

诸暨市人民政府办公室文件

诸政办发〔2022〕57号

诸暨市人民政府办公室关于 既有住宅加装电梯工作的实施意见

各镇乡人民政府，各街道办事处，市政府各部门：

为进一步规范既有住宅加装电梯工作，完善既有住宅使用功能，改善居住条件，方便居民生活，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国城乡规划法》《建筑工程施工许可管理办法》以及《浙江省社会养老服务促进条例》等相关法律法规规定，结合我市实际，经市政府同意，现就既有住宅加装电梯工作提出以下意见。

一、实施原则

既有住宅加装电梯工作遵循“业主主体、村（居）主导、政

府引导、各方支持”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。

既有住宅加装电梯应当经本单元、本幢或本小区房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主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的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意，签订加装电梯协议，依法妥善处理好周边相邻关系。拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分业主的同意。

二、申请条件

申请加装电梯的既有住宅应同时满足以下条件：

- (一) 诸暨市范围内城镇国有土地上已投入使用的四层及以上(含架空层)非单一产权的无电梯住宅；
- (二) 未列入房屋征收范围或计划；
- (三) 具有合法的房屋权属证明；
- (四) 满足建筑物结构安全、消防安全和有关城市规划等规范、标准要求。

三、实施主体

既有住宅需要加装电梯的，应当由本单元、本幢或本小区内同意加装电梯的相关业主作为加装电梯的申请人，负责意见统一、项目报建、设备采购、项目实施、维护管理等工作，依法承担项目建设单位的相关责任和义务。

申请人可委托业主代表或电梯企业、具有设计施工资质的单

位、物业服务企业等非业主单位作为加装电梯的实施主体，具体负责前款规定的工作。委托人应当与受委托人签订委托协议，明确双方的权利、义务。

四、职责分工

诸暨市既有住宅加装电梯工作领导小组办公室（以下简称加梯办）设在市建设局，负责全市既有住宅加装电梯的政策拟定、指导协调、督查考核等工作。

市建设局、自然资源和规划局、综合行政执法局、市场监督管理局、财政局、消防救援大队、公积金中心等相关行政主管部门应当根据各自职责，做好既有住宅加装电梯相关管理和业务指导工作。

各镇乡（街道）、社区居委会负责搭建加装电梯共商平台，指导加梯单元业主建立协商机制，负责既有住宅加装电梯的政策宣传、动员指导、民意协调、长效管理及投诉处置等工作。

市电力、水务、燃气、通信、给排水等相关管线单位负责管线及其配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

既有住宅加装电梯申请人为电梯使用单位，负责加装电梯的日常使用和运行管理；设计、施工、监理和电梯安装等单位按相关法律法规规定负相应责任。

五、实施流程

（一）制定方案

申请人应当在查阅资料、现场勘察的基础上，委托有资质的

设计单位编制既有住宅加装电梯初步方案。

加装电梯初步方案应当包括拟加装电梯的平面图、外立面效果图等，明确拟加装电梯的具体位置、电梯尺寸、梯井高度、绿地绿化占用情况和周边环境等内容。

（二）签订协议

申请既有住宅加装电梯的业主应就下列事项协商一致，并形成书面协议：

1. 电梯使用单位和管理责任人；
2. 加装电梯工程费用的预算及其分摊方案；
3. 电梯维护保养方式及运行、保养、维修、检验检测等费用分摊方案；
4. 法律法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项。

经检测，既有住宅不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯，电梯使用单位的管理责任人依照《浙江省特种设备安全管理条例》第九条规定予以确定。

（三）协议公示

经申请人书面提出，由所在地社区居委会将既有住宅加装电梯项目协议书和初步方案在拟加装电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示十天。

公示期满后，因加装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，由所在社区居委会和镇乡（街道）分别在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认无实名制书面反对

意见情况。

公示期间，因加装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加装电梯过程中的利益平衡、权益受损等事宜，也可委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织等进行协调。

