

附件 1

各年度重点工作清单

年 度	重点工作
2018 年	(一)完成各类旧住房改造 1000 万平方米,其中三类旧住房改造 300 万平方米,各类里弄房屋修缮改造 100 万平方米,完成一般损坏旧住房的隐患处置工作 500 万平方米。 (二)完成 1500 台使用年限满 15 年的住宅电梯评估工作,对接历年安全评估结论,基本完成存在安全使用隐患的住宅电梯的修理、改造、更新任务。 (三)新建 800 个既有住宅小区电动自行车充电设施。 (四)完成 480 个住宅小区雨污分流整治工程。 (五)完成本市 2000 年以前建成住宅小区的二次供水设施改造工作。 (六)完成 1000 个住宅小区管理处和主要出入口门岗(门卫室)等规范化建设。 (七)完成本市高层住宅消防安全隐患排查。
2019 年	(一)全市“无违建小区”创建完成率达到 90%。 (二)建立 3000 名具备专业素养的住宅小区项目经理队伍。 (三)完成各类旧住房改造 1000 万平方米,其中三类旧住房改造 300 万平方米,各类里弄房屋修缮改造 100 万平方米,完成一般损坏旧住房的隐患处置工作 500 万平方米。 (四)完成 1500 台使用年限满 15 年的住宅电梯评估工作,对接 2018 年安全评估结论,基本完成存在安全使用隐患的住宅电梯的修理、改造、更新任务。 (五)新建 700 个既有住宅小区电动自行车充电设施。 (六)完成 960 个住宅小区雨污分流整治工程。 (七)完成 3000 个住宅小区管理处和主要出入口门岗(门卫室)等规范化建设。

年 度	重点工作
2020 年	(一)基本实现住宅小区生活垃圾分类投放。 (二)全面实现本市住宅小区供水企业管水到表。 (三)符合条件的住宅小区业主委员会组建率达 95%，业主委员会规范运作达标率达 75%以上，符合条件的小区业委会党的工作小组组建率达 100%，住宅小区党建联建示范点达到 700 个。 (四)培育 30 家品牌物业服务企业，建立 1 万名具备专业素养的住宅小区项目经理队伍。 (五)完成各类旧住房改造 1000 万平方米，其中三类旧住房改造 300 万平方米，各类里弄房屋修缮改造 50 万平方米，完成一般损坏旧住房的隐患处置工作 365 万平方米，全面完成一般损坏旧住房的隐患处置工作。 (六)完成 1000 台使用年限满 15 年的住宅电梯评估工作，对接 2019 年安全评估结论，对存在安全使用隐患的住宅电梯，基本完成修理、改造、更新任务。 (七)新建 500 个既有住宅小区电动自行车充电设施。 (八)完成 960 个住宅小区雨污分流整治工程。 (九)完成 1000 个住宅小区管理处和主要出入口门岗(门卫室)等规范化建设。

附件 2

三年行动计划工作任务分解表(市级相关部门、单位)

