

黄石市既有住宅增设电梯指导意见

(征求意见稿)

为适应社会经济发展，进一步完善我市既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规规定，结合我市实际，制定本指导意见：

一、适用范围

本市行政区域内国有土地上的既有住宅加装电梯，适用本办法。

本办法所称的既有住宅，是指已建成并投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收范围或者计划、未被鉴定为危房且未设电梯的五层及以上（不含地下室）的非单一产权住宅。

二、基本原则

既有住宅加装电梯应当遵循“业主自愿、充分协商、政府引导、政策支持、各方配合、依法依规、保障安全”的原则。

三、明确主体

(一) 实施主体。同意增设电梯的业主应在所在街道、社区的指导下成立增设电梯自改委，自改委成员可以是同意增设电梯的全体业主，也可以是同意增设电梯的部分业主。自改委是增设电梯的实施主体，负责加装电梯的意见统一、资金筹措、组织实施、项目申报、施工管理、工程验收、日常使用管理与维护等相关工作。

(二) 后期管理主体。同意增设电梯的全体业主应当根据法律法规的规定确定后期电梯使用管理单位，可以委托物业服务企业管理电梯，也可以委托其他物业管理实施主体管理电梯，并订

立书面协议。

电梯使用管理单位应在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，向特种设备安全监督管理部门申请办理使用登记，取得使用登记证书。

（三）监管主体。城区人民政府是增设电梯的监管主体，负责本辖区内既有住宅增设电梯的申报核准、项目监管等工作。

（四）施工、监理主体。由实施主体按规定选择有相应资质的施工单位组织施工，选择有资质的监理单位负责施工阶段的监理工作。

四、实施条件

（一）建筑物具备增设电梯的客观条件，所占用地在住宅原建设用地红线范围内，土地权属清晰无争议。

（二）住宅不存在结构安全隐患，加装电梯后不影响既有房屋的整体性和结构安全。经具备相应资质的房屋建筑结构安全检测鉴定单位出具的检测鉴定报告，以及具备相应资质的设计单位出具符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案。

（三）既有住宅增设电梯应当由电梯所在单元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的业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。涉及占用专有部分的，应同时征得专有部分业主的同意。

（四）鼓励在老旧小区改造时，统筹推进加装电梯工作，减少重复开挖，降低工程投资。

五、实施流程

（一）城区政府初审。实施主体向住宅所在城区政府提出申

请，城区政府应在收到增设电梯的申请及相关材料后，指定具体部门牵头，于 10 个工作日内组织城区自然资源、规划、市场监管、住建、消防等部门进行现场勘查，经勘查，具备增设电梯条件的，出具具备增设电梯条件的意见。

（二）制定设计方案。实施主体应当委托具有相应资质的设计单位，编制增设电梯建筑设计方案。设计方案应当符合规划立面、结构安全、消防安全，以及电梯等相关标准和安全技术规范的规定。

（三）征求意见。街道、社区在小区显著位置公示增设电梯的有关事项，公示期不少于 10 日，公示内容包括该幢或该单元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的业主参与表决，经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意增设电梯的证明材料、增设电梯设计方案和书面协议等，并对公示情况进行见证备案。经公示，对增设电梯事项无异议的，由实施主体将设计方案提交各城区政府。

（四）城区政府组织审查。城区政府应在 10 个工作日内组织城区自然资源、规划、市场监管、住建、消防等相关部门召开联席会议，对增设电梯设计方案进行审查。按照简化、便民的原则，既有住宅加装电梯不做日照分析，不需办理建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地审批手续和建设工程施工许可。加装电梯后新增面积不计入增容建筑面积，不再办理房屋不动产登记，不再补缴土地出让金。

（五）工程施工。经审查同意增设电梯的，实施主体应委托有相应资质的设计单位出具增设电梯的施工图纸，并按规定选择有相应资质的施工及监理单位组织工程施工。施工过程中，应严

格遵循质量、安全相关法规和技术标准，按照符合要求的施工图进行施工。

(六) 竣工验收。增设电梯工程竣工后，实施主体应当组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，验收通过后，由实施主体向已确定的电梯使用管理单位交付。

(七) 档案归档。增设电梯工程竣工验收并经监督检验合格后 30 日内，实施主体应当向电梯使用管理单位移交工程竣工验收、电梯质量合格文件等相关技术资料，电梯使用管理单位应当建立电梯安全技术档案并保存。实施主体在申请增设电梯资金补贴时，应当将增设电梯过程中形成的业主表决、规划审查、施工备案等档案和技术资料报区住房城乡建设部门归档保存。

