

上海市杨浦区住房保障和房屋管理局()

杨房管〔2021〕4号

上海市杨浦区住房保障和房屋管理局 关于印发《2020年工作总结和2021年工作要点》 的通知

局机关各科室(部门)、住房保障中心、房产交易中心:

现将我局《2020年工作总结和2021年工作要点》印发你们，
请结合实际，遵照执行。



抄报: 区委、区政府、市房管局

杨浦区住房保障和房屋管理局办公室

2021年3月9日

杨浦区住房保障和房屋管理局 2020 年工作总结和 2021 年工作要点

2020 年工作总结

2020 年，区房管局按照区委、区政府紧紧围绕“双创要领跑、秀带展新貌、治理见成效、旧改创新高、‘双十’不动摇、党建出硬招”的重点工作部署，贯彻落实“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，不忘初心、牢记使命，凝聚力量、砥砺奋进，全力推进疫情防控、旧改征收、住房保障、住宅小区综合治理等重点工作，全力完成各项目标任务，努力实现疫情防控和经济社会发展双胜利。

一、围绕目标抓落实，全力推进住房改善

(一) 旧改征收创新高。全年完成征收 12936 户，拆除旧住房 30.6 万平方米，收尾 8 个基地。制定完成征收补偿方案。聚焦年度目标任务，明确时间节点和责任分工，积极向市相关部门对接项目计划安排、政策方案及资金保障，确保项目有序启动。加快推进新启动项目。市区联手储备项目。杨浦单体体量最大旧改项目 89 街坊签约率达到 99.63%。134 街坊签约率达到 99.66%，93 街坊达 99.33%，97/98 街坊达 99.23%。毛地地块。杨浦目前剩余两块毛地地块之一 129/130 街坊，也是最大一幅毛地地块，通过“一地一策”重新激活并取得实质性进展，签约率达 98.76%。区单独收储项目。162 街坊首日签约率达 99.9%。159 街坊和 134 街坊 K2-1 地块公共绿地工程（一期）项目首日签约率均为 100%。有序推进基地收尾。完成蒋家浜 81、83 街坊、4 街坊、6 街坊、江浦路越江隧道、兰州路（杨树浦路—福宁路）项目、杨树浦路（齐

齐齐哈尔路-宁国路)、杨中心扩建项目、86街坊等8个基地收尾。实施司法强制执行28产,推动完成面上签约82产。

(二)开展旧住房修缮改造。“美丽家园”建设。2020年计划完成30万平方米的“美丽家园”建设。实际完成8个小区,33.39万平方米。“留改”城市更新。通过厨卫改造、成套改造、拆除重建等多种方式,积极完善房屋居住功能,改善居民居住条件。推进完成武川路222弄拆除重建项目,153户居民完成回搬入户。启动2个成套改造项目,上理小区军工路516弄129-130号已开工,邯郸路500、524弄招投标已完成。加大既有多层住宅加装电梯推进力度。制定发布全市首个《杨浦区既有多层住宅加装电梯项目实施细则》及实施流程图,指导加梯工作规范实施。通过居民征询115台,实现12个街道全覆盖,其中26台电梯已竣工,21台正在施工,余下68台正在办理建设程序相关手续。小区雨污混接改造。2020年计划完成68个雨污混接点的改造,已全部完成。

(三)优化住房保障体系建设。区内征收安置房。新开工项目118街坊二期,建筑面积约1.63万平方米,提供房源228套,现处于桩基施工阶段。公共租赁住房。新增内江一村、凤城二村等成套改造项目,提供房源172套。新推出华发公馆、翡丽云邸、建发公园首府等9个配建公租房项目,提供房源689套。新推出154风塔合建项目,提供房源353套。市筹公租房新江湾尚景园2201套房源中,已签约2077户,正式入住1953户。区筹公租房房源尚锦嘉愿楼、明月坊、水月坊等项目,共3595套公租房常态化供应及现场管理,已签约2484户,正式入住2230户。廉租住房。通过租

