

淮安市住房和城乡建设局  
淮安市自然资源和规划局  
淮安市市场监督管理局  
淮安市行政审批局  
淮安市财政局  
淮安市住房公积金管理中心

文件

淮住建发〔2021〕115号

## 关于印发《淮安市既有住宅加装电梯 指导意见》的通知

各县区人民政府、市各有关部门和单位：

经市政府同意，现将《淮安市既有住宅加装电梯指导意见》印发给你们，请结合实际，认真组织实施。

附件：《淮安市既有住宅加装电梯指导意见》

(此页无正文)



2021年7月16日

附件：

## 淮安市既有住宅加装电梯指导意见

为改善居住条件，推进城市更新，不断满足人民群众美好生活需要，根据有关法律、法规和政策规定，结合本市实际，现就我市既有住宅加装电梯提出如下指导意见。

### 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”的发展思想，坚持新发展理念，按照高质量发展要求，着力推动住有所居向住有宜居迈进，更好满足人民群众对美好生活的向往。

**（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、简化手续、保障安全的原则。

**（三）工作目标。**做好加装电梯试点，完善相关政策，形成社区组织、业主协商、政府扶持、各方协同工作机制，结合老旧小区改造，以点带面有序推进既有住宅加装电梯工作，稳步提高加装电梯数量，不断提升宜居品质。

### 二、加装条件

加装电梯的既有住宅楼栋单元应当满足以下条件：

- （一）未列入房屋征收范围和计划；
- （二）楼层四层或者四层以上（不含地下室）；
- （三）无可供使用的电梯；
- （四）无预留的电梯井道；
- （五）非单一产权。

### 三、加装路径

**（一）意见征求。**单元业主、社区居（村）民委员会、业主委员会、物业管理委员会等可以作为加装电梯发起人，由发起人就加装电梯组织征求单元业主的意见。加装电梯应当由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，同时应当妥善处理好与利害关系人的利益关系。拟占用业主专有部分空间的，应当征得该专有部分空间的业主同意。

**（二）协议签订。**本单元内同意加装电梯的业主或者本单元内同意加装电梯的业主与社会投资人应当就下列事项达成书面协议：

- 1.建设工程设计方案；
- 2.电梯品牌、型号；
- 3.建设费用及其分摊模式；
- 4.电梯使用单位；
- 5.电梯使用费用及其分摊模式；
- 6.对权益受损业主的补偿；
- 7.需要约定的其他事项。

**（三）工程报建。**出资加装电梯的业主、社会投资人为加装电梯的建设主体。建设主体可以自行或者委托代理人办理加装电梯相关手续。建设主体委托代理人办理加装电梯相关手续的，应当与代理人签订授权委托书。建设主体应当向

既有住宅所在地的街道办事处（镇人民政府）申请加装电梯，并提交下列材料：

- 1.申请表；
- 2.申请人身份证明（委托代理人办理的，一并提交代理人身份证明、授权委托书）；
- 3.建设工程设计方案（包括总平面图、建筑平面图、立面效果图、日照分析报告、管线改造方案）；
- 4.建设工程施工图设计文件；
- 5.加装电梯书面协议；
- 6.同意加装电梯业主身份证明、房屋产权证明；
- 7.本单元业主就加装电梯事项表决的书面意见；
- 8.需要提供的其他材料。

社会投资人投资的，除提供上述 1 至 8 项材料外，还需提供加装电梯项目建议书、项目资本金交存承诺书。

街道办事处（镇人民政府）受理后，5 个工作日内报县（区）政府指定部门，并由指定部门召集自然资源和规划、住房城乡建设、市场监督管理、行政审批等部门，以及有关专营单位和街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会对加装电梯建设工程进行联合会审。

**（四）方案公示。**社区居（村）民委员会应当将经联合会审通过的加装电梯建设工程设计方案、加装电梯的业主表决情况在住宅小区、本单元主要出入口显著位置公示，公示期不少于 10 日；公示期内无异议或者异议不成立的，向建设主体出具加装电梯联合会审意见书。

**（五）工程建设。**建设主体为社会投资人的，应当在取得加装电梯联合会审意见书，且交存项目资本金后，方可开工建设；建设主体为非社会投资人的，应当在取得加装电梯联合会审意见书后，方可开工建设。开工建设前，应当先行与供电、供水、供气、供热、供暖，以及通信、有线电视等专营单位对接。街道办事处（镇人民政府）应当对加装电梯建设工程施工实施监督管理。

