

闵行区人民政府文件

闵府发〔2026〕25号

闵行区人民政府关于印发 《闵行区住房发展“十五五”规划》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区政府各委、办、局，各区属公司，有关单位：

《闵行区住房发展“十五五”规划》已经区政府同意，现印发给你们，请认真按照执行。

2026年7月28日

闵行区住房发展“十五五”规划

“十五五”时期是我国到 2035 年基本实现社会主义现代化目标承上启下的关键五年，是上海加快建设“五个中心”、基本建成具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的关键五年。为全面贯彻落实中央城市工作会议、二十届历次全会关于“构建房地产发展新模式”相关决策部署，坚持以人民为中心，精准匹配多样化居住需求，推动建设安全、舒适、绿色、智慧的现代居住环境，全面提升人民群众居住品质，根据《上海市闵行区国民经济和社会发展的第十五个五年规划纲要》、《上海市城市更新和住房发展“十五五”规划》等文件，制定本规划。

一、发展目标

坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的二十大及二十届历次全会和中央城市工作会议精神，深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神和对上海工作重要指示要求，全面对标区委、区政府工作要求，切实践行以人民为中心的发展思想。坚持以加快构建房地产发展新模式为引领，以满足多样化、多元化住房需求为导向，以供给侧结构性改革为主线，以推进城市更新为根本动力，推动房地产高质量发展。坚持租购并举的住房发展方向，以基本住房需求

兜底为导向，保持保障性租赁住房有效供给；同步推动新建住房质量和装修品质与使用功能、公服配套升级。深化老旧住房更新与城中村改造。强化城市安全韧性，推进绿色低碳建设，健全住房全生命周期管理体系，不断提升宜居品质与居住安全水平，为全力推动闵行住房发展事业高质量发展、实现人民安居乐业提供支撑。

“十五五”期间，维护房地产市场运行企稳向好，加快构建房地产发展新模式；保障性租赁住房筹措渠道更加多元，租购并举格局不断优化，市场秩序和服务能力稳步提升；老旧小区改造提质增效，城中村改造稳步推进；建设人民群众期待的“好房子”；房屋全生命周期管理体系日趋完善，居住安全韧性持续增强；党建引领物业治理水平显著提高。至2030年，基本形成以市场为主导、政府为保障，租购并举、供需匹配、结构合理、品质优良、管理高效的现代住房制度体系。

加快构建房地产发展新模式。坚持“稳地价、稳房价、稳预期”，加快构建房地产高质量发展新模式，保持市场运行平稳有序，推动房地产高质量发展。“十五五”时期，新增供应商品住房170万平方米，多措并举加快非居住类商品房的库存消化工作。

提高住房保障精准供管效能。坚持“增民生一促发展一强安全”的总基调，全面加强住房保障的精准供给与高效管理。

推动保障性住房建设、分配、管理、运营更加科学合理。“十五五”时期，建成征收安置住房 100 万平方米；新增筹措供应“新时代城市建设者管理者之家”床位 7600 张，累计供应约 1.5 万张以上，持续优化保障性住房结构布局；成熟期大型居住社区占已启动大型居住社区比例达 87%以上。

稳步建立住房领域城市更新可持续机制。全面推进住房领域城市更新行动，建立健全统筹谋划、分类实施、长效运行的机制，统筹推动既有建筑改造与利用。“十五五”时期，基本完成城中村整体改造建设；实施老旧小区改造约 300 万平方米，基本完成不成套职工住宅改造。

健全住宅小区党建引领物业治理体系。强化党建引领物业治理，业委会运作更规范。推进物业服务管理规模化、区域化、专业化运作。推动物业服务场景内涵式发展，营造业态丰富、功能完善的“好社区”。“十五五”时期，滚动实施重点小区物业治理提升。

表 1-1 闵行区住房发展“十五五”规划主要指标表

序号	指标	单位	属性	“十五五”期间目标
1	城中村改造	定性	约束性	至 2026 年底，全面启动城中村整体改造项目，全面完成整治提升；2027 年全面完成整体改造项目的前期改造；至 2030 年，基本完成城中村改造
2	旧住房成套改造	定性	预期性	至 2030 年，基本完成不成套职工住宅改造

