

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市经济和信息化委员会
上海市规划和自然资源局
上海市市场监督管理局
上海市财政局 文件
上海市水务局
上海市通信管理局
上海市绿化和市容管理局
上海市城市管理行政执法局
上海市公积金管理中心

沪房更新〔2024〕126号

关于印发《关于进一步加强本市既有多层住宅 加装电梯全过程管理的若干意见》的通知

各区政府相关部门，各街道办事处、镇（乡）人民政府，各有关单位：

《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》现印发给你们，请认真遵照执行，切实做好既有多层住宅加装电梯工作。

特此通知。





市公积金管理中心

2024年9月24日

(此件公开发布)

关于进一步加强本市既有多层住宅 加装电梯全过程管理的若干意见

既有多层住宅加装电梯是改善市民生活、方便老年人出行的重要民生工作。为深入贯彻落实习近平总书记考察上海重要讲话精神,践行人民城市理念,根据《住房城乡建设部关于印发推进建筑和市政基础设施设备更新工作实施方案的通知》(建城规〔2024〕2号)等文件要求,有序推进既有多层住宅加装电梯实施,现就做好本市加装电梯工作提出如下意见。

一、总体要求

(一)指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导,全面贯彻党的二十大精神,深入践行“人民城市人民建,人民城市为人民”理念,坚持党建引领,坚持共建共治共享,进一步创新方式方法,深化完善工作机制,推进基层社会治理创新,更好满足人民群众对美好生活的向往。

(二)基本原则。加装电梯坚持“业主自愿、政府扶持,社区协商、兼顾各方,依法依规、保障安全”的原则。

(三)工作目标。持续完善加装电梯从前期意愿征询到后续使用管理的全流程、全链条管理体系,安全、规范、有序推动加装电梯工作,不断增强市民获得感、幸福感和安全感。

二、推进机制

(一)坚持业主主体。业主是加装电梯的主体。房屋业主可委托房屋所属小区业主委员会或所在地居民委员会作为加装电梯申请人,负责做好加装电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施等工作,依法承担项目建设单位的相关责任和义务。加装电梯的房屋为公有住房的,公有住房出租人可以与承租人约定,由承租人享有相关表决权并享有和承担加装电梯相关的其他权利义务。业主可以委托代建单位作为加装电梯项目的实施主体,负责相关推进实施工作,并通过签订协议,明确双方权利义务。

在业主自我协商、业委会组织业主协商的基础上,居民委员会应协助指导业委会开展既有多层住宅加装电梯意愿征询工作,用好群众议事协商平台,反映居民诉求。

(二)坚持部门协同。市住房城乡建设管理委和市房屋管理局是加装电梯工作的牵头部门,根据职责做好加装电梯的统筹协调、质量安全监管、提取使用公积金、燃气管线移位等方面的指导工作,并会同市相关部门做好相关政策制定和实施指导工作;市财政、规划资源、市场监管、绿化市容、城管执法部门分别负责加装电梯的资金补贴、规划管理、电梯安装和使用监管、树木迁移、文明施工等方面的指导。市电力、水务、通信等行业管理部门负责指导相关配套管线单位,做好加装电梯项目的电力扩容、管线移位等相关配套服务工作。

各区政府负责本区加装电梯的组织推进工作,并建立由区领

导牵头,区相关部门和街道参加的协调推进工作机制;区房屋、规划资源、建设、市场监管等部门和街道(镇)按照职责分工,做好加装电梯项目的指导、规划设计方案公示、质量安全监管、电梯安装和使用监管等工作。

各街道(镇政府)负责所在街镇加装电梯项目的组织实施和协调工作。

三、项目实施

(一)编制相关方案。相关业主应就加装电梯等事宜进行协商,由相关业主或代建单位出具实施方案,明确初步设计方案、费用概算分摊等事宜,并编制后续管理方案,明确加装电梯所有权人、电梯管理单位的确定、管理事项、管理经费的筹集和管理等事宜。

