

上海市杨浦区住房保障和房屋管理局()

杨房管〔2022〕3号

上海市杨浦区住房保障和房屋管理局 关于印发《2021年工作总结和2022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《2021年工作总结和2022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

2022年3月23日

杨浦区住房保障和房屋管理局 2021年工作总结和2022年工作要点

2021年工作总结

2021年，区房管局始终把党的政治建设摆在首位，认真组织开展党史学习教育，扎实推进全面从严治党向纵深发展，为我局各项工作圆满完成提供坚实有力的政治保障。按照区委、区政府紧紧围绕“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，锚定目标、攻坚克难，在改善和提升杨浦百姓居住条件和居住品质上持续发力，圆满完成年度各项目标任务，实现了“十四五”良好开局。

一、咬定目标、加速冲刺，全力推进住房改善

（一）旧改征收创新高。全年共启动生效16个基地，完成征收15508户，拆除旧住房37.95万平米，收尾8个基地，全面完成了杨浦成片二级以下旧里改造。高站位、早谋划。全面梳理剩余二级以下旧里，把大决战各项任务融入到杨浦整体发展全局。通过组团开发模式，将各街坊的零星旧里合并、同步启动，滨江区域成片旧里，结合周边零星地块整体实施；滨江区域外成片旧里，结合周边收储地块整体实施。明确时间节点和责任分工，同时积极争取市级层面在资金投入等方面予以支持，不断优化操作路径和政策口径，加快财政扶持政策落地，确保项目启动资金调拨及时到位。根据基地推进情况，及时梳理和调整房源供应，确保满足居民需求。全力推进项目启动。一是前期工作做足准备。3月底

前，在全市率先完成所有计划启动项目的旧改范围认定工作。同时，统筹协调征收队伍力量、落实场地，确保各项工作快而有序。4月中旬，计划启动项目全部完成了旧改意愿征询工作，同意率均达到90%以上的规定条件。二是“二次征询”高比例生效。不断优化“整体联动、分片包干、层层结对、全面推进”的工作机制，加快签约进度，提升签约比例。154街坊（沈家桥）于2月3日正式签约，首日签约率达到100%；116街坊（瞿家浜、黄兴路280弄）、150街坊（施家宅）于3月7日正式签约，首日签约率为100%、94.28%；平凉4街坊（后纺三）、53、54街坊于3月2日正式签约，首日签约率达到99.21%；平凉41、42、44、45、47街坊于4月22日正式签约，首日签约率达到99.64%；定海127、131、132、133、141、142、145街坊，定海144、147街坊，大桥94、124、125街坊于6月25日正式签约，首日签约率分别达到98.7%、99.28%、99.07%；延吉201街坊、定海137街坊于9月12日正式签约，首日签约率分别为95.39%、99.54%；平凉64、71、75街坊、江浦27街坊于9月18日正式签约，首日签约率分别为99.36%、99.33%。大桥103、104街坊，定海154街坊11月30日启动二次征询，首日签约率99.65%、99.75%。加快推进基地收尾。重点对152街坊D块、160街坊、162街坊、113街坊、115街坊等征收基地进行逐户分析梳理，排定“一户一策”推进计划。收尾154街坊B块（沈家桥）、116街坊（瞿家浜、黄兴路280弄）、杨树浦路（大连路-齐齐哈尔路）、152街坊D块、134街坊K2-1地块公共绿地工程（一期）、113街坊A块、115街坊、126街坊等8个基地。

（二）开展旧住房修缮改造。“美丽家园”建设。2021年计划完成30万平方米“美丽家园”建设。实际完成11个小区，建筑面积46.5万平方米。多层住宅加装电梯。编制全区加装电梯地图。2021年度加装电梯任务目标为启动征询1028台，完成签约400台，竣工100台。已启动征询1063台，通过业主意愿征询432台，完成102台。旧住房成套改造。启动杨浦首个“成套改造+加装电梯”项目。积极推进军工路516弄成套改造施工，确保施工质量、安全。进一步完善并基本完成凤南一村拆除重建改造方案。

