

2✓

广西壮族自治区住房和城乡建设厅 广西壮族自治区财政厅 文件

桂建发〔2018〕18号

自治区住房和城乡建设厅 财政厅关于印发 《加快推进既有住宅加装电梯工作 的指导意见》的通知

各市人民政府，各有关单位：

经自治区人民政府同意，现将《关于加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。



广西壮族自治区
财 政 厅

2018年12月5日

(公开方式：主动公开)

关于加快推进既有住宅加装电梯 工作的指导意见

为深入贯彻落实 2018 年国务院《政府工作报告》要求，适应经济社会发展和人口老龄化的需要，进一步完善我区既有住宅使用功能，提高居住品质，方便居民生活，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》等要求，结合我区实际，现就加快推进我区既有住宅加装电梯工作制定本指导意见。

一、总体要求和基本原则

全面贯彻落实党的十九大精神，以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人为本、宜居为首，把既有住宅加装电梯工作作为满足人民对美好生活追求的重要举措，作为谋民生之利、解民生之忧的重大民心工程加以落实，进一步改善城市老旧住宅居住条件和人居环境，全面提升住房综合品质和居民幸福指数。

开展既有住宅加装电梯工作应当坚持“总体规划、循序渐进，先易后难、量力而行”的原则，既要发挥政府的协调服务职能，树立正确的舆论导向，形成全社会关心、支持既有住宅加装电梯的良好氛围，又要发挥住宅业主（以下简称“业主”）作为物权所有人的主体作用，充分尊重业主意愿，依法通过民主协商形成合理可行且兼顾各方利益的电梯加装方案。同时，要在保证安全的前

提下，按照精简、便民、高效的原则，优化既有住宅加装电梯项目行政审批流程，加大资金筹措力度，加快推进我区既有住宅加装电梯工作。

二、适用范围

本指导意见所称既有住宅是指我区国有土地上依法建成并投入使用的四层以上（含四层，不含地下室）、九层以下（含九层）的无电梯住宅。

自建房、别墅、C或D级危房，以及已列入房屋征收范围和计划、已列入危旧房改造计划的住宅不适用本指导意见。

三、简化申请条件

既有住宅加装电梯可以按梯号（单元）为单位进行申请，以加装电梯的专有部分业主作为建设单位，负责加装电梯项目规划许可申请、资金筹集、设备采购、安装委托、组织实施等相关工作；也可以由加装电梯的专有部分业主达成一致意见后委托物业服务企业、电梯生产安装企业、房改房原售房单位、原房地产开发企业等单位作为建设单位，承担上述相关工作。满足下列条件的，即可申请开展既有住宅加装电梯工作：

（一）申请加装电梯的业主应当具有占有和使用该住宅的权利，并能够出示相关证明。

（二）申请加装电梯的住宅应满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范、标准要求。

（三）申请加装电梯的业主应当自主或者委托住宅小区业主

委员会，依照《中华人民共和国物权法》规定，就加装电梯方案和电梯维护管理等有关问题与拟加装电梯单元专有部分的所有业主进行充分协商，经专有部分占该单元住宅总建筑面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主同意并签订协议。协议应明确电梯及相关设施的权属、建设资金来源、电梯使用责任人、后期维护管理约定等内容；加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主的同意。协议签订后，要将加装电梯的业主意见征集情况以及工程设计方案、工程资金预算、费用分摊及电梯运行、保养、维修等内容形成方案进行公示，公示期不得少于5个工作日。

公示期间有异议的业主可向组织签订协议的业主或住宅小区业主委员会提出意见。如业主认为加装电梯侵犯其专有权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。业主申请调解的，属地政府或街道办事处或人民调解委员会、房改房原售房单位等部门应当依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商的基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或者调解不成的，可依法通过诉讼等法律途径解决。

四、多渠道筹措资金

既有住宅加装电梯所需的建设、运行、保养、维修资金主要由业主承担，具体可通过如下渠道筹集：

（一）按照“谁受益，谁出资”以及楼层受益大小等原则协商费用分摊比例后，由相关业主共同出资。

（二）按有关规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的住宅专项维修资金，具体提取额度和提取条件由各市制定。

