

汉中市住房和城乡建设局
汉中市财政局
汉中市自然资源局
汉中市市场监督管理局
汉中市住房公积金管理中心

文件

汉住建发〔2022〕108号

关于印发《汉中市城镇老旧小区改造电梯增设指导意见》的通知

各县区人民政府、市级有关部门：

现将《汉中市城镇老旧小区改造电梯增设指导意见》印发你们，请根据当地实际，认真抓好贯彻落实。

汉中市住房和城乡建设局



汉中市财政局





汉中市自然资源局



汉中市市场监督管理局



汉中市住房公积金管理中心

2022年8月2日

汉中市城镇老旧小区改造电梯增设指导意见

为进一步改善城镇老旧小区群众居住条件，提升住房综合品质和群众幸福指数，根据《中华人民共和国特种设备安全法》、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号），陕西省《关于全面推动城镇老旧小区改造暨“美好环境与幸福生活共同缔造”活动的实施方案》（陕建发〔2021〕1号）、《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的实施意见》（陕建发〔2019〕1189号）及《汉中市老旧小区改造管理办法》（汉政办发〔2020〕14号）、《汉中市老旧住宅增设电梯建设管理办法》（汉市建规发〔2018〕104号）等有关文件精神，结合我市城镇老旧小区改造实际情况，制定以下指导意见。

一、基本原则

（一）政府主导。坚持运用“美好环境与幸福生活共同缔造”理念，发挥政府的组织引导作用。本辖区城镇老旧小区改造的实施主体具体负责增设电梯有关事宜。

（二）科学谋划。对有条件的楼栋加装电梯是城镇老旧小区改造中的完善、提升类改造内容，属倡导类要求。各县区在制定改造计划时要因地制宜、实事求是，不下指标、不派任务，不搞“一刀切”。

（三）业主自愿。实施主体要按照相关要求和小区业主充分协商、广泛征求意见，在充分化解纠纷矛盾的基础上，由业主提出申请，实施主体再行受理开展相关工作。

（三）简化审批。涉及增设电梯的职能部门应按职责分工，尽可能简化相关手续办理和验收程序，方便办理增设电梯手续。

（四）保障安全。实施主体应按照相关要求形成专业可行的增设电梯方案，设计、设备购置和安装应符合相关要求，始终把安全放在第一位。

二、增设条件

（一）拟增设电梯的小区及楼栋需列入各年度全省城镇老旧小区改造计划，同时建设状态为未完成旧改竣工验收。

（二）住宅楼栋具备增设电梯的客观条件，房屋产权清晰，所占用地在住宅原建设用地红线范围内，土地权属清晰无争议。

（三）增设电梯应满足规划、土地、建筑、结构、消防、绿化等相关法律法规和标准规范的要求。住宅不存在结构安全隐患，增设电梯后不影响既有房屋的整体性和结构安全。

（四）由业主自愿申请，经本单元或者楼栋专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意，并与相关业主充分协商后方可实施。

（五）同意增设电梯的业主应当书面达成增设电梯工程费用筹集方案、电梯运行维修费用分担方案（或增加物业费标准的方案）、电梯运行维护保养委托方案。同意增设电梯的业主可参考附件 1 协商确定分摊比例及相关费用。

三、资金筹集

（一）增设电梯建设安装费用、运行使用、维护管理等费用由相关业主达成书面协议后共同承担。

（二）按照中、省、市相关文件精神，支持住户提取住房公积金，用于增设电梯个人分摊部分费用。

（三）住建、财政部门积极向上级争取增设电梯补助资金，对项目建设好、运行使用优、维护管理强的增设项目给予资金支

持。

（四）鼓励通过企业投资、受益业主付费等方式，引入社会资本参与增设电梯工作。

四、申请及实施

（一）以小区为单位申请增设电梯的，由小区业主委员会或小区党组织提出实施申请，也可以由原建设单位提出申请。以单元（楼栋）申请增设电梯的，可由申请范围内 2/3 以上业主联名提出申请。

（二）本辖区的城镇老旧小区改造实施主体收到增设电梯申请后，应安排专人组织小区业主委员会或相关业主开展增设电梯意愿征集、各类方案制定等前期工作。

（三）前期工作完成后，实施主体负责开展增设电梯项目的工程报建、设备采购、组织实施、矛盾调处、质量安全、运维管理等相关工作。小区所在街道办（社区）、业主委员会、相关业主、物业服务企业或其他相关单位可以选派代表全程参与增设电梯实施工作。

五、基本程序

（一）制定方案。实施主体应委托具有相应资质的设计单位编制增设电梯方案。方案主要内容应包含：建筑设计、结构安全、抗震、消防安全和特种设备安装等设计及说明，保证住宅的整体安全性。

（二）公示。实施主体应当在拟增设电梯所在物业管理区域显著位置，就相关业主同意增设电梯的书面意见和增设电梯方案等进行公示（公示内容中应注明反映异议的联系方式），公示期不少于 10 日。

