

柳州市住房和城乡建设局
柳州市财政局
柳州市自然资源和规划局
柳州市市场监督管理局
柳州市行政审批局
柳州市住房公积金管理中心

柳建规〔2019〕4号

关于印发《柳州市关于推进既有住宅 加装电梯工作的实施意见》的通知

各城区人民政府、柳东新区管委会、北部生态新区（阳和工业新区）管委会、各有关单位：

经市委市政府同意，现将《柳州市关于推进既有住宅加装电

梯工作的实施意见》印发给你们，请认真贯彻执行。

柳州市住房和城乡建设局



柳州市财政局



柳州市自然资源和规划局



柳州市市场监督管理局



柳州市行政审批局



柳州市住房公积金管理中心

2019年7月19日



公开方式：主动公开

柳州市关于推进既有住宅加装电梯工作的 实施意见

为深入贯彻落实 2019 年国务院《政府工作报告》要求，进一步完善我市城市既有住宅使用功能，提升宜居水平，方便居民生活，解决城市经济社会发展和人口老龄化的迫切需求，根据《中华人民共和国物权法》等有关法律法规和《自治区住房城乡建设厅、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》（桂建发〔2018〕18 号），结合我市实际，现就我市开展既有住宅加装电梯工作提出如下实施意见。

一、适用范围

本实施意见适用于本市市区内国有土地上既有住宅加装电梯的建设和管理工作。

本实施意见所称的既有住宅，是指具有合法权属证明或合法报批手续，已依法建成并投入使用，且未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）、九层以下（含九层）的单元式住宅。

自建房、别墅、C 或 D 级危房、单梯为单一产权的住宅，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，不适用本实施意见。

二、实施原则

既有住宅加装电梯工作应遵循“业主主体、政府引导、依法依规、建管并重”的原则。

拟加装电梯住宅的业主作为物权所有人，要充分发挥责任主

体作用，尊重各方意愿，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；政府部门要发挥指导协调职能，加强政策和舆论引导，优化各项审批流程，为居民提供精简、便民、高效的政务服务。

既有住宅加装电梯应当满足城市规划、建筑结构和消防安全等要求，应当依法依规办理规划许可、施工许可、市场监管等相关手续；要注重加装电梯的后续管理工作，明确职责和机制，按照“共同缔造”的原则，促进老旧小区物业管理，形成长效治理格局。

三、实施主体

同意加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯项目（以下简称“项目”）的建设单位，负责前期筹备、工程报建、设备采购、工程实施和维护管理等相关工作；其可委托业主代表、物业服务企业、电梯生产安装企业、原房屋建设单位或产权单位等相关单位作为实施单位，具体负责上述工作。

上述建设单位或其委托的实施单位均可作为项目的实施主体，双方应以书面委托协议明确各自权利义务，以及相关法律、法规规定的工程项目建设单位所应承担的责任。

四、申请条件

既有住宅加装电梯可以按单元（梯号）为单位，由实施主体作为申请人进行申请，以整栋楼或整个小区申报的，申请加装电梯的各单元均应该符合下列申请条件：

（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，并能出示相关证明材料；

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

(三) 经加装电梯所在单元房屋专有部分占该单元建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上（以下简称“双 2/3 以上”）的业主同意，加装电梯拟占用业主专有部分的，还需征得该专有部分业主的同意；

(四) 经征求加装电梯涉及利害关系人意见后无异议，或有利害关系人提出异议，经调解和协商已达成一致意见。

五、资金筹集

既有住宅加装电梯所需的资金，可按照以下方式筹集：

(一) 按照“谁受益、谁出资”原则，考虑楼层受益大小等因素，由业主共同出资；

(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市住宅专项维修资金管理部门确定并公布；

(三) 按有关规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的业主及其配偶的住房公积金，具体提取额度和提取条件由市住房公积金管理部门确定并公布；

(四) 经房改房原售房单位同意的，可使用房改售房款；

(五) 业主可按有关规定申请财政资金补贴；

(六) 社会资本投资等其他合法资金。

同意加装电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等

事项达成书面协议，根据实际情况协商确定出资比例或出资额。加装电梯所筹集的资金及使用情况应当及时公布，接受监督。

六、实施程序

（一）前期筹备阶段

1.签订协议。在民主协商的基础上，业主就加装电梯相关事宜达成一致意见并签订加装电梯协议。协议需明确项目实施主体和建设模式、工程设计方案和资金预算、费用分摊原则以及电梯使用管理责任等内容。