**（六）安装与使用登记。**电梯安装必须由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应资质的安装单位实施。安装单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知县（区）特种设备安全监督管理部门，并在开始施工前向电梯检验机构申报监督检验。电梯在投入使用前或者投入使用后 30 日内，电梯使用单位应当持相关材料向县（区）特种设备使用登记机构申请办理登记。

**（七）工程验收。**建设主体收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收，并及时将竣工验收材料报送街道办事处（镇人民政府）。

#### **四、相关政策**

**（一）资金来源。**加装电梯建设、运营资金由业主负责筹集，可以根据所在楼层、面积等因素，通过协商确定出资分摊比例；业主可以申请提取本人及配偶的住房公积金，用于支付业主个人所需承担的出资金额；可以利用社会资金参与加装电梯建设。加装电梯申请使用住房公积金具体办法由市住房公积金管理中心制定。

**（二）政府扶持。**市、县（区）人民政府根据财政实际状况，可以对加装电梯给予适当财政资金奖补，具体办法由市、县（区）财政部门会同同级住房城乡建设部门另行制定。加装电梯的勘察、设计费用，以及供水、供气、供热、供暖、污（雨）水管网、通信、有线电视等迁移费用由县（区）财政承担。加装电梯行政事业性收费、政府性基金按现有规定执行减免政策。

**（三）社会投资。**通过引入社会资本全资参与加装电梯建设，采取共享电梯等商业运行模式的，业主应当要求社会投资人提供加装电梯项目建议书。社会资本全资参与加装电梯建设的，社会投资人应当按照建设工程合同总价的 50%标准交存项目资本金。社会投资人在建或者已建成加装电梯项目有下列情形之一的，且未改正的，不予办理新建加装电梯联合会审手续：

- 1.尚未交存项目资本金；
- 2.工程停工；
- 3.拖欠农民工工资；
- 4.因自身原因造成电梯无法运营；
- 5.存在影响社会稳定的其他情形。

**（四）规划设计。**县（区）住房城乡建设部门统一指定有相应资质的勘察、设计单位，并由街道办事处（镇人民政府）委托指定的勘察、设计单位编制加装电梯建设工程设计方案。加装电梯建设工程设计应当注重实用性，外观、材质应当与既有建筑风格相协调。符合消防、急救、无障碍通行

等设计标准，严禁占压各类管线、检查井等基础设施，减少占用现有绿地、道路等公共空间，一般不得增加住宅专有部分面积，尽量避免对相邻业主采光、通风、噪音、通行等不利影响。设计单位应当充分考虑加装电梯对既有住宅的安全性影响，必要时应当进行安全性鉴定。加装电梯不进行施工图审查，实行建设主体告知承诺制和设计人员终身负责制。

## 五、组织保障

**（一）加强组织领导。**市中心城市建设暨城市更新工作指挥部负责全市加装电梯的统筹协调、组织推进等工作，各县（区）应当相应明确辖区加装电梯的统筹协调机构。有关部门和单位应当按照职责分工做好加装电梯相关工作：

住房城乡建设部门负责指导加装电梯工作，编制财政补贴资金计划，推动加装电梯工作有序开展。

自然资源和规划部门负责加装电梯的规划管理。

市场监督管理部门负责加装电梯安全监督管理。

行政审批部门参与加装电梯联合会审。

财政部门负责按照资金补贴政策按计划拨付资金。

住房公积金管理部门负责办理加装电梯使用住房公积金手续。

街道办事处（镇人民政府）负责政策宣传、组织实施、安全监督和矛盾调解等工作。

社区居（村）民委员会、业主委员会、物业管理委员会协助街道办事处（镇人民政府）做好加装电梯工作。

供电、供水、供气、供热、供暖，以及通信、有线电视



等专营单位负责协助做好管线迁移、设备安装等工作。

**（二）优化服务举措。**各级政府要加大工作统筹，把既有住宅加装电梯作为重要民生实事项目加快推进；街道办事处（镇人民政府）政务服务场所设立加装电梯受理窗口，实行“一站式”服务；参与联合会审的部门和单位简化程序，主动服务。

**（三）强化协商调解。**社区居（村）民委员会应当积极引导既有住区加装电梯，依托社区协商议事平台，组织业主民主协商加装电梯事项，引导业主理性表达意见，帮助调解矛盾纠纷，促使达成共识。

**（四）注重舆论引导。**各地各部门要充分运用各类媒体资源，解读好有关政策措施，积极宣传和展示加装电梯的典型案列，及时回应社会群众关切，营造全社会支持加装电梯的良好氛围。