

丽水市住房和城乡建设局
丽水市市场监督管理局
丽水市财政局
丽水市自然资源和规划局
丽水市公安局
丽水市综合行政执法局
丽水市民政局
丽水市住房公积金管理中心

文件

丽建发〔2021〕74号

丽水市住房和城乡建设局等8家单位 关于印发《丽水市区既有住宅加装电梯 实施意见》的通知

各有关单位：

为进一步加快市区既有住宅加装电梯工作，经市政府同意，现将《丽水市区既有住宅加装电梯实施意见》印发给你们，请遵照执行。

丽水市住房和城乡建设局

丽水市市场监督管理局

丽水市财政局

丽水市自然资源和规划局

丽水市公安局

丽水市综合行政执法局

丽水市民政局

丽水市住房公积金管理中心

2021年8月27日

(此件公开发布)

丽水市住房和城乡建设局办公室

2021年8月27日印发

丽水市区既有住宅加装电梯实施意见

为适应经济社会发展，尤其是人口老龄化的需要，完善既有住宅使用功能，改善住房品质，提高住房质量，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》《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》（国办发〔2019〕5号）《关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见》（浙建〔2016〕6号）等规定，结合丽水市区实际，修定本实施意见。

一、基本原则

开展既有住宅加装电梯工作应坚持“业主主体、社区主导、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。

二、适用范围

本实施意见适用于丽水市城市规划建设用地范围内（不包括开发区）的既有住宅。既有住宅同时符合以下条件的，可以申请加装电梯：

- （一）具有合法不动产权属证明，并已投入使用的四层（含）以上非单一产权的无电梯既有住宅；
- （二）未列入房屋征收范围或者计划；
- （三）满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。

三、组织实施

既有住宅加装电梯属于特种设备安装行为，可以本单元相关业主作为既有住宅加装电梯共同申请人，负责意见统一、项目报建、

设备采购、项目实施、维护管理等相关工作。申请人作为建设单位承担相应法律法规规定的义务。

申请人可自行实施，也可委托业主代表、业主委员会或电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、第三方代建单位等作为实施主体代为实施。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

鼓励政府机关、企事业单位对自行管理的职工住宅组织实施加装电梯工作。

既有住宅加梯工作可以统筹纳入辖区老旧小区成片更新改造、无障碍设施改造计划，综合实施管线迁移、绿化迁改等施工。

既有住宅加装电梯应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则，尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响，尽量减少对小区公共道路和绿地绿化的占用，不得侵占城市主要道路，不得影响城市规划实施，不得增加或者变相增加与加装电梯无关的空间。

（一）签订协议。加装电梯的服务范围内产权所有人应当自主或者委托社区组织主持，依照《民法典》第 278 条规定就加装电梯方案、资金分摊意见、电梯维护管理、用电建设和管线迁移等有关问题进行充分协商，应当征求所在单元全体业主意见，经本单元建筑物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后，签订加装电梯项目协议书。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部

分的业主同意。

(二) 制定初步方案。由申请人编制加装电梯示意方案，主要包括拟加装的电梯平面图、外立面效果图等，明确拟加装电梯具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境、周边道路、绿地绿化和公共设施占用情况等相关内容。

(三) 协议及方案公示。申请人申请加装电梯的，应当将签署的加装电梯项目协议书和初步方案，提交属地社区，由所在社区居委会在拟加装电梯单元主要出入口、小区公示栏等显著位置公示十天。项目协议书公示内容应包括：房屋坐落、申请主体（委托实施的应附授权委托书）、项目负责人或委托单位主要职责、法定比例业主同意加装电梯的签字及手印，资金估算及资金分摊比例（包括加装电梯建设资金、管线迁移、电费、电梯运行费用和后续维护保养费用等）。

公示期满后，未收到因加装电梯受到影响的利害关系人实名制书面反对意见的，社区居委会和街道办事处对加装电梯项目申请表盖章确认；因加装电梯受到影响的利害相关人，在公示期内以实名制书面反对意见递交至社区居委会的，由社区居委会负责组织协调异议方与申请方的意见。调解成功的，双方签署书面调解协议书；经社区居委会调解未达成一致意见的，由社区居委会报请所在街道办事处进行调解；社区居民委员会和街道办事处应当对调解情况进行记录，并分别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。

(四) 现场勘察。街道或社区在协议公示完成后，申请人向莲

都区住房和城乡建设局（以下简称区建设局）提出申请。由区建设局组织莲都区自然资源和规划分局（以下简称区自然资源分局）、莲都区市场监管局、属地街道办事处和管线单位共同参加现场勘察，并在三个工作日内提出书面意见。

（五）编制深化方案。经现场勘察后，相关单位认为符合加装电梯条件的，申请人委托具备相应资质的设计单位在已公示的初步方案基础上，继续深化加装电梯示意方案。方案应当符合建筑设计、结构安全、消防安全、风貌协调和特种设备等相关规范和要求，按照“最小干预”原则，尽量减少对周边相邻建筑、现状绿化、扬尘控制等影响。方案应因地制宜、合理选择电梯型号，鼓励业主优先选用载重 400KG 左右、不超过 630KG 的经济型电梯，若因特殊原因确需增高 630KG 以上电梯的，应在方案联合审查会上对其必要性进行专题论证。机型优先选用一体式电梯，尽可能减少施工对周边居民的影响，控制施工现场扬尘，缩短现场施工时间。施工前，申请人应委托原设计单位或具备相应资质的设计单位对原结构进行复核，必要时，应委托经当地建设主管部门备案的房屋安全使用鉴定机构对电梯连接处的原结构进行鉴定或检测。

