

滨州市人民政府文件

滨政发〔2022〕25号

滨州市人民政府 关于印发《滨州市既有多层住宅增设电梯 管理办法(试行)》的通知

各县(市、区)人民政府,各市属开发区管委会,市政府各部门、各直属事业单位,市属各大企业,各高等院校,中央、省驻滨各单位:

《滨州市既有多层住宅增设电梯管理办法(试行)》已经2022年12月7日市政府第19次常务会议讨论通过,现予印发,请认真贯彻执行。

滨州市人民政府

2022年12月11日

(此件公开发布)

滨州市既有多层住宅增设电梯管理办法(试行)

第一条 为了进一步提升住宅建筑使用功能,方便居民生活,提高居民生活品质,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本市行政区域内,国有土地上依法建设并投入使用,且地上主体结构4层(含4层)以上未设电梯的多户业主住宅增设电梯,适用本办法。

第三条 既有多层住宅增设电梯应遵循业主自愿、充分协商、自主实施、政府指导、依法合规、保障安全的原则。

第四条 各县(市、区)人民政府、市属开发区管委会负责本行政区域内既有多层住宅增设电梯统筹组织和指导监督等工作。

住房城乡建设部门负责既有多层住宅增设电梯工作的政策宣传、业务指导等工作;发展改革、工业和信息化、公安、民政、财政、自然资源、应急、国资、行政审批服务、市场监管、城管等部门根据各自职责,负责既有多层住宅增设电梯相关工作。

乡镇(街道)政府(办事处)负责本行政区域内既有多层住宅增设电梯组织协调、宣传引导、民主协商、矛盾化解等工作。

第五条 既有多层住宅增设电梯应在原建设项目用地界址范

围内实施,满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求。电梯外观、材质等应与原楼房建筑风格和周边环境相协调,不得改变原有建筑主体结构形式。

第六条 既有多层住宅增设电梯以单元为单位组织实施,一个单元允许增设一部电梯。增设电梯应满足以下必要条件:

(一)增设电梯在表决前应当通知所在单元的全体业主,由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,并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;

(二)增设电梯单元房屋已取得不动产权属证书或可出具房屋产权来源合法证明;

(三)增设电梯单元所属楼房已建成并投入使用,结构安全;

(四)增设电梯单元所属楼房未列入房屋征收范围和计划;

(五)法律法规规定的增设电梯其他相关规定。

增设电梯占用业主专有部分的,应当征得专有部分业主同意。

第七条 增设电梯应当就增设意向和具体方案等问题进行充分协商,并征求所在单元全体业主书面意见。在业主自我协商和业委会组织业主协商的基础上,乡镇(街道)政府(办事处)牵头、社区居民委员会参与,搭建协商平台进行民主协商、议事听证,引导各利益相关方理性表达意见诉求,妥善解决问题矛盾。

第八条 既有多层住宅增设电梯所需资金可通过下列方式筹集:

- (一)业主自主协商,确定一定分摊比例出资;
- (二)财政补助资金;
- (三)社会投资;
- (四)其他依法可用于增设电梯的资金。

业主本人及配偶在电梯增设完成后,可在分摊范围内依据住房公积金相关政策提取使用住房公积金。

第九条 市主城区(滨城区、滨州经济技术开发区、高新区)既有多层住宅增设电梯,每部电梯财政补助不高于10万元,由市、区两级财政各分担50%;其他县(市、区)财政补助标准由县(市、区)自行制定,财政补助资金由县(市、区)财政自行承担。列入当年老旧小区改造计划的项目增设电梯,可按照政策要求,纳入上级老旧小区改造补助资金统筹考虑。

补助资金采取先建后补的方式发放,增设电梯项目竣工验收后,增设电梯补助资金由乡镇(街道)政府(办事处)按程序发放,具体申报发放程序由各县(市、区)财政部门会同住房城乡建设部门另行制定。

第十条 既有多层住宅单元同意增设电梯全体业主为增设电梯事项的建设、使用主体,可自行申请或书面委托业主代表、房屋原产权单位、电梯安装企业、物业服务人、相关中介服务机构等作为增设电梯事项项目申请人。

项目申请人负责组织协调、方案确定和项目申报、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作,承担相应的法律法规责任。

第十一条 既有多层住宅同意增设电梯的单元业主应当就下列事项达成书面协议：

- (一)增设电梯品牌、型号及工程施工方案；
- (二)增设电梯工程预算及建设费用分摊筹集方案；
- (三)增设电梯使用单位和投入使用后的电梯维保方式；
- (四)电梯投入使用后的运行能耗、维修保养等费用的分摊筹集方案；
- (五)财政补助资金的分配使用方案；
- (六)对相关业主进行补助的资金筹集和补助方案；
- (七)其他应达成书面协议的事项。

按照“谁受益、谁出资”的原则，既有多层住宅增设电梯所需运行、维护等费用，可根据楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例分别出资、自行筹集，分摊比例由业主协商确定。

