

# 郑州市人民政府文件

郑政文〔2018〕208号

## 郑州市人民政府

### 关于既有住宅加装电梯工作的实施意见

各县（市、区）人民政府，市人民政府各部门，各有关单位：

为进一步完善我市既有住宅的使用功能，提高居住品质，积极应对人口老龄化，推动民生改善，促进社会和谐，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》《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》（国办发〔2017〕52号）、《河南省物业管理条例》《河南省住房和城乡建设厅 河南省发展和改革委员会 河南省质量技术监督局 河南省财政厅 河南省公安厅 河南省国土资源厅 河南省环境保护厅 关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》（豫建〔2018〕126号），结

合工作实际，现就我市既有住宅加装电梯工作提出如下意见。

## 一、适用范围

市内五区已建成投入使用、具有合法权属证明、未设置电梯的地面四层及以上既有住宅，且加装电梯在原产权建设红线范围内。

对于单梯为单一产权的住宅、别墅及已列入房屋征收改造计划的住宅，不适用本意见。

## 二、实施原则

既有住宅加装电梯工作应遵循“业主自愿、社区引导、充分协商、保障安全”的原则。既有住宅加装电梯以栋（单元）为单位进行。加装电梯应经本栋（单元）房屋专有部分占本栋（单元）建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并签订加装电梯协议。拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分的业主同意。

专有部分面积，按照房产证或不动产权证记载的建筑面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按前项的统计总和计算。

## 三、实施主体

既有住宅加装电梯应由本栋（单元）同意加装电梯的所有业主作为申请人，负责组织协调意见统一、方案制定、协议签订、

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可书面委托 1—3 名业主或原产权单位、原建设单位、电梯安装企业、物业服务企业、代建单位等作为实施主体代理上述工作。

受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。申请人作为建设单位承担相应法律法规规定的义务。

#### **四、资金筹集**

既有住宅加装电梯所需资金及运行使用、维护管理资金，可以从下列渠道筹集：

（一）由加装电梯业主按照“谁受益、谁出资”以及所在楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资；

（二）既有住宅加装的电梯取得特种设备安全监督管理部门核发的使用登记证后，业主可以申请提取使用本人及配偶或其子女名下的住房公积金（仅限提取需个人分摊部分的金额）；

（三）经专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主同意，可以申请使用业主分账户中的维修资金，使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的 30%；

（四）支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与既有住宅加装电梯，鼓励通过“企业投资、受益业主付费”等方式，引入社会资本参与加装电梯工作；

（五）有条件的县（市、区）、开发区可以将既有住宅加装电梯纳入旧城改造项目并给予政策和财政支持；

(六) 其他合法资金来源。

## 五、实施程序

(一) 制定方案。申请人委托具有相应资质的设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电气安全、环境保护、防雷和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯方案。

(二) 签定协议。申请人应签订同意加装电梯协议，协议需明确加装电梯工程费用的预算及其筹集方案，以及电梯建成后所有权归属、加装电梯投入使用后运行维修费用（电费、保养、维修、更新、管理费用）分担方案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

(三) 协议公示。社区居委会负责组织公示，应在拟加装电梯小区公示栏和拟加装电梯单元出入口处就加装电梯方案和协议进行公示，公示期不少于10日。

公示期内收到书面异议的，可由业主间自行协商解决。协商不成的，所在街道办事处、社区居委会应组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对于公示情况，由社区居委会形成公示报告。公示期间无反对意见或有异议经协商解决的，社区居委会对协议和公示报告予以盖章确认。

(四) 施工图审查。既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、公示认可后，申请人委托具有相应资质的设计单位按改建工程进行施工图设计，并按照规定将施工图送具备相应资格的施工图审查机构审查。

(五) 联合审查。施工图审查合格后，申请人向所在区建设行政主管部门提出加装电梯的申请，并提供以下材料：

1. 相关业主身份证、房屋权属证明复印件；
2. 代理人身份证或组织机构代码证、授权委托书；
3. 经社区居委会盖章的加装电梯协议和公示报告；
4. 加装电梯设计方案文本一式两份（总平面图、楼层平面图、立面图、剖面图）及相关文字说明；
5. 施工图设计文件审查意见；
6. 所在区建设行政主管部门要求提供的其他资料。

由所在区建设行政主管部门召集区住房保障、规划、国土资源、质监、征收、消防、人防、园林、城管、街道办事处等以及有关管线单位进行联合审查，办理《建设工程安全施工措施审查备案表》《工程质量监督登记备案表》和《特种设备安装告知书》，并出具联合审查意见。

