

嘉定区住房发展“十五五”规划

(社会征求意见稿)

“十五五”时期是我国迈向 2035 基本实现现代化的重要衔接时期，是上海面向 2035 年加快建设“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蓄力而上的关键时期，也是嘉定区战略机遇叠加，高质量发展的重要窗口期。为加强对嘉定区住房发展的指导与统筹，依据《上海市嘉定区总体规划暨土地利用总体规划（2017-2035 年）》等，编制本规划。

一、“十四五”住房发展总体情况回顾

“十四五”期间，嘉定区住房发展持续完善“一个定位、两大体系、三个为主、四位一体”、租购并举的住房制度体系，构建更加合理的住房布局、更具包容性的住房体系、更多元化的住房供应结构，大幅提升居民居住品质，房地产市场保持平稳健康发展态势，有效满足市民多层次、多样化的住房需求，进一步实现宜居优居。

（一）住房建设质量稳步增强，宜居水平有效提升

1、高品质住房建设持续推进

“十四五”期间，全区住房建设坚持高品质发展路径，有效对接各类住房需求，全面完成规划目标。2021-2025 年，全区完成房地产开发投资总额 1500 亿元左右（估）。坚持高标准、好水平，提升宜居优居社区品质，引进了多家优质品牌开发企业，在设计理念、建筑用材、工艺技术等方面瞄准更高标

准，着力打造体现高品质住宅社区，创设住宅的示范和样板。住宅产业化发展水平持续提升，绿色建筑和节能节水节材技术有效推广。在多个高品质社区实现低碳社区设计理念，数十项成熟绿色技术实现功能集成。

嘉定新城住房建设仍是重点区域，保持持续快速发展，重点服务打造“一核一枢纽、两轴四片区”的新格局，新城产城融合、职住平衡、生态宜居建设取得明显成效。形成若干高品质、示范居住社区。

2、居住区公建配套积极推进

“十四五”期间，以优化居住社区的布局，完善配套、提升品质为重点，全面提升公建配套水平，实现宜居。各类社区居住品质不断提升，群众获得感和幸福感不断提高。重点解决大型居住社区配套滞后难题，聚焦群众“急难愁盼”需求，落实全市两轮大居配套三年行动计划，加快绿化、交通、教育、养老、卫生、商业、社区服务、文化体育等八大类配套设施的建设。积极推进大居配套高质量发展，积极引入优质教育资源，建设或规划了多所市重点、区重点学校及示范性学校。在完善十五分钟生活圈上持续发力，建设多个邻里中心，社区服务中心等公共服务设施。

3、美丽家园建设全面推进

以美丽家园建设推进住宅小区居住水平全面提升取得新进展，管理机制不断创新。“十四五”期间，在继续实施“美丽家园”三年行动计划基础上，推进“我嘉物业”党建工作站

建设。创新构建了以居民区党组织为引领，居委会、业委会、物业服务企业等共同参与的社区共治格局。聚焦民生短板，持续提升住宅社区综合治理水平。增加电动自行车充电设施建设，为老旧小区内既有的集中充电场所加装消防设施，推进住宅电梯物联网覆盖，推进住宅小区地下车库移动通信网络覆盖工程，推进住宅小区维修资金续筹等。

4、城市更新加速推进

“十四五”期间，加快推进“两旧一村”改造工作，推动本区城市更新工作高质量发展。区级重点旧区改造项目西门历史文化街区征收工作顺利实施。“城中村”改造提速加码，促进城乡协调发展。加快城中村点位排摸，形成整体改造、规划拔点和整治提升三类推进计划，达到“扩容提速”的总体效果。完成不成套房屋的改造、旧住房修缮改造、既有多住宅加装电梯计划，惠及居民超过2万户。

（二）住房保障水平有序提高，安居体系更加健全

1、廉租住房有效兜底

面向低收入住房困难家庭的廉租住房稳定有效实施，有序调整租金补贴标准和收入准入标准，坚持“应保尽保”，兜底成效显著。充分利用“一网统办”等信息化手段，提高审核效率。

