

徐汇区

徐汇区老旧住宅电梯修理、改造、更新 业务规程

中共徐汇区委组织部（区委党建办）
徐汇区住房保障和房屋管理局

目 录

1	.....	老旧住宅电梯修理、改造、更新相关政策
1	.....	适用范围
2	.....	基本原则
2	.....	工作分工
5	.....	资金贴补
5	.....	实施流程
8	.....	徐汇区老旧住宅电梯修理、改造、更新贴补计划申请表



9

徐汇区小区电梯维护管理方案表

10

老旧住宅电梯修理、改造、更新项目政府补贴申请流程图

11

关于加快推进徐汇区老旧住宅电梯更新的工作方案

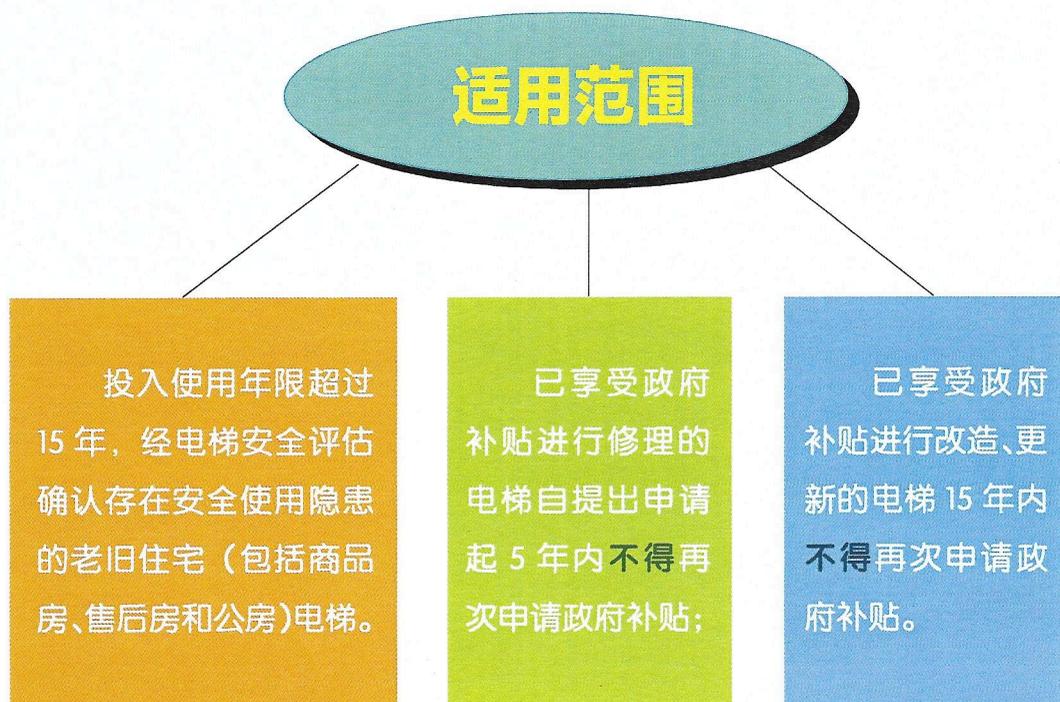


老旧住宅电梯修理、改造、更新相关政策

(一) 《关于印发〈徐汇区老旧住宅电梯修理、改造、更新工作的实施意见〉的通知》;

(二) 《关于延长〈徐汇区老旧住宅电梯修理、改造、更新工作的实施意见〉有效期的通知》;

(三) 《关于加快推进徐汇区老旧住宅电梯更新的工作方案》。





基本原则

工作组织上——

部门指导、街镇落实、机构评估、业主负责、社会参与；

资金筹集上——

业主出资为主、政府激励为辅、社会参与支持；

具体推进中——

合法合规、程序清晰、要素齐全、业主决策、有序实施、确保安全。

工作分工

区房管局：-----

- (一)加强对本区消除老旧住宅电梯安全隐患工作的组织协调、推进、督办；
- (二)指导街镇、房管所、业委会、居委会、物业企业在老旧住宅电梯修理、改造、更新过程中的业主议事、专项维修资金补建、续筹、使用等工作；
- (三)汇总审核各街镇上报年度计划。

区市场监管局：-----

- (一)对投入满 15 年以上的老旧住宅电梯组织开展安全风险评估,将评估报告送达各相关小区,并及时通报区房管局、各街镇；
- (二)对往年评估后电梯现状进行梳理,形成清单,通报区房管局、各街镇；



(三)指导督促相关单位做好老旧住宅电梯更新的施工告知、电梯安装监督检查,及时办理使用登记变更;

