长春市人民政府办公厅

关于进一步促进既有住宅加装电梯的实施意见

（征求意见稿）

各县（市）、区人民政府，开发区管委会，市政府各委办局、各直属机构：

为进一步完善我市既有住宅使用功能，提高群众生活品质，提升城市宜居水平，根据《中华人民共和国民法典》《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》《吉林省关于进一步推进既有住宅加装电梯的指导意见》等法律法规，结合我市实际，经市政府同意，现就既有住宅加装电梯提出如下意见。

一、实施原则

既有住宅加装电梯按照“政府引导、社区主导、群众自愿、各方支持”的原则，综合考虑居民意愿和住宅结构条件、使用功能、安全等因素，统筹安排、稳步推进‌。

二、实施范围

既有住宅加装电梯应同时满足以下条件：

1.国有建设用地上已建成投入使用的四层及以上（不含地下室）无电梯非单一产权住宅，政府机关、企事业单位等公有住房；

2.未列入危房改造和征收范围及计划；

3.具有合法的权属证明；

4.符合现行城市规划、建筑设计、消防和结构等法律法规。

三、资金筹措

既有住宅加装电梯所需建设资金、运营维护资金，按照 “谁受益、谁出资”原则，采取业主自筹、财政支持、社会参与等多渠道筹集。

（一）业主自筹。业主自行协商所需建设资金、运行资金、维护资金的分摊比例和出资方式。房屋产权人可申请使用物业专项维修资金用于加装电梯，其本人、配偶及其子女、子女配偶，可申请提取住房公积金用于加装电梯。

（二）财政支持。按照本意见实施且所需建设、运行、维护资金由业主承担的城区、开发区加装电梯项目，除省级财政补助外，2025年【】月至2026年12月31日（施工许可手续时间），市财政给予20万元/部的补助；各城区、开发区给予5万元/部的补助。

（三）社会参与。鼓励社会公益投资、养老产业企业和其他社会资金参加装电梯工作。鼓励金融机构对居民加装电梯给予低息、免抵押等专项贷款支持。坚持市场机制和政府作用相结合，搭建业主、企业对接平台，各城区、开发区可通过开展集中带量采购，以量换价，引导企业以成本和质量为基础开展公平竞争，降低电梯设备采购成本，推动加装电梯规模化实施。

四、工作职责

市城市更新工作专班负责指导全市既有住宅加装电梯工作。各城区、开发区城市更新工作专班负责辖区内既有住宅加装电梯的统筹实施、资金保障，市直相关部门负责落实政策、加强监管和业务指导。

市发改委：负责指导全市包装项目，争取中央和省级政策性资金支持，指导各城区、开发区协调供电部门配合做好供电线路迁移工作。

市财政局：负责争取中央和省财政补助资金，筹集、拨付市级补助资金，并监管资金使用。

市规资局：负责加装电梯项目规划合规性审查，简化办理规划许可手续。

市建委：负责制定政策、编制工作指导手册、组织、指导全市加装电梯项目的施工过程质量、安全、消防监管，简化办理施工许可手续。

市房管局：负责制定加装电梯项目使用物业专项维修资金、电梯运行、维护、管理等政策规定，负责指导各城区、开发区组织对既有住宅结构安全是否满足加装电梯条件进行鉴定，以及既有住宅拆改结构的安全管理工作。

市市场监管局：负责对电梯安装监督检验和电梯日常使用进行监督管理。

市司法局：负责指导驻街道办事处司法所组织律师、公证、基层法律服务工作者等法律服务人员见证相应协议签订。通过法律途径解决矛盾争议。

市委金融办：负责协调金融机构积极落实对居民加装电梯给予低息、免抵押等专项贷款政策”。

市公积金管理中心：负责指导居民依据住房产权关系提取使用住房公积金用于加装电梯。

市社会工作部：负责组织街道、社区成立专班，按照 “只要一户居民申请、社区就靠前组织意愿征询”原则，做好政策宣传、居民意见征询、矛盾协调和化解等工作。

市城管局：负责监管施工期间随意倾倒、抛撒或者堆放建筑垃圾、建筑垃圾未密闭运输、噪音扰民、违法建设和违章搭建等问题，实现安全加装、和谐加装。

管线单位：负责对加装电梯项目涉及到水、电、气、热、通信、有线电视等管线迁改的，统一迁改价格标准并公示公开，简化手续办理并做好迁移和运营维护等工作。

各城区、开发区：负责落实区级补助资金，负责指导、督促街道、社区实施加装电梯的宣传发动、调查摸底，负责监管工程质量安全、工程验收、移交等工作。

街道办事处：负责督导社区搭建平台、调解异议、发放补助，推动加装电梯项目。

社区：负责开展加装电梯政策宣传、组织开展意愿征询、信息公示、矛盾化解等工作。

五、实施程序

既有住宅加装电梯实施主体包括同意加装电梯的业主或由其委托的社区、街道、设计单位、电梯企业、施工单位或物业公司。负责征求意见、资金筹集、制定方案，依法将工程发包给具备相应资质的设计、施工、监理单位，并签订合同。负责实施设备采购、办理建设手续、组织工程建设、安全管理、工程验收等工作。

