

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文件

普房管局〔2020〕62号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局2020年上半年工作总结和下半年工作计划》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2020年上半年工作总结和下半年工作计划》印发给你们，请遵照执行。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2020年8月3日

普陀区住房保障和房屋管理局 2020 年 上半年工作总结和下半年工作计划

今年是全面建成小康社会和“十三五”规划收官之年，也是普陀基本建成“科创驱动转型实践区、宜居宜创宜业生态区”之年。上半年，在区委、区政府的领导下，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“推动高质量发展、创造高品质生活、实施高标准管理”的发展战略，以求真务实、改革创新、真抓实干、奋力攻坚的精神状态，克服冠状病毒疫情暴发带来的一系列新困难、新问题、新挑战，扎实推进“三旧”换“三新”、小区创城巩固、住房保障、房地产市场监管等各项重点工作，实现了“时间过半，完成任务过半”，为全年任务的全面完成奠定了坚实基础。

一、上半年工作完成情况

（一）全力做好新冠疫情防控工作

自冠状病毒引发的肺炎疫情暴发以来，我局高度重视，专门成立了领导小组，制定了专项工作实施方案，并重点围绕物业小区、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，通过下发指导文件和工作提示、开展不间断全覆盖的工作检查、对相关企业予以物资上支援、对口支援社区居村等举措，将疫情防控作为房管系统阶段性重中之重的工作全力以赴抓落实，坚决遏制疫情蔓延，取得积极成效。

（二）完成 5 幅旧改地块和 4 个无卫生设施改造项目 100% 签约

继续全力推进零星旧改地块、无卫生设施改造项目、扫尾地块的签约搬迁。截至 6 月 30 日，**零星旧改地块方面**，已相继完成沪太路 682 弄、西张家宅、泰来坊、宋家滩绿地新建工程、金昌路-交通路道路新建、改扩建工程等 5 个地块的 100% 签约。**无卫生设施改造项目方面**，3 个拟通过旧改方式实施征收的项目，征收补偿方案已报区政府专题会议审议通过，待征收决定作出后尽快启动签约；11 个以相关街镇为主体，通过房屋协议置换或无卫生设施增设方式实施改造的项目，已有 8 个项目完成房屋协议置换公告的公示，其中长寿路 505 弄 5 号、西康路 1501 弄 194 支弄 172 号、石泉一村 39 号甲、平民后村 116 号附 1 室等 4 个项目完成 100% 签约，另外 3 个地块正在拟定改造方案。**扫尾地块方面**，1-6 月受理补偿决定 74 产，作出补偿决定 42 产，强制执行 5 产，9 个地块实现补偿决定全覆盖，其中东新村四期北块完成收尾平地。同时，5 月 11 日起在银官地块设立专班，全力推进补偿决定受理工作，并到南京最高人民法院第三巡回法庭就银

官征收决定再审案件进行了专题协调。1-6月，全区累计完成房屋征收5652平方米，受益居民117户。

（三）旧住房综合修缮改造已开工237.3万平方米

今年我区计划开工旧住房综合修缮改造500万平方米，完工400万平方米。截至6月底，已开工237.3万平方米；约61万平方米正在进行开工审核，即将开工；约136万平方米正在招投标过程中；剩余约66万平方米已完成方案设计，正在进行招投标前期准备工作。同时，继续推进13栋高层公房增配消防设施工程，已完成立项并启动报建工作，同步展开招投标。

具体工作中，我局依托“区-街镇-居民区”纵向三级管理模式和东、中、西“三片区”横向协同化推进机制，通过合署办公整合各方力量，加快项目推进。在方案设计方面，通过与专业设计团队合署办公，从重点项目打造及区域性方案统一协调、修缮工程设计流程手册编制、改造成果汇总和专项课题研究等四个方面，使我区修缮项目抓规范、出亮点。在现场监管方面，借助监理单位专业力量，制订兼具定量分析和定性判断，能够覆盖实施、施工、监理等不同层面单位的现场监督检查标准体系，继续夯实实施单位修缮项目第一责任人，编制施工现场安全、质量监督管理工作手册，同时编织一张“修缮项目实施单位日常巡查，合署办公力量抽查，实施单位互查，第三方单位全覆盖检查，区修缮中心飞行检查，街镇平日属地检查”等多位一体的安全生产监管大网，利用信息化、网络化手段，全面提升全区修缮项目现场管

