

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2023〕57号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局2023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2023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

2023年7月21日

普陀区住房保障和房屋管理局

2023年上半年工作总结和下半年工作计划

2023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。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“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。

一、上半年工作完成情况

（一）继续实施普陀宜居专项行动

根据区委、区政府“蓝网、绿脉、橙圈、宜居、美路”城市综合更新专项计划，按照国务院《全面推进城镇老旧小区改造指导意见》的工作要求，继续全力推进普陀宜居专项行动，努力让普陀更加安居、宜居和乐居。

1. 有序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，2023年，计划启动实施2.38万平方米成套改造项目。上半年，有序推进全

年计划点位项目的签约、搬迁工作，已全面启动实施 2.38 万平方米项目的居民签约工作，并约有 1.9 万平方米项目签约率达到 95% 生效条件。此外，《关于调整普陀区旧住房成套改造项目居民外搬过渡补贴的通知》已下发各街道，并开始正式实施，为后续成套改造的顺利推进提供了有力的政策保障。

2. 做好既有多层住宅加装电梯工作

根据全市加梯工作整体部署，普陀区 2023 年度目标任务为当年签约 500 台，当年完工 300 台。工作推进过程中，继续充分发挥区加梯领导小组平台职能，强化各成员单位对街镇的协同支撑，以加梯民生需求为导向，全面做好签约、施工、补贴发放等各项工作。通过区房屋管理综合平台统计加梯实时数据，定期专报进度，营造比学赶超工作氛围。上半年，既有多层住宅加装电梯新签约 292 台，开工 197 台，完工 199 台。

3. 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。上半年，已开展第一批约 20 万平方米专项提升改造项目的工可编制工作，并已上报管理部门予以审批；完成第二批约 190 万平方米专项提升改造项目的前期方案工作，工可正在编制中；第三批项目已与街镇对接中，将于近期开展各小区的踏勘，并抓紧进入初步方案编制和工可编制阶段。

4. 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。上半年，2023 年旧住房综合修缮项

目已全面启动，其中 6 个小区 34.39 万平方米项目已现场开工，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。

5. 推进物业服务能级提升

2023 年 3 月，由区委组织部牵头我局，研究制定了《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》，并于 3 月份召开专题会，开展“双业红·三大行动”提质计划，通过三大行动、十项举措，指导各街镇创建“红色物业”，提升物业服务能级。督促各物业企业积极报名参加区组织开展的住宅物业维修人员技能培训活动，提升物业维修技能水平。同时，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，开展第三方专项测评，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，将其作为日常常态化管理举措，以创促建，进一步激发企业原动力，提升物业服务水平。

6. 深化运用信用信息预警机制

根据市、区两级政府关于城市“精细化”管理的总体要求，结合普陀区巩固文明城区创建成果、住宅小区综合治理、住宅物业规模化、集约化管理等重点工作，深化信用信息预警机制运用，强化物业行业监管，打好住宅小区建管并举组合拳。根据 2022 年度各项测评中显现出的突出问题，2023 年继续有针对性地开展了防台防汛等专项测评，并进一步优化测评标准，推进物业管理测评精准性、针对性。同时，委托第三方机构完成上半年实效测评，并出具各街镇测评报告；督促住宅小区在管物业公司做好双

