

公 开

上海市房屋管理局文件

沪房〔2021〕74号

上海市房屋管理局 关于印发《上海市房屋管理局2020年工作总结 和2021年工作计划》的通知

各区住房保障房屋管理局、房管集团，局机关各处室、局属事业单位，各相关协（学）会：

现将《上海市房屋管理局2020年工作总结和2021年工作计划》印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2021年4月13日

上海市房屋管理局

2020 年工作总结和 2021 年工作计划

一、2020 年工作总结

一年来，市房屋管理系统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，扎实做好“六稳”工作、全面落实“六保”任务，统筹推进疫情防控、经济发展和服务民生工作，完成了全面建成小康社会总目标下的房屋管理各项工作任务。

（一）保持房地产市场运行总体平稳

落实因城施策、“一城一策”常态长效管理机制，严格执行房地产市场调控的各项政策措施，加强精细化管理、精准调控，稳定新建商品住房供应，加强存量住房交易监测监管。新建市场化商品住房供需基本平衡，存量住房成交面积增加，价格指数总体稳定，持续加强房地产市场监测监管，整顿规范市场秩序。

（二）加快推进租赁住房建设管理

新建和转化租赁房源 10 万套，新增代理经租房源 9.9 万套。出台《租赁住房规划建设导则》。加强住房租赁监管，实现住房租赁合同网签备案“不见面办理”，全市首创“多人在线、协同办理”模式；稳妥推进中央财政支持住房租赁市场发展试点工作。

制定“试点实施方案”、“试点资金使用管理办法”，启动资金使用工作。

（三）推动住房保障高质量发展

推进廉租房申请“一件事”改革，实现“减材料”“减时间”“减环节”“减跑动”。全面实行公共租赁住房申请“一网通办”、市筹公租房准入资格申请“全市通办”、申请材料“两个免于提交”。制定《征收安置住房管理办法》，修订“保障性住房大型居住社区市政公用设施基本配套的若干意见”“大型居住社区征收安置房源价格管理办法”。全年新增保障性住房供应 6.1 万套。廉租住房历年累计受益家庭达 13.4 万户，公共租赁住房累计享受保障 72 万户；共有产权保障住房累计签约 12.75 万套，其中新增签约 2.05 万套。

（四）实施旧住房改造和房屋征收

实施三类旧住房综合改造 709 万平方米，各类里弄房屋修缮改造 55.8 万平方米，启动实施 9000 户非旧改地块无卫生设施老旧住房改造。推进住建部老旧小区改造试点，落实静安、普陀两区共计 31 亿政府专项债券申报、发行工作。加大既有多层住宅加装电梯工作力度，制定配套政策，对征询通过比例、财政补贴标准、提取住房公积金等进行了规范。751 幢房屋通过居民意见征询工作。完善征收补偿机制。完成 83 个存量征收基地收尾，其中 59 个已实现拆平、交地。规范旧改地块征收科目和标准，完善“市区共核，政企共核”的二次核价操作流程，合理控制征收成本。

（五）开展住宅小区“美丽家园”建设

办好群众身边的实事。完成 733 个既有住宅小区电动自行车充电设施建设，2001 个住宅小区完成雨污混接改造，3801 个小区二次供水设施移交接管，1874 个住宅小区主要出入口门岗及管理处规范化建设，实施 2.7 万个垃圾分类投放设施升级改造。加强专项维修资金、公共收益、物业费管理，推进 139 个商品房小区续筹专项维修资金，全市完成公共收益入账 10.5 亿元，完善售后房公共收益入账体制，在“随申办”APP 增加商品房小区维修资金和公共收益查询功能，推进 331 个小区成功调整物业费。健全社区自治共治机制，加强业委会规范化建设，推进 1244 个业委会完成换届改选，成立市物业管理行业党建工作指导委员会，进一步发挥党建引领作用，推动物业管理行业高质量发展。

（六）加强自身建设

严格贯彻市委市政府、市建设交通工作党委、市住房城乡建设管理委要求，加强党风廉政建设，改进工作作风。完善法治政府建设制度体系，制定发布政府规章《上海市房屋使用安全管理办法》；积极推进市级审批事项“减时限、减材料”，行政审批整体压缩时限比例已达 73.68%。

同时，统筹做好疫情防控和行业发展各项工作。先后结合疫情发展形势，出台 13 个指导性文件、8 个重点领域的疫情防控规范和 28 项工作提示，强化房管重点领域的疫情防控措施。积极落实国家和本市各项惠企纾困政策，出台允许延期缴纳基础设

