

附件五：

大场镇加装电梯流程指南

第一阶段 业主意愿征询

一、加装电梯申请的提出

1. **申请及受理主体：**房屋业主或小区业主委员会（未成立业主委员会的由房屋所在地居民委员会指导推举业主代表）向房屋所在地居民委员会提出加装电梯申请。

2. **可行性评估及告知：**居民委员会收到加装电梯申请后，上报镇加梯办进行可行性评估，根据评估结果，告知业主相关门洞是否具备加装条件。

3. 意愿征询

(1) **楼栋意愿征询：**相关门洞具备加装条件的，居民委员会/业主委员会指定楼组长或本楼组牵头人启动本门洞业主意愿征询工作。

· **参与表决：全体业主 “双2/3”**



房屋专有面积
占比2/3以上



业主人数
占比2/3以上

· **同意意见：参与表决的业主 “双3/4”**



房屋专有面积
占比3/4以上



业主人数
占比3/4以上

(2) **小区意愿征询：**加装电梯拟占用小区业主共有部分的，由小区业主委员会组织，开展小区加装电梯意见征询。

· 参与表决：全体业主 “双2/3”



房屋专有面积
占比2/3以上



业主人数
占比2/3以上

· 同意意见：参与表决的业主 “双过半”



房屋专有面积
过半数



业主人数
过半数

4. 信息报送：居民委员会将业主加装电梯意愿征询材料上报至镇加梯办，镇加梯办登陆上海市住宅修缮工程综合管理系统录入数据。

法规政策依据：

- 《中华人民共和国民法典》第二百七十八条
- 《关于调整本市既有多层住宅加装电梯业主表决比例的通知（沪建房管联〔2020〕801号）
- 《关于印发〈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〉的通知》（沪建房管联〔2019〕749号）第二条第（一）项、第（二）项；第三条第（一）项

二、加装电梯方案的达成

1. 编制加装电梯方案：由本门洞或小区的意向代建单位、设计单位出具初步加装电梯方案。

2. 加装电梯方案意见征询：居民委员会会同业主委员会启动本门洞加装电梯方案的业主意见征询。

3. 加装电梯方案确定：经征询后确定本门洞加装电梯的具体方案。

4. 方案结果公示/公告:

(1) 镇加梯办指导业主委员会和居民委员会在小区范围内将业主意见征询结果进行公告。

(2) 镇加梯办开设加装电梯规划公示预审邮箱，通过规划公示预审，在收到建筑设计方案后5个工作日内给出是否予以规划通过结论，代建单位、设计单位需准备规划公示材料申请规划公示盖章，5个工作日内公示审批盖章，然后确定规划公示时间并在规定区域进行张贴，政府同步进行平台规划公示发布，公示期10天，反馈期7天。

(3) 公示期结束后，镇加梯办出具公示反馈意见，将公示情况告知代建单位。

5. 项目立项备案: 镇加梯办根据规划公示预审要求，要求代建单位提交加装电梯项目的前期资料（包含：建设合同、补充协议、双征询结果、加装电梯方案等）

法规政策依据:

• 《关于印发〈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〉的通知》（沪建房管联〔2019〕749号）第三条第（三）项、第（四）项、第（五）项

• 《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》沪建房管联〔2021〕74号第一条

三、建设合同的签订

业主委员会/居民委员会、业主与代建单位签订建设合同，业主委员会/居民委员会、业主、代建单位各留存一份，合同内容包括各项委托授权。

第二阶段 建设流程管理

一、房屋安全性论证

1. **申请：**代建单位将安全性论证资料报上海市房屋安全监察所（简称：“市安监所”）。

2. **论证：**市安监所收到资料后，组织专家或委托施工图审查机构进行技术论证。

3. **意见出具：**论证通过后，10个工作日内出具房屋安全性论证意见。

法规政策依据：

- 《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》（沪建房管联〔2021〕74号）第二条
- 《关于印发〈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〉的通知》（沪建房管联〔2019〕749号）第三条第（六）项

二、开工信息报送或施工许可

代建单位向市建设工程联审平台网上办理（简称“一网通办”）开工信息报送手续，符合条件的，形成开工报送信息表。

代建单位需向镇加梯办提交开工报建材料，相关部门签发开工告知单。

电梯安装工程投资额在100万元以上的，代建单位应当申请领取施工许可证；电梯安装工程投资额在100万元以下的，实行所辖区域属地备案和开工信息报送制度。

施工过程监管要求：（规建办、房管办、居委会、物业公司、业委会）多方参与加装电梯项目施工过程监督管理及安全管理，最终形成此项目的质量评估报告。

法规政策依据:

- 《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》（沪建房管联〔2021〕74号）第三条
- 《关于印发〈上海市建筑工程施工许可管理规定〉的通知》（沪住建规范〔2023〕2号）第二条第二款、第十八条

三、施工告知及使用登记

代建单位在电梯安装施工前，书面告知市场监督管理部门。另应将拟施工的时间、地点和内容等情况，书面告知特种设备安全监督管理部门，并在施工现场予以公示。

代建单位在不晚于电梯投入使用后的30日内，向市特种设备监督检验技术研究院填报使用登记表、含有电梯使用单位统一社会信用代码的证明、电梯设备产品合格证(含产品数据表)、电梯安装监督检验报告等，办理电梯使用登记。符合条件的，自受理之日起15个工作日内出具电梯使用登记证。

法规政策依据:

- 《上海市电梯安全管理办法》第十六条、第二十三条
- 《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》（沪建房管联〔2021〕74号）第四条

四、竣工验收

代建单位向镇加梯办申请竣工综合验收，镇加梯办组织竣工材料验收，完成后向区房管局申请，并由区房管局会同区建交委、区市场监督管理局等部门组织综合验收，符合条件的，自受理之日起15个工作日形成竣工综合验收记录。现场验收视区房管局、区建交委、区市场监督管理局等部门需要组织现场验收。

法规政策依据：

- 《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》（沪建房管联〔2021〕74号）第五条

五、政府资金补贴申请

申请人在项目开工前向区房管局提出政府资金补贴备案，工程完工后提供竣工验收报告、项目审价报告、资金分摊协议等，经区房管局审核后报区财政部门核付政府补贴资金。

法规政策依据：

- 《关于进一步明确本市既有多层住宅加装电梯审批管理等要求的通知》（沪建房管联〔2021〕74号）第六条

- 《关于印发〈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〉的通知》（沪建房管联〔2019〕749号）第四条第（二）项

