

YTCR-2024-0160005

烟台市住房和城乡建设局
烟台市财政局文件
烟台市市场监督管理局

烟建住房〔2024〕22号

关于印发《烟台市既有住宅加装电梯
管理办法》的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局、财政局、市场监管局：

现将《烟台市既有住宅加装电梯管理办法》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。



2024年5月31日

烟台市既有住宅加装电梯管理办法

第一章 总 则

第一条 为适应经济社会发展和人口老龄化需求，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善我市既有住宅使用功能，进一步提高居民生活舒适度，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《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》《住宅设计规范》、山东省《既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》和住房城乡建设部等部门印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号）、山东省人民政府办公室《关于组织开展既有多层住宅加装电梯试点工作的通知》（鲁办字〔2017〕11 号）等法律法规、国家规范及相关文件规定，结合《烟台市既有住宅加装电梯管理办法》（烟建住房〔2021〕14 号）实施情况，制定本办法。

第二条 既有住宅加装电梯应遵循“属地管理、业主自愿、街道主导、充分协商、保障安全、自主实施、政府扶持、审批便捷”的原则，在建筑设计上遵照“安全、适用、经济、绿色”原则，因地制宜，满足消防、节能、环保等要求，优先采用新技术、新工艺，便于施工安装和运行维护。

第三条 既有住宅加装电梯推进工作总体实施要求：

（一）加装电梯须从建筑结构安全、空间条件和居民意愿等方面开展可行性评估。对适合加装电梯的楼栋，引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案，保障群众的知情权、参与权和监督权，确保电梯不仅能够装得上、而且能够长久稳定运行，避免电梯因无使用管理、无维护保养产生安全管理、运行维护等问题。

（二）鼓励在加装电梯时，积极创造条件，采用平层停靠入户方式，实现无障碍通行；政府相关管理部门要加大对平层入户方式的审查力度，优先审批可平层入户的设计方案。

（三）积极探索通过基层街道办事处、社区居委会组织居民民主协商、纠纷调解、民事诉讼等方式，依法破解居民协商过程中的各项难点难题。

（四）坚持“成熟一个单元、加装一台电梯”的思路，统筹推进群众工作、建筑结构安全性评估与验收、电梯产品和施工方案比选、后续运行方案确定等工作，确保加装后电梯运行安全、楼栋结构安全。

（五）加装电梯企业应向单元业主提供两种以上的设计方案，供业主自行选择确认。

（六）同一小区、同一类型住宅的加装电梯应遵照山东省《既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》（DB37T 5156-2020）要求，其加装电梯附属建筑工程的色彩与风格宜与既有住宅相协调，在结构形式、电梯井大小、廊桥长度、退让、建筑风格等方面

面应保持一致。

第四条 政府各相关部门的管理职责：

（一）市住房城乡建设局负责全市既有住宅加装电梯的政策制定和业务指导工作。区市住房城乡建设主管部门牵头负责本辖区内既有住宅加装电梯受理和手续办理工作；负责统一受理加装电梯申请、组织召开联席会议、出具同意加装电梯意见等工作，并对建筑工程设计、施工质量安全、维修资金的使用进行监督管理。

