

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2023〕1号

签发人：张 军

2022 年度上海市普陀区住房保障和房屋管理局 法治政府建设情况报告

区政府：

根据《2022 年上海市普陀区法治政府建设工作要点和责任分工》《市县法治政府建设示范指标体系》及法治建设工作考核细则等相关要求，区房管局深入学习习近平法治思想，认真贯彻落实党中央全面依法治国工作会议和市委、区委全面依法治市等会议

精神，全面开展党的二十大精神学习，坚持“人靠谱（普），事办妥（陀）”的理念，积极服务中心和全局，带领广大房管干部职工认真学法，严格执法，积极普法，在法治轨道上不断完善房管管理体制机制和推动法治政府建设工作高质量发展，进一步增强普陀百姓的居住安全感、获得感和幸福感，为普陀区加快建设“创新发展活力区、美好生活品质区”作出应有的贡献。现将 2022 年度法治政府建设工作的主要情况报告如下：

一、基本情况

2022 年，我局在做好职责范围内的日常疫情防控工作的同时，围绕“创新发展活力区、美好生活品质区”的建设目标，结合实际和工作职能，以法治政府建设为抓手，不断完善依法行政机制体制建设，积极推进行政决策科学化、民主化和法治化，不断加强对行政权力制约和自我监督，努力提升房管工作人员法治思维和依法行政能力，依法有效化解社会矛盾纠纷，切实保障人民群众合法权益，优化法治营商环境，维护政府公信力，扎实推进城市更新、旧住房综合修缮改造、旧住房成套改造、物业管理、住房保障、房地产市场监管等各项工作并取得了积极成效，进一步提升了普陀百姓的居住质量和居住环境。

二、主要做法

（一）深入学习贯彻习近平法治思想

1. 持续深入学习习近平法治思想。区房管局党组始终坚持领导干部带头学法和党政班子集体学法制度，将学习习近平总书

记关于依法治国的重要讲话精神及宪法法律和党内法规作为党组中心组学习的重要内容之一，年初研究制定了《区房管局领导班子学习习近平法治思想计划》，以领读等方式围绕《习近平法治思想学习纲要》定期组织领导班子成员集体学习习近平法治思想的重大意义、丰富内涵、精神实质和核心要义，切实增强领导班子依法决策和依法行政的能力和水平。同时，领导班子成员结合各自分管工作和职责，自觉把习近平法治思想贯彻落实到日常工作中去，充分发挥带学促学作用，认真履行法治政府建设责任。

（二）努力提升行政制度建设水平

2. 加强行政规范性文件管理。一是每年定期按照相关规范要求清理规范性文件，并向区府办报备。二是进一步完善规范性文件法制审查流程，通过法律顾问合法性审核、公平竞争审查、局法制部门审核、区政府法制主管部门复审、领导班子审批等逐级审核，严把文件合法性审查关，按照规范性文件管理规定，做好网上征询意见、合法性初审等，积极配合区政府做好房管行业区级规范性文件的制定和备案。

3. 认真做好行政审批制度改革工作。一是根据要求，做好入驻区行政服务中心综合窗口日常受理工作，认真贯彻落实取消和调整行政审批事项有关要求，进一步提高行政审批效率，提升行政服务水平。二是进一步推进我局行政审批标准化管理进程，加强对行政审批权力的监督和制约，以“一网通办”上的行政审批事项目录为范围，切实做好7项行政许可事项、1项行政检查

事项、2项行政确认事项、12项其他权力事项、8项公共服务事项和28项区自管公服事项(含咨询类)办事指南和业务手册的动态调整工作,并根据职能调整及时进行梳理更新。三是推行告知承诺制,对新申报房地产开发企业资质的核定实行行政审批告知承诺制,大大提高了行政效率。同时,积极开展信用监管,将资质核定行政审批与诚信体系挂钩,对限期未补齐材料或提交不符合要求材料的企业撤销资质证书并记入诚信档案,进一步提升了监管服务水平。

