

杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法

杭州市人民政府令

第 324 号

《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》已于 2020 年 12 月 28 日经市人民政府第 70 次常务会议审议通过，现予公布，自 2021 年 4 月 1 日起施行。

市长 刘忻

2021 年 1 月 4 日

杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法

第一条 为规范老旧小区住宅加装电梯工作，完善老旧小区住宅使用功能，促进无障碍环境建设，适应老龄化社会需求，提升城市生活品质，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《杭州市城乡规划条例》等法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内（杭州西湖风景名胜区除外）老旧小区住宅加装电梯管理工作适用本办法。

本办法所称老旧小区住宅，是指国有土地上具有合法权属，建成年代较早、未列入房屋征收范围或者计划，并已投入使用的四层（含）以上非单一产权的无电梯住宅。

住宅小区基础设施和功能明显不足的保障性住宅、单位自管房需要加装电梯的，可以参照本办法执行。

第三条 本市老旧小区住宅加装电梯工作应当遵循业主主体、社区主导、政府引导、各方支持的原则；实行民主协商、基层自治、高效便民、依法监管的工作机制。

第四条 市人民政府统筹领导本市老旧小区住宅加装电梯工作。

市房产行政主管部门负责本市老旧小区住宅加装电梯工作的政策制定、指导协调、督查考核等。

区、县（市）人民政府负责组织领导、协调推进本辖区内老旧小区住宅加装电梯工作。区、县（市）住房城乡建设主管部门负责组织实施本辖区内老旧小区住宅加装电梯的联合审查、监督管理等工作。

规划和自然资源、市场监管、城市绿化、消防救援、城市管理、民政、财政等行政主管部门应当根据各自职责，做好老旧小区住宅加装电梯相关管理和指导工作。

街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会负责本辖区内老旧小区住宅加装电梯的政策宣传、动员指导、民意协调等工作。

老旧小区住宅加装电梯涉及的电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线单位负责管线及其他配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

第五条 老旧小区住宅加装电梯所需的建设、运行使用、维护管理资金由相关业主共同承担。

市、区、县（市）人民政府可以安排专项资金用于老旧小区住宅加装电梯项目建设、管线迁移等事项的补助。

业主加装电梯的，可按有关规定申请提取住房公积金和住房补贴。

鼓励社会力量通过捐赠、资助、技术服务等方式参与老旧小区住宅加装电梯工作。

全部或者部分使用国有资金投资或者国家融资的加装电梯项目，符合依法必须招标的工程项目范围和规模标准的，应当按照政府采购、招标投标法律法规规章的规定执行。

第六条 各区、县（市）人民政府可以将老旧小区住宅加装电梯工作统筹纳入本辖区老旧小区成片更新改造、无障碍设施改造计划，综合实施管线迁移、绿化迁改等施工。

第七条 老旧小区住宅加装电梯应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则，尽量减少对底层住宅以及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加装电梯无关的空间。

第八条 鼓励和支持老年人、残疾人居住的老旧小区住宅依法加装电梯。

鼓励老旧小区住宅加装电梯工作探索代建租赁、共享电梯等市场化运作模式，研究应用新材料、新技术、新方法推进工作。

第九条 老旧小区住宅需要加装电梯的,应当由本单元内同意加装电梯的相关业主作为加装电梯的申请人,负责意见统一、项目报建、设备采购、项目实施、维护管理等工作,依法承担项目建设单位的相关责任和义务。公有或者单位自管的老旧小区住宅由其所有权人或者委托管理人作为申请人。

申请人可以委托业主代表、资信良好的法人或者其他组织作为加装电梯项目的实施主体,具体负责前款规定的工作。委托人应当与受托人签订委托协议,明确双方的权利义务。

鼓励业主委员会、老旧小区住宅原产权单位、建设单位、物业服务企业等积极参与加装电梯的组织、实施工作。

第十条 老旧小区住宅需要加装电梯的,申请人应当征求所在单元全体业主意见,经本单元建筑物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同意后,签订加装电梯项目协议书。拟占用业主专有部分的,还应当征得该专有部分的业主同意。

加装电梯项目协议书应当明确项目申请人及实施主体的职责、项目建设资金估算及分摊方案、电梯运行使用和维护保养资金分摊方案等内容。

商品房性质的老旧小区住宅加装电梯,需要占用小区范围内业主共有的道路、绿地等公共场所的,应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定执行。

第十一条 申请人应当在查阅资料、现场勘察基础上,编制老旧小区住宅加装电梯初步方案。

加装电梯初步方案应当包括拟加装电梯的平面图、外立面效果图等,明确拟加装电梯的具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境和绿地绿化占用情况等内容。

第十二条 经申请人书面提出,由所在地社区居民委员会将老旧小区住宅加装电梯项目协议书和初步方案在拟加装电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示十天。

公示期满后,因加装电梯直接受到影响的利害关系人无实名制书面反对意见的,社区居民委员会、街道办事处或者乡镇人民政府应当分别在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认无实名制书面反对意见情况。

第十三条 在老旧小区住宅加装电梯项目协议书和初步方案公示期间，因加装电梯直接受到影响的利害关系人有实名制书面反对意见的，由相关当事人协商解决加装电梯过程中的利益平衡、权益受损等事宜，也可以委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织等进行协调。

第十四条 相关当事人对老旧小区住宅加装电梯项目协商不成的，社区居民委员会应当组织调解；相关当事人拒绝社区居民委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，所在地街道办事处或者乡镇人民政府应当通过协调会、听证会等方式组织调解；对老年人、残疾人居住的老旧小区住宅加装电梯项目，社区居民委员会及街道办事处或者乡镇人民政府应当加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。

社区居民委员会和街道办事处、乡镇人民政府应当对调解、听证情况进行记录，并分别在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认调解结果。

