

上海市杨浦区住房保障和房屋管理局

杨房管〔2023〕2号

上海市杨浦区住房保障和房屋管理局 关于印发《2022年工作总结和2023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《2022年工作总结和2023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

2023年3月20日

杨浦区住房保障和房屋管理局 2022 年工作总结和 2023 年工作要点

2022 年工作总结

2022 年是党的二十大和市第十二次党代会召开之年，是实施“十四五”规划的关键之年。面对疫情防控新考验、城市更新新要求和住房保障新任务，区房管局始终坚持把人民宜居安居放在首位，全面落实“疫情要防住、经济要稳住、发展要安全”的要求，紧紧围绕区委、区政府“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”工作部署，深入践行人民城市理念，以零星旧改、旧住房改造、住房保障等民生实事和民心工程为重要抓手，在解决群众急难愁盼、推进住房民生改善、提升房屋管理质效上持续发力，全力营造内涵更丰富、品质更升级、生活更舒适的安居宜居环境，杨浦百姓居住条件不断改善，获得感幸福感安全感持续增强。

一、深入学习贯彻党的二十大精神

把学习宣传贯彻党的二十大精神作为当前和今后一个时期的首要政治任务，按照习近平总书记“五个牢牢把握”的重要要求，带领全局上下迅速掀起学习热潮。通过中心组引领学、党支部集中学、党员自主学、学习强国线上学，推动党的创新理论入脑入心。深刻领会人民至上的价值取向，把扎实做好疫情防控、践行人民城市理念作为深入践行党的二十大精神生动实践，举办学习贯彻党的二十大精神系列

活动之“讲好抗疫故事，凝聚奋进力量，开创房管事业新篇章”主题宣讲会，不断推动房管工作高质量发展。

二、全力以赴筑牢疫情防控防线

坚决贯彻落实中央、市、区疫情防控决策部署，毫不动摇坚持“动态清零”总方针，扛牢疫情防控政治责任，助力打赢大上海保卫战。

一是全力以赴完成区委、区政府交付的疫情防控任务。按照区委、区政府加快集中隔离房源筹措工作要求，共完成5处临时集中隔离点改造任务，提供2000余套隔离房源，为缓解房源压力提供有力支持。积极推动60岁及以上重点人群疫苗接种工作，共同构筑群体免疫屏障，超额完成任务。

二是全员发动下沉社区防疫一线。第一时间宣传动员房管干部对接属地，共82名党员干部到社区报到，累计122人投身社区抗疫一线；6人参加浦东机场、隔离点等一线抗疫工作。组建25人房管应急支援队，12人突击队下沉江浦街道支援重点区域攻坚，派出8人突击队支援重点行业攻坚。选派7个小组51名干部下沉殷行街道支援防控。

三是全面覆盖筑牢房管安全防线。封控期间，局主要领导带队9人驻守单位集中办公，紧盯房管重点领域，加强行业指导、督促检查和应急处置，发放工作提示90余份。组织发动物业人员参加消毒技能线上培训2000余人次，发放防疫物资近9万件。根据区集中式租赁住房领导小组工作部署，建立由局领导班子带队的6个联合巡查小组，联合区委政法委、区公安局对全区246处集中式租赁住房开展疫情防控检

查巡查，切实从严从紧织密房管行业防控安全网。

三、“两旧”改造攻坚突破

根据市委、市政府再提速、再加力推进“两旧一村”改造的重要民生部署和区委、区政府主要领导明确要专题研究、专班推进、专项落实这一民生、民心工程的要求，针对本轮疫情中老旧住房、里弄房屋暴露出感染传播风险高、防控管控难度大等薄弱短板，坚持以群众关切为着力点，以安全韧性为发力点，自我加压，攻坚突破，大力推动零星旧改和旧住房更新改造持续提速，着力补齐居住安全短板、助推城区能级提升。

（一）零星旧区改造打好收官战

一是打包实施，全面提速。对标完成全部剩余 600 余户、约 1.18 万平方米的零星旧改目标，创新探索“跨区域打包”模式，突破区域限制、跨街道整体实施，将分散在 6 个街道的 11 个零星地块合并为 3 个项目，即 35、52、68、70、77、95、193 街坊；135 街坊；138、157、224 街坊，同步推进、同步启动，并全部以区单独储备方式实施。

二是部门联动，强化保障。加强与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；在市旧改办指导帮助下，进一步完善征收补偿方案，为项目启动做足准备。落实房源保障，筹措征收安置房源共 750 套，其中本区 215 套，外区 535 套。充分依托区旧改指挥部、街道分指挥部、征收事务所“三位一体”作用，细化

