

随政办发〔2021〕9号

**市人民政府办公室
关于印发随州市城区既有住宅增设电梯
管理实施办法的通知**

各县、市、区人民政府，随州高新区、大洪山风景名胜区管理委员会，市政府有关部门：

《随州市城区既有住宅增设电梯管理实施办法》已经市政府四届八十二次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

随州市城区既有住宅增设电梯管理实施办法

为适应我市经济社会发展，完善既有住宅的使用功能，规范既有住宅增设电梯行为，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》《湖北省电梯使用安全管理办法》等法律法规规定，结合我市实际，制定本实施办法。

一、实施原则

(一) 坚持“政府引导、业主自愿”的原则。政府加强政策、资金和服务支持，引导业主通过自愿协商、自愿申请、自主建设、自行管理的方式增设电梯，并对增设电梯的施工安装、管理维护和安全运行等负主体责任。

(二) 坚持“多方筹资、共同分摊”的原则。“谁投资，谁受益”，合理分摊增设费用，采取业主分摊、公积金提取、单位支持、社会投资、财政补贴等多种渠道进行筹措。

(三) 坚持“建管并举、确保安全”的原则。满足城乡规划、结构安全、消防安全、特种设备安全等要求，切实加强施工监管和维护管理，建立长效管理机制，确保电梯施工使用安全。

(四) 坚持“因地制宜、减少占用”的原则。不侵占城市道路、不阻碍消防通道、不破坏原有建筑结构，尽量少占现状绿地等公共空间，减少对周边相邻建筑的不利影响，不增加或变相增加住宅使用空间。

二、适用范围

本办法适用于随州市城区集中建设区范围内，已建成投入使用五年以上，具有合法权属证明，未列入房屋征收范围和计划，满足城乡规划、结构安全、消防安全等相关规范和标准要求，未安装电梯的四层及以上（不含地下室）非单一产权的既有住宅，且增设电梯用地在原产权建设用地红线范围内。

三、实施条件

实施既有住宅增设电梯按单元进行，需满足以下条件：

（一）应当经本单元总户数占比四分之三及以上业主同意。

（二）增设电梯的业主应以书面协议形成以下方案：

1、增设电梯工程建设费用预算及筹集方案。

2、增设电梯运行维护及费用分担方案。

业主可以共同决定直接委托有资质的电梯安装维修企业对电梯进行日常运行管理；业主也可以共同决定委托物业服务企业对电梯进行运行管理，并由物业服务企业与有资质的电梯安装维修企业签订电梯维保合同，对电梯进行日常运行维护保养。

四、实施主体

既有住宅增设电梯项目的实施主体为增设电梯住宅范围内同意增设电梯的全体受益业主（以下简称申请人）。

申请人可委托至少 2 名业主代表（不超过 5 名），或委托物业服务企业、电梯施工安装企业等作为代理人，负责工程报建、设备采购、组织实施等相关工作；申请人委托代理人办理前，应当签订书面授权委托书，明确双方的权利和义务。

五、资金筹集

既有住宅增设电梯所需资金，可以按照以下方式筹集：

（一）业主根据楼层、面积、受益大小等因素共同分摊，分摊比例由共同出资业主协商确定。

（二）按照《随州市既有住宅加装电梯提取住房公积金实施办法》，申请提取住房公积金。

（三）社会投资、单位投资或其他合法资金来源。

（四）电梯经验收合格符合交付使用标准后，按5万元/部的标准由市财政部门给予补贴。

六、实施程序

（一）递交申请。申请人应将增设电梯的业主签字同意书和相关初步方案等资料报所在社区审核同意后，提交至“既有住宅增设电梯政务服务窗口”。

（二）可行性分析。服务窗口收到申请后，利用“随州市工程建设项目审批系统既有住宅增设电梯申报子系统”，将申请信息分别推送至自然资源和规划、住建、应急管理、市场监管、城管执法、所在街道办事处、社区等相关部门及相关管线单位，协调通知相关部门和管线单位集中进行现场勘察，并于5个工作日内提出增设电梯的可行性分析意见，服务窗口汇总后告知申请人。

“既有住宅增设电梯申报系统”建成投入使用前，由服务窗口线下协调组织。相关部门和管线单位、所在街道办事处或社区在规定时间内未到现场或未反馈可行性分析意见的，视作同意。

（三）编制方案。申请人收到可行性分析的可行意见后，应当委托具有相应资质的设计机构，编制增设电梯方案。增设电梯

方案图设计应当符合规划立面效果、结构安全、救援通道、消防安全、特种设备、日照等相关规范和标准。增设电梯方案应当在增设电梯现场显著位置公示5个工作日。公示期满，无相关业主提出异议，或虽有异议但经所在街道办事处、社区协调达成共识的，由所在街道办事处或社区出具公示意见单，同时告知申请人。申请人方可申请增设电梯方案的规划等审查手续。