市场监管部门：负责对加装电梯安装监督检验、依据特种设备法律法规对电梯日常使用等进行监督管理；

财政部门：负责对政府补助资金的筹措安排和监督管理。

（二）区人民政府（管委）负责本辖区内既有住宅加装电梯相关部门的统筹协调和监督管理工作。

（三）街道办事处负责本辖区内既有住宅加装电梯的政策宣传、组织协调、宣传发动等工作；协助业主做好民主协商、纠纷调解、结果见证等工作。

（四）社区居委会负责配合街道办事处做好既有住宅加装电梯工作，根据业主需求协助做好联系摸底、意见征询、方案公示、项目申报、维护管理等工作。

（五）加装电梯涉及的供电、供水、供气、供热、排污、通信、有线电视等专业经营单位应按照简化、便民、高效的原则，开通绿色通道，优先办理相关服务事项。

第五条 实施主体

（一）本单元内的所有出资业主为既有住宅加装电梯的实施主体，同时也是加装电梯的建设单位（以下统称为建设单位）。

凡驻烟高校、部队住宅区加装电梯的，征得房屋使用人同意后，其产权单位可作为实施主体（即建设单位），由建设单位或受其委托的加装电梯企业负责组织实施。

（二）建设单位可以自行申请，也可以书面委托原产权单位、物业公司、社区居委会、业主代表或专业代理服务公司作为其代理人代为申请，并负责加装电梯的组织协调、方案确定和申报、设备采购、工程实施、使用及维护管理等。

上述出资加装电梯的业主或其代理人应当承担法律法规规定的工程项目建设单位所应承担的责任和义务。

（三）加装电梯正式运行后，出资加装电梯的所有业主须委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等合法的市场主体单位作为运营使用单位管理电梯，履行管理义务，并签订相应的维护、保养、安全防范、特种设备使用等合同，履行相关法律法规规定的义务。

第六条 既有住宅加装电梯所需资金，可通过下列方式筹集：

（一）业主按照一定的比例共同出资，分摊比例由共同出资业主协商确定；

（二）可以申请提取住房公积金；

（三）政府奖补资金；

（四）社会投资等其他合法资金来源。

第七条 既有住宅加装电梯以单元为单位申报。本市范围内满足以下条件的既有住宅可申请加装电梯：

（一）具有合法权属证明；

（二）2017年4月1日前在国有土地上依法建成并投入使用的住宅；未列入未来10年内房屋征收计划；

（三）四层及四层以上或住户入口层楼面距室外地面高度超过9米的单元式多层多业主住宅；

（四）驻烟高校、部队在国有非住宅土地上依法建设的各种形式个人住房，产权单位能提供房产使用人等有关情况的说明，且产权单位及房产使用人同意加装电梯的，适用本办法。

前期建设手续不全，已经建成入住但暂时未办理不动产权证的房屋，应在补齐有关建设手续、完成房屋首次登记、办理个人不动产权证后再申请加装电梯。

第二章 申报及公示

第八条 既有住宅加装电梯应当听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元加装电梯后在通行、采光、通风、噪声等方面受直接影响的相关业主意见。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意，形成书面协议后报街道办事处备案。

既有住宅加装电梯的，应当由该单元房屋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书面签署同意意见。

在业主自我协商的基础上，街道办事处牵头组织居民委员会搭建协商平台开展民主协商，引导各利益相关方理性表达意见诉求，妥善解决问题矛盾。

街道办事处要落实好属地责任，发挥好居民议事会等民主协商作用，积极化解业主之间关于加装电梯的矛盾纠纷，提高业主对既有住宅加装电梯工作的认识。

第九条 既有住宅加装电梯不得改变原有建筑主体结构形式，加装电梯位置应在原建设项目用地界址范围内，满足相关规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等法律法规、技术规范的规定，电梯外观、材质等应与原楼房建筑风格相协调。加装电梯不进行建筑日照计算、容积率核算。

第十条 建设单位应当就下列事宜达成共识并签订书面协议：

- （一）加装电梯的品牌、型号及工程施工方案；
- （二）加装电梯的工程预算及所需费用分摊筹集方案；
- （三）确定电梯运营使用单位和投入使用后电梯维保方式；
- （四）电梯投入使用后发生的运行能耗、维修保养等费用的分摊筹集方案；
- （五）电梯投入使用后可能发生的停电、故障、年久失修、房屋出让转让等因素带来的安全隐患和不稳定因素的解决方案和保障措施；

(六) 政府奖补资金分配方案;

