

# 上海市普陀区住房保障和房屋管理局 文件

普房管〔2020〕27号

---

## 关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 二〇二〇年工作计划》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二〇二〇年工作计划》  
印发给你们，请遵照执行。

普陀区住房保障和房屋管理局

2020年3月15日

## 普陀区住房保障和房屋管理局二〇二〇年工作计划

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。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二中、三中、四中全会精神，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、十一届市委八次全会和十届区委八次全会精神，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”的总体要求，扎实推进住房保障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，普陀区居民民生的不断改善贡献新力量，以优异成绩确保“十三五”规划圆满收官，为全面建成小康社会献礼。

### 一、全力以赴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，把防控冠状病毒引发的肺炎疫情作为阶段性重中之重的工作，按照“依法依规、属地管理、完善机制、合理应对、依靠科学、有序有效、公开透明、实事求是”的总体要求，落实好最严格的防控措施。要切实增强紧迫感和责任感，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，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，坚决防止疫情扩散，坚决遏制疫情蔓延。

当前要按照“一手抓防疫、一手抓复工”的总体原则，在继

续保持疫情防控措施不松懈的基础上，稳步推进住宅修缮、成套改造、房屋征收等条线的复工复产工作。一方面，在复工前要以小区为单位制定具体的疫情防控方案，建立组织架构，明确防控工作分工，重点抓好复工人员的健康监测和持证上岗、施工人员办公及生活用房与小区居民生活区域的分隔设置并严格消毒、防疫物资的充分准备，以及低密度施工、错峰施工安排等工作，做到精准施策、科学防控，务必确保万无一失后方可复工。另一方面，在复工后，要严格执行施工人员的每日体温检测、工地宿舍和食堂的每日消毒等措施，尽可能降低现场施工人员密度，尤其发现施工人员有异常情况后要第一时间隔离并报告相关专业部门，确保不发生聚集性疫情。

## **二、全面完成二级旧里以下房屋征收改造**

### **（一）全面完成无卫生设施房屋改造**

经我局会同街道镇初步梳理，我区共剩余二级旧里以下无卫生设施房屋 34 幢、共 129 户，计划上半年全面完成。其中，17 街坊、132 街坊、桃浦路 109 号由我局作为主体，实施旧改征收；长寿路 505 弄 5 号、宜昌路 727 号、长寿路 652 号、普陀区 218 街坊、普陀区 236 街坊、普陀区 234 街坊、普陀区 46 街坊、同泰新村 631 号、平民后村 116 号附一室、石泉一村 39 号甲、蔡家浜 9 号、12 号由长寿、真如镇、宜川、石泉四个所属各街道作为主体，实施协议置换或卫生设施增设改造工作。要会同涉改街道结合地块调查结果，按照“一项目一方案”的要求，尽早制定各涉改项目的具体实施方案，尽快明确协议置换或卫生设施增

设改造的不同路径。同时，配合做好房源配备以及相关政策指导解释工作。

## **（二）完成 3 幅历年结转地块的收尾平地**

继续积极推进新渡口、旬阳新村、兰凤新村、东新村四期北块、曹家村、耕射里、光复西路 19-21 号、银官、合利坊三期、桃浦东路-真南路下立交等历年结转地块扫尾工作。要根据“智慧收地”工作要求，整合力量，挂图作战，同时加强对司法强执工作的组织领导，完善组织实施、现场处置、风险管控和善后化解等工作机制，年内确保完成兰凤新村、合利坊三期等 3 幅地块的收尾工作。

## **（三）继续抓好剩余未启动零星地块及签约期内地块的推进工作**

继续推进泰来坊、西张家宅、沪太路 682 弄三幅仍在签约期内地块的后续签约，视疫情影响适当延长签约期，力争在签约期内高点收官并完成签约户的搬迁。抓紧启动剩余零星地块征收，江宁路 1335 弄 1 号二层、三层地块 6 月底前完成置换协议签约并搬迁；金昌路-交通路道路新建、改扩建工程真南路 843 弄 95 支弄、宋家滩绿地新建工程两地块力争在签约期内高点收官，并于年内完成已签约户的搬迁；陕西北路以东新会路以南地块在 2019 年旧改意愿征询中同意旧改比例未达到 90%，旧改工作无法启动，今年计划以部分道路拓宽公益性项目实施征收，部分以旧改征收方式实施该地块的房屋征收。