（三）加装电梯的房屋所有权人及其配偶可提取其名下的住房公积金，具体提取额度和提取条件由各市制定。

（四）经房改房原售房单位同意的，可以使用房改售房款。

（五）财政补贴资金支持。对本指导意见适用范围内且在本指导意见印发之日起至 2022 年底前完成加装并投入使用的电梯，自治区财政给予一定的财政资金补贴。具体补贴标准为：以七层住宅为基准补贴 15 万元/台，层数每提高一层补贴增加 10%，层数每降低一层补贴减少 10%；已预留电梯井的，补贴减半执行。自治区财政补贴具体实施办法由自治区住房城乡建设厅商财政厅联合制定。各市、县人民政府应安排一定的配套财政资金补贴，具体配套补贴办法由各市、县人民政府自行制定，但自治区、市、县财政补贴资金总额最高不超过加装电梯费用总额（含房屋结构安全鉴定、勘察、设计、施工图审查、施工、电梯采购、安装以及管线改迁等）的 50%。

（六）鼓励社会资本参与投资建设。鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产企业、电梯安装企业及社会组织依法探索“谁投资、谁受益”“谁使用、谁付费”等新型商业模式，对既有住宅投资加装电梯，并通过刷卡使用付费等租赁模式获得收益，推动既有住宅加装电梯工作。

五、优化审批流程

按照简化、便民的原则，既有住宅加装电梯不再办理立项审批、核准、备案和建设用地规划许可审批，不再进行环境影响评价和验收，建设单位登录广西建设项目环境影响登记表备案系统自行填报环境影响登记表备案即可。在原有住宅小区用地范围内加装电梯的，加装电梯后新增面积为加装电梯的专有部分业主共有，不计入增容建筑面积，不再办理房屋不动产登记，不再补缴土地出让金；如加装电梯建设用地超出土地权属范围的，建设单位应取得相关土地使用权人的书面同意意见，并由加装电梯专有部分业主与土地使用权人签订协议明确该加装电梯建设用地的权属关系。相关房屋所有权发生转移的，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原既有住宅加装电梯相关协议中所约定的权利和义务。对仍保留的必要审批程序作进一步简化，具体如下：

（一）规划审批（原房屋已预留电梯井的不用再办理）。

1. 符合加装电梯申请条件的，建设单位持电梯加装工程设计方案、业主同意加装电梯协议（含各业主电梯安装、使用、维护等费用分摊协议）、既有住宅原设计单位或具有相应资质的设计单位或工程质量检测机构出具的建筑物加装电梯安全的意见等相关材料，向当地规划主管部门申请办理加装电梯建设工程规划许可即可开展相关工作。具体申请流程和申请材料由各设区市确定并公布。

2. 在满足消防、安全等要求，保障各项功能正常使用，符合利害关系人共同利益的前提下，相关技术审查可适当放宽标准，

如加装电梯体量不纳入建筑间距计算，不考虑加装电梯部分与北侧住宅采光、日照间距影响等。加装电梯应以实用性为原则，除加建候梯厅、入户连廊等必须的新增面积外，不得增加或变相增加住宅使用空间，且应尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的不利影响。鼓励和支持居民委员会或者住宅小区业主委员会牵头对既有住宅小区加装电梯进行统一规划设计。

3. 规划部门审查通过后，在加装电梯小区范围内进行批前公示。经公示无异议的，核发建设工程规划许可证。如有异议的，街道办事处等部门应予以调解，规划部门对方案应进行复核。

（二）建设审批。加装电梯工程投资总额（电梯设施设备及电梯安装的造价除外）在 30 万元以上的，建设单位应依法办理相应的质量安全监督登记手续，申请领取建筑工程施工许可证，办理消防设计备案和施工图设计文件审查备案，具体申报材料和审批流程由各设区市依法制定并公布。鼓励各设区市采用承诺制办理建筑工程施工许可证。

六、明确建设要求

既有住宅加装电梯各参建单位要落实建设工程质量终身责任制，建设单位对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责，勘察、设计、施工图审查、施工单位和电梯生产、安装企业等按有关法律法规规定负相应责任。具体要求如下：

（一）建设单位应委托具有相应资质的单位进行设计、施工

图审查、施工等工作，加装电梯的设计、采购、施工鼓励采用工程总承包（EPC）模式进行。对已经获得建设工程规划许可并依法办理有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。委托设计之前，建设单位应提供原建筑物的地质勘查报告、设计施工图或竣工图、竣工验收报告等设计基础资料，无地质勘查报告的应先进行岩土工程勘察。专项设计方案应符合结构安全、消防安全等相关标准、安全技术规范的规定，且原则上要求考虑单体建筑和住宅小区建筑风格风貌要求。加装电梯施工图设计文件未经施工图审查机构审查合格不得使用。电梯安装单位应严格按照安全生产要求，落实现场施工安全防护措施。