2、保障性租赁住房加快发展

“十四五”期间，大力推进保障性租赁住房建设和供应，使保障性租赁住房有效解决新市民、青年人等群体为主的住房

问题，形成多元化、多主体的保障性租赁住房供应体系和实践模式，有效服务产业发展。优化保障性租赁住房布局，在产业较集中的区域，以及交通便捷的区域，重点筹建保障性租赁住房，促进职住平衡。积极探索“新时代城市建设者管理者之家”，让更多城市运行维护人员和市民日常生活服务提供人员等享受“一张床”的温暖。

3、共有产权保障住房规范推进

有序推进共有产权保障住房建设供应，完善共有产权保障住房供后管理，有力保障中低收入住房困难家庭安居乐业，促进非本市户籍保障对象早日融入城市。

4、征收安置住房有序实施

统筹规划建设征收安置住房，以动迁需求为依据，完成安置房的建设计划。有效保障了动迁居民（农户）的安置权益。为重大工程建设、区域更新、城市建设及产业迭代升级等带来的动迁需求提供有力保障。

5、人才住房政策有力聚才

“十四五”期间，始终围绕各类人才安居需求，扩大人才住房政策的惠及范围，服务聚才引才。“租购并举”货币补贴政策范围和力度逐步扩大，惠及到包括高端人才、技术人才、产业人才、以及小微企业创新创业人才等群体。

（三）需要关注的问题

“十四五”期间，住房发展过程中还面临一些需要关注的问题。一是住房建设布局需要进一步优化，适应人口与产业结

构。二是好房子建设水平需要进一步提升，进一步提高住宅建设品质。三是城市更新机制需要进一步优化，适应城市发展需要。

二、“十五五”发展面临的形式与背景

“十五五”期间，住房发展还面临一定的挑战，包括宏观环境不确定性仍然存在；人口增长结构性制约仍在；房地产业转型发展仍有挑战等。

同时住房发展有值得关注的机遇，包括中央城市工作会议确定的现代化城市建设进入新阶段；我市五个新城建设持续发力；长三角一体化持续推进；北虹桥地区地位明显提升等为住房供应与需求带来新机遇。

三、“十五五”住房发展的总体思路

（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，全面贯彻落实党的二十大和二十届二中、三中全会精神，深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，全面贯彻习近平总书记关于城市工作的重要论述，坚持和加强党的全面领导，认真践行人民城市理念，按照十二届市委六次全会和七届区委九次全会部署，坚持稳中求进工作总基调，完整准确全面贯彻新发展理念。

（二）总体要求

以建设创新、宜居、美丽、韧性、文明、智慧的现代化人民城市为目标，围绕嘉定区“创新活力充沛、融合发展充分、人文魅力充足、人民生活充裕”的现代化新型城市定位，推动住房发展与产业升级、人口导入、空间优化深度融合，形成职住平衡住房新模式。

形成1个新模式，2个新机制，3个新体系的“6个新”为重点的总体要求。

建立1个新模式，构建房地产发展新模式。加快建立租购并举的住房制度，加快构建房地产发展新模式。到2030年，基本形成房地产发展新模式的基础性制度和政策体系。

探索2个新机制，形成好房子建设新机制，好社区管理新机制。一是探索形成符合需求的好房子评价标准与建设机制。二是探索形成具有现代化城市特色好社区建设与管理机制。

健全3个新体系，一是健全托底与支持相结合新型住房保障体系；二是健全全生命周期的房屋管理新体系；三是健全住房与产业相协调、职住平衡的产城融合新体系。

四、“十五五”住房发展的主要目标与任务

（一）主要目标

1、住房建设稳步推进，供应品质明显增强

围绕“一核心四聚焦”，全力推进住宅建设发展。以实现“产城融合、职住平衡”的“好房子、好社区”建设为核心，

聚焦高品质生活，聚焦多层次住房需求，聚焦可持续发展，聚焦管理模式创新。

“十五五”期间，预计完成房地产投资 1200 亿元，新增各类住房供应 4.2 万套左右。进一步加大产业集聚区、新城区域优质住房供应。形成住房建设与产业发展协同新机制。

2、住房保障有序实施，供应体系更加健全

“十五五”期间，通过“供应精准，服务提质，管理增效”，形成以需求为导向的、可持续的多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房供应体系。

