

武汉市人民政府文件

武政规〔2024〕9 号

市人民政府关于进一步促进既有住宅 增设电梯工作的指导意见

各区人民政府,市人民政府各部门:

为了改善人民群众居住条件,完善既有住宅使用功能,更好适应人口老龄化的需求,经研究,现就本市既有住宅增设电梯工作提出如下意见:

一、适用范围

本意见适用于本市已建成投入使用、未列入房屋征收计划,且未安装电梯的4层及以上(不含地下室)合法住宅类建筑的增设电梯工作。

二、实施原则

既有住宅增设电梯工作遵循“业主自愿、社区协商、政府支持、兼顾各方”的原则,实行基层自治、高效便民、联合审查、依法监管的工作机制,简化办理流程,保障质量安全。

既有住宅增设电梯应当满足城乡规划、结构安全、消防安全等要求;注重实用性,不得侵占城市道路、阻碍消防通道;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;不得变相增加住宅使用空间。

三、实施步骤

(一)征询业主意见

有增设电梯意愿的业主,可以向房屋所在地街道办事处(乡镇人民政府)或者社区居民委员会提出增设电梯需求,街道办事处(乡镇人民政府)或者社区居民委员会应当配合业主就是否增设电梯征求所在单元全体业主意见。

经本单元房屋专有部分面积占比 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且人数占比 $\frac{2}{3}$ 以上的业主参与表决,并经参与表决专有部分面积 $\frac{3}{4}$ 以上的业主且参与表决人数 $\frac{3}{4}$ 以上的业主同意,可以申请增设电梯。增设电梯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。

本单元同意增设电梯的业主是增设电梯的实施主体,负责做好意见统一、资金筹集、协议书签订、设计委托、工程建设实施、维护管理等相关工作。实施主体可以委托部分业主代表、社区居民委员会、小区业主委员会或者物业服务企业,以及其他公信度高的

法人或者非法人组织承担上述工作。

(二) 提出申请并开展可行性分析

业主表决通过后,实施主体持《既有住宅增设电梯申请书》《既有住宅增设电梯单元业主签字意见表》及相关资料向所在地街道办事处(乡镇人民政府)提出增设电梯申请。

区人民政府(含开发区、长江新区、风景区管委会,下同)指定的牵头部门在收到街道办事处(乡镇人民政府)报送的申请书及相关资料后,应当及时组织所在地街道办事处(乡镇人民政府)和自然资源和城乡建设、住房和城乡建设、市场监管、园林林业、城管执法等部门以及相关管线单位开展现场踏勘,在 15 个工作日内将可行性分析意见汇总后转街道办事处(乡镇人民政府)。街道办事处(乡镇人民政府)应当及时将可行性分析意见告知实施主体。

(三) 签订协议书

可行性分析意见认为既有住宅可以增设电梯的,实施主体应当就增设电梯相关事宜协商一致,并签订增设电梯协议书。协议书内容包括:增设电梯需求及工程实施方案;增设电梯工程预算(含建设工程质量相关检验检测费用)及建设费用筹集和分摊方案;明确电梯使用管理单位(属于共有产权的,共有人须委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯,受委托方是使用管理单位);明确电梯投入使用后(含质保期内以及质保期届满后)的日常运行管理、电梯维护保养及其检验检测等相关费用筹集和分摊方案;电梯办理竣工验收的责任人和时限;实施主

体协商确定的其他事项。

(四) 编制设计方案

实施主体应当委托具备相应资质的设计机构,按照相关技术规定,编制增设电梯设计方案。

在编制设计方案前,实施主体应当调阅原有房屋建筑结构施工图、地质勘察报告等资料,资料不全或者不符的应当委托具备相应资质的机构实施必要的补充勘察或者鉴定,并出具书面报告,确保增设电梯后不影响原有房屋的整体性和结构安全。

