

达州市住房和城乡建设局
达州市发展和改革委员会
达州市财政局
达州市民政局
达州市自然资源和规划局
达州市市场监督管理局

文件

达市住建发〔2022〕78号

关于印发《达州市既有住宅增设电梯实施细则》
的通知

各县（市、区）住房和城乡建设部门、发展改革部门、财政部门、民政部门、自然资源部门、市场监督管理部门：

为推进既有建筑电梯增设工作，完善我市既有住宅使用功能，进一步改善城市老旧住宅区居民住房条件和人居环境，全面

提升住房综合品质和群众幸福指数，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》等法律法规和省住建厅等6部门印发的《关于进一步做好既有住宅电梯增设工作的指导意见》，结合我市实际，特制定了《达州市既有住宅增设电梯实施细则》，现印发给你们，请参照执行。

附件：达州市既有住宅增设电梯实施细则

达州市住房和城乡建设局

达州市发展和改革委员会

达州市财政局

达州市民政局

达州市自然资源和规划局

达州市市场监督管理局

2022年4月20日

附件

达州市既有住宅增设电梯实施细则

为推进既有建筑电梯增设工作，完善我市既有住宅使用功能，进一步改善城市老旧住宅区居民住房条件和人居环境，根据省住建厅等6部门印发的《关于进一步做好既有住宅电梯增设工作的指导意见》，结合达州实际，特制订本实施细则。

一、组织实施

（一）实施主体。

既有住宅电梯增设以同意电梯增设的业主作为实施主体，负责电梯增设意见征求、方案制定、资金筹集、设备采购、工程实施、安全管理、使用维护等相关工作。实施主体可以委托业主代表、物业服务企业或社会服务机构办理相关手续，也可委托物业服务企业、社会服务机构或其他管理人为电梯使用管理单位（人），依法履行电梯使用安全管理责任。

（二）实施范围。

1.城镇建成区范围内具有合法报批手续或权属证明并已建成投入使用的未设电梯的多层、高层住宅建筑，增设电梯设计及安装应符合《四川省既有建筑增设电梯工程技术标准》（DBJ51/T033-2020）等相关规定，且增设电梯原则上在原产权建设用地红线范围内。

2.对单梯为单一产权的住宅、自建房、别墅及已列入房屋征收范围和棚户区改造计划的住宅，不适用本细则。

3.满足国土空间规划、建筑设计、抗震、结构、消防等相关规范标准及行业政策规定。

（三）实施程序。

1. 动议表决。有电梯增设意愿的业主，就是否增设电梯征求本单元全体业主意见，由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同意。需要占用道路、绿地等，按照相关法律法规规定执行。

2. 编制方案。实施主体或者代理单位（人）应编制电梯增设方案，包括增设协议、建设工程设计方案、电梯选型配置、后续使用管理等内容，并遵循“因地制宜、安全舒适、经济美观”的原则。

3. 公示公告。所在社区居委会组织实施主体或者代理单位（人），在拟增设楼栋或单元显著位置对电梯增设方案进行公示，公示期不少于10日。

若利害关系人对电梯增设事项有异议的，可依照“两调一诉”解决。“两调”：申请人与利害关系人协商意见不一致的，由社区居委会组织调解；一方拒绝社区居委会调解或经调解未达成一致意见的，由属地街道办事处组织调解。社区居委会、街道办事处

应如实记录调解情况。申请电梯增设的业主中有老年人、残疾人、失能人员的，予以优先照顾。“一诉”：利害关系人也可通过法律途径解决。

4. 办理规划建设手续。增设电梯协议签订后，实施主体或者代理单位（人）向自然资源规划、住房城乡建设等部门申请办理建设工程规划许可、施工许可等相关手续。

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，实施主体向自然资源规划部门提交增设电梯的申请，自然资源规划部门会同住建、城管等部门到现场对土地权属、消防、地下管网等进行踏勘、核实。

经现场踏勘符合电梯增设条件后，实施主体委托对建筑原有结构进行安全性鉴定，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，自然资源规划部门正式受理申请。

- （1）拟增设电梯位置的土地权属证明；
- （2）住建（消防）部门的意见；
- （3）房屋结构安全鉴定报告；
- （4）增设电梯设计方案（平面图、效果图）；
- （5）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)。

(6) 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。同梯号(幢)业主同意增设电梯的证明文件由属地社区居委会负责收集并由社区居委会在实施主体进行增设电梯方案公示公告环节对同意增设电梯的相关证明文件的真实性进行审核。

