

威住建通字〔2023〕45号

各区市建设（住建）局、公安分局、财政局、自然资源和规划局、行政审批局、市场监督管理局，各有关部门、单位：

现将《威海市既有住宅加装电梯实施意见》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

威海市住房和城乡建设局

威海市公安局

威海市财政局

威海市自然资源和规划局

威海市行政审批服务局

威海市市场监督管理局

2023年7月5日

为适应经济社会发展需求，完善城市既有住宅使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规，结合前期既有住宅加装电梯工作实践，对我市既有住宅加装电梯工作提出如下意见：

一、适用范围

（一）本市环翠区、文登区、火炬高技术产业开发区、经济技术开发区、临港经济技术开发区国土空间规划建设用地范围内合法建设原图纸设计无电梯的多业主住宅。合法建设指既有住宅结构安全、具有合法的权属证明。

（二）未列入房屋征收、拆除计划，且符合加装电梯实施条件的住宅。

二、基本原则

（一）遵循“政府引导、分级负责、区市审批、属地管理”的原则。各区市相关职能部门要科学组织，密切配合，协调推进，扎实做好辖区内加装电梯工作。

（二）遵循“简化手续、强化监管、依法合规、保障安全”的原则，依照相关法律法规，建立完善、规范、简洁的审批流程，强化质量监管，做好综合验收，打造精品工程。

（三）遵循“业主自愿、公开透明、充分协商、兼顾各方”的原则，突出业主主体地位，完善协商机制，综合考虑各方诉求，确保加装电梯工作顺利推进。

三、组织实施

（一）实施条件

1. 既有住宅加装电梯应按照有关法律、法规和相关政策规定，由业主自愿申请并与相关业主充分协商，经本单元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书面签署同意意见。加装电梯不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照，尽量避免对相邻业主造成损害。产生分歧的，可通过协商或者司法途径解决。

2. 既有住宅建筑坚固安全，加装电梯后应满足结构安全和抗震设防标准要求，经有资质的建筑设计单位验算设计并出具加装技术方案，必要时要根据设计单位意见委托有资质的机构进行结构检测鉴定。

3. 既有住宅加装电梯应符合国土空间规划、建筑、消防等法律法规及标准规范的规定，电梯拟设位置应在原建设项目用地界址范围内。

4. 项目方案合法合规、科学合理。已经制定电梯加装、管理、维修、保养、更新方案，增设加装电梯工程费用预算和筹集方案，电梯运行维护费用（含电费、维修费、保养费、

更新费、管理费等）分担方案，加装电梯的施工安全责任和运行管理安全责任落实等方案。

（二）实施主体

加装电梯以单元为单位。属公有住宅加装电梯的，其房屋经营管理单位为实施主体；属私有住宅加装电梯的，拟加装电梯服务范围内业主为实施主体，实施主体可以推选不超过3名代表作为实施主体代理人，具体负责既有住宅加装电梯相关工作。

（三）实施程序

1. 签订协议。拟加装电梯服务范围内业主，应当就以下事宜达成书面协议：

（1）加装电梯品牌、型号和工程施工方案；

（2）加装电梯工程费用的预算及其筹集方案；

（3）电梯涉电费用、用电管理人及电费缴纳主体、维修保养费用、定期检验检测费用、大修费用分担方案及维保方式等。

在业主自我协商的基础上，街道（镇）牵头、居民委员会参与，搭建协商平台进行民主协商、议事听证，引导各利益相关方理性表达意见诉求，寻求各方意愿的最大公约数，妥善解决问题矛盾。本单元业主就加装电梯事项达成一致意见并签订书面协议后，实施主体或代理人应将加装电梯项目事项告知所属街道（镇）办事处。

2. 规划审批。实施主体或代理人委托具备相应资质的设计单位编制既有住宅加装电梯建筑设计方案，并负责在本物

业管理区域显著位置和本单元出入口进行公示。公示期不少于 10 个工作日。公示有异议的，所属街道（镇）办事处将有关情况及时告知规划主管部门。公示无异议的，报所在地规划主管部门审批。报批时应一并提交设计方案公示情况、实施主体授权委托书、身份证明、房屋及土地权属证明、业主关于加装电梯达成的书面协议和书面同意证明书。

