

海口市住房和城乡建设局
海口市发展和改革委员会
海口市自然资源和规划局
海口市财政局
海口市应急管理局
海口市市场监督管理局

文件

海住建规字〔2021〕3号

海口市住房和城乡建设局 海口市发展和改革委员会
海口市自然资源和规划局 海口市财政局
海口市应急管理局 海口市市场监督管理局
关于印发《海口市既有住宅加装电梯
实施意见（试行）》的函

各区政府、桂林洋开发区、市政府职能相关单位：

为落实《海南省住房和城乡建设厅等六部门关于印发〈海南

省既有住宅加装电梯实施意见（试行）》的函》（琼建规〔2021〕4号），有序推进我市既有住宅加装电梯工作，研究制定了《海口市既有住宅加装电梯实施意见（试行）》，现印发给你们，请参照实施。

海口市住房和城乡建设局



海口市发展和改革委员会



海口市自然资源和规划局



海口市财政局



海口市应急管理局



海口市市场监督管理局



2021年11月9日

（此件主动公开）

海口市既有住宅加装电梯实施意见（试行）

为适应社会经济的发展 and 人口老龄化的需要，改善我市城市既有住宅的居住条件，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》和《海南省住房和城乡建设厅等六部门关于印发〈海南省既有住宅加装电梯实施意见（试行）〉的函》（琼建规〔2021〕4号）等法律法规规定，结合本市实际，制定本实施意见。

一、基本原则

开展既有住宅加装电梯工作应当坚持“业主自愿、居民自主、费用共担、充分协商、公平合理、依法合规、确保安全、市场运作”和“城镇老旧小区住宅加装电梯政府扶持”的原则，多方法推动住宅加装电梯的工作。

二、加装条件

申请加装电梯的既有住宅应符合以下条件：

（一）我市行政区域内依法建设并投入使用，具有合法的房屋权属证明的四层及以上无电梯住宅。

（二）加装电梯后不影响现有房屋的整体性和结构安全、不影响消防安全。

存在结构安全隐患的住宅，须先提出技术可行的消除隐患方案后方可申请，先消除隐患后加装。

（三）加装电梯应当经由拟加装电梯单元业主专有部分总面

积三分之二以上的业主且人数占总人数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。加装电梯单元的建筑面积和业主数按照本单元独立计算。加装电梯拟占用业主专有部分的,还应征得该专有部分业主同意。

(四)业主就加装电梯工程费用的筹集以及电梯运行、保养、维护等费用的分摊达成书面协议。

三、实施主体

既有住宅加装电梯以小区、个别楼幢或单元为申请单位向有关部门提出申请。以小区为单位的,实施主体为全体业主,以幢或单元为单位的,实施主体为该幢或该单元业主。

实施主体应授权业主委员会、业主代表(原则上不超过5名)履行加装电梯有关工作事项,授权内容包括但不限于制定电梯加装建设运营模式、加装电梯资金筹集方案、加装电梯建筑设计委托、施工单位选定、设备选定、履行工程建设过程的监督和组织验收,以及业主各方利益协调等工作。其中涉及重大事项的,应以业主大会表决方式确定。实施主体也可以授权加装电梯出资单位、具有电梯生产或安装施工资质的单位、物业服务企业、原产权单位等,组织开展本小区(幢、单元)的加装电梯工作。

2000年底前建成,并列入我市2019年及以后年度老旧小区改造计划的既有住宅加装电梯事项,已经完成小区改造的,按照以上要求执行。

纳入老旧小区改造计划的既有住宅加装电梯给予奖补。奖补比例为不超过加装电梯建设成本的 50%且不超过 15 万元/台。在加装电梯工程竣工验收合格后凭相关手续向辖区住建部门提出资金支付申请。

四、实施程序

(一) 编制方案。实施主体应委托具有相关资质的设计单位开展既有住宅加装电梯技术可行性和编制加装电梯规划设计方案。规划设计方案须符合建筑设计、结构安全、消防安全、防雷和特种设备等相关规范标准，不能影响既有住宅的整体性结构安全和住宅小区消防通道、消防间距、消防疏散等，尽可能不影响小区整体环境。

计划改造的老旧小区，老旧小区改造业主单位在组织编制改造规划设计方案时，应将加装电梯内容一并规划设计。

(二) 提出申请

1. 加装电梯规划审批。实施主体应持下列材料向各区资规局分局提出既有住宅加装电梯规划审批申请：

- (1) 房屋权属证明材料复印件；
- (2) 经办人身份证明文件及实施主体授权委托书；
- (3) 具备设计资质的设计单位出具的设计方案；
- (4) 满足加装条件的业主同意证明材料、资金筹集完成情况材料。

