

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

长房管发〔2026〕19号

签发人：林子岳

对长宁区第十七届人大八次会议第089号代表 建议的答复

办理结果：解决采纳

何嘉代表：

您提出的关于优化商品房小区自主更换电梯工作的代表建议收悉，经研究，现将办理情况答复如下：

一、大力宣传全面动员全力推进住宅小区老旧电梯更新

我区高度重视老旧电梯更新改造工作，坚决贯彻落实国家超长期国债支持政策，全面动员、全力推进住宅小区老旧电梯更新。自2024年8月起，依托党建引领“三驾马车”协同发力，对全区住宅小区开展全覆盖动员排摸，坚持应报尽报、应改尽改。截至目前，全区累计向国家申报老旧电梯更新1200台，占全区15年以上既有住宅老旧电梯（2414台）的49.71%，累计获批620

台。其中：2024 年完成更新 6 台；2025 年完成更新 113 台、在建 49 台；2026 年获批 583 台，将按计划陆续开工建设。为切实减轻居民出资压力，我区积极创新政策举措，2025 年会同区公积金管理中心探索实施提取住房公积金支持商品房电梯更新，有效降低居民负担，得到广大居民充分认可。

另外，为规范电梯更新流程、帮助业主科学选型、高效推进更换工作，区房管局协同程家桥街道，联合区市场监督管理局和上海市特种设备监督检验技术研究院有限公司，编制了《住宅电梯更新选型核心要点参考手册》，为小区住宅电梯更新选型提供决策参考，助力小区更高效、更规范地更换电梯。

二、积极向市级部门建言献策力争解决商住表决问题

根据《民法典》《上海市住宅物业管理规定》，电梯更新应当经专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。针对商住混合小区中，商业部分产权面积占比过高、易形成表决僵局甚至“一票否决”等突出问题，我局将借助市级座谈会或市区两级协调机制积极建言献策，积极争取市级层面出台针对性指导意见，打通电梯更新“表决堵点”。

三、持续强化智慧电梯建设

截至目前，全区 87% 的在用住宅电梯安装远程监测装置并接入上海市智慧电梯平台，以上电梯依托物联网技术，接入平台后与救援、维保、物业等平台实时交互数据，全面实现对电梯运行状态全天候实时监控、困人与故障自动报警、快速精准应急救援、

维保评价与监督、不文明乘梯行为阻止、政府监管闭环等应用场景切实保障居民乘梯安全，提升电梯运行可靠性与应急处置效率。

下一步，我局将持续加快项目推进，强化全过程监管，确保电梯更新提质增效，不断提升居民居住安全感和幸福感。

上海市长宁区住房保障和房屋管理局

2026年4月30日

承办单位通讯地址：长宁路599号615室 邮政编码：200050

联系人姓名：顾洁慧 电话：22050027

电子邮件地址：gujh@shcn.gov.cn