

青浦区既有多层住宅加装电梯工作调研报告

盈浦代表小组

2019年以来，青浦区根据上海市总体部署和要求，开始推进既有多层住宅电梯加装工作。为进一步做好既有多层住宅加装电梯工作，系统推进老旧小区现代化改造和功能提升，促进幸福社区建设进一步精准化、精细化、精益化，盈浦代表小组成立“既有多层住宅加装电梯工程”调研课题组，选择盈浦街道为核心观察区域，自2023年2月起，分别召开了城北社区、庆华社区、西部社区等社区干部群众座谈会，召开了房管局、城建中心、新城公司和加梯公司等管建部门代表座谈会，实地走访了已安装使用和正在安装电梯的小区，听取了广大干部和群众的意见建议。课题组还走访加装电梯工作较好的宝山区友谊路街道，共同探讨相关难题化解方法，形成了如下报告：

一、青浦区加装电梯的推进情况及主要经验

（一）整体进度

1. 总体呈加快态势。2019年以来，青浦区以“持续关注民生，提高居民群众幸福感”为工作着力点，遵循“业主自愿、党建引领、因地制宜、多方协同、依法合规、保障安全”的原则，出台了一系列配套政策，简化程序，优化流程，加快推进电梯加装工作。除了疫情影响进度之外，相关任务基本上得到落实。2022年及以前完成签约数96台，完成18台；2023年5月前完成签约数24台，完成6台。目前正在施工的有21台。总体呈加快态势。

2. 各街镇推进不平衡。盈浦街道2022年及以前的完成签约数（34），完工量（10），正在施工量（11），都是全区最高的；2023年的新增签约量也很可观（6），仅次于徐泾（11）。这一方面是因为盈浦街道老旧小区基数比较大，另一方面也因为盈浦街道党政领导和基层干部高度重视，克服了实际工作中的许多困难和障碍。盈浦街道辖区内有适合加梯楼栋的小区共53个，适合加梯门洞共计1298个；较难加装电梯的门洞数为699个；不适合加梯的门洞数为274个。2019年试点加装，2020年全面启动，近2年来全面提速，2022年度圆满完成25台签约，完工8台的任务。目前，整个街道累计完成签约40部，启用11部，11部电梯

正在施工中,预计 2023 年 12 月底竣工,且有 2 个小区已完成整体签约。夏阳街道旧小区较少,2022 年及以前签约 22 台,完成 6 台;2023 年新增签约 1 台,完成 3 台,有 3 台正在施工。

签约已经不容易,而从签约到施工,从施工到完工,都有很长的路要走。不仅充满变数,而且会影响后续的签约过程。赵巷镇 2022 年及以前,完成签约 19 台,但至今未进入施工阶段。朱家角镇 2022 年前签约 3 台,目前也还没有施工。徐泾 2022 年及以前完成签约 4 台,2023 年完成签约是 11 台,有 3 台正在施工。华新镇 2022 年前签约 6 台,有 4 台已经完工,2 台正在施工,在签约和施工之间进行了比较快的转进。练塘镇至今没有签约的情况。(表 1)

表 1: 青浦区既有多层住宅加装电梯街镇实施情况汇总统计表

| 序号 | 街镇名称 | 2023 年启动意愿 | 2023 年通过意 | 完成签约数量 | | 完工数量 | | 正在施工 |
|------|-------|------------|-----------|-----------|--------|-----------|--------|------|
| | | 征询数量 | 愿征询数量 | 2022 年及以前 | 2023 年 | 2022 年及以前 | 2023 年 | |
| 1 | 赵巷镇 | 0 | 0 | 19 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | 徐泾镇 | 0 | 0 | 4 | 11 | 0 | 1 | 3 |
| 3 | 华新镇 | 0 | 0 | 6 | 0 | 4 | 0 | 2 |
| 4 | 重固镇 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 1 | 0 |
| 5 | 白鹤镇 | 0 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 6 | 朱家角镇 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 7 | 练塘镇 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 8 | 金泽镇 | 0 | 0 | 2 | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 9 | 夏阳街道 | 0 | 0 | 22 | 1 | 6 | 3 | 3 |
| 10 | 盈浦街道 | 0 | 3 | 34 | 6 | 10 | 1 | 11 |
| 11 | 香花桥街道 | 0 | 0 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| 本区合计 | | 0 | 3 | 96 | 18 | 24 | 6 | 21 |