2.社区公示。加装电梯协议由项目所在社区居委会在拟加装电梯单元和小区显著位置进行公示，公示期原则上不少于20天。公示期间未有因加装电梯可能受到影响的利害关系人实名提出书面反对意见的，或有异议但经协商调解达成一致意见的，由社区居委会盖章证明。

（二）规划审批阶段

1.提出申请。符合加装电梯申请条件的，由项目实施主体向市自然资源和规划部门申请建设工程规划许可证（房屋根据原批准图纸已预留电梯井的除外），并提交以下材料：

（1）由相应资质单位出具的加装电梯工程设计方案，并附结构安全说明和满足消防设计规范说明；

（2）业主同意加装电梯协议书，需包括双2/3以上业主及占用专有部分业主同意加装电梯并同意所送审设计方案的书面意见，同时附业主不动产权属证明材料；

（3）实施主体身份证明材料及授权委托书；

(4) 加装电梯方案经公示无异议的书面材料，或已与利害关系人协商一致的证明材料；

(5) 法律法规规定需要的其他材料。

上述材料的具体要求和提交方式由市自然资源和规划部门确定并公布，市自然资源和规划部门应当为既有住宅申请加装电梯提供审批咨询服务。

2.材料审核。市自然资源和规划部门应依据相关技术标准与规范以及本实施意见规定，对申请材料进行审查，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；对涉及有关部门职责的事项，应当征求相关部门意见，经审查符合要求的依法核发建设工程规划许可证。

(三) 设计施工阶段

1.设计和施工图审查。实施主体应委托有相应资质的单位进行加装电梯的施工图设计和审查。施工图未经审查合格的，不得使用。实施主体应提供原房屋建筑的地质勘察报告、设计施(竣)工图、竣工验收报告等设计基础资料，无地质勘察报告的应先行岩土工程勘察。

2.施工许可。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，实施主体应按规定办理工程质量安全监督登记手续，并向市行政审批部门申请领取建设工程施工许可证。具体申请材料和提交方式由市行政审批部门确定并公布。

3.告知承诺。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 万元以下（含 30 万元）的，采用告知承诺管理。实施主体应到项目所在城区住房城乡建设部门办理告知承诺手续，并提交工程建设安全承诺书、工程规划许可证和经审查的施工图等相关材料。

（四）安装验收阶段

1.设备安装。电梯安装企业在电梯设备安装前应当到市场监督管理部门办理安装告知手续，并请有资质的特种设备检验机构对安装过程进行监督检验，未经监督检验合格的，不得交付使用。

2.竣工验收。电梯安装完成并检验合格后，实施主体应组织项目工程各参建单位、电梯维护管理责任人、业主代表、社区居委会等共同进行竣工验收，形成验收合格意见后，按规定办理竣工验收备案手续；对于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 万元以下（含 30 万元）的项目，只需到城区住房城乡建设部门办理竣工验收告知手续。工程竣工验收后，实施主体应在 6 个月内将工程竣工资料移交市城建档案馆备案。

3.使用登记。电梯投入使用前或投入使用后 30 日内，实施主体应向市行政审批部门办理使用登记，取得使用登记证书后，应及时与业主或其委托的电梯使用管理责任人办理移交手续。对新安装尚未移交的电梯，由项目实施主体负责电梯的安全运营和维护管理。

七、相关要求

（一）规划要求。加装电梯应以实用性为原则，不得侵占城市道路、绿地等公共空间，不得增加或变相增加住宅使用空间，不应降低相邻公共建筑原有的日照标准，应当尽量减少对相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光、通行等受到直接影响的严重遮挡。

在满足规划、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。

（二）建设安全要求。既有住宅加装电梯项目各参建单位要落实建设工程质量终身制，项目实施主体对施工过程中安全生产负总责，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承担相应责任。项目实施主体和各参建单位须严格按照已批准的加装电梯设计方案实施，严禁擅自改变方案。需领取施工许可证的既有住宅加装电梯工程，由市住房城乡建设部门对建设工程质量实施监督管理。不需领取施工许可证的既有住宅加装电梯工程，由项目所在城区住房城乡建设部门对工程的施工安全和质量安全实施监督管理。各级特种设备安全监督管理部门应当依职责分工对既有住宅加装电梯工程加强监督管理。