4. 进一步强化提升监管水平。一是根据我局行政权责事项目录、监管职责以及部门三定职责等,对本单位负有事中事后监管责任的行业、领域和市场范围认真开展梳理。严格执行市场准入负面清单,普遍落实“非禁即入”。二是为贯彻落实《上海市监管领域部门联合抽查事项清单》有关工作要求,我局在区市场监管局的牵头下落实制定了《2022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》,并于今年8月与市场监管局组织开展了1次对房地产开发企业的现场联合监管行动。三是定期动态维护执法人员库,及时做好执法人员执法证换发工作。进一步加强执法人员培训,组织了一批行政业务监管部门新进人员参加执法人员培训和执法证考试。四是继续加大“双随机、一公开”抽查机制的宣传力度,引导市场主体知晓、理解、接受新的监管方式,充分运用公众参与、社会监督等方式,促进随机抽查公开透明,强化企业自律和社会监督。

5. 进一步提升“一网通办”服务效能。一是全面普及行政审批服务“马上办、网上办、就近办、一次办、自助办”，结合实际工作，对部分审批业务的审批流程进行了优化和完善。二是依法实施行政许可，对全局许可事项开展自查，确保不存在以备案、登记、行政确认、征求意见等任何方式设置的变相许可事项。三是对“一网通办”服务事项认真梳理，新增了3项自管公服事项，分别为“业主共有房地产和公益性公共服务设施房地产认定申请”“业主大会开立专项维修资金账户”及“房地产开发首期维修资金交款初审”。四是加强与上级主管部门沟通协调，努力提升公租房“一网通办”网办率。2022全年共计申请7840户，网上办结6567件，网办率为83.76%。五是加强对区荣和公共租赁住房运营公司的指导，严格落实“在线客服”帮办制度，确保工作人员准点上线，一分钟内应答。六是继续深化主要领导线下帮办制度。下半年组织开展了2次主要领导窗口帮办活动，局主要领导8月赴区行政服务中心现场陪同企业代表在窗口办理公共租赁住房申请审核业务，10月赴区房地产交易中心陪同客户办理产权过户及打印网签合同。

6. 进一步提升交易中心窗口服务水平。一是积极推进政务服务“掌上办”“网上办”，今年新增“公有住房差价换房”网签及过户全程网办，开通了二手房网签系统“线上身份核验”业务，实现了部分业务零跑动或者大大减少了跑动次数。二是积极配合推进“房屋买卖一件事”，“三表合一”及流程改造，有效简化办

事流程。三是积极探索为办事企业、群众提供人性化的容缺服务。针对部分需要离沪调取材料的办事群众，采取“一事一方案”，在合法合规情况下酌情放宽收件要求，为购房人提供政策便利。四是住房租赁服务“在线帮办”提供网购式服务，网上办理住房租赁网签备案一分钟内中心“普小二”必有响应，为群众打造舒适的“网购客服”体验。五是进一步落实不动产登记“全.网.通”服务，同时依托“一网通办”提供“线上+线下”个人房屋买卖过户集成服务，积极推进存量房屋交易核验业务的开展，实现企业及群众购房“只跑一次”。加强与税务部门沟通对接，在房产税及其重新认定、契税等业务中实行内循环模式，实现全程企业及群众“零跑动”。六是进一步优化营商环境，主动扩大服务半径和时间跨度，解决开发企业的迫切需求，做好企业服务的“店小二”。积极为开发企业搭建沟通平台、进行业务指导、梳理办件材料、解读政策法规，对企业在商品房认购工作中可能存在的疏漏和要点进行提示，并入驻认购现场为开发企业进行进一步业务培训，打通了服务企业的“最后一公里”，获得了开发企业的高度评价。

7. 加强疫情防控常态化管理工作。严格按照区委、区政府关于疫情防控工作的统一部署和要求，始终坚持“人民至上、生命至上”，坚持“动态清零”总方针，全面落实各项防控举措，坚决守牢房管条线疫情防控的各道防线。一是牵头负责非住宅类专班所涉 244 个项目，其中重点负责专班所涉 36 个纳管租赁住房，并认真牵头各街镇和投促办落实专班所涉 125 个楼宇、30 个保障

