

# 上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2021〕88号

签发人：张军

## 2021年度上海市普陀区住房保障和房屋管理局 法治政府建设情况报告

区政府：

2021年，区房管局在区委、区政府的坚强领导下，在区司法局、区依法治区办等上级部门的关心指导下，深入学习习近平法治思想，认真贯彻落实党的十九大及十九大历次会议和中央全面依法治国工作会议精神，坚持以人民为中心，树立“人靠谱（普），

事办妥（陀）”的理念，积极开展法治政府建设实践，在法治轨道上不断创新房管管理体制机制，广大房管干部积极依法履职，带头学法，严格执法，积极普法，努力营造合法有序、公开透明、公平高效的法治环境和营商环境，进一步增强普陀百姓的居住获得感、幸福感，为不断推动普陀区经济社会发展和持续改善居民居住环境作出应有的贡献。现将 2021 年度法治政府建设工作的主要情况报告如下：

## 一、基本情况

今年以来，我局结合实际和工作职能，积极贯彻“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，以法治政府建设为抓手，不断完善依法行政机制体制建设，积极推进行政决策科学化、民主化和法治化，不断加强对行政权力制约和自我监督，努力提升房管工作人员法治思维和依法行政能力，依法有效化解社会矛盾纠纷，切实保障人民群众合法权益，优化法治营商环境，维护政府公信力，扎实推进旧区改造、旧住房综合修缮改造、旧住房成套改造、物业管理、住房保障、房地产市场监管等各项工作并取得了积极成效，进一步改善了普陀百姓的居住质量和居住环境。

## 二、主要做法

### （一）政府职能依法全面履行

1、积极做好行政审批制度改革工作。一是根据要求，做好入驻区行政服务中心综合窗口日常受理工作，认真贯彻落实取消和调整行政审批事项有关要求，进一步提高行政审批效率，提升

行政服务水平。二是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，以行政审批事项目录为范围，切实做好6项行政许可事项，2项行政确认事项，3项其他权力事项，9项公共服务事项办事指南和业务手册的动态调整工作，根据职能调整，及时对我局涉及的政务服务事项进行梳理更新。

**2、加强事中事后监管。**一是为进一步深化行政审批改革，落实简政放权，促进市场公平竞争，维护市场正常秩序，根据我局行政权力事项目录、监管职责以及部门三定职责等，对本单位负有事中事后监管责任的行业、领域和市场范围认真开展梳理。二是为贯彻落实《上海市监管领域部门联合抽查事项清单》有关工作要求，我局在区市场监管局的牵头下落实制定了《2021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》，于11月底会同区市场监管局对房地产从业单位进行联合监管。三是根据区市场监管局的要求，定期动态维护执法人员库。

**3、进一步优化服务，不断提升“一网通办”能级水平。**一是根据区政府关于2021年“一网通办”改革和考核工作的有关要求，我局对部分业务的审批时限、审批材料以及审批流程再一次进行了缩减和完善，达到了审批时限平均缩减91%，审批材料平均减少50%，审批流程平均减少1个环节。二是将物业管理领域3项个人审批事项进驻区行政服务中心集中受理，全面完成了“两集中、两到位”改革目标，做到了行政审批事项“应进必进”。三是对“一网通办”服务事项认真梳理，根据市局和区政府的有

关要求，调整了 1 项，新增了 1 项，新上线了“高效办成一件事”系列服务事项，即“既有多层住宅加装电梯享受政府资金补贴申请备案”、“既有多层住宅加装电梯资金申请”及“居民加梯可视化服务”，同时，新上线了 1 项“好办”事项，即“既有多层住宅加装电梯项目房屋安全性论证查询”。**四是**进一步完善优化公租房“一网通办”网上申请受理审核和线下窗口受理双通道办理，截止 11 月底，网上办结 5219 件，网办率为 94.65%，网办率逐步提升。**五是**积极参与区委区府主要领导线下窗口“帮办”活动，组织开展了主要领导赴交易中心，现场陪同企业代表在窗口办理一手房认购事项，并与企业代表等座谈交流，查找在业务办理、窗口服务等方面是否存在问题，不断推动窗口服务效能不断提升。同时，交易中心主要领导深入窗口一线，开展即时“帮办”活动，深受办事对象好评。

