

金山区住房保障和房屋管理“十四五”规划

金山区住房保障和房屋管理局

目 录

一、“十三五”住房发展回顾.....	1
(一) “十三五”期间住房发展取得的成效.....	1
1. 房地产市场平稳健康发展.....	1
2. 住房保障工作成效显著.....	2
3. 城市更新改造有力推进.....	3
4. 物业服务水平逐步提高.....	5
5. 综合管理能力不断提升.....	6
(二) “十三五”期间住房发展存在的问题.....	7
二、“十四五”期间住房发展面临的形势研究.....	7
三、“十四五”期间住房发展指导思想、基本原则和发展目标... 8	
(一) 指导思想.....	8
(二) 基本原则.....	8
(三) 发展目标.....	9
1. 总体目标.....	9
2. 具体目标.....	9
四、“十四五”期间住房发展重点举措.....	11
(一) 关注市场需求，打造“品质湾区”.....	11
1. 落实商品住房精准供应，打造品质住宅.....	11
2. 推进租赁住房有序建设，服务人才安居.....	12
3. 严格住房行业监督管理，促进市场平稳.....	12

(二) 聚焦民生保障, 建设“幸福湾区”	13
1. 促进住房保障持续健康发展.....	13
2. 推进征收安置房建设.....	13
3. 加快亭林新社区开发.....	14
(三) 探索全生命周期管理, 夯实“精细湾区”	14
1. 优化住房供应结构.....	14
2. 加强项目建设监管	15
3. 完善配套使用功能.....	15
(四) 强化基层治理, 筑牢“和谐湾区”	16
1. 深化“美丽家园”建设, 满足人民美好生活需要.....	16
2. 推动创新发展, 深化完善物业服务市场机制.....	16
3. 搭建数字平台, 推动房管数字化转型.....	17
(五) 推动更新改造, 助力“美丽湾区”	17
1. 做好房屋征收拆除, 落实动态管理.....	17
2. 施行分类修缮改造, 细化项目清单.....	17
3. 绘制加装电梯蓝图, 加大实施力度.....	18
4. 推进“城中村”改造, 改善人居环境.....	18
五、保障措施	19
(一) 加强部门协同, 凝聚实施合力.....	19
(二) 优化土地供应, 提高利用效率.....	19
(三) 强化规划管理, 推进规划落实.....	19
附件: 金山区“十四五”住房建设发展主要指标及说明	20

金山区住房保障和房屋管理“十四五”规划

“十四五”（2021-2025年）是金山区全力打响“上海湾区”城市品牌，全面践行“两区一堡”战略定位，加快实现“三区五地”、“三个金山”美好蓝图的重要时期。高质量推进金山区住房发展，努力提升居住品质，是实现我区发展目标的重要举措。根据《上海市金山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》，制定本规划。

一、“十三五”住房发展回顾

我区按照《上海市住房发展“十三五”规划》与《上海市金山区国民经济和社会发展第十三个五年规划纲要》的总体要求，不断完善住房市场和住房保障两大体系，提升物业行业管理和服务水平，促进小区综合治理，推动旧住房修缮，较好地完成了各项目标和任务。

（一）“十三五”期间住房发展取得的成效

我区在房地产市场、住房保障、城市更新、物业服务、综合管理等方面取得了较好的成绩，居民居住条件有效改善，城市管理精细化水平不断提高，居民生活品质和幸福感稳步攀升。

1. 房地产市场平稳健康发展

（1）房地产投资规模不断扩大

积极引入品牌房企，加快新城板块房地产开发项目落地，促进枫泾、亭林（含工业区）板块项目建设，带动房地产开发。“十三五”共完成房地产固定资产投资475亿元。

(2) 住宅开发建设持续推进

随着城市化深入发展，配套设施日益完善，金山新城建设发展步入快车道，住宅开发持续推进。住宅新开工项目 41 个，建筑面积 436 万平方米；住宅交付使用项目 56 个，建筑面积 395 万平方米。