性租赁住房、15个“类住宅”项目以及38个园区的疫情防控任务。二是结合自身行业监管工作职责，全力做好43个住宅修缮、征收、拆房工地的疫情防控工作。积极指导检查各住宅小区物业服务企业做好门头管理、环境消杀和垃圾清运等工作，配合属地部门落实好687个住宅小区的疫情防控任务。

8. 进一步提升法律顾问工作实效。一是巩固法律顾问聘用制，继续选聘上海普世万联律师事务所作为我局政府法律顾问团队，不断提高房管行政管理法律风险防控能力和依法开展行政管理工作的能力。二是日常工作中继续加强与专业律师沟通，特别是在信息公开、重大合同、重大行政决定风险评估、规范性文件制定、房屋安全、人事聘用等涉法工作中充分发挥法律顾问专业优势。今年以来，我局法律顾问共经办行政应诉、合法性审查、提供法律意见、政府信息公开审核等各类法律事务90余件，列席各专题会议6余次、出具书面意见8余次，较大地提升了我局科学决策和依法行政水平。三是积极邀请法律顾问参与普陀区住宅小区外立面安全管理法律风险防控专题调研组，并执笔撰写了专题调研报告，该报告不仅为局领导相关决策提供了法律依据，还作为我局今年重点课题参加了2022年度上海全面依法治市调研课题的申报。

（三）严格贯彻落实重大行政决策制度

9. 严格落实“三重一大”制度。一是根据市区“三重一大”制度的有关要求，局党组不断完善《普陀区住房保障和房屋管理

局关于执行“三重一大”制度的实施办法》，严格落实重大行政决策相关法规规章，对职责范围内的“三重一大”事项，严格按照制度规定召开党组会、局长办公会议，按照规定程序和方式形成集体决策意见。在作出重大决策前，广泛讨论酝酿，在必要的情况下听取居民群众及有关各方的意见，切实提高了领导班子议事决策的科学化水平。二是在房屋征收、旧住房成套改造、旧住房综合修缮改造等等重大民生项目决策过程中，坚持按照“三重一大”决策程序，重大决定形成会议纪要，重大项目经单位“三重一大”审议通过后报局党组扩大会议“三重一大”审议通过。三是相关部门在签订重大项目合同前均经过局法制部门合同涉法审核，2022 全年已累计审核 132 件合同及协议。

（四）全面落实行政执法严格规范公正文明

10. 积极配合执法部门，严格落实行政执法“三项制度”。

一是继续完善商品房预售许可、新建住宅交付使用许可等重大行政执法决定法制审核目录。二是在日常行政监管过程中，严格落实行政执法公示、执法全过程记录、重大执法决定法制审核制度。积极配合相关执法部门，在联合执法工作过程中，遵守行政执法“三项制度”，并为相关业务部门配齐执法过程中所需的记录装备。

11. 推进行政执法信息公开。一是认真组织开展我局权责清单集中确认及调整工作。上半年对局原 34 项行政权责事项进行了认真梳理，对有争议事项及时与上级部门沟通协调，按时完成了

权责清单的确认和调整工作。同时建立清单动态调整公开机制，确保权责信息公开依法、及时、全面、准确。二是严格落实行政许可、行政处罚“双公示”制度，积极协助促进行政执法领域信息公开，保障执法公平公正。

（五）依法加强行政权力制约监督

12. 自觉接受社会监督。 继续加强代表建议、提案办理工作的督办力度，代表委员对建议和提案办理的满意率显著提高。今年以来共办结“两会”意见和提案 21 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态度、办理结果的满意和理解率均达到 100%。

