

上海市人民政府办公厅文件

沪府办发〔2021〕19号

上海市人民政府办公厅关于印发《上海市 住房发展“十四五”规划》的通知

各区人民政府，市政府各委、办、局：

经市政府同意，现将《上海市住房发展“十四五”规划》印发给你们，请认真按照执行。

2021年7月26日

（此件公开发布）

上海市住房发展“十四五”规划

根据《上海市国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标纲要》等，制定本规划。

一、“十三五”期间发展成果

(一)住房租赁体系加快构建

通过集中新建、配建、依规转化等方式，多渠道筹措租赁房源，租赁住房建设供应力度明显加大。积极培育专业化、规模化住房租赁机构，引导住房租赁机构规范发展。建立全市统一的住房租赁公共服务平台，实现住房租赁合同网签备案。“十三五”期间，全市已出让 152 幅集中选址租赁住房地块，可建建筑面积约 1000 万平方米；建设筹措各类租赁住房约 70 万套(间)，其中，新建和转化租赁住房 40 万套(间)，新增代理经租住房 30 万套(间)。

(二)房地产市场调控总体符合预期

落实“一城一策”要求，严格执行国家和本市关于房地产市场调控各项政策措施，实行房地联动机制，进一步加大市场监管力度，强化对房地产企业和中介机构等市场主体的监管，严格查处违法违规行为，房地产市场运行总体平稳。“十三五”期间，新建市场化商品住房销售约 4000 万平方米。

(三)住房保障受益群体有序扩大

稳妥推进保障性住房建设筹措和供应分配，不断优化供后管

理机制,大力推行保障对象申请审核“减跑动、减材料”办理模式。符合廉租住房保障条件的申请家庭“应保尽保”。着力推进公共租赁住房精准供应。稳妥推动本市城镇户籍家庭申请共有产权保障住房的供应工作,进一步扩大向符合条件的非沪籍住房困难家庭供应。加强征收安置住房房源全过程管理,征收安置住房供应超过30万套。到“十三五”期末,廉租住房累计受益家庭13.4万户;公共租赁住房累计供应15万套,累计受益72万户;共有产权保障住房累计签约12.8万户。

(四)既有住房居住条件持续改善

以城市更新理念有序推进旧区改造,积极开展各类旧住房修缮改造,房屋功能和居住环境有效提升。修订《上海市历史风貌区和优秀历史建筑保护条例》,制定《上海市房屋使用安全管理办法》。推进农民相对集中居住,实施农村低收入户危旧房改造。加快推进既有多层住宅加装电梯。实施各类旧住房更新改造5300余万平方米,受益居民90余万户;中心城区二级旧里以下房屋改造281万平方米;实施各类保留保护里弄房屋修缮改造250万平方米;既有多层住宅加装电梯累计通过居民意愿征询1703幢。

(五)住宅小区综合治理深入推进

完成住宅小区综合治理三年行动计划和“美丽家园”建设三年行动计划目标任务。修订《上海市住宅物业管理规定》。业主大会、业委会规范建设持续推进。物业服务价格信息发布和价格评估制度初步建立,多层次物业服务标准体系逐步健全。住宅物业

行业管理与城管执法管理联动加强。智慧物业项目和应用场景建设稳步推进。小区居住环境品质和安全运行水平显著提升。推动1691个小区物业费调价,完成4133个小区雨污混接改造,2791台老旧住宅电梯修理改造更新,460个老旧小区消防设施设备改造,4270个既有住宅小区新建电动自行车安全充电设施。

(六)住房公积金制度作用有效发挥

持续扩大受益群体覆盖面,积极支持职工合理住房需求,加大对无自有住房租赁对象的支持力度,探索实施增值收益相关资金支持公共租赁住房建设,制定既有多层住宅加装电梯提取住房公积金政策。切实履行住房公积金资金运管职能,逐步提高监督、管理和服务水平,初步形成信息核查和信息共享互通机制。