（三）方案审查。实施主体向属地住建部门提交申请资料（见附件 2），属地住建部门接到申请后，组织相关部门对方案中涉及规划、消防、特种设备安装进行联合审查。审查通过后，方可开展后续工作。

（四）建设安装。实施主体委托具有建设安装资质的施工单位按照增设电梯设计方案进行施工，施工过程的质量安全、文明施工由属地住建部门负责；电梯安装前须在属地市场监管局办理电梯安装告知，同时向汉中市质量技术监督检验监测中心申请电梯安装过程监督检验；未经监督检验合格的电梯不得使用；电梯使用登记证办理由属地市场监管局负责（部分县区由行政审批局负责）。

（五）竣工验收。增设电梯工程竣工后，由实施主体组织相关部门进行竣工验收，验收结果向属地住建部门报备。竣工验收应邀请所在街道办（社区）、业主委员会及业主代表参加（见附件 3）。

（六）运维管理。电梯竣工验收后，实施主体按照事先达成的电梯运行维护保养委托方案，将电梯安装相关资料移交运维管理责任主体。运维管理责任主体具体负责电梯运行维护等相关工作。

六、保障措施

（一）在增设电梯实施过程中，相关业主应当提供必要的便利，不得阻挠、破坏施工。

（二）因增设电梯而增加的建筑面积属于本单元业主共同所有（楼栋未分单元的，为本栋业主共同所有），增设电梯后，不调整各分户业主的产权面积。

（三）增设的电梯归该单元业主共有，不办理产权登记手续。该单元内相关房屋所有权发生转移时，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原改造协议约定的权利和义务。

（四）增设电梯免征城市基础设施配套费等规费。

（五）未按照本办法办理相关手续而擅自增设、使用电梯的，由住建、自然资源、市场监管、消防救援、城管等部门依据各自职责依法查处。

附件 1:

增设电梯楼层分摊系数（参考）

1、一楼免除分摊费用。

2、其它楼层分摊系数计算公式。（N—总楼层数； $n = N - 1$ ）

楼层	一	二	三	四	五	六	七
分摊系数	0	$0.5/n$	$0.75/n$	$1/n$	$1.25/n$	$1.5/n$	$1.75/n$

3、分摊系数仅供参考，实施主体可结合各自实际情况进行调整。

举例 某一单元住宅楼共 7 层，计划安装一部电梯，造价约 30 万元，各层住户分摊费用如下：

第一步：N=7， $n=7-1=6$ ，系数合=1.125

楼层	一	二	三	四	五	六	七
分摊系数	0	$0.5/6$	$0.75/6$	$1/6$	$1.25/6$	$1.5/6$	$1.75/6$
计算	0	$(30 \times 0.5/6) / 1.125$	$(30 \times 0.75/6) / 1.125$	$(30 \times 1/6) / 1.125$	$(30 \times 1.25/6) / 1.125$	$(30 \times 1.5/6) / 1.125$	$(30 \times 1.75/6) / 1.125$
金额	0	2.2	3.3	4.4	5.6	6.7	7.8

附件 2:

增设电梯方案评审资料清单

1、项目申报

向属地住建局提出增设电梯申请（含住宅楼的基本情况，例如住宅楼建成时间、面积、层数、结构形式、目前建筑物状况，以及施工过程中组织管理、矛盾调处情况等）。

2、申报资料

（1）实施主体负责人委托书原件（附法人代表及委托人身份证复印件）。

（2）住宅小区的合法权属证明复印件。

（3）项目现状照片（A4 彩色相纸）。

（4）住宅小区增设电梯设计方案（包括总平面、单体建筑方案平、立、剖图、效果图），加盖实施主体、设计单位公章。

（5）工程实施方案。

（6）业主相关协议、方案及签名确认表。

附件 3

增设电梯竣工验收程序

1、实施主体组织设计、施工、安装、住建、自然资源、市场监管等单位竣工验收，出具竣工验收报告（各单位盖章），验收合格方可使用。竣工验收应邀请所在街道办（社区）、业主委员会及业主代表参加。