(二)居民意愿征询。申请人应当就加装电梯的意向、实施方案和后续管理方案等问题进行充分协商,并征求所在单元全体业主意见,由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。

加装电梯拟占用小区全体业主共有部分的,应当征求全体业主意见,由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决,经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意,并尽可能优化方案,减少对周边相邻业主的不利影响。加装电梯拟占用业主专有部分的,应

当征得专有部分权利人的同意。

业主之间通过协商等方式解决加装电梯中的利益平衡等事宜。

(三)落实相关费用。加装电梯单元业主对加装电梯所需费用、电梯运行维护费用、修理及更新改造费用的筹措、分担及委托电梯管理单位等应达成一致意见,并签订相关协议。

(四)编制设计方案。业主应当根据相关要求,委托设计单位编制加装电梯项目的建筑设计方案和施工图设计文件。电梯选型应当经济合理,同一小区的电梯设备型号、安防系统等优先选择型号一致和匹配的设备,为运行管理和维保提供便利。

(五)公告征询结果。业主完成意愿征询等工作后,街道(镇)指导业主委员会和居(村)民委员会在小区范围内将业主意愿征询结果进行公告。

(六)办理相关手续。业主或代建单位按有关规定向相关部门办理项目规划设计方案公示、安全性论证、开工信息报送、电梯安装及使用登记、竣工验收手续。涉及管线搬迁的,要及时与相关配套单位做好交底工作。

相关部门应持续做好一网通办“加装电梯一件事”服务保障,完善系统建设,优化工作流程,推动网上办理提质增效。

城建档案保管部门及相关单位要为加装电梯调阅档案资料提供便利服务。

四、支持政策

(一)有关规划技术规定。在满足消防安全、不影响通行前提下,建筑退道路红线、退用地边界距离与最小建筑间距均按照原建筑外墙计算。

(二)政府资金补贴。前期可行性评估费用纳入街道(镇)的公共财政预算。房屋安全性专家论证费用由公共财政承担。政府按照加装电梯施工金额的40%予以补贴(最高不超过28万元/台),其中市级补贴资金部分统一按照14万元/台定额方式,由区财政统筹安排使用。购买加装电梯工程质量潜在缺陷保险的项目,原则上保险资金支持基数标准不超过1.5万元/台,市级按照0.75万元/台给予定额补贴。

(三)可提取住房公积金。业主可以按顺序申请提取使用本人及配偶、本人父母、子女(含子女配偶)住房公积金内的存储余额,用于加装电梯中个人所需支付的建设资金(不含补贴金额)。

(四)推动规模化改造。各区可结合旧住房更新改造、“美丽家园”建设等项目,同步开展加装电梯方案设计,征询业主加装意愿。在居民达成意愿共识、完成资金筹措及相关协议签订的基础上,可委托旧住房更新改造实施单位加装电梯。结合旧住房更新改造同步实施的加装电梯项目,相关管线配套迁移费用纳入旧住房更新改造。

(五)配套工程的支持。相关配套单位在实施旧住房更新改造、“美丽家园”建设、老旧管网改造、架空线入地、通信管网升级、雨污水分流等项目时,应统筹考虑加装电梯的配套需要。

各区、各街镇要进一步完善沟通协调机制,加强与电力、燃气、水务、通信等管线配套单位的沟通协调,提前对接计划、强化施工协同;加装电梯过程中要加强对管线的保护,涉及管道搬迁的要符合相关要求。相关管线配套单位要进一步优化办事流程,科学编制管线搬迁计划,有效降低工程成本,合理收取费用,接受社会监督。