目标节点，“分片划块”落实责任，做足做细前期工作。

三是紧盯节点，加快启动。9月上旬完成3个项目旧城区改建意愿征询工作。9月13日起在房屋征收范围内公示征收补偿方案（征求意见稿），9月28日、29日分别召开听证会、论证会，听取各方修改意见完善方案。11月1日，3个基地同步张贴征收决定。11月22日，三个零星地块旧改项目同步启动“二次征询”签约，共涉及11个零星旧里地块。签约首日，135街坊和138、157、224街坊签约率达到100%，35、52、68、70、77、95、193街坊签约率达到97.15%，三个基地均高比例达到协议生效条件，标志着杨浦零星二级旧里以下房屋改造任务圆满完成，提前实现全市要求“十四五”期末完成中心城区零星二级旧里以下房屋改造的目标任务，彻底解决旧改这一困扰杨浦百姓多年的民生难题。

（二）旧住房成套改造进入新阶段

一是紧抓政策衔接明方向。旧住房成套改造是成片旧改完成后的标志性民生工程。按照“应改尽改，能改快改”的工作原则和“人民至上、面貌改善、创新引领、区域统筹”的工作思路，密切关注市级工作动向，积极向上衔接，加强工作谋划，强化部门协同，确保目标定位准确、政策同步实施、项目抓紧落实。顶层设计上，按照市级层面“1+3+N”

“两旧一村”改造政策体系，立足区域实际，拟定《关于加快推进我区旧住房成套改造的实施意见》（征求意见稿）、

《关于本区旧住房成套改造和拆除重建有关奖励与补贴标准的实施意见》、《旧住房改造立项流程方案》。实际操作

上，形成《杨浦区成套改造流程图》，进一步完善政策支撑、明晰工作路径、明确各方责任、规范工作流程。积极参与市协议模版、实施方案模版等各类配套政策制订和研商过程，探索创新引领示范可能性。工作机制上，参照区旧改议事机制，拟设立并完善区旧住房成套改造工作指挥部工作机制，加强面上统筹协调，街道层面成立专项工作小组，负责群众工作落细落实，形成上下联动、条块协同工作合力。

二是夯实工作基础明路径。实事求是，厘清底数。在已掌握不成套住房现状数据的基础上，对剩余 11 个未改造项目及 2005 年以来遗留未改非成套房屋项目的底数进行细致排摸，形成项目“一表多图”初步成果，为后续进一步优化更新改造方案及安置方案的形成做数据支撑。**攻坚克难，积极探索。**针对目前剩余未改造项目诸多难点堵点，如独立地块单一楼栋限制要素多、规划限制难突破、产权情况复杂等，坚持“请进来”和“走出去”相结合，加强市级部门沟通、区级部门衔接和横向区对照，拓宽工作思路，探索破局路径。**规划引领，平衡要素。**充分借助专业力量，立足区域资源禀赋，按照“整体规划、区域统筹、同步实施”的原则，开展区域旧住房成套改造统筹研究。

三是聚焦重点项目抓推进。对标到 2027 年全面完成中心城区小梁薄板房屋改造项目、到 2032 年全面完成不成套职工住宅改造项目的目标任务，聚焦重点、提速加压，把安全隐患大、受疫情冲击严重、群众反映特别强烈、政府有所承诺的项目工作往前做、计划往前排，确保“成熟一个、推

进一个”。重点推进了2个项目：

邯郸路500、524弄项目，重新拟定旧住房更新实施方案，拟拆除8幢房屋及周边附属构筑物，新建5幢8-28层住宅楼，1幢社区配套用房，1座附建式地下停车库，提升社区功能，同步对地块内五角场小学（东部）进行达标重建。该方案已通过规委会联审。完成更新实施方案评估，并已启动书面征询工作。计划根据居民征询情况，适时启动签约工作。**凤南一村项目**，是《上海市城市更新条例》实施后杨浦规模最大的旧住房拆除重建项目，经区政府专题会议原则同意，将根据规划实施条件优化方案，为将来区域统筹平衡打下基础。初步意愿征询同意的比例已达95%以上，计划待市局配套支持政策出台后，正式开启居民征询环节。

四、民生实事项目高标推进

（一）“美丽家园”建设形成新亮点

美丽家园项目因疫情影响了原定进度，但通过抢工期、提速度，努力将疫情耽误的时间抢回来，开工100万平方米，竣工51万平方米。一是科学制定年度计划。会同街道将房屋问题严重、信访矛盾突出、12345反映强烈、政府有所承诺的项目列入年度实施计划，明确时间表、路线图、任务书，做到民有所呼、我有所应。二是广泛发动居民参与。充分发挥人民群众主体作用，由各街道牵头相关部门召开业主座谈会，广泛听取民意，了解居民诉求，让居民参与“美丽家园”建设全过程、各环节，切实提升惠民实效。三是量身定制提升品质。根据区域发展特色、功能定位和民生需求实际，在

