

中共上海市宝山区住房保障和房屋管理局党组  
上海市宝山区住房保障和房屋管理局 文件

宝房管党组〔2023〕1号

签发：须庆峰

宝山区住房保障和房屋管理局  
2022年度法治政府建设情况报告

2022年，宝山区房管局坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，认真贯彻落实中央全面依法治国工作会议和市委全面依法治市工作会议，深入践行“人民城市”重要理念，紧紧围绕宝山“北转型”的总体目标，坚持以法治赋能民心工程，统筹推进住房领域各项实事工作，更好地发挥法治固根本、稳预期、利长远的保障作用。

## 一、本单位 2022 年度推进法治政府建设的主要举措和成效

### （一）深化“一网通办”建设

加快行政审批制度改革，打造功能更优、效能更高、体验更佳的营商环境，2022 年我局共受理行政审批 647 件。一是健全服务机制。完善行政审批事项整体功能，把“最多跑一趟”和“一趟不用跑”改革深入推进，不断提升窗口政务能力和管理水平，让办事企业和个人能真正少跑腿、减流程、缩时限。牢固树立“店小二”服务理念，对标“好差评”制度，做到“一次申请、专人服务、全程跟踪、办结为止”的代办服务机制。主动正确引导办事人员网办，通过电话、邮件、微信群、QQ 群等多种方式进行线上交流与引导线上服务，主动公开物流收件地址和联系人信息，鼓励申请人通过邮寄方式提交申请材料，并在受理、审查、作出决定后，通过快递服务将结果文书送达申请人。二是提升服务效能。聚焦“高效办成一件事”，探索便民利企的审批流程。以点带面进一步拓展优化项目，深化审批流程革命性再造，所有行政审批均按期限完成。做优服务体验，活用平台功能，减少企业群众奔波。申请人可在“一网通办”上直接下载申请表和相关材料，申请办理后由快递揽收，让申请人足不出户就可以办理事项。即使企业群众在外省市亦可通过“一网通办”提交申请，实现“全程网办”、“零跑动”，真正做到“让数据多跑路，让办事人员少跑路”。三是提高审批效率。开通“容缺审批绿色通道”，对不能立即在市场监管局调出最新公司章程的新办理住房租赁经营记载表和房地产经纪机构备案的企业，允许“容缺审批”，形成

“边受理边完善材料”的并联推进模式,使审批服务更加人性化,大大提高了审批效率。全年共核发《商品房预售许可证》31张、《商品房销售方案备案证明》30张。

## **(二) 深化法治政府建设**

### **1. 完善信息公开工作**

为推进我局的政务公开工作,坚持“以公开为常态,不公开为例外”,扩大公开范围,紧密结合为民众服务,保证行政权力高效透明运行,认真落实信息公开制度。一方面以我区门户网站为依托,依法推进决策公开、执行公开、管理公开、服务公开,在宝山区人民政府网上政务公开专栏中公示包括机构职能、公共服务事项、国有土地房屋征收、加装电梯、房地产市场管理等领域主动公开发布,在保障性租赁住房方面开办“宝山安居”公众微信号,让百姓获得政府信息渠道更便捷,今年主动公开政府信息200余件。另一方面严格按照《政府信息公开条例》要求,不断完善信息公开工作流程,健全信息公开申请接收、登记、办理、审核、答复、归档等各个环节的制度,2022年,处理政府信息依申请公开77件,均在规定时效内提前答复,完成率100%,保障公民、法人和其他组织依法获取政府信息的权利,社会公众的信息需求得到满足。

### **2. 深入推进依法治理工作**

一是加强依法决策。严格遵守《上海市行政规范性文件管理规定》制定《宝山区公共租赁住房管理办法》,强化重大行政决策的公众参与、风险评估、专家评审、合法性审查、公众参与等流程,