加大改善性高品质商品住房建设供应，通过市场满足城乡居民多样化的改善性住房需求，完善保障供应与市场供应两大体系协调机制。

进一步完善住房保障体系，形成配租型保障性住房与配售型保障性住房协调发展的体系。做好廉租住房与公共租赁住房政策的简并，形成新的针对低收入户籍住房困难家庭的公共租赁住房“应保尽保”，做好托底保障。重点发展解决各类新市民、青年职工的住房保障政策，健全保障性租赁住房管理体制与机制，提高城市吸引力与支持力，服务产业与城市发展。积极推进面向中低收入住房困难家庭和普通工薪收入住房困难群体的各类保障性住房建设和供应，有序发展配售型保障性住房，让工薪收入群体逐步实现居者有其屋。有序推进征收安置住房建设，服务城市更新、产业迭代升级、重大工程建设，改

善更多居民住房条件。大力实施人才住房政策，提高对各层次人才安居的支持力度，服务创新之城加快发展。

3、住房管理不断创新，安居质量更加提升

创新好社区建设管理新机制，加快形成现代城市智慧高效治理新体系。以居住社区作为城市管理的重要单元，进一步健全社区管理体制机制，形成社区管理主体责权明确，管理机制健全的制度体系。将数字化、智慧化管理模式引入居住社区管理，提高城市管理能级。

创新全生命周期房屋管理，形成住房管理新体系。强化住房使用管理，维护使用安全。探索建立房屋体检、养老、保险三项制度，保障老旧住宅和其它存量商品住房安全可持续发展，努力将旧房子变好房子，保障存量商品住房使用安全，维护公共部位及共用设施的完好性。

4、城市更新持续发力，居住环境更加改善

将城市更新作为“十五五”住房发展重点内容，通过城市更新激活空间价值，全面提升生活品质，促进社会融合，构建全龄友好、韧性智慧的人居环境。逐步形成从增量向存量住房发展转型的基础，建立健全可持续的城市更新机制。坚持问题导向，查找人民群众身边的急难愁盼问题；坚持目标导向，找出影响城市竞争力、承载力和可持续发展的短板弱项。坚持“先体检、后更新”，建立城市体检和城市更新一体化推进机制。加强城市基础设施建设改造，完善城市功能，在城市更新中注

重保护和传承城市历史文化。以重点街区更新，打造新城更新样板，传承教化嘉定，全面提升人民居住环境与城市发展空间。

（二）重点任务

1、继续优化住房建设布局，创建产城融合示范区

“十五五”期间是住房建设的提质转型阶段。预计新增各类住房建设约 450 万平方米，4.2 万套左右，其中新增各类保障性住房供应 140 万平方米左右。

优化新增住房建设布局，健全围绕“职住平衡、产城融合”新体系。在新城核心区打造以商品住宅为主的品质引领居住区，配套优质教育、医疗和商业资源，增加现代化智慧社区建设，形成高品质示范社区，对接高品质改善性需求。在北虹桥商务区和世界级汽车产业中心核心承载区打造产城协同区，重点在江桥、南翔对接国际商务服务业，承接虹桥商务区外溢效应，同步完善社区商业配套，增加国际社区建设。在安亭、嘉定工业区对接高端制造业，增加各类保障性住房和人才公寓建设，增加面向就业职工为主的职住平衡社区建设。在生态涵养和乡村振兴示范区建设生态宜居区，在徐行等区域对接休闲宜居需求，保留江南水乡风貌，满足生态型居住需求，增加生态宜居社区建设。形成层次分明，重点突出的新建住房空间布局。“十五五”期间，嘉定住房建设布局将形成“核心区优质化、产业区适配化、远郊多元化”特征，通过空间重构实现人口导入与产业升级协同。

