

上海市浦东新区人民政府洋泾街道办事处文件

浦洋办〔2024〕2号

关于印发《洋泾街道关于加强既有多层住宅加装电梯工作管理的实施意见》的通知

街道各部门、企事业单位、居民区，各物业服务企业：

经研究决定，现将《洋泾街道关于加强既有多层住宅加装电梯工作管理的实施意见》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洋泾街道办事处

2024年1月17日

（此件公开发布）

洋泾街道关于加强既有多层住宅加装电梯 工作管理的实施意见

为进一步规范洋泾街道既有多层住宅加装电梯工作，根据《关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见》（沪精细化办联〔2021〕10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）、《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）、《浦东新区加强既有多层住宅加装电梯建设资金安全指导意见》（浦建委建管〔2022〕67号）及《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》（沪建房管联〔2023〕388号）等市、区有关规定，结合洋泾街道实际，制定本意见。

一、适用范围

本意见用于指导和规范洋泾辖区内既有多层住宅加装电梯工作中代建（参建）单位管理、质量安全监管、资金监管、电梯后期运维等各个环节的管理。

二、实施原则

洋泾街道既有多层住宅加装电梯工作应坚持“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、代建（参建）单位¹的管理

（一）择优选取

由业主择优选择代建（参建）单位，重点考虑代建（参建）单位是否熟悉掌握本市既有多层住宅加装电梯相关政策，是否具有相关工作业绩和良好的市场信誉，可重点考察其注册资金、经营规模、经营范围（可查看企业营业执照等）、经营状况（查看最近年份财务报表是否有盈利）、企业内部财务管理制度、已建项目（可实地考察、试乘）、建筑业类资质资格（可通过“上海建筑业”微信公众查询）、企业及企业法人或主要股东、实际控制人等是否有重要涉诉、涉罚、失信情形（可通过“中国法律裁判文书”网、“信用中国（上海浦东）”网等检索）。并参考《上海市既有多层住宅加装电梯代建服务合同（示范文本）》（详见附件1）与代建单位签订代建合同。

（二）加强引导

城建中心加强对代建（参建）单位的信息收集和背景调查等工作，特别对安全质量存在严重隐患、企业信誉存在风险等问题的代建（参建）单位，建立“黑名单”机制。通过“政府引导和业主选择”相结合的方式，引导小区业主择优选择“信用好、实力强、经验足、服务优”的代建（参建）单位。

（三）职责要求

¹ 代建（参建）单位：即既有多层加装电梯代建单位和参建单位。其中代建单位是指受加梯楼幢业主委托的专业化项目管理单位，对加梯工程建设安全质量负首要责任。参建单位是指从事既有多层住宅加装电梯的勘察、设计、施工、监理、电梯安装、检测等服务的具有相关行业资质的专业化单位。

1. 代建单位对加梯工程建设安全质量负首要责任。应在承担业务工作前就安全质量首要责任、履职建设程序职责、落实文明施工要求、积极做好居民协调等事项做出承诺，签订《上海市既有多层住宅加装电梯代建单位承诺书》(以下简称《承诺书》)(附件 2)，并将《承诺书》与《法人代表授权书》一并提交至城建中心，由城建中心向浦东新区加梯办完成加梯信息报送。市、区相关主管部门对代建单位承诺事项进行评估，评估不合格的，1 年内不得从事加梯代建工作。

2. 代建(参建)单位有以下情形之一的，街道不建议选择其从事本辖区范围内电梯加装代建工作：

(1) 2 年内受到相关管理部门行政处罚的；

(2) 2 年内有被相关管理部门约谈、通报等不良记录的；

(3) 3 年内发生严重工程质量安全责任事故和查实的造成不良社会舆论事件的。

3. 履行街道实施的代建(参建)单位资质报备制度，各代建(参建)单位按要求将报备资料(附件 3)交至城建中心备案。

四、质量安全监管

坚持“安全第一、预防为主”的方针，强化开工信息登记、现场施工、竣工验收等过程管理。

(一) 开工信息登记

总投资额 100 万元以下的项目，在开工前应向城建中心提交开工登记手续，城建中心将开工登记信息抄送应急中心备案；总投

资额 100 万元以上的项目，在开工前向区安全质量监督站提交开工登记手续。

（二）现场施工质量安全管理

各代建（参建）单位依照各自职责对加梯进行质量安全管理。同时，由城建中心统一委托第三方专业监管单位，根据国家和上海市有关电梯管理规定，加强对加梯工程全过程质量、安全监管。各代建（参建）单位必须无条件配合第三方专业监管单位对其加梯全流程监管，第三方专业监管单位职责如下：