周查工作。

7. 推进“美丽家园”建设工作

2023年，根据市房管局新时代“美丽家园”工作要求，梳理年度考核工作任务，5月17日，区联席办召集相关委办局、街镇召开“美丽家园”建设工作会议，建立“美丽家园”工作月报机制。继2022年“美丽家园”示范点创建三年行动收官后，2023年，根据《关于开展新时代“美丽家园”特色（示范）小区创建工作的通知》及市美丽家园工作相关要求，会同区委组织部、民政局紧密结合“美好社区、先锋行动”，及时总结新时代“美丽家园”向“美好家园”迭变的好做法、经验及成效，拟向市级层面推荐创建51个“美丽家园”特色案例、6个“美丽家园”优秀案例，并全力争取示范小区向建设部推荐入围机会，目前各街镇正全力推进项目申报。针对3万平方米以下有条件的小微型小区进行管理整合，目前曹杨新村街道已将2个有条件小微小区合并为1个小区。同时，联合区绿化市容、城管等部门，积极推进物业服务企业依法履行生活垃圾分类投放管理责任人的法定职责。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方面，上半年联合区消防救援支队出台项目实施的工作方案、召开项目部署会，积极对接各街镇，实地踏勘充电桩安装的具体点位。

8. 推进房屋安全隐患排查整治工作

自建房安全排查整治工作方面，密切配合区建管委，做好日常工作，指导各行业主管部门、各街镇和相关责任方在委托房屋检测鉴定时选定规定名录中的检测单位，积极落实城房组自建房

考核工作，在6月全市考核中取得较好成绩；日常管理工作方面，4月通过政府采购方式确定检测单位后，已按计划委托开展各类房屋检测、监测工作10万平方米；房屋安全隐患处置方面，会同街道、检测、设计等单位，积极推进石泉路75弄、岚皋西路145弄等相关房屋安全隐患处置工作。同时，5月8日，会同区建管委，召集各街镇专题召开普陀区住宅小区建筑外墙高空坠物隐患专项排查整治“百日行动”工作会议，指导各街镇建立隐患排查台账，切实推动隐患整治，按时报送工作开展情况，形成长效整治工作机制。

9. 推进结转地块收尾工作

2023年初还剩5幅结转地块。上半年，全力推进结转地块收尾工作，完成桃浦路下立交和银官商厦收尾。顺利组织普陀一村2个地块的房地产价格评估机构评选和选房签约顺序抽签仪式，在签约期内实现签约率、搬迁率双100%。推进轨交20号线金昌路站、广泉路站房屋协议置换工作，进一步完善优化项目方案。

（二）进一步扩大住房保障政策受益面

廉租住房方面，上半年，我区新受理廉租住房家庭235户，新增租金配租178户，累计向2800余户家庭发放配租租金4706.33万元，继续做到“应保尽保”。根据《关于我区区筹廉租住房转化为公共租赁住房的工作方案》，已将1166套区筹廉租住房产权转移至荣和公司。进一步完善廉租住房租金保障家庭注销退出机制。共有产权保障住房方面，完成我区第十一批本市户籍和第五批非沪籍共有产权保障住房的申请受理工作，共计415户

本市户籍和 14 户非沪籍申请家庭登录备案。公共租赁住房方面，上半年，累计受理市筹公租房申请 1022 户，审核通过 952 户；受理区筹公租房申请 1892 户，审核通过 1593 户，区筹公共租赁住房累计入住 2783 户。保障性租赁住房方面，上半年，共筹措房源 2666 套（间），供应 734 套（间）；完成“十四五”指标筹措房源 22700 套（间），供应 15949 套（间）。完成普陀区“新时代城市建设管理者之家”首批项目 300 张床位的筹措供应工作。完成 2023 年度商品住房配建租赁住房统筹平衡方案的编制，持续推进我区保障性租赁住房工作平稳有序开展。

（三）进一步规范房地产市场秩序

1. 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定价机制，严格按照前期房地联动价格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（上半年完成桃浦社区 H6 街坊 H6-5 地块及桃浦科技智慧城 W06-1401 单元 049-01、050-01、051-01 地块共 2 幅地块的房地联动）。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。上半年我区未有住宅项目因开发企业资金问题发生延期交付。同时，妥善化解疫情不利因素影响，督促开发企业加快施工进度，确保

