



上海市人民政府公报

2017

第 14 期(总第 398 期)

上海市人民政府公报

二〇一七年第十四期

(半月刊)

(总第 398 期)

上海市人民政府办公厅主办

二〇一七年七月二十日出版

目 录

【市政府文件】

上海市人民政府关于李荣华等同志职务任免的通知..... (3)

上海市人民政府关于表彰 2016 年度上海金融创新奖获奖项目的决定 (3)

上海市人民政府关于马坚泓同志任职的通知..... (5)

上海市人民政府关于马正文等同志职务任免的通知..... (6)

上海市人民政府关于殷欧等同志职务任免的通知..... (6)

上海市人民政府关于推进市与区财政事权和支出责任划分改革的指导意见（试行）..... (6)

上海市人民政府关于延长《上海市人民政府贯彻国务院关于支持农业产业化龙头企业
发展意见的实施意见》有效期的通知 (10)

上海市人民政府关于印发《上海市住房发展“十三五”规划》的通知 (10)

上海市住房发展“十三五”规划 (10)

上海市人民政府关于徐威等同志职务任免的通知 (22)

【市政府办公厅文件】

上海市人民政府办公厅关于印发上海市房屋管理局主要职责内设机构和人员编制
规定的通知 (22)

上海市房屋管理局主要职责内设机构和人员编制规定 (22)

上海市人民政府关于 李荣华等同志职务任免的通知

(2017 年 6 月 23 日)

沪府发〔2017〕39 号

各区人民政府,市政府各委、办、局:

市人民政府决定:

任命李荣华、盖博华为上海市人民政府办公厅副主任;

免去虞拥国的上海市人民政府办公厅副主任职务。

特此通知。

上海市人民政府关于表彰 2016 年度上海金融创新奖获奖项目的决定

(2017 年 6 月 12 日)

沪府发〔2017〕40 号

各区人民政府,市政府各委、办、局:

为支持和鼓励上海金融改革创新,优化上海金融发展环境,增强上海金融机构发展活力,进一步推进上海国际金融中心建设,根据《上海市推进国际金融中心建设条例》和上海金融创新奖有关规定,经单位推荐、专家评审、社会公示和上海金融创新奖评审工作领导小组审定,市政府决定,授予下列项目 2016 年度上海金融创新奖:

一、授予“中国票据交易系统”和“上海保险交易所开业并率先推出保险资产登记交易平台”等 2 个项目 2016 年度上海金融创新成果奖特等奖,“‘上海金’人民币交易业务”等 4 个项目 2016 年度上海金融创新成果奖一等奖,“上证 50ETF 期权”等 15 个项目 2016 年度上海金融创新成果奖二等奖,“证券结算云平台 SCAP”等 19 个项目 2016 年度上海金融创新成果奖三等奖,“国债充抵期货保证金”等 18 个项目 2016 年度上海金融创新成果奖提名奖。

二、授予“支付机构跨境外汇支付试点”等 8 个项目 2016 年度上海金融创新推进奖。

希望参与上述获奖项目研发实施的单位和个人再接再厉、开拓创新,争取更大成绩。

希望全市金融机构和广大金融工作者向参与上述获奖项目研发实施的单位和个人学习,强化创新意识、提高创新能力,为推进上海国际金融中心、中国(上海)自由贸易试验区和具有全球影响力的科技创新中心建设做出更大贡献。

附件:2016 年度上海金融创新奖获奖项目名单

附件

2016 年度上海金融创新奖获奖项目名单

金融创新成果奖

特等奖

1.中国票据交易系统(上海票据交易所)

(2017 年第 14 期)

— 3 —

2.上海保险交易所开业并率先推出保险资产登记交易平台(上海保险交易所股份有限公司)

一等奖

1.“上海金”人民币交易业务(上海黄金交易所)

2.沪公积金系列个人住房贷款资产支持证券(上海国际信托有限公司,上海市公积金管理中心)

3.上海国企ETF——金融创新助力国资国企改革新探索[汇添富基金管理股份有限公司,上海国盛(集团)有限公司]

4.上海市老年人保险交通卡(“保通卡”)(中国太平洋财产保险股份有限公司上海分公司)

二等奖

1.上证50ETF期权(上海证券交易所)

2.中国外币拆借电子交易市场(中国外汇交易中心)

3.商品期货价格指数系列(上海期货交易所)

4.云资金监管服务(上海浦东发展银行股份有限公司)

5.跨境电商线上本外币收付平台(中国银行股份有限公司上海市分行)

6.“e路金通”金融企业综合服务方案(中国工商银行股份有限公司上海市分行)

7.新开发银行2016年度第一期绿色金融债券(新开发银行)

8.私募基金集成化服务(交通银行股份有限公司)

9.绿色债券系列产品(海通证券股份有限公司)

10.跨境全业务链PB综合金融创新(国泰君安证券股份有限公司)

11.网络诉讼调解对接与司法确认(中国人寿财产保险股份有限公司上海市分公司)

12.“众乐宝、参聚险”缓解小微电商资金压力的保证保险解决方案(众安在线财产保险股份有限公司)

13.幸福有约终身养老计划(泰康人寿保险股份有限公司上海分公司)

14.基于人脸识别的在线身份核实服务[支付宝(中国)网络技术有限公司]

15.跨境电子商务支付解决方案(上海汇付数据服务有限公司)

三等奖

1.证券结算云平台SCAP(中国证券登记结算有限责任公司上海分公司)

2.优计划(银联国际有限公司)

3.银联云闪付云端移动支付产品(中国银联股份有限公司)

4.信用卡资产证券化(招商银行股份有限公司信用卡中心)

5.朋友圈的银行(上海华瑞银行股份有限公司)

6.自贸区财务公司分账核算综合金融服务方案(中国建设银行股份有限公司上海自贸试验区分行)

7.科技金融“投融一站通”综合服务平台(杭州银行股份有限公司上海分行)

8.品牌质押——服务“三农”贷款创新(中信银行股份有限公司上海分行)

9.自贸区柜台债券业务(中国银行股份有限公司上海人民币交易业务总部)

10.中小投资者保护创新机制与实现路径(中证中小投资者服务中心有限责任公司)

11.安置性住房“以购代建”供给侧改革基金(光大证券股份有限公司)

12.金融科技场景化应用探索:上海证券WiFi+营业厅(上海证券有限责任公司)

13.太平洋寿险保单贷款资产支持计划(长江养老保险股份有限公司)

14.极速赔(平安养老保险股份有限公司)

15.续期宝服务(国华人寿保险股份有限公司)

16.团险微信理赔[太平共享金融服务(上海)有限公司]

17.车易赔(天安财产保险股份有限公司)

18.推进上海市网络借贷平台信息披露工作的创新实践(上海市互联网金融行业协会,上海金融信息行业协会)

19.基于价值判断的含认股权创新信贷模式(上海创业接力融资担保有限公司)

提名奖

1.国债充抵期货保证金(中国金融期货交易所股份有限公司)

2. 私募股权投资基金份额报价业务(上海股权托管交易中心股份有限公司)
3. 自贸区分账核算单元间参代理业务(交通银行股份有限公司上海市分行)
4. 借助跨境联动全方位支持银行间市场开放(渣打银行(中国)有限公司)
5. 信鑫贷——“小股权+大债权”:中小微企业一揽子资金解决方案(南京银行股份有限公司上海分行)
6. 美好生活版手机银行(上海银行股份有限公司)
7. 智慧票据助力产融结合(宝钢集团财务有限责任公司)
8. “自贸电商跨境通”电子商务智慧金融服务(中国工商银行股份有限公司上海自贸试验区分行)
9. 程序化交易管控解决方案(上海中期期货股份有限公司)
10. 黄金 ETF 创新营销(华安基金管理有限公司)
11. 青浦吾悦广场资产支持专项计划(上海东方证券资产管理有限公司)
12. 上海市粮食作物收入综合保障保险(安信农业保险股份有限公司)
13. 美亚保险并购保证保险(美亚财产保险有限公司)
14. 远东租赁 1 号资产支持计划(民生通惠资产管理有限公司)
15. 回家险(史带财产保险股份有限公司)
16. 万能 CASH——实体商业大数据的互联网金融应用(上海万达小额贷款有限公司)
17. 客户认证服务平台(证通股份有限公司)
18. 上海市支付机构监管信息系统(上海市支付清算协会)

金融创新推进奖

1. 支付机构跨境外汇支付试点(国家外汇管理局上海市分局)
2. 促进科技金融转型、探索投贷联动试点(中国银行业监督管理委员会上海监管局)
3. 房地产金融宏观审慎管理项目(中国人民银行上海分行)
4. 推动创新,服务实体经济(中国证券监督管理委员会上海监管局)
5. 上海航运保险指数(中国保险监督管理委员会上海监管局)
6. 证券期货稽查执法技术创新(中国证券监督管理委员会上海证券监管专员办事处)
7. 顺利完成 G20 普惠金融全球合作伙伴主席国工作(中国人民银行金融消费者权益保护局)
8. 上海地方金融审计数据平台初步构建与应用(中华人民共和国审计署驻上海特派员办事处)

上海市人民政府关于 马坚泓同志任职的通知

(2017 年 6 月 16 日)

沪府发〔2017〕41 号

各区人民政府,市政府各委、办、局:

市人民政府决定:

任命马坚泓为上海市安全生产监督管理局局长。

特此通知。

上海市人民政府关于 马正文等同志职务任免的通知

(2017 年 6 月 24 日)

沪府发〔2017〕42 号

各区人民政府,市政府各委、办、局:

市人民政府决定:

任命马正文为上海市地方税务局局长;

免去过剑飞的上海市地方税务局局长职务。

特此通知。

上海市人民政府关于 殷欧等同志职务任免的通知

(2017 年 6 月 27 日)

沪府发〔2017〕43 号

各区人民政府,市政府各委、办、局:

市人民政府决定:

任命殷欧为上海市粮食局局长;

免去盖国平的上海市粮食局局长职务。

特此通知。

上海市人民政府关于推进市与区财政事权和 支出责任划分改革的指导意见(试行)

(2017 年 6 月 23 日)

沪府发〔2017〕44 号

各区人民政府,市政府各委、办、局:

为贯彻落实《国务院关于推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革的指导意见》(国发〔2016〕49 号),按照党中央、国务院决策部署,结合本市实际,现就推进市与区财政事权和支出责任划分改革提出如下指导意见。

