

上海市长宁区人民政府办公室文件

长府办〔2022〕22号

上海市长宁区人民政府办公室关于印发 《长宁区“十四五”期间加快发展保障性 租赁住房的行动计划》的通知

区政府各委、办、局，各街道办事处，新泾镇政府：

经2022年8月23日区政府第17常务会议审议通过，
现将《长宁区“十四五”期间加快发展保障性租赁住房的
行动计划》印发给你们，请认真按照执行。

特此通知。

长宁区人民政府办公室

2022年10月9日

(此件公开发布)

长宁区“十四五”期间加快发展保障性 租赁住房的行动计划

为贯彻落实党中央、国务院及市政府关于解决大城市住房突出问题的决策部署，把大力发展保障性租赁住房作为本区“十四五”住房建设的重点任务。根据《国务院办公厅关于加快发展保障性租赁住房的意见》《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》等文件精神，结合本区实际情况，进一步推动本区保障性租赁住房各项工作，制定本行动计划。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心，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，

立足新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局，为切实增加租赁住房供给，有效缓解新市民、青年人的阶段性住房困难，通过扩大保障性租赁住房供给，缓解住房租赁市场结构性供给不足，补齐租赁住房市场短板，推动建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，有效促进本区房地产市场健康发展。

二、主要目标

“十四五”期间，将发展保障性租赁住房作为住房建设发展的重点任务，坚持从实际出发，科学合理确定保障性租赁住房发展目标，在全区累计建设筹措 15000 套保障性租赁住房，累计供应 10170 套（间）保障性租赁住房。其中，2021 年—2022 年应建设筹措 9048 套（间）保障性租赁住房，新增供应 1073 套（间）保障性租赁住房。供应建设筹措的完成标准为证照齐全开工建设，供应的完成标准为达到供应入住条件投入使用。到“十四五”期末，本区保障性租赁住房体系更加完善，多主体供给、多方位保障、租购并举的住房制度更加突显，新市民、青年人等群体住房困难得到有效缓解。

三、基本原则

（一）坚持规划引领

围绕本区“十四五”保障性租赁住房建设目标，紧抓虹桥国际开放枢纽建设发展机遇，突出东虹桥区域优势，完

善区域职住平衡，通过新建、改建、改造、纳管等多种筹措建设保障性租赁住房，切实增加供给。坚持以需求为导向，优化保障性租赁住房布局规划，重点在产业园区及周边、轨道交通站点附近布局，强化供需适配，促进产城融合、人房联动。

（二）引导多方参与

进一步发挥政府对保障性租赁住房在土地、财税、金融、水电气等政策优势，充分激活市场资源配置作用，引导央企、民企、外企等各类社会主体投资、多渠道供给，支持专业化规模化住房租赁企业建设和运营管理保障性租赁住房。充分发挥国资国企定舱石、稳定器的作用，利用闲置土地、产业园区配套用地和存量闲置房屋等资源积极参与建设保障性租赁住房。

（三）规范建设标准

保障性租赁住房要符合新市民、青年人等群体的住房需求，合理安排空间布局、土地使用、公共服务设施配套等，推动租赁住房体系高质量、高水平建设发展。按照“户型小”“配套齐”和“功能全”的要求，以建筑面积不超过70平方米的中小户型为主，且项目中小户型的比例应占项目房源的70%以上。

（四）严格监督管理

不断完善并提升本区保障性租赁住房认定及相关纳管工作，加强对保障性租赁住房发展的全生命周期管理，将在建项目纳入重大工程实施管理，保障项目开工和竣工进度；严格落实非居转化类项目联合会商、装修管理和验收工作流程，加强工程安全管理；项目投入使用后，应全面纳入城市网格化管理和社区综合治理，各街镇要建立巡查制度，落实属地管理责任。各部门要加强组织领导和监督检查，对本区保障性租赁住房情况实施监测评价。

四、重点任务

（一）制定年度重点推进项目清单

区推进小组办公室根据长宁区“十四五”保障性租赁住房发展要求，进一步分解落实任务目标，制定本区保障性租赁住房年度重点推进项目清单。加强统筹指导、协调推进本区保障性租赁住房工作，保质保量完成保障性租赁住房的各项任务目标。（主责部门：区推进小组办公室、区房管局）

