

天台县人民政府办公室文件

天政办发〔2020〕18号

天台县人民政府办公室 关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

为进一步完善既有住宅使用功能，切实改善和服务民生，加快适应我县经济社会发展和人口老龄化需要，根据《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》（国发〔2013〕35号）、《浙江省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》（浙政发〔2014〕13号）、《台州市住房和城乡建设局等13部门关于推进既有住宅加装电梯的实施意见（试行）》（台建〔2019〕81号）等规定，结合我县实际，经县政府同意，现就推进既有住宅加装电梯工作提出如下意见。

一、总体要求

坚持以人民为中心的发展思想，以问题为导向，以房屋使用安全为前提，以满足广大居民尤其是老年居民便利出行为目标，积极推进既有住宅加装电梯工作，补足民生短板，提升公共服务水平，加快推动新型城镇化建设。

二、基本原则

（一）业主主体，社区主导。发挥住宅业主作为物权所有人的主体作用，充分尊重业主意愿，由业主决策既有住宅加装电梯工作。落实属地管理责任，各街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调工作。

（二）政府引导，试点带动。发挥政府引导推动作用，通过财政补助调动业主积极性。采取“试点先行、稳步推进”的工作方式，通过试点效应，以点带面稳步推进加装电梯工作，使加装电梯工作真正落地，惠及民生。

（三）部门联动，简化审批。各职能部门要按照统一部署，加强联动，化繁为简，简化电梯加装报批验收程序，真正方便广大业主办理电梯加装手续。

（四）统筹兼顾，安全第一。要统筹兼顾各方利益，因地制宜形成合理可行的电梯加装方案；改造过程中始终要把房屋安全放在第一位，切实落实各方主体责任。

三、明确责任主体

既有住宅加装电梯属于特种设备安装行为。既有住宅加装电梯

应当以幢或单元为单位提出申请，由本单元、本幢业主作为申请人，申请人负责统一意见、组织方案制定、项目报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。申请人可以推举业主代表负责上述工作，也可以书面委托业主委员会、电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、住宅原房地产开发企业、房改房原售房单位、第三方代建单位等作为实施主体代理上述工作。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

业主代表或委托代理人可以根据约定代表申请人开展以下工作：

（一）依法提出申请；

（二）征求业主意见，和电梯生产、设计、施工等企业签订委托合同；

（三）向特种设备安全监督管理部门提出电梯安装监督检查。

四、明确加装条件

既有住宅加装电梯应当同时满足以下条件：

（一）既有住宅加装电梯实行负面清单管理制度。列入负面清单管理的既有住宅不纳入或有条件纳入(附件 1)。

（二）以幢（不含一个单元的楼幢）为单位提出申请的，应当经专有部分占本幢建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意并签署“加装电梯协议书”（附件 4）；以单元为单位提出申请的，应当经该单元全体业主同意并签署“加装电梯协议书”；涉及到利害关系业主的，还应当征求利害关系业主

意见。

(三) 加装电梯方案经公示(附件7)且无异议。

(四) 委托原设计单位或具有相同及以上资质的设计单位出具的设计图纸,设计图纸应当明确设计使用年限,原房屋加装后使用安全是否受到影响,加装是否可靠。

五、明确程序要求

申请人在取得幢(单元)业主同意后,向属地街道申请进行现场踏勘。经街道同意后报县住建局(天台县既有住宅加装电梯办公室以下简称“县加梯办”),由县住建局(县加梯办)组织县自然资源和规划局、县行政审批局、县行政执法局、县市场监管局、县水务集团、县供电公司等部门相关代表,对申请人上报的既有住宅房屋质量、消防通道等情况进行现场勘察,并对加装电梯可行性进行评估分析,综合各方意见,确定是否具备加装条件。

确定具备加装条件的,申请人应当按照以下程序申请办理:

(一) 提出申请。申请人申请加装电梯的,应当向属地街道提出申请(附件6),并提交下列资料:

1. 签署的“加装电梯协议书”和签署意见的相关业主房屋产权证、身份证明。“加装电梯协议书”应当就如下内容达成一致意见:加装电梯工程建设、设备购置安装费用预算及资金筹集、分担方案;电梯运行(含能耗、保险)、维护保养、维修更新等费用分担方案;落实电梯使用管理者。

2. 加装电梯可行性研究报告、加装电梯设计方案文本、施工图

纸。申请人委托原设计单位或具有相应资质的设计单位进行加装电梯专项设计。设计应严格按照《浙江省既有多层住宅加装电梯设计导则》的要求进行，并符合日照、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯等相关标准、安全技术规范的规定。设计应因地制宜，由于建成年代久、情况复杂，不同住宅要加装电梯，都必须具体问题具体分析，选择合理的安装模式。

3. 经公示且无异议的加装电梯方案、公示情况和无异议的承诺。方案包括：拟加装电梯产权人同意比例及房屋产权证明材料；实施平面图，需要标明试点房屋周边构筑物、道路、拟加装电梯位置以及相关具体尺寸；拟加装电梯的配置方案，如型号、电梯尺寸、运行参数、具体配置等；工程预算及资金方案；电梯运行维保方案。

加装电梯方案应当在本幢、本单元显著位置进行公示，公示时间应不少于 10 个工作日。申请人公示时应当同时公开异议受理电话。

业主认为因加装电梯侵犯了自己的所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决，也可以申请街道、社区、基层人民调解组织协调解决。协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

（二）联合审查。街道初步审核通过的加装电梯项目报县住建局（县加梯办），由县住建局（县加梯办）应当在 2 个工作日内向县行政审批局、县行政执法局、县市场监管局、县水务集团、县供电公司等部门发出并联审查意见书（附件 2），征询相关部门意见。

相关部门应当在收到并联审查意见书后5个工作日内提出审查意见，并加盖本部门公章后反馈给县住建局（县加梯办）。相关部门审查意见应当注明“同意”或“不同意”；未表达明确态度的，县住建局（县加梯办）可以退回要求重新提出审查意见，审查意见时间不再延长；相关部门不同意的，应当详细说明理由，提出建设性意见，并做好解释说明工作。

县住建局（县加梯办）在县行政审批局、县行政执法局、县市场监管局、县水务集团、县供电公司等部门审查通过的前提下，作出同意加装电梯的意见。

（三）实施加装及竣工验收。加装项目通过相关部门联合审查后，由实施主体委托具有相关资质的施工单位、电梯厂家进行施工和安装，并签订有关合同；电梯安装前，申请人应当告知县市场监管局，县市场监管局按照特种设备安全技术规范要求，开展加装电梯监督检验。加装电梯项目竣工后正式投入使用前，实施主体应组织勘察、设计、施工、电梯厂家等单位进行竣工验收，出具验收报告。属地街道、县市场监管局和项目工程监理到位指导。

（四）工程备案。加装电梯竣工验收合格后，申请人将工程资料归档成册，包括工程前期资料、施工资料、竣工资料，报送县住建局（县加梯办）存档。

（五）使用登记。申请人或受委托电梯使用管理者与具有相应资质的电梯维护保养单位签订维护保养合同，并依法向县市场监管局办理使用登记，取得使用登记证。

六、明确保障措施

(一) 实行积极财政补助。符合条件的既有住宅完成电梯加装且已通过县市场监管局使用登记的，按照每台 20 万元标准予以补助。对涉及供水、供电、管道煤气、通信设施等管线迁移的，费用由相关管线单位和政府共同承担，各自承担 50%。其中政府承担最高不超过 5 万元/台，超出部分由各管线单位承担。四层以上联排叠层住宅或单一业主多层住宅加装电梯的，不予财政补助，管线迁移等费用由业主自行承担。出资加装电梯的业主可按规定申请提取本人及配偶住房公积金账户内的存储余额，可提取额度不得超过个人出资金额。

业主凭县市场监管局发放的电梯使用登记证到属地街道申请拨付电梯加装补贴，管线单位凭管线迁移竣工决算书到属地街道申请管线迁移补助（附件 8）。街道签署意见后报县住建局（县加梯办）审核，审核通过后向财政局申请资金拨付。