一、指导思想、总体要求和基本原则

(一)指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会精神,深入贯彻习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略,全面落实党中央、国务院决策部署,在中央与地方财政事权和支出责任划分总体框架下,统筹规划、分步实施,科学合理划分市与区财政事权和支出责任,逐步形成依法规范、权责匹配、运转高效的市与区财政事权和支出责任划分模式,落实基本公共服务提供责任,提高基本公共服务供给效率,促进市、区两级政府更好履职尽责,为我市加快建设社会主义现代化国际大都市提供有力支撑。

(二)总体要求

1.全面落实党中央、国务院关于推进中央与地方财政事权和支出责任划分改革要求。准确把握改革目标取向、政策意图和推进节奏,全面承接和完成好各项改革任务,确保改革精神及时有效落实。在中央相关规定和授权范围内,结合本市实际,合理划分市与区财政事权和支出责任。

2.坚持有利于健全市场经济体制。充分发挥市场在资源配置中的决定性作用,正确处理政府与市场、政府与社会的关系,合理确定政府提供基本公共服务的范围和方式。将应由市场或社会承担的事务,交由市场主体或社会力量承担;对应由政府提供的基本公共服务,要明确承担财政事权和支出责任的相应政府层级。

3.坚持法治化规范化管理。按照依法行政的要求,将市区两级政府间财政事权和支出责任划分的基本制度以地方性法规或政府规章的形式作出规定,逐步实现市与区财政事权和支出责任划分法治化、规范化,让行政权力在法律和制度的框架内运行。

4.坚持积极稳妥统筹推进。切实处理好改革与稳定发展、总体设计与分步实施、当前与长远的关系,准确把握各项改革措施出台的时机、力度和节奏,加强市、区两级政府之间,以及各部门之间的协同合作,形成合力,确保改革扎实推进,务求实效。

(三)基本原则

1.体现基本公共服务受益范围。对保持宏观经济稳定、维护全市统一市场、促进区域协调发展、关乎社会公平正义,以及受益范围覆盖全市的基本公共服务由市级负责;地区性基本公共服务由区级负责;跨区基本公共服务由市与区共同负责。

2.兼顾政府职能和行政效率。结合市与区政府职能配置和机构设置,充分发挥区政府组织能力强、贴近基层、获取信息便利的优势,将所需信息量大、信息复杂且获取困难、由基层管理更为方便有效的基本公共服务优先作为区级财政事权,提高行政效率,降低行政成本。将信息获取和甄别比较容易的全市性基本公共服务作为市级财政事权。

3.实现权、责、利相统一。在市政府统一领导下,将适宜由市级承担的财政事权上划,加强市级财政事权执行能力;将适宜由区级承担的财政事权下放,减少市级部门代区级决策事项,强化基层政府贯彻执行国家和本市政策的责任。明确共同财政事权市与区各自承担的职责,对财政事权履行涉及的战略规划、政策决定、执行实施、监督评价等各环节在市与区之间合理安排和有效衔接,做到财政事权履行权责明确和全过程覆盖。

4.鼓励区级政府主动作为。通过有效授权,合理确定区级财政事权,使基本公共服务受益范围与政府管辖区域保持一致,鼓励区级政府尽力做好辖区范围内的基本公共服务提供和保障。

5.支出责任与财政事权相适应。按照“谁的财政事权,谁承担支出责任”的原则,确定市、区两级政府支出责任。对属于市级并由市级组织实施的财政事权,原则上由市级承担支出责任;对属于区级并由区政府组织实施的财政事权,原则上由区级承担支出责任;对属于市与区共同财政事权,根据基本公共服务的受益范围、影响程度等因素区分情况确定市与区的支出责任以及承担方式。

二、改革的主要内容

(一)落实中央与地方财政事权划分

根据党中央、国务院部署,对确定为中央的财政事权,积极配合国家相关部门做好上划工作。对确定为地方财政事权或中央与地方共同的财政事权,按照明确的职责,主动承担相应财政事权,落实支出责任。对中央委托本市行使的财政事权,市政府在委托范围内,以中央委托单位的名义行使职权,承担相应的法律责任,并接受委托单位的监督。

(二)推进市与区财政事权划分

1.明确市级财政事权。坚持基本公共服务的普惠性、保基本、均等化方向,加强市级在维护全市统一市场、体现社会公平正义、推动区域协调发展等方面的财政事权。强化市级履行责任,市级财政事权原则上由市级直接行使,加强全市统一管理,提高全市公共服务能力和水平。市级财政事权确需委托区级行使的,报经市政府批准后,由有关职能部门委托区级行使。对市级委托区级行使的财政事权,受委托方在委托范围内,以委托单位的名义行使职权,承担相应的法律责任,并接受委托单位的监督。

逐步将高等教育、基础科学研究、标准化建设、生态环境质量监测、全市性重大传染病防治,以及企业养老、机关事业单位养老、职工医疗、工伤、失业、生育基金收支缺口弥补等基本公共服务确定或上划为市级财政事权。

2.明确区级财政事权。加强区政府对辖区内公共服务、社会管理等方面的财政事权。将直接面向基层、量大面广、与当地居民密切相关、由区级提供更方便有效的基本公共服务确定为区级财政事权,赋予区政府充分自主权,依法保障其事权履行,调动和发挥区政府的积极性,更好地满足当地居民基本公共服务需求。区级财政事权由区级行使,市级对区级财政事权履行提出规范性要求。

逐步将社区服务、学前教育、征地拆迁,以及区域内的社会治安、基础设施建设、公共设施维护管理和市容环卫等地域信息强、外部性较弱且主要与当地居民密切相关的基本公共服务确定为区级财政事权。

3.合理确定市与区共同财政事权。按照事权属性和划分原则,逐步规范市与区共同财政事权,并根据基本公共服务的受益范围、影响程度,按照事权构成要素、实施环节,分解细化市级与区级承担的职责任,避免由于职责不清造成互相推诿和交叉重叠。

逐步将司法、义务教育、高中教育、成人教育、职业教育、特殊教育、科技研发、公共文化、公共体育、旅游公共服务、城乡居民基本养老和基本医疗保险、机关事业单位社会保险缴费、社会救助与社会服务、养老服务、就业服务、公共卫生、计划生育、住房保障、公共安全、公共交通、市场监督管理、安全生产监管、粮食安全、农业生产、农村村庄改造、林业建设、地方水利、环境保护与治理、需要市统筹布局的重要基础设施建设和公共设施维护管理等体现市委、市政府战略部署、跨区且区级具有地域管理信息优势或市区两级均设有相应公共服务机构的基本公共服务确定为市与区共同财政事权,并明确各承担主体的职责。

4.建立财政事权划分动态调整机制。根据中央各领域改革进程及事权划分情况,结合本市实际,动态调整市与区财政事权划分。对因中央改革形成市与区财政事权发生变化的,按照中央规定及时调整。对因客观环境发生变化,造成现有市与区财政事权划分不适应经济社会发展要求的,结合实际予以调整完善。对新增及尚未明确划分的财政事权,要根据国家和本市的改革部署、经济社会发展需求以及市、区政府财力情况,将应由市场或社会承担的事务交由市场主体或社会力量承担;对应由政府提供的基本公共服务,统筹研究明确市、区财政事权划分。

(三)完善市与区支出责任划分

1.市级财政事权由市级承担支出责任。属于市级的财政事权,应由市级财政安排经费,市级各职能部门和直属机构不得要求区级安排配套资金。市级财政事权委托区级行使的,通过市级专项转移支付安排相应经费。

2.区级财政事权由区级承担支出责任。属于区级的财政事权,原则上由区级财政通过自有财力安排经费。对区级履行财政事权、落实支出责任存在收支缺口的,除部分资本性支出通过依法发行政府性债券等方式安排外,主要通过市级给予的一般性转移支付弥补。区级财政事权如委托市级机构行使,区级应负担相应经费。

3.市与区共同财政事权区分情况划分支出责任。根据基本公共服务的属性,结合全市基本公共服务均等化和城乡发展一体化等总体要求,对体现国民待遇和公民权利、涉及全市统一市场和要素自由流动的财政事权,如城乡居民基本养老和基本医疗保险等,研究制定全市统一标准,并由市与区按比例或以市级为主承担支出责任;对受益范围较广且信息相对复杂的财政事权,如环境保护与治理、需要市统筹布局的重要基础设施建设等,根据财政事权外溢程度,由市与区按照比例或市级给予适当补助等方式承担支出责任;对市、区两级有各自机构承担相应职责的财政事权,如职业教育、公共卫生等,由市与区各自承担相应支出责任;对市级承担监督管理、出台规划、制定标准等职责,区级承担具体执行等职责的财政事权,市与区各自承担相应的支出责任。

三、保障和配套措施

(一)推进政府职能转变和职责调整

按照“一项事权归口一个部门牵头负责”的原则,合理划分部门职责,理顺部门分工,妥善解决跨部门事权划分不清晰和重叠交叉问题,为更好履行政府公共服务职能提供保障。

(二)推进相关领域改革

财政事权和支出责任划分与教育、医疗卫生、社会保障等各项改革紧密相连。要将本市财政事权和支出责任划分改革与加快推进相关领域改革相结合,既通过相关领域改革为推进财政事权和支出责任划分创造条件,又将财政事权和支出责任划分改革体现和充实到各领域改革中,形成良性互动、协同推

进的局面。

（三）推进财政管理体制改革

根据中央与地方收入划分总体方案，在保持现有市和区财力格局总体稳定的前提下，适时调整市与区财政收入划分，理顺市、区两级财政分配关系；进一步完善市对区财政转移支付制度，优化转移支付结构，健全一般性转移支付稳定增长机制，严格控制专项转移支付，加强转移支付预算管理，加快形成财力与事权相匹配的财政体制。

（四）建立财政事权划分争议处理机制

市与区财政事权划分争议由市政府裁定，区级以下财政事权划分争议由区政府裁定。新增市与区共同财政事权和市级委托区级行使的财政事权，要加强沟通协调，明确各级政府支出范围和责任，减少划分中的争议。

（五）指导督促区政府切实履行财政事权

随着改革的推进，市与区财政事权划分将更为明确和合理。对属于区级的财政事权，区政府必须履行到位，确保基本公共服务的有效提供。市级要加强监督考核和绩效评价，强化区政府履行财政事权的责任。