(四)督促检验机构严格按照安全技术规范要求开展住宅小区老旧电梯安装的监督检验工作。

(五)指导督促相关单位、街镇、集团公司加强对老旧住宅电梯修理、改造、更新工程的安全生产管理。

区财政局:-----

落实老旧住宅电梯安全风险评估费用和修理、改造、更新补贴资金,指导和监督资金使用。

区地区办:-----

发挥绩效考核指挥棒作用,推动各街镇落实老旧住宅电梯修理、改造、更新工作。

区建管委:-----

配合做好相关土建工程的建设流程管理。

各街镇:-----

(一)负责本辖区内评估后老旧住宅电梯修理、改造、更新工作的组织实施和协调推进,做好更新电梯的情况排摸,制订年度老旧住宅电梯更新工作目标和计划,加强目标任务推进、进度管控和完成情况的监管;

(二)按照年度计划,指导和监督业委会开展修理、改造、更新工作;

(三)对使用维修资金进行修理、改造、更新的小区,指导其按照流程支取,并督促落实维修资金开户行的审价单位进行审价;

(四)对通过现金筹措更新费用的小区,指导其做好资金管理工作;

(五)加强施工安全、使用安全监督,指导监督居委会做好宣传引导和群众工作。



各街镇房管所：-----

指导监督本街镇范围内涉及老旧住宅电梯修理、改造、更新住宅小区业委会、居委会按照《业主大会议事规则》、《专项维修资金管理规约》召开业主大会,按规定公示改造相关事项,并做好资料存档,接受业主或管理部门查阅。

居委会：-----

(一)负责本社区范围内涉及老旧住宅电梯修理、改造、更新工程住宅小区业主的宣传发动、组织引导和业主决策指导;

(二)组织未建立业主大会的住宅小区开展电梯修理、改造、更新工作。

业委会：-----

(一)根据电梯安全评估结论,依法组织本住宅小区(本单元)业主就老旧住宅电梯修理、改造、更新的资金筹措及相关事项进行表决决策;

(二)制定本小区(本单元)电梯修理、改造、更新的具体方案,签订或委托签订老旧住宅电梯修理、改造、更新合同;

(三)建立老旧电梯修理、改造、更新工程档案,档案包括:老旧电梯修理、改造、更新申请表、施工方案、施工合同、评审报告、监督检验报告、验收报告等材料;

(四)监督物业企业及电梯维保单位做好电梯维护保养工作。

物业企业：-----

(一)配合业委会、居委会做好宣传工作,落实电梯安全使用管理法定职责和《物业服务合同》约定的管理义务;

(二)协助做好电梯修理、改造、更新施工现场的管理工作;

(三)建立和落实电梯的维护保养制度,办理使用登记证变更手续,建立完善的安全技术档案。



资金贴补

使用年限超过 15 年的住宅电梯，根据安全评估结果确需对电梯进行修理、改造、更新的，费用由业主自筹，政府财政给予不超过更新、改造或修理总费用 30% 的补贴。

进行电梯修理的——给予每台电梯最高 1 万元补贴；
进行电梯改造的——给予每台电梯最高 3 万元补贴；
进行电梯更新的——给予每台电梯最高 10 万元补贴。

实施流程

(一) 计划申报

业委会根据老旧住宅电梯安全评估结论，持老旧电梯安全评估报告、业主大会同意修理、改造、更新电梯的表决结果、实施方案及预算费用，向所在街镇申请补贴计划。

街镇汇总后报区房管局，区房管局会同区市场监管局审核同意后，列入老旧电梯修理、改造、更新计划。



(二) 组织实施

1. 业委会委托物业企业或其他实施单位根据业主大会的决定,确定电梯施工企业,并代为签订施工承包合同。

各街镇委派有资质的财务监理从合同签订前全过程参与工程资金监管。

2. 电梯施工企业在施工前应到区市场监管局办理施工告知手续,按照施工方案进行施工,并落实现场安全管理制度和措施,确保施工安全。电梯施工企业应履行相应的质保责任。

(三) 竣工验收及备案

1. 老旧电梯修理、改造、更新工程竣工后,电梯施工企业应认真进行自检,自检合格后,协助电梯使用管理单位按相关规定向特种设备检验检测机构申请监督检验,取得检验报告。