13. 加强干部监督管理。 一是坚持严管与厚爱相结合、激励与约束并重，加强干部日常监督管理，做好谈心谈话、个人重大事项报告、中层干部建立“廉政档案”、外出审批等工作。二是把政治标准作为选拔任用干部的首要标准，严格干部选拔任用的工作流程，充分运用“普陀区干部选拔任用全程纪实监督系统”，提升干部选拔任用工作的规范性。三是认真落实“四责协同”工作要求，研究制定了《局党政领导班子成员党风廉政建设责任分工》和《责任书》，并完成责任制层层签约，全面压实党风廉政建设责任。四是组织开展作风建设专项治理，重点针对党员干部队伍中存在“拖、等、放、推”等履职不力、作风不实、效能不高、纪律不严的突出问题，开展自查自纠和集中治理。五是认真开展 2022 年廉政风险滚动排查，面向全局科室部门、单位中层以上干

部查找廉政风险点，建立风险防范举措，针对暴露出的薄弱环节全面自查并落实整改，切实提高房管干部廉政风险防控意识。

14. 依法加强行政监督。一是加强物业行业监管，深化运用信用信息预警机制。2022 年对全区住宅小区物业服务企业进行全覆盖测评，进行了 2 次半年度物业管理综合实效测评，文明城区创建、防台防汛、疫情防控等多个物业管理专项检查测评和物业管理信用信息全年综合评价，评价结果通过“普陀房管”等公众号及时面向社会公布，将测评结果与达标奖励相结合，推动全区物业行业信用信息体系建设。二是在房地产市场监管方面，依托区多部门共同组成的区房地产市场监管工作组，对所有新上市的住宅楼盘价格进行审核把关，坚决遏制房价过快上涨的势头，确保房地产市场平稳有序运行。同时，由区房管局、区公安分局、区市场监管局、区委网信办、区城管执法局、区金融办等部门组成的房地产市场秩序专项整治联合工作组，聚焦房地产开发企业、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，深入开展房地产市场秩序专项整治，严厉打击各类违法违规行为，有效遏制市场乱象，净化房地产市场环境，规范我区房地产市场秩序。

15. 切实提高行政机关负责人出庭应诉率。认真执行行政机关负责人出庭制度，确保出庭应诉率 100%。截止 12 月底，我局共收到行政诉讼案件 76 件，开庭审结 23 次（其中，房管局作为

第三人参与开庭 22 次)。我局作为被告的一审和二审行政诉讼案件已开庭 3 次，处级干部出庭 3 庭次，出庭率 100%。

16. 依法推进政务公开工作。严格执行《政府信息公开条例》及《政府信息公开规定》要求，坚持以“公开为常态，不公开为例外”，依法保障公民、法人和其他组织的知情权。利用政府网站、微信公众号等信息平台主动发布征收保障、房屋修缮、物业管理、“两会”意见和提案等社会公众关切的房管民生信息。今年还开展了以“宜业普陀、共绘安居画卷”为主题的政府开放日活动，对市民关心的保障性租赁住房政策进行专项解读。2022 全年我局对外主动发布各类信息 699 条，全文电子化率达 100%；受理政府信息公开申请 131 件，其中 128 件已办结，答复率 100%；受理网上咨询件及网站留言 46 件，答复率 100%。

(六) 深化社会矛盾纠纷化解机制

17. 不断提高行政复议办理水平。认真学习行政复议法等相关政策法规，及时适应行政复议体制改革新要求，提高行政复议案件办理水平，加强典型案例学习，积极探索建立内部纠错机制，不断提升依法行政水平，2022 全年我局共收到 1 件行政复议案件，该案件尚在审理过程中。

18. 深化信访工作制度建设。一是严格信访办理基础业务，在原有受理 15 日、处置办结 60 日的基础上，进一步提高信访事项办理效能，压缩信访受理、内部流转时限，压实系统、人工双“预警”提示机制，严格控制本单位信访受理环节整体在 4 天内