（二）推进措施

1. 建立加梯工作推进机制。制定《青浦区既有多层住宅加装电梯实施方案》（青房管【2019】176号）。按照“业主自愿、政府扶持，因地制宜、兼顾各方，依照法规、保障安全”的原则，在本区各街镇符合既有多层住宅加装电梯条件的住宅小区范围内，全面推进加装电梯工程。明确各街镇、区房管局、区规划和自然资源局、区建管委、区市场监督管理局、区消防救援支队、区财政局的责任；同时要求区科委、区供电公司等相关单位全力支持小区加装电梯工作。建立加装电梯协调机制，由区房管局牵头，并由加装电梯工程相关的区审批部门及相应单位组成区加梯工作专班，负责改造工程推进的相关工作指导协调。各街镇建立加装电梯工作指导办公室，充分发挥街镇职能部门、居民区党总支和居委会、物业服务企业“三驾马车”的作用，夯实工作责任，确保加装电梯工作的稳步推进。

2. 加强加梯代建单位管理。制定《关于进一步加强青浦区既有多层住宅加装电梯代建单位管理的意见》（青房管【2022】62号），对加装电梯代建单位进行规范化管理。一是准入管理。凡在本区从事加装电梯工作的代建单位，均需由项目所在街镇对单位的资质条件及综合能力进行认定，并按项目签署《青浦区既有多层住宅加装电梯代建单位承诺书》。二是全过程管理。凡在本区从事加装电梯的代建单位，均纳入青浦区加装电梯代建单位信用管理体系。信用分数排名前20%（含）的为A级企业，分数排名前40%（含）至前20%的为B级企业。这两类企业纳入青浦区加装电梯代建单位诚信库。信用分排名在前80%（含）到40%的为C级企业。信用排名最后的20%为D级企业。D级企业纳入青浦区加装电梯代建单位预警库。三是后评估制度。凡在本区从事安装电梯工作的代建单位，均纳入后评估范围。由“区加梯工作专班”牵头，各成员单位分别对加装电梯项目的前期征询、建设程序、施工安装和竣工验收阶段进行评价。区加梯工作专班每半年更新代建单位信用分排名及评级，报送区委、区政府并抄送各街镇，同时提出分级应用建议。

3. 凝聚加梯工作推进合力。一是强化属地责任。按照“以块为主、条块结合”的工作原则，各街镇履行加装电梯工作主体责任，加强小区加装电梯计划制定及推进工作，强化小区居民动员协调工作，确保工作有序推进。二是强化区相关职能部门的行业主管工作责任。特别是区房管局、区规划和自然资源局、区建管委、

区财政局、区市场监管局等项目审批责任部门通力合作，落实小区加装电梯工作的指导服务工作，优化加装电梯的审批环节，进一步加快审批流程。三是强化小区加装电梯工作联动。区相关职能部门全力配合各街镇组织推进的小区加装电梯工作，落实工作指导到位，政策咨询到位。各街镇充分发挥社区党建引领作用，构建“党建引领、居民自治、社区共治”的加装电梯模式，在居民区党总支的主导下，不断调动居民区“三驾马车”的主动性和能动性，有效化解加装电梯中矛盾和问题。四是强化社会沟通和政策宣传。各街镇利用各种媒体、小区电子屏、小区公示栏等宣传相关政策，适时组织开展政策咨询进小区现场活动，加强小区居民的思想发动工作，协调好小区居民各种利益诉求相对统一，实现小区居民群众理解和支持加装电梯工程。

（三）基层经验

以盈浦街道为代表，街镇基层探索积累了一些有效的经验与做法。

1. 一梯一表，做实做细摸底工作。充分做透做细前期征询摸底工作，以“意愿统一的加快推，意愿集中的重点推，意愿分散的引导推”为原则，制订“一梯一表”，分类分片有针对性的开展个性加梯工作。

