

盐城市亭湖区既有住宅加装电梯实施方案

为适应社会发展，完善既有住宅使用功能，推进适老宜居住区建设，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》《中华人民共和国无障碍环境建设法》《江苏省特种设备安全条例》《江苏省物业管理条例》《盐城市物业管理条例》《盐城市电梯安全条例》《盐城市既有住宅加装电梯实施办法》等相关法律法规和规范性文件，结合我区实际，现就既有住宅加装电梯工作制定本方案。

一、适用范围

本方案所称既有住宅，是指已建成并投入使用、取得合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、且未设电梯的四层及四层以上（不含地下室）非单一产权住宅。

二、基本原则

既有住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）应当遵循“政府引导、业主自愿、保障安全”的原则。

三、基本条件

1、加装电梯应充分考虑人民防空工程安全范围，不得影响人民防空工程使用或者降低人民防空工程防护能力。

2、申请加装电梯应当符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规和技术标准，并且依法办理相关批准手续。

3、拟加装电梯的既有住宅不存在结构安全隐患，且加装电梯后不影响既有住宅的整体性和结构安全。

四、职责分工

区政府成立区既有住宅增设电梯工作领导小组，领导小组办公室设在区住房和城乡建设局，负责全区加装电梯的组织实施、指导协调、督查考核等工作，加强电梯加装安全质量管理，为残疾人、老年人提供便利。

区住房和城乡建设局负责做好加装电梯施工监管工作。

区自然资源和规划分局负责指导做好加装电梯规划方面的方案审查工作。

区市场监督管理局负责指导做好加装电梯安全监督管理等工作。

区财政局负责按照财政资金补贴政策 and 计划拨付加装电梯资金。

区人防部门负责加装电梯涉及人防工程的相关管理工作。

区工信、公安、生态环境、城市管理等行政主管部门和消防救援等机构，在各自职责范围内做好加装电梯的相关工作。各专业管线单位做好加装电梯涉及通信、广电、电力、燃气、供水、排水、照明等管线迁移的相关工作。

各街道（镇、经济区）负责辖区内加装电梯的政策宣传、业务咨询、指导协调和公示备案等工作，并设立便民服务点，采取措施、创造条件，发挥社区基层组织作用，推动既有多层

住宅加装电梯。

各社区（村）建立协调机制，配合属地街道（镇、经济区）和相关部门，做好加装电梯的矛盾协调等相关工作。

房屋所有权人应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，加强沟通协商，依法配合既有多层住宅加装电梯。

小区业主大会、业主委员会（物业管理委员会）应当配合有关主管部门，与属地社区（村）相互协作，共同做好加装电梯相关工作。

原房改房售房单位、房地产开发企业和物业服务企业对加装电梯工作予以协助。

五、实施主体

申请加装电梯的业主作为加装电梯项目的建设者（以下简称建设者），应当承担法律、法规规定的建设义务和责任。建设者可以自行办理或者委托代理人办理加装电梯的相关批准手续。

六、资金筹集

加装电梯所需资金，可以通过以下方式筹集：

（一）根据所在楼层、面积等因素，由业主按照商定的分摊比例，自主筹集资金；

（二）按照有关规定提取住房公积金、新职工住房补贴和住宅专项维修资金；

（三）业主依法分配后的公共收益可以使用；

- (四) 社会力量捐赠、资助、无偿提供技术服务等；
- (五) 向银行等金融机构申请加装电梯贷款；
- (六) 财政性补贴资金；
- (七) 其他合法资金来源。

涉及住房公积金、新职工住房补贴和住宅专项维修资金的具体操作细则，以市相关部门有关文件为准。

非单一产权既有多层住宅加装电梯的，政府给予适当补贴。其中，六层及六层以上住宅补贴 10 万元/台，五层及五层以下住宅补贴 8 万元/台，补贴资金由市、区财政各承担 50%。

区住房和城乡建设局收到电梯使用单位的补贴资金申请后，会同区财政局在 5 个工作日内完成审核。符合补贴条件的，区财政局及时拨付至申请加装电梯业主共同确认的政府补贴资金接受账户。

七、实施流程

(一) 项目表决

申请加装电梯，应当由本幢或者本单元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，并经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。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。建设者委托代理办理加装电梯相关批准手续的，受托人应当与委托人签订书面委托书，明确委托事项及授权范围。（业主意见征询表范本详见附件 1，业

