

# 上海市松江区住房保障和房屋管理局

沪松房管〔2021〕165号

## 区房管局关于印发 《松江区住房发展“十四五”规划》的通知

各事业单位、机关各科室：

经局党组研究，现将《松江区住房发展“十四五”规划》印发给你们，请认真贯彻执行。

松江区住房保障和房屋管理局

2021年12月24日



# 松江区住房发展“十四五”规划

上海市松江区住房保障和房屋管理局

2021年12月

# 目 录

一、“十三五”期间住房发展回顾.....	1
(一)“十三五”期间住房发展取得的成绩.....	1
1. 全面推进住房保障工作，扩大住房保障覆盖面 .....	1
2. 市场运行平稳有序，住宅开发建设稳步推进 .....	2
3. 完善物业管理机制，切实提高住宅小区管理服务水平 .....	4
4. 创新体制机制，加大城市更新和老旧小区改造力度 ..	5
(二)“十三五”期间住房发展存在的问题.....	6
1. 旧改工作推进方面 .....	6
2. 物业管理服务方面 .....	7
3. 大型居住社区建设管理方面 .....	8
4. 房地产市场监管方面 .....	8
二、松江区住房发展面临的形势 .....	9
三、“十四五”住房发展指导思想、基本原则和发展目标 .....	10
(一) 指导思想 .....	10
(二) 基本原则 .....	11
(三) 发展目标 .....	12
四、“十四五”期间松江区住房发展重点举措 .....	14
(一) 以“保障民生”为重点，优化建设管理工作 .....	14
1. 突出重点，聚焦推进保障性租赁住房建设 .....	14
2. 应保尽保，发挥廉租住房托底保障作用 .....	15
3. 应配尽配，优化共有产权保障住房筹措与管理 .....	15
4. 统筹协调，有序推进区属征收安置住房（原区属动迁安置	

住房)建设 .....	15
5. 完善配套, 优化大型居住社区建设布局.....	17
(二) 以“房住不炒”为核心, 稳字当头抓好市场调控.....	18
1. 多措并举, 推动房地产市场平稳健康发展.....	18
2. 多管齐下, 建立健全住房租赁市场.....	19
3. 加强监管, 规范房地产市场秩序.....	19
(三) 以“精细治理”为目标, 进一步提升居民获得感和满意度 .....	20
1. 完善工作机制, 打造综合治理新格局.....	20
2. 利用科技赋能, 形成智慧社区新手段.....	21
3. 提高应急能力, 拓展服务范围新边界.....	22
(四) 以“品质提升”为主线, 全面推进城镇老旧小区等各类改 造工作 .....	22
1. 全面推进城镇老旧小区改造, 满足群众新期盼.....	22
2. 统筹推进旧城镇改造, 兼顾区域人文生态特色.....	24
3. 继续开展农村低收入户危旧房改造工作, 推进相对集中 居住 .....	25
<b>五、落实相关保障措施 .....</b>	<b>26</b>
(一) 健全组织领导 .....	26
(二) 优化土地供应结构 .....	26
(三) 加大住房财政支持 .....	26
(四) 完善区域周边配套 .....	27
(五) 加强监督管理 .....	27

“十四五”时期（2021-2025年）是在全面建成小康社会、实现第一个百年奋斗目标之后，乘势而上开启全面建设社会主义现代化国家新征程、向第二个百年奋斗目标进军的第一个五年，也是高质量建设人民满意的“科创、人文、生态”现代化新松江至关重要的五年。面对新形势新挑战，松江区住房发展围绕“一个目标、三大举措”松江战略布局，坚持新发展理念，聚焦满足人民群众对美好生活期盼，全力推进“四位一体”住房保障、房地产市场、城市有机更新、住宅小区综合治理等工作，推动松江区域经济社会高质量发展，为松江人民群众创造高品质生活。根据《上海市松江区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》，结合松江区住房工作实际，制定本规划。

## 一、“十三五”期间住房发展回顾

### （一）“十三五”期间住房发展取得的成绩

#### 1. 全面推进住房保障工作，扩大住房保障覆盖面

建立健全“分层次、多渠道、成系统、全覆盖”的廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房“四位一体”、租购并举的住房保障体系，满足了住房困难群众的居住需求。

**不断拓宽廉租住房受益群体。**按照“应保尽保”原则，切实解决困难群众居住需求。“十三五”期间，累计配租家庭1555户，共计发放租金补贴14742.77万元，其中实物配租家庭40户。

**不断加大公共租赁住房筹措力度。**多渠道筹措公共租赁住房，着力解决本区引进人才、重点企事业单位和公共服务类企业

一线职工阶段性住房困难。“十三五”期间，共计筹措市属公共租赁住房 2271 套、区属公共租赁住房 1541 套，建成配建保障性公共租赁住房 2896 套。

**稳步推进共有产权保障住房审核与签约工作。**严格执行共有产权保障住房的准入和供应标准，稳妥有序扩大至非本市户籍常住人口住房困难家庭。“十三五”期间，共开展 3 批（第五批、第六批与第七批）本市户籍共有产权保障住房申请受理工作，审核通过 506 户。开展了 2 批（试点批与第一批）非本市户籍共有产权保障住房申请受理工作，审核通过 33 户。

