

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2023〕28号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2023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2023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

2023年2月28日

普陀区住房保障和房屋管理局

2023 年工作计划

今年是全面贯彻落实党的二十大精神的开局之年，也是落实“十四五”规划目标任务承上启下的关键一年。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，全面贯彻落实党的二十大和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、市第十二次党代会、十二届市委二次全会和区第十一次党代会、十一届区委五次全会精神，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，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、居住民生的提升改善贡献新力量，不断谱写新时代普陀高质量发展新篇章。

一、继续扎实开展普陀宜居专项行动

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

根据全市关于“两旧一村”改造工作的总体部署，结合我区已全面完成区内二级旧里以下成片旧改地块和零星旧改地块的征收，以及两幅“城中村”地块正在有序开发建设的实际，下阶段我区“两旧一村”改造的重点是成套改造和小梁薄板成套房屋改造。经排摸，全区尚有不成套职工住宅约25万平方米，拟结合区域分布、建筑结构、周边约束条件等客观因素，综合运用原址改建、拆除重建等多种改造方式进行改造。目前，已全面排定老旧不成套职工住宅2022-2032年的总体改造计划、3年行动计划和年度实施计划。2023年，计划启动实施2.38万平方米成套改造项目。

(二) 稳妥做好既有多层住宅加装电梯工作

继续加大既有多层住宅加装电梯工作力度，计划年内新签约500台并现场完工300台。进一步强化全区加梯领导小组各单位对居民加梯的协同支撑，夯实属地街镇加梯工作专班力量，以签约作为工作导向，提前谋划并详细锁定目标小区点位，发挥各街镇优势资源开展丰富多样的加梯推进活动。继续指导街镇做好2023年加梯工作推进，落实“签约-开工-竣工”的有效衔接和转换。

(三) 继续开展“精准施策型”专项提升工作

2023年计划推进实施300万平方米老旧小区专项提升改造。

专项提升改造工程将继续围绕“安居、宜居、乐居”三个方面，覆盖“安全、适老、智慧、宜居”等专项内容，按照因地制宜的工作原则，重点补齐老旧小区居住短板，由点及面结合旧住房综合修缮工程对老旧小区进行成片、整街区的城市更新和品质提升改造，在改善老旧小区居住品质的同时，一并改善区域内的城市面貌，力争在“十四五”末实现普陀区老旧住宅小区“宜居品质”的系统性提升，确保居民百姓获得感显著提高。

（四）继续实施旧住房综合修缮改造

2023年计划对符合条件的小区实施旧住房综合修缮改造工程。将依托区委组织部选派的挂职干部，整合“两旧一村”工作专班、属地街镇等力量，在全面筑牢安全生产和转段阶段疫情防控两条防线的基础上，优化方案设计，规范招投标、合同备案（开工审核），夯实现场监管，推动各条线进小区实事项目的有序叠加，规范使用资金，精打细算，力求以较小的影响和花费，换取居民高品质生活的较大收益。

（五）围绕文明城区创建，提升物业服务水平

以文明城区创建为契机，发挥行业练兵主战场作用，不断提升物业管理能级。2023年，将结合文明城区创建中静态创建指标的要求，进一步对标对表，发挥行业指导作用，在2022年开展的“筑漏十清”阶段性专项行动的基础上，将消防设施大排查、环境卫生大清洁、停车秩序整顿、接待窗口擦亮、垃圾箱房清洗、楼内门窗清洁、绿化缺损补种、楼道堆物整顿、黑色广告铲除、

建筑垃圾清运等作为日常常态化管理举措，以创促建，以创促想，进一步激发企业原动力，让业主真切感受到优质服务带来的舒适感和幸福感。

(六) 做好“美丽家园”三年行动计划收官工作

根据《上海市深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划（2021-2023）》和《2022年各区“美丽家园”建设目标任务分解表》，继续牵头按照每年50个小区的指标，深化推进物业收费调价、维修资金补建和美丽家园示范点建设，做好新时代“美丽家园”三年行动收官工作。同时，继续推进小区物业“党建示范点”，培育物业企业党建特色品牌。

(七) 提升商务楼宇物业管理能级

根据《关于提升普陀区商务楼宇物业服务效能的指导意见》及《普陀区商务楼宇物业管理作业规范》精神，区级层面建立相关单位部门共同参与的会商机制，街镇建立商务楼宇综合管理服务工作制度，建立《区域化楼宇管理能级提升三年行动计划》，做好商务楼宇《物业服务合同》的备案工作，协调和处理辖区内商务楼宇物业管理服务等综合性事务和纠纷；并拟将商务楼宇物业管理纳入信用记分实施范畴，推进商务楼宇业委会组建。