1. 在项目完成开工信息报送后，第三方专业监管单位需前往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。

2. 督促加装电梯业主、代建单位及各参建单位强化安全意识，加大安全管理力度，健全安全制度机制，落实安全投入。

3. 加强事中事后监管和抽查，在电梯加装的各个重点环节，如基础施工、轿厢安装、导轨安装、电气设备安装等环节均需跟进检查，重点检查是否按图施工、以及涉及结构安全和危险性较大的施工作业内容等，并对加装电梯工程材料质量进行监督抽检。

4. 电梯安装完成后，督促代建单位组织竣工验收，并收集整理归档电梯竣工验收材料等。

（三）竣工验收管理

1. 参与验收的单位和部门包括：代建单位、第三方专业监管单位、监理单位、设计单位、施工单位、城建中心、应急中心、居委会、业委会、加梯楼幢业主代表、小区物业公司等。

2. 在电梯基础钢结构完成后，安装电梯之前，代建单位应组织参与验收的单位和部门现场验收，通过后方可安装电梯。

3. 加装电梯项目竣工后，代建单位应组织参与验收的单位和部门现场验收。验收完成后代建单位提交验收备案申请,第三方监管单位重点对竣工验收报告情况、过程监督抽查中所发现问题的整改情况及竣工铭牌完成情况进行审核，审核通过后，总投资额 100 万元以上的项目由代建单位报请区安全质量监督站出具监督报告，总投资额 100 万元以下的项目由代建单位报请城建中心出具《浦东新区既有多层住宅加装电梯工程竣工验收登记证明》。

五、加强资金监管

（一）筹集加梯资金及监管

结合街道实际情况，为保障加梯资金安全，由所在居委会承担加梯资金账户监管职责，在相关银行开设加梯资金专用托管账户，为每个加梯楼幢开立单独分账户。

各楼幢加梯业主应在加梯施工前，按照合同约定期限和金额，存入上述账户，专款专用。

按加梯工程实施具体进度，经第三方专业监管单位和加梯业主签字认可后，可按合同约定将加梯资金分批次转付款给代建单位。

（二）政府加梯补贴资金的拨付及监管

由代建单位按本市及新区相关规定，向城建中心申请政府补贴资金，城建中心按照有关规定和流程办理审核、拨付。

按“入帐先冻结、出帐凭见证”的基本方式实施加梯资金安全监管。已经划入代建单位的业主自筹资金部分，按照加梯业主与代建单位双方合同约定实行。加装电梯未建成的，代建单位应全额退还政府补贴资金至街道账户（不可抗力导致的除外）。

六、加强电梯加装后的运维管理

（一）电梯维保约定

为确保电梯安全稳定可靠运行，加梯业主需与代建单位在加梯协议中明确约定质保期限和维保年限。

（二）电梯日常运行管理

积极探索物业服务企业标准化长效接管新模式。由居民区党组织牵头业委会、小区物业公司，组织各楼幢加装电梯业主与在管物业服务企业签约，约定管理费用，共同制定相应维保措施，包括负责电梯的24小时应急通话、安全巡逻、能耗费代收代缴、日常保洁、应急维修等工作。

七、实施与解释

1. 本意见自印发之日起实施，法律法规另有规定的，从其规定。
2. 本意见由上海市浦东新区人民政府洋泾街道办事处负责解释。

- 附件：1. 上海市既有多层住宅加装电梯代建服务合同（示范文本）
2. 上海市既有多层住宅加装电梯代建单位承诺书
3. 洋泾街道既有多层住宅加装电梯项目报备资料目录

