

关于印发《湘乡市城区既有多层住宅增设 电梯实施细则》的通知

湘住建联发〔2022〕94号

各相关单位：

《湘乡市城区既有多层住宅增设电梯实施细则》已经由市住建局、市自然资源局、市市场监管局和市公安局批准，现印发给你们，请认真贯彻执行。

湘乡市住房和城乡建设局

湘乡市自然资源局

湘乡市市场监督管理局

湘乡市公安局

2022年11月18日

湘乡市城区既有多层住宅增设电梯 实施细则

为适应社会经济发展和人口老龄化的需要，完善既有住宅使用功能，提高居住品质，方便居民生活，根据《湖南省住房和城乡建设厅等六部门关于印发〈湖南省城市既有住宅增设电梯指导意见〉的通知》（湘建房〔2018〕159号）、《湘潭市住

住房和城乡建设局湘潭市市场监督管理局关于印发《加强市城区既有多层住宅增设电梯质量和安全管理若干措施》的通知》（潭住建联发〔2022〕14号）、《湘潭市住房和城乡建设局等六部门《湘潭市城区既有多层住宅增设电梯管理规定》的通知》（潭住建联发〔2021〕15号）、《湘潭市住房和城乡建设局等六部门《湘潭市城区既有多层住宅增设电梯实施细则》的通知》（潭住建联发〔2021〕16号）、《湘潭市老旧小区改造工作领导小组办公室关于印发《湘潭市2022年既有住宅加装电梯工作方案》的通知》（潭旧改办〔2022〕4号）《湘潭市老旧小区改造工作领导小组办公室关于印发《湘潭市城区既有多层住宅增设电梯设计方案简易审查办法》的通知》（潭旧改办〔2022〕5号）的精神和要求，结合我市实际，就我市城区既有多层住宅增设电梯制定本实施细则。

一、办理原则

既有多层住宅增设电梯遵循“城市政府牵头、部门全力配合、街道社区主导、单元业主主体”的原则，实行民主协商、基层自治、高效便民、依法监管的工作机制。增设电梯需在红线范围内，建设内容为安装电梯和连廊建设，原则上按每台电梯申报。

二、实施主体

既有住宅增设电梯一般以单元进行申请，同意增设电梯的业主为项目申报主体、建设单位。申报主体可以委托3名业主代表（其中一人为总负责人）作为实施主体，负责承办增设电梯项目的相关工作，也可以委托物业服务企业、业委会、原产

权单位或具有相应资质的施工企业、电梯制造或安装企业、代理机构等作为实施主体。实施主体负责项目申报、设备采购、工程实施、运行管理、维护保养等相关工作。申报主体及实施主体应对申报材料真实性负责。委托人应当与受托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

鼓励采用“设计+施工”总承包的方式整体运作既有多层住宅增设电梯项目。

鼓励业主委员会、老旧小区住宅原产权单位、建设单位、物业服务企业等积极参与加装电梯的组织、实施工作。

鼓励建设单位采取智慧管理系统进行电梯使用、维护、费用收缴等后续管理工作。

三、责任分工

（一）市住建局、市自然资源局、市市场监督管理局等部门负责既有多层住宅增设电梯相关政策制定、业务指导、督查检查等工作。

（二）市住建局是牵头单位，负责既有多层住宅增设电梯报建的受理与审批、质量安全监督管理、出具竣工备案意见、补贴发放等相关工作。

（三）市自然资源局负责增设电梯初步设计方案审批、出具竣工备案意见等相关工作。

（四）市市场监管局负责电梯安装告知受理、电梯使用登记、电梯安装监督检验和定期检验、电梯使用环节的日常监督管理等相关工作。

（五）市公安局负责对已获审批电梯施工现场、设施设备

恶意破坏和暴力阻工的行为进行依法处置。

(六) 街道办事处、社区负责本辖区内既有多层住宅增设电梯的政策宣传、业务指导、公示办理、业主意见真实性审查、矛盾纠纷协调等工作。

(七) 既有多层住宅增设电梯涉及的电力、给排水、燃气、通信、网络等相关管线单位负责管线及其他配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

(八) 既有多层住宅增设电梯业主是增设电梯的设备、施工质量安全、后续运行维护等事项的责任主体。电梯安装项目承接方是保证既有多层住宅增设电梯项目质量安全的责任主体。

