

上海市中近期住房发展思路及规划策略探索

Research on Shanghai's Recent Housing Development Ideas and Planning Strategies

黄 砂 HUANG Sha

摘 要 上海住房体系经历了数十年快速发展,目前已进入向高质量发展转型的重要阶段。随着《上海市城市总体规划(2017—2035年)》(以下简称“上海2035”)深入实施,中近期住房发展阶段性逐步呈现,规划有待优化完善。以当前住房发展的3个主要趋势特征为研究基础,通过分析要素关联不匹配、不协调、不平衡的原因,加强对中近期住房发展在供地模式、类型需求、空间绩效等方面的思路引导,对上海市域住房空间布局提出中近期分层次发展策略。通过聚焦和衔接“上海2035”的目标、思路、策略等,以期开启上海住房发展的新思路,并对后续分阶段规划实施起到一定参考借鉴作用。

Abstract The Shanghai housing system has experienced rapid development for several decades and has now entered an important stage of transition to high-quality development. With the in-depth implementation of “Shanghai Master Plan(2017—2035)”(hereinafter referred to as “Shanghai 2035”), there are still some problems in the mid-term and near-term development of housing. Based on the research of the three main trend characteristics of current housing development, this paper analyzes the reasons for the mismatch, incoordination and imbalance of the factors, and strengthens the ideas of land supply mode, type demand and spatial performance, and then guides and proposes a mid-term and near-term hierarchical development strategy for the layout of Shanghai's residential spaces. Based on this research and analysis, we will link and focus on the goals, ideas and strategies of “Shanghai 2035”, in order to open up new ideas for housing development in Shanghai, and to provide some references for subsequent planning implementation.

关键词 中近期;高质量发展;住房发展;规划策略

Key words mid-term and near-term; high-quality development; housing development; planning strategy

文章编号 1673-8985 (2020) 01-0082-06 中图分类号 TU981 文献标志码 A

DOI 10.11982/j. supr. 20200114

作者简介

黄 砂

上海市城市规划设计研究院
工程师,硕士

0 引言

根据国务院关于“上海2035”总体规划的批复要求,上海住房发展要始终牢牢把握“坚持房子是用来住的,不是用来炒的”的定位,始终坚定不移瞄准“让全体人民住有所居”的工作总目标,始终创新实践“加快多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度”的工作路径,坚持创造优良人居环境,适应人口结构变化和城市发展需求,合理安排居住用地布

局及其配套设施建设,促进职住均衡发展^[1]。

自上版总体规划实施以来,上海经历了快速城市化的发展阶段,城市居住用地快速拓展,市民居住水平大幅提升,旧住宅改造有力推进,住房保障覆盖面不断扩大,几十年一直困扰上海的住宅短缺矛盾基本得到解决。但长期来看,住房发展不平衡、不充分的问题依然存在。目前上海住房发展的主要矛盾已经不在于总量方面的供给不足,而在于住房发展结构

的全面优化,尤其是各层次供给与需求有待进一步匹配、协调与平衡,更应该在“上海2035”的中近期建设过程中引起重视,并通过优化住房发展思路和实施策略加以控制引导。

1 住房体系发展的不断完善

1.1 “上海2035”引领下的住房发展

住房发展同其他许多重要的城市功能一样,已由“增量拓展”走向“存量更新”。住房发展是深化“上海2035”的重大专项内容之一,专项规划应突破单一系统或工程性思维,综合考虑各系统的交互性以及城市空间的衔接,承载落实超大城市转型发展的系统化任务^[2],住房专项的发展目标和发展导向也在发生转变。2000—2010年,上海城市居住用地快速拓展,上海住房建筑面积累计增量约3亿m²,住房建筑面积以3 000万m²/年左右增加^①,按城镇常住人口计算人均居住面积提升至28.3 m²(见图1)。自2010年以来,住房建设增速渐趋放缓,与此同时,上海常住人口增长进入平稳阶段(见图2),住房体系也由满足居民的基本居住需求转变为适应不同类型群体的多层次需求上来。上海新增住房供应将面临资源约束,尤其是土地资源的日渐稀缺^[3],存量时代的住房发展任务不再一味强调住房总量新增,而是聚焦住房在新时期建设中出现的新矛盾和新问题,优化国土空间规划布局,合理调控城镇居住用地规模。但规模总量

