

六安市住房和城乡建设局
六安市财政局
六安市自然资源和规划局
六安市市场监督管理局

文件

六建科〔2022〕13号

关于印发《六安城区既有住宅加装电梯 工作实施方案》的通知

各县区人民政府（管委），市直有关单位：

经市政府同意，现将《六安城区既有住宅加装电梯工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。



六安市住房和城乡建设局



六安市财政局



六安市自然资源和规划局

六安市市场监督管理局

2022年3月14日

六安城区既有住宅加装电梯工作实施方案

为适应经济社会发展及社会人口老龄化加快的现实需要，完善老旧小区既有住宅使用功能，提高居住品质，改善居住条件，根据安徽省住房城乡建设厅、省财政厅、省自然资源厅、省市场监管局等四部门《关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》（建房〔2019〕56号），结合我市实际及试点工作情况，制定本方案。

一、基本原则

城区既有住宅加装电梯工作应坚持以下原则：

（一）业主自愿，充分协商。发挥业主的主体作用，通过充分协商，形成合理可行且兼顾各方利益的方案，并由业主自主组织实施。

（二）加强引导，协调服务。按照简化、便民的原则，开辟加装电梯项目审批绿色通道，简化办理手续。充分发挥街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会（村委会）协调服务职能，街道办事处（乡镇人民政府）要做好动员宣传、政策解释、统筹协调等工作。社区居委会（村委会）要积极做好加装电梯实施过程中的矛盾调处等工作。

（三）规范实施，确保质量。实施过程应当加强专项设计和审查，规范工程建设审批程序，强化过程监管和电梯使用登记，确保加装电梯工程质量安全。

（四）明确责任，保障安全。落实申请加装单位（人）主体责任，保证电梯选型和配置符合标准规范要求。明确电梯使用单位（人）是电梯安全使用管理的责任主体，对电梯安全使用负责。

二、实施条件

（一）拟加装电梯的住宅具有合法的房屋权属证明；

（二）未来 5 年内未列入房屋征收改造范围和计划；

（三）市中心城区（含金安、裕安、市开发区）已建成投入使用的地面 4 层以上（含 4 层）无电梯住宅；

（四）满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。

三、实施程序

（一）明确实施主体。申请人为加装电梯的建设单位（人）即实施主体，承担法律法规规定的义务，可以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。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，可为社区居委会（村委会）；以幢或单元为单位申请的，申请人为该幢或单元的全体业主，其中以单元为单位申请加装电梯的，应当不影响本幢房屋其他单元结构安全和消防安全。

申请人可集体书面委托业主代表、原房改房售房单位、原开发建设单位、物业管理单位、第三方代建单位等作为代理人，组织实施工程报建、设备采购、施工安装等工作。申请人委托代理人办理的，应当签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名或盖章。

（二）统一实施意见。既有住宅加装电梯的意向应当充分听

取拟加装电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，经本单元或者本幢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参与表决，并应当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，签订同意加装电梯的书面协议，明确委托的代理人或代理机构，编制专项设计、资金概算及费用筹集、电梯后期运行维护保养分摊方案，明确电梯使用维护管理人（单位）。加装电梯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。

（三）制定实施方案。实施主体应当委托具有相应资质的设计单位对加装电梯进行专项设计，专项设计应符合城乡规划、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯管理等相关标准规范。专项设计方案应送相应资质图审机构进行施工图审查并出具审查意见。进行专项设计前，实施主体须委托专业机构对住宅原有结构进行安全性检测鉴定，出具检测鉴定报告。经检测鉴定不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。

（四）查验实施方案。上述（二）（三）项提及的实施意见和实施方案经所在社区居委会（村委会）、街道办事处（乡镇人民政府）查验后，组织实施主体在物业管理区域的显著位置及本单元（或本幢）进行公示，公示期不少于7日。公示期间，有异议的，街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会（村委会）和业主委员会应召集加装电梯所在楼栋或单元全体业主充分进行沟通协商，帮助业主协调有关事宜，就相关问题达成一致意见后并书面确认。

（五）办理报建审批。区政府（管委）应牵头组织住建（房管）、自然资源和规划、市场监管（特种设备）、城管等部门以及有关管线专营单位对加装电梯协议及相关方案进行联合审查，出具联合审查意见。加装电梯涉及供水、供电、供气、有线电视、通信等管线移位、改造及其他配套设施项目改造的，相关单位应当开通绿色通道，根据联合审查意见予以优先办理。相关专营单位在实施老旧小区改造、低压电网改造、通信管线迁移、雨污水改造等项目时，应统筹考虑加装电梯的配套需要。

（六）工程建设施工。加装电梯施工前，电梯安装施工方须将拟施工时间、地点、内容及联合审查意见等情况，书面告知市市场监管（特种设备）、工程质量安全监管部门，同时向具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。加装电梯工程应当纳入各区建设工程施工质量安全监管，区相关部门要加强对加装电梯项目实施过程的安全、质量监督，督促参建单位落实建设工程质量终身责任制。

（七）电梯使用登记。电梯安装完成并经监督检验合格后，实体主体应及时到属地市场监管部门办理使用登记。

（八）工程竣工验收。项目完工后，实施主体应组织设计、施工、监理单位和电梯安装等相关单位对工程进行质量竣工验收。加装电梯后应满足建筑物结构安全、消防安全及应急救援等有关规范要求。电梯通过质量竣工验收并经监督检验合格后，由区主管部门组织相关部门进行综合查验。综合查验合格后 30 日内，施工单位应当向实施主体移交《电梯监督检验报告》和有关