（六）施工图审查。经公示无异议或调解后达成一致意见的，申请人委托设计单位进行加装电梯施工图设计，施工图经有资质的图审机构审查并出具审查意见书。

（七）联合审查。由区建设局召集区自然资源、市场监管等相关职能部门和供水、供电、燃气、通信等相关管线单位进行联合审查（管线单位若确无法参加会议的，应提前出具书面意见）。与会

各相关部门应签署并出具书面审查意见，当场无法确认意见的，应当在会后3个工作日内向区建设局反馈书面意见，区建设局应当根据相关部门反馈的审查意见，在7个工作日内出具联合审查会议纪要并加盖单位公章。联合审查会议通过的方案与原公示方案有不一致的，应当将通过后的方案在拟加装电梯小区范围内的显著位置予以公示。

（八）工程施工。申请人在取得加装电梯项目通过联合审查的会议纪要后，应当委托具有相应资质的施工单位负责具体施工，委托具有相应资质的监理单位对施工质量、工期和资金使用等方面实施监督，并做好相关记录。加装电梯施工前，申请人应向工程质量安全监督部门申请办理电梯加装工程质量监督手续，质量监督实行属地管理。电梯安装单位应向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验。施工过程中，特种设备安全监督管理部门和建筑工程质量安全管理部门应当按照职权范围，根据相关规定加强监督管理。加装电梯申请人对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任。

（九）竣工验收。工程竣工并按规定符合验收条件后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行质量竣工验收，竣工验收应邀请所在社区居委会参加。

申请人应依法在电梯投入使用前或者投入使用后30日内向区市场监管局申请办理使用登记，取得使用登记证书。

工程竣工验收合格之日起十五日内向属地建设部门提请竣工验收备案。

工程竣工验收合格之日起二十个工作日内，申请人应向市城建档案馆移交一套符合规定的建设工程档案。

(十) 维护管理。申请人应当落实电梯使用管理者，实行物业服务管理的小区，可以由物业服务企业负责使用管理。使用管理者应落实电梯使用的安全主体责任，做好有关日常管理工作。并委托具有相应资格的电梯维保企业对电梯进行维护保养，且签订合同。

四、政策措施

(一) 明确政策。加装电梯新增部分，不再另行测绘，不予按房屋办理不动产登记。

(二) 工作制度。成立丽水市既有住宅加装电梯工作领导小组，由市政府分管规划建设的副市长任组长，市建设局、市自然资源和规划局、市财政局、市市场监管局、市公安局、市综合行政执法局、市民政局、市司法局、莲都区政府等单位领导为成员。建立丽水市区既有住宅加装电梯工作联席会议制度，根据工作需要不定时召开会议，落实部署电梯加装工作，及时解决政策执行过程中出现的新情况、新问题。领导小组办公室(设在市建设局)负责既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调等工作。

(三) 部门职责。

各部门按照简化、便民、高效的原则，简化办事程序，切实做好电梯加装工作的指导和服务。

建设部门负责牵头组织相关单位对加装电梯方案进行联合审查，并按有关规定对工程质量安全等予以监督管理。

自然资源和规划部门负责加装电梯方案联合审查过程中规划

相关内容的指导工作。

市场监管部门负责加装电梯的监督检验、使用登记，对加装电梯的使用单位和维保单位进行监督检查等工作。

综合行政执法部门负责加装电梯过程中新发的违法建设的执法工作。

财政部门负责既有住宅加装电梯专项奖励资金安排等工作。

公安部门负责对恶意阻挠、破坏加装电梯施工等违反治安管理秩序相关行为的监督管理工作。

司法部门负责对加装电梯有关纠纷调解工作的指导。指导、监督相关行政复议和行政应诉工作。

民政部门负责做好低保、低保边缘家庭加装电梯资格审查等相关工作。

住房公积金管理中心负责既有住宅加装电梯提取住房公积金的相关工作。

莲都区政府负责市区既有住宅加装电梯的排查摸底、政策宣传、业务指导、矛盾协调、奖励资金审核下发等工作。成立莲都区市区既有住宅加装电梯工作协调小组，由区政府分管副区长任组长，成员单位包括各街道办事处、区建设局、区自然资源和规划分局、区市场监管局、区公安分局、区司法局。

供水、供电、通信、燃气部门负责指导加装电梯涉及迁改、迁移等相关工作。

五、资金筹集

既有住宅加装电梯所需建设资金及运行使用、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，按一定分摊比例共同出资。房屋所有权人可以申请使用本人及配偶的住房公积金、住房补贴。

奖励措施。对国有土地上的四层及以上非单一产权既有住宅加装电梯，完成加装、通过竣工验收备案、档案移交的申请者，给予每台 10 万元的奖励；低保家庭自行出资加装电梯的，另给予 1 万元补助，低保边缘家庭自行出资加装电梯的，另给予 0.5 万元补助；同时给予加装电梯所在社区每台 0.8 万的经费补助，鼓励社区全程代办。经费由市财政每年下拨给莲都区政府给予保障，加装电梯奖励补助兑付办法根据莲都区政府配套政策实施。

鼓励社会力量通过捐赠、资助、技术服务等方式积极参与既有住宅加装电梯工作。

既有住宅小区内的养老服务用房涉及加装电梯的，审批流程可参照执行。

本实施意见自 2021 年 9 月 28 日起施行，本文件实施后，原《丽水市区既有住宅加装电梯实施意见》（丽建发〔2019〕245 号）失效。