

松江区人民政府永丰街道办事处

松府永办〔2021〕100号

签发人：何劲峰

关于进一步推进永丰街道既有多层住宅加装电梯实施意见

为进一步加快既有多层住宅加装电梯工作的开展，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〔2021〕74号）和《关于进一步开展既有多层住宅加装电梯工作的通知》（沪松房管〔2020〕71号）及相关规定，现就做好本街道既有多层住宅加装电梯项目具体实施提出要求。

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，坚持“人民城市人民建，人民城市为人民”的发展理念，进一步完善管理机制，推进基层社会治理创新，加快推动加装电梯工作，更好满足市民群众对美好生活的向往。

（二）基本原则

加装电梯坚持“业主自愿、政府扶持，社区协商、兼顾各方，依法依规、保障安全”的原则。

（三）发挥党建引领作用

各居民区党组织和相关专业社会服务组织应当主动倾听群众呼声，了解群众意见，解决群众“急难愁盼”，用心、用情为民办实事、办好事，参与加装电梯的政策宣传咨询、社区协商、居民意见协调等服务工作，积极引导居民对加梯工作达成共识。

（四）工作目标

- 1、2021年5月底前，完成适合加装电梯门栋意愿征询。
- 2、2021年11月底前，确保签约完成既有多层住宅加装电梯10台。

（五）整体实施步骤

按照“摸清底数、抓住关键、锁定目标、分步实施”的原则，具体分四阶段实施：

1、宣传和排摸阶段（2021年3-5月底前）

（1）未通过全小区加装电梯业主征询的小区，应立即再次启动征询。

（2）已通过全小区加装电梯业主征询的小区，居委会和业委会应立即指定楼组长或本楼栋牵头人征询本楼栋业主意愿征询。

（3）力争实现年内全街道每个居民区有成功加装电梯的实例，至少要启动加装电梯的征询，落实一部电梯，纳入年度考核。

2、方案共识达成、代建合同签订（2021年6-7月）

3、建设流程管理、电梯安装、竣工验收（2021年8-11月）

4、政府资金补贴申请、建立后续电梯维护管理机制（2021年11月-12月）

二、推进机制

（一）坚持业主主体

业主是加装电梯的主体，房屋业主或者房屋所属业主委员会（未成立业主委员会的由房屋所在地居民委员会代替业主委员会履行相关职责）是加装电梯的申请人，负责做好加装电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。

（二）加装电梯补贴标准

前期可行性评估费用纳入街道的公共财政预算，街道已全面摸清具备条件加装电梯的多层住宅总量、分布、房屋状况等情况，绘制了街道区域内既有多层住宅的“加装蓝图”。（附《永丰街道加梯地图一览表》）

永丰街道因地制宜、分类施策，对街道范围内加装电梯工程项目另行补贴，2021-2022年优先鼓励加装电梯20台，具体补贴方式如下：

1、动迁安置房小区：市区两级政府按照加装电梯施工金额的40%予以补贴，最高不超过28万元/台；街道对加装电梯进行“美丽楼道”建设，街道按照加装电梯施工金额的20%，最高不超过14万元/台，另街道额外补贴施工过程中绿化补种、电力、燃气、供排水、通信等管线移位费用以及电梯的电力扩容费用等。

2、商品房小区：市区两级政府按加装电梯施工金额的40%予以补贴，市区各分摊50%，最高不超过28万元/台外，街道对加装电梯进行“美丽楼道”建设，额外补贴施工过程中绿化补种、电力、燃气、供排水、通信等管线移位费用以及电梯的电力扩容费用等。

（三）加装电梯实施流程

1、未通过全小区加装电梯业主征询的小区，应立即再次启动征询。

2、已通过全小区加装电梯业主征询的小区，居委会和业委会应立即指定楼组长或本楼栋牵头人征询本楼栋业主意愿征询。

3、楼栋单元征询通过后，由本门栋居民共同商议确定电梯代建单位，由代建单位出具加装电梯具体方案（含费用概算、后期维保等），由居委会会同业委会启动本门洞加装电梯具体方案业主意见征询并最终确认加装电梯具体方案。业主将确认好的加装电梯具体方案告知小区居委会、业委会和区规划资源部门。

4、开设加装电梯专项账户。

5、街道指导业委会和居委会在小区范围内将业主意见征询结果进行公告。公示期满后，由居委会或业委会将公告情况告知街道加装电梯领导小组。领导小组出具公告反馈意见并告知电梯代建单位。

6、业委会、居委会和全体出资业主与电梯代建单位签订电梯代建合同。

7、业主可按顺序申请提取使用本人、配偶及直系血亲的住房公积金，用于加装电梯中业主个人所需支付的建设资金。申请人可参照《〈关于本市既有多层住宅加装电梯提取使用住房公积金的通知〉操作细则》（沪公积金〔2020〕7号）提取公积金。

