

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管局(2021)27号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2021年工作计划》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2021年工作计划》印发给你们，请遵照执行。

普陀区住房保障和房屋管理局

2021 年 3 月 15 日

普陀区住房保障和房屋管理局 2021 年工作计划

今年是中国共产党成立 100 周年，也是“十四五”规划开局之年。我局各项工作的总体要求是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九大和十九届五中全会精神，习近平总书记考察上海重要讲话精神，以及中央经济工作会议、十一届市委十次全会和十届区委十次全会精神，按照区委、区政府“十四五”期间全面建设“创新发展活力区、美好生活品质区”的总体目标，扎实推进住房和房屋管理各项工作，进一步提升我局民生工作的惠民效应，努力为普陀房管事业的平稳、健康发展，普陀区居住民生的不断改善贡献新力量，以优异成绩为“十四五”规划开好局、起好步，为建党 100 周年献礼。

一、继续抓好冠状病毒疫情防控工作

根据区委、区政府和市房管局的统一部署，继续把防控冠状病毒引发的肺炎疫情作为阶段性重点工作，克服麻痹大意思想和侥幸心理，落实好最严格的防控措施。要认真总结去年经验，紧密结合住宅小区、修缮工地、拆房工地、征收基地、保障房和租

赁房项目、交易中心受理接待窗口等实际情况，继续加强组织领导，细化防控方案，严格落实责任，务必采取切实有效措施，坚决防止发生聚集性疫情，巩固前期疫情防范成果。

二、全面展开普陀宜居专项行动

配合区域“蓝网绿脉橙圈”提升计划的启动实施，围绕“安居、宜居、乐居”的总体目标，采取“修、拆、建、管”多措并举的方式，全面展开以老旧小区再提升为重点的普陀宜居专项行动，通过强底子、整面子、修里子，让普陀百姓居住生活更安心、舒心和开心。

(一) 启动房屋安全隐患大排查

根据“全市力争用4年左右时间，基本消除城镇房屋安全风险隐患”的总体部署，对我区范围内所有房屋（包括居住建筑、公共建筑和工业建筑等），按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责”的原则，开展安全隐患边排查、边整治。今年重点在甘泉街道先行启动试点，并在试点基础上完善工作流程，形成工作制度，组织各街道镇基本完成区域范围内城镇房屋的摸底工作。同时，以专业部门的鉴定结论为依据，结合区城市更新计划工作要求，对排查出存在安全隐患的房屋分类施策，在排险同时为建设“15分钟生活圈”，完善社区配套设施提供支撑。

(二) 实施整小区全面品质修缮70万平方米

根据国务院《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和《城市更新计划》，组织对修缮改造已超过10年，以及部分公

房售后房比例虽未达到 70% 标准但也已年久失修、老百姓要求改造呼声强烈的老旧小区实施综合品质修缮，全年计划实施 70 万平方米。要进一步细化修缮内容，完成 6 大类、28 个子项、95 个具体单项的排摸梳理，并在后续具体小区的修缮方案设计过程中，因地制宜地进行组合实施。

（三）实施老旧小区“精准施策型”专项提升修缮 50 万平方米

“十四五”期间计划对曾经实施过“基础性修缮”的约 1000 万平方米老旧住房，按照“缺什么、补什么”、“需什么、改什么”的原则，实施“精准施策型”专项提升修缮。2021 年计划重点围绕生命通道打开、社区适老化改造、住宅公共楼道精品化打造、城市界面再提升、附属设施及智能化改造、小区环境品质提升、整体加梯配套品质提升等 7 个方面，全覆盖启动“一小区一方案”设计工作，全年实施 50 万平方米。同时，结合修缮改造完成非机动车库智能化改造 25 个小区，选取部分在建项目开展适老化改造专项提升叠加试点。

（四）再开工成套改造项目 10 万平方米

在“十三五”期间累计开工 122 幢，19.5 万平方米，受益居民 5675 户的基础上，2021 年计划再开工 10 万平方米，完工 13 万平方米。一是做一批亮点工程。配合玉佛寺地块整体打造，多渠道探索金城里项目改造方式。结合曹杨新村 70 周年村庆活动，参照我区其他典型案例，积极打造曹杨一村亮点项目。二是抓一批