附件 1

上海市既有多层住宅加装电梯代建服务合同

(示范文本)

甲 方：

乙 方：

见证方(街道(镇)或属地居委)：

为解决市场需求，切实改善居民出行问题，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》等法律法规及上海市人民政府相关政策规定，为明确各方在施工过程中的权利、义务，甲、乙双方遵循平等、自愿、公平和诚实信用的原则，

就加装电梯服务事项协商一致，订立本合同。

一、项目概况

工程名称：_____

项目地址：_____

加装电梯台数：_____ (台)

二、服务内容

(一)甲方授权委托乙方全权负责加装电梯项目的前期准备、政府部门流程办理、项目推进及验收，组织具有相应资产的单位

订立合同并开展检测、勘察、设计、施工、监理、电梯安装等专业化服务工作。

(二)乙方承担项目建设安全质量首要责任，督促相关参建单位落实安全、质量、文明施工、进度等各项管理要求，确保工程质量符合法律法规、规章的规定和工程建设强制性标准。项目竣工验收后，协助业主落实建后维保工作和资金补贴申请事宜。

三、合同工期

项目合同总工期为_____天。

如遇下列情况，乙方应及时通报甲方可顺延相应工期：_____

(一)遇到不可抗拒的自然因素，如雨天、台风、地震、公共卫生事件等；

(二)因政策原因致工程中断的；

(三)甲方未按约定支付工程预付款、进度款，致使工程不能正常推进的；

(四)涉及重大设计变更、施工图纸需要调整的；

(五)非施工原因造成停水、停电累计超8小时以上的；

(六)供电、燃气部门不能及时按施工进度要求完成管线迁移的；

(七)个别业主或承租人或居民不配合施工，暴力阻挠施工的；

(八)其他甲乙双方协调后，确定顺延工期的。

四、服务合同总价款及付款方式

（一）合同总价款

本服务合同总价款_____万元。(大写人民币: _____万元整)

（二）付款方式

项目完成综合竣工验收后,甲方于电梯交付使用后十五日内一次性支付乙方合同总价款。

五、甲乙双方责任

（一）甲方责任

- 1.需协助乙方办理或直接提供本项目相关立项、审批、报备、验收手续所需的各项材料。
- 2.按合同约定履行付款义务。
- 3.若在电梯加装过程中遇到外力阻碍的,甲方需帮助乙方进行协调并解决。
- 4.加装电梯安装验收完毕后,帮助乙方做好设施的移交接管工作,委托专业单位做好后续日常管理及维修保养。

（二）乙方责任

- 1.组织地勘单位完成现场勘查,出具项目的地勘、房检报告。
- 2.组织设计单位制定设计方案、出具设计施工图纸,做好规划报审、安全性论证评审,督促设计单位做好方案的调整和修改。
- 3.完成相关参建单位的承发包手续及建设项目的信息报送、竣工验收等工作。
- 4.制定施工进度计划,配置专业人员对施工、监理单位全过

程监督，严格按照施工进度要求有序施工，确保项目质量安全，做好人财物保障，确保验收 100%一次性通过。

5.配合业主建立资金共管账户，落实前期验资、工程款拨付、补贴资金申请等相关资金管理工作。

6.落实各参建单位主体责任，做好项目推进管理、管线协调对接、安全生产责任制度、各类专项方案审批、现场安全巡检、分部分项关键节点验收、现场文明施工等工作。

7.组织落实项目验收后的设施设备移交接管、维护保养等相关后续工作。

8.督促做好项目的竣工决算资料报送及审价报告出具工作。

9.配合做好项目周边被影响区域的稳定协调及居民宣传工作，及时处置日常居民信访投诉工作。

10.其他甲方要求的与加梯项目相关的工作。

六、违约责任

1.乙方必须遵守国家及本市有关规定，对工程项目进行全过程管理。因乙方管理不善，造成工程质量低劣或发生严重工伤事故及未能按照合同规定履行职责，甲方有权责令乙方停工整改。整改后，工程质量、进度及安全生产仍达不到要求时，甲方有权视情况终止合同并不免除乙方违约赔偿责任，由此而引起的经济损失由乙方承担。如因乙方责任发生质量、伤亡事故及违章施工，由乙方负责一切经济责任、事故责任和法律责任。

