

西安市既有住宅加装电梯工作实施意见

（征求意见稿）

受时代条件制约，我市很多住宅楼在建设时没有安装电梯，随着老龄化社会的到来，老年人上下楼不便的问题日益凸显，对加装电梯的需求不断增加、呼声日益强烈。为贯彻落实《中共中央 国务院关于加强新时代老龄工作的意见》精神，进一步完善既有住宅使用功能，提升居住品质，大力推进老年宜居环境建设，加快构建老年友好型社会。根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国无障碍环境建设法》、《西安市物业管理条例》、《西安市城市房屋使用安全管理条例》、《西安市电梯安全管理办法》、《既有住宅建筑功能改造技术规范》（JGJ/T 390-2016）等规定，结合我市实际，制定本实施意见。

一、工作原则

按照“政府指导、业主自愿、费用分担、依法依规、保障安全”的原则，支持符合条件的既有住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”），重点鼓励纳入城镇老旧小区改造计划的住宅加装电梯。

二、适用范围

本市行政区域内既有住宅加装电梯，适用本意见。本意

见所称既有住宅，是指在本市行政区域内国有土地上，合法建造，意见印发之日前已竣工验收合格投入使用且未安装电梯的二层及以上（不含地下室）多业主住宅类建筑。

三、职责分工

市政府成立既有住宅加装电梯工作领导小组，领导小组办公室设在市住建局，负责统筹各区（县）、西咸新区、各开发区既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查检查等工作。

各区（县）政府、西咸新区、各开发区管委会应当成立相应的既有住宅加装电梯工作领导小组，办公室设在辖区住建部门，承担辖区内既有住宅加装电梯的具体实施工作。街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、矛盾协调和方案审核公示备案等工作。

行政审批、资源规划、市场监管、财政、城管、民政、生态环境等行政主管部门，供水、供电、燃气、供热以及通讯等市政基础设施运营企业根据职责分工，依法支持加装电梯相关工作。

原产权单位、原房改售房单位、业主委员会、物业服务企业等对加装电梯工作应予以支持。

四、实施主体

（一）加装电梯以住宅单元（或楼幢）为单位提出申请，本住宅单元（或楼幢）的全体业主是加装电梯的实施主体，

共同决定提出申请、资金筹集、设备采购、工程施工、安全管理、维护管理等相关工作。

（二）加装电梯可以由实施主体自行组织实施或书面委托代理人组织实施，原产权单位、原房改售房单位、物业服务企业、工程设计、施工、监理单位、工程管理公司、工程投资咨询公司、电梯制造企业、电梯安装企业等均可作为代理人。代理人应当与加装电梯实施主体签订委托协议，委托协议应载明代理事项、代理权限、双方权利和义务、代理期限等内容。

（三）鼓励各区县开发区引导政府平台公司统一开展加装电梯实施工作。

五、资金来源

加装电梯所需建设、运行、维护资金全部由实施主体承担，可通过以下方式筹集：

（一）共同出资。业主根据楼层、面积、受益大小等因素，协商确定所需建设、运行、维护费用分摊比例，共同出资。

（二）使用住房公积金。加装电梯取得使用登记证后，业主可以申请提取使用本人及配偶的住房公积金，用于支付加装电梯个人支付出资部分。具体提取办法由住房公积金管理中心另行制定。

（三）使用住宅维修资金。已建立住宅维修资金的，业

主可按规定申请使用业主分账户中的住宅维修资金，用于支付加装电梯个人支付出资部分。具体办法由市住建局另行制定。

（四）引入社会资本。业主可通过让渡部分集体收益（电梯广告、屋面光伏发电等）的方式，吸引相关企业参与加装电梯；鼓励各类融资租赁企业等社会资本，按照“企业投资、受益业主付费”的方式获取投资收益。

（五）其他合法资金。

六、实施条件和技术要求

（一）加装电梯应当经本住宅单元（或楼幢）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，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）加装电梯占用本住宅单元（或楼幢）业主专有部分的，应征得该专有部分业主的书面同意。利害关系人在公示期间对加建电梯方案无实名制书面反对意见。

（三）专有部分面积，按照不动产记载的建筑面积计算，建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按前项的统计总和计算。

（四）拟加装电梯应在建筑红线范围内，严格执行《既

有住宅建筑功能改造技术规范》(JGJ/T 390-2016), 满足城市规划、消防安全、特种设备安全等规范、标准的要求; 应与原建筑结构可靠连结, 且不影响原建筑的房屋结构安全、不降低原建筑的房屋质量安全水平; 不得侵占城市道路、阻碍消防通道、影响城市规划实施。