设计方案应当包括拟增设电梯的平面图、立面图等,明确拟增设电梯的具体位置、电梯(钢结构及设备)尺寸、梯井高度和周边环境等内容。

(五) 公示设计方案

既有住宅所在地街道办事处(乡镇人民政府)收到实施主体提交的增设电梯协议书、设计方案等资料后,应当在3个工作日内在本单元出入口、本小区出入口或者公示栏等显著位置进行公示,公示期不少于10日。

公示期内,本单元业主或者因增设电梯,通行、采光、噪音、安全等受到直接影响的其他利害关系人,可以向所在地街道办事处(乡镇人民政府)实名提出书面异议。

相关异议事宜应当由相关当事人自行进行充分协商。经自行协商无法达成一致的,社区居民委员会应当组织相关当事人进行协调。经协调仍无法达成一致的,街道办事处(乡镇人民政府)可

以组织人民调解组织或者其他社会组织进行调解。相关当事人协商或者调解不成的,可以通过法律途径解决。

公示期满,未收到书面异议,或者异议不成立,或者异议成立但经协商、调解达成一致的,由街道办事处(乡镇人民政府)向实施主体出具公示意见单。当申请增设电梯的业主有老年人、残疾人等特殊群体,且达到《中华人民共和国民法典》规定的表决比例时,经协商、调解后未达成一致意见的,依据《中华人民共和国无障碍环境建设法》,各区结合实际情况可以出具公示意见单并办理后续手续。

(六) 申请审查方案

各区人民政府应当在区政务服务大厅设立专门窗口,由区行政审批部门统一受理既有住宅增设电梯的所有审查事项。涉及其他职能部门的审查事项,由区行政审批部门负责分办、转办和督办。

实施主体持既有住宅增设电梯可行性分析意见、增设电梯协议书、增设电梯设计方案、公示意见单等相关资料向所在区政务服务大厅既有住宅增设电梯受理窗口申请审查方案。委托他人办理的,还应当提供代理人身份证明和授权委托书。

(七) 部门联合审查

区行政审批部门收到申请材料后,应当组织自然资源和城乡建设、住房和城市更新、市场监管、园林林业、城管执法等部门和相关管线单位召开联席会议,按照相关规范对增设电梯设计方案进

行联合审查,并在 15 个工作日内出具审查意见。

经相关部门联合审查同意增设电梯的,实施主体应当委托具备相应资质的机构进行施工图设计,并应当按照自然资源和城乡建设部门相关要求在“湖北省施工图数字化联合审查系统”中上传全部施工图。

(八) 施工管理

增设电梯工程施工前,实施主体应当按照规定委托有相应资质的施工单位和工程监理单位,并到区自然资源和城乡建设部门办理建设工程质量安全监督登记手续。

增设电梯的安装应当由电梯制造单位或者其委托的具有相应资质的单位实施。电梯安装单位应当在电梯安装施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知区市场监管部门,并依法向具有相应资质的电梯检验机构申请监督检验。

区自然资源和城乡建设部门、市场监管部门应当依职责加强电梯安装施工过程中的质量和安全监管,督促实施主体对增设电梯工程进行竣工验收。

工程完工后,实施主体应当组织设计、施工、工程监理等有关单位对增设电梯工程进行竣工验收,按照规定到区自然资源和城乡建设部门办理工程竣工验收登记手续,并向市、区城建档案馆移交建设工程竣工资料。

增设电梯涉及电力、燃气、水务、通信等管线移位和其他配套设施改造的,区牵头部门应当组织实施主体与相关单位沟通协商

开通绿色通道办理手续并适当减免费用事宜。

对已经通过联合审查并依法办理有关施工手续的增设电梯工程,物业服务企业、相关业主以及其他单位和个人应当提供必要的施工便利,不得无故阻扰、妨碍增设电梯工程的正常施工。

