

滨州市既有多层住宅增设电梯管理办法

(征求意见稿)

第一条 为进一步提升城市多层住宅建筑使用功能，方便居民生活，提高居民生活品质，根据《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于我市行政区域内，国有土地上依法建设并投入使用的地上主体结构4层（含4层）以上未设电梯的多业主住宅。

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

第四条 各县（市、区）政府负责本行政区域内既有多层住宅增设电梯工作的统筹组织和监督管理工作。

住房城乡建设部门负责制定既有多层住宅增设电梯相关政策，进行工作指导，开展施工备案、施工监督、财政补助资金使用管理、依法对违反增设电梯施工管理行为查处等工作；财政部门负责落实财政补助资金及资金监管等工作；住房公积金管理部门负责增设电梯住房公积金提取管理等工作；民政部门负责做好社区协商指导等工作；市场监督管理部门负责做好增设电梯安全监督管理、使用登记办理等工作；行政审批部门负责增设电梯施工“一网通办”等工作；自然

资源规划部门负责增设电梯的规划管理等工作；城市管理部門负责依法对违反城乡规划增设电梯行为查处等工作；消防救援机构、属地公安派出所依法依规督促增设电梯住宅建设、管理单位或机构落实消防安全主体责任等工作；发改部门负责组织管理供电等专营单位做好相关配合工作；国有资产管理、住房城乡建设等部门负责组织管理供水、供暖、供气等专营单位做好相关配合工作；工信部门负责协调组织通讯专营单位做好相关配合工作。

街道办事处（乡镇政府）负责既有多层住宅增设电梯工作组织协调、宣传引导、民主协商等工作；社区居民委员会应发挥好调解委员会作用，积极化解业主间关于增设电梯的矛盾纠纷问题；小区业主委员会应会同街道办事处（乡镇政府）和社区居民委员会做好协商工作。

第五条 既有多层住宅增设电梯以单元为单位组织实施，一个单元原则上增设一部电梯，增设电梯应同时满足以下条件：

（一）增设电梯单元全体业主就增设电梯和维护使用达成一致书面同意意见；

（二）该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）该单元所属多层楼房已建成并投入使用，结构安全；

（四）该单元所属多层楼房未列入房屋征收征用范围和计划；

（五）该单元所属多层楼房为国有土地上，地上主体结构4层（含4层）以上未设电梯的多业主住宅。

既有多层住宅增设电梯应当征询该单元全体业主的意见，增设电梯拟占用其他业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意。

第六条 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、材质的颜色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。

第七条 既有住宅增设电梯所需资金可通过下列方式筹集：

（一）业主共同协商按照一定分摊比例出资；

（二）业主本人及配偶符合公积金政策的可提取使用住房公积金；

（三）财政补助资金；

（四）社会投资；

（五）其他依法可用于增设电梯的资金。

按照“谁受益、谁出资”的原则，既有多层住宅增设电梯所需建设、运行、维护等费用，可根据楼层、面积等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资、自行筹集，分摊比例由共同出资业主协商确定。

第八条 市主城区（滨城区、滨州经济技术开发区、滨州高新技术产业开发区）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；未列入计划的可在市级补助资金中列支。

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街道办事处（乡镇政府）凭街道办事处（乡镇政府）核实同意的增设电梯申报表、项目申请人身份证明、施工合同、竣工验收备案意见、使用登记证明等一次性发放。街道办事处（乡镇政府）应当将上述资料和补助资金发放证明等信息资料归档保存。

第九条 本单元出资增设电梯的全体业主为电梯增设工程责任主体、建设单位和项目负责人。

本单元出资增设电梯的全体业主可书面委托业主代表、房屋原产权单位、电梯安装企业、物业服务企业、相关中介服务机构等作为增设电梯实施主体（委托方和被委托方以下统称为建设单位），负责方案制定、组织协调、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关事项，并承担相关法律法规规定的责任和义务。

第十条 本单元业主就增设电梯事项应当达成以下书面协议：

（一）增设电梯单元全体业主就增设电梯和维护使用达成一致书面同意意见；

（二）增设电梯品牌、型号及工程施工方案；

(三) 增设电梯工程预算及建设费用分摊筹集方案;

(四) 增设电梯使用单位和投入使用后的电梯维保方式;

(五) 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;

(六) 财政补助资金的分配使用方案;

