

资高管发〔2022〕25号

松涛镇、狮子山街道，各分局、各部门：

经高新区管委会同意，现将《关于进一步促进高新区既有住宅电梯增设工作的实施方案》印发你们，请结合实际认真抓好贯彻落实。

资阳高新技术产业园区管理委员会

2022年9月14日

为进一步完善高新区既有住宅使用功能，提高居住品质，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》《四川省老年人权益保障条例》等法律法规和住房城乡建设厅、省发改委等六部门《关于进一步做好既有住宅电梯增设工作的指导意见》（川建行规〔2021〕14号）、市政府办公室《关于进一步促进全市既有住宅电梯增设工作的实施意见》（资府办规〔2022〕3号）精神，结合高新区实际，特制定本方案。

## **一、实施原则**

坚持“政府引导、业主自主、公平合理、便民利民、保障安全”的原则，发挥政策引导和基层组织协调作用，充分调动群众积极性，尊重业主意愿，明确责任主体，加强过程监管，保障使用安全。

## **二、实施主体**

既有住宅电梯增设以梯号为单位，以同意电梯增设的业主作为实施主体（满足电梯增设实施条件等相关要求的，也可合并单体建筑若干梯号为单位）。实施主体负责电梯增设意见征求、方案制定、资金筹集、设备采购、工程实施、安全管理、使用维护等相关工作。

在建设阶段，实施主体可以委托业主代表、物业服务企业或社会服务机构办理相关手续。

对于电梯的使用管理，实施主体应优先委托物业服务企业或电梯安装改造修理单位作为电梯使用单位。电梯未明确使用单位的，不得投入使用。

### **三、实施条件**

（一）高新区范围内国有建设用地上已建成投入使用、具有合法权属且未设电梯的多层既有住宅。

（二）住宅未列入房屋征收范围、棚户区改造计划。

（三）满足国土空间规划、建筑设计、抗震、结构、消防等相关要求。

### **四、实施程序**

#### **（一）协商程序**

##### **1. 动议表决**

有增设电梯意愿的业主，应就是否增设电梯征求本单元相关业主意见，经本单元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，并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。

##### **2. 签订协议**

实施主体应就所在单元楼栋电梯增设征询意见并就以下内

容达成书面协议：

（1）具有相应资质的建筑设计单位出具的电梯增设初步设计方案，包括电梯增设的总平面布局初步设计和效果图，电梯配置方案（包括品牌、运行参数、具体配置等）；

（2）电梯增设资金筹集方案，包括电梯增设资金概算及费用筹集方案、电梯使用运行费用（电费、维修保养费、更新费、管理费等）筹集方案；

（3）确定电梯使用单位和维护方式；

（4）明确实施的业主代表。

### **3. 公示公告**

电梯增设协议和初步设计方案由电梯增设住宅所在社区居委会在拟增设电梯单元楼道口、小区公示栏等显著位置进行公示，公示期不少于 10 日。

### **4. 两调一诉**

若在公示期间，利害关系人实名制提出书面反对意见的，业主可协商解决电梯增设过程中的利益平衡、权益受损等事宜，协商不成的，应通过“两调一诉”解决。“两调”：先由社区居委会组织调解，一方拒绝社区居委会调解或经调解未达成一致意见的再由属地街道办事处（乡镇人民政府）组织调解。“一诉”：利害关系人与同意实施电梯增设的业主达不成一致意见的，利害关系人可通过法律途径解决。

街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会应如实详细记录调解情况。调解成功的，街道办事处（乡镇人民政府）应对申请人递交的电梯增设项目申请资料予以盖章确认，进入电梯建设程序。调解不成功的，若申请增设电梯的业主提出了合理化解方案并充分征求了利害关系人意见或申请电梯增设的业主及配偶或共同居住的具有赡养抚养义务的直系亲属存在下列情形的，街道办事处（乡镇人民政府）也应对该单元增设电梯项目予以盖章确认，进入电梯建设程序：

（1）有一名以上（含一名，下同）经专业机构评估认定为失能的人员；

（2）有两名以上年满七十周岁或一名以上年满八十周岁的老年人；

（3）有一名以上视力残疾或肢体残疾达到三级以上的残疾人。上述失能人员、老年人、残疾人证明材料由社区居委会负责核验，医保部门、公安机关、民政部门、残联组织等应予指导。

## **（二）建设程序**

### **1. 建设工程规划审查**

实施主体应委托有资质的设计单位编制电梯增设设计方案报自然资源规划部门审查。严禁通过改建扩建等方式增加住宅使用面积，不得将候梯厅、连廊变为业主的独用空间，新增连廊应当遵循就近入户，控制连廊跨度与外挑尺寸，原则上净宽不超过

1.4米。自然资源规划部门应在受理规划审查申请后5个工作日内出具审查意见。

## **2. 施工图设计和审查**

实施主体应当委托原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位进行施工图设计。设计单位应对既有住宅是否具备增设电梯的安全条件进行技术论证，按照现行的《四川省既有建筑增设电梯工程技术标准》等现行相关标准要求编制施工图设计文件。施工图设计文件应当符合日照、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯等相关标准和安全技术规范的规定。

实施主体应当委托具有相应资质的施工图审查机构对电梯增设施工图设计文件进行审查。审查合格后，实施主体应将审查合格书报工程所在地住房城乡建设部门备案。施工图审查机构应严格按照有关标准进行技术审查。

## **3. 施工备案**

实施主体应当委托同时具有土建施工和电梯安装资质的专业机构实施电梯安装施工，并向项目所在地建设行政主管部门申请办理建筑工程施工备案。项目所在地住房城乡建设部门应及时将本辖区增设电梯项目信息告知自然资源规划、城管执法、市场监管、消防等部门，各部门应按照职责加强事中、事后监管。

