

统一社会信用代码

12632100MB16625163

事业单位法人年度报告书

(2021 年度)

单位名称 海东市房产管理局

法定代表人 _____

国家事业单位登记管理局制

《事业 单位 法人 证书》 登载 事项	单位名称	海东市房产管理局	
	宗旨和 业务范围	承担全市房屋公用设施、公共部位相关资金的归集；承担房屋测绘成果的技术支持、房产档案管理工作；承担全市房地产市场信息采集、发布和查询等工作；指导、规范全市物业服务等工作。	
	住 所	青海省海东市乐都区海东大道10号	
	法定代表人	何杰	
	开办资金	2（万元）	
	经费来源	财政补助	
	举办单位	海东市住房和城乡建设局	
	资产 损益 情况	净资产合计（所有者权益合计）	
年初数（万元）		年末数（万元）	
2		2	
网上名称	无	从业人数	27

<p>对《条例》和实施细则有关变更登记规定的执行情况</p>	<p>2021年度，我单位严格遵守国家有关法律法规，认真贯彻《事业单位登记管理暂行条例》和《事业单位登记管理暂行条例实施细则》的规定，按照宗旨和核准登记的业务范围开展活动，能够及时按照要求进行变更登记，没有违法违规等情况。</p>
<p>开展业务活动情况</p>	<p>2021年，在市住建局的坚强领导下，我局严格遵守国家有关法律法规和《事业单位登记管理暂行条例》及其实施细则的规定，按照核准的宗旨和业务范围，围绕年初制定的目标任务，扎实开展了各项工作。一、工作任务完成情况（一）强化市场监管，房地产市场保持健康稳定发展。面临房地产市场发展的新形势，我们进一步强化监管，认真贯彻落实促进房地产市场健康发展的有关文件精神，严格监管促进房地产管理规范有序，房地产市场持续升温。努力促进房地产业的稳定发展。房地产投资完成情况。我市目前共有房地产开发企业216家，2021年共实施房地产项目94项。截至10月底，房地产开发累计完成投资138.53亿元，房地产投资增加显著，比去年同期增长25.1%，已超额完成年初确定的房地产开发投资110亿元的年度目标任务，超额完成率为25.7%，房地产开发完成投资为历年来最好的一年。房地产项目</p>

建设及销售情况。我市自2019年以来在原有普通商品住宅类型基础上，引进绿地、绿城、碧桂园、唐道等国内知名房地产开发企业及金盟等台资房地产开发企业，开发建设了一批低密度、高品质、个性化住宅产品，在全面商品住房供应中占比11.6%，满足了不同层次购房者的置业需求。同时通过深化“放管服”改革，优化办事流程缩短办事时限，建立容错机制、变被动服务为主动服务等举措，进一步优化了营商环境，为企业提供了便利服务。截至目前，全市商品房批准预售251.01万平方米，累计销售157.2万平方米，商品房销售同比增加9.4%。商品房库存306.48万平方米，其中：商品住宅库存197.95万平方米，计15308套，去化周期13个月以内；商业及办公用房库存108.53万平方米，去化周期62个月，全市商品房去化周期18个月以内。10月底全市商品住宅销售均价为每平方米5478元，较去年同期价格涨幅4.1%。

（二）创新改造方式，推进民生住房保障工作有序开展 按照中央和省委、省政府的工作要求，将棚户区改造及城镇老旧小区改造列为全市“一号民生工程”，将各项目标任务纳入年度考核范围，实行目标责任管理。棚户区改造任务完成情况。2021年，省下达我市棚户区改造开工任务1841套，基本建成任务1685套、入住任务1685套。各县区结合改造区域的地理位置、特点、周边环境等进行整体改造，通过改造使得整个沿街风貌得到较大改善，延续和传承了城市历史，城市环境有一个明显的改善与提升。截至11月底，棚户区改造实际开工1846套，开工率为100.27%；基本建成1846套，完成率为109.55%；入住1846套，完成率为109.55%，完成投资78150万元，圆满完成棚户区改造各项年度考核任务。城镇老旧小区改造完成情况。2021年，省下达我市城镇