“美丽家园”建设中做到“六结合”“三围绕”，充分考虑群众关切的停车、充电桩等问题，结合成套改造、绿色社区创建等专项工作，集成统筹提高建设标准，形成特色、打造亮点。如军工路400弄小区解决停车“一位难求”问题、鞍山四村解决电动汽车充电困局、武川路222弄小区拆除重建完成后实施“美丽家园”建设，综合改善小区环境。

（二）加装电梯取得规模化进展

加装电梯年度目标任务为竣工200台。按照“能加愿加，则尽加快加”的原则，统筹加梯工程进度、疫情防控和安全生产，做到“保目标、促增量”，完成签约425台，竣工206台。以整体化、规模化推进为着力点，结合“美丽家园”建设，同步开展加梯方案设计和居民征询，并筛选条件成熟小区开展前期工作，力争整小区全部可装门栋批量加梯，探索加梯从“个产到量产”的路径，民京路838弄成为杨浦区首个整体加梯小区。黄兴路2019弄、明丰苑等小区已完成整小区可加装门幢签约，均有望实现整体加装。

五、住房保障体系持续完善

按照构建完善“一张床”、“一间房”到“一套房”多层次住房保障体系的总体要求，从保障底线民生、基本民生和质量民生，持续推动住房保障覆盖更广泛、供应更精准，满足各层次居住需求。

一是保障性租赁住房。按照“多做快做”原则，通过新建、改建、配建、纳管等途径多渠道筹集保障性租赁住房房源，有序推进保障性租赁住房的筹措与供应，筹措7163套

（间），供应 3985 套（间），超额完成市局下达的 2022 年期间保障性租赁住房筹措 7113 套（间）、供应 3957 套（间）的目标任务。同时继续推进公共租赁住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。供应方面，市筹新江湾尚景园 2201 套房源，已正式入住 1969 户；区筹 3466 套房源常态化供应，已签约 3041 户，正式入住 2693 户。

二是廉租住房。持续扩大廉租住房受益面，做到应保尽保。廉租住房年度受理审核通过 1656 户，其中新增租金配租家庭 692 户，资格复核 964 户，全区正在享受廉租家庭 3821 户，其中租金配租 3384 户，实物配租 437 户，年度已发放租金补贴 10811 万元。

三是共有产权保障房。开展了本市户籍第十批次、非沪籍第四批次共有产权保障住房申请受理工作，受理接待本市户籍咨询 4038 人次，收件 689 份；接待非沪籍咨询 66 人次，收件 16 份。11 月完成了选房工作，全区 473 户申请家庭完成选房，其中本市户籍 463 户，非本市户籍 10 户。

四是征收安置房。继续做好 107 街坊二期地上结构施工和 118 街坊二期地上施工的建设工作，稳步推进 116 街坊北块二期、232 街坊二期的竣工验收工作。

六、房屋管理质效不断提升

（一）房产市场监管力度持续加强。坚持“房住不炒”总定位，积极克服疫情影响，把房产市场尽快恢复放在经济恢复重振和民生保障的重要位置，全力稳住市场主体，促进

房地产市场平稳健康发展。促进房地产投资。全年房地产固投计划为 220 亿元。在建续建项目共 48 个，1-12 月累计投资额为 218 亿元，同比增长 10.3%，其中 12 月固投总额为完成 32.8 亿元，同比增长 18%，环比增长 59.2%。商品房预售和销售备案管理。指导房产开发企业在落实常态化疫情防控各项措施下，采用线上开盘销售和逐步采用“线上+线下”相结合方式开盘销售。加强全过程监管，对看房、认购、摇号、选房、签约等环节进行宣传和指导，确保线上销售“公开、公平、公正”。共核批办理商品房销售方案备案 34.27 万平方米，2137 套。核批商品房预售面积 24.37 万平方米，2005 套，预售楼盘有海尚雅园、云萃华庭、隅璟尚庭、保利誉庭、紫华丽苑。新办理房地产开发企业资质 7 家。房产中介机构管理。办理房地产经纪企业资质备案等手续 82 件；经纪人员从业确认单 39 件。牵头区市场监管局、区城管执法局开展了跨部门联合“双随机、一公开”房地产市场监管。全年共收到涉及房地产经纪企业信访件 130 件，通过信访件积极查处，有效提升监管效能。集中式租赁住房管理。加强统筹协调，通过做好三项基础工作、整治三项安全问题、探索三项治理机制，有效预防租赁住房房屋安全风险，巡查检查 15 个市场化租赁住房项目，实现全覆盖。审核通过 4 个租赁住房中央财政奖补项目。超额完成人才公寓认定 1130 套，超额数 200 套。化解交付矛盾。聚焦年内延期交付风险项目，加强动态跟踪，防范行业风险，指导建设单位编制延期交付矛盾化解处置方案，及时会同相关部门开展矛盾处置

