青浦区住房保障和房屋管理局文件

青房管〔2022〕6号

签发人：林 峰

青浦区住房保障和房屋管理局 2021年度工作总结和2022年度工作计划

第一部分 2021年工作总结

2021年是我区在新的发展阶段全面服务落实国家战略，乘势而上开启全面建设社会主义现代化青浦的第一年，也是住房发展“十四五”规划的启动之年。一年来，在区委、区政府的领导下，全局上下以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻落实中央、市、区对房管工作的要求和部署，践行“人民城市人民建、人民城市为人民”的重要理念，勇于担当、善于作为、埋头苦干、勇毅前进，统筹推进住房保障房屋管理各项工作，

顺利完成全年的工作任务，为加快实现青浦全面跨越式高质量发展作出积极贡献。

一、“精准”调控，房地产市场保持平稳态势

（一）房产市场调控监管力度持续加码

继续严格按照“房住不炒”的总基调，严格落实各类调控政策，加强对房地产市场监管，加强对商品住房销售价格和变动幅度等的指导与审核，尤其是对新上市的住宅楼盘价格进行审核把关，稳控房价。加强部门协调配合，结合我区房地产固定资产促投工作，及时跟进掌握项目的工程进度，主动跨前服务企业，协调解决企业在各环节面临的困难，引导企业尽快上市销售，进而服务于本区经济发展。全年发放预售许可证 41 份，现房销售备案证明 23 份。同时，进一步强化商品房预售资金监管，及时关注本区房地产开发企业运行情况，主动对接房地产开发企业及监管银行，明确责任和义务，确保银行账户专款专用，及时化解房地产市场风险。

（二）房产市场指数保持平稳

全年新建市场化住宅上市 7534 套、76.8 万 m²，同比增加 0.2%。新建市场化住宅成交 11294 套、123.4 万 m²，同比增加 15.9%。市场化住宅成交均价 49865 元/m²，同比上涨 3.5%。二手存量住宅成交 12931 套、127.1 万 m²，成交面积同比减少 1.6%。二手存量住宅成交均价 30311 元/m²，同比上涨 4.5%。房地产（住宅类）投资额完成 269 亿元。完成房地产税收收入 131.81 亿元，

同比增长 31.7%，占全区税收比 22.3%。

（三）测绘交易登记工作有序推进

测绘成果审核 289 件，建筑面积 887.1 万平方米。补楼盘数据 146 个，建筑物灭失项目 52 个。对注册我区的 25 家房地产开发企业进行年度信用档案检查。受理 8 家房地产开发企业资质申请。办理 20 家房地产经纪机构登记备案延期手续，164 家新登记备案。对 26 个楼盘进行新建商品房集中式限购审核，共计 15127 件，非集中式限购审核完成 1147 件，综合窗口受理限购审核完成 8400 件。二手房网签合同备案 4071 件，租赁登记备案 2273 件。装订及电子化扫描档案 61921 卷，接待查阅原始档案人数 21458 人次。

二、“精细”管理，住宅小区综合治理水平不断提升

（一）推进“美丽家园”建设开启新篇章

启动实施新一轮“美丽家园”建设，主要是打造安居宜居高品质生活、推动物业服务高质量发展、推进住宅小区高效能治理三方面内容，我区涉及 16 项任务，主要涉及 18 个既有住宅小区电动自行车充电设施建设；17 个住宅小区物业服务费调价；推进 11 个住宅小区维修资金续筹；实施 40 台老旧电梯安全评估；15 年以上老旧住宅电梯加装远程监测模块等工作，均顺利完成。

（二）强化小区物业管理规范运作

1. 行业监管严落实。一是严格落实五查制度，通过项目经理日查、物业企业双周查、街镇房管部门月查、区局抽查、市局飞

行检查，动态掌握全区小区管理情况，及时发现问题、督办整改，确保小区日常正常运作。二是不定期开展行业专项检查，强化监督管理，形成自查、督查、整改闭环检查工作，今年已开展小区环境、秋冬寒潮、防台防汛、节假日安全、高空坠物、国家卫生区复审、美国白蛾等多次专项检查，共计检查小区 2707 次。三是开展满意度测评，将全区住宅小区纳入全测评，开展一年二次满意度测评，同时将测评结果反馈各街镇、企业，测评结果纳入物业服务企业年度考核，查缺补漏、落实整改，并作为各项评优创优的依据。四是严格信用管理，按照《上海市物业服务企业和项目经理失信行为记分规则》，完善企业和项目经理的信用体系建设，对于工作不到位的企业、项目经理根据相关规定予以信用信息记分处理，全年对 1 家企业、6 名项目经理予以记分处理。五是开展行业培训，按需开展分层、分批的业务培训，共 5 批次，培训人员包括街镇管理人员、居委会、业委会、小区经理，累计约 1078 人。

