三）保障土地供给，破解因供地不足引发的供需矛盾。

一是优化供地结构。按照产城融合、职住平衡的理念，优化城市各类用地的空间规划结构，处理好住宅用地、商服用地、工业用地之间的结构比例关系，即生活与生产之间的关系。建立人地挂钩机制,建设用地供应特别是住宅用地供应应该与城市人口规模和新增人口规模挂钩。根据住房人群需求情况，科学合理确定商品房、保障房、公共租赁用房供地比例、商住比例和供地区域，防止因土地供应量大幅波动而引发房价大起大落问题；要在切实保障中小套型普通商品住宅用地供给的同时，适度增加改善型、高品质商品住房供地，满足不同层次人群的住房需求。二是加强储备调控。要加大净地储备调控力度，根据当前的去化周期，适时调整供地计划，切实加快土地供应节奏。要不断改进商品住房用地供应方式，研究制定“限房价、竞地价”等措施，建立房价地价联动机制，防止高地价抬高房价。深圳\*年第二批住宅用地规定，地块溢价率上限统一由\*%调整为\*%，达到溢价率上限后即摇号。广州也规定地价最高溢价率不超\*%，“竞品质”试点地块的溢价率上限由\*%调整为\*%，这些做法值得我们学习。三是依法处置闲置地。各职能部门要加强沟通协调配合，加强房地产用地供后监管，对已供土地的开工、竣工等情况进行动态监测，有效盘活存量土地，依法从快处置闲置地，进一步提高土地利用效率，探讨对超期闲置土地征收闲置费或收回使用权，建立土地闲置超规模、超期限房地产开发企业的退出机制等，确保已供应的土地尽快形成有效住房供应。

（四）加强规划引领，切实增强城市整体性系统性生长线。

一是明确发展目标。要认真贯彻落实中共中央国务院办公厅近日印发的《关于推动城乡建设绿色发展的意见》精神，建立分层次、分区域协调管控机制，以自然资源承载能力和生态环境容量为基础，合理确定城市人口、用水、用地规模，合理确定开发建设密度和强度。提高\*中心城区综合承载能力，建设产城融合、职住平衡、生态宜居、交通便利的区域中心城市，推动多中心、组团式发展。二是科学编制规划。结合我市经济社会发展水平、人口流动变化趋势、住房供需状况、基础设施建设、老旧小区改造、城市更新等实际情况，统筹生产、生活、生态空间，科学测算房地产建设空间布局和建设总量，合理规划住房用地规模、结构、时序，科学编制住房发展规划。三是均衡配置资源。优先或同步建设居住区配套市政设施，以及幼儿园、学校、医院、农贸市场、社区综合体、养老机构、公园绿地等公共服务设施，完善居住区功能，增强居住的便利性和舒适度，引导产业、就业和人口有序流动，促进职住平衡，带动周边配套住房的开发建设，切实改变我市局部区域资源配置失衡、公共资源扎堆等突出难题。借鉴深圳做法，通过优质教育资源有序合理流动等措施，解决好我市高新区

“学区房”房价过高的问题，以增强市民幸福感、获得感。

（五）加强科学监管，持续整治规范房地产市场秩序。

按照中省“总体有目标、片区有控价、调控有手段”的要求，加快构建科学的房价控制体系，落实房价地价“双控”政策。一是加强平台建设。加快建立和完善房地产信息化管理平台，强化信息共享，借助现代化信息手段提高监管能力，推动大数据管理成果服务于市场发展和监督管理；相关部门要利用大数据等先进技术手段，对调控范围内的购房人群作出区分，并探索在持有环节做文章，对调控政策在不同群体中可能造成的影响作出更充分更精准的预判，尽最大能力防止“误伤”刚需群体。二是及时公开信息。要加强和规范房地产开发经营管理相关数据的统计发布工作，确保数据的准确性、及时性，为政府科学决策、房屋交易各方提供准确可靠的参考依据。三是要强化预售监管。适时将商品房认购环节纳入监管，建成预售管理平台，采取

“线上诚意登记、公证摇号”和“线下公证选房”的模式开展销售工作，有效控制多头签约、多头购房，杜绝炒买炒卖房产行为。意向购房人通过预售管理平台进行实名意向登记，一次只能参与一个商品住房项目的登记，在该项目选房结束后，方可参与下一个商品住房项目的意向登记。登记购房人选中房屋后连续两次放弃签约的，一年内不再接受其填报意向登记信息。有效制止房地产开发企业和中介机构协同炒房、违背购房者意愿搭售车位车库、虚报装修价格、签订阴阳合同等违法违规行为，加大典型案件查处力度，发挥震慑作用。

（六）强化刚性约束，扩大住房公积金制度覆盖面。

日前，市住房住房公积金城镇私营企业和其他城镇企业住房公积金缴存人数为\*%，远低于西安市的\*%和宝鸡市的\*%。因此扩大住房公积金制度的覆盖面，有效保障企业职工合法权益。一是规范合同文本格式。将建缴住房公积金相关条款内容写入人社部门规范劳动合同文本范畴，只要企业招聘劳动务工人员，就必须建缴住房公积金，有效推动住房公积金扩面建缴工作有序开展。二是建立非公企业住房公积金缴存奖补政策。借鉴安徽省滁州市的成功经验，鼓励上规模非公企业建立住房公积金制度，可采取阶段性奖补政策，对将建缴住房公积金人数超过总人数一定比例的规模企业，按单位缴存公积金的\*%予以财政补贴，有序引导非公企业正常缴存公积金。同时在起步缴存阶段也有效减轻企业负担，有助于企业职工队伍的稳定，也能解决企业职工的购房的资金需求。三是做到财政供养人员全覆盖。对全市行政事业单位协管员、劳务派遣人员及其他财政供养的公益性岗位人员等建立公积金制度。全市行政事业单位的协管员、劳务派遣人员及其他公益性岗位人员等，这部分人员中所在单位绝大多数未建立住房公积金制度，按照中省市有关扩大住房公积金制度覆盖面的相关意见，这部分财政供养人员应当缴存住房公积金，可由本级财政预算资金予以实施，保障相关人员的合法权益，以解决他们的实际购房困难问题。