技术资料，实施主体应当及时将建设工程资料移交城建档案管理机构 and 物业管理单位。

四、资金筹集

既有多层住宅加装电梯所需资金主要采取业主自筹与社会资本参与、财政奖补相结合的方式筹集。

（一）业主自筹。业主可以根据所在楼层、面积等因素分摊加装电梯及运行使用、维护管理资金，分摊比例由出资的全体业主协商确定。既有住宅加装电梯竣工验收交付使用后，出资的业主可以申请提取本人及配偶住房公积金账户内的存储余额，用于支付应由本户承担的加装电梯建设费用。住房公积金提取总额不超过加装电梯建设费用扣除政府补贴后的本户分摊金额。

（二）社会资本参与。加装电梯可以采取社会资本投资建设运营等市场化运作模式，相应资金筹集与分摊模式、维护保养、权责关系等由业主与加梯企业自行协商并签订合同。合同中须明确企业享有的相关权益、应承担的建设及运维管理责任、企业投资回收期。投资回收期满后，电梯产权全部收归加装电梯所在楼栋（单元）全体业主所有。投资企业加装电梯采取付费使用模式的，电梯使用价格应由区政府（管委）组织业主委员会（或居民代表）、街道社区及发改等部门共同论证后，在物业管理区域的显著位置及本单元（或本幢）进行公示，公示期不少于7日。经公示无异议的，方可定价。企业在电梯运营中使用人脸识别等技术方式处理个人信息的，应当符合《民法典》等国家法律法规相关规定。

（三）财政奖补。市、区财政对市中心城区（含金安、裕安、市开发区）非单一产权既有住宅加装电梯补贴资金采取事后补助的形式，按 20 万元/台予以补贴（含管线迁移费用），市、区财政各承担 50%。加装电梯竣工验收合格后，实施主体凭相关职能部门对加装电梯的联合审查意见、电梯使用登记手续、竣工验收合格证明文件等，向所在区主管部门申请财政补贴，市、区财政据实拨付。

五、工作要求

（一）加强组织领导。按照“市级统筹指导、区级组织推进、街道社区做好服务”的三级体系推进实施。市政府成立既有住宅加装电梯工作领导小组，领导小组办公室设在市住建局，负责统筹既有住宅加装电梯的政策拟订、指导协调、督查检查。不定期召开领导小组办公室会议，协商解决各区在推进过程中发现的问题。

金安区政府、裕安区政府、市开发区管委应成立既有住宅加装电梯工作领导小组，明确主管部门，制定具体的工作实施细则和年度计划，负责辖区内既有住宅加装电梯的推进、协调、指导、监管工作。

街道办事处（乡镇人民政府）和社区居委会（村委会）负责摸底辖区内既有住宅加装电梯项目计划并于每年 7 月底前上报，指导业委会或直接召集加装电梯所在楼栋（或单元）全体业主充分沟通协商，宣传相关政策法规，帮助业主协调有关事宜。

市住建局负责既有住宅加装电梯的统筹规划、政策指导工作，每年 9 月底前将下一年度既有住宅加装电梯计划报市财政部

门列入政府年度预算，会同发改、财政部门负责补贴资金使用管理和绩效评价工作。

市发改委负责指导既有住宅加装电梯的价格监管工作，会同住建部门共同做好老旧小区改造（含加装电梯）中央补助资金争取和使用管理。

市自然资源和规划局负责指导既有住宅加装电梯的建设规划管理。

市市场监管局负责既有住宅加装电梯的设备安全监管、合同监管，维护居民合法权益；会同相关部门建立既有住宅加装电梯供应商备选库及技术标准导则制定等工作。

市财政局负责既有住宅加装电梯的市级财政补贴资金保障和监管工作。

市城管局负责既有住宅加装电梯建设过程中违建行为查处及后期物业管理等相关工作。

市住房公积金中心负责既有住宅加装电梯相关的住房公积金提取发放工作。

市供水、供电、供气、有线电视、通信等管线专营单位负责既有住宅加装电梯涉及小区内管线移位、改建工作。

（二）落实主体责任。建设单位（人）是加装电梯使用管理的责任主体，对加装电梯安全使用负责，应当按照《中华人民共和国特种设备安全法》《安徽省电梯安全监督管理办法》等法律法规及安全技术规范的要求履行电梯安全使用管理责任，保障电梯安全使用。加装电梯的设计、施工、安装、监理单位应当具备

相应资质，并落实质量保修责任。电梯制造企业应加强电梯质量跟踪管理，落实“厂家终身责任制”。加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估等按有关规定执行。鼓励加装电梯申请人购买电梯综合服务保险，用于电梯的维护保养、改造修理、检验检测和人身财产损失赔偿等事项，解决后期管养问题。

（三）符合规划要求。既有住宅加装电梯以实用为主，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施，尽量少占用现有绿化，减少对周围相邻建筑的不利影响，不得增加住宅使用空间。加装电梯新增建筑面积，由该电梯服务范围内全体业主共有，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。

（四）规范使用管理。已实施物业服务的小区，应委托物业服务企业对电梯进行使用管理，签订书面协议，明确服务内容、标准以及服务收费方案等事项。未实施物业服务的小区，业主应协商确定电梯使用维护管理人（单位）对电梯进行使用管理。未明确电梯使用维护管理单位（人）的，由所在地街道办事处（乡镇人民政府）协调确定。

本实施方案自印发之日起施行，有效期两年。2021年7月9日印发的《六安市城区既有住宅增设电梯试点工作方案》（六城增梯办〔2021〕1号）同时废止。

抄送：各县区住房和城乡建设局（房管中心）、财政局、自然资源和规划局、市场监管局、住房公积金管理中心。

六安市住房和城乡建设局

2022 年 3 月 14 日印发
