

沈沈沈沈沈沈沈沈

阳阳阳阳阳阳阳阳

市市市市市市市市

自自自自自自自自

城城城城城城城城

沈沈阳沈阳沈阳沈阳

阳阳阳阳阳阳阳阳

市市市市市市市市

市场市场市场市场

监督监督监督监督

管理管理管理管理

沈阳住房公积金管理中心

局局局局局局局局

产法政源设理局

房司财然乡资建局

市局局局局局局局

文件

沈房发〔2022〕10号

关于印发《沈阳市既有住宅增设电梯工作 实施意见》的通知

各区(县、市)人民政府,市直有关部门:

现将《沈阳市既有住宅增设电梯工作实施意见》印发给你们,

请认真贯彻执行。



沈阳市既有住宅增设电梯工作实施意见

第一章 总则

第一条 为适应经济社会发展和人口老龄化的需求,进一步完善我市既有住宅建筑使用功能,改善居住条件,方便居民生活,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》、《辽宁省电梯安全管理条例》等法律法规规定,结合我市实际情况,制定本意见。

第二条 本意见适用于我市行政区域内既有住宅增设电梯工作。

本意见所称既有住宅,是指取得本市《中华人民共和国不动产权证书》,未列入拆迁征收计划,符合现行城市规划、建筑设计、消防和结构等法律法规规定,已建成投入使用的四层及以上(不含地下部分)无电梯非单一产权住宅。

第三条 既有住宅增设电梯工作遵循“业主主体、社区主导、政府引导、各方支持、保障安全”的原则。

第二章 职责分工

第四条 市房产主管部门、自然资源部门、建设主管部门、市场监督管理部门、财政部门、司法部门、公积金管理中心等市直部

门以及燃气、供水、供电、供热、弱电等相关单位各司其职，做好有关工作。各部门职责如下：

房产局负责既有住宅增设电梯的政策制定、人员培训、指导协调等工作；负责对各区、县（市）增设电梯项目进行核查并核定各区、县（市）补贴资金申请要件，编制年度既有住宅增设电梯补贴资金使用计划并按规定纳入预算，根据各区、县（市）补贴申请要件核定情况及时向市财政局申请市本级承担的补贴资金；负责督促各工程责任主体落实质量安全责任。

自然资源局负责指导各区、县（市）自然资源部门配合做好既有住宅增设电梯申请材料的联合审查工作。

城乡建设局负责提供具有资质的审图机构；负责指导各区、县（市）建设行政主管部门对通过联合审查并进行了安全质量监督登记的增设电梯工程的土建施工（不含安装工程）进行工程质量安全管理；负责档案移交工作。

财政局负责筹集经市政府批准的既有住宅增设电梯市本级承担的补贴资金，根据市房产局的补贴资金核定申请拨付资金；配合相关部门制定居民、社区、管线经营单位补贴资金使用及发放相关政策。

市场监督管理局负责配合城乡建设、房产部门制定增设电梯使用和安全指导相关政策；负责指导各区、县（市）市场监督管理部门及特种设备检验检测机构做好既有住宅增设电梯的检验检测、使用登记和电梯安全监督等工作。

司法局负责指导驻街道办事处司法所对居民协议签订进行现场见证。

公积金管理中心负责制定既有住宅增设电梯市公积金使用办法。

燃气、给排水、供电、供热及弱电经营单位负责开辟绿色通道，及时做好管线排迁工作。

第五条 各区、县(市)政府负责具体组织辖区内既有住宅增设电梯工作的实施；负责落实区级资金；负责对区域增设电梯项目进行核查并核定补贴资金申请要件，根据补贴申请要件核定情况及时申请市区承担的补贴资金并发放；负责全程协调区级职能部门及管线单位做好既有住宅增设电梯工作。

街道办事处设专人负责指导社区开展增设电梯的政策宣传、组织民意征求、平台搭建、矛盾协调和公示信息认定以及监督增设电梯后的日常运行情况等工作。同时，及时将增设电梯进展情况及存在问题上报上级部门予以协调解决。

第三章 实施条件

第六条 既有住宅需要增设电梯的，应当由本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，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。专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；业主人数以一个专有部分按一人计算。