(八) 推动住宅小区“双业红·三大行动”建设

根据区深化党建引领基层治理“靠谱力”提升行动方案精神，会同相关部门探索制定出台全区住宅小区“双业红·三大行动”建设实施意见，指导各街镇聚焦物业治理短板，着眼小区综合治

理难题，坚持物业治理工作与党建引领基层治理相融合、与“美丽家园”“七彩秀带”建设相融合、与文明城区等创建工作相融合，开展“双业红”物业治理提质的强基行动、攻坚行动、赋能行动，并落实相关工作措施。坚持以党的建设引领、贯穿、保障基层社区治理，着力破解住宅小区综合治理难题，不断提升党建引领物业治理和业委会规范化运作水平。

（九）持续推进城镇房屋安全隐患整治

2023年将继续推进隐患房屋整治工作，并在此轮城镇房屋安全排摸工作基础上，启动相关房屋排查数据纳入管理综合平台的工作，探索城镇房屋安全智能化管理手段。同时，继续推进住宅小区高坠隐患排查整治，督促各街镇开展小区高坠隐患排查月报及推动现有高坠点位的隐患整改，指导街镇督促小区物业或自行管理机构对高坠隐患及时采取应急防范措施。此外，计划为37个既有住宅小区新增电动自行车集中充电装置，已被列入2023年平安普陀建设项目。

（十）收尾3幅结转地块

全力推进结转基地收尾工作，2023年计划再收尾平地3幅结转地块。针对所有收尾基地的剩余居民，将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、环环相扣、有序推进。

二、进一步扩大住房保障政策受益面

党的二十大报告提出，要加快建立多主体供给、多渠道保障、

租购并举的住房制度。下一阶段，我局将把多渠道筹集租赁住房，加快发展租赁住房市场作为一项重点工作推进。

(一) 按照“应保尽保”的要求，继续做好廉租住房、共有产权保障住房申请供应工作，优化保障性租赁房住房核查工作

2023年，我局将持续做好廉租住房、共有产权保障住房申请供应工作，优化保障性租赁房住房核查工作，不断提升居民满意度。廉租住房、保障性租赁房方面，加强政策宣传，抓好常态化受理工作，提高接待服务水平。共有产权保障住房方面，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供应工作。

(二) 稳步推进保障性租赁住房筹措相关工作

按照“租购并举”的原则，根据全市“十四五”期间保障性租赁住房建设筹措任务指标，继续稳步推进保障性租赁住房筹措及供应相关工作。我区“十四五”期间保障性租赁住房总任务为筹措房源32488套（间），供应21409套（间），按照2023-2025年剩余目标任务总量的三分之一进行预估，我区2023年保障性租赁住房筹措目标为完成筹措房源4200套（间），完成供应2210套（间）。进一步完善“从一套房、一间房到一张床”的多层次住房租赁体系，让各类、各层级的人才安心、放心地来普陀区扎根发展，实现“人靠谱、居无忧”。

三、进一步规范房地产市场秩序

坚持“房住不炒”的定位，贯彻落实各项房地产市场调控政

策，着力加强市场监管，持续整治市场秩序，保持市场供需基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定，实现质的有效提升和量的合理增长，促进房地产市场平稳健康发展。

（一）以推动项目建设与销售为重点，发挥房地产业在稳增长、稳投资工作中的积极作用

全面梳理具备上市条件的项目，做好各项前期准备工作，主动服务加快审批流程，能早尽早推动项目销售。推动开发项目建设从“有没有”向“好不好”转变，努力提升项目品质，建设好房子、好小区。以高品质开发带动高效率去化，稳定市场预期、提振市场信心，促进市场运行处于合理区间。依托房地产开发促投专班，用好各部门联动机制，跨前形成工作合力，密切跟踪动态变化，推动各项目加大投资力度，形成实物工作量，做到应统尽统。

（二）以稳地价、稳房价、稳预期为目标，促进房地产市场平稳健康发展

一是坚持稳字当头、稳中求进工作总基调，稳妥实施房地产长效机制，保持房地产市场调控定力，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，指导开发企业合理定价；做好待出让住宅地块的房价地价联动工作。二是有力有效防范风险，稳市场。重点强化预售资金监管，落实监管主体责任，确保监管资金安全，防止资金抽逃，紧盯保交楼、保稳定、保民生，做好房地产市场各类风险防范。

