

公开

# 上海市房屋管理局文件

沪房〔2022〕24号

---

## 上海市房屋管理局 关于印发《上海市房屋管理局 2021 年 工作总结和 2022 年工作计划》的通知

局机关各处室、局属事业单位，各区房管局、房管集团，  
各相关协（学）会：

现将《上海市房屋管理局 2021 年工作总结和 2022 年  
工作计划》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2022 年 2 月 17 日

# 上海市房屋管理局

## 2021年工作总结和2022年工作计划

### 一、2021年工作总结

一年来，市房屋管理系统以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实习近平总书记考察上海系列重要讲话精神，按照市委、市政府决策部署，自觉践行“人民城市人民建，人民城市为人民”重要理念，各项目标任务圆满完成，住房各方面工作连续稳定，“十四五”实现良好开局。

#### （一）深入实施住房发展“十四五”规划

编制实施《上海市住房发展“十四五”规划》，明确租赁住房、商品住房、城市更新、保障性住房等各方面目标任务。坚持一张蓝图干到底，出台新城“十四五”住房发展行动方案、深化建设新时代“美丽家园”三年行动计划；同步印发市级和浦东等7个大居所在区的大型居住社区市政公建配套设施三年行动计划，形成大居配套“1+7”三年行动计划文件。配合开展《上海市城市更新条例》《红色资源传承弘扬和保护利用条例》立法工作。

加快发展保障性租赁住房。制订出台《关于加快发展本市保障性租赁住房的实施意见》；研究制订保障性租赁住房项目认定、租赁管理、非居住房屋改建等配套细则。推进保障性租赁住房项目认定和建设，在租赁需求集中的区域落实一批新项目。持

续推进租赁住房新增供应，新增建设筹措保障性租赁住房 6.7 万套（间）；筹措宿舍型租赁床位 4.1 万张。

## **（二）保持房地产市场平稳健康发展**

加强房地产市场调控。完善房地产市场平稳健康发展长效机制，努力实现“三稳”目标。出台《关于促进本市房地产市场平稳健康发展的意见》《关于进一步加强本市房地产市场管理的通知》。深化完善房价地价联动机制，加强商品住房销售管理，集中批量供应新建商品住房，引导市场预期。加强二手住房交易管理，规范房源挂牌和信息发布。强化市场监管，建立房地产市场管理与执法联动机制，打击炒作房价行为，对网络平台开展违规炒房、违规从事金融业务的专项检查。

加快构建租赁行业监管长效机制。出台《关于进一步整顿规范本市住房租赁市场秩序的实施意见》《关于进一步加强本市房地产经纪机构和住房租赁经营机构主体管理的通知》《上海市租赁住房房源核验业务规则》等文件，持续整顿规范本市住房租赁市场秩序，健全房地产经纪和住房租赁行业监管机制，推动行业信用体系建设。

## **（三）圆满完成民心工程、民生实事**

推动既有多层住宅加装电梯签约 6073 台，完工 1579 台；加强制度供给，出台业主表决、出资比例、审批管理、操作指引等政策文件；完善服务配套措施，协调加装电梯管线配套单位，明确办理时限、明晰收费标准；加大规模化推进力度，进一步扩大

试点范围，创造条件推动加装电梯由零星加装向成片、成规模加装转变。累计完成 32 个“城中村”动迁收尾，安置房开工率达到 80.4%；制定“城中村”改造项目认定指引，新启动 5 个“城中村”项目改造。

有序推进雨污混接改造、老旧住宅电梯修理改造更新等民生实项目。为 561 个既有小区新增电动自行车充电设施。会同市河长办、市水务局出台《上海市新一轮雨污混接整治工作方案》，联合开展新一轮雨污混接整治工作。

#### **（四）持续改善住房居住品质**

推进历史建筑保留保护。持续完善本市优秀历史建筑建设管理，建立优秀历史建筑联审平台，编制优秀历史建筑图册，累计完成 278 处、1005 幢优秀历史建筑智能监测设备安装。组织开展 2021 年“文化和自然遗产日”活动。积极支持推动黄浦区南昌路沿线、普陀区曹杨一村整体修缮等成片风貌保护项目改造。