2. 监督检验合格并取得检验报告后,电梯施工企业应协助电梯使用管理单位向区市场监管局办理电梯使用登记变更手续,并向电梯使用管理单位办理移交手续。

(四) 工程审价

老旧电梯修理、改造、更新工程合同签订后,各小区业委会应委托小区专项维修资金开户行指定的审价单位进行审价,按照维修资金使用一般流程支取,结清工程款。



(五)年度预算上报

业委会持电梯检验合格报告、工程合同、工程决算资料、审价报告、施工单位出具的电梯改造资金结清证明、电梯维保合同、小区电梯维护管理方案等资料向所在街镇申请补贴资金，各街镇汇总后，于每年10月10日前报区房管局审核，同步纳入下一年度部门预算“二上”申请。

区房管局于每年10月30日前，审核后报区财政局，列入各街镇下一年度部门预算。

(六)资金拨付

各街镇根据审价结果，经“三重一大”程序将本辖区电梯修理、改造、更新补贴资金拨付各小区业主大会专用账户或受业主大会委托的物业公司，财务监理费用直接拨付财务监理单位。

对于无法使用维修资金的小区，业主可以通过自筹的方式，由属地街道镇向区房管局提交情况说明，委托审价单位对电梯修理、改造、更新费用进行审价，并根据审价结果将补贴资金直接拨付至电梯施工单位。



徐汇区老旧住宅电梯修理、改造、更新贴补计划申请表

小区名称		小区地址	
物业企业		维保单位	
小区经理		联系方式	
维保单位 联系人		联系方式	
电梯数量(台)		品牌型号	
工程类型		更新电梯 品牌型号	
工程总投资		申请贴补 金额	
需 提 交 材 料	<input type="checkbox"/> 业主大会及业委会的申请报告 <input type="checkbox"/> 旧电梯安全评估报告 <input type="checkbox"/> 业主大会同意修理、改造或更新电梯的表决结果 <input type="checkbox"/> 电梯修理、改造、更新的实施方案及预算费用		
	业主大会(盖章): 年 月 日		街道(镇):(盖章) 年 月 日
填表说明:1、本表一式三份,由各街镇审核盖章后,一份交区房管局,一份街道留存,一份业委会留档 2、工程类型填写电梯重大修理、改造或更新 3、填写表格时按报件内容在对应的方框全打钩 4、无业委会或未成立业委会的小区,可由居委会代替业委会履行职责和盖章。			