施配套费和延期申报、缴纳土地增值税；对公租房保障对象中抗疫一线医务人员和滞留湖北人员实施租金减免。及时化解疫情防控工作中出现的苗头性、倾向性问题。

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、科技信息等各方面工作。

二、2021 年工作计划

2021 年是“十四五”开局之年，也是开启第二个百年目标进入新征程的第一年。房管领域各项工作既事关经济发展、又事关民生福祉。必须全面贯彻习近平总书记考察上海系列重要讲话和中央经济工作会议精神，按照十一届市委十次全会的总体部署，科学把握新发展阶段、坚决贯彻新发展理念、服务构建新发展格局，坚持服务住有所居、宜居安居的发展主线，坚持和深化“一个定位、二大体系、三个为主、四位一体”、租购并举的住房制度体系，坚持稳中求进的工作总基调，为城市高质量发展、高品质生活、高效能治理发挥积极作用。

（一）坚持统筹谋划，编制实施住房发展“十四五”规划

坚持“房子是用来住的、不是用来炒的”定位，加快建立多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。坚持以供给侧结构性改革、提升居住品质为主线，住房发展在保持总量供给基本平稳的基础上，进一步强化住房的精准供给、品质供给、服务供给和制度供给，促进居民住有所居、安居宜居。完善住房市场体系和住房保障体系。以稳定就业、稳定居住为导向，更加注重统筹

谋划、整体安排、有序推进，大力发展租赁住房，增加租赁住房供应，扩大保障性租赁住房政策覆盖面。加快推进城市更新，改善居民居住条件。

聚焦新城这一全市合力推进的发展重点，编制新城住房专项规划。坚持以产兴城、以业引人、以房安居，从规划源头上解决好新城的住房民生问题。按照“产城融合、功能完备、职住平衡、生态宜居、交通便利、治理高效”的要求，集聚资源、优化政策、做实行动，构建好新城住房制度体系，合理安排租赁住房、商品住房、保障性住房的规模、结构、布局和供应时序，一体推进老城更新。

（二）坚持租购并举，着力解决大城市住房突出问题

大力发展租赁住房。加快构建参与主体多元、运营服务规范、租赁关系稳定的住房租赁体系，完善点、线、面相结合、从“一套房”、“一间房”到“一张床”的多层次租赁住房布局，尽最大努力帮助新市民、青年人等缓解住房困难。切实增强租赁住房供应的针对性和有效性，通过增加土地供应、安排专项资金、集中建设等办法，形成供应租赁住房约 5.3 万套，其中公共租赁房 0.8 万套。聚焦城市运行所必需的基础服务人员，支持建设职工宿舍 4 万张床位，其中公租房拆套使用提供 1 万张床位，积极推进集体建设用地建租赁房试点。完善租赁住房发展配套支持政策，规范发展租赁住房市场。

促进房地产市场健康平稳发展。牢牢坚持“房子是用来住的、

不是用来炒的”定位，按照因城施策、“一城一策”要求，完善房地产市场平稳健康发展长效机制，继续突出“稳”字当头，着力“稳地价、稳房价、稳预期”。强化政策协同，深化完善房地联动机制，健全住房和金融联动机制。严格执行住房限购和差别化住房信贷政策，加强商品住房销售管理。加大市场监管力度，开展市场秩序专项整治工作，严肃查处各类违法违规行为。强化监测预警和舆情引导，注重风险防范。

（三）坚持协调发展，持续完善住房保障体系

保障好群众住房需求。坚持廉租住房“应保尽保”，继续以货币补贴方式为主对所有符合条件的申请家庭及时做好兜底保障。适时研究启动廉租住房准入标准调整工作，进一步扩大政策受益面。提升公共租赁住房、单位租赁房管理规范化水平，加快配建房源移交和装修进度，及时投入使用；着力推进单位租赁房租赁合同网签备案工作。做好共有产权保障住房供应工作。有序推进本市户籍第八批次共有产权保障住房签约；适时启动新一批共有产权保障住房申请受理工作，加快审核进度，部分家庭预计年内将完成签约。征收安置住房确保供应中心城区旧改、城中村改造、重大工程建设、农民集中居住的房源需求。

提升大型居住社区公共服务水平。加强大型居住社区配套建设，强化同步规划、同步建设的理念，细化不同基地、不同阶段的对应配套标准，加快教育、卫生、交通、商业、养老等配套设施的建设、移交和开办运营，解决好入住居民“开门七件事”的配

套需求。

（四）坚持增存并重，着力提升居住品质

全力推进实施好民心工程。更大力度推进既有多层住宅加装电梯。按照“能加尽加，愿加快加”的原则，完成既有多层住宅加装电梯 1000 台以上。制定《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》等配套文件，形成加装电梯操作流程和格式文本，进一步规范加装电梯办理手续；总结各区加装电梯工作经验，编制典型案例，加强宣传引导，促进社区协商和群众工作。更高水平推进“城中村”改造。将城中村改造与新城建设、乡村振兴战略、历史文化名镇名村保护、撤制镇改造、区域功能提升等有机结合，实现居住环境、空间形态、功能提升、社会管理、产业发展的综合改造效应。新启动 5 个城中村改造项目；继续加快推进已批实施方案的项目改造，加快完成已批项目的动迁收尾工作，至 2021 年底累计完成项目动迁 32 个左右。