第七条 本单元底层商业网点和车库业主在征求表决范围

内。拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

第四章 责任主体

第八条 本单元内同意增设电梯的业主为既有住宅增设电梯的申请人，是既有住宅增设电梯的实施主体和后续管理主体。增设电梯的所有权归本单元内全部出资业主共有。

第九条 申请人负责意见统一、方案制定、协议签订、工程报建、资金筹措、设备采购、工程实施、竣工验收、补贴申请等相关工作，依法承担相应法律、法规规定的责任和义务。

申请人可以推举业主代表或业主委员会负责前款规定的工作，也可以书面委托产权单位、原房地产开发企业、物业服务企业、设计单位、电梯企业等具有相应资质的单位作为代建单位代理增设电梯工作。申请人应当与代建单位签订委托协议，明确双方的权利义务。申请人和代建单位对申报材料的真实性负责。

第十条 申请人负责增设电梯的日常使用和运行管理，应与依法取得许可的电梯维护保养单位签订合同，对电梯进行日常维护保养，保证电梯使用安全。

第五章 资金筹集

第十二条 既有住宅增设电梯项目费用由申请人共同承担，包括：(一)电梯的采购、安装等建设费用；(二)业主专有部分下水管线排迁费用；(三)电力增容改造费用(申请人负责向相关经营单

位申报);(四)电梯运行使用、维护管理费用;(五)其他产生的必要费用。申请人根据所在楼层等因素自行协商分摊比例,可以参考以下分摊比例:第一、二层为0、第三层为1、第四层为1.5、第五层为2、第六层为2.5、第七层为3,依此类推。

第十二条 业主可按规定申请使用个人住房公积金,也可通过社会投资等方式筹集资金。

第六章 实施程序

第十三条 申请人应当与代建单位签订增设电梯协议,协议签订过程需社区和驻街道办事处司法所现场见证。协议需明确以下内容:(一)申请人和代建单位的职责;(二)项目建设资金估算及分摊方案;(三)增设电梯项目补贴资金使用方案;(四)电梯运行维护保养委托方案及费用分摊方案;(五)其他需要约定的事项。

第十四条 申请人委托有资质的专业机构对拟增设电梯既有住宅原有结构进行安全性检测鉴定和抗震性鉴定,并出具相关检测鉴定报告后,方可委托具有资质的设计单位进行专项设计,编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电气安全和特种设备等相关规范、标准的既有住宅增设电梯初步方案。初步方案应包含增设电梯的总平面图、外立面效果图等,明确拟增设电梯的具体位置、电梯尺寸、连廊长度和宽度、梯井高度、周边环境和绿地绿化占用情况等内容。

第十五条 增设电梯房屋所在社区负责将增设电梯协议和初

步方案在拟增设电梯单元出入口、小区公示栏等显著位置进行公示，公示期不少于十个工作日。

公示期满，因增设电梯直接受到影响的利害关系人无实名书面反对意见的，或有异议经协商已解决的，社区盖章认定。受到影响的利害关系人对增设电梯有异议的，可由业主间自行协商解决。协商意见不一致的，由社区召开联席会议予以协调并达成一致意见，经社区调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

第十六条 公示结束后，相关业主如对初步方案无异议，申请人应当委托具有相应资质的设计单位在初步方案基础上，进行施工图设计。施工图应当经有资质的审图机构审查合格。

第十七条 申请人应当向所在区、县(市)房产行政主管部门提出增设电梯的申请，并提交以下材料：1.沈阳市既有住宅增设电梯申报表(附相关业主身份证件、房屋权属证明，有委托代理人的提交授权委托书、代理人身份证件证明)；2.经所在社区盖章认定的增设电梯协议；3.安全性检测鉴定和抗震性鉴定报告、增设电梯设计方案、经审图合格的施工图；4.施工合同、监理合同，相关单位的资质证书等；5.社区出具的公示情况说明(附单元楼道口、公示栏公示照片)。

区、县(市)房产行政主管部门按照优化流程、简化手续、提高效能的要求，组织召集自然资源、建设等部门对申请人提交的既有住宅增设电梯申请材料进行联合审查，十个工作日内出具联合审查意见。

第十八条 申请人应当委托具备法定资质的施工、监理单位负责工程施工和监理,签订书面委托施工合同和委托监理合同。施工单位应当按照施工图设计文件施工,并对施工现场的质量安全、文明施工负总责。

既有住宅增设电梯项目施工前,申请人应向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验。在施工过程中,接受建设工程质量安全监督部门的监督。

第十九条 项目完工后,申请人应当组织设计、施工、监理单位和电梯企业对增设电梯工程进行竣工验收。竣工验收应邀请所在地社区参加。

申请人应依法在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内向所在区、县(市)行政审批部门办理使用登记,取得使用登记证书。既有住宅增设电梯项目竣工验收后,申请人应当将竣工资料移交城建档案馆归档。

