关于贯彻落实《中华人民共和国民法典》精神

明确既有住宅自主增设电梯有关事项的通知

（征求意见稿）

各市（州）住房和城乡建设行政主管部门：

为贯彻以人民为中心的发展思想，坚持为群众办实事原则，进一步改善人居环境和居民住房条件，根据《中华人民共和国民法典》等法律法规，结合成都等地增设电梯相关典型案例，现就既有住宅自主增设电梯工作有关事项通知如下。

一、电梯增设实施条件

（一）增设条件

1. 申请增设电梯的既有住宅，具有合法权属证明,不属于单一产权和个人自建房，且该住宅未列入房屋征收范围和计划。

2. 申请增设电梯的既有住宅，必须符合规划、建筑结构安全、消防安全等要求，业主应提供原房屋建筑地质勘察报告和竣（施）工图，无原房屋建筑地质勘察报告的应委托有资质的勘察、设计单位进行现场确认出具论证报告。

（二）民主决议。依照《中华人民共和国民法典》有关规定，明确“申请既有住宅自主增设电梯，应当经本单元房屋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，即可进入公示公告程序。

（三）编制方案。增设电梯房屋本单元业主应当就增设电梯编制实施方案。公示期间应不低于10日。公示期间利害关系人对实施方案未提出实名制书面反对意见，由社区居民委员会核实后抄告街道办事处。

（四）异议处理。若利害关系人在公示期间提出实名书面反对意见的，申请人与利害关系人双方应就优化实施方案协商解决，协商不成的，由相关服务平台和社区居民委员会组织调解；一方拒绝社区居委会调解或调解未达成一致意见的，由属地街道办事处组织调解，做好调解情况记录。调解应本着相互尊重、利益平衡和充分协商的原则，根据《中华人民共和国老年人权益保障法》《中华人民共和国残疾人保障法》充分保障老年人、残疾人和失能人员等特殊群体利益。若经社区、街道两级调解仍未达成一致意见的，则利害关系人可通过法律途径解决。

（五）优化程序。秉承“应装尽装”的原则，简化办事流程，优化报建程序，通过“签订协议、公示备案、设计图审、告知承诺、施工验收”五方面简化建设管理流程。

二、设计要求

鼓励采用装配式钢结构设计方案，相关技术标准、规范应执行《四川省既有建筑电梯增设及改造技术规程》（DBJ51/T033-2014）要求。坚持因地制宜、安全适用、经济美观的原则，同一小区内增设电梯需保持外观、风格相协调。尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响。不得超越既有建筑用地红线，不得占用城市道路等公共空间，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。严禁通过加建改建扩建等方式扩大住宅套内使用面积，不得将候梯厅、连廊变为业主的独用空间，新增连廊应当遵循就近入户，控制连廊跨度与外挑尺寸。

三、监管措施

（一）资质要求。业主应委托**同时**具备电梯土建施工和设备安装等相应资质的专业机构作为代理业主，负责工程的组织实施、手续办理、履行承诺和建设期间的质量安全协调管理。施工过程中应采取整体吊装或组装方式，严禁现场除锈和喷漆作业，并依照委托承担建设质量安全、使用期间安全责任和环保责任。同时，增设电梯的设计、监理、修理、维保等单位必须具备相应的资质，并承担相应责任和义务。严禁业主违反相关法律法规擅自建设施工、擅自更改设计图纸、不按图施工、非法融资、恶意竞争、欺诈和虚假宣传，严禁以降低材料品质、工程质量等行为进行恶意降价参与市场竞争。

（二）监管机制。申请人应当将增设电梯项目信息，及时通报属地街道办事处、规划和自然资源、特种设备监管、应急、消防等行政主管部门，各部门对辖区内的增设电梯项目实施监督。增设电梯项目属地所在施工质量监督部门应按照有关法律法规对施工质量进行安全指导、监督，以及施工质量“双随机”抽查，形成增设电梯安全监管机制，同时纳入建设管理信用惩戒制度和增设电梯企业考评通报制度。

（三）日常维护与管理。增设电梯的业主应委托物业服务企业或电梯安装改造修理单位作为电梯使用单位，签订增设电梯运行维修费分担协议。无使用单位的电梯不得运行使用。受委托的电梯使用单位应当认真履行法律法规规定的特种设备使用单位的义务，做好日常安全使用管理和维护工作。受委托的电梯使用单位发生变更时，增设电梯相关业主应当督促新老电梯使用单位做好使用管理交接，变更使用登记。电梯所在地的街道办事处应当予以指导和协调，防止出现脱管。鼓励购买电梯综合保险。

四、鼓励模式创新

积极支持多渠道筹集资金，鼓励金融机构加大对电梯产业的信贷支持力度，支持金融机构、保险行业、各类社会资本及相关产业投资基金参与电梯产业发展，鼓励搭建“一站式”服务平台为业主和企业提供优质服务。

五、做好宣传引导

各级住房和城乡建设行政主管部门，应加大政策法规宣传力度，通过多种形式正面引导，让群众充分认识理解和支持既有住宅自主增设电梯工作，及时化解矛盾，促进邻里和谐。

四川省住房和城乡建设厅

2021年6月3 日