

奉贤新城“十四五”住房发展行动方案

二〇二一年八月

目录

一、行动背景.....	1
(一) 发展基础.....	1
(二) 存在问题.....	3
二、发展要求.....	4
(一) 指导思想.....	4
(二) 基本原则.....	4
(三) 发展策略.....	5
三、发展目标.....	6
(一) 总体目标.....	6
(二) 具体目标.....	6
四、重点任务.....	8
(一) 加大住房供应力度，完善住房供应结构.....	8
(二) 创新产业住房政策体系，优化住房分配机制.....	9
(三) 加快各类旧房改造，完善住房配套功能.....	10
(四) 强化市场监督管理，完善小区综合治理.....	11
五、保障措施.....	12
(一) 强化与相关规划的有效衔接，确保规划落地实施.....	12
(二) 与横向部门积极协同，各类资源有效支撑.....	13
(三) 制定年度实施计划，开展中期评估.....	13
(四) 健全信息化管理机制，支撑住房管理工作开展.....	13
附件：奉贤新城“十四五”住房发展主要指标.....	14

根据《关于本市“十四五”加快推进新城规划建设工作的实施意见》（沪府规〔2021〕2号），“十四五”期间，要举全市之力推动新城发展。到2035年，奉贤新城常住人口规模要达82万人；到2025年奉贤新城常住人口总规模达到70万左右，基本形成独立的城市功能，在长三角城市网络中初步具备综合性节点城市的地位。其中，文件还特别提出了“产城融合、职住平衡”的发展要求。为了实现以上目标，根据《奉贤区国民经济和社会发展规划“十四五”规划纲要》等文件要求，制定本方案。

本方案范围为奉贤新城（以下简称“新城”），实施年限为2021年至2025年。

一、行动背景

（一）发展基础

“十三五”期间，奉贤新城坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，切实将推进住房保障、服务百姓安居作为住房发展的主线和首要任务。坚决贯彻落实各项调控措施，保持房地产市场平稳健康发展；加快推进以保障性住房为主的大型居住社区建设，为本市住房保障体系建设、中心城区旧区改造做出较大贡献。

1.住房供应持续增加。截至2020年底，新城城镇住房保有总量（建筑面积）约为1851万平方米，约18.2万套。其中，商品住房约为1215万平方米、约11.9万套，保障性住房约为636

万平方米、约 6.3 万套。2020 年，新城城镇居民人均住房建筑面积约 46 平方米。

2.住房体系逐步完善。初步形成了“四位一体”住房保障体系和租购并举的住房体系。住房保障方面，截至 2020 年底，享受廉租住房租金补贴对象累计达到 333 户；共有产权保障住房签约 8610 户；累计筹措公共租赁住房 10929 套，已实现入住 5953 套，入住率达到 54%；南桥大型居住社区已交付征收安置住房项目 9 个，房源约 72 万平方米、约 1 万套，新城范围内已建成区属征收安置住房约 509 万平方米、约 4.9 万套。租赁住房方面，通过多种渠道增加租赁住房供应，截至 2020 年底，累计筹措租赁住房 5851 套（间），其中转化租赁住房 1245 套（间）。

3.房地产市场平稳有序。“十三五”期间，新城板块累计新增市场化商品住房供应 146 万平方米，成交 138 万平方米，供应和成交总量占全区的 40%，一手房供销比平均在 1.1 左右；二手房累计成交约 290 万平方米，占全区 60%以上，二手房与一手房的成交面积比接近 2: 1。成交均价方面，2020 年，新城新建商品住房成交均价 35975 万元/平方米，高于全区约 13 个百分点。整体来看，新城区域内，市场化商品住房供销基本平衡，价格处在较为合理的区间内，市场状况总体平稳有序。

4.产城融合初步启动。围绕东方美谷以及产业园区，加大租赁住房、人才公寓、员工宿舍等多种形式住房筹措供应力度。截至“十三五”期末，新城区域内人才公寓和员工宿舍保有总量达到约 20 万平方米。新城产业园区已累计筹措租赁住房 2545 套（间），其中，新建租赁住房 1300 套（间）。在人才住房方面，

自相关政策实施起，已累计兑现购房补贴 311 人、涉及金额 8117 万元；租房补贴 5119 人、涉及金额 2925 万元。

5.城市更新力度加大。“十三五”期间，新城加大旧住房综合改造力度，推进电动自行车充电设施安装、住宅小区雨污分流改造等专项改造工作,有序推进国有土地上房屋征收（动迁）工作。

6.住房管理有效提升。新城以党建引领为驱动，夯实党政双牵头责任，探索“党建+”社区治理新模式，加快推进“美丽家园”创建。实施住宅小区综合治理实事工程，创新居住社区“微治理”，提升社区共治、业主自治能力。