（七）盘活存量房源，推动二手房市场健康发展。

一是要加强顶层设计。加快建立多主体供应、多渠道保障、租购并举的住房政策体系，加大存量房普查力度，尽快出台和完善相关政策措施，加速存量房流转，快速形成有效供给，实现房产资源合理配置。二是要进一步规范二手房市场。合理引导房价，健全交易制度，透明交易信息，探索执行商品住房不动产权证满两年等条件方可上市交易。三是要进一步加大老旧小区提升改造和棚户区改造力度。调整和完善加装电梯等政策措施，不断提升环境质量和物业服务水平，改善居住品质。四是要完善住房租赁交易服务平台。为租赁市场供需提供高效、准确、便捷的信息服务，规范中介机构房源信息发布、服务收费和企业、个人出租住房行为。五是要鼓励闲置或者利用效率低的商业办公用房。引入卫生医疗、养老健康、教育培训、文体娱乐等基础配套属性的功能性产业，要全面清理住改商、住改办等现象，引导企业购置、租赁商业用房、写字楼开展经营活动，提高使用效率，促进市场健康发展。

**第三篇：我市电子商务发展情况调研报告**

电子商务是指企业利用互联网络处理日常的业务、交易，即与供应商、顾客、银行、分销商和其他贸易伙伴的日常联系。发展电子商务，不仅是适应市场经济发展的需要，更是我市建设五省区周边中心城市的要求。我市电子商务的发展起步较晚，较成型的电子商务行为约在90年代后期，较早的应用领域是出口企业报关，农产品供货、房地产交易等，但全市网上交易金额总量少，传统企业对电子商务的介入甚浅，其效果还只是停留在电子商务的初级水平上。本文拟通过对我市目前电子商务的现状的分析，提出我市电子商务所要解决的主要问题。

一、我市电子商务存在的主要问题

1、企业电子商务开展滞后。表现在企业管理体制、管理理念与组织机构上的不适应，企业主对电子商务应用的重要性、紧迫性认识不足。我市企业不仅整体规模偏小，而且普遍存在信息管理水平低、信息机构不健全、信息化建设投入不足与建设成本过高、经营管理中运用计算机网络不充分等问题。对我市外来投资企业、出口企业的调查显示，开展过电子商务活动的企业不到12，长期开展电子商务活动的企业不足3，开展较好的只有湘维公司、正大公司等少数企业，远落后于经济发达地区。

2、缺乏较成熟的市级电子商务网络平台。目前我市还没有一家专门从事电子商务的门户网站，现有电子商务活动一部分依附于市外其它网站，一部分在市内其它行业网站下如怀化农业信息网、怀化房地产网，个别企业建有自己公司网页，如湖南武陵城集团，湖南省湘维有限公司等。由于没有综合性的商务网站，难以有效的组织本市企业开展各种商务活动，电子商务的优势难以发挥。

3、货物供应市场还不成熟。电子商务的实现要经过商情查询到网上购物和实现交易等阶段。我市现有的供货市场如建筑、五金、粮贸市场等规模较小，很多尚属于小型店面，配给力量不强，货源的质量保证上，由于存在许多不规范的行为，假冒商品、伪劣产品、售后服务不能兑现等现象，使顾客对网上的消费心有疑虑，所以即使拥有上网条件的顾客，也愿意传统的选货方式。

4、金融市场还不健全。电子商务的进行需要支付与结算，将来要在网络上直接进行交易，就需要通过银行的信用卡等各种方式来完成交易，以及在国际贸易中通过与金融网络的连接来支付和收费。而目前我市各国有专业银行开展电子商务方面的业务还不多，相应的宣传和配套服务还没跟上来，近年来开展的银企合作主要还是局限在传统的合作领域。

5、有关电子商务法律法规、鼓励政策等需要完善。从全国范围来说现有的行政法规不适应电子商务发展之处未得到及时修订，电子商务的相关法律法规较滞缓，从全市范围来看，我市还没有一套鼓励发展电子商务的奖励办法，对市外来投资企业的调查表明，企业希望在电子商务领域能得到政府的支持帮助。

6、电子商务人才匮乏，人员素质急需提高。电子商务是新生事物，它的知识亟需普及。就我市而言，人员在计算机及电子商务方面知识与其它地区相比较低，人员培训需要加强，特别需要提高企业领导计算机水平，商务人员的业务素质和网络技能。

二、解决目前电子商务问题的对策建议

1、加速企业信息化的进程。针对我市的实际情况，加强企业信息化需要做好以下几个方面。一是建立和完善以财务管理为核心的管理系统，循序渐进地推进电子商务的发展。二是率先推进基础比较好的几家市级重点企业的信息化建设，带动全市企业的信息化建设步伐。三是企业信息化发展到一定阶段后建立电子商业社区。电子商业社区通过互联网，在同业、上下游企业间开展贸易和业务协同，以信息的实时交互实现信息共享，减少中间环节、消除信息障碍。四是在企业内部信息资源整合的基础上，在企业间实现信息采集、交流和共享的基础上，以信息流向资金流、物流递进，以信息平台向交易平台升级，积极稳妥地开展电子商务。

2、政府积极参与，促进电子商务良性发展。电子商务的发展需要政府和企业的积极参与和推动。政府的参与有助于引进技术、扩大企业规模和提高企业偿还债务的能力。在发展电子商务方面应加强政府部门对发展电子商务的宏观规划，并为电子商务的发展提供良好的法律法规环境。对于积极开展电子商务的试点的单位，市里应在资金、税收、宣传等方面给予大力的支持，从宏观角度加强行业管理，制定相应的政策措施，积极帮助企业解决困难，保证我市电子商务实现良性发展。构造良好的法制环境，在交易安全，电子支付等方面，联合有关部门建立相应保障机制，成立相应保证机构。加强计算机的安全技术,有关部门应组织一支精干的安全技术研究队伍，集中力量尽快解决电子商务的安全技术问题，包括密码技术、防火墙技术、认证技术、留痕技术等，并能够随着计算机和电子商务技术的发展而不断改进这些技术。通过各种安全控制分中心的协调作用，将电子商务交易风险降低到最小限度。