2.由于乙方原因造成延误工期、质量达不到规范设计标准等

造成甲方的一切损失，由乙方负责赔偿。

3.协议一方擅自解除或终止本合同的，违约方应按合同总价款的_____%向守约方支付违约金。若该违约金不足以弥补守约方实际损失的，违约方还应赔偿守约方所有的实际损失。

4.若发生以下情况，甲、乙双方均不承担违约责任并终止合同履行：

- (1) 房屋结构安全检测后，房屋不具备加装电梯条件的；
- (2) 经地质勘测，不具备加装电梯条件的；
- (3) 经属地相关政府部门联合审核后认定不具备加装电梯条件，且多次修改设计方案，仍无法审批通过的；
- (4) 如遇地铁、民防设施、文物、特殊管线等地下设施，不具备加装电梯条件的。

5.本合同未尽事宜，双方均同意按《中华人民共和国民法典》有关规定执行。

七、争议解决

甲、乙双方因合同履行发生其他争议时，应先通过协商或调解的方式解决，协商不成的可向项目所在地人民法院提起诉讼。

八、其他

甲方(盖章):

乙方(盖章):

代表人(签字):

代表人(签字):

联系方式:

联系方式:

日期:

日期:

见证方(盖章):

代表人(签字):

联系方式:

日期:

附件 2

上海市既有多层住宅加装电梯代建单位承诺书

为切实改善居民出行问题，确保加装电梯工程有序推进，平稳运行，根据《上海市既有多层住宅加装电梯工程质量安全监督要点(试行)》(沪建质安〔2021〕451号)、《关于加强既有多层住宅加装电梯代建单位管理等事项的通知》(沪精细化办〔2021〕17号)、《关于加强既有多层住宅加装电梯代建单位后评估管理的通知》(沪精细化办〔2023〕7号)等相关规定要求，本公司就此次推进的加装电梯改造项目做出如下承诺：

一、严格按照代建合同约定履行自身责任，对加装电梯项目建设实施检测、勘察、设计、施工、监理、电梯安装等服务，承担代建单位安全质量首要责任。

二、确保本单位参建人员熟悉本市既有多层住宅加装电梯相关政策，具有相关工作业绩和良好市场信誉，承担相应责任及义务，遵守建设过程中的各项法律法规和管理规定。

三、严格督促落实各参建单位安全质量、文明施工、推进进度等各项管理要求，确保项目如期竣工验收合格。

四、确保项目实施过程中不发生严重工程质量安全责任事故、不违反各项审批程序、不无故拖延项目进度。

五、承诺做好居民协调工作，不因自身原因造成不良社会影

响。

若违反上述承诺，本公司自愿接受在本市加梯承诺评估体系中扣除对应评分。

附件 3

洋泾街道既有多层住宅加装电梯项目报备资料

目录

所提交的资料，如为复印件，需加盖提交单位的公章。

以下材料同时提供 PDF 电子版扫描件。

序号	材料名称	备注
1	代建单位营业执照	
2	设计单位营业执照	
3	设计单位资质证书	
4	土建单位营业执照	
5	土建单位资质证书	
6	施工单位营业执照	
7	施工单位资质证书	
8	各电梯（品牌）公司授权书	
9	项目经理身份证	
10	项目经理资质证书	
11	安全员身份证	
12	安全员资质证书	
13	房检单位营业执照	
14	房检单位资质证书	
15	监理单位营业执照	
16	监理单位资质证书	

17	监理工程师身份证	
18	监理工程师证书	
19	勘察单位营业执照	
20	勘察单位资质证书	

代建单位（盖章）：

代 表 人（签字）：

日 期：

洋泾街道党政办公室

2024 年 2 月 1 日印发
