



涡阳县人民政府 关于印发《涡阳县既有住宅增设电梯实施细则 (试行)》的通知

涡政〔2024〕3号

各街道办事处、县直有关单位：

《涡阳县既有住宅增设电梯实施细则（试行）》已经县政府同意，现印发给你们，请认真贯彻落实。

涡阳县人民政府

2024年3月23日

（此件公开发布）



涡阳县既有住宅增设电梯实施细则（试行）

为适应社会发展，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善既有住宅的使用功能，提高居住品质，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《安徽省物业管理条例》和安徽省住建厅等4部门《关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》（建房〔2019〕56号）等法规和文件规定，结合我县实际，制定本细则。

一、基本原则

既有住宅增设电梯应当遵循“业主自主、政府引导、政策支持、各方配合、专业保障、安全为基”的原则。

二、实施条件

加装电梯的既有住宅需同时满足以下条件：

- （一）具有合法的房屋权属证明；
- （二）已建成投入使用的4层以上（含4层）无电梯住宅；
- （三）满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。

涡阳县城市规划区范围内既有住宅，未列入房屋征收范围和计划、满足建筑结构消防安全的无电梯住宅。

三、实施主体



加装电梯可以住宅小区、幢或单元为单位提出申请，其中，以小区为单位申请的，申请人应当为该小区业主委员会；以幢或单元为单位申请的，申请人应当为该幢或单元内同意加装电梯的相关业主。

四、资金筹集

既有住宅加装电梯所需资金(含运行使用、维护管理等费用)由业主承担，由业主协商后制定资金概算及费用筹集方案。

五、实施程序

(一) 意见征询

1. 申请人或代理人应当征求本小区、本幢或本单元全体业主意见，经本小区、本幢或本单元建筑物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。经参与表决建筑物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后，签订电梯加装项目书面意向书。未达到规定比例的，不得安装。

2. 业主认为因加装电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益的，由业主之间协商解决。如协商无法达成一致的，可以申请属地社居委、街道办事处或相关行政管理部门依照法定职权和程序组织调解。协商或调解不成的，通过司法途径解决。

(二) 制定方案



申请人或代理人应编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等规范标准的《既有住宅加装电梯初步设计施工方案》《资金概算及费用筹集方案》《电梯后期运行维护保养分摊方案》等。

（三）方案公示

1.上述方案经属地社居委查验后，由社居委在物业区域的显著位置及本单元或本幢进行公示，并将公示情况电话告知所有业主，公示期不少于 10 个工作日。

2.公示期间，如业主无异议，社居委对方案予以确认；如业主有异议，应向社居委书面反馈。社居委或街道办事处应主动出面调解，帮助业主协调相关事宜。

（四）签订协议

既有住宅加装电梯的业主协商一致应当签订加装电梯协议，协议明确项目负责人或委托人职责、加装电梯工程费用的预算及分摊方案、电梯运行维修保养、定期检验等费用的分摊方案、电梯使用人、电梯安全使用管理的权利义务等内容。

（五）备案审查

1.申请人应书面向县住建局提出加装电梯申请，并提交以下材料：经社居委及街道办事处确认的加装电梯项目申请表，出具的调解情况记录（如有）；社居委出具的公示情况说明；经公示

的加装电梯项目协议、初步设计施工方案；拟采购电梯的基本信息资料、施工企业营业执照及其他相关资质材料、房屋加装电梯安全性评估报告；相关业主的身份证明、房屋权属证明，有代理人的，提交授权委托书、代理人身份证明；法律、法规规定的其他材料。

2.县住建局应于书面申请材料受理之日起 20 个工作日内，牵头组织自然资源和规划、市场监管、城管、消防、街道办事处以及有关管线单位等对加装电梯协议及相关方案进行联合审查并出具审查意见。

3.开展联合审查前，如加装电梯施工可能对房屋使用安全造成影响的，申请人应委托房屋安全鉴定机构对房屋进行安全鉴定，必要时采取相应加固措施，消除安全隐患。

4.通过联合审查后，申请人应委托设计单位按加建建筑物工程出具设计图纸。涉及原建筑结构改造或连接的，申请人或代理人应将设计图纸交其他设计单位审查认可并盖章。施工图经有资质的图审机构审查后，报县住建局备案。

（六）工程施工

1.加装电梯施工前，申请人或代理人应当委托具备相应资质的单位负责加装电梯工程的施工、安装和监理，并向县住建局申请办理工程质量安全监督登记手续。土建部分（不含特种设备采