3、加强市场体系的培

育，搭建电子商务平台。一是在卖方市场方面，当前我市应该加速物流中心如西部物流中心等的建设，提高物流、配送功能。二是通过各种方式努力培养买方市场的形成与发展，为电子商务的发展夯实基础。三是在市场需求方面，建好公共电子商品导购平台，保障人们发送到网络上的交易信息准确、迅速地在供应商、流通商、管理部门、银行、交通运输等部门之间传送。各企业的商品信息库建设是平台的基础，企业没有与平台标准一致的商品信息库，电子商务就失去了生存的基础。建议商务系统会同相关部门建设怀化市电子商务网站，通过这种综合性商务门户网站带动我市电子商务的发展。

4、加强人才培养。电子商务活动的每一个领域、每—个过程都离不开人才。在我市现在的电子商务活动中，不仅需要高新技术人员，而且需要大量的掌握现代信息技术和现代商贸理论与实务的复合型人才。因此政府应充分利用各种途径和手段培养、引进并合理使用好一批素质较高、层次合理、专业配套的网络、计算机及经营管理等方面的专业人才，以加快电子商务建设步伐。同时鼓励教育部门向学生普及网络知识，选派人员到计算机院校跟班学习，从而培养高素质的复合型人才，以适应电子商务的需要。

**第四篇：关于我市服务业发展调研报告**

关于我市服务业发展调研报告

服务业是国民经济的重要组成部分。长三角区域规划明确要加快形成以服务经济为主体的产业结构，加快发展服务业，也是我市“调结构、转方式”的内在要求，是完善城镇功能、提升城市形象的重要体现，是促就业、富财政的迫切所在。根据市领导的指示，我办就全市服务业发展开展了调研，现汇报如下：

一、我市服务业发展的基本情况

近年，特别是去年以来，我市服务业从组织、政策、考核、统计等方面加大推进力度，呈现出提速发展的态势。

（一）主要指标情况：2024年，实现服务业增加值173.5亿元，增长14.9%,占GDP比重35.7%，人均增加值1.63万元，在苏中13个县（市）分别位列第一、第三、第三、第二，在扬州7个县（市、区）分别位列第一、第四、第四、第四；服务业税收12.08亿元，增长48.5%，占税收总额28.92%，比上年提高6个百分点，其中，国税3.8亿元，地税8.2亿元；服务业固定资产投资72.6亿元，增长47%,占固定资产投资23.3%，快于固定资产投资增速 20个百分点；服务业从业人员21万人，增长6 %，占全社会从业人员比重36%。

附：

1、2024年苏中13个县市服务业增加值基本情况 2、2024年扬州7个县（市、区）服务业增加值基本情况 3、2024年江都市服务业增加值主要行业构成 4、2024年江都市服务业税收主要行业构成

（二）行业发展情况：

1、商贸流通业：全市现有各类商贸网点2万多个，其中限上企业36个，各类商品交易市场120个，年成交额超亿元市场16家，拥有大型超市4个（华润苏果2家、世纪联华、乐天玛特），电器卖场4个（五星电器、汇银家电、苏宁电器、国美电器），专业市场12个（阿波罗花木、保盛钢材、万德隆、苏中商贸城、国际五金城等）。宏信商贸年销售额近10亿元，拥有连锁门店213家，成为扬州地区本土龙头商贸企业。米米农资拥有连锁店174家。2024年，全市实现社会消费品零售总额达145亿元，同比增长19.7%。

2、交通物流业：2024年实现物流增加值37.01亿元，同比增长12.9%，公路货运量548万吨，水上货运量1539万吨，沿江港口吞吐量830万吨，内河港口吞吐量570万吨。初步形成了沿江港口物流园区（中远万吨级公用泊位2座，海昌、海螺在建码头6座）、7家货运场站（亚皇、世纪星、恒亿、阿波罗、龙腾、中苏农、苏远）。截止去年底，各类运输车辆5731辆水运船舶612艘，3条“江苏快货”品牌线路。江都市现代物流业发展规划初稿形成。

3、科技信息业：2024年，我市共有省级工程技术研究中心13家（诚德、恒远、江淮、长青、中惠、车宝、英泰、雷雨、华农双顺、中材、奔宇车身、金鑫电器、一重数控），扬州市级44家；省级院士工作站1家（中惠），各类科技服务机构160多家。300家企业与高等院校科研院所建立产、学、研合作关系，去年专利申请1926件（其中发明476、实用新型493、外观957），获得授权458（其中发明31）。扬州（江都）软件园批准为省级软件园，落户惠普等软件企业6家。

4、文化旅游业：金银细工制作技艺、毛笔制作技艺、邵伯锣鼓小牌子被批准为国家级文化非遗项目，时代影城、世纪影城先后开业。建成A级景区3家，国家级水利风景区（引江水利工程风景区），全国农业旅游示范点1个（现代花木产业园），四星级乡村旅游点（绿洋湖生态度假村），旅行社12家，星级酒店8家，其中，四星级1家（京江大酒店），三星级4家。成功举办八届花卉节和十届邵伯龙虾节，扩建郭村红色旅游基地。2024年接待国内外游客234万人次，实现旅游总收入21亿元。

5、房地产业：目前共有90家房地产开发企业，其中二级资质共35家，三级资质共43家，四级12家。2024年，全市完成房地产开发投资36.98亿元，同比增长19.8%，占全社会固定资产投资比重12.3%，商品房销售面积114.4万平方米，同比增长10.5%，二手房交易面积57.66万平方米，同比上涨3.8%，房地产税收占服务业税收44%。近几年，房地产开发档次明显提高，涌现了中远欧洲城、世纪花园、春江花都等一批品质楼盘。

