

义乌市人民政府办公室文件

义政办发〔2020〕65号

义乌市人民政府办公室 关于义乌市既有多层住宅加装 电梯的实施意见（修订）

各镇人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

为加快推进加装电梯工作，根据《中华人民共和国物权法》《浙江省社会养老服务促进条例》《关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见》（浙建〔2016〕6号）等法律和文件精神，结合义乌实际，现就全市域范围内开展既有多层住宅加装电梯工作提出如下修订意见。

一、适用范围和基本原则

适用本实施意见进行电梯加装的既有多层住宅是指成片开发已建成投入使用、土地性质为国有土地、符合基本建设程序并已投入使用的四层以上非单一产权无电梯住宅（不包括垂直房、分割转让房）。加装电梯工作遵循“业主主体、社区主导、政府引导、各

方支持”的原则。

二、申请对象和实施主体

既有住宅加装电梯试点可以以单元、幢、小区为单位提出申请，本单元、本幢或本小区相关业主作为既有住宅加装电梯申请人。申请人可以推举业主代表作为实施主体负责上述工作，也可以书面委托电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、原建设单位、原产权单位、第三方代建单位等作为实施主体代理上述工作。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

鼓励政府机关、企事业单位对自行管理的职工住宅实施加装电梯。申请人作为建设单位应承担法律法规规定的义务。

三、加装条件

加装电梯的既有多层住宅应同时满足以下几个条件：

- (一) 具有合法的权属文件；
- (二) 未列入房屋征收计划；
- (三) 满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求；

(四) 经本单元、本幢或本小区房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主同意并签订加装电梯协议。拟占用其他业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

四、资金筹集

既有多层住宅加装电梯及其运行维护管理所需要的资金由业主承担，具体费用可根据业主所在楼层等因素协商，按一定分摊比

例共同出资。

五、扶持政策

(一) 政府资金补贴。对我市范围内符合条件的既有多层住宅加装电梯，政府给予业主 30 万元/台的补助（用于加装电梯及管线迁改）。

(二) 公积金提取。业主可以申请使用房屋所有权人及配偶、本人直系血亲的住房公积金用于加装电梯中业主个人所需支付的建设资金。

(三) 配套工程支持。鼓励镇（街道）在实施老旧小区提升改造项目中，同步做好老旧小区加装电梯工作，做到同步设计、同步施工、同步完成，如无法同步加装电梯的，宜在老旧小区改造设计中明确加装电梯的配套设计。

(四) 绿色通道。电力、燃气、给排水、通信等相关单位要开通绿色通道，优先安排加装电梯的电力扩容、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，接受社会监督。

(五) 多途径解决老年人上下楼问题。对于不具备加装电梯条件的住宅可通过在楼道中设置简易折叠方便椅、完善楼梯扶手和无障碍设施、居民自建接力式代步设备等措施积极为老年人出行提供方便，政府对接力式代步设备建设给予 1 万元/台的补助。

六、实施程序

(一) 加装申请

实施主体以书面形式向所在镇（街道）提出申请，镇（街道）对相关协议、现场情况进行初步审查，明确是否符合加装电梯条件。

实施主体申请时应提交以下材料：

1. 加装电梯的书面申请；
2. 相关业主身份证、房屋权属确认材料复印件，实施主体授权委托书及相关身份确认材料；
3. 拟加装电梯产权人同意比例及详细确认材料，加装拟占用业主专有部分的，还应提供该专有部分的业主同意确认书；
4. 经申请对象业主协商一致的工程建设安装、运行维护保养等费用的筹集和分担方案（包括电梯维护保养方式，电梯采购及安装施工费、电费、维修保养费、管理费、电梯更新费等）。
5. 由申请人自行或委托设计单位编制的既有住宅加装电梯初步方案。

（二）协议、方案公示

镇（街道）初步审查通过后，所在社区居委会将有关加装电梯协议、方案（平面图、剖面图、效果图等相关文字说明及图纸）等在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等位置公示 10 天，公示期间因加装电梯可能受到影响的利害关系人无实名制书面反对意见的，报镇（街道）明确初步审核意见；有异议的，所在社区应当组织调解，引导相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。

（三）施工图审

加装电梯方案经业主充分协商、公示认可后，实施主体应当委

托具有相应资质的设计单位根据确定的方案进行施工图设计。施工图设计文件应当符合结构安全、消防安全、应急救援、电梯等相关标准、安全技术规范的规定。施工图经有资质的图审机构审查合格后报镇（街道）备案。