(七) 其他应达成书面协议的事项。

本单元业主对以上事项存在异议的, 业主可自行协商或者在街道办事处(乡镇政府)、社区居民委员会等协调下实施调解。

第十一条 既有住宅增设电梯应委托具备相应资质的设计单位按照相关的工程建筑标准编制施工图设计文件。

设计单位应当对增设电梯是否影响既有房屋及周边房屋的安全做出评价, 也可要求建设单位委托具有相应资质的鉴定机构开展安全鉴定, 根据评价结果或鉴定结论采取对应的处理措施。

设计单位应当充分核查相关资料, 确保增设电梯后不影响原有房屋及周边房屋的整体性和安全性。增设电梯可以依据原有岩土工程勘察报告, 原有岩土工程勘察报告遗失、不完整或其内容不符合增设电梯相关设计要求时, 应补充相关内容或补充勘察后送审。施工图设计文件中应当注明涉及危大工程以及可能影响房屋整体性和结构安全的重点部位和重点环节, 提出保障工程周边环境安全和工程施工安全的意见, 必要时进行专项设计。

第十二条 建设单位应将增设电梯的设计方案在拟增设电梯的物业区域显著位置及其所在单元显著位置予以公示，公示期不少于10日。建设单位应根据反馈的合理化建议会同设计单位优化设计方案，减少增设电梯对相关业主的不利影响。

公示期满后，建设单位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，施工图审查合格后，出具审查合格书。施工图未经审查合格不得使用。

县（市、区）住房城乡建设部门应指导图审机构为增设电梯工程建立“绿色通道”，通过信息化手段网上办事，提供高效便捷服务。

对于增设电梯外观、材质的颜色与原楼房建筑色彩风格、材质协调一致的，可免于规划设计方案审查。

任何单位或者个人不得擅自修改审查合格的施工图；确需修改的，建设单位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，建设单位应将调整后的设计方案再次予以公示，公示期不少于3日。

第十三条 建设单位依据施工图审查合格意见，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，合同中应当明确各方责任、违约赔偿和问题处置司法方式等。开工前建设单位应持经街道办事处（乡镇政府）核实同意的增设电梯申报表、项目申请人身份证明、授权委托书、承诺书、设计方案、施工图审查合格书、施工合同、监理合同等相关资料向项目所在地县（市、区）

住房城乡建设部门办理施工备案手续。

根据鲁建审改字〔2020〕24号文规定，城镇老旧小区改造项目加装电梯不办理建筑工程施工许可证。根据鲁政发〔2021〕6号、滨政发〔2021〕8号文件规定，工程投资额在100万元以下（含）或者建筑面积在500平方米以下（含）的房屋建筑和市政基础设施工程，可以不申请办理施工许可证。

依规需要办理施工许可证的，建设单位持经街道办事处（乡镇政府）核实同意的增设电梯申报表、项目申请人身份证明、授权委托书、承诺书、设计方案、中标通知书（依法需要招标的）、施工图审查合格书、施工合同、监理合同、质量手续等相关资料，在开工前向所在县（市、区）行政审批部门办理施工许可手续，前期已提交资料能通过部门间内部共享的，无需重复提交。

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。

第十四条 增设电梯涉及供电、供水、供气、供热、排污、通信等管线移位及其他配套设施改造的，相关单位应开通绿色通道，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相关业主承担。

第十五条 建设单位对增设电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯安装企业等按

照有关法律、法规规定负相应责任。所在县（市、区）建筑质量监督管理部门应做好电梯工程施工过程中的监督管理工作。

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、建设单位、设计单位、施工单位、监理单位、增设电梯安装单位和施工单位项目负责人及联系电话、开竣工日期、施工备案手续等。

第十六条 工程竣工后，建设单位应当组织设计、施工、监理单位和电梯安装等单位对增设电梯项目进行竣工验收，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，建设单位应当将竣工资料移交城建档案管理部门归档。

第十七条 出资增设电梯的业主为电梯共有人，应共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用单位，履行特种设备有关法律法规规定的特种设备使用单位相关义务。

增设电梯的业主未提出委托的，应协商约定其中 1 名业主作为电梯使用管理者，履行管理义务，其他业主承担连带责任。

因房屋所用权转移导致增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主继承原业主的权利和义务。

第十八条 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。

第十九条 鼓励电梯生产企业、电梯安装企业、房地产开发企业、物业服务企业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。

第二十条 违反法律法规和本办法规定，擅自开工建设进行增设电梯的，由县（市、区）具有执法权限的管理部门依法查处。

第二十一条 对已办理施工备案手续进行施工的既有增设电梯工程，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。