6、金融保险业：到去年末，全市共有银行机构12家，担保公司15家。成功创成省级金融生态达标市，新建3家农村小额贷款公司，吉银村镇银行开业运营。2024年，各类存款余额491.7亿元，增长15.7%，各项贷款余额251.3亿元，增长24.1%，存贷比49.1%，比年初提高1.4个百分点，实现金融业增加值10.52亿元，同比上涨13.2%，占服务业增加值6.06%；实现保费收入15.19亿元，增长21%，其中中国人寿江都支公司实现保费7.45亿元，在全省县级市排名第2位。长青农化、亚威成功上市。

7、公共服务业：全市共有学校433所（中等职业教育学校1所，普通中学38所，小学56所，幼儿园58所，特殊教育学校1所，成人技术培训学校279所），卫生机构509个，床位数3551个，卫生技术人员5102人，建成残疾人康复中心。民资进入社会事业服务领域，建成仙城中学、双语小学、洪泉医院。职教集团创成四星级职业学校。

（三）主要措施落实情况：

1、组织架构：建立服务业管理体系，调整服务业领导小组，并成立物流、文化及旅游、软件及服务外包、总部及楼宇经济、商贸及专业市场等5个重点产业推进组，明确牵头负责部门工作职责。市服务业办公室作为服务业管理部门，负责协调、推进全市服务业发展。各镇有分管领导，有服务业助理。

2、政策规划：先后出台《2024年-2024年江都市服务业工作意见》、《江都市服务业目标管理考核奖励办法》、《江都市服务业发展引导资金管理办法》、《2024年江都市服务业发展推进奖励办法》。去年设立服务业引导资金200万元，加大对服务业项目的引导和扶持。目前委托南京文化产业研究中心编制市服务业规划，预计9月份可完成。

3、工作推进：2024年、2024年、2024年分别召开三次服务业大会，市四套班子主要领导出席，各镇、各部门主要负责人参加。今年举办江都现代服务业发展论坛，邀请原省发改委主任钱志新等专家现场讲座。专门召开服务业统计工作会议，强化服务业统计工作。把服务业考核纳入市三个文明考核。

二、我市服务业发展的基本判断

近年来，我市服务业总体呈现良好的发展态势，但对照科学发展要求和先进地区仍有差距。

（一）从发展规律看：我市服务业总量在苏中位列第一，占比位列第三，说明工业比重较大，究其原因，我市仍处在工业发展的加速期。在这个阶段，三次产业结构变化表现出工业比重上升，服务业比重保持相对稳定乃至缓慢下降的特点。根据产业发展规律，从低收入到中等收入的过程中，工业比重上升，服务业比重下降；从中等收入向高收入过程中，工业比重下降，服务业比重上升。应该说，我市相对处在从低收入到中等收入的阶段。

（二）从组织推进看：市服务业办公室在发改委挂牌，下设1个科（服务业发展科），统筹、推进、协调全市服务业工作难度较大。各镇在服务业管理人员配备上，多数镇只有1人且年龄较大，服务业重点镇仙女、邵伯、大桥也有待加强。相关行业部门在推进本行业发展时，目标不够明确，思路不够清晰，推进力度有待加大。在财税分配体制上，缺乏发展的驱动力，乡镇的分成比例有待提高。服务业引导资金与周边同等县市相比规模仍偏小。

（三）从行业结构看：各行业之间发展不平衡，导致行业布局不合理，特色不明显，品牌不够响。如：商贸业中传统业态比重大，新兴业态比重小，大型超市、专业市场同质竞争，商业专业街、特色街发展滞后，餐饮、沐浴、美容等服务标准有待规范、品质有待提高。物流业中没有1个明确牵头部门，物流园区建设载体有待明晰。旅游业中点多面广，缺乏标志性景区和拳头产品，市场营销力度不大。房地产业中住宅开发比重较大，商业地产比重较小，商业单体面积小，品牌餐饮、高档百货等服务业项目难以落户。此外，服务外包、总部经济、科研研发等新兴行业亟待提速发展。

（四）从区域发展看：各镇之间发展不平衡，服务业限上企业集中在城区及大镇，多数镇没有限上企业；在规模相当的镇中，服务业税收对地方财政的贡献差别较大；服务业项目生成、包装、推进中，力度有大有小，速度有快有慢。

三、我市服务业发展的基本条件

我市提速发展服务业有基础、有优势、有潜力。

（一）立体交通优势凸显：机场建设快速推进，水、公、铁、空交通网络将会加快形成，对我市发展物流业和专业市场等具有重大推动作用。

（二）同城叠加效应彰显：文昌路与舜天路即将贯通，扬州与江都时空距离拉近，随着扬州要素趋紧，发展服务业，配套扬州城市功能，吸引扬州消费，潜力大、空间大。

（三）市场消费需求显现：我市服务业一些高端消费向扬泰地区分流，在我市兴办新兴服务业、品牌服务业，满足市场供给，城市发展有要求，百姓生活有需要。

（四）民间投资资金涌现：我市在外老板、能人较多，银行机构储蓄增长较快。加强服务业规划和政策扶持，引导民间资本投向服务业，发展有后劲，增长有亮点。

四、我市服务业发展的总体思路 当前，江苏经济全面向服务经济转型，服务业成为推动各地经济发展的主要动力。“十二五”期间，我市应抢抓机遇，创新思路，优先路径，加快推进服务业提速发展。

（一）指导思想

以科学发展观为统揽，深入贯彻落实江苏省、扬州市《服务业提速计划》，围绕建设“和谐幸福之城、创新创业之城、生态宜居之城”的总体目标，紧紧抓住城市化推进契机，瞄准“发展提速、比重提高、结构提优、竞争力提升”的总体要求，坚持体制机制创新，加速发展生产服务业，全面提升生活服务业，大力培育新兴服务业，建设苏中区域现代服务业中心城市。

（二）发展目标

结合我市服务业发展的基础和条件，经过测算，突出“四个明显”，到2024年服务业预期发展目标为：

——发展速度明显加快。力争服务业年均增幅高于GDP增幅。到2024年，服务业增加值达到436亿元，年均增长20.3%。

——产业比重明显提高。服务业增加值占GDP比重、服务业从业人员占全社会从业人员比重分别达到43%以上。（到“十二五”末，服务业增加值占GDP比重全国47%、省48%、扬州45%）——行业结构明显优化。软件和信息服务、现代物流、创意服务、金融服务、科技服务、商务服务和服务外包等生产服务业占全市服务业比重超过45%。