（四）联合审查

镇（街道）将加装电梯申请材料（包括施工图审查合格书）汇总后报建设局，由建设局召集相关职能部门（属地镇街、自然资源和规划、市场监管、应急管理、行政执法、生态环境、供水、供电、排水、燃气、通信等部门）进行联合审查，签署审查意见；当场无法确认意见的，有关部门应当在会后7日内向建设局反馈书面意见。联合审查通过后，由建设局出具联合会审纪要并抄送相关部门与业主。

（五）工程施工

加装电梯施工前，申请人应向所在镇（街道）、执法机关进行项目施工信息登记，同时，施工单位向负责特种设备安全监督管理部门办理施工告知。施工过程中，施工单位应当遵守施工现场安全生产要求，落实现场安全防护措施，接受特种设备安全监督管理部门和属地镇（街道）的质量安全监督。

（六）竣工验收

1. 工程验收。加装电梯有关业主对加装电梯工程施工全过程的质量安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任。电梯安装前必须由业主组织设计、施工、监理单位和电梯企业等进行电梯井道施工的分项验收。工程竣工

后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行质量竣工验收，验收合格后，及时提出工程竣工验收报告。竣工验收应邀请所在社区居委会及业委会参加。

2. 使用登记。申请对象应当明确管理主体，并与有资质的电梯维护保养单位签订保养合同。加装的电梯必须经特种设备检验检测机构监督检验合格，在投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理部门办理使用登记，并应按照国家法律法规要求落实安全管理责任。鼓励申请对象购买电梯安全责任险。

3. 联合审核。竣工验收合格后且完成使用登记后，申请人将工程竣工验收报告等相关资料上报至所属镇（街道）。由所属镇（街道）汇总并召集相关方案联合审查部门进行联合审核，所属镇（街道）出具联合审核纪要，申请人根据联合审核纪要申请财政补助资金。

4. 工程备案。加装电梯竣工验收合格，联合审核通过，申请人将工程资料归档成册，包括工程前期资料（相关协议、联合审查纪要文件、电梯加装方案、电梯相关资料等），施工资料（图审意见、设计合同、施工合同、监理合同、施工资料、电梯厂家资料等），竣工资料（施工竣工资料、决算资料、竣工图、工程竣工验收合格报告、联合审核纪要、电梯合格证、代管授权委托书等），经城建档案馆审查后，接收存档。

七、相关要求

（一）安全要求

既有多层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》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具备相应资格的单位制造和安装，安装前应向负责特种设备安全监督管理部门办理施工告知，投入使用前应经特种设备检验检测机构监督检验合格。

（二）规划要求

既有多层住宅加装电梯应以实用性为原则，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施；应尽量少占用现状绿化，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。在满足结构安全、消防安全，保障各项功能正常使用的前提下，加装电梯体量不纳入建筑间距计算。

（三）明确责任

1. 施工阶段责任。申请对象应履行建设单位职责，对电梯加装施工、电梯使用和运营维护在质量安全方面全面承担相应法律法规规定的责任和义务。

2. 运营管理阶段责任。电梯改造服务范围内全体产权所有人应当遵守特种设备监管部门制定的电梯使用、维护和管理办法。加装电梯投入使用后，后续管理主体是申请对象全体业主本身，相关安全、消防责任由申请对象负责。

八、保障措施

（一）加强领导。成立既有多层住宅加装电梯工作领导小组，由分管副市长为组长，市府办、财政局、自然资源和规划局、建设局、应急管理局、市场监管局、行政执法局、消防支队、供电公司、

镇（街道）、等单位分管领导为成员，办公室设在建设局，负责既有多层住宅电梯加装工作的协调，镇（街道）、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、矛盾协调等工作。各有关单位要加强协调、密切配合、各司其职、形成合力，建立沟通协调机制，积极稳妥开展既有多层住宅电梯加装工作。

（二）加装电梯新增部分用地产权不变，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产登记。相关房屋所有权或使用发生变化的，出让人应告知受让人加装电梯的事实并移交有关资料。

（三）市特种设备安全监督管理部门应当统一公布有资质的电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，方便群众自主选择。