第七章 补贴申请

第二十条 按增设电梯既有住宅楼层情况给予业主资金补贴,用于电梯的采购、安装等建设费用:4层住宅每部电梯8万元、5层住宅每部电梯12万元、6层住宅每部电梯16万元、7层住宅每部电梯18万元、8层及以上住宅每部电梯20万元。原土地非独立操作区的补贴资金由市区两级财政各承担50%,原土地独立操作区的补贴资金由区、县(市)政府自行承担。

第二十一条 增设电梯施工如须进行管线排迁的,给予管线经营单位每部电梯不超过4万元的资金补贴,用于支付管线排迁相关费用,未达到4万元的按实补贴,超过4万元的部分由管线经营单位承担。有多家管线经营单位参与排迁工作的,补贴资金按比例分配。管线排迁补贴由市区两级财政各承担50%。

第二十二条 对完成既有住宅增设电梯工作的社区补贴每部5千元作为日常工作经费。社区补贴由市财政承担。

第二十三条 在增设电梯取得特种设备使用登记证书后,申请人可以持社区公示认定材料、联合审查意见、特种设备检验报告、城建档案馆出具的增设电梯档案移交证明、资金领取申请表等材料,向所在区、县(市)房产行政管理部门申请财政补贴资金。区、县(市)房产部门审查合格后报送市房产局。

市房产局的集中受理时间为每年的6月、11月的最后5个工作日。市房产局审核合格后,向市财政局申请市本级承担的补贴资金。市财政局根据市房产局申请将市本级补贴资金拨付至各区、县(市)。各区、县(市)相关部门按照资金管理相关办法,及时将市、区补贴资金发放至申请人指定的业主或代建单位账户、管线经营单位和社区账户。

第八章 相关要求

第二十四条 既有住宅增设电梯的设计、施工、监理、电梯制造厂商、运行管理单位、日常维保单位应具备相应资质。增设电梯

的安装和投入使用应符合《中华人民共和国特种设备安全法》、《辽宁省电梯安全管理条例》以及相关标准和安全技术规范的要求。鼓励“电梯设备+维保服务”一体化采购模式，由制造单位或其委托的单位负责安装调试和日常维护保养。鼓励“电梯保险+服务”模式，发挥保险的事故赔偿和风险预防作用，促进电梯使用管理和维保水平提升。增设电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估、监督管理等按照相关规定执行。

第二十五条 既有住宅增设电梯应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、实用性强的原则，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响，尽量减少对小区公共道路和绿地绿化的占用，不得侵占城市主要道路，不得影响城市规划实施，不得增加或者变相增加与增设电梯无关的空间。在满足消防、安全条件，保障各项功能正常适用的前提下，增设电梯不进行建筑间距计算、日照计算、容积率核算。新增面积部分不计入建筑物面积，不计入各分户业主的住宅产权面积，不办理不动产登记。

第二十六条 增设电梯施工涉及管线排迁改造的，由申请人负责向电力、电信、水务、燃气、供热、有线电视、网通等相关管线经营单位申请管线排迁工作，区、县（市）房产行政管理部门负责协调沟通相关管线经营单位，定期召开协调会议。管线经营单位应当开通绿色通道，并按照营商环境改革的要求，优化办事流程，优先安排增设电梯的管线排迁、电力增容等事项的实施。管线排迁工作中，管线经营单位负责恢复路面到水稳层，之后由申请人负责

恢复。

第二十七条 鼓励社会资本按照市场化运作方式积极参与，依法推动我市既有住宅增设电梯工作。社会资本参与既有住宅增设电梯，建设程序及补贴标准应当参照本意见规定；应当与业主签订相关协议，协议中应当明确增设电梯的所有权归本单元内全部出资业主共有，应当明确电梯的有偿使用年限及约定年限过后的管理使用问题。

第二十八条 对已经依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯项目协议书的约定承担原业主的维护、养护分摊等管理责任，变更后的业主与其他增设电梯业主重新约定管理责任的除外。

第二十九条 鼓励增设电梯整小区规模化实施，协调统一电梯品牌、型号，降低采购和管线排迁成本。

第九章 附则

第三十条 本意见自公布之日起三十日后施行，原《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》（沈房发〔2019〕51号）即行废止。已列入2019—2022年城建计划尚未申请补贴资金的增设电梯项目，财政补贴标准和方式仍按原办法执行。