开、竣工项目。围绕正在推进中的曹杨一村、曹杨二村北岭园、曹杨八村、兰溪路 221 弄、宜川路 20-26 号、宜川四村、武威路 1087 弄、武宁路 74 弄等项目，继续倒排时间节点，狠抓“改造设计方案、立项报建、居民签约、开工前手续办理、项目开工进场、竣工验收”等各个环节的工作，确保 2021 年成套改造项目能高效、快速推进。三是解决一批历史遗留问题。在项目不断推进的基础上，把产证办理、商铺安置、居民回搬等环节作为重点研究和攻克的对象，抓紧建章立制，形成具体操作办法和工作制度。

(五) 探索开展拆除重建工程

针对建筑结构差、安全标准低、无修缮价值的不成套房屋和小梁薄板等存在安全隐患的房屋，根据《上海市拆除重建改造设计导则》，按照“能改愿改则应改尽改”的原则，探索通过实施拆除重建改造，实现房屋安全隐患彻底消除、厨卫功能全面完善、配套设施综合提升。

(六) 加快推进既有多层住宅加装电梯工作

充分尊重居民意愿，以愿加尽加为原则优化流程，完善工作机制，总结推广风荷苑小区成功加装 58 台电梯的“风荷十法”（党建引领法、宣传发动法、包干竞赛法、挂图作战法、先易后难法、以心换心法、因户施策法、精准服务法、掌上签约法、锦囊妙计法）经验，加大多层住宅加装电梯推进力度。要进一步优化加梯审批流程，在完成“10+1”加梯地图 2.0 版的基础上，尽快形成加梯审批流程“2.0”版，着力推动我区加梯工作数字化线上操作，

让“居民少跑腿，数据多跑路，电梯快建成”成为工作常态。

(七) 加大征收项目剩余结转地块的扫尾力度

在“十三五”期间普陀区已完成二级旧里以下房屋征收的基础上，加大剩余结转地块的扫尾力度，全年计划收尾平地新渡口、兰凤新村、耕射里，力争收尾西张家宅、合利坊。要针对所有收尾基地的剩余居民，进一步梳理有关情况，制定每产化解工作方案，确定工作时间进度表，做到挂图作战、环环紧扣、有序推进。同时，加强与街道、事务所的联动，完善被征收人户或共有房屋承租人户的签约安置方案，正面积极引导居民签约搬迁。

(八) 推动小区管理面积规模提升

按照推动物业行业集约化、规模化发展的要求，继续探索通过物业服务企业之间管理产业置换、打通小区围墙等措施，将同一街坊内零星分散的多个小微型小区整合为一个大小区，并调整物业服务企业。计划在2022年前完成对3万平方米以下有条件整合的全部小微型小区的管理整合。同时，结合对物业规范履约的评价、物业服务能级的测评，要求各街镇在指导小区业主大会选聘物业服务企业过程中，每年清退10%的物业服务企业，减少在我区仅管理1个楼盘的企业数量，推动实现企业管理集约化。

(九) 推动物业行业服务水平提升

结合我区“美丽家园”建设，按照“建管并举”的要求，继续通过物业费调整、维修资金续筹、第三方测评和行业培训等措施，加强物业行业监管，提升小区物业服务水平。全年计划创建

不少于 15% 的老旧小区为美丽家园示范点，同步调整物业服务费。组织各街镇开展“业委会规范化运作评价”，确保业委会有效任期内的运作率不低于 80%。同时，开展物业能级“提优补差”专项行动。针对满意度排名在全市后 50 位的企业、投诉量较多的企业，以及第三方实效测评成绩较差的企业，制定“一小区一方案”，会同街镇跟进方案落地情况，定期回访满意度。针对在我区管理 4 个以上楼盘的企业，开展“提优”行动，要求各企业明确一个标杆小区、一个提标小区、一个列入调价计划小区，通过提标一批、补差一批，提升我区物业服务整体能级。