四、职责分工和时间安排

（一）职责分工

市级层面成立推进财政事权和支出责任划分改革领导小组，由市长任组长，常务副市长任副组长，成员单位包括市财政局、市编办、市发展改革委等部门和各区政府，负责统筹组织、协调、指导、督促推进市与区财政事权和支出责任划分改革工作。市级各职能部门要落实部门主体责任，按照本指导意见（试行），结合中央改革进程和市委、市政府有关要求，在广泛征求有关部门和各区政府意见的基础上，研究提出本部门所涉及领域改革的具体实施意见，会同市财政局按程序报请市委、市政府批准后实施。

在改革实施过程中，各区、各部门、各单位要妥善处理财政事权和支出责任划分带来的职能调整以及人员、资产划转等事项，积极配合推动制订或修改地方性法规和相关规章制度中关于财政事权和支出责任划分的规定。

各区政府要参照本指导意见（试行）的总体要求和基本原则，根据中央和本市改革进程，结合本地区实际，制定区以下财政事权和支出责任划分改革方案，组织推动和落实好各项财政事权和支出责任划分改革工作。

（二）时间安排

2017—2018年，市级各部门研究提出各领域财政事权和支出责任划分改革的实施意见，本市承接国家安排的国防、国家安全、外交、公共安全等领域中央与地方财政事权和支出责任划分改革任务，同步调整完善上述领域市与区财政事权和支出责任划分。2019—2020年，按照国家统一部署和改革进程，承接教育、医疗卫生、环境保护、交通运输等领域财政事权和支出责任改革任务，同步调整完善上述领域市与区财政事权和支出责任划分，并加快推进其他相关领域市与区财政事权和支出责任划分改革，力争在2020年前完成主要领域改革，基本形成市与区财政事权和支出责任划分框架，为本市基本建立现代财政制度奠定坚实基础。

财政事权和支出责任划分改革是建立科学规范政府间关系的核心内容，是完善国家治理结构的一项基础性、系统性工程，对全面深化经济体制改革具有重要的推动作用。各区、各部门、各单位要充分认识推进这项改革工作的重要性、紧迫性、艰巨性，把思想和行动统一到党中央、国务院和市委、市政府决策部署上来，以高度的责任感、使命感和改革创新精神，周密安排部署，切实履行职责，密切协调配合，积极稳妥推进市与区财政事权和支出责任划分改革，为建立健全现代财政制度、推进国家治理体系和治理能力现代化、落实“四个全面”战略布局提供有力保障。

上海市人民政府关于延长《上海市人民政府贯彻国务院关于支持农业产业化龙头企业 发展意见的实施意见》有效期的通知

(2017 年 6 月 29 日)

沪府发〔2017〕45 号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

经评估，2012 年 7 月下发的《上海市人民政府贯彻国务院关于支持农业产业化龙头企业发展意见的实施意见》（沪府发〔2012〕67 号）需继续实施，有效期至 2022 年 7 月 15 日。

特此通知。

上海市人民政府关于印发 《上海市住房发展“十三五”规划》的通知

(2017 年 7 月 6 日)

沪府发〔2017〕46 号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

现将《上海市住房发展“十三五”规划》印发给你们，请认真按照执行。

上海市住房发展“十三五”规划

“十三五”时期（2016—2020 年），是我国全面建成小康社会的决胜阶段，上海承担着到 2020 年基本建成国际经济、金融、贸易、航运中心和社会主义现代化国际大都市的国家战略，肩负着继续当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的重要使命。要在更高水平上全面建成小康社会，让全市人民生活更美好。“十三五”时期，推进上海住房发展，努力实现住有所居，是实现上述目标的重要保障。根据《上海市国民经济和社会发展的第十三个五年规划纲要》，制定本规划。

一、回顾“十二五”发展，认识面临的形势

（一）“十二五”发展

“十二五”时期，上海坚持“以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主”的原则，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发展；不断探索和完善相关住房保障举措，基本形成“四位一体”、购租并举的住房保障体系；加快旧区改造和旧住房综合改造，探索住宅小区综合治理机制，推进节能环保和住宅产业现代化等，有效改善了市民居住条件。

1. 住房市场平稳发展。住宅建设投资平稳增长，居民居住水平有所提高。全市共完成住宅投资 8004.17 亿元，占全社会固定资产投资比重 28.2%，比“十一五”时期增长约 8 个百分点。新建商品住宅销售面积 8872.24 万平方米，年均增幅 3%，超额完成“十二五”规划纲要所提出的目标。城镇居民人均居住面积由 2010 年的 16.7 平方米增加到 2015 年的 18.1 平方米，居民住宅成套率由 2010 年的 96% 提高至 2015 年的 96.8%。坚决贯彻落实各项调控措施，住房市场调控和监管取得积极成效，住房市场秩序明显改善。严格执行住房限购措施、差别化的住房税收和信贷政策，开展对部分个人住房征收房产税试点，抑制投资投机性购房，支持居民合理住房需求。加强对高价商品住房销售方案的指导审核，强

化房地产经纪人管理,加大“群租”治理力度。

2.住房困难有效缓解。建立健全“四位一体”、租售并举的住房保障体系。形成了“分层次、多渠道、成系统、全覆盖”和廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房“四位一体”住房保障体系和购租并举的住房体系。建立健全政策体系,出台和完善一系列配套政策,完善保障性住房房源建设筹措机制。稳步推进申请、供应、分配和供后管理机制建设。结合本市实际,将旧住房综合改造纳入保障性安居工程范围,作为“四位一体”住房保障体系的重要补充。扩大保障性住房受益面,较大程度缓解居民居住困难。逐步扩大住房保障政策覆盖面,先后三次调整廉租住房收入和财产准入标准、四次调整共有产权保障住房准入标准,住房困难居民居住条件得到了较大改善。截至“十二五”期末,廉租住房历年累计受益家庭达 11 万户;共有产权保障住房累计签约购房约 6.6 万户;全市公共租赁住房(含单位租赁房)累计供应房源 8.77 万套,已签约出租 7.45 万套,惠及 13.6 万户家庭;全市共实现征收安置住房搭桥供应 42.76 万套(约 3542.85 万平方米)。

3.旧改受益显著增加。进一步加大旧区改造力度,旧改取得积极成效。实施征收政策,健全管理和政策措施,旧区改造呈现新态势。推进中心城区二级旧里以下房屋改造,“十二五”期间,中心城区改造二级旧里以下房屋 320 万平方米,受益居民约 13.6 万户。开展郊区城镇旧区改造,重点开展已批方案的“城中村”项目改造。继续推进郊区国有农场危旧房改造,完成农村低收入户危旧房改造约 7600 户。积极推进旧住房修缮改造,全市完成成套改造、平改坡综合改造、高(多)层综合整治等各类旧住房改造 5500 万平方米,受益家庭超过 100 万户,其中包括纳入保障性安居工程的旧住房综合改造工程约 1126.76 万平方米,受益居民约 20 万户。开展 1.73 亿平方米老旧住房安全使用情况检查,建立老旧住房安全隐患处置工作制度。

4.物业管理和服务水平逐步提高。强化物业行业监管,建立物业服务企业资质能上能下的监管机制,加强物业服务企业和项目经理的日常监管。强化招标代理机构和招投标评审专家日常监督管理。完善和优化指导监督业主大会、业主委员会组建及日常运作的工作机制,提升业主自我管理能力,积极培育社会中介服务机构参与社区物业管理事务。加强住宅小区综合治理,制定住宅小区综合治理行动计划,明确了“政府监管、市场主导、社会参与、居民自治四位一体和良性互动的住宅小区综合治理格局”发展思路,出台《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》和《上海市加强住宅小区综合治理三年行动计划(2015—2017)》。

5.住宅品质有效提升。积极推进住宅产业现代化,提升新建住宅整体水平。以土地供应环节为主要抓手,建立按照供地面积比例推进制度。新建住宅全面实行建筑节能 65% 标准,全面实施绿色星级建设目标。2015 年,上海成为“国家住宅产业现代化综合试点城市”。健全住宅配套建设管理制度,以区为主,市、区联动,适时调整有关标准,确保配套设施资金。增加养老和文体等设施,满足中心城区居民对住宅配套的新需求。按照“同步规划、同步设计、同步建设、同步交付”的要求,推进保障性住房基地市政基础设施和公共服务设施建设,基本满足大型居住社区入住居民的生活需求。

6.公积金作用不断增强。逐步拓展住房公积金提取使用渠道,累计向 66 万户家庭发放住房公积金个人购房贷款 2962 亿元,支持购房建筑面积 5517 万平方米。2015 年起,取消房租占收入比限制,支持无房职工家庭通过租赁方式解决居住问题。多途径支持住房保障工作,累计发放共有产权保障住房个人公积金贷款 104 亿元,支持购房家庭 38450 户,占全市共有产权保障住房签约购房家庭户数的 58%。作为全国首批试点城市,利用结余资金贷款支持保障性住房项目 15 个,总建筑面积 228 万平方米,贷款额度 119.82 亿元。完成收购两个市筹公租房项目,总建筑面积 26.85 万平方米,计 3881 套,已分配使用。

“十二五”期间,本市住房发展工作取得了明显成效,但依然存在一些亟待解决的问题。一是受宏观经济等影响,住房市场健康稳定发展的长效机制建设相对滞后,社会预期不够稳定;二是住房制度需要深化改革,住房供应体系有待进一步完善,特别是购租并举的住房体系尚未完全建立,租赁住房的有效供给不足;三是大批保障性住房建成入住,后续管理面临较大挑战;四是上海仍然存在较多老旧住房,旧住房综合改造和城市更新压力较大;五是住宅小区综合治理效应尚未充分显现,体制机制建设仍然有待创新突破;六是需协同推进规划、设计、施工、配套等环节,进一步提升管理能级,加强科技创新,全面提升住房建设质量。

(二)面临的形势

“十三五”时期,本市将按照继续当好全国改革开放排头兵、创新发展先行者的要求,着力加强住房

供给侧结构性改革,持续推进创新驱动发展、经济转型升级,加快向具有全球影响力的科技创新中心进军,对住房发展提出了新的更高要求。未来五年,本市住房发展将进入新阶段,在保障和改善民生方面肩负新使命,同时也面临一些新挑战。