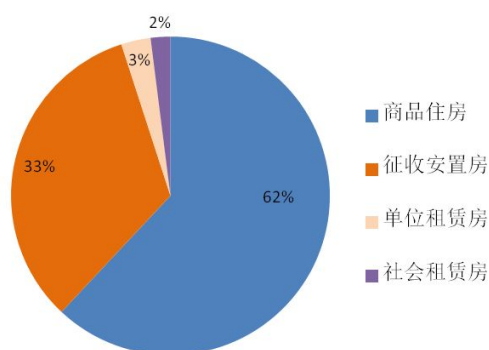


图 1：新开工占比

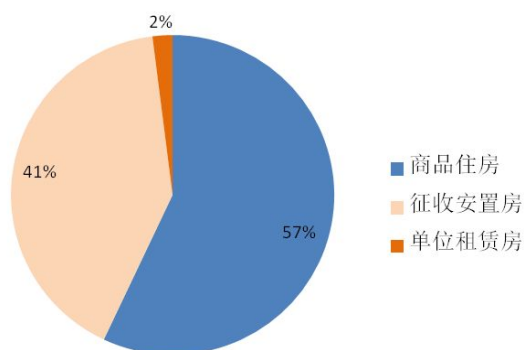


图 2：交付使用占比

(3) 商品住宅市场总体保持平稳

商品住房交易从新建商品住房为主逐步向存量住房为主转变。新建商品住房共上市 175 万平方米，成交 221 万平方米。存量住房共成交 390 万平方米，商业办公用房成交 61 万平方米，地下车位上市 1.5 万个。

(4) 住房租赁市场初具规模

自 2018 年开始，通过新建、配建、存量住房转用等方式，多途径、多渠道推进社会租赁住房建设与供应，共筹措租赁房源 7249 套，顺利完成“十三五”目标任务。房建丽景公寓社会租赁住房项目已开工建设，建成后可供应房源 412 套。

2. 住房保障工作成效显著

(1) 住房保障受益面不断扩大

住房保障体系有序完善，房源筹措和供应稳步推进，保障对象申请审核模式逐步简化，住房保障受益面不断扩大。2019年，金山区作为全市三个试点区之一，顺利完成共有产权保障住房非本市户籍居民家庭申请试点工作。到2020年底，新增廉租住房家庭728户；筹措政府公租房2206套、单位租赁房6931套、共有产权保障住房940套。

（2）征收安置住房加快建设

持续加快征收安置住房建设，着力解决居民在外过渡问题，有力保障市、区重大项目推进。新认定征收安置住房基地8个，建筑面积113万平方米。新开工征收安置住房项目15个，建筑面积145万平方米。竣工交付征收安置住房项目15个，建筑面积163万平方米。

3. 城市更新改造有力推进

（1）住宅小区综合治理全面完成

2015至2017年，开展住宅小区综合治理三年行动计划，从体制机制层面夯实基层治理基础。建立健全各级党组织在综合治理中的领导核心作用，发挥街镇党政双牵头作用；推动社区层面居委会、业委会、物业公司、社区民警及其他各类组织之间的协商、沟通、合作，建立网格化管理联系小区、城管执法进小区的工作机制；“政府监管、市场调节、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全面建成。

（2）美丽家园改造力度不断加大

2018年至2020年，开展住宅小区建设“美丽家园”三年行

动计划，围绕“更安全、更干净、更规范、更有序、更高效”，推动实施住宅小区各类旧住房修缮及综合改造、设施设备更新改造、环境综合整治等工程。“十三五”期间，对屋面、外立面、公共设施及厨卫等住宅修缮改造面积共711万平方米，结合住宅修缮项目实施47个住宅小区的雨污混接改造工程。截至2020年底，238个住宅小区完成美丽家园建设达标考核，居住面貌得到有效提升。

（3）民生实事工程扎实推进

推动电动自行车充电场所和设施建设，已覆盖173个小区；推动对投入使用15年及以上住宅电梯开展安全评估，对照评估报告实施改造，完成更新改造62台；推动完成住宅小区二次供水设施改造，惠及居民7万多户；全面开展住宅小区消防专项整治，有效提高消防管控能力；通过文明城区创建，推动对住宅小区道路、围墙的修缮改造，提升小区居住环境。

（4）房屋征收工作稳步开展

推进道路、水利等6个项目国有土地上房屋的依法征收工作，涉及25户非居住房屋和6户居住房屋，核发房屋征收决定3个，作出补偿决定6件。出台《金山区贯彻实施〈关于进一步规范本市房屋协议置换工作的指导意见〉的意见》，明确开展房屋协议置换工作项目应具备的条件、程序等有关内容要求。

（5）“城中村”改造工作有序开展

为优化人居环境，改善城市形象，加快推进“城中村”改造工作。通过集体经济组织引入合作单位，启动并推进山阳、朱泾、

金山卫镇 3 个“城中村”改造项目，共 8 个地块，涉及改造土地面积 82.7 万平方米，老旧建筑面积约 36 万平方米，居民 900 户，非居 150 户。其中，山阳镇 2 个地块已全面开工，部分房源已交付使用；朱泾镇水上新村地块正式开工建设；金山卫镇农建 7 组地块已完成房屋征收补偿。

