

办理结果：留作参考

公开属性：主动公开·全文

上海市普陀区住房保障和房屋管理局文 件

普房管〔2025〕25号

对区十七届人大六次会议 第107号代表建议的答复

汪韶华代表：

您提出的关于住宅加装电梯免保维护期满后问题频发的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

我区各加梯相关单位及属地街镇，在各自工作领域坚持着眼

加梯这项民生工作的惠民效应，强化政策宣传、深化制度保障、优化智慧运用，落实党建引领的工作模式，不断推进加梯工作进展。同时各部门全面贯彻落实《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》（沪房更新〔2024〕126）文件精神，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”的基本原则，截止 2024 年底，全区加梯项目已累计完工近千台。

加装电梯通过多年实施，较易加装的门洞基本已完成加装，基层居民意愿度和签约积极性逐年降低，工作模式也由居民自发要求加装，逐步转化为政府通过层级指标模式（市-区-街镇）主导推进。部分自媒体的反面案例报道，也会激发了反对居民对加梯工作的抵触情绪，楼栋内意愿摇摆的居民容易受其影响，若小区内有加梯诉讼案件，更会造成社区范围内的观望态势，全区各街镇加梯工作基本进入到了“攻坚克难”阶段。

针对提案中关于加梯产生的房屋受损问题，根据目前上海市加装电梯政策，业主是加装电梯的主体。既有多层住宅加装电梯坚持“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。在房屋安全方面，根据《上海市房屋使用安全管理办法》第十、十一条，房屋所有权人为房屋使用安全责任人，应当履行的房屋使用安全义务包括按照规定进行日常和紧急情况下的维修养护、更新改造、进行房屋安全检查，及时消除安全隐患等，按照规定对房屋进行检测鉴定，并对危险房屋采取治

理措施。

如存在重大险情的，区职能部门和属地街镇应当按照规定启动应急预案，做好人员疏散、临时加固等快速应急处置工作。

针对加梯移交后物业接管不力的问题，根据《关于进一步落实既有多层住宅加装电梯管理责任的指导意见》（沪精细化办〔2024〕1号）文件的规定，加装电梯的所有权人应当委托物业服务企业或者其他专业管理单位作为加装电梯的使用管理单位。具体情况如下：1. 尚未表决通过加装电梯具体方案的：要求属地街镇要指导加装电梯所有权人在加装电梯具体方案中明确加装电梯使用管理单位及相关服务内容、服务标准、收费方式、收费标准、管理经费筹集使用管理规则等后续管理事宜。2. 对于已表决通过的加装电梯具体方案中未明确后续管理事宜且加装电梯尚未交付使用的：要求属地街镇抓紧组织加装电梯所有权人共同协商，明确后续管理事宜，避免影响加装电梯竣工后的正常使用。3. 对于加装电梯已交付使用但委托管理协议或者代建单位免费维保期即将到期的：要求属地街镇指导加装电梯所有权人提前开展加装电梯使用管理单位续聘或者重新选聘工作，在原委托管理协议到期前签订新的委托管理协议，避免使用管理单位出现断档。

针对底层居民反对加梯的各类诉求，并结合属地街镇对于加梯矛盾的反馈，区房管局会同区财政局、属地街镇经过多次研究，已出台了涵盖加梯基层工作、管线配套，质量缺陷险等方面的支持政策；同时本区区属国企在加梯工作中，尤其是前期协调

等方面，也承担了相应的社会责任，为全区加梯条线上的工作起到了一定作用。通过职能部门、相关单位的共同努力，并在给予属地街镇一定的工作抓手后，对于矛盾化解、签约推进等具体工作，将带来有力推动。

针对电梯长期维保问题，目前普陀区内加梯项目质保后的维保主要有四种模式，分别为电梯设备厂商维保、专业维保单位维保、金融保险模式维保、以及物业公司托底维保。其中金融保险维保模式为普陀首创，配合第三方资金监管，能够实现全过程资金收缴及支付的及时性、安全性，避免后期扯皮及可能存在的维保真空期。此举在市领导调研普陀樱花苑加梯工作中被给予了充分肯定，并在市加梯办工作会议中作为案例宣传。结合区属国有企业后续接管共同发力，下阶段将在本区范围内进一步推广加梯金融保险维保及其他可持续、可复制的维保模式，让加梯在完工后能够得到长期、有效、合理的日常管理。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2025年3月6日

上海市普陀区住房保障和房屋管理局办公室

2025年3月6日印发