(九)使用维护管理

增设电梯工程竣工验收后,在投入使用前,实施主体应当向增设电梯协议书中明确的电梯使用单位办理移交手续,并交付竣工验收资料。

电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内,向市场监管部门申请办理使用登记,取得使用登记证。

电梯使用单位为增设电梯的后续管理责任主体,依法承担电梯使用管理的责任和义务,负责增设电梯的日常使用和运行管理,落实日常使用管理各项措施,确保电梯安全平稳运行。

鼓励电梯使用单位投保电梯安全责任保险。

四、资金筹集

(一)筹集方式

既有住宅增设电梯所需费用按照实施主体自行协商确定的比例共同承担。

实施主体可以按照住房公积金管理相关规定提取住房公积金用于个人实际承担的电梯建设费用。

鼓励社会组织通过捐赠、资助、提供技术服务等方式参与既有住宅增设电梯工作。

(二) 财政补贴

增设电梯完成安装且办理竣工验收登记手续并投入使用后,可以申请领取补贴。

非由行政机关或者企事业单位管理的非单一产权既有住宅增设电梯,按照每部电梯 20 万元的标准给予补贴。补贴资金的 50% 可以用于实施主体实际承担的电梯建设费用,其余资金用于增设电梯的日常运行维护管理。

财政补贴资金的拨付和管理使用办法由财政部门会同自然资源和城乡建设、住房和城乡建设、市场监管等部门另行制定。

五、责任分工

(一) 市级单位

市人民政府相关部门负责全市既有住宅增设电梯工作的政策制定、业务指导等工作。市自然资源和城乡建设、住房和城乡建设、市场监管、园林林业、城管执法、财政等部门根据职责,指导既有住宅增设电梯和运维、安全工作。电力、燃气、水务、通信等相关管线单位,做好增设电梯的电力扩容、管线迁改等相关配套服务工作。市住房和城乡建设部门负责统筹安排老旧小区改造中既有住宅增设电梯工作。

(二) 区人民政府

各区人民政府负责本辖区增设电梯的组织推进,指定牵头部门并成立区级既有住宅增设电梯办公室,建立以区人民政府为主,区相关部门和街道办事处(乡镇人民政府)参与的协同配合工作

机制,做好增设电梯指导、审查、监管和服务等工作。

各区人民政府应当将既有住宅增设电梯工作统筹纳入本辖区老旧小区成片改造计划,同步将增设电梯相关的管线迁移、场地预留等工作一并实施;对于协商一致并已启动增设电梯申报手续的楼栋单元,可结合老旧小区改造为其预先开展电梯基础施工;鼓励实行“集中申报、统一规划、集中审批、批量施工”的整体增梯模式。按照“一区一策”的原则,制定相关奖励措施。完善老旧小区物业管理,发挥“红色物业”引领作用。加大对残疾人、低保户等弱势群体的帮扶力度。

(三)街道办事处、乡镇人民政府

街道办事处(乡镇人民政府)作为增设电梯群众工作的第一责任人,负责所在街镇增设电梯的组织实施、政策宣传、民意协调、公示公告、督促对未实施物业服务企业管理的电梯或者经协商无法确定电梯使用单位的电梯明确使用单位或者指定使用单位等工作。鼓励成立既有住宅增设电梯工作服务室,吸纳社会机构、志愿者、热心群众等参与既有住宅增设电梯的政策解答、宣传引导、集中采购、代办和维护管理等工作。

(四)社区居民委员会

社区居民委员会应当充分发挥基层群众性自治组织的作用,积极化解相关当事人之间的矛盾纠纷。

六、其他事项

(一)鼓励社会资本积极参与既有住宅增设电梯工作,探索代

建租赁等市场化运作模式。在增设电梯工作中,推广应用成熟的新材料、新技术、新工艺。

(二)既有住宅增设的电梯,不办理不动产登记。

本指导意见自 2024 年 7 月 10 日起施行,有效期为 5 年。《市人民政府关于既有住宅增设电梯工作的意见》(武政规〔2018〕27 号)失效之日起至本指导意见施行之日期间,我市既有住宅增设电梯适用本指导意见。

武汉市人民政府

2024 年 5 月 29 日

抄送:市纪委监委机关,市委办公厅,武汉警备区,各人民团体,各民主党派。
市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院、检察院。
各新闻单位,各部属驻汉企业、事业单位。

武汉市人民政府办公厅

2024 年 6 月 3 日印发
