

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文件

普房管（2024）2号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2023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2023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

2024年1月23日



普陀区住房保障和房屋管理局 2023 年工作总结

2023 年是全面贯彻落实党的二十大精神的关键之年，也是落实“十四五”规划目标任务承上启下的关键一年。2023 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“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，继续发扬“人靠谱（普）、事办妥（陀）”的精神，坚持做到“以四到四办换四心”，扎实推进住房保障和房屋管理各项工作，努力为普陀房管事业的平稳健康发展、居民生活的提升改善贡献新力量。

一、继续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）加快推进旧住房成套改造

根据“两旧一村”改造工作部署要求，以及《上海市旧住房成套改造和拆除重建实施管理办法》的相关规定，进一步加强项目实施主体引导培育，优化全区成套改造工作体系，梳理旧住房成套改造行政调解和决定的具体操作细则梳理，尝试探索区级层面工作流程深化再造，编制出台旧住房成套改造工作协议置换工

作指引。加速推进并顺利完成全年 2.38 万平方米旧住房成套改造签约任务，实现约 4.88 万平方米成套改造项目完工交付，约 1431 户顺利回搬新居，切实提升涉改居民的宜居品质。同时，提前启动并谋划“小梁薄板”非成套房屋的改造工作，启动甘陵小区、兰溪路 248 弄 2-3 号等 2 个项目的相關前期工作，为 2024 年启动项目签约奠定基础。

（二）扎实推进既有多层住宅加装电梯

多措并举扎实推进既有多层住宅加装电梯工作，成立区政府主要领导挂帅的区既有多层住宅加装电梯工作领导小组，规范细化加梯流程，深化制作加梯地图 3.0 版本，率先依托区属国有企业作为代建单位，在加梯签约阶段，由国有企业为居民进行专业把关，同时丰富加梯信息化路径建设。全年共签约既有多层住宅加装电梯 509 台、完工 335 台，实现了提升社区居住品质，办好民生实事的良好预期。

（三）开展“精准施策型”老旧小区专项提升修缮

2023 年，以“安全、适老、智慧、便捷”为导向，积极将老旧小区专项提升项目打造为社区惠民实事工程的平台，与相关职能部门和街道镇、与相关实项目联动作战，互为助力。全年共计实施 300 万平方米老旧小区专项提升修缮。

（四）有序实施旧住房综合修缮改造

根据市房管局年度实施计划和市、区两级工作部署，有序开展旧住房综合修缮改造工作。2023 年修缮项目共实施约 34 万平

方米，其余项目按计划推进涉改小区现场踏勘、查勘评估、街镇沟通等前期准备工作，为下一阶段项目的推进实施奠定坚实基础。

（五）推进城镇房屋安全隐患排查整治

结合前期开展的房屋安全摸底情况和街镇需求，全年共开展房屋安全检测、动态监测等约 16 万平方米，目前我区没有被检测鉴定为疑似危房的房屋。对目前确认为严重损坏房屋全部落实“一处一方案”，分年度、分批次进行处置。

同时，进一步加强工程安全监管。起草《普陀区房管局重大事故隐患专项排查整治 2023 行动细化工作方案》，推进局重大事故隐患专项排查整治行动。开展“安全生产月”相关工作，做好重点时段安全信息汇总报送；修订《普陀区住房保障和房屋管理局 2023 年防汛防台应急预案》及《普陀区房管系统第六届进博会社会面火灾防控工作方案》，落实值班值守。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，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。

（六）稳步推进结转地块收尾

2023 年初，全区共剩余 5 个收尾基地。全年共完成桃浦路下立交、银官、陕西北路、合利坊 4 块基地收尾。普陀一村“普雄路（曹杨路-武宁路）道路改扩建工程”及“东新片区网格化综合管理服务中心”两个房屋征收地块于 2023 年 3 月签约期结束前实

现圆满双百收官。轨交 20 号线广泉路站征收委托工作已完成，将稳步推进相关征收工作，金昌路站实施方式在进一步明确。

此外，为实现住宅小区非机动车充电设施“应装尽装，全覆盖”的工作目标，因地制宜采用充电柜方式为 37 个无非机动车充电场所的小区安装非机动车充电装置。

（七）进一步完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制

1. 党建引领，推动“红色物业”建设

2023 年，区委组织部牵头制定下发《普陀区关于进一步加强党建引领推动“双业红·三大行动”的实施意见》，召开“美好社区先锋行动”立功竞赛暨党建引领物业治理大会。区房管局认真指导各物业企业积极推动“红色物业”创建工作，区联席办督促各街镇积极推动创建工作，全年各街镇共创建 119 个“红色物业”实践点、35 个“红色物业”示范点。

