

多主体供给、多渠道保障

年底上海基本形成保障性租赁住房政策体系

■本报记者 史博臻

上海昨天发布《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》,明确了15项支持政策,其中落实国家支持政策12项,本市增加支持政策3项。保障性租赁住房实行多主体供给、多渠道保障。

接下来,相关部门还将就保障性租赁住房的项目认定、规划供地、非居住房屋改建、产业园区配套建设、电力设施改造、租赁管理等制定6个配套细则。到今年底,基本形成本市保障性租赁住房政策体系。这是昨天举行的市政府新闻发布会上透露的信息。

明确15项保障性租赁住房支持政策

根据《实施意见》,规划土地方面,上海将全面落实国家明确的5种建设渠道,包括支持利用集体经营性建设用地建设;支持利用企事业单位自有闲置土地建设,允许土地用途变更为居住用地,但不补缴土地价款,原划拨的土地可继续保留划拨方式;支持利用企事业单位非居住存量房屋改建,允许不变更土地用途、不补缴土地价款;支持产业园区中产业类项目按照不超过15%用地面积配建,并鼓励将各项目的配建比例集中起来统一建设;供应居住用地新建、配建。

“十三五”以来,上海已供应150余幅租赁住房用地。在这些土地上建设的约1000万平方米、近20万套租赁住房,符合条件的,统一纳入保障性租赁住房。今后,利用新出让租赁住房用地建设的租赁住房,以及新建商品住房项目中按不低于15%的比例配建的租赁住房,主要用作保障性租赁住房。

■本报记者 史博臻

上海昨天发布的《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》,将以人民为中心、以需求为导向、以宜居为目标,精准设计保障性租赁住房基础制度。

让新市民、青年人安居宜居

《实施意见》聚焦新市民、青年人的租赁需求堵点、痛点和难点,精准设计上海保障性租赁住房基础制度。公租房、单位租房、享受政策支持的各类租赁住房中符合条件的房源,统一纳入保障性租赁住房管理。

准入广覆盖。申请对象不限户籍,不设收入线。基本准入条件,是在上海合法就业且住房困难。合法就业以劳动合同等为依据,住房困难按照家庭在上海一定区域内人均住房建筑面积低于15平方米确定。

租期更稳定。租赁合同期限原则上不少于1年、不超过3年,鼓励出租单位与承租

“十四五”新增保障性租赁住房47万多套

本报讯(记者史博臻)昨天举行的市政府新闻发布会透露,按照今明两年多做快做的总体安排,2021-2022年本市计划建设筹措保障性租赁住房24万(间),完成“十四五”目标总量的一半以上。

对照国家要求,上海深入研判租赁需求,充分挖掘供给潜力,持续推进完善从“一张床”“一间房”到“一套房”的多层次住房供应体系和“租购并举”的住房保

障制度。

“十四五”期间,计划新增建设筹措保障性租赁住房47万(间)以上,达到同期新增住房供应总量的40%以上;到“十四五”末,全市将累计建设筹措保障性租赁住房60万(间)以上,其中40万(间)左右形成供应,较大程度上缓解新市民、青年人的住房困难。副市长汤志平出席。

租赁住房全面纳入城市网格化管理、社区管理服务和物业服务范围。

探索非居住存量房屋改建成租赁住房

未来,上海将持续扩大保障性租赁住房供给。市房屋管理局局长王桢表示,“十四五”以来,上海已逐步探索非居住存量房屋改建成租赁住房。相关部门正精准梳理存量房屋资源,重点在高校和科研院所周边、科创园区、产业集聚区、商务和商业集聚区、“五个新城”轨道交通站点600米范围内进一步梳理低效存量资源。

存量改建工作涉及管理环节比较多,目前上海正在抓紧制定改善非居住存量房屋改建成保障性租赁住房政策,在确保房屋结构安全、消防安全、管理安全3条安全底线的前提下,建立多部门联合审批机制,将更多的闲置商业办公、厂房、仓储等非居住存量房屋改建为保障性租赁住房,增加有效供给。

《实施意见》聚焦租赁需求堵点痛点难点设计保障性租赁住房基础制度

准入广覆盖 租期更稳定 租金可负担

人签订2年、3年期的租赁合同;合同到期后,入住对象仍符合准入条件的,可继续租住。除公租房外,其他保障性租赁住房不设最长租赁年限;保障对象在上海购房或离开上海等不再符合准入条件的,房源退出,周转使用。