加装电梯涉及绿化迁移和电力、通讯、给水、雨水、污水、燃气、热力管线移位及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，予以优先办理。

(六) 工程施工。申请人应当委托具有相应资质的施工单位、工程监理单位进行施工和监理。施工过程中各责任主体应接受建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门的质量安全监督。

申请人应对既有住宅加装电梯施工过程安全生产总负责，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。

(七) 联合验收。工程竣工后，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竣工验收，为简化程序，提高效率，竣工验收时区建设部门应同时组织区规划、住房保障、消防、质监、社区居委会等单位参与并签署联合验收意见。

(八) 使用登记。申请人应在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

(九) 资料归档。工程结束后，申请人应及时将加装电梯工程竣工资料整理归档，将加装电梯竣工资料移交市城建档案馆单独建档留存。

## 六、相关要求

(一) 安全要求。申请人应委托具有相应资质的单位进行设计、施工、监理，必要时需进行地质勘察、建筑结构安全性鉴定。既有住宅加装电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具有相应资格的单位制造、安装、修理和维护保养，安装前应报告所在区特种设备安全监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

(二) 规划设计要求。既有住宅加装电梯后的建筑立面应与原住宅立面整体风格协调统一；加装电梯应尽量减少占用现状绿化带，减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等产生不利影

响；加装电梯应严格控制候梯厅及入户连廊等面积，不得擅自增加、增设与加装电梯无关的建筑面积，对违反要求的，由城管执法等部门按照有关规定进行处罚。

## **七、职责分工**

成立郑州市既有住宅加装电梯工作领导小组，负责统筹领导我市既有住宅加装电梯工作。由分管副市长任组长，市政府分管副秘书长和市城建委主任任副组长，市城建委、发展改革委、财政局、规划局、国土资源局、城管局、住房保障局、质监局、消防支队、园林局、人防办、公积金管理中心等相关部门分管领导为成员，领导小组办公室设在市城建委，负责我市既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调工作。各成员单位按照工作职责与分工，做好相应环节的管理程序和配套政策的制定工作。

各区政府应组织成立既有住宅加装电梯工作领导小组及其日常工作机构，负责辖区范围内既有住宅加装电梯的具体审批监管和区级资金保障等工作。街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调工作。

区建设、发展改革、规划、住房保障、国土资源、消防、园林、质监、城管等部门应按照简化、便民、高效的原则，根据各自职责分工，结合实际，认真做好既有住宅加装电梯的审查、监督、备案、技术解释和咨询服务等工作。

## **八、协商调解机制**

街道办事处、居民委员会、业主委员会、原房改售房单位、

物业公司等应对既有住宅加装电梯工作予以协助。业主之间发生争议，向基层人民调解组织请求调解的，基层人民调解组织应依法组织调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

## 九、保障措施

(一) 既有住宅加装电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再征收地价款，不再补缴市政基础设施配套费、防空地下室易地建设费及其他相关行政事业性收费。既有住宅加装的电梯不再办理不动产登记手续，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移。

(二) 对市内五区自本文件实施之日前办理完成房屋产权证或不动产权证的四层及以上的非单一产权既有住宅加装电梯，按照加装电梯购置及施工安装等总费用的 25%（市、区财政各承担补贴的 50%），且最高不超过 15 万元/台予以补贴。财政补贴部分不计入固定资产。补贴的具体程序和申领办法，由市财政局另行制定。

(三) 对已经依法办理相关施工手续的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

(四) 市特种设备安全监督管理部门应提供有资质的既有住宅加装电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，方便群众自主选择。

(五) 加装电梯的使用、维护保养、检验检测、安全评估及

相关监督管理应按照《郑州市电梯使用安全管理办法》的相关规定执行。

（六）既有住宅加装电梯不改变建筑平面布局、不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的，不需办理消防设计和竣工验收备案。

（七）各区应当设立既有住宅加装电梯联合受理窗口，建立报批手续联合审查制度，加快审批手续办理。

本意见自印发之日起施行，市内五区适用本实施意见，各县（市）、上街区和各开发区可参照执行。

2018年12月17日

---

主办：市城建委

督办：市政府办公厅五处

---

抄送：市委各部门，郑州警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院。

---

郑州市人民政府办公厅

2018年12月17日印发

---