（6）房屋拆除安全管理落到实处

紧紧围绕行业工作要点，结合城市运行安全和生产安全保障要求，加强宣传教育，做好日常安全巡查，完善我区房屋拆除项目备案报监行政审批程序，切实落实房屋拆除安全管理要求。共受理建（构）筑物拆除备案报监项目 128 个，建筑面积 296 万平方米。

4. 物业服务水平逐步提高

（1）物业管理规模持续扩大

截至 2020 年底，全区共有住宅小区 247 个，新增 48 个；物业管理建筑面积累计 2385 万平方米，新增 709 万平方米；全区共有 75 家住宅物业管理企业，213 个业主大会及业主委员会。累计开展 46 个新建项目的物业承接查验。开展 18 个小区维修资金补建及再筹集，探索建立维修资金长效补充机制，推动 66 个业主大会实施维修资金及公共收益账户的代理记账工作，规范资金管理。

（2）物业行业发展逐步深入

推行小区物业规范化服务，改进行业窗口形象，全覆盖设置“上海市住宅小区物业服务监督公示牌”。推行“法人一证通”数字证书注册工作，建立物业服务企业和项目经理备案承诺制度，

累计备案 109 家企业。完善老旧小区应急处置机制，推动售后公房物业服务达标考核权下沉。理顺金山区住宅小区水体管理机制，明确主体管养责任。

（3）社区自治共治不断健全

鼓励居民区党组织成员按照法定程序兼任业委会成员，55 个居委会已实现成员兼任。倡导组织各行各业专业人才助力物业管理，84 个居委会下设了环境和物业专业委员会。强化党建引领基层社区治理主体作用，122 个业委会成立党的工作小组。推动发挥第三方专业社会组织在化解物业治理矛盾方面的作用，参与业主大会组建、业委会换届选举、物业服务选聘等事务。

5. 综合管理能力不断提升

（1）逐步加强住宅建设管理

联合区建管委等单位制定出台《关于加强金山区住宅工程验收和交付管理的实施办法》，明确公共配套设施、全装修住宅配比、小区智能化设施建设等具体管理要求，加强方案设计审查，加强本区住宅工程交付使用管理。建立交付使用预验收制度，提高交付使用验收工作效率。2019 年开始在全区商品住宅和保障性住宅工程中全面推行工程质量潜在缺陷保险，建立风险保障机制，减少维修纠纷，维护业主权益。

（2）有效规范房地产市场交易

强化新建商品住房市场监管效能，落实各项房地产调控政策，加强限购资格审核、成果测绘管理，规范新建商品住宅预售管理，指导开发企业合理定价，做好新建商品住宅预售、销售许可证的

发放工作；加强房地产经纪行业管理，规范房地产经纪企业及其从业人员的经营行为。

（3）不断强化配套资金使用管理

严格加强配套费征收和使用管理，推进前京小学、第一实验小学、海盛路、海丰路等项目建设，进一步完善教育、道路交通等配套设施，充分发挥配套资金对基础设施建设的推动作用，提升资金使用效能。

（二）“十三五”期间住房发展存在的问题

“十三五”期间，我区住房发展取得了明显成效，但是问题依然存在。一是房地产市场潜力有待挖掘，在吸引各类人才到金山安居方面还有提升空间，在品质住宅引领、设计理念更新、建设内涵提升、标杆楼盘驱动等方面有待进一步强化；二是城市更新改造有待加快，2000年底前的早期商品房、保障房需要修缮，老旧小区电梯和消防设施的增配和改造、电动自行车充电场所消防设施建设等亟待开展，既有多层住宅加装电梯基数较大，推进力度应持续加大；三是物业难点痛点有待破题，智慧物业管理体系需建立，行业监管与服务仍需进一步改进，优质物业扶持与培育力度仍需加强。

二、“十四五”期间住房发展面临的形势研究

“十四五”时期，金山区住房发展将步入新阶段，面临新挑战。一是区域发展迎来新机遇。金山区处于“南北转型”发展的战略机遇期，应当充分考虑本地居民改善性需求以及对本区经济发展作出贡献的各类人才的住房需求，为服务区域经济发展做好