深入实施《关于加快推进本市旧住房更新改造工作的若干意见》。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，加大对五大新城、苏州河两岸等重点区域老旧住房的改造力度。指导和监督苏州河沿岸重要建筑外立面整治设计方案的执行，协调推进沿岸重要建筑立面整治。持续完善住宅小区基本功能，提升小区环境、完善房屋基本功能。鼓励在满足日照、间距等环境要求的前提下，挖掘小区内部空间，新建门卫间、地下停车库、社区服务中心等配套设施。

推进河滨大楼、德义大楼等地标性优秀历史建筑修缮，促进区域活化利用，开展保留保护区域改造整治策略、更新范围控制研究、重点建筑物和重要路段建筑物周期性修缮机制等工作。

推进旧改征收项目的全过程管理。以“紧盯不放消存量、严格管理控增量”为要求，推进在外过渡居民安置。在继续做好旧改征收基地新开启动的基础上，推进征收项目基地收尾；总结旧改征收新机制试点经验，完善工作流程，助力基地收尾。

（五）坚持共享共治，着力提升住宅小区综合治理效能

启动新时代“美丽家园”三年行动计划。完善市、区、街镇三级党政双牵头工作机制，结合街镇事业单位整合，切实落实街镇住宅小区综合治理及房屋管理工作职责，推进基层党组织对业委会的组织和覆盖。规范业主自治机制，进一步规范业委会运作，推进业委会运作规范评估；推行年度审计制度，规范业委会资金管理，扩大小区专项维修资金、公共收益、业委会工作经费的年度审计覆盖率，促进 200 个商品房小区维修资金续筹。推进形成“按质论价、质价相符、优质优价”的市场价格机制，试点推进 500 个小区物业服务费调整，全面推行物业服务合同网签制度。

（六）坚持守住底线，着力防范化解各类风险隐患

毫不松懈抓好常态化疫情防控工作。切实履行疫情防控行业管理责任，聚焦房管领域疫情防控关键环节和重点问题，主动对接属地疫情防控部门和街镇，指导督促有关企业落实疫情防控各

项措施。推进《上海市房屋使用安全管理办法》实施，加强房屋使用安全管理，建立健全长效机制。有序推进全市城镇房屋安全隐患排查整治工作，6月底前基本完成对安全隐患风险较大的城镇房屋重点排查，12月底前完成对所有城镇房屋排查。健全小区安全风险管理机制，有序推进实事项目，为建设500个老旧小区新增电动自行车充电设施；重点围绕消防设施、电梯运行、小区地面积水、地下车库积水、高空坠物（外墙脱落）、老旧住房结构安全（坍塌）等运行安全风险，推进智慧物业应用场景建设。

（七）坚持数字赋能，推进房管领域数字化转型

通过数字赋能，深化城市管理“一网统管”向住宅小区延伸覆盖，加快推进智能感知设备、智能配送设施等，加快推进住宅小区“新基建”，发展智慧物业，推动物业服务线上线下融合发展。深入推进政务服务信息化、数字化，加快完善房管信息系统集成平台。深化行政审批制度改革。健全完善房地产开发、住房租赁、物业等领域事中事后监管制度，发挥信用监管效能。

三、切实加强房管领域自身建设

增强“四个意识”、坚定“四个自信”、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的落地落实，加快形成房管领域比学赶超的生动局面和浓厚氛围，不断展现新气象、开创新局面、实现新作为。

（一）坚持政治引领

坚持巩固深化“不忘初心、牢记使命”主题教育和“四史”学习教育成果，按照市委、市建交党委要求抓好党史学习教育，提高把握新发展阶段、贯彻新发展理念、构建新发展格局的政治能力、战略眼光、专业水平。深入推进党风廉政建设，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

深入贯彻习近平法治思想，积极参与《上海市红色资源保护利用条例》等地方性法规制定实施工作；积极探索完善住房租赁制度。认真实施民法典等法律法规，加强规范性文件管理工作，配合做好行政复议体制改革工作，提升法治工作建设水平。建立健全重大行政决策程序，试点出台重大行政决策事项目录。

（三）增强行政效能

大力营造合理、有序、良性的竞争氛围，引导激励干部想干事、能干事、干成事，努力打造一支忠诚干净担当的高素质房管领域干部队伍。加强市区联动，构建上下贯通的抓落实体系。强化服务意识，推进模范机关建设，通过比学赶超、争创一流，为群众办实事、办好事。

