

西规〔2024〕023-市政办003

# 西安市人民政府办公厅文件

市政办发〔2024〕60号

## 西安市人民政府办公厅 关于印发既有住宅加装电梯工作 实施意见的通知

各区、县人民政府，市人民政府各工作部门、各直属机构：

《西安市既有住宅加装电梯工作实施意见》已经市委、市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



(此件公开发布)

# **西安市既有住宅加装电梯工作实施意见**

为进一步推进我市既有住宅加装电梯工作，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》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规，结合我市实际，提出如下实施意见。

## **一、适用范围**

本市行政区域内国有土地上已建成投入使用，具有合法权属，未列入棚户区改造计划和房屋征收范围，且未设电梯的二层以上多业主普通单元住宅，适用本意见。

保障性住房、直管公房、单位自管房需要加装电梯的，可参照本意见执行。

## **二、职责分工**

市政府统筹领导全市既有住宅加装电梯工作。市住建部门负责既有住宅加装电梯工作的总体指导协调，对加装电梯项目建设全过程进行监督指导和评价考核。

区县政府负责组织领导、协调推进辖区内既有住宅加装电梯工作。区县住建部门牵头其他相关部门，负责既有住宅加装电梯项目的审批，对施工质量、施工安全、竣工验收等进行监督管理。

镇政府、街道办事处负责既有住宅加装电梯工作的政策宣传、矛盾协调和方案初审、公示等工作。居民委员会负责既有住

宅加装电梯工作的政策宣传、纠纷调解，并协助镇政府、街道办事处做好相关工作。

资源规划、市场监管、应急救援、消防、公安、财政、城管执法、生态环境等部门，供水、供电、燃气、供热、通讯等公共服务专营单位，根据各自职责协同做好既有住宅加装电梯相关管理工作。

### 三、申请人与实施主体

加装电梯项目以一个住宅单元为单位提出申请，本住宅单元同意加装的相关业主作为该项目的申请人，负责意见统一、资金筹集、项目报建、设备采购、项目实施、维护管理等工作，依法承担项目建设单位的相关责任和义务。

申请人可以委托资信良好的法人单位或者其他组织作为加装电梯项目的实施主体，具体负责前款规定的工作。委托人应当与受托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

鼓励业主委员会，小区住宅原产权单位、建设单位，物业服务企业，政府平台公司等积极参与加装电梯的组织、实施工作。

### 四、资金来源

加装电梯项目所需建设、运行、维护管理等全部资金由申请人共同承担，可通过以下方式筹集：

(一) 共同出资。申请人根据楼层、面积、受益大小等因素，协商确定所需建设、运行、维护管理资金的分摊比例，共同出资。

(二) 使用住房公积金。加装电梯项目取得使用登记证后，

可提取产权人及其配偶、子女、父母的住房公积金。

(三) 使用银行贷款。鼓励银行业金融机构推出“加梯贷”产品，为居民提供低利率、免抵押信贷支持。

(四) 引入社会资本。鼓励社会力量通过捐赠、资助、技术服务等方式参与加装电梯项目。

## 五、实施条件

(一) 法定条件。申请人应按照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条等相关法律的规定，征求所在单元全体业主意见，经由本住宅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。

(二) 技术条件。加装电梯项目应根据国家、我省有关标准开展可行性评估或鉴定。

## 六、实施程序

### (一) 前期准备

1. 意见征询及表决。一个住宅单元有一户业主提出加装意愿的，即可启动意见征询工作。由申请人在居民委员会指导下，就有关问题进行充分协商，书面向所在住宅单元全体业主征询意见并组织表决。

2. 签订委托协议。经表决，符合本意见第五条第(一)项规定的，申请人与实施主体签订加装电梯项目委托建设协议。协

议应明确建设模式、设计单位、监理单位、施工单位，加装电梯项目意向方案，工程概算及筹资方案、电梯运行维护保养费用分摊方案，以及工程完成后的电梯使用单位、维保单位等内容。