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
1	依据《上海市住宅小区综合治理职责清单》,编制《住宅小区综合治理作业分类指导手册》	2018	市级住宅小区联席会议成员单位	/	市级住宅小区联席会议成员单位	
2	切实落实供水企业日常管养经费资金来源	2018	市发展改革委、市水务局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市发展改革委	
3	推进电力、水务、燃气、通信等公共服务进小区工作	2018—2020	市建交党委	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局、市通信管理局	市电力公司、燃气企业、电信等相关企业	
4	开展文明行业创建和立功竞赛活动	2018—2020	市建交党委	市文明办、市住房城乡建设管理委、市物业管理行业协会	市房屋管理局	
5	加强党建引领,扩大住宅小区党建联建示范点覆盖面,住宅小区党建联建示范点达到 700 个	2018—2020	市建交党委	市房屋管理局	各区党委	
6	推进水、电、气“三单合一”试点工作	2018—2020	市住房城乡建设管理委	市水务局、市经济信息化委	市电力公司、相关供水企业、燃气企业	
7	全市“无违建小区”创建完成率达到 90%	2018—2019	市住房城乡建设管理委	市城管执法局、市房屋管理局	各区政府	
8	推行通信及相关架空线入地入管工程	2018—2020	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市文广影视局、市通信管理局	各区政府	
9	推进老旧住宅小区无障碍通道设施建设	2018—2020	市住房城乡建设管理委、市残联	/	各区政府	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
10	推动网格化管理由 8 小时内向 24 小时延伸,由住宅小区围墙外向围墙内延伸,由住宅小区管理向社区治理延伸	2018—2020	市住房城乡建设管理委	各相关行政管理部门	各区政府	
11	充分利用住宅小区周边既有停车各类资源,实施错时停车推进停车错时共享	2018—2020	市交通委、市公安局	市机管局、市国资委、市卫生计生委、市教委、市商务委、市房屋管理局等	各区政府	
12	推进安防监控系统改造更新工作,逐步在全市居民小区推广建设综合感知系统、居民楼智能门禁系统、居民区火患预警系统、智慧社区综合管理系统	2018—2020	市公安局	市财政局、市综治办、市房屋管理局	各区政府	
13	推动社区管理、综合执法、警务力量等向大型居住社区等管理薄弱区域倾斜	2018—2020	市公安局、市城管执法局	市住房城乡建设管理委、市绿化市容局、市房屋管理局	各区政府	
14	推进小区消防设施设备改造更新,针对隐患突出的住宅小区,增设简易喷淋等消防设施	2018—2020	市消防局	市财政局、市水务局、市房屋管理局	各区政府	
15	开展高层住宅消防安全隐患排查整治	2018	市消防局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	市财政局	各区政府	
16	推广应用智能型烟感报警器	2018—2020	市消防局	市财政局、市房屋管理局	各区政府	
17	优化完善居民委员会对业主自治管理的引导机制,规范业主委员会运作	2018	市民政局	市政府法制办、市房屋管理局	各区政府	
18	做实居民区联席会议制度	2018	市民政局	市房屋管理局	各区政府	
19	试点在居民委员会下设环境和物业专业委员会	2018—2020	市民政局	市房屋管理局	各区政府	
20	全面完成本市郊区住宅小区二次供水设施改造和移交接管工作	2018—2020	市水务局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	城投集团、相关供水企业、各区政府	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
21	着力推进 2000 年以后建造的住宅小区二次供水设施移交接管工作	2018—2020	市水务局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	城投集团、相关供水企业、各区政府	
22	通过住宅小区外的出门井改造、雨污水管道改造等方式,推进雨污分流整治工作	2018—2020	市水务局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
23	持续开展电梯安全评估,完成 4000 台使用满 15 年的住宅电梯安全评估工作	2018—2020	市质量技监局	市财政局、市房屋管理局	各区政府	
24	支持业主对存在安全使用隐患的电梯进行修理、改造、更新	2018—2020	市质量技监局、市房屋管理局	市财政局	各区政府	
25	完成使用满 15 年以上的老旧住宅电梯运行安全远程监测全覆盖	2018—2020	市质量技监局	市财政局、市发展改革委、市经济信息化委、市房屋管理局	市质量技监局	
26	加大住宅小区文化、体育、助老等公共服务力度	2018—2020	市体育局、市文广影视局、市民政局	市住房城乡建设管理委	各区政府	
27	发挥绿色账户激励机制作用,推行生活垃圾定点分类投放管理模式,监督收运单位分类收运	2018—2020	市绿化市容局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
28	建立装修垃圾清运市场信息共享机制	2018	市绿化市容局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
29	改造、配备垃圾分类收集设施,指定装修垃圾临时堆放点	2018	市绿化市容局	市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
30	建立市场主体主动公开服务收费信息制度	2018	市绿化市容局、市房屋管理局	市物业管理行业协会、市市容环境协会、市房地产协会	各区政府	
31	开展无证照食品生产经营活动整治	2018—2020	市食品药品监管局	市城管执法局	各区政府	
32	进一步扩大城市综合执法领域	2018	市城管执法局、市政府法制办	相关行政管理部门	各区政府	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