完成，一般事项处置办结环节整体在 20 天内完成。二是结合信访系统“小讯”功能，全面落实初信初访办理两次联系工作。三是积极优化做好信访受理接待和沟通答复等工作，竭力保障信访事项得到有效处置，全力提升信访工作的群众满意度。四是严格“12345”热线办理基础业务，制定《普陀区房管局“12345”服务热线工作操作规范》，对热线服务全流程工作制度进一步明确，着力推进“12345”热线服务管理制度化标准化。五是高度重视“12345”热线处置工作，全面压实热线“不属实”治理专项工作，全面落实“1、5、15”工作要求，严把时限关、办结关、满意关。在确保先行联系率、按时办结率两个“百分百”的基础上，进一步完善本单位先行回访机制，重点关注本单位先行回访不满意件，强化退办、督办机制，全力提升热线工作的市民满意度。六是加强信访、热线工作数据分析，形成月报，及时报局领导及各科室部门审阅，助推信访、热线工作质效再上新台阶，形成全局共建信访、热线工作的良好工作局面。

19. 深化法治宣传教育。一是认真贯彻落实区普法责任制实施意见，持续推动“谁执法谁普法”向“谁服务谁普法”“谁主管谁普法”延伸，形成了党组领导，党政同责，法制牵头、部门参与的普法工作格局。二是制定了年度《普陀区房管局普法责任清单》并及时向区法宣办备案公示，指导业务部门认真落实相关领域的普法责任。三是积极构建“互联网+法治宣传”大法治宣传工作格局，通过“普陀房管”微信公众号，邀请部分物业企业，

紧扣管理能级提升、共治难题化解等主题，推广成功案例，面向社会交流工作方法，传播优秀经验。此外，年内结合政府开放日通过微信公众号，开展了“保障性租赁住房政策”解读。四是结合《上海市住宅物业管理规定》的修正，制定了“专项维修资金筹集”“物业服务企业选聘及管理费调整”“维修资金网上监管”“信用信息监管”“物业区域及资金账户调整”等涵盖五个方面的业务指导手册下发各街镇，规范相关业务的具体操作流程、为各街镇开展具体工作夯实政策指导基础。五是组织开展了以“学管理，提能级 boss 培训班”为主题，围绕维修资金规范使用及再次筹集、物业能级提升及物业服务费调整、企业诚信体系建设等内容，分别面对各街道镇、社区物业企业、西部集团及下属物业企业举办了三场培训会，提升有关各方的政策业务水平。六是积极申报 2022 年普陀区“谁执法谁普法”重点项目，通过组织政策法规培训、向各街镇发放法规宣传小册、专项课题调研等方式加强对《上海市房屋使用安全管理办法》的重点宣传教育和普法，取得了一定的成效。

（七）深入提高干部职工法治思维和依法行政能力

20. 进一步健全干部学法制度。一是树立领导干部带头学法榜样，坚持组织开展党组理论中心组学法和领导干部集体学法，研究制定了《2022 年普陀区房管局领导干部学法应知应会清单》，组织党组中心组按期学习并做好相关记录，今年累计学习 4 次，学时 4 小时，不断提升领导班子依法决策和依法行政的政策理论

水平。二是探索建立中层干部定期学法制度，围绕民法典、宪法等，利用学习强国法治宣传资源，通过微电影、短视频、网络授课等方式，组织中层干部定期集中学法，累计已开展了个人信息保护法、居住权、民法典等有关法律的集中学习。三是为科室部门配发《习近平法治思想概要》和《宪法》等读本，引导广大干部职工自觉学法，增强依法行政理念，把法治思维融入工作中，融入职责中，养成工作中严格遵法定权限和法定程序做出决定的习惯。四是结合宪法宣传日等契机，围绕民法典、宪法及习近平法治思想等主题，邀请法学专家为全局干部职工进行一次专题法学讲座。五是加强干部队伍日常业务法规培训力度，通过专业培训、学习强国自学、科室学习讨论等方式确保每人不少于60学时的业务知识和法律法规培训。六是深入开展廉政警示教育，结合党风廉政建设宣传月活动，及时通报各类违纪典型案例，以案说法、以案明纪、以案示警，在全局上下营造风清气正的廉政氛围。七是加强党内法规学习，组织广大党员干部认真学习新修订的《中国共产党章程》等，进一步增强党员纪律意识和法治意识。

