

上海市人民政府办公厅文件

沪府办规〔2021〕12号

上海市人民政府办公厅印发《关于加快发展 本市保障性租赁住房的实施意见》的通知

各区人民政府,市政府各委、办、局:

《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》已经市政府同意,现印发给你们,请认真按照执行。

2021年11月9日

(此件公开发布)

关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见

为贯彻落实党中央、国务院关于解决大城市住房突出问题的决策部署,加快发展本市保障性租赁住房,有效缓解新市民、青年人住房困难,按照《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》,结合本市实际,现提出实施意见如下:

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,坚持房子是用来住的、不是用来炒的定位,认真践行“人民城市人民建,人民城市为人民”重要理念,量力而行、尽力而为,政府引导、市场运作,市区联手、以区为主,强化顶层设计、规划引领、规范治理、精细管理,着力扩大保障性租赁住房建设筹措和供应规模,努力满足新市民、青年人对美好居住生活的向往,从供给端发力促进房地产市场健康平稳发展,为服务上海人才引领发展战略、提升城市竞争力和软实力提供支撑保障。

二、基础制度

(一)强化顶层设计,统筹空间布局

统筹考虑人口、产业、土地和重点发展区域,发挥政府引导和市场机制作用,深挖潜力,推动多主体投资、多渠道供给保障性租赁住房。

市、区房屋管理部门认定的公共租赁住房统一纳入保障性租

赁住房管理,并按照本市公共租赁住房专项管理政策进一步从严管理。市、区房屋管理部门认定的单位租赁房统一纳入保障性租赁住房管理。市、区国有企业通过各种方式获得租赁住房用地投资新建的全自持租赁住房,由区房屋管理部门统一认定后,纳入保障性租赁住房管理。其他符合条件的租赁住房,以政府引导、自愿申请为原则,由区房屋管理部门认定后,纳入保障性租赁住房管理。

加强保障性租赁住房空间规划,重点在新城等人口导入区域、产业园区及周边、轨道交通站点附近布局,强化供需适配,促进产城融合、职住平衡。继续推进利用集体经营性建设用地、企事业单位自有土地、产业园区配套用地、新供应国有建设用地和存量闲置房屋,新建、配建、改建保障性租赁住房。新实施的保障性租赁住房项目,由各区政府结合区域规划和保障性租赁住房发展计划统筹安排,区房屋管理部门会同区发展改革、规划资源等部门联合认定,并与规划编制、土地供应等工作有效衔接。

系统评估廉租住房、共有产权保障住房等住房保障制度实施情况,与保障性租赁住房有序衔接,以进一步完善符合超大城市发展规律和特点的住房保障体系。

(二)明确准入条件,严格租赁管理

申请保障性租赁住房,需要同时满足以下两项基本准入条件:一是在本市合法就业、在职工作;二是在本市存在住房困难,住房困难的面积标准原则上按照家庭在本市一定区域范围内人均住房

建筑面积低于 15 平方米确定。产业园区、用人单位配套建设的保障性租赁住房,应当优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。

区分保障性租赁住房不同类型,健全房源周转循环使用机制。保障性租赁住房租赁合同期限原则上不少于 1 年、不超过 3 年;合同到期入住对象仍符合准入条件的,经重新审核后可续租,不再符合准入条件的应当退出;面向本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房,退出机制应当结合本单位、本系统住房保障管理要求制定;公共租赁住房保障总年限,继续按照本市公共租赁住房专项管理政策执行。

市、区房屋管理和城管执法部门要加强保障性租赁住房监管。保障性租赁住房承租人、居住使用人不得转借、转租房屋或改变房屋用途;承租人、居住使用人有上述行为的,出租单位应当立即解除租赁合同,并按照国家、本市相关规定和租赁合同约定追究其责任。

保障性租赁住房不得上市销售或以长期租赁等为名变相销售,严禁以保障性租赁住房为名违规经营或骗取优惠政策。严格对房地产经纪机构和经纪人员的管理,严禁有关机构或个人为保障性租赁住房提供转租、出售等经纪业务。

