



沪住房发展“十三五”规划发布：“十三五”期间本市 新增住房供应总套数 170 万套

【摘要】

新增住房供应总套数 170 万套,比“十二五”增加 60% 左右。同时,本市将积极推进购租并举的住房体系建设。根据《规划》,“十三五”期间,上海将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。到 2020 年基本形成符合市情、购租并举的住房体系,实现住房总量平稳增长、住房价格总体稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件明显改善、管理能力显著提升的总体目标。

【Q&A】

《规划》明确提出要“明显增加住房用地供应总量,保证商品住房供应稳中有升”,具体如何来保障?

为实现住有所居的目标,形成符合市情、购租并举的住房体系,实现住房总量平稳增长,本市“十三五”期间的土地供应,总体是按照“住房用地供应总量较‘十二五’增长、商品住房用地稳中有升、租赁住房用地大幅增加、保障性住房用地确保供应”的原则;新增住房供应总套数要比“十二五”期间增加 60% 左右。预计新增各类住房

用地 5500 公顷,将比“十二五”期间增加近 20%。其中商品住房用地 2000 公顷,约 45 万套;租赁住房用地 1700 公顷,约 70 万套;保障性住房用地 1800 公顷,约 55 万套(征收安置住房和共有产权住房等)。总的来讲,将通过加大土地储备力度、盘活存量土地以及提高土地利用效率等措施,增加住房用地供应。

《规划》提出,将大幅增加本市租赁住房供应,具体有哪些举措?如何逐步建立购租并举的住房体系?

完善购租并举的住房体系是规划的重点之一。“十三五”时期,将大幅增加租赁住房供应,在产业集聚区、交通枢纽地区、商办过剩地区重点发展租赁住房,预计新增供应租赁住房 70 万套;还将以市场为主,盘活存量住房资源,新增代理经租房源 30 万套(间)。积极促进租赁企业发展,提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。鼓励开发企业持有有一定比例商品住房用于社会租赁,进一步完

善和落实对企业长期持有的租赁住房的支持政策,同步做好与住房保障体系有机结合。充分发挥住房租赁中介机构作用,规范发展租赁各类主体,鼓励个人依法出租自有住房,规范个人出租行为,推进“群租”治理。同时以区为主,发挥区属国有企业公益性功能优势,作为租赁市场发展中的一支重要力量,代表政府持有有一定比例的租赁住房,在租赁市场中起到“压舱石”、“稳定器”的作用。

对于旧区改造,《规划》提出要从以往的“拆、改、留”过渡到“留、改、拆”,以保留保护为主,这是出于怎样的考虑?

上海的旧区改造,先后经历了上世纪九十年代的“365”危棚简屋改造、“十五”时期新一轮旧区改造以及“十一五”以来的成片二级旧里以下房屋改造,市民群众住房条件持续得到改善。

众的住房条件,又保护和传承历史风貌和历史文脉。

“十三五”旧区改造将更加重视处理好历史建筑保留保护与改善旧区居民居住条件的关系,用城市有机更新的理念,按照“留、改、拆并举,以保留保护为主”的原则,因地制宜,分类施策,创新工作方法,优先改造房屋危旧、居住条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的区域,实现既改善旧区居民群

“十三五”期间,本市将完成中心城区二级旧里为主的房屋改造 240 万平方米,更加注重“保基本、讲公平、可持续”,补偿安置由实物安置向货币和实物并举转变,逐步转向货币安置为主,鼓励被征收居民选择货币化安置;实施各类旧住房修缮改造约 5000 万平方米,主要通过成套改造、厨卫改造、全项目修缮等方式实施改造,提高建筑使用功能、安全性能,缓解老旧居住小区市政基础设施陈旧、公共服务配置不足的矛盾。

《规划》强调要保障和改善市民基本居住条件,比较关注的是哪些群体?

