



关于印发《淮南市城市既有住宅增设电梯 工作实施意见》的通知

淮建物业联〔2023〕49号

各县区人民政府（园区管委会）、市直有关单位：

原《淮南市城市既有住宅增设电梯工作实施意见（试行）》（淮住房联〔2020〕52号）文件已于2023年6月18日到期，为了进一步推进我市既有住宅加装电梯工作，改善我市市民的居住条件，现将《淮南市城市既有住宅增设电梯工作实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

淮南市住房和城乡建设局

淮南市财政局

淮南市自然资源和规划局

淮南市市场监督管理局

2023年7月20日



淮南市城市既有住宅增设电梯工作实施意见

为改善老旧小区居住功能，方便居民生活，增强居民幸福感，根据《安徽省物业管理条例》、安徽省住房和城乡建设厅等四部门《关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》等规定，结合我市实际，制定本实施意见。

一、基本原则

(一) 业主自愿，充分协商。发挥业主的主体作用，通过充分协商，形成合理可行且兼顾各方利益的方案，并由业主自主组织实施。

(二) 加强引导，协调服务。按照简化、便民的原则，开辟增设电梯项目审批绿色通道，加快手续办理。充分发挥街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会协调服务职能，街道办事处（乡镇人民政府）要做好动员宣传、政策解释、统筹协调等工作。社区居委会要积极做好增设电梯实施过程中的矛盾调处等工作。

(三) 落实责任，确保安全。落实申请增设单位（人）主体责任，保证电梯选型和配置符合标准规范要求。落实电梯生产企业责任，督促其对电梯制造、安装质量负责，做好在用电



梯跟踪监测和技术服务。落实电梯所有权人或其委托管理单位责任，加强电梯安全管理，保障电梯使用安全。落实电梯维保单位责任，督促其对电梯的安全性能负责，做好日常维护保养和应急救援工作。电梯使用单位是电梯安全使用管理的责任主体，对电梯安全使用负责。

(四)摸清底数，积极推进。各区（含高新区、经开区）要全面摸清住宅楼栋基本信息，从结构安全、空间条件和居民意愿等方面，开展加装电梯可行性评估，对适合加装电梯的楼栋，要耐心细致的开展群众工作，积极探索通过基层协商、纠纷调解、民事诉讼等方式，依法破解居民协商过程中“一票否决”难题。在老旧小区整治改造时，对具备增设电梯条件但居民暂未形成加装共识的，在管线、设备迁移等方面提前预留。

二、实施条件

(一)已建成投入使用的4层以上（含4层）的市区（含高新区、经开区）无电梯住宅；

(二)具有合法的房屋权属证明；

(三)5年内未列入房屋征收改造范围；

(四)满足建筑主体结构、不破坏原建筑基础且符合国土空间规划、房屋安全、消防安全等要求。

三、实施主体



申请人为增设电梯的建设单位（人）即实施主体，承担法律法规规定的义务，可以以住宅小区、幢或单元为单位提出书面申请。以小区为单位申请的，申请人为该小区业主委员会，未成立业主委员会的，可为社区居委会；以幢或单元为单位申请的，申请人为该幢或单元业主。申请人可自行或书面委托业主代表、原房改房售房单位、原开发建设单位、电梯企业、具有电梯安装的施工资质的单位、物业管理单位等作为代理人，组织实施工程报建、设备采购、施工安装等工作。

申请委托代理人办理的，应当签订委托书。授权委托应当载明代理人的姓名、代理事项、权限和期限，并由委托人签名或盖章。

四、实施程序

（一）征询意见。本小区、本幢或本单元业主有增设电梯意向的，由实施主体组织开展书面意见征询并签订书面意向书。征询意见应当由本小区、本幢或本单元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同意。

拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意；增设电梯后业主可能受到通行、采光、通风和噪音等直接影响的，应当征得该部分业主的书面同意。



(二) 提出书面申请。实施主体向辖区住房城乡建设行政主管部门提出书面报建申请。区住房城乡建设行政主管部门组织实施主体、业主委员会代表、街道办事处（乡镇人民政府）、社区居委会、物业服务企业等进行协商，进一步统一意见。

(三) 制定设计方案。实施主体委托有资质的代理单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的《既有住宅增设电梯设计施工方案》、《资金概算及费用筹集方案》、《电梯后期运行维护保养分摊方案》等。

(四) 公示设计方案。上述方案经所在社居委查验后，组织申请人在物业区域的显著位置进行公示。公示期不少于7个工作日。公示期间，没有异议的，社区居委会盖章备案；有异议的，所在社区居委会应主动出面调解，帮助业主协调有关事宜。调解成功的，社区居委会予以盖章备案。

(五) 签订协议。所在楼栋或单元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中专有部分面积四分之三以上的业主且人数四分之三以上的业主应当签订增设电梯协议，协议中明确项目负责人或代理人的授权委托事项、建设内容及费用预算、电梯使用管理、电梯运营维护保养方案及费用预算、费用筹集、分摊比例及政府补贴资金汇入的专项账户等内容。