——载体建设明显突破。创建省级服务业集聚区2家，扬州市级服务业集聚区6—8家。形成江苏省服务业百强企业2家，年纳税千万元以上服务业企业20家（房产开发企业除外）。

（三）空间布局

根据“集中、集聚、集约”的要求，坚持尊重现状、科学调整的原则，合理优化服务业空间结构，形成各具特色、优势互补的服务业发展格局。从城镇布局分为“一主五副”，一主：仙女镇服务业主中心，五副：大桥镇、邵伯镇、小纪镇、郭村镇、丁沟镇五个服务业副中心。从行业发展分为“三块、三区、四园”，三块：城区商贸服务板块、舜天路商务服务板块、沿江软件服务板块，三区：大江旅游风光区、运河旅游风景区、水乡旅游风情区，四园：港口物流园、城东物流园、城北物流园、空运物流园。

（四）发展重点

1、现代物流服务。强化交通基础设施建设，构建“公、水、铁、空”立体交通网络，发展多式联运,打造苏中地区物流集散中心。重点培育物流园区。港口物流园规划用地110公顷，推进中国远扬、中信泰富、海昌、海螺等码头建设，五年内建成万吨级泊位16个，年吞吐量达8000万吨。城东物流园、城北物流园规划用地13公顷、9公顷，与工业园区和专业市场互动，整合周边配栽点，发展公路货运站，促进传统物流“退城进园”，为市区和城南工业园、城北工业园、专业市场服务。空港物流园规划用地35公顷，围绕空港产业，加强布局研究，发展航空物流。积极推进行业物流。发展商贸业物流，加快消费品流通。邵伯宏信商品配送中心分期建设，力争三年内仓储面积3.5万平方米，日配送300万元。移址新建烟花爆炸配送中心。发展制造业物流，加快工业品流通。新建龙川钢管物流中心，总投资10亿元。新建中海钢材集配中心，总投资10亿元，占地200亩。壮大方正钢材物流中心。发展农副业物流，加快农产品流通。引进投资主体，筹建吴桥、小纪农产品物流中心。

2、科技研发服务。加强科技创新，以产业集聚区为服务对象，以骨干科技服务机构为主要依托，促进技术转移、成果转化，实现先进制造业与生产服务业的双轮驱动。建设科技服务平台。依托特钢、船舶等特色优势产业，以科技大厦为载体，引进专业科研机构、研发中心及领军型人才，促进科技项目孵化。引导现有企业将研发机构剥离，成立独立的法人企业，与高校科研院所合作，发展面向行业服务的研发企业。到2024年，创建国家级工程技术中心5家，省级20家，省级院士工作站5家。建设信息服务平台。推进信息技术与传统产业嫁接，加快重点产业和龙头企业信息化改造，强化电子商务和信用体系建设，促进有形市场与无形市场结合。扬州（江都）软件园规划2.6平方公里，到2024年，力争引进软件和服务外包企业50家以上，从业人员达到1万人，研发面积30万平方米，形成软件服务外包基地和研发成果产业化基地。

3、商贸流通服务。用现代商贸理念和业态改造提升传统商贸业，推进传统商贸业向现代商贸业转变，构建功能定位准确、空间布局合理、业态设施先进的现代商贸服务体系。放大商圈效应。对以工农路为支撑、商城为中心的城市商贸区，加强商业设施改造，明确经营主题，统一形象设计，强化购物、餐饮、娱乐等服务功能。联动发展南区商务中心，在舜天路两侧，引进高端商业商务、金融保险、宾馆酒店、休闲娱乐等项目，打造高品位商业街区。积极推进总投资55亿元的运河国际名城项目，计划建设72层五星级酒店及商业街。促进市场集群。加快江都汽车产业园贸易集中区建设，引进国内外以及本地汽车品牌入驻，形成汽车4S店集聚区。到2024年，引进4S店20家以上。借助创建国家优质皮鞋生产基地的契机，改造苏中商贸城，壮大制鞋产业优势，到2024年，创成省级服务业集聚区。拓展阿波罗花木市场功能，形成集研发、交易、观光、休闲为一体的综合生态市场。宏信超市现有连锁店213家，3年内发展到400家，米米农资现有连锁店174家，三年内发展到1500家。

4、旅游休闲服务。充分挖掘旅游特色资源，从策划、创意入手，精心培育大江风光、运河风景、水乡风情三大区域，彰显“水木仙旅、龙川江都”品牌。到2024年，接待游客总数500万人（次），国内旅游收入50亿元。整合资源，开发项目。重点开发旅游景区项目和水乡旅游项目。水利枢纽风景区、邵伯湖旅游风景区创成4A级景区，龙川古街与仙女庙修复、大桥条石街风景区创成3A级景区，现代花木产业园、渌洋湖湿地公园、滨江湿地公园等建成四星级乡村旅游点。强化配套，提升功能。围绕“吃、住、行、游、购、娱”六个要素，发展商务酒店、度假酒店、公寓酒店、农家乐等，提升邵伯湖鲜、长江三鲜等本土特色餐饮业，推进景区(点)集团化、旅游运输联合化以及导游服务公司化，完善旅游服务体系。心怡昌明五星级大酒店总投资5亿元、中江国际五星级大酒店总投资4.5亿元、扬润国际四星级大酒店总投资2亿元加快建设进度。将金银细工制作工艺、毛笔制作技艺、漆画技艺等非遗项目纳入文化创意产业体系，集制作、展览、原材料市场及销售为一体，积极打造省级文化产业基地。

