

海南省住房和城乡建设厅  
海南省发展和改革委员会  
海南省自然资源和规划厅  
海南省财政厅  
海南省应急管理厅  
海南省市场监督管理局

文件

琼建规〔2021〕4号

---

海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会  
海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅  
海南省应急管理厅 海南省市场监督管理局  
关于印发《海南省既有住宅加装电梯  
实施意见（试行）》的函

各市、县、自治县人民政府，洋浦经济开发区管理委员会：

为完善我省既有住宅使用功能，提高居住品质，改善居住条

件，根据有关法律法规和工程建设技术标准、规范，研究制定了《海南省既有住宅加装电梯实施意见（试行）》，现印发给你们，请参照实施。



海南省住房和城乡建设厅



海南省发展和改革委员会



海南省自然资源和规划厅



海南省财政厅



海南省应急管理厅

（此件主动公开）



海南省市场监督管理局

2021年 2月 2日

海南省住房和城乡建设厅 海南省发展和改革委员会  
海南省自然资源和规划厅 海南省财政厅  
海南省应急管理厅 海南省市场监督管理局  
海南省既有住宅加装电梯实施意见  
(试行)

为完善我省既有住宅使用功能，提高居住品质，改善居住条件，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国消防法》《建设工程质量管理条例》《建设工程勘察设计管理条例》等法律法规和有关工程建设技术标准、规范，结合我省实际情况，制定本实施意见。

### 一、基本原则

既有住宅加装电梯工作坚持“业主自愿、居民自主、费用共担、因地制宜、公平合理、方便群众、依法合规、保障安全和使用功能”和“城镇老旧小区住宅加装电梯政府扶持”的原则。

### 二、部门职责

各市县（区）应成立既有住宅加装电梯工作领导小组，并设立办公室，一般设在住房和城乡建设主管部门，负责既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查检查等工作。发改、资规、财政、市场监管、综合执法、住房公积金管理等单位根据职责分工，依法支持既有住宅加装电梯有关工作。

### 三、申请条件

- 1.具有合法的房屋权属证明；
  - 2.已建成投入使用的 4层以上（含 4层）无电梯住宅；
  - 3.满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。
- 必须同时符合以上条件的方可申请。

#### 四、申请主体

既有住宅加装电梯可以小区、幢或单元为主体提出申请。以小区为主体申请的，申请人应当为该小区业主委员会；未成立业主委员会的，申请人可以为该小区业主推荐的业主代表；以幢或单元为单位申请的，申请人应当为该幢或单元业主，其中以单元为单位申请加装电梯的，应当不影响本幢房屋其他单元结构安全 and 安全疏散。

既有住宅加装电梯的申请应当由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，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。单元加装电梯的总面积和总户数按照本单元房屋面积独立计算。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得专有部分的业主同意。

申请人可自行或委托代理人办理既有住宅加装电梯的相关手续。申请人可以在本小区、本幢或本单元中推选 2至 3名业主为代理人，也可以委托出资建设方、具有电梯安装施工资质的单位、物业服务企业、原产权单位、业主委员会等为代理人。

申请人委托代理人办理的，应签订授权委托书。授权委托书要载明代理人的名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名

或盖章。

## 五、资金筹集

既有住宅加装电梯所需资金及运行使用、维护管理资金由业主承担，具体费用承担由业主协商，共同出资解决。

业主可通过转让广告收益、有偿使用等方式引入社会资金参与加装电梯建设。

对纳入城镇老旧小区改造范围的既有住宅加装电梯的，业主可以申请使用本人及配偶的住房公积金用于自住住房加装电梯，也可按照有关规定申请使用住宅专项维修资金。有条件的市县人民政府可利用城镇老旧小区改造奖补资金给予奖补，并与该城镇老旧小区改造同步实施。

## 六、实施程序

### （一）意见征询

本小区、本单元或本幢有加装意向的，由业主委员会或者推选业主代表组织开展书面意见征询并签订书面意向书。书面意见征询应当征询所在小区、单元或本幢全体业主的意见，由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。

### （二）制定方案

申请人或委托代理人编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的《既有住宅加装电梯设计施工方案》《资金概算及费用筹集方案》《电梯后期运行维护保养分

摊方案》等。

### （三）方案公示

上述方案经既有住宅加装电梯工作领导小组办公室查验后，组织申请人在物业区域的显著位置及本单元或本幢进行公示，公示期不少于 5 个工作日。公示期间，没有异议的，既有住宅加装电梯工作领导小组办公室予以备案；有异议的，加装电梯工作领导小组办公室应主动组织街道、社区（村、居委会）等相关单位出面调解，帮助业主协调有关事宜。调解成功的，予以盖章备案，调解不成功的，不予备案。

### （四）签订协议

既有住宅加装电梯的业主应当签订加装电梯协议，协议明确项目负责人或委托代理人职责、加装电梯工程费用的预算及分摊方案、电梯运行维修保养、定期检验等费用的分摊方案、电梯使用人、电梯安全使用管理的权利义务等内容。如是城镇老旧小区住宅加装电梯的还要增加奖补资金汇入的专项账户。

