

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2022〕29号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2022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2022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

2022年3月18日

普陀区住房保障和房屋管理局 2022 年工作计划

今年是党的二十大召开之年，也是“十四五”规划关键之年。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，全面贯彻落实党的十九大和十九届六中全会精神，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、十一届市委十二次全会和十一届区委二次全会精神，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，大力发扬“人靠谱（普）、事办妥（陀）”的工作作风，以“四到、四办”换“四心”的精神，扎实推进住房保障和房屋管理各项工作，进一步提升我局民生工作的惠民效应，努力为普陀房管事业的平稳、健康发展，普陀区居住民生的不断改善贡献新力量，以优异成绩迎接党的二十大和市第十二次党代会召开。

一、常态化抓好新冠肺炎疫情防控工作

根据区委、区政府和市房管局的统一部署，要充分认识当前疫情防控的严峻形势，坚决杜绝松懈思维、厌战情绪和侥幸心理，

时刻绷紧疫情防控之弦，落实落细抓好常态化疫情防控工作。要认真总结去年经验，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，继续加强组织领导，细化优化防控方案，压紧压实责任，务必采取切实有效措施，坚决防止发生聚集性疫情，全力构筑疫情防控严密防线。

二、全面展开普陀宜居专项行动

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，继续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）推进城镇房屋安全隐患排查整治

根据“全市力争用4年左右时间，基本消除城镇房屋安全风险隐患”的总体部署，对我区范围内所有房屋（包括居住建筑、公共建筑和工业建筑等），按照“谁拥有谁负责、谁使用谁负责、谁主管谁负责”的原则，开展安全隐患边排查、边整治。今年工作重点是对城镇房屋安全隐患排查工作中发现的需进一步排查房屋及2022年内通过信访或街镇反映的疑似存在安全隐患的房屋进行检测，并聘请第三方单位对初步排查成果进行成果核验；对排查中发现的疑似严重损坏房和疑似危房推进以解危为主的重点

整治，及时消除城镇房屋重大安全风险隐患，为建设“15分钟生活圈”，完善社区配套设施提供支撑。

(二) 全面实施 70 万平方米旧住房综合修缮工程

根据国务院《全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》和《城市更新计划》，组织对修缮改造已超过 10 年，以及部分公房售后房比例虽未达到 70% 标准但也已年久失修、老百姓要求改造呼声强烈的老旧小区实施综合品质修缮，按照“应修尽修”工作思路，全年计划实施 70 万平方米。通过前期梳理汇总形成类目清晰、子项明确的近百项修缮改造清单，在具体小区的修缮方案设计过程中，因地制宜地进行组合，进一步提高老旧小区居住品质，推动住宅修缮从“民生保障型”向“品质提升型”转型。

(三) 实施老旧小区“精准施策型”专项提升修缮不少于 250 万平方米

“十四五”期间计划对曾经实施过“基础性修缮”的约 1000 万平方米老旧住房，按照“缺什么、补什么”、“需什么、改什么”的原则，实施“精准施策型”专项提升修缮。2021 年作为启动年，全年已实施 58.44 万平方米。2022 年在总结去年工作经验基础上，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，计划全年实施不少于 250 万平方米的专项提升修缮。

(四) 启动实施成套改造项目 5 万平方米

根据房屋基本情况和居民改造意愿，按照“能改愿改则应改尽改”的原则，今年计划启动实施5万平米成套改造项目。同时，一是继续督促指导属地街镇推进签约中项目签约进程；二是紧紧围绕“开工项目抓完工、完工项目抓回搬”的工作思路，将我区成套改造项目工作重心从项目开工转移至项目完工，对在建项目在保质保量、按图施工的同时严抓进度。同步实时跟踪2021年拆套使用房屋成套挂改造试点推进情况，进一步优化完善《普陀区拆套使用房屋成套化改造工作实施方案》，逐步规模化推进我区拆套使用房屋改造工作。同时，针对建筑结构差、安全标准低、无修缮价值的不成套房屋和小梁薄板等存在安全隐患的房屋，根据《上海市拆除重建改造设计导则》，2022年计划以甘陵小区为试点，探索拆除重建改造方式。