3. 镇街初审。实施主体向居民委员会递交加装电梯项目申请书，同时提交相关材料，具体应包括以下内容：征询意见、组织表决、委托协议情况，住宅年代证明、业主身份及权属情况，原建筑勘察报告、竣工图和历次检查评定维护改造情况等。居民委员会收集整理后报镇政府、街道办事处初审。镇政府、街道办事处组织建筑结构、特种设备等相关专家查阅相关材料并进行现场踏勘，确因建筑结构、楼栋空间等原因不适合加装的应建议终止申请，并将结果及时反馈居民委员会。

## （二）方案编制和公示

1. 方案编制。经镇政府、街道办事处初审可以加装的项目，由实施主体委托具有相应资质的单位，按照本意见第五条第（二）项的规定开展可行性评估或鉴定。对适合加装和较难加装的项目，出具可行性方案（含建筑改造或结构加固）及概算费用；对不适合加装的项目，由实施主体报告镇政府、街道办事处撤回申请。

2. 方案公示。居民委员会指导实施主体将委托协议和可行性方案（含概算费用）在物业区域的显著位置及拟加装电梯所在单元等位置进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期满，利害关系人未提出异议的，居民委员会和镇政府、街道办事处分别

在申请资料上盖章确认。

3. 协商调解。公示期间利害关系人实名提出书面反对意见的，由申请人与利害关系人协商解决利益平衡、权益补偿等问题。协商不成的，由居民委员会组织调解；拒绝居民委员会调解或经调解仍未达成一致意见的，由镇政府、街道办事处搭建平台，召开协调会进行调解。镇政府、街道办事处和居民委员会应做好相关调解情况记录。经调解达成一致意见后，镇政府、街道办事处和居民委员会在申请资料上盖章确认；仍有异议的，应通过法律途径解决。

### （三）施工图设计与审查

经公示无异议或通过协商调解达成一致的项目，由实施主体委托该建筑原设计单位或具备相应资质的设计单位，依据建筑原勘察报告和竣工图、可行性评估或鉴定报告、公示意见建议，并根据《既有建筑维护与改造通用规范》(GB55022)、《既有建筑鉴定与加固通用规范》(GB55021)、《既有建筑改造设计与施工(既有住宅增设电梯)》(22J943-1 22G621-1)、《既有住宅建筑加装电梯工程技术标准》(陕西 DB61/T5102)等相关技术标准，以及《西安市电梯安全管理办办法》有关规定，编制施工图设计文件(含建筑改造或结构加固)，并办理施工图设计文件审查。鼓励采取平层停靠方式加装电梯，实现无障碍通行。

### （四）项目审批

1. 简化审批手续。加装电梯项目无需办理立项核准、环评、

用地规划许可；不改变既有建筑功能的，无需单独办理工程规划许可（临街建筑加装电梯除外）；符合省住建厅《关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》（陕建管发〔2021〕3号）规定限额的，无需办理施工许可。

2. 联合审查。项目开工前，实施主体应向区县住建部门申请联合审查，同时提交相关材料，具体应包括以下内容：加装电梯项目申请书，可行性方案及公示情况（公示照片、协商调解等），镇政府、街道办事处初审情况，施工图设计文件（含工程预算）及施工图审查意见情况，资金来源及落实情况等。

区县住建部门应充分运用工程建设项目审批制度改革成果，牵头组织资源规划、市场监管、消防等相关部门开展联合审查，出具联合审查意见，由住建部门在申请资料上盖章确认。对符合有关审批制度改革要求或本意见明确无需办理的立项、规划等审批事项，审查意见中应予以注明。全流程审批时间不超过20个工作日。

3. 申请质量安全监督。实施主体应向所在地工程质量安全监督机构领取《建设工程质量安全实施监督通知书》；电梯安装单位应按《中华人民共和国特种设备安全法》相关规定办理施工告知，向特种设备检验机构申请电梯安装监督检验。

