

三门峡市人民政府办公室文件

三政办〔2019〕28号

三门峡市人民政府办公室 关于印发三门峡市城市既有住宅加装电梯 实施方案的通知

各县（市、区）人民政府，城乡一体化示范区、开发区管理委员会，市人民政府有关部门：

《三门峡市城市既有住宅加装电梯实施方案》已经市政府第36次常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际，认真贯彻落实。

2019年12月22日

三门峡市城市既有住宅加装电梯实施方案

为适应经济社会发展，完善城市既有住宅使用功能，提高居住品质，方便居民生活，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国特种设备安全法》《河南省电梯安全监督管理办法》《河南省物业管理条例》等有关法律、法规的规定以及省住房城乡建设厅等部门联合下发的《关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》（豫建〔2018〕126号）精神，结合我市实际，制定本方案。

一、加装要求

（一）已建成并投入使用、具有合法房屋权属证明、未列入房屋征收范围和拆迁计划且原建筑结构未设置电梯的地面四层及以上多业主住宅。

（二）加装电梯不得改变原有建筑主体结构形式，应满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，且加装电梯位置应在原建设项目用地界址范围内。

（三）加装电梯以小区、栋或单元为单位组织实施。加装电梯的意向及方案应充分听取拟加装电梯服务范围内全体业主的意见，并经本栋（单元）房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以

上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。拟占用业主专有部分的，应征得该专有部分业主同意。

二、申请主体

小区、栋或单元全体业主为项目申请人，作为建设单位承担法律、法规规定的义务。

申请人可委托1~3名业主代表负责具体承办相关工作；也可委托业主委员会、原房地产开发企业、施工总承包企业、设计单位、物业服务企业、电梯生产安装企业等具体承办相关工作。

三、实施程序

（一）制定方案。申请人委托具有相应资质的设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电气安全、环境保护、防雷和特种设备等相关规范、标准的加装电梯设计方案。

（二）签定协议。申请人委托的代理人应组织业主签订加装电梯协议，协议需明确加装电梯工程预算及资金筹集方案，以及电梯建成后所有权归属、加装电梯投入使用后运行维修费用（电费、保养、维修、更新、管理费用等）分担方案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

（三）协议公示。社区居委会负责组织公示，应在拟加装电梯小区公示栏和拟加装电梯单元出入口处就加装电梯设计方案和协议进行公示，公示期不少于7个工作日。

公示期内收到书面异议的，由业主自行协商解决。无法协商一致，由所在街道办事处、社区居委会组织调解，促使相关业

主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对于公示结果，由社区居委会形成公示报告。公示期间无反对意见或有异议经协商解决的，由社区居委会对加装电梯协议和公示报告予以盖章确认。

（四）联合备案。按照属地原则，湖滨区、开发区、商务中心区的小区（栋、单元）申请人应在市行政服务中心综合受理窗口办理加装电梯联合审查备案，其他县（市、区）的小区（栋、单元）申请人到所在县（市、区）行政服务中心办理。办理时，应提供以下资料：

1. 经社区居委会盖章确认的加装电梯协议和公示报告；
2. 代理申请人身份证、授权委托书及承诺书；申请人为单位的，应提交《统一社会信用代码证书》或其他有效证明文件；
3. 既有住宅加装电梯规划方案申报表；
4. 既有住宅加装电梯施工备案申请表；
5. 设计单位出具的加装电梯方案设计文件（总平面图、楼层平面图、立面图、剖面图），以及设计文件的电子文件（CAD格式）；
6. 施工图审查合格书；
7. 施工合同、监理合同、施工方案及相应资质资料；
8. 法律、法规规定的其它资料。

（五）组织建设。申请人应当委托具有相应资质的施工单位按照施工方案安装电梯，电梯安装过程应接受市场监管部门的监督检验。

（六）竣工验收。项目竣工后，申请人应会同设计、施工、监理及电梯安装企业、市场监管部门等按照规定程序实施竣工验收。电梯验收合格后30日内，施工单位将相关技术资料 and 文件移交电梯使用者（单位）。