2. 群策群力，汇聚加梯促进力量。除加大面上政策宣传和居民动员外，还着力加强针对性社区沟通和思想工作。一是成立或利用原有工作室，充分对话智解难题。由各居委会牵头成立社区加梯工作室，如：城北社区成立城北社区加梯工作室、西部居委会整合王老师工作室，聚焦推进过程中的难点、堵点问题，通过“圆桌模式”群策群力，充分调动基层力量共同参与协调解决，真正实现“群众事群众决”。二是加强“三驾马车”联动，合力做好项目管理。通过信息联享、问题联排、矛盾联调、工作联通的方式，形成居委会、业委会、物业公司三方联动机制，共同制定、共同优化、共同维护落实方案。三是注重挖掘楼道骨干，巧借民力沟通代言。挖掘居民骨干，充当楼道宣传员、信息员、调解员，通过他们去做楼栋业主的思想工作，在和谐稳定的基础上做到“应加尽加、愿加尽加”。

3. 拓宽渠道，帮助解决资金困难。针对部分居民加梯出资困难情况，提供三种可供解决方法。一是主动配合做好公积金贷款引导工作；二是与相关银行联系提供小额消费贷渠道。三是楼组成员之间的加梯专项费用拆借或垫付。

4. 有机结合，项目融合统筹推进。将加梯项目与老旧小区综合改造有机结合

起来，统一运筹、规划协调，实现综改与加梯二合一，真正让“最多改一次”落到实处。充分发挥项目改造潜力，优化小区停车位规划改造、管道线路布局绿化的布局调整，尽量减轻居民经济负担，减少对小区环境和居民生活的影响，不断提升小区居民的居住条件和生活品质。

5. 建管并举，共同守护体现共治。为进一步增强居民加梯意愿，消除他们后顾之忧，盈浦街道等制订了电梯后续管理相关规定及电梯管理公约，对电梯使用过程中的维护保养、自我规范、文明乘梯等进行了约定。同时在部分小区探索物业+数字的智慧应用，结合幸福社区创建，通过“幸福云”、“社区云”、城运平台等运用场景有效构建数字治理新模式。在社区党总支的引领下积极探索智慧电梯建设工作，如：小区场景、梯控（有效杜绝电瓶车上楼充电、新加装电梯后台监控），从而有效提升治理水平和治理能力的现代化。

二、主要问题及原因分析

但不管是推进速度较快的，还是推进速度较慢的街镇和小区，都反映了一些很现实的问题。集中表现为“四难”。

（一）居民意愿统一难

加装电梯涉及到小区整体环境的部分改变、相对价值的改变，居民们在安装的紧迫性、环境改变的容忍性、成本分摊的比例、资金筹措的方式等方面存在实际的差异，致使意愿统一存在困难。

最大的问题是底层住户的顾虑。如果加装电梯只是不能直接为他带来实际的“好处”，他们也仅仅是消极的。他们之所以强烈的反对，还因为加装电梯后，他们相对于高层住户的便利优势失去了，因此出现相对贬值的情况（尽管不是绝对的贬值）；与原装电梯不同，加装电梯的结构都是外凸的，对于北面窗户的采光造成一定的影响；北面窗户本来是一个相对幽静的方面，安装电梯之后便成了繁闹的路口，影响到隐私；加装电梯整个施工过程，受影响最大的也是一楼住户。其实，小区很难找到他们这些利益的“等价物”。因此，不能简单的用一句“顾全大局”来掩盖他们的实际利益考量，更不能用“觉悟低”来贬损他们的名誉。

其次是成本分摊问题。对于高层住户来说，整体上倾向于加装电梯。但是为了少出一些钱，有些住户也表现的不是那么急切。尤其是老年人，他们的价值尺度往往落后于当下的市场，几万钱在他们眼中都是很大的数目，因此宁愿一天少

出门，也不要花几万钱来买方便。有些人希望通过自己的“不急”，来赢得更有利的成本分摊比例。

再次是资金筹措管理难。目前加装电梯筹资渠道单一，尚未建立起可操作的社会资本投入模式。因为尚未出台电梯运行后续管理业主费用负担指导标准，出资负担方案往往以居民自行商定来进行操作，无据可依导致协商大多事倍功半，迁延不定、成功率低。有时，资金管理方式也会影响到居民意愿。如，盈浦街道庆华1村2号楼在2018年已征询得到整栋楼业主同意加装电梯，但由于当时三人小组没有成功开设加装电梯专项资金的账户，故没有成功加装电梯。时至今日，一是加装电梯整体费用有所增加。二是加梯完成投入使用后，5年免费维保期过后的维保资金问题。三是存在一层2户为同一业主，业主难以承担2户的平摊费用。种种原因使整栋楼部分业主不再同意加装电梯，同意率不达标。

