

商洛市住房和城乡建设局  
商洛市自然资源局  
商洛市市场监督管理局  
商洛市应急管理局  
商洛市城市管理局  
商洛市财政局  
商洛市住房公积金管理中心

文件

商建发〔2021〕44号

## 关于印发《商洛市既有多层住宅增设电梯 指导意见》的通知

各县区人民政府、高新区管委会、市直有关部门：

现将《商洛市既有多层住宅增设电梯的指导意见》印发给你们，请结合实际贯彻执行。

商洛市住房和城乡建设局



商洛市自然资源局



商洛市市场监督管理局



商洛市应急管理局



商洛市城市管理局



商洛市财政局



商洛市住房公积金管理中心

2021年4月13日



---

商洛市住房和城乡建设局

2021年4月13日印发

# 商洛市既有多层住宅增设电梯指导意见

根据《中华人民共和国特种设备安全法》、国务院办公厅《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）、陕西省《关于全面推动城镇老旧小区改造暨“美好环境与幸福生活共同缔造”活动的实施方案》（陕建发〔2021〕1号）、《关于推进全省城镇老旧小区改造工作的实施意见》（陕建发〔2019〕1189号）及《商洛市物业管理条例》等有关文件精神，结合我市既有多层住宅增设电梯缺乏有效监管实际情况，现提出以下指导意见。

## 一、基本原则

**（一）业主自愿。**实施主体按照相关要求在和小区业主充分协商、广泛征求意见、纠纷矛盾排除的基础上，自主实施，做好增设电梯工作。

**（二）简化审批。**各职能部门应按职责分工，尽可能简化相关手续办理和验收程序，方便办理增设电梯手续。

**（三）安全至上。**因地制宜形成合理可行的增设电梯方案，设备购置和安装符合相关要求，始终把安全放在第一位。

**（四）市场运作。**鼓励和引导社会资本参与增设电梯项目，建立健全投资主体多元化、建设方式多样化、运营服务市场化增设电梯新模式。

## 二、增设条件

**（一）**申请增设电梯的住宅应具有合法房屋权属证明，未列入房屋征收和拆迁计划，增设电梯在建筑物建设用地红

线范围内，同时满足建筑、结构、抗震、消防等相关规范要求。

（二）增设电梯应当经本幢或本单元按户达到三分之二及以上业主同意，正式形成书面意见后即可办理相关申请手续。

（三）增设电梯应制定管理、检验、维修、保养、更新方案（包括施工安全责任和运行管理责任落实方案）和电梯运行维护费用（含电费、检验费、维修保养费、更新费、管理费等）分摊方案。

### 三、实施主体

（一）以小区为单位申请增设电梯，也可委托业主委员会或物业服务企业申请实施。

（二）以单元（幢）申请增设电梯的，可以推选本单元（幢）3-5名业主牵头申请实施。

（三）小区或单元（幢）内的业主，也可以委托原建设单位、电梯安装维护企业牵头申请实施。

申请增设电梯的业主委员会、相关业主、物业服务企业或者其他单位，应当承担增设电梯实施主体责任和义务，负责增设电梯项目的工程报建、设备采购、组织实施、质量安全、运维管理等相关工作。

小区所在街道办事处（镇政府）负责既有多层住宅增设电梯的政策宣传、业务指导、矛盾调处等工作。

### 四、资金筹集

（一）增设电梯建设安装费用分摊（见附件1）及使用应实行“一楼一策”方式，运行使用、维护管理等费用由相关业主达成书面协议后共同承担。

(二) 按照中省相关文件精神，支持住户提取住房公积金，用于增设电梯个人分摊部分费用。

(三) 2005 年以前的老旧小区增设电梯完工后，经相关部门验收，向同级住建、财政部门申请奖补。

(四) 鼓励通过企业投资、受益业主付费等方式，引入社会资本参与增设电梯工作。

## 五、基本程序

(一) **制定方案。**实施主体应委托具有相应资质的设计单位编制增设电梯方案。方案主要内容应包含：建筑设计、结构安全、抗震、消防安全和特种设备安装等设计及说明，保证住宅的整体安全性。

(二) **公示。**实施主体应当在拟增设电梯所在物业管理区域显著位置，就相关业主同意增设电梯的书面意见和增设电梯方案等进行公示（公示内容中应注明向社区或街道反映异议的联系方式），公示期不少于 10 日。