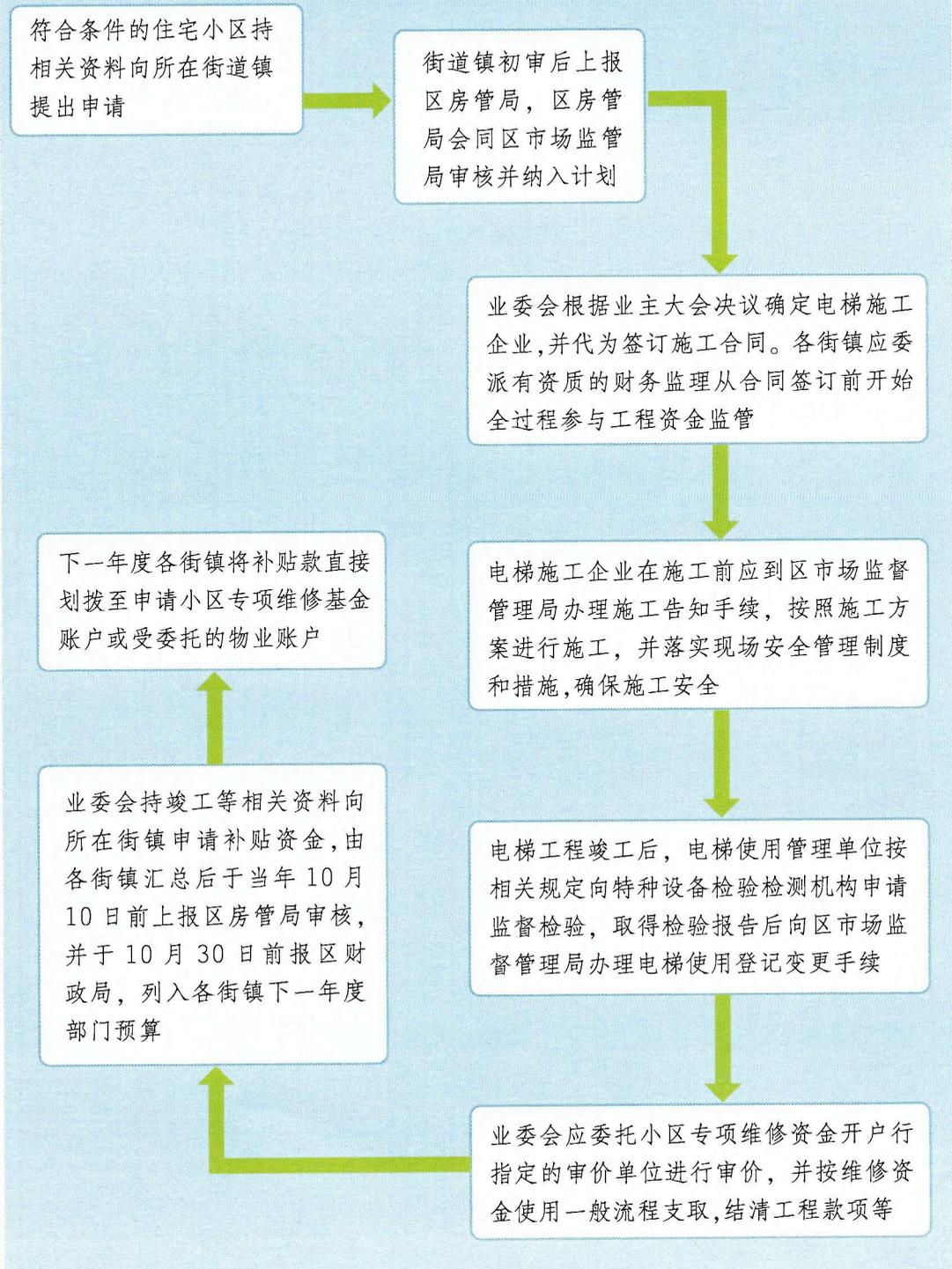


徐汇区小区电梯维护管理方案表

小区名称		小区地址	
物业企业		维保单位	
小区经理		联系方式	
维保单位 联系人		联系方式	
电梯数量(台)		品牌型号	
维 护 管 理 方 案			
业主大会(盖章): 物业企业(盖章): 电梯维保单位:(盖章) 年 月 日			
改造后电梯维护管理方案应包含: 1、电梯日常使用相关规定; 2、电梯保养频次、时间及维护人员相关要求; 3、明确检查部位、检查维护方式、物业或业委会旁站验收要求等; 4、电梯日常维修流程等。			



老旧住宅电梯修理、改造、更新项目政府补贴申请流程图





关于加快推进徐汇区老旧住宅电梯更新的工作方案

在上海中心城区,徐汇区较早开始建设拥有电梯的高层住宅,住宅电梯和老旧住宅电梯数量都位居中心城区第一。截止2020年11月,徐汇区有在用住宅电梯4356台,投入使用满15年以上电梯2421台。徐汇区也是最早开展老旧住宅电梯安全风险评估,至今已完成了2931台电梯的安全风险评估。由于老旧住宅电梯数量多、评估启动早、电梯更新慢,老旧电梯故障率高、安全风险大,造成困人事件时有发生。为了保障老旧住宅小区居民“上下”楼安全,进一步贯彻落实“人民城市人民建,人民城市为人民”,快速有效推进评估后老旧住宅电梯更新,让居民尽快用上安全、舒适的电梯,有更多获得感、幸福感、安全感,根据《徐汇区老旧住宅电梯修理、改造、更新工作的实施意见》及相关规定,特制定本工作方案。

一、目的

进一步理顺工作机制,加强部门协作,做到无缝衔接。压扁工作跨度,缩短过程性时间。规范各环节操作,减少居民“反复”跑。加强评估后电梯更新推进力度,逐步消灭旧帐、控制增量,使老旧住宅电梯安全风险持续降低。

二、组织推进

(一)落实主体责任

电梯所在小区业委会是老旧住宅电梯更新的主体,负责做好电梯更新的业主意愿和施工方案征询、资金筹集、项目申报、协议签订、工程申报等工作。电梯所在小区物业企业受业委会委托,配合做好上述工作,并做好电梯评估结果公示、施工安全管理、电梯维护保养等工作。

(二)发挥居委作用

居委会应积极搭建社会协商平台,组织业主民主协商,让业主知晓电梯存



在的安全风险,了解电梯更新的政策规定,协助解答电梯更新的相关疑问,引导业主理性表达合理诉求,以促达成共识。

(三)政府各级责任

区市场监管局负责对投入满15年以上的老旧住宅电梯组织开展安全风险评估,及时将评估报告送达各相关小区,并及时通报区房管局、各街道(镇)。对往年评估后电梯现状进行梳理,形成清单,通报区房管部门和各街道(镇)。指导督促相关单位做好老旧住宅电梯更新的施工告知、电梯安装监督检查,及时办理使用登记变更。负责督促检验机构严格按照安全技术规范要求开展住宅小区老旧电梯安装的监督检验工作。