（四）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。鼓励电梯制造企业适当延长电梯维保服务期限和质量保证期，并加强电梯质量跟踪，配备电梯远程监测系统，对电梯的维护保养和安全运行方面存在的问题提供必要的技术支持。电梯维护保养单位应当对维护保养质量负责，积极采用现代信息管理技术对电梯维护保养行为和维护保养质量实施监控。物业服务企业要积极支持和参与加装电梯工作，配合业主和相关部门做好加装电梯的资料提供、方案制定等工作。物业服务企业接受业主委托后，应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，管理服务内容标准及费用。

（五）提升项目设计水平。镇（街道）应引导业主并指导设计

单位按照可行性评估结果，细化加装电梯设计方案，统筹做好建筑立面协调、管线配套迁移等，提升加装电梯项目水平。

（六）发挥专业社会服务组织作用。支持社会团体、组织参与加装电梯的政策咨询、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，积极从事加装电梯项目的代建、设计、工程总承包、电梯安装维保等业务。

本实施意见自公布之日起实施，2019年6月18日义乌市人民政府办公室发布的《义乌市既有多层住宅加装电梯的实施意见》（义政办发〔2019〕49号）同时废止。

- 附件：1. 授权委托书（样本）
2. 义乌市既有多层住宅加装电梯业主意见征询表
 3. 义乌市既有多层住宅加装电梯业主信息汇总表
 4. 义乌市既有多层住宅加装电梯申请表
 5. 义乌市既有多层住宅加装电梯项目协议书（范本）
 6. 义乌市既有多层住宅加装电梯街道初步审核意见表

义乌市人民政府办公室

2020年12月17日

（此件公开发布）

附件 1

授权委托书（样本）

委托人：___镇（街道）___小区___幢___单元___位业主（名单附后）。

受委托人：_____等_____位业主代表作为实施小组。

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					

申请对象代表人：

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					

委托事项：

___镇（街道）___小区___幢___单元加装电梯事宜，委托人特委托受委托人办理相关手续。

委托权限：一般授权（或特别授权），包括代为提交申请、委托设计、公示征求意见、与业主进行协调、代为领取相关审批文书等。

年 月 日

注：授权委托书签订，应根据《中华人民共和国物权法》七

委托人名单：

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					

附件 2

义乌市既有多层住宅 加装电梯业主意见征询表

业主：

源于广大业主关于加装住宅电梯的意愿，现根据省市既有多层住宅加装电梯工作的相关规定，经业主讨论，拟申请加装住宅电梯。为确保加装电梯工作顺利进行，并在加装电梯期间得到你的支持配合，现特将业主意见征询表送达给您，请您在仔细阅读后认真填写。

一、加装电梯

1. 是否同意加装电梯的意见

业主(产权人)		地址	镇(街道)	小区	幢	单元	室
是否同意加装	是			否			

注：1. 填表人在是否同意加装方案一栏只能用（✓）选择一项，放弃填写的一律视做同意。

2. 业主本人不方便填写的，可由业主委托其他人代填本征询表，但需出具业主委托书和身份证复印件。

二、资金筹措

1. 前期建设费用（含设计、土建、电梯、安装和管线迁移等费用）本工程建设资金采取多渠道筹措方式，经初步测算，总费用约____万元，所在楼栋业主需自筹资金共____万元。

业主自筹费用分摊到户的计算规则为：以整个项目总资金

100%为基准，一楼____%、二楼____%、三楼____%、四楼____%、五楼____%、六楼____%、七楼____%。如有不出资的____，其他楼层按上述计算方式缴付。（不参与出资的，由所有出资的业主平摊。）

具体每户应承担费用：

楼层	户数	每户分摊费用	合计
一			
二			
三			
四			
五			
六			
七			
总计：			万元

2. 后期费用分摊方案（电费、电梯保养、修理和日常保洁费用等）

日常运行资金初步测算为____元/年，全部由所在楼栋业主承担。分摊到户的计算规则为：以整个费用总资金 100%为基准，一楼____、二楼____、三楼____、四楼____、五楼____、六楼____。如有不出资的____，其他楼层按上述计算方式缴付。（不参与出资的由所有出资的业主平摊。）

具体每户应承担费用：

楼层	户数	每户分摊费用	合计
一			
二			
三			
四			
五			
六			
总计：			元/年

3. 应补充筹集电梯大修和更新维修基金

根据相关规定，电梯加装后，业主应按物业管理有关维修资金筹集的相关规定，补充筹集或再次筹集维修资金，每平方米维修资金不得少于每平方米建筑面积成本价的%，按现行公有住房出售的成本价每平方米建筑面积元计，本栋每平方米应补充筹集电梯大修和更新的维修资金为每平方米建筑面积的成本价乘以%，即____*____%，为____元/平方米。每户应承担的费用由所有出资业主平摊。