租金可负担。面向社会供应的项目,初次定价在同地段、同品质市场租赁住房租金的九折以下,后续调价时,涨幅最高不超过5%;面向本园区、本单位、本系统职工定向供应的租赁住房项目,租金可进一步降低。住建(房管)部门建立市场租金监测机制,加强对项目初次定价和调价的统筹指导,稳定租赁价格。

户型小而美。以建筑面积不超过70平方米的小户型为主;根据新市民、青年人需求特点,精心设计户型,高标准配置公共空间和配套设施,打造“小户型、全功能、悦生活”的保障性租赁住房。

确保一线职工居住需求

快递小哥、家政服务人员、环卫工人……为上海城市发展提供基础服务的一线从业者,他们的住房问题如何解决?市住房城乡建设管理委主任姚凯表示,自2020年以来,上海积极推进公租房拆套合租和宿舍型房源供应,提供一张床、一间

安居方能乐业。市经济信息化委总工程师张宏韬表示,上海将重点围绕重点产业高质量发展方向,以产业空间布局和产业地图为引导,结合五个新城“一城一名园”、“南北转型”、特色产业园区、民企总部集聚区建设工作,聚焦产业人才和骨干的安居需求,按照“相对集中”的空间布局原则,研究调整产业园区宿舍型保障性租赁住房统一建设方式,细化管控要求,编制《产业园区工业项目配套建设租赁住房规划建设管理细则》,用足用好政策,在高效利用产业园区配套空间支持宿舍型保障性租赁住房建设的同时,进一步提高居住品质。

首先,在综合考虑区域职住平衡情况、企业经营情况、企业在职员工实际居住需求基础上,鼓励企业用好产业园区15%工业项目配套建设行政办公及生活服务设施的用地和建筑面积,支持将该部分面积用于建设宿舍型保障性租赁住房;鼓励产业园区将多个工业项目的配套比例对应的用地面积或建筑面积集中起来,统一开展建设。

其次,对于闲置和低效利用的厂房等非居住存量房屋,在符合相关要求的前提下,允许有序改建为宿舍型保障性租赁住房。

同时,围绕市政府“保障性租赁住房建设筹措任务目标”,加强市区联动,分类施策,推动产业园区根据空间资源条件,因地制宜提升园区综合配套服务功能,拓展打通多种类型人才租赁住房的筹措和衔接渠道,满足不同类型产业人才不同生活、发展阶段的居住需求。例如,松江经济技术开发区目前有1.2万余套保障性租赁住房,既包括企业利用配套比例自建的员工宿舍,也包括园区配建的一些人才公寓。未来一两年,松江经济技术开发区还将新增3000余套不同类型的保障性租赁住房,满足园区产业人才的需求和产业发展的需要。

房形态的公租房,满足环卫、快递等公共服务行业一线职工就近住宿需求。在准入条件下,建立“绿色通道”,允许先入住、后补居住证;租金价格上,在公租房租金基础上进一步从优,使一张床的租金控制在每月500-800元。截至目前,累计供应床位8000余张,取得良好社会反响。

他还表示,上海将继续做好公租房拆套合租和宿舍型房源供应工作。同时,结合保障性租赁住房工作推进,广泛动员社会力量,加大力度提供宿舍型保障性租赁住房。作为《实施意见》配套政策之一,非居住房屋改建保障性租赁住房的政策细则正在抓紧制定中,计划在今年底前出台。

高架桥荫空间变身『十分好用』充电站

■本报记者 顾一琼

高架桥荫空间成为十分好用的充电站。昨天一早,黄浦区龙华东路公共(出租车)充电示范站建成投运。这个地处桥荫空间下的上海中心城区大型充电示范站,有20个充电桩,可同时停靠充电40辆新能源车,将着力破解周边电动汽车充电难题,助力市民绿色低碳出行。

该示范站位于鲁班路龙华东路北侧,占地面积5333平方米,车辆停放区域面积2400平方米。记者在现场看到,这20台120千瓦直流充电桩,每台充电桩有2个充电插头,可同时满足40辆电动汽车充电,按2小时一轮充电计算,日均服务能力将达到480辆,有效解决附近区域出租车及周边老旧小区私人电动车的充电难题。