(七)新建住宅建设品质稳步提升

扎实推进装配式建筑发展,公共租赁住房项目全部采用全装修方式。以绿色建筑专项规划为指导,新建住宅实现全面执行绿色建筑标准的目标。进一步加强新建住宅交付使用管理,积极推进交付领域“一网通办”。不断提升住宅配套建设监管水平,大型居住社区配套项目建设全面加强。

“十三五”时期,本市住房发展取得了一些成效,但住房发展中不平衡、不充分问题还一定程度存在。住房供应结构性矛盾有待进一步缓解,住房租赁体系构建需要进一步加快;不同人群居住需求有待进一步有效满足;惠及民生的住房政策仍需进一步完善,住房保障政策供给还需更加精准,保障性住房供后管理机制需进一

步优化；住房发展推进机制仍需健全，住房发展领域的法治化建设任务还比较重，相关政策实施的联动协调力度有待加强。

二、发展形势

一是住房发展环境发生新变化。要从超大城市住房发展的突出问题出发，以满足常住人口合理的住房需求为导向，统筹协调住房配置的公平与效率。二是住房政策体系聚焦新任务。要深化住房领域的供给侧结构性改革，健全与城市发展要求相适应的住房政策体系，更好服务城市发展。三是住房供应优化肩负新使命。要进一步优化住房供应的规模结构、空间布局、节奏时序，助力中心城区重点区域发展，服务五个新城建设。四是住房需求状况呈现新特征。要积极顺应人口老龄化、家庭规模多样化等需求变化趋势，加强精准供给，不断提升居住品质，满足各层次居民的居住新需求。五是住房治理领域面临新要求。要紧紧围绕高质量发展、高品质生活、高效能治理的发展要求，推进住房领域数字化转型，着力提升住房系统治理体系和治理能力现代化的水平。

三、指导思想、基本原则和发展目标

(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，深入贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会精神，全面落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，深入践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，以解决好超大城市住房突出问题为核心，以供给侧结构性改革、居住品质提升为主线，稳中求进、稳

中提质、稳中增效,推进住房从高速发展向高质量发展转变。坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,坚持租购并举的住房发展方向,完善住房市场体系和住房保障体系,以居住为主、以普通住房为主、以市民(新市民)、青年人为主,优化保障类租赁住房、保障类产权住房、市场类租赁住房、市场类产权住房“四位一体”的租购并举住房制度体系,实现更高质量、更有效率、更加公平、更可持续、更为安全的住房发展,不断满足人民群众日益增长的美好居住生活需要。

(二)基本原则

——坚持民生为本。将增进民生福祉作为住房发展的出发点和落脚点,把人民宜居安居放在首位,以更优的住房供给满足人民群众需求,用更好的住房资源服务居民安居,实现住房发展为了人民、住房发展成果由人民共享。

——坚持租购并举。落实房地产市场平稳健康发展长效机制,稳地价、稳房价、稳预期。以稳定就业、稳定居住为导向,加快构建多层次、广覆盖的住房租赁体系,逐步使租购住房在享受公共服务上具有同等权利,培育和规范住房租赁机构,规范租赁住房市场秩序。

——坚持布局优化。落实“中心辐射、两翼齐飞、南北转型、新城发力”空间格局要求,按照独立的综合性节点城市定位,郊区新增住房重点向临港新片区、长三角生态绿色一体化发展示范区、虹桥国际开放枢纽、五个新城等集聚,更加突出产城融合、职住平衡;

中心城区加快推进旧区改造和旧住房更新改造,实现住房与城市建设、公共服务设施配套、城区功能提升的联动发展。

——坚持精细治理。综合运用法治化、社会化、智能化、标准化手段,加快房屋行政管理、住宅小区管理的数字化、智慧化建设,与城市“一网通办”“一网统管”深度融合。

——坚持品质发展。强化住房发展领域的高起点规划、高标准建设、高效能管理,注重品质追求、创新引领、科技赋能,全面提升住房质量和居住品质,推动住房行业高质量发展、创造城市居住高品质生活。

