

绍兴市越城区人民政府办公室文件

越政办发〔2021〕74号

绍兴市越城区人民政府办公室 关于印发《越城区既有住宅加装电梯实施方案》的通知

各镇人民政府、街道办事处，区级有关部门（单位）：

《越城区既有住宅加装电梯实施方案》已经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

绍兴市越城区人民政府办公室

2021年10月25日

（此件公开发布）

越城区既有住宅加装电梯实施方案

为适应经济社会发展和人口老龄化需要，进一步完善既有住宅使用功能，改善居住条件、方便居民生活，在《越城区既有住宅加装电梯实施方案（试行）》（越政办发〔2019〕61）基础上进行了修改和完善，并结合我区实际，特制定本实施方案。

一、基本原则

遵循“业主自愿、自主实施、政府引导、各方支持、因地制宜、专业保障、确保安全”的原则。既有住宅加装电梯，应当经本单元、本幢或本小区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且签订协议，尽量妥善处理周边相邻关系。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。加装电梯后，相邻住宅业主日常生活受到直接影响的，加装电梯的业主应当与相邻住宅业主协商解决。

二、申请条件

申请加装电梯的既有住宅应同时满足以下条件：

（一）越城区范围内城镇国有土地上四层及以上（含架空层）未设置电梯的非单一产权的多层住宅；

（二）未列入房屋征收范围和计划；

(三) 具有合法的房屋权属证明;

(四) 满足建筑物结构安全、消防安全和有关城市规划等规范、标准要求。

三、实施主体

既有住宅加装电梯可以以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。以小区为单位申请加装电梯的,申请人为该小区业主委员会、公有或单位自管、村集体管理的既有住宅(含拆迁安置小区)由其所有权人或者委托管理人作为申请人,若实行委托,应依法签订书面委托协议,明确双方的权利义务;以幢或单元为单位申请加装电梯的,申请人为该幢或单元业主。但分单元加装电梯不能影响本幢房屋其他单元结构安全 and 安全疏散。

申请人负责意见统一、工程报建、设备采购、工程实施、维修、养护、安全管理等相关工作。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。

四、资金保障

(一) 资金保障方式。既有住宅加装电梯所需建设资金以及运行使用、维护管理资金等由业主自行承担,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。加装电梯政府奖补资分配方案由业主自行协商确定,镇(街道)、社区要注重电梯加装过程中的利益平衡,确有需要可采用适当的补助形式,

确保顺利推进。加装电梯使用权由本单元业主自行协商，并签订协议明确权益和责任。加装电梯遇相关房屋被征收时，房屋征收人应当参照电梯价值扣除政府补贴相应比例对电梯出资人予以合理补偿。业主可以申请使用本人及配偶的住房公积金、住房补贴。申请提取住房公积金按市公积金管理中心相关规定执行。

越城区范围内既有住宅加装电梯项目，验收完成后区财政给予申请人资金补助 25 万元/台（含市级补助资金）；给予加装电梯所在社区工作经费 5000 元/台，经费具体实施范围和细则由属地镇街结合自身实际情况自行安排。

（二）管线迁改事宜。涉及管线迁移所需费用，由区财政和管线迁移单位各承担 50%，涉及水务、电力、燃气和弱电等管线迁移费用按 2020 年相关会议纪要执行。涉及路灯迁移费用参照弱电管线模式进行，由镇（街道）先行垫资，垫付金额以项目预算为准，最终根据决算金额多还少补，其中预算和结算审核均由区建设交通局牵头组织。

（三）推进整体加装模式。要充分结合老旧小区综合改造提升等工程，在具备条件的老旧小区中推进整体加装工作。镇（街道）应当加大协助力度，确定具备总包资质或者有完整设计、施工等建设联合体条件的电梯服务企业统一设计、统一采购、统一加装电梯。对暂不加装的单元，应当预留电梯沉井位置及各类管线接口。小区内电梯加装量达到小区可加装总量 80%的且总数在 5 台以上（含 5 台）的既有住宅加装电梯项目，每台电梯在 25 万

资金补助上再增补 5 万，资金由区财政局予以保障。

（四）集体土地上电梯加装资金保障。对集体土地性质的小区申请既有住宅加装电梯的，参照现有加装电梯模式进行执行，但每台电梯按 15 万元/台予以补助，资金由区财政局予以保障。

（五）实施电梯保险制度。引入加装电梯保险机制，与保险企业形成保险方案，由加装电梯业主或委托的物业服务企业为加装电梯购买安全责任保险，对财产损失和人身事故进行赔偿等，实现全周期安全管理，首次保险经费由政府等额补助，每台电梯最多不超过 5 万，超出经费由业主自行支付，政府等额补助经费由区财政局予以保障。原则上时限为电梯保修期后 1 年内，之前已完工的电梯也可进行补助，时间适当延长。