(三)提升居住品质,稳定租赁价格

规范和优化保障性租赁住房户型设计。新开工建设的保障性租赁住房,以建筑面积不超过 70 平方米的小户型为主,适当配置

三居室等大户型；面向本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，户型标准可以结合本单位、本系统住房保障实际需求适当调整。保障性租赁住房实行全装修，并根据新市民、青年人需求特点，配置公建配套和商业配套设施，提升居住品质。强化对保障性租赁住房建设的工程质量安全监管。

市、区房屋管理部门要建立健全市场租赁住房租金监测机制，对保障性租赁住房租赁价格的初次定价和调价加强统筹指导，稳定保障性租赁住房租赁价格水平。保障性租赁住房租赁价格由出租单位制定，报区房屋管理部门备案。面向社会供应的保障性租赁住房，租赁价格应当在同地段同品质市场租赁住房租金的九折以下；面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的保障性租赁住房，租赁价格可进一步降低，并建立随租赁年限增加的租赁价格累进机制和管理规则。保障性租赁住房租金可以按月或按季度收取，但不得预收超过一个季度以上的租金；租赁保证金（押金）不得超过一个月租金。

三、支持政策

（一）规划和土地支持政策

在符合规划、依法登记、权属清晰的前提下，支持乡镇统筹利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的集体经营性建设用地，建设保障性租赁住房，并切实尊重农民意愿，保障农民集体权益。农村集体经济组织可以通过自建或联营、入股等方式，合作建设运营保障性租赁住房；稳妥推进通过集体经营性建设用地出让等方

式,建设运营保障性租赁住房。探索构建集体建设用地建设租赁住房融资渠道以及收益分配和利益平衡机制。

对企事业单位依法取得使用权的自有闲置土地,在联合认定且符合规划、权属不变、满足安全要求、公共服务和市政交通等配套设施可承载、尊重群众意愿的前提下,允许用于建设保障性租赁住房,并变更土地用途,不补缴土地价款,原划拨的土地可以继续保留划拨方式。

在确保安全的前提下,可以将产业园区中产业类项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地面积占项目总用地面积的比例上限由7%提高到15%,提高部分主要用于建设宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区加强统筹规划,将各产业类项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来,统一建设宿舍型保障性租赁住房。

在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下,允许非居住存量房屋改建为保障性租赁住房,在用作保障性租赁住房期间,不变更土地使用性质,不补缴土地价款。对既有的非居住存量房屋改建租赁住房项目,经区政府组织区相关部门联合验收合格的,可以办理保障性租赁住房认定手续。对新实施的非居住存量房屋改建保障性租赁住房项目,由区政府组织区房屋管理、规划资源、建设管理、消防等部门联合审查改建方案后,办理保障性租赁住房认定手续以及立项、规划、施工、消防等手续,竣工后实施联合验收。非居住存量房屋改建保障性租赁住房的租赁

运营期限应当达到 5 年以上。

新出让商品住房用地继续配建不少于 5% 的保障性住房,无偿移交政府,主要用作公共租赁住房;继续配建不少于 15% 的开发企业自持租赁住房,主要用作保障性租赁住房,在土地出让合同中进行约定,并鼓励各区统筹配建面积,集中实施配建。集中实施配建的保障性租赁住房,应当先于商品住房供地或者同时供地。单独选址的租赁住房用地,主要用于建设保障性租赁住房,在土地出让合同中进行约定,土地出让价款可以分期收取。

(二) 财税支持政策

按照政策申请和使用中央补助资金,对符合规定的保障性租赁住房建设任务予以补助。优化中央财政支持住房租赁市场发展试点资金分配使用,对市场化租赁住房中认定纳管的保障性租赁住房予以重点支持。