老旧小区改造项目5349套，项目实施过程中各县区严格按照“业主主体、社区主导、政府引领、各方支持”的原则，在加强各县区政府引导，加大各部门、各单位统筹协调的基础上，做到“改造前问需于民、改造中问计于民、改造后问效于民”，将多个条件成熟的小区通过拆除围墙、统一布置网沟等方式进行连片改造，实现统筹设计、同步改造、统一管理，使老旧小区改造由单个小区向连片街区纵深推进，打造老旧小区改造‘升级版’。”同时，建立改造项目台账及月报表制度，将项目问题清单化、工作表格化，实现项目进展情况的动态监测。截至11月底，5349套城镇老旧小区改造项目已全面开工建设，完成投资4507万元，完成年度考核任务。公共租赁补贴发放完成情况。2021年，省下达我市城镇住房租赁补贴发放任务1250户。截至11月底，全市累计发放城镇住房租赁补贴1158户，完成率为92.64%，累计发放城镇住房租赁补贴资金188.67万元，剩余部分可于12月份底发放完成。保障性住房专项整治情况。4月至10月底，根据相关文件精神，在全市范围内开展保障性住房专项整治工作，结合实际、精准发力，对全市城区实物配租的8316套保障性住房，从违规分配；违规享受；转借、转租、转卖；退出机制落实不到位；住户诉求解决不及时；擅自改变用途等六个方面进行了重点整治。通过资料审查、入户调查及多部门核查等方式，共计发现问题731个，截止10月30日，以上问题已全部整改，整改率100%。

（三）重视物业行业监管，规范物业服务行为。我局以红色物业创建为抓手，以居民需求为导向，通过加强行业培训、日常监管、美好家园创建等措施，持续推动全市物业行业健康发展。一是不断加强对物业小区管理工作的检查和指导，培育和引导物

业管理市场规范化发展。年初印发了《关于加强物业住宅小区安全管理的通知》，在全市范围内进行了物业小区安全检查，有效提升了物业住宅小区安防水平，提高了业主的安全感。二是疫情期间印发了《关于进一步加强物业住宅小区疫情防控处置工作的通知》、《关于强化疫情防控排查工作的通知》等文件，督促物业公司强化新 防控工作，严防疫情输入，控制疫情传播，确保了小区业主生命安全和身体健康。三是“加强物业管理工作，共建美好家园”活动为载体，积极开展小区环境整治活动，评选了平安区“东方明珠”小区等4个小区为海东市“美好家园”示范小区。四是强化红色物业宣传工作，制定了《海东市“红色物业”实施方案》，构建党建引领居民小区治理机制，促进了物业服务企业党组织标准化建设。五是加强物业企业信用评价管理，根据物业服务企业不同信用等级，实行差异化分类管理，实施守信激励、失信惩戒。根据《青海省住房和城乡建设厅关于开展2019-2020年度全省房地产行业信用评价工作的通知》要求，于2021年5月对全市重新申报的物业服务企业信用等级进行了评价，共产生信用等级4A级企业14家，3A级企业51家，2A级企业26家，1A级企业3家，六是规范了物业专项维修资金使用程序。以住建部《住宅专项维修资金管理办法》为基础，通过对全市住宅小区物业专项维修资金使用情况的调研，印发了《关于规范海东市物业住宅专项维修资金使用程序的通知》，进一步维护了住宅专项维修资金所有者的合法权益，为后期物业管理提供了制度保障。七是建立健全快速处理投诉机制，积极协调业主与物业管理公司之间的矛盾纠纷，第一时间协调和督促有关部门限时进行处理，2021年度共处理各类物业投诉605件。三、下一步工作打算 一

年来，按照市委、市政府的要求，结合我局工作实际，通过全体干部的共同努力，全面完成了年度各项工作，在内部管理、职能履行、行业监管和服务社会等方面的能力和水平都有了明显的提高。但整体工作与市委、市政府的总体要求相比还有一定的差距，工作中还存在一些问题，2022年，我局将继续按照市重点工作要求，带领全局干部职工，着眼大局，立足本职，务实进取，重点抓好房地产市场监管、保障性安居工程建设及物业管理服务等各方面工作：

（一）全面落实城市主体责任，防范化解房地产市场风险。一是落实城市主体责任，加强房地产市场监管，坚决制止和查处违法占地、违规开发、虚假广告等违规房地产开发行为，建立房地产市场诚信体系，保障消费者的合法权益。二是及时分析研判我市房地产市场形势，细化监测评价指标，强化市场监测和评价考核，对各县区房地产市场运行情况实施月度动态监测、季度评价、年度考核制度，保持房地产市场平稳健康发展。

（二）继续加大房地产投资力度，保持房价基本平稳。一是续建项目在保证工程质量安全的前提下加快施工进度，新建项目抓好项目谋划推进，落地落实各项惠企政策，简化工程项目前期手续办理，及早开工建设，在稳的基础上切实提高房地产开发投入，持续扩大有效投资。预计2022年房地产开发完成投资90亿元以上。二是以“稳地价、稳房价、稳预期”为目标，规范商品房价格构成和销售行为，引导开发企业合理定价并严格执行商品房明码标价备案制度，保持房价基本平稳。

（三）积极推动房地产行业转型发展、大力培养住房租赁市场。一是提升房地产开发水平，结合各县区实际，因地制宜培育和拓展房地产市场，为就地城镇化提供住房保障；二是大力推广绿色建筑和装配式建筑，鼓