（三）使用管理要求。同意加装电梯的业主共同承担电梯的运行维护和安全运营责任，可通过协议委托确定电梯使用管理责任人，由其负责日常运行管理和维护保养工作。受委托的电梯使

用管理责任人，可以是物业服务公司、电梯企业或业主代表。相关房屋所有权发生转移时的，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和承担原既有住宅加装电梯有关协议中约定的权利和义务。

(四)其他事项。加装电梯后新增面积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。如遇房屋征收，加装电梯的补偿款为工程总价扣除政府补贴后的剩余部分，并按照加装电梯时各业主的出资比例进行分配。

八、保障措施

(一)加强组织领导。建立推进既有住宅加装电梯工作联席会议制度，设立联席会议办公室。办公室设在市住房城乡建设部门，负责指导既有加装电梯审批、协商、资金筹措等相关业务。市自然资源和规划、市场监管、行政审批、财政、住房公积金等部门应根据职责分工，按照精简、便民、高效的原则，做好相关审查和备案工作，对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。

(二)提供政府补贴。坚持政府引导、市场（住户）为主的原则，对本实施意见适用范围内且在本实施意见印发之日起至2022年底前完成加装并投入使用的电梯，市级财政以以奖代补的方式，按每部电梯5万元进行补贴。具体补贴办法待自治区财政补贴办法出台后，由市住房城乡建设部门商市财政部门联合制定并发布。

(三)简化审批程序。既有住宅加装电梯项目不再办理立项、规划选址、建设用地规划许可和供地审批相关手续，不再办理环

境影响评价和验收，实施主体只需登录广西建设项目环境影响登记表备案系统填表备案。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。市自然资源和规划局、各城区政府应在政务服务中心设立加装电梯专项受理窗口，实行“一站式”服务。

（四）积极协商调解。既有住宅加装电梯协议在公示期间，若有加装电梯可能受到影响的利害关系人提出异议的，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并自行协商；经协商无法达成一致意见的，业主或异议人可向项目所在街道办事处或人民调解委员会等部门提出调解申请，由其依照工作职责和程序积极组织调解，努力促使相关业主在平等协商的基础上自愿达成调解协议。在调解期间，项目所在城区的自然资源和规划、住房城乡建设等部门应积极主动参与，并提供政策咨询和技术支持。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。

（五）加强试点示范。各城区要对本辖区范围内具备加装电梯条件的既有住宅进行摸底调查，积极建立项目库，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的试点项目，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。各城区政府是试点工作的责任主体，应指导试点项目小区积极开展前期筹备工作，确保年内启动一批既有住宅加装电梯试点项目。

《柳州市关于推进既有住宅加装电梯工作的 实施意见》政策解读

一、起草背景和意义

(一) 起草背景

为进一步完善城市住宅使用功能，提升城市宜居水平，方便居民生活，国务院 2019 年《政府工作报告》中明确提出要支持老旧小区加装电梯。但是，由于多层住宅业主意见难以统一、电梯建设和运营维护费用难以筹集、行政审批手续复杂等原因，我市乃至全区多层住宅加装电梯的成功案例尚十分缺乏。针对此项工作存在困难，去年年底，自治区住房城乡建设厅、财政厅印发了《加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》(桂建发〔2018〕18 号)(以下简称《指导意见》)，给全区开展此项工作提供了顶层规划和政策指导，并明确全区各市要出台相应的实施细则，启动试点项目，按照“总体规划、循序渐进，先易后难、量力而行”的原则，以点带面促进既有住宅加装电梯工作的开展。

(二) 起草意义

人口老龄化是当今我国面临的重大社会问题,据第五次人口普查资料显示,柳州市已成为全区最早进入人口老龄化的城市之一,截至 2018 年 4 月,柳州市户籍 60 岁以上的人口为 70.98 万人,占全市总人口的 18.36%。过去,由于受经济条件所限,加上国家有关工程设计规范并未作强制规定,我市 3-6 层的既有多

