

# 上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2023〕8号

---

## 关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2022年工作总结》的通知

局属各科室部门、单位：

现将《普陀区住房保障和房屋管理局2022年工作总结》印发给你们。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2023年1月30日

# 普陀区住房保障和房屋管理局 2022 年工作总结

2022 年是党的二十大胜利召开之年，也是“十四五”规划关键一年。在区委、区政府的坚强领导下，全局上下深入贯彻落实中央、市、区对房管工作的部署、要求，按照区委、区政府“写好五线谱，谱好两部曲，携手零距离，共画同心圆”的奋斗目标，

始终保持昂扬奋进、主动担当、埋头苦干、勇毅前行的精神状态，大力发扬“人靠谱（普）、事办妥（陀）”的工作作风，坚持以“四到、四办”换“四心”，扎实推进城市更新宜居行动、小区创城迎检、住宅小区建管并举、住房保障、房地产市场监管等各项重点工作，圆满完成了各项工作任务，为普陀居民民生的不断改善作出了积极努力。

## 一、全力做好本轮疫情防控工作

本轮疫情以来，严格按照区委、区政府关于疫情防控工作的统一部署和要求，始终坚持“人民至上、生命至上”，坚持“动态清零”总方针，全面落实各项防控举措，坚决守牢房管条线疫情防控的各道防线。根据区委、区政府统一部署，主要牵头负责非住宅类专班所涉 244 个项目，其中重点负责专班所涉 36 个纳管租

赁住房，并认真牵头各街镇和投促办落实专班所涉 125 个楼宇、30 个保障性租赁住房、15 个“类住宅”项目以及 38 个园区的疫情防控任务。同时，结合自身行业监管工作职责，全力做好 43 个住宅修缮、征收、拆房工地的疫情防控工作，积极指导检查各住宅小区物业企业做好门头管理、环境消杀和垃圾清运等工作，配合属地部门落实好 687 个住宅小区的疫情防控任务。先后有 17 位同志（包括 4 位局领导）在区政府闭环管理，全身心投入到疫情防控工作中。其中，有 3 位局领导火线受命，在 3-4 月疫情期间分别牵头完成了长征华名苑隔离点，以及桃浦体育公园方舱、同普路方舱、交暨路方舱等三个方舱医院的紧急建设任务。此外，分批抽调了 33 位干部职工前往街镇社区、隔离点、方舱治疗点等支援抗疫工作。其余居家办公的同志也都或参与社区志愿者，或参与全局的线上检查，不遗余力地参与到全区的抗疫工作大局中。

## **二、全面开展普陀宜居专项行动并取得积极成效**

根据区“蓝网、绿脉、橙圈、宜居、美路”城市综合更新专项行动计划，围绕“安居、宜居、乐居”的总体工作导向，采取“修、拆、建、管”多措并举的方式，继续推进以老旧小区再提升为重点的宜居专项行动，不断提升普陀百姓居住民生领域的幸福感、获得感、安全感。

### **（一）实施 71.73 万平方米旧住房综合修缮改造项目**

全年共计开工 71.73 万平方米，完工 50.05 万平方米旧住房综合修缮改造项目，全面完成年度指标任务。工作推进过程中，

一是按照《普陀区住宅修缮项目复工复产工作指引》，扎实推进在建工地复工复产。8月16日，全区26个修缮、成套项目全部复工，成为全市住宅修缮条线第一个全面完成复工复产的区。二是督促指导各项目实施单位加快修缮项目前期手续办理速度，对标对表、倒排时间节点，确保各项目按计划开工。三是根据市区两级疫情防控管理要求，坚持动态清零总体原则，强化“人、物、环境”同防，将疫情防控纳入项目安全生产整体范围进行严格管理。四是加大现场安全、质量监管力度，依托实施单位、专业第三方，及时发现安全质量隐患并进行有效整改，确保工程安全、质量全面受控。