一是住房发展面临新约束。在超大城市中推进住房发展,要始终坚持以人为本、规划为先、安全为重,牢牢守住常住人口规模、规划建设用地总量、生态环境和城市安全四条底线,统筹安排本市住房空间布局、规模结构等,促进居住、办公、商业、文化等不同功能区域融合发展。二是住房需求发生新变化。随着经济社会发展和新型城镇化推进,自住和改善型需求依然较强,中低收入户籍家庭和非户籍常住人口中青年人才的居住矛盾比较突出。住房发展要积极适应人口结构和居住生活方式的变化趋势,满足居民合理的居住需求。三是住房供应面临新要求。全市居住房屋的总量基本能满足需求,但是供应结构需进一步优化。要稳定供应商品住房,确保保障性住房供应,加大租赁住房供应,要更加注重空间布局合理性,更加注重资源集约节约利用,更加注重发展中小套型普通商品住房和节能环保住房,切实服务住有所居。四是住房改善融入新内涵。在继续提高新建住房品质的同时,用城市有机更新的理念,把改善群众的居住条件和生活环境作为出发点和落脚点,将房屋危旧、居住条件困难、安全隐患严重、群众要求迫切的地块优先列入旧区改造安排,使生活在旧城区的居民群众有获得感,共享城市发展成果。五是住房管理迈入新阶段。在经济社会发展新形势下,要着力加强房地产市场、住房保障和房屋使用安全管理,实现房屋管理全覆盖;要落实各区对本区域房地产市场监管和住房保障职责,夯实管理基础;要建立健全保障性住房运作主体,发挥国资国企的引导作用,提高住房管理的精细化水平。

面对发展新形势,必须积极贯彻落实中央决策部署,把住房发展放到全市“十三五”发展的大局中,科学谋划,围绕新目标、新要求,聚焦新情况、新问题,实现新提升、新突破,不断改善居民居住条件,保证让广大居民共享改革发展成果,共创城市美好未来。

二、明确“十三五”指导思想、基本原则和发展目标

(一)指导思想

全面贯彻党的十八大和十八届三中、四中、五中、六中全会和中央城镇化工作会议、中央城市工作会议和中央经济工作会议精神,贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神和治国理政新理念新思想新战略,坚持“四个全面”战略布局,牢固树立和贯彻落实创新、协调、绿色、开放、共享的发展理念,顺应国际大都市住房发展规律,保障住房基本权益,提升居住生活品质,推进房地产市场供给侧结构性改革,坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位,聚焦住房市场体系和保障体系,深化以居住为主、市民消费为主、普通商品住房为主,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,完善购租并举的住房体系,健全房地产业健康平稳发展长效机制。

(二)基本原则

1.坚持以人为本、民生优先。住房发展要始终践行以人民为中心的发展思想,坚持保障和改善民生优先导向,满足居民合理住房需求,突出住房居住功能,把解决人民群众最关心、最直接、最现实的利益问题作为出发点和落脚点,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.坚持增加供应、优化结构。为确保住有所居,充分用好增量资源,积极盘活存量资源。坚持市场配置和政府保障相结合,增加市场房源供应数量,大幅提高租赁住房供应比例,提高中小套型普通商品住房供应比例,优化保障性住房的供应结构,提高货币化安置和租金配租的比例。

3.坚持强化监管、保持平稳。加强房地产市场调控,健全房地产业健康发展的长效机制,保持住房价格总体稳定。健全体制机制,完善房地产交易监管制度,强化住房租赁市场和商业办公市场监管,加强对房地产企业及从业人员管理,规范市场秩序。

4.坚持多策并举、补齐短板。加快完善各方面体制机制,使市场在资源配置中起决定性作用和更好发挥政府作用,不断激活市场和社会活力,多渠道利用各种资源解决居民住房问题。创新政府提供公共服务和实施市场监管方式,健全工作机制,突出重点,破解难题,补齐短板,服务百姓安居。

5.坚持统筹发展、协调推进。坚持规划引领与管建并举相结合,提升管理能级,促进城市有机更新和城市特色风貌塑造相协调。统筹推进城乡发展一体化,协调好住房发展的经济功能和社会功能,健全协同机制,构建公平多元的住房公共服务体系。更加突出区级层面的主体责任,把促进住房市场平稳发展、推进住房保障、服务百姓安居纳入区级工作目标。

6.坚持绿色发展、生态宜居。顺应市民对美好生活的追求,把绿色作为城市核心竞争力的关键要

素,推进绿色低碳、健康的生产方式和生活方式。加大住房建设和修缮改造科技创新力度,节约集约利用土地、水、能源等资源,强化环境保护和生态修复,打造宜居宜业社区,使城市更具韧性、更可持续。

(三)发展目标

1.总体目标

以住有所居为目标,进一步完善“分层次、多渠道、成系统”的住房市场和保障两大体系,以政府为主提供基本住房保障,以市场为主满足多样性住房需求,保障和改善市民基本居住条件。住房发展要为本市深入推进“四个中心”和社会主义现代化大都市建设,加快向具有全球影响力的科技创新中心进军,城市更加宜居宜业,全面提升城市的吸引力、创造力、竞争力提供更好的服务,为让全市人民拥有美好的生活作出更大的贡献。“十三五”期间,新增住房供应总套数比“十二五”增加 60%左右;租赁住房供应套数占新增市场化住房总套数超过 60%。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、管理能级显著提升的总体目标。

2.具体目标

(1)增加城镇住房供应总量。商品住房供应稳中有升,保障性住房确保供应,租赁住房供应大幅增加,住房供应结构进一步优化。“十三五”时期,住房用地供应 5500 公顷,其中,商品住房用地 2000 公顷,租赁住房用地 1700 公顷,保障性住房用地 1800 公顷,住房用地供应总量较“十二五”增加 20%。预计新增供应各类住房 12750 万平方米、约 170 万套,其中市场化住房 8250 万平方米、约 115 万套,包括商品住房 4000 万平方米、约 45 万套和租赁住房 4250 万平方米、约 70 万套,租赁住房供应套数占新增市场化住房总套数超过 60%;保障性住房 4500 万平方米、约 55 万套。

(2)严格规范住房市场秩序。加强和完善房地产市场调控政策措施,细化房地产交易规则,规范商品房销售行为,严厉查处房地产企业违规违法行为,坚决从重打击中介机构的违规违法行为,保持房地产市场健康发展。落实各区对本区域房地产市场监管的职责,维护区域房地产市场平稳有序。

(3)培育发展住房租赁市场。大幅增加租赁住房供应,促进购租并举住房体系建设,多层次、多品种、多渠道发展住房租赁市场,充分发挥租赁住房高效、精准、灵活的特点,有效扩大受益面,满足不同层次、不同人群住有所居的需求。“十三五”时期预计新增供应租赁住房 70 万套。此外,以市场为主,扶持住房租赁企业扩大规模,新增代理经租房源 30 万套(间)左右。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体系。

(4)稳步推进保障性安居工程建设。坚持“尽力而为、量力而行”,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,稳步改善中低收入住房困难群体居住条件。加大土地、金融、财税等支持力度,促进住房保障可持续发展。“十三五”时期,预计新增供应各类保障性住房约 55 万套。纳入保障性安居工程的旧住房综合改造项目完成 30 万户,建筑面积约 1500 万平方米。

(5)持续改善既有住房居住条件。按照“留、改、拆并举,以保留保护为主”的原则,有序推进旧区改造和旧住房修缮改造。完成中心城区 240 万平方米成片二级旧里以下房屋改造。持续推进旧住房改造,提高居住安全、完善使用功能,预计实施约 5000 万平方米的各类旧住房修缮改造(含纳入保障性安居工程三类综合改造 1500 万平方米)。积极推进“城中村”改造,推进农村低收入户危旧房改造。

专栏 1 有序推进旧区改造

中心城区旧区改造:重点推进中心城区集中成片二级旧里以下房屋改造,杨浦区、虹口区、黄浦区、静安区、普陀区、浦东新区等主要加快推进旧区规模大、房屋结构差、安全隐患多、群众呼声高的地块改造,徐汇区等在基本完成成片二级旧里以下房屋改造的同时,推进零星二级旧里以下房屋改造;探索一级旧里及以上的改造模式。

郊区城镇旧区改造:按照城乡发展一体化和新型城镇化建设的要求,在金山区、松江区、浦东新区等试点基础上,各区要结合新城建设、小城镇建设等,积极推进郊区城镇旧区改造。

“城中村”改造:通过拆除改造、综合整治等方式,合理利用城镇土地,调整用地结构,完善城镇功能,改善人居环境,增强综合承载能力。按照“成熟一个、启动一个”的要求,逐步、有序推进“城中村”改造。

农村低收入户危旧房改造;按照住房城乡建设部工作部署,积极推进农村低收入户危旧房改造。

国有垦区危旧房改造:政府加大政策支持,企业切实承担起改造责任,加快推进国有农场职工危旧房改造,通过异地重建、成套改造等方式,完成职工危旧房改造任务。

(6)全面提升住宅小区综合治理水平。围绕市委、市政府关于创新社会治理、加强基层建设的总体要求,优化完善政府监管、市场主导、社会参与、居民自治四位一体和良性互动的住宅小区综合治理格局,到2020年,形成与上海经济社会发展水平和超大城市管理相适应、符合市场经济规律的住宅小区综合治理新模式。进一步完善住宅小区管理体制机制,明确落实相关行政主管部门和专业服务单位职责;形成以住宅小区为基础单元的居民自治和社区共治机制,业主自我管理能力和社区共治能力明显增强;建立“质价相符、按质论价”的物业服务收费协商和监督机制,推动物业服务社会化、专业化、规范化建设,物业服务水平和行业满意度明显提高;逐步缓解住宅小区中涉及民生的突出问题,广大居民居住生活环境明显改善。

