

郑州高新技术产业开发区管理委员会文件

郑开管文〔2021〕67号

郑州高新技术产业开发区管委会 关于印发郑州高新区既有住宅加装电梯工作 实施意见的通知

各办事处、内设机构，各有关单位：

现将《郑州高新区既有住宅加装电梯工作的实施意见》，印发给你们，请认真贯彻执行。



郑州高新区既有住宅加装电梯工作的实施意见

为进一步完善郑州高新区既有住宅的使用功能，提高居住品质，积极应对人口老龄化，推动民生改善，促进社会和谐，根据国家有关政策文件以及《河南省关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》（豫建〔2018〕126号）、《郑州市人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实施意见》（郑政文〔2018〕208号）等文件精神，结合我区工作实际，制定实施意见如下：

一、适用范围

区内已建成投入使用、具有合法权属证明、未设置电梯的地面四层及以上既有住宅，且加装电梯在原产权建设红线范围内。

对于单梯为单一产权的住宅、别墅及已列入房屋征收改造计划的住宅，不适用本意见。

二、实施原则

既有住宅加装电梯工作应遵循“业主自愿、社区引导、充分协商、保障安全”的原则。既有住宅加装电梯以栋（单元）为单位进行。加装电梯应经本栋（单元）房屋专有部分面积占本栋（单元）建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主参与表决，并应当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，签订加装电梯协议。拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分的业主同意。专有部分面积，按照房屋产权证或不动产权证记载的建筑面积计

算，建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按前项的统计总和计算。

三、职责分工

为加强我区既有住宅加装电梯工作领导，经管委会研究，决定成立郑州高新区既有住宅加装电梯工作领导小组，领导小组下设办公室(以下简称加梯办)(附件1)。

各办事处安排专人负责属地范围内既有住宅加装电梯的宣传、组织、保障及实施;社区居委会安排专人负责属地范围内既有住宅加装电梯协议签订的见证、组织公示、矛盾协调等工作。

四、组织实施

(一)实施主体

既有住宅加装电梯应由本栋(单元)同意加装电梯的所有业主作为申请人即实施主体，负责组织协调意见统一、方案制定、协议签订、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。同意增设电梯的所有业主可书面委托1—3名业主或原产权单位、原建设单位、电梯安装企业、物业服务企业、代建单位等代理上述工作。

受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。申请人作为建设单位承担相应法律法规规定的义务。

(二)资金筹集

既有住宅加装电梯所需资金可以从下列渠道筹集：

1. 由加装电梯业主按照“谁受益、谁出资”以及所在楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资；

2. 既有住宅加装电梯取得特种设备安全监督管理部门核发的使用登记证后，业主可申请提取使用本人及配偶或其子女名下的住房公积金（仅限提取需个人分摊部分的金额）；

3. 经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，参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，可以申请使用业主分账户中的维修资金，使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的30%；

4. 支持各类金融租赁，融资租赁企业等社会资本参与既有住宅加装电梯，鼓励通过“企业投资、受益业主付费”等方式，引入社会资本参与加装电梯工作；

5. 其他合法资金来源。

（三）实施程序

1. 现场勘察。由申请人组织电梯公司、设计单位及相关业主代表，对房屋质量、消防通道、管线迁改等情况进行现场勘察，并对加装电梯可行性进行评估分析，综合各方意见，确定是否具备加装条件。

2. 制定方案。申请人委托具有相应资质设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电气安全、环境保护、防雷和特

种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯方案。

3. 签订协议。申请人应签订同意加装电梯协议，协议需明确加装电梯工程费用的预算及其筹集方案，以及电梯建成后所有权归属、加装电梯投入使用后运行维修费用(电费、保养、维修、更新、管理费用)分担方案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

4. 协议公示。社区居委会负责组织公示，应在拟加装电梯小区公示栏和拟加装电梯单元出入口处就加装电梯方案和协议进行公示，公示期不少于10日。

公示期内收到书面异议的，可由业主间自行协商解决。协商不成的，所在办事处、社区居委会应组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对于公示情况，由社区居委会形成公示报告。公示期间无反对意见或有异议经协商解决的，社区居委会对协议和公示报告予以盖章确认。

5. 施工图审查。既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、社区组织公示认可后，申请人委托具有相应资质的设计单位按改建工程进行施工图设计，并按照规定将施工图送具备相应资格的施工图审查机构审查。