上达到规划目标,不等于规划真正实现^[4]。由于住房建设较其他城市建设内容来说具有一定不可逆性,更需注重中近期规划的衔接和探索,并结合国家和上海未来发展的总体导向和趋势,协同其他重大专项内容,共同指引上海面向2035年的全球城市建设。

1.2 当前主要发展趋势

基于上海土地和空间资源相对紧缺的特点,全市住房供应中主要存在以下3个趋势。

1.2.1 待匹配——住房供地模式逐步发生转变

传统住房供地模式与居住用地可持续供应要求待匹配。“上海2035”提出建设用地总规模不超过3 200 km²,至2020年建设用地总规模不突破3 185 km²。从全市层面来看,“十三五”期间上海城市建设用地供应即将达到紧约束边缘,考虑上海近年来实际供地情况,已没有大规模供地的潜能,并且只有约1/3属于新增用地,其中存量更新建设用地比重呈逐步上升趋势;即使是新增供地,也位于较偏远的郊区。按照全国住房和建设工作会议^②提出的“稳房价、稳地价、稳预期”的房地产市场平稳健康发展目标,通过住房需求相对集中地区的存量建设用地转型,创造持续、稳定、集约的居住用地有效供给将成为未来引导住房总量规模合理发展的重要方面。

1.2.2 待协调——适应人口结构调整的类型需求日趋多元

单一的住房开发类型与不断优化的人口结构待协调。近10年来,上海正在经历“本地人口城镇化”和“外来人口本地化”的双重城镇化发展路径。一方面,以户籍居民为主的住房改善性需求不断增长。传统“四位一体”住房保障体系是在住房发展尚不全面的背景下,用来保护中低收入群体的公共政策手段,而不是再分配手段;在资源紧约束和中等收入群体扩大条件下不能作为住房需求改善和住房水平进一步提升的干预工具,而应发挥其托底作用。另一方面,引进人才、外来务工人员、农转居人口成为上海新增人口的主要来源。促进生产要素特别是劳动力的流动是发展的关键,也是城市化的核心^[5]。外省市来沪的900余万常住人口中,15—39岁年龄段的人口比重约占65%,在同一年龄段的全市常住人口中,该比例约为60%,均超过户籍人口。大量外来年轻人来沪,一定程度上缓解了上海的老龄化进程(上海早在1979年就进入老龄化社会,2018年户籍常住人口老龄化率约21.8%),同时也对多样化的住房类型提出了迫切需求。如距离就业地点相对较近的“人才公寓”或“租赁住房”、购房成本相对较低的“中小套型住房(90 m²以下)”(见图3)、满足首次置业或改善置业“三代居”需求的小三房(90—110 m²),以及邻近老年人服务设施、适宜居家养老的“适老化住宅”等类型^[6],对住房的多元和高质量发展需求也促进了混龄社区的改善和城市活力的提升。

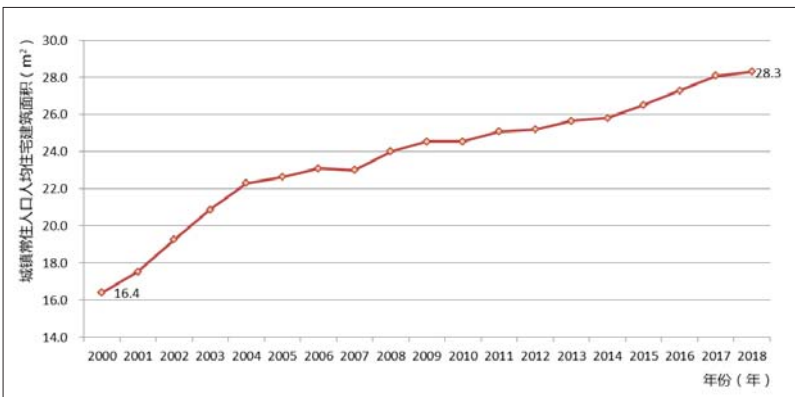


图1 上海市2000—2018年按城镇常住人口计算的人均居住面积变化情况
资料来源:笔者根据《上海统计年鉴(2001—2018)》和上海市城市规划设计研究院数据绘制。