专栏2 创新住宅小区综合治理模式

基本理顺夯实住宅小区管理体制机制,进一步明确落实街镇党(工)委和政府(办事处)属地主体责任,住宅小区综合长效管理水平明显提升。

基本形成以住宅小区为基本单元的小区自治和社会共治机制,业主自我管理能力和住宅小区社会共治能力明显增强。

基本形成“质价相符、按质论价”的物业服务收费协商和监督机制,推动物业服务市场社会化、专业化、规范化建设,物业服务水平和行业满意度明显提高。

基本解决住宅小区中涉及民生的突出问题,广大居民的居住生活环境得到明显改善。

(7)进一步提高城乡住房建设整体水平。大力推进装配式建筑发展,积极推行全装修住宅建设,鼓励“大开间”的住宅设计理念。加快推进新建居住区市政公建等配套设施建设、移交接管和开办运营,完善相关建设管理机制;及时更新和完善老城区公建配套设施,使之适应社会发展和居民生活需要;加强郊区农民建房管理,推进农民向城镇集中居住,完善农民建房管理政策法规,提高农民建房管理水平。

专栏3 提升住房建设整体水平

新建住宅全装修:外环线以内城区和崇明区(除征收安置住房外)新建商品住宅(三层以下的底层住宅除外)实施全装修面积比例达到100%;奉贤区、金山区实施全装修面积比例为30%,至2020年达到50%;其他区域达到50%。公共租赁住房项目全部采用全装修。

新建装配式住宅:符合条件的新建住宅应全部按照装配式建筑要求实施,建筑单体预制率不应低于40%或单体装配率不低于60%。

三、促进购租并举住房市场健康发展

商品住房供应稳中有升,保障性住房确保供应,租赁住房供应大幅增加。进一步优化住房供应结构,提高中小套型普通商品住房供应比例。大力发展住房租赁市场,完善购租并举的住房体系。强化住房市场监管,建立健全房地产市场发展长效机制,促进住房市场平稳健康发展。

(一)提高中小套型供应比例

研究健全优化住房供应结构的长效机制,增加中小套型普通商品住房上市供应量。优化中小套型住房建筑面积标准。结合实际,科学合理确定多层、小高层、高层的中小套型住房建筑面积标准。进一步加大商品住房用地中小套型住房供应比例,中心城区不低于70%;保障性住房用地中小套型住房供应比例,中心城区为100%,郊区不低于80%。鼓励以公共交通为导向的社区开发模式,轨道交通站点周边区域商品住房用地中小套型住房供应比例提高到80%以上,实现城市组团式紧凑开发。

(二)大力发展住房租赁市场

以建立购租并举的住房体系为主要方向,加强支持住房租赁消费,促进住房租赁市场健康发展,健全以市场配置为主、政府提供基本保障的规模化住房租赁体系。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。落实市、区责任,以区为主,发挥区属国有企业功能,增加政府持有的租赁住房比例,起到托底保障和市场“压舱石”“稳定器”的作用。发展住房租赁企业,引导企业通过收储租赁、

购买等方式多渠道筹集房源,提高住房租赁企业规模化、集约化、专业化水平。建立多层次住房租赁市场,支持房地产开发企业拓展业务范围,利用已建成住房或新建住房开展租赁业务,引导房地产开发企业与住房租赁企业合作开展住房租赁业务,鼓励开发企业持有一定比例商品住房用于社会租赁,构建国有企业和民营企业在住房租赁行业中并行发展、互为补充的良好格局。提供多品种住房租赁产品,充分发挥住房租赁中介机构作用,盘活利用闲置、留存的各类房产资源,提供规范的居间服务;落实鼓励个人出租住房的优惠政策,鼓励个人依法出租自有住房,规范个人出租住房行为;支持个人委托住房租赁企业和中介机构出租住房。鼓励住房租赁消费,稳定住房租赁关系,引导居民通过租房解决居住问题。各区政府要对本行政区域内的住房租赁市场发展负主体责任,充分发挥街镇等基层组织作用,推行住房租赁网格化管理,加强市场监管,规范市场秩序。

(三)加大市场监管监督力度

深化完善房屋管理体制,健全加强促进房地产市场健康发展联席会议制度。建立统一、规范的房地产市场信息发布机制。加强房地产市场监测和研究分析,开展住房市场供需关系、住房结构、区域状况等监测与评估,及时优化土地和住房供应模式和结构。加强住房市场监管和整顿,规范和监督开发、销售、中介等行为。加强商品住房预售管理,继续完善商品住房合同网上备案制度,优化交易流程。严格落实新建商品房销售明码标价制度,规范销售价格行为。加强房地产中介监管,完善房地产中介管理法规。运用二手房网上备案系统等信息化手段,加强机构及人员管理,落实存量房交易资金监管,规范房地产经纪服务收费,加快推进房地产中介机构和从业人员的诚信体系建设,坚决从重打击房地产经纪机构和人员违规违法行为,强化房地产经纪行业自律、事中事后监管和执法,建立行业退出、禁入和行刑对接机制。建立健全住房租赁市场监测体系,完善出租房屋租赁合同登记备案制度。规范住房租赁活动,推进“群租”综合治理工作,探索建立住房租赁市场的长效管理机制。综合施策加强商业办公项目清理整顿,加大“非改居”查处力度,消除安全隐患。

(四)建立健全发展长效机制

继续贯彻落实差别化的住房信贷和税收政策,支持居民合理的住房需求,抑制投资投机性购房需求,严格执行房地产市场调控政策,防范市场风险。增强土地、金融、财税等政策的综合效应,倡导合理适度 and 梯次有序的住房消费理念。

构建更加完善的住房市场体系,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。充分考虑本市住房市场特点,紧紧把握“房子是用来住的,不是用来炒的”定位,深入研究短期和长期相结合的长效机制和基础性制度安排。逐步完善一揽子政策组合,引导投资行为,合理引导预期,保持房地产市场稳定。继续调整和优化中长期供给体系,实现房地产市场动态均衡。

四、优化“四位一体”住房保障体系

坚持政府主导、社会参与、市场运作,加快完善住房保障各项体制机制。进一步优化“四位一体”的住房保障体系,健全实物和货币补贴相结合的保障方式,多渠道保障和改善市民基本居住条件。

(一)多渠道健全完善住房保障体系

综合施策、多措并举,深化完善保障性住房建设和供应政策机制,优化多渠道建设筹措方式,健全实物和货币相结合的保障方式,着力提高资源利用效率,促进住房保障从以保基本为主逐步向保基本和促发展并重转变,更好地顺应和服务经济社会发展战略目标。

廉租住房坚持以货币补贴为主,建立完善准入标准和保障水平的动态调整机制,对符合条件的申请家庭实行“应保尽保”,做好托底保障。继续完善公共租赁住房政策,按照“规模合理、以供定需、聚焦人才、循环使用”的基本原则,加大公共租赁住房分配供应力度,为本市科创中心建设各类企事业单位解决青年职工、引进人才阶段性住房困难提供支撑保障;推进实施公共租赁住房相关政策,加大引导社会资源用于公共租赁住房的工作力度。共有产权保障住房按照“定价科学、政策稳定、以供定需、轮候供应”制度安排,按照“能进则进”的原则,继续开展2—3批次申请供应工作,不断强化供后管理,落实属地管理责任。征收安置住房坚持“保基本、讲公平、可持续”的原则,合理确定征收安置住房供应数量和供应价格,按照房屋征收补偿的价值标准,在房屋产权调换和货币化安置相结合的基础上,引导和激励居民选择货币化安置,逐步提高货币化安置比例。

(二)加强保障性住房建设筹措管理

继续坚持集中建设和分散配建相结合的保障性住房建设方式,鼓励和引导社会力量参与建设和运

营,多渠道筹措住房保障资金和房源。充分发挥市、区两级政府主导作用,完善土地供应、项目审批、资金补贴等工作机制,统筹推进保障性住房建设,强化供需对接。促进大型居住社区的产城融合和配套完善,推进市政公建等配套设施建设、移交接管和开办运营。探索在城市郊区的成熟社区中嵌入保障性住房的机制。进一步优化房源可调配机制,把握供应节奏,提高公共资源的投入效率。推进廉租住房和公共租赁住房并轨运行。按照“市区联手、以区为主”的原则,综合利用商品住房配建、轨道交通场站“上盖”集中新建、代理经租社会闲置存量住房、修缮改造保留保护老旧住房、鼓励有条件的企事业单位和产业园区自建单位租赁房等方式,多渠道筹措公共租赁住房。

(三)完善保障性住房供应分配机制

健全保障性住房准入和申请审核机制。参考市场房价、居民收入、政府财力可负担等因素,建立健全与经济社会发展相适应的住房保障准入标准动态调整机制,科学把握保障范围,不断完善住房保障政策。加快标准化和规范化建设,健全保障性住房日常受理机制。进一步完善审核机制,建立信用档案,结合住房保障信息化建设和信用体系建设,优化审核程序,提高审核效率。

优化保障性住房供应分配机制。适应住房保障与房地产市场良性互补的发展需要。在实物保障和货币补贴相结合的基础上,充分发挥货币补贴作用。健全保障性住房轮候供应机制,进一步优化轮候选房的运作模式。

(四)优化保障性住房使用管理机制

严格规范保障性住房居住使用管理。加强保障性住房日常使用行为管理,明确各类住房保障机构的具体管理职责。健全相关规章及处罚规定,加大保障性住房入住后违规行为的监督力度。建立健全共有产权保障住房回购和上市交易管理制度。健全公有住房租金调整机制。按照“积极稳妥、尊重历史、分类施策、逐步到位”的原则,逐步实现公有住房租金收入可维持房屋基本维修管理支出的目标,提高管理水平和维修质量,并保护公有住房承租人权益。完善租金减免政策,调整对符合条件的公有住房承租家庭实施的租金减免政策。

五、“留、改、拆”并举,改善旧区居住条件

按照“留、改、拆并举,以保留保护为主”的原则,统筹规划,有序推进旧区改造和旧住房修缮改造。旧区改造继续以中心城区成片二级旧里以下房屋为重点,创新改造模式,拓宽融资渠道;旧住房修缮改造以提高建筑使用功能、安全性能为重点,立足于解决突出矛盾;结合城市更新,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。