协调，防范聚集性矛盾风险。

（二）住宅小区综合治理水平不断提升。住宅小区“美丽家园”建设。落实本市住宅小区综合治理工作的相关要求，督促各成员单位、街道有序推进各项目标任务。联合区应急局、区消防支队及属地街道共同完成市委市政府交办的“为49个住宅小区新增电动自行车充电设施”实项目。组织发动全区物业开展住宅小区安全专项检查，指导街道发现问题督促整改。定期对小区物业的项目经理日查、企业双周查、街道月查等情况予以通报。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工作。配合区消防支队开展高层住宅建筑消防设施排查整治工作，指导督促物业和街道分别完成自查和核查工作。**落实灾害天气应急防范措施。**指导街道督促物业服务企业开展自查，完善灾害天气专项预案，组织抢险抢修力量、储备应急保障物资，执行定期巡查和值班制度，全面落实小区防范措施，确保小区安全平稳运行。对街道城建中心、物业企业等人员开展防汛防台等业务培训。汛期内成功抵御台风“轩岚诺”和“梅花”。**规范维修资金、公共收益管理。**做好维修资金首期归集，共归集首期维修资金2993.73万元，开发商和购房人交款双百归集率。指导街道推进71个维修资金余额低于30%的小区全面启动续筹工作，续筹资金入账118.35万元，7个小区的比例已超过30%；指导街道推进33个前期物业公共收益资金入账379.01万元；指导街道督促物业做好业主大会账户季度公共收益公示和规范管理，业主大会资金入账5394.76万元，督促公共收益

补充维修资金 3145.16 万元；指导街道督促物业做好业主大会账户账目公布，公布率 100%。积极开展维修资金管理业务培训；指导督促街道做好维修资金使用网上监管工作，暂缓 808 万元维修资金支取。

（三）配套建设顺利推进。住宅配套方面。公益性房产认定 11 件；住宅配套费征收 5 件，金额 9657.8 万元；办理保障房配套费免缴手续 5 件。办理新建住宅交付使用许可证 4 件，面积 13.80 万平方米。贯彻落实加快经济恢复和重振行动目标，结合市局精神制定了我区延期缴纳新建住宅城市基础设施配套费实施细则，为助企纾困提供有力保障。**市政配套道路建设。**在建项目绥芬河路、河间路市政道路已完成道路验收；通北路、规划双阳路取得施工许可证并开工。

（四）“群租”整治取得明显成效。按照区委、区政府的工作要求，根据区委政法委“1+4+1”“清源”专项行动部署，聚焦“抓重点、抓源头、抓长效”，强化多部门协同联动，全面开展“群租”整治专项行动，累计排摸 481 处疑似“群租”房屋，行动专班采用联合执法形式上门检查和取证，确认为“群租”并责令整改 310 件，规范流动人员 739 人。

七、营商环境持续优化

（一）提升房产交易管理服务。业务受理及交易管理。实行新建商品房集中式认购项目的线上认购，集中式认购项目按时保质完成。对涉及企业购买存量商品住房纳入本市住房限购审查范围的三项业务重新梳理，安排专窗负责对外解

释相关业务口径。加强房地产在建项目全生命周期监测，对停工状态企业做好跟踪、及时上报。积极配合落实人才公寓租赁住房房源核验工作。测绘成果。完善业务流程，“多测合一”工作流程趋于规范。完成零星二级以下旧里房屋改造任务的测绘共计 70 户。

（二）深入推进“一网通办”。围绕高效办成一件事，深入推进“好办”“快办”等各项工作。完善“一网通办”办事指南，行政事项 24 项，公共服务事项 18 项，即办件 21 项，全程网办率达到 100%。稳步推进公共租赁住房选房“好办”，加装电梯申请资金补贴一件事。公有住房承租权转让合同网签及公有住房承租权转让审核正式接入“一网通办”。提供“线上+线下”双轨制并行个人房屋买卖过户集成服务。