**4、加强软硬件建设，进一步提升交易窗口服务水平。**一是对交易中心窗口硬件及软件进行升级改造，不断完善职能和业务流程，以政务服务“好差评”倒逼中心提高窗口服务水平，自“好差评”“三对应”精准评价系统上线以来，好评率达到 100%。二是取消了单一业务窗口，整合为 4 个综合受理窗口，实行“前台综合受理、后台分类办理、统一窗口出件”的工作模式，认真落实“两个免于提交”工作，在差价换房、存量房屋交易核验等业务中新增电子证照模块，平台可通过调用电子证照的，做到“应调尽调”，采取线上与线下模式相结合。三是积极配合不动产登

记部门开展存量住房交易线上前置核验业务，通过“线上审核、线下收件”，实现了购房过户缴税办证“立等可取”，进一步体现便民利民，优化服务。**四是**推出差价换房交易合同网签平台，通过和物业管理部门、物业公司的信息互享共通，做到“数据多跑路、百姓跑一次”，今年已完成差价换房业务80余件。**五是**推进住房租赁网签备案“掌上办”、“网上办”，办事群众可以通过手机移动端或“一网通办”网站，直接办理网签备案手续。同时保留线下办理渠道，线下办理实现“只跑一次、一窗办理、当场办结”，2021年至今中心线下办理共完成1100余件。**六是**开通存量房买卖“手拉手交易网签”服务，实现“不见面办理”，并进一步梳理存量房网签备案办理流程，从原先隔天办理优化为网签后即可过户。**七是**作为市第一批在线人工帮办试点单位，推选2名同志参加市有关培训，开启在线24小时帮办人工服务。同时，积极参加区、市“一网通办”立功竞赛活动，其中1人取得区级个人第一名的好成绩，并晋级市级比赛复赛。

**5、加强疫情防控常态化管理工作，不断优化法治化营商环境。****一是**继续加强新冠疫情防控常态化管理工作，重点围绕物业小区、保障房和租赁房项目、修缮工地拆房工地及征收基地、交易中心四个方面，开展不间断日常工作巡查，加强对口支援社区居村新冠疫苗注射，及时进行实地踏勘，检查相关防控工作落实情况，做到防疫和经济工作两不误。**二是**交易中心为积极落实优化营商环境，为企业开辟绿色通道，为“新湖明珠城”项目集中

办理一手房认购审核，受到了企业的高度好评。三是综合境外疫情蔓延现状和专家研判，全面做好住宅小区、修缮改造工地、征收基地、保障性住房、租赁住房等各个领域的常态化疫情防控工作。

## **（二）进一步完善依法行政体制机制建设**

6、**加强行政规范性文件管理。**一是每年定期按照相关规范要求清理规范性文件，并向区府办报备。二是进一步完善规范性文件法治审查流程，上半年通过法律顾问合法性审核、局法治部门审核、区政府主管部门预审核、领导班子审批等逐级审核，严把文件合法性审查关，制定发布了《普陀区旧住房成套改造抽户安置办法》。此外，局住房保障部门牵头修订起草了《上海市普陀区公共租赁住房实施办法》，按照规范性文件管理规定，做好网上征询意见、合法性初审等，积极配合区政府做好规范性文件的制定和备案。

## **（三）重大行政决策科学民主合法**

7、**严格落实“三重一大”制度。**一是局党组按照集体领导、民主集中、个别酝酿、会议决定的原则，制定《普陀区住房保障和房屋管理局关于执行“三重一大”制度的实施办法》，对职责范围内的“三重一大”事项，以党组（扩大）会议的形式，集体讨论决定。在作出重大决策前，均广泛讨论酝酿，在必要的情况下听取居民群众及有关各方的意见，极大地提高了决策的科学性。

二是相关部门在签订重大项目合同前均经过局法制部门合同涉法审核，截止11月底，已累计审核近150件合同或者协议。

**8、严格落实重大决策程序规定。**继续严格执行重大行政决策程序，不断提高房管重大行政决策和重大项目决策的合法性、合规性。一是在房屋征收工作中，坚持按照征收方案的起草、方案公示、召开被征收居民全覆盖座谈会、社会稳定风险评估、分管区领导专题会议讨论、50户以上征收报区府常务会议讨论的流程，确保房屋征收决定的规范性、合法性。二是在成套改造过程中，坚持会同街道镇、设计单位、实施单位就项目改造方案进行反复讨论、细化方案，重大决定形成会议纪要，重大项目经单位“三重一大”审议通过后报局党组扩大会议“三重一大”审议通过，街道根据确定的方案启动居民签约工作，努力提升居民满意度。