(三)发展目标

1.总体目标

以住有宜居为目标,不断完善多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度,筑牢住房民生保障底线,加强住房的精准供给、制度供给、服务供给和品质供给,进一步满足多层次、功能性、品质化的居住需求,让人民群众在居住方面有更多的获得感、幸福感和安全感,更好服务人民城市建设。

2.重点任务

持续构建住房租赁体系。加快促进租赁住房有效供应,加大保障性租赁住房推进力度。聚焦不同群体的租赁需求,实现租赁住房精准供应。切实增加宿舍床位租赁居住供给,形成“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系。“十四五”时期,形成供应租赁住房超过42万套(间、宿舍床位),占住房供应总套数

的40%。其中,租赁房22万套(间),宿舍床位20万张。继续规范代理经租住房30万套(间)。

深入改善居民居住环境。加快推进旧区改造,到2022年底前,全面完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造;本规划期内,力争提前完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造。“十四五”时期,实施约5000万平方米旧住房更新改造,全面启动符合实施条件的旧住房成套改造;新增既有多层住宅加装电梯1万台以上;建设“美丽家园”示范小区100个;住宅小区专项维修资金余额占首期归集额的比例不小于30%。

着力保持房地产市场平稳健康发展。实施房地产市场平稳健康发展长效机制,稳地价、稳房价、稳预期。“十四五”时期,新增供应各类住宅用地面积4000公顷,新增供应商品住房4000万平方米、约40万套。

更加优化住房空间布局。注重职住平衡,优化住房供给结构。主城区适度安排新增住房开发规模,重点完善居住功能,改善居住环境质量;新城重点统筹租赁住房、商品住房、保障性住房的规模与结构,实现住房与公共交通、就业岗位、公共服务设施协调发展;中心镇按照主导产业定位,建设一批面向各类人才的租赁住房。在新城、产业园区周边、轨道交通沿线、人口导入区域,加大建设供应租赁住房力度。强化供需适配,在重点区域,适当提高居住用地占城镇建设用地的比例、轨道交通站点600米范围内租赁住房占住房供应的比例。

不断健全住房保障体系。保基本、讲公平、可持续,提升住房保障资源配置效率,完善以保障性租赁住房、共有产权保障住房为重点的住房保障体系,不断扩大住房保障政策覆盖面,坚决兜住民生底线。“十四五”时期,新增供应保障性产权住房约 23 万套。

显著提升住房质量与安全管理水平。提高住房建设管理精细化水平,推进绿色建筑与装配式建筑融合发展。完善社区配套建设与运营管理,加快公共服务补短板。建立健全房屋使用安全常态监管机制。推进农村低收入户危旧房改造。

推进住房领域数字化转型。加快完善房管信息系统集成平台功能。加快推动住宅小区智能感知设备、智能配送设施等新型基础设施建设,推动物业服务线上线下融合发展。不断丰富数字化应用场景,继续完善城市网格化管理平台中的群租整治场景、住宅修缮监管场景和历史建筑保护场景。加快开发建设廉租房供后管理场景以及房屋安全隐患排查整治场景。

四、主要任务

(一)坚持租购并举,构建住房租赁体系

1.大力推动租赁住房有效供应

坚持廉租住房制度定位,充分发挥托底保障功能。针对本市城镇户籍低收入住房困难家庭,以租赁补贴为主、实物配租为辅,根据经济社会发展水平,适时调整准入标准和补贴标准,对所有符合条件的申请家庭实现“应保尽保”。

强化公共租赁住房“保基本”导向,重点解决教育、科研、文化、

卫生健康等单位和邮政、快递、环卫、公交等公共服务行业企业职工的居住困难。注重“职住平衡”，充分发挥用人单位和园区的主体作用，支持科研院校、医院、产业园区、大型企事业单位等，在符合城市规划的前提下，利用自用土地建设租赁房，为职工提供租期稳定、租金合适的租赁住房。鼓励用人单位通过发放租赁补贴，进一步降低单位职工租金支付水平。