（三）优化住房保障体系建设。区内征收安置房。继续做好107街坊二期地上结构施工和118街坊二期地下施工的建设工作，稳步推进232街坊二期和116街坊北块二期竣工验收工作。公共租赁住房。落实公共服务类重点行业企业一线职工公租房保障房源的梳理及筹措，已完成新增670个床位的目标任务，449个床位已正式入住，入住率达67.0%。供应方面，市筹公租房新江湾尚景园2201套房源中，已分配1965套，分配率达89.3%。区筹公租房房源尚锦嘉愿楼、明月坊、水月坊、皓月坊等项目，共3590套公租房常态化供应及现场管理，已分配2794套，分配率达77.8%。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。廉租住房新增租金配租425户，发放租金9103.26万元。共有产权保障房。3月12日，第二批非本市户籍共有产权保障住房开展摇号选房工作，11户家庭参与现场选房，选房率达100%。3月30日至4月28日期间，第九批次（2021年）本市户籍和第三批次非本市户籍共有产权保障住房开展了咨询受理工作，最终咨询人次3807人，发放

申请表 803 份，收件 614 份，审核通过 484 份。9 月 16 日，第九批次（2021 年）本市户籍共有产权保障住房开展摇号排序工作，549 户家庭参与摇号，其中 72 户为上批未选房意愿参加本批次摇号的家庭。10 月 20 日至 10 月 22 日，完成第九批本市户籍共有产权保障住房和第三批非本市户籍共有产权保障住房的选房工作。

二、聚焦重点、监管有力，提升综合管理水平

（一）房产市场监管力度持续加强。租赁住宅项目。市场化租赁住房供应完成 3 个项目，共计 519 套/间，完成年度工作目标 103.8%。市场化床位供应 1297 张。完成人才公寓认定 930 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，严格执行市房管局关于“商品住宅项目销售三级审批制度”。核批商品房预售面积 25.14 万平方米，2086 套，预售楼盘绿地汇泽大厦、图们新苑、保利都汇璟庭、海尚雅园、云萃华庭、新益民大楼、融瑞雅苑、龙光境庭、天阅雅苑项目。新办理房地产开发企业资质 8 家。核批办理商品房销售方案备案 61 万平方米，4481 套。为房地产经纪企业办理资质备案、延期、变更、注销等手续 195 件，办理房地产经纪专业人员从业确认单 49 件。

（二）住宅小区综合治理不断落实。推进住宅小区“美丽家园”建设工作。落实市关于住宅小区综合治理工作要求，督促成员单位工作有序开展。根据市政府实事项目的工作部署，联合街道及区相关部门完成 37 个住宅小区新增电动自行车充电设施项目。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，共计拨付 42 万。加强物业管理服务的监督指

导。开展维修资金管理政策业务培训。继续加强对小区的督查。在上海市住宅小区物业服务监管平台发布我区专项检查，组织发动全区物业开展自查，房办开展全覆盖大检查，深入小区检查 131 次。进一步健全物业服务企业、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。积极开展维修资金新增业务培训，做好维修资金的归集、使用监管和培训指导。加强小区维修资金规范使用，账目公布率 100%。指导街道推进续筹工作，续筹资金入账 151.7 万元，公共收益补充维修资金 7318.69 万元。指导督促前期物业完成 129 个专户项目 2269 部电梯唯一码录入工作。做好二手房交易补足维修资金受理及指导工作。

（三）配套建设顺利推进。住宅配套方面。办理认定《公益性公共服务设施》房地产 17 件。核定征收住宅配套费 7 件，金额 6068.14 万元。办理商品房内保障房免缴城市基础设施配套费手续 3 件。办理包干审批手续 1 件。办理新建住宅交付使用许可证 2 件，面积 16.79 万平方米。市政配套道路建设。启动绥芬河路、政涟路、河间路 3 条配套道路的开工建设。启动规划双阳路、通北路配套道路项目的前期工作。继续推进政学路、顺平路等配套道路项目遗留问题的收尾工作。配合做好江湾城空军移交地块项目接受及请拨款工作。