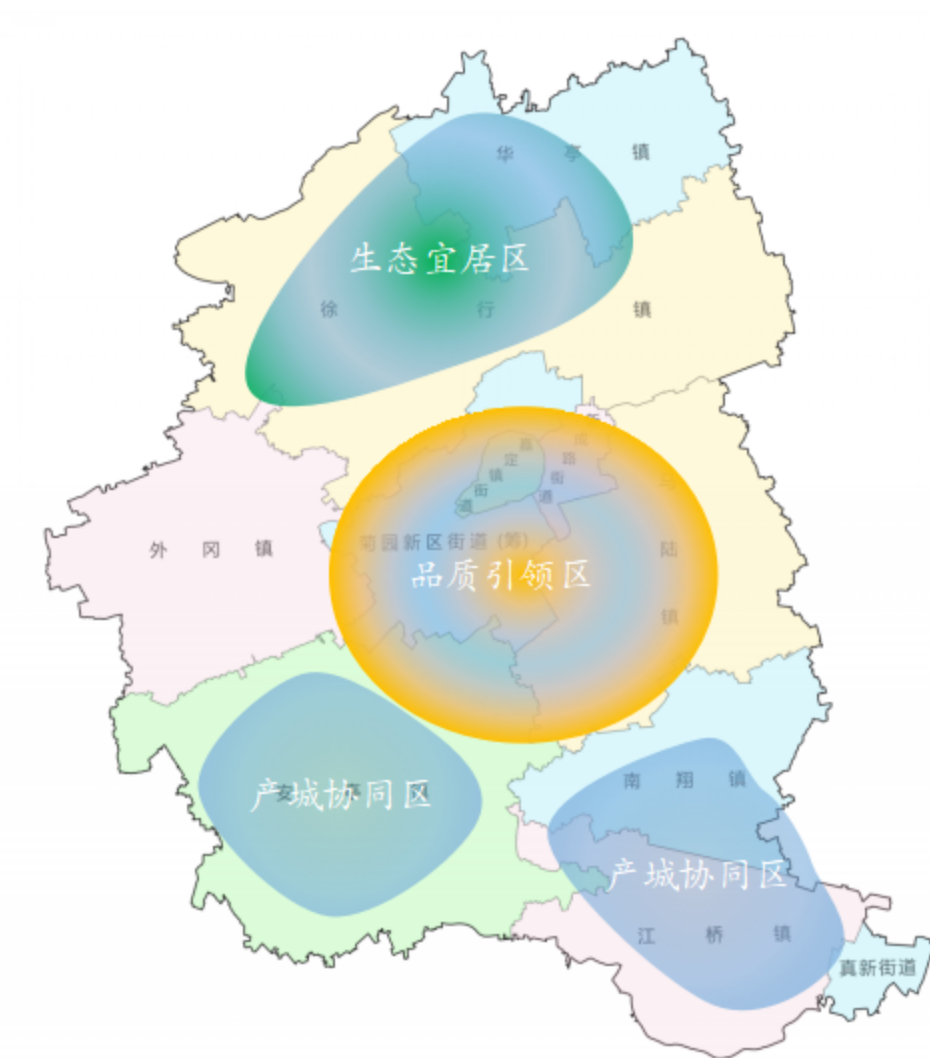


图1 “十五五”住房建设重点区域

2、继续优化住房供应模式，创建宜居优居首选区

“十五五”期间，形成品质化住房供应新模式，合理增加市场化商品住房供应，重点增加好房子建设，支持各类刚性住房需求和多样化的改善性住房需求，适当增加面向大家庭的大户型住房供应。在商品住房与保障性住房供应中增加好房子供应和好社区建设。坚持需求导向，建设安全、舒适、绿色、智

慧的好房子，更好满足人民群众高品质居住需求。建成若干智慧型生态社区。建立健全建设单位质量管理体系，明确项目质量责任主体，形成住宅建设精细化管理机制。

强化住宅社区配套，大幅提高居民公共服务的可得性、便利性。以大居配套三年行动计划为抓手，以构建大居 15 分钟生活圈为目标，持续提升大居公共服务水平和质量；持续做好市政基础设施建设，构建更加完善、高效、便捷的城市道路网络。

在好社区管理上，提升住宅智慧社区精细化治理水平，通过加强数字化智能化的多层级多部门的网络化平台化协同治理，与城市治理数字化智慧化转型、社会治理的活力提升与模式创新紧密结合。推进智慧物业建设与城市管理“一网统管”融合，充分运用物联感知、大数据、云计算、人工智能等，推动住宅小区治理和物业基础设施配套数字化、智能化转型，提升住宅小区精细化治理水平。

探索优化“房票”模式，将宜居的商品住房用于城中村改造等安置需要，促进住房供需匹配，使安置家庭更快安居，促进房地产市场平稳健康发展。

3、大幅提升新城住房品质，打造宜居优居新标杆

“十五五”期间是嘉定新城住房建设品质全面提升、功能全面完善的关键时期。围绕强化嘉定新城综合节点功能推进住房发展，一是大幅提高建设标准，瞄准好房子、好社区目标，聚焦各类改善型需求，建设高品质智慧社区，打造优居标杆。

