

浦沪办〔2023〕38号

关于印发《沪东新村街道既有多层住宅加装电梯 工作指导意见（试行）》的通知

机关各部门、各居民区、各物业服务企业：

经研究，现将《沪东新村街道既有多层住宅加装电梯工作指导意见（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。

特此通知。

上海市浦东新区人民政府沪东新村街道办事处

2023年12月15日

沪东新村街道既有多层住宅加装电梯工作 指导意见（试行）

为进一步适应社会经济发展和人口老龄化需求，加大既有多层住宅加装电梯工作的推进力度，根据《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〕81号）、《关于浦东新区既有多层住宅加装电梯政府补贴资金预拨的通知》（浦建委物管〔2022〕47号）、《关于做好浦东新区既有多层住宅加装电梯工程质量安全监管工作的通知》（浦建委建管〔2022〕8号）等相关文件精神，结合本街道实际，制定本街道既有多层住宅加装电梯工作的指导意见，具体如下：

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，坚持“以人民为中心”的发展理念，进一步完善政策机制，推进基层社会治理创新，加快推动加装电梯工作，更好满足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，依法合规、保障安全”的原则。

（三）工作目标。完善相关政策，畅通加装流程，以民心工程的开展促进建立业主主体协商、政府扶持引导、各方

协同支持、社区组织推进的工作机制，做到“能加、愿加则尽加、快加”。

二、工作实施

（一）加强组织领导。成立街道既有多层住宅加装电梯工作领导小组。具体名单详见附件。

（二）开展前期评估。委托专业第三方对街道辖区内无电梯的既有多层住宅进行现场实地勘测，对小区加装电梯的规划要求、建筑条件、消防安全、小区环境等进行可行性评估，划分出适合、较难、不适合和已加装四个条件等级。评估结果告知所在小区业主委员会、居民委员会。

（三）工作流程。

1、意愿征询阶段。（1）**业主提出加装电梯意愿：**小区业主向居委会表达提出加装电梯的意愿。（2）**前期可行性查询：**经过对前期评估报告的查询，明确该楼栋是否具备加装条件，若不满足则终止流程。（3）**小区业主意愿征询：**对整个小区业主开展加梯意愿征询，由小区专有部分面积占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。（4）**门洞业主意愿征询：**对需要加装电梯所在楼幢业主开展意愿征询，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的业主参与表决，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。**（5）协商、签订分摊比例：**同意加装的业主对出缴资金比例和金额协商一致，签订分摊资金比例方案。**（6）公告：**对加梯楼栋的层数、户数、建筑面积、通过率、加梯位置、结构形式和总预算等信息经居委会、业委会和城建中心盖章后，向全体小区业主公告。**（7）签约：**经居委会协调所有业主达成一致意见后，业主与代建单位签订加装电梯合同，约定安装电梯价格、付款方式、交付方式、后期维保等内容。**（8）开设账户：**出资业主推荐业主代表开设三人小组账户，负责支付合同款项；居委会开设资金监管账户负责接收政府拨付的补贴资金。

2、建设审批阶段。**（1）可行性评估报告：**调取小区建筑图纸档案后，形成可行性评估咨询报告并附规划图纸。**（2）规划审批：**经规划局审核通过后，在城建中心、小区公示栏和加梯楼栋门口公示规划图纸；公示期满后出具情况说明，说明无异议或有异议的具体情况。**（3）安全论证：**经市住宅修缮工程质量检测中心通过纷呈专家或委托施工图审查机构进行技术论证的方式，进行房屋安全性论证，并按规定出具技术论证意见。**（4）开工信息报送：**由代建单位上报信息，取得开工备案证。**（5）项目开工、施工：**由施工单位负责施工，监理单位监督施工过程，街道聘请专业监管单位全程监管，保障安全。**（6）竣工验收：**由街道聘请专业第三方对整个加梯项目进行验收，并出具验收报告。

3、资金申请阶段。（1）**预拨补贴申请。**加梯项目进入开工、井道钢结构工程完工、管线搬迁完工以及楼道美化工程完工后等时间节点可申请相应补贴。（2）**剩余补贴申请。**加梯项目经竣工验收合格并完成审计（审价）后，可申请剩余的补贴资金。

三、扶持政策与保障措施

（一）政府资金补贴。街道区域内加梯项目按照“预先拨付、竣工清算”的原则，分时间节点，按比例分期拨付和清算补贴资金。补贴资金由市、区加装电梯主体工程补贴资金（28万元/台），新区管线搬迁补贴资金（按实补贴，最高不超过8万元/台）和楼道美化整治补贴资金（按实补贴，每个楼道一梯二户不超过4万元、一梯三户不超过4.5万元、一梯四户以上不超过5万元）三个部分组成。

1、预拨补贴资金。（1）**主体工程补贴资金：**每台电梯累计预拨不超过22万元。由代建方或加梯门洞业主于取得《开工备案证》并已实际开工的，申请8万元/台补贴；加梯井道钢结构工程完工的申请14万元/台补贴；（2）**管线搬迁补贴资金：**完成管线搬迁工程的，以实际金额为准补贴，最高不超过6万元/台；（3）**楼道美化补贴资金：**楼道美化项目完成并经居委会、业委会确认的，可申请每个楼道不超过4万元的补贴。

2、剩余补贴资金。经竣工验收合格后，根据项目审计（审

价)按实补贴。

(二) 资金拨付方式。由小区居民委员会开立银行专用账户,根据与业主、代建单位共同签订的加梯建设资金监管协议的约定,借助银行提供的资金监管金融服务工具,按加梯工程实施进度将接收的政府补贴资金分批次转付给业主或代建单位。

(三) 加强安全监管。

1、代建单位监管。一是**备案筛查管理**。对所有进入街道辖区内的代建单位,在意愿征询阶段即要求其备案,并进行资质审查,对不符合要求的,禁止其在辖区内开展加梯工作。二是**综合考核管理**。由专业第三方对辖区内签订代建合同且加梯项目完成综合竣工验收的代建单位按照全要素管理、全方位评估的原则,从签约管理(前期评估和征询签约)、方案管理(设计方案和方案评审)、项目管理(程序管理和资金管理)、工程管理(现场协调、安全质量、文明施工移交维保和审价审计)、群众工作(协调工作和信访投诉)、工作效率(履约时效和送审时效)、资料管理(各加梯环节相关资料留档)等7个方面评估打分。根据最终得分给予代建单位支持、整改或劝退等相应措施。三是**制定《沪东新村街道代建单位白皮书》**。由加梯业主、居委会、相关职能部门每年对辖区内的加梯代建单位的工作展开评价工作,并根据评价结果对代建单位进行排名,制定《沪东新村街道代建单

位白皮书》，为下年度加梯工作代建单位的选择提供参考。

2、现场监管。委托第三方专业机构开展日常监管，在项目完成开工信息报送后至施工现场进行首次监督检查，重点检查开工信息报送及建设工程安全生产责任保险投保情况，并在施工过程中开展质量安全检查。对于日常监管和巡查抽查中发现问题的，及时上报加梯工作小组，由工作小组发布整改通知书责令整改，并实时跟踪整改效果。

四、其他事项

（一）本规定由沪东新村街道办事处负责解释。

（二）本规定自公布之日起施行。

今后如遇市、区文件变动或出台新政策，以新文件为准。

附件：

1、沪东新村街道加装电梯流程图

2、沪东新村街道既有多层住宅加装电梯补贴资金预拨实施方案