

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2025〕11号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2025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2025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

2025 年 2 月 25 日

普陀区住房保障和房屋管理局 2025 年工作计划

今年是“十四五”规划的收官之年，也是“十五五”谋篇布局之年。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二十届二中、三中全会精神、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、十二届市委五次、六次全会和十一届区委八次、九次全会精神，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，以“干字当头、奋力一跳”的精气神，扎实推进住房保障和房屋管理各项工作，确保高质量完成普陀房管“十四五”规划目标任务，为实现“十五五”良好开局打牢基础，不断谱写新时代普陀高质量发展新篇章。

一、继续扎实开展城市更新各项任务，进一步完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制

我局将继续围绕“提升城市品质、增进民生福祉、提升百姓幸福感”的发展目标，深入践行人民城市理念，积极推动城市更新的各项任务，进一步完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制，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

以“强管理、强基础”为双轮驱动，根据市级下达的指标任务，科学合理地推进项目实施，计划启动实施 2.3 万平方米旧住房成套改造项目。我局经与西部集团初步规划，重点包括加大签约力度，推动已启动但未签约完成的项目于 2025 年实现闭环，进场施工；稳妥启动部分成熟项目居民签约；有序开展项目前期准备，编制改造方案，为 2026、2027 年成套改造奠定基础。

（二）扎实推进既有多层住宅加装电梯工作

将紧密围绕市级指标任务持续深化工作，尤其关注加速签约至开工、开工至完工的转化效率提升，计划完成 270 台加装电梯工作。同时作为加梯单位，进一步加大对对接与协调力度，确保各环节无缝衔接，高效推进电梯加装项目的快速落地与顺利实施。

（三）有序实施旧住房综合修缮改造

计划实施 35 万平方米旧住房综合修缮工程。市房管局已对新一轮修缮项目的纳入标准进行了优化调整，我局将紧密围绕目标任务，对修缮方案进行精细化打磨，以确保各项任务能够顺利且高质量完成。此外，积极响应群众需求，加强市区两级联动，深入探索早期商品房纳入修缮计划的路径。

（四）继续实施“精准施策型”专项提升修缮

计划实施约 150 万平方米专项提升修缮。将继续秉承“安全、适老、智慧、便捷”的核心理念，以“十四五”末实现普陀区老旧住宅小区“宜居品质”的系统性提升为目标，加强与各街镇老旧小区更新改造工作的协同联动，结合社区治理、消防安全、智慧社区及加梯工作等重点工作，因地制宜推进项目实施。

（五）探索实施“美丽家园”项目

今年我局在推进常规民生项目的同时，将自我加压，探索实施 200 万平方米“美丽家园”项目，帮助老百姓把对美好生活的期盼转变为现实。

（六）持续推进城镇房屋安全隐患排查整治

针对相关具有隐患的城镇老旧房屋，根据已制定的“一幢一策”和总体工作计划依序推进项目。同时，做好房屋安全隐患底数维护工作，计划再完成各类房屋检测、监测 6 万平方米，并结合检测、巡查等渠道动态更新隐患房屋清单。

（七）积极推进市区重点建设项目征收工作

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，同时跨前一步跟进新开征收基地的推进。

（八）进一步加强业委会规范化运作

探索建立业委会执行秘书机制，将在万里街道试点基础上进一步完善机制，逐步在条件成熟的小区推广。推行业委会年度审计工作，探索建立街镇年度审计费用托底保障制度。制定组织代为维修的实施细则，稳步推进住宅小区高坠隐患、高层消防隐患等动态清零。

（九）稳步提升物业管理水平

进一步完善优化物业服务达标考核奖励办法，形成物业服务考核达标补贴动态调整机制。继续深化行业人才培养培训工作，联合相关部门建立区物业行业职业技能竞赛常态化行业竞赛项目。进一步完善建立“五位一体”培训体系，充分利用各街镇“双

业红”实训基地资源，全面推动住宅小区综合治理水平提升。

（十）聚焦城市精细化管理工作

根据市对区的住宅小区综合治理考核目标，会同相关部门按时完成年度电梯安全评估、住宅电梯修理改造更新、高层住宅建筑消防设施安全隐患整治、住宅小区地下车库移动通信网络覆盖、推进物业费调价、维修资金续筹、软硬治理双提升等目标任务。

