关于既有住宅加装电梯的实施意见

（征求意见稿）

　　为进一步规范既有住宅加装电梯工作，简化项目办理流程，加快推进项目实施，不断完善既有住宅建筑使用功能，提高既有住宅区居住品质，方便居民生活，持续推进居家养老事业发展，根据自然资源部办公厅《关于印发<支持城市更新的规划与土地政策指引（2023版）>的通知》（自然资办发〔2023〕47号）、山西省住建厅等六部门发布的《关于既有住宅加装电梯工作的指导意见》（晋建城字〔2020〕28号）等有关政策规定，结合我市实际，特制定本意见。

一、基本原则

既有住宅加装电梯工作坚持“业主自主、政府支持、规范实施、保障安全”的原则。要充分发挥住宅业主的主体作用，依法通过民主协商，确保电梯加装科学、合理、可行。要充分发挥政府的协调服务职能，规范引导、优化审批，确保人民群众真正得到实惠。

二、适用范围

在县级以上城镇建设用地范围内，凡未列入房屋征收改造范围和计划且具有合法房屋权属证明的既有住宅，在不改变原有建筑主体结构、不破坏原建筑基础并符合建筑设计、房屋安全、消防安全要求及电梯相关标准规定的前提下，可以加装电梯。

三、实施主体

既有住宅产权人作为业主，是加装电梯的实施主体。以单元为单位加装的，实施主体为该单元的全体业主；以整幢楼为单位加装的，实施主体为整幢楼的全体业主；以小区为单位加装的，实施主体为该小区的业主委员会。

实施主体为既有住宅加装电梯项目的建设单位，承担相应的责任和义务，负责加装电梯的意见统一、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。实施主体可以委托业主代表、社区居民委员会、物业服务企业、具有设计施工资质的单位、电梯安装单位、原建设单位、产权单位等作为代理人具体负责上述工作。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

四、资金筹措

加装电梯的建设、运行、维护等费用主要由相关业主自筹。可通过下列方式筹措：

（一）根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由共同出资业主自行协商确定；

（二）加装电梯的建设费用可申请使用房屋所有权人及其配偶的住房公积金，还可以就其双方父母名下的既有住宅加装电梯申请提取本人住房公积金；

（三）社会投资和其他资金。

对市辖区范围内四层及以上的集合式既有住宅加装电梯项目，市级财政对符合条件的电梯给予5万元/台的加装资金补助，县（区）级财政可根据实际予以补助。加装费用低于省、市、县（区）补助总金额的，由县（区）政府或其指定的主管部门根据实际确定补贴金额。

五、实施程序

（一）业主协商。既有住宅加装电梯应当与实施主体房屋所有业主进行充分协商，并征得本单元、本幢或本小区占总户数三分之二以上的业主书面同意后方可实施，法律法规有其他规定的从其规定。实施主体要妥善处理好周边相邻关系，不得侵害利益相关方权益。

（二）专项设计。实施主体应委托专业设计单位对加装电梯的规划要求、建筑条件、消防安全、小区环境等进行可行性评估，并委托专业机构进行房屋结构安全性检测鉴定，同时将评估和安全监测鉴定结果向特定相关人（不限于本单元本楼栋的相邻单元人员）公开。经综合评估具备加装条件的，设计单位按照规划、建筑、结构、消防、环保、应急救援和电梯管理等标准规范进行加装电梯方案专项设计。实施主体应制定资金概算、费用筹集、电梯后期运行维护保养费用分摊等方案。

（三）征求意见。实施主体应将协议和设计方案在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等位置予以公示，公示时间不少于7日。公示期间有异议的，对相关方面提出的异议，实施主体应与异议人自行协商解决；无法达成一致意见的，可向所在社区居委会提出调解申请，社区居委会应申请人请求组织调解，促使相关业主在平等协商基础上达成一致意见；在社区居委会组织调解下意见无法一致的，暂缓安装。

（四）联合审查。既有住宅加装电梯项目方案的审查由县区人民政府或其指定部门、机构负责。实施主体向所在县区政府或其指定部门、机构提出既有住宅加装电梯的申请，并提供相关业主身份证和房屋权属证明复印件、代理人身份证和授权委托书、加装电梯设计方案(含加装电梯可行性评估报告)、施工图设计单位承诺书、加装电梯协议及公示情况等其他材料。