理能级与水平。

（四）成套改造已开工 2.53 万平方米

今年作为“三年启动”的最后一年，我区计划全面启动约 25 万平方米的涉改地块签约工作，确保年底前新增 10 万平方米进场开工。截至 6 月 30 日，有 11 幢房屋约 2.53 万平方米项目已进场开工；有 21 幢房屋约 3.2 万平方米项目已完成居民 100%签约，正在办理施工图评审、施工招投标、规划许可证等开工前期手续，力争早日进场开工；另有 40 幢房屋约 7.8 万平方米项目正在推进居民签约工作，并同步抓紧办理规划土地意见书、方案批复、项目报建等各类项目前期手续。

为了保障成套改造工作快速高效推进，我局将原来的“串联”式审批流程，调整优化为规划条线、街道条线、房管条线、西部条线“四线并行”的“并联”式审批流程，将项目前期手续办理时间由原先的 18 个月缩短到 8 个月。同时，积极探索优化配置、节约成本的资金集约化管理模式。一方面对项目前期的房屋检测、地质勘测、方案设计等整体打包、批量进行，以减少重复工作和计费；另一方面多方发力压缩工程建设周期，在招标中请专家对施工工期进行预测评估，并在施工中建立全过程、精细化、节点化管理制度，明确施工周期和各施工节点，以节约建设成本和居民外出过渡成本，尽可能降低财政支出。

（五）积极推进小区改造后的“建管并举”

在着力建设小区硬件的同时，我局按照“建管并举”的要求，

同步推进小区物业管理和服务水平提升，使民生工程的惠民效应得以持久发挥。一是针对本次疫情防控期间发现的小区不封闭、物业全方位管理有缺位等问题，我局会同街道镇进行了全面梳理排摸，制定了105个不封闭小区的改造计划，分布在长寿、长风、宜川、石泉、真如镇等多个街道，截至6月30日，已有梅川路43弄、太浜巷、真如西村等45个小区开工，已封闭边门合计72扇，改造边门40扇，改造主出入口道闸36个，整体小区封闭改造完成率约52%左右。二是会同各街镇，开展了老旧小区“美丽家园”示范点创建工作，将物业费上调、维修资金续筹、业委会有效运作等作为创建硬性指标，从而形成可示范、可复制、可引领的样板小区，构建小区良性循环的自我造血机制。三是按照规模化、集约化的总体思路，以考核达标奖励为抓手，结合本次疫情防控期间企业表现，指导各街镇在业主大会选聘物业企业过程中，通过合法程序劝退或淘汰一批不作为、不到位的物业企业，为建立“物业联盟”打好基础。四是深化既有住宅小区窗口建设。通过“立好一个门岗、亮好一块牌子、建好一个窗口、抓好一支队伍、管好一本账目、规范一套制度”的“六个一”举措，攻克短板不足，提升服务水平。五是开展“物业履约业主评价”。我局委托第三方，聚焦小区公共区域环境清洁、公共绿化养护、共用设施设备运行维护、物业窗口规范等方面，通过二维码面向全区住宅小区业主进行物业履约情况的业主评价调查，就发现的突出问题督促企业整改。由此通过业主视角的数据化、绩效化评价，

推动普陀区物业行业的整体服务质量不断提升。

（六）多措并举全力推动创城巩固工作

一是建章立制，强化行业指导。制定了《2020年普陀区房管局争创文明城区实施方案》，建立对口各街道镇联络员工作机制，做到职责明确、责任到人；创建“2020年物业创城微信群”，强化物业企业管理层的快速响应，做到工作要求传达及时、企业落实响应及时、问题有效整改及时。**二是对标对尺，明确工作重点。**结合区创城办2020年创城实地测评培训会培训内容，第一时间拟定并下发了《关于进一步做好住宅小区迎接创城测评工作的通知》，及时传达创城实地测评最新精神及变化要点，以问题为导向，通过梳理、罗列、归类前阶段检查中发现的问题，进一步强化创城迎检中物业管理的工作重点。**三是多维度检查，加强联动督改。**按街镇分10组对99个重点住宅小区进行全覆盖检查，对各街镇及其三个中心等周边小区进行抽查，联合街镇共同开展住宅小区的创城迎检抽查。同时，对日常检查中发现的问题及时进行汇总分析，将检查中呈现出的小区共性问题 and 个性问题及时反馈各街镇，便于各街镇对创城工作的重点做有针对性的部署，达到多方位监管，全面提升创城成效的目的。**四是通过建立奖惩机制调动物业企业创城工作积极性。**一方面，建立正面激励机制，对主动配合创城工作的物业企业，在区物业服务达标考核奖励、各类评优中予以考虑；另一方面，建立负面惩戒机制，对不配合、敷衍马虎的物业企业，运用市、区两级信用信息预警予以行业通报，