(八) 后期管理。电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，电梯使用管理单位应向市场监督管理部门申请使用登记。探索建立电梯质量安全信息化系统，运用大数据手段对全市所有电梯后期使用维保环节进行监测和预警，实现动态精准监管，确保安全。

六、资金筹集

既有住宅增设电梯所需资金可通过以下方式筹集：

1、根据所在楼层等因素，由业主协商按照一定的分摊比例共同出资。

2、相关业主可提取本人及其配偶名下的住房公积金。也可按照有关规定申请使用住宅专项维修资金。

3、财政补助资金。具有合法建设手续的既有住宅增设电梯项目，竣工验收合格并移交项目档案后，实施主体可以申请财政奖补资金。按照每部 10 万元标准给予补贴。补贴资金由市、区财政按 1:1 比例分摊。市财政补贴资金用于电梯建设费用。区财

政补贴资金做为电梯建成后期维修养护费用。市级财政具体补贴办法由市财政局会同市住建局另行制定，区级财政具体补贴办法由区政府另行制定。

鼓励电梯建成后的维修养护通过购买商业保险等形式实现，以提高电梯使用单位的日常管理和维护水平。

4、其它符合规定的资金。同意增设电梯的业主应当就各自出资额、使用、维护费用分摊以及对受到影响的部分业主予以适当补偿等事项达成书面协议。增设电梯筹集资金及使用情况应当在小区显著位置公布，接受监督。鼓励实施集中采购、连片加装、统一维护，有实力的企业以规模化加装、品牌电梯让利等方式，降低加装成本。鼓励推行工程总承包（EPC）模式，实行设计、施工单位一体化，推动加装电梯工作提质增效。

七、使用管理及维护

电梯的使用、维护保养按照相关法律法规规定执行。电梯使用管理单位依法履行电梯安全管理职责。电梯日常使用费用由使用电梯的全体业主共同承担，维修保养费用从区财政补贴资金中支出，待区财政补贴资金不足后仍由使用电梯的全体业主共同承担。

八、健全工作机制

（一）利益补偿机制。业主认为因增设电梯侵犯了自己的所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决，补偿费用在筹集资金中支出。协商不成的，可通过司法途径解决。

（二）社区调解机制。按照“党建引领，多方参与”的原则，充分发挥社区党委、小区党支部等基层党组织桥梁纽带作用，完善社区党组织领导下的居委会、业委会、物业服务企业协调工作机制，各社区成立既有小区加装电梯业务指导和矛盾化解工作小

组，指导自改委做好政策宣传、矛盾化解和意见统一工作。

（三）部门协调机制。按照“街道吹哨、部门报到”的原则，以街道为单位建立加装电梯协调工作专班，组织住建、自规、城管、市场监管等部门进行联合审查。

（四）出台行业标准。市住房和城乡建设部门应当制定加装电梯技术规范，指导相关专业单位开展加梯工作。市场监督管理部门应当制定出台行业规范，从厂家选择、合同签订、安装方式、管理运营等全流程进行指导，从源头杜绝各种漏洞。

九、职责分工

区人民政府负责本辖区内既有住宅增设电梯的统筹协调和管理工作，领导本区住建、自然资源和规划、市场监管、消防、应急管理、城市管理等部门，分别做好增设电梯的施工监管，规划和土地管理，电梯制造、安装、使用、维保单位和检验检测机构的监督检查，消防安全监督管理，安全生产管理，以及查处增设电梯过程中违反城市规划管理等方面的违法行为。

市住房和城乡建设部门负责制定既有住宅增设电梯相关政策及总体指导工作。

市住房公积金中心负责业主提取使用住房公积金的管理工作。

街道办事处、社区居委会负责既有住宅增设电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调等工作。

十、本意见自印发之日起实施，有效期三年。本意见印发实施之日前，已申报、在建的电梯补贴标准按本意见实施。已交付使用的电梯，后期维修养护补贴按本意见实施。《市人民政府办公室关于印发黄石市既有住宅增设电梯指导意见的通知》（黄政办发〔2017〕63号）和《市人民政府办公室关于同意黄石市既

有住宅增设电梯补充意见的函》同时废止。