33	建立健全住宅小区综合执法的标准和规范,完善公安支持保障机制	2018	市城管执法局	市公安局	市城管执法局	
34	建立执法效能社会评价和监督机制	2018	市城管执法局	/	市城管执法局	
35	推行“定人定时定点服务”、“一居委会一城管工作室”的社区工作机制	2018	市城管执法局	/	市城管执法局	
36	完成各类旧住房修缮改造 3000 万平方米,其中三类旧住房综合改造 900 万平方米,重点包括二级旧里以下的房屋 300 万平方米和直管公房 280 万平方米	2018—2020	市房屋管理局	/	各区政府	
37	全面完成排查发现的 1365 万平方米一般损坏老旧住房的安全隐患处置工作	2018—2020	市房屋管理局	市住房和城乡建设管理委	各区政府	
38	结合旧住房修缮改造,同步推进住宅小区内的雨污分流整治工作	2018—2020	市房屋管理局	市水务局、市住房和城乡建设管理委	各区政府	
39	指导业主建立小区车辆停放管理专项制度,规范停车资源使用和业主停车行为	2018	市房屋管理局	/	各区政府	
40	明确住宅小区主要出入口(门岗)规范化建设要求	2018—2020	市房屋管理局	市公安局、市城管执法局、市物业管理行业协会	各区政府	
41	明确住宅小区管理处规范化建设要求	2018—2020	市房屋管理局	市物业管理行业协会	各区政府	
42	统一设置“上海市住宅小区物业服务监督公示牌”,公示物业服务合同、收费标准、服务监督电话、维修资金及公共收益账目等	2018	市房屋管理局	市物业管理行业协会	各区政府	
43	统一小区物业服务人员着装,佩戴工种铭牌(袖标、胸标)	2018	市房屋管理局	市物业管理行业协会	各区政府	
44	实施物业服务合同网上签约,全方位采集服务项目、服务标准和服务价格信息	2018	市房屋管理局	/	市房屋管理局	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
45	探索专业社会服务组织提供价格评估服务	2018	市房屋管理局	市物价局	市物业管理行业协会	
46	明确区级房屋应急维修中心建设标准和工作规范	2018—2020	市房屋管理局	市财政局	各区政府	
47	扶持优质品牌企业输出品牌管理资源,培育 30 家品牌物业服务企业	2018—2020	市房屋管理局	市质量技监局、各区政府	市物业管理行业协会	
48	发挥行业协会作用,引导物业服务企业依托“互联网+”实现线上线下融合的运作模式,提升管理效能,并将服务领域拓展至住房租赁经营、快递代收、居家养老、家政服务等方面	2018—2020	市房屋管理局	市民政局、市商务委、市邮政局	市物业管理行业协会	
49	完善事中事后监管,建立物业服务企业备案承诺制度和健全物业服务企业及项目经理信用管理制度	2018	市房屋管理局	市发展改革委、市工商局、市物业管理行业协会	各区政府	
50	完善信用信息发布机制,强化信用和项目管实绩在物业项目招投标、物业项目评优等环节的应用	2018	市房屋管理局	市发展改革委、市工商局、市物业管理行业协会	各区政府	
51	探索建立物业服务企业“黑名单”制度和市场退出机制,推动形成“优胜劣汰、失信失业”的市场环境	2018	市房屋管理局	市发展改革委、市工商局、各区政府、市物业管理行业协会	市房屋管理局	
52	落实市、区、街镇三级监督检查制度,建立住宅物业服务政府监管公示制度	2018	市房屋管理局	/	各区政府	
53	健全物业服务热线报修投诉处置考核机制	2018	市房屋管理局	/	各区政府	
54	完善物业行业公众满意度测评和信息发布机制	2018—2020	市房屋管理局	市物业管理行业协会	市房屋管理局	
55	指导市物业管理行业协会建立物业服务地方标准实施情况的评估制度	2018—2020	市房屋管理局	/	市物业管理行业协会	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
56	持续开展“最美物业人”评选活动,建立相应的激励机制	2018—2020	市房屋管理局	市建交党委、市文明办、市总工会	市物业管理行业协会	
57	建立 10000 名具备专业素养的住宅小区项目经理队伍	2018—2020	市房屋管理局	市人力资源社会保障局	市物业管理行业协会	
58	建立物业项目经理、物业管理员、综合维修人员等相关岗位职工培训体系,培育若干具有社会影响力的“物业工匠”	2018—2020	市房屋管理局	市人力资源社会保障局	市物业管理行业协会	
59	建立业主委员会筹备(换届改选)小组成员培训、业主委员会成员任前和任期内培训制度	2018	市房屋管理局	市民政局	各区政府	
60	建立业主委员会成员任前诚信承诺和失信惩戒制度	2018	市房屋管理局	市发展改革委	各区政府	
61	建立健全业主委员会工作信息公开制度	2018	市房屋管理局	/	各区政府	
62	逐步建立业主委员会工作规范化评估机制	2018—2020	市房屋管理局	市民政局	各区政府	
63	修订完善临时管理规约、管理规约、业主大会议事规则和专项维修资金管理规约,并推进实施	2018—2020	市房屋管理局	市政府法制办	各区政府	
64	引导、指导业主制定小区装修管理、宠物管理、垃圾管理等专项管理制度	2018	市房屋管理局	市公安局、市住房城乡建设管理委、市城管执法局、市绿化市容局	各区政府	
65	参照商品住宅维修资金历史遗留问题的解决机制,继续解决本市 2001 年 8 月 1 日以前原侨汇房、外销商品房和部分动迁安置房专项维修资金缺失问题	2018—2020	市房屋管理局	市财政局	各区政府	
66	在专业社会服务组织工作覆盖全市各街道的基础上,加强教育培训	2018—2020	市房屋管理局	市民政局	市房屋管理局、各区政府	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
67	鼓励专业社会服务组织加入市物业管理行业协会	2018	市房屋管理局	市社团局	市物业管理行业协会	
68	建立健全房屋使用安全责任体系,明确房屋设计建造、房屋使用安全管理责任主体和责任范围	2018—2020	市房屋管理局	市政府法制办	各区政府	
69	建立健全本市老旧住房定期检查、动态监测、周期性维修相关要求	2018—2020	市房屋管理局	市住房城乡建设管理委	各区政府	
70	建立房屋安全隐患处置及保障的常态长效机制	2018—2020	市房屋管理局	市公安局、市消防局、市住房城乡建设管理委	各区政府	
71	建立覆盖源头管控、日常管理、信息沟通的危险房屋应急协调处置机制和资金支持机制,强化安全管控措施	2018—2020	市房屋管理局	市财政局、市住房城乡建设管理委	各区政府	