（二）存在问题

着眼未来新城的发展目标，“十三五”期间依然存在一些有待解决的问题。第一，产业职工获取住房资源的优势尚未显现，区域产业发展相对薄弱。新城历来的发展路径是吸引并满足区内居民的住房需求，从目前情况来看，以产业为主导驱动力引来的需求依然十分薄弱。若现有的发展模式不改变，未来有限的住房资源就会被本市原有的居民占有，严重挤压产业职工获取住房资源的空间，无法使现有的房价优势转化为产业发展的优势，不利于实现新城作为区域节点性独立城市的发展目标。第二，住房政策创新相对较少，住房政策与产业政策的融合度不高，现有住房供应模式还无法真正体现出对产业职工的倾斜，使住房政策能与区域招商政策有机融合。第三，存量住房的使用效率有待提高。按目前新城 40 万人口、18.2 万套住房总量计算，套均人数为 2.2

人，远低于全市套均 2.9 人的水平。另外，公租房的出租率也仅有一半，租赁住房的供求匹配度有待提高。第四，住房资源的区域分布和结构分布有待优化，职住平衡的能级有待快速提升，产业园区内及周边住房供应不足，结构有待优化。第五，住宅品质与管理有待进一步改善，住宅小区综合治理水平有待进一步提升。

二、发展要求

（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，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中全会和中央经济工作会议精神，深入贯彻习近平总书记考察上海重要讲话和在浦东开发开放 30 周年庆祝大会上重要讲话精神，深入践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的重要理念，坚持以人民的发展思想和“房子用来住的、不是用来炒的”定位，重视保障性住房建设和运营，健全房地产市场监管机制，规范租赁住房市场，大力开展城市有机更新，不断提升居民住房品质，构建完善新城租购并举的住房体系，促进产城融合、职住平衡，加快未来城市实践区的形成。

（二）基本原则

1. 坚持“以人为本、民生优先”。新城住房发展要始终践行以人民为中心的发展思想，努力维护社会公平，增进人民福祉，让广大人民群众有更多获得感。

2.坚持“产城融合、职住平衡”。坚持产城融合、规划先行，以产兴城、以业引人、以房安居。聚焦产业园区，针对职工多样化的需求提供差异化的住房产品。

3.突出“政策创新、助力发展”。通过创新探索、研究制定新城产业住房政策，使住房政策与产业发展、园区职工导入的需要紧密融合，切实助力城区发展，实现“以产兴城、以居助产”的目标。

4.坚持“增存并重、城市更新”。通过城中村改造这一民心工程的“提速”，旧住房更新改造“提标”，大型居住社区“提质”，不断提高住房资源发展绩效。

5.坚持“绿色发展、生态宜居”。把绿色作为城市核心竞争力的关键要素，推进绿色低碳、健康的生产生活方式，打造宜居宜业社区，使城市更具韧性、更可持续。

（三）发展策略

1、紧紧围绕人口增长，合理设定住房发展规模

若保持现有新城人均住房面积，目前的规划住宅用地总量无法满足规划人口规模的需要。因而在住房发展理念上秉持“充分用好存量，合理安排增量”。根据目标人口实现人均37平方米的要求推算住房增量，在住房分配上强化对存量的有效利用。

2、深入分析发展目标，在供应模式上体现计划性和目标性

转变以往市场主导的增量住房供应模式，按区域所需导入的人口规模与结构目标，构建有针对性的住房供应政策，体现对增量住房资源分配的计划性和约束力。优化区域分布，聚焦商务楼

字集中区域、产业园区等区域配置新增住宅，适度增加租赁住房供应。

3、积极创新住房政策，切实助力产业发展

根据新城产业发展吸引人才的需要，结合各个不同类型产业职工的住房需求和痛点，有针对性设计新城住房产业政策，切实助力城区产业的发展需要。

4、立足居住品质提升，深入开展新城城市更新

围绕存量做文章，补短板、提品质。进一步加大旧住房修缮改造力度，积极开展适老化改造，进一步完善大型居住社区各项市政、公建配套设施建设与管理，全面提升居民居住生活质量

三、发展目标

（一）总体目标

到 2025 年，新城产业住房政策体系基本形成，新城住房供应保持稳定、总量持续增长、住房结构基本合理、职住平衡基本实现、住房条件不断改善、住房品质逐步提高、管理能级显著提升。

（二）具体目标

1.加大住房供应力度，完善住房供应结构。突出对新增住房的政策性供应，充分挖潜存量资源的供应能力。增量供应主要体现“一套房”的安居需求，“一张床”和“一间房”的需求主要在存量市场挖潜、存量改造以及园区配套等方式中筹措利用。

