

关于印发《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》的通知

各相关单位：

为进一步规范既有多层住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）的使用管理，长宁区结合市区相关文件要求，根据本区实际，制定加装电梯后续使用管理指导方案。

特此通知。

长宁区住房保障和房屋管理局

长宁区市场监督管理局

2024年6月19日

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

为进一步规范既有多层住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）的使用管理，长宁区结合市区相关文件要求，根据本区实际，制定加装电梯后续管理指导方案。

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，贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记考察上海重要指示精神，全面贯彻新发展理念，践行人民城市理念，统筹发展和安全。全面落实加装电梯后续使用管理，明确加装电梯后续管理安全主体责任，进一步完善加装电梯管理机制，保障加装电梯安全平稳运行，切实推动加装电梯民心工程“建管结合”，以高水平安全促进高质量发展。

（二）基本原则

加装电梯工作坚持“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。加装电梯后续管理根据《特种设备安全法》、《上海市电梯安全管理办法》、《关于印发〈关于加强既有多层住宅加装电梯管理的指导意见〉的通知》（沪精细化办联〔2021〕10号）、《既有多层住宅加装电梯使用管理规范》（DB31/T 1415-2023）、《关于印发〈关于落实既有多层住宅加装电梯使用管理责任的指导意见〉的通知》（沪精细化办联〔2024〕1号）等文件精神，按照“谁的电梯谁作主，谁的电梯谁出资，谁管理电梯谁履职”的原则予以落实。

二、落实电梯管理单位

（一）新签约项目

属地街镇要指导加装电梯所有权人在加装电梯具体方案中明确加装电梯使用管理单位及相关服务内容、服务标准、收费方

式、收费标准、管理经费筹集使用管理规则等后续管理事宜。

（二）存量项目

1. 已表决通过的加装电梯，具体方案中未明确后续管理事宜且加装电梯尚未交付使用的，属地街镇要抓紧组织加装电梯所有权人共同协商，明确后续管理事宜。

2. 对于加装电梯已交付使用但委托管理协议或者代建单位免费维保期即将到期的，属地街镇要指导加装电梯所有权人提前开展加装电梯使用管理单位续聘或者重新选聘工作，在委托管理协议到期前签订新的委托管理协议。

更换电梯使用管理单位在移交前需做好相关材料交接工作。

三、电梯使用管理模式

加装电梯处于免费保养期内，根据前期相关协议，原则上由加梯代建单位作为电梯使用管理单位，履行相关责任和义务。电梯超出免费维保期，属地街镇应提前三个月协调确定电梯使用管理单位，目前可供选择的电梯使用管理模式如下：

（一）第三方管理模式

经加装电梯所有权人协商，成立加梯维保自治小组，并推选代表对外行使权力，与第三方（包括物业服务企业、加梯代建公司等具有独立法人资格的相关单位）签订使用管理协议，负责沟通协调和日常监督工作。管理费用构成、筹集和使用，可参照《关于加强长宁区既有多层住宅加装电梯后续管理的指导意见（试行）》（长房管发〔2023〕11号）予以明确，具体费用根据服

务频次、内容等，通过与第三方协商确定并定期支付。加装电梯委托管理协议可参照《既有多层住宅加装电梯使用管理规范》（DB31/T 1415-2023）附录 A 签订。建议委托专业资金监管机构开设并管理加装电梯资金账户。

电梯使用管理单位发现电梯存在故障或其他影响电梯正常运行的情况，应当作出停止使用的决定，并按程序向区特种设备安全监督管理部门办理停用手续。

委托本小区物业服务企业作为加装电梯使用管理单位，但在加装电梯委托管理协议履行过程中物业服务合同终止的，原物业服务企业要按照委托管理协议的约定提供加装电梯使用管理服务。

（二）保险管理模式

鼓励加装电梯所有权人购买加装电梯全生命周期管理保险产品，购买加装电梯相关保险的，由保险公司委托使用管理单位，并履行相关责任和义务。加装电梯所有权人在选购加装电梯管理保险产品时，要统筹考虑电梯设备和新增围挡结构、附属设施设备的相关保险，涵盖电梯维护保养、检验、维修、井道主体结构运营风险等内容，实现加装电梯全方位保险保障。

（三）临时托管模式

免费维保期到期前一个月，加梯楼栋业主未达成委托第三方或购买保险进行管理统一意见，且协调确定加装电梯使用管理单位存在困难。属地街镇可向专业管理单位申请不超过六个月的电

梯临时托管。

四、职责分工

区房管局：牵头既有多层住宅加装电梯相关工作，及时协调、研究解决相关问题。鼓励物业服务企业全程参与，主动承接委托，提供加装电梯使用管理服务。

区市场监管局：负责电梯安全监督管理工作，会同相关行政管理部门加强电梯安全知识的宣传教育，增强公众安全意识和自我保护能力。

街道办事处、镇人民政府：协助有关行政管理部门做好电梯安全监督管理工作。指导加装电梯所有权人明确加装电梯使用管理单位。

新长宁集团：动员下属国有物业服务企业主动承接委托，提供加装电梯使用管理服务。明确具备相应资质的下属国有物业服务企业或者专业管理单位作为临时托管单位。

附件：加装电梯使用管理单位变更移交材料参考清单

附件

加装电梯使用管理单位变更移交材料参考清单

- 《加装电梯代建合同（协议）》
- 《业主确认出资比例信息表》
- 《加梯征询材料》（门洞公告、小区征询意见公告等）
- 《规划设计公告及意见反馈单》
- 《上海市加装电梯施工图设计文件安全论证》
- 《加梯开工信息报送完成告知单》
- 《施工监理评估报告》
- 《特种设备使用登记证》
- 《特种设备使用标志》
- 《电梯检验报告》
- 《加装电梯竣工验收告知单》
- 《建设工程竣工验收备案证书》
- 《接排水管线现场验收单》
- 《质保期维保协议》或《电梯维护保养合同》
- 《工程量潜在缺陷保险（IDI）保单》（如购买）
- 《电梯维保单位人员信息》