

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文件

普房管〔2026〕5号

关于印发《普陀区住房保障和房屋管理局 2025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2025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

2026年1月20日

普陀区住房保障和房屋管理局 2025 年工作总结

2025 年是“十四五”规划的收官之年，也是“十五五”谋篇布局之年。2025 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，扎实推进住房保障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、居民民生的提升改善贡献新力量。

一、实施城市更新各项任务

（一）加快推进旧住房成套改造

年度指标任务为启动实施 2.3 万平方米旧住房成套改造，坚持“多措并举、多维推进”，零星不成套房屋改造工作有序推进，全年完成签约达标项目 8 个，完成任务规模 5.43 万平方米。

（二）有序开展旧住房综合修缮改造

年度目标任务为实施 35 万平方米（含早期商品房试点）旧住房综合修缮改造，全年共实施 36.4 万平方米修缮项目。真光四小区作为重点标杆项目，A 区样板段区域已完成并展现形象效果。

（三）持续实施“精准施策型”专项提升修缮

年度目标任务为实施 150 万平方米专项提升修缮，全年共实施 156 万平方米专项提升项目。

（四）扎实推进既有多层住宅加装电梯

年度计划完成 270 台既有多层住宅加装电梯，全年共完成 303 台既有多层住宅加装电梯，为三年行动计划画上圆满句号。

重点关注加梯项目前期签约合规性、项目完工补贴支付、长期未开工项目矛盾梳理等方面工作，在提前完成年度工作目标的基础上，排查工作问题，为后续项目平稳推进夯实基础。

（五）持续深化城镇房屋安全隐患排查整治

针对我区存在的不同程度结构性损伤房屋，均已按照“一房一方案”原则制定专项处置方案，同时成立普陀区安全隐患房屋处置工作专班，统筹推进隐患房屋的动态监测、安全检测、方案制定与工程实施。重点推进部分隐患房屋的处置工作，并已提前启动部分2026年计划实施项目的前期研究。

同时，扎实推进安全生产治本攻坚三年行动，严格落实重大事故隐患月度排查上报机制；对排查发现的重大事故隐患均已整改销项，部门检查千次重大隐患发现数及企业自查占比均达到考核要求。做好元旦、春节、五一、端午、中秋国庆、进博会期间等重大节点的安全生产工作。

（六）积极推进市区重点建设项目征收工作

全年共作出房屋征收决定12件。轨道交通20号线广泉路站和金昌路站均已签约并完成征收工作；青衣江路、东新路堰门路（沙田敬老院）、碌曲路和兰溪路248弄2号、3号征收项目均已签约。重点推进甘陵小区纳入旧城区改建范围，高比例通过一次征询。

二、推进党建引领物业治理工作

（一）继续深化“双业红”建设

在区委组织部牵头下，共同拟定《普陀区党建引领“双业红”三年行动计划（2025—2027年）》。一是分类指导各街镇开展“质价双升”工作，全年完成143个小区物业费上调，形成调价“九

九工作法”“三定律五步骤法”“成片铺开法”等一批可复制、可借鉴的经验做法。二是推动符合条件的小区成立业委会，目前我区14个符合条件的住宅小区已全部成立业主大会筹备组，其中7个小区完成业委会组建工作。三是推动物业服务“质价双升”，会同真如镇街道等单位编制《党建引领“双业红”住宅小区物业收费标准调整工作指导手册》。

（二）多措并举提升小区物业服务能级

一是进一步优化达标激励机制，研究出台《普陀区住宅小区物业服务达标激励机制的实施意见》。二是联合相关部门共同开展2025年度普陀区物业管理行业职工职业技能竞赛活动，评选出一批物业行业职工先进个人，联合区十家优秀物业企业组建普陀区物业维修联盟。三是积极组织开展业务培训。开展多场党建引领物业治理专题培训会议和相关业务政策全覆盖培训，累计参与培训约1500人次。

（三）精准分析推动物业行业类热线工单总量下降

一是每月召开物业服务点评会。结合“削峰斩尾”工作要求，每月组织开展专项分析。二是开展“走基层、解难题”活动。针对工单量排名前三的住宅小区，分管领导带队按照“一小区一方案”，现场解决问题。三是做好风腐整治工作。及时核实情况，跟踪事情进展，严格按照时间节点完成各项任务。

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，新受理公共租赁住房家庭409户，新增租金配租408户。目前我区租金配租3153户，实物配租1656户，继续做到“应保尽保”，规范实物配租供后管理。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 1716 户，审核通过 1686 户；受理区筹保租房阶段性保障房源申请 3760 户，审核通过 3683 户，区筹保租房阶段性保障房源累计入住 1085 户，发放 51 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**，我区年度指标应筹措保租房 4778 套（间），完成供应 816 套（间），筹措供应建设者管理者之家一张床为 1500 张，全年完成房源筹措 5053 套（间），实现供应 1550 套（间），完成筹措供应床位 1589 张，持续加强本区保租房供后管理工作。同时，年内统筹一批人才公寓房源，为申请租住在本区指定房源的海内外优秀人才提供梯度化的人才公寓租金减免政策。

