

资阳市住房和城乡建设局  
资阳市发展和改革委员会  
资阳市民政局  
资阳市财政局  
资阳市自然资源和规划局  
资阳市市场监督管理局

文件

资住建发〔2020〕61号

---

关于印发《资阳市既有住宅电梯增设实施意见》的  
通 知

各县（区）住房城乡建设行政主管部门、发展改革局、民政局、财政局、自然资源和规划局、市场监督管理局、住房公积金中心：

为进一步推进既有住宅电梯增设工作，改善居民住房条件和人居环境，全面提升住房综合品质和群众幸福指数，根据《中华人民共和国物权法》、《四川省物业管理条例》等法律法规和省住房城乡建设厅等6部门《关于实施既有住宅电梯增设三年计划

（2019-2021年）的指导意见》（川建发〔2019〕19号），结合我市实际，制定《资阳市既有住宅电梯增设实施意见》，现印发你们，请遵照执行。本实施意见有效期至2021年12月31日。

- 附件：1. 资阳市既有住宅电梯增设实施意见  
2. 资阳市既有住宅电梯增设办事流程

资阳市住房和城乡建设局

资阳市发展和改革委员会

资阳市民政局

资阳市财政局

资阳市自然资源和规划局

资阳市市场监督管理局

2020年5月22日

## 附件 1

# 资阳市既有住宅电梯增设实施意见

为适应经济社会发展和人口老龄化的需要，进一步完善我市既有住宅使用功能，提高既有住宅的居住品质，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》、《四川省物业管理条例》、《四川省老年人权益保障条例》等法律法规和省住房城乡建设厅等 6 部门《关于实施既有住宅电梯增设三年计划（2019—2021 年）的指导意见》，结合我市实际，制定如下实施意见：

## 一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入贯彻党的十九大、十九届二中、三中、四中全会、习近平总书记对四川工作系列重要指示精神以及习近平总书记对住房城乡建设工作重要批示精神，全面贯彻落实省委十一届三次、四次、五次、六次全会决策部署，坚持以人民为中心的发展思想，紧密围绕在发展中保障和改善民生、办好急难愁盼民生实事要求，把既有住宅电梯增设作为推进城镇老旧小区改造的重要内容大力实施，进一步改善老旧小区条件和人居环境，不断增强人民群众获得感、幸福感、安全感。

## 二、基本原则

坚持“政府引导、社区主导、业主自主、便民利民、保障安全”的原则，发挥政府政策引导和社区基层组织组织协调作用，调动群众积极性，充分尊重民意，建立民主协商机制，精简审批环节，落实电梯建设施工和运行使用期间主体责任，形成既有住宅电梯增设管理和维护长效机制。

### **三、组织实施**

#### **（一）电梯增设实施主体**

既有住宅电梯增设以梯号为单位，以同意电梯增设的业主作为实施主体（满足电梯增设实施条件等相关要求的，也可合并单体建筑若干梯号为单位）。实施主体负责电梯增设意见统一、方案制定、资金筹集、设备采购、工程实施、安全管理、使用维护管理等相关工作，并对电梯增设建设施工和运行使用期间的质量安全负责。

建设阶段，实施主体可委托业主代表、业主委员会、具有相应资质的施工企业、电梯制造安装企业、设计单位、物业服务企业、原房地产开发企业、原房改房售房单位等作为代理单位（人）负责工程的手续办理和组织实施。

运行使用阶段，实施主体可委托管理小区的物业服务企业或其他管理人为电梯使用管理单位，未委托的应当约定实施主体的相关业主作为使用管理者，承担电梯使用安全管理责任。

#### **（二）电梯增设实施条件**

1. 电梯增设应当经本梯号专有部分占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,其他业主无异议。增设电梯拟占用业主专有部分的,还应当同时征得该专有部分业主的同意。符合法律、法规定义的老年人、残疾人业主提出电梯增设动议的,鼓励其他业主和有关部门提供支持。

2. 具有合法权属证明,且电梯增设在原整体规划建设用地红线范围内的既有住宅。原则上不得在建筑临街面设置,确需设置的,电梯不得突出建筑主体立面,且不得破坏建筑立面整体风格(原规划已预留电梯井的除外)。

3. 未列入房屋征收范围、棚户区改造计划。

4. 满足城乡规划、建筑设计、消防、抗震、结构等相关要求。

### **(三) 电梯增设资金筹集**

电梯增设所需建设资金、运营维护资金由实施主体自筹为主,其他资金支持为辅。增设电梯所筹措的资金及使用情况应当公布,接受监督。

**1. 业主自筹为主。**由业主根据所在楼层等因素,充分协商后按认可比例共同出资,街道办事处(镇政府)、社区居委会、业主委员会可根据当地实际,提出经费分摊指导意见。

提取住房公积金。由市住房公积金管理机构根据资金使用情况,出台支持相关业主申请提取住房公积金用于电梯增设的政策措施。

提取住宅专项维修资金。经专有部分占该梯位住宅建筑物总

面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，可按有关规定申请使用相关受益业主的住宅专项维修资金。

