

许昌市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法

（许昌市人民政府办公室 2019年12月26日许政办〔2019〕288号文发布）

第一条 为适应经济社会发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，改善老旧住宅区的居住品质，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《河南省物业管理条例》、河南省住房和城乡建设厅等七部门《关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》等相关法律法规和政策的规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于许昌市中心城区内既有住宅加装电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅，是指未列入房屋征收范围和拆迁计划、具有合法权属证明，已建成投入使用的四层及以上的多业主无电梯住宅。

第三条 成立许昌市既有住宅加装电梯工作领导小组，负责统筹领导我市既有住宅加装电梯工作。由分管副市长任组长，市政府分管副秘书长和市住建局局长任副组长，市住建局、发改委、财政局、自然资源规划局、城管局、市场监督管理局、消防救援支队、公积金管理中心等相关部门分管领导为成员，通过部门联席会议制度，协调解决实际工作中出现的重大、疑难、共性问题，

领导小组办公室设在市住建局，负责我市既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调备案工作，各成员单位按照工作职责与分工，做好相应环节的管理程序和配套政策的制定工作。

按照属地管理原则，各区应组织成立既有住宅加装电梯工作领导小组及其日常工作机构，全面负责所属辖区内的既有住宅加装电梯的实施工作。各区相应职能部门应按照简化、便民、高效的原则，与市直职能部门对接，做好既有住宅加装电梯的审查、监管、技术解释和咨询服务等工作。街道办事处负责既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调工作。

第四条 加装电梯涉及热力、电信、水业、燃气、数字电视、网通等管线移改及其他配套设施项目改造的，相关单位应当予以协助。

第五条 申请主体。以小区为单位申请加装电梯的，由业主委员会申请。以单元（栋）申请加装电梯的，由本单元（栋）的业主代表申请。业主委员会或单元（栋）内的业主，也可以委托物业服务企业、原建设单位、电梯安装维护企业、社区进行申请。

发起加装申请的业主委员会、相关业主或者其他单位，应当承担加装电梯建设单位的责任和义务，负责加装电梯项目的工程报建、设备采购、组织实施等相关工作。

第六条 电梯加装方案应当听取拟加装电梯所在物业管理区域内业主的意见，并应当经本单元全体业主书面同意。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主同意。加装

电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方未提出明确反对意见。

第七条 既有住宅加装电梯的资金筹集方式：

（一）按照“谁受益，谁出资，谁所有”的原则，加装电梯建设安装费用及其使用、运行、维护费用由相关业主共同承担，可根据所在楼层等因素按照一定比例分担。自筹资金的比例由业主自行协商解决，并签订书面的资金筹集协议；

（二）可以按照我市住房公积金相关规定申请使用房屋所有权人及其配偶或子女名下的住房公积金（仅限提取需个人分摊部分的金额）；

（三）已经缴纳维修资金的，经专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主同意，可以申请使用业主分账户中的维修资金，使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的 30%；

（四）支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与既有住宅加装电梯。鼓励通过企业投资、受益业主付费等方式，引入社会资本参与加装电梯工作；

（五）政府鼓励和支持既有住宅加装电梯，自本办法印发之日起，对具有合法权属证明，通过联合审查、竣工验收并取得使用登记证书的既有住宅加装电梯，给予财政资金补贴，财政补贴部分不计入固定资产。补贴的具体额度、要求、程序和申领办法，由市财政局会同市住建局、发改委另行制定。

第八条 房屋安全检测。申请主体应当委托具有相应资质的房屋建筑结构安全检测单位对拟加装电梯的住宅楼结构进行安全性检测，由该检测单位出具检测意见。经检测，不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。

第九条 制定加装方案。申请主体应委托具有相应资质的设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电气安全、环境保护、防雷和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯方案。

第十条 签定协议。申请主体应签订同意加装电梯协议，协议需明确加装电梯工程费用的预算及其筹集方案，以及电梯建成后所有权归属、加装电梯投入使用后运行维修费用（电费、年检、保养、维修、更新、管理费用）分担方案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

