

乐山市住房和城乡建设局文件

乐住建发〔2019〕90号

乐山市住房和城乡建设局

乐山市财政局

乐山市市场监督管理局

关于印发《乐山市主城区范围内既有住宅增设 电梯实施方案（试行）》的通知

市级相关单位：

经2019年5月31日市政府常务会议审议同意，现将《乐山市主城区范围内既有住宅增设电梯实施方案（试行）》印送你们，请遵照执行。

附件：乐山市主城区范围内既有住宅增设电梯实施方案(试行)



(市住房城乡建设局联系人：杨毅，联系电话：2427791；市财政局联系人：何玲，联系电话：2442221；市市场监管局联系人：梁锐，联系电话：18383351801。)

抄送：各县（市、区）住房和城乡建设局、财政局、市场监督管理局。

乐山市住房和城乡建设局

2019年7月8日印发

附件

乐山市主城区范围内既有住宅增设电梯实施方案 (试行)

为深入贯彻落实习近平总书记对住房城乡建设工作重要批示精神和 2019 年《政府工作报告》要求，全面贯彻落实省委十一届三次、四次全会精神，进一步推动既有住宅电梯增设工作，完善我市主城区范围内既有住宅使用功能，提高既有住宅居住品质，改善既有住宅居民住房条件和人居环境，根据《中华人民共和国特种设备安全法》《四川省物业管理条例》，结合我市实际，制定《乐山市主城区范围内既有住宅增设电梯实施方案(试行)》。

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，深入贯彻党的十九大、十九届二中、三中全会、习近平总书记对四川工作系列重要指示精神以及习近平总书记对住房城乡建设工作重要批示精神，全面贯彻落实省委十一届三次、四次全会决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，紧密围绕在发展中保障和改善民生、办好急难愁盼民生实事要求，把既有住宅电梯增设作为推进老旧小区改造更新的重要内容大力实施，进一步改善城镇老旧小区条件和人居环境，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

二、基本原则

充分发挥政府引导支持和组织协调作用，调动群众积极性，遵循“业主自愿、充分协商、保障安全、依法合规，自主管理”和“自筹资金为主，其他资金为辅”的原则。电梯增设应在严格执行《四川省既有建筑电梯增设及改造技术规程》（DBJ/T033-2014）规定，并满足城市规划、原有建筑结构安全和消防安全等方面要求，且增设电梯在原产权建设用地红线范围内，不改变原有建筑主体结构形式，不破坏原有建筑基础，不影响小区相邻业主通行方便与安全，保持电梯与小区景观和谐统一的前提下进行。

三、组织实施

既有住宅增设电梯可以按梯号为单位进行申请，以同意增设电梯专有部分的业主作为建设单位，负责电梯增设项目的征求意见、规划许可、资金筹集、设备采购、安装委托、组织实施、后续管理等相关工作；也可以由同意增设电梯专有部分的业主委托物业服务企业、电梯生产安装企业、原房改房售房单位、原房地产开发企业等单位作为建设单位，承担上述相关工作。

增设电梯工作中，坚持社区主导，充分发挥街道办事处（乡、镇政府）、社区基层组织、业主委员会作用，积极协调居民诉求，在电梯增设组织、建设、管理等各环节实现决策共谋、建设共管、成果共享。

（一）增设条件

1. 主城区范围内国有土地上具有合法城市房屋权属证明，且于 2012 年 1 月 1 日前建成投入使用的楼层为 5 层及以上的既有住宅。

单一产权住宅、个人自建房、别墅、已列入征收范围和棚户区改造计划的住宅及已达到或超出设计使用年限的老旧危楼，不适用本实施方案。

2. 经增设电梯梯号专有部分占建筑物总面积三分之二及以上的业主且占总人数三分之二及以上的业主同意，其他业主无异议。

3. 满足城乡规划、建筑设计、消防、抗震、结构等相关要求。

（二）资金筹措

既有住宅增设电梯所需资金，可以通过下列方式筹集：

1. 由业主根据所在楼层等因素，充分协商后按认可比例共同出资；街道办事处（乡、镇政府）、社区居委会、业主委员会也可根据当地实际，提出经费分摊指导意见。

2. 经专有部分占该梯号住宅建筑总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，可按照《住宅专项维修资金管理辦法》相关规定申请使用住宅专项维修资金，但提取金额不得高于个人账户资金余额的 50%。

3. 增设电梯的房屋属房改房的，原公有住房售房单位可按规定提取使用住宅专项维修资金。

4. 相关业主可按住房公积金管理相关规定申请提取使用个

人住房公积金。

5. 财政补贴资金。

6. 经增设电梯专用部分全体业主自愿协商同意，有偿使用，可以委托具有资质的电梯安装企业投资建设。

7. 社会资本投资等其他合法资金来源。

增设电梯筹措的资金及使用情况应当在住宅小区显著位置公布，并接受相关业主和有关部门的监督。

（三）制定实施方案

建设单位可自行或委托实施单位编制增设电梯实施方案。实施方案包括：用地现状、建筑结构、建设规划、消防安全等的可行性分析，增设电梯的总平面布局设计和效果图，电梯增设配置情况，资金概算及费用筹集方案，电梯运行维护保养分摊方案等内容。

（四）征求意见

建设单位应当会同所在街道办事处（乡、镇政府）、社区居委会、业主委员会将实施方案在拟增设电梯楼栋或单元显著位置公示，征询业主意见，公示期不少于10日，所在街道办事处（乡、镇政府）确认公示期间该梯号业主无异议后方可进行电梯增设建设程序。