相关当事人对既有住宅加装电梯项目协商不成的，社区居委会应当组织调解；相关当事人拒绝调解或经调解仍未达成一致意见的，所在镇乡（街道）应当通过协调会、听证会等方式组织调解，引导当事人自愿达成调解，化解矛盾。镇乡（街道）、社区居委会应当对调解、听证等情况进行书面、影像记录，并在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认调解结果，并附相关资料，视情予以申报。

（四）施工图审

申请人应当委托具有法定资质的设计单位在已公示的初步方案的基础上，按照建筑设计、结构安全、特种设备和消防安全等相关规范标准的要求，编制加装电梯设计方案和施工图设计文件。

加装电梯施工图设计文件应当经具有法定资质的第三方图审机构审核并出具书面审核意见，并应对最终的加装电梯设计方案与已公示的初步方案一致性进行审核。

（五）提出申请

属地镇乡（街道）代为接收申请人提出的加装电梯申请资料，

审核确认汇总后报市建设局，申请联合审查。申请资料包括：

1. 经社区居委会及镇乡（街道）盖章确认的加装电梯项目申请表；
2. 相关业主的身份证明文件、房屋权属证明材料，接受委托代为提出申请的，还应提供代理人身份证明文件、授权委托书；
3. 加装电梯业主意见征询表、业主意见汇总表；
4. 由房屋建筑结构安全检测单位出具的结构安全检测意见；
5. 经公示的加装电梯项目协议书、初步方案；
6. 经施工图审机构出具专项技术意见的施工图设计文件；
7. 社区居委会出具的公示情况说明（附单元楼道口、公示栏公示照片）；
8. 社区居民委员会出具的调解情况记录，镇乡（街道）出具的调解、听证情况记录；
9. 法律法规规定以及需要提供的其他材料。

（六）联合审查

由市加梯办牵头召集市建设局、自然资源和规划局、市场监督管理局、综合行政执法局及属地镇乡（街道）和电力等管线单位开展联合审查，出具联合审查意见。不再办理规划许可证和建筑工程施工许可证。

加装电梯涉及通信、电力、给排水、燃气、水务等管线迁移及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联审意见，在属地镇乡（街道）统一组织下，优先实施管线迁移改

造。

（七）组织施工

加装电梯申请人应当委托具备法定资质的施工、监理单位负责工程施工和监理，签订书面委托施工合同和委托监理合同。施工过程中，施工单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施，并对施工现场的质量安全、文明施工负总责；同时镇乡（街道）要会同市建设工程质量监督机构对工程安全生产，基坑基础进行检查，对未按图施工及施工质量存在问题的，责令施工单位限期整改。电梯的安装应当由电梯制造单位或其委托的依法取得相应许可的单位实施。电梯施工前，施工单位应当将拟进行的安装情况书面或网上告知市市场监督管理局。电梯安装应当经具有法定资质的电梯检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验；未经监督检验或者经监督检验不合格的，不得交付使用，市场监督管理部门对电梯特种设备按相关法律法规进行监督检查。

（八）竣工验收

电梯安装完工后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯安装单位对加装电梯项目进行工程质量竣工验收，并出具竣工验收意见书，竣工验收应邀请所在社区参加，验收合格后方可交付使用。

电梯安装竣工后，施工单位应当在验收后 30 日内将相关技术资料和文件移交申请人。

电梯项目竣工验收后，申请人应当将竣工资料移交城建档案馆存档。

（九）交付使用

申请人应在投入使用前或投入使用后 30 日内向市市场监督管理局办理使用登记手续，取得特种设备使用登记证书。特种设备使用标志应当置于该电梯显著位置，并在检验检测有效期内。

为确保电梯使用安全和使用效能，加装电梯的全体产权所有人应协商制定电梯使用、维护和管理办法，确定加装电梯使用安全管理的责任主体，明确电梯安全管理人员，并与有资质的维保单位签订维保合同。有物业服务企业实施管理的小区，原则上委托物业服务企业进行统一的日常管理。

未经定期检验或检验不合格的电梯，不得继续使用。

六、保障措施

（一）既有住宅加装电梯工作列入市对镇乡（街道）、部门的年度工作目标责任制考核内容，市政府定期对既有住宅加装电梯工作进展情况进行督查通报。镇乡（街道）将既有住宅加装电梯工作统筹纳入辖区老旧小区成片更新改造和无障碍设施改造计划并将加梯工作纳入社区重点工作考核，给予相应考核基础分或附加分。