第十一条 协议公示。街道办事处负责组织公示，应在拟加装电梯小区公示栏和拟加装电梯单元出入口处就加装电梯方案和协议进行公示，公示期不少于 10 日。

公示期内收到书面异议的，可由业主间自行协商解决。协商不成的，所在街道办事处应组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对于公示情况，由街道办事处形成公示报告。公示期间无反对意见或有异议经协商解决的，街道办事处对协议和公示报告予以盖章确认。

第十二条 施工图审查。既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、公示认可后，申请主体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，并按照规定将施工图送具备相应资格的施工图审查机构审查。

第十三条 联合审查。施工图审查合格后，申请主体向所在区住房城乡建设行政主管部门提出加装电梯的申请，并提供以下材料：

1. 相关业主身份证、房屋权属证明复印件；
2. 代理人身份证或组织机构代码证、授权委托书；
3. 经街道办事处盖章的加装电梯协议和公示；
4. 加装电梯设计方案文本一式两份（总平面图、楼层平面图、立面图、剖面图）及相关文字说明；
5. 房屋安全检测意见和施工图设计文件审查意见；
6. 所在区住房城乡建设行政主管部门要求提供的其他资料。

由所在区住房城乡建设行政主管部门召集区自然资源规划、消防、市场监管、街道办事处等部门以及相关管线单位进行联合审查，并出具联合审查意见。审查意见同时抄送市加梯办备案。各有关部门要深入落实“放管服”改革精神，简化程序，提供便利。

加装电梯涉及绿化迁移和电力、通讯、给水、雨水、污水、燃气、热力管线移位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。

第十四条 工程施工。申请主体应当委托具有相应资质的施工单位、工程监理单位进行施工和监理。申请主体应对既有住宅加装电梯施工过程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。所在区住房城乡建设行政主管部门要加强过程监管和技术指导，发现问题及时提出整改意见，督导整改。安装过程应当接受特种设备检验机构的监督检验。

第十五条 竣工验收。工程竣工后，申请主体组织设计、施工、监理、安装、电梯监检机构等相关部门进行竣工验收。不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的，不需办理消防设计和竣工验收备案。

第十六条 使用登记。申请主体应在电梯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的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

在用电梯定期检验周期为 1 年，电梯使用者（单位）应当在安全检验合格有效期届满前 1 个月向特种设备检验检测机构提出定期检验申请。

第十七条 资料归档。工程结束后，申请主体应及时将加装电梯工程竣工资料整理归档，并移交市城建档案馆单独建档留存。

第十八条 运行维护。电梯使用管理单位可以为业主代表、业主委员会、物业服务企业或其他单位等，应委托具有相应资质的电梯维保单位进行电梯维护保养，鼓励购买电梯使用安全责任保险，同时按照相关法律法规和安全技术规范要求对电梯使用运行的全过程（包括日常维护保养和定期检验）实施管理，确保电

梯的使用安全，并承担相应法律责任。

第十九条 既有住宅加装电梯增加的建筑面积，不办理不动产建筑面积变更手续，不计入容积率，不再征收地价款，不再补缴城市基础设施配套费、防空地下室易地建设费及其他相关行政事业性收费，加装电梯不办理不动产登记手续，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移。

第二十条 市特种设备安全监督管理部门应提供有资质的既有住宅加装电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，方便群众自主选择。积极鼓励支持本地电梯生产企业参与既有住宅加装电梯。

第二十一条 各区应当设立既有住宅加装电梯联合受理窗口，建立报批手续联合审查制度，加快各项手续办理。

第二十二条 对已经依照本办法办理相关施工手续的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

第二十三条 违反本办法规定擅自加装电梯的，依照查处违法建设的法律法规进行处理。

第二十四条 本办法由市住建局负责解释。

第二十五条 本办法自发布之日起施行，各县（市）可参照执行。