### 三、新开工 500 万平方米旧住房综合修缮改造工程

全年计划新开工 500 万平方米旧住房综合修缮改造工程，年内完工 400 万平方米。在市房管局 3 月恢复招投标工作，且疫情防控允许的基础上，计划分五个批次实施。第一批次约 140 万平方米，现已全部进入招投标程序，计划于 4 月全面进场施工。第二批次约 115 万平方米，计划于 3 月完成前期方案设计工作，4 月进入招投标程序，5 月全面进场施工。第三、第四、第五批次按照修缮计划，于 4 月、5 月、6 月依次完成前期方案设计工作，5 月、6 月、7 月进入招投标程序，6 月至 8 月逐步分批进场施工，确保三季度内实现全年 500 万平方米的全面开工。

针对今年大体量的工作任务，要加快工作模式的转型升级。一方面，要加强“区—街镇—居民区”纵向一体化建设。优化区级修缮管理部门内部组织架构和职责分工，深化修缮项目实施单位主体责任，加大对施工单位、监管单位的管控力度；加快街镇属地修缮管控平台建设，将项目前期征询、违章拆除、停车疏导、临时设施搭设、日常施工监管、居民矛盾化解纳入管控范畴；夯实社区修缮项目管理专班建设，做到定人、定岗、定责，工作触角深入社区一线，及时宣教，问需问计。另一方面，加强“三片区”横向协同化实施推进机制建设。将 9 个涉改街道镇分为三个工作片区，由实施单位、区修缮管理部门、专业技术单位相关人员组成片区专项工作小组（中部片区：曹杨、长风、长寿、桃浦；西部片区：长征、真如；东部片区：宜川、甘泉、石泉），做好合署办公与协同推进工作。组建专业化技术服务团队和专业化驻

场服务团队，提升管控力度和监管质量。同时，要继续深化条块工作联动和协同，形成条块资源整合、优势互补的工作格局，并继续用好惠民实事工程统筹平台，更加注重规划、绿容、建管、民防、消防等条线项目在小区中叠加实施，达到“政府一次施工，投入显著下降，居民全面得益”事半功倍的效果。

#### **四、新开工 10 万平方米旧住房成套改造工程**

全面启动剩余未启动涉改地块的签约，重点是武宁路、金沙江路等主要市政景观道路沿线约 25 万平方米，确保年内新开工 10 万平方米，力争新开工 12 万平方米。在 1 月底我局已将具体任务下达至各相关街道的基础上，计划待疫情平稳可控后适时启动居民签约，并同步抓紧办理报建、规划土地意见书、施工招投标等相关前期手续，确保 25 万平方米涉改项目于 3 月 31 日前完成项目报建相关工作；6 月 30 日前完成施工招投标相关工作；对于街道已完成 100% 签约的项目，7 月初开展后续规划方案公示、规划方案批复、规划许可证及施工图评审，施工组织设计等开工前手续办理；9 月 30 日前完成施工图评审、合同备案、开工审核等各项开工前手续，年内确保 10 万平方米项目开工。

为确保任务完成，要通过“二上二下”的方式，充分听取群众意见，保证意见征询时间和轮次。要认真落实“设计师负责制”，坚持设计师到项目一线详细解说方案内容，针对“疑难杂症”或意见分歧较大的设计方案进行专家评审，确保以群众需求为导向，不断修改和完善改善方案。要适应新形势下群众工作的新规

律、新特点，不断改进群众工作方法。要围绕工作短板，从政策层面细化研究，尤其针对受限于房屋空间布局，无法通过传统内部分隔、贴扩建方式改造的小区，要重点围绕抽户改造，进一步探索“实物安置”和“货币安置”方式，合理利用成套改造富余房源和征收房源解决抽户安置问题。

### **五、进一步扩大住房保障政策受益面**

按照“应保尽保”的要求，进一步健全廉租住房、公共租赁住房、共有产权保障住房、征收安置住房“四位一体”住房保障体系，不断扩大政策受益面。其中，廉租住房、公共租赁住房要切实加强政策宣传，抓好常态化受理工作，提高接待服务水平。尤其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。共有产权保障住房将根据市房管局统一部署，有序做好第七批本市户籍家庭的集中申请受理工作，在2019年底已完成摇号排序的基础上，根据市局统一安排相应调整选房时间。同时启动非本市户籍居民家庭的申请受理工作，不断完善工作机制。

### **六、进一步规范房地产市场秩序**

按照中央和市政府相关房地产调控精神，严格执行商品住宅“一房一价”由区局、区、市局三级审核制度，利用好区房地产市场监管工作组平台，指导开发企业对住宅楼盘合理定价。要结合当前疫情可能对房地产市场产生的新影响，从“控涨”和“控

