

# 上海市浦东新区民政局

浦民发〔2023〕76号

---

## 关于印发《关于加强浦东新区类住宅社区治理的实施意见》的通知

区类住宅综合治理工作联席会议各成员单位、各街镇：

现将《关于加强浦东新区类住宅社区治理的实施意见》印发给你们，请遵照执行。

特此通知。

上海市浦东新区类住宅综合治理工作联席会议办公室

上海市浦东新区民政局（代章）

2023年11月7日

（此件公开发布）

# 关于加强浦东新区类住宅社区治理的实施意见

根据《上海市浦东新区推进住宅小区治理创新若干规定》和《关于进一步加强党建引领基层治理的若干措施》（沪委办发〔2022〕23号），为进一步完善基层管理体制机制，将类住宅融入社区治理体系，加强对实有人口的管理和服 务，确保公共管理与公共服务全覆盖，特制定本实施意见（以下简称“实施意见”）。

## 一、对象界定

本实施意见所称类住宅是指原本用于商业、办公、工业、物流仓储类的建设项目被改造成为具有居住属性和居住功能，并且实际已经有居民居住的建筑物，其外在形态包括：商住楼宇、人才公寓、酒店式公寓等。

位于工业开发园区、厂区、校区范围以内，且具有明确管理主体或责任主体的员工宿舍、学生公寓，公寓酒店以及由各类市场主体开办的经营性酒店等不在之列。

## 二、遵循原则

**（一）坚持党建引领。**类住宅综合治理作为基层治理重要内容，在街镇党（工）委领导下，以居村党组织为依托，以区域网格化管理为抓手，通过加强党的领导，开展党建联建，调动发挥党员先锋作用等，充分发挥各级党组织对类住宅综合治理的领导核心与统筹保障作用。

**（二）严格依法依规。**依法加强对商业办公项目、厂房擅自改变房屋结构和规划用途等违法行为的整治，严格控制新增类住宅。针对现有类住宅，结合建筑项目本身规划、建设属性与居住功能需求，明确治安、消防、物业等规范标准，加强联检整治，确保安全有序。

**（三）强化属地责任。**按照行政区划管辖所属，将类住宅综合治理纳入所在街镇公共管理和公共服务范畴，由街镇承担主体责任，负责将类住宅纳入社区综合治理体系，切实保障居民合法合理权益。

**（四）倡导分类治理。**根据类住宅不同形态及具体情况，指导和鼓励各街镇因地制宜，探索采用不同治理模式，整合各方资源，探索行之有效的共治自治机制和具体服务办法，不搞“一刀切”。

### **三、治理办法**

针对符合相关条件的类住宅，可采取以下办法纳入社区治理体系（以下简称“纳管”）：

**（一）居委会治理办法。**类住宅可以单独成立居委会或就近纳入相邻居委会管辖范围，实施居委会治理模式，由居委会按照相关法律法规和政策要求，引导居民开展自我管理、自我教育、自我服务和自我监督，并协助政府推进落实各类公益事务和公共服务。

**（二）工作站治理办法。**类住宅可以在邻近居村党组织牵头下成立专门工作站。工作站由街镇、住房租赁运营企业

或物业服务企业等相关企业、产权方以及居民所属单位等方面共同组建，日常运作由相关居村党组织负责领导统筹，牵头建立健全工作机制，整合资源、协调各方，做好居民的日常管理和服务。

**（三）街镇直接管理办法。**类住宅可以由建筑物开发商、产权方、住房租赁运营企业或物业服务企业等相关企业、镇属公司等作为管理主体，全面负责居民的公共管理和服务。街镇在继续沿用和发挥现有管理服务有效经验基础上，明确相关职能部门（如街镇平安办、城建中心、城运中心等）负责加强指导联系，并落实相应保障。该办法仅作为上述两种办法的补充。

#### **四、组织领导**

新区设立类住宅综合治理工作联席会议，负责研究制定类住宅综合治理相关规范标准，统筹推进类住宅集中纳管工作。联席会议由社区治理与规划建设两位分管副区长共同牵头，区委组织部、区地区工作党委、区民政局、区建交委、区公安分局、区规划资源局、区市场监管局、区城管执法局、区消防救援支队、区城运中心等 10 个部门组成。各部门职责分工如下：