三、提升服务、用心用情，持续优化营商环境

（一）提升房产交易管理服务质量。业务受理及交易管

理。实施差价换房网签备案，实现一窗受理并办结。实现租赁网签备案“不见面办理”，完成各单位非居住存量房转化租赁住房，租赁合同网签备案的机构入网认证办理网签、备案密钥新增、人工权属核验，并配合运营单位完成合同签订工作。落实租赁住房房源核验业务，进一步优化存量房交易合同，网上备案系统挂牌价格核验功能。提供“线上+线下”双轨制并行的个人房屋买卖过户集成服务。完成我区第一个新建商品房集中认购项目（新江湾尚海苑）购房资格审核工作。严格执行 2021 年关于离婚、赠与等各项促进房地产市场平稳健康发展的相关新政，将企业购买存量商品房及司法拍卖纳入住房限购审核范围。继续对房地产在建项目的全生命周期进行监测。测绘成果。全力配合区旧改办今年全部拆迁基地的私房测绘工作，完成了全部无证房屋和违章面积超 50 平方米测绘，总计 1827 户。“多测合一”实测项目，已按要求操作 6 个项目，涉及“多测合一”服务机构 5 家。完成市委、区教育局下属学校的不动产测绘工作 17 个，10 个出具报告，7 个等待确权后出具报告。完成全部部队停偿转让项目，总计 4 个。

（二）优化营商环境。做好公平竞争审查工作。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，以“两个免于提交”为抓手，加大数据共享应用力度，实现企业线上办事调用电子证照，线下办事利用“随申办”APP 电子亮证。积极推进“既有多层住宅加装电梯政府补贴资金申请”一件事工作。对办事指南的办理流程重新梳理、流程图再造，共计维护 27 项。提高窗口服务质量，健全“好差评”反馈处理结果的信息报送流程。

四、促进稳定、健康发展，确保城区平稳运行

（一）法治政府建设工作。受理答复和合法性审查政府信息公开1601件（局政府信息公开1427件、区政府政府信息公开174件）、合法性审查职能科室执法协助函复10件。答复行政复议案件共计663件，其中政府信息公开类654件。行政诉讼案件共计256件，其中征收补偿类193件，政府信息公开类共53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2223件，日常来访接待3956批次，处理“12345”市民服务热线8211件。处理人大意见14件、政协提案16件。国家信访受理录入件1189件。**推动信访积案化解。**区领导“联系信访人、群体矛盾”共45件。存量矛盾涉及房管局共134件。化解7件，化解率为5.2%。专项治理共75件，完成100%。**做好重点节点应急预案。**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。**依申请办理有限产权接轨122件。外地职工在沪住房情况确认55件。无大产证系统公房代售23件。**解除房屋注记。**房地产登记簿解除注记共计138件，其中附有违法建筑房屋解除注记121件，损坏房屋承重结构17件，现场抽查勘验46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、完善局保密制度，按照“谁主管，谁负责”严格落实保密工作责任。梳理完善秘密事项一览表，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。**

处理区委、区政府督查件 149 件，专项督查件办结率 100%。**档案管理。**做好档案库房硬件设备设施维护保养。调整完善制定局归档范围和业务档案保管期限表。

（四）房屋安全排查工作。会同区应急局，召开《上海市城镇房屋安全隐患排查整治工作方案》宣贯会，布置相关工作，并结合自然灾害风险普查，开展全区房屋安全隐患排查。完成全区 59714 个信息模块的排查工作。

（五）疫情防控工作。按照区疫苗接种工作的统一部署和协同推进建立免疫屏障的要求，立足行业职能，全面部署、全面动员、全面接种，做到机关干部全覆盖、行业人员全发动、接种责任全落实。完成二剂疫苗接种 26338 人，完成率 135%；与建管委合计完成康希诺一剂疫苗接种 11932 人，累计二剂清零率达 126%；与城管执法局联动，建立楼宇（综合体）免疫屏障 100 幢，完成率 100%。