并按要求上报区委区政府备案，在宝山区门户网站主动公开，积极推进以保障对象的租赁需求为导向的公共租赁住房管理，进一步提升公租房管理便民服务水平。二是提升作出房屋征收补偿决定的水平。通过作出行政决定的方式促使被征收人回归合理预期，最终化解签约，起到“催化剂”的作用。建立体系健全、渠道畅通、公正公开的征收机制。为保证房屋征收补偿决定的合法、合理、公平和公正，针对每一份即将作出的决定书召开会议研究讨论，确保被征收人的权益得到充分保障。2022年，完成南大地区居住房屋征收项目最后剩余6证的行政程序，强制执行1证并已与被征收人协商签约，剩余5证征收补偿决定已全覆盖。三是强化行政调解工作。对房屋土地征收、既有住宅加装电梯、住宅修缮、小区物业行业管理、房产交易等工作坚持将矛盾纠纷化解在初期。开通“社区通—物业之窗（业委连线）”版块，推动完善信访、调解、行政裁决等社会矛盾纠纷多元预防调处化解综合机制。规范行政调解范围，组织做好教育培训，提升行政调解工作水平。坚持“三调”联动，推进行政调解与人民调解、司法调解有效衔接。2022年，共受理信访件660余件，平均办理天数24天，提速率100%。接到热线工单3719件，均在12天内答复完毕。四是全力遏制违法违规行为。在共有产权房使用方面。通过“彩虹桥”服务平台，已在罗店共有产权保障住房项目举办四场《上海市共有产权保障住房管理办法》政策讲座。同时，与顾村城管建立共有产权保障住房违规违约使用治理联动机制，在确保申请家庭隐私基础上保持信息共享，对存在违规违约使用的家庭联合

发放告知书。在廉租房租金收缴方面。为加大租金收取力度，避免国有资金流失，多措并举，利用发放律师函、上门催收、司法起诉等方式开展廉租房租金收缴工作，取得了显著成效，从而进一步提高管理服务水平。在房地产市场销售方面。以市场监管为重点，加强商品住房预售、销售管理，尤其是加强商品住房销售方案审核及开盘现场监管，切实管好中介等市场机构，规范房地产市场秩序。关注行业热点问题，加强培训和动态管理，就新闻综合频道“法制特勤组”报道捆绑搭售装修“加装包”问题约谈开发企业，积极维护市民合法权益和房地产市场交易秩序。继续推进房源挂牌核验和价格核验，配合区城管执法局开展房地产经纪领域行政执法，约谈太平洋、链接等大型中介连锁门店，抽查中介门店 500 余家，要求按规定办理经纪机构备案，对未履行“双核验”门店下架房源展示信息。五是提高物业管理服务能力。推动新形势下物业行业高质量发展，有效破解物业管理难题，制定了《宝山区售后房物业管理费考评奖励实施细则》。为推动物业行业高质量发展，开展“红色物业·幸福之城”品质提升行动，以 12 项专项行动工作任务为抓手，推动物业管理领域突出问题加快解决。六是完善政府法律顾问制度。聘请专职律师团队作为本局法律顾问，发挥法律顾问在重大决策、制度建设、法制审核、草拟合同、协议、行政复议答复等关键法务工作中提出专业意见，确保各类法律文书的合法性、合理性。加强行政复议及应诉工作，邀请法律顾问出庭共同参与，确保行政诉讼的高质量应诉。2022 年共参加行政诉讼 20 件，行政复议 1 件，其中 15 件胜诉，5 件待

判决，一件原告主动撤诉。

### 3. 加强法治宣传工作

一是坚持领导学法和干部职工学法相结合。立足房管工作实际，以习近平新时代中国特色社会主义法治思想为指引，深入推进普法依法治理工作，加强普法宣传，围绕大局，突出重点，为保障百姓安居宜居营造了良好的法制环境。并根据中央“以习近平法治思想为指引，坚定不移走中国特色社会主义法治道路”的精神，开展全体干部职工线上法治宣讲，特别制作了《民法典》课件、《政府信息公开答复》课件、《以案释法》等课件，为我局干部职工的依法行政意识和能力的提高奠定坚实的基础。二是做好“八五”普法工作，**落实普法责任制**。积极参加区政府统一组织的普法活动，包括“12.4”《宪法》宣传日，以及和房管领域息息相关的法律政策宣传，成立“彩虹桥”服务队，对应房管业务七个板块，坚持常态化深入基层开展法律政策宣讲，做好“政策宣传员”。结合房管领域相关的法律政策，通过发放宣传图册、小区公告栏、宣传横幅、知识竞答等形式多样的宣传手段，突出与百姓生活紧密相关的房管工作法律知识内容，向群众宣传办事依法、遇事找法、解决问题用法、化解矛盾靠法的法制观念和意识，让人民群众真切感受到用法来维护自身的合法权益；邀请全区12个街镇的住宅小区联席办成员、居民委员会、业主委员会和物业企业代表等参加《2022年宝山区住宅小区综合治理相关人员培训计划》专题培训，对《物业管理条例》、《上海市住宅物业管理规定》、《小区三个文本》等法律法规和业务知识进行深入、