（五）加快推进既有多层住宅加装电梯工作

今年继续加大既有多层住宅加装电梯工作力度，确保年内新签约500台并现场完工200台，让更多居民享受加梯好“升”活。同时，积极推动“一网通办”线上办理流程的应用，结合居民加梯可视化服务、区级加梯流程线上受理、市级建设流程线上受理（查询）等功能深化落实的同时，配合市主管部门、区府办及区级职能部门相关要求，探索试点市级加梯流程线上受理等功能，进一步提升加梯服务满意度。并继续指导街镇做好2021年签约加梯幢的实际推进，加快历年结转项目的收尾，力争进一步缩短项

目全过程办理时长。

(六) 完成 3 幅在拆结转地块收尾工作

在“十三五”期间普陀区已完成二级旧里以下房屋征收的基础上，全力推进在拆结转地块收尾工作，全年计划收尾平地 3 幅地块。要针对所有收尾基地的剩余居民，进一步梳理有关情况，制定每产化解工作方案，确定工作时间进度表，做到挂图作战、环环紧扣、有序推进。同时，加强与街道、事务所的联动，完善被征收人户或共有房屋承租人户的签约安置方案，正面积极引导居民签约搬迁。

(七) 提升物业服务行业供给水平

进一步开展物业行业党建品牌创建工作，培育物业行业党建品牌企业；提升物业管理行业集中度，落实规模化、集约化管理工作要求，创建市级综合服务能力品质示范企业；进一步提升物业服务质价相符的水平，推动物业服务费调价，实现不少于 10% 的住宅小区进行物业服务收费标准上调；在前期完成小微小区合并的基础上，进一步推动有条件的小微小区完成物业管理区域合并或管理归并。

(八) 提升住宅小区综合治理效能

计划业委会及时换届率达到 100%，业委会规范化运作评估工作 100% 覆盖；住宅小区专项维修资金、公共收益及业委会相关工作信息按规定及时公开栏达到 100%，专项维修资金、公共收益、

业委会工作经费年度审计工作 100% 覆盖，专项维修资金法定续筹启动率达到 100%。同时，计划完成 36 个既有住宅小区新增电动自行车集中充电装置建设，最终以市精细化领导小组办公室下达指标为准。

（九）围绕“美丽家园”建设，提升宜居安居感受度

坚持建管并举工作要求，根据“美丽家园”三年行动计划，开展“美丽家园”建设特色示范小区创建活动，实现 10%（不少于 50 个）老旧小区创建成为美丽家园示范点，以“美丽家园”建设带动治理体制机制创新，增强居民获得感、幸福感、安全感。

三、进一步扩大住房保障政策受益面

（一）按照“应保尽保”的要求，继续做好廉租住房、共有产权保障住房、公共租赁住房申请受理工作

廉租住房、公共租赁住房要继续加强政策宣传，抓好常态化受理工作，提高接待服务水平，同时加快落实区筹廉租住房和公共租赁住房“两房并轨”工作。要根据市房管局统一部署，探索通过改建、配建等多项措施，筹集一批宿舍型公租房，保障快递小哥、环卫工人等群体的住房需求。要经常深入园区和企业，以现场办公、举办政策宣讲会等形式，向有需要的企业宣传公共租赁住房政策，推介房源信息，使我局的公租房工作与企业的需求能“精准对接”，服务于全区优化营商环境大局。共有产权保障住房工作要根据市级部门的统一部署，积极推进我区新一批次的申

请受理及审核工作。

（二）加快推进保障性租赁住房工作

房源筹措方面，2022年计划新增5000套保障性租赁住房。除了将以前集中新建的租赁住房和享受政府补贴的存量非居改建和享受政府补贴的商品住宅地块配建租赁住房纳入为保障性租赁住房外，继续以集中新建和商品住宅配建及存量非居的改建等方式全力以赴筹措保障性租赁租房。房源供应方面，有序推进集中建设的租赁住房工程建设的竣工备案；存量非居改建项目认定后的供应工作。行政管理方面，一是加强政策培训，主要是公共租赁住房政策和保障性租赁住房政策的培训；二是加强保障性租赁住房的行业监管。