(二) 完善质量安全措施。严格落实电梯所有权人安全生产主体责任，建立健全风险防控机制。实行电梯总承包加装的，总承包企业对加装工程质量安全负总责。设计单位应当加强地质勘探和加装房屋使用安全可靠分析，优化专项设计，兼顾电梯独立设备基础和毗邻既有建筑基础的特殊性，防止电梯运行后产生不均匀沉降。要充分考虑节能指标和采光因素，优先采取隔声、减振等措施。属地街道应当通过政府购买工程监理服务方式，加强施工图设计审核、质量监督和竣工验收，确保加装电梯建设安装工程质量安全。

工程建设监理单位开展土建部分工程质量安全监理，在桩基础、承台基础等隐蔽工程施工时应当实行旁站监理；工程监理单位应当完整保存档案，并报物业服务企业或社区居委会存档。施工单位要严格按图施工，任何单位和个人不得擅自变更施工图设计；确需改变的，应当由原设计单位出具设计变更联系单。要高度重视并完善施工组织设计，减少施工对周边环境和既有建筑房屋使用安全影响。支持申请人结合业主需求和实际，实行无障碍改造，满足患病、残疾等各类人群的使用需求。县市场监管局要加强电梯生产、安装和维护保养企业登记信息和信用评价结果的公开工作，督促电梯生产单位落实电梯安装质量安全责任。

（三）简化优化审批手续。既有住宅加装电梯，除县市场监管局负责核发特种设备使用登记证书外，不再办理建设项目立项、规划许可、设计方案审查、施工图设计审查、施工许可等手续，不予按房屋办理不动产登记，建筑面积不计入容积率，不得侵占城市道路和消防通道、消防登高场地，不得影响城市规划实施，不得增加或变相增加住宅使用空间。要尽量减少占用现状绿化和对周边相邻建筑的不利影响，在满足消防、安全条件，保障各项功能正常使用前提下，其体量不纳入建筑间距计算。供水、供电、管道煤气、通信设施等管线迁移工作由街道牵头组织业主、相关管线单位实地勘察，确定管线迁移方案，相关单位落实专人负责，限时施工，不再履行审批程序。

（四）提前介入服务保障。街道办事处、社区居委会、业委会

员会、物业服务企业应当提前介入申请人申请办理加装电梯事宜，积极主动地配合做好利害关系业主的工作，支持申请人与其他受影响利害关系人加强沟通协商，取得理解和支持。有关行业主管部门应当按照“谁审查、谁负责”的原则履行法定职责。对加装电梯过程中，电梯加装企业、设计、施工单位及申请人、业主等违反法律、法规规定及合同约定的，工程监理单位应当及时向街道办事处反映，街道办事处应当依法处理或积极予以协调，形成与邻为善、以邻为伴、守望相助的良好氛围，凝聚合力，确保加装电梯工作稳步推进。

既有住宅加装电梯工作应当结合实际，积极探索使用新材料新技术新办法，鼓励购买相关保险。

本意见自 2020 年 9 月 27 日起施行。

- 附件：
1. 天台县既有住宅加装电梯负面清单
 2. 天台县既有住宅申请加装电梯并联审查意见书
(样式)
 3. 授权委托书(样本)
 4. 天台县既有住宅加装电梯项目协议书(范本)
 5. 天台县既有住宅加装电梯业主信息汇总表
 6. 天台县既有住宅电梯加装申请表
 7. 加装电梯的公示
 8. 天台县既有住宅加装电梯财政补贴资金申请表

9. 天台县既有住宅加装电梯办公室成员名单

天台县人民政府办公室

2020年8月27日

(此件公开发布)