**2. 社会资本参与。**鼓励社会公益投资、养老产业企业和其他社会资金参与电梯增设工作。投资方应与增设电梯业主签订合同，明确双方责任、权利和义务。

**3. 政府财政支持。**按照《四川省老年人权益保障条例》等法律法规，地方人民政府可对符合条件的既有住宅电梯增设项目采取以奖代补等方式给予相应的专项资金补贴。符合电梯增设奖补政策规定条件的，可向省住房城乡建设厅、省财政厅争取以奖代补资金；对符合中央支持老旧小区改造政策的，也可申请中央补助资金，具体办法另行制定。

#### **（四）电梯增设协商机制**

**1. 协商同意。**电梯增设的业主应就电梯增设方案和电梯使用维护管理等有关问题进行充分协商，经相关业主同意后签订电梯增设协议，协议应明确实施主体或被委托人组织建设模式、电梯配置方案（包括品牌、运行参数、具体配置等）、资金概算及费用筹集方案、电梯维护保养方式及运行费用（电费、维修保养费、更新费、管理费等）筹集方案等内容。

电梯增设协议由所在社区居委会在拟增设电梯楼栋或单元显著位置公示，公示期不少于10日，由社区居委会确认公示期间该梯号业主无异议并核实盖章后方可进行电梯增设建设程序。

**2. 调解协商。**业主认为因电梯增设损害其相邻权或共有益

权等民事权益而有异议或提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。业主经过协商仍无法达成一致意见的，可请求社区居委会等组织协商或者申请街道办事处（镇政府）、社区居委会（乡）设立的人民调解委员会调解。街道办事处（镇政府）、社区居委会（乡）应积极搭建对话沟通平台，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。县（区）住房城乡建设等部门应就日照、通风、消防、环保、应急救援等方面加强技术指导，为协商调解提供技术支撑。

## **（五）电梯增设建设程序**

### **1. 建设工程规划审查**

实施主体应当委托原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位出具电梯增设设计方案后，报自然资源和规划部门审查，自然资源和规划部门应当在 10 个工作日内出具审查意见（不含方案公示时间），符合规范、标准的，进入施工图设计程序。

原房屋建筑竣工验收时已预留电梯井的，不再申请办理建设工程规划审批。

### **2. 施工图设计和审查**

实施主体应当委托原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位进行施工图设计。设计单位应对既有住宅是否具备增设电梯的安全条件进行技术论证，按照《四川省既有建筑电梯增设及改造技术规程》（DBJ51T033）等现行相关标准要求编制施工图设计文件。施工图设计文件应当符合日照、结构安全、消防安

全、环保、应急救援和电梯等相关标准和安全技术规范的规定。

电梯增设施工图设计文件需经有相关审查资格的施工图审查机构审查。施工图审查机构应严格按照有关标准进行技术审查。对审查合格的，出具审查合格书和备案报告，并在出具审查合格书和备案报告后报工程所在地住房城乡建设部门备案。

### **3. 施工备案**

实施主体或代理业主确定具有相应资质的电梯安装施工单位后，应到项目所在地建设行政主管部门办理工程质量安全监督手续，申请办理建筑工程施工备案。

### **4. 施工阶段质量安全管控**

施工单位应严格按照施工图设计文件进行施工，对施工质量、安全、文明施工负总责。电梯增设的安装单位必须由电梯制造单位或其委托的取得相应许可的单位进行；电梯制造单位委托其他单位进行安装的，应当对其安装进行安全指导和监控，并负责校验、调试和厂检；电梯安装单位负责安装施工的安全管理，增设电梯安装施工前，实施主体或代理单位、安装单位应对电梯井道、底坑、通道等土建工程、钢结构及电梯产品质量进行检查确认，电梯安装单位在施工前应依法办理特种设备施工告知，电梯安装自检合格后依法申请监督检验。

住房城乡建设、市场监管部门应当加强对既有住宅增设电梯建设工程的施工安全和质量安全监督管理，特种设备检验机构应当按照安全技术规范的要求对电梯安装进行监督检验。



## **5. 竣工验收备案和使用登记**

工程竣工后，实施主体应组织电梯增设设计、施工、电梯安装等单位进行竣工验收，工程验收合格后电梯方可投入使用，应依法办理竣工验收备案并及时将工程竣工资料移交城建档案管理部门。电梯使用管理单位或使用管理者应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同或协议，电梯使用前或投入使用后30日内，向市场监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。

### **(五) 日常使用管理及维护**

既有住宅增设电梯后，电梯归该梯号业主共同共有，不再变更各分户业主的产权面积、用地面积。房屋所有权发生转移时，应当将增设电梯运行维修费分担协议内容告知受让人。受让人自该房屋转移登记之日起，承继协议约定的原业主的权利和义务。

