

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2025〕4号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2024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2024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

2025年1月21日

普陀区住房保障和房屋管理局 2024 年工作总结

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。2024 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、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，继续推进以老旧小区再提升为重点的宜居专项行动。

（一）加快推进旧住房成套改造

2024 年共启动实施 2.7 万平方米旧住房成套改造项目。具体工作中，助力旧住房成套改造模式转型，培育区属房管集团为

实施主体，编制经费管理工作指引，丰富改造方法和手段。创新前置政务协同模式，携手近 20 家职能部门提前介入，共同研究优化方案，有效规避后期调整风险，加速项目推进。坚持陪伴式服务理念，从需求调研到签约回搬，全程精准对接居民需求。引入“全数字”沉浸式工作模式，利用 VR、云监工等科技手段，使居民能够深度参与改造过程。重视在建项目管控，会同相关部门单位全程参与、监督，确保项目安全 and 质量。提前完成澳门路 660 弄 8 证 7 户的无卫生设施改造任务。

（二）有序实施旧住房综合修缮改造

2024 年共实施 35.26 万平方米旧住房综合修缮改造。具体工作中，采取拾遗补缺方式推进，对从未修缮的房屋进行全面综合修缮，对竣工超过 10 年的老旧小区启动新一轮修缮计划。精准定制策略，强化党建引领，实施“一项一策”，深度倾听民声，确保设计与居民需求和地域特色相契合。同时注重将建筑外观重生和内在品质提升共同优化，以创造更加宜居、美观且功能完善的居住环境。

（三）扎实推进既有多层住宅加装电梯

2024 年完工 310 台既有多层住宅加装电梯。具体工作中，实施“走出去”与“引进来”并举策略，学习兄弟区加梯成功经验。率先实践“金融+加梯”全生命周期模式，推广“工厂化”预制与“装配化”施工的高效技术，探索 IDI 加梯保险机制。更以党建引领、部门联动、财政支持为基石，形成“建管+属地+

专业团队”多级分工、多元联动的加梯施工监督管理体系，确保民生项目实现全生命周期闭环管理。

（四）开展“精准施策型”老旧小区专项提升修缮

2024 年共实施 250 万平方米专项提升改造。具体工作中，将老旧小区改造作为弥补短板、助力创城、防汛及电梯加装等工作的重要基石，有效推动城市更新。深入社区倾听民声，精准识别并解决改造中的瓶颈问题，畅通社区建设“最后一公里”，实现从“面子”到“里子”全面升级。

（五）压茬推进做好房屋安全隐患排查整治

编制并印发《普陀区城镇房屋安全应急处置预案》，委托两家房屋安全检测机构对相关房屋安全情况进行查勘核实，开展房屋安全检测、动态监测等约 6 万平方米。两次组织开展房屋安全隐患排查专项工作，印发开展房屋安全隐患排查工作方案，牵头协调专业检测机构为全区各条、块开展房屋隐患排查提供技术支持。按照“一幢一策”要求，指导督促房屋产权人、使用人因地制宜采取修缮、加固、拆除等工程性措施开展房屋安全隐患处置。

同时，扎实做好房管系统安全生产工作。起草制定《普陀区住房保障和房屋管理局安全生产治本攻坚三年行动计划实施方案》，并根据方案扎实推进各项工作。开展住宅小区、施工工地、征收基地等重大事故隐患排查 463 次，检查出隐患 85 项，均已落实整改销项。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》，并组织落实好防汛防台预警响应值班值守工

作。做好元旦、春节、五一、端午、中秋国庆、进博会期间等重大节点的安全生产工作。

(六)积极推进结转地块收尾和市区重点建设项目征收工作

已于2024年一季度，完成所有结转地块收尾平地工作。为配合轨道交通20号线普陀区段建设，积极联系市房管局创新工作方法，成功确认广泉路站和金昌路站征收范围并于年内对广泉路站作出征收决定3个，其中中铁设计院已签约搬迁，宜民房产即将签约；另190产居民部分将于2025年一季度开展评估等后续工作。金昌路站已完成方案备案，将于2025年拉开地块内工作。另有青衣江路等多条道路征收正在准备工作中。

(七)进一步完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制

1. 积极探索推进“双业红·三大行动”。会同区委组织部、社工部研究制定《“人靠谱，事办妥”——普陀区“双业红”赋能手册》，积极开展“加强物业管理，共建美好家园”活动，协同开发“双业红”数据填报系统和数据看板等，大力推动业务会组换届工作，不断推动“双业红”各项任务落实落地。普陀区10个街镇共有住宅小区678个，已成立业委会637个，业委会组建率为93.9%。扎实推进住宅小区党建示范点建设，已累计完成213个“红色物业”实践点和70个“红色物业”示范点的建设。