主意见汇总表范本详见附件 2，授权委托书范本详见附件 3）

（二）民主协商

加装电梯应当尽量减少对业主通风、采光、日照、通行等不利影响；产生不利影响的，申请加装电梯的业主与权益受损业主协商一致形成书面协议，必要时可以给予适当补偿。

申请加装电梯的业主就下列事项协商一致，并形成书面协议：

（1）加装电梯建筑设计方案、工程费用的预算及筹集方案；

（2）电梯维护保养方式及运行、保养、维修费用等分担方案；

（3）电梯使用单位。属于共有产权的，共有人可以委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方履行电梯使用单位的义务，承担相应责任；

（4）法律、法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项。

（项目协议书范本详见附件 4）

加装电梯建筑设计方案应当由具备相应资质的设计单位出具，符合建筑设计、结构安全、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关法律、法规和技术标准。设计方案应兼顾不同楼幢、不同户型，符合要求的优先考虑平层入户。

（三）明晰责权

电梯使用单位是电梯使用安全和运行管理的责任主体，应当对电梯的维护保养、使用安全负责，履行相应的安全管理义

务，遵守《中华人民共和国特种设备安全法》《江苏省特种设备安全条例》等法律法规规定的职责，保障电梯的安全使用。

申请加装电梯的单元业主可以对电梯安全责任事项进行协商，明确内部责任分担。

（四）项目公示

申请加装电梯的单元业主达成的书面协议和施工图设计文件，应当在拟加装电梯楼幢的所有单元楼道口、小区公示栏等醒目位置进行公示。公示期不少于 10 日，开始公示时要报所在街道（镇、经济区）确认。

公示期间未收到因加装电梯受到影响的利害关系人实名制书面反对意见的，由所在街道（镇、经济区）出具公示情况说明。公示有异议的，由所在街道（镇、经济区）根据建设者请求依照相关规定组织调解。

（五）申请加装

以上公示结束后，建设者持以下材料向所在社区（村）、街道（镇、经济区）提出申请：

（1）加装电梯申请书（加装电梯申请书详见附件 5）；

（2）申请人身份证件、房屋权属材料，接受委托代为提出申请的，还应当提供代理人身份证件、授权委托书；

（3）建筑设计方案图纸一式两份（包括总平面图、间距分析图、建筑图、施工图等），设计方案应按照市有关文件规定经相关领域专家论证通过、签字确认；

(4) 建筑设计单位出具的结构安全说明；

(5) 经本幢或者本单元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加装电梯的书面意见；

(6) 本方案第七条第(二)项规定的书面协议；

(7) 公示情况说明(公示情况说明范本详见附件6)；

(8) 建设者委托的设计单位、施工单位、电梯安装单位(制造单位或其委托并依法取得相应许可的单位)、监理单位资信证明、委托合同等材料。

(六) 方案审查

建设者提出的加装电梯申请经社区(村)、街道(镇、经济区)初审后，将相关材料报送至区住房和城乡建设局。区住房和城乡建设局对申请材料进行审查，符合规定要求的，组织区自然资源和规划分局、街道(镇、经济区)和社区(村)等部门和单位进行审查，出具审查意见或办理审批手续。经审查不符合规定要求的，建设者应当对申请材料进行修改完善，涉及到项目公示内容变更调整的，建设者应重新公示，并再次报审。

加装电梯涉及相关供电、供水、排水、通信、有线电视、路灯等管线和设施设备迁移及其他配套设施项目改造的，各相关单位依照相关规定做好加装电梯相关工作。

（七）电梯施工

加装电梯土建工程应当由具备相应资质的施工企业严格按照施工图设计文件、图纸和方案以及相关安全技术规范和标准施工。建设者应当委托具备相应资质的工程监理单位对加装电梯工程的质量安全进行监督。

电梯安装由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位实施。电梯制造单位对电梯安全性能负责。电梯安装前，施工单位应当将拟进行的安装情况书面告知市场监督管理部门。电梯安装过程中，施工单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施，依法对施工质量负责。电梯安装过程应当经具有法定资质的电梯检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验；未经监督检验或者经监督检验不合格的，不得交付使用。

相关部门、街道（镇、经济区）、社区（村）、业主等要全力配合，为施工提供必要条件。建设者对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任。

（八）交付使用

1、工程验收。经检验合格后，电梯使用单位应组织设计、土建施工、监理、电梯安装企业等责任主体对加装电梯工程进行验收，形成书面竣工验收意见。未通过竣工验收的电梯不得交付使用。

2、材料移交。电梯安装完工后，施工单位应当在验收后三十日内将相关技术资料 and 文件移交电梯使用单位。

3、使用登记。电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者投入使用之日起三十日内，向电梯所在地的市场监督管理部门办理电梯使用登记手续，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