细致地讲解分析，通过系统学习法律法规、政策文件，有效加强专业知识储备，提高服务水平和工作效率。

## **二、本单位 2022 年度推进法治政府建设存在的不足和原因**

2022 年以来，区房管局在推进法治政府建设的过程中不断地在进步，但仍然存在着薄弱环节。一是在某些多年未更新的政策与目前实际不匹配、操作细则不明确、法规滞后与空缺等情况下，依法行政法治思维和法治方式亟待深入探索和实践。二是依申请公开工作实施中，公众在对行政机关作出的如行政征收等行政行为不足以满足其心理预期，便将信息公开作为主张利益诉求的渠道时，由此而引发的一系列行政争议在所难免，工作人员依法有效引导能力不足的问题逐渐呈现。

## **三、本单位主要负责人 2022 年度履行推进法治政府建设第一责任人职责，加强法治政府建设的有关情况**

2022 年，区房管局党组书记、局长须庆峰同志深入贯彻习近平法治思想，统筹协调全局法治各项工作，始终把法治建设抓在手里，坚持处理好法治与改革、法治与民生、法治与疫情防控的辩证关系，切实将习近平法治思想转化为全面依法治区的生动实践。

### **（一）学习贯彻落实习近平总书记全面依法治国新理念新思想新战略，从严把握党管法治政治责任**

在区委、区政府坚强领导和区全面依法治区工作小组的精心指导下，须庆峰同志坚持把党的领导贯穿于法治工作的全过程全领域，以习近平法治思想作为开展法治建设工作的根本遵循和行

动指南，带头压实“首题必政治”常态化学习，完善局中心组学法制度，领学习近平法治思想，加强对行政处罚法、知识产权法、安全生产法等新出台、新修订法律法规的集中学习，示范带动全局党组中心组开展专题学习。全方位强化局领导班子法治理念，更好发挥领导干部带头尊法学法守法用法“头雁效应”。

## **（二）深入贯彻落实党组关于法治建设决策部署，依法履行区局职能，认真做好我局依法行政工作**

主动作为、高效实施，强化组织功能，推动法治工作高效运行。一是及时召开会议，传达会议精神，部署工作任务，制定年度工作计划，积极推动落实年度法治建设工作要点及法治建设重点工作任务落实，结合行政审批服务、政务信息公开、政府网站安全管理、国有土地上房屋征收等工作内容，以依法行政、优化行政环境为目标，建立和完善依法行政、高效服务机制，加强协调监督，创新服务方式，努力提升服务水平，较好地推动了各项事业的发展。二是深化行政审批制度改革，积极探索行政审批承诺机制，依法调整行政许可、非行政许可和便民服务事项，优化服务流程，切实提高行政效能。建立和完善行政监督体系，通过自觉接受社会、相关部门、新闻媒体的监督，促进依法行政工作，实现对依法行政的有效监督。

## **（三）率先垂范、学以致用，确保《宝山区党政主要负责人履行推进法治建设第一责任人职责实施办法》有效落实**

一是注重领导班子及其他成员法治意识及法治素养和法治能力提高。通过日常强化法治教育培训，加强法治观念，提高依法



行政意识，强化对领导班子其他成员制度约束，确保局内工作规范性、合法性，提高法治思维水平和依法行政能力。**二是**实行领导干部学法制度化。把宪法、法律列入党组会议学习内容，列入干部培训必修课，让“学法”真正成为领导班子知识体系中的基础内容。**三是**规范行政应诉工作。认真执行行政机关负责人100%出庭应诉制度。保证行政争议实质性化解，推动诉源治理。支持法院依法受理和审理行政案件，切实履行生效裁判。认真做好司法建议、法院调查等落实反馈工作。**四是**自觉维护法律权威。认真落实行政机关出庭应诉，加强行政复议及应诉工作，邀请法律顾问出庭共同参与。同时，做好政务公开、行政复议答复和行政诉讼工作。