## （五）工程施工

实施主体组织具有相应资质的设计、施工、监理、电梯安装单位、公共服务专营单位等参建单位开展施工，并履行工程质量

安全首要责任，加强对工程建设过程控制管理，督促设计、施工等责任主体履行质量安全主体责任，严格执行有关工程建设标准，接受有关部门监督检查。

参建单位应按照“动则快、动则成”的原则，确保实现质量、安全、环保、工期和成本等项目管理目标。

#### （六）竣工验收

项目完工后，实施主体应按照国家、省市有关标准，组织勘察、设计、施工、监理单位及申请人进行竣工验收，验收合格的，出具竣工验收报告、工程质量保修书。

特种设备检验机构进行电梯检验并出具电梯监督检验报告，检验合格的，同时出具电梯使用标志，交付使用单位投入使用。

投入使用前或者投入使用之日起 30 日内，电梯使用单位应按规定向市场监管部门申请办理特种设备使用登记，取得使用登记证书。

取得使用登记证书后，实施主体应向区县住建部门申请办理竣工备案登记（加装电梯新增建筑面积，不计入各分户业主产权面积，不办理不动产登记），同时按《西安市城市建设档案管理条例》等规定向城市建设档案馆和电梯使用单位分别移交项目档案资料。

### 七、支持政策

对符合本意见规定，并于 2000 年 12 月 31 日前建成的四层以上住宅单元加装电梯项目，且所需建设、运行、维护管理资金

主要由业主承担的，竣工验收合格并取得使用登记证书后，给予15万元/部的财政补助。

城六区（新城区、碑林区、莲湖区、雁塔区、灞桥区、未央区）辖区内的加装电梯财政补助资金由市本级财政负责，其他区县辖区内加装电梯财政补助资金由各区县财政负责。

补助资金由实施主体提出申请，经居民委员会、镇政府、街道办事处初审，报经区县住建部门组织有关部门联合查验证通过后拨付。

## 八、保障措施

（一）细化实施方案。各区县应根据本意见，结合实际制定加装电梯工作实施方案，建立加装电梯审管联动机制，筑牢工程质量安全底线；建立项目台账，实行“红黑榜”等通报考核制度；对牵头促成加装电梯成效好且群众满意度高的街办、社区及其优秀个人给予奖励。

（二）加强普法宣传。区县政府、镇政府、街道办事处应组织律师、志愿者开展普法宣传进社区活动，宣贯《中华人民共和国无障碍环境建设法》等法律法规及最高人民法院和住房城乡建设部联合发布的老旧小区既有住宅加装电梯典型案例，增强群众法律意识，帮助群众理解加装电梯的司法裁判规则、执法规则和业主行为规范，为依法化解矛盾纠纷、促进加装电梯工作提供法律保障。

（三）提高协商质效。镇政府、街道办事处、居民委员会要

坚持党建引领，充分发挥社区基层组织、基层党员、热心群众作用，引导居民有效参与协商，努力让矛盾分歧化解在基层，实现依法加梯、和谐加梯；定期组织经验交流活动，努力推出一批可复制可推广的加装电梯好做法、好事例，讲好加梯故事，营造对标先进、比学赶超的“加梯氛围”。

（四）健全配套服务。对加装电梯项目涉及到的水、电、气、暖、通讯增容和管线迁改，其公共服务专营单位应制定相关事项的办事程序，开辟绿色通道，优先安排施工。

（五）完善长效管理。电梯使用、维护保养单位按照《中华人民共和国特种设备安全法》《西安市电梯安全管理办办法》等规定，依法履行相应职责。电梯使用单位发生变化的，居民委员会应当及时督促办理变更手续，确保电梯既要建得好，也要用得好。

## 九、附则

西咸新区、各开发区管委会参照本意见，负责辖区范围内既有住宅加装电梯工作。镇政府、街道办事处、居民委员会配合开发区做好既有住宅加装电梯相关工作。

保障性住房、直管公房产权单位负责本单位既有住宅加装电梯工作，重点解决孤寡老人、残疾人家庭等困难群众上下楼难题。建设资金由产权单位筹措，可申请市、区政府专项资金支持，也可利用中央和省级奖励资金。

本意见自发布之日起实施，此前规定与本意见不一致的，以本意见为准。



抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，西安警备区。

市监委，市法院，市检察院，各人民团体。

西安市人民政府办公厅

2024年10月23日印发