跌”两个方面，对房价进行监管和调控，促进我区房地产市场健康平稳发展。

同时，按照“完善租购并举住房制度体系”的有关要求，全年计划筹集租赁住房 3750 套、代理经租房 4050 套。要与区规划资源局加强沟通，推动红旗村 A10A-1、桃浦 090-01、真如副中心 237 坊等新建、配建项目落地。要继续挖潜存量非居住房屋改建租赁住房项目，推动城投公司改建宿舍、真如铁三角园区配建宿舍、理想皇宫地块非居房屋改建、中铁公司自持住房认定，以及自如公司、安歆集团、橙子公寓等项目落地。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。要按照本市关于代理经租企业房源信息双记载的通知要求，督促代理经租企业向我局及街道镇指定的部门报备房源信息，落实属地化管理。

### **七、继续深化小区综合治理和物业行业监管工作**

按照“聚焦、统筹、参与、引领”的要求，紧紧围绕区“三创”工作大局，持续推进住宅小区综合治理“美丽家园”建设及“满意物业三年行动计划”的收官工作。

要创新物业管理监管手段。建立“一小区一档案”，委托第三方对全区住宅小区进行实地调查，结合工作需求完善、更新监管数据库，进一步实现“分类管理、精细化管理”。推进信用信息预警 3.0 版本，以问题为导向，以测评质量提升为抓手，通过进一步细化条块联动机制，固化测评专报手段，新推现场点评交



流环节,进一步鼓励街镇用实、用好物业服务信用信息预警机制。通过奖优罚劣、信用信息公布等方式,最终调整一批能级低、服务差的物业企业,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。探索建立“物业监管区级业务操作指南”,通过该指南明确各街镇在进行维修资金网上监管、业委会换届审计等业务中的指导流程、操作口径,统一监管和指导标准。

要积极破解物业管理难点、痛点。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,要会同相关街镇摸清家底、制定方案,结合修缮改造工程因地制宜地实施全封闭改造,为小区实行全方位、一体化管理奠定硬件基础。对所有修缮改造后的小区,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。同时,按照规模化、集约化的总体思路,结合本次疫情防控期间物业企业的工作表现,以考核达标奖励为抓手,在全区范围内逐步淘汰一批不作为、不到位的物业企业,扶持一批有情怀、肯打硬仗、能打硬仗、善打硬仗的物业企业,为建立“物业联盟”打好基础,不断提升我区物业行业的整体能级。

## **八、继续抓好新建住宅计划、配套管理**

计划管理方面,2020年住宅建设计划新开工15万平方米、竣工50万平方米、施工79万平方米。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，完成李子园路（真南路-大头浜）建设，基本完成规划真朋南路（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。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。

## **九、继续做好各项基础工作，夯实行政管理基础**

### **（一）加强“12345”热线及信访投诉处置工作**

继续做好以“12345”市民服务热线为重点的信访投诉处置工作，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”。

### **（二）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。

### **（三）推进依法行政和依法管理**

根据普陀区深入推进审批服务便民化实施方案的要求，积极

协助推进“一网通办”，进一步促进行政审批效率和办事指南编制的双提升。梳理编制信用数据清单、行为清单、应用清单，贯彻落实行政许可、行政处罚双公示制度，扎实推进普陀区社会信用体系建设。在保持良好的领导出庭率同时，注重发挥政府法律顾问的作用，建立行政执法人员以案释法工作机制。强化权力行使的监管制约，做好权责清单的动态管理工作，切实维护行政权责清单的严肃性、规范性和权威性。

#### **（四）继续加强房地产交易窗口建设**

根据市房管局统一部署，在理顺交易和登记职能分离后相关工作机制的基础上，继续以优化营商环境和提升服务效能为核心，巩固和深化房地产交易、住房租赁服务管理等“全.网.通”服务改革工作，坚持高效便民的目标导向，进一步完善一窗受理服务模式，通过积极推动和运用“一网通办”（网站）和“随身办”APP（移动端）网签备案线上服务，进一步创新便民服务举措，提升群众满意度和获得感。

#### **（五）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。开展扫黑除恶专项斗争“回头看”，在2019年取得阶段性成果的基础上，建立健全长效机制，取得扫黑除恶专项斗争压倒性胜利。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“不忘初心、牢记使命，勇当

新时期排头兵、先行者”大调研活动，想方设法帮助相关企业排忧解难。贯彻《关于进一步推进本市城市管理相对集中行政处罚权的实施方案》，加强与城管执法局、拆违办的对接，稳妥推进房屋管理类行政处罚事项执法权的转移工作。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。加强前瞻性研究，编制普陀区住房发展“十四五”规划。

普陀区住房保障和房屋管理局

2020年3月15日