### **（二）启动实施5万平方米旧住房成套改造项目**

根据房屋基本情况和居民改造意愿，按照“能改愿改则应改尽改”原则，全年共计启动实施约5万平方米成套改造项目，全面完成年度指标任务。工作推进过程中，重点一手抓疫情反弹工作，一手抓工程复工复产进度，不断加强全年计划点位项目的梳理，根据疫情防控进展和工作目标动态调整工作计划，并结合“两旧一村”改造要求，强化与相关涉改街镇的对接联动，加快实施推进速度。

### **（三）新签约507台既有多层住宅加装电梯项目**

全年共计加装电梯新签约507台，新完工201台，全面完成年度指标任务。工作推进过程中，我局深入走访各街镇加梯管理部门，明确各级任务目标，逐步将加梯工作重心从数量累积转移

至质量提升，加梯机制体制得到进一步梳理优化；不断简化居民加梯事项办理流程，加梯申办、进度查询、资金补贴和备案等均实现线上办理。同时，继续强化国有区属代建和头部代建单位的推进速度，加大政策宣传力度，推进手续线上办理，探索尝试公安、司法对加梯项目瓶颈的正向支持，紧密各街镇、职能部门的横向协同，推进加梯工作惠及更多居民群众。

#### **（四）实施 250 万平方米“精准施策型”老旧小区专项提升项目**

全年共计实施 250 万平方米专项提升修缮。在复工复产后，考虑到疫情管控的持续性影响，我局结合各小区疫情管控实际，深入各涉改小区实地踏勘，积极与小区三位一体建立沟通机制，确保项目前期工可方案的改造内容和造价依据具备可行性和准确性，后期各小区的设计方案具备针对性、美观性和实用性。在项目后续建设手续的办理过程中，通过并联实施报建手续办理、设计方案深化、招标清单编制等前期工作，加快推进各项工程建设按节点推进，确保了项目按节点顺利推进。

#### **（五）完成 3 幅旧改结转地块扫尾工作**

2022 年初我区共有结转收尾基地 8 块，计划完成 3 幅地块收尾，全年完成泰来坊、132 街坊、兰凤新村 3 幅地块收尾。工作推进过程中，我局紧抓时间节点不放松，通过内部程序性工作前置的方法压缩行政程序时间，尽力将疫情影响减少到最小。同时，积极推进公益性项目地块相关工作，金昌路-交通路道路新建、改

扩建工程地块，协调房屋交房清退以及对接后续拆房事宜；普雄路（曹杨路-武宁路）道路改扩建工程地块和长寿路街道东新片区网格化综合管理服务中心新建工程地块已作出征收决定，

正在开展评估机构评选和选房签约顺序抽签工作；真如副中心 A09B-09 地块文化广场新建工程地块及岚皋路（铜川路-规划南郑路）绿地新建工程地块征收工作中止。

#### **（六）推进城镇房屋安全隐患排查整治工作**

结合 2021 年房屋安全摸底情况和街镇需求，2022 年共开展房屋进一步安全排查评估 146 幢，建筑面积约 39.1 万平方米；开展房屋质量检测 12 幢，建筑面积约 3.7 万平方米。目前我区没有被评估为疑似危房的房屋。同时，我局结合属地石泉街道提出的综合考虑房屋安全隐患处置、电梯加装和小区后续管理等需求，正会同区相关部门和石泉街道研究探索石泉路 75 弄改造的新路径和工作方案。

同时，还进一步加强工程安全监管。对在建旧住房综合修缮和成套改造项目、建构筑物在拆项目等工程领域，我局进一步强化责任落实，压实企业主体责任，督促企业紧绷安全生产责任弦、落实全员安全生产责任制；加大安全生产检查力度，及时排查整改安全隐患，筑牢安全生产防线；开展从业人员安全培训，进一步提升从业人员安全生产意识及工作水平。