三年行动计划工作任务分解表(各区)

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
1	将住宅小区综合治理纳入党委政府年度工作重点,制定实施本区新一轮三年行动计划,建立邀请市联席办列席区住宅小区综合管理联席会议的工作制度	2018—2020	各区党委、政府	/	各区党委、政府	
2	发挥基层党组织的群众工作优势和业主委员会党的工作小组作用,帮助业主树立主人翁意识,培育积极参与小区管理的“主心骨”和“热心人”,带动业主有序参与自我管理活动	2018—2020	各区党委	市房屋管理局	各街镇	
3	通过合法程序,推动符合条件的居民区党组织成员兼任业主委员会成员	2018—2020	各区党委	市房屋管理局	各街镇	
4	进一步提升符合条件的居民委员会成员兼任业主委员会成员的覆盖面	2018—2020	各区党委	市民政局、市房屋管理局	各区政府	
5	符合条件的小区业委会党的工作小组组建率达100%	2018—2020	各区党委	/	各街镇	
6	根据区级层面房屋管理和房管办事处下沉的实际,调整设置区级房屋管理(物业管理)事务机构,承担住宅小区综合治理、房屋管理、物业行业管理等具体事务性工作,加强对街镇房屋管理事务机构的联系、指导和服务	2018	各区政府	市编办、市房屋管理局	各区政府	
7	业委会组建率达95%,规范运作达标率达75%	2018—2020	各区政府	/	各街镇	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
8	大力整治楼宇门栋广告乱张贴、楼道乱堆物,开展“楼宇文化”、“美丽楼道”创建活动,净化、美化楼宇环境	2018—2019	各区政府	市文明办、市绿化市容局、市工商局、市城管执法局、市消防局、市房屋管理局	各街镇	
9	以实事工程和街镇惠民项目等形式,新建 2000 个既有住宅小区电动自行车充电设施	2018—2020	各区政府	市电力公司、市消防局、市房屋管理局	各街镇	
10	在有条件的住宅小区,继续扩大多层住宅加装电梯试点	2018—2020	各区政府	市财政局、市规划国土资源局、市住房城乡建设管理委、市质量技术监督局、市房屋管理局	相关街镇	
11	在有条件的住宅小区周边规划增建停车设施	2018—2020	各区政府	市交通委、市规划国土资源局、市公安局、市财政局、市绿化市容局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
12	区和街镇要完善停车矛盾疏解调处机制,预防和减少因停车问题引发的矛盾纠纷	2018	各区政府	区司法局	各街镇	
13	完成 5000 个住宅小区主要出入口(门岗)规范化建设,规范保安日常服务行为	2018—2020	各区政府	市房屋管理局、市公安局、市城管执法局、市物业管理行业协会	各区政府	
14	根据住宅小区管理处建设要求,完成 5000 个住宅小区管理处规范化建设	2018—2020	各区政府	市物业管理行业协会	各区政府	
15	探索建立街镇对辖区内住宅小区物业服务的评价机制	2018	各区政府	/	各街镇	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
16	引导建立物业服务收费价格协商机制,指导帮助业主与物业服务企业协商确定物业服务价格	2018—2020	各区政府	市房屋管理局、市物业管理行业协会	各街镇	
17	加强房屋应急维修中心建设,根据应急维修中心建设标准和工作规范,加大专业应急抢修设施设备投入力度	2018—2020	各区政府	市财政局、市房屋管理局	各区政府	
18	加快推进区属房管集团回归住房民生保障的基础性功能,培养专业维修人员队伍	2018	各区政府	市房屋管理局	各区政府	
19	引入社会专业维修资源,进一步提高应急服务保障能力	2018—2020	各区政府	市财政局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
20	建立区和街镇物业服务应急协调保障机制,可依托区属房管集团对无人管理小区、物业服务企业抛盘小区进行有限托底保障	2018—2020	各区政府	/	各区政府、区属房管集团	
21	各区、街镇结合本地区实际,将物业服务考核达标奖励范围覆盖至售后房、直管公房、系统公房、保障性住房和早期商品房等,建立分级奖励和奖励标准动态调整机制	2018—2020	各区政府	市财政局、市房屋管理局	各街镇	
22	建立以街镇为主的专业社会服务组织工作评价机制,并将评价结果作为政府购买公共服务的重要参考依据	2018	各区政府	市民政局、市房屋管理局、市物业管理行业协会	各街镇	
23	厘清区属部门和街镇工作界面并完善双向考评机制	2018	各区政府	市级住宅小区联席会议成员单位	各区政府	
24	完善住宅小区矛盾纠纷化解长效机制,发挥人民调解委员会作用,将物业矛盾纠纷化解纳入居村(社区)法律顾问服务事项清单	2018—2020	各区政府	区司法局、区房管局	各街镇	