（二）组织实施项目认定

按照《上海市保障性租赁住房项目认定办法（试行）》《上海市保障性租赁住房租赁管理办法（试行）》及《本市非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的实施意见》等文件，对符合条件的项目组织实施会商、验收、认定、供应及监督考核等工作。（主责部门：区推进小组办公室、区房管

局)

(三) 加强规划编制和土地管理

在整体规划上进一步考虑，安排保障性租赁住房的土地供应计划，加快完善规划编制和落图工作。加大建设保障性租赁住房的项目政策支持力度，可结合评估情况，对容积率予以适当提高；结合我区“城市更新战略”，充分利用好“征而不拆”“储而不拆”项目存量资源；允许企事业单位利用闲置资源，在符合相关规定的情况下变更土地用途，不补缴土地价款，原划拨的土地可以继续保留划拨方式。根据区保障性租赁住房年度工作目标，加快完成规划、土地相关手续，有序推进保障性租赁住房建设。（主责部门：区规划资源局）

(四) 发挥区属国企的行业示范引领作用

鼓励区属国企参与建设和运营保障性租赁住房，在行业中积极发挥“稳定器”“压舱石”作用。根据区保障性租赁住房年度目标，按时完成项目认定申请和供应手续。对参与保障性租赁住房建设的区属国企，应在国资考核中予以充分肯定，并赋分或适当减免当年度经营性指标。（主责部门：区国资委）

(五) 支持各类社会存量资源参与发展

围绕本区虹桥国际开放枢纽发展契机，积极梳理和盘活存量资源，支持各类社会主体通过城市更新等方式参与保

障性租赁住房建设。重点聚焦闲置办公楼宇、低效低端酒店等房屋，结合老旧商业办公更新改造、提升园区配套等工作，探索存量资源盘活利用的有效路径，推动低效用地再开发利用，完善区域职住平衡与产城融合。对享受本区人才公寓补贴的各类租赁住房项目，应全部纳入保障性租赁住房体系。

（主责部门：区房管局、区商务委、区科委、区人社局、区文化旅游局、区投促办、各街道（镇））

（六）加强项目建设管理

新建类保障性租赁住房项目应纳入重大工程项目清单，对项目施工、竣工验收等手续纳入审批绿色通道。进一步压实工作责任，紧盯年度建设目标，加强统筹协调，保障项目施工进度和供应目标。改建类保障性租赁住房项目应根据项目特色及定位，严格按照本市非居转化工作流程，符合建筑设计、消防、安全等相关技术标准及规范，强化各职能部门检查监督机制，严守安全底线。持续加强安全生产监管，夯实企业安全生产责任，建立和完善定期通报及考核机制。

（主责部门：区建设管理委）

（七）强化服务人才安居

保障性租赁住房可以结合实际情况细化供应方案，优先或定向供应本园区、本单位、本系统符合条件的职工。经区政府相关部门认定的重点企业、重点人才，可优先供应保障性租赁住房。对享受本区人才公寓补贴政策的租赁住房项目，应

全部纳入本区保障性租赁住房。不断推进我区人才安居保障，增强城区吸引力，助力建设创新人才高地，成就长宁魅力城区。（主责部门：区人才办、区房管局）

（八）完善租赁经营管理

严格落实本市保障性租赁住房租赁管理办法，对运营项目供应方案及租金价格实施备案管理，并及时向社会公布。围绕本市住房租赁管理服务信息平台建设，推进保障性租赁住房规划、建设、管理一体化，逐步实现房源发布、查询、申请、审核、签约全程网上办理。建立本区租赁住房租金监测机制，定期对本区保障性租赁住房项目进行检查，不断完善本区保障性租赁住房供后管理体系。（主责部门：区房管局）