住房保障。二是住房需求面临新升级。住有所居是基础保障，住有宜居是新时代住房发展的新目标，住房市场应当积极适应住房需求的新变化，提升人居环境质量及居住品质，优化住房空间布局、完善配套使用功能，构筑住房发展新亮点，逐步满足新时代住房需求。三是住房管理发生新变化。为顺应高质量发展趋势和高品质生活要求，适应全装修管理、装配式住宅、公共配套服务、住宅功能提升、智慧城市建设等方面不断提升的管理要求，需紧紧围绕住房建设管理要求，推进房管领域数字化发展，不断提高行业管理水平。

三、“十四五”期间住房发展指导思想、基本原则和发展目标

（一）指导思想

以贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想为主线，以十九大精神为指引，全面贯彻落实中央经济工作会议要求。坚持以人民为中心的发展思想，贯彻落实“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，以满足人民群众对美好生活的向往为出发点，以提升居住品质为落脚点，继续提高住房开发建设管理能力，提升物业服务水平，推进“城中村”改造及旧住房修缮，完善房地产市场平稳健康发展的长效机制。

（二）基本原则

紧紧围绕住房发展存在的问题和面临的形势，主动顺应发展趋势，努力提升居住品质。

以人为本，保障人民安居。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，满足居民合理住房需求，不断改善居住条件，提升人民的获得感、幸福感、安全感。

科学预判，优化供应结构。为满足人民对居住品质提升的美好愿望，结合住房市场供需情况，合理调整住房用地供应时序以及区域分布，优化供应结构。积极推动重点项目建设，保持稳步供应。

依法监管，保持市场平稳。完善区域房地产市场管理制度，强化对房地产企业及从业人员管理，坚持依法对房地产市场进行监管。继续贯彻落实房地产市场调控政策，保持住房价格总体稳定。

绿色发展，促进宜居宜业。大力推广绿色建筑，发展新型建造方式，不断提高建设质量。加强城市更新，探索旧住房更新改造可持续推进机制，提升居住环境，着力打造美丽家园，构建幸福生活。

（三）发展目标

1. 总体目标

进一步建立健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，完善住房保障体系。优化住房布局和供应结构，注重产城融合、职住平衡，满足居民多层次、多样化的住房需求。到2025年，实现住房总量平稳增长、住房价格基本稳定、住房结构持续优化、居住品质明显提升、管理水平稳步提高的总体目标。

2. 具体目标

（1）增加城镇住房供应总量，优化住房供应结构

为稳定市场供应，满足居民住房需求，稳步推进住房建设。预计新增供应住宅用地 160 公顷，新增供应商品住房 350 万平方米、35000 套。预计住房新开工面积 270 万平方米，其中商品住房 210 万平方米，征收安置住房 60 万平方米。预计住房交付使用面积 287 万平方米，其中商品住房 170 万平方米，征收安置住房 110 万平方米，社会租赁住房 7 万平方米。

（2）健全住房保障体系，适应经济社会发展

聚焦本区户籍中低收入住房困难家庭，以及在本区稳定就业的非户籍常住人口。发挥廉租住房托底保障作用，强化公共租赁住房公共服务作用，开展共有产权保障住房申请供应常态化探索。

“十四五”期间，通过商品房配建预计新增供应保障性住房 1300 套，通过独立选址建设预计新增供应保障性住房 2300 套。

（3）完善物业服务机制，提升综合治理水平

建立物业管理平台，逐步融入本区“一网统管”，实现全区物业管理信息有效整合和分析应用，提高行业管理能级。坚持共建共治共享，推动基层党建与红色物业的协同发展；完善物业企业多维度评价制度，强化评价结果、项目管理实绩应用。健全物业应急管理机制，强化应急响应和处置。逐步推动形成“党委领导、政府监管、市场服务、社会协同、居民自治、法治保障、科技支撑”七位一体、良性互动的自治、共治框架下的住宅小区综合治理格局。

（4）有序推进旧住房更新改造，提升居住环境

推进各类旧住房修缮改造 450 万平方米，优先推进 160 万平

平方米公有房屋修缮改造。探索旧住房综合改造机制，结合老旧小区电梯更新、既有多层住宅加装电梯、非机动车充电设施建设、消防设施增配、雨污混接改造等民生项目，不断丰富实施内容，因地制宜深化实施方案，切实提升老旧小区居住环境。

四、“十四五”期间住房发展重点举措

进一步优化住房保障体系、提高住宅小区管理服务水平、推动城市更新和旧住房修缮改造，不断提升居住品质，切实服务百姓安居。

（一）关注市场需求，打造“品质湾区”

