

普陀区桃浦镇人民政府文件

普桃府〔2025〕4号

签发人：王海峰

对区政协十五届五次会议 第155034号提案的会办意见

区房管局：

吴桂玲委员提出的“关于建立老旧小区加装电梯后续维护管理机制的建议”的提案收悉，经研究，现将会办意见函告如下：

一、关于责任主体不明确问题的落实情况

依据《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》（国家市场监督管理总局令第74号）第八十五条，我镇已采取如下措施：

1、专班统筹管理。成立桃浦镇加装电梯管理专班，统筹协调电梯维保、安全监管及应急处置工作，明确电梯维保期满后由业主共同委托物业服务企业或专业机构接管，并由属地社区居委会监督落实。

2、强化主体责任。针对共有产权的加装电梯，督促所有权人委托物业服务企业或专业机构管理；针对建设期遗留问题或业委会暂管的电梯，由我镇牵头协调代建单位、属地物业及专业电梯管理单位，帮助居民明确定责任主体。此外，我镇建立动态排查机制，将辖区内质保期超期或即将超期的电梯纳入重点监控台账，联合代建单位及第三方专业电梯管理单位提前介入，通过业主表决选定管理单位，实现管理权“零真空”衔接。

3、引入专业托管。联合第三方专业机构推出“菜单式”托管服务，涵盖日常维保、应急维修等全周期管理，解决居民自治能力不足问题。目前我镇已在樱花苑等4个小区试点运行，43台电梯已经纳入托管服务，覆盖居民近千户。

二、关于资金保障困难问题的推进措施

根据《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》（沪房更新〔2024〕126号），我镇重点推进：

1、设立专项管理账户。引导、鼓励各代建单位及电梯管理企业与银行、市房地产交易资金管理等专业机构合作，为加梯楼栋开设独立资金监管账户，实行“一梯一户”，确保专款专用。

2、创新资金筹措机制。一是引导业主在前期加梯代建协议中就明确后续管理方案，预留运维资金；二是推广“保险维保+使用管理”模式，引入加梯商业保险，覆盖电梯全

生命周期维保管理及可能出现的安全责任，避免电梯出现较大故障或事故，居民无力承担的风险。此外，我镇针对加装电梯的“以奖代补”政策，一定程度上也减轻居民的资金筹措压力。

3、拓展资金补充渠道。在辖区范围内推广电梯轿厢广告、公共收益反哺等模式，补充运维资金缺口，如樱花苑小区每年通过广告收益抵充电梯运行费。

三、关于社区物业参与度低问题的解决方案

1、强化政策引导。依据《关于进一步加强本市既有多层住宅加装电梯全过程管理的若干意见》（沪房更新〔2024〕126号），其中明确了“物业服务企业要在方案制定、意见征询、现场施工、后续管理等环节，积极发挥自身专业优势，全程参与加装电梯工作，在公平合理、协商一致的基础上，主动为加装电梯所有权人提供加装电梯管理服务”。目前，我镇积极推动辖区国企物业公司或社区物业单位优先承接托管加梯项目，提供专业化服务。

2、推动成片托管。与辖区内有相关资质的第三方专业电梯使用管理单位达成战略合作，实施片区化托管，降低管理成本。

以上意见供你单位统一答复提案者时参考。

上海市普陀区桃浦镇人民政府

2025 年 2 月 10 日

桃浦镇党政办

2025 年 2 月 10 日印发