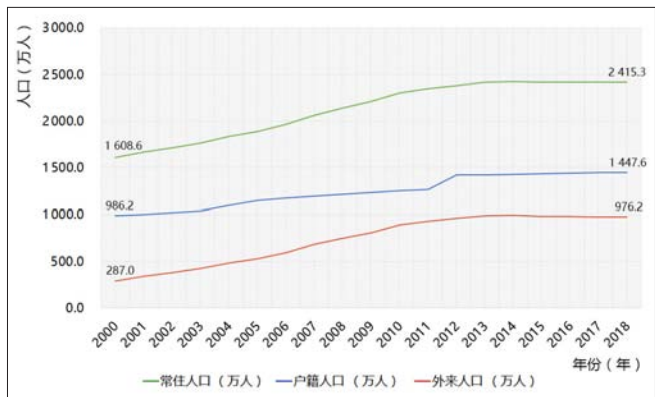


图2 上海市2000—2018年常住人口、户籍人口、外来人口变化情况
资料来源:笔者根据上海市统计局数据绘制。

注释 ① 参考:陈杰,上海2020年住房形势分析.复旦大学新闻文化网<http://news.fudan.edu.cn/2012/0810/31263.html>。

② 2018年12月24日召开的全国住房和建设工作会议对2019年的住建工作提出了“稳房价、稳地价、稳预期”的“三稳”总体目标。

1.2.3 待平衡——城镇住房更加关注空间发展绩效

级差式的资源要素集聚与均等化的基本公共服务待平衡。在城镇住房布局方面,住房空间拓展更加注重与人口分布、就业岗位、交通支撑、公共服务等相匹配。上海中心城集聚了大量优质人才、技术、资金、知识等资源和生产要素。虽然中心城7区^③居住用地面积只占全市居住用地比例约18%,但现状城镇人口规模约占32%,就业岗位密度约占37%;外围6区^④居住用地面积虽占约36%,但城镇人口规模只占约27%,就业岗位密度只占约25%(见表1)。若分圈层来看,中心城(外环高速以内区域)更是以全市约35%的居住用地资源吸纳了近50%的人口^⑤。相比于“99版总规”中“疏解中心城过密人口”的提法,“上海2035”进一步提出,“提高新城、新市镇的人口密度、就业岗位密度和城市空间绩效”。中近期关注住房空间发展绩效,不再是传统的“以人定房”或“以房控人”,而是注重公交可达、公共服务覆盖、环境品质等因素,合理引导不同区域住房实现开发强度、开发类型等的差异化发展。

2 中近期住房发展目标

2.1 住房发展目标的变迁

党的十九大首次提出“中国经济由高速增长阶段转向高质量发展阶段”,城市发展也由高速增长阶段进入高质量发展阶段。上海作为中国城镇化高水平发展的代表城市,提供更为多样的公共服务是进入高质量发展的主要特征;与此同时,覆盖范围更广、质量更高的公共服务将吸引更多愿意付出一定成本的家庭和企业,为城市发展创造和贡献更多的现金流。在城市不断获得现金流,并用现金流不断改善公共服务以提升自身发展质量的过程中,住房制度由于对劳动力的财富积累和成本支出有着重大影响,成为“以人为本”时代最主要的政策杠杆^[7]。首先,高质量发展所需的各领域人才及劳动力对住房产生了新的诉求,各类发展不匹配、不协调、不平衡的供求矛盾需要通过适宜的住房一揽子解决;其次,降低住房成本可以大大降低企业的劳动力成本,需要通过住房规划和住房政策的引导,促使产城融合、职住平衡;再次,在基本公共服务均等化的导向下,提倡满足不同居

住群体的不同服务需求,因而大力发展住房租赁市场,加强中小套型住房建设,通过多措并举的方式完善住房供应结构,更多带有新时期、新领域、新技术特征的创新型企业也就更容易生存。

