

静安区住宅小区老旧电梯修理改造更新实施方案

(2019 年修订版)

第一条 为加强静安区住宅电梯安全管理，保障城市安全运行，确保人民群众生命、财产安全，根据《特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、《上海市电梯安全管理办法》和《上海市住宅物业管理规定》等相关法律法规，依据 2016 年区政府常务会议通过的《2016 年静安区住宅小区老旧电梯修理改造更新实施方案》，结合区域实际情况，特对相关方案进行修订。

第二条 实施原则。对于积极实施维修改造老旧住宅电梯，消除安全隐患的维修改造项目，以电梯所有权人主动承担电梯安全风险评估、维修和改造所需的费用为主，政府给予一定经济奖励为辅，达到共同消除老旧住宅电梯安全隐患为目标。

第三条 适用范围。静安区自最近一次监督检验（含新装、改造、重大维修监督检验）合格之日起使用年限超过 15 周年（计算到月）的住宅电梯。

第四条 责任主体。住宅小区老旧电梯修理改造的责任主体应为小区全体业主或业主大会，小区业委会或其委托的物业服务企业作为实施主体，应以小区安全运行和居民人身安全为首要，积极主动开展老旧电梯修理改造工作。区房管局负责总体协调、维修基金数额确认和奖励资金申请审核；区市场监管局负责协调技

术机构、行业监管和督促相关单位对照全市标准实施；区财政局负责做好资金监管。

第五条 属地工作。属地街道（镇）先期做好摸底、宣传、核实、推进等基础工作。街道（镇）通过下属房管办统计汇总符合条件的住宅小区，并指导业委会召开业主大会，尚未成立业委会的住宅小区，由居委会组织业主表决后，实施电梯安全风险评估；经住宅小区专有部分面积及户数超过三分之二的业主同意后，根据电梯安全风险评估结论实施维修改造工作。

第六条 电梯安全风险评估。符合条件的老旧住宅电梯应由物业管理单位或业主委员会向属地街道办事处（镇政府）提出安全风险评估申请，并提供相关证明材料，由区市场监管局确认老旧住宅电梯已使用年限、区房管局确认小区维修基金情况并报属地街道办事处（镇政府）备案。电梯安全风险评估开展由物业管理单位或业主委员会选择由国家认可的具有相应检验资质且已在本市开展过住宅电梯安全风险评估的技术检验机构组织实施。评估后技术检验机构出具评估报告一式四份（物业或业委会二份、房管局一份、市场局一份）。

第七条 电梯维修改造。物业管理单位或业主委员会应当根据电梯安全风险评估报告建议制订整改实施方案并由出具评估报告的技术检验机构审核通过并出具相应的证明，进而筹集落实整改经费。电梯安装、改造、修理单位应当按照相关特种设备法

律法规办理开工告知进行施工,技术机构应对整改内容对照评估报告出具确认报告,电梯经检验合格后方可使用。

第八条 奖励经费。区房管局及区市场监管局根据市、区两级相关文件精神,并结合我区老旧住宅电梯总量、住宅小区性质及相关费用等因素,确定对安全风险评估后结论为重大修理、改造、更新的每台电梯按照风险评估和修理改造总费用一定比例进行奖励,奖励费用由区财政承担。参照《2016 年静安区住宅小区老旧电梯修理改造更新实施方案》,每台电梯风险评估和维修改造竣工后按造价审计结果的 30%给予奖励,每台电梯风险评估和维修改造费用按最高 40 万元作为计算基数,按比例给予奖励(即奖励上限 12 万/台)。

各住宅小区电梯维修改造方案表决前应由实施风险评估的技术检验机构进行方案技术可行性审核,并出具相应的证明。对未按照评估建议少修而未能消除隐患的,区财政不予奖励;对维修改造超出评估建议的项目,区财政仅承担评估建议部分造价的奖励。

第九条 申请奖励的材料和证明。老旧住宅电梯整改完毕后,可由物业管理单位或业主委员会向区相关部门提交以下材料申请政府专项奖励资金:

1. 《静安区住宅电梯维修改造项目奖励资金核准表》;
2. 老旧住宅电梯整改实施方案;
3. 老旧住宅电梯整改方案评审意见(由实施风险评估的技术

检验机构出具)；

4. 老旧住宅电梯整改工程造价审计报告；

5. 老旧住宅电梯隐患整改完成确认证明(由实施风险评估的技术检验机构出具)；

6. 电梯监督检验合格报告。

第十条遇特殊情况，采取一事一议的办法解决。

第十一条 本办法自静安区人民政府同意之日起生效。本办法未尽事宜由静安区住房保障和房屋管理局和静安区市场监督管理局负责解释。

附件 1：《静安区住宅电梯安全风险评估申请表》

附件 2：《静安区老旧电梯施工方案审核备案表》

附件 3：《静安区住宅电梯维修改造奖励资金核准表》

附件 4：《静安区住宅电梯维修改造奖励资金管理办法指南》

静安区住房保障和房屋管理局

静安区市场监督管理局

附件 1

静安区住宅电梯安全风险评估申请表

小区名称及地址			
申请电梯台数及注册代码			
电梯使用管理者 (盖章)		联系电话	
最近一次监督检验合格日期 (含新装、改造、重大维修监督检验)		年	月
拟实施安全风险评估技术机构			
街道(镇)意见	年 月 日(盖章)		
区房管局意见	年 月 日(盖章)		
区市场监管局意见	年 月 日(盖章)		

备注：表格一式四份，电梯使用管理者、区市场监管局、区房管局、街道或镇各一份

附件 2

静安区老旧电梯施工方案审核备案表

评审项目名称 及地址			
评审时间			
施工单位			
施工周期		预估费用	
方案评审意见：			
评审专家（签字）：			
评审单位（章）：			
区市场监管局意见：（章）			

备注：表格一式四份，电梯使用管理者、区市场监管局、区房管局、街道或镇各一份

附件 3

静安区住宅电梯维修改造奖励资金核准表

小区名称及地址			
隐患电梯台数及注册代码			
电梯使用管理者 (盖章)			联系电话
申请内容		隐患是否消除	☐ 是 ☐ 否
		维修改造完成时间	
工程审计审定价	大写:		
申请奖励金额 (补贴比例 30%)	工程申请金额	大写:	
	安全风险评估 申请金额	大写:	
街道、镇意见	年 月 日 (盖章)	街道、镇 账号	账户名称: 账号: 开户行:
区房管局意见	年 月 日 (盖章)		
区市场监管局 意见	年 月 日 (盖章)		

备注：表格一式四份，电梯使用管理者、区市场监管局、区房管局、街道或镇各一份

附件 4

静安区住宅电梯维修改造奖励资金管理办法指南

一、办法所称的住宅电梯，指以住宅立项的小区内的电梯。

二、电梯的使用管理者（使用管理单位），根据《上海市电梯安全管理办法》第三章第二十条，按照下列规则予以确定：

（一）电梯所有权人委托物业服务企业或者其他管理人管理电梯的，受托方为使用管理单位；

（二）电梯所有权人未委托他人管理的，电梯的所有权人为使用管理单位。

电梯属于业主共有且未委托他人管理的，共有人应当书面约定电梯管理的实际负责人，承担具体管理工作。

紧急情况下，应由街道办事处或镇政府指定部门或单位作为电梯管理者组织并开展应急维修。

三、电梯涉及相关费用，按照《上海市电梯安全管理办法》第二十八条（电梯运行费用管理）规定：

电梯所有权人应当承担电梯日常管理、维护保养、改造、修理、检验、检测、安全评估、更新等所需的费用。

物业服务企业为住宅小区电梯使用管理单位的，物业服务费中的电梯运行维护费用应当单独立账。物业服务企业应当每半年公布 1 次电梯运行维护费用支出情况。

住宅小区电梯需要修理、改造、更新的，使用管理单位和业主委员会

应当及时组织落实，业主应当履行资金筹集义务。所需资金按照以下方式筹集：

（一）已建立住宅专项维修资金的，按照规定程序在住宅专项维修资金中列支；

（二）未建立住宅专项维修资金或者住宅专项维修资金余额不足的，相关业主对费用承担有约定的，按照约定承担；没有约定或者约定不明确的，由相关业主按其专有部分占建筑物总面积的比例承担。街道办事处或者乡镇人民政府可以协助组织相关业主筹集落实资金。

住宅小区电梯经检验、检测机构认定存在严重事故隐患，不采取重大修理、改造或者更新难以消除隐患且相关方对经费筹集、整改方案等达不成一致的，所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当组织使用管理单位、业主代表和房屋、特种设备安全监督等行政管理部门共同商议，确定电梯修理、改造或者更新方案和费用筹集方案。

四、维修改造奖励资金申请流程图

老旧住宅电梯维修改造及奖励流程

