

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文件

普房管〔2026〕73号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局2026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2026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

2026年7月28日

普陀区住房保障和房屋管理局 2026 年 上半年工作总结和下半年工作计划

2026 年是实施“十五五”规划的开局之年。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“十五五”期间全力建设“协同创新活力区、半马苏河品质区”的总体目标，对标“好房子、好小区、好社区、好城区”的建设要求，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、居民生活的提升改善贡献新力量。

一、上半年工作完成情况

（一）实施城市更新各项任务，持续推动住宅小区综合治理工作落地落实

1、旧住房成套改造方面，全年计划启动旧住房成套改造 8.07 万平方米，上半年聚焦整体更新、功能置换、原址改建三类路径加速项目落地。曹杨区域整体更新项目取得新进展，加快宜川北部片区整体更新项目推进力度；石岚新村等重点片区置换方案基本形成；曹杨一村 183-189 号居民全部外搬并完成规划设计方案公示，武威路 1087 弄 59 号完成房屋主体拆除，曹杨二村 211-214 号进场施工、215-218 号及 223-225 号居民和底商完成 100%签约。同时，按照区统一规划部署，推进不成套系统公房的成套化改造工作，与华师大共同开展研究师大新村的城市更新方案，完成初稿方案设计。

2、旧住房综合修缮方面，全年计划分类实施 200 万平方米“美丽家园”建设，推进 12 个“类真光四”重点修缮项目。上半年全

面对接街镇，构建“四批次压茬推进”格局。第一批次建筑面积约 70 万平方米，其中约 50 万平方米完成开工审核，约 20 万平方米进入招标程序，其他批次项目正加快推进开工前期手续办理。其中，第二批次“类真光四”重点修缮项目推进实行“挂图作战、并联推进”，现两个小区具备开工条件，其余小区正抓紧推进招投标、工可评审、方案设计等工作。

3、城镇房屋安全隐患排查整治方面，对于存在不同程度结构性损伤的房屋，按照“一房一方案”原则制定专项处置方案。区安全隐患房屋处置工作专班继续按计划统筹推进隐患房屋的动态监测、安全检测、方案制定与工程实施。持续加强开展区内优秀历史建筑月度巡查、规划征询等相关保护工作，做好曹杨一村优秀历史建筑智能感知监测系统日常维护。

4、市区重点建设项目征收方面，对普陀区北石路（兰溪路—曹杨路）道路新建工程、石泉综合社区服务中心及 A17A-05 地块公共绿地新建工程作出 2 个房屋征收决定，并在项目签约期内均取得 100%签约。上半年涉及 12 个征收项目，其中 5 个项目完成征收且完成地块移交，3 个项目完成征收且处于房屋拆除或地块移交阶段，3 个项目正在进行房屋征收搬迁，1 个项目处于征收决定前期准备阶段。

5、住宅小区物业治理方面，坚持党建引领，有序开展“质价双升”工作，全年计划完成 100 个住宅小区物业管理费上调，上半年完成 57 个住宅小区调价工作。多措并举推动物业管理矛盾化解，依托区三级督导工作体系，实施“季例会、月调度”制度，分层压实责任、统筹施策，重点针对同比出现增幅的街镇进行点对点督办。制定 2026 年普陀区治理物业服务突出问题工作方案，

形成工作清单，会同区相关部门开展实地检查、专项排查和督查工作。推动 46 个重点小区底部抬升，建立“区级专班—街镇党（工）委—居民区党组织”三级联动责任体系，制定“一小区一方案”，上半年完成 6 个小区抬升工作。指导街镇推进住宅小区老旧电梯更新工作，超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目核定 1121 台，上半年开工 79 台、完工 23 台；申请区级老旧电梯更新补贴 71 台。23 个住宅小区启动维修资金续筹工作。做好公共收入监管账户开立，督促物业服务企业规范公共收益入账。

（二）进一步扩大住房保障政策受益面

公共租赁住房方面，新受理公共租赁住房家庭 198 户，新增租金配租 175 户。目前我区租金配租 3166 户，实物配租 1628 户，继续做到“应保尽保”。规范公共租赁住房实物配租供后管理，巡查实物配租住房 2269 户，未发现疑似违规转租转借情况。**市筹公共租赁住房方面**，受理市筹公共租赁住房申请 611 户，审核通过 205 户；发放 43 份单位租赁住房租赁备案登记。**保障性租赁住房方面**，根据市级任务指标分解，我区全年应新增供应保租房 2500 套（间），新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位 1600 张。上半年，完成新增供应保租房 2397 套（间），新增筹措供应之家床位 1276 张。收集完备 65 个纳保项目的备案、房源资料等材料；持续推进保租房供应管理和日常巡查工作，完成 30 次对新纳保项目工作人员系统培训。此外，率先在全市探索公共租赁住房与保障性租赁住房简并工作；会同区相关单位开展保障性安居工程专项排查整改工作，组建非居改建保租房安全排查工作专班，保障项目平稳有序运营；做好 312 套市级人才房补联动定向房源常态化供应；推动青年人才驿站升级。