发挥保障性租赁住房服务安居的作用。政府引导、市场运作，筹措供应集中式新建租赁住房项目，建立平台，加强供需对接、协调分配。优化人才租房支持政策，完善市、区两级人才租房补贴制度。

健全租赁房源筹措方式，单列租赁住房用地计划，优化商品住房项目配建租赁住房机制，因地制宜加大租赁住房建设供应力度。落实租赁住房规划建设导则，强化中小户型供应导向，加快推进建设，尽快形成有效供应，完善配套服务设施，提高租赁住房品质。在新城区域，发挥规划引领作用，布局和建设一批租赁住房，打造租购并举住房制度的先行示范区。支持产业园区利用产业类用地等配套建设租赁住房，探索集体建设用地建租赁房试点，盘活闲置宅基地等住房资源。结合城市更新，在满足结构、消防和治安管理等安全底线的前提下，支持存量房屋依规改建转化为租赁住房。鼓励中心城老旧商务楼宇改造为租赁住房。强化市场主体作用，调动各类社会主体积极参与租赁住房建设运营。

2.持续规范住房租赁市场秩序

进一步理顺管理体制机制。明确市、区、街镇在租赁管理中的职责,将租赁居住管理服务纳入社区综合治理工作。全面提升住房租赁管理服务水平,依托住房租赁公共服务平台,推进住房租赁示范合同文本应用,促进租赁合同网签备案。构建住房租赁市场监测体系,加强住房租赁市场动态监测。

加强住房租赁市场管理。促进住房租赁企业规模化、规范化、专业化发展,严格备案管理。建立住房租赁市场风险防范机制,强化住房租赁资金监管,严控“租金贷”业务。健全住房租赁纠纷调处机制,加大违法违规行爲查处整治力度。加大对住房租赁市场相关主体,尤其是住房承租人合法权益的保护力度。

3.建立健全住房租赁政策法规体系

开展住房租赁法制建设工作。推动修订《上海市房屋租赁条例》,着力健全市场规则明晰、政府监管有力、权益保障充分的住房租赁制度。

完善住房租赁政策体系。坚持发挥市场机制作用,深化品质建管理念,建立涵盖租赁住房规划设计、土地使用、建设筹措、改造利用、供应配租、运营使用的全生命周期管理制度,加快完善长租房政策,构建参与主体多元、运营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系。

(二)聚焦精准施策,保持房地产市场平稳健康发展

1.完善房地产市场平稳健康发展长效机制

进一步发挥市促进房地产市场健康发展联席会议的作用,保

持政策的稳定性和连续性,增强政策的针对性和可操作性,提高管理的精准性、精细化程度。

强化供需双向调节,改善住房供应结构,发挥各项政策的联动协调作用。稳定商品住房供应,加强住房用地供应计划管理,深化完善房地联动机制,保持新建项目供应量、供应结构、供应节奏合理有序。优化调控措施,严格执行“一城一策”、差别调控的综合措施。规范存量住房交易中介信息披露、交易流程和市场秩序。

2.优化完善多元化的住房供应结构

合理配置住房套型结构。坚持以中小套型普通住房供应为主,满足居民刚性住房需求。根据不同区域、家庭不同阶段住房需求,适当优化各类商品住房套型比例。

不断优化安居环境,营造有特色的国际化社区、青年社区,提高住房建设管理服务的水平。针对人口老龄化高龄化趋势,鼓励适老性住房、社区建设供应,满足老年人居家养老需求。

3.着力加强房地产市场监管

健全房地产市场预警体系。加快完善监测指标体系,加强房地产市场监测信息平台建设,健全多部门联合监测机制。进一步优化房地产金融审慎管理制度,防止资金违规流入房地产市场。实施分类管理,加强房地产金融市场监管分析,防范房地产金融风险。