落实保障性租赁住房税收优惠政策,可以享受税收优惠政策的单位和项目名单由市住房城乡建设管理、房屋管理部门按照国家规定,汇总提供税务部门。

对保障性租赁住房项目,免收城市基础设施配套费。

(三) 水电气价格政策

非居住用地上新建、改建的保障性租赁住房,取得保障性租赁住房项目认定书后,用水、用电、用气价格按照居民标准执行,项目名单由市住房城乡建设管理、房屋管理部门汇总提供用水、用电、用气价格主管部门。

(四)金融支持政策

支持银行业金融机构按照规定向保障性租赁住房自持主体提供长期贷款,向改建存量房屋形成非自有产权保障性租赁住房的住房租赁企业提供贷款,鼓励商业银行创新对相关住房租赁企业的综合金融服务。落实建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款的政策。积极配合推进落实保障性租赁住房贷款统计调查制度,在实施房地产信贷管理时,予以差别化对待。

支持银行业金融机构发行金融债券,募集资金用于保障性租赁住房贷款投放。鼓励符合条件的企业发行公司信用类债券,用于保障性租赁住房建设运营。支持商业保险资金参与保障性租赁住房建设。加大住房公积金对保障性租赁住房的支持力度。

在确保保障性租赁住房资产安全和规范运行的前提下,试点推进以保障性租赁住房为基础资产的基础设施不动产投资信托基金。

(五)国资支持政策

充分发挥国资在发展保障性租赁住房中的示范引领和“稳定器”“压舱石”作用。支持引导中央在沪企业,市、区国有企业和机关、事业单位在符合规划的前提下,通过多种方式,参与保障性租赁住房建设供应。主业从事住房建设的市、区国有企业,应当发挥集中新建全自持租赁住房的主力军作用。对市、区国有企业参与的上述专项工作任务,统筹兼顾对业绩指标的影响,由市、区国资

监管部门按照管理权限,纳入国有企业考核评价范围。

(六)配套公共服务支持政策

保障性租赁住房承租人、居住使用人可以按照规定,在租赁房屋所在地办理居住登记、《上海市居住证》(非本市户籍)或社区公共户落户(本市户籍),并相应享受未成年子女义务教育等基本公共服务政策。

街道(乡镇)应当将保障性租赁住房纳入城市网格化管理和社区管理服务范围,组织开展各项便民利民服务和社区志愿服务,指导落实物业服务,提升保障性租赁住房的居住品质,促进承租人、居住使用人融入社区。

四、组织实施

(一)市、区协同,统筹推进

市促进房地产市场健康发展联席会议加挂市保障性租赁住房工作领导小组牌子,负责协调解决保障性租赁住房工作推进中的重大问题。市保障性租赁住房工作领导小组办公室设在市住房城乡建设管理委、市房屋管理局,负责健全统筹协调机制,做好保障性租赁住房规划管理、政策指导、项目推进、督促检查等工作。各区政府相应建立健全保障性租赁住房工作的领导和统筹协调机制。

(二)建设平台,规范管理

加快建立完善全市统一的住房租赁管理服务信息平台,覆盖保障性租赁住房和单位、居民持有的市场化租赁住房全量房源,以

信息化为支撑,推进保障性租赁住房规划、建设、管理一体化,探索保障性租赁住房房源发布、查询、申请、审核、签约全程网上办理。加强保障性租赁住房智能化管理,推进“一网统管”应用场景落地。

(三) 落实责任,严格考核

各区政府要全面落实属地主体责任,积极推进保障性租赁住房建设筹措,规范项目运营管理。市保障性租赁住房工作领导小组办公室要加强对保障性租赁住房工作的督促,定期进行通报。保障性租赁住房工作列入市委、市政府重点工作,完成情况纳入市对各区、相关市属国有企业考核范围。

本意见自 2021 年 12 月 1 日起实施,有效期至 2026 年 11 月 30 日。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委监委，市高院，市检察院。

上海市人民政府办公厅

2021年11月10日印发
