

上钢新村街道既有多层住宅加装电梯工作实施方案

为进一步适应社会经济发展和街道人口老龄化需求，加大“既有多层住宅加装电梯”工作（以下简称“加梯工作”）推进力度，规范流程，明确责任，搞好衔接，提高效率，根据《关于本市既有多层增设电梯的指导意见》、《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯的若干意见》等相关文件精神，结合实际，制定本方案如下：

一、工作目标

（一）建立党建引领，自治共治主导，多方力量参与，依法依规快速有效推进的加梯工作模式；

（二）规范加梯工作步骤流程，明确每一环节主体责任和协同要求，根据每一步骤实际工作任务量确定基本完成时限，建立任务管理闭环；

（三）建立加梯工作协调推进工作机制，分层调节居民内部矛盾；

（四）建立加梯工作督导机制，按照工作完成节点、完成时限督导各环节主体责任人落实工作，并进行定期讲评；

（五）基于全生命周期理念，统筹安排加梯工作和长效常态管理工作。

二、组织领导

在街道层面成立加梯工作推进小组，由街道办事处主任担任组长，分管社区管理副主任担任副组长，成员单位有社区党建办、管理办、自治办、宣统办、信访办、城运中心（应急管理中心）、司法所

城建中心（房管办）、市场监管所等部门，成员单位落实专人负责加梯工作，推进小组每月召开一次工作例会（具体由城建中心组织，联络员：冯立民，电话：20224204），督导各居民区和成员单位工作推进。

各居民区组建加梯工作小组（以下简称“居小组”），由居民区党总支书记担任组长，居委会主任、业委会主任、物业项目经理及相关业主代表参与，并指定一名社工担任联络员，每周召开一次既有多层住宅加装工作例会，分析本居民区加梯工作总体推进情况（加梯宣传咨询、业主征询、矛盾化解），了解各楼组工作进度和在建工程推进等，并向街道加梯工作推进小组联络员报告会议情况。

加梯意愿超过三分之二的楼组成立“楼洞加梯3人小组”（以下简称“楼小组”）。

三、加梯工作流程

（一）加梯工作宣传

在“幸福上钢”微信公众号和社区报上开辟加梯工作专栏，宣传党和政府加梯工作政策，报道成功加装电梯案例，公布各居民区加梯工作进度，讲好上钢人加梯故事；通过宣传海报、电子屏、横幅等方式，在居民区开展加梯工作宣传，确保加梯政策宣传进入每个小区、楼道；6月30日前，在所有复核加梯条件的住宅小区完成一轮加梯工作宣传集中设点宣传。（责任单位：宣统办，协同单位：城建中心）

（二）政策咨询服务

1. 加梯可行性评估。对街道辖区既有多层住宅现状委托建筑设计

等专业单位，对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进行评估，初步明确该小区加装电梯整体设计要求。评估结果应告知所在小区业主委员会，同时告知居民委员会和街道加梯推进工作小组成员单位，并抄送区房管、规划资源部门和相关配套管线单位。（责任单位：社区管理办，协同单位：城建中心）

2. 加梯政策与技术咨询。每周三上午 09:00-11:30，通过各居民家门口服务站接待窗口，安排一次加装电梯咨询技术和政策咨询服务，为居民加梯政策和相关技术规范提供咨询，对评估报告不符合加装电梯的楼组做好解释工作，对于评估报告结果为不可加梯的（评估报告显示红色）门洞、居民加梯意愿非常强烈的，由街道城建中心组织专业设计单位现场详细查勘，作为个案进行单列研究。（责任单位：城建中心，协同单位：各居民区）

3. 法律咨询。每月安排法律专业人员进居民区进行一次加梯法律咨询，解释有关电梯加装的法律问题，原则上安排在周三上午与政策与技术咨询服务同时进行，具体人员安排计划由司法所负责。（责任单位：司法所，协同单位：各居民区）