**9、充分发挥法律顾问作用，不断提升法律顾问工作实效。**一是进一步巩固法律顾问聘用制，通过公开择优的方式，选聘上海普世万联律师事务所作为我局政府法律顾问团队，不断提高房管行政管理法律风险防控措施，提高依法开展行政管理工作的能力。二是日常工作中注重加强与专业律师沟通，特别是在信息公开流程、重大合同管理、重大行政决定风险评估、规范性法律文件制定、房屋安全、人事聘用等涉法工作中充分发挥法律顾问作用。今年以来，我局法律顾问共经办行政复议、行政应诉、合法性审查、提供法律意见、政府信息公开审核等各类法律事务

90 余件，列席各专题会议 10 余次、日常法律及专项法律咨询累计 20 余次，较大地提升了我局科学决策和依法执政水平。

#### **（四）行政执法严格规范公正文明**

##### **10、积极配合执法部门，严格落实行政执法“三项制度”。**

一是结合工作实际，积极推进完善商品房预售许可、新建住宅交付使用许可等重大行政执法决定法制审核目录。二是在日常行政监管过程中，根据需要做好行政执法全过程记录；积极配合执法部门，在联合执法工作过程中，按照要求做好行政执法全过程记录，并为相关业务部门配齐执法过程中所需的记录装备。

11、推进行政执法信息公开。一是全面梳理和完善我局行政权责清单，并向社会公布，同时建立清单动态调整公开机制，确保权责信息公开依法、及时、全面、准确。二是严格落实行政许可、行政处罚“双公示”制度，促进行政执法领域信息公开，保障执法公平公正。

#### **（五）行政权力制约监督科学有效**

12、自觉接受监督。加强代表建议、提案办理工作的督办力度，代表委员对建议和提案办理的满意率显著提高。今年以来共办结“两会”意见和提案 18 件、“两代表一委员”联合接待事项 28 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%。

13、加强行政监督。一是加强物业行业监管，深化运用信用信息预警机制。2021 年组织对全区住宅小区物业服务企业进行全



覆盖测评，进行了2次半年度物业管理综合实效测评以及文明城区创建、垃圾分类、维修资金、防台防汛等多个物业管理专项检查测评和物业管理信用信息全年综合评价。在测评标准上，采用了升级细化的3.0版测评标准，并按照小区类别实行不同的检查标准，及时将评价结果通过“普陀房管”公众号面向社会公布，接受广大居民的监督。

二是在房地产市场监管方面，始终坚持中央和上海市关于“房住不炒”的调控总基调，依托区多部门共同组成的区房地产市场监管工作组，对所有新上市的住宅楼盘价格进行审核把关，坚决遏制房价过快上涨的势头，确保房地产市场平稳有序运行，同时由区房管局、区公安分局、区市场监管局、区委网信办、区城管执法局、区金融办等部门组成的房地产市场秩序专项整治联合工作组，聚焦房地产开发企业、房地产经纪机构、销售代理公司、广告公司、自媒体等在房地产信息发布、商品房销售、市场秩序等方面存在的违法违规行为，深入开展房地产市场秩序专项整治，严厉打击各类违法违规行为，有效遏制市场乱象，净化房地产市场环境，规范我区房地产市场秩序。

三是在旧住房综合修缮和成套改造方面，根据市级住宅修缮工程管理相关办法，紧密“区一街镇一居民区”纵向三级和中、东、西横向“三片区”的实体化管理体系，进一步压实了施工单位主体责任，充分发挥了实施单位、监理单位和独立第三方管理特色，加大了专业单位和区更新中心巡查频次，不断提高住宅修缮项目和成套改造项目安全管理能级。

14、切实提高行政机关负责人出庭应诉率。截止 11 月底，我局共收到行政诉讼案件 187 件，开庭审结 11493 次（其中，房管局作为第三人参与开庭 11281 次）。在我局作为被告的一审行政诉讼案件中，处级干部出庭 12 庭次，出庭率 100%，较去年有大幅度上升。