金配租方式解决低收入家庭住房困难问题，做到应保尽保。新增租金配租户数 652 户，实际配租共 5070 户，租金发放 1.06 亿元。共有产权保障房。第八批本市户籍共有产权保障住房和第二批非本市户籍共有产权保障住房共受理了 841 份申请，第一批非本市户籍共有产权保障住房选房工作顺利完成，15 户家庭参加摇号选房。第八批共有产权保障住房 708 户家庭参加现场选房，选房率达到 70.31%。第二批非沪籍共有产权保障住房展开咨询与受理工作，受理了 12 份申请，11 户家庭审核通过。

二、围绕职能抓监管，提升综合管理水平

（一）房产市场监管力度持续加强。租赁住房建设。完成 5 个租赁住宅项目房源 1418 套，代理经租房源 7265 套。商品房预售和销售备案管理。坚持房地产调控工作不动摇、不放松，严格执行“商品住宅项目销售三级审批制度”。全年批准江湾名邸、保利都汇璟庭 2 个商品住宅项目。核批商品房预售面积 16.86 万平方米 1278 套。核批办理商品房销售方案备案 33.3 万平方米 4383 套。新办理房地产开发企业资质 9 家，为房地产经纪企业办理资质备案、延期等 301 件。加大市场监管力度，规范房地产市场秩序，重点查处经纪公司的违规行为，在全区范围内严格规范房地产经纪市场。

（二）住宅小区综合治理不断落实。推进住宅小区“美丽家园”建设。落实市、区关于住宅小区综合治理工作要求，推动成员单位工作有序开展。会同街道及区相关部门完成 47 个住宅小区新增电动自行车充电设施市政府实事项目。配合区市场监管局推进住宅小区老旧电梯安全评估和维修、改造、更新工作，对自筹资金更新改造的电梯奖励 45 万元。加强

物业管理服务的监督指导。组织开展系统公房凭证换发、维修资金管理培训；组织发动全区物业开展自查，房办开展全覆盖大检查，加强对物业企业的指导监督力度；健全物业服务企业、项目经理信用信息档案。落实物业管理服务保障。指导督促街道房办、物业服务企业开展全面检查，完善灾害性天气应急预案，切实落实房屋及公共设施设备使用安全防范各项措施。加强灾害性天气期间巡查和值班制度，做好应对防范工作。做好维修资金管理的指导监督。指导街道推进业主大会账户委托第三方代理记账、维修资金续筹、维修资金基础数据补建完善工作。做好季度维修资金使用网上监管和抽查布置督促工作、业主维修资金年度电子结存单发放的跟踪、回访和咨询答复及早期商品房住宅维修资金（侨汇房、外销房和动迁商品房）补建补贴工作。

（三）配套建设顺利推进。住宅配套方面，办理公益性房产认定 17 件；住宅配套费征收 9 家 18876.7 万元。办理城市基础设施配套费免缴手续 3 件；商品房项目实行城市基础设施配套费包干手续 2 件。办理新建住宅交付使用许可证 11 件 35.28 万平方米。市政配套道路方面。进一步完善制度建设，明确程序，加强监管。推进政涟路、绥芬河路项目。完成河间路（眉州路-兰州路桥）项目初设批复、通北路（平凉路—惠民路）项目工可。做好顺平路、政学路 2 项目收尾。申报立项双阳路（平凉路—河间路）市政配套道路项目，配合 107 街坊保障房项目建设。

三、围绕服务抓质量，持续优化营商环境

（一）提升房产交易管理服务。业务受理及交易管理。住房租赁网签备案实现“不见面”办理，是本市第一个双方、

多人申请的在线办理公共服务事项。新增房产税查询业务专窗，并对限购政策等业务提供咨询，新开通公有住房差价交换合同网签系统，并实现差价换房网签及购房资格审查一窗受理。做好各类房屋状况查询受理工作，进一步提升房屋建设监测工作能级，完成各项房屋建设监测报告编制工作，为房地产市场有效调控提供数据支撑。测绘成果。全力配合旧改基地的私房测绘，完成 89、129、130、97、98 等街坊全部无产权证私房现状测绘任务。“多测合一”试点湾谷商办项目已完成，另一试点上海院子住宅项目正在推进。