各居民区须广而告之加梯政策咨询安排计划，必要时安排在本居民区内人流较多的广场、花园进行。

（三）整小区加梯意见表决

由居民区牵头，协助业委会于 7 月 31 日前，完成《关于本小区既有多层加装电梯》意见征询业主大会表决程序（表决票见附件一）。该表决结果需要由全体业主三分之二以上面积和人数参与表决，且参

与表决中的面积和人数二分之一以上同意的，视作该小区同意本小区加装电梯。并将表决结果在小区公告栏内公告（附件二）。（责任单位：社区自治办，协同单位：城建中心）

（四）楼组加梯意愿征询（一征）

1. 全面征询。根据小区加装电梯可行性评估报告，各居民区于7月31日，完成一次本小区所有符合加梯条件的门洞（调研显示绿色和蓝色的门洞）书面加梯意愿（详见附件三）征询（可结合加梯意见业主大会征询一并进行），对意愿征询结果进行公示（详见附件四，公示期不少于5个自然日）并将同意率按超过三分之二、超过半数且小于三分之二分类汇总后于8月上旬上报至社区自治办。

2. 持续征询。对于同意率超过三分之二的门洞，“居小组”核实业主签名无误后（作为一征依据存档备案），直接进入加梯后续程序。对于同意率超过二分之一但不足三分之二的门洞，由“居小组”通过群众工作和宣传引导，努力将同意率提升至三分之二，对于加梯意愿没有过半的楼洞，调查原因，每月向自治办上报情况。（责任单位：社区自治办，协同单位：城建中心、各相关居民区）

（五）达成共识（仅限于意愿超过三分之二的楼组）

1. 成立“楼小组”。对于楼组意愿征询结果中加梯意愿超过三分之二的门洞，经“居小组”核实业主签字无误后（该征询表将作为第一次征询结果存档）。由居民区指导该门洞业主推荐并书面委托授权（附件五）产生“楼洞加梯3人小组”（简称“楼小组”），负责处理该门洞后续加梯事宜，该项工作一般在楼组加梯意见征询达到三分

之二以后 5 个工作日之内完成。楼小组组成一般由楼组长、党员骨干或业主发起人等组成。（责任单位：各相关居民区）

2. 矛盾化解协调机制。如该门洞中有反对加装电梯的业主，建立 4 级矛盾协调机制，以次递进。第一级，由“楼小组”牵头业主之间相互友好协商解决矛盾；第二级，由“居小组”牵头搭建平台，通过小区综合治理联席会议机制下进行协调；第三级，由自治办牵头，司法所、城建中心参加，邀请街道“老娘舅”、“老书记”工作室参与，共同矛盾的调节；第四级，由街道加梯小组组长和副组长统筹各职能部门协调。完成矛盾化解后，启动加梯单位选择（责任部门：社区信访办，协同部门：司法所、城建中心）

3. 加梯单位选择

（1）街道推荐。由城建中心推荐不少于 2 家有资质的加梯施工（代建）公司（以下简称“加梯单位”）预先编制加梯整体方案供业主选择（一般在完成矛盾化解后 7 个自然日内完成）；由“楼小组”会同该门洞所有业主讨论统一意见后确定一家加梯单位（加梯单位选择一般不超过 7 个自然日）；城建中心负责协调物业向加梯单位提供小区房屋结构图等相关物业信息。

（2）业主自选。如该门洞业主对街道推荐的加梯单位都不满意，也可另外自寻，业主自选的加梯单位需向城建中心提供资质等相关证明文件报备，城建中心经有关上级部门予以确认后，按后续流程继续推进。

加梯单位后续应当协助业主做好方案制定、协议签订、项目申报、

施工管理、后期管理等工作。（责任单位：城建中心，协同单位：各居民区）

4. 方案深化与意见征求。加梯单位应根据该门洞实际环境情况和业主需求（特别是底层业主的建议和意见），深化加梯方案供业主讨论，并张贴具体方案意见征求公示函（意见征求一般为7个自然日，详见附件六）。具体方案须包含不限于以下4个方面内容：电梯设计方案、改造资金分摊方案、后期运行及维保费用方案、后期电梯维修资金筹措方案及其他需要约定的重要内容。（责任单位：城建中心，协同单位：各居民区）