2. 规范经营落实处。一是继续开展门岗和管理处规范化建设，明确公示服务内容、服务事项、收费标准等事项，规范服务标准，切实做到小区“新建一个、规范一个”，基本做到规范化建设全覆盖。二是规范服务形象，督促物业服务企业及项目管理处统一人员着装，佩戴工种铭牌（袖标、胸标），切实提升行业整体形象。三是督促物业企业根据服务合同履约自查，确保维修资金、公益性收入公开透明，做到半年度定期公布及合规使用，

公共收益余额季度入账。

3. 品牌建设树形象。一是坚持党建引领，推进区域化党建，强化企业党建与社区党建有效融合，发挥企业党员先锋作用，积极开展“我为群众办实事”主题活动。二是搭建企业党组织学习和交流平台，组织开展物业企业党支部书记培训班、企业党务干部培训班各1次。三是引导物业企业强化自身品牌建设，积极动员物业参与“诚信承诺”“星级测评”“最美物业人”“行业党建品牌创建”等行业评优创优活动，提升整体综合实力。四是注重企业人才培养，开展行业技能竞赛，通过培训和竞赛提高从业人员技能水平，今年我区4名物业从业人员获得市行业技能竞赛奖项，其中二等奖1名、三等奖3名。

（三）坚持住宅小区疫情防控不松懈

一是强化管理，营造安全居住环境。响应号召，就地过年，按要求落实做好春节期间全区住宅小区环境整治、小区安全检查，各企业积极开展留沪员工、一线员工的慰问工作，共计慰问金额约40余万元，同时在区总工会支持下，物业行业工会积极开展行业慰问工作，共计发放80份春节年夜饭礼包。二是加快推进，动员行业人员开展疫苗接种，物业行业从业人员9100人，接种率98.6%。三是持续坚守，做好小区疫情防控工作，加强工作对接，做好外来入境人员在住宅小区的隔离、垃圾收集工作；加强小区常态化疫情防控工作，制定应急方案，加强小区出入管理和公共区域卫生消杀，切实筑起疫情防控安全防线。

三、“精美”推进，城市更新改造取得阶段性成效

（一）既有多层住宅加装电梯加快推进

按照市加梯工作领导小组要求并参照《上海市既有多层住宅加装电梯前期调查与可行性评估技术导则（试行）》，完成本区既有多层住宅加装电梯前期调查与可行性评估，形成全区加装电梯蓝图；根据加装电梯相关政策指导意见编制《青浦区既有多层住宅加装电梯工程实施方案》，并制定《青浦区既有多层住宅加装电梯“综合窗口”办理手册》。经统计，全区 11 个街镇符合加装要求的共 319 个小区，3616 栋住宅，8809 个门洞，根据前期调查与可行性评估，青浦区适合加装电梯的门洞总数为 4547 个。全区已启动意愿征询 4521 台，通过业主意愿征询数量 146 台，完工 4 台，施工 4 台，完成签约 57 台。

（二）无卫生设施改造任务深入实施

我区属非旧改地块房屋无卫生设施实施改造的共涉及 6 个街镇，全部属于保留保护里弄房屋，总使用面积为 98840 平方米，共计 2448 户。2020 年已启动实施无卫生设施旧里房屋改造项目 3 个，面积 2.79 万平方米，涉及朱家角镇、练塘镇、重固镇，受益户数共 586 户，现已完成。2021 年启动无卫生设施旧里房屋改造项目 6 个，改造面积 6.3 万平方米，涉及朱家角镇、练塘镇、金泽镇、白鹤镇，受益户数共 1002 户，现已完成。2022 年计划启动无卫生设施旧里房屋改造项目 1 个，改造面积 11772 平方米，涉及朱家角镇，受益户数共 212 户，2022 年底可完成。

（三）城中村改造结合风貌保护成效显著

根据《关于本市安装优秀历史建筑智能监测设备工作的通知》要求，完成我区 13 处优秀历史建筑智能监测设备安装，同步开始实施智能监测，并已建立每月定期巡查机制。同时，深入实施徐泾老集镇、蟠龙、罗家、盈浦、重固 5 个在建项目的城中村改造工作，计划在十四五期间分批完成。持续推动 6 个新筹建城中村改造项目，华新镇凤溪、朱家角镇横江村项目准备比较成熟，其中华新镇凤溪项目于 9 月 2 日获得市政府批准认定。朱家角横江村“城中村”项目正在结合示范区建设新要求优化方案，赵巷镇水产北崧赵重项目的两个控规已批复，一个控规年底前后批复，有关材料已上报市局提前审核。其余 3 个项目涉及控规，还需进一步调整。