(四) 联合审查。 申请人向服务窗口提出增设电梯联合审查申请时，应当提供以下资料：

- 1、相关业主身份证、房屋权属证明复印件（产权证与身份证一致）；委托他人代理的，需提供代理人身份证和授权委托书。
- 2、可行性分析意见书。
- 3、业主签订的增设电梯书面协议书。
- 4、所在街道办事处或社区出具的公示意见单。
- 5、具有相应资质的设计单位出具的增设电梯设计方案。

收到上述资料后，服务窗口在“既有住宅增设电梯申报系统”，将申请资料分别推送至自然资源和规划、住建、应急管理、市场监管、城管执法等相关部门及相关管线单位进行联合审查，并在5个工作日内出具审查意见书（其中市自然资源和规划部门应出具含相关规划控制指标的审查意见），服务窗口汇总后告知申请人。相关部门和管线单位在规定时间内未到现场或未反馈审查意见的，视作同意。

(五) 组织施工。 工程开工前，申请人应选择具有相应资质的土建施工、电梯安装及监理单位，并将单位情况及拟施工的时

间、地点和内容书面或网上告知住建、市场监管部门和所在街道办事处或社区，同时向电梯检验机构申报监督检验。

电梯施工涉及水、电、气等公共设施迁移的，相关单位应按照国家简化便民的要求，优先予以办理。

（六）竣工验收。既有住宅增设电梯工程竣工，申请人应按照国家特种设备验收标准，经特种设备管理部门检测验收合格后，参照工程建设项目验收的相关要求、程序，组织工程建设项目验收。验收合格后及时向城建档案馆移交建设档案。未经检验合格、竣工验收合格的电梯不得交付使用。

（七）运维管理。申请人依法承担电梯安全运行的相应义务，按相关规定明确电梯使用管理单位，在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，向特种设备安全监督管理部门提出办理使用登记申请，并取得使用登记证书。

七、工作保障

（一）明确工作职责。相关部门按照以下各自职责，共同做好既有住宅增设电梯工作。

住房和城乡建设部门负责既有住宅增设电梯牵头协调工作，设立“既有住宅增设电梯政务服务窗口”，负责既有住宅增设电梯的资料受理、信息推送汇总反馈和相关工作统筹协调；负责增设“随州市工程建设项目审批系统既有住宅增设电梯申报子系统”和相关配套运行制度的制定等工作；负责施工现场土建施工的质量安全监督，督促电梯竣工验收工作。

政务服务和大数据管理部门负责配合设立“既有住宅增设电

梯政务服务窗口”，配合做好资料受理、联合审查及相关配套制度的制定、推进窗口规范运行以及既有住宅增设电梯申报系统与市级政务服务等平台实现互联互通等工作。

自然资源和规划部门负责既有住宅增设电梯是否符合规划和用地相关规范、标准、立面效果等审查工作。

市场监督管理部门负责对电梯安装施工、检测和使用实施监督检查，依法查处电梯安装和使用过程中的违法行为。

应急管理部门负责对增设电梯工作中的消防防火安全进行监督检查。

城市管理执法部门负责依法查处增设电梯过程中擅自更改规划的违法建设行为。

财政部门负责既有住宅增设电梯的财政补贴工作。

住房公积金管理中心负责既有住宅增设电梯的公积金提取工作。

曾都区政府、街道办事处、社区负责辖区内增设电梯工程的矛盾纠纷调解，小区业主委员会、物业服务企业等应当主动配合做好增设电梯工作。

（二）强化日常监管。自然资源和规划、住建、城管执法、市场监管、应急管理等部门应按照各自职责，履行日常监管责任。

对本实施办法实施前已经增设的电梯工程要开展检查，对发现不符合相关法律法规规定的，依法予以处理。电力、燃气、给排水、通信等行业管理部门要加强指导相关管线单位开通绿色通道，做好既有住宅增设电梯项目的电力扩容、管线迁改等配套服

务工作。既有住宅增设电梯申请人应当按照《湖北省电梯使用安全管理办法》，依法承担电梯安全运行的相应义务，电梯使用管理单位依法履行电梯安全管理职责。

(三) 统筹组织实施。街道办事处、社区在组织实施本辖区老旧小区改造、管线迁改、雨污分流等项目时，应统筹考虑既有住宅增设电梯工作。

八、其他事项

本办法自 2021 年 4 月 1 日起施行，有效期截止 2024 年 4 月 1 日。本办法实施前的既有住宅已增设电梯的，不适用本办法。本办法实施后，若有新的上位法或政策规定，从其规定。各县、市、区既有住宅增设电梯的，可参照本办法执行。本办法由市住房和城乡建设局负责解释。

抄送：市委各部门，随州军分区，各人民团体。

市人大常委会办公室，市政协办公室，市监察委，市法院，
市检察院。

随州市人民政府办公室

2021 年 3 月 14 日印发