

# 九、房地产开发与管理

## (一) 综述

2013年,区住宅开工面积4.27万平方米;施工面积23.91万平方米,比上年增长5.2%;竣工面积3.71万平方米,比上年增长20.4%,竣工项目为静安豪景苑二期。完成市委、市政府下达静安区的2013年度住房保障工作目标。保障房供应方面,新增可供应廉租房30套、公租房95套(间),对符合条件的廉租租金配租家庭“应保尽保”,新增180户,对符合条件的实物配租家庭“愿配尽配”,新增100户;推开新批次共有产权保障房供应。房源筹措方面,新增廉租房30套、公租房100套(间)。实施2000户旧住房综合改造,即8万平方米直管公房全项目修缮。推进维修资金规范化使用,督促开发商和购房人依法缴纳维修资金,累计归集维修资金6.55亿元,开发商归集率98.2%,购房人归集率91.9%。(刘照春)

## (二) 房地产投资与开发

**【基本建设和技术改造投资大幅增长】**2013年,区完成固定资产投资48.33亿元,比上年增长33.9%。其中基本建设和技术改造投资9.97亿元,比上年增长17.5倍,占固定资产投资总额20.6%;商品房投资完成38.36亿元,比上年增长7.9%。商品房投资中,住

宅投资6.94亿元,比上年增长17.9%,占固定资产投资总额14.4%,与上年基本持平;商业办公用房投资31.42亿元,比上年增长5.9%,占固定资产投资总额65%,比上年有所下降。政府财力加大对固定资产投资项目投入力度,基本建设和技术改造投资上升。大型商业办公用房项目基本稳定,开发建设多集中于静安南京西路地区,逐渐向苏州河滨河现代服务业集聚区方向发展。(鲁慧玲)

### 【外商投资区房地产业力度加大】

2013年,区协议引进外资32.46亿美元,比上年增长72.3%。协议引进外资中,房地产业12.29亿美元,比上年增长1.7倍,占协议引进外资金额的37.9%。房地产业增资金额达3.32亿美元,比上年增长10.2倍。外商投资对静安区的发展前景依然看好,投资力度加大。(鲁慧玲)

## (三) 房地产市场

**【商品房供应面积增加】**年内,静安区商品房市场新增上海静安嘉里商务中心和静安豪景苑二期2个供应项目。新增商品房供应面积13.27万平方米,比上年增长25.2%。(刘照春)

**【预售商品房成交量大幅增长】**年内,全区成交预售商品房108套,成交总面积5.85万平方米,成交额30.10亿元,比上年分别增长575%、1623%和927%。主要成交项目为华敏帝豪

大厦写字楼和静安豪景苑7—8号住宅楼。(刘照春)

**【现房销售面积和销售额同增长】**年内,全区成交现房413套,总销售面积7.67万平方米,总销售金额24.22亿元。现房销售面积和销售额比上年增长85%和143%。住宅现房成交面积1.34万平方米,比上年增长153%,成交均价56623元/平方米,比上年增长20%。办公现房成交面积3.73万平方米,比上年增长220%,成交均价为37484元/平方米,比上年减少10%。商业类现房总成交面积2779平方米,比上年减少3%,成交均价为42180元/平方米,比上年增长22%。(刘照春)

**【二手房成交量提高】**年内,全区成交二手房2935套,成交面积32.50万平方米,总成交金额103.94亿元,比上年分别增长102%、92%和75%。居住类二手房成交房源2695套,占二手房总成交套数92%;成交面积为23.12万平方米,占二手房总成交面积71%;总成交额为83.34亿元,占二手房总成交金额80%。居住类二手房成交套数、成交面积和成交金额分别比上年增长101%、67%、71%,成交均价为36052元/平方米,比上年增长2%。(刘照春)

**【房屋租赁面积减少】**年内,全区房屋租赁备案登记共420户,比上年增加76%;房屋租赁总面积6.31万平方米,比上年减少54%;累计月租额1718万元,比上年减少49%。(刘照春)



2013 年静安区房屋交易、租赁情况表

项 目	2012 年	2013 年	增减幅度(%)	项 目	2012 年	2013 年	增减幅度(%)
商品房交易				预售	2.93	30.10	927.3
成交套数(套)	452	521	15	出售	9.98	24.22	143
预售	16	108	575	住宅	5.43	16.3	200
出售	436	413	-5	商办	7.48	38.02	408
住宅	385	349	-9	二手房交易			
商办(其他)	67	172	157	成交套数(套)	1454	2935	102
建筑面积(万平方米)	4.48	13.52	201	成交面积(万平方米)	16.93	32.50	92
预售	0.34	5.85	1621	成交金额(亿元)	59.27	103.94	75
出售	4.14	7.67	85	差价换房			
住宅	2.17	3.62	67	成交户数(户)	263	515	96
商办	2.31	9.9	329	换购户数(户)	263	515	96
成交金额(亿元)	12.91	54.32	321	差价交换户数(户)	0	0	—

(刘照春)