8、电梯代建单位向市住宅修缮质量检测中心提交安全性论证资料。

9、市住宅修缮质量检测中心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，出具房屋安全性论证意见，并告知代建单位。

10、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。

11、代建单位申请竣工验收，由区房管部门会同区建设、市场监管等部门组织综合验收，形成竣工验收意见。

12、电梯安装企业填报信息给市特种设备监督检验技术研究院，办理电梯使用登记，符合条件的出具使用登记证。

13、代建单位申请政府补贴资金，区房管部门审核竣工验收报告、

项目审价报告、资金分摊协议等，经区房管部门审核后报给区财政部门核对政府补贴资金。符合街道补贴条件的，由街道财政部门审核后进行补贴发放。

14、建立电梯运行维护机制：委托第三方专业机构管理或委托物业服务企业管理。

三、设计要求

（一）既有多层住宅加装电梯应当以改善和方便居民上下楼为导向，以“安全、适用、经济和节约用地”为原则。加装电梯的建筑设计应当做到平面布局合理，注重与原有建筑及相邻建筑的协调，尽可能减少对周边房屋建筑的影响。

（二）既有多层住宅拟加装电梯的房屋建筑应处于正常稳定的使用状态，建筑本身无严重的不均匀沉降、倾斜和结构性损伤等情况，能够满足房屋正常安全使用要求。设计的新建电梯井道和平台结构连为一体，并与原楼梯间相邻，且能够独立并承担恒荷载、活荷载、风荷载等和地震作用。

（三）对通过新增电梯厅和连廊实现平层入户的，应严格控制电梯厅和连廊的面积并符合如下规定：

1、新增连廊应当遵循就近入户，控制连廊跨度与外挑尺寸，净宽原则上不超过1.2米，净长尺寸不得超过1.5米。同时应确保候梯厅及连廊敞开，仅可设置平台护栏。

2、新增连廊只可延伸至原楼梯间相邻第一开间范围内，并满足防火规范相关要求。

3、应保留原楼梯间的自然通风、采光和消防疏散设置的要求。如不能满足，应增加补救措施。

4、新增电梯厅和连廊均为公共空间，严禁加建改建扩建以扩大住宅套内使用面积。严禁设置安装入户门，将电梯厅、连廊变为业主的独用空间。

5、严禁通过扩建既有住宅阳台或新建阳台实现平层入户。严禁通过板式阳台实现平层入户。

四、后期保障措施

（一）发挥业委会与居民自治作用

充分发挥居民自治作用，以居民自治小组牵头、居委搭平台推进、街道“组团”助力支持的协同治理模式，积极推进既有多层住宅的加梯工作。按照《业主大会议事规则》、《管理规约》、《临时管理规约》等示范文本，印发《关于开展本市住宅小区业主委员会规范化运作评价工作的指导意见》，引导规范业主大会及业委会日常运作。

（二）兼顾后期维护需求

居委会应当积极引导业主委员会、业主充分发挥业主自治管理作用，引入电梯广告商等合作单位，通过收取电梯广告费用等方式增加加梯楼道公益性的收入，用于弥补后期电梯维护保养费用，进一步降低居民使用成本。

（三）搭建宣传沟通平台

永丰街道加装电梯小组成员结合自身部门工作特点，发挥部门优势，通过摆放展板、设立咨询台、发放宣传资料等多种形式，听取意见建议，解决诉求疑虑，通过宣传搭建政府、企业、业主零距离沟通平台，进一步提高社会各界对加梯工作认可度和配合度。

（四）配套工程的支持

永丰街道加装电梯小组成员落实各部门责任，积极支持和参与加

装电梯工作，配合业主和上级相关部门做好相关工作。相关配套部门在实施住房综合改造、低压电网改造、通信管线迁移、雨污混接改造等项目时，应统筹考虑加装电梯的配套需求；电力、燃气、供排水、通信等相关单位要开通绿色通道，优先安排加装电梯的电力扩容、管线迁移等配套项目实施计划，并按照营商环境改革的要求，公布办事流程，优惠收取配套费用，接受社会监督，真正将这项工作落到实处，让给更多“老楼房”早日实现“电梯梦”。