**大力推进区属动迁安置住房建设。**在加快推进新型城镇化建设试点的基础上，加强安置住房建设、供应与监管工作。“十三五”期间，区属动迁安置房新开工 29406 套、竣工 26973 套，安置在外过渡动迁居民 19293 户。

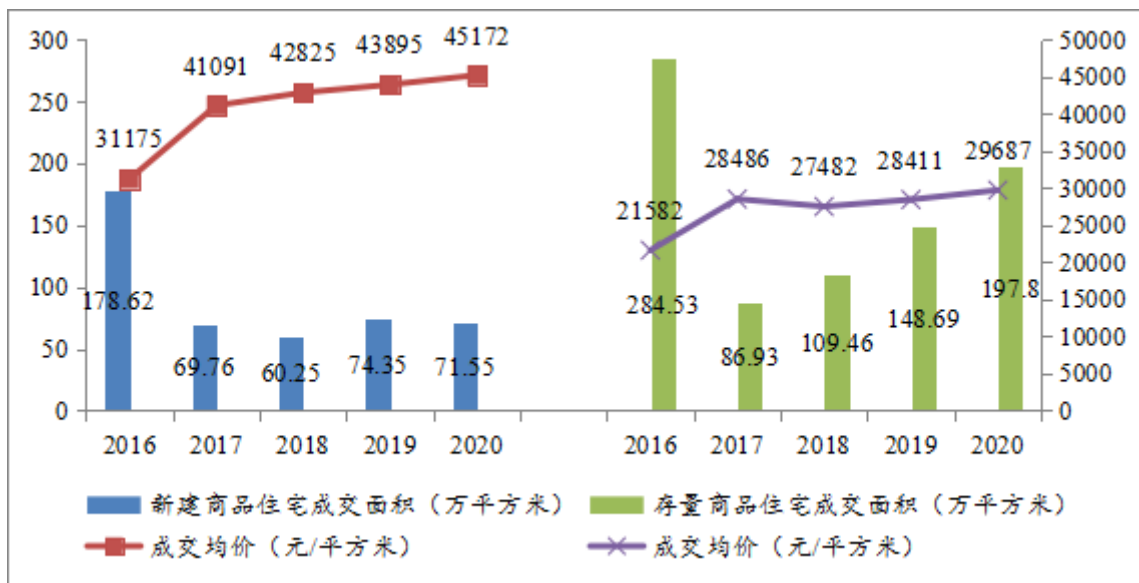
**稳妥推进大型居住社区建设，提升大型居住社区发展水平。**按照“应交尽交，能交快交”的原则，全力推动大居配套建设，满足居民多层次生活需求。松江泗泾大居南拓展基地、佘山北基地、松江南站基地共有 86 个市属保障房规划地块、保障住房 9.9 万套、住宅面积约 744 万平方米，其中已建成交付市属保障房 624.15 万平方米，8.1 万套，已入住约 5.8 万户，导入人口约 13.5 万人。

## **2. 市场运行平稳有序，住宅开发建设稳步推进**

**房地产市场交易秩序进一步规范。**以“稳地价、稳房价、稳

预期”为目标，继续加强房地产市场风险防控，严格落实调控政策，整顿和规范市场秩序，建立商品房销售审批事前、事中、事后一系列监管措施，确保房地产市场平稳、健康、有序发展。

**房地产开发投资持续增长。**共完成房地产开发投资约 1644 亿元，占本区全社会固定资产投资的比重为 63.2%，超出“十二五”投资总额 925 亿元，增长 78%。



**图 1：新建商品住房与存量商品住房成交情况**

商品住房交易趋于活跃。“十三五”期间，新建市场化商品住宅成交面积约 454 万平方米，成交均价约 38525 元/平方米，到“十三五”末，成交均价约 45172 元/平方米。二手商品住宅成交面积 827 万平方米，成交均价 26253 元/平方米。房地产市场整体平稳有序。

**住宅开发建设稳步推进。**房屋施工面积、房屋新开工面积以及房屋竣工面积合计约 7138、1343、1640 万平方米，较“十二

五”增长 30%、-3%、94%。

### **3. 完善物业管理机制，切实提高住宅小区管理服务水平**

全面贯彻落实《上海市住宅小区综合治理三年行动计划（2015—2017）》以及《住宅小区建设“美丽家园”三年行动计划（2018—2020）》，不断加强住宅小区综合治理工作，着力提升居民群众获得感和满意度。

**完善体制机制，健全住宅小区综合治理体系。**一是优化治理制度，推动居（村）第四级住宅小区综合治理联席制度的实体化运作。二是健全推进机制，强化基层培训和任务督办工作。三是落实街镇属地管理责任，形成长效管理机制。居民自治和社区共治机制进一步完善，住宅小区以居民区党组织为核心的“多位一体”工作机制已基本形成。在加强党的工作引领和覆盖的同时，注重优化完善业主自我管理机制及发挥物业专业社会服务组织作用。

**加强监管，促进物业行业市场化发展。**按照“按质论价、质价相符”的原则，已基本实现本区住宅小区物业服务收费全面市场化。一是加强物业服务企业和物业项目经理信用信息记分管理。二是依托第三方测评，完善物业服务社会监督机制。三是落实居住领域信用管理制度，加大违法违规公开力度。四是聚焦突出问题，提升物业服务满意度。五是继续实行售后房、直管公房、系统房与早期低标准商品房考核达标奖励补贴。

**加大群租整治力度。**通过制定《2019 年度松江区住宅小区

“群租”综合治理工作方案》《2018 年度松江区住宅小区“群租”综合治理工作方案》《2017 年度松江区住宅小区“群租”综合治理工作方案》等工作方案，各相关委办局按照各自职能，协同配合做好“群租”治理工作，各街镇、开发区充分发挥属地管理和综合治理的协调优势，有序有力地推进“群租”治理工作。“十三五”期间共整治“群租”22106 户。

#### **4. 创新体制机制，加大城市更新和老旧小区改造力度**

**旧城镇改造持续推进。**松江区紧紧围绕“补短板、促转型、惠民生”的总体目标，扎实推进旧城镇改造各项工作。累计动迁签约 8508 户，市区两级旧改地块累计净地 17 块，共腾出土地 138 亩。其中，6 个城中村改造项目累计动迁签约 2813 户，签约率 95%，累计净地 9 块，共腾出土地 495 亩。

**加大旧住房综合改造力度。**老旧住房安全隐患处置工作是人民群众的迫切需要，也是保障城市安全运行的重要内容。“十三五”期间按照市区两级“留改拆”工作要求，遵循“居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造”原则，深化城市有机更新，切实加强历史风貌保护，做好旧住房修缮改造工作，改善市民群众的居住条件。累计推进实施各类旧住房修缮改造 436.28 万平方米，总投资达 27.17 亿元。