#### **（七）完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制**

结合我区“美丽家园”建设，积极推进住宅小区“建管并举”，

不断提升物业服务水平。一是**继续推进物业行业“党建工作示范点”**。我局根据《关于以党建引领推进普陀区物业行业服务能级提升的指导意见》，并结合《普陀区关于进一步深化党建引领“无疫城区”创建工作实施方案》的贯彻落实，将本轮疫情以来物业企业在疫情防控中摸索、涌现出一些好做法予以固化、提升。截至2022年底，已累计创建了56个党建工作示范点，为全区提升物业服务能级提供了有力组织保证，并通过“普陀房管”公众号对“党建工作示范点”进行风采展示，生动展现物业行业风貌，同时继续开展“争当物管先锋，争做靠谱物业人”的行业争先创优活动。二是**提升物业管理行业集中度，落实规模化、集约化管理**。针对3万平方米以下有条件的小微型小区，继续进行管理整合。要求各街镇在指导小区业主大会选聘物业企业过程中，尤其是结合疫情防控中企业的表现，清退一批服务水平较低、规模较小、抗压能力较差的物业企业，以便实现企业管理集约化。同时，进一步提升物业服务质价相符的水平，推动物业服务费调价。指导各街镇以不低于10%的比例，将老旧小区创建成为美丽家园示范点，并将物业收费上调、建立维修资金日常续筹机制、“三位一体”运作正常等因素，作为创建硬性指标。2022年共有52个小区上调物业收费并已创建美丽家园示范点。三是**提升小区综合治理效能，提升宜居安居水平**。指导各街镇加强对业委会规范运作的指导，将有效规范运作作为年度重点工作目标，2022年业委会规范化运作评估工作100%覆盖，不断推动街镇治理体制机制创

新，增强居民获得感、幸福感、安全感。另外，还完成了 36 个既有住宅小区新增电动自行车集中充电装置建设，会同消防等部门完成了联合检查。

结合文明城区创建，我局组织物业服务企业开展了住宅小区品质提升专项行动——即“十清筑漏”阶段性专项行动，包括消防设施大排查、环境卫生大清洁、停车秩序大整顿、垃圾箱房大清洗、绿化环境大提升、服务窗口大规范、黑色广告大清洁、小区垃圾大清运、楼道门窗大清洁、楼道堆物大整治等，助力住宅小区打赢创城攻坚战。

### 三、住房保障惠及了更多居民群众

继续抓好保障性住房申请供应工作。**廉租住房方面**，我区新受理廉租住房家庭 466 户，新增租金配租 361 户，累计向 3200 余户家庭发放配租租金 9527.60 万元，继续做到“应保尽保”。同时，根据《上海市人民政府关于调整本市廉租住房相关政策标准的通知》（沪府规〔2021〕17 号文）的文件精神，已基本完成正享受廉租住房租金保障政策家庭的配租标准调整工作。**共有产权保障住房方面**，完成普陀区第十批本市户籍和第四批非本市户籍共有产权保障住房的申请受理、审核及选房工作。最终，受理 659 户，审核登录 560 户，505 户家庭选定住房。**公共租赁住房方面**，累计受理市筹公租房申请 2095 户，审核通过 2010 户；受理区筹公租房申请 3004 户，审核通过 2941 户，区筹公共租赁住房累计入住 781 户。**保障性租赁住房方面**，2022 年是我区保障性租赁住

房工作的开局之年，计划新增 5000 套保障性租赁住房。全年共计筹措房源 6632 套（间），供应 2323 套（间），全面完成年度指标任务。

针对我区租赁住房建设工作起步早、非居转改项目成型快、集中新建租赁住房项目规模大等特点：**一是机构挂牌**，在原住房保障领导小组基础上加挂保障性租赁住房领导小组。**二是统筹规划**，围绕土地供给结构优化，职住平衡空间适配的原则，制定年度土地统筹平衡方案，落实好新出让国有土地上的保障性租赁住房项目新建、配建工作。**三是整合部门资源**，加大对既有非居项目转化为保障性租赁住房项目的联合认定力度，区级层面打通部门流转环节，实现并联审批。对已完成认定的市场化租赁住房项目，动员产权单位、运营管理单位应纳尽纳，通过税收优惠等方式，鼓励市场化租赁住房项目纳入保障性租赁住房管理体系。**四是内部挖潜**，鼓励辖区内企业事业单位对自有闲置土地在符合规划、公共服务、交通配套允许的情况下，变更土地用途为四类住宅组团用地，建设保障性租赁住房，实现存量闲置非居项目的就地转型。