### （五）备案审查

申请人应向既有住宅加装电梯工作领导小组办公室提交下述审查材料：1.提供同意加装电梯的业主签名且捺手印材料和房屋整体权属证明材料，2.授权委托书，3.加装电梯安装施工方案文本，4.加装电梯土建工程施工设计文件及图审合格证明文件，或加装电梯土建工程施工图设计文件及质量安全承诺函，5.加装电梯土建工程（电梯机房、井道、底坑等设施）施工方案（需强化建设方首要质量安全责任并明确设计、施工、监理等责任及义务）；

6.既有住宅加装电梯工作领导小组办公室备案证明；7.加装电梯协议。

既有住宅加装电梯工作领导小组办公室应当牵头组织住建、发改、资规、财政、市场监管、综合执法和住房公积金管理等部门以及有关管线单位，对加装电梯协议及相关方案参照工程联合审批的模式进行联合审查，并向申请人书面反馈审查意见。

#### （六）设计要求

1.申请人应委托具有相应资质的设计单位按改建工程完成加装电梯土建工程设计工作。

2.设计单位应当严格按照法律、法规、工程建设标准和合同进行设计，对设计质量负责，要统筹考虑加装电梯对供水、供电等设施及消防功能的影响，确保加装电梯后主体结构安全和主要使用功能不受影响，确保消防通道、疏散通道、防火间距、建筑的防火等级等不受影响，保证电梯土建工程符合电梯选型和配置要求。

3.改建工程涉及原建筑结构改造或连接、主要使用功能改变、承重结构变动等情况的，应将新的设计图纸交原建筑设计单位（或不低于原设计单位资质条件的其它设计单位）审查签章同意并出具认可书面意见。

4.电梯土建工程应与后期电梯安装紧密衔接。

#### （七）工程施工

1.加装电梯施工前，土建部分（即不含特种设备采购安装）造价达到建筑工程施工许可管理法规规定限额的，申请人应当依

法办理施工许可证并纳入监管；未达到限额的可不办理施工图审查、施工许可证，在通过审查后视同纳入属地住房和城乡建设主管部门日常工程质量安全监管，申请人在开工前应主动书面报告属地住房和城乡建设主管部门。

2.建设主体对电梯土建工程质量安全负首要责任，应向设计、施工等单位提供与工程有关的资料信息，加强工程建设全过程的质量安全管理，严格履行工程质量责任，并主动公开工程发包、竣工验收等信息，接受社会和业主监督。

3.施工单位应当严格按照施工图设计文件、施工技术标准和施工合同进行施工，编制专项施工方案并组织实施，加强全面质量安全管理，加强施工记录和验收资料管理，切实落实施工质量主体责任，不得转包、违法分包工程。

4.建设主体可以委托第三方质量安全管理机构(如监理公司)对电梯土建工程进行施工管理。

5.电梯安装施工方须将拟施工时间、地点、内容等情况，安装施工前书面告知辖区市场监管(特种设备)部门，并到具有法定资质的特种设备检验检测机构办理监督检验手续。

6.电梯安装过程须由具有法定资质的特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验或监督检验不合格的，不得交付使用。

#### (八) 竣工验收

1.项目完工后，申请人应依法组织设计、施工、监理单位和电梯企业等相关单位对工程进行质量竣工验收。竣工验收合格后

30日内，施工单位应向申请人移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料，申请人应当及时将建设工程资料移交市县（区）城建档案馆。

2.电梯使用人要在电梯投入使用前向辖区市场监管部门办理使用登记，取得使用登记证。电梯使用人发生变化的，社居委应当及时督促电梯所有权人落实变更手续。

#### （九）申请财政奖补资金

属于城镇老旧小区改造范围的既有住宅加装电梯的，竣工验收合格后可申请财政奖补，奖补比例原则上不得高于建设成本的50%，且不超过17万元/台。各市县（区）结合实际情况自行制定奖补流程和奖补标准。

### 七、相关要求

#### （一）安全要求

既有住宅加装电梯的设计、施工、安装、监理单位应具备相应资质，符合相关法律、法规和安全要求。

#### （二）规划要求

既有住宅加装电梯以实用为主，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施，遵循绿化树木严格保护原则，减少占用现有绿化，减少对周围相邻建筑的不利影响。

### 八、保障措施

（一）各市县（区）既有住宅加装电梯领导小组要加强协调，主动作为，积极推进此项工作落实。

（二）申请人是加装电梯后续管理主体及责任主体，应当遵

守《特种设备安全法》《特种设备使用管理规则》等规定，履行电梯运行维护保养责任，保障电梯安全使用。可委托第三方进行管理维护。

（三）加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估等按有关规定执行。

本实施意见自印发之日起施行，各县（市）可参照本实施意见执行。