

九、房地产开发与管理

(一) 综述

2012年,静安区住宅无新开工项目;施工面积22.72万平方米,比上年减少14.5%;竣工面积3.08万平方米,比上年减少40.5%;竣工项目为远中风华园二期。2012年的房地产市场呈现新增商品房供应量大幅增长、预售商品房成交量减少、现房预售量和销售额同时增长、居住类二手房成交量明显增长等特点。区房管局强化检查监管,规范市场主体行为,推进22.72万平方米新建住宅及住宅产业化全过程监管。严把商品房交付使用和预销售许可关,全年核发销售方案备案证明3件、新建住宅交付使用许可证1件、预售许可证2件;完成开发企业资质延期21家,做好中介机构备案证书延期41家、注销8家、新增5家;对全区备案登记且实际经营的153家中介机构集中检查,督促整改,并将检查和整改情况录入企业信用档案。区房管局强化维修资金管理,历年累计归集资金6.36亿元,开发商归集率99.7%,购房人归集率92.0%。区房管局获2012年市商品住宅维修资金管理先进集体称号。年内,区房管局完成市委市政府年初下达给静安区政府的2012年住房保障筹措和供应任务指标。新增并供应廉租房220套、新增公租房216套(间)、廉租实物配租家庭220户,对符合条件的廉租家庭做到“应保尽保”。在符合区域实际情况的前

提下,基本建立“廉租住房、公共租赁住房、共有产权”为主要内容的,符合区域实际的住房保障体系。

区房管局完善住宅小区综合管理模式,确保物业一体化常态管理、长效推进,解决一些小区停车、违法建筑处置、物业费收缴等管理难点。联合街道办事处、公安派出所、居委会,摸清底数,分批分步集中实施“群租”整治34户。以城市文明指数测评为契机,建立行风通报、小区经理约谈诫勉等制度,引入第三方专业机构和社会监督员明查暗访,强化行业监管,推动行风建设。(刘照春)

(二) 房地产投资与开发

【商品房投资额继续下降】2012年,静安区完成固定资产投资36.09亿元,比上年下降16.3%。其中,基本建设和技术改造完成投资0.54亿元,比上年下降74.7%;商品房投资完成35.55亿元,比上年下降13.3%。商品房投资中,住宅投资完成5.88亿元,比上年下降25.2%;商业办公用房投资完成29.67亿元,比上年下降10.4%。

年内,静安区固定资产投资总额中,基本建设和技术改造占1.5%;其余为商品房投资,其中住宅占固定资产投资总额16.3%;商业办公用房占固定资产投资总额82.2%。大型商业办公用房项目开发建设多集中于静安南京西路地区,并逐渐向苏州河

滨河现代服务业集聚区方向发展。

(鲁慧玲)

【商业商务载体空间不断拓展】年内,静安区深化“一街五区、南改北建”区域发展规划,推进重大项目建设,拓展静安国际商务港载体,为区商务发展拓展空间。静安寺交通枢纽综合开发项目、嘉里商务中心二期、华敏帝豪大厦等工程进入竣工验收阶段;大中里、世纪盛荟、南京西路688号、协和城二期北块等项目稳步推进;区49号地块抓紧开展建设前期工作。(鲁慧玲)

【民生领域项目稳步推进】年内,静安区把保障和改善民生作为工作出发点和落脚点,加大民生领域投入力度。中小学校舍安全工程全部完成,市西中学改扩建工程已进入竣工验收阶段;区老年健康中心项目进入动迁收尾阶段;区文化馆改建工程前期审批工作有序推进。三林基地8幢共有产权保障房建设如期完工,区105号地块项目加紧建设,居民居住条件得到改善。市政基础设施建设完成奉贤路(石门二路—凤阳路)道路改建工程,轨道交通12、13号线南京西路站地块项目稳步推进,14号线站点前期工作有序开展。(鲁慧玲)

【旧区改造稳步推进】年内,静安区贯彻落实国务院房屋征收与补偿条例和上海市实施细则,完善体制机制,调整组建区旧区改造暨房屋征收



与补偿工作领导小组,成立区房屋征收中心。区 54-G 地块、胶州路 838 号、北京西路 777 号、西康路 588 号等地块的动迁收尾工作全部完成。区 118-3、区 103、区 95-C、区 54-A、区 86 号、区 78 号(一期)等地块仍在实施动迁。区政府已分别对区 67 号街坊、恒丰消防站等项目作出房屋征收与补偿决定,启动征收工作。全年共拆除二级旧里面积 4045 平方米。