项目按期交付。对因配套建设等原因存在交付延期风险的项目，提前约谈开发企业预警行业风险，制定预案跟进化解。

2. 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（上半年累计核发预售许可证 7 件，面积 22.32 万方。其中住宅 6 件，面积 17.62 万方；商办及其他 1 件，面积 4.70 万方，上述项目均已上市销售）。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（根据统计部门提供的数据，我区上半年纳统销售面积 33.24 万方，同比增长 46.7%，超额完成设定的 13% 以上目标任务）。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（根据统计部门提供的数据，上半年我区完成纳统房地产固投 141.75 亿元，同比增长 55.34%）。

3. 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。强化市场监管，建立管执联动机制，开展专项检查，约谈违规企业，对房地产市场重点整治行为累计作出 11 件行政处罚决定书，处罚金额 8.5 万。三是持续开展违规租货行为综合治理，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货行为整治力度，消除安全隐患，完善长效机制。今年 1-6 月全区各街镇共开展群租整治 131 次，整治群租 906 户，人民群众感受度和满意度持续提升。

(四) 抓好新建住宅计划、交付及配套管理

上半年，住宅交付方面，核发《新建住宅交付使用许可证》2 张，审核住宅建筑面积 8.8 万平方米。住宅计划方面，完成一批年度公建、市政投资计划，住宅施工面积 127 万平方米、竣工面积 8.8 万平方米。配套费收缴方面，完成 6 个项目的配套费上缴，共计 17499 万元；办理免缴项目 3 个。市政道路建设方面，李子园路（真南路-大头浜）完成工业河桥的主体建设，推进道路主体建设；碌曲路、新会路（恩平路）道路主体工程完成；推进规划广至路施工；石湾路施工招标完成，做好开工前准备工作；完成桃浦智创城内绿松路、桃菊路、方渠路、桃竹路、西凉路立项；完成曹杨地区棠浦路、桃浦金光地区祁顺路、连冠路及跨桃浦河连冠路桥立项。

(五) 做好各项基础工作，夯实行政管理基础

1. 房屋交易管理服务提质增效

根据区政务服务改革工作相关要求，建立“办不成事”反映窗口服务机制，并在此基础上建立“受理、研判、办理、反馈、归档”闭环处置流程。配合做好“一网通办”窗口“啄木鸟”轻应用平台及虚拟窗口建设工作。上半年，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（线上和线下）、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 2867 件，租赁在线帮办客服 344 件。完成住房限购、限售、协税等住房限购资格审核及信息查询业务共计 7629 件。完成新建商品房认购审核 2895 件，完成非集中式认购 589 件。

2. 加强“12345”热线及信访投诉处置工作

上半年，共处理市转热线工单 838 件，区转热线工单 2128 件，先行联系率 100%，按时办结率 100%；共办理自收、转送交办等信访事项 460 件。自 2023 年起，治理重复信访、化解信访积案工作进入常态化阶段，上半年，区信访办共交办我局治理重复积案件 14 件，均已按时办结。

3. 推进安全生产各项工作

加强房管干部安全生产管理知识学习。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》，推进我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，做好元旦、春节、五一、端午等重点时段安全信息汇总报送工作；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》，组织落实防汛防台预警响应值班值守工作。落实旧住房成套改造和修缮改造工地、征收基地、拆房工地等的安全管理工作，持续

加强相关参建单位安全生产教育培训。

4. 推进依法行政和审批制度改革

认真做好“一网通办”平台相关工作，对 52 个平台事项进行更新和维护，并新增两个自管公服事项；持续落实“两集中，两到位”制度，新增 2 个事项，调整 3 个事项；积极做好 7 件“好差评”处理单；做好居村协助事项落实工作。做好“双随机、一公开”行政执法监督工作，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）》。做好行政复议及行政诉讼相关工作，共收到行政诉讼案件 4 件，并审理完成。充分发挥法律顾问作用，2023 年聘用了 5 名专业律师作为法律顾问，日常工作中注重加强与专业律师沟通。认真落实履行推进法治建设的第一责任人职责，进一步完善相关制度，不断提高我局法治政府建设水平。认真做好法律审核、法治宣传等工作。