五、保障措施

(一)加强质量安全监管。加装电梯项目工程建设参与各方应当具备相应的资质,并严格遵守相关规定以及合同约定,对建设工程承担相应的质量安全责任。

各区相关部门和街道(镇)按各自职责分工,对辖区内的加装电梯项目实施监督,加强事中事后监管和抽查,保障加装电梯的工程质量安全。

相关部门应积极运用诚信激励和失信惩戒机制,强化对相关单位和从业人员的监督管理,及时曝光、严肃查处不按标准规范设计、不按图施工、弄虚作假等行为。

(二)落实参与各方责任。代建单位应按照合同约定,开展相关推进实施工作,并严格遵守代建单位承诺制度。

设计、施工、安装单位应落实质量保修责任。电梯制造企业应加强电梯质量跟踪,配备电梯远程监测系统,落实“厂家终身负责制”,并适当延长电梯维保服务期限和质量保证期。

物业服务企业要在方案制定、意见征询、现场施工、后续管理

等环节,积极发挥自身专业优势,全程参与加装电梯工作,在公平合理、协商一致的基础上,主动为加装电梯所有权人提供加装电梯管理服务。

(三)提升项目设计水平。街道、镇应引导业主并指导设计单位,细化加装电梯设计方案,统筹做好建筑立面协调、管线配套迁移等,提升加装电梯项目水平。

(四)落实后续使用管理。在意愿征询阶段,街道、镇应指导业主在实施方案表决时,一并表决后续管理方案,并在项目开工前与电梯使用管理单位签订书面委托管理协议。鼓励业主预留部分政府补贴资金用于后续使用管理。加装电梯应配备远程监测装置,并接入智慧电梯平台,鼓励加装带有智能视频的电梯远程监测装置。

(五)创新服务模式。发挥保险产品积极作用,鼓励业主购买加装电梯工程质量潜在缺陷保险,不断完善加装电梯使用管理保险等产品,由保险公司提供专业服务和保险保障。推广引入专业资金监管机构开设并管理加装电梯管理经费账户的模式。

(六)加强宣传引导。加大加装电梯宣传力度,借助新闻媒体、小区宣传栏、“梯小二”小程序、上海智慧电梯等平台,多途径、多元化宣传本市加装电梯相关政策、典型案例、成功做法、优质单位,营造良好推进氛围。

本意见自印发之日起施行。凡之前规定与本意见不一致的,按本意见规定执行。

附件：1.加装电梯手续办理目录

2.办理加装电梯相关手续流程

3.既有多层住宅加装电梯实施方案(示范文本)

4.既有多层住宅加装电梯后续管理方案(示范文本)

加装电梯手续办理目录

	环节	管理主体	提交资料	时限	结果形式
1	规划设计方案公示	区规划资源管理部门	1.业主意愿征询结果 2.规划设计方案	收到材料后 5 个工作日内公示,公示期 10 天,反馈期 7 天	规划公示意见反馈
2	房屋安全性论证	市住宅修缮工程质量检测中心	1.规划公示意见反馈 2.建筑设计方案、施工图及计算书 3.房屋质量检测报告和房屋原始图纸(无法提供的,设计单位应作现场检测,并提交相关设计依据) 4.燃气管道前期征询答复单	资料齐全后 10 个工作日内出具房屋安全性论证意见	房屋安全性论证意见
3	建设项目开工信息报送	区建设管理部门	1.填报项目基本情况、勘察、设计、施工、监理单位相关合同信息 2.规划公示反馈意见 3.规划公示反馈意见的处理情况(如有异议) 4.房屋安全性论证意见	网上自行办理	信息报送
4	电梯安装		施工告知单	网上自行办理	信息备案
	电梯使用登记	区市场监督管理部门	1.使用登记表(一式两份) 2.含有电梯使用单位统一社会信用代码的证明 3.电梯产品合格证(含产品数据表) 4.电梯监督检验报告	网上自行办理	使用登记证
5	竣工综合验收	区房屋管理部门	1.质量监督或工程验收相关文件(区建设管理部门或街镇盖章确认) 2.电梯使用登记证	符合条件的,网上自行办理	竣工验收告知单