最后是条件不适宜加梯的住户意见很大。按照安全和规划，目前有些楼栋不符合安装条件，但是他们却表现出很强的加装热情。一是担心“过了这个村就没了这个店”，这次不安以后就没有机会了；二是与加装电梯的楼栋相比，设施上的相形见绌会影响到居住感受和市场价值。所以，他们希望街镇政府能够想方设法帮他们争取加装资格。

（二）审批安装协调难

从意见统一到审批和安装施工，周期很长。期间涉及到对上的垂直沟通和纵向的多部门协调。在实际过程中，都有一系列的困难。

一是审批程序繁琐，周期冗长。代建合同签订后，在房屋认证、管线交底、开工报建等技术环节上，协调工作量大、开工周期较长，审批材料繁多。目前加梯审批工作尚未纳入“一网通办”平台，也未实现无纸化审批，审批效率低。据估计，目前最理想的审批安装周期也要10个月左右，前期审批要5个月左右，建设过程要4个月左右，后期验收要1个月左右，但实际上往往要长很多。

二是加梯涉及多个部门，协调困难。区里形成了以房管局为牵头的加梯专班，相互协调和配合，运行正常。但是，到了街镇层面，因为加装电梯都是老旧小区，有些管线资料不全，有些绿化本身就非常紧张，有些规划可变更余地很小，因此，在“追溯性”和“变更性”的责任担当方面，往往步履维艰。调查发现，管线移位进展缓慢的一个重要原因是基坑建设价格的恒定性，由于具体情况非常复杂，

操作风险、难度和成本存在巨大差异，遇到难度大的施工环境，“拖”就成为一种策略选择。对于这种情况，有些区规定，在均衡性施工价格基础上，可根据实际困难程度予以适当补助。加上，市里出台的加装电梯政策比较宽泛，操作上容易产生歧义，不同主体有不同的理解和应对。电梯施工周期较长，影响较大，也会干扰居民正常生活。部门统筹力度较弱，与规划红线、交通、绿化等产生矛盾时，部门支持配合力度不足，合力尚未真正形成。

三是加梯公司直接面对居民，沟通效果有限。在征询居民意愿工作时，以电梯公司为主做居民思想工作具有局限性，居民认为他们是商家做生意。由政府和非商家机构一起做前期的居民推广工作，加梯公司作为技术指导和技術支撑，效果会更好。

（三）后期运维潜在难

不仅要近忧加装的进度，更要远虑电梯的运维。加装电梯使用过程，将会面临电梯日常如何管理维护一系列问题。

一是缺乏专业管理人员。电梯是一种技术性要求很高的现代设备，老旧小区物业从业人员年纪偏大，缺乏持证上岗管理人员。电梯安全员需要持证上岗，五方通话设置在门岗，很难保证 24 小时及时响应。

二是电梯物业收费困难。目前，盈浦街道和夏阳街道协同物业公司共同测算得出每台每月管理费是 300 元，但没有权威性，百姓有疑义，甚至部分业主怀疑物业的资质与能力，不愿意委托物业管理。自 2023 年 5 月 1 日起开始施行的《上海市电梯安全管理办法》明确委托物业管理，希望区房管局，相关行业部门在物业管理这方面出台明确的指导意见，出具价格指导区间。

三是房屋交易潜藏纠纷。加梯过程遵循居民意愿，因此存在楼栋加装电梯中，有个别业主不出资、不使用情况。平时也可能因为偶尔的急需会使用，特别是房屋交易时，上下家对这一信息存在不对称情况。接手业主可能理所当然的认为自己买的就昰电梯房，因此可能产生邻里纠纷。

（四）楼栋牵头小组担责难

加装电梯强调属地责任。相关街镇和小区责无旁贷。为更加具体、及时、细致地解决相关问题，社区指导成立了加梯楼栋牵头“三人小组”。但是，由于电梯安装涉及非常专业的专业问题、非常宽泛的利益问题，所以楼栋“三人小组”

成员尽管有责任心和公益心，有时候也有畏难情绪。一是对于代建单位的选择上；二是对加装电梯相关政策和申请流程宣传上；三是对居民不同利益的兼顾上，四是对施工进度的承诺上都显得力不从心。“三人小组”成员开展工作难度较大。

