

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文件

普房管〔2026〕29号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2026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3月11日

普陀区住房保障和房屋管理局 2026 年工作计划

今年是实施“十五五”规划的开局之年。我局各项工作的总体要求是：坚持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历次全会以及中央经济工作会议精神，深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神，十二届市委八次全会、十一届区委十一次全会精神，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，确保实现“十五五”良好开局，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

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，积极推进城市更新各项任务落地。

（一）加快推进旧住房成套改造

锚定“2032 年全面完成不成套职工住宅改造”的总体目标，紧扣“2027 年底完成小梁薄板改造、2030 年基本完成不成套职工住宅改造”的推进方向，科学制定 2026 年改造计划，启动旧住房成套改造 8.07 万平方米，重点加快整片区更新改造项目申报，推进条件成熟项目方案研究，攻坚零星项目签约，推动更多项目进入施工阶段，让居民早日住上“好房子”。

（二）有序实施旧住房综合修缮改造

对标我区 2026-2028 年综合修缮改造总体规划，紧扣“提质增效”目标，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。重点推动老旧小区房屋修缮周期优化提速；以维修资金续筹为前提条件，按照“成熟一个，启动一个”原则推进试点早期商品房修缮；探索“类真光四”质价双升修缮新模式，打造群众满意、具有区域特色的城市更新样本。

（三）稳步推进既有多层住宅加装电梯

在完成上一轮三年行动计划后，本年度将依据市级新部署，推动加梯项目各方向流程合规合法、管理常态化转变，重点提升项目从签约到开工、开工到完工的转化效率，聚焦矛盾集中项目，在属地街道镇的支持下做好居民矛盾调解与处置工作。

（四）持续推进房屋安全隐患排查整治

对市委巡视清单严重损坏房屋及其他安全隐患房屋分批次推进“一幢一方案”处置工作，在已有初步方案基础上，进一步研究明确后续处置路径。持续完善房屋安全基础数据库，推动建立房屋定期体检制度，构建日常巡查、专业评估与检测鉴定联动的体检机制。推进房屋安全智慧预警体系建设，建立风险评估预测模型，实现房屋安全风险分级分类管理，依托信息化手段提升日常巡查与隐患排查处置效能。

（五）积极推进重点建设项目征收工作

继续推进多条道路新建、公共配套工程项目后续进度；积极配合协调、推进和落实我区其他老旧小区的市区旧改认定工作；

跨前一步跟进新开征收基地推进进度。

二、推进党建引领物业治理工作

始终坚持以党建引领物业治理为核心，围绕“双业红”三年行动计划目标要求，健全多方协同机制，聚焦治理难点、打通堵点瓶颈、培育工作亮点，推动物业服务从“质价相符”迈向“优质优价”。

（一）持续巩固党建引领物业治理格局

始终将党的领导贯穿物业治理全过程，持续深化居民区党组织领导下的“三位一体”治理体系。结合社区“两委”换届，继续深化“红色物业”实践点、示范点创建，力争实现“红色物业”实践点全覆盖。强化对街道镇指导，健全业主自治机制，探索完善业委会秘书制度，规范业委会决策流程与履职。针对业委会缺位等难题，有效发挥物治委的补位救济作用，加快构建“自治有力、补位及时”的良性治理格局。

（二）稳步推进物业服务“质价双升”

一方面深化调价机制。抓住“美丽家园”建设等窗口期，计划年内推动100个住宅小区完成物业费调价，推广与市最低工资标准挂钩的市场调节机制，破解老旧小区“低质低价低效”难题。另一方面强化诉求化解。推进12345热线“削峰斩尾”攻坚，健全“精准降诉”机制，力争物业领域十四类工单总量同比下降不低于15%。此外，加强企业指导监督与预选库建设，提升行业整体服务质量。

（三）持续提升综合治理能力

从严从实强化行业监管，指导各街道镇聚焦治理能级较弱小区精准施策，落实长效治理机制，推动物业治理水平整体提升；加强新规政策解读，联合开展“五位一体”培训，提升基层人员业务能力；严格执行财务“三统一”制度，强化公共收益与维修资金监管，保障业主权益；压实安全责任，围绕电动自行车、消防、高坠整治、防台防汛等重点领域，深化隐患排查与闭环整改，坚决守牢社区安全底线。

