

开江府办发〔2021〕66号

**开江县人民政府办公室
关于印发《开江县既有住宅增设电梯管理办法
(试行)》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，县级有关部门：

经县第十八届人民政府第104次常务会议研究同意，现将《开江县既有住宅增设电梯管理办法（试行）》印发你们，请认真遵照执行。

开江县人民政府办公室

2021年7月2日

开江县既有住宅增设电梯管理办法（试行）

第一章 总则

第一条 为适应社会经济发展，完善既有住宅使用功能，提高人民群众居住环境水平，有效补充原有垂直交通系统，改善居民生活环境，提高居民生活质量，在尊重原有规划现状的基础上，结合我县实际，制定本管理办法。

第二条 本管理办法严格执行《关于实施既有住宅电梯增设三年计划（2019-2021年）的指导意见》规定，结合使用要求和原有建筑的既有条件，在不改变原有建筑主体结构形式和不破坏原建筑基础的原则下进行。

第三条 本管理办法坚持“政府引导、社区主导、业主自愿、公开透明、充分协商、保障安全”的原则。增设电梯的整体立面外观不得影响小区相邻业主通行方便与安全，保持电梯与小区景观的和谐统一。

第二章 实施范围

第四条 本管理办法适用于开江全县具有合法报批手续或权属证明并已建成投入使用的无电梯既有住宅，且增设电梯在原产权建设用地红线范围内。

第五条 已列入房屋征收范围和棚户区改造计划的住宅，不适用本管理办法。

第三章 实施条件与资金筹措

第六条 既有住宅增设电梯应符合以下条件：

(一)既有住宅增设电梯应符合城镇规划、建筑设计、消防、抗震、结构等相关规定和标准。

(二)既有住宅增设电梯可以按梯号(幢)为单位进行。既有住宅电梯增设应当经本梯号专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意,其他业主无异议。增设电梯拟占用业主专有部分的,还应当同时征得该专有部分业主的同意。符合法律、法规定义的老年人、残疾人业主提出电梯增设动议的,鼓励其他业主和有关部门提供支持。

(三)单位产权的房屋需单位书面同意。

(四)既有住宅增设电梯项目既可以由同意增设电梯的专有部分业主作为实施主体,负责增设电梯项目的工程报建、资金筹措、设备采购、组织实施、使用管理及维护等相关工作,也可以由同意增设电梯的专有部分业主委托原房改房售房单位、原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业等单位作为实施主体,具体负责工程报建、资金筹措、设备采购、组织实施等各项相关工作。上述申请增设电梯的业主或受委托的实施主体应当承担相关法律、法规规定的工程项目建设单位所应承担的责任和义务。

第七条 既有住宅增设电梯资金渠道以自筹为主,其他资金支持为辅。资金可由以下方式筹措:

(一)根据所在楼层等因素,由房屋所有权人按照一定的分摊比例共同出资。

(二) 有条件的公积金管理机构可根据资金使用情况, 支持相关业主申请提取住房公积金用于电梯增设。

(三) 已缴存住宅专项维修资金的, 经专有部分占该梯号房屋建筑物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, 可按有关规定申请使用住宅专项维修资金。

(四) 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使用已提取的住宅专项维修资金。

(五) 鼓励社会公益投资、养老产业企业和其他社会资金参与既有住宅增设电梯工作。投资方应与增设电梯业主签订合同, 明确双方责任、权利和义务。

第八条 同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护、养护分摊等事项达成书面协议。增设电梯所筹集的资金及使用情况应当在小区显著位置公布, 接受监督。

第四章 组织实施

第九条 申请人可自行或委托实施单位编制增设电梯初步方案。初步方案包括: 规划用地、建筑结构、消防安全等的可行性分析, 增设电梯的总平面布局初步方案, 资金概算及费用筹集方案, 对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案, 电梯运行维护保养分摊方案等内容。

第十条 实施主体应当将初步方案征求业主意见, 并对征求意见的全过程和结果负责。

(一) 实施主体应当在小区显著位置公示增设电梯的有关事

项，公示期十五天。公示内容包括该梯号（幢）房屋全体业主一致同意增设电梯的证明材料、增设电梯方案等。所在地社区居委会或业主委员会应当对公示情况进行见证备案。

（二）公示期间，对增设电梯事项存在异议的，可由业主间自行协商或由有关调解组织进行调解。

第十一条 同梯号（幢）业主同意增设电梯初步方案后，可自行或由其委托的实施主体办理审查报备手续，并签订增设电梯协议。

第十二条 增设电梯协议签订后，实施主体应当向行政审批局申请办理规划审批手续。

第十三条 增设电梯的实施应满足以下基本条件：

- （一）同梯号（幢）业主一致书面同意；
- （二）拟增设电梯的位置在业主自有用地范围内；
- （三）增设电梯不得侵占城市公共空间；
- （四）增设电梯不得影响城市景观；
- （五）既有住宅增设电梯后不得影响相邻关系，消防安全、通风、采光、通行等应当满足现行国家相关技术规范、标准要求；
- （六）满足人员疏散要求；
- （七）经住建（质安）部门确认拟增设电梯不影响所在建筑物或者周边建筑物消防安全；
- （八）增设电梯不得影响周围国防光缆、管网管线等市政基础设施的正常使用，按规范保证安全间距；