(三) **方案审查。**实施主体向属地住建部门提交申请材料（见附件 2），属地住建部门接到申请后，组织自然资源、市场监管等部门对方案中涉及规划、消防、特种设备安装进行审查（5 个工作日内）。审查通过后，开始安装施工。

(四) **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增设电梯设计方案进行施工，施工过程的质量安全、文明施工由属地住建部门负责；电梯安装检测由市市场监管部门负责；特种设备使用登记证办理由市行政审批局负责。

**（五）竣工验收。**增设电梯工程竣工后，由实施主体组织相关部门进行竣工验收，验收结果向属地住建部门报备。竣工验收应邀请所在街办（社区）参加（见附件3）。

## **六、保障措施**

1. 既有多层住宅增设电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再征收地价款，不再缴补城市基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

2. 既有多层住宅增设的电梯产权归该（幢）单元加装方案确定的业主共有，不计入房屋建筑面积，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。

3. 在增设电梯实施过程中，相关业主应当提供必要的便利，不得阻挠、破坏施工。

4. 对已增设电梯的住宅楼，如尚未按照本意见要求办理相关审批手续的，应按照本意见完善增设电梯相关手续。

## 增设电梯楼层分摊系数

1. 一、二楼免除分摊费用。
2. 其它楼层分摊系数计算公式 (N—总楼层数;  $n = N-2$ )

楼 层	一	二	三	四	五	六	七
分摊系数	0	0	$0.75/n$	$1/n$	$1.25/n$	$1.5/n$	$1.75/n$

N—总楼层数

$n=N-2$

$$\text{各楼层分摊费用} = \frac{\text{电梯总造价} \times \text{各楼层分摊系数}}{0.75/n + 1/n + 1.25/n + 1.5/n + 1.75/n}$$

3. 分摊系数仅供参考，实施主体可结合各自实际情况进行调整。

## 举例：

某一单元住宅楼共 7 层，计划安装一部电梯，造价约 30 万元，各层住户分摊费用如下：

第一步：N=7， n=7-2=5

第二步：计算分摊系数

楼 层	一	二	三	四	五	六	七
分摊系数	0	0	0.75/n	1/n	1.25/n	1.5/n	1.75/n
分摊系数			0.75/5	1/5	1.25/5	1.5/5	1.75/5
			0.15	0.2	0.25	0.3	0.35

第三步：

$$\text{各楼层分摊费用} = \frac{30 \times \text{各楼层分摊系数}}{0.75/n + 1/n + 1.25/n + 1.5/n + 1.75/n}$$

三楼分摊费用：30 万  $\times$  0.75/5  $\div$  1.25 = 3.6 万

四楼分摊费用：30 万  $\times$  1/5  $\div$  1.25 = 4.8 万

五楼分摊费用：30 万  $\times$  1.25/5  $\div$  1.25 = 6 万

六楼分摊费用：30 万  $\times$  1.5/5  $\div$  1.25 = 7.2 万

七楼分摊费用：30 万  $\times$  1.75/5  $\div$  1.25 = 8.4 万



## 增设电梯方案评审资料清单

### 1. 项目申报

向属地住建局提出增设电梯申请（含住宅楼的基本情况，例如住宅楼建成时间、面积、层数、结构形式、目前建筑物状况，以及施工过程中组织管理、矛盾调处情况等）。

### 2. 申报资料

（1）实施主体负责人委托书原件（附法人代表及委托人身份证复印件）；

（2）住宅小区的合法权属证明复印件；

（3）项目现状照片（A4 彩色相纸）；

（4）住宅小区增设电梯设计方案（包括总平面、单体建筑方案平、立、剖图、效果图），加盖实施单位、设计单位公章；

（5）工程实施方案；

（6）业主协议及签名确认表。

## 增设电梯竣工验收程序

1. 实施主体组织设计、施工、安装、资源、市场监管等单位竣工验收，出具竣工验收报告（各单位盖章），验收合格方可使用；竣工验收应邀请所在街道、社区参加。

2. 竣工资料包括以下内容：

- (1) 竣工图纸；
- (2) 施工组织方案和技术交底资料；
- (3) 隐蔽工程验收记录；
- (4) 工程竣工报告；
- (5) 材料、构配件、成品出厂证明和检验报告；
- (6) 工程量结算单；
- (7) 特种设备使用登记证；
- (8) 日常运行、维护、保养协议。

3. 验收备案