(鲁慧玲)

(三)房地产市场

【商品房新增供应量大幅增长】年内,全区新增商品房供应面积 10.6 万平方米,比上年增长 279%。新推房源仅有嘉里静安综合发展项目(北块)为商办物业,无住宅物业供应。

(刘照春)

【预售商品房成交量减少】年内,全区预售商品房成交 16 套,比上年减少 81%;预售成交总面积约 3400 平方米,比上年下降 75%;预售成交额 2.93 亿元,比上年减少 68%。成交预售房源全部为住宅房源,均来自于远中风华园二期,预售成交均价每平方米 86431 元。

(刘照春)

【现房销售量和销售额同增长】年内,全区商品房现房销售 436 套、销售面积 4.14 万平方米、销售金额 9.98 亿元,分别比上年增长 29%、10%和 13%。销售量大幅增长主因系住宅小区配套车位的大量成交。居住类现房成交 369 套,总成交面积 1.83 万平方米,其中大部分为小区车位;办公类现房成交 40 套,总成交面积 1.31 万平方米;商业类现房成交 27 套,总成交面积 1 万平方米。

(刘照春)

【居住类二手房成交量增长】年内,全区居住类二手房成交 1341 套,比上年增长 18%;成交面积 13.82 万平方米,比上年增长 39%;成交金额 48.65 亿元,比上年增长 40%。成交均价为每平方米 35197 元,与上年基本持平。12 月,二手住宅成交 4.2 万平方米,占区全年二手住宅总成交量 30%,创近三年区二手住宅月度成交量新高。居住类二手房成交套数、成交面积和成交金额在二手房整体交易中所占比重分别为 92%、82%、82%,比上年分别上升 9%、26%和 28%。

(刘照春)

【租赁房屋套均面积大幅增长】全区租赁户数从 2011 年的 642 户减少至 2012 年的 238 户,但租赁面积比上年增长 39%。租赁面积增长的同时,租赁额从 2011 年的 5856 万元减至 2012 年的 3373 万元,单位面积租金出现回落。

(刘照春)

2012 年静安区房屋交易、租赁情况表

项 目	2011 年	2012 年	增减幅度(%)	项 目	2011 年	2012 年	增减幅度(%)
商品房交易				预售	9.28	2.93	-68
成交套数(套)	422	452	7	出售	8.81	9.98	13
预售	85	16	-81	住宅	12.05	5.43	-55
出售	337	436	29	商办	6.03	7.48	24
住宅	338	385	14	二手房交易			
商办	84	67	-20	成交套数(套)	1358	1454	7
建筑面积(万平方米)	5.11	4.48	-12	成交面积(万平方米)	17.79	16.93	-5
预售	1.34	0.34	-75	成交金额(亿元)	64.21	59.27	-8
出售	3.77	4.14	10	差价换房			
住宅	2.76	2.17	-21	成交户数(户)	262	263	0.4
商办	2.35	2.31	-2	换购户数(户)	262	263	0.4
成交金额(亿元)	18.08	12.91	-29	差价交换户数(户)	0	0	

(四)住房保障和房屋管理

【符合区域实际的住房保障体系基本建立】年内,区房管局扩大廉租房受益面。全年新受理租金配租 369 户,历年累计受理 3692 户、落实配租 3290 户、补贴资金 9718.58 万元,做

到“应保尽保”;新受理实物配租 45 户,经过两级审核、两次公示,43 户家庭获得准租资格,38 户家庭完成摇号排序和选房程序,确保符合条件的家庭“愿配尽配”。在市住房保障领导小组协调下,从市筹大型居住社区中调配 222 套廉租房供静安区收储。区房管局完成两批 653 户共有产权保障房供应,启动第三批共有产权保障房供应,有 242 户符合条件,

年底完成签约购房。公共租赁房方面分集中受理、常态运作两个阶段实施。全年共受理申请 51 户,全部实现配租;通过产权收购和协议包租方式筹措公共租赁房房源;确定万航渡路 858 弄 15 号正新公寓式酒店 1 个收购项目和武定路 657 弄 12 号住宅楼、淮安路 817 号精华招待所 2 个包租项目,共筹得房源约 220 套。

(刘照春)