5、信息外包服务及总部经济。信息外包服务及总部经济是企业升级的发展方向，有利于改善结构，增强对内聚合力和对外辐射力。在服务外包上求突破。研究发展服务外包政策，加大对外宣传推介和招商力度，大力引进与我市产业相配套的国内外先进的服务外包提供商，在我市设立服务外包企业，着力打造产业集中、特色鲜明的服务外包集聚区，为区域企业提供信息技术、业务流程、知识流程的外包服务。在总部经济上求突破。引导重点工业企业在主城区建设企业总部，把企业的战略决策、科技研发、营销、财务等高端环节移到总部，把生产制造环节放在原地，加快形成总部经济集聚效应。到2024年，力争建成15家左右本土企业总部。同时，吸引5家左右域外大型企业功能性地区总部入驻。目前，我市长青农化、方正钢铁等重点企业及浙商协会、相关银行均有建设总部及楼宇经济的意向，年内有望启动。

五、我市服务业发展的主要措施

1、提高组织程度。强化服务业领导小组职能，定期活动，督查各镇、各部门在推进本区域、本行业工作进展情况，协调解决服务业发展中的重大问题。市服务业办在现有的基础上增加编制和人员。服务业重点行业成立领导小组，建立工作制度，制定工作方案和政策措施。各镇配强领导力量和工作力量，明确分管领导和专职助理，加强研究，落实措施，提高本区域服务业发展水平。强化服务业考核，提高镇域服务业发展绩效在综合考核中所占权重，把部门服务业工作纳入市行政效能督察范围，努力促进我市服务业加快发展。

2、细化规划引导。结合“十二五”发展要求，与国民经济规划、城市规划、土地规划对接，抓紧编制全市服务业发展规划，突出现代物流、总部经济、科技研发、旅游休闲等功能区规划，促进全市现代服务业健康发展。商贸、物流、旅游、金融、科技、房地产等重点行业和各镇尽快出台专项规划和区域规划，科学安排土地、交通、生态等要素资源，指导全市服务业加快发展。根据国家发改委2024年产业目录，研究制订服务业投资指导目录，引导服务业投资方向。重点服务业项目指定部门或镇周密策划、精心招商、专人跟踪。

3、突出政策扶持。全面梳理服务业政策，相关部门在市场准入、国税、地税、土地、规划、金融支持等方面制定实施细则，确保政策可操作、可兑现。积极制定出台相关政策，对交通运输行业的流动税收，其形成的地方财力部分给予适当奖励；对餐饮业服务行业，通过制定服务标准，指定公务接待酒店，规范纳税行为，增加地方税源；对各镇服务业超出全市平均增幅以上的增量税收，实行向镇倾斜的分成体制，增强镇级发展服务业的驱动力。扩大服务业引导资金规模，增强导向性，引导和奖励培育新兴业态、提升规模质态、增加贡献份额。建立服务业用地申报、审核、审批制度，保障用地需求。

4、加强行业统计。不断加强服务业统计基础工作，建立科学的统计指标体系和统计工作制度，完善服务业经常性统计调查和运行监测机制。统计部门根据国民经济行业分类，坚持服务业属地统计、部门统计相结合，制定服务业统计方案，形成完善的服务业统计月报制度。各镇、各相关部门明确专职人员，落实经费保障，创新统计方法，及时反映本行业、本区域服务业发展情况，理清发展思路，为全市服务业发展正确决策提供参考依据。

**第五篇：关于我市发展特色产业情况调研报告**

关于我市发展特色产业情况调研报告

为加快发展特色产业，提高产业集群化水平，推动我市民营经济科学发展、和谐发展，最近，我们对全市特色产业发展情况进行了专题调研，形成了这篇调研报告。

一、发展现状和特点

（一）发展现状。

近年来，我市特色产业得到较快发展，形成了一批特色鲜明、集聚度较高、区域拉动力较强的特色产业集群，其中年营业收入过10亿元的达到21个。截止底，这21个产业集群共有生产企业（加工户）9293个、从业人员79万人，年营业收入2342亿元、上缴税金59亿元、利润161亿元、出口创汇91亿美元，拥有省级以上名牌77个、公共服务平台17个、行业协会27个。

从区域布局看，各县市区都已形成初具规模的特色产业集群。其中，规模较大、集中度较高的主要有：开发区、福山区、龙口市和莱州市的汽车及汽车零部件产业集群，莱阳市的食品加工产业集群，招远市的粉丝、黄金及金银首饰加工产业集群，莱州市的石材产业集群，海阳市的针织毛衫产业集群，蓬莱市的葡萄及葡萄酒产业集群，栖霞市的苹果储藏及加工产业集群，龙口市的铝及铝制品产业集群，牟平区的肉食鸡产业集群，芝罘区的汽车贸易产业集群，开发区的 水产品加工产业集群等。

从行业分布看，以传统产业为主，新兴行业与传统行业并存。传统行业主要有：石材加工（板材、雕刻品、异型雕）、食品加工（植物油、蔬菜加工、海产品加工、肉食加工）、针织毛衫加工、粉丝加工等。新兴行业主要有：葡萄及葡萄酒、汽车及零部件、汽车贸易、电子信息、机械加工等。

从发展模式看，主要有五种类型。一是开发资源、集聚发展型，如莱州市柞村、夏邱镇石材加工和栖霞市蛇窝泊镇果品产业等；二是由点到面、滚动发展型，如海阳市凤城街道毛衫加工、辛安镇针织服装、莱阳市龙旺庄街道食品加工产业等；三是龙头带动、配套发展型，如龙口市东江镇铝及铝制品、蓬莱市刘家沟葡萄及葡萄酒和福山区福新街道汽车配件产业等；四是规划引领、成片发展型，如招远市温泉街道金银加工、芝罘区世回尧街道汽车交易和开发区大季家街道水产品加工产业等；五是继承传统、创新发展型，如招远市张星镇粉丝加工产业等。

（二）基本特点。

一是新兴产业发展较快。近年来，在当地政府的支持引导下，葡萄及葡萄酒、汽车贸易、汽车零部件、修造船等新兴产业异军突起，迅速发展壮大。，蓬莱市依托“世界七大葡萄海岸”的产区优势，确立葡萄及葡萄酒产业为“百年立市”产业，经过3年发展，优质酿酒葡萄种植面积达到1 万亩，葡萄酒企业达到50家，葡萄酒年生产能力15万吨，占全国总量的25%以上。芝罘区从开始发展汽车贸易产业，建立了胶东最大的汽车交易广场，成立了烟台市汽车商会，目前国内所有品牌和部分国际知名品牌汽车生产企业共设立汽车销售公司、专卖店93家，带动发展汽车装璜、维修、二手车交易等相关服务企业60多家。蓬莱市的休闲旅游、修造船产业，莱山区的机械加工铸造产业等，也都是近几年快速兴起的。

