

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2025〕73号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2025 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 2025 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

2025年7月29日

普陀区住房保障和房屋管理局 2025 年 上半年工作总结和下半年工作计划

2025 年是“十四五”规划的收官之年，也是“十五五”谋篇布局之年。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，以“干字当头、奋力一跳”的精气神，扎实推进住房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、居住民生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，不断完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制

1. 旧住房成套改造方面，计划启动实施约 2.3 万平方米改造。上半年，完成曹杨八村 71、75-76 号成套改造项目签约和外搬，实现曹杨八村一小区非成套房屋改造拔点清零。配合区规划资源局做好甘陵小区整体更新项目入库以及曹杨新村区域更新整体研究等工作。

2. 既有多层住宅加装电梯方面，排定全年计划完成 270 台

(开工 100 台, 完工 170 台) 加装电梯工作, 并下达相关计划任务。上半年, 累计完成既有多层住宅电梯加装 251 台(开工 114 台, 完工 137 台, 施工中动态数据将根据项目进度实时调整)。

3. “精准施策型” 专项提升修缮方面, 结合“美丽家园” 建设, 计划实施约 150 万平方米专项提升改造。上半年, 约 57.28 万平方米项目进入施工阶段, 其余项目正在办理前期建设手续。

4. 旧住房综合修缮方面, 结合属地街镇、居民意愿和市、区财政的安排, 以及“美丽家园” 建设, 计划有序实施约 35 万平方米旧住房综合修缮改造。同时, 结合市区两级政策, 将有序探索早期商品房修缮改造事宜。上半年, 下达 7 个老旧小区修缮计划, 面积 36.39 万平方米, 其中约 7.66 万平方米项目进入施工阶段, 其余项目正在办理前期建设手续。

5. 城镇房屋安全隐患排查整治方面, 为积极妥善科学处置相关隐患房屋, 年初成立普陀区安全隐患房屋处置工作专班, 2025 年计划处置 54 幢隐患房屋。上半年, 各项目稳步推进, 已达到时间过半任务过半的要求。另外, 全区首个试点“曹杨一村优秀历史建筑智能感知监测建设项目”已完成全部 211 颗传感器的安装与调试, 成功将监测数据接入区“一网统管”平台。

6. 市区重点建设项目征收方面, 持续推进轨交 20 号线广泉路站、金昌路站地块征收工作。广泉路站完成 100% 签约、100% 搬迁。1-6 月, 对普陀区规划青衣江路(中环线辅道-丹巴路)道路新建工程、20 号线金昌路站、东新路(曹杨路-武宁路)以

及堰门路（蓝田菜场和沙田敬老院）等项目共作出 5 个房屋征收决定。

7. 党建引领物业治理方面，持续深化“双业红”建设，由区委组织部牵头共同拟定《普陀区党建引领“双业红”三年行动计划（2025—2027 年）》，同时结合全区党建引领物业治理大会精神，分类指导街镇开展质价双提升工作，上半年完成 27 个小区物业费上调，形成“九九工作法”、“五步骤法”等一批可复制、可借鉴的经验做法。

8. 聚焦城市精细化管理工作、提升物业服务水平方面，结合“削峰斩尾”工作要求，开展物业类 12345 热线工单专项分析和点评会，推动物业管理矛盾化解。组织重点企业积极参加全国消防安全培训；配合区防汛办、国动办，指导物业企业积极配合属地街镇开展各类隐患排查、排摸等工作。积极推广法定续筹、日常续筹和公共收益补充等多种维修资金续筹方式，上半年 10 个小区启动续筹工作。区级财政补贴老旧电梯更新项目共计 51 台，已审核通过 15 台；我区超长期特别国债支持住宅老旧电梯更新项目共计 108 台，已开工 41 台，完工 12 台。启动修订《普陀区住宅小区物业服务激励机制的实施意见》。