（四）房屋征收和房屋拆除安全管理工作持续推进

持续推动国有土地上房屋的依法征收工作。按照依法征收的流程及时间节点持续推进海霸王、精元重工、上海海淇、上海佳齐、百岁行药业、华新翔实、华新野松等 12 个项目的依法征收工作，其中，已进入依法征收程序 11 个，正在启动依法征收程序 1 个；已作出征收决定 8 个，已作出补偿决定 3 个、已达成协议 4 个；5 个征收决定一审、二审已判决，驳回原告诉求；2 个补偿决定一审已判决，驳回原告诉求。房屋拆除安全管理不断加强。房屋拆除备案报检 16 个，结转未竣工工地 7 处，年内竣工 9 处。工地安全检查 30 次，上报施工日报 180 次，通过安全

检查、巡查、复查，指出安全风险点 11 处，有效杜绝了房屋拆除中的安全隐患。

四、“精心”保障，住房保障惠及更多居民群众

（一）住房民生保障受益范围不断扩大

廉租住房租金补贴新增家庭 36 户、累计 504 户，共计发放租金补贴 850 万元；实物配租新增家庭累计 210 户，累计退出 2 户；共有产权保障住房第九批次选房 76 户（本市户籍 68 户，非户籍 8 户）；全区 230 户购房家庭完成满 5 年上市转让事宜，金额 1 亿 8 千多万元；公共租赁住房区筹项目新申请 1426 户，续租 594 户；市筹项目新申请 36 户，续租 2 户，配合区公租房运营公司开展申请审核工作。

（二）保障房建设监管和进度跟踪全力推进

加大市属、区属保障房建设和监管力度，倒排时间节点，责任落实到人，通过每月召开保障房建设专题推进会，跟踪进度、协调推进，全力以赴确保项目按期完成。区属动迁安置房方面，市级任务：市旧改办下达拟用三年时间（2018 年 6 月至 2021 年 6 月）基本解决 2014-2017 年新增 2432 户在外过渡户的安置问题。目前进展：已完成安置 2271 户，累计完成率 93%。余 161 户计划 2022 年上半年安置 58 户（金泽 3 户香花桥 55 户）、下半年 3 户（练塘）；2023 年下半年安置 94 户（白鹤 3 户徐泾 91 户）；2024 年上半年安置 6 户（赵巷）。区级任务：区政府下达完成开工 2 个基地、6.68 万平方米，竣工 4 个基地、48.77 万平方米，

安置 2 个基地、1050 户。目前进展：竣工及安置任务已全部完成；开工已完成 1 个基地、13.62 万平方米，余 1 个基地（夏阳 01-02）预计春节前开工。大型居住社区建设方面，市级任务：市推进办下达本年度大居内配套项目建设目标任务 17 项。目前进展：已完成 16 项，完成率 94.12%。余 1 项（公园东路核心景观带工程）正在工可批复阶段，力争春节前完成。

为全力消化落实闲置存量房源，寻求实物+货币多元化安置解决路径，成立工作专班，通过走访调研、实际摸底、对接沟通，撰写了《青浦区香花桥街道闲置征收安置房处置方案》、《青浦区闲置征收安置房处置方案》、《青浦区金泽镇征收项目实施实物+货币的多元化安置方案咨询报告》、《青浦区征收项目实施实物+货币的多元化安置方案咨询报告》（初稿）。

（三）住房租赁市场加快培育发展

全区 2905 套公租房源具备供应条件，对外出租使用 2058 套，总体使用率高达 71%。服务本区各类企事业单位超 280 家，涵盖：教育、卫生、北斗导航、国家会展、航空制造、新能源、核电、先进制造业、落户本区的中央、市属单位、党政机关等，累计服务人才超 2000 名。租赁住房筹措供应方面，市级任务：市租赁办下达市场化租赁住房供应 1500 套、市场化床位供应 1853 张，市场化租赁住房认定人才公寓 546 套。目前进展：已完成市场化租赁住房供应 1669 套，完成率 111.27%；已完成市场化床位供应 1853 张，完成率 100%；市场化租赁住房已认定人才公寓 564

套，完成率 104.44%。全面完成市下达任务。

五、“精品”建设，住宅建设监管水平逐步提升

全年共核发《上海市新建住宅交付使用许可证》16份，涉及住宅小区14个，97.65万平方米。2018年住宅交付后质量安全职能划转给我局，近几年，住宅质量信访量一直居高不下。2018年共处理有关住宅质量信访件600余件、2019年4000余件、2020年近1900件、2021年近1800件。据统计，外墙建筑材料脱落、房屋渗漏、开裂等问题尤其突出，占49%；装修质量问题，占29%；设计、销售宣传、交房流程等问题，占15%；结构质量问题，占4%。