层住宅普遍未安装电梯。随着老龄化社会的到来，很多居住在未安装电梯住宅中的居民已经或将逐渐步入老年，对加装电梯的诉求日益强烈。因此，根据上级工作部署要求，结合我市既有住宅加装电梯工作的迫切需求，制定出台了《柳州市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见》（以下简称《实施意见》）。

二、起草依据及参考资料

1.《中华人民共和国物权法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《特种设备安全监察条例》等相关法律法规；

2.《自治区住房城乡建设厅、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》（桂建发〔2018〕18号）《自治区住房城乡建设厅关于批准发布广西工程建设地方标准<既有住宅加装电梯设计导则>的通知》（桂建标〔2019〕1号）等规范性文件；

3.参考资料：广州、成都、杭州、厦门等城市的相关政策文件。

三、《实施意见》的主要内容

《实施意见》坚持以依法依规、简化便民、加快推进既有住宅加装电梯工作为原则，根据自治区相关指导意见，在参考其他城市类似政策文件的基础上，根据我市实际进行起草。《实施意见》共分为八个部分，分别是适用范围、实施原则、实施主体、

申请条件、资金筹集、实施程序、相关要求和组织保障。其主要内容有：

（一）适用范围。明确了适用于我市市区内国有土地上，合法建成的、四层以上九层以下的、非单一产权的单元式住宅，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，不适用本意见。

（二）实施原则。明确了既有住宅加装电梯工作的基本原则是“业主主体、政府引导、依法依规、建管并重”。

（三）实施主体。明确了既有住宅加装电梯项目的实施主体既可以是同意加装电梯的全体业主，也可以是其委托的业主代表、物业服务企业、电梯生产安装企业等相关单位。

（四）申请条件。规定了既有住宅加装电梯各申请单元均应符合四个必要条件，即住宅合法产权证明、建筑物符合结构和消防安全要求、双2/3以上及占用专有部分业主同意、与利害关系人协商一致。

（五）资金筹集。明确了业主可通过多种渠道筹集既有住宅加装电梯所需的资金，包括提取该住宅的专项维修资金、提取本人及配偶的住房公积金、使用房改售房款，申请财政资金补贴等。

（六）实施程序。《实施意见》从业主申请办理加装电梯的角度，将整个实施程序分为了四个阶段，九个步骤，依次是：业主前期筹备阶段，包括业主间签订加装电梯协议、协议公示；规划审批阶段，包括申请办理建设工程规划许可、材料审核；

设计施工阶段，包括委托设计和施工图审查、申请办理施工许可或办理承诺备案手续；安装验收阶段，包括设备安装、竣工验收、使用登记。

（七）相关要求。主要从土地规划、建设安全、使用管理及不动产登记等方面，对既有住宅加装电梯可能遇到的问题提出了明确的要求及规定，确保既有住宅加装电梯工作能依法依规、有序进行。

（八）保障措施。明确了从加强组织领导、提供财政补贴、简化审批流程、积极协商调解、加强试点示范等五个方面，为我市既有住宅加装电梯工作提供保障。

四、有关政策说明

（一）便民高效，大力简化审批手续

按照现行的制度，申请加装电梯需要经过复杂的审批流程，如严格按照新建工程实施，往往在规划、土地等多个方面难以满足，因此《实施意见》根据自治区《指导意见》的精神，在借鉴其他先试先行城市的基础上，提出按照便民高效的原则，大力简化审批手续的措施。

1. 《实施意见》根据自治区《指导意见》的精神，规定既有住宅加装电梯项目不再办理立项、规划选址、建设用地规划许可和供地审批相关手续，不再办理环境影响评价和验收，直接办理建设工程规划许可，并适当放宽技术审查标准，大幅精简前期审批手续。

2. 《实施意见》根据自治区《指导意见》的精神，同时借鉴成都、广州等城市相关政策，对于工程总投资（电梯设施设备及

电梯安装的造价除外)在30万元以下的项目,采用告知承诺制,故绝大多数既有住宅加装电梯工程可依法不办理施工许可和报建报监,审批流程进一步简化。

3.要求市自然资源和规划局、各城区政府应在政务服务中心设立加装电梯专项受理窗口,实行“一站式”服务,对于需市级办理的事项,统一由市自然资源和规划局在市政务服务中心专项窗口受理,对于需城区政府相关部门受理的事项,由各城区政府在政务服务中心设立专项窗口受理。