附件 1

天台县既有住宅加装电梯负面清单

序号	负面清单内容	备注
1	四层及四层以下的既有住宅	
2	经房屋安全鉴定机构鉴定为 D 级的既有住宅	
3	经房屋安全鉴定机构鉴定为 C 级的既有住宅	完成解危后可申请加装
4	无桩基础、构造柱、圈梁，且楼板为多孔板的既有住宅	楼板为多孔板、但有桩基础、构造柱和圈梁的可列入
5	电梯拟加装位置已埋设有无法移位的化粪池等管线（网）的既有住宅	
6	无合法权属的既有住宅	
7	已列入房屋征收计划或棚户区改造范围的既有住宅	
8	经排查为疑似危房，未委托房屋安全鉴定机构鉴定的既有住宅	经房屋安全鉴定机构鉴定后，根据鉴定结论，按清单 2、3 项确定
9	加装电梯侵占城市道路或消防通道，影响车辆通行，不能满足消防安全条件的既有住宅	
10	未经原设计单位或具有相同资质等级设计单位出具专项设计图纸和可行性研究报告的既有住宅	
11	低洼易积水地段的既有住宅	

附件 2

天台县既有住宅申请加装电梯并联审查意见书 (样式)

项目地址		设计单位	
街道办事处		社区居委会	
申请人		联系电话	
特种设备 安全监督 管理部门 审查意见	<p>注：重点就特种设备安全监督管理方面提出审查意见，并明确表达“同意”或者“不同意”，对不同意的应当详细说明理由。</p> <p style="text-align: right;">盖章：</p> <p>联系人： 联系电话： 年 月 日</p>		
行政执法部门 审查意见	<p>注：重点就污水、雨水、煤气管网、占用公共绿地等方面提出审查意见，并明确表达“同意”或者“不同意”，对不同意的应当详细说明理由。</p> <p style="text-align: right;">盖章：</p> <p>联系人： 联系电话： 年 月 日</p>		
供水 部门 审查 意见	<p>注：重点供水管网等方面提出审查意见，并明确表达“同意”或者“不同意”，对不同意的应当详细说明理由。</p> <p style="text-align: right;">盖章：</p> <p>联系人： 联系电话： 年 月 日</p>		
供电 部门 审查 意见	<p>注：提出审查意见，并明确表达“同意”或者“不同意”，对不同意的应当详细说明理由。</p> <p style="text-align: right;">盖章：</p> <p>联系人： 联系电话： 年 月 日</p>		
行政审批部门 审查意见	<p>注：重点就是否符合消防要求、间距等涉及规划技术问题提出审查意见，明确表达“同意”或者“不同意”，对不同意的应当详细说明理由。</p> <p style="text-align: right;">盖章：</p> <p>联系人： 联系电话： 年 月 日</p>		
县加梯办 意见	<p>注：综合上述部门意见，作出是否同意加装电梯的意见。</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		

附件 3

授权委托书（样本）

委托人：____幢____单元____位业主（名单附后）。

受委托人：为_____位业主代表作为实施小组。

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					

申请对象代表人：

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					

委托事项：

因 幢 单元增设电梯事宜，委托人特委托受委托人办理相关手续。

委托权限：一般授权（或特别授权），包括代为提交申请、委托设计、公示征求意见、与业主进行协调、代为领取相关审批文书等。

年 月 日

注：授权委托书签订，应根据《物权法》七十六条规定执行。

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					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

附件 4

天台县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，就本单元增设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本单元（_____小区_____幢_____单元）增设载客电梯一部。

二、产权归属：增设电梯后的新增面积，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积和土地分摊面积，不再办理不动产登记。

三、申请主体：本单元相关业主同意选择以下第_____种方式组织实施。

（一）自行实施：业主民主推选出_____为本单元增设电梯项目总负责人。

（二）委托实施：本单元相关业主经过友好协商，现委托_____代为申办_____增设电梯的有关事宜。

四、业主、电梯项目负责人或委托单位主要职责：

（一）业主主要职责：

（二）电梯项目负责人或委托单位主要职责：

五、资金分摊比例：业主承担的建设资金部分和日常维护保养及管理费用按下列办法分摊：

1. 电梯建设总资金暂以_____万元估算，各住户的分摊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	7	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

2. 电梯电费运行费用的分摊办法

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

3. 电梯维护费用的分摊办法

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

六、电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡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。