（二）档案管理规范有序。做好档案库房硬件设备设施维护保养，完成房屋状况查询件袋整理上架工作。完成 2019 全年房屋权属调查成果档案整理、数据化扫描及归档工作。调整完善归档范围和业务档案保管期限表，完成关于新冠肺炎疫情防控档案目录列表编制，做好档案收集归档。完成档案室七氟丙烷气体消防灭火设备的安全检测，督促物业加强巡查记录管理。组织职工参加市档案干部培训，进一步提升档案从业人员的职业规范。

（三）优化营商环境。以高效办成“一件事”为目标，进一步聚焦提升“一网通办”的应用效能，对办事指南的办理流程重新梳理、流程图再造，梳理增加特色区级公共服务事项。“一网通办”上线 16 项行政审批、6 项公共服务事项、10 项区自管公共服务事项。积极落实“两个免于提交”、“双减半”工作，减少审批环节，加快审批速度。落实“好差评”相关工作，真正做到“一事一评，办件到人”。

四、围绕稳定抓建设，确保城区平稳运行

（一）法治政府建设工作。梳理并完善行政执法事前公

示目录清单公示，在杨浦门户网站进行执法事项事前公示 18 条、事后公示 315 条。政府信息依申请公开 1474 件、执法协助函复 15 件。行政复议案件 79 件，其中政府信息公开类 78 件。行政诉讼案 83 件，一审 76 件，二审 7 件，其中征收补偿类 75 件，政府信息公开类 7 件，其他 1 件。

（二）信访维稳工作。加大信访维稳工作力度，推进信访矛盾化解。日常信访接待。处理来信 1073 件，处理日常来访及区政府效能接待 1582 批 2573 人次。处理“12345”市民服务热线 3532 件。处理人大意见 8 件、政协提案 7 件；国家信访受理录入件 1795 件。推动信访积案化解。区领导“联系信访人、群体矛盾”共 12.5 件，已成功化解 5 件。区存量矛盾涉及我局 69.5 件，其中重点矛盾 1 件，现已化解 13.5 件，已完成 15%的化解目标。做好应急预案。制定了春节、两会、国庆、十九届五中全会、进博会等重要节点期间的信访稳定工作预案，建立应急队伍。加强例会及应急值班制度，确保重要节点社会稳定。

（三）基础管理工作。公有住房制度改革。有限产权接轨 62 件；外地职工在沪住房情况确认 32 件；无大产证系统公房代售 8 件。解除房屋注记。房地产登记簿解除注记共计 202 件，其中附有违法建筑房屋解除注记 199 件，损坏房屋承重结构 3 件，现场抽查勘验 146 处，违建治理工作成效显著。保密工作。调整局保密领导小组成员、完善保密制度。以全民国家安全教育日等节点为契机，多方位、多角度开展保密宣传，深化保密法制教育和保密知识技能培训。督查件办理。区委、区政府督查件 159 件，办结率 100%。

（四）扫黑除恶专项斗争长效机制建设。聚焦物业热点

难点，开展调研、维修资金使用及监管专题培训，加强对物业企业的日常检查。制定下发《杨浦区物业服务达标考核奖励制度实施方案》，强化属地管理，明确街道在房屋行政管理中的主体地位。按照政府扶持、规范服务、强化考核、奖励优秀的原则，把物业管理服务活动与职能部门日常管理要求及居民满意度相挂钩，有效推动本区物业管理服务规范化、市场化和持续化的健康发展。

（五）疫情防控工作。复工以来筑牢堤坝、严格防控，把疫情影响降到最低。由局领导带队，35名机关干部分别对口联系12个街道房办，分片包干、定人定点对接属地防控，形成条块联防联控工作合力。联合区物业管理行业协会向全区物业企业、从业人员发出《倡议书》，守住全区937个住宅小区第一道防线；排摸商务办公楼宇110个项目249幢，对涉及入驻单位发放告知书6771份，利用“区企业疫情监管防控平台”APP每日上报信息及时掌握情况。向住宅修缮在建项目发放告知书13份，落实修缮工地防控责任；对20个征收基地和拆房基地督促巡逻，加强防控。在开展征询工作的基地采取分时段预约分散人流等措施，在交易中心大厅设置红外测温仪，实行预约办理，确保安全有序。对5个集中式租赁房项目、8个公租房项目和2个单位租赁房项目摸清租客底数、每日动态排查。