八、基础工作不断夯实

（一）法治政府建设工作。规范执法工作，完善行政执法“三项制度”，做好协助执法工作、全过程记录以及依法决策。做好行政复议，全年处理行政复议案件 692 件，其中市政府复议 91 件、市房管局复议 4 件、区政府复议 597 件，答复数量占全区的 81%。加强行政诉讼，处理诉讼案件一审 134 件，二审 62 件。制定发布《加强和改进行政出庭应诉制度》，进一步提高应诉水平。持续普法宣传，推动普法责任制履职工作向纵深发展，制定《贯彻落实法治宣传教育的第八个五年规划实施方案》，开展民法典等法规学习宣传，指导推进《上海市城市更新条例》等普法工作。组织制作《阳光征收法惠旧改》等法治宣传作品，参与区“市民讲法治故

事”等活动，将普法融入房地产市场、旧改征收、住房保障、城市更新、物业管理等房管重点业务。拓展合法审查，政府信息公开合法性审查 974 件，合同合法性审查 35 件，履职合法性审查 11 件。做好公平竞争审查评估检查迎检工作。完成已注册房屋解除注册 97 件。

（二）信访处置及时有效。以提高信访答复质量，有效化解重复信访、积案化解、存量矛盾为重点，夯实信访工作基础。全年答复（办结）来信来访 947 件。处理“12345”热线 4375 件，先行联系率 100%，办结率 100%，问题解决率 82%。国家重复信访、积案化解专项治理工作第一批涉及房管局共 72 件，办结化解率 100%，实体化解 23 件，化解率 32%；第二批涉及房管局共 15 件，全部办结化解。“两个专项”化解攻坚，涉及房管领域重点攻坚 20 件，实体化解 3 件，15 件半方案。区领导联系信访矛盾总数为 17 件，全部办结。常态化扫黑除恶斗争工作。全面开展《反有组织犯罪法》学习宣贯。按照四大行业领域整治要求，在抓好常态化核查基础上，落实集中治理和长效管理。全年未发现乱象和突出问题。做好重点节点稳定工作。制定党的二十大、进博会等重要节点期间的信访稳定工作预案，确保重要节点社会稳定。

（三）基础管理稳步推进。公有住房制度改革。依申请办理有限产权接轨 29 件；外地职工在沪住房情况确认 11 件；无大产证系统公房代售 16 件。信息公开工作。受理、答复政府信息公开 1089 件，其中区政府分办 187 件。保密工作。

多方位、多角度开展保密宣传，深化保密法制教育和培训。**督查件办理。**处理区委、区政府督查件及舆情件 151 件，办结率 100%。**人大建议办理。**办理人大意见 20 件、政协提案 24 件，人大代表、政协委员对办理结果表示满意。**档案管理。**修订完善局归档管理制度，做好档案库房硬件设备设施维护保养，进一步推进局档案工作的标准化、规范化。**值班值守。**修订完善《局值班工作规定》，强化值班规范，配齐配强值班力量，做好重要节点 24 小时值班值守工作。**机关节能减排。**完成网上直报系统全年能耗填报，形成节能工作领导小组，定期召开局节能减排工作会议，努力创建节约型机关。

九、安全防线始终筑牢

结合“防疫情、稳经济、保安全”大走访、大排查开展房管领域的排查、走访工作，深入开展风险研判、排查评估、源头治理，主动跟进防范措施，强化动态隐患清零，守牢安全底线。自 2021 年底开展城镇房屋安全隐患排查工作，在区安委办的指导下对全区现有房屋进行了安全隐患排查，做好城镇房屋排查系统数据录入。根据《上海市自建房安全专项整治工作方案》要求，联合属地街道，对居民自建房开展进一步排查，现存居民自建房共计 74 处，建筑面积 1.64 万平方米，涉及 8 个街道，完成专业评估工作，无严重损坏和危房情况。

2023 年工作要点

2023 年区房管工作总体思路是：以习近平新时代中国特

色社会主义思想为指引，深入学习贯彻党的二十大精神、市第十二次党代会精神，深入践行人民城市理念，聚焦区委“人民城市当样板、科创激活动力源、民生福祉增温暖、城市更新添亮点、安全稳定守底线、党建交出新答卷”重点任务部署，以“全域宜居、全龄友好、全面发展”为工作目标，在加大城市更新力度、提升住房保障温度、深化房屋管理精度、夯实生产防线上持续下功夫，全力打造韧性更强、品质更高、内涵更广的居住生活空间，不断满足群众宜居新期盼、提升民生福祉新水平、建设宜居城区新标杆，开创房管事业新局面，全面彰显杨浦人民城市宜居魅力。