（七）使用登记。申请人可委托物业服务企业、产权单位或其他单位管理电梯。受委托的物业服务企业、产权单位或其他单位作为电梯使用单位，应对电梯的使用安全负责。加装电梯未委托管理单位的，由业主对电梯的使用安全负责。

电梯使用者（单位）应当履行特种设备法律、法规规定的义务。电梯使用者（单位）应在电梯投入使用前或投入使用30日内，到市场监管部门办理使用登记手续。电梯使用者（单位）应委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养。

四、资金筹集

加装电梯及运行、维护管理所需资金，由加装电梯的房屋所有权人自筹为主，可以通过下列渠道筹集：

（一）业主共同出资。由加装电梯业主按照“谁受益、谁出资”原则以及所在楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资。

（二）使用住房公积金。取得市场监管部门核发的电梯使用登记证后，加装电梯业主可申请提取使用本人及配偶或其子女名下的住房公积金（仅限提取需个人分摊部分的金额）。住房公积金具体提取办法由市住房公积金管理中心另行规定，各县（市、

区) 参照执行。

(三) 使用维修资金。经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, 可以申请使用业主分账户中的维修资金, 使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的30%。具体使用办法由市物业维修基金管理中心另行规定, 各县(市、区) 参照执行。

(四) 引入社会资本。支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与城市既有住宅加装电梯, 鼓励通过“企业投资、受益业主付费”等方式引入社会资本参与。

(五) 政策支持。有条件的县(市、区) 可将城市既有住宅加装电梯纳入旧城改造项目和老旧小区改造项目, 给予一定政策和财政支持。

五、职责分工

(一) 市住房城乡建设局、自然资源规划局、市场监管局等部门要按照“简化、高效、便民”原则, 做好城市既有住宅加装电梯监督管理工作。市住房城乡建设局负责对城市既有住宅加装电梯设计方案和工程质量安全进行监督管理; 市自然资源规划局负责对城市既有住宅加装电梯进行审核备案; 市市场监管局负责对城市既有住宅加装电梯制造、安装、改造、修理单位进行监督, 并按照安全技术规范要求对电梯安装质量进行监督检验。

(二) 各县(市、区) 政府要做好辖区内城市既有住宅加装电梯的具体组织实施。街道办事处(乡镇政府) 应做好辖区内小

区宣传解释工作，业主委员会、物业服务企业、电梯生产安装企业、施工总承包企业和设计单位应对加装电梯予以协助和指导。

（三）加装电梯涉及热力、电信、水务、燃气、数字电视、通信等管线移改及其他配套设施项目改造的，相关企业应当予以协助。

六、保障措施

（一）加装电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再补缴地价款、市政基础设施配套费、人民防空地下室易地建设费和其他行政事业性收费。

（二）加装的电梯由业主共同出资的，产权归该小区（栋、单元）加装方案确定的业主共有，不再办理不动产登记手续，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移。加装电梯引入社会资本的，电梯产权由合同约定。

（三）加装电梯不改变建筑平面布局、不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的，不再办理消防设计和竣工验收备案。

（四）对已进行社区居委会公示的加装电梯建设工程，相关业主应提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。对恶意阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依法依规处理。

（五）市场监管部门应提供有资质的既有住宅加装电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，为群众自主选择提供参考。

七、相关要求

(一) 安全要求。申请人应委托具有相应资质的单位进行设计、施工、监理，必要时需进行地质勘察、建筑结构安全性鉴定。城市既有住宅加装电梯工程应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范要求，由具有相应资格的电梯制造、安装、修理单位维护保养，安装前应报告市场监管部门备案。

(二) 规划设计要求。加装电梯后的建筑立面应与原住宅立面整体风格协调统一；加装电梯设计方案应尽量减少占用现有绿化带，减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等产生不利影响；应严格控制候梯厅及入户连廊等面积，不得擅自增加、增设与加装电梯无关的建筑面积，对违反要求的，由相关部门依法依规处理。

主办：市住房城乡建设局

督办：市政府办公室三科

抄送：市委各部门，军分区，部、省属有关单位。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市法院，市检察院。

三门峡市人民政府办公室

2019年12月22日印发