二、进一步扩大住房保障政策受益面

着眼满足来沪新市民、青年人和一线务工人员等群体住房需求，不断构建完善“一张床、一间房、一套房”的多层次租赁住房供应体系。

廉租住房方面，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。计划通过行政手段与司法诉讼并行的方式继续推进廉租实配违规行为处置工作。**配售型保障性住房方面**，将开展配售型保障性住房的试点工作，计划加强组织培训，制定申请审核供应配售等各阶段实施方案、完善全流程管理，建立健全档案管理。**公共租赁住房方面**，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。**保障性租赁住房方面**，计划新增建设筹措房源 4778 套（间），新增供应 816 套（间），同时在既有保障性租赁住房项目中继续筹措供应新时代城市建设者管理者之家 1500 张床位；持续跟进监管已纳保项目的供应和房源情况。具体工作中，会同相关部门加快推进集中新建项目、非居用地转型 Rr4 租赁住房建设用地项目、非居改建项目等工作进

度。同时，会同属地街镇择优遴选一批愿意承担社会责任的运营主体，以小体量、嵌入式、多点位的非居存量改建保障性租赁住房项目为主，筹措一批租金可负担、租期更稳定，面向城市一线运维人员与新就业群体的一张床项目。

三、进一步规范房地产市场秩序

今年是我区商品住宅交付年，计划交付的项目有 9 个。房地产市场方面，年度预计新上市销售的商品房总量为 50.21 万方，其中，商品住房 20.13 万方，商办 5.08 万方，车位 25 万方。**行政审批方面**，将加强研究，进一步优化行政审批流程，结合电子化信息平台，压缩办理时限，提高办事效率，跨前服务，提升服务质量。**防非法居住工作方面**，继续会同区委政法委牵头区工作专班和各街道镇开展综合整治，推动投诉总量持续下降，满意率和解决率保持高位运行。同时加强集中式非住宅房屋防非法居住工作，一方面夯实街道镇属地责任，守牢安全底线；另一方面持续开展规模性租赁场所排查整治。

四、继续抓好新建住宅计划、交付及配套管理

计划管理方面，住宅建设计划新开工 17.43 万平方米、竣工 65.41 万平方米、施工 136.23 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；进一步做好新建住宅交付管理工作，加强防范行业风险，强化事前指导、事中控制、事后监管工作；加快推进规划方渠路（桃菊路-桃竹路）、规划棠浦路（曹杨路-真华南路）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

一是多维度强化存量房交易管理，加强落实线上用户认证的区受理、区审核及房源核验、网签备案的强制核验等工作，提升住房租赁服务效能，推动建立住房租赁网签备案业务联动机制，进一步精细化存量房买卖合同网签备操作规范。二是设置更科学、灵活、有弹性的窗口，针对一手房认购办件高峰期等特殊情况，启用“企业应急窗口”，提高政务服务工作效率。三是推进购房条件核验码上线宣传，持续推动业务培训机制常态化、长效化建设。同时，完成全局档案的归集、注销、搬迁及托管工作。继续加强房管系统的升级及应用。

（二）加强“12345”热线及信访投诉处置工作

一是继续严格按规定做好12345热线及信访事项办理工作。严格按照“三到位一处理”原则，做到现场办公、耐心答复、动态跟踪、认真总结，在确保问题及时妥善解决的同时，以点带面，力争从解剖一个问题到解决一类问题。二是继续强化条块协同，重点聚焦未解决重复信访及群体性矛盾问题，积极争取上级部门的支持与指导，并联合相关责任科室，以强大合力助推矛盾解决，进一步提升信访热线办理成效。

（三）强化安全生产各项工作

继续做好局安全生产治本攻坚三年行动相关工作，推进局重大事故隐患专项排查整治，落实重点时段和日常安全工作信息汇总报送。密切关注气候变化，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，做好各项安

全生产工作。

（四）推进依法行政和依法管理

一是持续加强习近平法治思想学习宣贯。多角度、多方位开展习近平法治思想宣传教育活动，不断提高干部职工依法行政能力和水平。二是进一步推进房管法治工作队伍建设。通过专业培训、以案释法等方式结合业务知识增强法律法规学习效用，邀请法学专家、资深律师开展专题讲座，发挥好法律顾问履行政府法律参谋助手作用。三是认真做好行政复议应诉和纠纷化解。进一步加强行政复议和行政应诉工作力量，严格落实行政机关负责人出庭应诉制度和相关规定，积极组织开展庭审、旁听、讲评“三合一”活动，探索建立公职律师制度。四是全面提升普法宣传教育能级和效用。围绕本单位“八五”普法规划，加大普法宣传力度、创新普法宣传形式。通过“政府开放月”“宪法宣传周”等广泛开展普法宣传，加强新媒体在房管普法宣传中的运用。

（五）做好其他各项基础工作

继续加强合同管理、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。常态长效开展调查研究，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。

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 2 月 25 日印发
