

关于进一步完善加装电梯建后长效管理机制的建议（代表建议 021） 高峰

既有多层住宅加装电梯 2021 年被列为上海市委民心工程，是改善市民生活、方便老年人出行的重要民生工作。随着长宁区全力推进加装电梯工作，居民对此项民心工程的了解和感受也是越来越深入。

在 2024 年年底联系社区过程中，参加座谈的居民（其中也有业委会成员）对加装电梯的关注度很高，并反映了加装电梯过程中出现的各类问题。居民意见归纳下来主要有：（1）因一楼阻扰导致加装电梯工程无法进行的问题难以解决；（2）加装电梯的质量如何保障，有小区加装电梯运行不到一年就出现质量问题；（3）加装电梯出现质量问题不知如何处理；（4）加装电梯质保期约定不明确，质保期内出现故障如何界定能否延期；（5）电梯使用不当容易导致故障，如何引导和监督居民规范使用电梯。其中涉及到加装电梯后续使用管理的问题居多。

随着加装电梯工程的持续推进，各级政府也关注到了电梯后续管理的问题。首先是上海部分区发布了加装电梯建后管理解决方案，如 2024 年 4 月虹口区发布了《关于推进虹口区既有多层住宅加装电梯物业接管及后续管理工作的实施方案》，同年 7 月长宁区也发布了《关于落实长宁区既有多层住宅加装电梯后续使用管理的指导方案》（以下简称：长宁方案）。2024 年 9 月，上海市发布了《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》。

建议如下：

一是加强宣传。在加装电梯工程推进过程中，注重向居民普及宣传电梯产品知识和使用常识、特种设备管理法规、上海加装电梯后续管理文件以及长宁方案，提高居民知晓度。

二是落实责任。业主是加装电梯的主体，长宁方案中还明确了主要协同部门责任。因此后续管理是否到位，关键看责任是否落实。需要通过科学的评价手段持续跟踪监测责任落实情况。

三是完善措施。长宁方案的重点是细化第三方管理模式（包括物业服务企业、加梯代建公司等）、保险管理模式和临时托管模式三种电梯使用管理模式。还需要根据本区实际工作动态情况，结合居民的急难愁盼问题，借鉴本市及其他各区方案内容，不断升级管理方案和动态细化实施措施。