联合审查。施工图审查合格后，申请人向所在社区提出加装电梯的申请，并提供以下材料：

1. 《高新区既有住宅加装电梯申请表》(附件2)；
2. 相关业主身份证、房屋权属证明复印件；
3. 代理人身份证或组织机构代码证、授权委托书；

4. 经社区居委会盖章的加装电梯协议和公示报告;
5. 加装电梯设计方案文本一式两份(总平面图、楼层平面图、立面图、剖面图)及相关文字说明;
6. 施工图设计文件审查意见;
7. 加梯办要求提供的其他资料。

上述申报材料准备齐全后,由所在社区报加梯办,由加梯办召集国土规划住建局、市场监管局、城市管理局、环保安监局、“双改办”综合办公室、消防大队、各办事处及其他管线单位、相关专家进行联合审查,办理《建设工程安全施工措施审查备案表》《工程质量监督登记备案表》和《特种设备安装告知书》,并出具《高新区既有住宅加装电梯联合审查意见书》(附件3)。

联合审查会具体流程为:

- (1) 由设计单位介绍项目基本情况及设计方案;
- (2) 办事处、社区工作人员汇报民意征集及公示情况;
- (3) 由相关专家进行论证、联审单位进行审查;
- (4) 审查通过后,由加梯办出具联合审查会议纪要,抄送各参会单位;
- (5) 社区居委会负责将通过审查可以实施的项目进行公告。

7. 工程施工。申请人应当委托具有相应资质的施工单位、工程监理单位进行施工和监理,施工过程中各责任主体应接受建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门的监督。

申请人应对既有住宅加装电梯施工过程中安全生产负总责,设

计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任。

加装电梯涉及绿化迁移和电力、通讯、给水、雨水、污水、燃气、热力管线移位及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，予以优先办理。

8. 联合验收。工程竣工后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收，为简化程序，提高效率，竣工验收前申请人应向属地办事处提出申请、由加梯办组织相关单位及其他管线单位参与联合验收，通过联合验收的，由加梯办出具《高新区既有住宅加装电梯联合验收意见书》（附件4）以及联合验收会议纪要，抄送各参会单位，社区居委会负责将通过验收可以交付使用的项目进行公告。

9. 使用登记。申请人应在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

10. 资料归档。工程结束后，社区居委会应督促申请人及时将加装电梯工程竣工资料整理归档，并移交有关档案管理部门单独建档留存。

五、相关要求

（一）安全要求

申请人应委托具有相应资质的单位进行设计、施工、监理，必要时需进行地质勘察、建筑结构安全性鉴定。既有住宅加装电

梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具有相应资格的单位制造、安装、修理和维护保养，安装前应报告所在区特种设备安全监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

（二）规划设计要求

既有住宅加装电梯后的建筑立面应与原住宅立面整体风格协调统一；应尽量减少占用现状绿化带，减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等产生不利影响；应严格控制候梯厅及入户连廊等面积，不得擅自增加、增设与加装电梯无关的建筑面积，对违反要求的由城市管理局等执法部门按照有关规定进行处罚。

六、协商调解机制

各办事处、社区居委会、业主委员会、物业公司等应对既有住宅加装电梯工作予以协助。业主之间发生争议，向基层人民调解组织请求调解的，基层人民调解组织应依法组织调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

七、保障措施

（一）既有住宅加装电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再征收地价款，不再补缴市政基础设施配套费、防空地下室易地建设费及其他相关行政事业性收费。既有住宅加装的电梯不再办理不动产登记手续，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移。

（二）自《郑州市人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实

施意见》(郑政文〔2018〕208号)实施之日(2018年12月17日)前办理完成房屋产权证或不动产权证的四层及以上的非单一产权既有住宅加装电梯可予以补贴。区财政按照加装电梯购置及施工安装总费用的25%且最高不超过15万元/每台予以补贴,财政补贴部分不计入固定资产。补贴的具体程序和申领办法由加梯办另行制定。

(三)对已经依法办理相关施工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。

(四)加装电梯的使用、维护保养、检验检测、安全评估及相关监督管理应按照《郑州市电梯使用安全管理办法》的相关规定执行。

(五)既有住宅加装电梯不改变建筑平面布局、不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的,不需办理消防设计和竣工验收备案。