除了基建和硬件到位,该示范站还纳入智能化管理系统,采取7x24小时网格化运维,客户可通过充电桩上接触式互动屏扫码“互联互通”“E充电”等App,进行自助式充电付费,智能便捷。同时,通过车联网平台智慧监控,实行远程启停、功率调节和分时电价价格机制,可实现削峰填谷。未来,示范站还将提供手机扫码预约充电等服务。

站点运维人员张家骏告诉记者,按照目前的收费制度看,峰时段充电电价为1.512元/千瓦时,平时段为1.162元/千瓦时,谷时段仅为0.87元/千瓦时,即夜间10点至次日早晨6点间的收费最为优惠,将有效引导客户优化选择合理充电时段,促进新能源消纳,实现区域供电平稳有序。

据介绍,该项目建成投运有助实现碳达峰、碳中和目标,促进经济社会发展全面绿色转型,实现高质量发展,共助减污降碳、降碳协同增效。按测算模型,预计投运后场地内日均充电量合计8000千瓦时;日均减少碳排放1.02吨,年均减少碳排放372.3吨。

市交通委在推进该项目充电设施方面制定了专项规划,国网上海市区供电公司承担场地内全部充电设施建设工作。除了直流充电桩、车辆识别进闸闸机外,还涉及安装3台500千伏箱变及20路电源进线等供电配套服务设施;市区公司围绕该示范站的静态数据、动态数据、在线指标、用户评价及服务水平5个维度配置站点服务设施,还特别嵌入“能量驿站”,设置休息室、洗手间,提供自热直饮水和微波炉、自动饮料售卖机、餐桌等设施,驾驶员等车辆充电时还能能为自身“充电”,便捷又贴心。

该项目建设过程也体现了各方合力共建,在市交通委大力支持、黄浦区委区政府牵头组织下,各相关单位、职能部门齐心协力,攻坚克难——黄浦区交通委牵头市道运局、五里桥街道、人大代表及政协委员共同参与周边居民解释协调,供电、公安、大桥公司联手启动工程建设。其间,从市政施工到市区供电公司完成充电设施建设,切实保证了为民服务工程不扰民。



高架桥荫空间下,司机可通过手机扫码实现自助式充电。本报记者 顾一琼摄

今晨申城迎来本次寒潮最冷时刻

本报讯(记者张天弛)今早出门会多冷?根据上海中心气象台发布的数据,申城今晨迎来本次寒潮的最冷时刻。在辐射降温作用下,今天市区最低气温在3℃左右,郊区更低,甚至跌破零度,在-1℃至1℃之间,局部地区有薄冰出现。

此次寒潮“速冻”效果明显,昨天早晨,市区最低温度仅有4.2℃,郊区更低,青浦区和金山区更是双双跌破冰点。白天气温也回升乏力,大部分地区不足10℃。

截至记者发稿,上海中心气象台已解除寒潮蓝色预警。这意味着,本次寒潮对申城影响最明显的时段已过去。

今天白天起,申城将开启大幅度回温模式,预计今天最高气温将回升至15℃,风向由西北转为西南,体感上也舒适一些。周日前本市气温将逐日上升,最低气温在7℃至11℃之间,最高气温将从15℃升至18℃。

据预测,周日还将有一股冷空气“发货”而来,幸运的是,冷空气强度不及前两次寒潮,降温幅度较为有限。

市区最低气温3℃,郊区最低-1℃

上海电力“定制”寒潮保电方案

本报讯(记者张天弛)本月第二波寒潮突袭申城,48小时内降温近10℃。记者昨天从国网上海市南供电公司了解到,该公司已启动寒潮应急保电,“定制”保电方案,对供电服务区域内200多公里含有医院、学校、大型居民区、工业园区的重点架空线路开展特巡。截至昨天14时,共出动人员38人次,确保区域内输电线路运行可靠。

市南供电公司的电力职工为这次“速冻型”寒潮“定制”了保电方案。“此次寒潮降温急,可能引起用电负荷较快上升;同时,强劲大风会导致线路大幅摇摆,因此,我们重点加强了对输电线路弧垂尺度及设备发热情况的检测。”线路巡视人员唐本超

