

关于新形势下本市既有多层住宅加装电梯 推进模式研究的提案

※背景情况※

略

※问题及分析※

略

※建议※

1、优化居民协商及利益平衡机制

（1）建立专业的协商指导团队。街道可成立加装电梯专项工作小组，提供政策解读、技术咨询等服务；鼓励成立临时党支部，发挥党组织引领作用；开发 VR 实景模拟系统，直观展示改造效果。

（2）完善分层分户协商模式。针对不同楼层居民制定差异化协商策略，例如，对低楼层居民，可重点说明加装电梯带来的房屋增值、老龄化社会适应等长期利益。同时探索“专业团队+楼栋代表+业主”新型协商模式。

（3）建立创新补偿激励机制。如底层住户获得终身免

费会员资格并享有轿厢内广告屏收益分成、智能快递柜大尺寸储物格免费使用等权益。

（4）捆绑实施电梯加装项目。将电梯加装与全楼栋适老化改造捆绑实施，同期完成底层防潮层更新、单元门无障碍坡道等改造。

2、完善资金筹措与长效运维体系

（1）完善多元化融资模式。引入金融机构提供“加装电梯专项贷款”，提供低利率、免抵押的信贷支持。

（2）优化费用分摊机制。参考《既有多层住宅加装电梯业主出资比例指导区间》，出台强制规定标准区间，高层业主承担更多费用，低层业主减免费用。

（3）建立后续管理长效机制。明确物业公司接管责任并纳入政府考核；预留部分补贴资金用于后续管理；出台《加装电梯运维管理办法》，建议按楼层阶梯式递增统一维保费用分摊比例，并将电梯纳入智能监管平台，实现故障自动报警和维保记录追溯。

3、优化技术标准与实施路径

（1）推广装配式与新材料技术。建立分类技术标准，适应不同建筑的特点。采用轻量化玻璃材质，白天运行时轿厢透明化以降低采光影响，夜间切换为低照度模式；开发分时段静音运行算法，降低对低层住户影响。

（2）推进标准化设计与施工。鼓励设计单位和施工单

位开发标准化、模块化的加装电梯解决方案；建立全市加装电梯方案库，汇集成功案例和技术方案，加强对设计、施工单位的资质管理。

（3）优化审批流程。推行并联审批、容缺受理等创新审批模式；建立“标准化电梯企业库”和“白名单”资质；探索全流程线上审批平台，开发AI预审机器人，自动核验材料。

4、构建多元化推进模式

（1）因地制宜选择推进模式。灵活运用“个案加装”、“整小区加装”或“成片加装”等不同模式。规模大、条件统一的小区采用“整小区加装”，条件复杂的小区采用“个案加装”。

（2）利用大数据精准识别加装需求。基于建筑条件、居民需求等多维数据建立评估模型，科学确定优先级，提高资源配置效率；定期开展满意度调查，持续优化工作方法。