上海长期以来以保障性住房和市场化住房两大板块构成的住房体系面临进一步职能转变:保障性住房应强化公共性和托底性;市场化住房应注重多样性和可负担性;租赁住房既不同于市场化的商品住宅,也不同于政府主导的保障性住宅,而是属于处于两者之间的社会化租赁体系,既需要政府的优惠政策保障,又需要长期可持续的市场化运作^[8]。因此,需要深化供给侧改革,住房发展目标逐步转变为完善多样化的住房供给体系。从长远来看,应更加关注住房供应结构的合理性,如保持一定比例的中小套型住房、持续改善租售比例、通过多样化住房供给满足不同群体的多样化居住需求等;更加完善旧区改造机制,逐步解决与老旧住房、居住困难群体生活相关的急难愁问题;更加突出住房空间发展绩效,优化部分地区职住平衡、产城融合程度等。

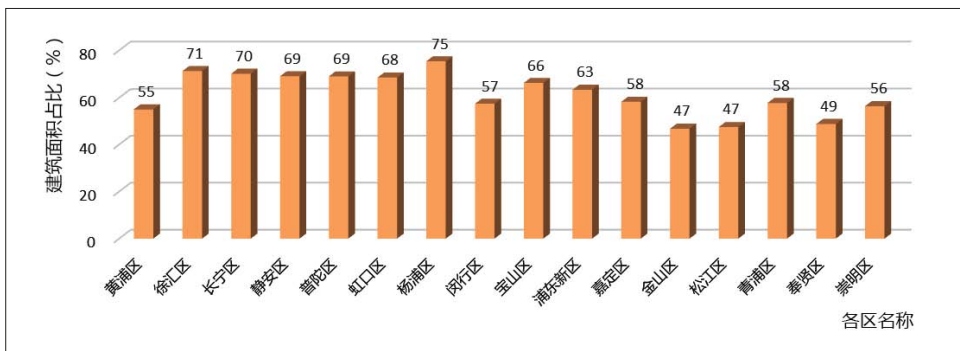


图3 上海市各区中小套型住房按建筑面积占比图
资料来源:笔者根据上海市城市规划设计研究院相关数据库绘制。

表1 2018年上海市中心城与外围各区居住用地、城镇人口规模、就业岗位占比情况(单位:%)

| 区位 | 分区 | 现状居住用地占比 | 现状城镇人口规模占比 | 现状就业岗位占比 |
|-------|-----------------------------|----------|------------|----------|
| 中心城7区 | 黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、普陀区、虹口区、杨浦区 | 18 | 32 | 37 |
| 外围6区 | 嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区 | 36 | 27 | 25 |

资料来源:笔者根据上海市城市规划设计研究院相关数据库制作。

2.2 与总体发展目标的协调适应

围绕中央对上海的要求和上海自身发展的趋势特点,坚持以居住为主、以市民消费为主、以普通商品住房为主,多渠道增加租赁住房,完善住房租赁管理制度,构建更加完善的住房发展体系。

上海“正处在市场调控的关键期、住房困难矛盾的转换期和住房租赁体系的构建期”^⑥,中近期住房发展应紧紧围绕“上海2035”总体要求,继续以优化完善住房供应结构为主要任务,近期多渠道增加租赁住房和中小套型住房建设,结合城市更新盘活存量土地资源,推进旧区改造,同时持续稳定地释放住宅供应;中期结合人口结构变化和城市发展需求,以“住有所居”为理念导向,以政府为主提供基本住房保障,以市场为主满足多样性住房需求,建立全市住房发展绩效长期评估机

注释 ③ 中心城7区为黄浦区、徐汇区、长宁区、静安区、普陀区、虹口区、杨浦区。

④ 外围6区为嘉定区、金山区、松江区、青浦区、奉贤区、崇明区。

⑤ 参考:《上海市住房发展专项规划》。

⑥ 2018年7月,上海市市长应勇在上海市第十五届人大常委会第五次会议(扩大)上提出。

制。根据住房发展实际情况,适时调整优化住房供应节奏,完善住房总体布局,提升住房整体环境品质。相应地,住房规划发展目标也应与总体发展目标相互协调适应,由解决住房总体短缺问题、提高人均居住面积转向进一步优化居住环境,提升综合居住品质和满足多样性居住需求。