第二十二条 增设电梯过程中，相关业主、建设单位、电梯增设企业、施工单位等产生矛盾问题的，街道办事处（乡镇政府）、社区居民委员会应组织调解或依法通过民事诉讼途径解决。

相关业主认为增设电梯侵犯其权益或者对增设电梯有异议的，应当由业主之间协商解决；协商不一致的，街道办事处（乡镇政府）、社区居民委员会应组织调解或依法通过

民事诉讼途径解决。

第二十三条 既有多层住宅增设电梯财政补助资金实施细则，由各县（市、区）财政部门会同住房城乡建设部门另行制定。

第二十四条 本办法自 2021 年 月 日起施行，有效期至 年 月 日。

- 附件：1、既有多层住宅增设电梯协议书（参考文本）
- 2、既有多层住宅增设电梯申请表（参考文本）
- 3、既有多层住宅增设电梯承诺书（参考文本）
- 4、既有多层住宅增设电梯授权委托书（参考文本）
- 5、既有多层住宅增设电梯方案备案表（参考文本）
- 6、既有多层住宅增设电梯设计方案公示（参考文本）

附件 1

既有多层住宅增设电梯协议书

(参考文本)

一、兹有 县(市、区) 街道(乡镇) 小区 号楼 单元 户业主,经友好协商,就本单元增设电梯达成协议。

二、本单元增设电梯涉及的全体业主(以下简称协议人)名单及签署的意见如下表。

序号	房号	产权人	建筑面积 (m ²)	签署意见 (同意)	签 名	签名 时间
1	101					
2	102					
3	...					
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

意见 合计	本单元共有 户，经协商全体业主就本单元 增设电梯事项达成一致同意意见。
----------	---

三、协议人就增设电梯工程费用预算及分摊形成方案，见本协议附件 1。

四、协议人就增设电梯后期运行、保养、维修等费用分摊形成方案，见本协议附件 2。

五、协议人就电梯使用单位的确定及运行管理形成协议，见本协议附件 3。

六、签署“同意”意见的协议人确认承担增设电梯过程中的相关责任，包括但不限于附件 1、附件 2、附件 3 中规定的权利义务等。

七、违约责任：

八、本协议签名以第二条所列表单内的业主签名为准，自协议人全部签名后即生效。

附件：

1. 增设电梯工程费用预算及分摊方案
2. 增设电梯运行、保养、维修等费用分摊方案
3. 电梯使用单位的确定及运行管理协议

年 月 日

(协议书附件 1)

增设电梯费用预算及分摊方案

本单元增设电梯费用预算为人民币(大写) 元(¥)，由参与增设电梯的业主按下表比例分摊、预交。工程竣工验收结算后，根据实际支出的费用按同等比例补交或退还。

房号	比例(%)	金额 (元)	房号	比例(%)	金额 (元)
101			102		
...			...		
总计	元				

(协议书附件 2)

增设电梯运行、保养、维修等费用分摊方案

一、根据《滨州市既有多层住宅增设电梯管理办法》的有关规定，制定本单元增设电梯运行、保养、维修等费用分摊方案。

二、增设电梯运行使用后，预收年运行费 元(包含维保费、年检费、运行能耗费等)，该费用根据楼层、面积等因素按比例分摊预收，年末结算公布费用明细，结余部分转入下一年度，不足部分按比例收取。

三、具体费用分摊比例如下表：

房号	比例(%)	金额 (元)	房号	比例(%)	金额 (元)
101			102		
...			...		
总计		元			

四、根据增设电梯使用年限、保养程度等因素的变化，业主自行协商制定以后年度的预收费用。

(协议书附件 3)

电梯使用单位的确定及运行管理协议

一、经友好协商，本单元参与增设电梯的全体业主就增设电梯的使用单位和电梯运行管理的责任主体达成协议。

二、参与增设电梯的全体业主作为增设电梯运行管理的责任主体，可以委托本物业管理区域物业服务企业或者其他管理人管理电梯，受托人履行特种设备安全法规定的电梯使用单位的义务，承担相应责任；未委托的，由参与增设电梯的全体业主或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

三、电梯使用人应自觉遵守以下规定：

1. 增设电梯的使用人为出资增设电梯的全体业主，以及出资增设电梯的全体业主一致同意可以使用电梯的其他业主。

2. 增设电梯运行、保养、维修等费用由参与增设电梯的全体业主承担，按《既有多层住宅增设电梯运行、保养、维修等费用分摊方案》缴纳。

3. 电梯使用过程中，应自觉遵守电梯安全管理规定，如违规使用造成电梯故障的，其维修费用由违规者承担，不得从电梯运行、保养、维修费用中列支。

4. 本单元房屋产权发生转移的，原产权人应当向买受人

书面说明增设电梯相关事项，权利和义务应同时转移；

5. 房屋出租给他人使用的，房主应对增设电梯相关事项和费用与承租人做出明确约定，并负连带责任。

四、增设电梯运行、保养、维修等费用明细每年公布一次，参与费用分摊的业主有权参与和审查相关财务。

委托人签字

房号	签名	房号	签名
101		102	
...		...	