**区委组织部：**负责指导基层党组织充分发挥党建引领作用，加强统筹和协调各方资源，形成类住宅治理合力。

**区地区工作党委：**负责联系和收集街镇类住宅综合治理的问题需求，配合宣传经验做法。

**区民政局：**负责牵头推进类住宅综合治理工作，负责制定类住宅设立居委会和 workstation 标准化指导意见，指导街镇因地制宜有序开展纳管工作，并结合实际探索行之有效的自治和共治机制。

**区建交委：**负责指导和支持街镇做好辖区内类住宅的排摸排查，指导街镇督促物业企业依法依规做好类住宅的物业管理和服务。同时按照本市相关要求规范非居住存量房屋改建保障性租赁住房工作，并加强商业办公项目上市管理，严格控制新增类住宅。

**区公安分局：**负责制定形成类住宅人员管理办法，指导做好类住宅实有人口登记管理，对类住宅涉及治安违规行为进行清查整治。

**区规划资源局：**负责对建设项目建设过程中规划土地实施情况加强监督检查，严格控制新增类住宅。

**区市场监管局：**负责查处类住宅内涉及市场监管的违法违规行为。

**区城管执法局：**负责开展类住宅内建筑违规改建、群租等情况的执法整顿和取缔。

**区消防救援支队：**负责制定形成类住宅消防安全规范标准，加强巡查整顿，开展消防安全隐患整改。

**区城运中心：**负责将类住宅综合治理纳入“一网统管”平台，及时处理“12345”类住宅治理监督举报线索。

## 五、推进流程

类住宅综合治理工作一般应按照“排摸、整治、纳管、验收”的步骤予以推进完成，具体内容如下：

**（一）排摸论证。**对类住宅情况进行全面排摸分析，包括：位置条件、形态结构、户数规模、居住人群特征、消防安全设施条件、公建配套条件、管理或运营等相关主体情况等，研究排查问题，评估类住宅纳管条件，确定治理模式。

**（二）清理整治。**依据相关法律及规范标准，针对硬件设施不符合标准，或存在群租、违规经营等情况予以清理和整顿，确保消除治安、房屋使用、消防等方面风险隐患，满足居住安全功能条件。对存在治安或安全隐患且难以整顿规范的类住宅，则予以清理取缔。街镇将类住宅清理整治结果提交区联席会议审核。

**（三）分类纳管。**针对纳入居委会（或新设立居委会）的类住宅，梳理确定居委会辖区范围，根据标准要求安排配备相应场所和设施，完善治理机制，履行报批流程。针对设立工作站的类住宅，充分整合房产运营商、物业企业等各方资源，安排确定服务场所，并推进服务设施和人员配备到位，履行备案流程。

**（四）确认验收。**区民政局、区建交委、区公安分局、区城管执法局、区消防救援支队等联席会议相关部门通过线上审查、实地督查等形式，完成对类住宅整治和管理情况的审核把关，确认符合要求。区民政局对类住宅纳管申请（备案请求）进行审核办理，完成报批流程，核拨相应社工额度。

## 六、工作要求

**（一）制定规范标准。**立足浦东新区社会主义引领区建设的目标要求，针对类住宅特殊形态和业态特征，结合居民现实需求和社会管理要求，在现有法律法规和政策框架下，围绕实践探索要求，深入研究瓶颈难点，积极创新突破，制定形成类住宅治理针对性规范标准，力争为类住宅治理提供政策依据和法治保障。

**（二）加强条块联动。**类住宅综合治理由街镇承担主体责任，负责推进各项具体措施。区联席会议相关部门负责加强对街镇的指导、支撑和审核把关，针对公建配套、管理服务设施、人员配备等方面的困难，帮助协调解决；针对复杂问题和突发情况，加强协同处置，确保形成治理合力，提升治理成效。

**（三）动员各方资源。**在党组织领导下探索通过成立党建联席会议、自治管理委员会等机制载体，加强整合街镇、开发商、建筑产权方、住房租赁运营企业、物业服务企业、居民所在单位以及普通住户等相关主体资源，积极引入专业社会组织、各类服务企业等参与社区治理和服务，引导和推进各类主体形成共建共治共享格局。

附件：浦东新区类住宅纳管办法实施细则

附件

## 浦东新区类住宅纳管办法实施细则

为推进浦东新区类住宅融入社区治理体系，不断加强党建引领，通过设立居委会或纳入相邻居委会、成立工作站、街镇直接管理等治理模式，因地制宜开展社区治理和公共服务，制定本实施细则。

### 一、居委会治理办法

#### (一) 适用条件

单独成立居委会需符合以下条件：

1、区域集中连片。类住宅分布相对集中，一般以建筑楼栋为基础，以道路、街巷为界划块，能做到周边相连，范围规整。

2、户数规模适度。根据类住宅具体情况，参照普通居民住宅户数的适度规模标准进行类比折算：户均面积低于 50 平方米，按照 3:1 比例，一般为 4500 户至 6000 户；户均面积 50 至 90 平方米，按照 2:1 比例，一般为 3000 户至 4000 户；户均面积 90 平方米以上，类同于普通住宅，一般为 1500 户至 2000 户。

3、具备配套资源。应配置不少于 400 平米公建配套用房，以满足居委会开展公益性活动和社区服务等日常运作的基本条件。

纳入相邻居委会需满足以下条件：

- 1、类住宅与相邻居民区接壤、无明显阻隔。
- 2、类比折算后的类住宅户数与相邻居民区户数总量一般不超过 2500 户。

## **（二）纳管流程**

新设居委会的流程，参照《浦东新区民政局关于设立居民委员会的指导意见》（浦民〔2022〕13号）执行。居委会设立后应在街道办事处或镇政府指导下，在居民区党组织领导下，按照有关法律法规要求，及时开展组织建设、制度建设和队伍建设，为有效履行职责夯实基础。