二是传统产业不断提升。石材、粉丝、黄金、毛衫等传统产业，通过自主创新、技术改造等，普遍实现了上档升级。招远市的龙口粉丝产业有300多年的生产历史，从上世纪80年代以来，经过二次技术变革，实现了从手工生产向机械生产、从单一品种向多元化发展的转变，先后研发出80多个科技含量和附加值高的品种，推动粉丝产业逐渐向综合开发、高附加值方向发展。海阳市的针织服装企业通过为花花公子等知名品牌代工生产，完成了资金和技术积累，实现了从“贴牌”到“创牌”的跨越，目前已涌现出“申士”、“新雨”等28个自主品牌。粉丝、黄金、石材、毛衫等传统产业的快速提升，同时也带动了机械加工、矿山机械等相关产品和产业的发展。比如招远市的矿山机械产业，拥有生产企业65家、从业人员6500人，实现营业收入9亿元。

三是龙头企业带动作用明显增强。，仅10大特色产业集 群中的14个龙头企业，就实现营业收入500多亿元，占全市特色产业营业收入总额的四分之一，直接带动9000多家中小企业配套协作、共同发展，大大增强了企业自身和产业的竞争力。比如莱阳市的食品加工产业，在龙大、鲁花等龙头企业的辐射带动下，200多家食品加工企业抱团发展，成功将10大系列300多个品种的食品打入日本、韩国及东南亚市场。在南山铝业的带动下，龙口市东江镇形成了煤炭、电力、氧化铝、碳素、电解铝、铝型材这样一条既有能源原材料、又有中间加工环节、还有终端产品的相对完整的铝加工产业链条。福山区加快推进面向上海通用东岳的汽车零部件项目建设，成为东岳汽车的主要配套基地。

四是特色产业镇培育初见成效。到底，全市共培育特色产业镇29个，年实现营业收入1211亿元、上缴税金26亿元、利润87亿元，分别占全市特色产业的52%、44%和54%。其中，营业收入超过100亿元的有3个，超过50亿元的有5个，超过20亿元的有10个；上缴税金过亿元的有10个，过万元的有12个。凤城街道、张星镇、夏邱镇等3个乡镇（街道）被省委、省政府命名为山东省特色产业镇，东江镇等10个乡镇（街道）被市委、市政府命名为烟台市民营经济特色产业镇。

五是对地方贡献不断加大。一是膨胀壮大了地方工业经济。莱阳市、莱州市、福山区、海阳市、栖霞市等县市区的 特色产业年营业收入，占当地规模以上工业主营业务收入的比重均达到30%以上。二是增加了地方财政税收。去年全市特色产业共上缴税金59亿元，占全市国地税收入的20%。特色产业上缴税金占产业镇财政收入的比重越来越高，其中牟平王格庄、莱阳城厢等9个乡镇达到80%以上，龙口七甲、蓬莱蓬莱阁等8个乡镇达到50%以上。三是拓宽了就业渠道。全市特色产业共吸纳劳动力近80万人，占民营经济从业人员总数的30%以上。

二、存在的主要问题

（一）自主创新能力不强，发展方式亟待转变。目前，我市大部分产业集群属于劳动密集型和销售外向型产业，以低成本竞争为主，走低端发展路线。许多企业规模较小，实力有限，管理人员素质不高，技术条件薄弱，普遍缺乏技术研发和创新能力。比如发展比较好的海阳毛衫产业，500多家企业仅有3个自主品牌，主要原料及辅助材料均靠外地供应，产品95%以上销往国外，在当前劳动力、原材料、运输等生产成本持续上升、产品价格不断下降的形势下，企业生产经营遇到很大困难。莱阳的蔬菜加工，莱州、龙口等地的汽车零部件产业也存在这种情况。

（二）整体发展水平不高，产业链需要不断完善。大部分产业集群还停留在产业集聚的初级阶段。一方面，产业规模不够大。全市年营业收入过100亿元的产业集群仅有8个，大多数都在20亿元左右，还没有形成过1000亿元的产业集群，与发达地区相比还有不少差距。龙头企业规模也不大，除了铝及铝制品、食品加工等产业集群有南山、丛林、龙大、鲁花这样的骨干企业之外，其他产业集群几乎没有年营业收入过10亿元的大企业。另一方面，产业链条不够长。不少产业集群仅仅是众多生产同样产品企业的简单集中，产品雷同，没有形成专业化分工。大量“大而全”、“小而全”企业的同质同位竞争，阻碍了产业链的延伸和竞争力的提升。

（三）集群组织比较松散，行业协会（商会）作用发挥有限。大多数产业集群没有建立自律组织，彼此间内在联系较少，缺乏应有的专业化分工协作。此外，集群内也不同程度地存在着无序竞争、经营行为不规范等问题，对一些相关行业和企业发展造成了不良影响，一些地方甚至还出现了假冒伪劣等负面问题。同时，行业协会作用发挥有限。目前全市已经成立行业协会27个，还有6个产业集群没有成立行业协会，已经成立的行业协会真正发挥作用的比较少，大多数行业协会、商会的发展还处于初级阶段，思想观念、体制机制、配套政策、法制建设相对滞后，人员素质参差不齐，在加强行业自律、整合提升行业、开展自我服务、协调各方关系等方面作用发挥不明显、不突出。

（四）知名品牌、区域品牌不多，主导产品市场占有率不高。目前，我市特色产业集群拥有省级以上名牌77个，但除“龙大”、“鲁花”、“南山”等几个老品牌外，真正的知名品牌不多。毛衫、石材等传统产业，汽车零部件等新兴产业，其主导产品均缺少在全国叫得响的品牌。许多特色产业集群知名度仅局限于省内，远远没有永康五金、义乌小商品、佛山照明等品牌在全国的名气大。正因如此，我市大部分产业的主导产品不论是国内还是国际市场占有率都较低，与占国内市场95%、国际市场70%的温州打火机产业集群，以及占国内眼镜市场80%的温州眼镜产业集群相比，还存在比较大的差距。