附件 2

办理加装电梯相关手续流程

1.规划设计方案公示。各区规划资源部门在符合规划管理规定的前提下,做好规划设计方案公示工作。公示反馈意见期满,各区规划资源部门应向街道(镇)和业委会(或业主)出具公示反馈意见的情况。

2.房屋安全性论证。市住宅修缮工程质量检测中心应加强加装电梯项目施工图设计文件安全性论证的指导和管理,可通过组织专家或委托施工图审查机构进行技术论证的方式,对既有多层住宅加装电梯进行房屋安全性论证,并按规定出具房屋安全性论证意见。设计单位应当按照房屋安全性论证意见,完善设计方案。

3.开工信息报送。项目开工前,申请人应办理开工信息报送手续,网上填报加装电梯项目相关情况并提交资料。各区建设行政管理部门或街道(镇)应根据各自职责,加强对加装电梯项目的监督管理。

4.电梯安装、使用登记。各区市场监管部门负责电梯安装、使用的监督管理。电梯安装手续应当在施工前,告知市场监督管理部门,并依法向特种设备检验机构申请监督检验。申请人可委托经协商确定的电梯使用管理单位等办理电梯使用登记手续。

5.竣工综合验收。申请人在完成工程项目施工竣工验收、电

梯设备安装和使用登记后,网上填报相关资料申请进行竣工综合验收。

附件 3

既有多层住宅加装电梯实施方案

(示范文本)

上海市_____区_____路_____弄_____小区相关业主：

为切实解决居民上下楼困难,提高居住品质,基于广大业主对既有多层住宅加装电梯的意愿,经充分酝酿讨论,拟在_____小区_____号(以下简称“本单元”)加装电梯。

一、加装电梯的具体部位

加装电梯位置位于本单元房屋_____ (东/南/西/北/…)面,本单元的_____部位。

二、加装电梯的入户方式

本单元加装电梯采用_____ (平层/错层)入户方式。

三、加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本单元全体出资人,各出资人按照出资份额享有加装电梯所有权份额。加装电梯所有权人享有加装电梯相关权利并承担相关义务。

四、前期建设资金

(一)专项账户开设

为保障电梯工程建设资金(含设计、土建、电梯及电梯安装等费用)安全,同意将建设资金存入由_____设立的加装电梯专项

账户。

开户行名称：_____；

开户行账号：_____。

(二)建设资金筹措

初步测算,本加装电梯工程建设资金总费用约人民币_____万元,费用由本单元出资加装电梯的业主(以下简称“出资人”)自筹。本单元各室号的出资比例及金额如下表:

表:各室号加装电梯出资比例及金额(单位:元)

室号	出资比例	出资金额	其中:预估补贴金额
.....			
合计	100%		

若本方案经依法表决通过,但本单元内有业主投反对票的,表1中所列的投反对票的室号对应的出资金额按照以下第_____种规则进行分摊:

1.由本单元同意加装电梯的业主按照表1所列的出资金额比例进行分摊;

2.由相应楼层同意加装电梯的业主按_____(户数/面积/人数)均摊;

3.其他:_____。

出资人与代建单位签订相关委托代建合同后,根据相关约定,于开工15日前将上述费用交至加装电梯专项账户。建设过程中

若资金有缺额的,由出资人按上述约定比例补足。

加装电梯工程符合政府加装电梯专项补贴资金申请条件的,委托_____代为申请财政补贴资金。

(三)竣工后资金处置

竣工后,加装电梯专项账户内剩余的资金,按照下列第_____种方式进行处置:

- 1.转存入加装电梯管理经费账户;
- 2.按出资比例退还给出资人;
- 3.其他:_____。

五、加装电梯协议的签订

本方案依法表决通过后,加装电梯出资人将在协商一致的基础上签署加装电梯协议,明确约定加装电梯的所有权归属、使用规则和费用分摊等事项。本单元内居民应当遵守相关使用管理规则。

