

办理结果：采纳

公开属性：主动公开·公开

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文件

普房管〔2026〕21号

对区政协十五届六次会议 第156057号提案的会办意见

桃浦镇：

洪月璋委员提出的关于打造品质桃浦示范街镇的提案已收悉，经研究，现将会办意见函告如下：

洪月璋委员立足桃浦镇区域特点和实际，探讨了桃浦镇“五宜”建设中面临的问题，并提出了多项建议，以“五宜”目标为核心，统筹推进，打造桃浦镇全方位高品质生活圈，对桃浦镇建设规划具有重要意义。

关于其提出的加快推进部分老旧小区改造进程的问题，在“十四五”期间（2021-2025年），我局聚焦区内以公房、售后公房为主的老旧小区，并已基本完成该类小区的综合修缮改造，有效改善了房屋渗漏水、公共设施老化、居住环境薄弱等民

生痛点，显著提升了居民居住品质与获得感。2026年作为“十五五”规划开局之年，我局积极响应上海市相关政策号召，严格对标市级工作部署，正式将2000年底前建成的早期商品房纳入老旧小区综合修缮范围。目前，我局正稳步推进实施中，切实回应早期商品房居民的修缮诉求。对于仍有修缮需求的老旧小区，我局将按照上一轮修缮的时间跨度排序，同时结合房屋安全状况、居民意愿强烈程度及财政承受能力，逐年纳入年度修缮改造计划，通过规范化、有序化推进，实现改造工作与民生需求精准对接，确保我区综合修缮任务落地见效。

关于其提出的完善加装电梯后续运维机制等问题，我局已指导各街镇做好业主自治加装电梯的各项工作，如业主在加装电梯实施方案表决时，一并表决后续管理方案，并在项目开工前与电梯使用管理单位签订书面委托管理协议，原使用管理单位及维保单位真空等问题已得到较大程度缓解。目前，普陀区加梯项目质保后的维保主要有四种模式，分别为电梯设备厂商维保、专业维保单位维保、金融保险模式维保、以及物业公司托底维保。其中，金融保险维保模式为普陀首创，配合第三方资金监管，能够实现全过程资金收缴及支付的及时性、安全性，避免后期扯皮及可能存在的维保真空期。同时，集约化管理模式也已开始试点，由西部集团下属的曹杨物业公司负责对风荷苑、白玉新村内已加装电梯进行日常运营及维保，切实有效地发挥了其属地物业特点并兼容了加梯维保所需的专业技术及应急能力，同时还降低运维成本，下阶段将继续引导此类规模化加梯小区进一步推广该模式。

关于其提出的简化住宅专项维修资金审批流程，建立应急维

修绿色通道的意见，我局在制定并下发《维修资金网上监管业务规程》的基础上，指导各街镇督促物业企业严格落实有关政策法规，做好资金规范使用与管理，及时做好维修资金及公共收益收支情况的公布，接受业主的监督。同时如遇紧急情况符合规定情形的，根据《上海市住宅物业管理规定》第73条规定办理。

关于其提出的推行“红色物业”提质工程，建立物业信用评价与退出机制，提升服务质量的意见，自2023年起，我区扎实推进“双业红”工作，推进“红色物业”实践点、示范点创建，2025年进一步推进党建引领“双业红”三年行动，积极推进物业服务质量提升行动，推进“6+N”公示，让物业收费透明化，让物业服务公开化。同时，用好物业服务企业失信记分制度，对企业存在未按规定做好公共收益收支情况公布等情形进行失信记分，进一步推进物业服务质量提升。

关于强化安全隐患整治，常态化开展自建房、燃气、消防等专项治理，完善应急预案并定期演练，为“五宜”建设筑牢安全底线的意见。我局指导街镇督促物业服务企业在消防部门、应急局等相关部门的指导和监督下，积极配合街镇、居（村）委全面做好住宅小区电动自行车集中停放充电等场所加强日常巡查巡检，完善在管项目应急预案，严格执行节假日、汛期等特殊时期值班值守制度，配合街镇、居委会做好小区安全用火用电用气，规范电动自行车停放充电等安全宣传，提升居民消防安全意识和自防自救能力。

下一步，普陀区将持续践行“人民城市为人民”理念，在区、属地街镇及相关单位的各自工作领域中，坚持着眼民生工作的惠

民效应，强化政策宣传、深化制度保障、优化智慧运用，落实党建引领的工作模式，完善“区政府-镇政府-属地三位一体”多方联动机制，切实解决居民烦心事，让惠民工程真正暖民心、惠民生。

以上意见供你单位统一答复提案者时参考。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2026年3月9日