五、组织实施

（一）制定方案

申请人应当依法委托具有相应资质的建筑设计单位对既有住宅加装电梯项目进行专项设计。专项设计方案应当符合日照、结构安全、消防安全、井道底坑质量、应急求援和电梯等相关标准、安全技术规范的规定。因加装电梯需占用小区绿地的，还应包括占用绿地的内容。

（二）签订协议

申请既有住宅加装电梯的业主应当就下列事项协商一致，并形成书面协议：

1. 电梯使用单位（人）和管理责任人；

2. 加装电梯工程费用的预算及其筹集方案；

3. 电梯维护保养方式及运行、保养、维修、检验检测等费用分担方案；

4. 法律法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项，经检测，既有住宅不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯，电梯的管理责任人依照《浙江省特种设备安全管理条例》第九条规定予以确定。

（三）协议公示

上述方案、协议和业主签订的同意加装电梯书面意见由加装电梯房屋所在社区，在拟加装电梯所在物业管理区域单元楼道口、小区公示栏等显著位置进行公示，公示期不少于 10 日。对公示情况，由申请人形成公示报告。

（四）协议备案

公示期间，无异议或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，由所在社区和镇（街道）盖章备案；利害关系人有异议的，应实名书面向社区反映，镇（街道）或社区应加大调解力度，可通过协调会、听证会等方式组织调解，引导当事人达成调解，化解纠纷。镇（街道）、社区居民委员会应当对调解、听证等情况进行书面、影像记录，并在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认调解结果并附相关资料，可视情况予以备案。

（五）施工图审

既有住宅加装电梯设计方案经所在社区和镇(街道)备案后,由申请人委托具有相应资质的设计单位按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后,报区建设和交通运输局备案。

(六) 联合审查

申请人向区建设和交通运输局提出加装电梯申请,并提供以下资料:

1. 加装电梯申请书;
2. 申请人身份证明文件、房屋权属证明材料,接受委托代为提出申请的,还应当提供代理人身份证明文件、授权委托书;
3. 同意加装电梯的业主形成的书面意见;
4. 申请加装电梯的业主就相关事项协商一致后形成的书面协议;
5. 由房屋建筑结构安全检测单位出具的结构安全检测意见;
6. 经施工图审查机构出具专项技术意见的施工图设计文件;
7. 对业主同意加装电梯书面意见和施工图设计文件的公示报告以及相关协商材料;
8. 法律法规规定以及需要提供的其他材料。

区建设和交通运输局在收到申请材料后,对申请材料齐全的,应在收到之日起5个工作日内组织自然资源和规划、市场监管、综合执法、勘察、联合审查,出具联合审查意见后,审查意见通过后统一到区行政审批中心加盖各部门行政审批用章,优化审批

流程，提升办事效率。各部门根据联合审查意见，简化相关审批手续，不再办理施工许可证，减免城市绿化补偿费等规费。

加装电梯涉及通讯、电力、给排水、燃气、数字电视等管线迁移及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，予以优先办理。

（七）组织施工

电梯的安装，应当由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位实施。电梯施工前，施工单位应当将拟进行的安装情况书面告知区市场监管局。施工过程中，施工单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施，依法对工程质量负责；同时由镇（街道）会同区建设工程质量监督机构对工程安全生产进行监督，基坑基础和竣工验收阶段应当到场检查，对未按图施工及施工质量存在问题的，责令施工单位限期整改。电梯安装应当经具有法定资质的电梯检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验；未经监督检验或者经监督检验不合格的，不得交付使用，区市场监督管理部门对电梯设备按相关国家标准进行监督。

（八）竣工验收

电梯安装竣工后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯安装单位等对加装电梯工程进行质量竣工验收，竣工验收应邀请所在社区参加。验收合格后，方可交付使用。

电梯安装竣工后，施工单位应当在验收后 30 日内将相关技

术资料 and 文件移交申请人。

（九）交付使用

申请人应在投入使用前或投入使用后 30 日内向区市场监管局办理电梯使用登记手续，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

为确保电梯的使用安全和使用效能，加装电梯的全体产权所有人应协商制定电梯的使用、维护和管理办法，确定加装电梯使用安全管理的责任主体，明确电梯安全管理人员，并与有资质单位签订维保合同。有物业服务企业实施管理的小区，原则上委托物业服务企业进行统一的日常管理。

未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。

（十）资金申请

电梯安装竣工后，申请人持联合审查意见、竣工验收合格报告、特种设备验收合格报告等材料向属地镇（街道）提出申请，经属地镇（街道）初审，区建设和交通运输局审定，区财政局将补助资金拨付属地镇（街道），由属地镇（街道）将补助资金拨付相关申请人和相应社区。

六、保障措施

（一）区政府将既有住宅加装电梯工作作为对镇（街道）、部门年度岗位目标责任制考核的重要内容，定期组织对既有住宅加装电梯工作进展情况进行督查通报。镇（街道）应以“人民为中心”的理念高度重视既有住宅加装电梯工作，结合老旧小区专