**全面完成旧街坊整体改造。**顺应国家新型城镇化试点要求，按照区委区政府工作部署，全面开展旧街坊整体改造工作。共完成 58 个旧街坊整体改造，涉及房屋 1223 幢，改造总面积约 283

万平方米，受益居民 3.8 万户。

**全面完成存量拆迁许可证基地净地工作。**通过采取协商谈判和行政裁决及强制执行等措施，松江区存量拆迁许可证基地实现全面净地的任务，解决了滞留户问题，为推进工程项目建设按期实施，提供了可靠的保障。

## （二）“十三五”期间住房发展存在的问题

“十三五”期间本区住房保障和房屋管理工作在改善居民居住条件、创建宜居城市方面取得了一定的成绩，但同时管理和实施中还存在着一些不足。

### 1. 旧改工作推进方面

**（1）动迁安置压力大。**随着 G60 科创走廊、国家新型城镇化综合试点、郊野公园、大型居住社区等重大实事项目的推进，带来新的腾地动迁和大量安置房源需求。**一方面**，动迁签约速度放缓，腾地收尾难度增大。经过之前几年大规模的动迁签约，旧改已进入“啃骨头、拔钉子”的攻坚阶段，由于家庭析产纠纷、无证房屋确权等问题导致部分地块钉子户滞留，致使地块无法形成净地而影响后续开发建设。**另一方面**，房源供需存在缺口，在外过渡矛盾突出。从目前各街镇的实际操作来看，因区域发展之间存在不平衡、不匹配的情况，动迁安置缺乏统筹协调，而安置基地从认定出让到竣工交付一般需要 3 年左右，安置房建设进度远远跟不上动迁速度，导致部分动迁户在外过渡周期较长。

**（2）仍有大量老旧住房亟需修缮。**旧住房修缮改造是一项

重大的民生工程和发展工程，但目前市级层面仅对于住房权属性质为直管公房、系统公房、售后公房、代经代租代管产等的旧住房修缮改造项目，予以一定市级财政补贴，而松江大量的类似农民集资房、动迁安置房、部队房、单位集体宿舍和历史风貌保护区内的保留保护建筑等类型房屋同样缺乏相应的专项维修资金，产权归属存在不明晰以及安全隐患、环境破败、消防通道未打通等问题，亟需通过修缮来保障居民住房安全、改善居住环境。

## 2. 物业管理服务方面

**（1）老旧小区内物业管理矛盾突出。**由于建成年代较早、建管衔接脱节等一些历史遗留问题，致使直管房、售后房、早期商品房等老旧小区的物业服务存在突出问题。一方面，建管之间缺乏有效衔接。部分开发项目在规划设计、工程施工阶段就遗留下较多的问题，加上开发企业只看建设不管善后管理问题，造成建管脱节，物业服务先天不足。另一方面，诸如房屋陈旧老化、基础配套设施设备老旧不足、无围墙、物业服务费标准低、二次供水水质差、停车难、“飞线”充电等矛盾问题，给物业服务企业的后续管理带来困难。

**（2）物业费调价难，物业服务企业运行困难。**随着近年来物价指数和最低工资标准持续增长，物业服务企业的劳动用工成本呈急剧上升趋势，加上企业在提升服务质量上的投入增加，盈利空间微乎其微。与此同时，部分业主只站在主观层面维护自身权利，却不依法履行业主义务和规范使用物业服务。从过去的业

主上访、起诉物业服务企业到现如今的物业服务企业起诉业主，物业服务矛盾纠纷已发生了根本转变。

### 3. 大型居住社区建设管理方面

(1) 配套项目建设和装修开办运营相关资金缺口大。大居配套项目的建设和装修开办运营需要资金数额巨大。目前建设资金来源仅为市推进办予以核实论证的大居范围内地块配套分摊费，但配套费收取无法跟上建设进度，影响大居建设。

(2) 土地指标困难。自 2018 年起，大居内划拨用地的土地指标从原来全部由市级统筹安排调整为由我区减量化指标安排。因我区农转用土地指标紧张，导致大居许多项目难以开工建设，当年度建设任务目标完成率低。2019 年市规划资源局明确大居基地范围内经认定的市政或公建配套项目所需用地计划，原则上由市、区按照 5：5 比例共同承担。按照这个承担比例推算，我区土地指标仍显不足。

### 4. 房地产市场监管方面

新建商品住房市场存在供需不平衡。截至 2020 年 12 月，松江区共有住宅小区 771 个（含零星小区），总面积约 6000 万平方米，存量可售新建商品住宅 56.7 万平方米，已售未交付新建商品住宅约 39.3 万平方米，按实有人口 200 万人计，人均住宅面积约 30.48 平方米。松江区新建商品住宅上市 340.46 万平方米，成交 454.53 万平方米，供需比约 1:1.3，需求明显大于供给。随着 G60 科创产业集聚，产城融合进一步加深，为松江区引入了

大量的产业人才，结合产业布局的刚需类住宅产品供不应求；旧城改造、危旧房解困、城中村改造等一系列城市更新的不断推进，部分动迁安置房源流入市场，居民通过多套置换，选择区位品质更佳的新建商品住宅，一定程度上促进了房源流通，改善型新建住宅的需求也在不断加大。同时，从土地供应情况来看，九亭、新桥板块已多年未有新增住宅用地供应，市场需求旺盛，存在区域不平衡性。