受托人（签字盖章）：

年 月 日

既有多层住宅增设电梯申请表

(参考文本)

项目基本情况	项目名称			
	项目地址			
	房屋层数	(层)	拟加装电梯 入户形式	
	本单元业主 (产权人)总人数	(人)	同意加装电 梯的业主(产 权人)人数	(人)
推荐业主 代表为托 理人	业主代表 姓名	身份证号	联系电话	地 址
授权企业/ 单位为托 理人	企业/单位 名称	统一社会信 用代码	项目负责 人姓名及联 系电话	企业/单位地 址

<p>申报 内容及 申明</p>	<p>本单元全体业主同意加装电梯，并已达成书面协议。加装电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方无反对意见。本申请人承诺对申报材料的真实性及内容和数据的准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律责任。</p> <p>推荐业主代表为委托代理人（签名加盖指印）：</p> <p>授权委托企业/单位为委托代理人（法定代表人签名、加盖单位公章）：</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>
<p>街道 办 (乡 镇政 府) 审查 意见</p>	<p>审查意见：</p> <p style="text-align: right;">(加盖公章)</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>

附件 3

既有多层住宅增设电梯承诺书

(参考文本)

本人作为滨州市 县(市、区) 街道(乡镇) 小区 号楼 单元增设电梯的申报人，
现郑重承诺：

所提交的申请资料均真实有效，其中所有业主(含代理人)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，本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。

承诺人：

年 月 日

附件 4

既有多层住宅增设电梯授权委托书

(参考文本)

委托人： 县（市、区） 街道（乡镇） 小区 号
楼 单元

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

就 增设电梯一事，现

委托 为代理人。代理人可以以委托人

的名义在代理期限： 年 月 日至 年 月 日

内，代理如下事项：

一、

二、

三、

四、

代理人在其权限范围及代理期限内签署的一切合法文件及办理的相关手续，委托人均予承认。

代理人（业主代表或社会法人）：

名称： 证件号： 签章：

.....

.....

委托人（必须为房屋产权人）签字、按手印：

年 月 日

附件 5

既有多层住宅增设电梯方案备案表

(参考文本)

项目名称					
项目地址	县(市、区)	街道(乡镇)	小区	号楼	
申报人			联系电话		
楼栋信息	层数	总户数	建造年代	结构形式	备注
建设者信息	申请建设户数		占总户数比例		备注
增设电梯信息	层数	面积(m ²)	结构形式	外立面材质和色彩	备注

附件 6

既有多层住宅增设电梯设计方案公示

(参考文本)

小区 号楼 单元房屋增设电梯事宜已经本单元全部业主同意，将申请办理增设电梯手续，根据有关规定，现将设计方案予以公示（详见附件）。本单元业主及相关利益人如有不同意见，请您及时与本单元增设电梯召集人（姓名：XXX，房号：XXX，联系电话：XXXX）协商。公示期 10 日，自即日起至 年 月 日。

公示人：

年 月 日

附：同意增设电梯业主（申请人）名单

序号	房号	产权人	序号	房号	产权人
1	101		2	102	
3	...		4	...	
5			6		

备注：公示情况可请街道办事处（乡镇政府）参与见证，并保存公示的照片等相关证明资料。

既有多层住宅增设电梯设计方案公示结果 报告

(参考文本)

小区 号楼 单元拟增设电梯，申请人委托 (设计单位名称) 设计的增设电梯方案已于 年 月 日至 年 月 日进行了公示。公示现场照片附后。

本次公示时间应当不少于 10 日，实际公示 日，现已公示结束。经 (街道办或乡镇政府) 证明，公示期间无任何对 小区 号楼 单元增设电梯及增设电梯设计方案的书面异议意见。

特此报告。

附件：公示现场照片

公示人：

(签章)

街道办(乡镇)：

(盖章)

年 月 日