(六)既有住宅加装电梯区级财政补贴及工作经费(宣传、培训、车辆租赁、专家评审费等费用)列入区财政预算。

(七)由加梯办对各成员单位、办事处、社区居委会参与既有住宅加装电梯工作的人员进行培训。

(八)各办事处应设立既有住宅加装电梯联合受理窗口,加梯办建立报批手续联合审查制度,加快审批手续办理。

(九)各办事处及有关部门要通过各种途径加强宣传发动,使社会公众广泛了解既有住宅加装电梯的意义、基本条件、办理

流程、相关政策等内容，切实提升群众的积极性。

本方案自印发之日起实施。

- 附件: 1. 郑州高新区既有住宅加装电梯工作领导小组
2. 郑州高新区既有住宅加装电梯申请表
3. 郑州高新区既有住宅加装电梯联合审查意见书
4. 郑州高新区既有住宅加装电梯联合验收意见书

附件 1

郑州高新区既有住宅加装电梯工作领导小组

- 组 长：张红军 党工委副书记、管委会主任
- 副组长：王 军 党工委委员、管委会副主任
- 赵东升 管委会总工程师
- 成 员：孙春雷 国土规划住建局局长
- 彭瑞华 财政金融局局长
- 崔秉武 市场监管局局长
- 张云波 城市管理局局长
- 徐宏伟 环保安监局局长
- 赵明远 石佛办事处党工委书记
- 王凤霞 沟赵办事处党工委书记
- 李广辉 枫杨办事处党工委书记
- 张艳茹 梧桐办事处党工委书记
- 方 鼎 双桥办事处主任
- 贺丽君 “双改办”综合办公室主任
- 游 阳 消防大队大队长
- 李 明 国土规划住建局副局长
- 董 翔 国土规划住建局副局长
- 杨 威 国土规划住建局副局长

赵欣工 郑州高新供水有限责任公司经理

王予疆 郑州供电公司高新区分局局长

徐忠杰 郑州华润燃气股份有限公司管网
运行部西区管线所所长

田志建 郑州高新热力有限责任公司总经理

领导小组下设办公室，办公室设在国土规划住建局，由孙春雷同志兼任办公室主任，由李明、董翔、杨威同志兼任办公室副主任，负责领导小组办公室日常工作，各成员单位按照工作职责与分工，做好相应环节的管理程序和配套政策的制定工作。

领导小组负责我区既有住宅加装电梯的政策制定，指导协调工作。

领导小组成员如有变动，报经组长同意后，由各成员单位新任主管领导自动接任，不再另行发文。

附件 2

郑州高新区既有住宅加装电梯申请表

申请地址 (具体到单元)							
该单元总层数		单元总户数		是否有架空层			
单元总建筑面积 (m ²)		单元业主 总数		同意加装 电梯业主 专有部分 面积		同意加装 电梯业主 人数	
实施主体		住房号		联系电话			
加装住宅申请 情况说明		房屋结构		建成时间			
		申请房屋业主同意比例(百分比)					
		资金分摊是否签订协议					
		是否有后续管理方案					
		是否签订加装电梯项目协议书					
协议和方案公示情况							
社区意见		(社区盖章) 年 月 日		街道办意见		(街道办盖章) 年 月 日	
申请提供材料		1. 相关业主身份证、房屋权属证明复印件; 2. 代理人身份证或组织机构代码证、授权委托书; 3. 经社区居委会盖章的加装电梯协议和公示报告; 4. 加装电梯设计方案文本一式两份(总平面、楼层平面图、立面图、剖面图)及相关文字说明; 5. 施工图设计文件审查意见; 6. 区房产管理部门要求提供的其它资料。					

附件 3

郑州高新区既有住宅加装电梯联合审查意见书

盖章:

会议时间: 年 月 日

申请人		所在社区	
项目名称		项目地址	
组织单位		会议地点	
设计单位		总包单位	
总体意见	同意 () 不同意 ()		
联合 审查 意见	专家、职能部门意见:		
职能部门		审查人签名	

附件 4

郑州高新区既有住宅加装电梯联合验收意见书

盖章:

会议时间: 年 月 日

申请人		所在社区	
项目名称		项目地址	
组织单位		会议地点	
设计单位		总包单位	
总体意见	同意 () 不同意 ()		
联合验收意见	职能部门意见:		
职能部门		验收人签名	

郑州高新技术产业开发区管理委员会办公室 2021年5月15日印发