## 二、松江区住房发展面临的形势

“十四五”时期是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、六中全会精神的重要五年；是开启全面建设社会主义现代化国家新征程的重要五年；同时也是城市化进入后期，进入城市有机更新和城乡人口双向流动的重要五年。未来五年，松江区住房发展面临新形势新挑战。**住房保障肩负新使命**，继续以全面推进“四位一体”的住房保障举措为核心，进一步加大各类保障性住房的供地建设和筹措力度，着力扩大保障性租赁住房的建设筹措和供应规模。坚持一个属性，聚焦两类人群，保障两个基本原则，保障人才安居，同时，加强保障性住房建设质量管理，完善保障性住房建设标准，适应装配式建筑要求，健全质量问题发现和快速处置机制。**房地产市场调控提出新要求**，坚决执行“租购并举”、“房住不炒”两项基本政策，通过新建、配套、改建和转化等多渠道筹措落实租赁住房房源，扩大保障性租赁住房供给，规范发

展住房租赁市场，加大房地产市场监管力度，加强房地产市场风险防控，严格落实调控政策，建立商品房销售审批监管措施，进一步优化营商环境，确保松江房地产市场平稳、健康、有序发展。

**物业管理步入新阶段**，根据“美丽家园”建设各项任务指标，深入协调推进，按时保质完成任务。重点聚焦党建引领小区综合治理、物业服务企业健康发展和业委会规范化建设三个配套文件的宣传落实，深化居委会、物业服务企业、业委会“三驾马车”工作机制，建立物业服务实效测评考核体系、提升社区治理智能化水平；同时全面推进多层住宅加装电梯、垃圾分类、小区停车难等工作，继续提高物业行业监管水平，提升居民获得感和满意度。

**旧区改造及旧住房修缮面临新升级**，以“留改拆”并举为主线，深化城市有机更新。紧抓老旧小区住房修缮改造，遵循“居民自愿、政府主导、因地制宜、分类改造”原则，重点改造2000年底前建成的老旧小区，改善市民群众的居住条件，满足人民群众美好生活需要；完成旧城镇改造各项工作，抓好前期规划设计，结合美丽乡村、特色小镇，打造独具松江特色的改造项目；全面推进征收安置房（原动迁安置房）建设与供应工作，加快各部门协调联动，建立服务机制。加快推进老旧小区改造工作，统筹城乡发展，盘活存量用地，改善城市面貌，提高群众生活质量，不断促进松江转型升级。

### 三、“十四五”住房发展指导思想、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引领，深入贯彻总书记关于推动长三角更高质量一体化发展的重要批示精神，落实中央政治局委员、市委书记李强“加快推动一体化，发挥松江区位优势，推动长三角区域产业协同创新；让特色更特，优势更优，竞争力更强”的要求，坚持“把松江未来发展放在中央对上海发展的战略定位上，放在经济全球化的大背景下，放在全国发展的大格局中，放在国家对长江三角洲区域发展的总体部署中来思考和谋划”，加快推进长三角 G60 科创走廊建设，推动松江住房发展迈入新阶段。在住房发展领域内，全面贯彻党的十九大和十九届二中、三中、四中、五中、六中全会精神，坚持以人民为中心，践行“人民城市人民建、人民城市为人民”重要理念，大力改造提升城镇老旧小区，推进城市更新和开发建设方式转型，促进房地产市场平稳有序健康发展，完善城乡规划体系，构建“社会和谐、功能完善、交通便捷、生态宜居、活力繁荣”的生态社区，满足人民群众的美好生活需要，实现各类居住群体的和谐融合。

#### （二）基本原则

“十四五”时期，松江区紧紧围绕“十三五”规划实施中的问题和面临的挑战，主动顺应发展环境变化，推进本区住房发展，努力实现发展目标。

**坚持房住不炒的原则。**继续坚持“房住不炒”的定位，严格

执行各项调控政策不放松，健全房地产业发展长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

**坚持科技赋能的原则。**以智能化为突破口，推进区域运行“一网统管”的总体布局，借势 G60 科创走廊建设，建设“智慧物业”，推动信息化建设，协同区域住房高质量发展。利用“互联网+共建共治共享”等线上线下手段，开展多种形式的基层协商，了解居民诉求，促进形成共识，推进项目有序实施，形成小区长效管理机制。

**坚持有机更新的原则。**旧区改造、“城中村”改造项目坚持加强既有用地集约混合利用，保障公益的城市更新原则，结合各街镇历史文化、传统民俗、生态环境等方面特点，推进文旅融合展现新风貌。推进相邻小区及周边地区联动改造，加强服务设施、公共空间共建共享。

**坚持绿色生态的原则。**严格落实有关市政公建配套设施建设和运营管理的政策，试点推进大居绿色生态城区建设，切实改善区域生态环境，提升大居生态环境水平。

### （三）发展目标

#### 1. 总体目标

“十四五”时期，立足新发展阶段，秉持新发展理念，着眼新发展格局，坚持以人民为中心，优化“四位一体”住房保障体系，加大保障性租赁住房筹措力度，有力提升物业管理水平，全面推进城镇老旧小区等各类改造，促进房地产市场平稳健康发

展，为助推“科创、人文、生态”现代化新松江建设迈上新台阶，开创松江新城建设卓越的科创之城、人文之城、生态之城的新发展格局，打造上海卓越全球城市的西南门户，建设上海科创中心的重要承载区、辐射江浙的先进制造业高地、传统文化的重要传承地和自然山水特色的宜居之地而服务。到 2025 年，实现住房种类多元供给、区域特色亮点彰显、居住品质明显提升的总体目标，让“产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、交通便利、治理高效”的松江人民城市品质持续提升，持续丰富住有宜居的高品质生活内涵。

## 2. 具体目标

**（1）确保保障性住房供应，改善居民住房困难。**到 2025 年底，全区范围预计筹措建设各类保障性租赁住房约 5.7 万套，其中“十四五”期间新建筹措 2 万套保障性租赁住房。“十四五”期间预计筹措共有产权保障房、区属征收安置房（原区属动迁安置房）等各类保障性住房共计 3.5 万套。