（三）进一步规范房地产市场秩序

房地产行业经济运行方面，加快推进项目上市销售，完成新建商品房销售 27.4 万平方米；常态化开展企业走访、强化服务业动态监测，完成房地产服务业营收 46.74 亿元；指导并督促 13 个在建续建项目每月报统，完成房地产固定资产投资 101.68 亿元。**依法行政履职方面**，核发预售许可证 4 件，发证面积 7.5 万平方米；核发现房销售方案备案证明 12 件，发证面积 28.7 万平方米；核发房地产经纪机构备案证书 28 件（含变更）、住房租赁企业备案 5 件（含变更），办理房地产经纪机构从业人员确认单 13 件。**收购二手住房转保租房工作方面**，制定普陀区二手住房收购工作实施方案，对接收购主体区保障房公司细化实操流程，开展政策答疑和房源对接工作。**住房租赁综合治理方面**，各街镇共受理群租热线工单 708 件，同比下降 2.9%，处置成效维持高位；开展群租集中整治 155 次，涉及住宅群租房 688 套。同时，针对长租公寓、企业集中宿舍等市场化集中出租房屋开展专项排查，持续化解租赁领域安全风险。

（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》8 张，审核住宅建筑面积 41.32 万平方米。**住宅计划方面**，住宅施工面积 115.33 万平方米、竣工面积 41.32 万平方米；完成年度公建、市政投资计划上报。**配套费收缴方面**，完成 3 个项目的配套费上缴，共计 3031 余万元；办理免缴项目 3 个。**市政道路建设方面**，新会路（恩平路）完成审计；李子园路（真南路-大头浜）、石湾路正在进行审价；桃浦智创城内规划绿松路、规划桃菊路、规划方渠路、规划桃竹路已竣工，规划西凉路正在施工建设；规划桃松路、

规划翰景路正在进行可研报告编制；曹杨地区规划棠浦路（中宁路）已竣工；桃浦金光地区规划祁顺路、规划连冠路（张泾河—祁顺路）已完工，规划连冠路（祁顺路—桃浦西路、桃浦西路—K0+160）正在施工建设。规划连冠路（祁安路—张泾河）正在进行可研报告编制；真如翠谷地区规划广至路（静宁路—礼贤路）、广至路（青白石路—府村路）、礼贤路（礼泉路—广至路）正在推进项目前期立项。另有广至路（曹杨路—礼尚路）正在施工建设。

（五）做好各项基础工作，夯实行政管理基础

1、房屋交易管理服务方面，办理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 3634 件；完成租赁网签备案类业务 253 件，租赁在线帮办客服 125 件。严格落实赠与住房、法拍房、限售等业务限购审核工作，完成综合受理查询 7592 件，限售、法拍、赠与查询 191 件，差价换房 95 件。完成新建商品住房集中式、非集中式认购案件 819 件，完成住房限购历史遗留问题案件审核 27 件。配合区不动产登记部门依托“一网通办”提供“线上+线下”个人房屋买卖过户集成服务，实现群众购房“只跑一次”，完成交易核验业务 1907 件，二手网办业务 1926 件，全程网办 492 件。完成“购房条件码”线下核验 177 件。

2、“12345”热线及信访投诉处置工作方面，共处理市转、区转 12345 热线工单 2842 件，先行联系率 100%，按时办结率 100%。严格根据《信访工作条例》要求认真完成各类来信来访办理工作，共办理自收、转送交办等信访事项 995 件。

3、安全生产工作方面，严格落实市、区安全生产工作部署，结合春节、两会、五一、汛期、重大活动等重要节点，围绕物业、

修缮、拆房、征收、配套道路建设五大条线，压实安全责任、排查整治隐患、强化现场管控，上半年房管系统安全生产形势总体平稳可控，未发生一般及以上生产安全事故。

4、依法行政和审批制度改革方面，认真做好“一网通办”平台局事项管理相关工作；持续落实“两集中，两到位”制度，新增1项、取消1项入驻事项；积极做好2件“好差评”处理单；完成局2025年度行政许可实施情况年度报告并公示；局政务服务中心窗口办理业务389件；配合区城运中心将窗口受理平台从区综合窗口管理平台切换至区一网通办平台。推进局涉企行政检查工作流程进一步规范化。继续做好行政复议及行政诉讼相关工作，新收行政复议案件5件，审结3件；结转复议案件1件，化解终止；新收行政诉讼案件6件，结案4件，审理中2件。我局作为被告的行政诉讼案件开庭1次，行政机关负责人出庭1次，出庭率100%。持续开展合同合法性审查和政务信息公开答复法律意见相关法制审查工作；完成2026年规范性文件评估清理报告；做好法治宣传工作，修订《2026年区房管局领导干部应知应会党内法规和法律法规清单》，制定《区房管局2026年度普法责任清单》。

