

# 市住房城乡建设委 2022 年度工作总结

2022 年，我委全面完成冬奥会、冬残奥会、二十大等重大任务保障任务、“平安北京”建设工作。高质量完成市级领导批示 1018 件、绩效任务 30 项、市政府工作报告任务 31 项、民生实事项目 3 项、建议提案 235 件、支援协作任务 8 项，以及京津冀协同发展、“疏整促”专项行动、大气污染防治、市委民主生活会整改、市政府党组民主生活会整改、中央巡视和环保督察反馈问题整改等市委市政府重点工作任务。我委主动公开政府信息 2407 条，受理信息公开申请 2038 件。报送政务信息 638 条，其中被市委《北京信息》、市政府《昨日市情》采用 212 条。

## 一、主要做法和工作成效

### （一）坚持党建引领，推动全面从严治党向纵深发展

把党史学习教育作为贯穿全年的重大政治任务，与坚持党的领导、加强党的建设、推进全面从严治党具体实践结合起来，紧扣“学党史、悟思想、办实事、开新局”要求，丰富形式学、创新方法学、用活载体学、注重实效学，做到学史明理、学史增信、学史崇德、学史力行，推动学习教育成果转化为干事创业的强大动力。扎实开展“我为群众办实事”实践活动，持续推动全面从严治党向纵深发展，牢记“看北京首先要从政治上看”要求，教育引导党员干部增强“四个意识”、坚定“四个自信”、做到“两个维护”。强化思想

理论武装，坚持不懈用习近平新时代中国特色社会主义思想武装头脑、指导实践、推动工作。强化党风廉政建设，开展常态化警示教育，狠抓重点部门和关键岗位日常监督。推动模范机关建设。以提升组织力为重点，强化支部规范化建设。

## （二）优化房地产调控措施，确保房地产市场平稳运行

今年以来，我委坚持“房住不炒”，稳字当头，未出台全市性放松或紧缩调控政策，更多精力放在政策精细、精准化调整上，放在因区施策、因项目施策上，更好的满足人民群众不同层次的合理购房需求。在保持调控政策连续稳定方面。2022年2月，我委向市政府报送了《关于加强房地产市场调控 促进房地产业良性循环和健康发展的意见》，提出2022年调控总体思路和具体政策建议。今年以来，已完成四批次集中供地，成交55宗、244公顷（规划建筑面积485万平方米），规模较2021年集中供应成交地块少16.1%，完成住宅用地供应下限的81.3%。在支持合理住房需求方面。针对我市房地产市场分化加剧、发展不均衡以及受疫情影响成交大幅下滑的突出问题，形成了支持“一老一小”、中心城区人口疏解和职住平衡等合理住房需求的试点政策，以及促进发展共有产权住房，优化商办和产业项目转让，加快公共配套设施建设，研究储备信贷税收调节政策等十条政策措施。向社会公开发布《多措并举提升老年家庭居住品质营造全龄友好型社区》。建设筹集保障性租赁住房15.15万套，完成全年15万套任务的101%。建设筹集其他各类保障性住房6.30万套，完成全年4万套任务的157%。竣工各类保障性

住房 9.28 万套，完成全年 8 万套任务的 116%，均已超额完成年度任务目标。

### （三）规范房屋租赁市场管理，促进住房租赁市场稳定

在全国率先出台住房租赁地方性法规。2022 年 5 月 25 日《北京市住房租赁条例》通过出台，9 月 1 日正式实施。这是全国首个专门规范住房租赁的地方性法规。此外，我委持续加强市场监测监管。按月监测头部企业市场成交情况、我市住房租金波动情况以及全市各区市场监管工作开展情况，及时掌握全市各区住房租赁市场情况。持续推进房屋租赁管理信息化建设。进一步完善房屋基础数据，通过租赁平台提供房源核验、合同网签、登记备案、资金监管等服务，提升管理服务水平。同时，动态监测主要互联网平台（包含网站、APP）发布的全量租赁房源信息，形成“线上监测+线下执法”紧密衔接的执法监管新模式，提高执法监管的针对性和效率效能，促进房地产领域平台经济和房屋租赁市场规范健康发展。不断加强住房租赁市场监管。组织部署住房租赁安全工作。在春节、冬奥会、冬残奥会、二十大等重要时间节点，组织短租平台、住房租赁企业、房地产经纪机构、互联网平台等部署租赁安全工作。指导北京中介行业协会研究制定行业合规手册《北京市房地产信息平台服务规范指引》。研究起草《互联网平台房源信息发布综合监管方案（试行）》，探索实行“6+4”监管，提升监管水平和效能。完成住房租赁平台升级改造。2022 年 6 月底，住房租赁管理服务平台完成升级改造并通过验收。目前已有 30 余家企业与监

管平台直连，并与人力社保、教育等部门实现数据共享，为百姓办理积分落户、子女入学、公积金提取等公共服务提供支撑。疫情防控期间全部备案数据与市、区、街乡镇和社区共享，全面支持首都疫情防控排查。目前平台备案量达 490 万笔，在全国遥遥领先，多次被住建部通报表扬。

