

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管(2022)5号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2021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2021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

2022年1月27日

普陀区住房保障和房屋管理局 2021 年工作总结

2021 年是中国共产党成立 100 周年，也是“十四五”规划开局之年。在区委、区政府的坚强领导下，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“推动高质量发展、创造高品质生活、实施高标准管理”的发展战略，始终保持昂扬奋进、主动担当、埋头苦干、勇毅前行的精神状态，大力发扬“人靠谱（普）、事办妥（陀）”的工作作风，扎实推进城市更新宜居行动、住宅小区建管并举、住房保障、房地产市场监管等各项重点工作，圆满完成了各项工作任务，助力了全区“十四五”规划开好局、起好步。

一、继续强化落实新型冠状病毒疫情防控工作

根据区委、区政府和市房管局的统一部署，持续把防控新型冠状病毒引发的肺炎疫情作为阶段性重点工作，不间断报送疫情防控情况日报表，紧密结合住宅小区、修缮工地、拆房工地、征收基地、保障房和租赁房项目、交易中心受理接待窗口等实际情况，细化防控方案，落实最严格的防控措施，分析薄弱环节和短

板问题，多次组织日常“四不两直”检查和专项检查，坚决防止发生聚集性疫情。

二、全面启动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，围绕“安居、宜居、乐居”的总体工作导向，采取“修、拆、建、管”多措并举的方式，全力推进以老旧小区再提升为重点的宜居专项行动，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) 实施 75.63 万平方米旧住房综合修缮改造项目

全年共计开工 75.63 万平方米，完工 50.84 万平方米旧住房综合修缮改造项目，全面完成年度指标任务。为提升修缮改造品质并更好地服务于全区城市更新工作，我局进一步丰富修缮范围，细化改造内容，梳理汇总形成类目清晰、子项明确的近百项修缮改造清单，涵盖了建筑本体、道路交通、排水系统、环境绿化、附属设施修缮、城市界面提升等各个方面，在具体小区的修缮方案设计过程中，因地制宜地进行组合。

同时，结合旧住房综合修缮改造，2021 年还计划完成 25 个小区非机动车库智能化改造。在各方配合支持下，全年完成了 28 个小区非机动车库智能化改造，全面完成年度指标任务。

(二) 新开工 10.02 万平方米旧住房成套改造项目

全年共计开工约 10.02 万平方米成套改造项目，全面完成年度指标任务。此外，结合建党 100 周年及曹杨新村 70 周年村庆活

动，推进曹杨一村四个工区的成套改造项目，二工区 12 幢、一工区 15 幢房屋、三、四工区 21 幢房屋已完工，并先后于 2021 年 8 月、11 月、12 月完成居民交付。

（三）新开工 301 台既有多层住宅加装电梯项目

2021 年，我区原计划新开工加装电梯 200 台，后自我加压，将开工目标提升至“保三争四”（确保开工 300 台，力争开工 400 台）。为此，我区结合风荷苑案例经验，快马加鞭推进此项工作，完成了加梯地图 2.0 版本的制作，推行了区级层面加梯小程序 App，并发文《普陀区既有多层住宅加装电梯项目实施细则（试行）》、《普陀区既有多层住宅加装电梯指导手册》。全年共启动征询 4974 台，新签约加装电梯 537 台，新开工 301 台，当年完工 105 台；全区累计签约加装电梯项目 649 台，累计完工 153 台，全面完成年度指标任务。

（四）实施 58.44 万平方米“精准施策型”老旧小区专项提升项目

“十四五”期间，我局计划在老旧小区基础性修缮已实现全覆盖的基础上，进一步聚焦居民的急难愁盼，实施精准施策型“专项提升”修缮 1000 万平方米。其中，2021 年作为启动年，计划实施 50 万平方米。全年共计开工 58.44 万平方米。这项工作我局延续“区-街镇-居民区”纵向三级管理模式和东、中、西“三片区”横向协同化推进机制，整合各方专业力量协同推进。结合老旧小区现状短板，梳理出生命通道打开、社区适老化改造、住宅