5、其他各项基础工作方面，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**，完成业主共有房地产认定项目14件，完成各类测绘项目备案26件（其中外单位实施测绘项目6件），完成补楼盘项目27件，处理、核查楼盘数据业务联系单80余件，出具灭失证明5件。完成权属调查项目17个、新建商品房进度鉴证1个；完成在建项目监测报告报送，涉及楼盘18个。**信息化及档案管理方面**，配合托管单位完成档案装箱和搬运工作，涉及档

案合计 69307 卷，全面启用档案扫描件查询系统。做好网络安全和信息化建设相关工作，完成局房屋管理系统等保复测、密评各项前期准备工作。**政府信息公开方面**，受理政府信息公开申请 183 件，“上海普陀”门户网站发布各类房管民生信息 387 条，回复网民咨询政策留言 24 件。“**两代表一委员**”意见办理方面，共办结“两会”意见和提案 40 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

（一）继续实施城市更新各项任务，推动住宅小区综合治理工作

一是旧住房成套改造方面，全力保障年度任务目标按期完成，持续聚焦整体更新、功能置换、原址改建三类路径加速项目落地，全面推动更多项目进入施工阶段，让居民早日住上“好房子”。二是旧住房综合修缮方面，紧扣“批次压茬、节点作战”实施格局，全速办理各项手续，力促项目尽早开工；坚持区级专班统筹，充分发挥合署办公优势，全力保障年度任务目标按期完成。三是城镇房屋安全隐患排查整治方面，继续按计划分批开展处置工作；持续完善房屋安全基础数据库，推动建立数字体检、周期体检与专项体检相结合的房屋定期体检制度；推进房屋安全智慧预警体系建设。四是市区重点建设项目征收方面，继续推进 1 个项目征收决定工作；推进旧改征收工作，对尚未完成搬迁及拆房工作的征收地块加大推进力度，加快地块收尾及移交工作进度。五是住宅小区物业治理方面，指导各街镇分批分类分重点开展调价工作，完成全区年度调价任务。开展“五位一体”赋能培训；组织开展全区物业行业职工技能比武大赛；持续推进住宅小区综合治理目

标任务；推动维修资金续筹、业委会年度审计等各项任务；严格落实物业行业群腐整治工作。

（二）继续做好住房保障工作

公共租赁住房方面，持续推进常态化受理工作，做到“应保尽保”；有序、规范开展租金配租和实物配租保障资格复核，以及实物配租供后管理工作。市筹公共租赁住房方面，继续做好住房抽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，全力推进年度新增供应保租房、新增筹措供应新时代城市建设者管理者之家床位指标完成。配合做好青年安居新政策实施，持续推进保障房货币化配建工作。

（三）继续加强房地产市场监管

继续做好房企项目跟踪服务与统计报送工作，严格落实应统尽统。持续做好行业日常监管，严格预售许可、房企资质、中介机构、租赁企业及从业人员管理等行政审批工作。提速二手住房收购工作，加大政策线上线下宣传力度，常态化开展房源摸排、群众咨询对接，跟进意向房源落地转化。深化住房租赁综合治理，完成市场化集中出租房屋剩余点位全覆盖核查，持续开展群租整治。

（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。紧盯已竣工项目审价审计结算工作和预算执行情况。稳步推进桃浦智创城核心区（规划桃松路、规划翰景路）、真如翠谷等地区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，配合市交易中心继续推进“购房条件码”线下审核，加强对窗口收件的规范性审核，不断优化流程、精简材料；进一步规范权属调查全流程工作程序。二是“12345”热线及信访投诉处置方面，继续规范12345热线办理流程，定期开展业务培训与指导；持续严格落实信访事项各项制度规范，提高办理效率和质量。三是安全生产工作方面，持续压实各方安全责任，紧盯重点风险领域开展常态化隐患排查整治，加大执法检查与信用惩戒力度，强化一线人员安全教育培训，完善应急预案并开展实战化演练，保障辖区房管领域安全形势持续稳定。四是依法行政和审批制度改革方面，继续做好行政审批服务工作，配合区数据局推进“一件事”集成服务；持续开展合同合法性审查和政务信息公开答复法律意见相关法制审查工作，做好局和区重大行政决策事项相关文件制定中的合法性审查工作；严格落实行政机关负责人出庭应诉制度，积极组织参加庭审旁听等活动；做好行政复议案件办理工作；深入开展法治教育和宣传。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。组织做好本单位专场“政府开放月”活动，适时启动本单位法定主动公开事项目录编制研究。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

2026年7月28日印发