加强商品住房项目销售全过程监管,加大房地产中介机构专项整治力度,严厉打击房地产经纪领域各类违法违规行为。提升

房地产经纪行业自律水平,发挥行业协会作用,完善从业人员信用管理和教育培训机制。推行房地产经纪从业人员实名制挂牌,强化房地产估价机构人员、房地产估价行业监督管理。

(三)深化城市更新,改善既有住房居住条件

1.加快完成旧区改造

按照既定目标,攻坚完成中心城区成片二级旧里以下房屋改造,加快推进中心城区零星二级旧里以下房屋改造。进一步完善旧区改造推进机制,完善全市旧区改造和城市更新专业平台功能,探索城市更新可持续机制。

建立健全资金综合平衡机制,坚持实物安置和货币安置相结合,规范征收补偿安置。构建多元化投融资渠道,提升对社会资本的吸引力。继续推行市、区合作旧区改造机制,推进政企合作项目。

加大“城中村”改造推进力度。优先将涉及历史文化名镇名村保护、撤制镇改造等的“城中村”列入改造计划。加快推进已批实施方案及新城区域内的“城中村”项目改造。优化工作机制,加强项目监管,将“城中村”改造与乡村振兴战略、新城建设、区域功能提升有机结合。

2.分类推进旧住房更新改造

加快推进旧住房成套改造,根据实际情况,采取拆除重建、“贴扩建”等改造方式。以保留空间肌理和整体风貌为前提,对保留保护里弄房屋,实施调整房屋内部平面布局、抽户等改造方式。多措

并举,全面完成旧改范围外无卫生设施的老旧住房改造。

不断提升旧住房更新改造水平。坚持“内外兼修”,房屋本体修缮和环境整治、智能化改造等相结合。统筹实施管线入地、二次供水、雨污混接改造、消防设施改造、积水点排除、海绵化改造、环境整治、道路整修、违法建筑整治、适老性改造、智能化改造等工作。推广建筑师、规划师进社区模式,探索建立社区自主更新机制。推进联动改造,整合盘活社区资源,优化使用功能,共建共享服务设施和公共空间。

加大力度推进既有多层住宅加装电梯工作。推动成片、成规模加装电梯。深化加装电梯业务办理流程再造,推进加装电梯“一网通办”,完善联合办理工作机制。优化相关配套支持政策,研究出台加装电梯居民出资分摊比例的指导意见、加装电梯技术文件编制导则。健全加装电梯市、区、街镇三级推进机制。积极搭建社区协商平台,充分发挥街镇和社区基层组织的作用,建立加装电梯的协商机制和矛盾化解机制。强化施工维保“一体化”采购,鼓励第三方社会组织和专业单位提供专业技术服务,加强加装电梯施工和运行监管,推动参建单位质量安全责任落地。

因地制宜进行风貌保护、建筑修复、结构改造和重新利用。加强优秀历史建筑保护修缮(改造)项目事中事后监管工作。进一步推进优秀历史建筑“一幢一册”编制工作,加快建立分类保留保护技术标准。研究推进智能化设备在保护优秀历史建筑上的应用。鼓励历史风貌区存量房屋功能合理转换,完善区域配套设施,提升

服务能级,实现风貌区整体保护和活化利用。

3.严格房屋使用安全管理

加强房屋使用全生命周期管理,建立房屋安全检查、周期检测及限制使用等制度。强化责任意识,落实房屋使用安全责任人制度,明确住宅业主和使用人的安全主体责任,落实房屋安全突发事件应急处置机制。加强市、区联动,落实监管责任,充分发挥社区、物业服务企业的监管作用。

加强对老旧住房的检查、检测和修缮。继续开展重点区域建筑外墙外保温系统安全隐患、空调外机等建筑外立面附加设施的专项整治,持续推动高坠隐患排查。健全老旧住宅电梯安全风险评估和更新改造滚动机制,基本解决使用年限超过15年的老旧电梯安全风险问题。开展高层住宅消防设施安全检测和隐患整治。