**（2）加强小区综合治理，深化“美丽家园”建设。**进一步健全社区共治机制、优化管理体制机制、完善市场服务机制。着力加强党建引领，健全居委会、业委会、物业服务企业、业主等共同参与的住宅小区治理架构。在“美丽家园”建设推进基础上，开展居住小区“达标、升级、示范”创建活动，打造“安全、美丽、智能”宜居小区，进一步提升居民的满意度和获得感。

**（3）加快推进城镇老旧小区等各类改造，有效提升房屋质**

量。明确老旧小区改造任务，计划“十四五”期间完成300万平方米旧住房修缮改造，平均每年完成60万平方米；全面推进本区既有多层住宅加装电梯工作，到2022年，基本形成老旧小区改造与加梯工作考核机制。

#### 四、“十四五”期间松江区住房发展重点举措

“十四五”期间，本区住房发展要围绕“优化、稳定、精细、全面”展开各项工作，即住房保障要优化、市场发展要稳定、综合治理要精细、旧改工作要全面。

##### （一）以“保障民生”为重点，优化建设管理工作

进一步优化廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房“四位一体”的住房保障体系，同时聚焦产业集聚区域、交通枢纽区域以及商业商务集聚区域等重点核心区域，加大保障性租赁住房筹措力度，推进大型居住社区建设与管理，改善住房困难居民居住条件。

##### 1. 突出重点，聚焦推进保障性租赁住房建设

一是加快推进已有租赁住房项目建设，持续探索已出让集体建设用地建设租赁住房的试点工作。根据本区经济社会发展需求，继续利用商品住房配建、存量转化、产业园区配套用地、企事业单位自有闲置土地等渠道合理配置保障性租赁住房，全力保障可持续供应。二是关注人才住房需求，结合新城建设重点区域范围，在轨道交通周边、高校及园区、产业集聚区等人才集聚及住房需求集中区域增加保障性租赁住房供应，进一步优化区域租

赁住房空间布局，保障新市民、青年人等群体住房需求。深化人才安居工程，通过增加配套，提升公共服务水平和住房综合品质，增强本区人才吸引力。三是健全租赁住房项目运营管理长效机制，进一步强化监督管理力度，加强租赁住房供后管理，充分运用“互联网+”手段，打造“一站式”租赁公共服务体系。

## **2. 应保尽保，发挥廉租住房托底保障作用**

一是继续按照“货币补贴为主、实物配租为辅、标准动态调整”的原则，扩大廉租住房受益面，对符合条件的申请家庭做到“应保尽保”，解决城镇低收入住房困难家庭的住房问题。根据本市廉租住房标准，及时做好申请审核和配租工作。二是加强廉租住房的供后管理工作，进一步完善退出机制。

## **3. 应配尽配，优化共有产权保障住房筹措与管理**

一是按照本市共有产权保障住房的准入和供应标准，严格执行各项审核，做好两级审核和两级公示，对符合条件的家庭按供应标准进行配售。在全区范围内，分区域合理配建和供应房源，为中低收入的住房困难家庭提供住房保障。二是继续完善共有产权保障住房供应对象稳妥有序扩大至非户籍常住人口的相关工作，进一步优化共有产权保障住房供应结构，重点解决符合条件的各类对象住房困难问题。三是继续做好共有产权保障住房供后管理工作。加大规范使用共有产权保障住房的宣传力度，完善违规违约行为的发现和查处机制。

## **4. 统筹协调，有序推进区属征收安置住房（原区属动迁安置**

## 住房)建设

### (1) 规划引领, 高质量推进征收安置住房(原动迁安置房)建设

围绕松江“一个目标, 三大举措”战略布局, 随着 G60 科创走廊、国家新型城镇化综合试点、郊野公园、大型居住社区等重大实事项目的推进, 合理安排征收安置住房(原动迁安置住房)建设计划, 确保安置房建设工作的科学性、有效性、可行性。一是注重建设规划的科学性。做好需求预判和安置计划, 确保动迁、建设、安置三者同步进行、协调推进。二是突出项目建设的有效性。在安置基地选址时尽可能选择配套条件成熟、已形成净地、已落实土地指标的地块, 以便尽快进入施工状态; 房源规划设计坚持需求导向, 在房型结构、户型配比、功能配套等方面契合征收居民的实际需求。三是探索开发模式的可行性。对不愿动迁的居民规划避让、加快旧改基地收尾、探索新的开发建设模式, 尽快启动项目建设, 避免土地无限期搁置。

### (2) 协同联动, 加快安置房建设进度

紧扣安置房建设这一主线, 加强统筹协调, 通过抓前期、多筹措、盘存量等方式, 多措并举, 有力有序加快安置房建设进度, 确保“十三五”期间已认定未开工项目, 在“十四五”期间予以推进和落实。一是加快推进前期工作。加快安置基地征收建设进度, 对已净地具备开工条件的安置基地, 尽快办理开工手续, 尽早开工; 对仍未净地的地块, 探索协议转征收, 以征促拆。二是

多方筹措安置房源。加强与市住建委、市房管局等市属部门的对接，积极争取市属安置房源，缓解本区征收安置压力。三是合理安置存量房源。盘活全区存量安置房源，在梳理汇总各街镇存量安置房源的基础上，引导异地调剂，进行全区统筹分配。

### **（3）精准施策，完善征收安置（原动迁安置）工作机制**

一是优化安置房源分配方案。在制定安置房源分配方案时，优先解决在外过渡时间较长的征收户（原动迁户）的首套房安置问题，切实提高安置效率。二是探索征收（原动迁）安置新模式。提出多元化的安置方案，研究现房安置与货币化安置相结合的政策。三是简化安置房建设审批流程。加强横向联系，进一步简化各类手续的办理流程，对安置房建设项目开辟绿色通道，缩短审批时限，协助街镇尽快完成各类手续的办理。四是加快各项目对口安置房源建设。尽快让在外过渡农（居）民得到妥善安置，与此同时，节省在外过渡费用支出，力争实现项目整体资金平衡。