3	实施老旧小区改造面积	万平方米	预期性	300
4	新增供应商品住房规模	万平方米	预期性	170
5	新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位数量	张	预期性	完成市、区设定指标（其中2026年、2027年累计新增7600张）
6	新增供应保障性租赁住房数量	万套（间）	预期性	完成市、区设定指标（其中2026年0.23万套）
7	建成征收安置住房	万平方米	预期性	100
8	成熟期大型居住社区在已启动大型居住社区占比	%	预期性	87
9	重点小区物业治理提升数量	个	预期性	完成市、区设定指标

二、重点任务

（一）加快构建房地产发展新模式，健全市场平稳运行机制

完善住房供应体系，推动商品住房空间布局优化与居住品质升级。坚持有效市场和有为政府相结合，统筹推进商品住房和保障性住房建设。优化商品住宅空间布局，推动“好地建好房”，结合区域发展实际和土地出让，引导高品质住宅向轨道交通站点周边、地区中心及配套完善地区等高价值区域集聚。结合重点产业功能区，研究探索以国际化标准打造前湾、马桥等高品质国际社区。积极引导房地产开发企业以品质提升促进住房消费升级，统筹区房管、住建部门推动“好房子”建设、验收，释放改善型住房需求。

加强风险防控化解，保障房地产市场平稳健康发展。坚持

发展与安全并重，加强市场运行监测与监管，把握市场运行态势。聚焦房管重点领域与突出矛盾，开展风险监测、预警和及时化解，强化区、街镇及各条块联动，坚决守住不发生系统性风险的底线。

深化“人房共管”，规范住房租赁市场秩序。完善住房租赁制度，巩固专项整治成果，完善事中事后监管体系。加强房地产项目、主体、从业人员及租赁备案管理，逐步实现“租赁房源全纳入、经营主体全覆盖、租赁行为全监管”；推动《住房租赁条例》落实，开展政策解释、应用及推广工作。深化管理执法联动，严格整治群租等违法违规行为，规范住房租赁市场秩序。加强市场主体管理，推进信用体系建设，构建多方共治、良性互动的住房租赁市场发展格局。

（二）推动住房保障高质量发展，完善多层次供应体系

优化健全多层次住房保障体系。坚持“保基本、优结构、强融合”，构建与闵行区建设具有世界影响力的社会主义现代化国际大都市的重要战略支撑区，创新开放、生态人文、宜居安居现代化主城区和新质生产力主阵地定位相匹配的住房保障体系。以“新时代城市建设者管理者之家”建设，深入赋能城市一线工作群体。深化街镇与项目协同治理，构建“房源属地纳管、需求网格响应、服务社区集成”的住房保障微循环机制。完善保障房常态化长效管理机制，构建权责清晰、协同高

效的后续管理机制。

有效整合保障性租赁住房资源。继续多渠道筹措保障性租赁住房建设，扩大“一张床、一间房、一套房”多层次租赁住房有效供给。加大人才安居服务力度，尤其在虹桥前湾地区和“大零号湾”等战略发展区，以及莘庄镇等闵行中部主城区住房供给短板地区，通过市场化改建、商办楼宇更新、国企新建等方式，优化建房土地资源储备与利用，筹措建设保障性租赁住房。进一步优化保障性租赁社区共享空间与宜居环境，提升居住环境品质，服务闵行区“优空间提品质”的发展主线。

“新时代建设者管理者之家”管理提质增效。系统提升床位类住房的筹措、供应与管理水平。统筹存量资源盘活与新增建设，强化供需匹配。完善运营管理制度，建立长效维护、动态调配、责任清晰的管理机制。依托数字平台，实现床位信息、申请、入住、维护全流程智能化管理。

科学统筹征收安置住房新增建设与存量消纳。重点推进华漕、七宝、浦江、吴泾等区域项目建设，优化建设单位遴选，推动征收安置住房按“好房子”标准提质，推动配套建设与住房项目同步实施、验收。遵循“现房+期房”统筹原则，合理消化存量房源，提高安置效率。优化各街镇搭桥统筹房源使用机制，力争三年内完成已交付项目存量房源消化处置，同步推动新建房源高效消纳。

加快推进征收安置住房权属登记工作，切实保障安置居民各项民生权益。全面梳理属地街镇各类征收安置住房办证问题，坚持分类施策，指导属地街镇形成分类处置方案。化解存量问题，加快推进动迁安置房项目结算，加快解决历史遗留的安置房办证难题，严控增量风险，避免新安置住房发生类似问题，切实保障安置居民的产权权益与民生福祉。