为更好地化解房地产领域潜在风险，除了面上加强各部门沟通协调、开展交付对接会、明确各部门职责外，采取了以下措施：一是借助专业技术支撑。充分借助专业的技术力量参与有关房屋质量的信访投诉及社会舆情的日常咨询、探勘、检测、鉴别并制定合理的维修方案。全年共7个项目引入第三方房屋质量咨询服务。二是推行住宅质量保险。全面推进新建住宅项目IDI业务，夯实后续维保托底工作。三是逐个项目风险排查。2021年下半年起，在项目申请交付前按照“一项目一会”原则召开新建住宅项目交付风险排查会，邀请区政法委、项目属地街镇共同参会，进一步压实建设单位质量首要责任制责任。

六、“精确”排查，房屋安全隐患治理常抓不懈

（一）城镇房屋安全隐患排查稳妥推进

根据《关于印发〈上海市城镇房屋安全隐患排查整治工作方案〉的通知》（沪房规范[2021]3号）文件要求，我区于6月完成对安全隐患风险较大的城镇房屋重点排查，11月全面完成我区城镇房屋安全隐患排查。对排查发现的疑似严重损坏房和疑似危房，将委托有相应资质的专业机构进行房屋安全性评估检测鉴定，于2022年12月底前完成整治，对排查发现的一般损坏房计划在4年内完成整治。

（二）“群租”专项治理力度有效加大

加强居民小区管理，逐步消除“群租”现象，制定《青浦区关于开展住宅小区“群租”治理专项行动工作方案》，9月中旬—11月上旬，指导街镇对“群租”投诉涉及的住宅小区出租房屋进行全面排摸，形成问题清单，充分发挥街镇牵头处置作用，整合城管执法、房屋管理、公安、消防、市场监管等多部门联合执法，形成高压震慑，全区566户“群租”户全部整治完毕，及时有效的完成整治清单“清零”，为人民群众创造一个和谐、安全、卫生的居住环境。

（三）“车库改居”专项整治工作持续推进

按照《青浦区“车库改居”整治工作方案》要求，在2020-2022年三年内完成全区1971户“车库改居”顽疾整治。根据区政府专题会精神，成立整治工作专班，各街镇通过第一阶段的摸清底数、上门宣传、劝告腾退工作，引导清退了一批“车库改居”户，现进入全面整治阶段，已整治227户。

（四）房地产市场秩序持续整治

加大房地产开发企业和住房租赁机构乱象专项整治工作力度，会同区城管局、区市场监管局、各街镇开展违规发布信息（含未经房源核验发布二手房源信息）、违规销售、扰乱市场秩序、以“学区房”等名义炒作房价的违规违法行。全年共计检查房地产中介机构近 22 家。

七、“精致”管理，内部管理机制不断优化

（一）优化营商环境方面，根据《关于本市全面推行房屋买卖转移登记“立等可取”的通告》（沪自然资源登【2021】9 号文），区房地产交易中心联合区自然资源确权登记事务中心线下开设“一件事专窗”，实现登记、交易、纳税线上申报。房屋买卖转移登记从过去的“多部门、多环节、跨系统”转变为“一窗口、一环节、一系统”当场办结。严格落实“两个免于提交”工作，引导申请人广泛使用“随申办”电子亮证功能，切实减少纸质材料收取，不断提升中心政务服务能力和服务水平。针对企业办事，设立服务专区、当场缴税发证，缩减办理时限、当场给予办结，开通网上办理、线上线下融合，各方面提供便捷服务；针对个人办事，实现抵押登记“不见面审批”、减轻办件工作量，采取预约登记错峰办理业务、有效缩短客户等待时间，化被动为主动创新服务方式、动态掌握数据、提高办事效率。

（二）信访投诉方面，全力推动信访矛盾销项攻坚工作，共完成 6 批 37 件销项攻坚化解任务，（实体化解 14 件，程序化解 23

件); 治理重复信访、化解信访积案专项工作, 完成化解8件, 完成率100%; 日常受理信访事项452件、“12345” 市民服务热线4319件(其中区级847件, 市级3472件), 通过强化内部管理, 完善受理、处置、回复和督办流程, 及时办结率达到100%。受理“962121” 渠道维修、咨询、投诉案件8670件; 其中维修类3954件, 投诉类1542件, 咨询类3174件。受理房屋漏、堵、水电等应急维修问题12315件, 全部完成保修。

(三) 信息公开方面, 积极做好信息采集、报送和发布工作, 共采集信息 140 篇, 其中, 区级层面录用 24 篇。完成政府信息公开申请处理 42 件。按期按质完成“两会” 意见、提案及“二次答复” 的办理工作, 共办理人大代表建议 9 件, 其中: 主办 5 件(解决采纳 5 件), 协办 4 件; 区政协提案 10 件, 其中: 主办 6 件(解决或采纳 5 件, 列入计划拟解决 1 件), 协办件 4 件; “二次答复” 共 2 件, 其中: 协办件 2 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%