5. 加梯具体方案表决（简称“二征”）。完成加梯深化方案意见征求后，“居小组”指导“楼小组”对最终加梯方案进行该门洞征询表决程序。（1）表决公告（一般在具体方案完成意见征求后立即发布，并先于发放表决票前5个自然日发布）。首先在该门洞公告栏处张贴召开门洞加梯方案表决公告（附件七）和业主确认的具体加梯方案（附件八）。（2）楼组方案表决。在发放加梯方案表决票（附件九）过程中，对有业主未当面签收表决票的情况，需张贴非当面送达公告（附件十）。（3）表决结果公示。最终表决结果（附件十一）需在门洞公告栏张贴3日以上。（4）表决通过认定。二次征询须由该门洞全体业主三分之二以上面积和人数参与表决（简称双三分之二参与），且参与表决中的面积和人数四分之三以上同意的（简称参与人中的双四分之三通过），视为该加梯方案通过。（5）方案确认。加梯方案通过后，由该门洞业主《多层住宅加装电梯方案确认》协议

书上逐个签字或委托签字（附件十二），并经业委会盖章确认。（6）加装电梯决定公示。业委会/居委会在小区公告栏处张贴表决结果公告单（附件十三）3日以上。“居小组”负责门洞表决过程中业主签字真实性和程序有效性的审核。

如该楼组加梯方案遇到大面积调整绿化、拓宽路面等特殊内容，涉及到全体业主利益的，须再次启动业主大会对该方案特殊性进行表决。（责任单位：城建中心，协同单位：各居民区）

6. 资金筹措：经门洞具体方案表决和业主大会表决（特殊情况）通过后，由城建中心协助“居小组”指导“楼小组”负责落实加装电梯专项账户开设，业主根据加梯方案中资金分摊方案汇款。为确保资金安全，账户资金由上海市房地产交易资金管理有限公司（第三方）统一委托银行代管。（责任主体：城建中心，协同单位：各居民区）

（六）合同签订

资金到位后，5个自然日内，由居民区指导业委会代表加梯门洞与加梯单位签订加梯合同，以及加梯后续相关文件的签署。合同建议包含三方协议，三方协议由加梯门洞出资业主，业委会与加梯单位共同签署，主要内容为明确各方权利、义务及责任，业主或业委会可以委托第三方专业律师对加梯合同条款进行审核，也可经过城建中心统一由街道聘用的律师事务所进行审核（该项内容需与司法所协商）。（责任单位：各居民区，协同单位：司法所）

（七）加梯建设公示

1. 公示审核。在该加梯项目规划公示前，先由“居小组”审核所

有加梯书面资料（附件）原件的真实性和有效性，确认无误后存档。加梯单位将前期书面资料中附件十一、十二、十三以及加梯合同复印件交街道城建中心审核（不超过3个自然日）。（责任单位：城建中心）

2. 规划建设公示（办理工程规划许可证）

审核通过后，加梯建设单位将对门洞进行现场房屋检测和地勘等工作，并委托有资质的设计单位出具设计方案及规划图纸，交由规划资源部门在相关网站和小区内进行线上线下同步公示（区规资局收到材料后5个工作日内公示，公示期10个工作日，期满无异议签订告知承诺书，手续完备，办理规划许可证）。加梯方案公示期间内，居民区和街道信访办应将公示期内收到的业主意见及时反馈给城建中心。公示期结束后，城建中心根据公示期间无异议和有异议情况，向规划资源部门递交公示反馈报告。对于有异议的情况则重新启动居民矛盾化解工作（责任单位：城建中心，协同单位：信访办、各居民区）