四、资金筹集

既有住宅增设电梯工程建设费用以及运行使用、管理、维护、保养、保险资金等，通过以下方式筹集：

(一) 增设电梯的全体业主共同协商，按照一定比例共同承担。

(二) 市人民政府对市城区既有多层住宅增设电梯实行政府补贴，补助资金由市人民政府从老旧小区改造国省补助资金中切块统筹解决，不足部分由市财政解决。

(三) 增设电梯的房屋所有权人及其配偶可提取其名下的住房公积金用于增设电梯。

(四) 增设电梯的业主可以按照有关规定申请使用物业专项维修资金维修、维护电梯。

(五) 鼓励社会资本参与既有多层住宅增设电梯工作，探

索代建租赁、共享电梯等市场化运作模式，光伏电梯等新技术。

五、实施步骤

（一）业主协商和签订协议

1. 经本单元建筑物专有部分面积占比三分之二以上的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且参与表决人数四分之三以上的业主同意，并签订增设电梯相关协议（含授权委托书、建设资金分摊筹集方案、后续维护保养分摊方案、电梯使用单位的确定等）。如加装电梯占用小区内业主共有道路、绿地、停车位等公共场所，有实名书面反对意见的，应征求建筑区划（相邻栋）内业主意见，按上述程序表决同意后，可向社区居民委员会提交申请。

2. 申报主体可以自行或聘请有资质的设计单位编制初步设计方案（包括拟增设电梯的定位地形图、平面图、立面图、结构形式等，拟增设电梯的入户形式、具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境和绿地绿化占用情况等内容）。入户形式须符合以下规定：

（1）错半层入户形式：包括侧连廊式和直连廊式、亚平层等。

（2）平层入户形式：包括侧连廊式、双耳连廊式等。

平层入户通道的设计方案，应当遵循“就近入户、少占公共空间、满足入户通行功能需要”的原则，并满足以下要求：入户通道宽度，从电梯外结构到墙面距离控制（挂耳宽度）在

1.5 米以内；新增连廊从电梯至连廊尽端外结构，原则控制不超过楼梯间相邻第一开间的尺寸（第一开间如遇厕所、厨房，原则可适当延伸到第二开间）。

（3）采用其他入户形式的，根据实地勘察情况参照上述两种方式审查。

3. 申报主体将初步设计方案充分征求业主意见并统一意见后，经申报主体书面提出，由所在地社区居民委员会将既有多层住宅增设电梯项目协议书、业主同意增设电梯签名确认书、初步设计方案等在拟增设电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示 7 个工作日。对公示有异议的由所在地办事处、社区处理；公示期满后，因增设电梯直接受到影响的利害关系人无实名制书面反对意见的，申请人向所在地社区居民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府提交以下材料进行审核：

（1）《湘乡市城区既有住宅增设电梯项目申报联合审核表》；

（2）业主同意增设电梯签名确认书；

（3）申报主体授权实施主体的《授权委托书》；

（4）《项目建设合同书》；

（5）电梯安装项目承接方《保证质量安全的承诺书》；

（6）经公示的增设电梯初步设计方案；

（7）公示情况说明（附公示照片）；

（8）电梯安装公司的资质证书和营业执照；

（9）申请人的房屋权属证明；有委托代理人的，提交授权

委托书、代理人身份证明；

社区居民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府应在3个工作日内完成审核。

（二）电梯申报和方案审核

1. 申报主体持以下材料向市政务中心住建窗口提出申请，市住建局签署受理意见后，市自然资源局进行增设电梯初步设计方案审核：

（1）经社区居民委员会及街道办事处或者乡镇人民政府盖章确认的《湘乡市城区既有住宅增设电梯项目申报联合审核表》；

（2）经公示的增设电梯初步设计方案；

（3）法律、法规规定的其他材料。

采用错半层入户通道的新增电梯项目审核，在满足资料清单及要求的前提下采用豁免备案制，只需签订备案承诺书，报送有资质的设计单位签章的设计图备案，即来即批。

采用平层入户通道的新增电梯项目审核，在满足资料清单及要求的前提下，采用审查制，审查的重点是新增电梯使用空间对相邻楼栋和公共环境的影响。初步设计方案审查应在5个工作日内完成（公示及行政决策不计时）。审查未通过的，在3个工作日内一次性书面告知。

2. 申报主体根据审核通过的初步设计方案进行施工图设计和、审查。

3. 申请人持以下材料向市住建部门和市场监督管理部门申请并联审核：

(1) 经市自然资源局盖章确认的《湘乡市城区既有住宅增设电梯项目申报联合核表》；

(2) 提交社区居民委员会、街道办事处审核的资料；

(3) 增设电梯图审报告和施工图设计文件；

(4) 电梯安装合同、施工合同、监理合同等；

(5) 电梯安装、土建施工和钢结构施工资质证书；

(6) 安全生产责任险保单。

并联审核应在5个工作日内完成，如资料不齐全应一次性书面告知。

因存在增设电梯位置特殊等原因确需现场查勘的，由市住建局牵头召集相关部门进行。

(三) 项目施工和竣工验收

1. 申报主体应当对增设电梯施工过程的安全和质量负责。增设电梯施工单位需具有电梯安装资质、土建施工资质和钢结构施工资质；不具备全部资质的，具有相应资质的企业主体可组成联合体。如联合体组建公司，由该公司与业主代表签订施工合同；如联合体未组建公司，由牵头企业与业主代表签订施工合同，联合体中的其他企业分别在合同上签字盖章，明确各方权利义务关系。市住建局通过政府购买服务方式确定加装电梯项目的监理单位，监理费用在奖补资金中支出。监理单位应当组织责任主体单位进行施工前的技术交底，参与全过程监理和验收。