（二）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，新受理公共租赁住房家庭 194 户，新增租金配租 233 户。目前我区租金配租 3076 户，实物配租 1690 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，做好公共租赁住房申请家庭档案数字化工作。保租房阶段性保障房源（原公共租赁住房）方面，受理市筹保租房阶段性保障房源申请 787 户，审核通过 759 户；受理区筹保租房阶段性保障房源申请 1599 户，审核通过 1590 户，区筹保租房阶段性保障房源累计入住 3422 户，发放 2 份单位租赁住房租赁备案登记。每月开展保租房阶段性保障房源巡查工作。保障性租赁住房方面，新增保租房建设筹措 2389 套（间），完成年度指标 50%；新增保租房供应 916 套（间），全面完成年度指标；新增城市建设者管理者之家床位筹措供应 1147 张，完成年度指标 76%。制定本区保租房项目开展常态化自查工作通知、进一步加强本区保租房申请审核管理工作提示，持续推进保租房供应管理和日常巡查工作。同时，做好我区 11 户家庭趸租工作；配合区人才工作局制定《普陀区新引进海内外优秀人才安居专项支持政策（试行）》，做好人才公寓房源统筹工作。

（三）进一步规范房地产市场秩序

房地产业经济运行调度工作方面，通过确保新建项目上市并形成网签、加快大宗商办项目去化、加大存量住宅网签力度等方式，全力推进新建商品房销售，根据统计部门公布的数据，1-6 月完成 30.32 万平方米，同比增长 5.3%；房地产服务业根据区统计部门反馈的企业报数明细，紧盯报统数据，确保应统尽统，132 家规模以上企业 1-6 月营收 42.89 亿元。群租整治工作方面，在重点小区推行房源三色信息上墙等措施，加强重点点位监管，

做到及时发现整改；会同区城运平台召开各街道镇工作例会和定期发布通报，加强信息沟通和监测；群租类工单总量同比下降，解决率、满意率保持高位运行。

(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，完成年度公建、市政投资计划上报，住宅新开工面积8.25万平方米、施工面积115.33万平方米、竣工面积41.33万平方米。配套费收缴方面，完成8个项目的配套费上缴，共计4707余万元；办理免缴项目3个。市政道路建设方面，碌曲路完成审计；新会路（恩平路）、李子园路（真南路-大头浜）、石湾路进行审价；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、规划西凉路开工建设中；规划桃松路、规划翰景路进行可研报告（初设深度）编制；曹杨地区规划棠浦路（中宁路）全面建设中；桃浦金光地区规划祁顺路、规划连冠路及规划连冠路跨桃浦河桥进行开工前各项手续办理。

(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，办理住房租赁合同网签备案、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共3807件，租赁在线帮办客服56件。完成住房限购资格审核及信息查询业务共计10851件。完成集中式、非集中式认购案件1791件。全面推

行存量房交易电子合同。

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 2892 件，先行联系率 100%，按时办结率 100%。共办理自收、转送交办等信访事项 269 件。完成化解矛盾风险、维护社会稳定专项治理工作。

3. 安全生产工作方面，做好本区房管系统防冻保暖、防台防汛安全管理工作。会同各行业主管部门、各街道镇以及部分区属国企，同步协调第三方公司介入，由我局牵头开展本区非居建筑排查工作。配合市安监所承办 2025 年上海市建、构筑物拆除行业防台防汛暨突发事件应急抢险演练。完成建构、筑物拆除工程新备案报监项目 7 个，历年结转拆除项目竣工备案 2 个。落实旧住房成套改造和修缮改造工地、征收基地、拆房工地等的安全管理工作，持续加强相关参建单位安全生产教育培训。

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，无新增、调整或取消的入驻事项；积极做好 5 件“好差评”处理单；完成局 2024 年度行政许可实施情况年度报告并公示。完成行政执法专项行动自查工作。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 2 件，撤回 1 件；2024 年结转复议案件 5 件，均化解撤回；新收行政诉讼案件 4 件，结案 2 件，审理中 2 件。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；做好法治宣传工作，开展统计法案

例学习、观看“商业秘密保护”相关视频。

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 7 件，历史遗留不动产登记权源核查 6 件；完成房屋权属调查项目备案 45 件，补楼盘项目 16 件，楼盘数据确认 80 件，出具房屋倒塌灭失证明 7 件，新建商品房进度鉴证 5 件；完成报送的在建项目监测报告涉及楼盘 23 个；进一步加强“多测合一、测算分离”工作推进。信息化及档案管理方面，完成局各部门档案接收、应注销档案的注销、原中山北路库房资料清理及搬运，以及原中山北路 2、3 号楼、桃浦库房、局本部及交易中心的托管档案搬运工作，共涉及档案资料近 30 万卷。政府信息公开方面，受理并按时答复信息公开申请 176 件。“两代表一委员”意见办理方面，共办结“两会”意见和提案 35 件、“两代表一委员”联合接待事项 8 件，代表和委员对我局办理事态度、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，不断完善住宅小区“建管并举、良性长效”运作机制