(一)用城市更新理念推进旧区改造

旧区改造要着眼于上海城市建设和发展整体,着力改善居民住房条件和居住环境品质,统筹规划,突出重点,有序推进。在确保城市风貌保护的前提下,继续加大中心城区成片和零星二级旧里以下房屋改造,积极探索一级旧里及以上住房改造,加快推进郊区城镇旧区改造,稳步实施国有垦区危旧房改造工作。转变旧区改造方式,用城市更新理念,多元化、多渠道推进旧区改造,更加注重改造中的保留与保护。完善旧区改造机制,坚持政府主导、各方参与、共同推进,更加注重保障基本、体现公平、持续发展。要拓宽旧区改造融资渠道,推行政府购买服务,探索多元化融资方式,确保旧区改造资金来源。加强房屋征收管理,进一步完善阳光动迁,加快在拆基地收尾平地工作。有序推进“城中村”改造。重点推进已批方案的“城中村”项目改造,依法做好村民补偿安置等工作。同时,按照“成熟一个、改造一个”的原则,再启动部分居住条件困难、安全隐患突出、群众要求强烈的“城中村”改造,尽快改善“城中村”村民的住房条件,提升区域环境 and 功能,促进城乡发展一体化。

(二)积极开展各类旧住房修缮改造

坚持业主自愿、政府扶持、因地制宜、多元筹资,解决老旧住房的安全问题和民生问题,加快推进旧住房修缮改造,确保结构安全、完善基本功能、传承历史风貌、提升居住环境。切实缓解做饭难、洗澡难、如厕难等急难愁问题。提高实施标准,完善实施机制,丰富实施内容,创新方式方法,通过各类旧住房修缮改造的方式,推动城市有机更新,多途径、多渠道地改善群众居住条件、居住环境和居住质量,提高群众幸福感和获得感。各区结合老旧住房实际情况和地区发展需求,落实属地责任,按照区域内城市更新总体规划,编制区域内旧住房修缮改造总体计划并组织推进。

(三)加强老旧住房使用安全管理

健全本市城市房屋使用安全管理政策体系,完善管理制度,理顺体制机制,制订《上海城市房屋使用

安全管理条例》，落实城市房屋使用安全管理各方责任，强化城市房屋使用安全监督管理，培育房屋使用安全管理技术力量。建立健全本市老旧住房定期普查、动态监测、周期性维修相关措施，以及限制使用、交易等强制性措施。推进“十三五”时期排查发现的各类存在安全隐患老旧住房的处置工作。

（四）探索既有居住小区改造机制

对于规划保留的、未纳入旧区改造和危房改造计划的老旧住房和居住小区，要积极推进城市有机更新。着力推进老旧住宅小区二次供水、供电、电梯设备、消防设施、积水点等改造项目，解决老旧小区的急难愁问题。结合地区发展需求，加快编制不同类型社区的更新规划，强调公共利益优先和功能复合，通过规划调整、土地置换、整体转型或实施空间微改造，探索改造机制，创新改造方式，完善并开放社区公共服务设施和公共空间，逐步改善和缓解老旧居住小区普遍存在的居住配套标准偏低、公共空间不足、养老助残设施缺乏、小区停车难等问题，切实改善居住生活环境。

专栏 4 着力解决住宅小区民生突出问题

加快理顺供电管理体制和推进住宅小区电力设施改造。明确相关专业部门职责，到 2020 年，全面完成改造工作。理顺住宅小区供电管理体制。

加快二次供水改造。“十三五”时期，全面完成中心城区及郊区居民住宅小区二次供水设施改造，并实现供水企业管水到表。

加快老旧住宅小区消防设施改造更新。重点整治住宅建筑消防通道堵塞、楼道堆物、消防设施缺损等问题；完善各项规章制度，严格执行住宅小区消防安全技术标准。

加快老旧电梯安全风险评估和更新改造。力争用 3 年时间，完成住宅小区老旧电梯安全评估；用 5 年时间，基本解决使用年限超过 15 年的早期商品房、“售后房”、直管公房和系统公房以及混合型住宅等小区老旧电梯存在的安全风险问题。

（五）推进农村低收入户危旧房改造

修订农村低收入户危旧房改造对象认定办法，推进农村住房救助工作规范化、常态化。完善农村住房救助方式，对于符合条件的对象，给予危旧房改造专项资金补助，对于因规划管控等原因不能实施危旧房改造的对象，通过其他方式实施住房救助。建立救助标准动态调整机制，根据经济社会发展水平和物价变化，适时调整农村住房救助标准，提升农村村民住房托底保障水平。

六、夯实基层基础提高住宅管理服务水平

住宅小区是城市管理的基础单元，也是社会治理的重要领域。以党建引领基层社会治理创新，贯彻落实《关于加强本市住宅小区综合治理工作的意见》，理顺主体责任，夯实基层组织，增强社区自治共治、共建共享能力，推动住宅管理行业发展，提高住宅管理精细化、智能化水平，有效改善居住物业服务质量，提高居民的居住满意度。

（一）健全住宅小区综合治理体制

以促进小区管理水平明显提高为目标，完善体制机制，明确责任清单，落实责任制度，确保小区管理有章可循、有法可依。充分发挥住宅小区综合治理联席会议的协调作用和街镇基层组织管理功能，形成跨行业、跨部门的运行机制，确保行业管理、专业服务进入住宅小区。着力理顺市、区、街镇房屋管理机构的职责分工和工作联系，优化区房管局机构设置，增强力量配置，承接好市级部门工作，加强对街镇房屋管理事务机构的业务指导，加快形成条块协作、权责明晰、分级有序、贴近基层的房屋管理工作机制。不断完善城市网格化管理和城市管理综合执法，推动小区管理从发现受理到处置解决的有效循环，不断提高问题发现率和处置率。建立业主（使用人）居住领域信用管理制度，将拒不续筹维修资金、违法建设、破坏房屋承重结构、擅自“居改非”、“群租”等违法违规行为录入市公共信用信息服务平台，探索建立诚信制约机制。

（二）党建引领提高社区共治水平

充分发挥居民区党组织在社区各类组织和各项工作的领导核心和战斗堡垒作用，提高居民区党组织整合、统筹、协调社区资源的能力。推动区域化党建工作向居民区延伸。

着力加强居民区党组织建设，在支持和保障居委会、业委会、物业公司依法履行的同时，建立健全以居委会为主导，居民为主体，业委会、物业公司、驻区单位、群众团体、社会组织、群众活动团队等共同参与的居民区治理架构。

强化居委会在业主大会、业主委员会组建、换届和日常运作中的指导和监督职责,充分发挥业主大会、业主委员会在小区公共事务中的作用。居委会要组织引导居民制定并根据自治章程开展自治。把物业管理、环境卫生、社区安全、“五违四必”整治等社区管理难点问题作为居民区治理和居民自治的重点。鼓励居委会积极运用新媒体手段,拓展自治渠道和平台,推动自治方式的信息化和现代化。

(三)加快推进居住物业服务市场化

加快培育专业服务和相关维修服务市场主体,引导规模小的物业服务企业走专业化发展道路。建立物业服务市场信息发布机制,行业协会或第三方中介机构定期发布物业服务内容、标准和价格等信息。完善住宅专项维修资金补建、续筹管理制度,加快解决商品住宅专项维修资金和售后房“三项维修资金”等历史遗留问题,建立日常续筹机制,鼓励在收取物业服务费的同时代收住宅专项维修资金。鼓励物业服务企业做大做强,培育一批竞争力强、品牌度高的现代大企业、大集团,逐步形成以龙头企业为引领,中小企业协同发展的现代物业服务企业集群。

(四)促进居住物业管理行业健康发展

全面认识居住物业管理与民生的密切关系,改善行业发展外部环境,激发市场活力,加大财政投入,落实扶持政策,促进行业进入良性发展轨道。进一步健全多层级的物业服务标准体系,修订住宅物业服务行业规范,修订完善住宅物业服务标准等推荐性地方标准。继续完善和推行物业管理招标投标制度,精简投标环节和程序,进一步规范机构和人员的代理行为,提高评标专家的筛选、甄别、优选能力。加快完善物业服务企业及从业人员信用信息管理制度,加强事中事后动态监管,优化对违规行为发现、处置等流程,增强全行业信用信息在社会公众中的公开透明度。

七、完善因层施策的住房公积金制度

紧密结合国家对住房公积金制度的改革和发展要求,改进和完善缴存、提取、使用与监管机制,逐步扩大受益群体覆盖面,探索拓宽提取使用和支持渠道,根据社会不同层次的需求“因层施策”,充分发挥住房公积金在促进本市职工住有所居、推进购租并举、降低住房成本等方面的制度功能。

(一)逐步扩大受益群体覆盖面

按照《住房公积金管理条例》和户籍制度改革新要求,加强宣传和执法,重点推进在沪合法稳定就业的职工缴存住房公积金,增加对自愿缴存群体的吸引力,进一步扩大住房公积金覆盖面。稳定和适当调整住房公积金缴存比例。充分发挥住房公积金的普惠性、保障性和互助性等优势,积极扩大受益范围,不断提升住房公积金在解决住有所居方面的保障作用。

(二)研究拓展提取和使用渠道

继续严格执行住房公积金差别化信贷政策,积极支持职工用于自住的首套及改善型普通商品住房购房贷款需求,坚决抑制投资投机性购房需求。按照“因层施策”的要求,支持新市民、新就业的大学毕业生和中低收入家庭解决住房问题。研究拓展住房公积金提取和使用途径,支持购租并举的住房体系和公共租赁住房建设。探索住房公积金政策的人才导向,对经认定的科创和青年人才适当放宽提取使用条件。探索市场化配置资金,有效盘活存量贷款资产,形成充满活力和可持续发展的住房公积金制度。

(三)增强监督和管理服务能力

加强财政监督、审计监督、决策执行监督,积极推进住房公积金综合业务服务和管理平台系统建设,增强住房公积金风险管理能力。加强住房公积金专业队伍培养,及时、公开、规范披露住房公积金年度报告,全方位提高住房公积金管理和服务水平。

八、全面提升住房绿色环保节能建设水平

坚持政府引导、市场主导,促进住宅产业转型升级,增强市场动力,完善激励政策,落实监管措施。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。

(一)着力推进装配式建筑发展

转变住房建设模式,加快实现住宅建筑模数化和标准化、住宅建造工业化、住宅生产协作社会化,推进住宅建设管理信息化。“十三五”时期,要形成较完备的装配式住宅技术标准体系、系列部品体系、质量控制体系和上下游产业链。到2020年,符合装配式建造条件的新建住宅全部采用预制装配式技术,全市装配式住宅建筑单体预制率达到40%以上或单体装配率达到60%以上。推广装修部品一体化预制技术,大力推进成品住宅,强化技术集成,改进施工方法,提高全装修住宅的可改造性和耐久性。外环