(七) 其他需要约定的事项。

第十一条 建设单位应委托原勘察设计单位或不低于原设计资质的单位进行既有住宅加装电梯勘察设计, 出具符合建筑结构安全、消防安全等规范、标准的勘察报告和设计方案。勘察设计单位在勘察设计前应核查原有房屋地质勘察报告、设计施工图等资料, 资料不全的应进行必要的补充, 确保加装电梯后不影响原有房屋的结构安全。

第十二条 鼓励既有住宅加装电梯采用平层停靠入户方式。平层入户是加装电梯的停靠层站与既有建筑物各层楼面标高一致、从电梯停靠层站可以水平进入户内的加装电梯方式, 分为外挂直平台式和外挂侧平台式两种。直平台式可从住宅楼正面实现入户, 侧平台式可从住宅侧面实现入户。

加装电梯关键参数应满足规范要求, 其中加装电梯后的单元入口净宽度不应小于 1.1m; 电梯轿厢门不小于 0.8 米; 候梯厅深度不应小于 1.5m; 候梯厅或封闭连廊的外窗与原住宅房间窗洞口的最近水平距离不应小于 1.0m; 平层直接入户的, 进户门位置一般应为靠近电梯侧第一间房屋(卫生间除外)的最短距离处, 连廊宽度不宜大于 1.5 米, 且不应小于 1.2 米。

第十三条 建设单位应当将加装电梯的设计方案在本小区公示栏和本单元出入口进行公示, 公示期为不少于 10 天; 公示期间, 加装电梯的利益相关方无实名制(提出反对意见需实际产权

人提供相应房产证及产权人身份证复印件；或非产权人代为书面提出异议，须有产权人的授权委托书，否则无效）书面反对意见的，在公示期截止后，由社区居委会盖章确认。

相关业主认为因加装电梯侵犯其自身民事权益或者对加装电梯有异议的，可以由业主之间协商解决；协商不一致的，由所在地街道办事处（乡镇政府）、社区居委会组织调解；调解后仍有异议的可引导其依法通过民事诉讼途径解决。

实际公示结果符合第八条比例要求的，街道办事处及社区居委会应予以通过审查盖章并备案。

第十四条 建设单位或其委托的代理人负责办理既有住宅加装电梯的申请业务及相关手续。申请人提出既有住宅加装电梯申请时，应当提供以下材料：

（一）本办法第七条、第八条、第十条、第十一条、第十三条规定的相关材料；

（二）出资业主的不动产权证（或房产证）或其他合法权属证明与原件核对一致的复印件；

（三）经办人身份证明文件及授权委托书；

（四）加装电梯的设计方案；

（五）其他有关文件材料。

第三章 审查与施工

第十五条 区市住房城乡建设主管部门应当在政务服务大

厅或便民场所设立专门窗口，统一受理既有住宅加装电梯申请。收到申请材料后，区市住房城乡建设主管部门应当在 10 个工作日内组织住建、消防、市场监管等相关部门和街道办事处、社区居委会召开联席会议，按照相关规范对加装电梯设计方案进行联合审查。经审查符合要求的，区市住房城乡建设主管部门应当在 10 个工作日内出具同意加装电梯的意见。

凡是压建在建筑红线、道路红线、公共绿地绿线、生态保护红线等法律法规规定的用地红线上，以及不满足消防规范间距要求或严重违背国家强制性条款要求的，一律不得批准加装电梯。

第十六条 建设单位取得同意加装电梯意见后，应委托具有相应图审资格的服务机构对加装电梯施工图设计文件进行审查。审查合格后，应当委托具有相应资质的施工、监理单位进行工程施工和监理，签订施工合同、监理合同，办理工程质量监督、安全报监等手续，并到区市住房城乡建设主管部门进行施工备案。

电梯设备的安装，应当符合特种设备安全法律法规和相关规范要求。电梯安装单位应当向当地特种设备安全监督管理部门办理告知手续，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。