一、主要工作目标

（一）旧改收尾攻坚。完成收尾 8 个基地。

（二）旧住房成套改造。加快邯郸路 500 弄、524 弄和凤南一村等 7.4 万平方米、2400 余户居民旧住房成套改造。

（三）“美丽家园”建设。在继续完成去年 100 万平方米任务收尾的基础上，再完成 50 万平方米“美丽家园”建设。

（四）多层住宅加装电梯。完成 200 台电梯加装。

（五）保障性租赁住房建设。稳步推进多层次住房保障体系建设，建设筹措保障性租赁住房 5743 套（间），供应 1326 套（间）。

二、重点工作和主要措施

（一）持续加大城市更新力度

围绕全市“两旧一村”改造，综合运用拆除重建、成套

改造、三微治理等方式，按照“人民至上、面貌改善、创新引领、区域统筹”的工作思路，积极推进7.4万平方米不成套旧住房改造，加力加速推进邯郸路500、524弄居民签约，促进项目提速生效；深化优化凤南一村设计方案，启动项目方案征询，力争打造改造样板，形成示范引领效应。

1、加力加速推进旧住房成套改造。按照城市更新新要求和“两旧一村”改造部署，坚持把人民宜居安居需求放在首位，把全过程人民民主贯穿始终，通过区域统筹整体推进，遴选典型先行先试，集中力量重点突破，实现改善群众居住条件与保障人民健康安全相融合、提升环境品质与增强城市韧性水平相融合，更好更快补齐非成套房屋短板，高质量打造片区改造样板，推动城区高质量发展。

一是科学谋划顶层设计。进一步完善工作机制。依托区成套改造指挥部，区级层面加强面上统筹、部门协同，街道层面成立旧住房成套改造专项工作小组，落细落实群众工作，全面推进项目实施、居民签约、协调维稳等工作。各部门和属地街道强化协同联动，通过区域融合、资源整合、要素聚合，统筹规划、政策、资金、房源、安置方案等要素，推动项目落地，为区域旧住房成套改造提速提效提供支撑。进一步夯实工作底数。对现有“一表多图”成果再补充完善，通过“一下一上”的方式，由街道进行梳理排摸、核对补充遗漏非成套房屋信息，做到全面覆盖、全盘掌握。进一步探索全周期管理。依托全区非成套房屋基础数据，以“1234”即“一库健全，二端齐备，三平台交互，四项支持”为主要内

容的平台框架，对旧住房成套改造进行全周期管理，积极推进技术、场景运用、数字等渠道赋能，为区级层面提供科学管理的决策平台，为实施层面提供阳光、高效服务平台，为群众层面提供全过程人民民主的实践平台。

二是示范引领提速推进。推进邯郸路500弄、524弄小区拆除重建。夯实项目实施主体责任，指导实施主体开展居民签约、前期建设程序办理等工作，强化监督考核，协调市、区有关单位，打通关键环节，争取政策支持，为项目推进提供保障，走通全市《城市更新条例》生效以来第一个拆除重建项目的实施路径。启动凤南一村拆除重建项目。指导实施主体会同相关部门进一步优化方案，实现小区功能完善、空间优化和品质提升。会同区规资局与控江街道共同挖掘原小区标志风貌记忆，讲好“人民城市”乡愁故事，探索以区域改造撬动社区治理提效增能。

2、加快攻坚旧改基地收尾。紧紧围绕基地收尾三年行动计划，提速推进2022年以前启动的征收基地收尾进程，及时调整、合理布局、破解难题，全面推进基地收尾。一是重点推进收尾地块。根据杨浦滨江板块整体成片收储和综合开发建设、重点地块土地出让、重大工程项目推进等区委、区政府中心工作，结合全区征收基地司法裁决进程、司法强制执行条件、历史遗留问题解决等因素，重点基地抓攻坚、重要基地抓提速、成片基地抓收尾、零星基地抓扫尾。二是加快推进司法强制执行进程。加强与司法部门沟通协调，积极推进司法强制执行裁定进程，各环节无缝衔接，确保司法

强制执行顺利实施，依法保障基地收尾。三是精准发力推进收尾。聚焦矛盾化解。重点围绕居民剩余产数多、历史遗留问题复杂、家庭共有产矛盾突出的存量基地，坚持“一竿子到底”原则，加大协调化解力度，助推居民签搬。聚焦协商协调。针对被征收地块中剩余户司法执行难度大、非居类企业单位长期租赁矛盾和权属纠纷诉讼周期长等突出问题，加大司法案件协调处置力度，推进基地收尾。聚焦问题导向。重点针对居民签约搬迁基本完成，但因各类违规占用、违章搭建处置等遗留矛盾和问题尚未完成收尾的历史存量基地，依托街道社区整合职能部门资源，一地一策、一户一策，逐个落实整治措施，完成基地收尾。