(五) 拟加装电梯要注重实用性, 尽量不占用或少占用现有绿地、道路等公共区域; 尽量减少对周边相邻建筑的不利影响。

七、实施程序

(一) 征询意见

本住宅单元(或楼幢)业主有加建意向的, 由业主委员会或者推选的本住宅单元(或楼幢)业主代表组织开展书面意见征询, 并签订书面意向书。书面意见征询应当征询所在住宅单元(或楼幢)全体业主意见。符合本《意见》实施条件规定的, 由业主委员会或业主代表向所在地街道办事处提出申请, 项目所在地街道办事处负责审核。

(二) 制定方案

加装电梯意见满足法定要求、通过属地街道办事处审核的, 由实施主体委托具有相应资质的设计单位开展方案设计, 并编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备安全等相关规范、标准的《既有住宅加装电梯设计施工方案》、《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》等书面文件。

（三）方案公示

上述方案经所在地社区查验后，组织申请人在物业区域的显著位置及本单元（或楼幢）进行公示，公示期不少于 7 个工作日。公示期间，未提出异议的，由所在地社区盖章备案；提出异议的，所在地社区应主动出面调解，帮助业主协调有关事宜。

（四）签订协议

加装电梯的业主或书面委托代理人应当与设计、施工、监理等单位签订书面协议，协议应当载明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，政府补贴资金汇入的专项账户等内容，确定电梯使用管理单位、电梯安全管理员，明确权利义务和电梯安全管理责任。

（五）备案审查

加装电梯设计方案涉及原建筑结构改造或连接的，应将图纸交原建筑设计单位（或不低于原设计单位资质条件的其它设计单位）审查认可并盖章，报所在区（县）开发区住建部门备案。

所在区（县）开发区住建部门应当牵头组织资源规划、市场监管等部门以及有关市政基础设施运营企业对加装电梯相关方案进行联合审查，出具联合审查意见。

实施主体申请联合审查时，需提供全体业主身份证复印件和房屋权属证明复印件、代理人身份证复印件和授权委托书、加装电梯方案文本、满足施工需要的消防设计图纸及技术资料、所在地社区备案证明、业主加装电梯协议等。

（六）工程实施

加装电梯项目通过区级联合审查后，实施主体即可按照建设程序组织具有相应资质的设计、施工、监理、电梯安装及检测检验单位开展工程实施。

实施主体及监理单位应督促设计、施工单位共同对地基承载力形成技术意见，地层情况发生明显变化或地基承载力不足的，应重新勘察、设计。

实施主体应对加装电梯施工过程质量及安全生产总负责，设计、施工、监理单位、电梯安装及检测检验单位应按照国家法律法规规定承担法定责任，接受项目所在地相关部门的监督管理。

鼓励申请人采用 EPC（设计采购施工）方式实施加装电梯项目。

（七）竣工验收

项目完工后，实施主体应组织设计、施工、监理等相关单位对工程进行质量竣工验收，竣工验收合格的，方可交付使用。竣工验收后 30 日内，施工单位应当向实施主体移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料，实施主体应当妥善

保管建设工程资料。实施主体应当及时将建设工程资料移交市城建档案馆。

实施主体要在电梯监督检验合格后，电梯投入使用前向所在区（县）开发区市场监管（行政审批）部门办理使用登记，取得使用登记证书。电梯使用人发生变化的，所在地社区应当及时督促电梯所有权人办理变更手续。

八、支持政策

对 2000 年前建成的非单一产权既有住宅加装电梯给予财政资金支持，采取事后补助形式，即加装电梯工程竣工验收合格、取得使用登记后，给予 15 万元/部的财政补贴。

市财政局负责落实市本级（新城區、莲湖区、碑林区、雁塔区、未央区、灞桥区）财政补贴资金，其他区（县）、西咸新区、各开发区财政部门负责落实辖区内加建电梯项目的财政补助资金。

具体补贴办法由市财政局会同市住建局、市市场监管局、市资源规划局另行制定。补贴资金应当优先用于加装电梯的日常运行维护管理。

九、保障措施

（一）加装电梯项目审批执行陕西省住房和城乡建设厅等部门《关于印发〈进一步优化城镇老旧小区改造项目审批的指导意见（试行）〉的通知》（陕建发〔2021〕1034 号）要求；符合小型低风险要求的，参照陕西省住房和城乡建设厅

《关于印发〈社会投资小型低风险工程建设项目实行告知承诺制的指导意见（试行）〉的通知》（陕建发〔2020〕1198号）有关改革措施执行。

（二）各区（县）开发区要加强协调、主动作为，可根据《实施意见》结合各自实际情况制定工作方案，采取有效措施，积极推进此项工作落到实处。

（三）供水、供电、燃气、供热以及通讯等相关单位应制定或明确办理用电申请、户表改造、管线迁改等相关事项的办事程序、要求及费用标准，支持既有住宅加装电梯工作。

（四）各区（县）开发区住建部门会同市场监管部门依职责加强对加装电梯质量安全进行指导监督。

（五）各街道办、社区要按照《西安市物业管理条例》相关规定，积极履行调解职责；同时，加大政策法规宣传力度，通过多种形式正面引导，让群众充分认识理解和支持加装电梯工作，及时化解矛盾，促进邻里和谐。