四、进一步规范房地产市场秩序

坚持“房住不炒”的定位，按照“稳地价、稳房价、稳预期”的工作目标，贯彻落实各项房地产市场调控政策，加强房地产市场监管，规范房地产市场秩序。

（一）做好拟上市商品住宅项目申报价格的三级审核工作

根据市房管局工作部署，严格执行商品住宅一房一价三级审核流程，在初审环节对开发企业价格申报材料进行严格审核与把关，指导开发企业合理定价。

（二）做好待出让商品住房用地房价地价联动工作

做好与市房屋状况中心的对接，及时报送房地联动评审所需

的相关材料并跟踪评审进展，状况中心反馈结果后及时与区规资部门共享信息，为土地拍卖价格及商品住房建成后的销售价格提供依据。

(三) 持续开展房地产市场专项整治

依托区房地产市场秩序专项整治工作组平台，加强房地产开发企业、房地产经纪机构、销售代理公司、广告公司、自媒体等在房地产信息发布、商品房销售、市场秩序等方面存在的违法违规行为的整治力度。同时加强对本区房地产业从业单位的宣传指导，不定期进行现场抽查和督导，通过专项整治与日常监管相结合，不断规范市场秩序，营造良好市场氛围。

(四) 推进本区租赁住房建设管理工作

按照市房管局工作安排，进一步加快租赁住房项目房源供应及床位筹措，督促开发企业加快建设新建项目，指导住房租赁企业完成“非转租”项目合规纳管手续，尽早形成有效供应。持续做好人才公寓筹措、认定工作，加大房源供应规模，为我区人才安居提供坚实保障。进一步加强租赁住房项目后续管理工作，压实住房租赁企业主体责任，要在房屋安全、疫情防控、人口管理等多方面落实落细工作措施，确保租赁住房项目有序平稳运营，切实保障人民群众的居住安全。

五、继续抓好新建住宅计划、配套管理

计划管理方面，2022年住宅建设计划新开工28.81万平方米、

竣工 16.54 万平方米、施工 81.99 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，确保公建设施与住宅同步建设和交付使用；加快推进市政配套道路建设，全力推进李子园路管线搬迁工程以及道路主体工程实施，完成新建桥梁工程施工，推进单边道路翻浇施工；开工规划石湾路、规划广至路、规划新会路（昌化路-西苏州路）、规划碌曲路（岚皋西路-规划堰门路）。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）完善房屋基础数据库

结合超大城市房屋管理的特点，对我区所有的房屋数据进一步进行梳理、充实，在已搭建的“两库一图一平台”，即房屋基础信息库、房屋业务属性库、房屋空间图形库，以及综合管理平台基础上，不断完善相关功能，从而以“一网统管”的信息化手段，逐步实现“足不出户，便可一屏掌握普陀各类小区、工地运行情况”的目标。

（二）加强“12345”热线及信访投诉处置工作

提高站位，高度重视“12345”市民服务热线工作，切实压实“不属实率”，全力守牢“先行联系率及时办结率”，努力提升“实际解决率”和“市民满意率”。全力抓好信访矛盾攻坚战，围绕我

局涉及的第一批 75 件积案件中因信访人持续信访未解决件再督办 33 件及新一批 16 件积案件，全力推进专项化解，按时完成书面材料上报及系统上报工作。对于交通路 1913 弄修缮矛盾，旬阳、中兴、兰凤新村征收强迁遗留矛盾，北石路 153 弄征收地块方案矛盾，曹杨新村旧改差价换房矛盾，中海臻如府车位销售管理矛盾等一些突出的个案矛盾，制定矛盾化解预案，做好稳控工作，防止矛盾激化，维护好安全稳定大局。