通过完善租购并举住房体系，建立健全房地产市场发展长效机制，促进新建商品住房供需稳定，维持房地产市场平稳健康发展。

1. 落实商品住房精准供应，打造品质住宅

围绕房地产市场“稳房价、稳地价、稳预期”的目标，通过房地联动、综合施策，保持商品住房市场土地和住房供应的连续性和稳定性，促进房地产市场平稳健康发展，重点推动新城板块、枫泾板块、朱泾板块商品住房供应。

新城板块：结合市场定供应，强化类型、户型、居住环境等设计，让产品更加贴合市场需求，引领我区住宅市场进入高品质发展阶段，打造“上海湾区”品质住宅示范区。枫泾板块：争取培育成为我区城市发展对外新名片，充分发挥重大项目吸引力，集聚资源优势，形成板块特色，提高辨识度。朱泾板块：焕发城市新活力，通过项目开发带动，激发属地情结，为建设“宜居金

山”树立标杆。

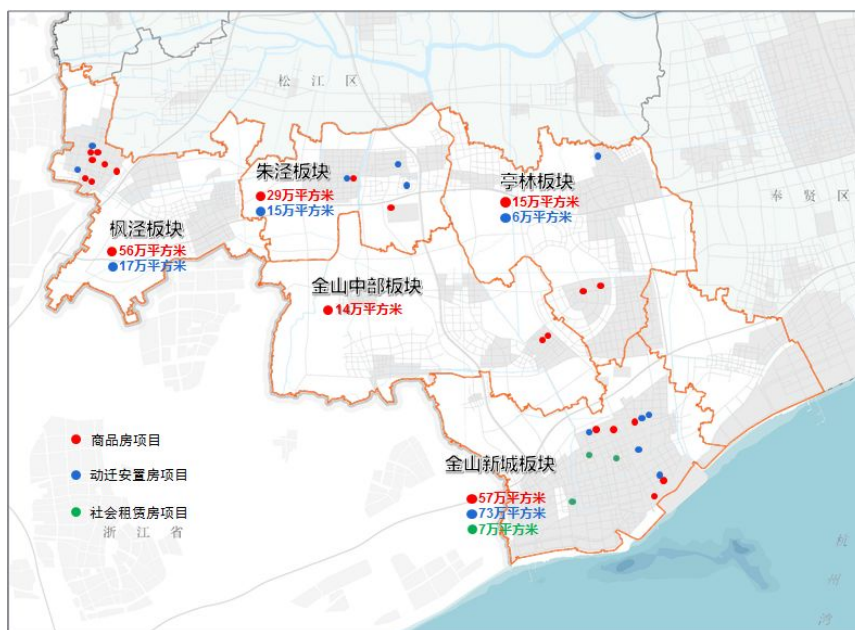


图 3：金山区“十四五”计划交付使用项目布局图

2. 推进租赁住房有序建设，服务人才安居

加快推进第一批社会租赁住房项目建设，预计可提供租赁房源 1600 套。通过完善生活服务、交通出行等相应设施建设，优化配套功能，提升租住品质。根据实际需求，稳妥推进新增租赁住房建设。着重关注人才住房需求，结合产业发展，推进金山新城、枫泾、工业区人才公寓建设，分类满足人才对户型、类型的个性化居住需求，服务人才安居。

3. 严格住房行业监督管理，促进市场平稳

严格落实本市房地产市场调控政策和长效机制，发挥房地联动的制度优势，坚持“房住不炒”定位，通过土地和房屋市场两端联动控制，形成更加完善和高效的管理机制。加强源头管理，规范新建商品住房销售行为，持续推进管执联动，共促共进，扎实提升房地产经纪行业管理效能。对陆续建成、转化的社会租赁

房源，探索培育和引入专业化、规模化住房租赁企业，提升租赁住房管理水平。

（二）聚焦民生保障，建设“幸福湾区”

进一步优化廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房的住房保障体系，推进大型居住社区建设与管理，保障居民生活需要。

1. 促进住房保障持续健康发展

按照产业和城镇发展规划，在上海湾区科创中心、金山工业区、金山第二工业区等重点区域周边合理布点，有序开展房源筹措供应工作，确保房源储备充足。发挥廉租住房托底保障作用。以保障城镇户籍低收入住房困难家庭为出发点，按照“货币补贴为主、标准动态调整”的原则，对符合条件的申请家庭实现全覆盖。强化公共租赁住房公共服务作用。持续开展公租房精准供应工作，重点解决教育、卫生、物业等单位和公共服务行业企业职工阶段性住房困难。开展共有产权保障住房申请供应常态化探索。在持续开展共有产权保障住房现房供应的基础上，探索申请审核和房源供应常态化，努力提高保障对象获得感和幸福感。