【3幅地块房屋征收项目启动】年内,区房管局以房屋征收和拆迁管理为抓手推进旧区改造。启动区67号街坊、恒丰消防站、淮安路686号地块房屋征收工作。其中区67号街坊是区内规模最大、户数最多的成片旧式里弄地块,涉及居民2605户。至年底,区67号街坊、淮安路686号地块进入第二轮签约征询阶段,恒丰消防站地块进入签约阶段。(刘照春)

【5000户旧住宅公共部位电线综合治理工程完成】该工程是区政府2012年实事项目。由区房管局牵头置业集团、街道社区、物业企业及相关职能部门,在5个街道17个居住小区实施旧住宅公共部位电线专项整治,年初至11月共新装电表箱1245组,更换电线计20万米,对近900栋房屋拆换新装

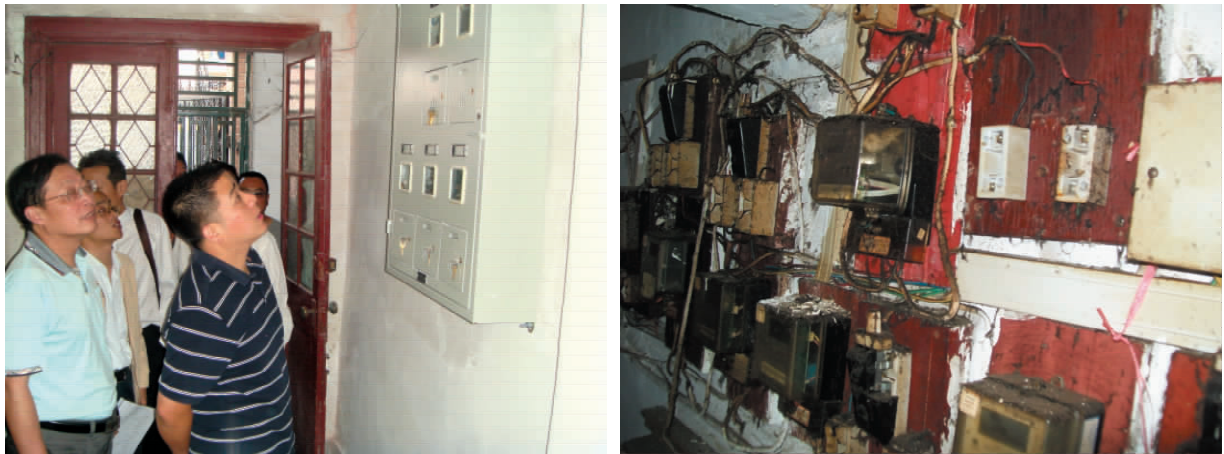
进户线、总熔丝门户,改造电表、表箱、电闸、电线等供电设施,提升民宅电路负载。为降耗节能,为居民调换安装节能灯。该项整治共有5117户旧住宅小区居民受益。(刘照春)

【物业行业“三百”活动】7月起,上海市住房保障和房屋管理局在全市房管系统和物业行业内集中开展以“走百家门、知百家情、解百家忧”为主题的“三百活动”。区房管局领导分块带队走访831户居民和10余家物业企业。区房管局组织5场座谈会,收到群众意见、建议156条,牵头解决综合性矛盾170余件,填制“民情档案”500余份。在市“三百活动”表彰活动中,区房管局获优秀组织奖,南京西路房管办获市十佳先进房管办事处称号,宝翔物业公司获市十佳物业服务企业称号,区监督员郭金妹获市十佳特聘监

督员称号。(刘照春)

【优秀历史保护建筑日常监管和保护性修缮】年内,区房管局对全区82处优秀历史建筑摸清家底,落实监管。按照保护性修缮要求,参与指导常熟路善钟里、史量才故居和吴同文住宅3处优秀历史建筑的修缮工程设计、施工方案评审;督促南阳路贝宅产权人和使用人做好外立面砖脱落后的应急措施和修缮申报,确保房屋使用安全。配合实施区级督办项目——静安别墅优秀历史建筑群内无证无照经营集中整治,对经营户改变房屋用途的行为实施行政执法和宣传引导,促使7户违法改变房屋用途的经营者停止营业。(刘照春)

(本栏目编辑 许以群
张左锋 周补铭)



5000户旧住宅公共部位电线综合治理工程是2012年区政府第5项实事项目。图为某综合治理工程前后对比照片