(九)增设电梯原则上不得在建筑临街面设置,确需设置的,电梯不得突出建筑主体立面,且不得破坏建筑立面整体风格(原规划已预留电梯井的除外)。

原房屋建筑竣工验收时已预留了电梯井增设电梯的,不需要办理建设工程规划审批;未预留电梯井的,拟新建电梯井(包括砖混结构井道、钢筋混凝土井道、钢结构井道等)的,实施主体向行政审批局提交增设电梯的申请。县自然资源局会同行政审批局、规划编制中心、住建(质安)、综合执法、市场监管部门对增设电梯的基本条件进行现场踏勘、核实,并在7个工作日内出具单位证明或意见。

第十四条 经现场踏勘符合实施基本条件后,实施主体委托对建筑原有结构进行结构安全性鉴定,由具有资质的房屋安全鉴定单位出具结构安全性鉴定报告,鉴定报告中还应对增设电梯后房屋结构安全作出评估意见,不存在结构安全隐患的,方可申请增设电梯。实施主体提交下列资料,行政审批局正式受理申请。

- (一)拟增设电梯位置的土地权属证明;
- (二)住建质安部门的意见;
- (三)房屋结构安全性鉴定报告;
- (四)增设电梯设计方案(平面图、效果图);
- (五)同梯号(幢)业主同意增设电梯的证明文件(含业主身份证明及与既有建筑的产权关系);
- (六)电梯安全主体责任单位确认文件。电梯安全主体责任

单位是指电梯所属全体业主或业主委员会、管理电梯的物业服务企业；

(七) 涉及占用公用设施的，需提供公用事业单位的意见。

第十五条 行政审批局对实施主体申报的增设电梯设计方案进行审查后，在拟增设电梯工程现场进行批前公示，并同时告知所在地社区居委会，公示期限为 5 个工作日。

经公示无异议后，行政审批局在 3 个工作日内向申请方出具书面审查意见。

第十六条 经行政审批局审查同意，由实施主体委托相应资质等级的设计单位进行施工图设计，并按照规定进行施工图审查，由施工图审查单位出具增设电梯工程施工图专业技术指导审核意见书。设计单位应对增设电梯的建筑结构及消防安全负责。

第十七条 除法定不需办理施工许可的情形外，电梯增设安装施工前，实施主体或代理单位应向项目所在地行政审批局以告知承诺方式完成施工许可申报，承诺在施工安装过程中严格遵守国家相关管理规定和技术标准，明确计划开、竣工时间。负责核发施工许可的行政审批局应告知实施主体或代理单位工程建设相关规定，并及时将本辖区电梯增设项目信息告知市场监督管理部门。

第十八条 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。

第十九条 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。电梯增设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、调试和厂检；电梯安装单位负责安装施工的安全管理，增设电梯安装施工前，实施主体或代理单位、安装单位应对电梯井道、底坑、通道等土建工程、钢结构及电梯产品质量进行检查确认，电梯安装单位在施工前应依法办理特种设备施工告知，电梯安装自检合格后依法申请监督检验。

第二十条 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。住建、市场监管、综合执法等部门应当依法开展巡查，加强对既有住宅增设电梯建设工程的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。对于未办理相关手续擅自施工的由县综合行政执法局进行查处。

第二十一条 既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合特种设备安全法律法规及其相关规定要求，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。增设电梯工程竣工后，实施主体应当组织设计、施工、监理、地勘等有关单位进行竣工验收，办理竣工验收手续，由既有住宅所在建设行政主管部门牵头组织各相关部门到现场进行“一站式验收”，各部门将竣工验收意见书面函告既有住宅所在建设行政主管部门，抄送市场监督管理部门。

第二十二条 实施主体依法办理竣工验收备案后及时将工程

竣工资料移交当地政府设立的负责城建档案管理的机构。工程验收合格后电梯方可投入使用。

第五章 使用管理维护及产权归属

第二十三条 电梯使用管理单位或使用管理者应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同或协议，并在电梯使用前或投入使用后 30 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。

第二十四条 电梯共有人应当委托物业服务企业或者共有人代表管理电梯，受托人（单位）履行特种设备法律法规规定的特种设备使用单位的义务，承担相应责任。共有人未委托的，由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

第二十五条 电梯使用人应当按相关规定向市场监督管理部门办理使用登记，做好安全使用管理工作，应当委托电梯制造单位或者取得许可的电梯安装、改造、维修单位进行电梯日常维护保养。

第二十六条 既有住宅增设电梯后产生的新增建筑面积，由该梯号（幢）全体业主共有，不再变更各分户业主产权面积，用地面积或分摊用地面积不做变更，新增建筑面积不视为增加容积率，新增建筑面积不征收增容地价。相关房屋所有权发生转移时，应当将增设电梯运行维修费分担协议告知受让人。受让人自该房屋转移登记之日起，承担协议约定的原业主的权利和义务。

