

宿州市人民政府办公室关于印发宿州市 既有住宅加装电梯实施办法（试行）的通知

宿政办秘〔2024〕9号

各县、区人民政府，市政府有关部门：

《宿州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

宿州市人民政府办公室

2024年2月9日

宿州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）

为适应经济社会发展及人口老龄化加快的现实需要，完善老旧小区功能，方便居民生活，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》《安徽省物业管理条例》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

一、实施原则

既有住宅加装电梯应当遵循“政府引导、业主自愿、协商一致、责任落实、确保安全”的原则。

二、实施范围

（一）本办法所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、未设置电梯的非单一产权住宅。

（二）本市市区范围内既有住宅加装电梯，适用本办法。

三、实施主体

（一）申请人为加装电梯的建设单位（人）即建设者，承担法律法规规定的义务，可以以住宅小区、幢或单元为单位提出书面申请。以小区为单位申请的，申请人为该小区业主委员会，未成立业主委员会的，可为社区居（村）委员会；以幢或单元为单位申请的，申请人为该幢或单元的业主。

（二）申请人负责意见征询、项目报建、设备采购、项目实

施、维护管理等工作，也可以委托业主代表、原产权单位、业主委员会或具有设计、施工、监理资质的单位等作为代理人负责上述工作。申请人应与代理人签订委托代理协议，明确代理人名称、代理事项、代理期限、双方权利义务等，并签字或盖章。

四、资金筹集

（一）既有住宅加装电梯施工资金由建设者自行筹措，可以根据所在楼层等因素协商按一定分摊比例共同出资或按照有关规定提取住房公积金、使用住宅专项维修资金等。

（二）本市鼓励和支持既有住宅加装电梯。对非单一产权既有住宅加装电梯，统筹各级财政资金，以事后补贴的形式，按 15 万元/台予以补贴。

（三）鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯企业及社会组织依法探索新的商业模式，推动既有住宅加装电梯工作。

五、申请程序

（一）意见征询。

1. 申请人应当将既有住宅加装电梯意向及初步方案征求所在幢或单元全体业主意见，经本幢或单元内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占比四分之三以上的业主且参与表决人数占比四分之三以上的业主签署书面同意意见。

2. 改变共有部分的用途，应当由共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

与表决共有部分面积占比四分之三以上的业主且参与表决人数占比四分之三以上的业主签署书面同意意见。

3. 拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。建设者应就工程施工、使用维保、权益受损业主赔偿等费用与相关方达成书面协议。在实施过程中遇有矛盾，不能协商一致的，可通过司法途径解决。

4. 加装电梯所在幢或单元全体业主要进行沟通协商，签署同意加装电梯的书面协议。明确项目业主、项目实施负责人、加装电梯工程费用的预算及分摊、电梯维护保养方式、电梯保养维修费用分担方案、电梯使用人、电梯安全使用管理的权利义务、政府补贴资金汇入的专项账户等内容。

（二）公开公示。

1. 加装电梯的书面协议和申请方案，应在拟加装电梯单元的主要出入口、小区公示栏等位置公示 10 日。

2. 公示期满，由建设者形成公示情况说明。公示期内有异议的，建设者应当与异议人充分协商，或者由所在街道办事处、社区居委会组织协调，协商一致，并在公示情况说明中载明协商情况。

（三）设计文件。

1. 既有住宅加装电梯应当保证建筑结构安全，并满足城乡规划、消防等要求，且在原建设用地界址范围内，同一小区内加装电梯外观原则上与原有建筑风格和居住环境相协调。

2. 建设者可以自行编制或委托第三方编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、环保和特种设备等相关规范、标准的加装电梯方案。

3. 建设者应当委托具有相应资质的设计单位按照改建工程进行施工图设计，施工图经有资质的图审机构审查合格，采用独立结构设计，确保加装部分和楼本体各自独立、安全可靠。电梯的安装，应当由电梯制造单位或者其委托并依法取得相应许可的单位实施。

