

上海市规划和自然资源局文件

沪规划资源用〔2022〕20号

关于印发《关于本市保障性租赁住房 规划土地管理细则》通知

各区规划资源局、各派出机构：

为贯彻落实《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号），积极推进本市保障性租赁住房建设，指导本市保障性租赁住房规划土地管理工作，我局制定了《关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则》。现予印发，请按照执行。

上海市规划和自然资源局

2022年1月18日

关于本市保障性租赁住房规划土地管理细则

为加快本市保障性租赁住房建设，有效缓解新市民、青年人住房困难，按照国务院办公厅《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、本市《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》（沪府办规〔2021〕12号）等相关规定，制定本管理细则。

一、适用范围

本市保障性租赁住房的规划、土地、不动产登记等管理工作适用本管理细则。

二、工作要求

（一）加强规划引导。聚焦多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度，坚持分区分类差异化引导，“十四五”时期优先保障供需矛盾突出地区，推动保障性租赁住房高质量、高水平规划建设。根据全市保障性租赁住房专项规划，在合理控制人口和用地规模的前提下，确定保障性租赁住房规模，完善本市保障性租赁住房空间布局、土地使用、公共服务设施配套等规划控制要求。

（二）合理规划布局。各区保障性租赁住房布局应符合各层

级国土空间规划。依据人口变化、城镇空间功能布局、产业发展导向，在主城片区、新城、新市镇等未来就业人口集中地区，通过新增用地或盘活存量建设用地建设保障性租赁住房。重点布局在产业集聚区、商业商务集聚区、交通枢纽地区（含轨交站点周边）、高校、科研园区等交通便捷、生产生活便利、保障性租赁住房需求集中区域，布局应充分体现不同居住类型混合融合发展。

（三）完善公共配套。结合保障性租赁住房规划规模和类型，按照十五分钟社区生活圈建设要求，合理确定单元内公共配套服务设施。已批控详规划住宅建筑规模总量不变，将住宅转为保障性租赁住房的，公共服务设施配套不需增设。已批控详规划基础上增加保障性租赁住房，或由其他类型功能调整为保障性租赁住房的，需按新增保障性租赁住房规模增设除公园绿地、养老福利设施、行政办公设施外的各类公共服务设施，增设的公共服务设施应符合相关配置标准，其中产业园区配建的宿舍型保障性租赁住房可按需配置公共服务设施。

（四）提升空间品质。着力提升租赁住房空间品质，倡导开放式街区理念，通过连廊、底层架空等增设邻里交往空间，使租住生活更富魅力、更有温度、更具吸引力。

（五）加大供应力度。加强供应计划管理，全面贯彻落实中央经济工作会议精神 and 自然资源部相关工作部署，单列保障性租

赁住房用地计划，明确保障性租赁住房用地计划占住宅用地总规模不得低于国家相关要求，确保保障性租赁住房用地供应规模。引导多方参与，在符合规划前提下，充分发挥市场机制作用，合理引导社会化资金参与保障性租赁住房建设。充分发挥国资国企“稳定器”和“压舱石”作用，支持引导中央在沪企业，市、区国有企业和机关、事业单位，积极参与保障性租赁住房建设。

三、管理内容

（一）规划编制管理

1. 用地性质核定：

保障性租赁住房用地在规划用地分类中对应“四类住宅组团用地（Rr4）”，控制性详细规划和郊野单元村庄规划编制中可在普适图则备注栏明确类型。混合用地中保障性租赁住房用地比例小于等于10%的可直接在用地性质中兼容，大于10%的应当在用地性质中予以明确。

2. 规划编制要求：

（1）结合项目实际情况，合理确定容积率、建筑高度等规划指标。地块开发强度应符合地区强度分区，原则上容积率不大于2.5，轨道交通站点600米范围内地区以及靠近城区、产业园区或者交通便利等区域的集体经营性建设用地，根据评估情况可适当提高容积率，建筑高度应符合地区高度分区，具体指标应根据地区发展的总体需求、交通条件、生态环境、空间景观、安全

底线，经规划研究后合理确定。

（2）保障性租赁住房应当根据新增人口增加相应公共服务和市政、交通基础设施，满足服务配套和城市安全要求。

（3）已批控详规划为规划住宅用地（Rr1、Rr2 和 Rr3）调整为保障性租赁住房用地（Rr4）的，不涉及容积率、建筑高度等其他指标调整的，在建设项目规划管理阶段通过规划实施深化程序予以确定。