（二）完善既有住宅加装电梯工作联席会议制度，联席会议由市加梯办牵头召集，市建设局、自然资源和规划局、市场监督管理局、综合行政执法局、消防救援大队以及属地镇乡（街道）

为成员单位，定期召开会议，及时研究协调加装电梯过程中遇到的问题，确保加装电梯工作顺利进行。

(三)对联合审查同意的加装电梯项目，其他单位和个人应为加装电梯提供必要的便利，对阻挠、扰乱、破坏既有住宅加装电梯施工构成违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。

七、资金保障

(一)既有住宅加装电梯所需资金及运行使用、维护管理资金主要由业主承担，具体费用应根据业主所在楼层等因素协商，按一定比例共同出资。加装电梯补助资金分配方案由业主自行协商确定，加装电梯遇房屋被征收时，房屋征收人应对电梯项目予以合理补偿。业主可以申请使用本人及配偶的住房公积金、住房补贴，申请提取住房公积金按相关文件执行。

(二)诸暨市范围内既有住宅加装电梯项目，验收完成后，市财政给予申请人15万元/台的资金补助；给予加装电梯所在社区0.5万元/台的工作经费补助；给予电力1.5万元/台、水务0.6万元/台、给排水0.6万元/台、燃气0.9万元/台、通信管网0.9万元/台的管线迁移定额补助，迁移费用不足部分由各管线单位承担。

(三)电梯安装竣工并取得使用登记后，申请人持联审意见、竣工验收报告书、特种设备合格证书等材料向属地镇乡（街道）提出资金补助申请，经所在社区居委会、镇乡（街道）初审后，报市建设局审定，送市财政局核实后将补助资金拨付属地镇乡

(街道),由属地镇乡(街道)将补助资金拨付给申请人、相关管线单位和相应社区。

八、其他规定

(一)既有住宅加装电梯部分面积不计入房屋建筑面积,不变更原不动产登记面积。相关房屋产权发生转移时,转让方应提前告知受让方加装电梯相关事宜,房屋所有产权人享有和履行原加装电梯协议约定的权利和义务。

(二)既有住宅加装电梯要因地制宜,外观应与建筑及周边环境相协调,统一规格、统一色调,加装电梯额定载重建议不超过630KG,要尽量减少对底层住宅及相邻建筑的不利影响,不得侵占城市主要道路,不得影响城市规划实施,不得增加或变相增加与加装电梯无关的空间。

(三)优选加梯承建单位。市市场监督管理局应当会同市建设局根据业主选择电梯服务企业情况定期公布电梯服务企业综合评定信息,选择资信良好且具备建筑工程设计资质、特种设备安装、建筑工程(含钢结构)施工资质的专业单位作为建议备选单位,实施加装电梯。为减少维修成本提升小区整体环境,建议同一小区选择一家电梯服务企业实施加装电梯,开展从前期意见统一、设计、图审、实施、检修等“一条龙”服务。

(四)鼓励和支持老年人、残疾人居住的既有住宅依法加装电梯。

(五)鼓励加装电梯申请人投保电梯综合服务保险,实现全

周期安全管理。

(六) 鼓励社会力量通过捐赠、资助、技术服务等方式参与既有住宅加装电梯工作。

(七) 加装电梯施工可能对周边房屋使用安全造成影响的，申请人应委托房屋安全鉴定机构对周边房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

(八) 因加装电梯发生争议的，当事人可协商解决或向人民调解委员会申请调解，也可依法向人民法院诉讼。

九、附则

本实施意见自 2023 年 1 月 1 日起实施，原《诸暨市人民政府办公室关于既有住宅加装电梯工作实施意见》(诸政办发〔2022〕1 号) 同时废止。

诸暨市人民政府办公室

2022 年 12 月 28 日

(此件公开发布)

抄送：市委办公室，市人大常委会办公室，市政协办公室，
市监委。

诸暨市人民政府办公室

2022年12月28日印发