三、以系统思维寻找问题的最优解

针对上述问题，对加梯工作的相关流程和方法提出如下建议：

（一）坚持利益协调与思想协同相结合，最大限度提升居民加梯的公共意愿

一要尽可能照顾各方的利益关切，尤其是底层住户的利益诉求。**建议**要进一步加强电梯的工艺和质量，尽量减少外观及声光方面对居民造成的不适感。在条件许可的情况下，新增车位优先考虑底层住户，以弥补他们为公共利益所做出的让步。

二要通过优化小区环境，提高小区整体品质，优化社区服务管理，扩大小区居民加梯项目的整体获得感。加梯过程中涉及到路面扩建导致减绿，**建议**区绿化市容局根据《上海市绿化条例》和今年三月新修订的《上海市居住区绿化调整实施办法》等文件精神，制定加梯小区绿化调整管理办法，开辟绿色通道，简化操作流程，尽量减少加梯工作过程中“减绿”与居民“护绿”冲突。

三要加大宣传力度，扎实做好群众思想工作。深化群众思想引导，是做好加装电梯工作的基础性工作。要进一步加大对既有住宅加装电梯的宣传力度，扎实做好统一群众思想的工作，为做好这件民生关键实事提供良好的舆论氛围。通过集中宣讲答疑、小区电子屏、公告栏、展板资料展示、传单宣传等形式进行全面宣传；**建议**由居委会牵头组建小区加梯“代言人”专业宣传队伍、“老娘舅”专业调解队伍，配合居委会做好居民的思想工作。

四要培育民非组织，全程提供加梯工作专业化服务。由于加梯的政策宣传、建设监理、后续运维都有很高的专业性要求，建议用政府购买服务的方式，培育专项职能的民非组织，或在现有民非组织中遴选出合适的组织赋予加梯专项职能，前期负责加梯的政策宣传和居民沟通，协助居委会进行业主意见征询、调解业主内部矛盾、指导楼栋“三人小组”工作等，提高加装电梯签约进度和社会和谐度；中期派遣有相关资质和工作经验的人员对电梯施工进行全过程监管，及时发现、汇报施工期间所遇问题并提出整改建议；后期提供专业性的运维管理与服

务，如协助测算电梯使用过程中的运营费用，协助制定电梯使用管理规约，并指导楼栋业主与电梯管理单位（物业企业或其它单位）签订电梯委托管理协议等。

（二）坚持政府扶持、社会参与和居民认缴相结合，有效破解建设的资金困局

一是出台后续管理出资指导意见。使住户在协商中有可供参考的相对公平一致的标准，减少各方协商一致的阻力和成本，稳定和增强各住户的资金投入预期，积极推动既有住宅加装电梯协商一致。研究出台电梯维修基金管理办法和标准，出台电梯管理参考指导价格。

二是增加财政资金支持力度。在现有政府补贴的基础上，**建议**积极向上级财政争取既有住宅加装电梯专项补助，增加电梯加装财政补贴资金。按比例配套注入加梯专项维修基金；修改老旧小区物业管理达标考核实施办法，提高老旧小区物业服务“达标补贴”、配套商品房物业服务“托奖补贴”考核标准和补贴标准，在加梯已竣工交付的老旧小区、配套商品房考核内容中增加加装电梯管理服务项目及相应补贴，切实解决加装电梯后续运维管理难问题。

三是鼓励社会资本赞助。通过社会宣传、机构引导、技术推广、公益表彰、广告回馈等方式，吸引民间社团和社会资本参与支持加梯工作。

（三）坚持确保安全和优化流程相结合，着力提升加梯申请审批和安装效率

一是持续优化行政服务。老旧小区加装电梯工作涉及部门多、专业性强，**建议**加强各部门间的沟通合作，凝聚工作合力，推进电梯加装提速提效。设置老旧小区加装电梯工作咨询窗口，为群众提供加装电梯政策、申请条件、加装流程、电梯检验及后期维保等咨询答疑服务。建议加梯审批工作能纳入“一网通办”平台，实现无纸化审批，提高审批效率。在行政审批“一窗受理”“一网通办”的基础上，进一步优化加装电梯项目涉及的管线改造、绿地占用、树木迁移、特种设备监督检验、建设工程质量安全监督等相关审批服务，推动服务更加简化、便民、高效。