线以内城区和崇明区(除征收安置住房外)新建商品住宅(三层以下的底层住宅除外)实施全装修面积比例达到100%;奉贤区、金山区实施全装修面积比例为30%,到2020年达到50%;其他区域达到50%。公共租赁住房项目全部采用全装修。探索在毛坯交付的保障性生活住房中推行“大开间”设计理念,并逐步向市场化商品住房延伸,满足住户对空间可变的需要。

(二)加快住房建设科技创新

建立健全推广建筑信息模型(简称“BIM”)技术应用的政策标准体系和推进考核机制,创建国内领先的BIM技术综合应用示范城市。大力推广“节地、节能、节水、节材、环保”的绿色住宅,新建住宅原则上全部按照绿色建筑一星级及以上标准建造。围绕提高住宅质量整体水平,加大科研投入,建立科技创新平台,促进新技术、新材料在住房建设领域中的集成与运用,形成一批研发生产基地和示范建设项目。

(三)完善住宅建设管理机制

强化居住区各项配套设施建设和交付使用管理。居住配套建设坚持统筹规划、配套先行,先地下、后地上,坚持“同步规划、同步设计、同步建设、同步交付”,加大统筹协调和建设管理力度。健全城市基础设施配套费征收标准的动态调整机制,适应住房配套建设的需求;进一步建立健全与住宅配套建设和管理相关的政策机制,强化建设单位的主体责任和经济责任,规范资金使用,提高使用效率。加强统筹规划,中心城区结合城市更新增加托幼、为老和文体活动等公共服务设施,不断提高住宅配套服务能力。强化郊区农民建房管理,引导农民向城镇集中居住,提高农民居住生活质量。进一步完善农民建房管理法规标准,修订农村村民住房建设管理办法,加快村镇规划编制,合理确定保护村庄、保留村庄、撤并村庄的范围和农民建房布点、范围和用地规模,科学引导农村住房建设,落实村民住房建设用地。严格村民住房建设申请条件,简化审核审批程序,优化相关标准。加强村民住房建设技术指导和服 务,提升农村住房居住功能、建筑质量和绿色化水平,强化地方传统建筑风貌保护和传承。

(四)完善大型居住社区配套

按照“一次规划、按需实施、确保基本、逐步完善、远近结合、统筹兼顾”的原则,重点推进以保障性住房为主的大型居住社区配套设施建设、移交接管和开办运营。加强市、区与大型居住社区所在街镇衔接,形成推进合力,缩短大型居住社区成熟周期。规划选址、土地供应、设计施工、交付运营应强化分阶段组织实施,满足不同建设时期已入住居民出行、入学、就医、购物等基本生活需求。加大政府资金支持和补贴力度,强化部门间协作,积极引入市、区优质资源,支持社会资本参与大型居住社区市政设施配套建设和运营。

九、落实保障措施

(一)优化住房用地供应,促进产城融合发展

健全住房用地供应机制。加强统筹引导,进一步优化住房用地供应结构。科学编制年度住房用地供应计划,实现商品住房用地供应稳中有升,保障性住房用地确保供应,租赁住房用地大幅增加。完善住房配套市政基础设施和公共服务设施用地配置,提升城市品质和活力,形成宜居宜业的居住环境。结合新一轮城市总体规划空间体系,差别化引导城市住房的有效供给。中心城区合理确定新增住房开发规模与开发强度,提升中心城周边地区的公共配套服务和交通支撑体系水平。进一步促进人口向新城转移和集聚,加强住房布局与轨道交通、就业岗位、公共设施等在空间上的整合。积极引导新市镇住房建设时序,推进重点新市镇住房建设,合理控制一般新市镇住房建设规模,适当控制远郊其他新市镇住房建设时序。结合城市更新,盘活存量土地资源,提高土地利用效率。有条件的地方,可适当提高建筑容量。

促进产城融合发展。建立与区域人口规模、人口结构、产业分布相匹配的住房供应体系。针对产业集中区域,重点增加居住及生活服务功能,提供人才公寓等多样化住宅产品,打造不同类型、功能复合的新型产业社区,大幅提高重点发展区域租赁住房的供应比例。针对大型居住社区,着重在周边增加产业用地和就业岗位,完善公共服务、环境品质,加强大型居住社区和城镇融合发展。在中心城及周边区域、新城和新市镇生活区内适度保留符合产业导向、经济效益好、环境影响小的工业地块,结合工业转型升级和城市更新,形成量多面广、规模较小的嵌入式创新空间,打造宜居宜业社区。

(二)加大财税支持力度,促进住房民生改善

加大财政资金投入并形成稳定的财政支持机制。加大对保障性安居工程等方面的财政资金投入,形成稳定的财政支持机制。加大对旧住房改造和住宅小区综合治理的资金支持,确保各项工作平稳有

序开展。

深化落实住房相关税收政策。继续落实保障性住房税收优惠和差别化的住房税收政策,支持合理的自住需求,抑制投资投机性需求。落实好各项税收政策,支持和促进住房租赁市场与居住类物业服务行业的健康发展。

(三)完善金融支持政策,促进市场平稳发展

完善保障性住房的金融支持。积极引导保险资金、社保基金、企业年金和其他资金参与保障性住房建设与运营。通过发行企业债券和中期票据等方式扩大融资渠道。探索 PPP 模式在保障性住房项目中的运用,研究房地产信托投资基金以股权方式参与保障性住房项目。加大对共有产权保障住房的金融支持力度。

加强住房金融管理,提高住房金融服务水平,发挥金融对居民合理自住购房支持作用。完善房地产金融宏观审慎管理,加强商品住房交易资金来源监管。根据市场变化,适时调整住房金融相关政策,完善差别化住房信贷政策,严格限制信贷流向投资投机性购房,促进本市房地产市场平稳健康发展。

加大对住房租赁企业的金融支持。鼓励银行业金融机构优化信贷结构,加大对住房租赁企业信贷支持力度,同时积极开展产品创新为住房租赁企业提供融资支持。鼓励证券公司及基金管理公司子公司在依法合规前提下,向有融资需求的住房租赁企业提供金融服务,支持符合条件的住房租赁企业发行债券或不动产证券化产品。稳步推进房地产投资信托基金(REITs)试点。鼓励保险机构依据相关法律法规规定,以投资理财产品、信贷资产支持证券、集合资金信托计划、专项资产管理计划和项目资产支持计划等金融产品,为符合条件的住房租赁企业提供金融支持。

(四)健全管理信息系统,提高住房管理效率

完善住房信息管理服务体系。加大信息化建设资金保障力度,建立统一的房屋数据库、住宅小区基础管理信息平台,促进房地产市场和住房保障管理系统升级,优化住房公积金信息系统,建设房屋管理信用平台,全面提高住房信息化水平。构建房屋管理信用体系,建立房屋管理信用信息数据库,构建信用信息管理平台,支持信用体系建设。

积极推动智慧小区建设。以促进居民生活更便捷、更安全、更和谐为导向,以移动应用服务等新技术推广为切入点,建立和完善智慧小区服务功能,引导居民有序参与社区自治管理,夯实住宅小区综合治理基础,推动智慧小区试点示范建设。

(五)创新行政管理方式,提高政府服务水平

推进住房法制建设。加强住房领域法规规章的立改废释工作,形成较为完备的法律基础。制订上海市住房保障等地方性法规,形成廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房和征收安置住房等政府规章。健全住房市场法规体系,修订和完善上海市房屋租赁、住宅物业管理等有关规定,制订上海市公租房管理办法、地产开发经营、房地产转让等有关条例和租赁市场实施细则。

提高市场监管能力。为房地产业各类市场主体创造公平开放、统一竞争的发展环境。全面清理行政审批事项,加强事中事后监督,实施房地产业“负面清单”管理模式。健全房地产市场监测分析机制,运用经济和法律手段,调节住房供求关系,促进供需平衡。继续加强调控政策论证、评估和储备工作。

优化公共服务供给。加大政府购买公共服务力度,研究制定政府购买住房保障公共服务的具体实施办法,明确相关职能和分工。引导社会力量参与住房公共服务,重点培育和发展非营利组织、代理经租机构等参与保障性住房运营与管理。加强住房保障基层机构和队伍建设,进一步健全市、区、街镇三级住房保障机构,保证必要的人员和经费投入,提升住房保障从业人员队伍素质,加强规范管理。

(六)探索研究重大问题,推进住房转型升级

积极探索住房质量保险制度。强化住房使用期间质量保险责任,在保障性住房和商品住房中推行工程质量潜在缺陷保险,并在土地出让合同中将工程质量潜在缺陷保险列入土地出让条件。健全保险公司对住房质量缺陷的追偿制度,对理赔事件后的具体代位追偿做出明确规定。

推进房屋使用安全立法。扩大房屋使用安全立法覆盖房屋的类型范围。明确房屋设计建造、房屋使用安全管理责任主体和责任范围,建立合理完备的房屋安全责任体系。加强房屋使用安全监管力度,强化房屋使用安全保障机制。

推进海绵型住区建设。根据海绵城市建设要求,制定海绵型住区建设控制指标。支持住宅小区、公共空间和建筑采用绿色屋顶、下凹式绿地、透水铺装等海绵化措施,鼓励雨水调蓄设施建设与绿地、水体

建设相结合。在小区雨水系统设计中,推进海绵城市等措施与市政雨水排水系统的有效衔接。

推进住房适老化改造。结合城市更新,编制旧住房适老化改造技术标准,推动对旧住房内外部空间适老化功能改造。制定养老住宅智能系统设计规范,构建旧住房智能化系统。按照养老服务设施建设相关要求,优化大型居住社区配套设施建设。

创新居住类优秀历史保护建筑利用途径。充分利用现有加固、修缮和保护技术对居住类优秀历史保护建筑进行适应性改造,最大限度保持原有住房的历史文脉和传统风貌。探索对交通和配套条件较好的居住类历史保护建筑进行更新改造,可作为公共租赁住房房源,使住房保障与居住类优秀历史保护建筑有效结合,从而打造可以阅读的建筑、适合漫步的街区,让城市始终是有温度的。

(七)建立健全推进机制,全面落实规划任务

落实工作责任。按照“市区联手、以区为主”的原则,市级层面负责本市住房发展的制度设计,组织协调各项政策措施的落实推进,各区政府要对本行政区域内住房发展负主体责任。区层面要把促进住房市场平稳发展、推进住房保障、服务百姓安居纳入政府工作目标,建立多部门联合的工作体制,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,各负其责,密切配合,形成工作合力,有序推进规划任务落实。