公共楼道精品化打造、城市界面再提升、附属设施及智能化改造、环境品质提升、整体加梯配套品质提升等七个方面提升内容。

(五) 完成 3 幅旧改结转地块扫尾工作

2021 年以来，我区旧改工作重点主要是抓结转地块扫尾和公益性项目。扫尾方面，2021 年初，我区共剩余 8 幅旧改结转地块，计划完成 3 幅地块收尾，全年完成新渡口、耕射里、西张家宅 3 幅地块收尾。剩余 5 个地块共剩余 5 产，已完成征收补偿决定已全覆盖，收尾工作正在紧锣密鼓推进。公益性项目方面，2021 年 10 月底已启动真如副中心 A09B-09 地块文化广场新建工程、岚皋路（铜川路-规划南郑路）绿地新建工程、普雄路（曹杨路-武宁路）道路改扩建工程、长寿路街道东新片区网格化综合管理服务中心新建工程等 4 幅公益性项目地块，分别已于 11 月上旬公示征收补偿方案（征求意见稿），方案公示期内全覆盖座谈会也已召开。

(六) 全面推进城镇房屋安全隐患排查工作

自 2021 年起，按照市委、市政府的统一部署，同时综合第一次全国自然灾害综合风险普查中的城镇房屋承灾体调查相关情况，我局立足排、治、管并举，全面推进城镇房屋安全隐患排查整治工作。在各街道镇和相关委办局的密切配合下，印发《普陀区城镇房屋安全隐患排查整治工作实施方案》，成立区房屋安全隐患排查整治工作领导小组，全力做好组织协调工作，委托第三方全面开展城镇房屋安全隐患排查工作，并配合区应急局开展第一

次全国自然灾害综合风险普查相关工作。2021年年底前排查工作已率先完成 100%，排名全市第一。在第一次全国自然灾害综合风险普查工作中，我局典型经验做法受到国务院灾普办肯定。

同时，结合前期对住宅小区进行的高坠隐患排查数据，截至 2021 年 10 月底各街镇共计上报存在高坠隐患小区 70 个，基本形成住宅小区高坠隐患底数清单。为有效推动小区高坠隐患处置整改，自 11 月中旬起，我局重点针对高坠隐患情况较为突出、点位小区较为集中的街镇，通过点对点召开协调会的方式，从高坠隐患成因分析、检测建设单位沟通协调、专项维修资金应急使用、业委会日常指导监督、居委会发挥党建引领等多个方面指导街镇因地制宜、因地施策、化整为零推进高坠隐患的整改销项。2021 年共计完成隐患整改（含完成隐患排险）小区 55 个，其余小区正在推进落实整改中。

根据 2021 年 10 月 26 日区安全治理专题会议精神，我局牵头开展了区城市运行安全九大行动之房屋安全隐患治理专项行动。其中城镇房屋安全排查方面完成率已达 100%；小区建筑外立面高坠隐患整治方面整改销项率 78.6%；重点场所房屋违法违规建设行为排查整治工作方面，我局与区建管委双牵头，对我区 261 家酒店、旅馆等经营性住宿场所和 34 处“非居转租”项目进行了排查整治，对其中排查出的 6 处在建类项目已由区建管委核查纳入监管，对长寿路街道 2 处涉违建点位属地街道正在推进整改中。

同时，还进一步加强工程安全监管。对在建旧住房综合修缮

改造项目、在建及套改项目、构筑物拆项目等工程领域，我局通过开展专项整治三年行动，强化相关主体责任；通过开展多元化、全方位的安全检查，筑牢安全生产防线；通过广泛开展从业人员安全培训，不断提升从业人员安全生产意识及能力。

（七）逐步建立住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制

结合我区“美丽家园”建设，积极推进住宅小区“建管并举”，不断提升物业服务水平。**一是推进“美丽家园”向美好家园迭代升级。**我局将物业费上调、建立维修资金日常补建机制、“三位一体”运作正常等因素，作为美丽家园示范点的创建硬性指标，并优化街镇物业达标奖励考核办法，将物业费上调作为街镇达标奖励考评“优秀”必备条件，以此完善住宅小区建管并举长效运作机制。全年完成了102个住宅小区物业收费上调工作，51个美丽家园示范点小区创建。**二是继续推进小微小区区域调整。**在2020年试点的基础上，2021年进一步推动全区11个小微小区合并为5个小区，实现小区“一体化、规模化”管理。**三是进一步规范公共资金使用管理。**全区维修资金低于30%的39个小区均已建立了维修资金续筹机制。全年共有426个商品房小区采用公共收益补充维修资金的方式进行了日常续筹，涉及金额9861.21万元；240个售后公房小区建立公共收益补充维修资金日常机制，涉及资金1173.12万元。2021年公共收益入账总金额23787.57万元，入账率位居全市第二，入账金额位居全市第二。**四是强化小区物业党建引领。**积极探索建立党建引领下的物业管理服务新