(六) 办理审查备案手续。区住房城乡建设主管部门应牵头组织自然资源和规划、财政、市场监管、消防、城管、环保等部门以及有关管线单位对增设电梯协议和相关方案进行联合审查，出具联合审查意见。

实施主体申请联合审查时，需提供所有业主身份证复印件、房屋权属证明复印件、代理人身份证和授权委托书、增设电梯方案文本、施工图审查备案证明文件、所在社居委备案证明、业主增设电梯协议、房屋结构安全检测鉴定报告等。

(七) 工程施工。增设电梯施工前，土建部分（即不含特种设备采购安装）造价或面积达到建筑工程施工许可管理法规规定限额的，应当依法办理施工许可证。增设电梯施工过程中，区住房城乡建设行政主管部门应全过程监管。电梯安装施工方须将拟施工时间、地点、内容及联合审查意见等情况，书面告知市市场监管局，并到具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。未经监督检验或监督检验不合格的，不得交付使用。

(八) 竣工验收。增设电梯施工完成后，实施主体组织设计、施工、监理单位和电梯施工安装企业等相关单位进行工程质量竣工验收，竣工验收合格后方能办理移交并投入使用。竣工验收后 30 日内，施工单位应当向实施主体移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料，实施主体应当及时将建设工程资料移交市城建档案馆。



实施主体要在电梯投入使用前向辖区市场监管部门办理使用登记，取得使用登记证书。电梯使用单位发生变化的，所在地街道办事处（乡镇人民政府）应当及时督促电梯所有权人落实变更手续。

五、审查和监管

（一）建筑结构安全鉴定。实施主体委托专业机构对住宅原有结构进行安全性检测鉴定，出具检测鉴定报告。经检测鉴定，不存在结构安全隐患的，方可申请增设电梯。

（二）专项设计和审查。实施主体应当委托原勘察设计单位或具有相应资质等级的设计单位进行专项设计，并按施工图审查制度规定，委托审查机构进行专项审查后，报区住房城乡建设主管部门备案。专项设计应当符合国土空间规划、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯管理等相关标准规范。

小区内增设电梯应保持房屋外立面美观整洁，做到通风、透光、无障碍。根据房屋状况，采用独立结构设计，确保增设部分和楼本体各自独立、安全可靠。

电梯使用管理。已实施物业服务的，可委托物业服务企业对电梯进行使用管理；未实施物业服务的，业主应协商确定维护保养单位或专业公司等市场主体作为电梯使用管理单位对电梯进行使用管理；未明确电梯使用管理单位的，由所在地街道



办事处(乡镇人民政府)协调确定或自行承担使用单位责任。增设电梯应按法律法规和技术规范要求进行维护保养。

六、职责划分

淮南市城市既有住宅增设电梯工作领导小组办公室负责统筹全市既有住宅增设电梯的政策制定、编制电梯增设技术导则、指导协调、督查检查等工作。

各区人民政府（园区管委会）应成立相应的既有住宅增设电梯工作领导小组，承担辖区内既有住宅增设电梯的具体实施工作。

街道办事处(乡镇人民政府)、社区居委会负责城市既有住宅增设电梯的政策宣传、矛盾协调和方案审核备案等工作。

自然资源和规划、建设、市场监管、消防、财政、城管、生态、公积金等部门根据职责分工，依法支持既有住宅增设电梯有关工作。

七、保障措施

（一）加强指导和服务。各区人民政府（园区管委会）要加强对既有住宅增设电梯工作的指导。住房城乡建设主管部门统筹协调供水、排水、供热、燃气等运营单位，按照简化、便民、高效的原则，做好既有住宅增设电梯的管理和服务工作。原房改房售房单位、原开发建设单位、物业服务企业、业主委员会、社区居委会要对增设电梯有关事项予以支持和配合。市



市场监管局可统一公布本市有资质的既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息、方便群众自主选择。市住房和城乡建设局可提供房屋安全检测鉴定专业机构名录，方便群众自主选择。

（二）明确资金筹措渠道。增设电梯及电梯维护管理所需资金由相关业主自筹。工程竣工验收交付使用后，房屋所有人可申请提取本人及配偶住房公积金账户内的存储余额，用于支付应由本户承担的增设电梯建设费用。所筹措的资金及使用情况应当公布，接受业主监督，如业主对资金使用情况有异议，可委托第三方机构审计。

（三）实行财政奖补。市、区（含高新区、经开区）财政对非单一产权既有住宅增设电梯补贴资金采取事后补助的形式，按15万元/台予以补贴（资金直接补贴给业主），市、区财政各承担50%。

八、相关要求

（一）城市既有住宅增设电梯的设计、施工、监理单位应当具备相应资质，符合相关法律、法规和安全要求。

（二）城市既有住宅增设电梯以实用为主，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施，遵循绿化树木严格保护原则，减少占用现有绿化，减少对周围相邻建筑的不利影响，不得增加住宅使用空间，建筑面积不计入容积率。



淮南市住房和城乡建设局行政规范性文件

(三) 增设电梯新增部分，不再另行测绘，不计入各分户业主产权面积，不予办理不动产登记。

本实施意见自 2023 年 6 月 18 日起实行，凤台县、寿县参照执行。