通过5—10年建设,基本形成多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度框架。通过进一步优化居住用地供应、加大租赁住房 and 中小套型住房供应、完善住房保障体系建设、推进旧住房改造等重要举措,实现住房困难得到保障、住房配置更加合理、居住条件有效改善、住房品质明显提升,居民生活幸福指数稳步提升。

3 中近期发展思路优化

按照人口结构调整的需要和人口居住的实际需求,针对供地模式、类型需求和空间绩效等方面集中体现的矛盾问题,对住房中近期发展总体思路进行优化,积极盘活存量资源,合理安排居住用地供应的结构和时序;优化资源配置,适应空间差异化发展;落实高质量发展,提升住房的空间发展绩效。

3.1 重视存量用地转型,优化住房土地供应结构和时序

结合城市更新,盘活存量土地资源,通过旧区改造和旧住房修缮改造,提高土地利用效率(见图4)。在统筹考虑总量控制、区位、环保、交通、公共服务设施的前提下,根据地块具体开发条件及系统评估结论,通过公共服务设施、绿地等公共要素“补缺口”等作为新增居住用地供给的必要条件,鼓励存量低效用地转型;对于就业岗位集聚的地区,以商业办公项目转化、“非改租”^①、企业投资建设、政府回购等方式增加租赁住房,补充新增城镇居住用地供给。统筹考虑风貌保护、城市更新、旧区改造,确保各类居住用地供应,新增居住用地聚焦就业岗位集聚地区,优先保障租赁及保障性需求,同步推进存量用地转型,均衡

供地时序。近期稳定居住用地供应总量,按照“商品居住用地稳中有升、保障性居住用地确保供应、租赁居住用地大幅增加”的原则,有序调整各类居住用地供应。中期适时调整居住用地供应规模、供应结构和供应机制,重点推进存量用地转型,充分满足多主体供给、多渠道保障、租购并举的用地需求。在居住用地供应中,优先保障新建租赁住房,基于低收入群体保障需求,优化完善“四位一体”保障性住房用地供应。

3.2 优化资源配置,适应空间差异化发展

进一步丰富住房类型,提供多元化的住房:如配备优质公共服务设施的国际社区、人才公寓等,并融合多元文化,适当改善符合国际标准的国际社区。针对人口老龄化趋势,发展适老化混龄住区,注重社区活动空间的无障碍设计和空间的独立性,并配以服务专业、设备先进、生态良好的居住环境和乐龄活动。为满足多层次住房群体的多样化住房需求,提升基础设施欠发达地区的公共配套服务和交通支撑体系水平。进一步促进人口岗位结构与空间结构相协调,在人口导入地区,加强住房布局与轨道交通、就业岗位、公共设施等在空间上的整合,强化产城融合与生活宜居。在就业

岗位相对集中的地区,优先保障新建租赁住房及“四位一体”保障性住房;在人口疏解地区,除满足高品质居住环境需求外,仍应鼓励通过多种方式并存的存量用地更新,降低与产权交易相关的制度成本^②;优化城市资源配置,进一步提高中小套型住房和租赁住房等类型占比,降低住房总体成本。

3.3 构建高质量人居环境,提升住房发展空间绩效

促进各类人群间的社会融合,针对不同人群和家庭类型的多样化需求,调整住房的规模、结构、布局等,实现市民住有所居;落实“上海2035”15分钟社区生活圈相关内容,以城乡社区为基础,充分满足居民的基本生活需求,构建覆盖城乡、公平均等的多层次公共服务体系,增强高能级公共服务设施配置;营造优质的社区环境,提升社区交通、就业功能和公共空间品质。重点保障轨道交通站点1 000米覆盖范围地区,提高新增住房中中小套型住房和具有托底性质的保障性住房建设比例;结合中近期创新中心、商务集聚区、产业社区等创新人才集聚地区建设,提高新增租赁住房建设比例。合理确定新增住房开发规模与开发强度,提升居住用地综合开发和复合利用水平。以TOD为导向,推进

