

沪府办规〔2021〕12号

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。

上海市人民政府办公厅

2021年11月9日

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要讲机制和管理机制。保障性租赁住房租金可以按日或按季度

预览已结束，完整报告链接和二维码如下：

https://www.yunbaogao.cn/report/index/report?reportId=11_4187