二是围绕新城重点产业板块布局，优化住房建设区位，实现“产城人”深度融合，交通、医疗、教育等公共配套强化职住衔接，构建“工作-生活-交通”一体化社区。三是完善多元化住房体系，满足不同群体多样化住房需求，促进安居乐业。四是在新城区域加快探索存量住房全生命周期管理机制。

4、继续加大住房保障力度，提高住房获得安全感

做好公共租赁住房政策完善，全面覆盖低收入住房困难家庭，适时调整准入标准，扩大住房保障覆盖面，做好保障兜底。

完善“一张床、一间房、一套房”多层次保障性租赁住房供应体系。做好保障性租赁住房管理和供应。完善保障性租赁住房供应机制，形成保障性租赁住房供需匹配新机制。根据产业发展与就业人口导入趋势，结合一线公职人员、新市民、青年人及各类人才需求，优化供应结构。继续增加面向一线公共服务人员为主的新时代建设者管理之家房源筹集。确保外来人口进得来、留得下、住得安、能成业。优化保障性租赁住房纳入社区治理机制，强化社区融入与公共服务均衡性，引进专业化运营与社会参与，形成保障性租赁住房的共建、共享机制，推动保障性租赁住房全面纳入基层社区治理。

有序推进配售型保障性住房建设，有效支持各类中低收入住房困难家庭购房。有序推进征收安置住房建设，服务城市更新和居住住房条件改善。。

继续加大人才住房支持，优化吸引和留住人才而制定的专项住房支持措施，构建租、购、建、补、服“五位一体”人才

安居服务保障体系。特别是加大与产业发展和城市功能密切相关的各类人才住房政策支持，激发创新原动力，构建人才高地。

5、探索好房子建设新机制，打造改善居住样板区

探索以“政策引导+市场驱动+技术赋能”为核心的好房子建设新机制。以好房子建设新机制引导房地产开发企业实现转型发展，引导房地产开发企业加快形成高品质发展模式。在建设环节要注重使用高质量建材、高质量施工、高质量配置，坚持适用、经济、绿色、美观的建筑高品质，通过科技赋能，深度嵌入数字智慧技术。鼓励开发企业提质升级，建设好户型、好配套、好材料、好服务，充分利用新技术的“四好一新”好房子、好社区，争取形成多个好房子项目样板案例。探索适应老年人安全居住和适合儿童成长型空间的住房，建设适老型和儿童友好型好房子。

6、创新好社区管理新机制，提高居住体验幸福感

按照便捷高效的智慧城市建设要求，创新创新社区治理的理念、模式、手段。继续推进住宅小区综合治理工作。坚持问题导向，解决各类住宅小区的难点，推进住宅小区软硬治理双提升。探索体检、养老、保险三项制度的建设，通过建立数字化智慧体检、周期性体检和专项体检相结合的房屋定期体检制度，形成日常巡查、专业评估和检测鉴定相结合的体检机制。针对房屋建设使用不同阶段，城镇房屋安全保险制度分别按既有房屋安全保险制度和新建房屋质量保险制度实施。探索建立

房屋养老金公共账户，形成可持续的制度。

按质价相符，推进住宅小区物业服务费调整。促进物业企业专业化、连锁化、品牌化经营，完善监管信息披露制度和物业服务多维度评价制度。有序引导住宅小区业主依法依规依约续筹，深化完善维修资金续筹机制。指导业委会规范化运作。在符合条件的业主委员会中成立党的工作小组或党支部，继续推行居委会成员兼任业委会执行秘书试点工作。

推动党组织对社区物业工作的全面领导，充分发挥居民区党组织在社区治理中的领导核心作用，发挥党的群众工作优势和党员先锋模范作用，把“领域党建”贯穿住宅小区物业管理服务各领域全过程。同时，做到符合条件的社区成立“我嘉物业”工作站全覆盖。聚焦党建引领推动物业服务向高品质和多样化升级，切实把基层党员、群众有效组织起来，推动社会治理和服务重心向基层下移，提升居民获得感、幸福感、安全感。