2. 推进征收安置房建设

结合《金山区区属征收安置住房管理办法》出台，科学规范做好征收安置住房建设管理工作。建立信息管理系统，实现安置房源数据的统一采集、分析和管理工作，并纳入我区“一网统管”。加强项目建设协调推进，妥善解决居民在外过渡问题。探索挖掘存量房源用于安置需求，合理配置征收安置住房建设比重。根据

农民集中居住、市政道路等重大工程项目建设需要，重点推进枫泾、朱泾、亭林等北部板块安置基地建设，金山中部板块、金山新城板块争取通过在建或存量房源满足安置需求。

3. 加快亭林新社区开发

有序推进亭林新社区土地收储，重点推进 10-01 地块、市政道路、河道等项目竣工交付使用。结合市场情况，推动商品房地块出让。统筹协调市政道路、公共绿化、教育医疗等配套项目建设，加快形成配套完善、生态宜居、供应多元的城镇新社区。



图 4：亭林新社区（大居）“十四五”重点建设项目规划图

（三）探索全生命周期管理，夯实“精细湾区”

推进住宅建设精细化管理，健全从土地出让到竣工交付全过程监管机制，切实提升住房建设品质。

1. 优化住房供应结构

坚持市场导向，结合改善型住房需求为主的区域特点，提升住房品质，优化房型结构，完善使用功能，推动房源精准供应。科学研判住宅用地出让，统筹确定各板块住房供应，实现区域平衡发展。

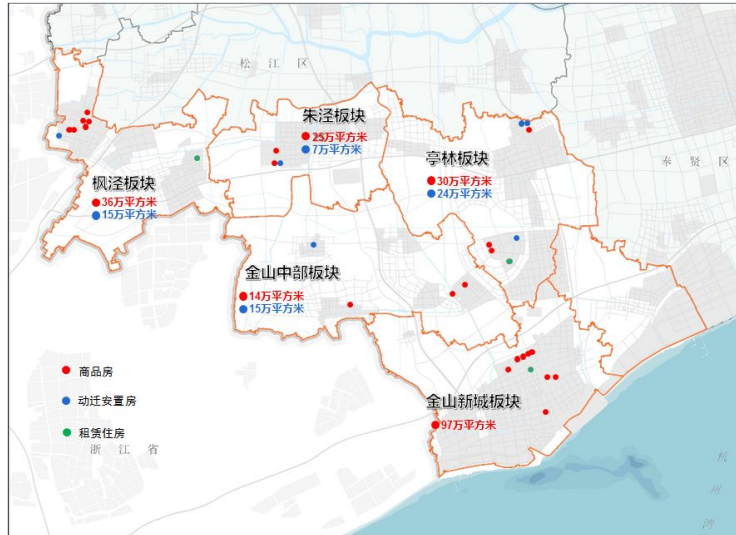


图 5：金山区“十四五”计划新增供应住宅地块布局图

2. 加强项目建设监管

严格落实《关于加强金山区住宅工程验收和交付管理的实施办法》、《关于加强金山区住宅小区雨污分流长效管理操作细则》等相关文件要求，加强住宅建设全过程管理，提升工程质量水平，提高设计合理性，强化雨污分流常态长效管理。根据装配式建筑、全装修住宅、海绵城市、绿色建筑等相关管理要求，切实践行项目建设过程低环境影响和资源高效利用理念。

3. 完善配套使用功能

住宅小区内，推动居委会、物业等公共服务设施在满足配置标准的基础上集中独立设置，优化空间布局，进一步提升使用功能。统筹考虑文化、娱乐、体育、智能快件箱等设施配置，丰富社区配套服务。强化建设时序管控，实行配套设施与住宅同步建设和交付使用。

住宅小区外，结合相关专项规划，同步推进教育、卫生、交通等配套设施落地，完善居住小区周边公共配套服务，共同营造和谐宜居的社区生活。结合城市基础设施配套费投资安排，统筹

考虑教育、行政、社区服务、市政道路、园林绿化等配套项目建设。

（四）强化基层治理，筑牢“和谐湾区”