2. 协同联动，深化“美丽家园”建设

根据 2023 年市精细化办下发的《关于开展新时代“美丽家园”特色（示范）小区创建工作的通知》（沪精细化办〔2023〕6 号）及市房管局相关通知要求，区联席办指导各街镇就新时代“美丽家园”特色案例进行申报，形成全区 51 个“美丽家园”特色案例，其中 6 个作为“美丽家园”优秀案例的推荐名单上报市级层面。

3. 规范管理，推进调价和区域调整

自 2020 年起推动住宅物业规模化、集约化至今，指导街镇以

老旧小区综合修缮为契机，从有利于小区长效管理角度出发，为小微小区合并和物业收费调整工作有序开展创造条件。全年共完成物业收费上调68个，完成6个有条件小微小区合并为3个小区。同时，继续加强维修基金、公共收益规范管理，对存在未按时按规入账、使用等情况的物业服务企业进行约谈。

4. 多措并举，力促物业能级提升

一是开展“靠谱管家”专业培训。委托西部365职业培训中心分批开展维修工培训，加强维修服务质量和品质。二是开设“BOSS讲堂”。通过行业主题报告等多种形式进一步提高物业高管综合能力。三是加强维修数字赋能。普陀旗舰店推出“普陀物业云服务”专区，“报修直通车”、“靠谱力评价”、“物业地图”三个栏目。四是完善物业服务企业信用奖惩机制，进一步优化物业服务达标考核制度，建立分级奖励和奖励标准动态调整机制；继续加强物业监管，督促住宅小区在管物业公司做好日常物业服务工作。

5. 奋战“创城”，改善小区居住环境

结合“创城”迎检工作具体要求，及时召开物业行业誓师动员大会，指导物业企业推动小区创城迎检工作提质提效。开展第三方测评、区局实地检查等，及时完成整改，落实长效管理举措。根据模拟测评通报结果，结合区域实际就街镇“动态、静态问题”的整治、固化成果形成工作清单。

二、住房保障惠及了更多居民群众

廉租住房方面，全年新受理廉租住房家庭 476 户，新增租金配租 408 户，累计发放配租租金 9534.61 万元，继续做到“应保尽保”。优化并规范廉租住房租金配租流程，将租金补贴发放周期调整为按月发放，提升租金发放的准确性。完善廉租住房保障家庭注销退出机制，实现在保人员“动态管理”信息化核对。完成 1166 套区筹廉租住房产权转移，完成“两房并轨”。**共有产权保障住房方面**，完成普陀区第十一批（2023 年）本市户籍和第五批（2023 年）非本市户籍共有产权保障住房申请供应工作，共计 377 户本市户籍家庭、14 户非沪籍家庭选定住房。**公共租赁住房方面**，全年累计受理市筹公租房申请 2195 户，审核通过 2104 户；受理区筹公租房申请 3778 户，审核通过 3598 户，区筹公共租赁住房累计入住 2671 户。

保障性租赁住房方面，全年完成筹措房源 5503 套（间），形成供应 3708 套（间），完成筹措新时代城市建设者管理者之家床位数 740 张，全面完成保障性租赁住房建设筹措各项年度目标。一是持续完善“多主体参与、多渠道保障”的保租房筹措供应体系。集中发挥国资国企压舱石、稳定器作用，西部集团集中新建的中岚居项目在年内入市供应；盘活存量房屋资源，通过存量非居改建将一批符合房屋结构、消防安全的市场化租赁住房转换为保租房；用好城市零星更新模式，鼓励企事业单位将自有闲置非居用地再次盘活，努力补足区域住宅建设用地资源稀缺短板。二是以高质量发展引领量的合理增长，质的稳步提升。创新推出人

才公寓星级评定机制，在已供应的保租房项目中，从建筑设施、运营管理、服务项目、人才评价四个方面遴选一批星级人才公寓；完善多层次租赁住房供应体系，挂牌两个单张床位月租金在550-950元之间的新时代城市建设者管理者之家项目，让快递小哥、物业人员、环卫工人等公共服务类行业企业的一线群体“租得起、租得稳、租得好”。

三、住宅建设和房地产市场继续保持平稳发展态势

（一）新建住宅计划、交付及配套管理方面

住宅交付方面，核发《新建住宅交付使用许可证》5张，审核住宅建筑面积35.26万平方米。住宅计划方面，完成2批年度公建、市政投资计划，住宅施工面积141.76万平方米，住宅竣工交付面积9.4万平方米。配套费收缴及公建返还方面，共收缴8个项目配套费共计约2.22亿元，公建返还1个项目共计612.56万元。市政道路建设方面，李子园路（真南路-大头浜）道路主体工程已完成；规划广至路（礼尚路-真华南路）道路主体工程已进入收尾施工阶段；规划石湾路（宁夏路-顺义路）道路已进入管线铺设阶段；规划恩平路、规划碌曲路已竣工；连冠路（桃浦河-真大路）已完成审价工作；桃浦智创城核心区5条配套道路及桃浦连冠路桥、祁顺路、连冠路、棠浦路已启动前期手续办理工作。

