

宝鸡市人民政府办公室

宝政办函〔2024〕12号

宝鸡市人民政府办公室 关于修订印发宝鸡市区既有住宅增设电梯 工作实施方案的通知

各区人民政府，高新区管委会，市政府各有关工作部门：

依据《中华人民共和国无障碍环境建设法》相关规定与最高人民法院、住建部全国老旧小区既有住宅加装电梯典型案例新闻发布会精神，经市政府研究同意，将《宝鸡市区既有住宅增设电梯工作实施方案》相关条款进行了重新修订，现印发你们，请认真贯彻执行。

宝鸡市人民政府办公室

2024年2月29日

宝鸡市区既有住宅增设电梯工作实施方案

为进一步完善我市市区既有住宅的使用功能，积极应对人口老龄化，提高居民生活品质，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》《中华人民共和国无障碍环境建设法》和《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》等法律法规、政策有关要求，结合工作实际，对市区既有住宅增设电梯提出如下实施方案。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“以人民为中心”的发展理念，进一步完善政策机制，加快推动增设电梯工作，更好满足市民群众对美好生活的向往。

（二）适用范围。市区建成区内 2016 年 5 月底前已建成投入使用（以《竣工验收备案表》时间为准）、具有全产权、未列入房屋征收改造计划且未设电梯的地面六层及以上非单一产权住宅楼（单元）。

（三）基本原则。坚持“业主自愿、政府扶持，社区协商、兼顾各方，依法合规、保障安全”的原则。

（四）实施主体。业主是增设电梯的主体。房屋业主或者房屋所属小区业主委员会（未成立业主委员会的由房屋所在地

居民委员会指导推举业主代表)是增设电梯的申请人,负责做好增设电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。

业主可以在本幢或本单元中推选 2-5 名代表为代理人,也可选择原产权单位、物业服务企业为代理人。委托代理人办理的,应当签订授权委托书。授权委托书应当明确代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限,并由委托人签名或盖章。代理人在代理权限内,以被代理人的名义实施民事行为。被代理人对代理人的代理行为,承担民事责任。

二、项目实施

(一) 实施前准备

1. 业主协商。增设电梯应当由本单元或本幢房屋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;拟占用业主专有部分的,还应当征得该专有部分业主同意。

业主认为因增设电梯侵犯其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。业主之间协商或者调解不成的,依法通过民事诉讼途径解决。

2. 增设电梯的业主应当以书面协议形式达成以下事项的解决方案:

(1) 确定电梯建设主体和使用管理单位。既有住宅增设电

梯的主体（全体业主）应当通过书面协议明确使用管理单位。不能明确使用管理单位的，由电梯所在地的区政府（管委会）负责协调指定电梯使用管理单位。

（2）经具备相应资质的设计单位出具符合建筑设计、结构安全、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案。

（3）增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。

（4）电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。

（5）法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

以上书面资料，应当由所在辖区街道办事处（镇政府）、社区、律师事务所或公证机构等第三方进行现场见证或者公证，并出具见证意见或者公证证明。

（二）编制设计方案。建设主体应当委托具备相应资质等级的设计单位，对小区增设电梯的规划要求、建设条件、消防安全、小区环境等进行可行性初步判定，初判可行的项目，编制设计方案和施工图设计文件。电梯选型应当经济合理，同一小区的电梯设备型号、安防系统等优先选择型号一致和匹配的设备，为运行管理和维保提供便利。

（三）公示公告。建设主体应在拟增设电梯所在物业区域显著位置及本幢（本单元）主要出入口就业主同意增设电梯的书面意见和设计方案进行公示，公示期不少于10日。建设主体对公示情况形成公示报告。

公示期内收到书面异议的，建设主体应当与异议人充分协商，并在公示报告中载明与异议人的协商情况。

（四）规划申请。初步方案由项目所在地街道办事处（镇政府）出具明确意见，建设主体持该意见向市规划主管部门申请规划审批手续。

（五）办理开工信息备案或施工许可手续。建设主体应当向区住建部门上报增设电梯项目基本情况、设计、施工、监理单位相关合同信息、建设工程规划审批手续、房屋安全性（项目可行性）论证意见等材料。申请材料齐全、手续完备的项目，总投资额 100 万元以上的，可采取告知承诺审批的方式当场予以核发施工许可证，对于告知承诺审批的项目，建设行政管理部门在施工许可证上标注“实行告知承诺方式审批”等区别于一般项目的有关内容；总投资额 100 万元以下的，办理开工信息备案手续。

（六）办理竣工验收等手续。既有住宅增设电梯应当符合特种设备安全法律法规及其他相关规定要求，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。项目竣工后，实施主体或第三方代建单位应在办理特种设备使用登记证、消防验收备案后，组织设计、施工、监理单位、电梯企业，邀请街道办事处（镇政府）、社区、物业服务企业参与进行竣工验收，验收合格后方可交付使用。因增设电梯造成的道路、绿化等共用部位、共用设施设备损坏的，应在联合验收前整改恢复，否则不予验