七、本协议一式 3 份，县行政执法局 1 份，每梯项目总负责人或代理单位执 1 份，所属街道或社区备案 1 份。本协议书复印至每位业主 1 份。

八、本协议自签订之日起生效。签约日期____年____月____日。

九、其他约定：

十、本单元业主（产权人）签名：

701:	702:	703:	704:
601:	602:	603:	604:
501:	502:	503:	504:
401:	402:	403:	404:
301:	302:	303:	304:
201:	202:	203:	204:
101:	102:	103:	104:

见证单位(盖章)：

年 月 日

注：所有申请业主签订协议后报属地街道

附件 5

天台县既有住宅加装电梯业主信息汇总表

序号	房号	楼层	户主	面积	(是或否) 同意	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
13						
14						
15						
16						
17						
18						
19						
20						
总 计						
人数比例	为同意户数人数/所有户数人数的百分比					
面积比例	为同意面积/所有户数总面积					

附件 6

天台县既有住宅加装电梯申请表

申请地址				总层数	
该楼总梯数		每梯总户数		是否有架空层	
业主代表负责人姓名		住房号		联系电话	
房屋申请情况说明	房屋结构			建成时间	
	申请房屋业主同意比例(百分比)				
	是否签订资金分摊协议				
	是否有后续管理方案				
社区意见	(社区盖章) 年 月 日		街道意见	(街道盖章) 年 月 日	
申请提供材料	1. 业主代表负责人身份证复印件；2. 全体申请业主授权委托书；3. 全体申请业主委托人名单；4. 全体申请人产权证明复印件；5. 天台县既有住宅加装电梯项目协议书；6. 加梯设计方案；7. 加梯公示报告。				

附件 7

加装电梯的公示

坐落于_____（□幢，□单元）房屋共有_____户业主，其中_____户业主已在加装电梯协议书上签字同意，即已经）□超过该幢三分之二业主，□单元全体业主）同意加装电梯，将申请办理加装电梯手续。根据有关规定，现予以公示电梯加装设计方案和设计图纸。本（□幢，□单元）业主及相关利益人如有不同意见的，请您及时与（□幢，□单元）加装电梯申请人（单位）（姓名：____，房号：____，联系电话：____）协商；协商不成的，请以书面形式（写明联系人及联系方式）向属地镇政府（街道办事处）、社区居委会（地址：____；联系电话：____）反映。公示期 10 天，自即日起至 20__ 年__月__日。

附件：1. 电梯加装设计方案和设计图纸

2. 加装电梯项目协议书

公示人：

社区居委会盖章：

年__月__日

（备注：以幢为单位的申请加装电梯，需经本幢建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意；以单元为单位的，需经该单元全体业主同意。电梯加装申请人须对增设电梯事项在小区公示栏、增设电梯楼道口等小区显著位置进行公示。公示情况可请属地居委会或业委会参与见证。）

附件 8

天台县既有住宅加装电梯财政补贴资金申请表

项目名称			
加装楼幢（或单元）及加装台数			
项目地址			
项目电梯供应商		项目施工单位	
委托办理人		联系电话	
财政资金申请补贴金额合计		电梯补助明细	
		管线迁移补助费用	
开工时间		竣工时间	
申请人意见			
电梯使用登记证发放情况	（县市场监管局盖章） 年 月 日		
属地街道意见	（属地街道盖章） 年 月 日		
县加梯办意见	年 月 日		

本表一式两份，县加梯办和县财政局各执 1 份。

附件 9

天台县既有住宅加装电梯办公室成员名单

办公室主任：吴雄文

成 员：陈紫鹰（县市场监管局）

陆东晓（县行政审批局）

徐亦峰（县行政执法局）

庞炜镔（县自然资源和规划局）

陆林龙 庞 杰 张飞超（县住房和城乡建设局）

胡国斌（县供电公司）

陈晓臻（县水务集团）

联络员：庞杰，联系电话：13750638576（政府网短号 638776）。

抄送：县委各部门，县人大常委会、政协办公室，县人武部，县监委，
县法院，县检察院。

天台县人民政府办公室

2020年8月27日印发