## **5. 完善配套，优化大型居住社区建设布局**

### **（1）完善大居配套建设**

推进学校、卫生服务中心等公建项目开工，保障居民生活需求。一是完善泗泾南拓展大居幼儿园、菜场、绿地、文体中心、福利院、行政中心等公建配套建设，对已建成公建配套尽快移交开办；二是加快推进佘山北大居已建成市政配套移交接管和已建成公建配套的移交开办。加快推进菜场、教育、卫生、社区行政中心、体育中心、文体中心、社区福利院、绿地等项目建设；三

是加快推进松江南站大居市政、公建配套建设，尤其是综合管廊、道路、教育、卫生、菜场、商业、社区服务等设施的建设，满足入住居民的基本需求。

## **（2）加强大型居住社区管理**

大型居住社区住房相对集中，人口导入规模较大，人口构成中老年人、困难群体占比较大，对大型居住社区管理提出了较高的要求。通过创新大型居住社区管理体制，加强大居建设组织保障，解决居民实际居住问题，营造良好的社区环境，提升居民居住幸福感。

### **（二）以“房住不炒”为核心，稳字当头抓好市场调控**

进一步完善住房市场体系和住房保障体系，建立健全房地产市场发展长效机制，促进房地产市场平稳健康发展。

#### **1. 多措并举，推动房地产市场平稳健康发展**

##### **（1）坚持房地产市场调控政策不放松**

在严格执行全市调控政策的总体原则下，综合施策，保持调控的连续性和稳定性，防范房地产市场风险，建立健全房地产市场健康发展的长效机制。科学分析市场，提高调控的针对性和有效性，逐步完善相关政策，合理引导预期，促进本区房地产市场平稳健康发展。

##### **（2）优化新建商品住房供应**

一是平衡区域供应，完善各板块功能定位，结合市场需求、产业布局，加强统筹，充分发挥板块优势；二是稳步推动住宅供

应，掌握项目建设进度，合理加快房屋上市节奏，满足居民住房需求。三是加强住宅功能设计，提高住宅小区品质和周边配套水平，提升人居环境及居住品质。

### **（3）提升交易服务水平**

一是加强对不动产登记和房产交易服务大厅的统筹管理，实行一个服务平台、多方信息共享、窗口业务衔接、后台审核管理的协同服务机制，确保职责分工后的交易和登记业务衔接顺畅和信息共通共享，提高服务效能。二是认真践行“热情、规范、高效、廉洁”的服务宗旨，内强素质，外塑形象，打造优质、高效、便民的服务平台，继续加强市级文明单位、文明行业的创建。三是继续按照区行政服务中心的窗口服务规范要求，提升窗口服务效能。

## **2. 多管齐下，建立健全住房租赁市场**

落实稳地价、稳房价、稳预期要求，进一步规范住房租赁经营机构的经营行为，完善代理经租企业房源信息双备案机制。加强住房租赁经营机构信息记载管理，规范住房租赁市场主体管理，严格从业人员管理，健全行业诚信自律承诺机制。加强条块联合，从严抓实新增代理经租房源的真实性、有效性和合规性。与此同时，引入和加快培育更多规模化、专业化的租赁住房企业发挥运营管理优势，完善、充实本区住房租赁市场，推动市场平稳健康发展。

## **3. 加强监管，规范房地产市场秩序**

督促开发企业严格执行国家和本市各项房地产市场政策法规，确保落实国家和本市的各项房地产市场政策法规。建立商品住宅项目一楼一档，从销售前政策告知承诺、到核发预销售许可、开盘现场监管以及开盘后的媒体监测、定期回访，实行全过程监管和风险防控，维护市场交易秩序。建立健全房地产中介机构和从业人员诚信体系建设，加强房地产经纪行业日常监管，强化房产中介机构和从业人员的网上签约管理，会同城管执法、市场监管部门重点关注炒作房价、虚假广告、诱骗消费者交易等违法违规行为。

**（三）以“精细治理”为目标，进一步提升居民获得感和满意度**

落实党建引领小区综合治理、物业服务企业健康发展、业委会规范化建设三个文件要求，通过“完善工作机制、利用科技赋能、提高应急能力”等举措，提高物业服务水平，增加行业满意度。

### **1. 完善工作机制，打造综合治理新格局**

通过打造“红色物业”及党建联建等形式，增强物业行业基层党组织的政治功能和服务功能，进一步完善住宅小区综合管理工作机制。

#### **（1）持续深化推进顶层设计做好政策文件的有效落实**

重点聚焦三个文件的推进和落实，深化党建引领住宅小区综合治理，建立物业服务实效测评考核体系等行之有效的措施，努

力提高物业行业监管水平，提升居民获得感和满意度。

### **（2）进一步完善住宅小区综合管理工作机制**

继续配合各相关职能部门的工作，进一步健全社区共治机制、优化管理体制机制、完善市场服务机制，推动形成“党委牵头、政府监管、市场服务、社会参与、居民自治、法治保障、科技支撑”七位一体、良性互动、多元共建、共治共享的住宅小区综合治理格局。

### **（3）继续强化物业行业监管**

加强物业服务企业信用信息管理，建立物业服务企业考核体系、信用档案和约谈、警告、处置等工作机制。

## **2. 利用科技赋能，形成智慧社区新手段**

在深化政务服务“一网通办”，推进城市运行“一网统管”的时代背景下，要利用科技赋能，推动智慧社区建设，形成小区管理新手段，提高服务效率。

### **（1）进一步梳理和维护住宅小区物业管理基础信息**

按照城市管理精细化“三全四化”的工作要求，摸清存量情况、日常管理情况、房屋安全管理情况、修缮养护管理情况、信访矛盾情况。加强梳理分析、信息维护，补足物业管理服务短板，逐步化解信访矛盾，提升房屋安全使用管理和日常管理服务水平，提升居民获得感和满意度。