（二）土地供应管理

1. 土地供应方式：

（1）采取公开招拍挂方式新出让商品住房用地，继续配建不少于 5%的保障性住房无偿移交政府，主要用作公共租赁住房纳入本市保障性住房体系；继续配建不少于 15%的开发企业自持租赁住房，主要用作保障性租赁住房，并在土地出让合同中明确相关管理要求。鼓励各区统筹集中实施保障性租赁住房配建，集中配建的保障性租赁住房应当先于商品住房供地，或者同时供地。统筹集中配建的保障性租赁住房土地，根据市住房城乡建设管理委、市房屋管理局会同相关部门审定同意的《统筹平衡方案》，并由区政府确定建设主体后，可采取定向挂牌、协议出让或租赁等方式供应。

（2）对企事业单位依法取得土地使用权的自有闲置土地，经市或区相关部门联合认定后，在符合规划、权属不变、满足安

全要求、公共服务和市政交通等配套设施可承载、尊重群众意愿的前提下，允许用于建设保障性租赁住房，可变更土地用途为四类住宅组团用地（Rr4），签订土地出让补充合同，按照规划重新约定各类规划参数、土地使用期限、开竣工时间、物业持有、违约处置等全生命周期管理要求，不补缴土地价款。原划拨的土地可继续保留划拨方式。

（3）在确保安全的前提下，可在产业项目允许的15%配套生活服务设施用地面积中（可同比例折算建筑面积），安排建设企业自用宿舍型保障性租赁住房。鼓励产业园区加强统筹规划，经市或区相关部门联合认定，可在规划产业基地，以及除中心城、主城片区、新城外的产业社区中，统一建设宿舍型保障性租赁住房，集中建设用地在变更土地用途为四类住宅组团用地（Rr4）后，可采取定向挂牌、协议出让或租赁等方式供应。

（4）在符合规划原则、权属不变、满足安全要求、尊重群众意愿的前提下，经政府同意对非居住存量房屋改建为保障性租赁住房的，用作保障性租赁住房期间，不变更土地使用性质，不补缴土地价款。

（5）在符合规划、依法登记、权属清晰、切实尊重农民意愿、保障农民集体权益的前提下，支持区镇统筹利用城区、靠近产业园区或交通便利等区域的集体经营性建设用地建设保障性租赁住房。在建设用地总量不突破天花板的前提下，区镇可在紧

贴城市开发边界区域新增集体经营性租赁住房，地块开发强度可参照城市开发边界内控制要求进行设定。在满足乡村风貌保护、区域高度控制等前提下，存量集体经营性建设用地可以按规划重新设定土地用途和开发强度，依法实施转型利用，发展保障性租赁住房。农村集体经济组织可以通过自建或以土地使用权入股、联营等方式与社会资本合作建设运营保障性租赁住房。稳妥推进集体经营性建设用地出让等方式建设保障性租赁住房。建设保障性租赁住房的集体经营性建设用地使用权可以办理抵押贷款。

2. 全生命周期管理要求：

保障性租赁住房应当纳入土地全生命周期管理，出让人应当在土地出让合同中约定以下内容：

（1）物业持有要求：受让人应在土地出让年限内持有保障性租赁住房土地和房屋。保障性租赁住房应全部用于保障性租赁住房使用，不得上市销售或变相销售。

（2）转让管理要求：保障性租赁住房土地和房屋应按照出让合同约定，不得整体或分割转让。对因破产、重组等特殊情形需转让的，须经出让人同意。保障性租赁住房用地受让人的出资比例、股权结构、实际控制人等应按照出让合同约定不得改变，确需改变的，须经出让人同意。经出让人同意整体转让或出资比例、股权结构、实际控制人等改变的，保障性租赁住房规划用途和实际使用性质不得改变，必须继续用于保障性租赁住房，并按

租赁合同保持原租赁关系。相关转让管理要求应纳入土地出让合同，同时约定相关违约责任。

(3) 抵押管理要求：权利人以保障性租赁住房土地和房屋设定抵押的，应在抵押合同中约定，抵押权实现时，抵押权人与抵押人协议以抵押物折价的，或者第三人通过拍卖、变卖取得抵押物的，抵押权人、第三人应符合租赁住房运营管理要求并经政府相关管理部门同意。