4. 是否同意上述前期建设费用、后期日常运营费用、补充筹集电梯大修和维修基金的意见

业主(产权人)		地址	路 号 楼 室	
是否同意	是		否	

业主签名：

义乌市____镇（街道） ____小区业主委员会（章）

____年____月____日

附件 3

义乌市既有多层住宅 加装电梯业主信息汇总表

序号	房号	楼层	户主	面积	(是或否) 同意	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
21						
22						
23						
24						
25						
26						
总 计						
户 数 比	为同意户数/所有户数百分比					

注：附件 1、2、3 业主完成后，领取《既有多层住宅加装电梯申请表》主送社区，同时抄送街道。

附件 4

义乌市既有多层住宅加装电梯申请表

申请地址				总层数	
该楼总梯数		每梯 总户数		是否有架空层	
业主代表 负责人姓名		住房号		联系电话	
房屋申请 情况说明	房屋结构			建成时间	
	申请房屋业主 户数同意比例 (百分比)				
	资金分摊是否 签订协议				
	是否有后续 管理方案				
申请提供 材料	附件： 1. 业主代表负责人身份证复印件 2. 申请业主授权委托书 3. 申请业主委托人名单 4. 申请人产权证明复印件 5. 义乌市既有多层住宅加装电梯项目协议书 6. 义乌市既有多层住宅加装电梯业主意见征询表				

附件 5

义乌市既有多层住宅加装电梯项目协议书 (范本)

根据国家有关法律法规，本单元相关业主经过友好协商，就本单元加装电梯项目达成如下协议：

一、房屋坐落：本单元相关业主同意在本单元（__镇（街道）小区__幢__单元）加装载客电梯一部。

二、产权归属：加装电梯后的新增面积，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积和土地分摊面积，不再办理不动产登记。

三、申请主体：本单元相关业主同意选择以下第__种方式组织实施。

（一）自行实施：业主民主推选出_____为本单元加装电梯项总负责人。

（二）委托实施：本单元相关业主经过友好协商，现委托_____代为申办加装电梯的有关事宜。

四、业主、电梯项目负责人或委托单位主要职责：

（一）业主主要职责：

应当委托具有相应资质的设计单位根据确定的方案进行施工图设计，应当遵守特种设备监管部门制定的电梯使用、维护和管理办法。

（二）电梯项目负责人或委托单位主要职责：

对电梯加装施工、电梯使用和运营维护在质量安全方面全面承担

相应法律法规规定的责任和义务。

五、资金分摊比例：业主承担的建设资金部分和日常维护保养及管理费用按下列办法分摊：

(一) 电梯建设总资金暂以_____万元估算，各住户的分摊比例按以下办法执行，在完成项目结算后按比例多退少补：

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

(二) 电梯电费运行费用的分摊办法

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

(三) 电梯维护费用的分摊办法

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

六、电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡涉及本梯使用的相关事宜，按照现行住宅电梯管理统一办法执行。

不尽事宜由本梯业主协商解决。

七、本协议一式 2 份，每梯项目总负责人或代理单位执 1 份，所属街道或社区备案 1 份。本协议复印至每位业主 1 份。

八、本协议自签订之日起生效。签约日期____年____月____日。

九、其他约定。

十、本单元业主（产权人）签名：

701:	702:	703:	704:
601:	602:	603:	604:
501:	502:	503:	504:
401:	402:	403:	404:
301:	302:	303:	304:
201:	202:	203:	204:
101:	102:	103:	104:

见证单位(盖章):

年 月 日

注：所有申请业主签订协议后报街道审核

附件 6

义乌市既有多层住宅加装电梯 街道初步审核意见表

申请地址		总层数	
业主信息			
业主代表信息		联系方式	
业主代表身份证号码			
审核内容	是否份符合既有多层住宅加装电梯政策（是或否）：		
	拟加装电梯业主同意比例：		
	有无授权委托书（有或无）：		
	是否有加装电梯资金分摊方案（是或否）：		
	是否有加装电梯协议（是或否）：		
	是否公示（是或否）：		
	是否有书面反对意见（是或否）：		
社区意见	（社区盖章） 年 月 日		
审核意见	（街道盖章） 年 月 日		