（八）建设流程管理

1. 房屋安全性论证

施工（代建）单位将安全性论证资料（规划许可证，设计方案、施工图及计算书、质量检测报告、原始图纸等）报市住宅修缮质量检测中心；市住宅修缮质量检测中心收到材料后7日内组织专家或委托施工图审查机构进行技术论证；论证通过后3日内，出具房屋安全性论证意见。（责任单位：城建中心）

2. 开工手续报备（办理施工许可）

房屋安全性论证意见符合要求，3个工作日内立即由施工（代建）单位向区建设行政管理部门网上办理开工信息报送手续；符合条件的，形成开工报送信息表。正式施工前，须到街道应急管理中心材料报备。（责任单位：应急管理中心，协同单位：城建中心）

3. 电梯安装

电梯安装企业向区市场监管部门填报安装施工企业资质情况、项目规划许可、开工，电梯安装信息等等资料，完成信息备案，接受检验机构对电梯安装简单检验；

4. 电梯使用登记

电梯安装企业在不晚于电梯投入使用后的30日内，向市特种设备监督检验技术研究院填报使用登记表、含有电梯使用单位统一社会信用代码的证明、电梯设备产品合格证（含产品数据表）、电梯安装监督检验报告等，办理电梯使用登记。符合条件的，出具电梯使用登记证。

5. 竣工验收

施工（代建）单位向区房管部门申请竣工综合验收，区房管部门会同区建设、市场监管等部门组织综合验收，形成竣工综合验收记录。

6. 政府资金补贴申请

申请人在项目开工向区房管部门提出政府资金补贴备案，工程完工后提供竣工验收报告、项目审价报告、资金分摊协议等，经区房管局审核后报区财政部门核付政府补贴资金。（责任单位：城建中心，协同单位：市场监督管理所、社区管理办、应急管理中心）

（九）运维机制建立

电梯正式投入使用后，质保期内（2年）电梯运维保养责任由电梯生产厂家承担；质保期后电梯运营维护责任原则上由加装电梯门洞业主委托本小区物业服务企业代为管理，服务内容包括电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理，签订委托合同。本小区物业服务企业不愿承接电梯运维责任的，加装电梯门洞业主可以委托浦发房管公司承接电梯日常运维管理。

四、工作要求

（一）提高认识，加强领导。要深刻认识到既有多层住宅加装电梯是民生福祉工程，要深刻领会并持续推动加梯工作在各小区真正落地。街道对加梯各项工作进行认真研究和讨论，做到组织有力、统筹有方、协调得当，确保加梯事宜平稳有序推进。

（二）明确任务，落实责任。要坚持“业主自愿、政府扶持，社区协商、兼顾各方，依法合规、保障安全”原则，街道各责任科室（单位）、居民区一定要按照本方案流程和分工，各司其职。城建中心要重点落实好整个加梯工作的督导和技术协调工作；社区管理办要搞好加梯工作的可行性评估和进度掌控，并注意结合老旧小区综合整新等实项目一并推进加梯工作；社区自治办要掌控好各居民区整体意见征询和楼组意愿征询推进情况，定期通报各居民区加梯工作进度；社区宣统办充分利用各项宣传渠道和资源，搞好加梯工作的宣传动员；社区信访办要统筹好矛盾化解工作；其他职能科室（单位）按照要求指定专人负责落实相关工作，并明确责任。

(三) 密切配合，通力协作。加梯工作程序多、事情杂，街道各部门、各居民区、实施单位等要加强配合，禁止推诿扯皮，确保加梯工作顺利推进。加梯推进工作小组每月对加梯工作进度和职能科室、居民区表现情况进行讲评，并在居民区书记群内进行通报，加梯工作绩效纳入各居民区年底考核。

- 附：1. 《关于既有多层加装电梯事项的表决票》
2. 《小区加装电梯业主大会会议决定的公告》
3. 《既有多层住宅加装电梯业主意愿征询》

.....