（五）扶持力度有待进一步加大，专业市场和公共服务平台建设需要进一步加强。除了海阳市和蓬莱市以外，其余大多数县市区没有制定扶持特色产业发展的政策措施，缺乏必要的政策、资金、人才支持，致使特色产业发展的外在动力不强，造成有特色的产业形不成规模、有规模的产业又缺乏特色。除了蛇窝泊果品批发市场、世回尧汽车交易市场等少数几个专业特色市场外，大部分特色产业发展缺少专业化大市场的配套，市场与产业间的联系以及相互支撑不够，束缚了产业集群规模的扩张。在公共服务平台建设方面，目前虽然认定了一批，但还难以及时为中小企业发展提供公共性、公益性服务，“公共服务”作用没有得到有效发挥。中介机构、研发机构、培训机构等中间组织也相对缺乏，在一定程度上制约了我市特色产业发展。

三、对策和建议

（一）加强政策扶持，推动持续发展。加紧制定出台相应的发展政策、扶持办法及配套措施，为产业集群持续发展保驾护航。一是实行更优惠的市场准入政策，进一步降低门槛，鼓励广大中小企业和个体工商户向产业集群集聚。二是推行更加积极的资金扶持政策，把各项扶持资金向产业集群内的中小企业及信用担保机构倾斜，引导产业集群健康发展。三是加大各项税收优惠政策落实力度，及时为新创办民营企业办理相关税收减免手续，为民营企业享受国家税收优惠政策创造条件。四是推行更加宽松和优惠的人才政策，按照“事业留人、政策留人、待遇留人”的思路，进一步完善人才引进、培养和使用机制，为产业集群发展广纳各方人才。

（二）加强科学规划，优化产业布局。认真贯彻落实国家产业政策，遵循产业集群发展规律，结合我市区域优势和特色，科学规划，合理布局，统筹发展。沿海县市区应当依托交通便利优势，扎实推进汽车及零部件、修造船及零部件、铝及铝制品、石油化工、粉丝、石材、毛衫等加工制造型产业集群向创新型集群转变。中部地区应发挥特色产业和自然资源优势，推进技术创新，开发自主品牌，提高产品附加值，加快特色产业集群发展。城市五区应依托中心城区优势，大力培育发展动漫文化、现代物流、商贸餐饮、信息咨询等新兴服务业产业集群，着力发展电脑、手机等高新技术产业集 群。加快发展“一村一品”、“一乡一业”的“块状”经济，注重培育特色专业村、产业镇，发展专业园区，壮大产业集群。

（三）强化自主创新，提升产业层次。一方面，嫁接改造传统产业。积极运用高新技术和先进适用技术嫁接改造传统产业，鼓励汽车零部件、毛衫、矿山机械、草艺品、化工等传统产业内的企业，在产品设计、生产制造等环节采用先进信息技术，提升工业设计水平，改进加工工艺，提高产品技术含量、质量、档次和附加值，加快由委托加工、贴牌生产向自主设计加工、自主品牌生产转变。鼓励企业走产学研结合的发展道路，积极同大专院校、科研院所开展各种合作，促进新技术的广泛应用和成果共享，提升特色产业整体竞争优势。另一方面，积极培育新兴产业。围绕培植、壮大新的经济增长点，加大对重大高新技术项目的投入和扶持力度，加速形成电子信息、新材料、生物工程和节能环保等新的优势产业。

（四）壮大龙头企业，提高协作配套水平。紧紧抓住国际产业整合、承接韩日产业转移、建设环渤海经济圈的大好机遇，瞄准国际国内市场，以灵活多样的方式，积极引进和培育一批关联度大、带动力强的大企业大集团，发挥其产品辐射、技术示范、信息扩散和销售网络的产业龙头作用。鼓励龙头企业采用多种方式，对上下游相关企业进行重组、改 造，不断将一些零部件及特定的生产工艺分离出来，形成一批专业化配套企业，提高专业化协作水平。特别应支持汽车及零部件、修造船及零部件等龙头企业发展，注重解决产业链薄弱环节，提高产品本地化配套率。

（五）实施品牌战略，增强市场竞争力。大力实施名牌战略，重点扶持发展技术含量与附加值高、市场潜力大的名牌产品企业，鼓励名牌产品企业扩大品牌经营规模，开展多层次、全方位的联合协作，实现资源共享。支持有条件的企业和产品争创国际知名品牌。支持产业集群以品牌共享为基础，大力培育区域产业品牌（集体品牌或集体商标、原产地注册等）。鼓励有关商会、协会或其他中介组织提出地理标志产品和出口企业地理标志产品的保护申请，依法申请注册集体商标。有条件的产业集群可以发展工业旅游和产业旅游，提高区域品牌的知名度和美誉度。

（六）发展特色文化，营造良好氛围。按照“文化搭台,产业唱戏”的思路，积极培育特色文化，在推动特色文化发展的同时，进一步做活特色产业。一是挖掘产业文化资源。积极搜集整理传统特色产业的发展历史和人文资料，培植特色产业的历史文化、诚信文化、创新文化、人本文化。二是搭建产业文化载体。通过兴建葡萄酒庄园、汽车展览馆、黄金城等文化设施，逐步发展一批特色产业文化旅游区，在传播葡萄酒、汽车、黄金等现代特色产业文化的同时，促进特 色产业快速发展。三是打造特色文化平台。通过举办“烟台国际葡萄酒节”、“国际果蔬〃食品博览会”、“中国〃蓬莱国际葡萄酒周”、“山东栖霞苹果艺术节”等主题活动，不断扩大特色产业的知名度，为相关产业发展提供良好平台。

本DOCX文档由 www.zciku.com/中词库网 生成，海量范文文档任你选，，为你的工作锦上添花,祝你一臂之力！