（九）落实属地社会化管理

各街镇应对辖区内保障性租赁住房项目实施城市网格化管理和社会综合治理，建立使用管理的巡查制度。完善社区事务管理，各街镇要协调和处理辖区内保障性租赁住房事务和纠纷，做好各项目合同网签备案、“群租”综合治理、房屋安全检查、住房租赁纠纷调解、政策宣传等工作。结合本区规模化租赁住房排查和管理工作，鼓励符合相关要求的项目可纳入保障性租赁住房统一管理；对存在各类隐患的项目应会同相关部门及时予以清理整顿。（主责部门：各街道（镇）、区房管局、区地区办）

（十）给予支持政策

对于有意向新建、配建保障性租赁住房的企事业及产业园区等，持续给予规划土地政策支持。按照中央资金补贴及金融财税相关政策要求，对符合规定的保障性租赁住房项目予以资金补助。对完成纳管本区保障性租赁住房的项目，可以享受税收优惠政策。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、有线电视价格按照居民标准执行。在确保保障性租赁住房资产安全和规范运行的前提下，鼓励企业参与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（REITs）试点工作。（主责部门：区规划资源局、区房管局、区财政局、区发展改革委、区建设管理委、区税务局）

五、推进计划安排

本区保障性租赁住房根据目标任务及区域发展实际情况，将分为三个阶段推进。

1、第一阶段为 2021-2022 年，计划聚焦于建立健全保障性租赁住房建设管理机制、学习培训各项配套政策，明确“十四五”建设项目清单，完成所有国资国企新建及转化类项目筹措及认定工作。计划在前期完成建设筹措保障性租赁住房 9048 套（间），供应保障性租赁住房 1073 套（间）。

2、第二阶段为 2023-2024 年，计划实现所有新建类项目开工，推进各项目建设、竣工及供应工作。初步形成房源

合理布局，鼓励各类企业（民营企业、外资企业、中央企业等）参与保障性租赁住房建设管理，租赁住房企业数量初具规模，大力推进已筹措认定的项目尽快上市供应，分层分级实现安居。计划在中期完成建设筹措保障性租赁住房 13000 套（间），供应保障性租赁住房 7000 套（间）。

3、第三阶段为 2025 年，计划基本构建本区“租得到、租得起、租得近、租得稳”的租赁市场新局面、新发展，有效缓解住房租赁市场结构性供给不足，带动住房租赁市场健康发展，助力“稳房价”得到有效落实，基本解决本区新市民、青年人阶段性住房问题。计划在后期完成建设筹措保障性租赁住房 15000 套（间），供应保障性租赁住房 10170 套（间），并持续对保障性租赁住房进行优化补充。

六、保障措施

（一）加强组织领导

为加快建设筹措保障性租赁住房，成立长宁区保障性租赁住房工作推进小组（以下简称“推进小组”），由区分管副区长担任组长，区房管局、区规划资源局及区国资委主要领导担任副组长。推进小组办公室设在区房管局，办公室主任由区房管局主要领导担任，办公室副主任由区房管局、区规划资源局及区国资委分管领导担任。区发展改革委、区商务委、区科委、区人才办、区财政局、区税务局、区文化

旅游局、区地区办、各街道（镇）等相关部门作为推进小组成员单位共同推进本区保障性租赁住房各项工作。

（二）完善工作机制

建立本区保障性租赁住房工作推进小组联席会议制度，统筹指导本区保障性租赁住房工作。各单位应凝心聚力，提高认识，明确职责分工，加快各项目建设和房源供给进度。为完成本区保障性租赁住房工作保驾护航。各部门和单位要按各自职责分工，及保障性租赁住房政策要求，加强协作、形成合力，确保各项政策落实到位。在开展日常工作的同时，注重建立信息共享机制、问题协调机制、信息通报专项制度、组织协调推进、开展检查督导，确保本区保障性租赁住房各项政策落实到位，并及时汇总推进小组的各项意见建议。

（三）强化跟踪督促

严格按照任务目标及年度重点项目清单，建立工作台账，跟踪各项目推进进度，推进一项标注一项，完成一项归档一项。针对进度迟缓或停滞的项目，应做好预警提醒工作，对主责部门单位落实跟踪督促，上报具体原因，并落实后续推进计划及节点。推进小组各成员单位应按各自职责分工，进一步加强指导力度。同时，推进办公室将定期对跟踪督促工作进行汇总、整理，确保本区保障性租赁住房工作平稳有序推进。