本单元内公有住房,由公有住房承租人参与加装电梯的协商及签订,并依法享有和承担加装电梯相关的权利义务。公有住房出租人不参与加装电梯相关协议的协商及签订,也不享有和承担加装电梯相关的权利和义务。

_____小区_____路_____弄_____号业主小组

(业主委员会/居委会代章)

_____年_____月_____日

附件 4

既有多层住宅加装电梯后续管理方案

(示范文本)

上海市_____区_____路_____弄_____小区相关业主：

为切实解决居民上下楼困难,提高居住品质,基于广大业主对既有多层住宅加装电梯的意愿,经充分酝酿讨论,拟在_____小区_____号(以下简称“本单元”)加装电梯。为保障加装电梯的安全运行,就加装电梯后续管理事项达成如下方案：

一、加装电梯所有权人

加装电梯所有权人为本单元全体出资人,各出资人按照出资份额享有加装电梯所有权份额。加装电梯所有权人享有加装电梯相关权利并承担相关义务。

二、加装电梯后续管理的范围

加装电梯管理,包括电梯设备的使用管理和新增设施设备(含因加装电梯新增的围护结构、附属设施设备,如外饰面、围护结构、连廊、门窗、照明设备等)的管理。

三、加装电梯管理单位的确定

(一)电梯设备的使用管理单位的确定

本单元加装电梯使用管理单位按照以下第_____项约定予以确定(以下 1—3 项中任选一项)：

1.本单元加装电梯所有权人为两人及以上,委托☐本小区物业服务企业/☐非本小区物业服务企业的其他专业管理单位作为电梯使用管理单位(选择一个☐打勾)。

2.本单元加装电梯所有权人仅一人,委托☐本小区物业服务企业/☐非本小区物业服务企业的其他专业管理单位作为电梯使用管理单位(选择一个☐打勾)。

3.本单元加装电梯所有权人仅一人,由加装电梯所有权人自行管理加装电梯。

(二)新增设施设备管理单位的确定

新增设施设备按照以下第_____项约定予以确定(以下1、2项中任选一项):

1.加装电梯所有权人委托电梯使用管理单位管理新增设施设备。

2.加装电梯所有权人自行管理新增设施设备(但新增设施设备的日常巡查由电梯使用管理单位按照相关规定承担)。

四、加装电梯管理事项

1.由电梯使用管理单位按照相关法律法规、安全技术规范的规定履行管理职责。

2.除前述法律法规、安全技术规范规定由电梯使用管理单位承担的管理事项外,下列第_____项(以下1—8项中任选一项或多项)事项的管理由加装电梯所有权人委托电梯使用管理单位承担;其余事项的管理由加装电梯所有权人自行承担:

(1)电梯轿厢内的日常保洁;