推进旧住房更新改造。出台《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》《住宅修缮工程管理办法》，开展相关配套文件制订工作；开展苏州河沿线建筑外立面整治工作，指导并支持推进虹口区河滨大楼、瑞泰里等特色亮点项目；开工实施旧住房更新改造 1210 万平方米，受益居民约 21 万户，启动实施 4046 户非旧改地块“拎马桶”改造。

推进保障性住房申请供应。廉租住房新增受理 0.4 万户，历年累计受益家庭 13.7 万户。完成本市户籍第九批次及非沪籍第三批共有产权保障住房受理审核、摇号选房工作。

### **（五）不断加强房屋管理精细化**

持续完善居住物业政策体系。规范住宅物业管理招投标行为，规范住宅物业管理区域机动车停放和管理，保障停车管理双方的合法权益。加快健全物业服务市场价格机制，持续推进物业服务合同备案工作，大力开展小区专项维修资金、公共收益收支情况、业委会工作经费年度审计。推进物业管执联动，加快综合治理事件闭环处置。

防范化解房屋安全风险隐患。完成 67 万幢城镇房屋安全隐患排查。做好农村危旧房改造工作，确保本市农村困难家庭住房安全有保障。开展《房屋使用安全管理办法》宣贯培训，研究制订房屋检测鉴定公示单位监督管理办法等配套文件。根据行业特点，加强重点领域的疫情防控和风险隐患排查。

此外，做好住宅配套、交付使用监管、房产权籍测绘、私房落政、计划财务、信访办理、科技信息等工作。

## **二、2022 年工作计划**

2022 年，市房屋管理局将深入学习贯彻落实党的十九大和十九届历次全会以及中央经济工作会议精神，弘扬伟大建党精神，按照十一届市委十二次全会、市委经济工作会议、市政府工作部署，始终坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”总定位，始终把

握住房民生的总属性，始终紧扣“稳地价、稳房价、稳预期”的总目标，始终围绕全市经济社会发展的总格局，以供给侧结构性改革为主线，着力推进住房高质量发展，更好服务广大市民安居宜居。

### **（一）坚持租购并举，加强住房精准供给**

推进保障性租赁住房“规建管服”一体化。做好保障性租赁住房政策落地实施各项工作，编制专项规划。全年建设筹措保障性租赁住房 17.3 万套、供应 6 万套；夯实各区主体责任，抓紧推进保障性租赁住房项目认定，调动社会力量等各方面的积极性，进一步发挥国资国企作用。建立健全涵盖规划、建设、管理、服务的制度和标准体系，形成从申请供应到供后管理一体化工作机制。开展保障性租赁住房设计大赛、“进校园”等活动。

实施房地产市场平稳健康发展长效机制。以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，深化房地联动机制，探索住房金融联动机制，加强一手房、二手房、商办楼宇监测，强化多部门联合监管机制。持续整治规范房地产市场秩序。支持商品房市场更好满足购房者的合理住房需求，促进房地产业良性循环和健康发展。落实全国住房和城乡建设工作会议要求，坚决防范化解个别房地产项目逾期交付风险。

### **（二）坚持建管并重，推进民心工程、民生实事**

推进既有多层住宅加装电梯。着力构建加梯长效管理机制，完成签约 5000 台、完工 2000 台以上。优化受理事项，压缩申报

和论证时长；加强参建方建设行为和工程实务的过程性监督，加大施工现场的日常检查和抽查。加强加装电梯代建单位管理，建立健全代建单位择优选优机制和后评估制度。指导物业服务企业全过程参与加梯工作。

推进“城中村”改造项目。完成“城中村”动迁收尾 8 个项目，加快安置房开工建设及公益性项目建设；新启动不少于 3 个项目，建设形成一批示范性精品项目。

平稳有序推进征收补偿安置，助力旧改攻坚收尾。

补齐居住社区设施短板。推进 600 个小区新增电动自行车充电设施实项目建，协同推进电动汽车共享充电设施建设工作。推动小区管线入地、加装电梯、增加停车设施等统筹实施。将旧住房更新改造、小区设施设备改造等项目与小区长效管理机制建设相结合，促进社区“软”“硬”治理水平双提升。

### **（三）坚持增存并进，着力提升居住品质**

保障群众住房需求。廉租住房实施新的准入标准，满足基本租住需求，应保尽保。共有产权保障住房做好本市户籍第九批次和非沪籍第三批次签约工作。提升大型居住社区公共服务水平，健全机制提高大居保障房设计、建设和管理水平；完善配套建设资金筹措机制，加强优质商业资源引入等。