公示期间，对增设电梯存在异议的，可由业主间自行协商或由居委会、街道办事处进行调解；业主之间协商或者调解不成的，可依法通过诉讼途径解决。

（五）签订增设协议

增设电梯初步方案经征求意见通过后，拟增设电梯的同梯号业主应签订电梯增设协议；电梯增设协议应明确以下内容：

1. 电梯增设实施主体或被委托人组织建设模式；
2. 电梯增设资金概算及费用筹集情况，包括业主出资方式、出资比例或出资额等；
3. 电梯增设配置方案（包括电梯品牌、运行参数、具体配置等内容）；
4. 电梯运行维护保养方式及费用分摊等。

（六）办理规划审批手续

原房屋建筑竣工验收时已预留电梯井的，不再申请办理建设工程规划审批；未预留电梯井或依托建筑结构增设的，实施单位或代理单位应持有资质的建筑设计单位编制电梯增设设计方案报自然资源部门审查，自然资源部门应当在 10 个工作日内出具审查意见。

（七）施工图设计和审查

建设单位应当委托原设计单位或不低于原设计资质等级的单位按照规划审查意见进行施工图设计，设计单位应对既有住宅是否具备增设电梯的安全条件进行技术论证，并按照规定进行施工图设计审查，对审查合格的，施工图审查单位出具审查合格书，并在 5 个工作日内将审查合格书报住房城乡建设部门备案。

（八）施工许可告知承诺

除法定不需办理施工许可的情形外，电梯增设施工安装前，实施主体或代理单位应向住房城乡建设部门办理施工许可告知承诺，承诺在施工过程中严格遵守国家相关规定和技术标准，明确计划开工、竣工时间。住房城乡建设部门应向实施主体或代理单位书面告知工程建设的相关规定，同时将电梯增设项目信息书面告知市场监督管理部门。住房城乡建设部门应对实施主体是否具有满足施工需要的技术资料、有无保证工程质量和安全的具体措施等进行检查，其他部门应按照法定职责加强事中、事后监管。

（九）施工阶段质量安全管控

建筑工程施工单位应严格按照施工图设计文件进行施工，对施工现场安全、文明施工负总责。增设电梯的安装单位必须由电梯制造单位或其委托的取得相应许可的单位进行；电梯制造单位委托其他单位进行安装的，应当对其安装进行安全指导和监控，并负责校验和调试；电梯安装单位承担安装电梯质量安全责任，在施工前应依法办理特种设备施工告知，并依法申请监督检验。实施主体或代理单位可委托监理单位对工程质量安全进行监督管理。

住房城乡建设部门、市场监管部门、城市管理部门应当依法开展巡查，加强施工安全和质量安全监督管理，特种设备检验机构应当按照安全技术规范的要求对电梯安装进行监督检验。

（十）竣工验收和使用登记

工程竣工后，实施主体或代理单位应组织电梯增设设计、施

工、电梯安装等单位进行竣工验收，依法办理竣工验收备案并及时将工程竣工资料移交城建档案馆。

电梯使用管理者或使用管理单位应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同或协议，并经监督检验合格后方可投入使用。电梯在使用前或投入使用后 30 日内，向市场监督管理部门申请办理使用登记，取得使用登记证书。

（十一）电梯归属

业主共同出资增设的电梯归属该单元业主共同共有，不再变更各分户业主产权面积、用地面积等。相关房屋所有权人发生转移时，应当将增设电梯运行维修费分担协议内容告知受让人。受让人自该房屋转移登记之日起，承继协议约定的原业主的权利和义务。

（十二）使用管理和维护

电梯使用管理者或使用管理单位应履行法律法规规定的特种设备使用单位的义务，做好日常安全使用管理和维护工作。鼓励购买电梯安全责任保险。

已实施物业服务的住宅小区，相关业主应共同委托物业服务企业对电梯实施运行管理，并由物业服务企业与依法取得许可的电梯安装、改造、维修单位签订电梯日常维护保养合同，对电梯进行日常维护保养；未实施物业服务的，业主应共同协商确定电梯使用管理单位对电梯进行运行管理；未明确的，由所在地乡（镇）人民政府、街道办事处协调确定。

四、财政补贴

（一）补贴标准

主城区范围内增设电梯中符合奖补条件的，按照每台补贴10万元的标准，统筹各级财政资金兑现，若上级补贴标准每台超过10万元，以上级补贴标准为准。

（二）资金拨付

增设电梯竣工验收合格，并办理电梯使用登记证后，实施主体应及时向住房城乡建设部门提出财政补贴拨付申请，同时提交相应的申请材料。申请材料主要包括：书面申请书、电梯增设批准文件、施工合同、项目竣工合格证明材料等。

住房城乡建设部门在受理并审核后，财政部门将补贴资金拨付给住房城乡建设部门，再由住房城乡建设部门全额支付给增设电梯约定的实施主体单位。

五、其他事项。

（一）各县（市、区）既有住宅增设电梯事宜，可参照本方案执行。主城区中涉及高新区、沙湾区、五通桥区、夹江县等区县，根据属地管理原则由当地有关部门部门牵头负责。

（二）本《实施方案》自发布之日起执行，有效期3年。

（三）本《实施方案》执行中，如省上政策调整，本《实施方案》与省上政策不一致的部分按照省上政策执行。