电梯使用管理者或使用管理单位应履行法律法规规定的特种设备使用单位的义务，做好日常安全使用管理和督促检查维护保养单位的工作。鼓励购买电梯安全责任保险。

## **四、保障措施**

**(一) 加强组织领导。**既有住宅电梯增设工作是一项涉及千家万户的利民惠民工程，各级各部门要高度重视，坚持以人民为中心的发展思想，加强组织领导，强化部门合力，充分发挥基层党组织作用，调动基层组织工作积极性，结合实际，积极有序推动既有住宅电梯增设工作。

**（二）优化政务服务。**各级住房城乡建设、发展改革、民政、财政、自然资源、市场监管等部门应根据职能分工，按照简化、便民、高效的原则，优化办理流程，简化办事手续，积极倡导“一站式”联合审批模式，打通为民服务“最后一公里”通道。

**（三）鼓励创新模式。**支持多渠道筹集资金，鼓励采取股权投资等市场化方式运作，支持各类社会资本及相关产业投资基金参与既有住宅增设电梯工作。积极探索由企业出资增设电梯，业主租赁使用等市场化模式，大力推进既有住宅电梯增设工作。

**（四）加强宣传引导。**各县（区）要加大对既有建筑电梯增设工作的宣传力度，多渠道、多形式、多角度的开展政策宣传，让更多符合条件的业主了解政策要求，弄清办理程序。同时要充分发挥街道（镇政府）、社区（乡）属地管理优势，积极做好居民的政策宣传和相关协调工作，使电梯增设工作更好的服务群众生活，更好的改善人居环境。

## 附件 2

# 资阳市既有住宅电梯增设办事流程

按照《四川省既有住宅电梯增设指导意见》规定，既有住宅电梯增设以梯号为单位，以同意增设电梯的业主作为实施主体，实施主体可委托业主代表、业主委员会、具有相应资质的施工企业、电梯制造安装企业、设计单位、管理小区的物业服务企业、原房地产开发企业、原房改房售房单位等作为代理单位（人），负责工程的手续办理和组织实施，并按以下程序办理相关手续。

### 一、征求电梯增设梯号全体业主意见

电梯增设应当经本梯号专有部分占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，其他业主无异议。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当同时征得该专有部分业主的同意。

### 二、业主签订电梯增设协议

电梯增设的业主应就电梯增设方案和电梯使用维护管理等有关问题进行充分协商，经相关业主同意后签订电梯增设协议，协议应明确实施主体或被委托人组织建设模式、电梯配置方案（包括品牌、运行参数、具体配置等）、资金概算及费用筹集方案、电梯维护保养方式及运行费用（电费、维修保养费、更新费、管理费等）筹集方案等内容。

### **三、电梯增设协议公示**

电梯增设协议公示由社区居委会在拟增设电梯楼栋或单元显著位置公示电梯增设协议，公示期不少于 10 日，公示期满由社区居委会出具公示期间该梯号业主无异议证明材料。

### **四、办理电梯增设设计方案**

实施主体委托原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位出具电梯增设设计方案。

### **五、办理建设工程规划审查**

实施主体携带原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位出具的电梯增设设计方案到当地规划主管部门申请办理建设工程规划审批。

原房屋建筑竣工验收时已预留电梯井的，不再申请办理建设工程规划审批。

### **六、办理施工图设计和审查**

(一)实施主体委托原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位进行施工图设计。

(二)实施主体将电梯增设施工图设计文件报有相关审查资格的施工图审查机构审查，施工图审查机构出具审查合格书和备案报告。

### **七、办理施工图审查备案和施工备案**

实施主体确定具有相应资质的电梯安装和施工单位后，应将施工图审查机构出具的审查合格书、备案报告、审查合格的施工

图（电子文档）、社区居委会备案证明、规划审查意见、工程质量安全监督手续等资料，提交当地住房城乡建设行政主管部门，申请办理施工图审查备案和施工备案。

## **八、办理特种设备施工告知**

电梯安装单位在施工前应依法到当地市场监督管理局特种设备科办理特种设备施工告知，电梯安装完毕经自检合格后，依法向当地特种设备监督检验所申请监督检验。

## **九、办理竣工验收备案**

电梯增设竣工后，实施主体应组织电梯增设设计、施工、监理、电梯安装等单位进行竣工验收，验收合格后携带竣工验收报告等相关资料，到当地住房和城乡建设行政主管部门申请办理竣工验收备案，并及时将工程竣工资料移交城建档案馆管理部门。电梯使用管理单位或使用管理者应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同或协议，并在电梯使用前或投入使用后 30 日内，向市场监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。

信息公开选项：主动公开

---

资阳市住房和城乡建设局办公室

2020年5月22日印发

---