建立常态化的农村低收入户危旧房改造申请受理机制,保障符合条件的对象即申请即受理,及时补助、改造。强化补助资金专项管理和危房改造信息归档,巩固提升改造成果,强化技术指导、质量监管,提升农村人居安全水平。

(四)服务住房民生,提升住房保障水平

1.增强住房保障政策的针对性和有效性

精准服务重点保障人群。聚焦本市户籍人口中的住房困难群众,特别是中低收入住房困难家庭,以及在本市稳定就业的非沪籍常住人口,尤其是新市民、青年人、各类人才,以及保障城市运行的基本公共服务人员,不断完善保障性住房分配供应政策。

建立健全动态供需平衡机制。完善共有产权保障住房政策机制,探索建立常态化申请审核轮候模式。完善征收安置房管理办法。根据新城发展及人口居住实际需求,细化住房保障准入标准和供应方式。

2. 继续提升保障性住房资源配置效率

确保保障性住房用地供应。优化大型居住社区用地供应,科学安排用地供应时序和节奏。完善保障性住房用地规划布局。建立保障性住房房源储备供应长效机制,根据区域需求,及时调整房源供应结构。

坚持集中建设和分散建设相结合,通过商品住房配建、在部分区域适当新建等方式,筹措新房源。按照供需匹配的原则,在确保保障性住房供应总量的前提下,完善商品房配建保障性住房政策。健全大型居住社区房源筹措建设机制,提高房源适配性。有序推进公共租赁住房拆套供应,提高公共租赁住房周转循环使用率。

3. 持续优化保障性住房运营管理

完善申请审核机制。规范保障性住房申请审核流程,完善以信息化手段为依托的居民住房状况和经济状况核对机制。继续优化简化廉租住房、公共租赁住房申请材料,不断提高申请审核效率和配租效率。结合“一网通办”,推动共有产权保障住房申请供应流程再造,缩短供应周期,提高供应成效。加强对虚假信息申报的查处力度,依法依规实行虚报处罚措施。

优化供后管理制度。夯实属地责任、完善社区治理,不断健全

保障性住房供后管理发现、认定和查处等长效工作机制。建立违规违约行为的分类处理机制,继续探索保障性住房的收回腾退处理措施。鼓励和引导社会力量参与保障住房供后管理,组织社区志愿者参与保障性住房自主管理。强化退出机制,探索建立保障家庭信用管理制度。

(五)提升治理效能,增强住宅小区宜居性

1.不断优化住宅小区综合治理体制机制

完善住宅小区综合治理工作体系。健全“党委领导、政府监管、市场服务、社会协同、居民自治、法治保障、科技支撑”七位一体的住宅小区综合治理体系。落实区、街镇、居民区三级住宅小区综合治理联席会议制度。建立住宅小区管理服务事项清单,明确处置权责和作业标准,推动住宅小区综合管理服务事件全面纳入街镇城市网格化平台闭环管理,推动城市管理服务向社区延伸。

推进社区治理共同体建设。健全以居民区党组织领导,居委会为主导,居民为主体,业委会、物业服务企业、驻区单位、“两新”组织、群众活动团队、政府相关职能部门等共同参与的住宅小区综合治理格局。创新完善居委会、业委会、物业企业协同运转机制。

推动深化物业管理行业党建。进一步强化市物业管理行业党建工作,持续推动非公有制物业服务企业党的组织覆盖和工作覆盖。加快物业管理文明行业建设,开展“建设先锋”党建品牌创建工作,培育物业行业党建品牌企业。

2.显著提升住宅小区精细化治理水平

加快推进智慧物业建设与城市管理“一网统管”融合，充分运用物联感知、大数据、云计算等，推动住宅小区治理和物业基础设施配套数字化、智慧化转型。开发建设应用场景，闭合业务流程，推进线上线下服务融合发展。支持物业服务企业建设智慧物业管理服务平台。

