

办理结果：采纳或解决

公开属性：主动公开·全文

长寿路街道办事处文件

长街办〔2025〕7号

对区政协十五届五次会议 第155023号提案的会办意见

区房管局：

张韞委员提出的《关于完善区内老旧住宅电梯更新后续保障的建议》收悉，经研究，现将会办意见函告如下：

长寿路街道认真调研属地内各加梯竣工楼栋维保情况，巧用“加减乘除”加梯工作法，确保加梯项目长效运行。

一、在管理服务上做“加法”。现阶段，业主可在原有电梯厂家、小区物业、社会专业电梯维保单位等多类“服务方”中选择符合本楼栋要求的第三方来提供后续维保，具备灵活度。为畅通居民信息渠道，做到矛盾化解“前置”，街道一方面积极发挥居民区党建引领，引导业主在实施加梯方案表决时，一并表决后

续管理方案，明确管理主体，签订专业维保合同，让加梯后续使用和运维所产生的矛盾得到规避与化解；另一方面根据居民实际需求搭建平台，借助“健梯工作室”“加梯达人”力量，加强维保政策指导，协助加梯小组组织居民自主协商，制定楼组维保公约，让居民选择好、使用好、管理好电梯，进一步“梯”升幸福感和获得感。

二、在资金成本上做“减法”。经了解，加梯后续管理费用主要由日常保养费、保洁费、电费、修理费、年检费构成。为确保加梯项目规范性，街道不断对居民区及代建方加强业务流程指导，竣工楼栋在加梯征询阶段，业主已就后期维保资金进行了费用分摊比例表决并签字，基本与电梯出资比例相同。此外，以芙蓉花苑小区为案例，业主首先将小区内原有电梯房广告商引入加梯楼栋，利用公共收益补充维保资金池；其次预留部分政府补贴资金用于后续使用管理，在减少自筹次数的同时保障维保资金来源多元化，减轻业主个人资金压力，实现资金可持续筹集。

三、在创新模式上做“乘法”。街道持续探索创新加梯工作法，依托“健梯工作室”“加梯达人”，与居民区党组织紧密联动发力，加大宣传力度，增强小区业主作为电梯产权人的主人翁意识，释放基层自治效能。芙蓉花苑作为街道首个加梯小区，在未出台维保具体政策的前提下，“加梯达人”协助加梯小组制定了定向楼组电梯维保管理办法，对费用总价、分摊方式、收费方法、资金收支公布、产权变更等内容均作出了约定，成为居民自治典

型示范。

四、在风险防范上做“除法”。根据前期调研，长寿辖区免费维保到期后的既有多层住宅加装电梯项目电梯使用管理单位为小区业委会或物业，居民选择了原有电梯厂家或厂家授权的专业维保单位来提供后续服务。为写好加梯“后半篇文章”，确保维保单位的合法、合规性，街道也在研究发挥属地物业管理优势，依托西部集团力量，探索从“国企代建”到“国企维管”的统一闭环管理。通过引入国企专业力量，有效防范和化解维保风险，保障电梯有序运维，让业主更省心、放心、舒心。

以上意见供你单位统一答复时参考。

特此函告。

上海市普陀区人民政府长寿路街道办事处

2025年3月28日

联系人姓名：程佳菲

联系电话：62277887

承办单位通讯地址：胶州路1095号 邮政编码：200060

长寿路街道党政办公室

2025年3月28日印发

(共印7份)