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
25	加强住宅建筑外立面综合整治、安全管理和日常维护	2018—2020	各区政府	市绿化市容局、市城管执法局、市住房城乡建设管理委、市房屋管理局	各区政府	
26	切实发挥区、街道、社区工作站和居民区信息点四级网格管理网络作用,建立问题处置的大循环、小循环、微循环和自循环的良性互动模式,大幅降低各类热线涉及住宅小区综合治理的市民投诉量	2018—2020	各区政府	市住房城乡建设管理委	各街镇	

三年行动计划工作任务分解表(各街镇)

序号	主要内容	时间节点	牵头部门(单位)	配合部门(单位)	实施部门(单位)	备注
1	建立健全“党政双牵头”工作机制,坚持落实住宅小区综合管理联席会议制度	2018—2020	各街道党工委(乡镇党委)、各街镇	/	各街道党工委(乡镇党委)、各街镇	
2	指导监督业主大会建设和业委会日常运作	2018—2020	各街镇	区房管局、区民政局	各街镇	
3	统筹组织推进“美丽家园”建设,加强住宅小区运行安全 and 环境秩序管理	2018—2020	各街镇	区财政局、区房管局、区公安局、区消防支队	各街镇	
4	做实做强街镇房屋管理事务机构	2018—2020	各街镇	区编办、区房管局	各街镇	