2. 既有多层住宅增设电梯项目完工并经特种设备检验机构检验合格后，申报主体或实施主体组织施工、设计、监理和

地勘等五方责任主体进行竣工验收，各方对验收结论签字确认。竣工验收合格后电梯方可投入使用。

3. 既有多层住宅增设电梯项目竣工验收合格后，申报主体应当提交以下材料到市住建局、自然资源局、市场监督管理局办理竣工备案：

- (1) 《湘乡市城区既有住宅增设电梯项目竣工验收表》；
- (2) 期限不少于2年的《电梯维护保养协议书》；
- (3) 具有资质的设计机构出具的竣工图；
- (4) 法律法规规定的其它资料。

市住建局、市自然资源局、市市场监督管理局应在3个工作日内完成竣工备案，并按规定将建设工程资料归档。

4. 符合政府补贴条件的既有多层住宅增设电梯项目完成竣工验收备案后，申报主体可持以下材料到市住建窗口申请政府补贴：

- (1) 期限不少于2年的《电梯维护保养协议书》；
- (2) 三个业主代表共同开设的银行账户；
- (3) 补贴申领委托书；
- (4) 《湘乡市城区既有住宅增设电梯项目竣工验收表》
- (5) 法律、法规规定的其他材料。

经审查符合条件的，市住建部门应当在15个工作日内完成补贴发放。

六、其他事项

(一) 既有多层住宅增设电梯是民生实事，实行目标任务责任制管理，强化考核管理，有效推动工作落实。

（二）坚持以人为本，对特殊群体实行优抚倾斜。在充分协商未果的前提下，如单元存在一名以上经专业机构认定的失能人员，两名以上年满70周岁或一名以上年满80周岁的老年人，一名以上视力或肢体残疾达到三级以上的残疾人，有强烈意愿要求安装电梯的，在符合实施条件的基础上，经充分征求利害关系人意见并未达成一致，且经调解无效的，社区可对加装电梯项目予以确认。

（三）既有多层住宅增设电梯在项目协议书和初步方案公示期间，因增设电梯直接受到影响的利害关系人有实名制书面反对意见的，由相关当事人协商解决增设电梯过程中的利益平衡、权益受损等事宜，也可以申请业主委员会、人民调解组织和其他社会组织等进行协调。相关当事人对既有多层住宅增设电梯项目协商不成的，社区居民委员会应当组织调解；相关当事人拒绝社区居民委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当通过协调会、听证会等方式组织调解。调解不成，可以通过其他合法途径解决。

（四）因转让、继承或者受遗赠取得增设电梯住宅所有权的，由住宅受让人依法承继增设电梯项目协议书约定的权利和义务，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原增设电梯协议约定的权利和义务。

（五）原房屋建设单位、业主委员会、物业服务企业等对既有多层住宅的增设电梯工作应予以协助、支持。

（六）增设电梯涉及电力、通信、给排水、燃气、网络等管线移位及其他配套设施项目改造的，相关单位应开辟绿色通

道，按成本收取费用，予以优先办理。在政务中心显著位置公布增设电梯工作各相关职能部门与管线迁改部门的联系电话、咨询地点、办理时限。

（七）电梯安装项目承接方应遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施。

（八）严禁任何人阻挠、破坏既有多层住宅增设电梯的施工。对于违反治安管理的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定进行处理。

七、本实施细则自印发之日起施行，有效期五年。

附件：

1. 湘乡市既有住宅增设电梯项目申报联合审核表
2. 湘乡市既有多层住宅增设电梯项目竣工验收表
3. 湘乡市既有多层住宅增设电梯流程图

附件1

湘乡市既有住宅增设电梯项目申报联合审核表

基本信息	小区名称			
	层数（层）		计划开工日期	
	工程地址	社区	小区	栋 单元
	业主 总负责人		联系电话	
业主委托代表 (3人)	签字（加盖手印）： <div style="text-align: right;">年 月 日</div>			
申报主体意见：	社区审核意见：	街道审核意见：		
单位盖章： 经办人： 年 月 日	单位盖章： 经办人： 年 月 日	单位盖章： 经办人： 年 月 日		
住建部门受理意见：	自然资源部门审核意见：	住建部门审核意见：	市场监督管理部门审核意见：	
单位盖章： 经办人： 年 月 日	单位盖章： 经办人： 年 月 日	单位盖章： 经办人： 年 月 日	单位盖章： 经办人： 年 月 日	

- 备注：1. 如小区无业委会，可不签署意见，由街道社区签署意见后，报市自然资源局、市住建局、市市场监管局审核。
2. 市住建局签署受理意见后，送市自然资源局进行初步设计方案审核。
3. 本表格（一式5份），业主2份，市住建局、市自然资源局、市市场监管局各一份。

附件2

湘乡市既有多层住宅增设电梯流程图