附件：《加装电梯实施流程》
《永丰街道加装电梯工作领导小组》
《2021年目标计划表》

上海市松江区人民政府永丰街道办事处



永丰街道加梯地图一览表						
序号	小区名称	所属居委会	适合加装	较难加装	不适合加装	单元数量
1	古浦新苑	周星居委会	14		5	19
2	向阳四村小区	秀南居委会	15	5	9	29
3	永丰苑	盐仓居委会	140			140
4	秀野苑	仓城居委会	12		3	15
5	仓城五村	仓桥居委会	3	11	38	52
6	仓城六村		32		31	63
7	百合苑小区	百合苑居委会	110		19	129
8	五丰苑	五丰苑居委会	47			47
9	新理想花园	新理想居委会	42	9	10	61
10	兴日家园	兴日家园居委会	73		17	90
11	华亭荣园	华亭荣园居委会	20			20
12	银杏苑小区	银杏苑居委会	99		15	114
13	辰丰苑小区	银杏苑居委会	42	4	16	62
14	三辰苑一村	三辰苑居委会	31		21	52
15	三辰苑二村		36		14	50
16	花园浜小区(东区)	花园浜居委会	22	2	6	30
17	花园浜小区(西区)		67		28	95
18	三星苑	三星苑居委会	152		29	181
19	玉乐小区	玉乐居委会	140		9	149
20	玉树公寓	五丰苑居委会	34		7	41
21	玉树南苑	玉树社区	114		17	131
22	维罗纳贵都	玉荣居委会	21			21
23	永丰路4、8号	仓城居委会			2	2
24	永丰路6号				1	1
25	仓南弄9、10、18、 20、22、28、30	秀南居委会	2		5	7
合计			1268	31	302	1601

永丰街道加装电梯工作领导小组

组 长： 刘 峰 永丰街道党工委副书记

副组长： 包德龙 永丰街道办事处副主任

袁 瑾 永丰街道办事处副主任

领导小组成员：

李军刚 永丰街道社区综合保障办负责人

夏婉翠 永丰街道社区自治办主任

郑昭君 永丰街道住房保障和房屋管理所副所长

胡 斌 永丰街道社区发展办主任

宋 峰 永丰规土所所长

王 晨 永丰市场监督管理所所长

沈青峰 松江区城管大队永丰中队队长

李世峰 永丰水务站站长

梁月伦 永丰消防支队参谋

居民区党组成员：

高建勤 新理想居民区党支部书记

包 群 华亭荣园居民区党支部书记

孙建国 辰丰苑居民区党支部书记

岳红英 盐仓居民区党总支书记

周新林 周星居民区党总支书记

沈 林 秀南居民区党总支书记

沈雷激 仓城居民区党总支书记

倪淑一	仓桥居民区党总支书记
朱伟	玉乐居民区党总支书记
毛红芳	玉树居民区党总支书记
潘建兴	花园浜居民区党总支书记
张力	三星苑居民区党总支书记
许云锋	百合苑居民区党总支书记
叶菊丽	玉荣居民区党总支书记
陆爱华	五丰苑居民区党总支书记
庄杰	三辰苑居民区党支部书记
孙晓华	兴日家园居民区党支部书记
蒋根弟	银杏苑居民区党支部书记

2021 年目标计划表

序号	小区名称	居委会	居委会书记	总楼栋单元数量	适合加装数量	较难安装数量	不适合加装数量	目标数
1	新理想花园	新理想	高建勤	61	42	9	10	2
2	五丰苑	五丰苑	陆爱华	47	47	0	0	1
3	永丰苑	盐仓	岳红英	140	140	0	0	1
4	古浦新苑	周星	周新林	19	14	0	5	2
5	百合苑小区	百合苑	许云峰	129	110	0	19	1
6	银杏苑小区	银杏苑	蒋根弟	114	99	0	15	1
7	辰丰苑	辰丰苑	孙建国	62	42	4	16	1
8	三辰苑一村	三辰苑	庄杰	52	31	0	21	1
9	三辰苑二村	三辰苑	庄杰	50	36	0	14	
10	花园浜小区 (东区)	花园浜	潘建兴	30	22	2	6	1
11	花园浜小区 (西区)	花园浜	潘建兴	95	67	0	28	
12	三星苑	三星苑	张力	181	152	0	29	1
13	玉乐小区	玉乐	朱伟	149	140	0	9	1
14	仓城五村	仓桥	倪淑一	52	3	11	38	1
15	仓城六村	仓桥	倪淑一	63	32	0	31	
16	向阳四村	秀南	沈林	29	15	5	9	1
17	秀野苑	仓城	沈雷激	15	12	0	3	0
18	兴日家园	兴日家园	孙晓华	90	73	0	17	1
19	华亭荣园	华亭荣园	包群	20	20	0	0	1
20	玉树公寓	五丰苑	陆爱华	41	34	0	7	1
21	玉树南苑小区	玉树	毛红芳	131	114	0	17	1

22	维罗纳贵都	玉荣	叶菊丽	21	21	0	0	1
23	零星公房	仓城 秀南	沈雷激 沈林	10	2	0	8	0
				1601	1268	31	302	20