#### **四、住宅建设和房地产市场继续保持平稳发展态势**

##### **（一）住宅建设方面**

全年共核发《新建住宅交付使用许可证》5 张，全区住宅建设新开工 40.92 万平方米，施工 83.8 万平方米，竣工 9.91 万平方米。李子园路（真南路-古浪路）已完成通信管线割接、上水和

燃气过河段临时排管及割接工作，完成钢便桥建设，拆除老桥，正在推进新建桥梁工程施工。规划真朋南路和规划连冠路完成施工，办理后期各项移交接管手续；规划广至路取得施工许可证推进施工；规划碌曲路取得施工许可证推进施工；规划新会路办理施工许可证。

## **（二）房地产市场管理方面**

一是围绕稳增长、稳投资紧盯重点项目开发建设与上市销售。以保供应、稳主体为首要目标，对具备上市条件的项目，提前对接开发企业，做好前期各项准备工作，加快审批流程，确保按期销售。同时与促投专班各部门横向联系、形成合力，追踪各项目建设过程中的每月动态变化，为企业纾困解难，全力推进项目建设。2022年1-12月房地产固定资产完成228.3亿，房地产销售面积43.52万平方米。二是落实房地产市场各项调控政策。我局严格执行商品住宅一房一价及住宅附属车位一车位一价审核流程，在初审环节进行严格审核与把关，指导开发企业完成10个住宅项目的合理定价。做好8幅待出让住宅地块的房价地价联动工作，确保土地出让价格及住宅销售价格符合市场预期，实现稳地价、稳房价、稳预期的调控目标。强化预售资金监管，落实监管主体责任，开展约谈警示，确保监管资金安全，紧盯保交楼、保稳定，做好房地产市场各类风险防范。三是整治规范房地产市场秩序。聚焦群众反映强烈的难点和痛点问题，充分发挥部门协同机制，联合区城管执法局、区市场监管局等部门约谈房地

产经纪机构 20 家、住房租赁企业 10 家、房地产开发企业 5 家，作出罚款 6.6 万元，持续加大房地产市场秩序整治力度，切实维护人民群众合法权益，不仅做好当前房地产市场突出的矛盾问题的化解，同时也进一步完善体制机制。**四是开展违规租赁行为综合治理工作。**累计整治群租 2152 户，排查整治非住宅类场所违规租赁 55 处。通过党建引领结合基层社会治理建设，以及防非法居住工作推进，加大群租及其他违规租赁行为整治力度，推动长效机制建设落地见效，消除各类安全隐患，维护人民群众生命财产安全，实现各部门齐抓共管工作格局，群众信访、热线投诉量显著下降。

### **（三）房地产市场交易方面**

全年全区共批准商品房预售 34.70 万平方米，其中住宅 26.20 万平方米，商办及其他用房 8.50 万平方米；批准商品房现房销售方案备案 35.69 万平方米，其中住宅 9.55 万平方米，商办及其他用房 26.14 万平方米。实际新建商品房交易 4552 件，建筑面积 50.88 万平方米，成交金额 289.42 亿元，建筑面积同比增加 5.20%；存量房交易 9670 件，建筑面积 67.84 万平方米，成交金额 316.91 亿元，建筑面积同比减少 41.30%。

### **五、积极落实行政审批改革工作**

进一步推进我局行政审批标准化管理进程，加强对行政审批权力的监督和制约，切实做好 7 项行政许可事项、1 项行政检查事项、2 项行政确认事项、12 项其他权力事项、8 项公共服务事