## (四) 住房保障和房屋管理

**【完成 8 万平方米直管公租房全项目修缮】** 2013—2020 年,静安区将分批对全区 160 万平方米直管公租房实施全项目修缮。修缮工程以“自上而下,从里到外”为原则,以修缮后基本达到 A 级为标准。2013 年启动的年度修缮任务量为 8 万平方米,为市政府签约项目,并列入区委年度重点工作、区政府年度实事项目和重点工作。区房管局制订《关于加强对静安区直管公租房全项目修缮工作组织领导的方案》,依法规范做好预算编核、立项报建、招标投标、政府采购等筹备工作。对接区建交委节能减排、区环保局空调外罩附属设施整治及各街道零星惠民工程,同步实施。创设政府主导、专业支撑、社会监督、企业自律“四位一体”监管体系,加强现场管理。共 2147 户居民直接受益,“微型卫生间”试点更让部分居民告别“拎马桶”历史。(刘照春)

**【旧区改造工作提速】** 年内,区政府提出“保四争六”的地块收尾要求,区

房管局推进 3 幅结转征收地块。4 月,区 67 街坊地块动迁二轮征询生效,9 月启动征收补偿决定工作。恒丰消防站地块 23 户居民全部搬离,收尾拆房。淮安路 686 号地块在签约期内未达到规定生效比例,征收决定终止执行。区房管局会同街道办事处和区旧改办开展政策宣传等后续工作。上半年启动区 66 街坊和区 59 街坊(一期)2 幅新开地块征收工作。9 月 5 日,区政府颁布上述地块征收决定。11 月 2 幅地块动迁二轮征询生效,提前完成市政府下达的全年完成旧改 1300 户指标。在区现有 8 幅拆迁结转地块中,区房管局重点推进区 86、区 118-3、区 95C、区 78-1 等 4 幅地块,上半年完成全部裁决工作。(刘照春)

**【推进住房保障】** 年内,区房管局推开区筹公租房供应,制订《静安区公共租赁住房管理办法(试行)》和项目供应方案。10 月,推出万航渡路 858 弄 15 号(静航公寓)、武定路 657 弄 12 号(静武公寓)部分房源,面向社会供应,并同步受理市筹公租房申请 162 户。5 月,启动第四批共有产权保障房供应,487 户符合条件的家庭完成选房,年内完成签约购房。区累计 862 户家庭入住共有产权保障房。区

房管局扩大廉租房受益面,新受理廉租租金配租家庭 322 户,完成年度指标。历年累计配租 3407 户,实现“应保尽保”。实物配租 38 户,另有 187 户有意向者于年内完成选房。在房源筹措方面,完成 100 套公租房包租工作,确定廉租房收购意向,推进三林基地西块建设。(刘照春)

**【旧住宅小区物业一体化常态管理】** 年内,区房管局实施区平安建设实事项目“群租”联合整治,开展“安居 2013”——群租违法行为联合整治行动,完成整治 104 处,整治面积 12000 余平方米,劝退承租人 1000 余人。达安大厦、三和花园、怡洋小区等一批“群租”成片、安全隐患突出、群众反映强烈、关注度高的重点难点对象得到整治。加大物业管理区域内房屋本体违法建筑的处置力度。对新增违建落实巡查机制,共拆除新增违建 32 处。对存量违建完成 17 处强拆。实施以常德路 609 号违法搭建为主的重大房屋安全和消防隐患整治,拆除违建 12 处,面积 170 平方米。推进物业费调整,指导 11 个商品住宅小区根据市场化运作完成调整。指导业委会组改建,审核业委会换届备案材料 20 件(次),配合指导 20 个业委会换届改



选。建立旧小区第三方考核机制,客观评价物业服务效能。(刘照春)

**【物业服务】**年内,区房管局通过962121物业服务呼叫中心和12345区分中心对接,完善应急预案,及时处置居民对房屋居住和物业服务的报修及投诉。共受理物业管理范围内报修27741件、投诉1066件,处置居民白蚁防治诉求265件。(刘照春)

**【房地产市场监管和交易登记服务】**年内,区房管局完成静安嘉里商务中

心(南块)、静安豪景苑二期、南京西路688号地块发展项目预售许可,办理静安寺交通枢纽租赁方案备案,远中风华园联体别墅、石油天然气大厦销售方案备案和华敏帝豪大厦保留自有方案备案等。办理开发企业资质延期15家,新增暂定资质1家;中介机构资质延期45家,注销9家,新增5家。组织中介机构专项检查,规范经营行为。应对“国五条”实施后区房地产交易登记高峰,将房地产登记系统和税务系统对接,实现信息共享,维护交易安全。(刘照春)

**【优秀历史建筑保护和日常监管】**

年内,区房管局推进愚园路608弄84号全项目修缮,加强全区82处优秀历史建筑巡查和监管,督促产权人和使用人合法使用房屋。按照全市第五批优秀历史建筑上报要求,在排摸筛选基础上完成静安区图书馆、上海戏剧学院内毓秀楼、上海二工大内瑞士驻沪总领事馆和南京西路1550号程霖生旧居4处优秀历史建筑上报工作。(刘照春)

(本栏目编辑 俞奇伟 林德珍 顾瑞钧)



“美丽静安”掠影——南京西路石门一路临时绿化墙

(区绿化市容局 供稿)