

云南省住房和城乡建设厅
云南省发展和改革委员会
云南省公安厅
云南省民政厅
云南省财政厅
云南省国土资源厅
云南省环境保护厅
云南省人民政府国有资产监督管理委员会
云南省地方税务局
云南省工商行政管理局
云南省质量技术监督局
云南省机关事务管理局
云南省公安消防总队

文件

云建划〔2018〕59号



关于印发城市既有住宅增设电梯指导意见的通知

各州（市）住房和城乡建设局（规划局）、发改局、公安局、民政局、财政局、国土局、环保局、税务局、国资委、工商局、质监局、机关事务管理局、消防支队，滇中新区规划建设

设管理部：

为贯彻党的十九大精神，落实 2018 年政府工作报告有关工作要求，依据《中华人民共和国物权法》《特种设备安全法》等有关法律法规和《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》《云南省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》《云南省人民政府办公厅关于印发云南省养老服务体系“十三五”规划的通知》精神，适应人口老龄化发展需要，加强既有住宅适老化设施改造工作，切实以人民为中心，完善全省既有住宅使用功能，提高居住品质，方便居民生活，省住房城乡建设厅会同省发展和改革委员会、省公安厅、省民政厅、省财政厅、省国土资源厅、省环境保护厅、省地方税务局、省国有资产监督管理委员会、省工商行政管理局、省质量技术监督局、省机关事务管理局、省公安消防总队等部门制定了《城市既有住宅增设电梯指导意见》，现印发你们，请认真贯彻执行。

云南省住房和城乡建设厅



云南省发展和改革委员会





云南省公安厅



云南省民政厅



云南省财政厅



云南省国土资源厅



云南省环境保护厅



云南省地方税务局



云南省人民政府国有资产监督管理委员会



云南省工商行政管理局



云南省质量技术监督局



云南省机关事务管理局



云南省公安消防总队

2018年4月29日

城市既有住宅增设电梯指导意见

为贯彻党的十九大精神，落实 2018 年政府工作报告有关工作要求，适应人口老龄化需要，加强既有住宅适老化设施改造工作，切实以人民为中心，完善全省既有住宅使用功能，提高居住品质，方便居民生活，依据《中华人民共和国物权法》《特种设备安全法》等有关法律法规和《国务院关于加快发展养老服务业的若干意见》《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》《国务院关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》《云南省人民政府关于加快发展养老服务业的实施意见》《云南省人民政府办公厅关于印发云南省养老服务体系建设的“十三五”规划的通知》精神，结合我省实际，对全省既有住宅增设电梯工作提出如下意见：

一、适用范围

全省县级以上城市规划区范围内具有合法的房屋权属证明，未设电梯，未列入房屋征收范围和拆迁计划，满足安全要求，且增设电梯在原产权建设用地建筑红线范围内的既有住宅。

二、实施原则

(一) 开展既有住宅增设电梯工作应坚持“政府引导、便民利民、业主自主、保障安全、简化手续、有序推进、属地管理”的原则。

(二) 既有住宅增设电梯应满足城市规划、建筑结构安全、抗震安全、防火间距、日照及安全疏散、防盗安全等要求。

(三) 既有住宅增设电梯可以按单元为单位进行。增设电梯应当按照《物权法》第76条的规定，并遵循“业主自愿、公开透明、充分协商”的原则，经该单元房屋专有部分占该单元建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意，并就增设电梯工程费用的筹集以及电梯运行、保养、维修等费用的分担达成书面协议。如果增设电梯拟占用业主专有部分的，应当同时征得该专有部分业主的同意。

(四) 增设电梯用地应位于既有住宅小区建设用地建筑红线范围内，不得占用市政道路、消防车道、公园绿地，不得破坏既有建筑结构等。

(五) 各州（市）住房城乡建设局（规划局）应根据各地实际，组织摸底调查，对各县（市、区）城市规划区范围内具备增设电梯条件的既有住宅进行调查统计，并按照“政府引导、因地制宜、统筹兼顾、有序推进”的原则，确定年度实施计划，分类、分地区、分年度推进既有住宅增设电梯工作。