购安装)工程投资额且建筑面积达到建筑工程施工许可管理法规规定限额的, 申请人或代理人应依法办理施工许可证。

2.电梯安装前, 电梯安装单位应将拟施工时间、地点、内容及联合审查意见等情况, 书面告知辖区市场监管部门, 并依法向具有法定资质的特种设备检验检测机构申请进行监督检验。未经监督检验或监督检验不合格的, 不得交付使用。

(七) 竣工验收

1.项目完工后, 申请人或代理人应组织设计、施工、监理以及电梯安装企业等单位对工程进行竣工验收。竣工验收后 30 日内, 电梯施工单位应向申请人移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料。申请人或代理人应及时将建设工程资料移交至县城建档案馆。

2.申请人或代理人应当在特种设备投入使用前或者投入使用后三十日内, 向县市场监管局申请办理使用登记, 取得使用登记证书。登记标志应当置于该特种设备的显著位置。

六、相关要求

(一) 安全要求

1.加装电梯的使用管理、维护保养、改造维修、检验检测、安全监管等, 应遵守相关法律法规的规定, 保障电梯的正常运行和安全使用。



2.以单元为单位申请加装电梯的，应不影响本幢房屋其他单元结构安全 and 安全疏散。加装电梯不应占用防火间距、消防车通道和消防车登高操作场地，不应妨碍消防车操作和影响室外消防设施的正常使用。

3.加装电梯应配备应急安保电源，确保紧急情况下电梯安全运行；应安装具备运行参数采集、信息网络传输、自动报警、实时通话、自动平层、视频监控等功能的智慧电梯系统，按照规定配备统一接口，并向市场监管部门开放。

（二）规划要求

1.既有住宅加装电梯以实用为主，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施，减少占用现有绿化，降低对周围相邻建筑的不利影响，不得增加住宅使用空间。

2.加装电梯新增部分不再另行测绘，不计入各分户业主产权面积，不予办理不动产登记。新增部分建筑面积不计入容积率，法律法规另有规定的，按其规定执行。

（三）管理要求

1.申请人是加装电梯日常运行管理的责任主体，应协商约定1名业主作为电梯日常使用管理者，履行管理义务，其他申请人共同承担安全管理责任。未确定日常使用管理者的电梯不得使用。



2. 申请人也可委托小区物业服务企业、其他管理人或经协商确定的实际负责人依法履行电梯安全使用管理义务。对委托物业服务企业管理的，加装的电梯应当纳入物业服务内容。申请人应与被委托人签订委托协议，协商确定服务费用标准并支付服务费。

3. 因转让、继承或者受遗赠取得加装电梯住宅所有权的，由住宅受让人依法承继加装电梯项目协议约定的权利和义务。

七、保障措施

（一）加强组织领导。县政府成立既有住宅加装电梯工作领导小组，县分管负责同志任组长。领导小组办公室设在县住房发展中心，负责统筹既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查检查等工作。

（二）形成推进合力。城乡建设部门负责既有住宅加装电梯的施工安全和施工质量监督管理。市场监管部门负责既有住宅加装电梯的安全监察工作。自然资源和规划、城管、消防等部门根据各自职责，做好既有住宅加装电梯相关工作。街道办事处、居委负责既有住宅加装电梯的政策宣传、矛盾协调、方案确认和安全生产管控等工作。既有住宅加装电梯涉及的供水、供电、燃气、通信、网络等管线及其他配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作，由各相关产权单位负责。



（三）严肃工作纪律。相关业主应为通过联合审查的电梯加装提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。对阻挠、破坏施工的，由公安机关依法依规处理；涉嫌犯罪的，依法移送司法机关。各级行政机关工作人员在加装电梯工作中存在玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的，依法依规予以责任追究。

本细则自印发之日起施行，试行一年。

附件：涡阳县既有住宅加装电梯联合审查确认表

附件

涡阳县既有住宅加装电梯联合审查确认表

编号：

日期：

项目名称	街道 社区 小区 号 单元加装电梯项目		
建设者	街道 社区 小区 号 单元全体业主 (签字页后附)		
勘察单位		负责人	
检测单位		负责人	
设计单位		负责人	
监理单位		负责人	
施工单位		负责人	
项目概况			
联合审查结论：			
各部门审查签章确认意见			



涡阳县人民政府行政规范性文件

住房发展 中心	日期	住建（消 防）	日期	
自然资源 和规划	日期	市场监管	日期	
城市管理	日期	街道办 事处	日期	
其他相 关部门	日期			
各相关专营单位签章确认意见				
供电	日期	供水	日期	
燃气	日期	其他相 关部门	日期	