

上海市房屋管理局文件

沪房规范〔2025〕5号

上海市房屋管理局 关于印发《新时代城市建设者管理者之家 项目认定和运营管理规定（试行）》的通知

各区住房保障房屋管理局，市住房保障事务中心，各相关单位：

为规范我市新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理，现将《新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理规定（试行）》印发给你们，请认真按照执行。特此通知。

2025年9月25日

（此件主动公开）

新时代城市建设者管理者之家项目认定和 运营管理规定（试行）

第一章 总则

第一条（目的依据）

为规范我市新时代城市建设者管理者之家项目认定和运营管理，根据《上海市住房租赁条例》《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）等法律法规和规定，制订本规定。

第二条（适用范围）

通过保障性租赁住房遴选方式筹措的新时代城市建设者管理者之家项目的遴选认定及运营管理等事项，适用本规定。

第二章 项目遴选和认定

第三条（项目储备）

区房屋管理部门根据本区保障性租赁住房分布情况，按照供需适配、职住平衡原则，重点在租赁需求旺盛、配套成熟、交通便利区域，选择具备改造意愿和改造条件的保障性租赁住房项目（含在建项目），形成新时代城市建设者管理者之家项目储备清单。

第四条（项目预选）

对纳入储备清单的项目，由区房屋管理部门会同属地街镇，综合考量项目的实际需求、供应规模、租金水平、装修状况、已有公共服务设施配备、改造提升空间和经济可行性等因素，有序形成新时代城市建设者管理者之家项目预选清单。

第五条（项目改造）

纳入预选清单的项目单位，按照我市新时代城市建设者管理者之家装修配置有关要求，对项目实施改造提升。改造时涉及需报建报批的，按相关规定办理。

改造过程中，应注重融入“家”的元素，营造“家”的氛围，体现“家”的温暖，确保项目具有较强示范性和引领性。项目应实施全装修，房间内需合理配备卫浴设施和个人储藏空间，房间外应因地制宜配备厨房（食堂）、餐厅、会客、洗晒、文娱、学习、健身、车辆充电、储藏等共享空间和公共服务设施，能较好满足入住对象日常居住和生活需要。

改造后，房间的居住人数和人均居住面积应符合我市保障性租赁住房设计标准相关规定。中心城区项目，房间床位配置应以4人间为主，可结合实际适当配置双人间、单人间；居室空间较大的，可酌情配置5—6人间。非中心城区项目，可结合区域需求特点，进一步增加双人间、单人间占比。

第六条（项目核验）

对完成改造提升的预选项目，由区房屋管理部门组织开展核验，重点核查装修配置等是否符合新时代城市建设者管理者之家要求。涉及报建的，在按工程建设要求完成竣工验收后再组织开展核验。

第七条（项目认定）

对通过核验的项目，由区房屋管理部门认定为新时代城市建设者管理者之家，并报送市房屋管理部门。

第八条（项目挂牌）

经认定的项目，应装挂全市统一的新时代城市建设者管理者之家铭牌及标志、标识。严禁未经认定的项目违规使用、冒用新时代城市建设者管理者之家铭牌及标志、标识。

鼓励打造具有行业特色的新时代城市建设者管理者之家项目，并加挂行业之家的铭牌及标志、标识。

第九条（项目复核）

对经认定的项目，区房管部门应会同相关部门加强日常监管和定期复核，确保符合认定及挂牌要求。

第三章 运营管理

第十条（供应范围）

新时代城市建设者管理者之家项目主要面向符合我市保障性租赁住房准入条件的城市一线劳动者供应，重点为建筑施工、环卫、绿化、快递、外卖、家政、医护、保安、保

洁、交通等城市建设、运营和生活服务保障行业的一线从业人员，以及来沪新就业、初创业的人员和高校毕业生等群体。

各区可根据床位筹措数量及项目周边实际需求等情况，适当调整供应范围；也可结合区位需求和产业导向，针对特定行业定向供应。具体供应范围应在备案的供应方案中明确。

第十一条（配租方式）

集中配租阶段，新时代城市建设者管理者之家项目优先面向符合条件的行业单位供应，由用人单位采用包租方式按房间租赁后，安排符合条件的员工入住。各区住房保障机构应积极搭建用人单位和项目单位的供需对接平台。

行业单位整体租赁需求满足后仍有剩余的，可面向重点供应行业单位一线职工个人及新就业、初创业个人和社会个人供应。

房源进入轮候阶段后，按照我市保障性住房有关规则轮候配租。

第十二条（资格审核）

项目单位应严格按照我市保障性租赁住房相关规定对申请对象开展资格审核，经审核不符合条件的不得安排入住。

申请对象的就业证明材料可由申请对象所在单位统一出具，具体申请事宜可委托所在单位代为批量办理。

第十三条（租金租期）

项目单位应严格按照我市保障性租赁住房租赁价格管理相关规定和流程，结合申请对象租赁需求特点，制定新时代城市建设者管理者之家床位租赁价格，并报项目所在地区房屋管理部门备案。项目套（间）内的各床位租赁价格之和不得高于该套（间）的备案租赁价格。

新时代城市建设者管理者之家的租赁合同期限可根据入住人员需要约定，原则上不短于3个月，最长不超过3年。租赁合同到期后，入住人员经重新审核仍符合准入条件的，可以续租；不再符合准入条件的，应当退出。

第十四条（日常管理服务）

项目单位应积极对接属地街镇，将项目纳入城市网格化综合管理，并建立健全入住、退租、日常运维、消防安全管理、应急处置等制度，做好日常管理服务。

鼓励引导区房屋管理部门、属地街镇等为项目配送公共服务资源，方便入住对象就近享受公共服务。

第四章 其他规定

第十五条（其他有关事项）

本规定未尽事宜，按照我市保障性租赁住房相关规定执行。

第十六条（其他项目管理）

存量公共服务租赁性配套用房改建为保障性租赁住房后用于新时代城市建设者管理者之家的项目，遴选认定参照本规定执行，运营管理按照本规定执行。

第十七条（实施日期）

本规定自 2025 年 11 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。