切实优化区位分布，租赁住房和政策性住房供应要聚焦产业园区（漕河泾科技绿洲奉贤园区、上海农科院和交大产业园、东方美谷和未来空间等）及重点区域。对阶段性居住需求体现集约、紧凑、高效的资源利用导向，对长期居住的需求体现相对安适、宽敞的导向，突出新城居住有别于市区的优势。

2.创新租购并举住房政策，构架产业住房政策体系。针对城区重点引入的中高级人才，可以在一手房供应上体现优先选房等优势；对于一般稳定工作的职工，提供租售衔接和公租房；对于在城区内阶段性就业居住的职工，提供租房补贴和租赁住房。

3.加快各类旧房改造，完善住房配套功能。加快推进城中村改造；提高与新城功能定位相匹配的旧住房更新改造标准，加快开展新城范围内的旧住房更新改造。按照“15分钟生活圈”标准加快大居基础设施和公共服务配套建设。

4.强化市场监督管理，体现住房分配的目标性。切实维护市场平稳健康发展，在一定阶段保持区域房价的比较优势。在一手房供应上体现对区域人才、产业职工的倾斜性，确保对导入职工的吸引力。

5.完善小区综合治理，全面提升社区管理水平。创新居民区治理模式，健全社区居委会、业主委员会、物业服务企业等多方联动机制，不断强化社区管理长效机制。

四、重点任务

(一) 加大住房供应力度，优化住房供应结构

1.加大城镇住房供应总量。按照“十四五”时期增加30万人口的目标，预计新城范围内新增新增各类住房740万平方米、约8万套，到“十四五”期末人均住房面积37平方米。对于规划用地与规划人口的矛盾，“十四五”期间重点挖掘存量用地的空间，通过对低效用地的排摸整理，向存量要增量，确保住房供应目标。

2.优化住房供应结构。实现保障性住房占新增住房供应过半、政府、机构和企业持有的租赁住房（套/间）占新增住房（套/间）达25%的目标。在确保保障性住房、租赁住房供应充足的基础上，针对三孩家庭以及青年职工家庭的预期需求，商品住房适当提高大中户型的比例。

预计新增供应市场化商品住房360万平方米（3万套）；市属安置房80万平方米（0.85万套）；区属安置房200万平方米（2.15万套）；R4地块租赁住房（统筹配建租赁房）50万平方米（1万套/间）；租售衔接租赁房以及其他租赁住房50万平方米（1万套/间）。

3.合理确定区域分布。根据新城产业布局的节奏配套租赁住房项目，重点在上海之鱼、东方美谷、数字江海、新城CAZ、青年国际社区、三官堂科创区等区域，针对服务漕河泾科技绿洲

奉贤园区、上海农科院和交大产业园等建设要求，兼顾与外部如紫竹国家高新区、闵行开发区等的连通性，根据产业发展的特点设计租赁住房的供应机制与项目设计，实现以产兴城、以居助产的目标。对于人口稠密、需求紧迫的区域，以长租模式为主；对于区位相对远离产业区的项目，以租售衔接的模式提升吸引力。

4、切实提升住房品质。推广绿色建筑和节能节水节材技术，大力发展新型建造方式，不断提高建设质量，提升居住环境品质。创新多样化的空间载体，探索混合用地的发展方向，居住用地与商务商办商业等用地一定比例混合，在住宅内形成垂直的功能复合，打造“创新楼宇+创新街区”的“硅巷”式布局模式，提供居住与衣、食、工作、娱乐等多方面功能。

（二）创新产业住房政策，新增住房以计划性供应为主

1、构建产业住房政策体系。新增的住房资源以政策性、针对性的定向供应模式为主。通过主动对接产业部门，有针对性地根据区域产业发展和人口导入的特点，设计相对应的住房政策，以“租购并举、租赁创新”为导向，真正使长期在新城工作生活的职工可以在新城安居，充分提升新城住房政策对人口导入的吸引力，使住房政策真正助力新城发展。

2、探索制定租售衔接住房政策。对于在新城稳定工作并满足政策口径的职工家庭，在新城层面分配租售衔接住房，承租满一定年限后可以按共有产权机制购买所承租的住房。

3、探索研究重点人员优惠购房政策，优化购房补贴政策。对于新城重点吸引的人才，在满足条件的情况下，可以享受优先选购一手房的资格。同时进一步优化现有的购房补贴政策，切实提升优秀人才落户新城的吸引力。

4、优化租房补贴政策，保持城区租赁市场的价格吸引力。进一步优化对公租房和已有自持租赁住房的分配效率，对现有租赁房源无法覆盖到的区域或符合条件的人群采用租赁补贴政策，使更多愿意在新城发展但中短期无法购房的人群可以享受有吸引力的租赁住房资源。

（三）加快各类旧房改造，完善住房配套功能

1.加快推进城中村改造。把城中村改造作为新城发展的亮点、先行发力点、工作突破点，努力打造为城市新地标。加快推进肖塘城中村改造。优化项目实施方案，进一步改善城市面貌、升级产业结构、完善公共设施和基础设施，预计到2025年末，该项目初具形象。