- 《关于本市既有多层住宅加装电梯办理政府补贴资金有关事项的通知（沪财建〔2020〕28号）》第二条

第三阶段 运维机制建立

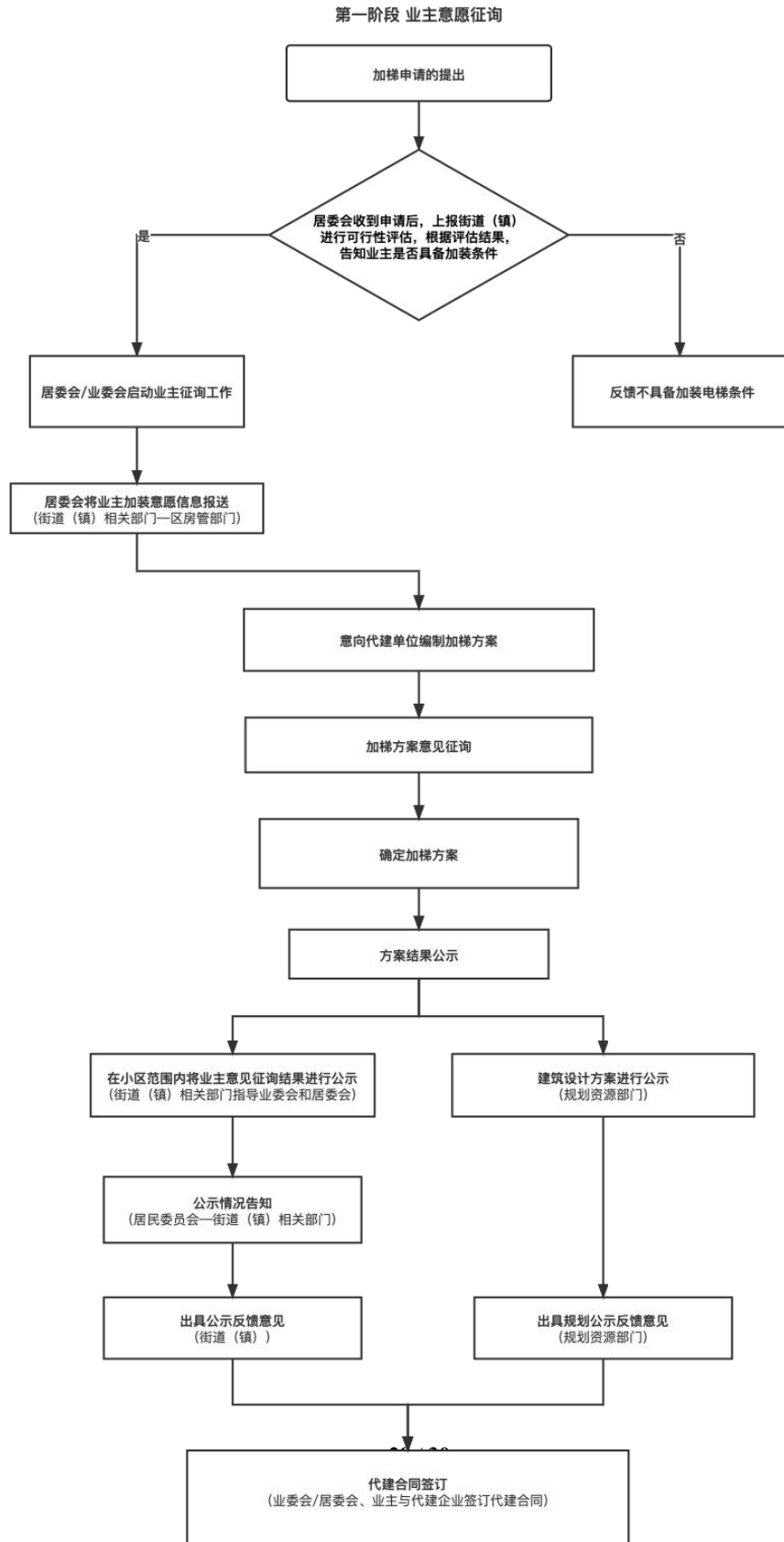
一、加装电梯后的运行与维护

原则上委托物业服务企业管理，由业委会、加装电梯门洞出资业主、物业服务企业友好协商，委托小区物业服务企业代为管理，签订委托合同、协议，服务内容包括电梯日常运行、维护、保养、保洁及管理费用等。

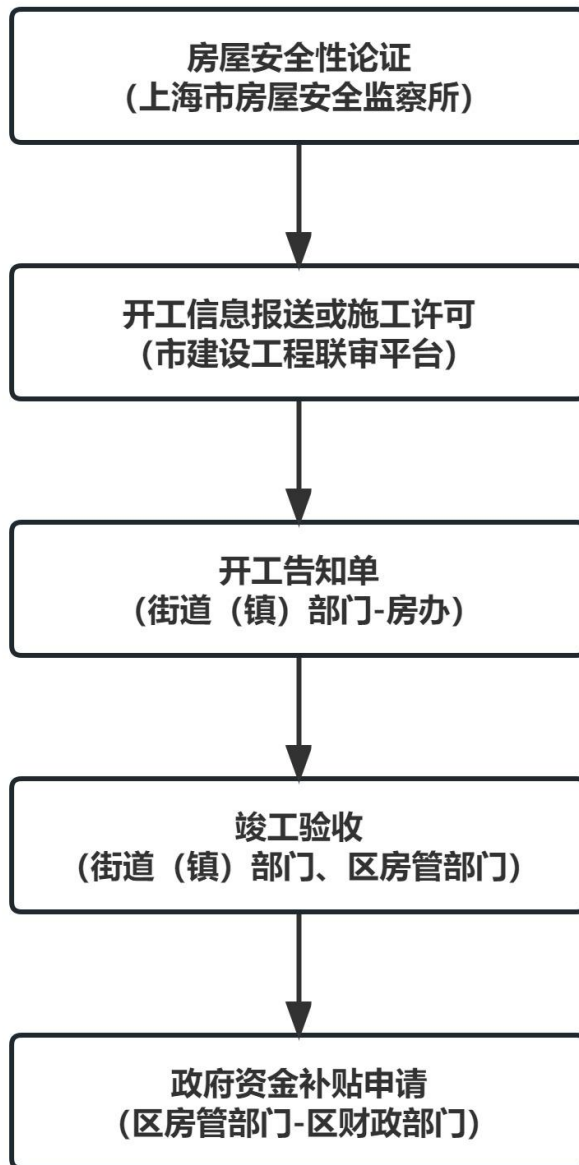
法规政策依据：

- 《关于印发〈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〉的通知》（沪建房管联〔2019〕749号）第五条第（二）项

附：流程图



第二阶段 建设流程管理



第三阶段 加装电梯后续的管理与运营