（三）扎实推进高质量城市更新与住房条件的可持续改善

加快完成城中村改造。坚持“以人为本、产城融合、生态宜居、文化传承”，聚焦颛桥中心村、浦江召稼楼、浦江杜行老街、华漕诸翟村、浦锦恒星村郁宋村、七宝七宝村、吴泾共和村星火村、梅陇永联村曹中村等 8 个城中村改造项目，“一村一策”推进空间更新和功能提升。用好城中村改造专项借款、地方政府专项债券等政策工具。加快实施居民动迁与收尾腾地，优化多元化安置措施，探索形成“整体改造+有序安置”的可复制模式。探索货币化及房票安置等灵活模式，保障被征收居民选择权，切实推动“以人为本”高质量区域整体更新。

深化“美丽家园”提质建设。聚焦 2000 年前建成的公房、动迁房和混合型等小区，按“先体检、后改造”原则，推动小区改造在物理更新和功能升级方面进一步提质。以居民急难愁盼、小区安全隐患等为重点，聚焦房屋本体修缮、“三位一体”安防改造升级。强化居委会、业委会、物业“三方协同”，完

善设施移交和运维机制。完善“五阶段民主参与”机制，实现“居民共商、问题快改、竣工即管”闭环。探索更新改造与后续管养并重的可持续制度及老旧住房自主更新路径，促进“美丽家园”走深走实。

系统推进老旧住房成套改造与安全隐患专项整治。深化部门协同，完成老旧公房成套改造的居民入户、权属登记及产证办理。推进不成套住房市场化改造，坚持政策引导与市场参与并重。开展老旧住房安全隐患专项整治，对未纳入“美丽家园”但存在安全隐患的小区，实施针对性修缮，消除隐患，提升居民居住品质。

稳妥推进既有多层住宅加装电梯及住宅老旧电梯更新。完善从前期意愿征询到后续使用管理的全流程管理，深化民主协商机制，加强加装电梯质量安全监管。督促属地街镇将加梯工作从“以建为主”切换为“建管并举”；依托社区协商平台，解决建成梯维保责任、运维保障等问题。有序推进住宅老旧电梯更新改造，构建“评估先行、分类施策、多元保障、智慧监管、长效运维”的管理体系；完善老旧电梯更新资金筹措渠道及长效运维保障。

（四）推动适应人民群众新期待的“好房子”建设

全面强化住宅建设品质管控。健全工程质量保险与责任追溯机制，新建住宅项目全面推行质量保险，用市场化手段压实

建设主体责任。完善从设计到验收的全过程监管，引入第三方质量评估，加强对隐蔽工程、关键工序的抽查检验。全面加强房屋住宅全生命周期的监管，做好“好房子”建设的后端管理。

推进居住建筑节能与绿色转型。全面贯彻《上海市绿色建筑条例》，落实民用建筑绿色建筑标准。持续推进既有建筑节能改造，结合外立面修缮等，提高能源利用效率。推进智慧小区建设，加强住宅小区智能设备、系统及集成化应用。探索老旧小区低碳改造路径，促进住房领域绿色转型。

完善社区嵌入式服务设施建设。围绕“完整社区”建设，构建“15分钟社区生活圈”，统筹“适老+托幼”设施布局，积极打造“一老一小”及全龄友好型社区。新建住宅小区应合理配置无障碍通道、适老化卫生间、儿童游乐设施等空间。存量居住社区依托城市体检等政策窗口，补齐社区建设短板，完善公共空间及配套设施建设，营造全龄共享、代际融合的社区氛围。

推动大型居住社区高质量发展。按市政府部署，适时筹措建设市属保障性住房，滚动实施大型居住社区配套三年行动计划。通过“保基本、提品质、促提升”，有序推进大型居住社区配套建设的提速、提质和提标工作。完善配套建设，提升社区公共服务水平，为“好城区”城市宜居目标提供有力支撑。

（五）建立房屋全生命周期管理制度，强化安全监管与处置

优化建立房屋全生命周期安全管理制度。加快构建政府统筹、属地落实、行业监督、社会参与的协同治理格局。梳理城镇房屋安全管理三项制度试点成效，健全城镇房屋安全管理体系与实操落实机制。

加强住房安全韧性建设。研究构建数字智慧体检、专项评估和检测鉴定融合的房屋体检制度。指导各街镇围绕房屋结构及使用安全、特种设备、重要设施等内容，建立完善既有房屋体检、安全风险评估的常态化机制。探索城镇建成住宅、公共建筑的房屋安全保险建立实施的具体方式。健全存量房屋安全管理公共资金筹措、管控与拨付机制，拓宽多元路径设立房屋安全管理公共资金专户。