一是旧住房成套改造方面，进一步加强部门协同，加快推进方案优化及确认工作，全力配合街道做好涉改项目政策宣传和居民签约工作，确保全年 2.3 万平方米改造任务顺利完成，同时提

前谋划 2026 年项目储备。二是旧住房综合修缮方面，继续加强与市局沟通联系、参建单位监督管理，通过细化工作流程、优化数据对接，确保项目前期手续办理高效准确、全年 35 万平方米修缮任务顺利完成。三是专项提升修缮方面，加强与各街镇老旧小区更新改造工作的协同联动，结合社区治理、消防安全、智慧社区及加梯工作等重点工作，因地制宜推进项目实施，确保年度 150 万平方米改造任务顺利完成。四是既有多层住宅加装电梯方面，进一步会同属地街镇、区建管委、区规划资源局、西部集团等单位，提升签约至开工、开工至完工的转化效率，并做好年度补贴资金发放计划，确保顺利完成年度加装电梯 270 台指标任务。五是城镇房屋安全隐患排查整治方面，继续按照时间节点能快则快推进，力争提前完成目标；加强与市、区相关部门以及属地街镇的协同配合，尽早启动明年处置项目；对于尚未启动处置的房屋做好动态监测与巡查。六是市区重点建设项目征收方面，继续积极指导、推进和落实市区两级重大工程及市政配套地块征收前期工作准备及房屋征收决定核发工作。七是持续推动党建引领物业治理方面，指导各街镇分批分类分重点开展调价工作，力争完成全年小区调价任务；持续推进住宅小区综合治理目标任务，完成年度国债电梯更新、维修资金续筹、业委会年度审计等各项重难点任务。八是推动物业行业高质量发展方面，继续发挥各街镇“双业红”实训工作室资源，重点开展“五位一体”的培训；联合区级有关部门组织开展全区物业行业职工技能比武大

赛；指导街镇做好物业管理日常监督检查；持续加强物业类工单情况分析；开展第三方物业服务全覆盖时效测评及四个专项测评；继续加强对维修资金日常规范使用监管。

（二）继续做好住房保障工作

公共租赁住房方面，持续推进公共租赁住房常态化受理工作，做到“应保尽保”；有序、规范开展公共租赁住房租金配租和实物配租保障资格复核工作；进一步加强公共租赁住房实物配租供后管理。保租房阶段性保障房源方面，继续做好住房核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，加快推进重点新建项目进度、区国资公司部分存量非居房屋纳保、本区部分空置征收安置房源认定纳保等工作，确保全面完成年度筹措4778套（间）、筹措供应建管之家床位1500张的指标任务；继续会同各职能部门、属地街镇做好各类已供应的保租房项目的供后管理工作。同时，若开展配售型保障性住房的试点工作，将制定配售型保障性住房申请、审核、供应、配售等各阶段实施方案，完善全流程管理。继续做好人才安居相关工作。

（三）继续加强房地产市场监管

房地产销售方面，做好新建项目尾盘上市网签、存量项目去化、住宅项目车位上市销售等工作。房地产服务业方面，积极会同各街道镇展开联系，挖掘新增企业纳统，以及相关对接服务工作。群租整治工作方面，会同区政法委和相关部门，继续做好各街道镇的指导督促，特别是关注“你约我到”等重点点位的整治

结果，确保指标保持在目标范围内。

(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。稳步推进桃浦智创城核心区(规划桃松路、规划翰景路、规划绿薇路)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”工作；进一步优化房屋买卖“一件事”，配合市交易中心推进存量房交易网上办；继续跟进完善档案管理及信息化设备配置工作。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，强化业务培训，提升办理成效；持续严格落实信访事项登记、受理、录入、转送交办、汇稿、报签、送达等各项制度规范；继续加大信访集中攻坚工作推进力度。三是安全生产工作方面，对照《2025年普陀区安全生产治本攻坚三年行动任务分解表》继续做好房管条线安全生产工作；进一步提升拆房工地精细化管理水平，完善日常监管与专项检查相结合的工作模式；加强旧住房成套改造和修缮改造工地、征收基地、拆房工地等的安全保障和文明施工管理。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；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；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

2025年7月29日印发