二是优化施工安装。加强电梯加装施工管理，明确具体部门负责制定加装电梯施工现场规范，对加装电梯工程进行监督管理，督促施工单位文明施工。**建议**

推广使用装配式井道技术，缩短安装施工时间，尽可能减轻对居民生活的影响；推行安装智慧电梯，提高应急服务水平，保障群众生命安全。

（四）坚持加梯项目与小区旧改项目相结合，全面统筹综改与加梯规划进度

针对已经在申请或有意向加装电梯的成熟单元，可依托老旧小区综合改造等载体，提前进行管线布局，并配合做好小区内破损路面的修复、停车位的规划，周边绿化的完善，将专项项目与旧改项目统筹，尽量减轻居民经济负担，减少对小区环境和居民生活的影响，争取老旧小区改造资金扶持，花小钱办大事，不断提升小区居民的居住条件和生活品质也真正让“最多改一次”落到实处。

一是责任上落实牵头。目前青浦区“美丽家园”综改、雨污水改造、加梯工作、“智慧小区”建设等项目正在有力推进，比如今年盈浦街道青溪新村和盈盈公寓，均有雨污水改造、“美丽家园”综改、加梯项目，**建议**由区加梯工作专班统筹协调，在计划阶段，排摸出哪些小区具备同时施工的条件，将这类小区优先规划，统筹推进。

二是流程上加梯先行。加梯工作这个单项项目先行，后开展“美丽家园”综改，交叉配合施工，综改可以收尾托底，达成最好的整体效果，财政资金也能发挥最大的效果。

三是内容上软硬结合。各个专项做计划时，**建议**短期目标（3-5年）和长期目标（5-10年）相结合，软件和硬件相结合，比如“美丽家园”综改时，可以统筹考虑垃圾厢房的分类和结构，如果前期做方案时配合好、计划好，综改做硬件时，预埋管线等工作可以提前完成，各方都省时省力。要完善智慧小区建设方案，多站在百姓的使用角度考虑，用管结合。

四是经费上统筹兼容。纳入“美丽家园”综改项目的小区，有加梯工作项目的，**建议**街道单列申请管线移位的费用（每台5万），参考小车库拆除费用的支付方式，在小区完成加梯工作后，就可以申请经费，及时到位。

（五）坚持推进安装落实与优化后续运维相结合，确保后续管理运维安全有序

一是落实电梯安全责任制度。严格落实国家市场监管总局制定的《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)》和《上海市无障碍环境建设与管理办法》(沪府令 45 号)等法规的有关规定,明确电梯安全责任主体,细化安全责任体系。老旧小区老年人多,对于电梯内的紧急报警装置知晓率低,**建议**委托小区物业负责宣传落实和紧急处置,发生电梯困人故障时,物业可第一时间到达现场,协助联系并帮助救援被困人员。电梯安全责任人须经过严格培训,持证上岗。由于部分老旧小区工作人员无法达到这一要求,可以探索实行毗邻小区共用安全员的办法。**建议**电梯运维系统纳入“一网统管”平台,减少电动车乘梯、上楼充电行为和电梯困人等安全隐患。

二是创新后期电梯运行管理模式。探索“刷卡乘电梯”的模式,根据楼层设定分摊系数,通过阶梯式分摊方式,明确业主的使用权。积极推行电梯养老综合保险模式,借鉴先进地区的做法,**建议**由区市场监管局牵头,保险公司参与,第三方负责电梯维保,发挥保险的风险管控能力,降低电梯运行风险,消除业主和维保单位因费用纠纷可能导致的种种问题。不断完善细化加梯建后运维管理方案。

三是保障电梯业主的物业权益。自 2021 年 1 月 1 日起,本市既有多层住宅加装电梯业主表决比例依照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条的规定执行,即由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决,经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主参与表决人数四分之三以上的业主同意。**建议**房产交易中心在房产信息上标明加梯情况,避免出现新业主无法使用电梯等情况。居委会要加强把关电梯内的广告的公益性和功能性。**建议**相关职能部门、居委会、居民共同做好协调沟通工作,防止电梯施工过程中,出现对加梯存在异议的业主阻扰施工等偏激行为。

2023 年 7 月 17 日