申请材料符合要求的，经规划部门审查通过并依程序公示无

异议后出具既有住宅加装电梯规划批复手续。

2. 加装电梯施工许可。实施主体授权经办人员持下列材料向区施工许可审批部门提出加装电梯施工许可审批申请：

(1) 经办人身份证明文件及实施主体授权委托书；

(2) 加装电梯土建（消防）工程施工设计文件，以及设计单位出具的加装电梯质量安全承诺函；

(3) 资规部门规划批复文件；

(4) 加装电梯施工合同；

(5) 实施主体加装电梯费用落实情况、电梯后期运行维护保养资金分摊达成一致的方案；

(6) 其他需要提供的材料。

3. 老旧小区改造总体方案中已经规划有加装电梯规划设计内容的，由辖区资规部门容缺审批。业主达成一致并具备实施条件后，向所在社区申请，由社区组织公示无疑义，再由实施主体持相关文件向区住建主管部门申请工程审批。

对加装电梯建筑工程投资额在 50 万元以下（含）以及电梯工程项目建筑面积在 1000 m²以下（含），且不超过五层的房屋建筑工程不需办理施工许可，实施主体向由区住建部门进行备案后即可建设。

（三）建设安装。实施主体委托具有建设安装资质的施工单位，按照加装电梯方案进行建设安装。电梯安装施工方须将拟施工时间、地点、内容等情况，安装施工前书面告知区市场监管（特

种设备)部门,并到具有法定资质的特种设备检验检测机构办理监督检验手续。电梯安装过程须由具有法定资质的特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验。

经业主授权并与老旧小区同步实施的既有住宅加装电梯建设安装工作,由老旧小区改造业主单位协同实施主体按以上要求开展工作。

(四)工程验收。项目完工后,辖区住建部门应监督指导实施主体依法组织设计、施工、监理单位和电梯企业等相关单位,按照批准的设计方案检测工程质量进行竣工验收。未经监督检验或监督检验不合格的,不得交付使用。

(五)档案管理。竣工验收合格后9-30日内,施工单位应向申请人移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料,申请人应当及时将建设工程资料移交市(区)城建档案馆。

属于老旧小区加装电梯的,应同步将相关资料报辖区住建主管部门并入或建立老旧小区改造档案。

(六)使用与管理。电梯使用人要在电梯投入使用前向辖区市场监督管理局办理使用登记,取得使用登记证后方可投入使用,并做好定期维护维修。

(七)资金奖补。被纳入老旧小区改造计划的住宅加装电梯的,验收通过后,实施主体应将不限于规划、建设、特种设备安装和运行许可和验收合格证明文件、工程技术图文资料、改造和管养资金筹集情况等,向辖区住建主管部门申请加装电梯奖补资

金。

五、保障措施

（一）既有住宅加装电梯增加的建筑面积，相关部门不计入容积率，免收土地增容费，免缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。属于计划内老旧小区改造项目，涉及税务方面的问题，按照老旧小区改造相关政策办理。

（二）既有住宅加装电梯产权为该单元加装方案确定的业主共有，不计入个人房屋产权面积，不变更原不动产登记面积。相关房屋所有权发生转移时，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原加装电梯协议约定的权利和义务。

（三）对已经依法办理施工手续的既有住宅加装电梯工程的，小区内各业主、物业服务企业应当提供必要的施工便利条件，不得阻挠施工、破坏施工。

（四）涉及电力、通讯、给排水等管线迁移的，应当将管线迁移工程纳入加装电梯设计方案一并设计，并在行业管理部门指导下同步实施，不得影响管线运行安全。

（五）各区政府结合本区在年度内预加装电梯数量及上年加装电梯资金缺口，提出资金使用计划报财政部门审定，由市财政局根据资金需求统筹安排。各区当年加装电梯单列资金出现缺口的，可在下一年老旧小区改造资金中追加。

六、职责分工

（一）辖区政府成立既有住宅加装电梯工作领导小组，统筹

区住建（消防）、资规、财政、街道办等单位，明确职能分工，具体推进既有住宅（含改造计划内的老旧小区）加装电梯工作。领导小组办公室设在区住建局。

（二）市住建部门负责既有住宅加装电梯统计工作，履行本单位行政管理职能事项；负责对老旧小区既有住宅加装电梯的统筹规划建设指导和推进工作；负责指导各区住建部门加装电梯工程施工许可证的办理、施工生产安全及分类统计工作；负责指导各区对计划内老旧小区既有住宅加装电梯资金奖补核定工作。

（三）资规部门负责加装电梯方案的规划审核工作。

（四）市场监督管理部门负责电梯安装告知受理、电梯使用登记、电梯使用环节的日常监管和分类统计等相关工作。

（五）财政部门负责城镇老旧小区加装电梯财政奖补资金保障工作，并做好资金拨付，加强资金管理。

（六）街道办、社区居委全负责辖区加装电梯政策宣传和矛盾纠纷调解等工作。对经调解，无法达成一致意见的，可引导实施主体向人民法院提起诉讼。

（七）综合执法、应急以及燃气、电力、通信、供水等部门单位按照各自职责做好相关工作。

（八）相关行业主管部门应按照本工作，结合本单位职能，制定相应的实施细则、工作指南等，提高既有住宅加装电梯改造工作效率。

本实施意见由海口市住房与城乡建设局负责解释，自 2021

年 11 月 9 日之之日起试行两年。

海口市住房和城乡建设局办公室

2021 年 11 月 9 日印发