（四）联合审查。

1. 既有住宅加装电梯不需要重新办理土地使用手续。加装电梯新增用地部分，不再另行测绘，不计入各分户业主产权面积，不予办理不动产登记。加装电梯的业主发生变更的，变更前业主相应的权利义务及责任由变更后的业主自动继受。

2. 申请人或者委托代理人向所在市、区建设行政主管部门提出加装电梯的申请，并提供下列材料：

（1）本单元业主身份证、房屋权属证明复印件；

（2）代理人身份证、授权委托书，代理人为单位的应提交《法人组织机构代码证》或其他有效证明文件；

（3）经审图机构审查合格的施工图设计文件，包括加装电梯住宅建筑、结构施工图及地质勘查报告、设计单位出具加装电梯的相关建筑、结构施工图及计算资料；

（4）施工合同、方案（含工程质量安全技术措施）及施工企

业资质证书；

(5) 建设资金承诺书；

(6) 本办法第五项第(一)条规定的书面协议；

(7) 公示情况说明；

(8) 应提供的其他材料。

3. 市、区建设行政主管部门收到申请后，应当根据本办法的相关规定，对申请材料进行审核，并召集自然资源和规划、市场监督管理、生态环境、应急管理、消防、城管等单位以及有关管线单位进行联合审查，出具联合审查意见。涉及人防地下室的应征求国动部门意见。

六、建设监管

(一) 加装电梯施工前，建设者应当向建设行政管理部门办理工程质量和安全监督登记手续。施工安装单位应当书面告知特种设备安全监督管理部门，并向特种设备检验检测机构申报电梯监督检验。

(二) 建设者对加装电梯工程全过程的安全生产负总责，勘查、设计、施工、监理单位和电梯企业等按照有关法律法规的规定负相应责任。

(三) 工程竣工后，建设者应当组织勘查、设计、施工、监理单位和电梯企业等进行质量竣工验收，竣工验收合格后方可办理移交并投入使用。

(四) 施工单位应当在竣工验收后 30 日内，将该电梯工程的

相关技术资料 and 文件移交给建设者，建设者应当建立安全技术档案并存档；工程竣工验收后三个月内，向城建档案馆报送一套符合规定的建设工程档案。

（五）电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，建设者应当向特种设备安全监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。

七、使用维保

（一）电梯的建设者和管理、使用责任单位（人）应当履行电梯的相关法律、法规、规章规定的职责，应当在加装电梯前，确定后续运维管理方案，委托第三方机构进行定期维保，保障电梯的安全使用。

（二）特种设备安全监督管理部门应当加强电梯安全运行监督管理，发现违反法律、法规和安全技术规范的行为，或者在用电梯存在事故隐患的，应当以书面形式发出特种设备安全监察指令书，责令相关单位在规定期限内采取措施予以改正或者消除事故隐患。

（三）加装电梯工程竣工交付使用后，使用过程中的维修，建设者可按相关规定使用住宅专项维修资金。

八、保障措施

（一）市政府成立既有住宅加装电梯工作领导小组，负责统筹协调和管理工作。领导小组办公室设在市住房城乡建设局，具体负责市区范围内既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、监督考核等工作。

（二）市、区政府根据规划管理职能范围负责审批区域内既有住宅加装电梯的组织实施和管理工作。街道办事处、社区居委会负责对本辖区既有住宅的状况和居民意愿等进行摸底调查、政策宣传、矛盾调处等工作。

（三）市自然资源局、市财政局、市市场监管局、市住房城乡建设局、市城管局、市发展改革委、市生态环境局、市经济和信息化局、市应急局、市房管中心、市国动办、市消防救援支队、市供电公司等相关部门应当按照简化、便民的原则，根据职能做好既有住宅加装电梯的监督、指导和管理工作的。

九、其它

（一）因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。协商或调解不成的，当事人可通过司法途径解决。

（二）国家和省对本办法调整范围内的内容，作出调整规定的，从其规定。

（三）本办法自印发之日起施行，有效期2年。实施中的具体问题由市住房城乡建设局解释。各县及市管各园区参照执行。