#### **四、本单位 2023 年度推进法治政府建设的主要安排**

要做好 2023 年各项工作，必须全面加强政府自身建设，花大力气转变政府职能，创新行政方式，提升履职能力，加快构建职责明确、依法行政的治理体系，推动有效市场和有为政府更好结合，助力宝山开出“科创之花”，结出“产业之果”，打造科创与城市居住相结合的“幸福之城”。

##### **（一）提升重大决策和规范性文件审核质效**

严格落实《上海市重大行政决策程序规定》及配套文件，健全重大行政决策事项申报机制，建立重大行政决策后评估制度。加大规范性文件备案审查力度。在政策出台前，充分听取企业、行业协会商会、社会公众意见建议。充分发挥决策咨询智库作用，提高科学决策质量。

## **(二) 统筹推进普法工作与法治政府建设**

2023年，区房管局将进一步强化房管部门在房产政策法规宣传普及中的主体责任，着力构建分工明确、各司其职、齐抓共管的普法工作格局。坚持中心组成员实行集中学习和个人学习相结合的方式，持续深化中心组学法。对房地产开发企业、物业服务企业、房地产经纪机构、房地产估价机构经营管理人员，加强工作联系和业务指导，组织开展相关法律法规规章的普法宣传活动，引导树立诚信守法、依法经营、依法管理的理念，指导企业依法合规经营，提升企业管理法治化水平。将普法宣传教育工作渗透到政务服务的全过程，引导小区居民合法租赁住房，营造和谐、稳定的居住环境。在拆房安全方面，主动召集本区从事房屋拆除工程施工企业负责人召开专题会议，向各拆房企业负责人进行安全意识宣传和实例警示教育。在商品房销售方面，加强培训和动态管理，对存在违规行为的房地产经纪人、开发企业进行监督，释法说理，积极维护本区房地产市场交易秩序。全面推进房管系统法治建设，坚持将法治思维和依法行政的工作方式贯穿于各项日常工作中，推进房管工作不断迈上新台阶。

## **(三) 全力打造高质量政府法律顾问机制**

加强对法律顾问的管理机制建设，完善日常工作台账制度、培训交流制度、年度工作报告制度，健全法律顾问常态化、制度化参与局内工作的途径和机制。在住房保障、民生实事领域积极拓展服务范畴、提升服务质量、法律顾问政府事务的参与和服务力度，创建良好的法治营商环境。

#### **（四）加强科创中心主阵地法治服务保障**

要以法治思想谋划推动工作，学深悟透习近平法治思想，不断提高学习应用习近平法治思想谋划、统筹、指导、推动法治建设工作的能力和水平，更好展现城市软实力的善治效能。要以法治方式助推改革发展，在“奋进北转型”的改革攻坚期和深水区，依法保障科创人才服务等创新服务体系建设。

#### **（五）推动新形势下各类行业法制化建设**

**一是保持房地产市场平稳有序发展。**按照“能统尽统、应统尽统”工作原则，主动跨前，加强部门协同，形成工作合力。同时，进一步推进形成规范有序、安全运营、健康发展的住房租赁市场。

**二是不断加强物业行业监管。**持续实施负面清单模式，规范物业行业管理，探索物业企业规模化、集中化、品牌化管理，建立科学合理、质价相符的物业费调价机制，继续开展“红色物业·幸福之城”品质提升行动，推动物业管理领域突出问题加快解决。

**三是持续优化行政审批事项流程。**继续深化“一网通办”，持续推动“一网通办”向“一网好办”转变，完善行政审批事项整体功能。开通线上人工帮办，深入实践探索“互联网+房地产交易”、“服务+管理”新模式，以营商环境改革推动房地产交易工作全面出新出彩。

中共上海市宝山区住房保障和房屋管理局党组  
上海市宝山区住房保障和房屋管理局

2023年1月9日

---

抄送：区法治政府建设工作领导小组办公室

---

中共上海市宝山区住房保障和房屋管理局党组

上海市宝山区住房保障和房屋管理局

2023年1月9日印发

---

（校对：田晨璐）