

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2024〕53号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2024 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 2024 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

2024 年 7 月 19 日

普陀区住房保障和房屋管理局 2024 年 上半年工作总结和下半年工作计划

2024 年是全面贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神的开局之年，是实现“十四五”规划目标任务的关键之年。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“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

1. 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，2024 年，计划启动实施 2.7 万平方米成套改造项目。截至 6 月底，已实现项目签约比例 95%以上项目约 2.54 万平方米。今年，普陀区成

套改造体量规模靠前，更新改造模式全覆盖，并积极尝试开展城市更新模式机制创新。

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 2024 年度目标任务为完工 310 台。截至 6 月底，全区既有多层住宅电梯新签约 219 台，开工 188 台，完工 193 台。工作推进过程中，在居民前期工作、管线补贴等方面得到区财政局大力支持，为后续街镇加大居民工作力度，提升加梯积极性，妥善解决推进过程中的矛盾问题奠定基础。

3. 继续实施“精准施策型”专项提升工作

2024 年计划推进实施 250 万平方米老旧小区专项提升改造。截至 6 月底，约 158 万平方米项目正在办理建设手续，约 80 万平方米已完成工可编制，正在开展评审。同时，与街镇加强沟通，明确新一轮拟改造小区，现已会同各街镇同步开展前期踏勘工作，初步明确改造科目。

4. 有序开展旧住房综合修缮改造

2024 年计划实施 35 万平方米旧住房综合修缮改造。截至 6 月底，已下达 16 个老旧小区的住宅修缮计划，共计面积 38.17 万平方米，项目均已进入设计深化和招标清单编制阶段。同时，根据全区“五高”城区建设部署和相关街镇、居民区诉求申请，尝试以解决住宅高坠隐患、牵引驱动规模化加梯，探索早期商品房纳入修缮改造范围，启动约 17 万平方米、3 个小区早期商品

房纳入住宅修缮的实践，现已完成设计查勘，待相关管理部门审核后列入本区年度住宅修缮工程计划范围。

5. 推进房屋安全排查整治工作

根据市级部门工作要求，上半年开展两次房屋安全隐患排查工作，协调专业检测机构提供技术支持，指导街镇督促各物业服务企业做好巡查和应急处置工作。日常管理工作方面，编制并印发《普陀区城镇房屋安全应急处置预案》，并按计划开展房屋安全检测机构的政府采购工作。安全隐患处置方面，进一步梳理整改隐患清单内相关房屋情况，会同相关部门和街镇研判处置方案，计划进度挂图上墙、动态更新。

6. 积极推进结转地块收尾

2024 年一季度，完成最后 1 幅曹家村地块收尾，现已全部完成目前所剩结转地块收尾平地工作。同时，协同推进轨道交通 20 号线广泉路站房屋征收前期相关工作及区重大决策项目规定流程，依法依规做好核发征收决定的准备工作。

7. 推进落实“双业红·三大行动”相关工作

会同区委组织部、社工部协同推进“双业红”相关工作，编制红色物业创建指引和业委会运作你问我答。会同区委组织部牵头各街镇开展普陀区住宅小区业委会负责人培训，通过专题报告、案例教学、现场教学等推动业委会更好掌握规范化运作必备知识，构筑共建共治共享的住宅小区物业治理共同体。联合区委办召开“普陀区党建引领推动‘双业红’工作季度分享沙龙”。

会同区府办、区大数据中心就“双业红”工作数据上线大数据平台开展研究商讨。

8. 持续推动物业行业高质量发展

结合全国文明城市指标体系及测评要求，对全区 50 个社区点位进行全覆盖检查，并召开普陀区住宅小区创城决胜攻坚冲刺会。针对区创城办、文明办、爱卫办的模拟测评及暗访结果，要求相关物业企业及时落实整改，举一反三。做好专项维修资金续筹工作，实地走访街镇，针对小区实际情况设计“个性化”方案；推进全区 45 个法定续筹小区的专项维修资金法定续筹工作。委托第三方机构开展物业服务企业“靠谱”指数综合评定，形成“普陀区住宅小区 2023 年物业服务企业靠谱指数综合值绩效评定结果”。委托第三方机构启动住宅小区物业服务全覆盖测评，指导街镇督促物业企业及时整改。

（二）进一步扩大住房保障政策受益面

廉租住房方面，新受理廉租住房家庭 248 户，新增租金配租 204 户，累计向 2800 户家庭发放配租租金 4726.60 万元，继续做到“应保尽保”。进一步优化本区廉租住房保障家庭过渡期申请和重大情况申报；结合本区实际制定《普陀区廉租住房实物配租供后管理规则（试行）》，进一步规范本区廉租住房实物配租供后管理。**共有产权保障住房方面**，开展区第十一批本市户籍和第五批非沪籍共有产权保障住房近 450 卷档案归档工作。**公共租赁住房方面**，累计受理市筹公租房申请 995 户，审核通过 886 户；