与失信记分相挂钩。

（七）新筹集租赁住房 1664 套、代理经租房源 3381 套

今年我区计划新增租赁住房房源 3750 套、代理经租房源 4050 套。围绕年度目标，我局继续通过新建配建、存量建设用地转型、存量非居住房屋改建等渠道积极稳妥推进。截至 6 月 30 日，已落地新建项目三个（红旗村 A10A-1 集中配建租赁住房 719 套、桃浦 H1-7A 地块调规增加 50 套、桃浦智创城 119-01 集中配建租赁住房 30 套）合计 799 套，存量非居住房屋改建租赁住房 625 套，公有住房认定 240 套，累计完成率 44.37%。代理经租房源筹措方面，共筹集房源 3381 套（间），完成率 83.48%。

（八）监管和服务并重促进新开楼盘上市交易

在本市防疫工作取得阶段性成果后，积极主动联系在售楼盘与即将开盘的开发企业，指导复工复市工作，告知售楼处的各项疫情防控要求，向有需求的项目提供口罩、额温枪、护目镜等防疫物资，在各售楼处对外开放前进行实地踏勘，检查相关防控工作落实情况，做到防疫和复市两不误。1-6 月，全区共批准商品房预售 10.74 万平方米，均为住宅；批准商品房现房销售方案备案 6.92 万平方米，其中住宅 0.83 万平方米，商办用房 1 万平方米，地下车库和会所等其他类型用房 5.09 万平方米。新上市锦绣里、德汇苑一期、高逸尚城 A6 地块、宝华城市星苑、臻悦园 A07A-04 地块一期 5 个商品住宅项目，总面积 16.4 万平方米，同比上升 51%。另有“智富名品城名品公馆”项目的一房一价已获市局审议

通过。

实际成交方面，1-6月，全区新建商品房交易2922件，建筑面积29.92万平方米，成交金额154.29亿元，建筑面积同比增加157%；存量房交易6285件，建筑面积47.60万平方米，成交金额212.81亿元，建筑面积同比减少8.2%。

（九）住房保障受益面进一步扩大

廉租住房方面：截至6月底，我区新增租金配租家庭160户，累计向2800余户家庭发放配租租金3633.87万元，继续做到“应保尽保”。**共有产权保障住房方面：**完成我区第七批（2018年）本市户籍共有产权保障住房选房工作，累计1443户家庭选定住房；完成第一批非沪籍共有产权保障住房选房工作，共计7户家庭选定住房。6月29日全面启动第八批本市户籍共有产权保障住房和第二批非沪籍共有产权保障住房的申请受理工作。**公共租赁住房方面：**截至6月底，当年累计市筹公共租赁住房正式受理337户，审核通过283户；区筹公共租赁住房正式受理823户，审核通过715户。同时，为应对疫情，积极探索公共租赁住房线上申请供应模式，全面推进公共租赁住房供后管理信息化、智能化，启动独立成幢的公共租赁住房增设人脸识别系统，在荣和家园公租房增设非机动车集中充电桩。

（十）住宅建设稳步推进

住宅交付方面，1-6月核发《新建住宅交付使用许可证》2张，审核住宅建筑面积22.8万平方米。住宅计划方面，1-6月

完成了 1 批年度公建、市政投资计划，住宅建设新开工 22.8 万平方米，施工 87.72 万平方米，竣工 12.59 万平方米。市政道路建设方面，李子园路（真南路-大头浜）开工；规划真朋南路和规划连冠路已完成初设评审及市局初设批复，正在进行施工招投标；规划广至路完成工可文本，等待专家评审；规划石湾路用地问题和干休所方面基本达成一致，形成补偿方案。

此外，上半年信访投诉和“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按计划得到了稳步推进。信访投诉处置方面，1-6 月共受理信访投诉 462 件，“12345”、“962121”、“12319”等市民服务热线 1354 件，通过强化内部管理，完善受理、处置、回复和督办流程，及时办结率达到 100%，做到了“事事有回音，件件有答复”。窗口建设方面，结合新形势、新要求，进一步加强交易登记、档案查阅、信访室等窗口建设，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 16 件、“两代表一委员”联合接待事项 40 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，完成房地产测绘成果管理项目 153 件，完成房产测绘 21 件、土地测绘 29 件。法制建设方面，根据《上海市城市管理执法条例实施办法》，梳理原有执法项目及相关法律依据，形成相关行政权力目录共 92 项，并移交综合执法单位；继续深化“一网通办”改革工作，推进“高效办成一件事”、