八、其他规定

擅自加装或者违反规定加装电梯的由有权机关依法予以查处。阻挠、扰乱、破坏加装电梯施工，违反治安管理规定的，由公安机关依法予以处理。

审批机关违法批准加装电梯，依法追究相关人员责任。

本方案自文件签发之日起实施，有效期至2029年3月1日。2024年3月1日前出具审查意见的，按《盐城市亭湖区既有住宅增设电梯工作试行方案》（亭政办〔2022〕14号）执行，2024年3月1日之后（含当日）出具审查意见的，按本方案执行，原《盐城市亭湖区既有住宅增设电梯工作试行方案》（亭政办〔2022〕14号）文件同时停止实施。

附件 1

既有住宅加装电梯业主意见征询表（范本）

项目坐落：_____街道（镇、经济区）_____小区____
幢楼____单元

一、加装电梯

是否同意加装电梯的意见

业主（产权人）		身份证号		房号	
是否同意加装	是		否		

注：

- 1.填表人在意见一栏只能用（√）选择一项，放弃填写的一律视为同意。
- 2.业主本人不方便填写的，可由业主委托其他人代填本征询表，但需出具委托书和身份证复印件。

二、资金筹措

1. 前期建设费用（含设计、土建、电梯和安装等费用）

本工程建设资金采取多渠道筹措方式，经初步测算，总费用约_____万元，不考虑政府财政补贴的前提下，所在楼栋业主需自筹资金共_____万元。

业主自筹费用分担到户的计算规则为：以整个项目总资金为 100%为基准，一楼_____%、二楼_____%、三楼_____%、四楼_____%、五楼_____%、六楼_____%。

具体每户应承担费用：

楼层	户数	每户分摊费用		合计
一				
二				
三				
四				
五				
六				
总计：		万元		

2. 后期费用分担方案（电费、电梯保养、修理和日常保洁等费用）

日常运行资金初步测算为_____元/年，全部由所在楼栋业主承担。分摊到户的计算规则为：以整个费用总资金 100% 为基准，一楼_____ %、二楼_____ %、三楼_____ %、四楼_____ %、五楼_____ %、六楼_____ %。

具体每户应承担费用：

楼层	户数	每户分摊费用		合计
一				
二				
三				
四				
五				
六				
总计：		万元		

3.其他约定：

4.是否同意上述前期建设费用、后期日常运营费用和约定

业主(产权人)		地址	小区 楼 室		
是否同意	是		否		

业主签名(写明楼号房号姓名电话,并按手印):

_____年____月____日

附件 2

既有住宅加装电梯业主意见汇总表（范本）

序号	幢楼	房号	业主	面积	是否同意 (填是或否)	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
人数比例	为该幢楼或单元同意户数/该幢楼或单元总户数的百分比					
面积比例	为该幢楼或单元同意户数的面积/该幢楼或单元所有户数的总面积的百分比					

汇总意见牵头业主及联系电话：_____

注：汇总意见牵头业主应客观记录征求意见情况，并对汇总表内容的真实性负责。

附件 3

既有住宅加装电梯授权委托书（范本）

委托人：_____小区__幢楼__单元__位业主（名单
附后）

受委托人：姓 名：_____（加盖手印）

联系电话：_____

身份证号：_____

委托事项：因_____小区__幢楼__单元加装电梯
事宜，委托人特委托受委托人办理相关手续。

委托权限：包括但不限于代为提交申请、委托设计、公示
征求意见、与业主进行协调、签订合同、代为领取相关审批文
书等。

_____年__月__日

委托人名单：

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					
4					

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					

附件 4

既有住宅加装电梯项目协议书（范本）

根据国家有关法律法规，本单元相关业主经过友好协商，就本单元加装电梯项目达成如下协议：

一、房屋坐落：本单元相关业主同意在_____小区_____号楼_____单元加装载客电梯一部。

二、申请主体：本单元相关业主经过民主协商，同意选举_____为本单元加装电梯项目业主代表申请人，委托代为申办加装电梯的有关事宜。

三、加装电梯建筑设计方案：（详见设计方案图纸资料）

四、加装电梯政府补贴资金接受账户：

开户行名称：_____

账 户 号：_____

户 名：_____

五、费用筹集方案：

六、工程预算及分担方案：

业主承担的工程费用、日常运行、保养、维修及管理费用按下列办法分担：

1.电梯工程费用预算为_____万元,各住户的分担比例按以下办法执行,在完成项目结算后按比例多退少补:

楼层	1		2		3		4		5		6		合计
房号													
占总金额的百分数													
每户分担(万元)													

2.电梯运行费用的分担方案

楼层	1		2		3		4		5		6		合计
房号													
占总金额的百分数													
每户分担(万元)													

3.电梯保养、维修、检测、更新、保险等费用的分担方案

楼层	1		2		3		4		5		6		合计
房号													
占总金额的百分数													
每户分担(万元)													

七、电梯维护保养方式: _____

八、电梯使用单位: _____

九、业主其他约定(包括对权益受损业主的补偿方案等):

电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他涉及本梯使用的相关事宜，按照现行住宅电梯管理统一办法执行。不尽事宜由本梯业主协商解决。

本协议一式 4 份，区住建局执 1 份，每梯项目受委托人执 2 份，所在街道（镇、经济区）备案 1 份。本协议书复印至每位业主 1 份。

本协议自签订之日起生效。

十、签约日期:_____年___月___日

十一、本单元业主（产权人）签名（按手印）：

房号	业主姓名	房号	业主姓名

（申请人对申请材料的真实性负责）

附件 5

亭湖区既有住宅加装电梯申请书

申请地址				总层数	
楼号单元号		每梯 总户数		是否有架空层、 地上车库	
业主代表申请人姓名		房号		联系电话	
房屋申请 情况说明	房屋结构			建成时间	
	申请业主 同意比例 (百分比)				
	资金分担是 否签订协议			是否有后续管理方 案	
所在社区(村) 初审意见	(是否同意、经办人及日期)				
所在街道 (镇、经济区) 审查意见	(是否同意、经办人及日期)				
申请提供材料	1.加装电梯申请书；2.申请人身份证件、房屋权属材料，接受委托代为提出申请的，还应当提供代理人身份证件、授权委托书；3.建筑设计方案图纸一式两份（包括总平面图、间距分析图、建筑图、施工图等），设计方案应按照国家有关文件规定经相关领域专家论证通过、签字确认；4.建筑设计单位出具的结构安全说明；5.经本幢或者本单元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加装电梯的书面意见；6.本方案第七条第（二）项规定的书面协议；7.公示情况说明；8.建设者委托的设计单位、施工单位、电梯安装单位（制造单位或其委托并依法取得相应许可的单位）、监理单位资信证明、委托合同等材料。				

附件 6

既有住宅加装电梯项目公示情况说明(范本 1)

_____街道（镇、经济区）_____社区（村）内
_____小区_____幢楼_____单元全体业业主拟加
装电梯，其书面协议和施工图设计文件已在拟加装电梯楼幢的
所有单元楼道口、小区公示栏等醒目位置内公示，公示时间为
_____年___月___日至_____年___月___日。公示期间，我街
道（镇、经济区）未接到利害关系人的实名制书面反对意见。

特此说明。

××街道（镇、经济区）

_____年___月___日

既有住宅加装电梯项目公示情况说明(范本 2)

_____街道（镇、经济区）_____社区（村）内
_____小区_____幢楼_____单元全体业业主拟
加装电梯，其书面协议和施工图设计文件已在拟加装电梯楼幢
的所有单元楼道口、小区公示栏等醒目位置内公示，公示时间
为_____年___月___日至_____年___月___日。公示期间，
我街道（镇、经济区）接到利害关系人的实名制书面反对意见。
根据相关建设者请求，我街道（镇、经济区）已组织进行调解，
目前双方已在平等协商基础上自愿达成调解协议。

特此说明。

××街道（镇、经济区）

_____年___月___日

附件 7

既有住宅加装电梯出资参考比例

加装电梯业主出资比例由全体业主自行协商决定，以下列出 3 种案例仅供加装电梯的业主参考。（本参考比例仅适用于底层至顶层均为住宅的房屋）

参考案例 1：

- 1、既有住宅加装电梯，假定六层总价为每部 50 万元。
- 2、假定每单元每层 2 户，共计面积 180 m²（其中 01 室面积 80 m²、02 室面积 100 m²）。
- 3、出资计算表（见表 1）。