### **（2）健全信用信息数据采集、审核及报送制度**

通过完善工作制度，规范信用信息数据操作流程，严格数据

审核，实施专人对接，进一步提升信用信息数据采集、审核及报送制度的规范性、科学性和可操作性。将“上海市物业管理监管与服务平台”计分情况作为年度物业服务企业考评的重要参考依据，与物业服务示范项目考评、评奖评优、日常监管、物业服务项目招投标、物业服务行业专家选聘直接挂钩。进一步在行业内形成良好的宣传氛围，提升本区物业服务市场企业及其从业人员诚信经营、诚信服务的意识。

### **3. 提高应急能力，拓展服务范围新边界**

提升物业服务企业应急响应能力，满足应对突发事件的需求，同时，通过扩大服务范围改善行业形象，促进行业健康发展。

#### **（1）提升物业服务企业的应急响应能力**

着力提高物业服务企业的资金、物质、人力等资源配置能力，完善各类应急场景不同响应等级的应急预案，满足突发事件的需求，同时，要加强对从业人员的业务培训，提高服务水平。

#### **（2）鼓励物业服务企业扩大服务范围**

通过扩大服务范围、提供增值服务发展的方式提升物业服务企业的价值创造能力，满足居民的日常生活服务需求。

**（四）以“品质提升”为主线，全面推进城镇老旧小区等各类改造工作**

坚持以人民为中心的发展思想，以“品质提升”为主线的改造理念，全面推进城镇老旧小区改造、旧城（集）镇改造、农村低收入户危旧房改造等工作。

## **1. 全面推进城镇老旧小区改造，满足群众新期盼**

全面推进城镇老旧小区改造，坚持民生需求在前、设计把握在前，多谋民生之利、多解民生之忧。根据实际情况，合理确定改造内容，把老旧小区改造工作好事办实、实事办好。

### **（1）应改尽改，满足人民群众美好生活需求**

围绕基础类、完善类、提升类三类改造内容，继续推进老旧小区安全隐患处置，督促相关街镇加强日常巡查，重点是房龄20年以上，以及房龄20年以内但存在“四有”情况的居住类房屋。对隐患情况不断加剧或确定危险房屋要采取果断措施，确保老旧小区居民生命财产安全。统筹推进管线入地、二次供水改造、消防设施改造、截污纳管、积水点排除、电力表前计量设施改造、环境整治、道路整修等工作。重点推动成套改造、小梁薄板建筑修缮改造工作。

通过提高实施标准，丰富实施内容，创新方式方法，使售后房、直管公房、系统房与2000年底前建成的商品房等老旧小区普遍存在的居住配套标准偏低、小区停车难、加装电梯难、公共空间不足、养老助残设施缺乏、生命通道不畅等问题得到切实改善和缓解，小区品质得到提升。

推进公共服务设施配套建设及其智慧化改造，大力推动既有多层住宅加装电梯工作，补齐社区服务及基层社会治理的短板。

### **（2）编制改造规划和计划，同步推进实施**

对全区范围内存在迫切修缮需求的约300万平方米旧住房，

科学编制改造规划和年度改造计划，优先对居民改造意愿强、参与积极性高的小区实施改造，优先把新城范围内的旧住房列入更新改造范围。养老、文化、教育、卫生、托育、体育、邮政快递、社会治安等有关方面涉及城镇老旧小区的各类设施增设或改造计划，以及电力、通信、供水、排水、供气、供热等专业经营单位的相关管线改造计划，主动与城镇老旧小区改造规划和计划有效对接，按照“便民、利民、少扰民”的原则，同步推进实施。

### **（3）坚持建管并重，完善小区长效管理机制**

建立健全政府统筹、条块协作、各部门齐抓共管的专门工作机制，形成工作合力，共同破解难题，统筹推进城镇老旧小区改造工作。加强基层党组织建设、居民自治机制建设、社区服务体系建设，健全动员居民参与机制。

健全项目管理机制，推进项目有序实施。建立健全基层党组织领导，社区居民委员会配合，业主委员会、物业服务企业等参与的联席会议机制，完善小区长效管理机制。

丰富资金来源渠道，建立改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制。继续做好老旧小区物业服务费补贴工作，探索形成商品房小区维修资金续筹与使用机制。

## **2. 统筹推进旧城镇改造，兼顾区域人文生态特色**

统筹推进旧城镇改造各项工作，实现旧城镇改造与历史文脉、生态环境保护纵横协同的深度融合。

### **（1）统筹推进房屋征收、旧城镇改造、安置房建设工作**

将房屋征收、旧城改造、安置房建设三者有机结合、统筹推进。推进旧城区危旧房解困签约工作，加快安置房的筹措和建设速度。盘活存量房源，梳理汇总全区未分配的存量旧改房源，将该部分房源提供给各街道进行统筹分配；坚持需求导向，在后续房源分配过程中，优先考虑在外过渡形势较严峻的街道；加强统筹协调，确保新建安置基地尽快交付使用。

## **（2）“城中村”改造与人文生态特色相结合**

“城中村”改造项目的建设改造除了坚持奉行集约节约用地，保障公益的城市更新原则，还要结合各街镇历史文化、传统民俗、生态环境等方面特点，把“城中村”改造与美丽乡村、特色小镇等建设工作相结合，抓好前期规划和设计工作，力争打造出一批独具松江特色的改造项目。

## **3. 继续开展农村低收入户危旧房改造工作，推进相对集中居住**

按照质量第一、安全为本的原则，科学实施农村低收入户危旧房改造工作。推进农民相对集中居住，助力乡村振兴。

### **（1）继续开展农村低收入户危旧房改造工作**

按照相关要求继续稳步开展农村低收入重点户与一般户危旧房改造工作，确保全部完成重点户改造工作。优先安排三峡移民低收入户危旧房改造。

### **（2）推进农民相对集中居住**

推进农民相对集中居住，围绕农村集中居住区内配套的设施

设备及相关场地的维修、养护和管理，共有区域的环境卫生维护，共有绿化的养护管理，共有区域的秩序维护和车辆停放管理等方面，进一步改善农民生活居住条件和乡村风貌，不断增强农民群众的获得感、幸福感、安全感。