## **4. 施工阶段质量安全管控**

施工单位应严格按照施工图设计文件进行施工，对施工质

量、安全、文明施工负责。电梯增设施工过程中施工单位应采取整体吊装或组装方式，禁止现场除锈和喷漆作业，并依照委托承担建设质量安全、使用期间安全责任和环保责任。电梯增设安装施工前，实施主体、安装单位应对电梯井道、底坑、通道等土建工程、钢结构及电梯产品质量进行检查确认。电梯安装单位在施工前应依法办理特种设备施工告知，并在施工告知后、开始施工前（不包括设备开箱、现场勘测等准备工作）向检验机构申请监督检验。

电梯增设项目所在地工程施工质量监督部门应按照有关法律法规对施工质量安全进行监督管理。特种设备检验机构应当按照安全技术规范的要求对电梯安装进行监督检验。

## **5. 竣工验收备案和使用登记**

工程竣工后，实施主体应组织电梯增设设计、施工、电梯安装等单位进行竣工验收，工程验收合格后电梯方可投入使用，应依法办理竣工验收备案并及时将工程竣工资料移交城建档案管理部门。电梯增设后，不再变更各分户业主的房屋产权面积、用地面积。电梯使用单位应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同，电梯使用前或投入使用后 30 日内，向市场监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。

## **五、日常使用管理及维护**

既有住宅增设电梯后，电梯归该单元同意并参与建设业主共

同共有。相关房屋所有权发生转移时，转让人应当将电梯增设及运行维修费分摊等协议内容告知受让人。相关房屋所有权发生转移后，与该房屋关联的增设电梯的权利和义务同时转移。电梯使用单位应按照《中华人民共和国特种设备安全法》《四川省电梯安全监督管理办法》履行法律法规规定的特种设备使用单位的义务，做好日常安全使用管理和督促检查维护保养单位的工作。

## **六、资金筹集**

电梯增设所需建设资金、运营维护资金由业主承担。

（一）由业主根据所在楼层等因素，充分协商后按认可比例共同出资，分摊比例由业主自行协商确定。

（二）提取住房公积金。电梯增设竣工验收备案后，业主可以申请提取本人及配偶的住房公积金。

（三）申请使用住宅专项维修资金。电梯增设实施主体可以依法申请使用相关受益业主的住宅专项维修资金。

## **七、政府奖补**

政府财政对按照本方案实施且所需建设资金及运行维护资金主要由业主承担的既有住宅电梯增设项目，按照每部 20 万元的标准给予定额奖补。对于争取省级奖补资金后不足部分由高新区管委会财政承担。对于四层（不含四层）以下、单一产权的住宅增设的电梯，不享受财政给予的定额奖补资金。奖补申报兑付具体事宜由财金局、住建局共同制定。



## 八、保障措施

**(一)加强组织领导。**由分管建设工作的管委会副主任牵头，每周研究既有住宅电梯增设工作。相关职能部门各司其职，密切配合，积极支持既有住宅电梯增设工作。对镇、街道牵头组织协调电梯增设工作的，高新区管委会财政给予每部 2000 元的工作经费补助。

**松涛镇人民政府**负责摸清辖区内具备安装条件的单元个数，负责做好开展既有住宅电梯增设的业务指导、政策宣传、组织调解等工作，2022 年加装不少于 30 部电梯。

**狮子山街道办事处**负责摸清辖区内具备安装条件的单元个数，负责做好开展既有住宅电梯增设的业务指导、政策宣传、组织调解等工作，2022 年加装不少于 20 部电梯。

**社区居委会**负责电梯增设公示公告、意见收集、平台搭建、异议调解、核实备案等工作。

**公安分局**负责依法处理恶意阻挠、破坏既有住宅电梯增设施工和扰乱公共秩序等行为，并追究相关法律责任。

**消防大队**负责既有住宅电梯增设消防安全的指导监督。

**自规分局**负责既有住宅电梯增设设计方案审查及规划实施的监督管理。

**市监分局**负责既有住宅电梯安装、监督、检验和电梯日常使用的监督管理。

**科经局**负责既有住宅增设电梯价格指导和监督。

**财金局**负责政府奖补资金的筹措安排和监督管理。

**住建局**负责既有住宅电梯增设工程设计、施工质量安全、工程资料归档的监督管理、政府奖补资金的申请等工作，细化完善优化既有住宅电梯增设工作实施细则。

**社事局**负责将既有住宅电梯增设工作纳入社区发展治理范畴，参与研究协调重大事项，指导街道社区开展宣传和业主意见统筹协调。

**应急局**负责查处电梯增设过程中的违反建筑法律法规的行为。

**(二) 优化政务服务。**由审批局牵头，相关部门根据职责分工，按照简化、便民、高效的原则，优化办理流程，简化办事手续，积极倡导“一站式”联合审批模式，打通为民服务“最后一公里”通道。专业经营企业应对既有住宅电梯增设项目涉及的水、电、气、通信等管线的迁改工作给予积极支持，提供高效便捷服务。

**(三) 鼓励创新模式。**鼓励成片加装，支持国有企业、民营企业积极参与既有住宅电梯增设，通过统一设计，增加通用配件，通用设备，通用建设方案，统一组织采购服务方式进行电梯增设和电梯维护保养，降低成本。

**(四) 加强宣传引导。**加大对既有住宅电梯增设工作的宣传

力度，多渠道、多形式、多角度开展政策宣传，让更多符合条件的业主了解政策要求，弄清办理程序。充分发挥社区属地管理优势，积极做好政策宣传和相关协调工作，让电梯增设工作更好服务群众生活，更好改善人居环境。

本方案自 2022 年 10 月 14 日起实施，有效期 5 年。