15、依法推进政府信息公开和政务公开工作。严格执行《政府信息公开条例》及《政府信息公开规定》等要求，坚持以“公开为原则，不公开为例外”，充分保障公民、法人和其他组织依法获取政府信息的权利。今年，我局按照政务公开标准化、规范化要求，完成了本单位政务公开标准目录与网站主动公开信息的对应融合。截至 2021 年 11 月底，我局对外主动发布各类信息 674 条，全文电子化率达 100%；受理政府信息公开申请 143 件，答复率 100%；受理网上咨询件 78 件，答复率 100%。

#### （六）社会矛盾纠纷依法有效化解

16、加强行政复议工作。依法办理行政复议案件，截止 11 月底，我局收到行政复议案件 3 件，其中，2 件为信息公开类，1 件为要求履职类。目前 1 件为驳回申请，2 件被维持。

17、深化信访工作制度建设。一是严格信访办理基础业务，在原有受理 15 日、处置办结 60 日的基础上，压缩本单位信访受理、内部流转时限，压实系统、人工双“预警”提示机制，严格控制本单位信访受理环节整体在 4 天内完成，一般事项处置办结环节整体在 20 天内完成。二是结合信访系统“小讯”功能，全

面落实初信初访办理两次联系工作。三是积极做好信访受理接待和沟通答复等工作，竭力保障信访事项得到有效处置，全力提升信访工作的群众满意度。四是严格热线办理基础业务，全面压实热线“不属实”治理专项工作，全面落实“1、5、15”工作要求，严把时限关、办结关、满意关。五是高度重视12345热线处置工作，在确保先行联系率、按时办结率两个“百分百”的基础上，创新建立和完善本单位先行回访机制，重点关注本单位先行回访不满意件，强化退办、督办机制，全力提升热线工作的市民满意度。

**18、加强法治宣传教育。**一是认真贯彻落实区普法责任制实施意见，推动“谁执法谁普法”向“谁服务谁普法”“谁主管谁普法”延伸，形成了党组领导，党政同责，法治牵头、部门参与的普法工作格局。二是认真总结“七五普法”，研究起草“八五”普法规划，制定并公布了《普陀区房管局普法责任清单》。三是不断创新普法方式方法，依托普陀房管网站、微信公众号等多种载体，积极构建“互联网+法治宣传”大法治宣传工作格局。四是深入开展“法律进社区”活动，继续与区老龄委联手，坚持定期送法进社区，做好老年人权益保障联合咨询工作。五是继续就物业管理、物业服务企业招投标、维修资金公共收益规范化管理与使用、垃圾分类管理，对街镇房管办、物业企业、第三方机构等人员开展了行业培训，参加培训总人数648人。六是积极申报重点普法项目，通过组织政策法规培训、发放宣传手册等方式加

强对《上海市房屋使用安全管理办法》的重点宣传和普法。

### **（七）切实提高干部职工法治思维和依法行政能力**

**19、进一步健全干部学法制度，不断加强干部职工法治教育力度。**一是树立领导干部带头学法榜样，坚持组织开展党组理论中心组学法和领导干部集体学法，研究制定了本局领导班子集体学习习近平法治思想的计划和方案，组织党组中心组按期学习并做好相关记录，今年累计学习4次，学时4小时，不断提升领导班子依法决策和依法行政的政策理论水平。二是结合民法典颁布一周年及宪法宣传日等契机，重点围绕民法典、宪法及习近平法治思想等主题，邀请法学专家及上海市习近平法治思想宣讲团专家为全局干部职工进行了2次专题法学讲座。三是结合党风廉政建设宣传月活动，在广大干部职工中开展了廉政文化作品征集评选活动，组织中层干部观看《贪欲之害》等警示教育片，积极打造廉政文化墙、廉政读书角等，在全局上下营造风清气正的廉政氛围。四是加强党内法规学习，组织广大党员干部认真学习《中国共产党党内法规汇编》，进一步增强党员纪律意识和法治意识。五是组织局法律顾问与各科室应诉人员开展诉讼等法律实务交流会，进一步提高了行政机关主要负责人和广大房管干部法治意识和法治能力，在全局形成了“处级干部带头学、科级干部跟着学、全体党员一起学”的浓厚学法氛围。