2021年工作要点

2021年区房管工作总体要求是：深入贯彻习近平总书记考察上海重要讲话和在浦东开发开放30周年庆祝大会上重要讲话精神，认真践行人民城市重要理念，聚焦区委“人民

城市建标杆、科创双创作示范、旧区改造大决战、城区治理焕新颜、双十工程接着干、喜迎建党一百年”的工作部署，奋勇担当，接续奋斗，推动房管工作取得新突破。

一、主要工作目标

(一)旧区改造。全面完成成片二级以下旧里改造，力争完成15000户，收尾6个基地。

(二)“美丽家园”建设。计划完成30万平方米。

二、重点工作及措施

(一)全力以赴，坚定不移加快城市更新步伐和住房保障体系建设

1、旧改征收。结合“由西向东、由南向北、聚焦成片、突出重点”的旧改推进战略，按照“应留尽留，能改则改，该拆快拆”的总体思路和2022年全面完成成片二级旧里改造的要求，开展旧改大决战。2021年计划启动13个项目，涉及6个街道31个街坊。一是全面梳理统筹谋划。全面掌握剩余二级旧里情况，突出市区联手和地产合作，谋划好全年旧改计划，力争早启动，早安排，早签约。滨江区域内地块计划主要以市区联手土地储备方式来实现，滨江区域以外地块结合与市地产合作模式及区政府单独储备方式来推进。二是完善市区合作新模式。加强与市级部门沟通，积极争取滨江南段区域“市区合作、整体开发”机制，同时对平凉路以北滨江以外区域进一步细化落实与市地产集团合作的市区联手新机制，采取“政企合作、市区联手、以区为主”的新模式，不断完善地产集团参与旧区改造的方式和途径。三是加快基地收尾。聚焦司法强制执行法定程序，加快报裁进度，依法规范实施强制执行，切实带动面上签约。注重新启

动基地裁决覆盖，为后续申请司法裁定和强制执行缩短时限打好基础。四是推进毛地问题解决。仅剩 1 个“毛地出让”地块定海 146 街坊尚未启动，将继续加强同 146 街坊开发商的协商谈判，充分利用好社会资金，千方百计激活启动改造，争取早日让地块内居民搬进新居。

2、旧住房改造。通过各类旧住房修缮改造的方式，推动城市有机更新。一是“美丽家园”建设。因地制宜研究、鼓励将旧住房综合改造与其它专项改造等工作有机结合起来，以更高水准、更高目标、更高要求，进一步提升老旧小区的整体居住环境和居住品质。计划完成 30 万平方米。二是不成套旧住房改造工作。积极推进、实施上理小区、邯郸路 500、524 弄旧住房成套改造。完善凤南一村拆除重建项目安置方案，配合街道推进居民签约工作。三是多层住宅加装电梯工作。发挥加梯工作领导小组的牵头作用，提高既有多层住宅加装电梯工作的实效。强化规模化推进，督促各街道完成全区加装电梯地图。强化整体化推进，拟定试点小区，整体设计改造方案，同步开展征询，有条件的将结合成套改造、“美丽家园”建设同步实施，最大程度提升居民居住条件。

3、住房保障体系建设。不断完善和推进“四位一体”住房保障体系建设，广覆盖、保基本、多层次、可持续。一是征收安置房。稳步推进在建项目建设，安全生产，及时为旧改提供征收安置房源，探索区内征收安置房房源的后期管理工作。二是廉租住房。采取租金补贴为主的方式，应保尽保，进一步扩大廉租受益面工作，推行廉租住房的一网通办工作。三是公共租赁住房。制定供应方案和管理办法，继续

推进区筹公租房的供应分配，合理有效利用资源；健全社区服务，完善配套设施，加强公共服务，建立社区管理组织体系。四是共有产权保障房。根据上海市共有产权保障房政策，按照市统一部署，按批次制定工作计划，严格政策执行，规范操作程序，做好共有产权保障住房的受理、审核和供应工作。