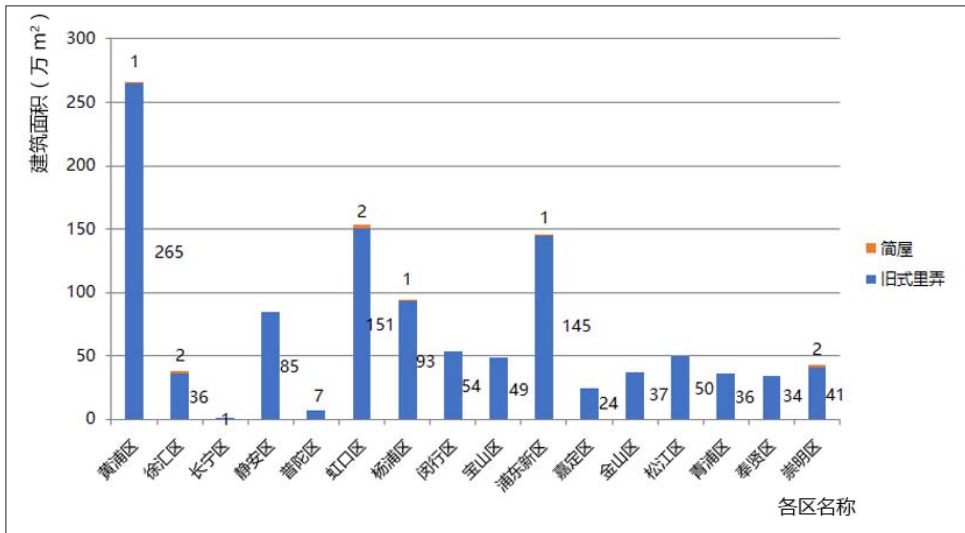


图4 2018年上海市各区简屋及旧式里弄情况
资料来源:笔者根据上海市统计局数据绘制。

注释 ① 非改租:指非居住房屋改建租赁住房。

社区基础设施、公共设施用地的综合开发利用,引导控制各类新增住房的建设启动条件,加强公共服务设施与新增住房的协同性,鼓励合理的功能混合、多元发展和集约发展。

4 中近期空间规划策略

中近期住房发展在空间布局方面应更加关注集约高效和空间适配。依托城乡体系发展,引导城镇住房的有效供给,加强住房与相关生产、生活设施在空间上的整合,优化城市功能结构,引导职住空间匹配。根据“上海2035”要求的住房发展政策分区,按照“中心城—主城片区—新城—核心镇—中心镇—一般镇”形成空间规划策略指引,引导城镇住房实现有效供给。

4.1 重视中心城存量住房更新改造,优化和完善居住环境、设施配套与交通支撑

中心城应重视存量住房更新改造,由“拆、改、留”向“留、改、拆”转变,更加强调“留、改、拆并举,以保留保护为主”,统筹规划,有序推进旧区改造和旧住房修缮改造。新增住房应以中小套型为主,优先利用轨道交通站点周边地区,建立商品住房建设与公园绿地、开放空间、公共设施等同步建设的开发机制,合理控制居住用地供给规模与节奏。结合就业集聚地区和轨道交通站点,增加租赁住房、中小套型住房供应,缓解该类地区创新群体适宜性住房短缺的问题。进一步推进以二级旧里以下房屋为重点的旧区改造和以老公房为重点的旧住区综合改造;针对危房、缺乏必要生活设施的老旧住房,以及建筑结构差、年久失修、基本设施匮乏的不成套老公房,实施旧住房修缮改造。针对就业相对集聚区域,加快产城融合,完善产业社区建设,增加中小套型、租赁住房供应,同步加强就业集聚区与外围居住配套地区的交通联系。

4.2 引导主城片区职住空间匹配,适度提高租赁性、中小套型住房比例

主城片区结合商务集聚区、轨道交通站点

等未来整体转型地区,应适度提高租赁性、中小套型住房比重,满足创新群体居住需求。针对现有居住用地,重点完善公共交通和公共服务配套水平。对于居住功能集聚但缺乏就业、交通与配套设施的地区,控制新增住房规模,着重引导培育就业岗位,促进产城融合,打造功能完善的城市社区。在就业中心、大容量公共交通枢纽站点、公共活动中心等地区布局保障性住房。重点加强转型地区的公共服务设施与生态绿地建设,在增加就业和提升交通支撑水平的基础上,以中小套型和租赁住房为主适度配建住房。进一步调整优化住房规模布局,重视存量住房更新改造。与此同时,结合城市战略留白及弹性控制地区的未来发展要求,预留应对人口增长多情景的空间。