2022 年工作要点

2022 年区房管工作总体要求是：以习近平新时代中国特色社会主义思想为指引，认真践行人民城市重要理念，聚焦区委“人民城市新图景、创新发展催奋进、民生保障提水平、城区治理再创新、“双十”工程加把劲、党的建设更过硬”的重点工作部署，把握“稳中求进”的总基调，把党史蕴含的血脉之本、情感之根、智慧之库转化为“争当表率、争做示范、走在前列”的强大动力，增强守初心、担使命的思想自觉和行动自觉，踔厉奋发，笃行实干，把满足群众期盼从

追求“有没有”转向解决“好不好”，从“住有所居”到“住有宜居”，努力营造内涵更丰富、品质更升级、生活更舒适的居住环境，进一步彰显人民城市的宜居魅力。

一、主要工作目标

(一)旧区改造。完成剩余零星二级以下旧里地块改造，加快推进2021年以前存量征收基地收尾工作。

(二)“美丽家园”建设。启动200万平方米、完成100万平方米。

(三)住房保障。稳步推进多层次住房保障体系建设，建设筹措7113套(间)保障性租赁住房，供应3957套(间)保障性租赁住房。

二、重点工作和主要措施

(一)推进城市更新，优化住房保障体系建设

1、旧改征收。重点围绕滨江综合开发、重点地块土地出让、重大工程项目建设等区委、区政府中心工作的切实需要，计划用三年时间(2022-2024)全面完成全区旧改征收基地的收尾。其中，2022年重点攻坚推进2021年以前存量征收基地收尾工作，2023年重点推进2022年以前启动征收基地收尾工作，2024年全面完成全区所有旧改征收基地的收尾任务。一是加强市区联动。进一步加强同市级部门的沟通联动，争取市级部门对零星地块范围认定、规划调整、跨区域、多地块合并项目征收决定的核发给予政策支持，实现总体收益平衡。在市相关部门指导下，更加科学精准地完善征收补偿方案。二是全面完成零星旧里改造。聚焦剩余的10个零星旧改地块，634户，约1.18万平方米，进一步强化部门协同，会同发改委提早谋划、统筹安排，做到早谋划、早

部署、早启动。三是加快推进基地收尾。重点基地抓攻坚。针对居民剩余产数多、历史遗留问题复杂、处置难度大，以及与滨江综合开发、区重点工程项目建设密切相关的存量基地，加大司法强制执行和矛盾协调化解力度，集聚力量攻坚克难，明显降低基地剩余存量。重要基地抓提速。围绕重要地块土地出让等存量基地，依托相关部门加快司法裁决进程，扎实推进相关基地收尾进度。成片基地抓收尾。聚焦平凉滨江板块整体成片收储地块的历史存量基地，针对被征收地块中剩余的司法执行难度大、权属纠纷诉讼周期长等突出问题，紧紧依托法院等相关职能部门，加大协商化解力度、加快司法案件处置进程，尽快完成基地收尾。零星基地抓扫尾。针对居民签约搬迁基本完成，但因违规占用、违章处置等遗留矛盾和问题尚未完成收尾的历史存量基地，依托街道社区力量，加大拆违、清退、协调力度，逐一完成基地收尾。

2、旧住房综合改造。积极推动城市有机更新。一是“美丽家园”建设。计划启动 200 万平方米、完成 100 万平方米。继续因地制宜地研究、鼓励将旧住房综合改造与其它专项改造等工作有机结合。二是不成套旧住房改造。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。完成 200 台电梯加装。进一步发挥加梯工作领导小组的牵头作用，大力提高既有多层住宅加装电梯工作的实效。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。对在专业技术上有特殊需要的小区，组织专业化指导。