浦东新区人民政府上钢新村街道办事处

2022年6月15日

附件一：

上海市浦东新区小区

关于 既有多层加装电梯 事项的表决票

表决票编号： 专有部分建筑面积： 平方米

为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主对住宅增设电梯的意愿，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）相关规定，对本小区进行加装电梯意愿征询，希望大家理解和支持。

根据相关规定，每户业主一票，在相应表格中打“√”表示同意、反对或者弃权，其他符号无效。业主因故无法由本人签字的，应当出具授权委托书，委托他人签字。

本次业主大会表决事项如下：

序号	事项	同意	反对	弃权
	是否同意”本小区符合加梯条件的多层住宅加装电梯”			

本表决票采取以下第种方式进行表决：

- 1、设投票箱。年月日前将填写好的表决票投入设置在的投票箱内。
- 2、专人送达，回收意见。年月日至年月日由业主委员会组织有关人员逐户回收业主意见。
- 3、表决票涂改视作废票无效

号室 业主签名

年月日

附件二：

小区加装电梯业主大会会议决定的公告

关于上海市小区路弄/号

既有多层住宅加装电梯业主大会会议决定的公告

上海市区小区路弄/号小区业主大会会议于年月日召开。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《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》等相关规定和本小区《业主大会议事规则》的约定，加装电梯拟占用小区业主共有部分的，应当征求建筑区划内全体业主意见，由建筑区划内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。

本小区业主人数人，专有部分建筑物总面积平方米；表决票送达张，占业主总人数 %，占专有部分建筑物总面积 %，符合业主大会会议召开条件。

业主大会会议讨论了小区等门洞加装电梯的事项。

业主大会表决情况如下：

表决事项	计数	已表的 同票数	已表的 反对 票数	已表的 弃权 票数	已表的 无效 票数	同意 百分 比
等门洞加装 电梯	人数					
	专有部分 面积					

根据本小区《业主大会议事规则》，本小区业主（同意/不同意）等门洞加装电梯。

特此公告。

上海市区小区业主大会（盖章）

年 月 日

附件三：

既有多层住宅加装电梯业主意愿征询

小区路弄号业主：

为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主对住宅增设电梯的意愿，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〕801号）相关规定，对本门洞业主进行加装电梯意愿征询，希望大家理解和支持。根据相关规定，每户业主一票，在相应表格中打“√”表示同意、反对或者弃权，其他符号无效。业主因故无法由本人签字的，应当出具授权委托书，委托他人签字。

门洞加装电梯业主意愿征询表

表决意见 室号	同意	反对	弃权	业主签名
101室				
102室				
.....				
.....				

居民委员会/业主委员会（盖章）

年 月 日

附件四：

门洞加装电梯业主意愿征询结果公告

上海市区小区路弄号开展了门洞加装电梯业主意愿征询，本门洞共有户业主，本次业主意愿征询结果如下：

意愿征询事项	同意票数	反对票数	弃权票数
既有多层住宅加装电梯			

本门洞加装电梯业主意愿征询结果为同意票数张；反对票数张；弃权票数张，同意的百分比为。

特此公告。

居民委员会/业主委员会（盖章）

年 月 日

（此表非必须）

附件五：

加装电梯授权委托书

本人是区小区路弄号室业主。因不能亲自办理小区加装电梯的相关手续，特委托作为本人的合法代理人，全权代表本人办理加装电梯相关事项，对被委托人在办理上述事项过程中所签署的有关文件，本人均予以认可，并承担相应的法律责任。

委托期限：自签字之日起至加装电梯事项办完为止。

委托人签字：

被委托人签字：

年 月 日

附：1、委托人身份证、不动产权属证书复印件

2、被委托人身份证复印件

附件六：

征求关于《既有多层住宅加装电梯具体方案》意见的公示

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《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》《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》等相关规定，现将本小区《既有多层住宅加装电梯具体方案》张榜公示，公开征求_____