(十) 推动小区物业党建能级提升

依托社区，积极推动小区物业党建提升能级，通过制作党员风采展示版幅、党建宣传台卡、党建工作记录簿等措施，努力培育我区物业服务企业党建特色品牌，扶持优质品牌企业输出品牌资源，探索建立党建引领下的物业管理服务新模式。全年计划创建不少于 20 个物业服务党建示范点。

三、进一步扩大住房保障政策受益面

按照“应保尽保”的要求，继续做好廉租住房、共有产权保障住房、公共租赁住房申请受理工作，不断扩大政策受益面。其中，廉租住房和公共租赁住房要继续加强政策宣传，抓好常态化受理工作，提高接待服务水平，同时加快落实区筹廉租住房和公共租赁住房“两房并轨”工作。要根据市房管局统一部署，探索通过改建、配建等多项措施，筹集一批宿舍型公租房，保障快递

小哥、环卫工人等群体的住房需求。要经常深入园区和企业，以现场办公、举办政策宣讲会等形式，向有需要的企业宣传公共租赁住房政策，推介房源信息，使我局的公租房工作与企业的需求能“精准对接”，服务于全区优化营商环境大局。共有产权保障住房工作要根据市级部门的统一部署，积极推进我区新一批次的申请受理及审核工作。

四、进一步规范房地产市场秩序

继续坚持“房住不炒”的定位，坚决贯彻落实上级各项房地产市场调控措施，加快构建租购并举的住房体系，保持区域房地产市场健康平稳发展。

(一) 继续加强房地产市场监管

围绕稳地价、稳房价、稳预期三稳目标，严格落实新的“沪十条”调控政策，继续执行好房价地价联动机制，着力增加租赁住房供应，强化新建商品房、存量房交易市场监管，严格新建商品住房销售方案备案管理。指导开发企业按照调控要求合理定价新开项目，严格执行“一价清”、“实名制”及积分公证摇号选房制度，优先满足无房家庭自住购房需求。通过联合执法对开发企业、经纪机构扰乱市场秩序的违法违规行为加大查处力度，进一步规范交易秩序。

(二) 租赁住房工作重点从筹措转向供给

在“十三五”期间全面完成市级下达的租赁住房筹措指标基础上，今年重点抓好项目建设及供给，尤其是增加宿舍型租赁住

房供应，统筹好市、区两级人才公寓的挂牌。要继续筹措新增租赁住房项目，督促 R4 类新建项目抓开工，早供应。要严守房屋安全、消防安全、人口管理三条底线，建立区级租赁住房运营管理机制，完善存量非居房屋改建项目认定流程。

(三) 努力完成固定资产投资及商办物业销售指标

围绕稳增长目标，继续通过大调研走访等形式，会同区发改委、商务委、统计局等部门建立联动机制，服务于重点项目、商办楼宇建设及上市。要依托重点地区管委会招商引资工作，增加商办楼宇销售面积，努力完成全年房地产固定资产投资 240 亿元，商办物业销售 36 万平方米的年度计划目标。

五、继续抓好新建住宅计划、配套管理

计划管理方面，2021 年住宅建设计划新开工 38 万平方米、竣工 42.91 万平方米、施工 109.12 万平方米。公建配套管理方面，继续加强配套费征收，按规定做到应收尽收；继续把好公建配套同步实施关和新建住宅交付使用关，确保公建设施与住宅同步建设和交付使用；加快推进市政配套道路建设，配合建管委推进李子园路（真南路-大头浜）架空线入地工程，在架空线入地工程完成后抓紧道路主体工程施工，完成规划真朋南路（规划连冠路-华和路）、规划连冠路（桃浦河-真大路）建设，开工规划石湾路和规划广至路，推进规划新会路（昌化路-西苏州路）、规划碌曲路（岚皋西路-规划堰门路）前期报建工作。住宅产业现代化推进方面，继续抓好住宅全装修和装配式住宅相关工作。