努力形成“综合治理作引领，创新发展为引擎，数字平台起支撑”的管理服务新局面。

1. 深化“美丽家园”建设，满足人民美好生活需要

坚持党建引领，强化多元参与，不断完善社区治理格局。通过健全住宅小区综合治理体制，推动住宅小区综合管理服务事件全面纳入街镇城市网格化平台闭环管理。推进社区治理“三驾马车”共同体建设，提高社区共治居民自治水平。强化物业“五查制度”和“专项督查”，推动住宅物业规范化管理。持续推动高坠隐患排查整治、消防设施安全监测和隐患整治、老旧住宅电梯更新改造、非机动车集中充电场所建设全覆盖等工作，加强住宅小区运行安全管理，为居民群众打造安全有序、整洁舒适、环境宜居、幸福和谐的美丽家园，努力满足人民在居住领域日益增长的美好生活需要。

2. 推动创新发展，深化完善物业服务市场机制

完善物业多维度评价体系，构建区级物业企业预选库，引导本区物业服务市场整合和创新发展。扶持优秀标杆企业，探索新城、朱泾板块的区域性规模化物业服务，提升集约管理效益。优化维修资金和公共收益使用管理监管，推行账目信息公开和专业服务组织代理记账。坚持建管服并重，健全物业项目管理，深化物业企业在项目前期的介入，做实物业承接查验工作。推动物业

服务多元化发展，探索物业服务与生活性服务的有机融合，深化物业增值服务内涵，不断满足居民社区生活需求。

3. 搭建数字平台，推动房管数字化转型

以智能化为突破口，推行数字治理、数字赋能，综合运用新一代互联网、云平台、数据网格化等技术，整合信息资源，打造智慧房管平台，建立涵盖住宅小区规模、基础硬件、物业服务收费、业委会信息等内容的基础数据库，逐步融入我区城市管理一张网。依托该平台开展对住宅小区物业报修、物业企业考核、维修资金使用管理、前期物业承接查验、物业配套设施的信息化管理。

（五）推动更新改造，助力“美丽湾区”

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，积极推进征收补偿和房屋拆除工作，全面推进城镇老旧住房等各类更新改造，切实改善居住质量，进一步提升居民群众获得感。

1. 做好房屋征收拆除，落实动态管理

进一步理顺国有土地上房屋征收补偿体制机制，形成标准化、模块化的操作流程。探索实施货币化补偿，推进重点项目房屋征收补偿工作。加强拆房施工基地检查，提高作业人员环保意识，落实拆房基地文明施工。

2. 施行分类修缮改造，细化项目清单

对2000年前建成存在迫切修缮需求的早期商品房、保障房以及房屋本体条件差、无修缮价值、规划条件不具备的老旧住宅，

按照硬件特点和居住需求因地制宜确定改造类型及施工内容，科学编制改造规划和年度改造计划。推动电力、通信、供水、排水、供气等相关管线改造及各类设施增设及更新内容的统筹实施、同步推进。