(四) 干部管理方面, 严格按照《干部选任条例》《公务员职务职级并行规定》, 做好科级干部提任、管理和监督, 提任机关正科级干部 2 名, 晋升四级调研员 1 名, 晋升一级主任科员 3 名, 晋升三级主任科员 1 名, 晋升四级主任科员 2 名; 配合组织部提拔事业副处级干部 1 名, 提拔任用正科级干部 1 名, 副科级干部 3 名。坚持党管人才原则, 注重对后备干部的培养使用, 选派优秀年轻干部到局信访办挂职锻炼, 1 名年轻干部被区委组织

部选派担任驻村指导员，全力培育高素质房管干部队伍。年初召开党风廉政建设大会，对全年党风廉政建设和反腐败工作进行全面部署安排，按照区委、区纪委落实“四责协同”要求，推动局班子领导、局副科以上干部、支部班子成员制定党风廉政建设责任项目，并形成“责任清单”和“项目清单”，予以监督落实。

（五）财务管理方面，严格执行资金使用管理制度和提高经费预算执行率，完成局系统 2020 年度决算编制工作和 2020 年度的决算公开公示，完成 2021 年度预算统一调整和 2021 年度预算公开公示，完成 2022 年度预算编制工作和局部门整体绩效评价报告，落实主要领导经济责任审计工作。从严控制现金支付，严格按照公务卡强制报销目录执行日常报销工作，执行率为 100%。

今年以来，我们坚持立足当前，全面落实房管系统工作，各项工作开展平稳有序。这些成绩的取得，是区委区政府和市房管局坚强领导的结果；是各街镇众志成城、守望相助、团结奋斗的结果，是全局上下锐意进取、齐心协力、攻坚克难的结果。

同时，我们也清醒地认识到：当前疫情形势依然严峻复杂，常态化防控任务艰巨。疫情带来的美丽家园建设改造和城中村改造进度缓慢、房地产市场波动、住宅建设推进压力还较为明显，我区还肩负着长三角示范区建设、服务保障第五届进博会、青浦新城建设、加快建设社会主义现代化国际大都市的枢纽门户等一系列重大任务，更需要我们充满激情、富于创造、勇于担当，坚持服务好我区住房保障和房屋管理各项重大任务，努力在危机中

育新机、于变局中开新局，加快建设宜居青浦。

第二部分 2022 年工作计划

2022 年是实施“十四五”规划的重要一年，是我区房屋管理体制机构改革、职能转变后房管系统的适应之年。房管工作的总体要求是：坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的十九届六中全会、市十一届十二次全会、区第六次党代会精神，在区委、区政府的坚强领导下，进一步强化顶层设计“超前一公里”，政策落实打通“最后一公里”，充分发挥行业监管作用，坚持以群众满意为目标，以服务民生为中心，坚持“目标导向、需求导向、问题导向、效果导向”，认真贯彻“人民城市人民建，人民城市为人民”的重要理念，积极落实市委、市政府和区委、区政府关于“推动高质量发展、创造高品质生活”的要求，不断满足人民群众对美好生活的需求，全力建设“美丽家园”，让青浦百姓居住生活更安心、舒心、开心和放心。

一、倾力打造“美丽家园”，全面提升综合治理能效

（一）继续深入建设新时代“美丽家园”

持续推进综合治理职责清单落地，落实街镇住宅小区综合治理属地主体责任，进一步明确工作要求，深入实施各类旧住房修缮改造、推进小区设施设备更新改造、改进公共服务供给质量、

开展住宅小区环境综合整治等，全面提升住宅小区运行安全水平，改善小区公共管理秩序，提升居住环境品质，切实优化综合治理体制机制，着力提升管理效能和工作合力。

（二）注重提升住宅小区“软实力”

始终坚持守信激励和失信惩治相结合，持续加强对物业企业的工作指导和监督，着力营造健康有序的物业行业大环境。一是加强行业动态监管，以“五查”制度为抓手，以自我监督、行业监管提升日常管理水平，切实落实小区经理自查、物业企业双周查及街镇房管部门月查，确保完成率达 100%。二是切实落实诚信记分规则，注重物业服务企业信用信息体系建设，规范物业服务活动，健全物业管理秩序，始终让物业服务行为处于有效监管下。三是完善督查工作闭环管理，依托信息化监管平台，进一步完善发现问题、处置问题、整改落实的闭环管理工作。四是持续开展行业满意度测评，委托第三方开展一年二次行业满意度测评，合理、有效运用测评结果，通过发现问题督促企业落实整改，并将测评结果及时反馈属地街镇作为各类争优评优、考核依据。五是及时开展专项政策培训，根据市精细化领导小组办公室发布“关于印发《临时管理规约》等三个示范文本的通知”，为确保政策掌握及时性、专业性，节后针对街镇社区办、城建中心、居委会、业委会开展专项培训，确保培训全区全覆盖。