励建设全装修成品住房，积极引导房地产向康养、文体旅游等产业转型发展；三是大力推动住房租赁市场发展，针对商业库存量大、去化周期较长及部分商品住宅销售下滑的市场现状，积极鼓励和引导房地产开发企业向租赁市场转型，通过简易装修、优化户型、租金优惠等方式挖掘库存商品房价值潜力，加快培育专业化、规模化的住房租赁企业。（四）持续加大保障性住房建设力度。一是督促各县区提前开展入户调查，制定棚户区改造征收补偿方案，落实工作班子、筹措安置房源、签订征收补偿协议等棚户区改造前期工作，确保棚改项目早安排、早开工、早见效。2022年全市计划实施乐都区城中西门片区、平安区广场东片区及互助县主城区棚户区改造项目1119套。二是紧抓国家推进老旧小区改造的契机，加大老旧小区改造相关政策宣传力度，积极动员引导群众和专营单位广泛参与改造，加大资金筹措力度，建立改造后小区的长效管理机制，丰富小区改造内容，提升小区改造成效。2022年全市计划实施城镇老旧小区改造5382套，其中乐都2356套、平安864套、民和892套、互助947套、化隆323套。三是督促各县区尽快完成住房租赁平台数据建设及上线运营及《公共租赁住房管理实施细则》的修订和完善，抓好各县区《城镇住房租赁补贴实施细则》落实落细，进一步完善公租房后续运营管理，加大对新就业职工和外来务工人员等新市民群体的保障力度。2022年，全市计划发放城镇住房租赁补贴1040户，其中乐都区50户、平安区180户、民和县260户、互助县200户、化隆县150户、循化县200户。（五）建立完善物业管理行业长效管理机制，推进物业企业转型升级。一是建立完善物业服务费动态调整的定价机制、欠缴物业费快速收缴机制、业委会运作制度、住宅专项维修

资金补建和续筹制度等，形成长效的行业管理机制。二是进一步加强行业信用评价体系建设。建立统一的物业服务企业信用等级评价体系，把疫情防控等重大社会责任中的处置表现纳入企业诚信档案，与招投标挂钩，同时加强对失信行为的惩戒力度，引导企业履行社会责任，提高行业的责任感和公信力，成为社区治理的正能量。三是积极推进老旧住宅小区的物业管理。针对旧住宅小区物业规模小，较为分散，尤其小区楼房陈旧、基础设施差，物业管理难以起步的情况，逐个进行调研、分析，采取多种途径、多种形式，加快小区整治，整合物业管理资源，完善物业管理条件，改善旧住宅小区的居住环境，最终促其走上规范化管理轨道。四是发展智慧物业，推动行业转型升级。为适应社会不断发展，加大物业服务行业在5G、物联网、大数据、人工智能等新技术运用方面支持力度，满足业主网上缴费、团购等美好生活需求，提升物业服务水平。五是建立物业应急机制，保障物业突发事件处置。积极与市城市管理局沟通协调，依托城管保洁等专业队伍，对因物业公司撤出导致小区管理真空等突发事件，第一时间保证小区垃圾清运、日常安保等服务，保障小区物业空窗期正常运转。

（六）完善项目储备、争取项目资金，推动住宅功能提升。进一步摸清全市城镇老旧小区底数，建立老旧小区改造项目库，在实施房屋本体、上下水管网等基础类、改善类改造的基础上，大力推进公共服务设施配套建设及其智慧化改造等提升类内容的实施。2022年计划实施小区内老年活动室8个、日间照料中心6个，四点半课堂5个、快递驿站45个。同时，积极沟通省住建厅相关处室，最大程度争取项目资金支持，全面梳理全市住宅加装电梯需求，建立即有住宅加装电梯项目库，进一步推进即有住宅电梯

	<p>加装工作。2022年全市计划实施即有住宅电梯加装100部，其中，重点推进乐都区锻铸造厂安置区加装电梯36部，民和县川垣新区平兴礼院、平兴锦院、海鸿城市花园加装电梯30部等项目建设。</p> <p>（七）加强制度建设，规范房地产市场秩序。以制度建设为切入点，全面加强商品房预售管理，规范预售资金收取、使用，从源头上防范项目烂尾等风险发生。同时，进一步加大住宅专项维修资金收缴力度，研究调整住宅专项维修资金收缴标准，切实发挥住宅专项维修资金社会效益。2022年计划起草制定《海东市商品房预售管理办法》、《海东市商品房预售资金管理办法》等。</p>
<p>相关资质 认可或执 业许可证 明文件及 有效期</p>	<p>无</p>
<p>绩效和 受奖惩及 诉讼投诉 情况</p>	<p>无</p>

接受捐赠 资助及使 用情况	无
---------------------	---

填表人： 严琼英 联系电话：155****4063 报送日期：2022年03月17日