（二）电梯生产和安装单位应按电梯技术标准进行生产和安装，电梯安装单位在电梯设备安装前应当按规定到有关部门办理安装告知手续，并请具有资质的特种设备检验机构对安装过程进行监督检验。电梯使用前应按有关要求办理使用登记。电梯加装服务范围内，全体产权所有人应当遵守特种设备监管部门制定的电梯使用、维护和管理办法。受委托的物业服务企业应配备持证电梯安全管理人员，确保电梯使用安全。鼓励有条件的住宅小区，尤其是弱势群体较多的住宅小区，按无障碍电梯生产和安装标准进行既有住宅电梯加装工作，让弱势群体同等享受生活便利。

（三）电梯加装完成后，在检验合格的基础上，建设单位应当组织工程总承包、设计、施工以及电梯生产、安装、使用（业

主或业主代表)、维护保养、管理等有关单位共同进行竣工验收,形成验收合格意见并明确维护保养、监督方式后,方可投入使用。工程竣工验收合格后,建设单位还应依法向消防主管部门申请消防备案,并将电梯加装设计图纸报原建筑物图纸存档的城建档案馆进行备案。

(四) 加装电梯的专有部分业主负责电梯运行维护保养,对电梯运营安全负责,共同协商确定电梯使用管理单位或使用管理责任人对电梯进行管理;新安装尚未向业主移交的电梯,项目建设单位应对电梯安全负责。对已实施物业服务的,业主可共同委托物业服务企业对电梯进行运行维护、保养和安全管理,并由物业服务企业与依法取得许可的电梯安装、改造、维修单位签订电梯日常维护保养合同,对电梯进行日常维护保养;业主也可以共同决定直接委托有资质的电梯安装、改造、维修单位对电梯进行运行管理和日常维护保养。

既有住宅加装电梯过程中,项目所在辖区住房城乡建设、工程质量安全监督等管理部门应当依法开展巡查,加强对既有住宅加装电梯工程的施工安全和质量安全监督管理。

七、加强组织保障

(一) 加强组织领导。既有住宅加装电梯是一项涉及千家万户的重要民生工程,各市要高度重视,将其纳入为民办实事工程,建立由市人民政府牵头的工作协调联席会议制度,成立专门的既有住宅加装电梯临时工作办公室,指导既有住宅加装电梯审批;

协商、资金筹措等相关业务。规划、建设、房产、房改、质监、消防、财政、国土等主管部门应加强协调配合与联动，形成工作合力，对本地既有住宅加装电梯工作涉及的相关事项，应当按照简化流程、优化服务的原则积极予以支持。

（二）加强计划制定。各市要组织对本市范围内具备加装电梯条件的既有住宅进行摸底调查，建立加装电梯项目库，并结合本市实际，精心制定年度实施计划，分类、分地区、分年度推进既有住宅加装电梯工作。要优先支持老年人居住比例较高的住宅加装电梯。对政府投资的既有公共租赁住房，鼓励地方政府积极做好加装电梯工作，改善居民居住条件。

（三）加强便民服务。各市应在政务服务中心窗口专门设立加装电梯项目受理窗口，实行“一站式”服务。对规划、建设、质监、消防等审批或备案中能够取消的流程和材料一律取消，能够简化的尽量简化。加装电梯涉及供电接入或者电力、通信、供水、排水、供气、有线电视等相关管线改迁及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道予以优先办理。特种设备安全监督管理部门应当统一公布具有资质的电梯生产、安装、改造、维修单位名单等信息，方便群众自主选择。

（四）加强试点示范。各市应积极开展既有住宅加装电梯试点工作，可将既有保障性住房和机关、企事业单位员工宿舍楼作为加装电梯工作的切入点，选择具有代表性、基础条件较成熟、群众加装电梯意愿强烈的既有住宅小区、楼栋或单元作为加装电

梯试点项目，充分发挥试点项目的引领和示范作用，以点带面促进既有住宅加装电梯工作的开展。2019年3月底前，各市应启动一批既有住宅加装电梯试点项目。

（五）加强宣传协调。各市要加大对既有住宅加装电梯工作的政策宣传力度，尤其要建立以街道办事处、社区居委会为主体的协调机制，充分发挥其开展社区工作的优势，积极做好住宅小区居民的政策宣传和相关协调工作，使加装电梯工程成为邻里和谐工程、幸福工程。

各市应在本指导意见印发之日起6个月内出台相关实施细则。

抄送：自治区政府办公厅，自治区发展改革委、公安厅、民政厅、自然资源厅、生态环境厅、应急管理厅、市场监管局、机关事务管理局。

广西壮族自治区住房和城乡建设厅办公室

2018年12月6日印发