4、租赁住房建设。保持与规土等部门的积极沟通，坚持例会制度，继续推进剩余租赁住宅项目。待市局 2021 年工作目标明确，进行后续工作。

（二）强化管理，推进重点工作，提升综合治理服务水平

1、加大房产市场监管力度。完善商品住房预售和销售方案备案审核机制，审核备案工作严格遵循“商品住宅项目销售三级审批制度”，实行标准化审核备案流程。强化市场监管，加快推进预现售工作进度，进一步规范房地产经纪市场。

2、提升房产交易管理服务。积极配合市局系统开发、程序设计，做好优化营商环境各项创新业务的实施推广。深化网签备案一体化服务、完善优化各项操作办理业务职能，推进房地产抵押合同网签备案、租赁网签备案和居住登记“联办”全程网办等工作。配合相关部门落实市财政支持住房租赁市场发展试点资金使用管理工作探索。加强房地产经纪入网认证及密钥的管理、落实房屋建设监测工作、总结“多测合一”工作经验，积极配合旧改征收基地房屋测绘工作、区重大工程项目的推进。

3、深化推进住宅小区综合治理。一是“美丽家园”建

设，按照市下一轮住宅小区“美丽家园”建设工作的相关要求和
工作布置，推动各成员单位落实区住宅小区“美丽家园”建设
工作目标任务。认真落实住宅小区物业管理服务“四查”制度，
强化对物业管理服务的日常监管。二是健全应急保障机制。依
托卫百辛集团对无人管理小区、物业服务企业抛盘小区进行有
限托底保障，发挥其在居住房屋应急维修、防汛防台、防冻保
暖等房屋抢险救助方面的骨干作用，继续推动街道建立健全物
业应急服务保障机制。三是探索物业服务市场机制。督促物业
企业提升管理服务质量，做到“质价相符”，依托社区加强宣
传，引导业主根据物业管理服务实际需要合理调整收费标准和
服务标准，保障小区管理服务正常运行。

（三）着眼发展，落实信访维稳，确保城区运行平稳有序

1、信访维稳工作。对信访矛盾定期梳理排查，有效预警
突出矛盾。制定做好重要节点应急预案工作，加强例会及应
急值班制度，确保重要节点维稳工作。严格把好信访答复关，
狠抓初信初访的受理、办理、督办工作，把握好初次信访的
办理期限、办理质量及服务质量。继续做好“12345”市民服
务热线工单办理工作，及时有效处理各类群众投诉，保障群
众信访渠道畅通。

2、法治政府建设工作。落实政务公开工作要求，严格按照
政府信息公开规定，在规定时间内节点，规范做好政府信息公开
各项工作。积极做好应诉和行政复议答复工作，收集相关证
据和答复材料准备工作。与法院和有关部门及时沟通，贯彻
落实领导干部出庭应诉工作要求。依法办事，切实从源头上
减少行政复议和司法诉讼的数量，防止不必要的行政败

诉及复议撤销。完善旧改征收公开公示制度，修订《杨浦区旧城区改建房屋征收中规范公示内容指引》，就全过程全要素公开和公示作出规定，从制度上保证征收工作规范有序。

3、**档案管理及基础工作。**巩固“市样板档案室”的创建成果，大力推进档案数字化建设，继续做好局档案信息的数据维护工作。做好对档案库房设备设施的维护保养工作。全面做好区委、区政府督查件办理，确保各项督查工作目标任务和实项目按期保质完成。加强宣传、提高警惕，将保密意识贯彻到日常工作中，切实筑牢保密防线。

4、**疫情防控工作。**认真贯彻落实中央、市委、区委关于统筹推进常态化疫情防控和经济社会发展的决策部署，大力弘扬伟大抗疫精神，准确把握疫情防控工作新形势、新要求，对疫情防控工作再部署、再检查、再落实。抓好“外防输入、内防反弹”各项工作，继续保持各项防控措施不松懈，加强引导企业群众“网上办、预约办”，确保疫情防控和房产市场发展两不误。