号门洞全体业主的意见。

现场接待时间：年月日时至时、
_____年月日时至时在小区接待业主，当面听取意见；同时还在小区设立意见箱，接受业主的书面意见。

特此公示。

小区路弄号业主小组

（业主委员会/居民委员会代章）

年 月 日

附件七：

召开门洞业主小组会议表决既有多层住宅加装电梯

具体方案的公告

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《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》《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》等相关规定和本小区《业主大会议事规则》的约定，经上海市区小区路弄号业主小组讨论，确定本次业主小组会议采取书面征求意见的形式，表决

_____小区_____号既有多层住宅加装电梯有关事项，具体如下：

一、_____小区_____号门洞既有多层住宅加装电梯具体方案

1、表决“《既有多层住宅加装电梯具体方案》”

上述事项的书面材料详见（公告栏/宣传栏）。

二、表决规则

1、表决票由业主委员会组织工作人员送达至各业主；

2、本表决票采取以下第_____种方式进行表决：

（1）由业主委员会组织工作人员于年月

日至年月日送达表决票至各业主，并组织回收；

（2）业主将表决票于年月日时前投入设置在的投票箱内；

3、业主委员会将于年月日时在开箱唱票、计票，请门洞业主积极参加。

特此公告。

小区路弄号业主小组
(业主委员会/居民委员会代章)
年 月 日

附件八：

既有多层住宅加装电梯具体方案

上海市区小区位于路弄号，为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主对既有多层住宅加装电梯的意愿，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〕801号）相关规定，经多次酝酿讨论，拟在小区号加装电梯。

一、专项账户

为保障电梯前期建设费用筹集资金安全，由街道（镇）/居民委员会负责落实加装电梯专项账户设立。

开户行名称：； 开户行账号：。

二、资金筹措

1、前期建设费用（含设计、土建、电梯和安装等费用）

本加装工程建设资金经初步测算，总费用约人民币万元，费用由所在门洞业主自筹。

业主自筹费用计算规则为：以整个项目总资金为100%为基准，一楼0%、二楼%、三楼 %、四楼 %、五楼 %、六楼 %。

各楼层加装电梯出资金额

室号 楼层	01室	02室
1楼				

2楼				
.....				
.....				
合计				

既有多层住宅加装电梯具体方案确认完成，并与施工单位签订相关施工合同后，根据相关约定，建议于开工前15日内，将费用交至加装电梯专项帐户内，竣工后若资金有剩余的，则按比例退还给出资业主，若资金有缺额的，则由出资业主按上述约定比例补足。

工程竣工符合政府财政补贴（如有）申请要求后，本门洞业主协商同意委托本小区街道（镇）/居民委员会代为申请财政补贴资金。

2、补交维修资金和后期电梯修理、改造和更新费用分摊方案

业主应根据国家和本市相关规定，补交加装电梯涉及的专项维修资金。根据带电梯的住宅专项维修资金首期交纳标准，应补交的专项维修资金金额为：元（每平方米建筑面积成本价（目前为1295元/m²）*建筑面积*2%）

后期电梯发生修理、改造和更新，以及因电梯新增的构筑物及附属物发生修理、改造和更新的，相关费用按照专项维修资金管理使用的相关规定执行。

1楼业主不承担以上专项维修资金交纳以及后期电梯修理、改造和更新的费用分摊。

各楼层维修资金补交金额

室号	01室	02室
楼层				

1楼				
2楼				
.....				
.....				
合计				

3、后期电梯维护、保养、电费、日常保洁方案

工程竣工后，将委托作为电梯使用管理单位并履行电梯的日常维护管理，电梯维保期内每月收取元服务费；电梯维保期外每月收取元服务费。

服务内容包括负责电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理。

1楼业主不承担以上电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理费用。

4、其他事项

电梯为该门洞全体业主共同所有，业主房屋产权发生转移、变更时，房屋买卖合同应约定新业主对此电梯的权利与义务（1楼除外）。

小区路弄号业主小组

（业主委员会/居民委员会代章）

年 月 日

附件九：

关于上海市小区路弄号业主小组表决既有多层住宅

加装电梯具体方案的表决票

根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《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》《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》等相关规定和本小区《业主大会议事规则》的约定，业主小组已将本门洞《既有多层住宅加装电梯具体方案》进行了公示、听取意见和公告。现请业主对以下所议事项进行投票表决。