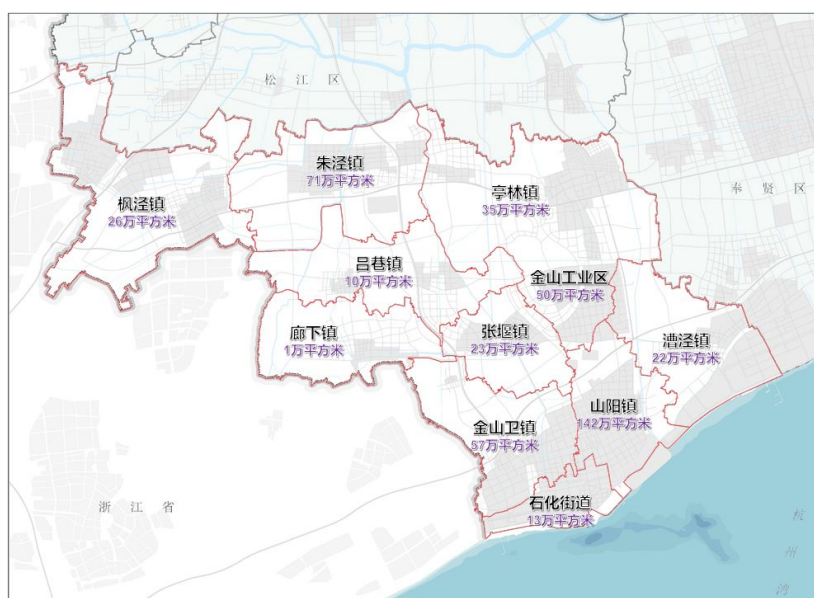


图 6：金山区“十四五”旧住房修缮区域分布图

3. 绘制加装电梯蓝图，加大实施力度

全面推进可行性研究评估工作，形成“加梯蓝图”，摸清“适合加梯、较难加梯、不适合加梯”项目底数。引导居民开展加装电梯的前期工作，充分发挥可行性评估成果指导作用，推动既有多层住宅又好又快加装电梯。加强政策培训和宣传，增强市民群众的知晓率、参与度和支持度。加强电梯代建单位管理，确保我区加装电梯工作高效平稳开展。探索商业保险在加装电梯工作中的应用。

4. 推进“城中村”改造，改善人居环境

推进已批“城中村”地块改造的收尾。加快山阳镇海光地块、朱泾镇水上新村地块建设。推进朱泾镇民主村 15、16 组，秀州村

前进 3 组以及金山卫镇农建村 7 组地块的供地和开发。彻底改变区域“脏乱差”环境，提升城市发展品质。根据项目成熟度适时启动亭林、廊下等“城中村”改造项目的论证、申报认定和改造实施方案制定等工作，打造现代化生活社区，改善城镇面貌。

五、保障措施

（一）加强部门协同，凝聚实施合力

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，建立部门联动机制，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，共同推进金山区“十四五”规划任务的实施。

（二）优化土地供应，提高利用效率

加强统筹引导，优化住房用地供应结构与供应时序。根据本区住房市场及城市规划空间体系，科学编制年度住房用地供应计划。优化出让地块分布，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，促进产城融合、职住平衡。结合城市更新，盘活存量土地资源，提高土地利用效率，保障城市建设发展空间。

（三）强化规划管理，推进规划落实

加强规划宣传，广泛动员社会各方面力量，建立健全规划实施的市场主体参与机制。多渠道、多形式宣传住房发展规划和相关工作，增强居民对住房发展规划的理解和认识。征求并听取专家和公众意见，强化监管，推动形成共建共治共享新格局。结合住房发展实际，在实施过程中对规划内容进行适当调整。

附件

金山区“十四五”住房建设发展主要指标

序	指标名称	目标值	属性
1	新增供应住宅用地面积（公顷）	170	预期性
	新增供应商品住房（万平方米/万套）	350/3.5	预期性
2	住宅新开工面积（万平方米）	270	预期性
	其中：商品住房新开工面积（万平方米）	210	预期性
	征收安置住房新开工面积（万平方米）	60	预期性
3	住宅交付使用面积（万平方米）	287	约束性
	其中：商品住房交付使用面积（万平方米）	170	约束性
	征收安置住房交付使用面积（万平方米）	110	约束性
	社会租赁房交付使用面积（万平方米）	7	约束性
4	新增供应配建保障性住房（套）	1300	预期性
5	各类旧住房修缮改造面积（万平方米）	450	预期性
	其中：公有住房修缮改造面积（万平方米）	160	约束性
6	美丽家园建设示范小区（个）	2	预期性
7	既有住宅小区非机动车集中充电场所覆盖率（%）	100	预期性

主要指标说明

1. **新增供应住宅用地面积：**完成土地挂牌的规划用地性质为住宅组团用地的土地面积，混合用地按照规划比例分摊计算。

2. **新增供应商品住房：**经审核通过并发放《上海市商品房预售许可证》或《上海市商品房销售方案备案证明》，用于销售的商品住房面积和套数。

3. **住宅新开工面积：**完成《建筑工程施工许可证》办理准予施工的住宅建筑面积。

4. **住宅交付使用面积：**经审核通过并发放《上海市新建住宅交付使用许可证》的住宅建筑面积。

5. **新增供应配建保障性住房：**按照规定通过商品住房建设项目配建，在建成并移交后达到可供应状态的保障性住房套数。

6. **各类旧住房修缮改造面积：**符合改造要求并实施改造的旧式里弄及新式里弄类的直管公房和系统公房、售后公房、2005年前建造的部分住宅小区住宅建筑面积。

7. **美丽家园建设示范小区：**根据市级统一标准和程序，经申报评选最终确定的在美丽家园建设中具有示范引领作用的小区个数。

8. **既有住宅小区非机动车集中充电场所覆盖率：**安装非机动车集中充电设施的既有住宅小区占全区符合条件安装非机动车集中充电设施既有住宅小区总数的比例。