推动优秀历史建筑活化利用和功能提升。逐步建立优秀历史建筑调查评估和周期性修缮制度，推广建立覆盖全市优秀历史建筑的自动感应系统。位于历史风貌区的零星旧改地块，探索实施

“留房留人”的旧住房更新改造方式，保护历史风貌，改善市民居住条件。

加大旧住房更新改造力度。推进旧住房更新改造 1000 万平方米，重点推进不成套职工住宅、小梁薄板房屋和里弄房屋改造。推进相邻小区及周边地区联动改造，通过整合盘活区域资源，改造提升社区内慢行通道、广场绿地、社区服务设施等多种类型的空间和设施，实现社区空间重构、功能复合利用。

#### **（四）坚持共治共享，实施新时代“美丽家园”三年行动计划**

深化住宅物业治理。推动住宅小区综合治理事项纳入城市管理精细化工作平台。修订物业服务企业和项目经理信用信息管理办法，进一步完善信用修复机制。修订物业服务合同示范文本。引导 500 个小区的业主与物业服务企业协商调整物业服务收费标准，推广酬金制物业服务计费模式。推进住宅小区前期物业管理期间公共收益代理记账及入账工作；推进住宅专项维修资金再次筹集工作。

#### **（五）坚持底线思维，着力防范化解房屋安全风险隐患**

进一步完善城镇房屋使用安全管理工作机制。编制城镇住宅使用安全突发事件应急预案，建立高空坠物安全隐患整治制度。持续推进城镇房屋安全隐患排查整治工作，对排查中发现的隐患房屋按照房屋安全状况判断落地上图，指导开展评估鉴定和重点整治工作。加强房屋检测行业监管。

提升住宅小区运行安全。联合消防、公安等部门，对高层住

宅消防安全隐患进行全覆盖排查，并着力推动隐患整治；协同推进使用满 15 年的老旧住宅电梯滚动实施安全评估，对接安全评估结论，推进隐患电梯修理、改造、更新。配合市防汛办启动实施易积水居民小区防汛能力提升三年行动计划，完成 22 个易积水小区改造。联合水务部门实施新一轮小区雨污混接改造。推进房屋维修应急中心标准化建设，拓展“962121”热线受理覆盖范围。此外，扎实做好常态化疫情防控。

### **（六）坚持引领创新，深化数字化转型**

深化“一件事”集成服务。围绕业务整合和流程再造，推动房屋买卖“一件事”、既有多层住宅加装电梯“一件事”、保障性租赁住房（公租房）申请“一件事”，提升企业和群众办事的便利度、获得感。

加强住房场景应用。强化住房租赁公共服务平台功能，将各类租赁房源全面纳入平台，推动“我要租房”应用场景上线运行，提供最便捷的租房服务，加强租赁市场监测监管。建设人才安居服务平台、商办楼宇监测平台，完善房屋使用安全监管信息系统。强化智慧物业赋能，综合多方数据来源，精准问题定位，提升物业行业监管效能。优化廉租住房应用场景建设，提升申请配租和供应管理效率。

继续推进计划财务、房产权籍、私房落政、住房建设监管、科技信息等工作。

## **三、房管领域自身建设**

持续深入学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想和习近平总书记关于住房工作系列重要指示批示精神，坚决拥护“两个确立”，始终做到“两个维护”，有力推动中央和市委、市政府决策部署在本市房管领域落地落实。

### **（一）坚持政治引领**

巩固深化党史学习教育成果，建立党史学习教育常态化长效化制度机制。深入推进党风廉政建设，坚决贯彻全面从严治党要求，不断提高政治判断力、政治领悟力、政治执行力，从严从实加强自我监督约束。

### **（二）严格依法行政**

落实法治政府建设规划，提升政务公开、信用监管、行政应诉水平，化解信访矛盾纠纷。跟踪国家条例制订情况，加快修订我市住房租赁条例，制订城市更新条例配套文件等。

### **（三）增强行政效能**

提升政务服务效能。坚持勤俭节约，推进模范机关建设。大力营造“比学赶超”的浓厚氛围，不断增强干事创业的担当和韧劲。夯实调查研究基本功，不断提高综合素养和专业化能力。

---

上海市房屋管理局办公室

2022年2月17日印发

---