受理区筹公租房申请 1684 户，审核通过 1540 户，区筹公共租赁住房累计入住 403 户。保障性租赁住房方面，除结转外，共筹措房源 1544 套（间），供应 681 套（间）；筹措新时代城市建设者管理者之家 620 张床位。完成本区 27 个非居改建类保障性租赁住房项目民水民电改造工程。

（三）进一步规范房地产市场秩序

1. 落实各项调控政策，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，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，指导开发企业合理定价；做好 2 幅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，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，对个别企业未按要求监管的情况已督促整改到位。上半年本区无住宅项目因资金问题出现停工、延期交付等情况。

2. 稳妥推进项目建设及销售进度，助力区域经济发展

一是全面梳理具备上市条件的项目，主动服务加快审批流程，能早尽早推动项目销售，累计核发预售许可证 7 件，面积 13.58 万方。二是精准定位，编制包含 9 个重点项目的责任清单会同相关单位共同推进，上半年累计完成可纳统的新建商品房销售面积 28.8 万方。同时密切跟踪本区全部房地产项目建设进度，推动项目加大投资力度，1-6 月完成纳统房地产固投 156.4 亿元。

3. 持续开展协同整治，规范房地产市场秩序

用好房地产秩序专项整治协同机制，持续加大违规违法行为处罚力度。**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、销售、经纪等各类违法违规行，建立管执联动机制，开展专项检查，上半年已移交城管及市场监管各类案件 7 起。**三是**持续开展违规租赁行为综合治理，加大群租及其他违规租赁行为整治力度，完善长效机制。1-6 月全区各街镇开展群租集中整治 188 次，累计整治住宅小区群租 1079 套，拆除隔间 585 间。

（四）抓好新建住宅计划、交付及配套管理

住宅交付方面，核发《新建住宅交付使用许可证》1 张，审核住宅建筑面积 1.02 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 120.96 万平方米、竣工面积 1.02 万平方米。**配套费收缴方面**，完成 5 个项目的配套费上缴，共计 1.0027 亿元；办理免缴项目 4 个。**市政道路建设方面**，李子园路（真南路-大头浜）开展收尾及竣工验收工作；碌曲路、新会路（恩平路）已竣工并移交接管；规划广至路东段已竣工并开放交通；石湾路推进附属工程施工；桃浦智创城内规划绿松路、规划桃菊路、规划方渠路、规划桃竹路、规划西凉路完成工程可行性研究报告编制，推进建设工程手续办理；规划桃松路、规划翰景路推进项建书设计；曹杨地区规划棠浦路完成工程可行性研究报告编制；桃浦金光地区规划祁顺路、规划连冠路及规划连冠路跨桃浦河桥编制规划设计方案。

（五）做好各项基础工作，夯实行政管理基础

1. 房屋交易管理服务有序推进

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 3067 件，租赁在线帮办客服 168 件。完成住房限购资格审核及信息查询业务共计 6736 件。完成新建商品房认购审核 1984 件。开展业务培训和流程梳理，贯彻落实本市房地产新政策。

2. 加强“12345”热线及信访投诉处置工作

共处理市转热线工单 1517 件，区转热线工单 1803 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 389 件。

3. 推进安全生产各项工作

做好本区房管系统防寒保暖安全管理工作。起草《普陀区房屋管理局安全生产专项整治三年行动计划实施方案》，推进我局安全生产专项整治三年行动。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 2024 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，新增 3 个其他权力事项办事指南；持续落实“两集中，两到位”制度，新增 9 个事项，调整 6 个事项，取消 14 个事项；积极做好 29 件“好差评”处理单；召开“一网通办”改革工作会议。做好“双随机、一公开”行政执法监督工作，制定《普陀区房管局 2024 年“双随机、一公开”部门联合抽查事项清单》及《2024 年度普陀区房管局“双随机、一公开”部门联合抽查工作计划》。做好行政复议及行政诉讼相关工作，新收并审结行政复议案件 3 件；新收行政诉讼案件 7 件，其中 6 件结案，1 件审理中。认真做好法治宣传工作，推进营商环境法治化建设工作。

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。**权籍和测绘管理方面**，完善房屋建设监测工作，累计需报送项目共 20 个；完成房屋权属调查项目 23 项，新建商品房进度见证 4 项；完成房产测绘项目备案 26 项；完成楼盘数据确认 61 件，补楼盘项目 18 件，出具房屋灭失证明 4 件。**信息化及档案管理方面**，继续组织实施“房屋管理综合系统（二期）”建设；继续加强交易数据统计工作，接收交易档案 8171 件（卷）；梳理各类档案资料，为档案托管工作做好前期准备。**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 24 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，锚定目标、奋力一跳，努力把各项工作往实做、向前赶，切实推动普陀房管事业高质量发展。