3、住房保障体系建设。不断完善和推进住房保障体系建设，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，确保各在建项目安全、有序并按时间节点要求竣工交付。及时为旧改提供征收安置房房源，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，创新工作机制，进一步扩大廉租受益面工作，做到“应保尽保”。完善区总体协调推进、部门牵头指导、街道组织落实、居委积极参与的工作模式，依托“一网通办”平台，通过业务流程再造和大数据信息融合互通，推进实施廉租住房申请“一件事”改革，全面提升申请家庭的便捷度、体验度和满意度。三是共有产权保障房。根据市共有产权保障房统一部署，落实相关政策，规范操作程序。严把质量关，确保材料完整、政策适用正确、时间节点把握准确、程序合规。明确政策操作口径和工作要求，确保两级审核、两级公示，公开、公平、公正。发挥合力，协同各街道共同做好审核工作。确保每批次共有产权保障住房的受理、审核、选房和签约工作能平稳有序开展。四是保障性租赁房。做好公租房的认定申请工作和租金评估工作，制定供应方案和管理办法，继续推进区筹公租房的常态化供应分配工作，优化公租房多元化经营模式，促进公租社区智能化发展。五是租赁住房建设。保持与规资等部门的积极沟通，坚持例会制度，继续推进剩余租赁住宅（人才公寓）项目。待市局2022年工作目标明确，进行后续工作。

（二）立足行业监管，提升综合治理水平

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，进一步规范房地产经纪市场。

2、提升房产交易管理服务。一是与税务部门沟通，加强在办理非联办业务中涉及查询事项资料内循环事宜。二是制定及优化新建商品房集中式认购项目购房资格审核的流程，总结好项目工作经验，提高开发商的事前培训力度，做好风险防控。三是根据市交易中心统一部署，推出“不见面”办理公有住房承租权转让合同网签，以及对接一网通办网站、移动 APP、“随身办”小程序等。四是做好对商业、办公楼项目的监测，巩固房屋建设监测工作格局，与市交易中心建立联动工作模式，保证数据完整性。五是根据市局统一部署，新增房屋抵押借款合同网签备案系统，规范抵押借款合同文本，制约抵押借款行为，可控、规范、合法。六是加强对“多测合一”单位的指导和监督，形成业务规范和操作流程。

3、深化推进住宅小区综合治理。一是推进住宅小区“美丽家园”建设工作的贯彻实施。按照市新一轮住宅小区“美丽家园”建设工作的相关要求和布置，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。二是加强对物业管理服务的指导监管。认真落实住宅小区物业管理服务“四查”制度，进一步指导街道加强做好对物业管理工作的监督管理，不断推进规范物业行业服务行为。三是督促落实季节性物业管理服务保障工作。指导各街道督促物业落实防台防汛、防冻保暖工作，要求进一步完善预案，备齐备足应急物资，做好应对防范工作，确保小区正常运行安全。

（三）抓实基础工作，确保城区运行平稳有序

1、信访维稳工作。对信访矛盾梳理排查，有效预警突

出矛盾。制定 2022 年重要节点期间信访稳定工作预案，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、办理质量及工作态度。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。认真贯彻落实党政负责人履行推进法治建设第一责任人职责及法治政府建设要求，通过引导教育、宣传法制，将学法、用法、述法形成推进法治建设的、有机衔接的完整环节。做好局政府信息公开工作和各类合同、司法建议书函复、执法协助函复等的合法性审查工作。积极充分的做好应诉和行政复议答复工作，严格按照法定时间节点，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。

3、档案管理及保密工作。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。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、优化营商环境工作。完善工作流程，明确审查范围，保持定期评估，促进公平竞争审查工作高质量开展。做好局业务受理处标准化建设工作，维护好事项清单，继续落实电子证照的全方位应用，着力提升网办率和全程网办率。

5、疫情防控工作。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。进一步强化底线思维，发扬“事不过夜”精神，牢固树立“一盘棋”思想，把疫情防控责任扛在肩上、抓在手上，绷紧思想弦。严格按照中央、市、区工作部署要求，以最实的措施和最强的信念，坚决打赢疫情防控阻击战。夯实责任链。切实履行好行业监管指导责任，紧密结合住宅小区、公租房、租赁住房、房地产开发企业和中介机构、住宅修缮工程、拆房工程、征收基地等重点领域，加强点对点检查指导和组织协调，全面落实防控措施。织密安全网。进一步对标要求、查找问题、堵塞漏洞、补齐短板，持续抓好督促检查，持续优化应急预案。加强应急处置排查督查，严格落实各方责任，确保疫情防控无死角、无遗漏。以快速反应、高效处置的实际行动，切实筑牢房管安全防线，守护来之不易的防控成果。