#### （四）协同推动城市更新与社区治理，优化人居环境

一是持续抓好物业管理“关键小事”。积极稳妥出台《条例》配套政策。在《条例》配套政策征求意见稿提供给基层试用的基础上，对配套政策进行反复修改完善，成熟一个、印发一个，先后出台《北京市物业管理委员会组建办法》《关于进一步规范物业服务评估活动的通知》《北京市住宅物业服务项目清单》等 10 余个文件。结合《条例》实施以来各区反映的突出问题，已制定发布 10 批《〈条例〉实施操作指引》，涵盖 95 个问题提供给基层参考使用。持续推进物管会向业委会转化。全市已成立业委会 2408 个，物管会 5551 个，物管会向业委会转化 590 余个，业委会（物管会）组建率为 97%，业委会占比 30.3%。按照《物业管理突出问题专项治理工作方案》要求，按月对物业管理诉求数据进行统计分析形成专报，主管委领导按月度综合调度涉及物业管理诉求前 100 小区治理的区住建房管部门及街道（乡镇），同时，督办督导各区加强对“12345”市民服务热线物业管理问题诉求前 100 的物业项目开展专项治理。目前，已形成三个季度的治理项目名单，对共计 231 个项目进行专项治理，截至目前，仅有 13 个项目存在连续三次上榜情况，其他均已退出专项

治理项目名单。物业服务不规范、停车秩序混乱、安全管理不到位、业委会运行不规范、违规使用维修资金等问题得到了有效治理，取得明显实效。推进住宅专项维修资金管理深化改革。《专维资金购买保险试点方案》已正式上报市政府。

二是加快实施城市更新行动。推动城市更新立法，2021年11月30日，正式经市人大常委会主任会议审议通过《北京市城市更新条例》立项论证报告。我委全面梳理国内外城市更新政策法律制度，总结提炼本市城市更新实践经验，广泛征求政府部门、专家学者及相关企业意见，深入各区、街道乡镇及更新项目开展调研，了解城市更新过程中的难点堵点问题。先后查阅国内外文献资料200余份，组织召开各层级专题会百余次，对初稿进行百余次修改完善，形成了《条例》征求意见稿。11月25日，《北京市城市更新条例》经市十五届人大常委会第四十五次会议全票表决通过，将于2023年3月1日起施行。按照市政府立法专题会加快出台配套政策的要求，我委组织梳理《条例》配套政策60余项，细化分解到相关责任单位。截至12月20日，全市已实现新开工330个小区、新完工205个小区，超额完成年度任务目标。全年共新确认592个小区纳入改造计划，为2023年改造工作做好项目储备。中央和国家机关在京老旧小区改造项目共完工110个、在施98个，已完成本年度支持配合200个以上央产老旧小区改造的任务目标。老楼加装电梯已新开工1326部，完工467部，圆满完成年度至少开工1000部的任务目标。

截至 12 月底，全市累计完成棚户区改造 2657 户，完成全年 2124 户任务的 125%。超额提前完成年度户数改造任务。16 个棚改净地项目涉及 178 户(宗)，目前已完成 415 户(宗)，累计完成率 233%。“拔钉子”项目个数完成 16 个，完成率 100%，按时完成“拔钉子”年度任务。全市已启动危旧房改造(含简易楼腾退)20.86 万平方米，全年任务目标占比 104%，圆满完成年度工作任务。

#### (五) 持续推动建筑绿色发展

组织完善超低能耗建筑和公共建筑绿色化改造政策体系。协调市双碳办，2022 年 12 月 16 日印发《北京市民用建筑节能降碳工作方案暨“十四五”时期民用建筑绿色发展规划》(京双碳办〔2022〕9 号)；协调市财政局，2022 年 10 月 17 日印发《北京市建筑绿色发展奖励资金管理办法》(京财经建〔2022〕2185 号)；2022 年 4 月 28 日，以北京市建筑节能工作联席会议办公室的名义印发《各区 2022 年建筑绿色发展重点工作任务分解指标》

推进低 VOCs 含量产品源头监管。截至 2022 年 12 月底，全市政府投资房屋建筑和市政基础设施工程项目共 567 项。其中，各区住建委监督工程 469 项，市监督总站监督工程 98 项(轨道部监督工程 66 项、重点部监督工程 32 项)，委托社会化检测机构挥发性有机物(VOCs)含量抽检 95 项，抽检覆盖率 16.8%，其中各区住建委上报检测报告且经核实的 87 项。