表决事项	同意	反对	弃权
《既有多层住宅加装电梯具体方案》			

上述《既有多层住宅加装电梯具体方案》表决内容详见（公告栏/宣传栏）。

表决规则：

1、在相应表格中打“√”表示同意、反对、弃权，其他符号无效；

2、以下情形被认定为表决事项无效：业主未签名、用铅笔填写、涂改、多选、；

3、业主将表决票填写完成后于年月日
时前投入设置在的投票箱内，由居民委员会/业主委员会组织回收。

业主签名:

房屋地址:

房屋建筑面积:

年 月 日

附件十：

关于上海市小区路弄号既有多层住宅加装电梯业主小组

会议表决票非当面送达情况的公告

根据上海市小区路弄号业主小组会议公告，会议工作人员于年月日至年

月日向业主送达表决票。下列业主经工作人员上门但无法当面送达表决票，由门洞内两人以上的业主或者居（村）民委员会证明，下列业主实行非当面送达表决票，具体情况如下：

一、按照业主提供的联系地址发送（邮寄）的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

二、投至物业所在地的该户业主信报箱或者房屋内的业主：

号、室	号、室	号、室	号、室	号、室	号、室

请以上业主注意查收，特此公告。

小区路弄号业主小组

（业主委员会/居民委员会代章）

年 月 日

附件十一：

**关于上海市小区路弄号
既有多层住宅加装电梯业主小组决定的公告**

上海市区小区路弄号业主小组会议于年月日召开。根据《中华人民共和国民法典》《物业管理条例》《上海市住宅物业管理规定》《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》《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》等相关规定和本小区《业主大会议事规则》的约定，加装电梯应征求所在门洞全体业主意见，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。

本门洞业主人数人，专有部分建筑物总面积平方米；参与表决业主人数人，占业主总人数 %，参与表决业主专有部分面积平方米，占专有部分总面积 %，符合业主小组会议召开条件。

业主小组会议讨论了“《既有多层住宅加装电梯具体方案》”。

业主小组会议表决情况如下：

表决事项	计数	已表决的同意票数	已表决的反对票数	已表决的弃权票数	已表决的无效票数	同意百分比
既有多层住宅加装	人数					

电梯具体 方案	专有部 分面积					
------------	------------	--	--	--	--	--

根据相关规定和本小区《业主大会议事规则》，本门洞业主（同意 / 不同意）《既有多层住宅加装电梯具体方案》。

特此公告。

小区路弄号业主小组
（业主委员会/居民委员会代章）
年 月 日

附件十二：

既有多层住宅加装电梯方案确认

上海市区小区位于路弄号，为切实解决居民上下楼困难，提高居住品质，基于广大业主对住宅增设电梯的意愿，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〕801号）相关规定，经业主小组开会讨论决定并形成相关决议，拟在小区号加装电梯。