纳入相邻居委会的，街镇将调整居委会管辖范围相关材料报送区民政局，经区民政局初审通过后向区政府行文，由区政府批复。

## **（三）工作职责**

居委会按照相关法律法规和政策要求，引导居民开展自我管理、自我教育、自我服务和自我监督，并协助政府推进落实各类公益事务和公共服务。

针对居委会换届选举，类住宅区域居民小组划分、居民代表选举、选民登记以及组织参选等具体实施办法，可根据实际情况因地制宜采取针对性措施。

## **（四）资源配置**

居委会所需办公经费、社区服务经费、自治项目经费以及硬件设施，由街镇按照有关规定予以安排落实。区民政局

根据居委会户数规模进行类比折算，核拨相应社区工作者额度，具体由街镇统筹安排。

针对保租房等新型居住形态，如成立居委会或纳入相邻居委会，可参照居委会治理模式执行。

## **二、工作站治理办法**

### **（一）适用条件**

1、类住宅分布不规则、大多呈点状散落，不集中连片，难以划分区域，不与居民区接壤。

2、居民群体结构相对简单，年龄、文化、职业等同质性高，甚至归属同一单位、同一行业，管理服务需求趋同，居民所属单位具有参与管理和服务的积极性。

3、住房租赁运营企业或物业服务企业主体责任明晰，相关机制健全，并在日常管理和服务中发挥较大作用。

### **（二）纳管流程**

采用工作站治理办法的，由各街镇党（工）委会议决策设立，并向区民政局进行备案。

### **（三）工作职责**

工作站在邻近居村党组织引领下，整合资源、协调各方，做好居民的日常管理和服务。工作站根据实际情况设置服务项目，应符合居民需求，以满意度为导向，提升服务效能。具体可包括：

1、基础服务：如党群服务、政务服务、生活服务、就业服务、养老服务、文化服务、健康服务、法律服务。

2、兜底服务：如平安服务、消防应急等。

3、议事协商：组织类住宅各类主体开展社区议事协商，促进自治。发挥政府、市场、社会等各方优势，引导各类主体共同参与治理。

4、街镇交办的其他任务。

#### **（四）资源配置**

工作站服务人员由街镇派驻的社区工作者、住房租赁运营企业、物业服务企业、产权方以及居民所属单位等方面派驻人员共同组成。

工作站设立及日常运作经费、资源、人员配备及职责分工等由街镇与相关主体协商确定，各街镇根据所承担职责和实际需求进行经费预算。区民政局根据工作站实际情况核拨1-2名社区工作者额度，具体由街镇统筹安排。

### **三、街镇直接管理办法**

#### **（一）适用条件**

1、类住宅为单个建筑项目，房屋户均面积一般为50平方米左右，户数总量一般为1000户以下。

2、居民流动性大，日常需求主要偏向于物业管理和服务。

3、现有管理服务体系和机制成熟完善，整体安全有序，居民普遍认可。

#### **（二）纳管流程**

采用街镇直接管理办法的，由各街镇党（工）委会议决

策确定，明确具体责任部门，并向区民政局进行报备。

### **（三）工作职责及管理方式**

采用街镇直接管理办法的，由建筑物开发商、产权方、住房租赁运营企业、物业服务企业等相关企业、镇属公司等作为管理主体，明确管理和服务人员，工作职责以物业管理服务为主。

街镇将类住宅区域纳入网格化管理范围，明确具体归属的党组织，建立联勤联动机制，确保党的组织和工作全覆盖、公共管理和服务全覆盖。街镇明确相关责任部门（如街镇平安办、城建中心、城运中心等），加强指导监管，确保类住宅管理安全有序。居村组织对辖区内的类住宅加强联系和关心，完善资源共享和社区共建机制。

## 类住宅设立工作站备案表（一站一表）

建筑物名称		地址	
户数		户均面积	
居住人数		位置情况	
形态类型		依托居村党组织名称	
工作站名称		工作站地址	
办公面积		联系电话	
完成整治时间		完成纳管时间	
工作站人员配置数		工作站人员组成情况	
居村党组织盖章：  年 月 日		街镇盖章：  年 月 日	

填报人：

联系电话：

填表说明：

- 1.户均面积：平均每户（间）房间套内面积。
- 2.位置情况：①毗邻居民区；②毗邻村；③商圈内；④开发园区内；⑤厂区内；⑥其他。
- 3.形态类型：①商务楼宇；②酒店式（人才）公寓；③集体宿舍；④其他，并请备注。
- 4.完成时间具体到月，示例：2023年7月。
- 5.工作站人员组成情况请进行具体描述，如由街镇派驻的社区工作者、住房租赁运营企业、物业服务企业、产权方以及居民所属单位等方面派驻人员共同组成。