完善规划评估机制。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,使规划更加符合上海住房发展实际。

鼓励社会广泛参与。加大宣传力度,鼓励社会公众参与,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。

健全绩效考评制度。建立上海住房发展绩效评价指标体系,制定综合绩效考核办法。定期考核市、区两级政府和相关部门在规划实施中的职责分工和协调配合情况。加大对市、区各部门监督检查力度,确保本规划顺利实施。

附件:上海市住房发展“十三五”规划主要指标

附件

上海市住房发展“十三五”规划主要指标

序号	指标名称	单 位	属 性	到 2020 年 (五年累计)
1	新增供应商品住房	万套	预期性	45
2	新增供应租赁住房	万套	预期性	70
3	新增供应保障性住房	万套	预期性	55
4	旧住房综合改造面积	万户	预期性	30
5	中心城区二级旧里以下房屋改造面积	万平方米	约束性	240
6	各类旧住房修缮改造面积(含纳入保障性安居工程的旧住房综合改造面积)	万平方米	预期性	5000

上海市人民政府关于 徐威等同志职务任免的通知

(2017 年 7 月 6 日)

沪府发〔2017〕47 号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

市人民政府决定：

任命徐威为上海市人民政府新闻办公室主任；

免去朱咏雷的上海市人民政府新闻办公室主任职务。

特此通知。

上海市人民政府办公厅关于 印发上海市房屋管理局主要职责内设机构和 人员编制规定的通知

(2017 年 6 月 28 日)

沪府办发〔2017〕45 号

各区人民政府，市政府各委、办、局：

《上海市房屋管理局主要职责内设机构和人员编制规定》已经市政府批准，现予印发。

上海市房屋管理局 主要职责内设机构和人员编制规定

根据《中共上海市委、上海市人民政府关于设立上海市房屋管理局等事宜的批复》(沪委〔2017〕364 号)规定，设立上海市房屋管理局(副局级)，为上海市住房和城乡建设管理委员会管理的行政机构。

一、职能转变

(一)取消的职责

- 1.取消上海保障性安居工程优质工程、优秀个人评选。
- 2.取消对住房和城乡建设部负责的房地产估价师执业资格审批的初审。

(二)整合的职责

将上海市住房和城乡建设管理委员会承担的住房保障、房地产市场监管、房屋管理等有关政策研究、政策执行和行业管理等职责，划入上海市房屋管理局。

(三)加强的职责

- 1.加强房地产市场监管的政策研究，强化房地产市场的监测分析。
- 2.加强对全市居住、非居住等各类房屋使用安全管理，强化房屋修缮工程的监督管理和房屋安全检测的行业管理。
- 3.加强本市保障房建设，完善住房保障体系。
- 4.加强对本市房屋租赁市场的监管和研究，强化对本市旧区改造工作的管理。
- 5.加强对各区房屋管理工作的业务指导。

二、主要职责

(一)贯彻执行有关住房保障、房地产市场监管和房屋管理的法律、法规、规章和方针、政策;研究起草相关地方性法规、规章草案,并组织实施有关法规、规章;拟订住房保障、房地产市场监管和房屋管理政策,并组织实施;负责推进本市住房制度改革及相关工作。

(二)根据本市国民经济和社会发展规划,拟订住房保障、房地产市场监管和房屋管理的发展战略、中长期发展规划和年度计划,并组织实施;参与住房基地详细规划方案的审核以及土地招标、拍卖、挂牌文件中相关建设指标的确定。

(三)负责城市基础设施配套费征收和使用管理;参与公有住房出售价格、公有房屋租金调整;负责编制住房保障和房屋管理各类业务计划,并指导监督实施。

(四)组织协调市相关部门和区推进保障性住房建设工作;制定住房配套建设管理制度及相关实施办法,监督指导住房配套设施建设管理;组织拟订保障房配套建设综合性政策,协调大型居住社区内外市政配套建设工作;负责本市新建住房交付使用监督管理,对区新建住房交付使用的审核工作实施监督检查。

(五)建立健全本市住房保障制度;拟订保障性住房建设和筹措、房源管理、分配供应、使用管理等政策,拟订调整住房保障准入和退出标准并组织实施,组织协调市相关部门和区推进保障性住房建设和筹措工作,负责保障性住房供应分配工作;参与制定保障房相关价格和租金标准。

(六)组织拟订房地产市场政策、措施并监督执行;组织开展房地产市场的监测分析和预警预报;按照权限,负责房地产业交易相关主体及行为管理,包括房地产开发企业的资质管理、商品房预售许可和现房备案、存量房转让合同网签备案、交易资金监管、房屋租赁管理,以及房地产开发、估价、经纪等的行政管理和执法;负责拟订本市房屋产权管理制度并指导监督;负责本市房屋产权管理、楼盘表和房屋面积管理、房屋交易与产权档案管理工作;负责房屋权属信息系统、楼盘表及房屋面积数据库的建设维护管理工作。

(七)负责本市各类房屋物业管理的监督管理工作,协调推进住宅小区综合管理;指导监督业主委员会的建设和运作;负责本市物业服务企业和从业人员的监督管理和执法;推进物业服务市场发展;负责本市住房专项维修资金和住宅物业保修金的监督管理。

(八)拟订本市房屋(含附属设施)使用安全监督管理和隐患处置相关政策法规、标准规范;负责本市房屋(含附属设施)使用安全管理和房屋安全检测的行业管理;指导各类房屋的修缮改造工作;指导协调、监督检查市、区有关部门做好老旧房屋使用安全监督管理和隐患处置工作。

(九)负责优秀历史建筑的保护管理,指导协调区开展优秀历史保护建筑的日常保护管理;参与历史风貌区建设项目的管理。

(十)指导推进旧区改造和“城中村”改造工作,研究拟订相关政策,组织编制旧区改造和“城中村”改造规划和年度实施计划;协调指导区和乡镇开展旧区改造、“城中村”改造和农村危旧房(含农村低收入户危旧房)改造。

(十一)会同市相关部门推进既有住房的功能完善。受国有资产监督管理部门的委托,负责直管公房资产的监督和管理;参与直管公房经营管理的监督和考核。

(十二)制定本市房屋征收的规章制度并监督执行;对区房屋征收与补偿工作进行业务指导和监督管理;协调推进国有土地上企事业单位征收补偿工作;参与组织对房屋征收违规行为的查处工作。

(十三)负责落实私房政策、处理私房历史遗留问题和宗教房产代经管理;负责住房保障、房地产市场监管和房屋管理综合资料的收集、统计和分析。

(十四)承担有关行政复议受理和行政诉讼应诉工作。

(十五)承办市政府交办的其他事项。

三、内设机构

根据上述职责,上海市房屋管理局设 10 个内设机构:

(一)办公室(信访办公室)

(二)计划财务处

(三)政策研究室(法规处)

(四)住房保障管理处(市廉租住房管理办公室)

(五)住房建设监管处

- (六)房地产市场监管处(房产权籍管理处)
- (七)物业管理处
- (八)城市更新和房屋安全监督处(历史建筑保护处)
- (九)房屋征收管理处
- (十)落实私房政策处

按照有关规定设置机关党委。

四、人员编制

上海市房屋管理局机关行政编制为 100 名。其中,局长 1 名、副局长 3 名(正处级),正副处级领导职数 30 名。非领导职数按照《中华人民共和国公务员法》有关规定核定。

五、其他事项

(一)上海市房屋管理局的国际交流与合作事务等,由上海市住房和城乡建设管理委员会管理;上海市房屋管理局及其所属事业单位的财务和国有资产管理,由上海市房屋管理局负责。

(二)上海市房屋管理局的干部人事和老干部工作,由中共上海市城乡建设和交通工作委员会管理。

(三)上海市房屋管理局与上海市住房和城乡建设管理委员会的有关职责分工为:

1.上海市住房和城乡建设管理委员会负责住房保障、房地产市场监管和房屋管理的面上统筹协调;上海市房屋管理局主要负责本市住房保障、房地产市场监管、房屋管理等工作。

2.上海市住房和城乡建设管理委员会负责房屋(含附属设施)施工过程的质量安全监管;上海市房屋管理局负责房屋(含附属设施)竣工验收(或交付使用)后的质量安全监管。

(四)上海市房屋管理局与上海市规划和国土资源管理局的有关职责分工为:

1.上海市规划和国土资源管理局负责集体土地征地房屋补偿工作;上海市房屋管理局负责国有土地房屋征收与补偿工作。上海市房屋管理局会同上海市规划和国土资源管理局按照职责分工,解决好 2011 年前房屋拆迁问题。

2.上海市规划和国土资源管理局负责指导、监督本市不动产登记工作;上海市不动产登记局为本市不动产登记机构,具体负责房屋登记管理职责,主要指房屋登记的受理、审核、缮证、发证,权属纠纷调处,行政诉讼应诉;上海市房屋管理局负责房产权籍管理和交易管理,主要指房屋转让、抵押、租赁、面积管理、房屋交易与产权档案管理、房屋中介、个人住房信息系统建设、交易监管。上海市房屋管理局协同上海市规划和国土资源管理局指导房屋登记相关工作。

(五)上海市房屋管理局与上海市文物局的有关职责分工为:全国重点文物保护单位、上海市文物保护单位与上海市优秀历史建筑重叠的,由上海市文物局牵头负责保护管理;区级文物保护单位、登记不可移动文物和文物保护单位与上海市优秀历史建筑重叠的,由上海市房屋管理局负责牵头保护管理。上海市文物局、上海市房屋管理局进一步完善工作机制,加强工作衔接,形成管理合力。

(六)上海市房屋管理局所属事业单位的设置、职责和编制事项,另行规定。

六、附则

本规定由上海市机构编制委员会办公室负责解释,其调整由上海市机构编制委员会办公室按照规定程序办理。

上海市人民政府公报

2017 年第 14 期(总第 398 期)

7 月 20 日出版

主管单位:上海市人民政府办公厅

主办单位:上海市人民政府办公厅

印刷单位:上海市人民政府办公厅文印中心

网 址: www.shanghai.gov.cn

国内统一连续出版物号: CN31-1854/D