区房管局负责加强对评估后老旧住宅电梯更新工作的组织协调、推进、督办和牵头考核等工作。会同区市场监管局制订老旧住宅电梯更新补贴相关政策文件,负责汇总老旧住宅电梯更新工作推进情况,指导街道(镇)、居委会、业委会、物业企业在老旧住宅电梯更新过程中业主义事、住宅专项维修资金补建、续筹、使用等工作。

区财政局负责落实老旧住宅电梯安全风险评估费用和更新补贴资金,指导和监督资金使用。

区地区办发挥绩效考核指挥棒作用,推动各街镇落实老旧住宅电梯更新工作。

区建管委按照职责分工和相关规定,配合做好电梯更新相关土建工程的建设流程管理,提高工作效能。

各街道(镇)负责本辖区内评估后老旧住宅电梯更新工作的组织实施和协调推进,做好更新电梯的情况排摸,制订年度老旧住宅电梯更新工作目标和计划,加强目标任务推进、进度管控和完成情况的监管。按照年度计划,指导和监督业委会开展更新工作;对使用维修资金进行更新的小区,指导其按照流程支取,并督促落实维修资金开户行的审价单位进行审价。对通过现金筹措更新费用的小区,指导其做好资金管理工作。加强施工安全、使用安全监督,指导监督居委会做好宣传引导和群众工作。



三、工作内容

(一) 消灭存量, 控制增量

区市场监管局对 2020 年(含)前经评估电梯的更新情况进行梳理,形成详细《电梯整改情况清单》。根据《电梯整改情况清单》,区房管局会同区市场监管局制订加快推进评估后存量电梯及增量电梯的更新办法,用政策资金支持、推进工作考核等方式有效推进老旧住宅电梯更新。

各街道(镇)2021 年 3 月底前完成辖区内评估后电梯情况摸排,梳理出电梯更新条件成熟、条件欠成熟但有意向、电条件不成熟且无意向三个清单。根据条件成熟度,按照“先成熟先整改,成熟一台整改一台”的原则,推动条件成熟小区尽快启动,协助条件欠成熟小区补齐欠缺条件,引导和鼓励居民采取更新方式消除电梯安全风险。各街(镇)要加大电梯安全宣传和更新政策宣贯力度,推动电梯更新条件逐步成熟,排定每年度推进计划,力争通过 2-3 年时间消灭存量。

(二) 转变模式, 压缩时间

压缩前期准备时间。区市场监管局按照《跨年提前启动政府采购项目操作流程》提前启动老旧住宅电梯安全风险评估,区财政局、区市场监管局应加强工作配合,缩短工作流程时间。区市场监管局获得采购编号后应及时实施招投标,争取每年 4 月底前完成。

压缩现场评估时间。区市场监管局在完成招投标后 10 个工作日内,启动现场评估工作。转变“完成全部现场评估工作,再统一出报告”的直链式模式,改为“边现场评估边出报告”扁平化模式,争取每年 6 月底前完成现场评估并出具报告,为居民开展电梯更新意见征询、项目申报等争取时间。

压缩更新施工时间。各街道(镇)在 9 月底前督促各小区业委会和物业服务单位完成电梯评估报告公示、施工方案意见征询,并将补贴计划申请表等材料报送区房管局。10 月底前,区房管局在汇总、审核各街镇材料后报区财政局,列入各街镇下一年度部门预算。



区建管委、区市场监管局、各街道(镇)要为老旧住宅电梯更新办理施工许可或备案、土建验收、电梯安装告知、注册登记等相关手续开辟绿色通道,提供办事便利,缩短办事周期。各街道(镇)要对电梯更新施工安全和施工进度进行监督,协调解决施工中相关困难。区市场监管局要加强电梯安装环节检查,督促施工单位按时保质完成施工。

压缩验收审价时间。维修资金办公室联系相关银行、审价单位细化受理、明确清单、缩减材料、压缩时间。在相关网站提供材料清单和模板,方便居民下载参考。争取做到问询一次告知清楚,材料齐全一次审计通过,相关经费一次拨付到位,切实提升验收时效。

(三)落实责任、扎实推进

老旧住宅电梯更新工作是事关居民出行安全的民生工程,各街道(镇)是推进此项工作落实的责任单位。各街道(镇)要根据评估后存量电梯更新办法及增量评估情况,加快更新进度,按时、保质完成每年度目标任务。

老旧住宅电梯更新工作情况纳入每年度街道(镇)考核内容。2021年起,将建立老旧住宅电梯更新工作“月报、季评”制度,街道(镇)每月上报推进情况,区房管局联合区市场监管局每季度对推进情况进行通报点评,总结成功经验和不足,以促工作有效有序推进、取得实效。