提升居住环境和谐宜居水平。推进相邻住宅小区及周边地区统筹建设、联动改造，加强各类配套设施和公共活动空间共建共享。积极推进住宅小区无障碍环境建设和改造，支持养老、家政等生活性服务发展。健全住宅小区突发事件快速响应防控机制，督促各物业服务企业、区房屋维修应急中心等，及时落实应急队伍、应急物资，强化应急响应和处置。

3. 深化完善物业服务市场机制

建立“质价相符”的物业服务市场调节机制。推行物业服务价格评估制度，完善物业服务价格信息发布机制，重点推进物业费标准较低的老旧小区启动价格调整工作和物业服务酬金制计价模式。完善物业管理项目招投标制度。鼓励引导规模较小的相邻小区进行区域合并或管理合并。促进物业企业专业化、连锁化、品牌化经营。

完善维修资金、公共收益使用管理制度和专项规约，推进账目信息公开，加强使用监管，提高使用效率。加大维修资金归集力度，引导住宅小区业主依法依规依约续筹，深化完善维修资金续筹机制。推行维修资金、公共收益年度审计制度，探索引入专业社会

服务组织提供公共收益记账管理等服务。

落实物业服务企业服务质量主体责任。严格检查、督查制度,促进物业服务企业加强自律。完善监管信息披露制度和物业服务多维度评价制度。推行物业服务合同网签。

(六)强化科技驱动,提高住房整体品质

1.深入实施住宅建设精细化管理

落实建设单位首要责任。健全从材料源头、过程验收到竣工交付全过程的质量责任落实机制。建立健全建设单位质量管理体系,明确项目质量责任主体。建立覆盖建设单位、勘察单位、设计单位、施工单位、监理单位责任主体的评价标准及应用体系。

加强住宅建设监管。健全住宅建设质量检查监督机制,完善住宅配套建设监管体系,协调推进住宅配套项目建设。研究城市基础设施配套费标准动态调整机制。强化交付使用管理。

2.全面提升住宅工程质量水平

强化源头质量控制,进一步完善标准、规范,优化房屋设计及屋顶装饰性构架设计。重视建筑材料质量控制,将建筑材料的检查、验收贯穿整个施工阶段。

实施住宅建筑安全监测。建立灾害保险和专项检测资金制度,落实住宅工程质量潜在缺陷保险制度,支持保险公司委托的风险管理机构,对住宅工程项目实施全过程质量风险管理。

以装配式建筑、建筑信息模型(BIM)技术为抓手,推动绿色、循环、低碳的住宅建设,形成从设计到施工全过程绿色管理。加强

工程建设全生命周期、全要素节能,推动超低能耗建筑标准化、规模化、系列化。积极培育绿色住宅建筑示范项目,稳步推进装配式建筑示范住宅小区建设。探索建立住宅建筑运行能耗限额管理机制,引导既有住宅效能提升,促进既有住宅绿色化改造。

3.积极优化大型居住社区配套服务

提高已建大型居住社区配套水平。重点完善公共交通和公共服务设施配套,加快教育、卫生、交通、商业等配套设施的建设、交付和开办使用,促进区域轨道交通、公交站点等基础设施互联互通。提升配套设施品质,完善配套设施服务功能,满足居民多层次、多样化的公共服务需求。

全力推进新建大型居住社区配套建设。研究制定配套建设资金筹措、保障新机制。加快推进基本配套设施建设,确保配套项目与住宅同步建设、同步交付使用,满足居民入住基本生活需求。

不断优化大型居住社区公共服务体系。完善配套设施运营管理,着力打造15分钟社区生活圈,提升大型居住社区成熟度和宜居水平。完善大型居住社区配套设施评估体系,开展基本公共服务后评估工作。