（一）提交申请

业主向所在社区、街道提交加装电梯申请，一户业主同意即可申请。

（二）动议表决

社区、街道应组织本单元全体业主对加装电梯进行投票表决。经本单元专有部分建筑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。参与表决专有部分建筑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。加装电梯占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。在充分协商、自主自愿的基础上，参与表决且同意加装电梯的业主比例达到规定标准后，在社区组织下书面确认并备案。

（三）签订协议

表决结果备案后，业主经共同协商可书面委托加装电梯的实施主体，并签订工程委托协议。工程委托协议需明确项目负责人和实施主体主要职责，签订过程应经街道见证。

（四）制定方案

实施主体负责组织编制符合建筑设计、结构安全、用电安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的加装电梯建设方案。方案中应明确电梯入户模式以及设计、施工、监理、安装单位，并包括资金概算、费用筹集方案，工程建设（设计、施工、监理、安装）方案、电梯运行及维护保养费用分摊方案，加装后的电梯使用管理主体、后续运营及所得收益使用方案等内容。

（五）进行公示

社区、街道将加装电梯建设方案、业主同意安装协议、工程委托协议在拟加装电梯单元、小区公示栏等位置公示7日，公示期满，无实名以书面形式提出反对意见的，由社区报街道备案。

公示期间，本单元内业主和加装电梯后受到通行、采光、噪声等直接影响的相邻业主对加装电梯有异议的，业主可协商解决加装电梯过程中的利益平衡、权益受损等事宜。协商不成的，社区应组织调解，拒绝社区调解或经调解仍未达成一致意见的，由街道进行调解，社区、街道应做好相关调解情况记录。两级调解后，业主仍有异议的，可通过法律途径解决。

（六）规划设计

既有住宅加装电梯应坚持因地制宜、安全适用原则，同一小区内应保持外观、风格协调。加装电梯鼓励采取平层入户的方式，新增部分不计入容积率，不计入分户业主产权面积，不办理不动产登记。尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响。加装电梯项目应做到土地无异议，不得占用城市道路等公共空间，不得影响楼梯间安全疏散通道，不得影响原有无障碍设施正常使用，不得影响城市规划实施。

加装电梯项目应由具有相应资质的设计单位进行施工图设计。施工图设计前，应对加装电梯楼体相关部位结构进行安全鉴定，勘察资料缺失的，应补充进行勘察。涉及燃气、用水、用电等安全时，应在设计阶段征求管线单位意见。

（七）建设手续

住建、规资等部门应简化审批手续，实施并联审批，原则上10 个工作日内完成审批。实施主体持工程委托协议、建筑设计方案、街道(社区)签章确认公示证明，办理建设工程规划许可手续。容积率增加部分不再征收地价款。加装电梯施工图应按规定进行评审，并报建设行政主管部门备案。施工前办理建筑工程施工许可手续。

涉及燃气、给排水、供电、供热及通信等管线改造或其他配套设施项目改造的，各城区、开发区应组织协调相关单位简化审批手续。

（八）施工管理

施工、监理和电梯供货安装单位应具备相应的资质、许可，并严格按照施工图设计文件施工，对质量安全、地下管线保护和文明施工负责。监理单位按规定实行旁站式监督。电梯安装前，应向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验，在工程验收前完成安装监督检验，建设过程接受监督管理部门的监督。

（九）竣工验收

实施主体应组织参建单位进行竣工验收，邀请街道、社区和业主代表参加，并将完整的工程技术资料，验收合格且取得结论为合格的电梯监督检验报告后方可投入使用，并将竣工资料在竣工验收后30日内移交相关业主，同时移交长春市城市建设档案馆。

（十）登记备案

业主应依法在电梯投入使用前或者投入使用后30日内，向城区（开发区）特种设备安全监督管理部门办理特种设备使用登记证书。

（十一）运行管理

加装电梯的业主应委托物业公司或其他管理人，与依法取得许可的电梯维保单位签订电梯维护保养合同，负责电梯日常运行管理。电梯所在地的街道、社区应当指导业主确定电梯维保单位，防止出现脱管。特种设备主管部门应加强事后监管，未经检验检测或检验检测不合格的电梯的，主管部门应及时责令停用。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，促进电梯使用管理和维保水平提升。

（十二）申请补助

1.补助申请程序：在加装电梯取得特种设备使用登记证书后，业主可以持社区公示备案、工程许可手续、特种设备检验报告、使用登记证书等材料，通过街道向所在城区、开发区申请财政补助资金（补助标准以完成施工许可手续时间为准）。经审核后，报送至市城市更新工作专班办公室。

2.审核拨付程序：市城市更新工作专班办公室对各城区、开发区补助资金申请材料进行审核后，向市财政局申请市级补助资金，市财政局在60日内，将市级补助资金拨付至各城区、开发区。

3.各城区、开发区制定本级补助资金管理等相关办法（明确补助申请、审核及发放的要件和程序），加强补助资金的管理和使用。

六、各县（市）、九台区、双阳区可参照本意见开展既有住宅加装电梯工作。

七、本意见自2025年【】月【】日起施行，《长春市人民政府办公厅关于既有住宅加装电梯的指导意见（试行）》（长府办发〔2021〕1号）同时废止。本意见施行之日前，已完成施工手续的，仍按长府办发〔2021〕1号文件执行。

长春市人民政府办公厅

2025年【】月【】日