

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〔2024〕18号

对区政协第十五届三次会议 第 153095 号提案的答复

杨邹华等委员：

你们提出的关于规范推行老旧小区加装电梯的提案收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

根据区委、区政府的总体部署，既有多层住宅加梯工作于2021年列为民心工程，同时结合市主管部门的年度任务要求，对该项工作进行指标考核。我局作为区加梯工作的牵头单位，牢牢

把握条块结合的工作原则，充分尊重属地的加梯模式，通过走访调研、定期会议、月度专报等各类工作方式，将自筹资金加梯工作与民心工程、年度目标等考核任务有机结合。2023年普陀区加梯签约509台、完工335台，在提前完成市级加梯目标的基础上，与浦东、静安、徐汇等区并列全市加梯工作第一。

关于提案中“发挥党建引领作用，开展多种形式基层协商”问题，2020年普陀区已成立了区政府主要领导挂帅的区既有多层住宅加装电梯工作领导小组，从加梯签约开始，持续关注项目建设、施工、使用和后期维保等电梯全生命周期管理，实现各职能部门及属地街镇对加梯工作流程机制的全面覆盖。现拟进一步强化加梯领导小组的沟通能效，通过扩大属地党建工作辐射面，做实做好前期签约、矛盾化解、意见统一等加梯关键节点，通过发挥职能部门业务精的特点，提升矛盾化解专业性，在职能部门及属地街镇紧密配合的机制下，已在万里、长寿等街道化解多起加梯矛盾。同时为了进一步激励属地街镇加梯工作，鼓励社区投入更大的热情开展加梯征询、签约、矛盾化解等，结合区委主要领导调研契机，拟给予街镇一定量的属地工作经费，以求有效提速属地加梯工作。

关于提案中“建立代建单位管理制度”问题，市加梯办于近期制定了加梯代建管理制度，发布了《关于进一步加强既有多层住宅加装电梯代建单位管理的通知》，设定了加梯代建的资质门槛，普陀区加梯代建单位由属地开展备案机制，会同市区房管部门，形成多方面共同评价的良性循环。在开展备案工作的同时，市加梯办也倡导各区要积极推进包含房地集团、城投及其他头部

企业在内的大型国有企业作为加梯代建，共同承担社会责任。结合我区实际情况，我局积极鼓励各条线区属国企参与加梯工作，多次建议西部集团、区域投安居公司、鼎兴公司等区属国企参与加梯工作，进一步提升加梯项目代建单位质量。

关于提案中“完善后续维保机制”问题，目前既有多层住宅加装电梯在完工后，按约定两年内由电梯厂商负责维保工作，两年质保期到后，由业主根据实际情况协商选定具备相应资质的专业单位落实电梯维保。普陀区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，依据《关于落实既有多层住宅加装电梯使用管理责任的指导意见》中关于后续维保的指导意见及相关协议文本，下阶段在本区范围内将进一步推广加梯金融保险维保模式，并鼓励有能力的代建主动转型，让加梯在完工后能够得到长期、有效、合理的日常管理。

关于提案中“强化前期签约工作、司法等多方助力加梯矛盾化解”问题，按照目前《关于调整本市既有多层住宅加装电梯业主表决比例的通知》（沪建房管联〔2020〕801号）规定，现有加梯签约比例为征求所在楼幢业主意见，三分之二以上业主参与表决，其中四分之三以上的业主同意，即可办理后续建设环节手续，弱化了楼幢内反对加梯业主对项目进度的影响力。但在后续施工

过程中，反对加梯业主的情绪往往会被施工过程点燃，发生跳基坑、阻挠施工等情况，导致群体性矛盾发生。在没有矛盾化解手段的前提下，项目往往处于能开工而开不了的状态。

我局结合区法院关于加梯前期签约的工作建议，就案例成因及现有判例进行了深入分析，对诉讼双方的争议焦点进行归类汇总，梳理完成了《加梯签约工作提示》，作为街镇开展前期签约工作的要点提示，在现有前期工作中进一步查缺补漏，前置矛盾化解工作，减少矛盾积累在后期造成严重舆情的概率。现阶段我局正积极与区财政局对接楼道美化等加梯矛盾化解专项经费的落地可能性，通过提升低楼层居民获得感，带动矛盾化解成功率，结合提案建议，我局也将进一步强化属地街镇关于司法介入提升矛盾化解成功率的工作提示，减少加梯信访矛盾。

上海市普陀区住房保障和房屋管理局

2024年3月12日