2. 多措并举提升物业管理水平。完成住宅小区物业收费上调

52 个，完成 6 个有条件小微小区合并为 2 个小区。首次联合区总工会等部门共同开展 2024 年度普陀区物业管理行业职工职业技能竞赛活动，评选出一批物业行业职工先进个人。进一步完善物业达标考核机制。对各街镇、企业、居村和业委会等相关人员开展了 1900 余人次业务政策全覆盖培训。推动 45 个维修资金低于 30% 的小区开展法定续筹。督促物业服务企业做好每季度公共收益入账公式及补充维修资金等工作。认真开展“走基层、解难题”活动，指导督促物业服务企业以问题为导向，靶向施策。深化信用信息预警机制的运用，开展专项测评和督办。

3. 多管齐下提高小区综合治理效能。紧盯住宅小区安全运行，督促物业企业按照应急预案执行，做好应急处置和危险警示工作。积极协同开展电动自行车安全治理攻坚行动，完成 35 个高层住宅小区建筑消防设施故障问题整改。举办两场住宅小区消防安全演练和实训工作现场会。加强对街镇的政策法规指导，协同推进老旧电梯更新改造、业委会审计等工作，扎实推进全区住宅小区综合治理各项指标任务落实。

4. 持之以恒做好创城专项工作。组织召开“普陀区住宅小区创城决胜攻坚冲刺会和常态化创建推进会”，举全局之力开展分层检查。局处级干部包干对接全区十个街镇，科室包干承包点位小区，每两周进行滚动巡查并做好督促整改，督促物业长效常态管理。委托专业单位分别进行点位小区绿化补种和路面修补平整工作，确保点位小区整体环境整洁有序，基本设施功能完善。

二、住房保障惠及了更多居民群众

廉租住房方面，全区新受理廉租住房家庭 530 户，新增租金配租 442 户。目前我区租金配租 3290 户，实物配租 1723 户，继续做到“应保尽保”。进一步规范本区廉租住房实物配租供后管理，制定我区《廉租住房实物配租供后管理规则（试行）》；明确经租管理公司对廉租实物配租住房巡查标准；完善配租家庭入住档案以及管理等各项制度。共有产权保障住房方面，完成我区第十一批共有产权保障住房轮候家庭选房 29 户。公共租赁住房方面，累计受理市筹公租房申请 1861 户，审核通过 1817 户；受理区筹公租房申请 3366 户，审核通过 3241 户，区筹公共租赁住房新增入住累计 884 户，发放 46 份单位租赁住房租赁备案登记。每月开展公共租赁住房巡查工作，共计抽查 453 户。保障性租赁住房方面，完成保障性租赁住房房源筹措 3243 套（间），实现供应 2089 套（间）；在 3 个既有非居改建保障性租赁住房项目中筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位 1133 张。由区人才局牵头，完成年度人才安居租赁房源筹措 611 套（间）。试点推行青年驿站，筹措橙子公寓兰田路店、和欣公寓共计 25 套房源。结合 2023 年我区趸租试点情况，拟订《普陀区扩大趸租试点工作实施方案（试行）》，积极推动老年家庭趸租签约。完成 27 个非居改建项目民水民电改造。

三、住宅建设和房地产市场继续保持平稳发展态势

（一）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》4张，审核住宅建筑面积22.53万平方米。住宅计划方面，完成2批年度公建、市政投资计划，住宅新开工13.65万平方米、施工126.47万平方米、竣工交付22.53万平方米。配套费收缴及公建返还方面，7个项目配套费上缴约1.037亿元，公建返还1个项目1448.5912万元，办理6个项目配套费免缴手续。市政道路建设方面，李子园路（真南路-大头浜）已竣工；碌曲路（岚皋西路-规划堰门路）、恩平路（昌化路-西苏州路）道路工程已竣工并移交接管；规划广至路（曹杨路-真华路）东段已竣工并开放交通；石湾路（宁夏路-顺义路）已竣工。规划绿松路（桃惠路-桃竹路）、桃菊路（景泰路-祁连山路）、规划方渠路（桃菊路-桃竹路）已开工建设，规划棠浦路（曹杨路-真华南路）已取得施工许可证。其余规划桃竹路（景泰路-祁连山路）、西凉路（武威路-山丹路）、桃松路（真南路-敦煌路）、翰景路（古浪路-武威路）、祁顺路（连亮路-沪嘉高速）、连冠路（张泾河-桃浦西路）及连冠路（桃浦西路-K0160）正在推进前期手续办理。

（二）进一步规范房地产市场秩序

一是房地产市场稳增长方面，年度工作目标为完成60.5万方（同比增长5%），受房地产市场整体疲软影响，全年完成销售网签43.45万方，同比下降24.5%。房地产固定资产投资方面，年度目标值为320亿元，全年完成324.4亿元，同比增长12.58%。二是依法行政方面，全年累计核发预售许可证20件，累计发证