5. 做好其他各项基础工作

合同管理、档案管理、房地产权籍管理、测绘管理、信息化建设、政府信息公开等基础工作稳步推进。积极做好大兴调查研究工作落实，聚焦老百姓关心的急难愁盼，深入基层一线开展问题调研。权籍和测绘管理方面，完成房产测绘项目备案 31 项，两房认定 11 件，历史遗留登记权源核查 7 件；完成房屋权属调查项目共计 20 项，新建商品房进度见证 1 件。信息化及档案管理方面，组织实施“房屋管理综合系统（二期）”建设；持续做好网络、桌面设备日常工作，保障网络环境安全稳定运行；做好局数据资源编目、公共数据归集和公共数据共享开放等数据信

息化工作；继续加强交易数据统计工作，接收交易档案 8171 件（卷），与区不动产中心共同清点待移交不动产登记档案共计 659163 卷。政府信息公开方面，受理并按时答复信息公开申请 113 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 15 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%。

二、下半年工作计划

下半年，我局将继续围绕区委、区政府重点任务目标，深入践行人民城市理念，进一步对标对表，抓好抓实房管条线各项任务。

（一）继续全面推进普陀宜居专项行动

根据区“蓝网、绿脉、橙圈、宜居、美路”城市综合更新专项计划，继续全力推进宜居部分专项规划。一是旧住房成套改造方面，围绕普陀区关于成套改造方面的“十四五”规划指标任务，对涉改项目加快推进方案优化及确认工作，全力支持街道开展涉改项目的居民签约工作，确保启动实施 2.83 万平方米旧住房成套改造工作任务目标。二是“精准施策型”专项提升修缮方面，继续推进今年各批次专项提升修缮改造工作，确保 2023 年完成实施 300 万平方米专项提升修缮的目标任务。三是既有多层住宅加装电梯方面，继续推进既有多层住宅加装电梯工作，确保 2023 年完成加梯新签约 500 台，新完工 300 台。四是旧住房综合修缮改造方面，有序实施旧住房综合修缮，坚守安全质量底线，努力提升旧住房综合修缮改造的民生效益。五是提升物业管理行业集中

度，落实规模化、集约化管理水平。进一步推动长寿、长风、曹杨地区有条件的小微小区完成物业管理区域合并或管理归并。继续指导各街镇在指导小区业主大会选聘物业服务企业过程中，清退一批服务水平较低、规模较小、抗压能力较差的物业服务企业，以便实现企业管理集约化。进一步提升物业服务质价相符水平，推动物业服务费调价。**六是推进新时代“美丽家园”建设工作。**继续执行“美丽家园”建设工作完成情况月报机制。结合“创城”工作具体要求，对物业行业创城工作进行再动员、再部署、再聚焦。积极推进为37个无非机动车充电场所的小区安装非机动车充电装置，确保年底前完成工作任务。**七是推进“双业红·三大行动”相关工作。**指导街镇做好“红色物业”创建、维修资金续筹、物业收费上调等工作，进一步优化物业日常监管举措，继续对居委书记等开展“物业服务与监管培训”。**八是继续推进房屋安全隐患排查整治工作。**继续按计划做好房屋安全检测、监测工作，全年共委托16万平方米房屋检测、监测等专业工作；继续会同相关部门、单位推进各类房屋安全隐患处置工作。继续推进住宅小区高坠隐患排查整治，督促街镇推动小区高坠点位的隐患整改，继续开展住宅小区建筑外墙高空坠物隐患专项排查整治“百日行动”。**九是继续全力推进收尾平地。**协助万里街道和桃浦镇有序推进轨交20号线广泉路站、金昌路站房屋协议置换工作。