3、高质高效推进民生实事。

一是提升“美丽家园”显示度。坚持以点促线、以线带面，把重点突破和整体推进相结合，推动精细化、精品化建设，以“美丽家园”显示度提升居民满意度。在继续完成去年100万平方米任务收尾的基础上，再完成50万平方米“美丽家园”建设。

内外兼修，打造精品小区。在现有“六结合”、“三围绕”基础上，拓展“美丽家园”内涵外延，与旧住房成套改造、绿色社区创建、适老化改造等其它专项工作有机结合，以更高水准、更高品质提升小区整体环境和居住品质。标本兼治，打造和谐小区。按照“改造一个、验收一个、接管一个”原则，发挥“四位一体”协调管理体制，培育业主主体责任意识，落实好后期维修保养，巩固建设成果，激发“叠

加效应”，以“美丽家园”建设撬动社区治理完善。

二是跑出加装电梯加速度。按照“能加愿加，尽加快加”原则，抓实推进加梯民心工程，切实解决上下楼难题，计划完成200台电梯加装。依托自治共建，加强社区宣传。进一步发挥居民自治主体作用，通过自我协商、自我管理，最大程度自愿达成共识，推动加梯提速。发挥加梯工作领导小组的牵头作用，强化政策宣传指导，对在专业技术上有特殊需要的小区，组织专业指导，形成工作合力，突破加梯堵点。坚持探索创新，扩大加装规模。进一步探索“旧住房修缮改造+加装电梯”路径，各街道筛选若干加梯意愿较高、居民矛盾较少的小区进行试点，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，实现面上提速、整体提效。

（二）着力提升住房保障温度

完善以保障性租赁住房、共有产权保障住房为重点的住房保障体系，不断优化住房供应结构、扩大保障受益覆盖面，用心用情用力满足不同人群多层次居住需求。

1、保障性租赁住房。聚焦新市民、青年人多元化居住需求，通过新建、配建、改建和纳管等方式，多渠道筹措保障性租赁住房，确保高质量完成年度目标任务，为“十四五”保障性租赁住房筹措和供应目标任务完成打下坚实基础。同时，做好公租房的认定申请工作和常态化供应，优化公租房多元化经营模式，促进公租社区智能化发展。

2、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，明确政策操作口径和工作要求。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。

3、**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”。依托“一网通办”平台，通过业务流程革命性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”。

4、**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，探索区内征收安置房房源的后期管理工作。

（三）不断深化房屋管理精度

1、**加大房产市场监管力度**。一是助企纾困，对受疫情影响较大的相关企业，做好纾困政策宣传、主动跨前对接、全面服务保障，确保房产项目为我区稳调控、增供应、优结构、促投资作出积极贡献。二是**全过程监管**，按照市、区工作要求积极主动指导和监督房地产开发企业做好商品房线上销售；做好待交付项目沟通协调，按节点目标完成交付使用，对延期交付项目主动介入，指导建设主体按要求尽快做好交付申请工作。三是**监督指导**，加强房地产经纪公司和从事经纪人员的规范从业行为的管理监督指导，深入开展跨部门联合“双随机、一公开”事中事后监管；力争通北路、规划双阳路建设年内完工。

2、**提升房产交易管理服务**。一是进一步规范加强房屋网签备案管理，在已实现存量房“手拉手交易”线上网签的

基础上，按照“一网通办”的要求向居民推广指导存量房“手拉手交易”线上的办理。二是深化住房租赁管理服务，依托本市住房租赁公共服务平台和“随申办”平台，以租赁房源核验、租赁住房基础数据库、租赁网签备案系统为基础，实现市场化租赁住房服务的全程办理，提高网办率。继续与12个街道保持联动机制，做好业务指导。进一步加强住房租赁合同网签备案业务管理。做好各类业务密钥管理，加大监管力度。三是继续开展通过对房地产在建项目的全生命周期监测等工作。在市场化商品住房开发建设全过程监测的基础上，进一步做好对商业、办公类项目的监测，进一步提升工作能级。四是落实好“房屋买卖一件事”相关工作，认真开展查询系统二手网办新模块的受理、审核以及结果运转各项工作。和税务部门加强沟通，进一步加强在办理非联办业务中涉及查询事项资料内循环事宜。