面积 38.85 万方；核发现房销售方案备案证明 5 件，累计发证面积 23.48 万方；核发房地产开发企业二级资质 6 件；核发房地产经纪机构备案证书 86 件。三是防非法居住工作方面，全区各街镇共处理群租热线举报 1945 件，回访满意率 87.8%，实际解决率 84.9%。各街镇开展群租集中整治共 373 次，涉及住宅群租房 2166 套。城管部门实施行政处罚立案 62 件，作出罚款 51.5 万元。全面动态排查商务楼宇等集中违规租赁场所 35 处，各街镇已按照“清退一批、纳管一批、规范一批”的要求持续加强日常监管，守牢住房租赁的安全底线。

（三）做好房地产市场交易相关工作

全年全区共批准商品房预售 38.85 万平方米，其中住宅 29.28 万平方米，商办用房 9.57 万平方米；批准商品房现房销售方案备案 23.48 万平方米，其中住宅 0.16 万平方米，商办用房 12.58 万平方米，地下车库和会所等其他类型用房 10.74 万平方米。实际新建商品房交易 5698 件，建筑面积 68.65 万平方米，成交金额 283.51 亿元，建筑面积同比增加 8.18%；存量房交易 13477 件，建筑面积 100.11 万平方米，成交金额 461.21 亿元，建筑面积同比增加 21.81%。

四、积极落实行政审批改革工作

提升“一网通办”能级，更新和维护“一网通办”平台共计 20 项事项。在“一网通办”门户网站上线房地产经纪专业人员从业确认单公共服务事项并提供全程网办服务。新增有限产权与

完全产权房屋接轨业务行政协助事项。持续落实“两集中，两到位”制度，梳理和调整我局进驻政务服务中心事项，新入驻1项公共服务事项及2项其他权力事项。组织开展8次局领导线下帮办活动。积极做好“好差评”处理工作，共收到39件处理单并均已按时办结。持续配合推进基层减负增能工作，完善居村协助事项工作任务清单、赋能清单和培训清单，开展赋能培训。

五、扎实有序开展各项基础工作

2024年，信访投诉和“12345”市民服务热线处置、房地产交易管理、权籍管理、测绘管理、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，调整内部工作模式，细化热线先联转派、退单、结案等环节操作规范及工作要求，重点突出“充分先联、慎重退单和严格审批”，共办理热线5763件，整体办理成效逐年提升。强化信访问题源头治理，着力推进治理重复信访、化解信访积案工作常态长效，基本实现求决类初信初访上门办理全覆盖，全年办理各类来信来访件650余件。**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（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6502件，租赁在线帮办客服311件；完成住房限购、限售、差价换房、协助税务部门类等住房限购资格审核及信息查询业务共计22113件；完成新建商品房认购审核3760件。**权籍和测绘管理方面**，完成业主共有房地产认定项目12件，历史遗留不动产登记（含单

方登记)的权源核查 25 件; 完成房屋权属调查项目备案 64 件, 补楼盘项目 43 件; 出具房屋倒塌灭失证明 7 件; 完成成套改造项目房屋测绘 4 件, 灭失实地查看 14 件, 商品住房现场进度鉴证 6 件。**信息化和档案管理方面**, 完成“普陀区房屋管理综合系统”二期项目收尾和验收工作, 同步做好房屋基础数据和业务数据更新。接收各类档案、资料 16900 卷(件)、档案查阅接待 288 件、与区自然资源确权登记中心移交档案 1241879 卷。**法制建设方面**, 持续推进行政执法三项制度。制定完成《普陀区房管局 2024 年“双随机、一公开”部门联合抽查事项清单(第四版)》及《上海市普陀区住房保障和房屋管理局 2024 年“双随机、一公开”检查计划》。办理涉我局行政复议 10 件, 5 件已审结, 其余 5 件在审理中。办理涉我局行政诉讼一审二审案件 14 件, 结案 14 件。年内我局作为被告的行政诉讼一审二审案件已开庭 9 次, 行政机关负责人出庭 9 次, 出庭率达 100%。共审核局合同 341 件, 审核信息公开 195 件, 政务服务中心窗口受理业务申请 735 件次。充分发挥法律顾问作用, 不断提升法律顾问工作实效。认真做好法治宣传工作, 通过门户网站适时开展房管普法专题推送。申报《党建引领物业治理, 助推“美丽家园建设”》2024 年度重点普法项目。邀请专家学者为全局干部职工进行党纪、法学等专题讲座。**政府信息公开方面**, 受理依申请公开 244 件, 答复网上咨询 111 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、“两代表一委员”联合接待事项 8 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%。

公开属性：主动公开

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2025 年 1 月 21 日印发