(三) 以持续开展整治规范房地产市场秩序为抓手，让人民群众放心购房、放心租房

聚焦人民群众急难愁盼问题，用好房地产秩序专项整治协同机制，发挥各相关职能部门积极性和主动性，持续加大违规违法行为处罚力度，切实维护人民群众合法权益。一是重点关注当前房地产市场突出矛盾问题的防范化解，以不发生、少发生为目标保持市场稳定；二是严厉查处房地产开发、房地产销售、房地产经纪等各类违法违规行为，推进专项整治，营造诚信守法、风清气正的市场环境；三是持续开展违规租赁行为综合治理，不断推进防非法居住工作，以党建引领推动基层社会治理，加大群租及其他违规租赁行为整治力度，消除安全隐患，完善长效机制。

四、继续抓好新建住宅计划、交付及配套管理

计划管理方面，2023年住宅建设计划新开工 42.62 万平方米、竣工 34.99 万平方米、施工 126.42 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，确保公建配套设施与住宅同步建设和交付使用；加快推进李子园路（真南路-大头浜）、规划碌曲路（岚皋西路-规划堰门路）等 10 余条市政配套道路建设工作。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。

五、继续做好各项基础工作，夯实行政管理基础

(一) 积极履行房屋交易管理服务职能

按照市房管局、市交易中心工作部署，严格执行住房限购政策，跨前服务房地产开发企业，助力我区新上市商品住房楼盘认购工作顺利开展；推进住房租赁网签备案“掌上办”、“网上办”、“在线帮办”服务举措，擦亮“普小二”普陀名片；加强与不动产登记部门、税务部门联动，深化“互联网+政务服务”理念，持续提升营商环境；围绕我区重点地区、重点项目，以及教育局校舍、春光、真建农民老宅等办证历史遗留问题做好房屋权属调查工作。

（二）加快推进房屋管理数字化转型

围绕“十四五”期间构建“两库一图一平台”的房管信息化建设的工作目标，即房屋基础信息库、业务属性信息库、房屋可视化地图和统一的系统应用平台，在2022年“普陀区房屋管理综合系统”一期建设基本完成的基础上，2023年计划开展“普陀区房屋管理综合系统”二期建设。重点将围绕房地产市场、城市更新、住房保障、房屋安全、物业管理等重点业务领域，通过业务数据治理，与房屋基础数据底板叠加和应用拓展，实现对工作情况动态有效跟踪和研判，不断提升业务效能。

（三）加强“12345”热线及信访投诉处置工作

一是进一步落实《普陀区房管局“12345”服务热线操作规范》要求，优化热线办理工作流程。积极主动响应群众诉求，提前预判可能出现的问题并做好应对方案；提升热线处理效能，坚决杜绝“拖等放推”情况。二是深入学习贯彻落实《信访工作条例》，

不断提升信访工作规范化水平。做好网上信访事项公开办理回复、人民网留言办理回复，及时解决网上信访问题；强化信访问题源头治理，依托周四信访接待窗口，及时捕捉苗头性和倾向性问题，研判分析突出矛盾风险，降低重复信访率、提高群众满意率；建立治理重复信访、化解信访积案工作常态长效机制，保持化解强度和力度。

（四）加强安全生产各项工作

2023年是疫情“乙类乙管”后第一年，也是创城巩固关键之年，我局将继续坚持“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的要求，围绕住宅小区、旧住房综合修缮工地、成套改造工地、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。

（五）推进依法行政和依法管理

不断推进落实法治政府建设各项目标任务和责任分工，为我局法治政府建设再上新台阶作出新的贡献。一是依法全面履行职能，提高依法行政水平。进一步巩固行政审批制度改革成效，及时做好权责清单和办事指南的动态管理工作，认真做好“一网通办”事项的维护更新工作，继续加强和规范事中事后监管。二是继续完善依法行政体制机制建设。认真落实规范性文件管理有关

规定，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。**三是**认真做好行政应诉和行政复议工作。积极发挥政府法律顾问作用，严格落实行政机关负责人出庭应诉制度和相关规定，积极探索建立公职律师制度。**四是**进一步加强重点工作法律审核和研究工作。继续围绕局重点工作做好有关重大合同法律审核及法制服务工作，加强重点领域和复杂问题法律专题研究探索，积极做好各类行政争议矛盾及历史遗留问题的化解。**五是**深入开展法制教育和宣传。围绕局“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，扎实做好房管法制宣传工作。**六是**继续加强干部职工学法用法制度建设。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，进一步增强干部职工学习重点法律法规的积极性，不断提高干部职工知法守法用法的自觉性。**七是**认真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责任人职责。

（六）做好其他各项工作

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。组织开展常态化大走访大排查活动，想方设法帮助相关企业排忧解难，化解社区居民的急难愁怨。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。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。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2023年2月28日印发