第十五条 老旧小区住宅加装电梯的申请人应当委托具有法定资质的设计单位在已公示的初步方案基础上，按照建筑设计、结构安全、特种设备和消防安全等相关规范标准的要求，编制加装电梯设计方案和施工图设计文件。

加装电梯施工图设计文件应当经具有法定资质的第三方图审机构审核并出具书面审核意见。

第十六条 老旧小区住宅加装电梯的申请人应当向所在地的区、县（市）住房城乡建设主管部门申请联合审查，并提交以下材料：

- （一）经社区居民委员会及街道办事处或者乡镇人民政府盖章确认的加装电梯项目申请表；
- （二）社区居民委员会出具的调解情况记录，街道办事处或者乡镇人民政府出具的调解、听证情况记录；
- （三）经公示的加装电梯项目协议书、初步方案；
- （四）加装电梯设计方案、施工图设计文件（含工程预算）及第三方图审机构审核意见；
- （五）社区居民委员会出具的公示情况说明（附单元楼道口、公示栏公示照片）；
- （六）相关业主的身份证明、房屋权属证明；有委托代理人的，提交授权委托书、代理人身份证明；
- （七）法律、法规规定的其他材料。

第十七条 区、县（市）住房城乡建设主管部门应当按照优化审批流程、简化审批手续、提高审批效能的要求，组织召集规划和自然资源、城市管理、市场监管、城市绿化等行政主管部门对申请人提交的老旧小区住

宅加装电梯申请材料进行联合审查，申请人依法办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可和管线迁移改造、绿地占用、树木迁移砍伐、电梯安装告知、特种设备监督检验、建设工程质量安全监督等手续。其中，符合《杭州市城乡规划条例》规定无需办理建设工程规划许可证情形的，不再办理建设工程规划许可证；符合《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》规定无需办理建筑工程施工许可证情形的，可以不再办理建筑工程施工许可证。

区、县（市）住房城乡建设主管部门应当自受理申请材料之日起二十个工作日内出具联合审查意见；可以根据加装电梯项目实际征求建筑设计、结构安全、特种设备等相关专家的意见。

第十八条 电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线单位对联合审查通过的老旧小区住宅加装电梯项目，应当开通绿色通道办理相关手续，实施管线迁移改造。

第十九条 老旧小区住宅加装电梯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。

第二十条 老旧小区住宅加装电梯项目施工前，申请人应当向所在地区、县（市）住房城乡建设主管部门或者其委托的建设工程质量安全监督机构提交以下材料，接受工程质量安全监督管理：

- （一）安全生产措施备案表；
- （二）联合审查意见；
- （三）经第三方图审机构审核通过的施工图设计文件；
- （四）委托施工合同和委托监理合同；
- （五）施工组织设计和监理规划；
- （六）法律、法规规定的其他材料。

第二十一条 老旧小区住宅加装电梯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。

加装电梯施工可能对周边房屋使用安全造成影响的，申请人应当自行或者委托房屋安全鉴定机构对周边房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

对联合审查同意的加装电梯项目，其他单位和个人应当为加装电梯施工提供必要的便利。

第二十二条 老旧小区住宅加装电梯的安装应当由电梯制造单位或者其委托的具有法定资质的单位实施，并应当符合特种设备法律法规及相关规范标准的规定。

电梯安装单位应当在安装施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知市市场监督管理部门，并依法向具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。

第二十三条 老旧小区住宅加装电梯项目完工并经特种设备检验机构监督检验合格后，申请人应当组织设计、施工、监理单位和电梯安装单位对加装电梯项目进行竣工验收。

第二十四条 老旧小区住宅加装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管理部门归档。

第二十五条 老旧小区住宅加装电梯申请人为电梯使用单位，负责加装电梯的日常使用和运行管理。

老旧小区住宅加装电梯申请人委托的物业服务企业、其他管理人依法履行电梯使用单位义务；未委托他人管理的，由申请人协商确定的实际负责人依法履行电梯安全使用管理义务。

加装电梯的使用管理、维护保养、改造维修、检验检测、安全监督管理等，应当遵守相关法律法规的规定，保障电梯的正常运行和安全使用。

鼓励加装电梯申请人投保电梯综合服务保险。

第二十六条 老旧小区住宅加装的电梯应当安装具备运行参数采集、信息网络传输、自动报警、实时通话等功能的智慧电梯系统，按照规定配备统一接口，并向市场监督管理部门开放。

第二十七条 因转让、继承或者受遗赠取得加装电梯住宅所有权的，由住宅受让人依法承继加装电梯项目协议书约定的权利和义务。

第二十八条 老旧小区住宅加装的电梯投入使用后，相关业主可以利用电梯投放商业广告收入等资金用于电梯的维护保养、改造维修、检验检测。

维修、更新和改造电梯的，可以按规定申请使用物业专项维修资金和公有住房售后维修基金。

第二十九条 老旧小区住宅加装电梯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。法律法规另有规定的，按其规定执行。

第三十条 违反本办法规定的行为，相关法律法规已经有法律责任规定的，从其规定。

第三十一条 违反本办法规定，申请老旧小区住宅加装电梯联合审查时提供虚假材料的，由区、县（市）住房城乡建设主管部门责令申请人改正，并处以 1000 元以上 5000 元以下罚款。

第三十二条 阻挠、扰乱、破坏老旧小区住宅加装电梯施工构成违反治安管理行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

第三十三条 行政机关工作人员在老旧小区住宅加装电梯工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，由有权机关依法给予政务处分。

第三十四条 区、县（市）人民政府可以结合本地实际，根据本办法制定实施细则。

第三十五条 本办法自 2021 年 4 月 1 日起施行。