

为适应经济社会发展及人口老龄化需求，完善我市中心城区既有多层住宅的使用功能，方便居民生活，我单位联合市财政局、市自然资源规划局、市市场监管局起草了《宣城市中心城区既有多层住宅增设电梯指导意见》，现将征求意见稿予以公布，广泛征求社会公众意见，以便进一步完善。任何单位和个人可以在6月25日前将意见或建议通过信函或电子邮件方式反馈。请您在提出意见或建议时，署名真实姓名和联系电话（以单位名义反馈情况的，请加盖单位公章）。

通讯地址：宣城市宣州区昭亭南路18号七楼物业办

联系电话：0563-3010999

邮箱：1479066256@qq.com

邮编：242000

附件：《宣城市中心城区既有多层住宅增设电梯指导意见》（征求意见稿）

宣城市住房和城乡建设局

2022年5月24日

# 宣城市中心城区既有多层住宅增设 电梯指导意见（征求意见稿）

宣州区人民政府、宣城经开区管委会：

为适应经济社会发展及人口老龄化需求，完善我市中心城区既有多层住宅的使用功能，方便居民生活，根据《民法典》、《安徽省住房和城乡建设厅等部门关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》，结合我市实际，对我市中心城区既有多层住宅增设电梯提出如下指导意见：

## 一、适用范围

本市中心城区城市建成区内具有合法权属证明的四层及四层以上无电梯既有多层住宅，且增设电梯在原用地红线范围内。

对于单一产权的住宅以及已列入拆迁改造计划的，不适用本意见。

## 二、实施原则

（一）坚持“政府引导、业主主导、经济适用、试点带动、有序推进”的原则。

（二）既有多层住宅增设电梯应当满足城乡规划、建筑结构安全、消防安全、安全疏散等要求。

（三）既有多层住宅增设电梯可以按单元为单位进行。增设电梯应当按照《民法典》规定，并遵循“业主自愿、公开透明、充分协商”的原则，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，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。

### **三、资金筹集**

既有多层住宅增设电梯所需的资金，可以通过下列方式筹集：

（一）由业主根据所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资；

（二）业主可按照有关规定提取住房公积金；

（三）其他符合规定的资金。

同意增设电梯的业主应当就各自出资额、运行及维护成本分摊等事项达成书面协议。业主可自行协商出资比例，也可参照以下出资比例：以第三层为参数 1.0，第二层为 0.5，第一层为零，从第四层开始每增加一个楼层提高 0.2 个系数，即第四层 1.2，第五层 1.4，第六层 1.6，并依此类推。

增设电梯所筹集的资金及使用情况应当向出资的业主公布并接受监督。

### **四、实施主体**

同意增设电梯的所有业主作为增设电梯的实施主体，负责组织协调工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。

同意增设电梯的所有业主也可以书面委托住宅的原房地产开发企业、物业服务企业、房改房原售房单位、社区、电梯安装企业、设计单位等作为实施主体承担上述工作。

上述申请增设电梯的业主或受委托的单位应当承担相

关法律、法规规定的工程项目建设单位所应承担的义务。

## 五、实施程序

### （一）专项设计。

实施主体应委托具有相应资质的设计单位编制增设电梯专项设计方案。

专项设计应当在电梯选型、规格、配置、装饰装修标准等方面，体现“经济适用”的原则，且应当符合城乡规划、结构安全、消防安全、应急救援、环保、日照和电梯等相关标准、安全技术规范规定要求，不得变相增加住宅使用空间，并尽量减少对周边建筑的不利影响。

对于投入使用达 20 年及以上的，或非框架结构的住宅，实施主体应委托专业机构进行房屋结构、抗震等安全鉴定。

### （二）书面申请。

实施主体应持下列资料向属地建设（物业）主管部门提出书面申请：

- 1、书面申请；
- 2、书面协议（含资金筹集方案和资金到位证明、电梯建设运行维护方案）、房屋产权资料；
- 3、增设电梯专项设计方案、地质勘探资料、经专业机构审查通过的施工图；
- 4、需进行房屋安全鉴定的，提供专业机构房屋结构、抗震等安全鉴定报告。

实施主体应对提供材料的真实性负责。

### （三）现场公示。

属地建设（物业）主管部门受理申请后，应当在拟增设电梯现场显著位置进行方案公示，公示期 5 个工作日。

公示期间，存在异议的，由实施主体负责协调处理，可自行协商或在街道办事处的调解下处理异议，并达成一致处理意见。

公示期满，业主间经协商、调解仍无法达成一致意见的，由属地建设（物业）主管部门会同自然资源规划等主管部门召开协调会，并依据协调会情况提出处理意见。若增设电梯方案满足城乡规划、建筑结构安全、消防安全、应急救援、环保、日照等要求，业主间能达成一致处理意见的，应当予以通过；未达成一致意见的，不予通过。

#### （四）并联审批。

经公示无异议后 5 个工作日内，属地建设（物业）主管部门上报市住建局申请并联审批，市住建局应当在 5 个工作日内向自然资源规划、特种设备安全监督管理、消防等部门发出并联审查意见书，征询相关部门意见。

相关部门应当在收到并联审查意见书后 5 个工作日内签署意见，并加盖本单位公章后反馈市住建局。相关部门审查意见应当注明“同意”或“不同意”；未表达明确态度的，退回重新提出明确意见，审查意见时间不再延长；相关部门不同意的，应当详细说明理由，提出建设性意见。

自然资源规划、特种设备安全监督管理、消防同时作出“同意”审查意见后，市住建局应当批准加装申请。

#### （五）实施加装。

并联审批后，实施主体组织开展施工，属地建设主管部门加强施工质量安全监管。

#### （六）竣工验收。

建筑结构经有关部门验收合格后方可进行电梯安装。电梯经特种设备安全监督管理部门检验合格后，由实施主体组织设计、施工等单位进行竣工验收，可邀请住建、自然资源规划、特种设备安全监督管理、消防等部门参加，并将建设工程竣工验收报告报属地建设主管部门备案。

#### （七）移交使用。

业主应当落实电梯使用管理单位、电梯维保单位，应在电梯投入使用前或投入使用后 30 日内，向特种设备安全监督管理部门办理使用登记。

### 六、政策措施

（一）资金筹集。既有多层住宅增设电梯及维护管理所需要的资金由业主（房屋所有权人）自筹。业主可以申请使用房屋所有权人及其配偶名下的住房公积金。鼓励社会资金积极参与。

（二）财政支持。对中心城市建设计划内的增设电梯，符合奖补条件的，市财政在城建计划资金额度内给予每部电梯适当补助。

（三）优化服务。按照便民高效的原则，有关部门应切实简化审批流程，做好增设电梯的指导、服务工作。街道办事处和社区组织要积极做好政策宣传和协调工作。开发企业、业主委员会、物业服务企业应予以协助、支持。

（四）加强管理。增设电梯的全体业主应当制定、遵守电梯使用维护和管理规定，确保使用安全。增设电梯后，鼓励业主按每部电梯2万元标准交纳物业专项维修资金，专项用于质保期满后电梯维修。

**七、本意见自印发之日起实施。**

宣城市住房和城乡建设局

宣城市财政局

宣城市自然资源和规划局

宣城市市场监督管理局

2022年 月 日