

闵行区住宅修缮工程管理中心行政执法职权 与依据梳理

行政执法主体：闵行区住房保障和房屋管理局

行政执法事项（42项）：行政检查事项 3项

行政许可事项 22项

行政确认事项 7项

行政征收事项 5项

行政裁决事项 1项

其他执法事项 3项

事项名称	执法依据
一、行政检查事项	
1. 优秀历史建筑督修	依据《上海市优秀历史建筑修缮工程实施管理细则》（沪住修缮联〔2014〕1号）
2. 物业管理督察	《上海市住宅物业管理规定》（上海市人民代表大会常务委员会公告第31号）
3. 对房屋征收事务所进行征收与补偿服务监督检查	《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令2011年第71号）第五条；
二、行政审批事项	
1. 城市基础设施配套费包干或免缴审核	沪房管财〔2012〕113号《关于大型居住社区实行城市基础设施配套费包干管理的通知》、沪房管财〔2014〕337号《关于对本市公共租赁住房免收城市基础设施配套费的通知》、沪房管财〔2015〕35号《关于“城中村”改造地块免缴城市基础设施配套费的通知》、沪房管财〔2015〕232号《关于旧区改造安置住房免缴城市基础设施配套费的通知》、沪房规范〔2019〕2号《关于共有产权保障住房（经济适用住房）免缴城市基础设施配套费的通知》
2. 上海市新建住宅交付使用许可	上海市人民代表大会常务委员会公告第57号《上海市新建住宅交付使用许可规定》；沪房建管〔2018〕102号《〈上海市新建住宅交付使用许可规定〉实施细则》的通知
3. 租赁住房申请审核	《上海市廉租住房申请审核实施细则》（沪房规范〔2019〕10号）
4. 共有产权保障住房申请审核	《上海市共有产权保障住房申请、供应实施细则》（沪房规范〔2019〕22号）
5. 公共租赁住房申请审核	《市筹公共租赁住房准入资格申请审核实施办法》（沪房规范〔2017〕1号）
6. 共有产权保障住房项目预售许可	《上海市经济适用住房预售申请和审核实施办法（试行）》（沪房管保〔2010〕231号）
7. 有限产权房屋与完全产	《关于本市有限产权房屋与完全产权房屋接轨的规定》（沪房地改〔1996〕

权房屋接轨审核	字第 792 号) 第七条;《关于推进本市有限产权房屋与完全产权房屋接轨工作的通知》(沪房地资改[2003]54 号) 第一条;《关于印发进一步推进本市公有住房出售若干规定实施意见的通知》(沪房地改[1999]867 号) 第八条;
8. 无大产证系统公有住房出售的审核	《关于印发<一九九五年出售公有住房方案实施细则>和<一九九五年出售公有住房方案实施细则的问题解答>的通知》(沪房地改[1995]767 号) 第十九条;《关于印发进一步推进本市公有住房出售若干规定实施意见的通知》(沪房地改[1999]0867 号);《关于印发公有住房出售中有关问题的处理意见的通知》(沪房地改[2000]259 号);
9. 外地职工在沪住房情况申报确认审核	《关于做好外地职工家庭在沪住房情况申报确认工作的通知》(沪房地资改(2003) 95 号) 第一条;《关于做好外地职工家庭在沪住房情况申报确认工作的补充通知》(沪房管保(2013) 325 号) 第一条
10. 公有住房出售后差错调整审核	《关于处理公有住房出售后纠错问题的通知》(沪房地资改(2001) 214 号) 第一条
11. 物业管理区域划分的核定	《物业管理条例》 第九条;《上海市住宅物业管理规定》;关于进一步贯彻实施<上海市住宅物业管理规定>若干意见的通知》(沪府发(2016) 94 号)
12. 前期物业管理协议选聘核准	《物业管理条例》(根据 2018 年 3 月 19 日《国务院关于修改和废止部分行政法规的决定》修正);《上海市住宅物业管理规定》;《上海市物业管理招标投标管理办法》(沪房管规范物[2015]8 号) 第五条
13. 允许改变物业使用性质区域范围内住宅房屋变更使用性质审批	《上海市住宅物业管理规定》(上海市人民代表大会常务委员会公告第 31 号)
14. 商品房销售方案备案审核	《上海市房地产登记条例》第二十七条;《商品房销售管理办法》(建设部令第 88 号) 第七条;《关于印发<上海市商品房销售方案备案管理暂行规定>的通知》(沪房管市(2009) 213 号) 第一条
15. 商品房预售许可	《中华人民共和国城市房地产管理法》第四十五条;《城市房地产开发经营管理条例》第二十三条;
16. 核发房地产开发企业(内资)暂定资质	《城市房地产开发经营管理条例》第九条;《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第 77 号) 第三条;《关于贯彻执行<上海市房地产开发企业资质等级评定工作规范(试行)>的通知》(沪房地开(1996) 133 号)
17. 核发房地产开发企业(内资)二、三级资质证书	《城市房地产开发经营管理条例》第九条;《房地产开发企业资质管理规定》(建设部令第 77 号) 第三条;《关于贯彻执行<上海市房地产开发企业资质等级评定工作规范(试行)>的通知》(沪房地开(1996) 133 号)
18. 房地产经纪企业备案审核	《房地产经纪管理办法》(住房和城乡建设部第 8 号令) 第十一条
19. 住宅修缮工程开工审核	依据《上海市住宅修缮工程管理办法》(沪府办发(2013) 69 号)、《关于加强本市住宅修缮工程精细化管理工作的通知》(沪房更新(2018) 64 号)、《关于进一步严格规范本市住宅修缮工程实施单位管理与网上建设程序填报等相关工作的通知》(沪住修缮(2015) 33 号)
20. 住宅修缮工程竣工验收备案审核	依据《上海市住宅修缮工程管理办法》(沪府办发(2013) 69 号)、《关于加强本市住宅修缮工程精细化管理工作的通知》(沪房更新(2018) 64 号)、《关于进一步严格规范本市住宅修缮工程实施单位管理与网上建设