为记者介绍了“对症下药”的保电方案,他进一步解释,弧垂较大的线路,在大风情况下发生摇摆的可能性也会进一步增加,产生安全距离不足等隐患,因此更要加强检测。同时,夜间取暖负荷的增加可能也会让部分设备出现过热的情况,必须加大巡视力度,确保数值在合理范围内。

同时,针对施工工地、塑料大棚、风筝放飞场等较为集中区域的输电线路,市南公司也加强了夜间巡视,确保人员每天20点至次日8点对重点线路进行不间断巡视。“我们把重点线路辖区区域称为线路走廊,在走廊范围内,大到吊车、泵车等大型车辆的临时移动作业点,小到塑料大棚、彩钢板临时工棚都是重点看护对象。”唐本超说,白

天线路运维人员会通过无人机等手段开展全方位巡视,夜间则通过人员走访与输电铁塔上安装的红外监控设备相结合的方式,开展实时监控,确保线路运行安全。

记者了解到,在此次强冷空气主体抵沪前,这套红外监控设备就成功检测到了钦州南路、虹梅路附近一处自来水管维修临时作业中,一吊车进入线路廊道的情况,并进行了实时监控,确保施工器械与重点线路保持安全距离。

据悉,为了保证夜间巡视力量的充足,市南公司运检部第一党支部线路团队也加入到输电线路护线团队之中,对特别重要的线路按照夜间每5公里2名检修人员的配置不间断进行巡视。

摸清国土空间“家底”,上海划定202万亩耕地保护空间

■本报记者 史博臻

国土是民生之本,发展之基。市第三次全国国土调查领导小组办公室、市规划和自然资源局、市统计局昨天联合发布《上海市第三次全国国土调查主要数据公报》。数据显示,上海主要土地类型包括耕地242.9万亩、园地22.6万亩、林地122.7万亩,以及湿地7.3万公顷、城镇村及工矿用地28.9万公顷、交通运输用地3.4万公顷、水域及水利设施用地19.1万公顷。

依照分布情况看,92%的耕地分布在崇明、浦东、金山、奉贤、青浦和松江;72%的林地分布在崇明、浦东、奉贤、青浦;97%的湿地分布在崇明、岛屿岛滩、浦东。2009年,我国完成了第二次全国国土调

查,以2009年12月31日为标准时点。根据《土地调查条例》等有关规定,为满足国民经济和社会发展的需要,每10年进行一次全国国土调查。第三次全国国土调查自2018年起在全国部署开展,调查形成以2019年12月31日为标准时点更新的国土调查数据。

从涵盖范围看,“三调”已不局限于土地,而是对山水林田湖草等自然资源进行了统筹衔接,逐步凸显整体保护、系统修复和综合治理的理念。这样一项利国利民的工作,对提升规划资源精细化管理,落实最严格的耕地保护制度、最严格的节约集约用地制度、最严格的生态环境保护制度具有重要意义。

建设等为契机,综合提升耕地质量,达到全国中上游水平。

据市规划和自然资源局相关负责人介绍,此次调查反映出上海耕地保护工作的重要使命,即在城市发展和生态建设双重压力下,要始终绷紧耕地保护这根弦,坚持最严格的耕地保护制度,守牢耕地红线。以“三调”成果为基础,上海已划定202万亩耕地保护空间,包含150万亩永久基本农田、3万亩部管储备地块、49万亩市管储备地块。根据去年出台的《关于本市实施国土空间用途管制 加强耕地保护的若干意见》,将对这部分耕地实施最高等级的严格保护——严格限定允许占用类型,严格规范补划和审批程序。

此外,全市建设用地总量较“二调”增加了165平方公里,建设用地增加与经济社会发展的用地需求总体相适应。但节约集约程度不够的问题依然存在,城市开发边界外现状低效建设用地规模依旧较大,用地布局和结构仍需调整优化。

为此,上海将继续加强规划管控,推进低效建设用地减量化;加强国土资源利用计划联动管理,提升国土资源利用计划管理对规划实施的保障能力,确保临港新片区等重大国家战略实施和“五个新城”重点区域建设。同时,集约高效利用产业用地,鼓励土地混合利用。盘活存量建设用地,推动城市更新。

值得一提的是,十年间,上海生态功能较强的林地、河流水面、湖泊水面、湿地等地类合计净增加58万亩。