（六）属地管理原则

三、资金筹集

既有住宅增设电梯所需的资金，可以通过下列方式筹集：

（一）由业主根据所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资。

（二）业主可按照有关规定提取住房公积金。

（三）业主可按照有关规定申请使用专项维修资金和房屋维修金。

（四）鼓励发起设立采取股权投资等市场化方式独立运作的养老投资基金，进入城市既有住宅增设电梯领域。鼓励国有等大型企业、事业单位以职工福利的方式，出资参与既有住宅增设电梯事宜。

（五）其他符合规定的资金。同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护、养护分摊等事项达成书面协议。业主可自行协商出资比例，也可参照以下出资比例：以第三层为参数1，从第四层开始每增加一个楼层提高0.1个系数，即第四层1.1，第五层1.2，第六层1.3，并依此类推出资比例。

增设电梯所筹集的资金及使用情况应当在小区显著位置公布，接受监督。

四、实施主体

同意增设电梯的所有业主作为增设电梯的申请主体。经业主协商同意，可委托具备相应资质的施工企业、物业服务企业、电梯安装企业、设计单位等作为实施主体，负责组织协调工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。鼓励企业采用设计总承包方式整体运作既有住宅增设电梯项目。

五、组织实施

(一) 制定方案。实施主体应组织编制增设电梯方案。

方案包括：规划用地、建筑结构、消防安全、噪声影响等的可行性分析，增设电梯的总平面布局初步方案，资金概算及费用筹集方案，对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案，电梯运行维护保养分摊方案等内容。

(二) 征求利害关系人意见。实施主体应当将方案征求业主意见，并对征求意见的全过程和结果负责，进行公证。

1. 实施主体应当在小区显著位置公示增设电梯的有关事项，公示期不少于 15 天。公示内容包括经该单元房屋专有部分占该单元建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的证明材料、增设电梯方案等。

2. 公示期间，对增设电梯事项存在异议的，可由业主间自行协商或在有关单位的调解下处理异议。

(三) 办理规划审批手续。经业主充分协商同意后，可

同意增设电梯的所有业主作为增设电梯的申请主体。经业主协商同意，可委托具备相应资质的施工企业、物业服务企业、电梯安装企业、设计单位等作为实施主体，负责组织协调工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。鼓励企业采用设计总承包方式整体运作既有住宅增设电梯项目。

五、组织实施

(一) 制定方案。实施主体应组织编制增设电梯方案。

方案包括：规划用地、建筑结构、消防安全、噪声影响等的可行性分析，增设电梯的总平面布局初步方案，资金概算及费用筹集方案，对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案，电梯运行维护保养分摊方案等内容。

(二) 征求利害关系人意见。实施主体应当将方案征求业主意见，并对征求意见的全过程和结果负责，进行公证。

1. 实施主体应当在小区显著位置公示增设电梯的有关事项，公示期不少于 15 天。公示内容包括经该单元房屋专有部分占该单元建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的证明材料、增设电梯方案等。

2. 公示期间，对增设电梯事项存在异议的，可由业主间自行协商或在有关单位的调解下处理异议。

(三) 办理规划审批手续。经业主充分协商同意后，可

由实施主体持增设电梯方案、同意增设电梯的证明材料等到辖区街道办申请办理增设电梯事宜。

辖区街道办接件并初审通过后上报住建（规划）部门，由住建（规划）部门牵头，召集国土、消防、质监、环保、园林、执法等部门进行联合审查。各地住建（规划）部门应根据规划管理工作实际情况，制定报件材料清单。

联合审查通过后住建（规划）部门正式启动审批程序，并由辖区街道办将经联合审查通过的设计文件在改造电梯小区范围内进行公示。经公示（7个工作日）无异议的，核发审查意见书。