## **五、落实相关保障措施**

### **（一）健全组织领导**

统筹规划实施相关部门，健全组织领导，明确各相关部门职责分工和任务要求，健全信息沟通、政策协调和工作协同机制，通力合作，共享资源，密切配合，共同推进“十四五”规划任务的实施。各街镇进一步转变思想观念、转变政府职能、转变工作作风，根据发展目标，细化工作要点，稳妥推进“十四五”规划各项指标的顺利落实。

### **（二）优化土地供应结构**

加强统筹引导，进一步优化住房用地供应结构。根据本区住房市场情况，科学编制年度住房用地供应计划，确保保障性住房用地供应，保障公共租赁住房项目建设、单位租赁住房项目建设用地，促进租购并举住房体系建设。结合松江区城市规划空间体系，差异化引导城市住房用地有效供给，建立与区域人口规模、人口结构、产业分布相匹配的住房用地供应体系。同时，结合城市更新，盘活存量土地资源，提高土地利用效率。

### **（三）加大住房财政支持**

进一步推进松江区住房财政管理体制变革，健全住房预算管

理制度，优化住房预算支出标准体系和预算评审机制，统筹安排松江区住房财政预算编制和执行工作，加强住房资产、资源和资金管理，深化信息公开，推进财政投入方式改革。在合理预算范围内加大财政资金投入，特别是加大对保障性安居工程、住房保障人员队伍建设资金的投入，并形成稳定的财政支持机制，同时对旧住房改造和住宅小区综合治理提供合理资金支持，确保各项工作平稳有序开展。探索财政资金对住房租赁运营机构的补贴机制，推动机构的健康发展，加大对人才租房的财政补贴力度，服务人才安居。

#### （四）完善区域周边配套

优化完善松江南站大居公建配套建设，尤其是教育、卫生、菜场、商业、社区服务等设施的建设，在满足入住居民的基本需求的基础上，稳步提升入住居民的居住品质，使居民百姓获得感、幸福感持续提升。同时，加快市政道路建设，重点推进“松江枢纽”周边松江南站大居范围内市政道路建设，形成四通八达的区域路网，为支撑枢纽灵活交通组织奠定基础。另外，充分整合松江南站大居自然资源，结合松江南站大居海绵城市试点工程、大居公共绿地项目，推进大居生态网络框架建设，打造绿色宜居的松江南站大居。通过提升区域配套品质，吸引人口、产业流入，促进产城融合发展。

#### （五）加强监督管理

定期考核区相关部门在规划实施中的职责分工和协调配合

情况。加大对各部门监督检查力度，确保规划顺利实施。鼓励社会公众广泛参与，加大宣传力度，营造良好社会氛围。广泛征求并听取专家和公众意见，科学民主决策，及时向社会公布规划和年度实施计划完成情况。充分发挥相关行业协会和中介组织作用，加强行业自律，维护市场秩序。结合住房发展规划实施，适时开展中期和期末评估，在住房发展规划评估基础上，进一步完善规划任务和工作重点，使规划更加符合松江区住房发展实际。

- 附件：1. 松江区住房发展“十四五”规划主要指标  
2. 松江区住房发展“十四五”规划重大任务

## 附件 1

### 松江区住房发展“十四五”规划主要指标

目标	序号	指标名称	属性	单位	目标
确保保障性住房供应，改善居民住房困难	1	新建筹措保障性租赁住房	预期性	万套	2
	2	筹措保障性住房	预期性	万套	3.5
加快推进城镇老旧小区等各类改造，有效提升房屋质量	3	旧住房修缮改造	预期性	万平方米	300

## 附件 2

### 松江区住房发展“十四五”规划重大任务

序号	重大任务名称	重大任务内容
1	推进保障性租赁住房建设筹措	结合松江新城建设重点工作，在轨道交通周边、产业集聚区域、商业商务集聚区域等人才集聚及住房需求集中区域，加大保障性租赁住房筹措力度，增加保障性租赁住房供应，促进缓解新市民、青年人等群体住房困难问题，进一步优化区域租赁住房空间布局，增强本区人才吸引力。
2	扎实推进旧住房修缮改造	实施 300 万平方米老旧住房修缮改造工程，主要通过建筑主体共有部位改造、小区公共区域改造等方式使 2000 年底前建成的使用功能不完善、配套设施不健全、群众改造意愿迫切的老旧小区焕然一新，进一步提高居民生活质量。
3	促进房地产市场平稳健康发展	坚持精准调控，分类施策，多措并举，增加住房供给，调节住房需求，强化市场监管，建立健全松江新城房地产市场发展长效机制。加强房价地价联动，引导开发企业理性拿地；按照“房住不炒”基本定位和“三稳”目标，稳步推进房地产上市工作，引导开发企业尽快将可售房源推向市场。
4	完善大居教育配套，促进普惠教育资源均衡分布	围绕保障基层民生需求，倾听群众呼声，在广泛了解大居居民需求的基础上，推动一批高呼声的大居学校项目落地，实现大居教育配套完善，促进普惠教育资源均衡分布，为创造“科创、人文、生态”现代化新松江高质量发展新气象提供助力。
5	持续深化新一轮住宅小区“美丽家园”建设	持续深化新一轮住宅小区“美丽家园”建设，使住宅小区运行更加安全，环境更加宜居，服务更加便捷，治理更加智慧。进一步提升松江宜居安居水平、服务供给水平、共建共治水平和综合治理效能，推动物业服务高质量发展，激发社区共建共治活力，推进完善治理体制机制，打造安居宜居的高品质生活，不断满足市民群众对美好生活的需要。
6	稳步推进“城中村”改造	稳步推进城中村改造项目，腾出发展空间。聚焦一批城中村项目动迁收尾，坚持“成熟一个、启动一个”的原则，计划于“十四五”期间新启动 2 个符合认定条件的城中村项目。