#### (六) 大力推进“放管服”改革和优化营商环境工作

全面落实营商环境创新试点和 5.0 版改革任务。5 项涉及我委事项均按期完成。此外，在建筑工程领域：我委 3 月 2 日印发了《北京市建设工程扬尘治理综合监管实施方案(试行)》(京建发〔2022〕55 号)，建立扬尘综合监管风险评估、信用评估、分类分级监管、联合监管、非现场巡查、共治监管六项制度，推行一业一册、一业一单、一业一查、一业一评扬尘综合监管四项场景化措施；编制《北京市建设工程施工现场污染防治指导手册》，将“绿牌”工地评选制度与扬尘治理综合监管相结合；牵头制定《北京市建设工程扬尘治理专项检查表》；完善施工扬尘监管平台，已在丰台区、海淀区、昌平区和西城区开展试点工作并在全市范围内逐步推广。截至 12 月 28 日，试点区内累计牵头组织“六方环境联合验收交底”工作 90 余次，试点区 697 个房屋建筑和市政基础设施工程项目完成分类分级，形成差异化监管工作台账。截至目前，非现场视频巡查 131413 项次，比去年同期增加 6.2%，现场检查工程 415 项次，比去年同期减少 24.7%，有力破解了“多头检查”“频繁检查”问题，共有 181 项工程被评为“绿牌”工地。在物业管理领域：2022 年 3 月 17 日，我委印发《北京市住宅项目物业服务综合监管实施方案(试点)》(京建发〔2022〕75 号)，完善了住宅物业服务综合监管体系，建立以风险评估和信用评估为基础的综合监管机制，对本市住宅项目分类分级实施差异化管理。在保持方案中 6 项监管制度、“一业一查”和“一业一评”2 项监管场景基本内容不变的情况下，重点对“一业一册”、“一业一单”

两项监管场景的内容进行修改完善，目前正在丰台区开展试点。

### （七）创新监管方式，全力控制扬尘污染

制定印发了《北京市住房城乡建设系统深入打好污染防治攻坚战 2022 年行动计划实施方案》和《2022-2023 年北京市住建系统冬季大气污染综合治理攻坚方案》，结合目标任务细化措施，压实责任。按照《北京市加强和规范事中事后监管的实施方案》和《进一步创新和加强事中监管构建一体化综合监管体系的工作方案》要求，聚焦“七有”“五性”，优化营商环境，创新研究建立以行业部门牵头指导、属地政府负责实施、部门协同联动的扬尘治理综合监管机制，编制印发了《北京市建设工程扬尘治理综合监管实施方案》，建立了扬尘综合监管风险评估、信用评估、分类分级监管、联合监管、非现场巡查、共治监管等 6 项制度，进一步完善施工扬尘监管体系；在施工现场推行一业一册、一业一单、一业一评、一业一查等四项场景化措施，进一步提高扬尘治理监管效能。梳理汇总全市施工现场扬尘治理法律法规及标准规范，编制了《北京市建设工程施工现场扬尘治理指导手册》，将标准规范及违规风险提示进行一次性告知，充分发挥市场主体自治规范性、标准性。汇总全市施工现场扬尘治理检查内容，形成全市统一扬尘治理检查内容，牵头制定《北京市建设工程扬尘治理专项检查表》，并将检查评分作为信用评估环节中重要一项评估依据。严格执行统一检查单制度，按照检查单所列内容严格开展检查，确保检查规范高效。



制定印发《北京市建设工程扬尘治理市级联合现场检查实施方案》，根据重要活动保障、空气重污染及街乡吹哨情况，对中高风险项目统筹牵头区内相关部门参与协同监管，采取“4+N”（住建、城管、城管执法、生态环境+属地）进行联合检查。现场发现问题及时督促整改，情节严重的由城管执法部门进行处罚。通过联合监管，减少对企业正常生产经营活动的干扰。截至12月底，非现场视频巡查131413项次，比去年同期增加6.2%，现场检查工程415项次，比去年同期减少24.7%，有力破解了“多头检查”“频繁检查”问题。

## 二、存在主要问题及下一步计划

2022年住房城乡建设工作取得一定成绩，但仍存一些问题和不足：

在房地产方面，受疫情影响，经管各方经过不懈努力，下半年逐步走出上半年疫情的严重影响，前三季度新建商品房销售面积降幅收窄至5.1个百分点，10月份更是进一步收窄至3.1个百分点。随着11月疫情的加剧，全市新建商品房销售面积降幅略有扩大，增至4.3个百分点，但仍比同期全国23.3%降幅大幅收窄两成。12月，从往年看是一年中商品房销售成交量最大的一个月，但受我市阳性病例大幅增加影响，商品房销售市场买卖双方均大量居家，无法外出看房、选房、办理手续，降幅还会进一步扩大，房地产企业经营风险和不确定性进一步加大。

2023年，是全面贯彻落实党的二十大精神开局之年，也是实施十四五规划承上启下的关键一年，我委将深入学习

贯彻党的二十大精神，始终坚持以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，按照市委市政府统一决策部署，坚持以首都发展为统领，持续做好房地产调控、住房保障、城市更新、行业发展等各项工作，推动首都住建事业高质量发展。同时，积极加强住建系统自身建设，在不断创新实践中提高履职尽责能力，不断开创首都住建工作新局面。