(二) 依法依规,妥善协调业主意愿

由于申请加装电梯的既有住宅通常都未预留电梯井,加装电梯间不可避免的会影响到一、二层住户权益,同时有可能影响到相邻单元住户的采光和通行,因此利害关系人的意见往往决定着加装电梯工作的成败。为妥善协调业主意愿,保证全体业主权益,《实施意见》借鉴广州、厦门等城市的成功经验,在符合相关法律法规的前提下,注重发挥基层力量协商调解。

1.按照《物权法》的相关要求,经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总户数2/3以上的业主同意并签订协议即可申请加装,加装电梯拟占用业主专有部分的,还需征得该专有部分业主的同意。

2.为保证全体业主权益,加装电梯方案需由社区进行公示证明,公示期间应无利害关系人提出反对意见,或有利害关系人提出异议,经调解和协商已达成一致意见的方可继续实施。

3.充分发挥业主委员会、街道办事处和人民调解委员会等基层组织的力量,做好政策宣传和矛盾的协商调解工作。

为规范和引导既有住宅加装电梯的前期工作。市住房和城乡建设局制定了《柳州市既有住宅加装电梯业主筹备工作指引》，计划待《实施意见》审议通过后予以印发执行。

（三）多管齐下，筹集加装电梯资金

根据调研了解，既有住宅加装一部电梯费用通常需要 30-50 万元，分摊到每个住户平均出资费用在 4-6 万元，若拒绝出资的住户较多以及楼层分摊比例过于悬殊，则住户个人分摊的费用更多。而申请加装电梯的住户多以退休老人居多，经济承受能力有限，因此迫切希望政府能够提供相关政策支持和资金补贴。因此，根据调研结果，《实施意见》提出了多种渠道筹措加装电梯资金的措施。

1. 业主作为资金首要和主要筹集者，为支持业主自有资金筹集，在政策上允许房屋产权人及配偶提取住房公积金，允许使用该住宅的专项维修资金；对于房改房的，经房改房原售房单位同意的，可使用房改售房款。

2. 自治区财政给以资金补贴。自治区《指导意见》中明确，在 2022 年底完成加装并投入使用的电梯，自治区财政以七层住宅为基准补贴 15 万元/台，具体补贴实施办法另行制定；各市财政配套补贴办法由各市人民政府自行制定，但财政补贴总金额不超过加装电梯费用总额的 50%。

3. 市级财政给予配套资金补贴。参考区外其他城市，财政补贴标准一般在 15-25 万元/台，《实施意见》中明确，在 2022 年底完成加装并投入使用的电梯，市级财政以以奖代补的方式，按每部电梯 5 万元进行补贴。具体补贴办法待自治区财政补贴实施办

法出台后另行制定并发布。按照前述财政补贴标准，分摊到每户实际出资费用平均在 1-2 万元，符合我市居民的承受能力。

4.鼓励吸引社会资本投资，例如房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业，可依法探索“谁投资，谁受益”“谁使用，谁付费”等新型商业模式。

（四）规范要求，加强质量安全保障

既有住宅加装电梯项目在简化审批流程的同时，必须明确各项建设要求，确保工程项目的质量和安全。为此，《实施意见》中明确了各方责任，提出了多项保障措施。

1.在适用范围和申请条件中明确，申请加装电梯的住宅不能是 C 或 D 级危房，并应当满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范标准要求。

2.明确既有住宅加装电梯项目各参建单位要落实建设工程质量终身制，项目实施主体对施工过程中安全生产负总责，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承担相应责任；施工过程中，需领取施工许可证的既有住宅加装电梯工程，由市住房城乡建设部门对建设工程质量实施监督管理。不需领取施工许可证的既有住宅加装电梯工程，由项目所在城区住房城乡建设部门对工程的施工安全和质量安全实施监督管理。各级特种设备安全监督管理部门应当依职责分工对既有住宅加装电梯工程加强监督管理。

3.根据特种设备安全相关法律法规的要求，规定电梯安装后使用前，应到有资质的检验机构进行监督检验，并到市行政审批部门办理使用登记。

4. 明确同意加装电梯的业主共同承担电梯的运行维护和安全运营责任，其可通过协议委托物业服务公司、电梯企业或业主代表为电梯使用管理责任人，由其负责日常运行管理和维护保养工作。