（三）继续鼓励企业规范化、规模化发展

一是严格落实企业规范化建设，从加强门岗（管理处）规范

化建设、改进物业服务行业窗口形象、健全物业服务应急保障机制入手，推动物业服务企业规范化建设全覆盖。二是推进企业不断提升服务能力，开展行业培训、技能竞赛，全面提升物业行业整体服务能力，推动形成“优胜劣汰、失信失业”的市场环境。三是引导行业争优创优服务意识，引导物业企业特别是本土企业积极参与行业内各类评优、创优的竞争意识，跨出本地管理的“舒适圈”，有敢争、敢比的意识，积极打造企业形象、提升企业口碑，鼓励企业朝规模化发展。

（四）继续探索解决小区管理难题

继续探索推动破解物业费“调价难”，小区收费标准低、调价难、服务降标是目前管理难题，业主对于涨价反对声较大。针对物业收费标准，将继续聘请第三方评估公司，开展物业费评估和成本测算，对保安、保洁、保绿、维保等物业“四保”项目进行细化和量化，给出客观、公正的市场价格建议。将评估报告反馈街镇，按照“能调尽调”的原则，灵活运用“小步快走”模式，推动“质”“价”相符收费机制。

二、坚持“稳”字当头，维护房地产市场平稳健康发展

（一）继续加强房地产市场监管

一是坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，围绕稳地价、稳房价、稳预期目标，严格落实调控政策。二是继续执行好房价地价联动机制，着力增加租赁住房供应，强化新建商品房、存量房交易市场监管，严格新建商品住房销售方案备案管理。三

是指导开发企业按照调控要求合理定价新开项目，严格执行“一价清”、“实名制”及积分公证摇号选房制度，优先满足无房家庭自住购房需求。四是通过联合执法对开发企业、中介机构扰乱市场秩序的违法违规行为加大查处力度，进一步规范交易秩序。五是继续加强预售资金监管，及时关注本区房地产开发企业运行情况，主动对接房地产开发企业及监管银行，银行账户专款专用。六是根据《临时管理规约》示范文本，及时督促房地产开发企业制定《临时规范》，在物业销售时向物业买受人明示，并予以说明。七是继续做好新盘上市风险评估，指导企业做好风险自查、舆情监测及应对预案。发现问题快速处置，防范影响市场稳定的各类风险。

（二）加大建设筹措保障性租赁住房

一是明确指标任务。“十四五”期间，我区需建设筹措保障性租赁住房 35254 套，供应 10691 套。按照市局下达的相关时间节点要求，2021-2022 年需建设筹措 8074 套，现我区已建设筹措保障性租赁住房 4424 套，2022 年还需建设筹措 3650 套。二是围绕产业布局。以产业工人职住平衡为目标，围绕我区“1+4+7”工业及生产性服务业布局，结合园区租赁供需情况及总体规划，在控制总量的前提下，统筹规划布点，构建贴近需求的点、线、面租赁住房供应布局，保障产业工人住有所居。三是梯度供应房源。将商品房配建的 5%公租房、15%保障性租赁住房、非居存量改建、园区宿舍型保租房等不同类型保障性租赁住房分为不同层

级按梯度模式供应给各类人才。针对高端和紧缺型人才，定向供应交通便捷、配套设施齐全的保障性租赁住房满足其个性化租房需求。针对中端人才及柔性人才（包括本区环卫、公交、快递小哥等公共服务行业人员），以存量非居改建转化和产业园区宿舍型保租房为主满足其日常居住需求。

（三）全力促进房地产业投资

2022年预计上市商品住宅95.3万平方米。全年新建商品房销售面积约147.5万平方米。房地产（住宅类）投资额预计完成285亿元，房地产新开工项目数23个。一要建立“房地产市场”间信息交互共享平台和路径。保持相关数据高效利用，为精准施策提供有效依据。二要督促开发企业按照施工许可约定的建设工期要求和土地出让合同约定的时间及时开工、竣工，加快商品住宅项目、动迁安置房的建设和上市节奏。三要跨前提供服务，进一步改进工作方法，在符合国家相关政策规定的前提下，跨前一步，主动服务，积极为开发企业排忧解难，提供优质服务。

三、谱写安居愿景，有效提升住房保障能效

（一）持续发挥住房保障基础功能

进一步完善日常廉租住房租赁补贴工作，规范工作程序，及时完成廉租对象的申请、受理、审核、配租等各项工作，力争达到配租率100%的工作目标，真正做到“应保尽保”。做好廉租住房实物配租房供后管理工作。做好我区第九批次共有产权保障住房签约和满5年上市转让的受理、审核、签约及缴款等工作。

继续加强政策宣传，抓好常态化受理工作，提高接待服务水平，向有需要的企业宣传公共租赁住房政策，推介房源信息，促使公租房工作与企业的需求能“精准对接”，服务于全区优化营商环境大局。