4.3 进一步促进人口向新城集聚,提升公共服务质量

5大新城应重点引导住房规模布局,同步配套完善轨道交通和基础设施建设,进一步提升公共服务质量。推进新城住宅建设,通过完善公共服务设施提升服务质量,加强轨道交通站点的引导作用,同时加大政策支持力度,增加就业岗位等提升人口吸引力。进一步拓展存量低效用地转化为租赁住房的方式,多渠道增加租赁房源供应数量,提高租赁住房供应比例。合理布局一定比例的保障性住房,加强对现有大型居住社区的评估,分类完善大型居住社区规划建设。保障性住房应与新城建设、公共交通和公共服务设施建设相协同,促进社区的多元融合发展。在轨道交通站点以及通过工业区转型而成的就业和公共活动中心地区,着重增加有一定开发强度、套型多样、功能混合的居住用地。

4.4 引导核心镇和中心镇住房规模布局,合理把握一般镇的住宅供应节奏

针对核心镇、中心镇和一般镇,应合理控制住房发展规模,扩大保障性住房房源筹集渠道,发挥用人单位和园区的主体作用,引导和推动企业自建单位租赁住房,为企业员工提供居

住保障,并利用商品住房配建保障性住房。核心镇和中心镇是住房空间布局优化的重点关注对象,应进一步提升人口密度和就业岗位密度,新增住房以满足外来常住人口、本地城镇化需求为主,促进轨道交通站点周边区域等的人口集聚。针对就业集聚地区、商办过剩地区、交通优先地区,引导建设中小套型住房、租赁住房。一般镇住房空间布局要规避垃圾焚烧厂、填埋场、有污染的工业用地等对环境有污染的地区。结合人口、产业、配套设施和入住率等因素,合理把握居住用地供应时序和节奏,并将就业、设施配套和环境改善作为新增居住用地启动的必要条件。

5 住房发展行动计划

5.1 近期以空间建设为抓手,进一步提升住房空间发展绩效

近期应加快培育和发展住房租赁市场,完善“四位一体”住房保障体系,“留、改、拆并举”,深化城市有机更新。重点聚焦租赁住房公共服务平台建设、各类保障性住房建设、提升中小套型住房比例、填补公共服务设施缺口、优化居住集聚地区交通可达性、综合改造老旧住房、处置老旧住房隐患、小区综合治理等居住空间及人居环境建设方面。通过统筹考虑新增住房、生活服务设施、就业岗位等,形成若干功能完善、体系健全的生活社区,深化落实15分钟社区生活圈理念,推进住房空间发展绩效进一步提升。

5.2 中期创新开发模式,完善租购并举的住房体系

中期应加大租赁住房供应力度,加快完善租购并举的住房制度体系。在城市中心及副中心、新城中心、科技研发集聚区和先进制造业集聚区等,以区域公共交通便利、生产生活便利、租赁住房集中为原则,体现区位适宜、宜居宜业等导向,完善租赁住房建设。创新开发模式,推进职居功能有序融合。加强公共服务设施、公共绿地、公共空间与土地开发的同步协调。加强土地开发前期评估,建立经营性

土地出让与公共设施、公共绿地和公共空间相挂钩的制度,保障公共服务供给,推进居住与就业平衡。明确公共服务设施及公共空间建设管理、物业持有及出租运营要求,根据实际情况及时调整租赁对象、租期、租金,以及相关租赁管理要求,进一步加强租赁住房后续监管。