六、继续做好各项基础工作，夯实行政管理基础

(一) 建立房屋基础数据库

结合超大城市房屋管理的特点，对我区所有的房屋数据进行全面梳理、充实，探索搭建统一的“两库一图一平台”，即房屋基础信息库、房屋业务属性库、房屋空间图形库，以及综合管理平台，从而以“一网统管”的信息化手段，逐步实现“足不出户，便可一屏掌握普陀各类小区、工地运行情况”的目标。

(二) 加强“12345”热线及信访投诉处置工作

全力抓好信访矛盾攻坚战，围绕我局涉及的 75 件信访件，逐一组织专人进行专项化解，努力提高化解率，力争上半年完成全部 75 件的书面材料办理、提交工作。对于交通路 1913 弄、中山北路 1760 弄修缮矛盾，旬阳、中兴、兰凤新村征收强迁遗留矛盾，智富名品城项目预销售矛盾等一些突出的个案矛盾，制定矛盾化解预案，做好稳控工作，防止矛盾激化，维护好安全稳定大局。同时，继续做好以“12345”市民服务热线为重点的日常信访投诉处置工作，进一步提高热线及信访投诉的先行联系率、及时办结率、实际解决率和市民满意率，切实“减少越级上访、减少重信重访，提高群众满意度”。

(三) 加强安全生产各项工作

继续坚持“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的要求，围绕住宅小区、旧住房综合修缮改造工地、建构筑物拆除工地、房屋征收基地、住宅小区配套道路工地等房管系统安全管理重点领

域，全力抓好安全生产工作，尤其是在严寒、酷暑、台风、汛期等固定时节，以及元旦、春节、国庆等节假日期间，加强安全运行保障，及时做好通知下发、巡视检查、问题督改、矛盾协调等工作，保障居民群众的正常生活。

(四) 推进依法行政和依法管理

根据普陀区法治政府建设有关要求，调整局法制科为“行政审批服务科”，稳妥有序推进“两集中两到位”行政审批事项改革和“一网通办”行政服务事项的维护更新工作，及时做好权力清单和办事指南的动态管理和实时更新，不断提升行政审批效率和服务能级。进一步完善依法行政体制机制建设，加强规范性文件合法性审核和备案，强化事中事后监管，不断提高政务窗口服务水平，优化营商环境。认真贯彻落实《普陀区行政应诉工作规定》的有关规定，进一步提高行政机关负责人出庭应诉率，加强行政应诉工作力量，充分发挥法律顾问作用，继续做好法律审核及法治服务工作。切实履行推进法治建设第一责任人职责，严格落实区普法责任制实施意见，进一步加大法治宣传教育力度，切实提升干部职工的法治思维和依法行政水平。

(五) 继续加强房地产交易窗口建设

严格执行房地产调控政策，积极稳妥落实新政实施。根据《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》规定，严格执行新建商品房认购核查，优先满足“无房家庭”自住购房需求。以持续优化本区营商环境和提升服务效能为核心，进一步巩固和深化房

地产交易、住房租赁服务管理等服务改革工作，整合数据资源，发挥“一网通办”优势，优化房屋交易网签备案制度，在整个交易过户过程中，将查询购房资格前置，在网签合同备案前先进行购房资格查询。同时，落实房产登记一件事（涉税）查询，让企业市民办理不动产登记能够“即时受理、当场缴税、减少停留、只跑一次”，进一步提升群众满意度和获得感。

（六）做好其他各项基础工作

继续加强合同管理、档案归档、微信公众号推送、政府信息公开、预算执行等基础工作，提高基础管理水平。做好扫黑除恶常态化工作，巩固专项斗争成果。加强房地产权籍、测绘管理，积极服务于区重点地区、重点项目建设。根据区委统一部署，继续认真组织开展大调研活动，想方设法帮助相关企业排忧解难。继续抓好局信息化建设和房屋基础数据统计管理工作，在住房保障、房屋征收、信访投诉、局内部安全防范等工作中加强信息技术支撑，提升局各类办公系统、信息系统、网络系统的安全性、实用性、服务性。继续做好党代表意见、人大代表意见、政协委员提案办理工作，让党代表、人大代表、政协委员满意。