（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，加快审批流程，确保按期销售。与促投专班各部门加强联动，追踪各项目建设每月动态变化，为企业纾困解难，全力推进项目建设。全年完成房地产固定资产 304.90 亿、房地产销售面积 57.57 万方。二是落实房地产市场各项调控政策。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，指导开发企业完成 6 个住宅项目（共 13 批次）的合理定价。做好 5 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。强化预售资金监管，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，持续加强管执联动，会同城管、市场监管、建管委、规资等部门开展专项检查，约谈违规企业，严厉查处房地产开发、房地产经纪、房屋租赁等各类违法违规行为。四是开展违规租赁行为综合治理工作。坚持边排摸、边整治，全区累计整治群租 2136 户，做好 55 个违规租赁场所综合治理工作。结合住房租赁条例，指导各街镇推动形成共治共管共享的住房租赁监管工作格局。聚焦重点小区、重点点位，以挂牌出租房屋三色图为抓手，推动各街镇创建“无群租”小区、“无群租”居村。

（三）房地产市场交易方面

全年全区共批准商品房预售 47.46 万平方米，其中住宅 42.77 万平方米，商办用房 4.69 万平方米；批准商品房现房销售方案备案 26.76 万平方米，其中住宅 6.01 万平方米，商办用房 7.33 万

平方米，地下车库和会所等其他类型用房 13.42 万平方米。实际新建商品房交易 5522 件，建筑面积 63.46 万平方米，成交金额 480.22 亿元，建筑面积同比增加 21.14%；存量房交易 11433 件，建筑面积 82.18 万平方米，成交金额 378.88 亿元，建筑面积同比增加 22.79%。

四、积极落实行政审批改革工作

认真做好一网通办平台相关工作，更新和维护“一网通办”平台共计 52 项事项，新增 2 个自管公服事项。持续落实“两集中，两到位”制度，新增 2 项事项，调整 3 项事项办理编号。组织开展 7 次局领导线下帮办活动。积极做好并完成 23 件“好差评”处理单工作。配合区审改办完成啄木鸟平台建设。形成对居村协助事项落实的协助职责、赋能清单和业务培训课程。持续优化营商环境，建立“办不成事”反映窗口服务机制，完成 3 次业务办理困难诉求；完成住房租赁网签备案“在线帮办”服务 581 人次；深化“一网通办”租赁“我要租房”服务，完成本区 314 个小区信息核查上架及分散式房源公示管理。

五、扎实有序开展各项基础工作

2023 年，信访投诉和“12345”市民服务热线处置、窗口建设、房地产交易管理、权籍管理、测绘管理、信息化管理、法制建设等基础工作也都得到了稳步推进。“12345”热线及信访投诉处置工作方面，全年累计办理“12345”热线 5802 件，考核年度工单先行联系率 100%，按时办结率 100%，满意率及解决率较上一

年均有提高。共办理自收、转送交办等信访事项 1005 件。国网系统初次信访 508 件均按期受理和办结，并根据相关要求积极推进上门办信工作。稳步推进治理重复信访、化解信访积案常态化工作，按时办结上级交办的治理重复积案件。收到并办理纳入区级摘报的人民意见建议 1 件。**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。**房屋交易管理方面**，办理住房租赁合同网签备案、存量房合同网签备案、存量房网签合同身份信息核验、新建商品房合同备案撤销、经纪机构网上用户认证等业务共 5819 件；完成住房限购资格审核及信息查询业务，线下综合受理查询 9522 件，线上交易核验 2812 件，协税类查询 4607 件。完成新建商品住房认购 6664 件。**权籍和测绘管理方面**，完成业主共有房地产认定项目 20 件，历史遗留不动产登记(含单方登记)权源核查 23 件；完成房屋权属调查项目备案 72 件，补楼盘 70 项，出具房屋倒塌灭失证明 11 件。积极办妥真建、春光两村村民老宅改造项目的初始登记。**信息化和档案管理方面**，房屋管理综合系统（二期）建设取得阶段性成果，同时与区城运中心、市房管局等对接实施部分数据共享，持续落实网络安全常态化管理，组织做好数据信息化工作。持续做好档案接收、移交等工作。**法制建设方面**，完成行政执法“三项制度”年度报告。制定完成《普陀区房管局 2023 年“双随机、一公开”部门联合抽查事项清单（第二版）》。审结行政复议 2 件，行政诉讼 10 件。做好行政机关负责人出庭应

诉制度，出庭率达 100%。认真履行法律审核相关工作，充分发挥法律顾问作用，不断提升工作实效。积极配合区法宣办做好“八五”普法规划情况中期评估，广泛开展宪法、民法典学习宣传，完成 2023 年普陀区普法责任制重点项目申报。政府信息公开方面，受理并按时答复信息公开申请 212 件。“两代表一委员”意见办理方面，共办结“两会”意见和提案 28 件、“两代表一委员”联合接待事项 39 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%。