5.3 远期探索政策保障机制,进行全生命周期动态维护监测

充分发挥规划管理、土地供应、项目实施等政策调节作用。落实中小套型、租赁住房供应和相关管理要求,并提升居住用地供应的精细化管理水平。如细化中小套型比例、租赁比例等控制要求,完善和优化带方案出让、转化、配建等供地方式,引导相关机构加大物业自持比例的机制设计。明确租赁住房管理机构和管理职责,健全常态化、全周期管理机制。与此同时,加大政府对住房发展的动态维护。建立住房规划实施的动态监测、定期评估和及时维护机制,通过对人口增速、人口结构变化、土地等方面规划实施情况和关键指标的跟踪反馈,制定多情景应对策略,对规划进行全生命周期的动态维护。在坚持住房发展总体原则导向不变的情况下,及时调整新增住房供应的相关条件(套型结构、配建比例等),不断优化完善相关住宅供应方式,对规划预留的战略性空间进行动态调整,确保住宅有效供给。

6 结语

住房问题既是民生问题,也是发展问题^⑨。既是城市发展重要的主题,也是关乎社会民生的长久话题。健全可负担、可持续的住房供应体系是深化改革、调整结构、改善民生的重要领域^⑩。促进社会公平、提升居住品质,是住房发展需要长期秉承的理念和追求的目标,中近期住房发展面临的一系列问题,从长远来看也只是城市转型发展过渡阶段特征的集中体现,随着城市基础设施建设的不断完善和居民生活水平的不断提高,在新的发展阶段,住房发展还将面临新的矛盾和新的考验,应以更加开

放的心态和更加包容的机制,不断调整住房发展思路和应对策略,进一步优化完善住房发展体系及相应管理制度。■

参考文献 References

- [1] 上海市城市规划设计研究院. 上海市住房发展专项规划研究[R]. 2010.
Shanghai Urban Planning and Design Research Institute. Study on the special planning of housing development in Shanghai[R]. 2010.
- [2] 金忠民. 基于空间统筹的上海市专项规划编制方法探索[J]. 上海城市规划, 2017(4): 26-32.
JIN Zhongmin. The exploration of Shanghai special planning method based on spatial integration[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2017(4): 26-32.
- [3] 严荣. 上海住房发展的背景与趋势[J]. 上海房地, 2018(1): 8-12.
YAN Rong. The background and trend of housing development in Shanghai[J]. Shanghai Real Estate, 2018(1): 8-12.
- [4] 骆惊. 转型背景下上海城市规划空间发展研究与思考[J]. 上海城市规划, 2011(1): 40-43.
LUO Cong. The consideration and research on the development of urban space of Shanghai under the context of transition[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2011(1): 40-43.
- [5] 蔡昉. 历史瞬间和特征化事实——中国特色城市化道路及其新内涵[J]. 国际经济评论, 2018(4): 9-23.
CAI Fang. Urbanization with Chinese characteristics and its new connotation[J]. International Economic Review, 2018(4): 9-23.
- [6] 于一凡, 贾淑颖. 居家养老条件下的居住空间基础研究——以上海为例[J]. 上海城市规划, 2015(2): 96-100.
YU Yifan, JIA Shuying. Study on the community's spatial basis in the framework of 'aging in place': a case study of Shanghai[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2015(2): 96-100.
- [7] 赵燕菁. 阶段与转型: 走向质量型增长[J]. 城市规划, 2018(2): 163-166.
ZHAO Yanjing. Stage and transition: towards a high-quality development[J]. City Planning Review, 2018(2): 163-166.
- [8] 林婧君. 楼市长效机制的建立——上海租赁住房发展现状及对后期楼市影响的展望[J]. 上海房地, 2018(5): 4-6.
LIN Jingjun. The establishment of the long-term mechanism of the property market: the current situation of the development of rental housing in Shanghai and the prospect of the impact on the property market in the later period[J]. Shanghai Real Estate, 2018(5): 4-6.
- [9] 黄砂. 产权交易视角下的城市更新策略研究[J]. 上海城市规划, 2016(2): 77-82.
HUANG Sha. Urban renewal strategy in perspective of property transaction[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2016(2): 77-82.
- [10] 张敏清. 上海城镇住房发展问题和应对策略[J]. 上海城市规划, 2018(6): 108-112.
ZHANG Minqing. Strategy for problems of Shanghai housing development[J]. Shanghai Urban Planning Review, 2018(6): 108-112.

注释 ⑨ 2013年10月31日,习近平总书记主持中共中央政治局第十次集体学习时的讲话。