“两个免于提交”工作，新增6项行政审批事项入住行政服务中心。政府信息公开方面，完成政府信息公开申请94件。信息化建设方面，网络环境和信息系统运用继续保持安全稳定。舆情监管方面，继续落实专门责任部门和责任人开展舆情监管，并结合舆情监管工作，进一步规范自身行政行为。同时，积极组织开展“十四五”规划前瞻性研究，形成了普陀区住房发展“十四五”规划初稿。

二、下半年重点工作计划

今年下半年我局工作的总体要求是：在区委、区政府的领导下，认真学习贯彻十一届市委九次全会、十届区委九次全会精神，按照区委、区政府对我局工作提出的新要求，进一步解放思想、振奋精神、聚焦重点、狠抓落实，确保完成年度各项目标任务，努力为建设“科创驱动转型实践区、宜居宜创宜业生态区”和“美丽家园”，为普陀居民生的不断改善作出新贡献。

（一）全面完成我区二级旧里以下房屋征收改造

加大14个无卫生设施房屋改造项目的推进力度，年内确保完成，如因居民意愿，无法促成签约或搬迁，立即启动卫生设施增设改造工作。完成全区上半年新开地块的搬迁工作。继续以补偿决定、专班等方式，加快推进结转地块扫尾工作，年内计划再收尾旬阳新村、兰凤新村、耕射里等地块。

（二）开工500万平方米旧住房综合修缮改造工程

加快推进旧住房综合修缮改造、高层公房增配消防设施改造

等居住民生工程。对尚未开工项目，加快项目招投标、合同备案、开工审核等各项前期工作，计划三季度全面完成 500 万平方米的年度开工指标任务；对已开工项目，强化施工过程中的监管力度，确保工程安全、质量、进度、文明施工处于可控状态，年内确保完成 400 万平方米的现场完工任务。同时，继续稳步推进高层公房增配消防设施改造任务，年内确保完成 13 栋高层。

（三）开工 10 万平方米旧住房成套改造工程

改造设计方案方面：重点推进曹杨一村（非历保公房）、曹杨二村北岭园、宜川路 20-26 号、宜川四村、金城里、澳门路 660 弄、中山北路 2347 弄等涉改小区改造方案的深化和确定。**立项报建方面：**对于符合条件的涉改房屋，继续推进项目立项报建工作，在保证 2020 年工作稳步推进的前提下，先行一步为 2021 年项目做好立项报建准备工作。**签约工作方面：**一是对于上半年已启动但尚未完成改造协议 100% 签约的楼幢，坚持“不抛弃、不放弃”原则，推动各街道继续开展签约工作，争取实现签约率 100%。二是对于尚未启动的拟改楼幢，指导、配合街道全面开展签约相关工作，尽快实现签约率 100%。**开工前手续办理方面：**一是对于 5 月 31 日前完成 100% 签约的 17 幢房屋，抓紧办理规划方案公示、规划许可证、施工招投标、施工图审图、施工组织设计评审、开工审核等所有前期手续，尽快进场开工。二是有序推进 2020 年重点项目的各项前期相关手续办理，为尽早开工做好工作储备和奠定坚实基础。**项目开工进场方面：**对于符合施工条件的项目，

尽快开工进场，确保年内新开工 10 万平方米，同时抓好防台防汛和现场管理各项工作，指导督促实施单位加强所有已开工改造项目的安全施工、质量管理、进度保障。

（四）继续推进住宅小区创城巩固和建管并举各项工作

一是抓好小区“创城”回头看。认真分析总结上半年争创全国文明城市城区过程中发现的小区问题，在督促物业企业落实整改的同时，加强制度建设，巩固检查成果。二是继续推进小区改造后的“建管并举”。完成列入计划的 105 个不封闭小区的全封闭改造任务。落实老旧小区“美丽家园示范点”创建工作，在各街镇范围内创建 100 个老旧小区成为“美丽家园示范点”，在商品房小区深化物业窗口规范化建设，并继续探索通过相邻区域合并、续筹小区维修资金、提升小区物业管理费等措施，构建小区良性循环的自我造血机制，使小区在硬件改善的同时，物业服务水平也能同步提升，使民生工程的惠民效应得以持久发挥。三是做好市、区二级政府建设“美丽家园”及“满意物业”三年行动计划的收官之年各项任务。进一步统筹协调好各成员单位，完成各项任务。结合新规配套文件的出台和本区实际情况，对街镇开展多维度培训，完善物业服务市场机制，强化维修资金和公共收益使用监管，规范优化业主自我管理。推进信用信息预警 3.0 版本，以“物业服务履约情况业主评价”为抓手，用好物业服务信用信息预警机制，通过奖优罚劣、信用信息公布、达标考核奖励等方式，最终调整一批能级低、服务差的物业企业，扶持一批有情怀、肯打硬