针对本市住房发展的实际情况,《规划》在努力满足各类群体合理住房需求、改善基本居住条件的基础上,重点关注两类对象的居住问题。第一类是本市户籍中低收入群体和住房困难群体。通过“四位一体”保障体系完善,保持保障性安居工程建设和旧区、旧住房改造力

度,健全实物和货币补贴相结合的保障方式,并且明确廉租住房“应保尽保”、共有产权保障住房“能进则进”等原则,第二类是部分常住人口及其青年群体和各类人才、创业人士等。通过大幅度增加市场租赁住房的供应,发展和规范住房租赁市场,让这类群体实现安居乐业。

《规划》如何体现保持房地产市场健康发展?

“十三五”期间,上海将继续贯彻落实中央有关精神,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,继续坚持和完善两个体系、“三个为主”、“四位一体”,逐步形成购租并举的住房体系。一方面推进房地产市场供给侧结构性改革,显著增加住房供应,优化住房供应结构,提高中小套型普通商品住房供应比例;

另一方面强调建立健全房地产市场发展长效机制,坚持房地产市场调控不动摇。进一步完善并严格执行房地产市场调控政策,研究建立符合市情、适应市场规律的基础性制度和长效机制。严格规范住房市场秩序,加强商品住房预售管理和房地产中介监管,强化对房地产企业、中介机构违法违规行为的查处。



“十三五”期间,上海将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位。青年报资料图 记者 常鑫 摄

青年报记者 顾金华

本报讯 《上海市住房发展“十三五”规划》(以下简称《规划》)昨天正式发布。根据《规划》,“十三五”期间城镇住房供应总量以及住房用地供应总量将显著增加,其中新增住房供应总套数约 170 万套,比“十二五”增加 60% 左右;住房用地预计供应 5500 公顷。本市将积极推进购租并举的住房体系建设,进一步健全房地产市场健康发展长效机制。

根据《规划》,“十三五”期间,上海将坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,保障和改善市民基本居住条件。到 2020 年基本形成符合市情、购租并举的住房体系,实现住房总量平稳增长、住房价格总体稳定、住房困难有效缓解、住房结构有所优化、居住条件明显改善、管理能力显著提升的总体目标。

为实现目标要求,“十三五”期间,本市住房用地供应总量将明显增加,预计供应 5500 公顷,其中商品住房用地稳中有升,租赁住房用地大幅增加,保障性住房用地确保供应。城镇住房供应总量也将显著增加,预计新增供应各类住房约 170 万套。其中,商品住房约 45 万套,以中小套型普通商品住房为主;租赁住房约 70 万套;各类保障性住房约 55 万套。此外,以市场为主,新增代理经租房源 30 万套(间)左右。按照“留、改、拆并举,以保留保护为主”的原则,用城市更新理念推进旧区改造,

中心城区完成二级旧里为主的房屋改造 240 万平方米,实施约 5000 万平方米的各类旧住房修缮改造。积极推进“城中村”改造和农村低收入户危旧房改造。

《规划》强调要突出住房居住功能,努力满足居民合理住房需求。加快完善住房保障各项体制机制,进一步优化保障性住房供应结构,保持保障性安居工程建设和旧住房改造力度,健全实物和货币补贴相结合的保障方式,努力解决本市户籍中低收入群体和住房困难群体的住房需求,多渠道保障和改善市民基本居住条件。

《规划》明确要大力发展住房租赁市场,鼓励住房租赁消费,稳定住房租赁关系,到 2020 年,基本形成多主体参与、差异化供应、规范化管理的住房租赁市场,更好缓解部分常住人口及青年群体和各类人才、创业人士的居住问题。在新增供应租赁住房约 70 万套的基础上,还将通过政策引导扶持住房租赁企业扩大规模。

“十三五”期间,本市还将继续严格规范住房市场秩序,加强和完善房地产市场调控政策,建立健全房地产市场健康发展长效机制。不断推进房屋管理体制机制改革,进一步理顺市区房屋管理体制,强化国有企业在住房保障、住房租赁市场建设、公租房管理等住房发展方面的功能性、公益性、专业性作用,全面提升住宅小区综合治理水平和住房绿色环保节能建设水平。