

友谊路街道既有多层加装电梯工作方案

(2022年)

根据2020年12月31日下发的《中共上海市委办公厅 上海市人民政府办公厅印发旧区改造工程等民心工程实施方案的通知》(沪委办〔2020〕73号)文件精神,为深入推进友谊路街道既有多层住宅加装电梯工作,根据《关于本市既有多层住宅增设电梯建设管理相关建设审批的通知》(沪建房修联〔2016〕833号)、《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》(沪建房管联〔2019〕749号)、《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》(沪建房管联〔2021〕74号)和区住房保障房屋管理局下发的《宝山区既有多层住宅增设电梯实施意见》《关于<专题研究加装电梯开工报送备案及竣工验收等相关事宜>的会议纪要》《关于进一步加快推进规模化加装电梯的实施意见(征求意见稿)》,结合友谊路街道实际情况,对《关于印发<友谊路街道既有多层加装电梯工作方案>的通知》(宝友街〔2021〕4号)进行修订,具体方案如下。

一、主要目标

按照“指导最有力、服务最贴心、程序最优化、支持最到位”的工作要求,坚持“业主自愿、政府扶持,社区协商、兼顾各方,依法合规、保障安全”的原则,以“整体设计、整体施工”为导向,围绕“能加、愿加则尽加、快加”的“4+”目标,建立健全加梯品

牌库，创新实施“大品牌建设+全周期维保”的友谊电梯加装 2.0 模式，协助有意愿加装电梯的楼幢业主及其所属小区业主委员会开展相关工作，实现“成片式、规模化”加装，加快推进电梯加装这一民心工程，更好地满足市民群众对美好生活的向往。

二、组织领导

为进一步推进既有多层住宅规模化加装电梯工作，调整友谊路街道既有多层住宅加装电梯工作领导小组，具体名单如下：

组 长：	陈一岚	街道党工委书记、人大工委主任
	邢 彤	街道党工委副书记、办事处主任
副组长：	杨 颖	街道党工委副书记
	王锁红	街道党工委副书记
	陈 阳	街道办事处副主任
	万 韬	街道办事处副主任
成 员：	张念强	街道党工委委员、社区党建办主任
	黄启群	街道党工委委员、社区党群办主任
	印亚东	社区管理办主任
	龚鸿飞	社区平安办主任
	钱静燕	社区自治办主任
	高 飞	信访办主任
	曹 阳	综合行政执法队队长
	倪天清	城运中心（应急管理中心）主任
	徐 杰	城市建管中心主任
	宗 炜	友谊路派出所所长

金重冶	双城派出所所长
黄超	友谊市场监督管理所所长
唐琴	友谊司法所所长
杨建忠	友邑资产公司总经理
颜昌樑	街道物业纠纷调解咨询委员会委员
各加梯居民区党组织书记	

工作领导小组下设办公室，办公室设在城市建管中心，牵头做好既有多层住宅加装电梯的相关工作。办公室主任由陈阳、万韬兼任，副主任由徐杰、钱静燕兼任。上述人员如有调整，由继任者自然接替。

同时，为进一步加强工作力量，成立友谊路街道既有多层住宅加装电梯工作专班（以下简称“加梯专班”），加梯专班由城市建管中心分管副主任负责，城市建管中心、社区自治办、综合行政执法队等部门抽调骨干人员全脱产参与加梯专班各项工作。各居民区组建由居委会、业委会、物业服务企业人员组成的工作小组，具体做好本小区的相应工作。

三、职责分工

（一）城市建管中心（加梯专班）职责

负责牵头做好既有多层住宅加装电梯相关工作。主要包括：

1、建立工作机制。探索推进友谊电梯加装 2.0 模式，推进向以小区为单位的实施方案设计和安全论证转变，有序推进小区规模化加装。建立健全加梯品牌库，实施“大品牌建设+全周期维保”的新模式。探索建立代建单位“红黑榜”，逐步明确代建单

位退出机制。研究引入社会保险等方法，不断健全丰富运行维护途径。

2、推进意见征询。配合居民区党组织召集小区居委会、业委会、物业服务企业及部分业主代表以听取意见，指导各居民区全覆盖推进友谊地区既有多层住宅加梯意见征询，并根据相关楼幢加梯申请，成立“三人小组”，指导做好该楼幢加梯意见征询。

3、做好预审公示。对相关申请材料进行预审、备案，对相关材料根据要求进行公示。

4、协调管线移位。对接区相关部门和管线单位，确保加梯前期管线设备排摸、工程预算洽谈、管道移位施工等工作沟通顺畅。

5、做好培训宣传。开展加梯工作培训，搭建沟通平台，做好加梯政策方面宣传。

6、加强资金监管。指导“三人小组”，建立第三方监管账户，按合同约定有计划有步骤进行资金拨付，保障居民加梯资金安全。指导“三人小组”申请落实加梯补贴资金，并按约定使用资金。