(4) 其它要求：保障性租赁住房土地采取出让、租赁方式供应的，应按照本市经营性用地出让管理有关规定，由出让人征询相关职能部门意见，将项目建设、运营功能、租赁价格等要求及履约监管和违约处置要求纳入土地出让合同。

3. 出让年期设定：

保障性租赁住房用地最高出让年限不超过 70 年。

4. 地价管理要求：

新供应保障性租赁住房用地地价按照本市租赁住房价格体系执行，出让人应根据保障性租赁住房用地市场评估价格，结合本市保障性租赁住房市场实际情况，以及保障性租赁住房用地前期储备情况、全生命周期管理要求，经集体决策，综合确定地块出让起始价或底价。

保障性租赁住房用地采取出让方式供应的，可在土地出让合同中依法约定分期缴纳全部土地出让价款，分期缴纳期限原则上

不超过一年。保障性租赁住房用地采取租赁方式供应的，土地租赁合同约定的当期应缴土地价款（租金）应当一次全部缴清，不得分期缴纳。

（三）建设规划管理

1. 保障性租赁住房的建设规划管理应当符合经批准的控制性详细规划和郊野单元村庄规划，严守安全底线，切实保障租住人员的生命和财产安全，努力满足新市民、青年人对美好居住生活的向往。在土地出让阶段核提出让条件环节中，明确有关保障性租赁住房的建设规划管理要求，并纳入出让合同。建设工程设计方案的审批、工程规划许可证的核发及竣工验收阶段应当审核各项管理内容，确保落实出让合同的全生命周期管理要求。

2. 保障性租赁住房地块内部规划设计标准按以下要求执行：

租赁住房鼓励围合式布局，应以南北朝向为主，允许布置部分东西朝向住房，同时应保证 50%以上套型至少有一个居室的冬至日满窗日照有效时间不少于连续 1 小时。

新建租赁住房高层与高层建筑间距不得小于《技术规定》中所明确的高层居住建筑最小间距。低层、多层租赁住房间距仍应按照《技术规定》有关居住建筑的间距要求执行。

租赁住房的建筑退界不得小于《技术规定》明确的居住建筑最小退界距离，且应当同时满足建筑间距的要求。界外如果是租赁住房的，可适当放宽、协商解决，但建筑退界不得小于《技术

规定》中所明确的居住建筑最小退界距离，并同时满足租赁住房的最小间距要求。

3. 建筑单体设计要求。保障性租赁住房的房型可根据区域位置、周边环境、市场需求等综合因素合理确定。建筑设计应按照绿色、低碳、可持续的理念，符合装配整体式建筑要求，倡导建筑新技术的应用，鼓励开发、设计单位在房型设计及建筑室内空间上创新理念，满足市场租赁的需求。

4. 社区空间环境的营造应遵循以下要求：

保障性租赁住房应提升空间品质，重视建筑形体与空间的整体环境效果，倡导开放式街区理念，引导增加邻里交往空间的设置。通过户外连廊、底层架空等方式提供活动场地与空间等公共用途的，其建筑面积可不计入容积率，同时不得围合封闭改作他用。

保障性租赁住房可根据实际需求情况，在不超过地块建筑总量 10% 的范围内，重点建设物业服务用房、运动场地、养育托管点、文化活动室、生活服务点等公共服务设施以及给水泵站、燃气调压站、小型垃圾压缩站等市政设施，并引导设置社区食堂、便利店、洗衣房、共享单车投放点、快递投放柜等经营性服务设施。

（四）不动产登记管理

对出让合同约定的整体持有的保障性租赁住房土地和房屋，

应当核发一本不动产权证，不得分证办理，并在不动产登记簿上和不动产权证书上注明“保障性租赁住房整体持有，不得分证办理”。根据出让合同的约定，保障性租赁住房土地受让人的出资比例、股权结构等内容也应当记载于不动产权证和不动产登记簿上。在转移登记或变更登记前，出让人或相关管理部门应明确审核意见。

四、施行日期

本管理细则自印发之日起施行。

公开属性：主动公开信息

上海市规划和自然资源局办公室

2022年1月19日印发