县区人民政府或其指定部门、机构应当召集住建、市场监管、自然资源、规划督查、城管、应急、行政审批、房产、园林等部门及有关管线单位对加装电梯方案等进行联合审查，出具联合审查意见。潞州区范围内既有临街住宅在临街面加装电梯的，在联合审查后应报请市规委会审查。）

出具联合审查意见后不再办理规划许可证和施工许可证。

（五）工程施工。加装电梯施工前，实施主体应向所在县（区）建设行政主管部门办理建筑工程开工手续和工程质量安全监督登记手续。电梯安装施工前，施工单位应向市市场监管部门办理特种设备安装告知手续，并向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验。施工过程接受县（区）建设工程质量安全监督部门的质量安全监督。实施主体对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责。

（六）竣工验收。加装电梯施工完成，经电梯检验机构监督检验合格后，实施主体组织设计、施工、监理等相关单位进行竣工验收。竣工验收应邀请街道社区和县区人民政府或其指定部门、机构参加。竣工验收后，实施主体向县区行政审批服务管理部门办理电梯使用登记证书。

（七）运行管理。既有住宅加装电梯完成后，由业主自行管理的，可以直接委托有资质的电梯维修保养单位对电梯运行管理和日常维护保养，并由使用单位履行安全主体责任；委托物业服务企业管理的，由物业服务企业与有资质的电梯维修保养单位签订电梯日常维护保养合同，对电梯进行日常维护保养，由使用单位履行安全主体责任。

六、有关要求

（一）安全要求。既有住宅加装电梯的设计、施工、监理单位应具备相应资质。加装的电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》等法律、法规、标准及安全技术规范的要求，由取得相应许可的单位制造和安装，安装前办理告知手续，投入使用前应经监督检验合格。

（二）规划要求。既有住宅加装电梯以实用性为原则，不得压占规划道路红线、绿线，不得影响城市规划实施；不能超出该小区的国有建设用地使用权范围；应尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响，不得增加或变相增加住宅使用空间，建筑面积不计入容积率，所占用地不计建筑密度。

（三）其他要求。加装电梯后新增建筑面积为加装范围内全体业主共有，不计入各分户业主的产权面积，不再办理不动产登记。新增建筑面积不再征收地价款，并免于补缴市政基础设施配套费及其相关行政事业性收费。在加装电梯小区要积极推广安装楼宇电梯职能阻止系统，严防电动自行车及蓄电池进楼入户。

七、保障措施

（一）加强组织领导。市级既有住宅加装电梯工作纳入市城镇老旧小区工作，由市老旧小区改造工作领导小组统一领导、协调推进。各县(区)政府应当成立既有住宅加装电梯工作领导小组（以下简称“县区加梯组”），负责辖区范围内既有住宅加装电梯的具体组织实施，开展方案审查、施工监管、参与验收、审核拨付补助资金等工作，街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调等工作。

（二）明确各方职责。市住建局承担市老旧小区改造工作领导小组办公室日常工作，负责全市既有住宅加装电梯工作的协调调度工作；市市场监管局负责既有住宅加装电梯的安全监管工作；市综合质量检验检测中心负责既有住宅加装电梯的检验、检测等工作；市财政局负责奖补资金的落实与下达；市规划和自然资源局负责涉及既有住宅加装电梯相关规划、土地政策的解读和落实；市行政审批局按权限做好加装电梯项目的相关手续办理；市城市管理局负责对潞州区范围内涉加装电梯项目的检查执法工作；其他市直单位根据职责做好相关工作。

（三）鼓励多方参与。鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯制造、安装企业等依法探索新的商业模式，推动既有住宅加装电梯工作。鼓励社会组织积极参与，依法推动既有住宅加装电梯工作。

（四）做好宣传引导。县区加梯组要广泛宣传既有住宅加装电梯的相关政策、办事流程和电梯使用安全须知，提升社会公众的知晓度、主动性和安全意识。充分发挥街道办事处、物业服务企业、社区居民委员会的作用，积极做好加装电梯的引导、协调、沟通工作。

本意见自2024年10月XX日起施行，有效期3年。《长治市人民政府关于既有住宅增设电梯的指导意见（试行）》（长政发〔2017〕21号）和《长治市既有住宅加装电梯的实施意见》（长建发〔2020〕95号）同时废止。

　　 长治市人民政府

　　 2025年XX月XX日