模式，2021 年 5 月举办普陀区住宅小区“物业行业党建工作”指导培训班，全区共 30 多家单位的党组织书记参加了培训。并以“普陀区物业党建示范工作研讨会”为主题，开展集中研讨，并在全区全面推行区域化物业党建联盟，同时继续推进党建示范点创建工作，全年共创建 32 个物业服务党建示范点，8 个街道创建了物业党建联盟。**五是推进物业企业提优补差。**制定了《关于开展普陀区物业服务企业创先争优工作的通知》，通过树立一批标杆项目、打造一批提优项目、创建一批党建示范点，实现一批物业费调价项目，有效推动我区物业管理行业高质量发展。制定了《市物业服务公众满意度测评排名靠后及问题集中企业（小区）“补短板”年度专项督导措施（2021 年度）》，全面完成“补差”工作，共计约谈补短板企业 8 家，涉及 9 个小区。**六是加强行业培训和监督检查。**对我区在管项目仅为一个小区的物业企业进行培训，从学管理、学实务，学法规、学政策，抓重点、强落实，想出路、提能级四个环节深入展开研讨；组织物业企业开设专题活动，邀请网红业委会主任、居委会书记和明星物业经理进行情景式教学，强化物业责任担当；开展物业行业技能大练兵活动，评选出我区“十佳物业管理员”、“十佳电工”、“十佳水电维修工”及“优秀智能楼宇管理员”，推动物业行业能级提升。同时，进一步优化监管手段，升级采用 3.0 版物业管理测评标准，根据分级分类管理原则对全区住宅小区进行检查，并向社会公布了物业管理综合实效测评及物业管理信用信息年度总评价。

同时，2021年10月开始，我局把主要精力投入到创城工作中。会同区文明办邀请区城调队专家，组织对全区物业企业进行了创城迎检专项培训，委托第三方就150个重点点位小区的迎检情况开展了专项测评，同时每周四组织全局干部职工下到小区进行检查，就存在的薄弱环节以街镇、企业为单位进行重点反馈、督改，力争在测评中取得好成绩的同时，为物业服务企业构建质价相符良性运转机制奠定基础。

三、住房保障惠及了更多居民群众

继续抓好保障性住房申请供应工作。廉租住房工作方面：全区新增廉租住房租金配租家庭388户，累计向3200余户家庭发放配租租金7183.64万元，继续做到“应保尽保”。共有产权保障住房方面：完成普陀区第九批（2021年）本市户籍和第三批非本市户籍共有产权保障住房的申请受理、审核及选房工作。最终，受理580户，审核登录458户，442户家庭选定住房。公共租赁住房工作方面：审核通过市筹、区筹公共租赁住房申请4308户，区筹公共租赁住房累计入住853户。

四、住宅建设和房地产市场继续保持平稳发展态势

一是住宅建设方面。全年共核发《新建住宅交付使用许可证》9张，全区住宅建设新开工25.67万平方米，施工110.22万平方米，竣工45.35万平方米。李子园路（真南路-古浪路）通讯管线搬迁工程投资评估评审已完成，下一步我局将根据评审结果进行通信管线搬迁工程招投标和道路开工准备工作。二是租赁住房筹

集方面。按照“租购并举”的要求，积极发展住房租赁市场，围绕全年新增供应租赁住房 1500 套、供应床位 1508 张的指标任务，继续从新建配建和存量改建两个方面，全力筹集房源。全年共完成供应租赁住房 1564 套、供应床位 1522 张，全面完成年度目标。