（六）加装电梯作为本住宅单元（或楼幢）的新增部分，不计建筑面积，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。

（七）电梯使用单位是加装电梯运行管理的责任主体，应当遵守《西安市电梯安全管理办法》（市政府第125号令）等规定的职责，履行电梯运行维护保养责任，保障电梯安全使用。加装电梯的使用、维护保养、检验、检测等按有关规

定执行。

本意见自印发之日起实施。2022年5月19日，市住建局、市财政局、市资源规划局、市市场监管局《关于印发〈西安市老旧小区加建电梯工作实施方案〉的通知》（市建发〔2022〕87号）同时废止。已下达老旧小区加装电梯计划的在建项目仍按原政策执行。

西安市既有住宅加装电梯项目联合审批表

| | | | |
|----------------|--|-------------------|---------------|
| 申请人 | | 小区名称 | |
| 地址 | 区 街办 | 社区 路 | 号 |
| 产权单位 | | 建设年代 | |
| 楼体栋数 | | 拟加装电梯单元号 及加装数量 | 号楼 单元 |
| 住宅层数 | | | 号楼 单元 共计 部 |
| 涉及业主总户数 | | 参与表决业主人数 | |
| 同意加建业主人数 | | 反对加建业主人数 | |
| 递交申报资料清单（资料附后） | | | |
| 序号 | 申报资料名称 | | 是否提供 |
| （一）基础资料 | | | |
| 1 | 业主授权委托书原件或选定实施主体文件 | | |
| 2 | 既有住宅的合法权属证明或者合法报批手续复印件 | | |
| 3 | 拟加装电梯楼栋建成年代证明材料 | | |
| （二）规划审查资料 | | | |
| 4 | 项目现状照片（A4彩色相纸） | | |
| 5 | 原建筑设计图纸复印件 | | |
| 6 | 既有住宅小区加装电梯设计方案（包括总平面，单体建筑方案平、立、剖图，效果图） | | |
| 7 | 设计院出具的关于结构及地基承载力方面的意见 | | |
| 8 | 其他需要说明的文件、图纸 | | |
| （三）其他资料 | | | |

| | | | |
|--|---------------------------------|-----------------|-------------------|
| 9 | 加装电梯方案公示证明材料 | | |
| 10 | 业主表决意见表（以单元为单位，业主本人或代理人签署） | | |
| 11 | 业主出资协议书（应包含出资总额、出资份额及资金到位时间等内容） | | |
| <p>申请人承诺：</p> <p>我们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，并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性（含电子文件与图纸的一致性）负责。</p> <p>如因申请资料不真实引起的矛盾纠纷，我们愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。</p> <p style="text-align: right;">申请人：（签字盖章） 代理人： 年 月 日</p> | | | |
| 社区居委会 备案意见 | 签字盖章 年 月 日 | 属地街道办事处 审核意见 | 签字盖章 年 月 日 |
| 资源规划部门 审查意见 | 签字盖章 年 月 日 | 住建部门 审查意见 | 签字盖章 年 月 日 |

备注：

1.如既有住宅建筑有合法权属证明或者合法报批手续，但不能提供工程规划许可证及原设计审批图纸，实施主体需提供现场实测的现状总平面图，标明拟加装电梯位置及加装部分外包尺寸、与现状建筑的间距等（加盖绘图单位公章）。

2.设计方案包括：增设电梯的总平面布置方案，建筑设计方案图（含平面、立面、剖面），效果图及设计说明文本一套（含建筑结构、日照、消防安全等可行性分析），并加盖设计单位公章。

西安市既有住宅小区加装电梯项目财政补贴申请表

| | | | | | |
|---|---|------|----|----|---|
| 申请人 | | | | | |
| 小区名称 | | | | | |
| 地址 | 区 | 街办 | 社区 | 路 | 号 |
| 加装电梯计划文件号 | | | | | |
| 完成加装电梯单元号 及加装数量 | 号楼 | 单元 | 号楼 | 单元 | 部 |
| 共计 | 部 | | | | |
| 拟取得补贴单位名称 | | | | | |
| 递交资料清单（资料附后） | | | | | |
| 序号 | 资料名称 | 是否提供 | | | |
| 1 | 单位工程质量竣工验收记录（建筑工程施工质量统一验收标准 GB50300-2013 附录 H） | | | | |
| 2 | 电梯使用登记证复印件 | | | | |
| 3 | 完成加装电梯单元现状照片 | | | | |
| <p>申请人承诺： 我们所提交的申请资料均真实有效,如因申请资料不真实引起的矛盾纠纷，我们愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。</p> <p>申请人：（签字盖章） 代理人： 年月日</p> | | | | | |
| 住建部门意见 | <p style="text-align: center;">签字盖章</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p> | | | | |