（二）社区自治办

负责对各居民区加梯工作平台的日常工作进行指导和监督。

（三）社区党建办

负责对各居民区加梯工作平台的党建联建工作进行指导和监督。

（四）社区党群办

负责发掘各居民区加梯工作的亮点，并进行宣传。

（五）社区管理办

负责加梯现场工地安全管理，代表街道进行综合验收等。

（六）社区平安办

负责加梯规划阶段意见反馈；掌握加梯各阶段出现的各类舆情并协调各相关部门予以妥善处理。

（七）城运中心（应急管理中心）

负责 12345 等各类工单中涉及加梯工作的信访反馈。

（八）综合行政执法队

负责对违法、违规开工及野蛮施工依法处罚。

（九）友谊司法所

负责对加梯工作中出现的各类涉法律事务及矛盾提供司法协助。

（十）友谊市场监督管理所

负责电梯安装及使用登记阶段的特种设备安全监管和政策支持。

（十一）派出所

负责加梯工作各阶段的维稳工作。

（十二）街道物业纠纷调解咨询委员会

参与协调各类矛盾。

（十三）各居民区

充分发挥基层党建引领作用，指导符合条件的加梯楼幢成立临时党小组；指导和协助小区业委会做好业主意愿征询工作；牵头搭建小区加梯工作平台、矛盾沟通协调平台并做好各类协商调

处工作；巡查和上报小区加梯进程等。

四、加梯流程

（一）加梯申请

1、相关业主向居委会提交既有多层住宅加装电梯业主申请书，居委会收到业主加梯申请后，根据小区加装电梯可行性评估结果，告知业主相关楼幢是否符合加梯条件。符合加梯条件的，居委会向加梯专班上报既有多层住宅加装电梯告知单；不符合加梯条件的，居委会向业主反馈不具备加装电梯意见；

2、加梯专班指导居委会、业委会对小区所有符合加梯条件的楼幢开展初步意愿征询工作，并指导成立“三人小组”；

3、加梯专班配合居民区党组织牵头居委会、业委会、物业企业及加梯初步征询达到法定比例的楼幢业主召开会议，详细介绍街道规模化加梯优惠政策、申请方式及流程等；

4、加梯专班指导居民区党组织牵头居委会、业委会、物业企业及加梯楼幢业主就居民出资情况、建成后维保方案进行明确。

（二）选定加梯单位

加梯专班对接街道加梯品牌库，由街道加梯品牌库中的电梯公司或代建单位介绍电梯报价、施工周期、后期维保等，楼幢业主自助讨论决定。

（三）签订加梯代建合同

规模化加梯楼幢具体方案征询通过后，加梯专班配合居民区党组织牵头居委会、业委会、物业服务企业及相关楼幢“三人小

组”与建设单位签订代建合同。代建合同除常规内容外，还需包含住宅小区整体施工进度安排、资金拨付进度安排、未通过征询楼幢所需承担费用（主要为管线移位分摊费用）由谁承担等条款。（具体合同内容由友谊司法所参与把关）

（四）建筑设计方案公示

代建单位出具加梯建筑设计方案，报加梯专班进行公示，并由街道信访办出具意见反馈。

（五）管线移位勘察

公示完成后，加梯专班通知相关燃气单位，代建单位通知相关供水、供电单位，申请管线移位。相关单位在现场勘查后出具回复函。

（六）房屋安全性论证

代建单位登录“一网通办”网站“工程建设审批管理系统”中的住宅加装电梯项目入口网上填写安全性论证申请表并上传图纸资料，由上海市房屋安全监察所接收申请并出具房屋安全性论证结论文件，代建单位将房屋安全性论证结论文件报加梯专班留档。

（七）项目开工建设流程管理

代建单位登录“一网通办”网站“建设工程联审共享平台”网上填写信息报送申请表并上传附件，报送完成后形成开工信息报送告知完成单。开工信息报送完成告知单报加梯专班留档。代建单位凭开工报送信息表和燃气、供水、供电单位的回复函可进入小区开始施工。

（八）电梯使用登记

代建单位向市特种设备监督检验技术研究院申报电梯使用登记表。

（九）竣工综合验收

代建单位在“上海市住房和城乡建设管理委员会”网站完成合同履行信息报送，填写竣工综合验收登记表和记录表，并向区房屋管理部门申请竣工综合验收。区房屋管理部门牵头区建设管理、市场监管、街道等部门开展竣工综合验收。

（十）政府补贴资金申请

代建单位在竣工综合验收后，将验收报告、项目审价、审计报告、资金分摊协议等材料报加梯专班，经确认后，上报区房屋管理部门，区房屋管理部门对符合条件的项目纳入政府补贴资金申报范围。

五、运行维护

友谊路街道遵循德治、法治、自治、共治“四治一体”原则，倡导电梯所有权人实行自我服务、自我管理、自我教育、自我监督。在此基础上，街道制订下发《友谊路街道既有多层住宅加装电梯使用管理指导意见》和《住宅小区加装电梯使用管理公约（示范文本）》。电梯交付使用后，相关楼幢业主可据此，根据事先约定与相关单位签订运维委托合同，服务内容应包括电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理。