补助方案未达成一致意见或业主间矛盾突出的，乡镇(街道)政府(办事处)应当指导项目申请人暂缓方案设计及公示。

第十二条 既有多层住宅增设电梯应由项目申请人委托具备相应资质的设计单位编制施工图设计文件，设计文件中应包含既有房屋安全评价、增设电梯影响评价的内容。

第十三条 项目申请人应将同意增设电梯业主书面意见协议、增设电梯的设计方案等资料提交属地乡镇(街道)政府(办事处)。经乡镇(街道)政府(办事处)确认后，项目申请人将同意增设电梯业主意见协议书、总平面图、剖面图、效果图和公示说明等在

拟增设电梯的物业服务区域显著位置予以公示,公示期不少于10日。公示期内有异议的,项目申请人应向异议人解答,并根据反馈的合理化建议进行设计方案优化,减少对相关业主的不利影响。

公示期满后,乡镇(街道)政府(办事处)应当签署盖章确认意见;项目申请人持乡镇(街道)政府(办事处)盖章确认意见的申请表、经公示的设计方案等资料提报属地政务服务中心申请办理增设电梯相关手续。

第十四条 各县(市、区)政府、各市属开发区管委会政务服务大厅应在接收增设电梯相关材料后,将材料同步推送自然资源规划、住房城乡建设、行政审批等部门单位,并由相关部门单位向政务服务大厅回复办理意见。

住房城乡建设部门做好电梯工程土建施工过程中的监督管理工作。

自然资源规划部门做好增设电梯建设过程中的规划、用地监督管理工作。

第十五条 项目申请人应委托具有相应资质的图审机构对施工图设计文件进行审查。

任何单位或者个人不得擅自修改审查合格的施工图设计文件;确需修改的,应当将修改后的施工图送原审查机构审查。若涉及较大的设计方案调整,应将调整后的设计方案重新予以公示。

第十六条 项目申请人应委托具备相应资质的施工、监理单位负责工程施工和监理,签订施工合同、监理合同,向属地住房城

乡建设部门提报以下材料：

- (一) 施工合同、方案及资质证书；
- (二) 监理合同、方案及资质证书；
- (三) 设计单位出具经图审机构审查后的施工图设计文件，包括增设电梯的相关建筑和结构施工图设计文件及计算资料；
- (四) 法律法规规定的其他资料。

第十七条 电梯安装应符合特种设备安全法律、法规规定，安装单位应在施工前向市特种设备安全监督管理部门办理告知手续，并由市特种设备检验机构实施监督检验。

第十八条 增设电梯涉及供电、供水、供气、供热、通信等管线移位及其他配套设施改造的，相关单位应简化手续，提供便利，优惠收取有关费用，优先实施电力扩容、管线迁移等配套工作，相关费用由出资增设电梯业主承担。

第十九条 建设主体对增设电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理和安装等单位按照相关法律、法规规定负相应责任。

增设电梯施工现场应按照规范要求做好安全防护并设置安全警示标识。施工现场应设置明显的标牌，标明工程项目名称、建设主体、设计单位、监理单位、施工安装单位及项目负责人和联系方式、开竣工日期等。

第二十条 工程竣工后，项目申请人应组织设计、施工、监理和电梯安装等单位对增设电梯项目进行竣工验收，形成工程竣工

验收报告,并向市特种设备检验机构办理检验手续。

增设电梯项目竣工验收合格后,项目申请人应当将竣工资料交属地乡镇(街道)政府(办事处)归集,由乡镇(街道)政府(办事处)每半年向属地住房城乡建设部门提报,并由属地住房城乡建设部门归档保存。

第二十一条 既有多层住宅单元同意增设电梯全体业主应共同委托物业服务人或者其他单位管理电梯,履行特种设备法律法规规定的特种设备使用管理单位相关义务。

因房屋所有权转移导致增设电梯的单元业主发生变更的,变更后的业主承接原业主的权利和义务。

第二十二条 既有多层住宅增设电梯仅作为原房屋垂直交通系统的补充,由此增加的建筑面积不计入规划指标,不办理不动产登记手续。

既有多层住宅增设电梯无需重新办理占用土地等相关手续,无需缴纳城市基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。

第二十三条 鼓励电梯生产企业、电梯安装企业、房地产开发企业、物业服务人及社会组织依法探索新型商业模式,推动既有多层住宅增设电梯工作开展。鼓励通过购买电梯使用安全保险、专业维护管理等形式形成专业长效管理机制。

第二十四条 对符合相关程序的增设电梯工程,相关业主等应当提供必要的施工便利,不得阻挠、破坏施工。阻挠、破坏施工

致使其他业主受到经济损失的,应依法承担相关赔偿责任;触犯《中华人民共和国治安管理处罚法》等法律法规的,由公安机关依法处理。

第二十五条 因增设电梯产生争议的,当事人可通过协商解决,或向基层人民调解委员会申请调解。协商或者调解不成的,依法通过司法途径解决。

第二十六条 各县(市、区)可以依据本办法制定实施细则。

第二十七条 本办法自 2023 年 1 月 15 日起施行,有效期至 2025 年 1 月 14 日。

抄送:市委各部门,市人大常委会办公室,市政协办公室,市监委,市中级法院,市检察院,滨州军分区。
各民主党派市委(总支部),市工商联。

滨州市人民政府办公室

2022年12月12日印发