表 1：既有住宅（六层）出资计算表

楼层	系数	每单元每层出资金额 (万元)	01 室出资金额 (万元)	02 室出资金额 (万元)
3	1.0	$50 \div (1.0+1.5+2.0+2.5) = 7.143$	$7.143 \times 80 \div 180 = 3.175$	$7.143 \times 100 \div 180 = 3.968$
4 层	1.5	$7.143 \times 1.5 = 10.714$	$10.714 \times 80 \div 180 = 4.762$	$10.714 \times 100 \div 180 = 5.952$
5 层	2.0	$7.143 \times 2.0 = 14.286$	$14.286 \times 80 \div 180 = 6.349$	$14.286 \times 100 \div 180 = 7.937$
6 层	2.5	$7.143 \times 2.5 = 17.857$	$17.857 \times 80 \div 180 = 7.936$	$17.857 \times 100 \div 180 = 9.921$
合计	7.0	50		

参考案例 2：

- 1、既有住宅加装电梯，假定六层总价为每部 50 万元。

2、假定每层 2 户，共计面积 180 m²（其中 01 室面积 80 m²、02 室面积 100 m²）。

3、出资计算表（见表 2）。

表 2：既有住宅（六层）出资计算表

楼层	系数	每层出资金额 (万元)	01 室出资金额 (万元)	02 室出资金额 (万元)
3 层	1	$50 \div (1+2+3+4) = 5$	$5 \times 80 \div 180 = 2.222$	$5 \times 100 \div 180 = 2.778$
4 层	2	$5 \times 2 = 10$	$10 \times 80 \div 180 = 4.444$	$10 \times 100 \div 180 = 5.556$
5 层	3	$5 \times 3 = 15$	$15 \times 80 \div 180 = 6.667$	$15 \times 100 \div 180 = 8.333$
6 层	4	$5 \times 4 = 20$	$20 \times 80 \div 180 = 8.889$	$20 \times 100 \div 180 = 11.111$
合计	10	50		

参考案例 3：

1、既有住宅加装电梯，假定六层总价为每部 50 万元。

2、假定每层 2 户，共计面积 180 m²（其中 01 室面积 80 m²、02 室面积 100 m²）。

3、出资计算表（见表 3）。

表 3：既有住宅（六层）出资计算表

楼层	比例 (%)	每层出资金额 (万元)	01 室出资金额 (万元)	02 室出资金额 (万元)
2 层	7	$50 \times 7\% = 3.5$	$3.5 \times 80 \div 180 = 1.556$	$3.5 \times 100 \div 180 = 1.944$
3 层	13	$50 \times 13\% = 6.5$	$6.5 \times 80 \div 180 = 2.889$	$6.5 \times 100 \div 180 = 3.611$
4 层	20	$50 \times 20\% = 10$	$10 \times 80 \div 180 = 4.444$	$10 \times 100 \div 180 = 5.556$
5 层	27	$50 \times 27\% = 13.5$	$13.5 \times 80 \div 180 = 6$	$13.5 \times 100 \div 180 = 7.5$

楼层	比例 (%)	每层出资金额 (万元)	01室出资金额 (万元)	02室出资金额 (万元)
6层	33	$50 \times 33\% = 16.5$	$16.5 \times 80 \div 180 = 7.333$	$16.5 \times 100 \div 180 = 9.167$
合计	100	50		

亭湖区既有住宅加梯工程竣工验收报告

工程名称	小区 号楼 单元 加装电梯工程		开工日期	年 月 日		对加梯工程的质量评价:				
施工单位			竣工日期	年 月 日		竣工验收日期	年 月 日			
合同造价 (大写)		土建工程质保期	年	电梯质量保修期	年 月 日		电梯设计使用年限	年		
土建(钢结构)工程施工单位 自检意见:	电梯安装工程施工单位 自检意见:		施工总包单位意见:		监理单位意见:		设计单位意见:			
出资业主 意见	房号	业主姓名	验收意见 (“合格”或“不合格”)		联系电话	房号	业主姓名	验收意见 (“合格”或“不合格”)		联系电话

注：随本报告附电梯检测机构出具的《电梯监督检验报告》、监理单位出具的《监理报告》。

亭湖区既有住宅加装电梯财政补贴申请表

业主代表		身份证号		联系电话	
小区名称 楼幢单元				总层数	层
业主共同确认的 资金接受账户 (开户行、账号、户名)		开户行： 账 号： 户 名：			
特种设备使用 登记证号码					
社区审核意见		社区盖章 年 月 日			
街道审核意见		街道盖章 年 月 日			
区住建局审核意见		盖章 年 月 日			
区财政局审核意见		盖章 年 月 日			

附件：

- 1、特种设备使用登记证书原件、复印件；
- 2、竣工验收报告（含电梯检测机构出具的《电梯监督检验报告》、监理单位出具的《监理报告》）原件、复印件。（原件核验后退还）