	程序填报等相关工作的通知》（沪住修缮〔2015〕33号）
21. 建（构）筑物拆除工程 建设单位申报备案	《建设工程安全生产管理条例》（中华人民共和国国务院令 第393号令） 第十一条
22. 建（构）筑物拆除工程 施工单位开工受监	《上海市建筑物构筑物拆除工程安全管理规定》（沪建研〔2005〕30号） 第七条
三、行政确认事项	
1. 保障性住房用途调整（区 级项目）认定	《关于保障性住房房源管理的若干规定》（沪府发〔2014〕36号）
2. 保障性住房项目（区筹 公共租赁住房）认定	《本市公共租赁住房项目认定的若干规定》（沪房管保〔2010〕422号）
3. 保障性住房项目（单位 租赁房）认定	《关于贯彻〈关于单位租赁房建设和使用管理的试行意见〉的若干规定》 （沪房管保〔2010〕208号）
4. 共有产权保障住房回购 （取得房地产权证未满5 年）认定	《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪府办〔2016〕78号） 第十条
5. 共有产权保障住房上市 转让和购买政府产权份额 （取得房地产权证满5年） 认定	《上海市共有产权保障住房供后管理实施细则》（沪府办〔2016〕78号） 第十四条
6. 物业管理用房确认	《上海市住宅物业管理规定》（上海市人民代表大会常务委员会公告第31号）
7. 业主共有房地产和公益 性公共服务设施房地产范 围的认定	关于本市业主共有房地产及公益性公共服务设施房地产认定工作有关问 题的通知（沪房规范〔2019〕21号）
三、行政征收事项	
1. 上海市城市基础设施配 套费征收	沪房管规范财〔2012〕2号《关于本市城市基础设施配套费征收和使用操作 口径的通知》
2. 国有土地上房屋征收年 度计划编制	《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》（上海市人民政府令2011 年第71号）第九条
3. 国有土地上房屋征收补 偿决定	国务院《国有土地上房屋征收与补偿条例》第二十六条、《上海市国有土 地上房屋征收与补偿实施细则》第四十二条、《上海市人民政府关于批转 市住房保障房屋管理局制订的〈上海市国有土地上房屋征收补偿决定的若 干规定〉的通知》
4. 国有土地上房屋征收决 定	《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第二章第十九条
5. 国有土地上房屋征收协 议补偿	《上海市国有土地上房屋征收与补偿实施细则》第三章第二十三条
五、行政裁决事项	
1. 房屋拆迁裁决	国务院《城市房屋拆迁管理条例》第十六条、《上海市城市房屋拆迁管 理实施细则》第二十四条、《上海市城市房屋拆迁行政裁决若干规定》 第十条之规定
六、其他执法事项	
1. 信访办理	2005年5月国务院令431号《信访条例》，2012年12月上海市人大常

	委会公告第 61 号《上海市信访条例》
2. 住宅修缮工程招投标备案	《上海市住宅修缮工程管理办法》沪府办发〔2013〕69 号、《关于加强本市住宅修缮工程精细化管理工作的通知》沪房更新〔2018〕64 号、《进一步规范住宅修缮工程招投标相关管理工作的通知》（沪住修缮〔2016〕8 号
3. 住宅修缮工程合同备案	《上海市住宅修缮工程管理办法》（沪府办发〔2013〕69 号）、《关于加强本市住宅修缮工程精细化管理工作的通知》（沪房更新〔2018〕64 号）