第六章 协商机制

第二十七条 电梯增设的业主应就电梯增设方案和电梯使用

维护管理等有关问题进行充分协商，经相关业主同意后签订电梯增设协议，协议应明确实施主体或被委托人组织建设模式、资金概算及费用筹集方案、电梯维护保养方式及运行费用筹集方案等内容。电梯增设协议由所在社区居委会在拟增设电梯楼栋或单元显著位置公示，公示期不少于 10 日，由社区居委会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。

第二十八条 业主认为因增设电梯侵犯了自己的所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决，补偿费用在筹集资金中支出。

第二十九条 业主认为因电梯增设损害其相邻权或共有权益等民事权益而有异议或提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。业主经过协商仍无法达成一致意见的，可请求社区居委会等组织协商或者申请乡镇、街道、社区居委会设立的人民调解委员会调解。街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会应积极搭建对话沟通平台，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。住房城乡建设部门可就日照、通风等方面制定相应技术导则，加强技术指导，为调解提供技术支撑。

第三十条 业主之间在申请增设电梯前后协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

第七章 保障措施

第三十一条 各相关部门要高度重视，坚持以人民为中心的发展思想，加强组织领导，强化部门合力，充分发挥基层党组织

作用，调动基层组织工作积极性，结合实际，积极有序推动既有住宅电梯增设工作。

第三十二条 各相关部门应根据职能分工，按照简化、便民、高效的原则，优化办理流程，简化办事手续。县行政审批局对符合相关要求的电梯增设项目建设工程规划许可、建设工程施工许可实施“一窗受理、并行办理”，并简化许可要件，推行联合告知承诺制。电梯增设涉及到的水、电、气、通信等报装手续，相关单位、企业应简化手续，实施“一站式”服务。街道办事处（镇政府）、社区居委会要落实好属地责任，积极做好政策宣传、组织协调和纠纷调解工作。原房地产开发企业、原房改房售房单位、业主委员会、物业服务企业对既有住宅增设电梯工作应予以协助、支持。

第三十三条 鼓励创新，支持多渠道筹集资金，鼓励采取股权投资等市场化方式运作，支持各类社会资本及相关产业投资基金参与既有住宅增设电梯工作。积极探索由企业出资增设电梯，业主租赁使用等市场化模式。结合老旧小区改造、既有住宅增设电梯，因地制宜，积极支持和引导老年人家庭适老化改造。

第八章 附则

第三十四条 本管理办法自 2021 年 8 月 1 日起施行，有效期两年，期满自行失效。

开江县既有住宅增设电梯流程图

实施条件及征求利害关系人意见

审查增设电梯需具备的实施条件。

实施主体应当将初步方案征求业主意见，并对征求意见的全过程和结果负责。

(涪城街道办事处、各乡镇人民政府及管辖范围内各社区居委会)

建设工程规划审查

增设电梯协议签订后，实施主体应当向行政审批局申请办理规划审批手续。

(县自然资源局、县行政审批局)

施工图设计及审查

经行政审批局审查同意，由实施主体委托相应资质等级的设计单位进行施工图设计，并按照规定进行施工图审查，由施工图审查单位出具增设电梯工程施工图专业技术指导审核意见书。设计单位应对增设电梯的建筑结构及消防安全负责。

(县住建局、县行政审批局)

建筑工程施工许可实行告知承诺制审批

除法定不需办理施工许可的情形外，电梯增设安装施工前，实施主体或代理单位应向项目所在地行政审批局以告知承诺方式完成施工许可申报，承诺在施工安装过程中严格遵守国家相关管理规定和技术标准，明确计划开、竣工时间。负责核发施工许可的行政审批局应告知实施主体或代理单位工程建设相关规定，并及时将本辖区电梯增设项目信息告知当地设区的市级市场监督管理部门。

(县行政审批局、县质安站、县市场监督管理局)

施工阶段质量安全管控

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。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。住建、市场监管等部门应当依法开展巡查，加强对既有住宅增设电梯建设工程的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。

(县住建局、县质安站、县市场监督管理局、县综合行政执法局)



办理竣工验收手续

既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合特种设备安全法律法规及其相关规定要求，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。实施主体对既有住宅增设电梯施工过程安全生产负总责。增设电梯工程竣工后，实施主体应当组织设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，办理竣工验收手续，由既有住宅所在建设行政主管部门牵头组织各相关部门到现场进行“一站式验收”，各部门将竣工验收意见书面函告既有住宅所在建设行政主管部门。

(县住建局、县质安站、市场监督管理局、县行政审批局)



使用管理及维护

电梯使用管理单位或使用管理者应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同或协议，并在电梯使用前或投入使用后 30 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。

(县市场监督管理局)

信息公开选项：依申请公开

抄送：县委办公室，人大常委会办公室，县政协办公室，县纪委监委，
县法院，县检察院，县人武部。

开江县人民政府办公室

2021年7月2日印发