3. 开工备案。按照有关规定，投资额在 100 万元以下（含）或建筑面积在 500 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。实施主体或代理人按照相关规定办理加装电梯施工图设计文件审查手续，持建筑设计方案审批意见书、施工图审查合格意见书、工程总承包合同、施工方案报所属区、市建设主管部门办理建筑工程施工备案手续。

4. 工程施工。实施主体或代理人向当地市场监督管理部门办理安装告知手续，向具有电梯安装监督检验资质的检验机构申请并通过监督检验。加装电梯可能影响或改变供水、排水、供气、供热、供电、通信等设施的，应事先与专业经营单位沟通协商并按规定办理相关手续。应当委托具有相应资质的施工、监理单位进行工程施工及监理。

5. 竣工验收。加装电梯工程竣工后，实施主体或代理人应组织设计、施工、监理等进行竣工验收，竣工验收合格后报规划主管部门申请竣工规划验收，报建设主管部门申请备案，报当地市场监督管理部门申请办理电梯使用登记手续。竣工验收合格后，应当向当地城建档案主管部门移交建设档案。

四、使用管理及维护

电梯共有人应当委托物业服务人或者相关人员负责管理电梯，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。电梯使用单位（人）应当依法向市场监管部门办理使用登记等手续，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；应当在电梯安全检验检测合格有效期届满前一个月向具有资质的特种设备检验检测机构提出定期检验申请；电梯的大修及维护可以依法申请使用住宅专项维修资金。

五、保障措施

（一）加强组织领导。为确保既有住宅加装电梯工作顺利推进，市直相关部门及专业经营单位应明确职责，密切配合，协同推进。市住建局负责制定加装电梯实施意见、总体规划及业务指导工作；市公安局负责做好既有住宅加装电梯的治安管理工作，对阻挠、破坏合法施工等违反治安管理秩序的行为依法处理；市自然资源和规划局负责做好建筑设计方案审批及竣工规划验收工作；市市场监督管理局负责做好电梯制造、安装、使用、维保单位和检验检测机构的监督检查工作；市行政审批局负责做好加装电梯施工图设计文件审查指导工作。街道（镇）办事处应当履行属地责任，做好增设电梯工作的政策宣传和指导协调。社区居委会应当发挥好

居民议事会的民主协商作用，积极化解业主之间关于增设电梯的矛盾纠纷，协助业主对既有住宅增设电梯达成一致意见。

（二）加大支持力度。各有关部门、单位要按照简政放权、放管结合、优化服务的原则，对既有住宅加装电梯涉及的相关审批和服务事项，按照简化、便民、高效的原则，积极予以支持。既有住宅加装电梯项目不需重新办理占用土地等相关手续，不需补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。规划、消防、特种设备安全监督管理部门及供水、供电、供暖、燃气、通信、有线电视等运营单位按各自职能积极主动做好配合工作。

（三）做好资金筹措。既有住宅加装电梯所需资金主要通过业主自筹和社会投资等方式筹集。业主自筹资金部分，根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由业主协商确定。有住房公积金的可凭个人支付增设电梯建设资金的相关凭据，按照有关规定申请提取本人及其配偶的住房公积金。

（四）鼓励社会参与。鼓励商业模式创新和社会组织参与。鼓励有资质的设计、安装、施工企业为业主加装电梯业务提供审批、设计、采购、验收等一体化服务。支持并鼓励既有住宅加装电梯投保电梯安全责任保险。

六、本意见自 2023 年 7 月 5 日起实施，有效期至 2025 年 12 月 31 日。荣成市、乳山市、南海新区参照本意见执行。

附件：既有住宅加装电梯项目实施流程图

附件：

既有住宅加装电梯项目实施流程图

