

上海市经济和信息化委员会
上海市规划和自然资源局 文件
上海市房屋管理局

沪经信产〔2022〕40号

上海市经济信息化委 市规划资源局 市房屋管理局
关于印发《产业园区产业类项目配套建设保障性租赁住房
建设指引（试行）》的通知

相关单位：

为贯彻落实《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《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）等文件，推进产业园区保障性租赁住

房建设工作，促进产业高质量发展，市经济信息化委、市规划资源局、市房屋管理局等部门编制了《产业园区产业类项目配套建设保障性租赁住房建设指引（试行）》。现予发布，自印发之日起试行。

上海市经济和信息化委员会

上海市规划和自然资源局

上海市房屋管理局

2022年1月17日

产业园区产业类项目配套建设保障性租赁住房 建设指引（试行）

为贯彻落实《关于加快发展保障性租赁住房的意见》（国办发〔2021〕22号）、《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）等文件，提升产业园区内保障性租赁住房的供应水平，进一步优化营商环境，促进产业高质量发展，结合本市产业园区实际情况，制定本指引。

一、适用范围

在符合规划原则的前提下，本指引适用于本市产业基地、国家级和市级产业园区内保障性租赁住房的规划、建设和运营。

二、基本原则

（一）**统筹布局**。按照相对集中的原则，各产业园区以需定产，在市、区两级产业和规划资源部门的指导下，根据园区的空间布局、产业现状、环境安全、企业需求、现有保障性租赁住房数量等情况，以园区集中建设为主、企业自行建设为辅、非居住存量改建为补充，编制本园区保障性租赁住房建设方案。

（二）**统一纳管**。产业园区内的保障性租赁住房纳入全市保障性租赁住房体系管理，适用全市保障性租赁住房的各项政策。

（三）**职住平衡**。产业园区内的保障性租赁住房根据各层级国土空间规划、区域功能定位和产业发展等要求，原则上重点在交通便捷、生产生活便利、租赁住房需求集中的相关区域开展和实施，有效缓解供需匹配和职住平衡问题。

三、推进产业园区保障性租赁住房分类建设

各产业园区根据本园区保障性租赁住房建设方案中的规模、类

型和布局等内容进行园区规划完善，开展园区内的保障性租赁住房建设工作。各区房屋管理部门会同区有关部门在产业发展、规划资源、生态环境安全等方面，按照分工开展产业园区保障性租赁住房相关工作，做好与规划编制、土地供应等工作的有效衔接。

（一）各产业园区利用四类住宅组团用地（Rr4）统一建设保障性租赁住房。

鼓励各产业园区统一建设宿舍型保障性租赁住房。

1、纳入产业园区保障性租赁住房建设方案的四类住宅组团用地（Rr4），地价按照本市租赁住房价格体系执行。

2、产业园区内保障性租赁住房所需的教育等社会服务设施可在周边进行统筹。

3、产业园区内保障性租赁住房的日照、建筑间距、建筑退界要求等控制要素，按照保障性租赁住房标准执行。

（二）企业利用自有土地的配套指标建设保障性租赁住房。

产业园区内拥有自有工业仓储用地的企业，在符合控制性详细规划和本市法律法规规定的前提下，按照规定的配套指标自行建设保障性租赁住房。

1、支持符合产业导向的大型企业利用配套指标自行建设宿舍型保障性租赁住房。

2、企业在同一园区内同时持有多幅工业仓储地块的，可以按照规定通过规划完善，将计划建设保障性租赁住房的地块调整为四类住宅组团用地（Rr4），地价按照本市租赁住房价格体系执行。

3、企业利用配套指标自行建设的保障性租赁住房，原则上用于企业自身需求。企业房源尚有余量的，可通过园区管理机构统筹安排。

（三）非居住存量房屋改建保障性租赁住房

1、规划产业区块外的闲置工业用地或低效工业用地上的非居住存量房屋，符合规划原则、功能定位和产业发展等要求的，可以改建为保障性租赁住房。规划产业区块内的工业仓储用地上的非居住存量房屋，按照土地用途使用。

2、非居住存量房屋改建的保障性租赁住房，原则上用于产业园区内的企业。房源尚有余量的，可通过园区管理机构统筹安排。非居住存量房屋改建保障性租赁住房的要求、程序和运营管理，参照本市非居住存量房屋改建保障性租赁住房的有关管理规定要求执行。

四、引导产业园区保障性租赁住房合理建设和规范运营

（一）建筑配置

产业园区内的保障性租赁住房以宿舍型为主，人均面积符合本市保障性租赁住房有关管理规定要求。产业园区内保障性租赁住房的户型设计、弱电设施、车位配比等，参照国家和本市相关规定执行。

（二）建设模式

鼓励园区管理机构与优秀的市场主体合作筹建产业园区宿舍型保障性租赁住房，以品牌化、连锁化建设运营的方式，提高产业园区宿舍型保障性租赁住房的房屋品质和运营水平。

（三）租赁方式

各产业园区内的保障性租赁住房原则上出租给园区内的企业，由企业将房源分配给与企业签订了劳动合同且满足本市保障性租赁住房准入条件的供应对象。

（四）租金设置

产业园区内的保障性租赁住房租金参照本市保障性租赁住房租金的有关管理规定要求执行。面向园区内企业的保障性租赁住房租金统筹考虑租住人群的收入水平进行设置，鼓励企业、园区、个人等多方组合的租金承担形式。

（五）规范运营。各产业园区内的保障性租赁住房，在保证房屋结构安全、消防安全、治安管理安全的基础上，完善配套设施，规范有序地开展运营，提高保障性租赁住房的使用效率。

五、关于本市产业园区保障性租赁住房建设和运营的相关事宜，按照沪府办规〔2021〕12号文、本文和其他本市保障性租赁住房政策执行。各区可结合本区实际，制订产业园区产业类项目配套建设保障性租赁住房的具体操作办法。本工作由市相关部门负责解释。

本指引自印发之日起试行，后续根据执行情况适时更新。