四、住宅建设和房地产市场继续保持平稳发展态势

（一）做好新建住宅计划、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》13 张，审核住宅建筑面积 71.66 万平方米。**住宅计划方面**，完成 2 批年度公建、市政投资计划，住宅新开工 16.72 万平方米、施工 123.8 万平方米、竣工交付 71.66 万平方米。**配套费收缴及公建返还方面**，12 个项目配套费上缴约 9754 万元，公建返还 2 个项目 1988 万元，办理 7 个项目配套费免缴手续。**市政道路建设方面**，李子园路（真南路-大头浜）、石湾路推进审价审计。桃浦智创城内规划绿松路（桃惠路-桃竹路）、规划桃菊路（景泰路-祁连山路）、规划方渠路（桃菊路-桃竹路）3 条道路完成竣工验收；规划桃竹路（景泰路-祁连山路）、规划西凉路（武威路-山丹路）推进道路施工；规划桃松路（真南路-敦煌路）、规划翰景路（古浪路-武威路）已立项，推进前期手续办理；规划绿薇路（古浪路-武威路）推进立项准备工作。规划棠浦路（曹杨路-真华南路）

完成竣工验收。金光地区规划祁顺路（连亮路-沪嘉高速）、规划连冠路（张泾河-桃浦西路）推进施工；规划连冠路（桃浦西路-K0160）已取得施工许可证，准备进场施工；规划连冠路（祁安路-K0101.959）推进立项准备工作。真如地区规划广至路（静宁路-府村路）、规划礼贤路（礼泉路-广至路）、规划青白石路（礼泉路-广至路）推进立项准备工作。

（二）进一步规范房地产市场秩序

房地产经济调度方面，全年完成新建商品房销售 45.24 万平方米，同比增长 4.1%，以正增长收官；全年房地产业务营收 1-11 月同比下降 7.2%。**依法行政方面**，全年核发预售许可证 21 件，发证面积 22.7 万平方米；核发现房销售方案备案证明 15 件，发证面积 32.7 万平方米；核发房地产开发企业二级资质 5 件；核发房地产经纪机构备案证书（含变更）、住房租赁企业开发报告、房地产经纪专业人员从业确认单共计 138 件。**群租综合治理工作方面**，全年全区各街镇受理群租热线举报 1509 件，同比下降 22.4%；实际解决率 87.2%，回访满意率 90.1%，同比分别上升 2.26%、2.28%。各街镇开展整治群租 331 次，整治户数 1672 套。

五、积极落实行政审批改革工作

认真做好“一网通办”平台区房管局事项管理相关工作，持续落实“两集中，两到位”制度，新增入驻事项 2 件。积极做好“好差评”处理工作，全年收到“好差评”处理单 8 件，均按时完成处理工作。局政务服务中心窗口办理业务 864 件。持续优化房屋买卖“一件事”、全程网办流程。全面实行存量房交易网上备案电子合同，落实电子签章。

六、扎实有序开展各项基础工作

2025年，信访投诉和“12345”市民服务热线处置、房地产交易管理、权籍管理、权属调查成果管理、法治建设等基础工作也都得到稳步推进。“12345”热线及信访投诉处置工作方面，认真贯彻落实市、区热线部门关于12345市民服务热线办理工作规范，处理市转、区转12345热线工单6456件；完成各类来信来访办理工作，办理自收、转送交办等信访事项1020件；做好周四领导信访接待及线下来信来访办理工作，制定《普陀区房管局信访自收件办理工作规范》。房屋交易管理方面，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（线上和线下）、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7527件，租赁在线帮办客服168件。完成住房限购、限售、差价换房、协助税务部门等住房限购资格审核及信息查询业务共计24385件。完成新建商品住房集中式、非集中式认购案件2900件。权籍和权属调查成果管理方面，完成业主共有房地产认定项目22件，历史遗留不动产登记（含单方登记）的权源核查16件；完成房屋权属调查项目备案96件，补楼盘项目56件；出具房屋倒塌灭失证明12件。信息化和档案管理方面，完成房管系统二期验收以及房管系统安全等保测评工作。接收各类档案、资料13020卷（件）、档案查阅接待320件。完成中山北路老大楼库房、桃浦库房、局本部的档案搬迁和托管工作，重新编订《普陀区住房保障和房屋管理局文件材料归档范围和档案保管期限表》。法治建设方面，继续做好行政复议及行政诉讼相关工作，办理行政复议案件13件，审结4件，申请人撤回复议申请终止7件，案前撤回1件，在审1件；结转5件复议案件，

经化解，申请人撤回复议申请。办理行政诉讼案件 9 件，结案 7 件，在审 2 件；我局作为被告的行政诉讼案件开庭 5 次，行政机关负责人出庭 5 次，出庭率 100%。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，审核合同 340 余份、信息公开答复 280 余件；开展统计法案例学习，提高干部职工的法律风险判断和防范能力；完成局公平竞争审查制度修订。**政府信息公开方面**，受理政府信息公开申请 323 件，“上海普陀”门户网站发布各类房管民生信息 682 条，回复网民咨询政策留言 80 件。**“两代表一委员”意见办理方面**，共办结“两会”意见和提案 34 件、“两代表一委员”联合接待事项 23 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%。

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 1 月 20 日印发