(七)致力提质增效,发挥住房公积金支持效应

1.稳步扩大缴存覆盖范围

精准扩大缴存覆盖面。重点推进在沪合法稳定就业的职工缴存住房公积金,进一步完善缴存职工范围界定,采取分类覆盖、逐步过渡等方式,稳步提高住房公积金缴交人数和归集资金规模。

鼓励各类灵活就业人员参加住房公积金制度,探索增强自愿缴存制度的吸引力。持续完善长三角地区住房公积金一体化协同发展体制机制。

深化完善弹性缴存机制。探索制定原则性与灵活性相结合的缴存政策,平衡企业降本减负和维护职工合法权益之间的关系。根据企业经营状况,研究制定相应措施,进一步加强对企业缴存分类指导。

2.有效支持租购居住消费和住房供应

重点支持基本住房消费,加大住房公积金对中低收入职工解决住房问题的支持力度。探索住房公积金对租购并举住房制度的支持方式。研究住房公积金对本市人才安居的支持政策。强化对改善居住条件的支持作用,开展本市既有多层住宅加装电梯提取住房公积金业务。探索制订支持住宅小区综合治理的相关政策制度。

用好住房公积金增值收益,结合本市住房租赁市场发展情况,发挥住房公积金对保障性住房,尤其是保障性租赁住房建设和运营的支持作用。

3.加快提升资金运作监管和综合管理服务水平

加强资金运作和风险防控能力。强化资金专业化的运作管理机制,增强资金风险控制能力,加强资金流动性监控,加大对提取、贷款等住房公积金使用行为真实性核验力度,推进风险防控系统建设。

统筹提升管理服务水平。充分利用大数据平台,拓展协查范围,提高异地核查业务审核效率。丰富综合服务渠道,持续深化全方位综合服务平台建设,完善业务审批“不见面”,业务办理无人干预、全流程网上操作。加强线下服务标准化建设,推动网点服务向自主办理、智能服务转变。

(八) 夯实保障措施,推进住房规划全面实施

1. 明确各方主体责任,凝聚规划实施合力

建立部门联动机制,鼓励跨区域合作,形成市、区联合推进的工作体系。明确市、区两级政府规划实施职责,市级层面负责制定出台住房发展的制度和政策,组织协调规划任务实施;区政府明确相关区级部门职能分工和任务要求,按照进度推进工作。

强化法治保障。完善规划实施的法制基础,推进住房租赁、城市更新、住房保障、房屋安全、历史保护建筑等领域的法规体系建设。围绕规划目标和任务,完善相关配套政策,提高政策协调性。

2. 完善规划推进机制,加强动态监测评估

聚焦关键领域、重点区域和难点问题,制定规划实施行动计划、配套措施,确保规划任务顺利实施。

建立规划实施动态监测评估机制,加强第三方独立评估,定期进行监测和评估,及时反馈规划实施过程中的难点和问题。

3. 强化土地要素保障,提高存量用地效率

优化住宅用地供应管理。统筹安排住房建设所需用地,聚焦新城和重点区域居住需求,注重产城融合、职住平衡,完善住宅用

地布局及规模分布,确保租赁住房、保障性住房建设用地供应。

在符合相关规划的前提下,结合城市更新,加快低效存量用地转型和再开发,促进存量土地资源优化配置。

4.加强财税金融支持,促进政策有效供给

提高财税政策与规划实施的衔接协调力度。建立依法规范、权责匹配、运转高效的住房保障财政投入机制。用好中央支持租赁住房发展奖补资金。

深化完善住房金融相关政策。创新融资方式,支持住房租赁机构健康发展。拓宽融资渠道,鼓励社会资金参与租赁住房建设、保障性住房建设、大型居住社区配套设施建设、旧区和旧住房改造,有效防范相关风险。

5.调动社会积极性,营造规划实施良好氛围

加大宣传力度,增强社会对住房发展规划的理解和认同,凝聚各方力量,积极参与规划实施。发挥舆论引导和监督作用,引导市民积极为住房发展建言献策,形成共建共治共享的住房发展新格局。

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7月28日印发