项和 28 项区自管公服事项(含咨询类)办事指南和业务手册的动态调整工作,并根据职能调整及时进行梳理更新。在区市场监管局的牵头下落实制定了《2022 普陀区市场监管领域部门联合“双随机、一公开”监管年度工作计划》,并于 2022 年 8 月与市场监管局组织开展了 1 次对房地产开发企业的现场联合监管行动。进一步提升“一网通办”服务效能,全面普及行政审批服务“马上办、网上办、就近办、一次办、自助办”,“一网通办”新增 3 项自管公服事项,努力提升公租房“一网通办”网办率,全年共计申请 7840 户,网上办结 6567 件,网办率为 83.76%。继续深化主要领导线下帮办制度,组织开展了 2 次主要领导窗口帮办活动。进一步提升交易中心窗口服务水平,积极推进政务服务“掌上办”、“网上办”,新增“公有住房差价换房”网签及过户全程网办,开通二手房网签系统“线上身份核验”业务;积极配合推进“房屋买卖一件事”,“三表合一”及流程改造;积极探索为办事企业、群众提供人性化的容缺服务;住房租赁服务“在线帮办”提供网购式服务,网上办理住房租赁网签备案一分钟内中心“普小二”必有响应;进一步落实不动产登记“全.网.通”服务,同时依托“一网通办”提供“线上+线下”个人房屋买卖过户集成服务;进一步优化营商环境,主动扩大服务半径和时间跨度,做好企业服务的“店小二”。

## 六、基础工作扎实有序开展

2022 年信访投诉和“12345”市民服务热线处置、窗口建设、

房地产权籍管理、测绘管理、法制建设等基础工作也都得到了稳步推进。**信访工作方面**，继续大力开展治理重复信访工作，全年按期全部完成责任范围内 150 件（含再督办）80 人的重复信访积案的系统上报办结工作，做到了集中攻坚阶段百分百办结。80 人中现已实体化解 14 人，剩余 66 人正在逐步推进中；日常受理信访事项 705 件。全年受理“12345”“962121”“12319”等市民服务热线 2675 件，通过强化内部管理，优化工作办法，进一步完善受理、处置、回复和督办流程，确保先行联系率及按时办结率 100%，履行“群众信访事事有回音、件件有答复”工作承诺，切实做到民有所呼，我有所应。**窗口建设方面**，进一步加强交易、档案查阅等窗口建设，不断规范窗口服务行为，完善窗口服务举措，提升窗口服务质量。**“两代表一委员”意见办理方面**，共办结“两会”意见和提案 21 件、“两代表一委员”联合接待事项 8 件，代表和委员对我局办理态度、办理结果的满意和理解率均达到 100%。**权籍和测绘管理方面**，完成预测、实测等测绘项目备案 66 件，补楼盘（楼盘数据维护调整）125 件，出具房屋灭失证明 20 件。完成业主共有房产认定 17 件，历史遗留登记核查 24 件（含单方登记 6 件）。**法制建设方面**，严格落实“三重一大”制度，进一步完善规范性文件法制审查流程，认真落实履行推进法治建设的第一责任人职责，认真执行行政机关负责人出庭制度，确保出庭应诉率 100%，进一步提升法律顾问工作实效，积极配合执法部门严格落实行政执法“三项制度”，进一步健全干部学法制

度，引导广大干部职工自觉学法，深化法治宣传教育，制定年度《普陀区房管局普法责任清单》，积极构建“互联网+法治宣传”大法治宣传工作格局，不断提高房管干部职工法治思维和依法行政能力。政府信息公开方面，受理并按时答复信息公开申请 131 件。房屋管理数字化转型方面，“普陀区房屋管理综合系统”一期建设基本完成，一是利用房屋测绘成果数据和住宅小区数据，建立房屋基础数据信息库，实现从小区、自然幢、门牌幢、室户单元对全域各类房屋数据的管理；二是建立属性数据和空间图形的“图属”关联，通过 GIS 地图应用，实现“以图管房”，实现房屋数据的可视化查询、综合统计、专项分析，为各项工作提供有力的数据支撑。

---

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2023年1月30日印发

---