（八）积极履行推进法治政府建设第一责任人职责

21. 认真落实履行推进法治建设的第一责任人职责。驰而不息地贯彻落实市区有关党政主要负责人法治建设责任制的有关规定和实施意见，局主要领导切实履行法治建设第一责任人职责，坚持每年将法治建设纳入区房管局年度工作计划，并对标责任清单，认真落实履行推进职责，带头将履行法治建设职责情况列入

本人的年终述职报告中，主动接受广大干部职工和上级部门的监督；同时，带领班子成员认真学习习近平法治思想和全面依法治国理论，牢固树立依法行政理念，坚持定期学法，不断提升班子依法决策和依法行政水平。根据市委、区委法治督查要求，认真开展自查，对督查中发现的问题，及时分析研究，制定整改措施并加强落实。结合部门职责和工作实际，积极配合做好我区国家法治政府建设示范创建活动，及时完成各项任务 and 材料上报。

三、存在不足

2022年区房管局法治政府建设工作水平有了一定的提升，但与当前法治政府建设的高要求和高标准还有一定差距，主要表现在：一是习近平法治思想和宪法、民法典等法律法规的学习深度和广度还有待进一步加强；二是运用法治思维和法治方式解决矛盾、破解难题的能力还有待进一步提高；三是涉及行业的新法新规宣传力度和覆盖面还不够，方式方法还有待进一步创新。

四、下一步计划和打算

2023年我局将重点针对上述不足，进一步深入学习贯彻习近平法治思想和党的二十大精神，认真领悟党的二十大精神中的依法治国理论，继续以《法治政府建设实施纲要（2021-2025）》为标准，以《市县法治政府建设示范指标体系》的要求为出发点，不断推进落实法治政府建设各项目标任务和责任分工，为我局法治政府建设再上新台阶作出新的贡献。

（一）依法全面履行职能，提高依法行政水平

进一步巩固行政审批制度改革成效，及时做好权责清单和办事指南的动态管理工作。认真做好“一网通办”事项的维护更新工作，完善“在线人工客服”“主要领导线下帮办”等制度，不断优化权责清单各项事项的办事流程，进一步提高行政效能。继续加强和规范事中事后监管，进一步提高依法监管水平。继续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，不断优化营商环境。

（二）继续完善依法行政体制机制建设

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，加强规范性文件合法性审核和备案工作。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、物业管理、住房保障等重大行政决策程序，依法提高决策科学化水平。

（三）认真做好行政应诉和行政复议工作

进一步加强行政应诉和行政复议工作力量，积极发挥政府法律顾问作用。严格落实行政机关负责人出庭应诉制度和相关规定，全面杜绝出现程序上的瑕疵。夯实法制干部法律业务知识基础，积极探索建立公职律师制度，不断提升法律服务水平和技能。

（四）进一步加强重点工作法律审核和研究工作

继续围绕房屋征收、旧住房综合修缮、旧住房成套改造、房地产市场监管、物业管理、住房保障等局重点工作和中心工作，

做好有关重大合同法律审核及法制服务工作。主动跨前一步，加强重点领域和复杂问题法律专题研究探索，强化法律风险防范意识，积极做好各类行政争议矛盾及历史遗留问题的化解。

（五）深入开展法制教育和宣传

围绕本局“八五”普法规划，严格落实区普法责任制实施意见，聚焦行业新法新规，不断完善区房管局普法责任清单，创新法制宣传教育方式方法，统筹相关力量，做好“法律进社区”“法律进企业”等工作，扎实做好房管法制宣传工作。

（六）继续加强干部职工学法用法制度建设

不断完善干部职工学法用法制度，坚持利用中层干部理论学习定期开展集中学法。继续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，充分利用微博、微信等新媒体，进一步增强干部职工学习习近平法治思想、宪法、民法典等重点法律法规的积极性和主动性，不断提高干部职工知法守法用法的自觉性。

（七）认真履行推进法治建设第一责任人职责

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人职责。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。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。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2023年1月10日

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2023年1月10日印发