三是房地产市场管理方面，我局坚持“房住不炒”的理念，积极贯彻房地产宏观调控政策，通过区房地产市场监管工作组，对每一个新开楼盘价格进行把关，坚决遏制房价过快上涨势头。根据稳增长要求，2021 年下达我区 36 万平方米商办及其他非居住房屋销售指标，我局全力以赴积极推进。一是依托网上房地产平台数据，对全区在售商业办公及其他类项目进行全面梳理，按其属地分类制成清单并与各街镇共享；二是梳理体量较大的优质项目作重点跟踪并委托专业广告公司将项目制成一楼一册，分发至各街道镇、地区管委办以便其利用自身招商渠道加以推介；三是主动跨前服务，指导办理预销售手续，协调上市销售中所遇瓶颈问题，积极推进商办项目上市。根据区统计局数据，全年我区商办及其他非居住房屋销售数据为 16.76 万平方米。

四是房地产市场交易方面，全年全区共批准商品房预售 25.02 万平方米，其中住宅 23.37 万平方米，商办用房 1.65 万平方米；批准商品房现房销售方案备案 35.38 万平方米，其中住宅 2.83 万平方米，商办用房 6.94 万平方米，地下车库和会所等其他类型用房 25.61 万平方米。实际新建商品房交易 4647 件，建筑面积 48.36 万平方米，成交金额 283.70 亿元，建筑面积同比减少 22.80%；存量房交易 16528

件，建筑面积 115.54 万平方米，成交金额 569.05 亿元，建筑面积同比减少 14.70%。

五、积极落实行政审批改革工作

根据市、区有关“一网通办”的要求，对我局所涉及的行政审批业务进行了全面梳理，在原有审批时限平均压缩 70% 的基础上，再次进行压缩至 91%，成为最优中心城区之一。同时，加强事中事后监管，制定了《2021 普陀区市场监管领域部门联合“双随机、一公开”监管年度工作计划》。进一步提升“一网通办”能级，较好地完成了“一网通办”相关考核指标；进一步推进我局行政审批标准化管理进程；优化公共租赁住房“一网通办”网上申请受理审核和线下窗口受理双通道机制；加强交易中心窗口硬件及软件进行升级改造，不断完善交易中心职能和业务流程，2021 年好评率达到 100%；积极开展在线人工帮办工作并积极参与区委区政府主要领导窗口“帮办”活动。交易中心推出了个人房屋买卖过户“线上+线下”集成服务，实现群众购房只跑一次；住房租赁网签备案推出了“掌上办”、“网上办”，办事群众可以通过手机移动端或“一网通办”网站，经人脸识别认证后，直接办理网签备案手续，真正实现了“零跑动”、“零材料”、“不见面办理”。

六、基础工作扎实有序开展

2021 年信访投诉和“12345”市民服务热线处置、窗口建设、房地产权籍管理、测绘管理、法制建设等基础工作也都按计划得到了稳步推进。信访工作方面，大力开展第一批 2020-2022 重複

信访积案集中治理工作(三年共计 75 件),并根据区信访办布置,已实体化解 2 件,程序办结 73 件;日常受理信访事项 901 件;受理“12345”、“962121”、“12319”等市民服务热线 8570 件,通过强化内部管理,完善受理、处置、回复和督办流程,及时办结率达到 100%,做到了“事事有回音,件件有答复”。窗口建设方面,进一步加强交易登记、档案查阅等窗口建设,不断规范窗口服务行为,完善窗口服务举措,提升窗口服务质量。“两代表一委员”意见办理方面,共办结“两会”意见和提案 17 件、“两代表一委员”联合接待事项 27 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%。权籍和测绘管理方面,完成预测、实测等测绘项目备案 71 件,补楼盘(楼盘数据维护调整)107 件,完成房产测绘 46 件。法制建设方面,进一步提高行政决策的合法性、合规性,不断加强对行政权力的制约和自我监督,进一步强化普法力度,不断提升房管工作人员法治思维和依法行政能力。政府信息公开方面,受理并按时答复信息公开申请 176 件。信息化建设方面,网络环境和信息系统运用继续保持安全稳定;进一步完善“普陀区房屋管理综合平台”,完成房屋基础数据标准库建设,开展房屋基础数据治理,实现房屋空间数据与属性数据的可视化管理,并已初步形成房管业务应用场景框架。舆情监管方面,继续落实专门责任部门和责任人开展舆情监管,并结合舆情监管工作,进一步规范自身行政行为。