收。项目验收后应及时向市城建档案馆移交建设工程档案。

三、扶持政策

(一) 有关规划技术规定。在满足消防安全、不影响通行前提下,建筑退道路红线、退用地边界距离与最小建筑间距均按照原建筑外墙计算。增设电梯后新增建筑面积,由该梯号(幢)全体业主共有,不再变更各分户业主产权面积,用地面积或分摊用地面积也不做变更。增设电梯不需重新办理占用土地等相关手续。

(二) 争取中省老旧小区改造资金补贴。对列入全省城镇老旧小区改造计划的,市住建局、市财政局积极申请中省城镇老旧小区改造增设电梯补助资金,对建设、运行、维护好的增设项目给予资金支持。

(三) 可提取住房公积金。业主可以按顺序申请提取使用本人及其配偶、本人直系血亲的住房公积金,用于增设电梯中业主个人所需支付的建设资金。

(四) 配套工程的支持。相关配套单位在实施老旧住宅综合改造、低压电网改造、通信管线迁移、雨污混接改造等项目时,应统筹考虑增设电梯的配套需要。

电力、燃气、供排水、通信等相关单位要开通绿色通道,优先安排增设电梯的电力扩容、管线迁移等配套项目实施计划,并按照营商环境改革的要求,公布办事流程,优惠收取配套费用,接受社会监督。

四、有关要求

(一) 加强质量安全监管。从事增设电梯设计、施工、监理、电梯制造、安装、维保等事项的单位，必须具备相应的资质。项目的设计、施工应当按照房屋安全性论证及有关工程质量安全的要求执行。增设电梯工程应配置项目经理、监理工程师，做好项目施工管理。各建设主体单位对工程质量安全负责。

相关部门应积极运用诚信激励和失信惩戒机制，强化对相关单位和从业人员的监督管理，及时曝光、严肃查处不按标准规范设计、不按图施工、弄虚作假等行为。

(二) 落实参与各方责任。设计、施工、安装单位应落实质量保修责任。电梯制造企业应加强电梯质量跟踪，配备电梯远程监测系统，落实“厂家终身负责制”，并适当延长电梯维保服务期限和质量保证期。

物业服务企业要积极支持和参与增设电梯工作，配合业主和相关部门做好增设电梯的资料提供、方案制定等工作。应当接受业主委托，对电梯交付使用后的日常运行维护工作签订协议，明确相关权利义务、服务内容、标准及费用等。

(三) 提升项目设计水平。街道办事处（镇政府）应引导业主并指导设计单位按照可行性评估结果，细化增设电梯设计方案，统筹做好建筑立面协调、管线配套迁移等，提升增设电梯项目水平。

(四) 发挥专业社会服务组织作用。支持社会团体、组织

参与增设电梯的政策咨询、社区协商、居民意见协调等服务工作;鼓励建设、设计、施工、电梯制造、安装等专业单位,积极从事增设电梯项目的代建、设计、工程总承包、电梯安装维保等业务。

(五)使用管理及维护。电梯使用管理者应当履行《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》等法律法规规定的职责,保障电梯的安全使用。电梯使用者是运行管理的责任主体,应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

五、职责分工

市住建局负责增设电梯的统筹协调,会同市级相关部门做好相关政策制定和实施指导工作,指导各区住建局做好增设电梯工程质量安全监管及消防验收备案工作。

市自然资源和规划局依法负责既有住宅增设电梯的规划建设管理工作,并按基本建设程序做好相关审批工作。

市市场监管局负责对既有住宅增设电梯进行技术指导,对增设的电梯依法实施检验和安全监察;发现违反法律、法规和安全技术规范的行为,或在使用电梯时存在安全隐患的,应及时发出安全监察指令书,责令相关单位限期采取措施,消除安全隐患。

市行政审批局负责对既有住宅增设电梯设备依法进行特种设备使用登记。

市电力、燃气、供水、通信等行业管理部门负责指导相关配套管线单位，做好增设电梯项目的电力扩容、管线移位等相关配套服务工作。

各区政府（管委会）负责本辖区内增设电梯的政策宣传、统筹协调和组织推进工作，并建立由区领导牵头，区相关部门和街道办事处（镇政府）参加的协调推进工作机制。各区住建、市场监管、财政等部门按照职责分工，负责指导项目申报、工程建设、竣工验收等相关工作，负责审核辖区增设电梯竣工资料及补贴资金的申报、支付等工作。

各街道办事处（镇政府）、社区居委会应当指导业主在平等协商基础上自愿达成增设电梯相关方案（协议）和由此产生的矛盾纠纷调解工作。

本方案自印发之日起施行，有效期止 2027 年 12 月 31 日。原《宝鸡市区既有住宅增设电梯工作实施方案》（宝政办函〔2022〕110 号）废止。

附件：业主增设电梯分摊费用参考系数

业主增设电梯分摊费用参考系数

业主增设电梯可以参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：以六层为例，三层住宅系数为 1，二层住宅系数为 0.5，一层住宅系数为 0，四层住宅系数为 1.25，五层住宅系数为 1.5，六层住宅系数为 1.75。七层及七层以上住宅楼可参考上述比例分摊费用。

同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