2.加大旧住房更新改造力度。提高与新城功能定位相匹配的旧住房更新改造标准，优先把新城范围内的旧住房列入更新改造范围。“十四五”期间，计划实施旧住房更新改造304万平方米，按照“建设一批、谋划一批、储备一批”的原则，形成项目计划库。试点创新投融资机制，运用市场化方式吸引社会力量参与。通过老旧住房的更新改造，一方面，给予“老人”更好的住房条

件，留住城区的文化和历史氛围，打造区域文化底蕴的软实力；另一方面，提升存量房源对新导入人群的吸引力，实现老城区居民的更新迭代。

3.进一步完善大居配套。按照“同步规划，同步配套，确保基本，逐步完善”的原则，加快建设大型居住社区市政公建配套和功能性项目，提升建管水平，确保满足居民基本生活需求。

（四）强化市场监督管理，体现住房分配的目标性

1.强化房地产市场管理。在新城发展的初期保持具有吸引力的房价优势。引入大型优质房企，聚焦国有企业、民营上市企业和房地产行业百强企业参与新城投资建设，提高城区住房开发品质。加强商品住房市场运行监测分析，密切关注全区房产市场运行情况，做好商品住房市场评估分析和趋势预判。

2.在一手房供应上体现计划性和倾向性。一手房供应要充分体现对区域产业职工的倾斜和聚焦，使一手房资源成为稳定吸引产业职工、助力产业发展的重要吸引力。

3.优化租赁住房市场。鼓励市场化代理经租，盘活存量房源，加强企业的运营监管；降低租赁住房税费负担，整顿租赁市场秩序，强化住房租赁行业自律，规范市场行为，建立健全管理制度，对租金水平进行合理调控。

（五）完善小区综合治理，全面提升社区管理水平

1.完善住房小区综合治理工作机制。创新居民区治理模式，健全社区居委会、业主委员会、物业服务企业等多方联动机制，着力打造党建联建共同体和管理服务共同体，推动居委会、业委会、物业服务企业“目标一体、资源一体、服务一体”管理模式。搭建社区微治理平台，创新微治理模式，延伸微治理触角，共建共治与百姓生活、社区发展相关的小事微事，不断强化社区管理长效机制。

2.促进居住物业管理行业健康发展。建立物业服务费市场调节和动态调整机制，规范服务标准和服务内容，对物业服务项目成本信息和计价规则进行定期监测并公开发布。开展物业服务费价格评估，培养“按质论价、质价相符、动态合理”物业服务消费理念。发挥物业“红黑榜”作用，推动业主大会招投标项目占比提升，鼓励服务好、品牌优的企业参与竞争，促进物业服务企业及从业人员依法依规、守信经营，形成“优胜劣汰、失信失业”市场环境。

五、保障措施

（一）强化与相关规划的有效衔接，确保规划落地实施

强化本规划与新城国土空间规划、区“十四五”规划纲要、新城范围内单元规划等的衔接，在相关规划编制调整中，将本实施规划中的主要指标和内容纳入，确保土地供应、住房建设、空

间布局等指标和要求得到落实。

（二）与横向部门积极协同，各类资源有效支撑

一是主动与产业发展部门对接，使产业住房政策的设计充分符合产业发展的需要和规律；二是根据新城发展的总体需要优化新城资金运作机制，为住房政策推进所需的财政、金融、土地资源的支撑助力；三是切实提升新城教育资源，通过区内资源聚焦、跨区资源扶持等方式，使新城住房所配套的教育资源得到有效提升，为入住家庭的长期安居提供保障；四是设立新城层面的住房政策研究、制定、推进部门，充实编制与人才保障。

（三）制定年度实施计划，及时开展中期评估

综合考虑新城发展、产业导入、房地产市场形势、住房保障工作开展等情况，将实施方案中的相关要求落实到每个具体年度，形成新城住房发展年度计划。定期组织开展规划的跟踪评估工作，严格监控规划落实情况。

（四）健全信息化管理机制，支撑住房管理工作开展

围绕房地产监督、租赁住房监管、房屋使用安全管理、物业管理等要求，结合城市数字化转型，建立健全住房管理信息化服务体系，完善住房信息管理机制。

附件：奉贤新城“十四五”住房发展主要指标

表 奉贤新城“十四五”时期住房发展主要指标

序号	指标名称	单位	属性	2025年目标值
1	新增住房建筑规模	万平米	预期性	740
2	新增建设各类住房	万套	预期性	8
3	新增住房中政府、机构和企业持有租赁型住房(套、间数)比例	%	预期性	25%
4	旧住房更新改造建筑规模	万平米	预期性	300