7、继续强化城市更新实施，提高居住环境满意感

“十五五”期间，建立“人民城市人民建、人民城市为人民”的人民城市更新新机制，鼓励公众参与城市更新全过程，实现共建共治共享。建立多渠道公众参与机制，广泛征求居民意见。加强宣传引导，提升公众对城市更新的认知和支持。

创新旧住宅小区变成好社区的体制机制。继续加大旧住房修缮、老旧小区整治等工作，推进超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新更换。预计完成共100万平方米的旧住房修缮改造。

推进既有多层住宅加装电梯、无障碍设施改造。继续加大旧住房不成套改造，预期启动约 11 万平方米旧住房成套改造。

鼓励试点建设适老化改造公共样板间，让老年人能看得见、摸得着、体验好，提升人口老龄化趋势下居民的改造意愿和能力。探索专门用于儿童房的安全防护和适儿化改造，增加儿童居住的安全性和舒适性，促进儿童健康成长。

改善社区公共服务设施配置，探索增加社区食堂、智慧安防、电动车充电设施等居民关注的服务场所和设施。打造宜居、便捷、高效的“15 分钟生活圈”，提升居民生活品质，增强社区凝聚力，推动城市高质量发展。以居民需求为导向，实现 15 分钟内即可满足日常生活的购物、教育、医疗、文化、体育、休闲等需求。并优先满足老人、儿童等特殊群体的需求，提升居民生活便利性。

继续加快城中村改造，促进城乡融合发展。通过城中村改造，彻底改善人居环境，提升居民生活质量，推动城中村从“城市洼地”向“城市亮点”转变。

精心推进西门历史文化街区改造示范样板，在改造中突出保护特色建筑和街巷肌理，增强居民认同感和归属感。预计在“十五五”期间基本建成二期、三期并开放。实现传统保护与现代功能的融合，形成居住和文化休闲、商业、旅游等多功能复合的活力文化街区。

五、“十五五”住房发展的保障措施

（一）增强与各级相关规划的协调

从全市和区经济社会发展目标出发，协调好住房建设、住房保障、住房管理等住房发展重要内容与国民经济、人口、土地、产业和交通等相关规划之间的关系。要形成区住房发展规划与市住房发展规划、长三角一体化发展规划、土地利用规划、城乡规划等有序衔接，在住房建设总量规划、住房空间布局、住房供应结构等方面做到有效对接，为实现经济、社会与住房协调发展奠定基础。

（二）建立“人、房、地、钱”要素联动的新机制

住房发展要建立人、房、地、钱四位一体的联动新机制，根据人口变化确定住房需求，根据住房需求科学安排土地供应、引导配置金融资源，实现以人定房，以房定地、以房定钱，以实现住房供给和需求在总量规模、结构类型、空间布局和时序安排等多维度的精准匹配。建立城市人口大数据分析机制，实时监测常住人口规模、结构及流动趋势，精准预测住房需求。按“职住平衡”原则，将新增住房供应与就业岗位分布挂钩，重点保障产业园区等就业密集区住房供给。在此基础上，确定住宅用地供应的总量规模、用地结构、投放重点区域和投放时序。

（三）确保住宅建设用地科学供应

将住房建设深度融入国土空间规划“一张图”，依据城市

功能定位和产业定位，优化住房供应策略。动态调整优化住房建设用地数量和结构，继续加大保障性住房土地供应，加大在交通便利、产业人口集中区域的住房建设用地供应。创新存量用地更新政策，盘活低效存量土地与房屋。围绕“15分钟社区生活圈”，在规划中预留中小学校、社区卫生中心等设施用地。推广“垂直社区”理念试点住宅兼容一定比例的创新型产业空间，促进职住平衡。

（四）坚持以人民为中心、社会参与的城市更新理念

一是深入践行全过程人民民主理念，尊重群众的知情权、参与权和监督权，在规划设计等阶段，要深入一线上门入户，进一步开展改造政策宣传，最大限度解决民生难题。二是要及时回应民生关切。针对旧住房成套改造这类居民既迫切需求又存在意见分歧的工作，切实做好矛盾调处。三是要强化改造增益。积极挖掘空间资源的价值，让居民通过改造获得更多增益，让更多居民拥护、支持和配合做好改造工作。