（二）动迁安置房建设和安置保质提速

一是修订一个政策。计划修订并实施《青浦区区属动迁安置房建设与管理实施细则（试行）》，进一步规范区属动迁安置房建设、供应、使用与监督管理，切实维护动迁户合法权益。二是完善两项机制。机制一：启动存量房源消化机制并进行相关试点；机制二：拟以金泽镇为试点，进一步探索“实物+货币”的多元化安置方式。两项机制均力争五年内能够在全区层面铺开。三是调整三年计划。根据全区重大战略的实施及农民相对集中居住政策变化，已重新调整《区属动迁安置房（含农民集中居住）三年行动计划（2021-2023年）》（初稿），计划明确后，2022年拟开工1个项目、竣工3个项目、安置4个项目。四是探索七票统筹。按照工作部署，由区重大办牵头制定七票统筹方案，其中区属动迁安置房源为七票统筹内容之一。现按照区重大办工作要求拟定《青浦区政府投资项目房源指标统筹配置操作细则（试行）》并探索实施，遵循房源“资源统筹、区域统筹、建设统筹、供给统筹”的原则，确保政府投资的重大工程、民生项目的安置房源方案及时落地。

（三）扎实推进大型居住社区建设

一是做实一个架构。做实保障房建设与管理领导小组、大型居住社区建设和管理工作联席会议机制，明确成员单位职责，细化分解目标任务，明确时间节点和具体工作内容，下发目标责任书，确保项目如期推进。针对滞后项目，专项实行督办，倒排时间节点，扣牢时限推进。二是抓实两类会议。季度例会：每季度召开大居工作推进例会，了解项目建设进度，掌握滞后项目碰到的问题，倒排项目时间节点，明确手续办理时限。专题协调会：针对季度例会上提出的问题，及时召开专题协调会，一事一议专题研究解决。三是落实三年计划。根据《青浦区大型居住社区新一轮基地市政公建配套设施建设三年行动计划(2021-2023年)》，2022年大居内配套建设目标任务共计11项，其中：开工3项、竣工3项、开办5项。

四、聚焦城市更新，改善居民群众居住品质

(一) 继续实施老旧小区改造

一是有序推进美丽家园改造，结合我区实际，努力完成2000年前建成的商品房小区（不包括已实施过改造及别墅小区）综合改造，拟在夏阳街道和盈浦街道约60万平方米、15个小区范围内实施改造。重点关注将旧住房综合改造和房屋安全隐患处置、雨污混接改造、小区积水点改造、小区架空线落地、海绵化改造等专项改造有机结合起来，切实改善居民群众居住条件。二是探索老旧小区“拆落地”改造，创新旧改机制，探索不成套房屋、老旧小区“原拆原建”，通过配置容积率指标、引入优质开发企

业等多种途径，一揽子解决住宅设施陈旧、停车困难、公共活动空间不足、雨污混接改造、加装电梯等民生“痛点”，切实回应群众“急难愁盼”的问题。

（二）加快推进既有多层住宅加装电梯

一是以“能加、愿加则尽加、快加”为工作目标，加大推进力度，督促各街镇成立加梯工作专班，制定辖区内加梯计划，充分发挥街镇和社区基层组织的作用，引导居民群众做好加装电梯的矛盾协调和化解。二是鼓励第三方社会组织和专业单位提供专业技术服务，加强加装电梯的施工过程和运行监管。三是推动加梯从零星加装到规模化量产，结合美丽家园旧住房综合改造进行批量化探索试点既有多层住宅加装电梯，对有意愿加装电梯的小区，同步开展群众意愿征询、同步规划设计、同步组织施工，条件成熟的小区力求批量化加装取得突破。

（三）逐步深化优秀历史建筑保护

持续做好13处优秀历史建筑保护工作，并与市城运平台、区网格化中心做好对接，有效的发挥智能设备对优秀历史建筑的监测作用。深化区街镇联动、齐抓共管模式，加强日常巡查，对发现的问题坚持“修旧如旧”原则整改修复。

（四）稳步推进“城中村”改造

一是持续抓好在建项目的建设，对照“挂图作战”任务计划，及时做好督导工作，确保每个项目按计划推进。二是严格规范程序，按照“城中村”改造认定条件、认定流程、有关资料、严格

把关，尽力做到上报一个、认定一个。持续推进华新风溪项目的实施方案的报批、朱家角横江村、赵巷水产北崧赵重项目的认定。进一步协调金泽西岑、徐泾镇诸陆西路南侧、徐泾前明项目的控规尽快落地。三是靠前协调服务，纵向主动对接街镇，横向主动对接各委办局，解决好项目中存在的问题和困难。四是主动对接市局，掌握有关政策、按照有关要求，主动向市局请教、汇报，最大限度地争取市级单位的大力支持。

（五）加大国有土地房屋依法征收力度

积极主动，多方协调，依据政策，按照时间节点，收集资料，留足证据，持续抓好 7 个国有土地上房屋的依法征收工作、完成 3 个项目向区政府报请征收决定、完成 4 个项目向区政府报请补偿决定，并配合好街镇、征收指挥部抓好中央商务区、城中村改造国有土地上的征收工作。