三、进一步扩大住房保障政策受益面

公共租赁住房（原廉租住房）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工作；做好实物配租供后管理，持续开展房源欠租催缴及侵占腾退工作。保障性租赁住房方面，根据市级部门工作安排，有序推进我区保障性租赁住房简并工作，完成我区各类公共租赁住房简并为保障性租赁住房相关工作。计划筹措供应新时代城市建设者管理者之家 1600 张床位，继续为中小企业员工提供更多稳定、可负担的住房选择。继续推进摩配城、普陀城市公寓、报业集团人才公寓等区内重点保租房项目落地开工。会同区相关部门做好真如翠谷地块、真如之心地块以及中兴兰凤地块保障性住房货币化配建方案落地。同时，在和欣公寓试点基础上探索增加“青年驿站”房源，为来本区的青年人才提供不超过 15 天免租居住的过渡性人才安居服务。继续做好保租房供后管理工作。

四、进一步规范房地产市场秩序

一是持续推进房地产市场健康稳定发展。紧紧围绕去存量、

优供给稳定房地产市场，探索盘活存量住房，落实好各项调控政策，促进市场企稳向好。统筹各项目上市节奏，促进市场供需平衡、结构合理，优化审批流程，提高办事效率，更好发挥房地产业在区域经济运行调度中的积极作用。二是持之以恒管控房地产领域风险，继续强化预售资金监管，履行监管责任，守住风险底线。着力预防房地产交易各类风险矛盾，做到早发现早排查早处置。三是持续优化房屋租赁市场监管，同步推进居住房屋违规行为专项治理及市场化集中出租房屋综合监管，加大治理力度，突出分类处置，协同监管，构建全方位、多层次、立体化的监管体系，守牢安全底线。

五、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 31.71 万平方米、竣工 47.14 万平方米、施工 81.49 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；继续把好公建配套同步实施关和新建住宅交付使用关，确保公建配套设施与住宅同步建设和交付使用；计划完成规划广至路（真华路-礼尚路）、规划西凉路（武威路-山丹路）、规划祁顺路（连亮路-沪嘉高速）、规划连冠路（张泾河-桃浦西路）、规划连冠路（桃浦西路-K0160）完工收尾工作，规划桃松路（真南路-敦煌路）、规划翰景路（古浪路-武威路）启动施工。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。

六、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

一是持续细化工作，继续做好住房限购、限售等各项业务工作，定期完成件袋抽查，加强窗口收件的规范性审核；根据市级部门关于“购房条件码”的工作部署，做好与税务、登记部门的沟通对接工作，不断提升办事效率与服务能级。二是落实住房租赁相关新推进文件实施，协作开展综合监管。三是进一步健全档案管理制度，制定与现行档案管理工作更匹配的档案归集、保管及库房管理制度、档案查阅利用工作制度，加强数字化档案管理，提升档案管理标准化、档案利用便捷化水平。

（二）加强“12345”热线及信访投诉处置工作

一是加强业务培训，提升全局人员办理热线、信访及政务信息公开工作的能力与规范性。二是在总结2025年“削峰斩尾强基”专项工作基础上，通过分析高频疑难重复诉求、细化处置流程、共享关键数据，着力提升热线办理的响应速度、解决率与满意度。三是严格依据《信访工作条例》及“三到位一处理”原则办理信访工作，力求在解决单个问题的基础上，推动同类问题的解决。同时，持续做好房管领域政府信息公开工作，主动扩大信息公开的深度与广度，全力保障公众的知情权、参与权和监督权。

（三）强化安全生产各项工作

2026年是安全生产治本攻坚三年行动的收官之年。将严格对照《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》，全面查漏补缺，统筹推进房管系统安全生产工作，确保完成各项攻坚目标。牢固树立安全红线意识，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，做好征收基地、拆房工地、修缮和成套改造工地、配套道路建设等的安全生产工作。

（四）推进依法行政和依法管理

持续优化行政审批服务，配合区数据局推动“一件事”集成服务落地实施。扎实推进合同合法性审查、政务信息公开答复等法制审核工作，规范行政执法证管理。严格执行行政机关负责人出庭应诉制度，认真做好行政复议案件办理与答复工作。开展形式多样的法治宣传教育，推进精准普法活动，组织开展宪法专题讲座等主题宣传，提升干部职工及社会公众的法治意识。

（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、预算执行等基础工作，提高基础管理水平。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。加强房地产权籍和权属调查成果管理，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

2026年3月11日印发