3、深化住宅小区综合治理。一是推动“美丽家园”建设特色小区和示范小区创建活动。以“美丽家园”建设带动治理体制机制创新，以先行示范带动普遍创新，以经验复制带动整体提升，及时总结、广泛宣传“美丽家园”创建、住宅小区综合治理创新的做法、经验及成效，推动建成“美丽家园”特色小区、示范小区，突出示范引领，引领全面提升品质水平。二是做好物业管理服务的指导与监管。提高街道、物业等单位的业务水平和工作能力，保障小区安全平稳运行，按照季节性开展防汛防台、防冻保暖等培训，加强物业管理新政策、新业务培训。针对居民诉求强烈的问题给予政策指

导和法规解释，助力街道房管部门化解基层治理矛盾。强化对物业管理服务的日常监管，落实住宅小区物业管理服务“四查”制度，将住宅小区运行安全、行业规范执行等情况作为检查内容，指导督促物业服务企业规范履职。指导督促街道加强小区公共收益和维修资金使用规范。三是**夯实灾害天气应急防范机制**。指导并督促街道重点围绕历年汛期暴雨积水、高坠等隐患问题，加强对物业服务企业预案编制、物资储备、应急值守、隐患排查整改等履职情况的监督检查。对检查中发现的问题，跟踪督促物业服务企业及时整改；对情况复杂、短期难以整改到位的，要落实防范措施。四是**加强房屋维修应急中心能力建设**。健全物业服务应急保障机制，加大专业应急抢修设施设备投入力度，在房屋维修、应急抢险等必需的车辆和设备、工具等配备到位的基础上，督促区房屋维修应急中心加强应急队伍建设，定期开展相关设施设备的操作培训，健全和完善各类突发事件的应急预案，加强实地应急演练，不断提高应急保障能力。

（四）不断夯实房管领域基础

1、**法治政府建设**。一是高起点、高标准开展普法宣传工作。结合学习贯彻党的二十大精神，领导带头、机关先行，高起点、高标准开展依宪行政、依法行政落实工作；继续开展宪法、民法典等重要法律法规的学习宣传。持续深化推进“谁执法谁普法”普法责任制履职工作，将普法宣传融入到房管事业各领域、各环节。二是**新制度、新程序推进复议答复、行政应诉工作**。积极做到材料收集及时、事实调查清楚、

部门沟通顺畅、纠错案件及时通报。加强负责人出庭应诉并落实涉案科室人员旁听。做到高度重视、积极推进、及时统计，将案件争议领回去，将行政效能提上来，精准改进和提高依法行政。三是严审核、全方位推进合法审查与协助执法工作。继续从严开展合法性审查，优化工作机制，结合事实对申请内容进行分析研判，调查事实情况、明确法律依据，做到事实梳理全面、建议依法合规，为依法行政提供法律支撑。在加强行业监管基础上，紧密协助城管执法部门、各街道展开房屋管理方面违法违规行为的处置，共同推进房屋使用安全整治、无违小区创建、群租整治、房屋租赁整治、房产经纪整治、“居改非”、“非改居”治理等工作。

2、优化营商环境工作。全面拓展“一网通办”服务范围，在实现行政审批事项全覆盖基础上，将“一网通办”服务理念和创新模式向公共服务、便民服务拓展。做强“绿色通道”和“双延服务”等特色服务举措，拓宽服务半径和时间跨度。加强业务培训，不断提升业务水平和能力。促进公平竞争审查工作高质量开展，完善工作流程，明确审查范围，保持定期评估。

3、信访维稳和信息公开工作。一是全力抓好存量矛盾的化解。积极开展信访矛盾定期梳理排查，清理积案，将化解矛盾、维护群众合法权益作为信访复查工作的关键环节。在“案清事明”基础上提升信访积案化解率，降低重复信访再督办率。二是规范信访程序。进一步加强新版《信访条例》培训，加强初次信访办理效能、信访解决率进行全面自查，

注重“源头预防”。三是提升“12345”热线办理质量。针对目前工单量不断增加的情况，坚持问题导向，开展专题培训，努力提升办理质效。及时有效处理各类投诉，保障信访渠道畅通。四是深化政务公开工作。不断完善房管领域信息公开标准化目录，规范及时信息公开，认真做好依申请公开的受理和答复。

4、档案管理及保密工作。巩固“市样板档案室”的创建成果，全面做好档案的收集整理和归档工作，大力推进档案数字化建设。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，将保密意识贯彻到各项工作中。

5、稳妥有序防控疫情。按照疫情防控新形势新任务的要求，落实平稳有序实施“乙类乙管”的各项任务。根据区巩固国家卫生区工作实施方案，深入落实健康杨浦行动，用文明健康小环境筑牢疫情防控大防线。