五、落实监管职能，继续抓好住宅建设交付监管

一是严格落实新政要求，合理规范交房流程。结合基础台账和交付预报表，定期梳理预交付项目，提前指导、监管，宣贯政策法规；交付后督促开发商重视社会维稳，规范交房流程及细化应急处理机制，完善交房材料，确保顺利交房。二是充分发挥区间联动，推进住宅维保服务。完善 IDI 业务后续属地服务，推进保险公司的维保服务，确保每年一次投保小区的巡查工作，提前排查隐患并及时解决，以有效减少房屋质量问题以及可能引发的公共安全事故。三是形成配套建设监管体系，优化配套设施服务

功能。为加强新建小区市政公建配套建设和完善后续运营管理，更好地满足属地街镇对住宅公建配套的要求，联合属地职能部门从方案评审阶段共同会商，建立新建住宅小区公建配套设施基础台账，及时掌握建设进度，做到监管全覆盖。同时与属地形成对小区公建的互通机制，早介入早沟通，着力提升和优化配套设施服务功能，确保公建配套设施与新建住宅同步建设、同步交付。

六、筑牢安全屏障，全力保障城市安全有序运行

继续坚持“全覆盖、零容忍、重实效”的原则，建立房屋安全隐患处置及保障机制，形成房屋使用安全责任体系，强化安全责任落实，认真落实“五查制度”，指导和督促街镇、各专业单位加强对高空坠物、消防安全和设施设备隐患的排查整治，确保住宅小区安全运行。加强对旧房修缮、拆房工地等工程的安全管控，杜绝安全责任事故发生。多部门协调联动，加大“居改非”和“群租”整治力度，力求零增长、无回潮。加大宣传力度，提高群众的安全意识和自救能力，营造人民群众安居环境。

七、继续做好各项基础工作，夯实行政管理基础

（一）加强“12345”热线及信访投诉处置工作

全力抓好信访矛盾攻坚战，组织专人逐一进行专项化解，努力提高化解率。对于房地产预销售、房地产交易、房地产项目交付、物业服务等一些突出的个案矛盾，制定矛盾化解预案，做好稳控工作，防止矛盾激化，维护好安全稳定大局。同时，继续做好以“12345”市民服务热线为重点的日常投诉处置工作，进一

步提高热线的先行联系率、及时办结率、实际解决率和市民满意率，切实“减少越级上访、减少重信重访，提高群众满意度”。

（二）推进依法行政和依法管理

稳妥有序推进行政审批事项和“一网通办”行政服务事项的维护更新，及时做好权力清单和办事指南的动态管理和实时更新，不断提升行政审批效率和服务能级。进一步完善依法行政体制机制建设，加强公平竞争和规范性文件合法性审核和备案，强化事中事后监管，不断提高政务窗口服务水平，优化营商环境。进一步提高行政机关负责人出庭应诉率，加强行政应诉工作力量，充分发挥法律顾问作用，继续做好法律审核及法治服务工作。进一步加大法治宣传教育力度，切实提升干部职工法治思维和依法行政水平。

（三）继续推动优化营商环境

严格执行新建商品房认购核查，优先满足“无房家庭”自住购房需求。以持续优化本区营商环境和提升服务效能为核心，进一步巩固和深化房地产交易、住房租赁服务管理等服务改革工作，整合数据资源，发挥“一网通办”优势，优化房屋交易网签备案制度。贯彻执行《青浦区住房限购审核联合审查方案》，规范本区住房限购审查。加强房屋测绘成果质量控制，保障房屋测绘成果规范化、标准化。根据《建立完善帮办制度，提高“一网通办”便捷度的工作方案》（沪府办发[2021]26号），构建线上帮办和线下帮办相辅相成的帮办制度，推行住房租赁合同网签备

案的线上帮办服务，全面提升“一网通办”便捷度。

（四）做好其他各项基础工作

继续加强固定资产和合同管理、档案归档、信息报送、政府信息公开、预算执行等基础工作，提高基础管理水平。做好扫黑除恶常态化工作，巩固专项斗争成果。加强房地产权籍、测绘管理，积极服务于区重点地区、重点项目建设。认真组织开展“促发展、保安全”大走访、大排查活动，想方设法帮助相关企业排忧解难。探索开展局信息化建设，在住房保障、房屋征收、信访投诉、局内部安全防范等工作中加强信息技术支撑，提升局各类办公系统、信息系统、网络系统的安全性、实用性、服务性。继续做好党代表意见、人大代表意见、政协委员提案办理工作，让党代表、人大代表、政协委员满意。

上海市青浦区住房保障和房屋管理局

2022年1月26日

上海市青浦区住房保障和房屋管理局办公室 2022年1月26日印发