一、加装电梯方案

1、基本情况

门洞为纯住宅时选用样本（路弄号，建筑面积平方米，年竣工，房屋结构为，一梯户，总高层，现有居民户。）

门洞部分为非纯住宅时选用样本（路弄号，建筑面积平方米，年竣工，房屋结构为，总高层。其中层为用房，共有户，地址为；层为用房，一梯户，共有居民户。）

2、电梯品牌

（1）门洞选定的电梯品牌为：。

（2）选定的电梯梯型为（含主要技术参数）：。

3、代建单位

门洞选定的代建单位为：；统一社会信用代码：；代办：等事项。

4、设计方案

电梯井建在路弄小区号楼侧。电梯为KG级，型号为：。电梯井

外廓尺寸毫米×毫米，电梯基坑占地约平方米，电梯井高度米，采用结构形式进行加装电梯。

二、专项账户

电梯专项账户设立在街道（镇）/居民委员会。

开户行名称：；

开户行账号：。

三、资金筹措

1、前期建设费用（含设计、土建、电梯和安装等费用）

本加装工程建设资金经初步测算，总费用约人民币万元，费用由所在门洞业主自筹。

业主自筹费用计算规则为：以整个项目总资金为100%为基准，一楼 0 %、二楼%、三楼%、四楼%、五楼%、六楼%。

各楼层加装电梯出资金额

室号 楼层	01室	02室
1楼				
2楼				
.....				
.....				
合计				

既有多层住宅加装电梯具体方案确认完成，并与施工单位签订相关施工合同后，根据相关约定，建议于开工前15日内，将费用交至加

装电梯专项帐户内，竣工后若资金有剩余的，则按比例退还给出资业主，若资金有缺额的，则由出资业主按上述约定比例补足。

工程竣工符合政府财政补贴（如有）申请要求后，本门洞业主协商同意委托本小区街道（镇）/居民委员会代为申请财政补贴资金。

2、补交维修资金和后期电梯修理、改造和更新费用分摊方案

业主应根据国家和本市相关规定，补交加装电梯涉及的专项维修资金。根据带电梯的住宅专项维修资金首期交纳标准，应补交的专项维修资金金额为：元（每平方米建筑面积成本价（目前为1295元/m²）*建筑面积*2%）

后期电梯发生修理、改造和更新，以及因电梯新增的构筑物及附属物发生修理、改造和更新的，相关费用按照专项维修资金管理使用的相关规定执行。

1楼业主不承担以上专项维修资金交纳以及后期电梯修理、改造和更新的费用分摊。

各楼层维修资金补交金额

室号 楼层	01室	02室
1楼				
2楼				
.....				
.....				
合计				

3、后期电梯维护、保养、电费、日常保洁方案

工程竣工后，将委托作为电梯使用管理单位并履行电梯的日常维护管理，电梯维保期内每月收取元服务费；电梯维保期外每月收取元服务费。

服务内容包括负责电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理。

1楼业主不承担以上电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理费用。

4、其他事项

电梯为该门洞全体业主共同所有，业主房屋产权发生转移、变更时，房屋买卖合同应约定新业主对此电梯的权利与义务（1楼除外）。

业主签名：

附业主身份证明及相关产权证明复印件。

小区路弄号业主小组
(业主委员会/居民委员会代章)
年 月 日

附件十三：

关于浦东新区小区既有多层住宅加装电梯的公告

小区全体业主：

根据《中华人民共和国民法典》、《关于印发〈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〉的通知》（沪建房管联（2019）749号）及《关于调整本市既有多层住宅加装电梯业主表态比例的通知》（沪建房管联（2020）801号）的相关规定。本小区加装电梯的相关事项经全体居民酝酿讨论、充分协商，并经过居民意见二次征询同意后，已满足文件规定的申报要求，现将有关情况公告如下：

本小区（地址： ），共有业主户，总建筑面积平方米。经征询，有户业主同意小区

号楼加装电梯，建筑面积平方米，小区业主通过率%、建筑面积通过率%，符合上述法律文件对加装电梯表决的比例要求。

本小区号楼共层户，建筑面积平方米。经征询，有户业主同意该楼幢加装电梯，建筑面积平方米，业主通过率%、建筑面积通过率%，均符合上述法律文件对加装电梯表决的比例要求并签订相关协议。

本加梯项目拟建于小区号楼侧，电梯基坑占地约平方米，高度米，采用结构形式进行加装电梯，总投资预算万元。

特此公告。

业委会（盖章）

居委会（盖章）

年 月 日

上钢新村街道加梯工作流程