（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“十四五”规划指标任务以及本区排定的改造计划，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居民签约，努力实施启动 2.7 万平方米旧住房成套改造工作任务目标。二是旧住房综合修缮改造方面，加强参建单位的培训管理、细化工作流程、优化数据对接，确保项目前期手续办理高效准确，全力保障年度实施 35 万平方米旧住房修缮改造任务指标按期完成。三是“精准施策型”专项提升方面，继续推进各批次专项提升修缮改造工作，确保年度完成推进实施 250 万平方米专项提升项目的目标任务。四是既有多层住宅加装电梯方面，继续对标对表加梯年度目标，强化加梯签约、开工及完工收尾工作，确保年度完成加装电梯完工 310 台指标任务。五是持续推进党建引领物业治理，继续推进落实“双业红”相关工作，加强与相关部门、属地街镇联动，推动各街镇打造辖区“双业红”实训基地，持续推进“红色物业”创建等工作。

六是推动物业行业高质量发展，以文明城区创建、巩固国家卫生区等为契机，进一步对标对表，发挥行业练兵主战场作用；进一步优化业务培训体系，开展普陀区物业行业职业技能竞赛，提升物业行业服务技能；继续推动各街镇将各类实事工程的开展与物业收费上调、维修资金续筹和小微小区合并等工作相结合，形成小区良性运作机制。七是继续推进房屋安全隐患排查整治工作。按计划做好委托 6 万平方米的房屋安全检测、监测工作；继续会同相关部门、单位推进各类房屋安全隐患处置工作。此外，积极指导、推进和落实市区两级重大工程及市政配套地块征收前期工作准备及房屋征收决定核发工作，跨前一步跟进新开征收基地的推进。

（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”；有序、规范开展廉租住房租金配租和实物配租保障资格复核工作。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。根据年度计划，全面完成市级部门下达的

筹措保障性租赁住房 3205 套（间）（含 2023 年结转 1305 套（间））、完成供应 2000 套（间）（含 2023 年结转 1161 套（间）），筹措新时代建设者管理者之家 700 张床位的指标任务；做好筹措区级人才公寓 1090 套（间）的指标任务；会同区规资局按计划完成本年度商品住房配建租赁住房统筹平衡方案；全面推进保障性租赁住房供后管理工作。

（三）继续加强房地产市场监管

一是强化做好本区房地产业稳增长工作。准确把握理解本市新政在优化土地和住房供应、提升住房品质、健全住房保障体系等方面的长远意义；充分认识房地产市场供求关系新变化对房地产市场未来走向产生的影响，做好对策预案。二是及时跟踪房地产市场运行情况。抓紧分析研判，提前做好预判预警，合理控制各项目上市节奏，主动对接企业问策问需问计，跨前做好项目上市规划及服务保障。依托区稳增长专班平台，吸引优质产业平台落地落户。三是持续加强预售资金监管，落实商品住宅项目预售资金监管要求，督促金融机构落实资金监管主体责任。继续加大违规行为查处力度，严厉打击房屋交易、房屋租赁中的乱象及违规行为，通过管执联动切实维护人民群众合法权益。

（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、石湾路收尾及开放交通工作。全力推进桃浦智创城核心区（规划方渠路、规划桃竹路及规划西凉路），桃浦金光地区规划连冠路跨桃浦河桥、规划祁顺路、规划连冠路及曹杨地区规划棠浦路等配套道路前期手续办理。

（五）继续做好各项基础工作

一是房屋交易管理方面，配合市交易中心推出“购房资格核

验码”上线运行；进一步优化房屋买卖“一件事”，配合市交易中心推进存量房交易网上办。二是“12345”热线及信访投诉处置方面，继续完善热线办理流程，做好热线情况分析，提升办理成效；继续严格规范信访受理及处置等各项工作，确保初信上门办信率，并重点开展信访突出问题治理工作，进一步推进信访法治化。三是安全生产工作方面，继续做好我局安全生产专项整治三年行动，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，继续做好行政审批改革工作，持续深化推进“高效办成一件事”；继续完善依法行政体制机制建设，完成年度“双随机、一公开”联合检查工作；严格落实行政机关负责人出庭应诉制度；深入开展法治教育和宣传，挖掘法治建设相关案例，推动法治为民办实事项目。同时，继续加强房地产权籍、测绘管理，积极服务于重点地区、重点项目建设。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。