(7) 涉及占用公用设施的,需提供公用事业单位的意见

(8) 公示公告的佐证资料以及社区出具的公示结论

自然资源规划、住建、城管等部门应在5个工作日内出具单位证明或意见。

自然资源规划部门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,自然资源规划部门在3个工作日内向申请方出具书面审查意见。若公示有异议,由实施主体与异议方协商解决,协商解决确认无异议后,方可出具方案审查意见。

5. 施工图设计及审查。经自然资源规划部门审查同意,由实施主体或者代理单位(人)应当委托原建筑设计单位或者具有相应资质的建筑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。设计单位应对既有住宅是否具备增设电梯的安全条件进行技术论证,按照《四川省既有建筑增设电梯工程技术标准》

(DBJ51/T033-2020)等现行相关标准要求,编制电梯增设施工图设计文件,同时对建筑结构及消防安全负责。施工图设计文件应当符合日照、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯等相关标准和安全技术规范的规定。电梯增设施工图设计文件需经相关审查资格的施工图审查机构审查。施工图审查机构应严格按照有关标准进行技术审查。对审查合格的,出具审查合格书,并在出具审查合格书后5个工作日内,将审查情况报工程所在地住房城乡建设部门备案。

6. 建筑工程施工许可实行告知承诺制审批。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(人)应向既有住宅所在地住房城乡建设部门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。住房城乡建设部门应在受理后5个工作日内出具审查意见。电梯安装单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知市市场监管部门;电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者投入使用后30日内,向市市场监管部门办理使用登记,取得使用登记证书。

7. 施工阶段质量安全管控。实施主体或者代理单位(人)对电梯增设质量安全负总责,施工、安装等单位依法履行义务,承担责任。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(人)可委

托监理单位对工程质量安全进行监督管理。住建部门应加强对既有住宅增设电梯的建设工程施工安全 and 质量安全监督管理(含底坑、电梯井);市场监管部门应加强对电梯本体安装及电梯使用安全监管,督促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。

8. 办理竣工验收手续。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,由既有住宅所在地住房城乡建设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地住房城乡建设部门。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。

实施主体或者电梯使用管理单位(人)应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订协议,并在电梯使用前或投入使用后 30 日内,向特种设备安全监督管理机构办理使用登记手续,并取得《特种设备使用登记证》。

二、资金筹措

(一) 业主自筹。既有住宅电梯增设所需的建设、维护、管理等资金由业主共同协商承担。建设工程设计方案审查通过后,业主可以申请提取本人及配偶的住房公积金,也可以依法申请使用住宅专项维修资金,用于电梯增设。

(二) 社会参与。鼓励各类专业机构等社会力量投资参与既

有住宅电梯增设工作，探索多方参与、利益共享的新模式。

（三）政府支持。县级及以上地方人民政府可对符合条件的既有住宅电梯增设项目给予相应的专项资金补贴。城镇老旧小区改造资金可用于纳入改造计划且符合条件的老旧小区既有住宅电梯增设。

三、产权归属

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。

四、财政补贴

（一）补贴标准及范围。补贴标准为每部电梯原已预留电梯井的补贴 2 万元，未预留电梯井的补贴 3 万元。补贴资金来源由各辖区本级财政负责。如中央、省级专项补贴资金另有新规定，则按其最新规定程序办理相关补贴。

（二）申请补贴程序。电梯竣工验收合格后，实施主体根据增设电梯规划审批意见、施工图审查意见、竣工验收合格证明文件、房屋权属证明文件等材料一次性向既有住宅所在地住房城乡建设主管部门申请补贴。

五、保障措施

（一）强化领导。要落实政府的主体责任，设立工作专班，强化部门协作，加强指导协调，调动基层积极性，积极有序推动既有住宅电梯增设工作。

（二）优化服务。各级住房城乡建设、自然资源、市场监管等部门要按照“一网通办”的要求，积极推行“一窗受理、并行办理”，做到审批快捷、监管到位、服务精细。

（三）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。市市场监管部门要建立电梯名录库、电梯安装公司名录库，为业主加装电梯提供选择。鼓励有条件的县（市、区）政府通过统一采购方式进行电梯增设和电梯维护保养，降低成本。

（四）加强宣传。要通过多种形式加大政策法规宣传引导力度，让人民群众充分认识、理解支持既有住宅电梯增设工作，及时化解争议，有效提升人民群众居住品质和幸福指数。

本《实施细则》自 2022 年 5 月 1 日起施行，有效期为 5 年。

达州市住房和城乡建设局办公室

2022年4月20日印发