(2)电梯厅地面、窗户等部位的日常保洁；

(3)电梯厅窗户、照明、地砖、连廊、围护结构等部位的日常维护保养；

(4)电梯设备以及电梯厅窗户、照明、地砖、连廊、围护结构等部位的修理；

(5)电费等能耗费的代付；

(6)加装电梯管理费账户开设及管理；

(7)购买加装电梯工程潜在质量缺陷保险、加装电梯使用管理保险(含电梯设备的保养、检验、检测、维修、应急救援、乘客滞留责任等)；

(8)其他：_____。

五、加装电梯管理经费的筹集

加装电梯所有权人自行筹集加装电梯管理经费，不得以房屋出租、空置等原因拒绝承担或交纳加装电梯管理经费。

(一)经费来源

本单元加装电梯管理费来源为以下第_____项(以下1、2项中任选一项或者两项)：

1.加装电梯所有权人交纳

加装电梯所有权人按照如下比例交纳加装电梯管理经费(以下任选一个☐打勾)：

☐与加装电梯出资比例相同

☐加装电梯所有权人按照_____ (面积/户数/人数)均摊

☐其他比例：_____

2.预留部分政府补贴资金

本单元加装电梯按规定获得政府资金补贴后,加装电梯所有权人从补贴资金中预留_____(比例/金额)作为加装电梯管理经费。

(二)首次筹集经费的时间和标准

1.首次加装电梯管理经费筹集工作在____年____月____日前(不晚于加装电梯交付使用的日期)前完成。首次筹集的加装电梯管理经费总金额不少于_____元。

2.加装电梯管理经费由加装电梯所有权人代表(加装电梯所有权人代表姓名:_____,房屋专有部分室号:_____)组织加装电梯所有权人及时按照约定比例交纳。由加装电梯所有权人代表代收后统一存入加装电梯管理经费账户或者_____。

(三)再次筹集经费的时间和标准

1.当加装电梯管理经费账户余额不足_____元或者_____时,加装电梯所有权人代表应当组织加装电梯所有权人及时按照约定比例进行再次筹集。

2.再次筹集后的加装电梯管理经费账户余额不少于首次筹集的加装电梯管理经费总金额。

3.因未按时再次筹集加装电梯管理经费导致的电梯无法正常运行等后果,由加装电梯所有权人自行承担。

六、加装电梯管理经费的管理

(一)加装电梯管理经费账户开设管理主体

加装电梯管理经费账户通过下列第_____项约定的方式开设

(以下 1、2 项中任选一项):

1. 委托 ☐ 专业资金监管公司 / ☐ 电梯使用管理单位作为账户管理人, 开设账户并按单元立账实施日常管理(选择一个 ☐ 打勾)。

2. 由加装电梯所有权人自行在 _____ (银行名称) 开设加装电梯管理经费账户, 并由 ☐ 加装电梯所有权人代表(加装电梯所有权人代表姓名: _____, 房屋专有部分室号: _____) / ☐ 其他加装电梯所有权人(加装电梯所有权人姓名: _____, 房屋专有部分室号: _____) 作为账户管理人(选择一个 ☐ 打勾)。

(二) 加装电梯管理经费的用途

加装电梯管理经费可以用于电梯以及新增设施设备的日常管理、能耗、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估以及委托他人管理服务或者购买相关保险等方面的支出。

七、加装电梯委托管理协议的协商签订

加装电梯所有权人委托 ☐ 加装电梯所有权人代表(加装电梯所有权人代表姓名: _____, 房屋专有部分室号: _____) / ☐ 其他加装电梯所有权人(加装电梯所有权人姓名: _____, 房屋专有部分室号: _____) 与拟委托的加装电梯使用管理单位协商委托管理相关事宜(选择一个 ☐ 打勾)。

在公平合理、协商一致的基础上, 加装电梯所有权人要与加装电梯使用管理单位签订书面加装电梯委托管理协议, 对委托管理事项、委托管理期限、委托管理费标准、管理经费账户、管理经费交纳、费用支付、维修实施的程序、双方权利义务、违约责任、争议解

决方式等相关内容予以约定。

八、加装电梯相关权利义务的承继和告知

(一)加装电梯所有权人权利义务的承继

加装电梯所有权人的房屋所有权发生变更时,加装电梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人自动承继。加装电梯所有权人为公有住房承租人的,公有住房承租人变更后,加装电梯的相关权利和义务由变更后的公有住房承租人自动承继。

(二)加装电梯所有权人权利义务的告知

加装电梯所有权人通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的,应当书面告知其他加装电梯所有权人,且应当在房屋买卖合同、赠与合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人为公有住房承租人的,加装电梯所有权人通过差价换房等方式变更公有住房承租人的,应当书面告知其他加装电梯所有权人,且应当在公有住房承租权转让合同中明确告知受让人对加装电梯的权利和义务。

加装电梯所有权人将房屋出租、出借或通过其他方式转移房屋使用权的,加装电梯所有权人应当书面告知受让人对加装电梯的权利和义务。

_____小区_____路_____弄_____号业主小组

(业主委员会/居委会代章)

_____年_____月_____日