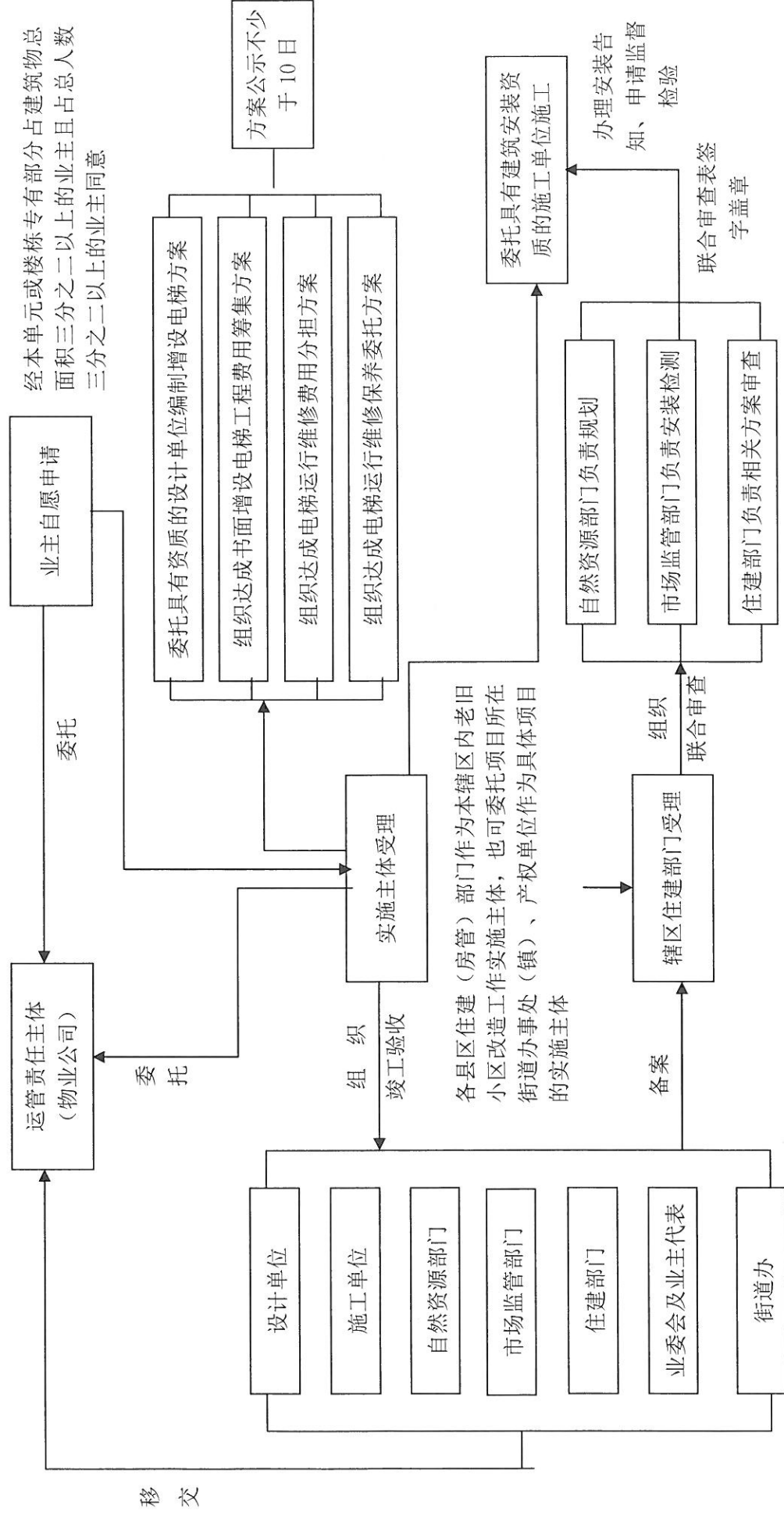
2、竣工资料包括以下内容：

- （1）竣工图纸；
- （2）施工组织方案和技术交底资料；
- （3）隐蔽工程验收记录；
- （4）工程竣工报告；
- （5）材料、构配件、成品出厂证明和检验报告；
- （6）工程量结算单；
- （7）特种设备使用登记证；
- （8）日常运行、维护、保养协议。
- （9）电梯安装告知单。
- （10）电梯监督检验合格报告。

3、验收备案

附件 4:

汉中市老旧小区改造电梯增设实施流程图



附件 5:

汉中市老旧小区住宅增设电梯项目申报联合审查表

基本信息	小区名称			
	层数（层）		计划开工日期	
	工程地址	社区 小区 栋 单元		
	业主委托 办理承办人		联系电话	
小区业主委员会（党支部）意见 或申请范围内 2/3 以上业主签字 加盖手印：		辖区社区意见：		辖区街道办事处意见：：
经办人： 单位盖章 年 月 日		经办人： 单位盖章 年 月 日		经办人： 单位盖章 年 月 日
辖区住房和城乡建设部门意见：		辖区自然资源和规划部门意见：		辖区市场监督管理部门意见：
经办人： 单位盖章 年 月 日		经办人： 单位盖章 年 月 日		经办人： 单位盖章 年 月 日

备注：1、社区街道签署意见后，报辖区住房和城乡建设部门受理，并组织联合审查。

2、本表格（一式 6 份），涉及盖章部门各一份。

附件 6:

汉中市老旧小区住宅增设电梯住户签字意见表

汉中市_____（梯/幢号）业主共_____户，
其中，同意增设电梯业主共_____户，现申请办理增设电梯相关手续，并
委托_____（身份证号：_____）作为申请办
理承办人。业主、受托人郑重承诺：所提交的申请资料均真实有效，其中
业主签章均为本人自愿签署。如因申请材料不真实引起矛盾纠纷，承诺人
愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。

房号	房屋产权 人（签字）	是否同 意增设 电梯	不动产权证（或房 屋产权证）号	身份证号码	联系电话

汉中市住房和城乡建设局

2022 年 8 月 2 日印发