（四）施工图设计及审查。由实施主体委托相应资质等级的设计单位进行施工图设计。取得联合审查同意意见后，按照规定到施工图审查机构进行施工图审查。

（五）办理质量监督申报和施工许可手续。实施主体应当委托具有相应资质的施工单位进行施工，并持联合审查同意意见向住宅所在地质量监督管理机构办理工程质量监督申报手续。实施主体可委托工程监理单位进行监理。原则上，取得联合审查同意意见、施工图审查合格和建筑施工意见后方可开工建设。

（六）办理竣工验收等手续。既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合特种设备安全法律法规及其相关规定要求，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。实施主

体对既有住宅增设电梯施工过程中安全生产负总责，并依法办理竣工验收手续。竣工验收合格后，方可交付使用，同时应当及时向各地城建档案馆移交建设工程档案。

(七) 噪声相关检测或测试。各地住建（规划）部门应会同环保等职能部门，做好增设电梯噪声检测或测试工作。

六、使用管理及维护

电梯共有人应当委托物业服务企业、第三方运检机构或者协商明确其中一个共有人管理电梯，受托人（单位）履行特种设备法律法规规定的特种设备使用单位的义务，承担相应责任。共有人未委托的，由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

电梯使用单位应当按相关规定向当地质监市场监管部门办理使用登记，做好安全使用管理工作；应当委托电梯制造单位或者取得许可的电梯安装、改造、维修单位进行电梯日常维护保养；应当在电梯安全检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验机构提出定期检验申请。

七、产权面积

既有住宅增设电梯，因电梯设备占地新增公共建筑面积，由该单元全体业主共有，不再变更各分户业主产权面积；既有住宅增设电梯后，因电梯设备占用业主阳台等空间新增的建筑面积，计入房屋产权，可按照房屋办理不动产登记，不征收增容地价，免于补缴城市基础设施配套费。

八、协商解决机制

业主对增设电梯有异议的，住宅所在的街道办事处、社区居委会应当应业主请求，依照法定职权与程序，组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

九、支持政策

（一）财政支持

各级地方政府要按照事权与支出责任相适应的原则，合力开展城市既有住宅增设电梯工作。鼓励有条件的州（市）、县（市、区）根据地方经济发展水平和财政收支等情况，自行确定具体补助标准，遵照《云南省养老服务体系建设“十三五”规划》要求，通过统筹整合养老服务相关资金等方式，支持既有住宅增设电梯工作。

（二）税费支持

支持鼓励拥有建筑技术、新材料制造和电梯设备安装的国有大型企业、民营企业参与既有住宅增设电梯项目，按照规定享受相应税收优惠政策。符合条件的企业，在缴纳国家规定的建设领域各类保证金时，可按照规定享受减免政策。开展城市既有住宅加装电梯产生的税费收入，州（市）、县（市、区）分成部分，鼓励州（市）、县（市、区）统筹用于支持城市既有住宅增设电梯工作。开展城市既有住宅加装电梯产生的税费收入，州（市）、县（市、区）分成部分，鼓

励州（市）、县（市、区）统筹用于支持城市既有住宅增设电梯工作。

（三）金融支持

鼓励金融机构加大对既有住宅增设电梯产业的信贷支持力度，开辟绿色通道，提供多样化金融服务。鼓励各类社会资本及相关产业投资基金参与既有住宅增设电梯产业发展。

十、职责分工

发改、财政、国土、住建（规划）、国资、质监、环保、园林、城管、消防等相关行政主管部门应当按照简化、便民的原则，根据各自职责分工，结合实际，制定便捷高效、易于操作的实施办法，认真做好联合审查和把关工作。

街道办事处、社区居委会等要充分发挥开展社区工作的优势，积极做好居民的政策宣传和相关协调工作。业主委员会、物业服务企业、施工企业、电梯生产安装企业、设计单位等应当对既有住宅增设电梯工作予以指导、协助。

各地须在确保既有住宅安全的前提下开展增设电梯工作，并同步建立问题处理应急机制，协商处理好增设电梯过程中出现的各类问题。

十一、本意见自颁布之日起实施。全省其他镇区、乡集镇既有住宅增设电梯可参考本《意见》相关规定执行。各地可根据《意见》制定本地配套办法或实施细则。