第十七条 建设单位必须严格按照审查合格的施工图进行施工，不得违法改、扩建。加装电梯工程的土建施工过程应接受建设工程质量安全监督部门的质量安全监督、指导。电梯安装施工过程中，施工现场的安全生产监督，由有关部门按照有关法律、行政法规的规定执行。建设单位对加装电梯工程施工全过程的安

全生产负责，设计、施工、监理和电梯安装单位按有关法律法规规定负相应责任。

第十八条 建设单位对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责，勘察设计、施工、监理和电梯安装等单位按有关法律法规规定负相应责任。

第四章 验收与维护

第十九条 加装电梯工程竣工且经特种设备检验检测机构监督检验合格后，建设单位应向区市住房城乡建设主管部门加装电梯受理窗口提交竣工验收申请。区市住房城乡建设主管部门应当在收到申请后 10 个工作日内，组织工程质量监督、消防、市场监管、街道办事处、设计、施工、监理和电梯企业等部门和单位，对项目进行联合竣工验收。经验收合格后，区市住房城乡建设主管部门应当在 5 个工作日内出具加装电梯竣工验收意见。未通过竣工验收前，电梯不得投入使用。

已经建成但是没有进行联合验收的项目，可以委托有检测和设计资质的第三方对设计、工程质量和消防等进行评定，然后补办相关手续。

第二十条 建设单位应当在电梯投入使用前依法向当地特种设备安全监督管理部门办理使用登记等手续，做好电梯安全使用管理工作；应当委托电梯制造单位或者取得许可的电梯安装、改造、修理单位进行电梯日常维护保养；应当在电梯安全检验合

格有效期届满前一个月向特种设备检验机构提出定期检验申请。

第二十一条 加装电梯工程竣工验收合格后 30 日内，建设单位应当向电梯使用单位移交工程竣工验收、电梯质量合格文件等全套相关技术资料，电梯使用单位应当建立电梯安全技术档案并保存。

第五章 其 他

第二十二条 凡列入老旧小区改造范围的加装电梯项目，政府奖补资金纳入老旧小区改造项目资金统筹考虑；未列入老旧小区改造范围的加装电梯项目，每部电梯财政奖补总额为 20 万元，市县两级财政按 5:5 比例共同承担。

国家或山东省另行出台加装电梯额外奖补专项资金政策的，优先使用该专项资金，不足 20 万元的部分由市、县两级财政按 5:5 比例共同承担。

加装电梯项目取得竣工验收意见后，每年 12 月 30 日前申报奖补资金于次年 6 月 30 日前分次或一次性发放完毕。

第二十三条 既有住宅加装电梯推进工作鼓励搭建政企合作平台，引导有资质、有信誉、口碑好的企业共同研发成本适当、安全可靠，适应既有住宅加装需要的电梯产品、技术和服务项目，并主动承担加装电梯报批手续办理、施工及运维服务等工作；鼓励集中采购电梯设备，为居民争取价格优惠、优质售后服务和质量保障。

第二十四条 特种设备安全监督管理部门在依法履行职责

过程中，发现违反法律法规规定和安全技术规范要求的行为或者特种设备存在事故隐患时，应当以书面形式发出特种设备安全监察指令，责令有关单位及时采取措施予以改正或者消除事故隐患。

第二十五条 对依法办理手续的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

第二十六条 既有住宅加装电梯作为原住宅垂直交通的一部分，由此增加的建筑面积不办理不动产权登记，且不需重新办理占用土地等相关手续。

第二十七条 加装电梯过程中涉及相关业主的异议及投诉，由所在街道办事处、社区居委会负责受理，并按照相关政策要求予以调解和处置。

第二十八条 本办法施行期间，相关法律法规、技术规范等作出修改的，以修改后的为准。

第二十九条 本办法自 2024 年 7 月 1 日起施行，有效期至 2027 年 6 月 30 日。本办法施行前印发文件与本办法不一致的，以本办法为准。

附件：既有住宅加装电梯手续办理流程图

附件

既有住宅加装电梯手续办理流程图