(三) 加强安全生产各项工作

继续坚持“全覆盖、零容忍、严执法、重实效”的要求，围绕住宅小区、旧住房综合修缮改造工地、旧住房成套改造工地、建构筑物拆除工地、房屋征收基地、住宅小区配套道路工地等房管系统安全管理重点领域，全力抓好安全生产工作，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，加强安全运行保障，及时做好通知下发、巡视检查、问题督改、矛盾协调等工作，保障居民群众的正常生活。

(四) 推进依法行政和依法管理

继续推进落实法治政府建设各项目标任务和责任分工，进一步推动我局法治政府建设再上新台阶，具体从以下几个方面推进工作开展：

1. 全面履行依法行政职能，进一步提高依法行政水平。一是进一步夯实行政审批制度改革力度，及时做好权力清单和办事指

南的动态管理、实时更新工作。二是认真落实规范性文件管理有关规定，科学严谨制定规范性文件，进一步加强规范性文件合法性审核和备案工作。三是严格贯彻落实“三重一大”制度，进一步完善旧住房综合修缮、旧住房成套改造、房屋征收等重大行政决策程序，提高决策质量和效率。四是扎实做好行政应诉工作。进一步加强行政应诉工作力量，积极发挥政府法律顾问作用。严格完成行政机关负责人出庭应诉率80%的指标，力争达到100%指标。五是进一步加强重点工作法律审核和服务工作。充分发挥法律顾问作用，继续做好法律审核及法治服务工作，积极做好各类行政争议矛盾及历史遗留问题的化解。

2. 积极推进落实“一网通办”各项工作任务，进一步提高窗口服务水平。一是积极做好“一网通办”行政服务事项的维护更新工作，不断完善“在线客服”、“主要领导线下帮办”等制度，继续优化“好办”、“高效办成一件事”等流程，不断提升服务能级。二是继续加强和规范事中事后监管，进一步提高依法监管水平，不断加强窗口标准化建设，提升窗口工作人员服务水平和服务态度，提升窗口办事效能，优化营商环境。

3. 进一步加强法治学习培训和普法教育。一是进一步完善本局“八五”普法规划，严格落实区普法责任制实施意见，不断完善区房管局普法责任清单，全面做好法治宣传工作。二是进一步加强干部职工法治学习培训。进一步加强领导班子带头学法，定

期开展党组中心组理论学习学法和领导干部集体学法活动。三是进一步丰富法治教育方式，通过邀请法学专家组织专题讲座、以案释法等典型案例分析等，充分发挥微博、微信等新媒体的作用，及时组织干部职工开展对习近平法治思想、宪法、民法典等重点法律法规的学习。四是加强法治干部队伍建设，通过专业培训、科室学习等方式进一步提升法治干部法律专业知识和专业水平。

4. 切实履行推进法治建设第一责任人职责。一是坚持主要领导干部带头学法尊法守法，党政负责人切实履行推行法治政府建设第一责任职责。二是坚持主要领导参与研究部署重要涉法工作和重大涉法矛盾化解。三是继续将法治建设纳入局年度工作计划和年度工作总结，坚持主要领导述法，加强法治建设部门年度考核工作。

(五) 继续加强房地产交易窗口建设

按照市房管局和市交易中心工作部署，严格执行住房限购政策，切实做好各类商品住房交易核验工作；进一步加强与不动产登记部门、税务部门的办件联动，推进房屋买卖“一件事”，持续提升营商环境改革；按照“一网通办”的要求，进一步深化房屋网签备案和住房租赁服务，推进存量房“有中介交易”线上网签工作、提高市场化租赁住房服务的网办率。

(六) 做好其他各项工作

继续加强合同管理、档案归档、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。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。根据区委统一部署，认真组织开展大走访大排查活动，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。继续抓好局信息化建设和房屋基础数据统计管理工作，在住房保障、房屋征收、信访投诉、局内部安全防范等工作中加强信息技术支撑，提升局各类办公系统、信息系统、网络系统的安全性、实用性、服务性。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。