### **（八）积极履行推进法治政府建设第一责任人职责**

**20、认真落实履行推进法治建设的第一责任人职责。**局党政领导班子充分认识到法治政府建设的重要性，积极贯彻落实市区有关党政主要负责人法治建设责任制的有关规定和实施意见，局党组每年将法治建设纳入区房管局年度工作计划，局党政主要负责人对标责任清单，认真落实履行推进职责，带头将履行法治建设职责情况列入本人的年终述职报告中，主动接受广大干部职工和上级部门的监督；同时，带领班子成员认真学习习近平法治思想和全面依法治国理论，牢固树立依法行政理念，坚持定期学法，不断提升班子依法决策和依法行政水平。

### **三、存在不足**

2021年法治政府建设工作取得了较大的进步，但还存在一些有待进一步提高的地方，主要表现在：**一是**习近平法治思想和宪法、民法典等法律法规的学习深度和广度还有待进一步加强，干部职工在日常工作中主动学法用法的积极性还不够。**二是在**法治道路上不断完善房管行业行政管理体制和效能的能力还有待进一步增强；运用法治思维和法治方式解决矛盾、破解难题的能力还有待进一步提高。**三是**普法宣传力度还有待进一步提高，普法的方式方法还有待进一步创新。

### **四、下一步计划和打算**

2022年我局将重点针对上述不足，进一步深入学习贯彻习近平法治思想和党的十九届六中全会精神，坚持党的领导，不断完善法治政府建设推进机制建设，以《法治政府建设实施纲要

(2021-2025)》为标准，以《市县法治政府建设示范指标体系》的要求为出发点，继续推进落实法治政府建设各项目标任务和责任分工，进一步推动我局法治政府建设再上新台阶。

**(一) 依法全面履行职能，提高依法行政水平。**进一步夯实行政审批制度改革力度，及时做好权力清单和办事指南的动态管理、实时更新工作。积极做好“一网通办”各项事项的维护更新工作，不断完善“在线人工客服”、“主要领导帮办”等制度，继续优化“高效办成一件事”、“好办”等事项流程，不断提升服务能级。继续加强和规范事中事后监管，进一步提高依法监管水平。进一步加强窗口标准化建设，提升窗口工作人员服务水平和服务态度，提升窗口办事效能，优化营商环境。

**(二) 进一步完善依法行政体制机制建设。**确保住房保障和房屋管理工作中涉及的重大项目、重大行政决策科学民主合法。认真落实规范性文件管理有关规定，科学严谨制定规范性文件，加强规范性文件合法性审核和备案工作。严格贯彻落实“三重一大”制度，进一步完善旧住房综合修缮、旧住房成套改造、房屋征收等重大行政决策程序，提高决策质量和效率。

**(三) 扎实做好行政应诉和行政复议工作。**进一步加强行政应诉和复议工作力量，积极发挥政府法律顾问作用。落实行政机关负责人出庭应诉率80%的指标，力争达到100%指标。严格落实行政应诉和行政复议工作的有关规定。

**(四) 进一步加强重点工作法律审核和服务工作。**重点围绕

房屋征收、旧住房综合修缮、旧住房成套改造、房地产市场监管、物业管理、住房保障等工作，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，积极做好各类行政争议矛盾及历史遗留问题的化解。

**（五）进一步加强普法教育。**进一步完善本局“八五”普法规划，严格落实区普法责任制实施意见，不断完善区房管局普法责任清单，创新法治宣传教育方式方法，创建法治文化阵地，做好“法律进社区”、“法律进企业”等工作，全面做好法治宣传工作。

**（六）进一步加强干部职工法治学习培训。**进一步加强领导班子带头学法，定期开展党组中心组理论学习学法活动。不断丰富法治教育方式，继续通过邀请法学专家组织专题讲座、以案释法等典型案例分析等，充分发挥微博、微信等新媒体的作用，及时组织干部职工学习习近平法治思想、宪法、民法典等重点法律法规，提高法治教育的实效性。加强法治干部队伍建设，通过专业培训、科室学习讨论等方式进一步提升法治干部法律专业知识和专业水平。

**（七）切实履行推进法治建设第一责任人职责。**坚持主要领导干部带头学法尊法守法，党政负责人切实履行推行法治政府建设第一职责。坚持主要领导参与研究部署重要涉法工作和重大涉法矛盾化解。继续将法治建设纳入局年度工作计划和年度工作总结，坚持主要领导述法，加强法治建设部门年度考核工作。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2021年12月7日

(此页无正文)

---

普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2021年12月7日印发