六、其他

1、各居民区应强化党建引领、依托共建共治，做好群众工

作。符合规模化设计和施工条件的住宅小区，领导小组各成员单位和加梯专班应积极引导，协调征询、施工、运维等，为友谊地区加装电梯的后续运维管理创造良好条件。

2、街道将选聘施工监理单位，提供全程施工监理服务。

3、本方案自发布之日起施行。宝友街〔2021〕4号文《关于印发〈友谊路街道既有多层加装电梯工作方案〉的通知》同时废止。

附件：1、《友谊路街道既有多层住宅加装电梯使用管理指导意见》

2、《住宅小区加装电梯使用管理公约（示范文本）》

中共上海市宝山区友谊路街道工作委员会
上海市宝山区人民政府友谊路街道办事处

2022年2月28日

附件 1

友谊路街道既有多层住宅加装电梯使用管理指导意见

为加强友谊路街道范围内既有多层住宅加装电梯的安全监管，预防和减少电梯使用事故，保障人身和财产安全，根据《中华人民共和国特种设备安全法》、《上海市电梯安全管理办法》等法律法规，结合加装电梯实际情况，制定本指导意见。

一、定义

本意见所称的既有多层住宅，是指具有合法的权属证明、未列入房屋征收范围和计划、已建成投入使用的无电梯住宅。友谊路街道范围内既有多层住宅加装电梯的，适用本意见。

二、原则

既有多层住宅加装的电梯管理应遵循德治法治自治共治“四治一体”原则，倡导电梯所有权人实行自我服务、自我管理、自我教育、自我监督。街道鼓励既有多层住宅加装的电梯使用管理人购买电梯安全保险。

三、权利义务

加装电梯的出资人是电梯的共同所有权人，共同享有对电梯的占有、使用及收益的权利，也是电梯的管理人。所有权人委托物业服务企业或第三方电梯安全管理企业负责电梯日常使用管理的，受托人为管理人。

电梯管理人应履行以下职责：

（一）建立值守机制，进行日常检查，发现问题或安全隐患立即停止使用，通知维保单位；

（二）聘请具有相应资质的电梯维保单位，进行日常维保，并对维保工作进行监督；

（三）按规定每年提前一个月申请定期检验，对检验中的不合格项进行整改；

（四）保障电梯应急救援电话 **24** 小时畅通，确保被困人员得到及时救援；

（五）建立日常管理台账（包括保洁记录、检验报告、维保合同、维保记录和维修记录），并接受相关部门的检查、监督、指导。

四、经费分摊

加装电梯的所有权人，协商产生电梯自治管理工作组，根据加装电梯时约定的出资比例，协商确定电梯能耗、维保、修理、检验和保险等相关费用分摊比例。

五、权利转移

加装电梯的所有权人转移附有电梯的建筑物所有权时，应自产权交割结束前的一个月，以书面形式告知其他权利人相关信息，并应当书面告知受让人有关加装电梯的权利和义务。受让人依法享有和履行原电梯加装协议约定的权利和义务。

加装电梯的所有权人将房屋出租或以其他方式转移附有电梯的建筑物使用权时，应在房屋租赁合同签订或其他权利转移前

的一个月，以书面形式告知其他权利人相关信息，并应当书面约定承租人或使用人的权利和义务。

附件 2

住宅小区加装电梯使用管理公约（示范文本）

（各小区按实际情况对内容进行增减）

一、自治管理工作组

本楼幢加装电梯的所有权人为自治管理工作组成员（以下简称：自管组）。自管组成员通过民主选举方式产生 1 名组长，2 名资金维管员。三分之二自管组成员参与选举，则选举有效；过半数自管组成员同意则视为当选。

组长应每年更新自管组成员名单，保证自管组成员签署本公约；负责收集和协调自管组成员意见，联系社区并牵头对电梯进行监管等。

资金维管员应按时办理日常电费支出等事宜；资金使用财务报表应每季度向自管组成员公开一次。

二、资金缴纳及使用

每年__月，资金维管员根据电梯实际运行情况测算下一年度运维所需费用，结合实际节余情况，按分配比例计算出每位成员下一年度应预缴费用，并以书面形式告知每位成员。

每位自管组成员应于__月底前，及时向指定帐户一次性汇入下一年度预缴费用。如逾期未缴纳，自管组组长将通知维保单位对乘梯权限进行限制。

原则上，不因未使用电梯而扣除未使用期间的相关运维费用。如确需暂时停用电梯的，可向自管组申请扣除次月起至恢复使用前一个月期间的电费。

三、新增公共部位使用管理

底层新增连廊对应部分，应保持人行通畅，不得私自占用或堆物。

各层侯梯厅及连廊，由各层成员自行管理、维护和使用，不得私自占用或堆物。

四、文明使用电梯

自觉文明使用电梯，保持电梯轿厢干净整洁，爱护相关设施设备；不将易燃、易爆、具腐蚀性或放射性等的危险品带入电梯；不强塞超大超宽物品入电梯；不乱涂乱画乱张贴；不运送装修材料、电动车等。

如因违法、违规、违约使用电梯导致电梯故障或损坏的，由责任人承担赔偿责任，未成年人单独乘梯产生各类安全事故的，由其监护人承担。

XX 号楼电梯自治管理工作组盖章

()室业主代表[房产证产权人]签字：

日期： 年 月 日