（二）继续做好住房保障工作

持续推进廉租住房常态化受理工作，做到“应保尽保”，做好廉租住房实物配租供后管理。拟于7月下旬开展我区第十一批

(2023年)共有产权保障住房选房和我区第五批(2023年)非本市户籍共有产权保障住房摇号排序及选房工作。根据市级部门工作提示，拟计划下半年开展本年度第二次共有产权保障住房的集中申请受理工作，并于年内完成本批次摇号和选房工作。继续做好公共租赁住房的住房核查和单位租赁住房租赁备案登记工作。继续开展保障性租赁住房房源筹措、供应工作，确保完成我区2023年保障性租赁住房工作新增建设筹措房源4151套(间)，供应2064套(间)的目标任务。

(三)继续加强房地产市场监管

一是多管齐下，持续促进房地产市场平稳健康发展。除继续执行好房地联动、一房(车位)一价、预售资金监管等调控机制外，着力加强新开楼盘事前监管，在开盘前对认购协议、销售合同等文本及售楼处现场的公示材料及样板房进行严格核查。二是科学研判，继续抓好稳增长、稳投资工作。对下半年有上市计划的住宅项目进行全面梳理，做好全区房地产销售形势的跟踪与分析，合理安排各项目上市时间，优化把控销售节奏，在确保完成年度目标的同时为明年一季度稳增长工作打好基础。与促投专班各部门横向联系、形成合力，跟踪、记录各项目每月投资额动态变化，分析项目建设情况是否符合预期，为需要帮助的企业提供必要的服务与支持，确保完成全年房地产固投目标。三是提高频率，继续开展各项检查、整治工作。下半年7月及9月，我局将牵头会同区市场监管局、城管执法局对全区范围内新建商品住宅售楼处、房地产经纪机构门店、租赁住房项目开展两轮“双随机、

一公开”部门联合抽查，对发现企业存在涉嫌违法违规的行为，责令企业限期整改，进一步净化市场环境，维护公平公正市场秩序。

（四）继续抓好新建住宅计划、交付及配套管理

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。落实全装修住宅和装配式住宅的相关要求。加强配套费征收，按规定做到应收尽收。推进李子园路、广至路、新会路（现恩平路）、碌曲路、石湾路建设及收尾工作；推进桃浦智创城核心区（绿松路、桃菊路、方渠路、桃竹路及西凉路），桃浦金光地区连冠路跨桃浦河桥、祁顺路（连亮路-沪嘉高速段）、连冠路（桃浦河以西段）及曹杨地区规划棠浦路等配套道路前期手续。

（五）继续做好各项工作

一是房屋交易管理方面，加强住房租赁日常业务管理，增加排查异常数据频率，进一步提高服务质量；配合普陀区“虚拟窗口”模式探索，积极探索应用于综合窗口，提供线上线下同质服务。二是“12345”热线及信访投诉处置方面，继续规范热线办理流程，做好热线情况分析，提升办理成效；继续完善信访工作机制，抓好重信重访积案攻坚化解，重视信访源头治理，认真试行信访事项上门办理。三是安全生产工作方面，持续推进房管系统安全生产工作，做好我局重大事故隐患专项排查整治行动相关工作，做好防汛防台、防寒保暖工作，做好旧住房成套改造和修缮改造工地、征收基地、拆房工地等的安全保障和文明施工管理。

四是依法行政和审批制度改革方面，继续依法全面履行职能，提高依法行政水平；进一步完善依法行政体制机制建设，确保重大行政决策科学民主合法；扎实做好行政应诉及行政复议工作；进一步加强重点工作法律审核和服务工作；进一步加强法治宣传教育、加强干部职工法治学习培训；切实履行推进法治建设第一责任人职责。同时，继续按照大兴调查研究的部署要求，深入基层一线，抓好成果转化，切实回应群众“急难愁盼”。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。继续推进房屋管理综合系统二期项目建设，做好网络（数据）安全管理和风险防范工作。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7月21日印发