不断提升房屋使用安全监管效能。依托房管数据底座，构建存量住房安全风险评估预警模型。深化房屋数字化智慧体检，推进房屋修缮工程、检测工作数字化，依托“数字房管”平台，提高数据互通与管理能效。强化房屋施工、修缮及使用安全常态化管理，发挥市场主体自主监督及政府监管作用，健全房屋安全风险预警、消险处置方案及应急处理机制。建立健全城镇房屋安全管理长效机制，推动房屋安全管理全流程多部门协同查、协同管。

（六）深化党建引领物业治理，推动物业服务提质增效

加强党建引领，深化“红色物业”建设，发挥物业行业协

会引领作用。建立健全物业服务企业在居民区党组织和小区党组织领导下，同居委会、业委会的协调运行机制。完善住宅专项维修资金、公共收益使用管理工作。加强业委会规范化建设，总结推广业委会秘书试点经验，规范秘书履职，促进业委会规范化运作。

完善物业服务市场体系，推动建立“质价相符、优质优价”物业服务市场。推动物业服务规模化、连片化、区域化，提高行业集中度。健全物业服务综合评价机制，强化评价结果应用，形成“优质优价”的市场氛围。探索“物业+生活服务”模式在养老、健康、家政等场景下的融合路径与落地举措，鼓励物业服务企业拓展多元化服务场景。推行酬金制物业服务计费方式，形成可复制可推广的典型案例。加强物业服务企业应急响应能力建设，维护小区韧性安全。多渠道、多形式开展政策法规宣传，提升物业治理法治水平。

推进数智赋能，构建数据共享、智慧协同、安全高效的智慧物业新生态。推动人工智能（AI）、物联网（IoT）、区块链等数字技术与行业监管、公众监督融合应用，聚焦维修资金、公共收入等关键领域，增强全过程透明化监管与风险预警能力。推动数字技术有效赋能“物业服务+”。

三、保障措施

一是坚持和加强党的全面领导。坚定不移用习近平新时代

中国特色社会主义思想统领住房发展全局，充分发挥区委总揽全局、协调各方的领导核心作用，把党的领导贯穿规划实施全过程。加强党的基层组织建设，推动党建引领与社区治理深度融合，为住房改革创新和项目落地提供坚强政治保障和组织保障。二是构建“人、房、地、钱”要素联动机制。坚持统筹人口、土地、住房与资金等关键要素，建立动态联动、协调推进的机制。合理预测居住需求，科学规划，优化土地供应节奏与结构。强化财政资金、金融信贷、专项债等资金保障手段，确保符合条件的重点项目的落地实施。通过要素共享与跨部门协作，保障规划、供给、建设、管理全过程的信息联通与决策支撑。三是建立健全统筹协调推进机制。建立健全区住房发展工作联席会议机制，强化区级统筹、部门协同和街镇属地责任，构建“区—街镇—社区”协调推进体系，统筹新建住房、保障性住房、租赁市场、住房品质提升、城市更新与社区治理等重点任务，确保政策统一部署、资源科学配置、任务高效衔接。四是完善政策制度体系支撑。聚焦住房发展重点领域，推动城市更新、用地保障、产权管理、租赁监管、社区治理、物业服务等制度配套建设及协同机制。探索建立规划动态调整、公众参与等机制，强化实施弹性，为住房市场有序运行和改革措施落地提供制度依据和路径。加强住房政策与市、区社会、经济、产业政策的协同，筑牢民生安居底线，助力企业引才留才，支

撑区域发展，服务区级“十五五”总体战略部署。五是强化房管领域智慧化体系建设。构建“数据驱动、智能协同、韧性安全”的数字房管治理体系。持续深化“放管服”改革，推动“高效办成一件事”，推进房管数字化转型，完善“数字房管”线上平台与移动端应用。拓展智能审批技术应用，健全企业智能监管体系，优化房地产市场营商环境。强化与市、区两级平台对接，推动数据互联与共享应用。推动“数字房管”二期建设，强化房管主题库、知识库、人工智能（AI）政务助手及数字档案室等体系建设。

公开属性：主动公开

抄送：区委各部门、区人大办、区政协办、区纪委监委、区法院、
区检察院、各人民团体。

闵行区人民政府办公室

2026年7月28日印发