仗、能打硬仗、善打硬仗的物业企业，形成属地街镇管理规模化、集约化效应，最终提升居民满意度和获得感。四是破解物业管理难点、痛点。会同地区办、绿容局，聚焦住宅小区生活垃圾分类和减量、建筑和大件垃圾的清运管理及装修管理，建立长效管理机制。探索开立小区公共资金专户，形成小区公共资金与企业资金的有效分离，进一步强化业委会空窗期的公共资金使用监管。继续做好2020年度公房和售后房小区、早期商品房小区及保障性住房小区一体化服务考核达标奖励工作。

（五）完成新增租赁住房房源 3750 套、代理经租房源 4050 套的指标任务

围绕年度指标任务，一方面与区规划资源部门加强联系沟通，既要加快推动智创城 90-01、曹杨粘合剂厂地块、桃浦智创城 119-01、真如副中心 237 坊等建设用地出让，也要加快已出让地块开工建设，尽早形成市场供应；另一方面，预排储备项目，重点是中骏、华住、魔方公寓等存量非居改建项目，作为关停项目的指标补充。同时，继续组织自如、青客、我爱我家等企业筹集代理经租房源，规范代理经租企业经营行为。

（六）继续贯彻各项房地产调控措施，确保房地产市场健康发展稳定发展

一是以保供应为首要目标，对具备上市条件的项目进行全面梳理，优先做好优质新项目上市前期各项准备工作。要主动服务企业，加快审批流程，确保受疫情影响未能按期上市的项目在下

半年顺利上市销售，促进我区房地产市场恢复活力，助力我区经济运行回归常态。二是与促投专班各部门加强横向联动、共享信息、形成合力，共同完成相关工作。追踪各项目每月动态变化，及时向市专班报送相关数据，确保完成全市房地产业固定资产年度目标。三是对在销售时点的备案价格明显低于目前市场行情的网上房地产在售项目，通过询价等流程开启“一房一价”调整工作，盘活企业闲置资产，解决企业实际困难，切实推进尾盘去化及项目土地增值税核销工作。

（七）进一步扩大住房保障受益面

继续做好廉租住房、公共租赁住房常态化受理工作，不断扩大政策受益面。尤其要继续深入园区和企业，向有需要的企业宣传公共租赁住房政策，推介房源信息，服务于区人才战略。根据市统一部署，完成第八批本市户籍共有产权保障住房和第二批非沪籍共有产权保障住房申请受理工作。对独立成幢的公共租赁住房全部增设人脸识别系统，在荣和家园增设非机动车集中充电桩。启动《普陀区公共租赁住房实施办法》的修订。

（八）继续稳步推进住宅建设

继续抓好住宅建设计划管理、配套费征收、全装修和装配式住宅推进、交付使用等各项工作。基本完成李子园路（真南路—大头浜）道路工程及架空线入地工程。完成桃浦600坊动迁安置房周边规划真朋南路及连冠路的道路工程建设并及时通车、移交接管。完成规划广至路、规划石湾路项目的工可、初设评审等前

期工作。

下半年在抓好上述工作的同时，要以科学发展观为指导，完成住房发展“十四五”规划编制工作；加强防汛防台和安全生产工作，确保全年安全生产目标和防汛防台任务的圆满完成；加强房地产权籍、测绘管理，积极服务于重点地区、重点项目建设；进一步推进行政审批制度改革，推进“即办件”工作，使尽可能多的行政审批事项做到当场办结、全程网办；继续抓好局信息化建设，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；按照“以公开为原则，以不公开为例外”的要求，进一步加大政府信息主动公开力度，切实提高主动公开率；继续全力抓好“扫黑除恶”专项斗争工作，切实做到有黑扫黑、有恶除恶、有乱治乱；继续做好信访投诉、“12345”等热线以及舆情处置工作，深入开展信访“四重”矛盾攻坚工作，化解一批历年积案矛盾，维护社会和谐稳定。