班，将既有住宅加装电梯作为重要工作内容，健全加装电梯工作推进机制，配备专职人员，负责指导、协调、咨询等日常工作，可参照拆迁的工作机制全面推进工作，同时建立加梯后续跟踪机制，由镇（街道）负责指派专人协助电梯使用人做好电梯后续管理工作，并将加梯工作纳入社区重点工作考核，给予相应考核基础分和附加分。

（二）建立既有住宅加装电梯工作联席会议制度。联席会议由区建设和交通运输局召集，自然资源和规划、市场监管、民政、综合执法、应急管理、电力等相关部门为成员单位，定期召开会议，及时研究协调加装电梯过程中遇到的问题，确保电梯加装工作顺利推进。

（三）加强执法力度。电梯安装符合国家技术标准规范的且日照分析在允许的标准范围内，并已签订达成业主一致意见书面协议的，周边住户不得无故阻挠、破坏施工。镇（街道）要平稳推进电梯加装工作，在施工当中如有蓄意阻拦、破坏施工行为，由公安机关依法处理。

七、相关规定

（一）既有住宅加装电梯部分不计入房屋建筑面积，不变更原不动产登记面积。相关房屋产权发生转移时，转让方应提前告知受让方加装电梯相关事宜，房屋所有权人享有和履行原加装电梯协议约定的权利和义务。

（二）连廊式电梯在征求同意意见基础上原则上每层可安装

非直接入户式空中连廊设施，连廊部分无偿给予相应楼层居民使用，但需确保消防安全和连廊日常卫生。加装电梯尽量减少对小区公共道路和绿地绿化的占用，不得侵占城市主要道路，不得增加或者变相增加与加装电梯无关的空间，造型外观应与建筑和周边环境相协调，加装的电梯宜统一规格，统一色彩。

（三）优选加梯承建单位。区市场监管局应当会同区建设交通局根据业主选择电梯服务企业情况，每年共同公布电梯服务企业综合评定信息，将本区具备总包资质或者有完整设计、施工等建设联合体条件的优质电梯服务企业作为备选单位。为减少维修成本同时提升小区整体环境，建议同一小区选择一家电梯服务企业实施加装电梯，开展从前期意见统一、设计、图审、实施、检修等“一条龙”服务。

（四）采用多元化加装模式。鼓励由社会公益投资、养老产业企业、电梯企业和其他合法资金投资的商业模式参与既有住宅加装电梯工作，实行业主租赁使用等市场化模式，推动既有住宅加装电梯工作，加装电梯相关业主应与投资方签订电梯加装、使用、维保等合同，明确双方责任、权利和义务。使用租赁模式等其它方式加装电梯且电梯所有权非单一产权的多层住宅业主所有的，不予以资金补助。

（五）鼓励和支持特殊群体依法加装电梯。有老年人、残疾人等特殊群体居住的既有住宅申请加装电梯的，二层以上符合下列情形之一且有强烈加装意向的，原则上对该单元加装电梯项目

申请表可进行盖章确认，视情况可予以备案：（1）有一名（居住一年以上或户籍在册人员）及以上年满六十周岁、经专业机构评估认定为中度或者重度失能的老年人；（2）有二名（居住一年以上或户籍在册人员）及以上年满六十五周岁（非同一专有部分业主）或者有一名（居住一年以上或户籍在册人员）及以上年满八十周岁的老年人；（3）有一名（居住一年以上或户籍在册人员）及以上的三级以上视力或者肢体残疾人，或者二级以上智力（精神）残疾人（需提供相关证明材料）。

（六）因加装电梯发生争议的，当事人可协商解决、向人民调解委员会申请调解，也可依法通过诉讼等途径解决。

八、职责分工

（一）区建设和交通运输局负责对本区既有住宅加装电梯工作进行全程政策指导、协调和监督。

（二）自然资源和规划、市场监管、民政、财政、综合执法、应急管理等部门，依据各自职责做好既有住宅加装电梯相关工作。

（三）镇（街道）、社区负责搭建加装电梯共商平台，指导加梯单元业主建立协商机制，负责做好既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调、过程监管、长效管理及投诉处置等工作。

（四）电梯制造单位对电梯安全性能负责；申请人对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责；设计、施工、监理单位和电梯安装单位等按有关法律法规规定负相应责任。

（五）原房改房售房单位、房地产开发企业、物业服务企业对既有住宅加装电梯工作予以协助和协调。

（六）各专业管线单位应当积极做好既有住宅加装电梯涉及通讯、电力、燃气、给排水等管线迁移的相关工作。

九、附则

（一）违反本实施方案规定擅自加装电梯的，由综合执法部门依照有关法律、法规和规章规定予以查处。

（二）本意见自印发之日起实施，原《越城区既有住宅加装电梯实施方案（试行）》（越政办发〔2019〕61号）同时废止。

抄送：区委办、区人大办、区政协办。

绍兴市越城区人民政府办公室

2021年10月25日印发
