

**济宁市住房和城乡建设局
济宁市财政局
济宁市市场监督管理局
济宁市住房公积金管理中心**

济建〔2022〕14号

关于印发《济宁市既有住宅加装电梯实施细则》的通知

市住房保障和房地产发展事务中心，各县（市、区）住房和城乡建设局、财政局、市场监管局，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区城乡建设和交通局（建设局）、财政分局、市场监管局，市住房公积金管理中心各分支机构：

现将《济宁市既有住宅加装电梯实施细则》印发给你们，请结合实际，认真遵照执行。

济宁市住房和城乡建设局



济宁市财政局



济宁市市场监督管理局



济宁市住房公积金管理中心



2022年5月20日

济宁市既有住宅加装电梯实施细则

为适应城市发展和人口老龄化趋势,进一步完善既有住宅使用功能,提升居住品质,满足居民对美好生活的需求,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规和《济宁市建设工程设计方案审查和建设工程规划许可证“豁免”项目清单(第一批)》(济审服发〔2021〕6号)和《济宁市城区规划人防领域审批事项下放实质性审核权实施分级办理暂行办法》(济审服发〔2021〕7号)等相关政策规定,结合我市实际,制定本实施细则。

一、基本原则

既有住宅加装电梯应遵循业主自愿、充分协商、依法依规、保障安全、政府引导的原则。根据各地实际情况,综合考虑居民意愿和住宅结构、户数、楼层、安全等因素,统筹安排、稳步推进加装电梯工作。

二、加装条件

(一)既有住宅应当具有合法的房屋权属证明,且未列入房屋征收征用范围和计划。

(二)既有住宅符合城市规划并满足建筑结构、抗震、消防等规范和标准。

(三)既有住宅加装电梯应当充分听取该单元全体业主的意见,尤其应听取该单元加装电梯后可能受到通行、采光、通风、噪声等直接影响的利益相关方的意见。加装电梯拟占用业主专有部分的,应当征得该专有部分业主同意。

既有住宅加装电梯的,应当由该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占比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书面签署同意意见。单位产权的房屋加装电梯,需征得产权单位书面同意。

(四)加装电梯所在单元相关业主就以下事项达成书面协议:

1. 业主同意加装电梯的书面意见;
2. 加装电梯工程费用的预算及费用筹集、分摊方案;
3. 电梯运行、维护保养、维修等费用的分摊方案;
4. 确定电梯所有权人、使用单位和维保单位,并签订书面维修保养协议。

三、组织实施

业主是加装电梯的主体。加装电梯可以以住宅小区、栋或单元为单位提出申请,以小区为单位加装电梯的,申请人为该小区业主委员会,未成立业主委员会的,由社区居委会代行业主委员会职责;以栋或单元为单位申请加装电梯的,申请人为

该栋或单元业主。

申请人为加装电梯项目建设单位。申请人也可委托业主代表或者相关单位作为建设单位,负责业主意见征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等相关工作,并承担相关法律法规规定的责任和义务。委托人应当与受委托的代理人签订授权委托书,明确双方的权利义务。

建设单位对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责,设计、施工、监理单位和电梯企业等按照有关法律法规规定承担相应责任。项目所在县(市、区)建设工程质量安全监督部门应做好加装电梯工程施工过程中的质量安全监督指导工作。特种设备法定检验机构要依法对电梯安装实施安装监督检验。

加装电梯施工现场必须设置明显的标牌,标明工程项目名称,建设单位、设计单位、施工单位、监理单位名称、项目负责人姓名及联系电话,项目开竣工日期和施工备案手续等,自觉接受群众监督。

住房和城乡建设部门负责会同相关部门做好既有住宅加装电梯实施指导工作;市场监管、财政等部门按照各自职能,做好既有住宅加装电梯相关指导、监督等工作;电力、燃气、供水、通信等相关管线专营单位做好电力扩容、管线迁移等配套服务工作。

四、实施流程

(一)居民协商。由相关业主就加装电梯意愿、费用分摊及维护管理等共同协商一致，并签署书面协议。

(二)方案设计。建设单位委托具有相应资质的设计单位进行设计。设计单位出具的设计方案应符合《山东省既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》(DB37/T 5156—2020)等居住建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准。

(三)方案公示。建设单位对加装电梯协议及加装电梯方案等在显著位置进行公示，公示时间不少于7个工作日，公示结果报街道办事处备案(备案表见附件4)。建设单位应当根据反馈的合理化建议，会同设计单位优化设计方案，减少对周边相邻业主的不利影响。

(四)申请报建。建设单位向项目所在县(市、区)住房和城乡建设部门提出申请，并提供以下材料：

1. 相关业主身份证、房屋权属证明；
2. 代理人身份证、营业执照或法人证书、授权委托书；
3. 加装电梯书面协议；
4. 具有相应资质的设计单位出具的加装电梯设计方案(含加装电梯可行性评估报告)；
5. 经街道办事处备案的加装电梯设计方案公示结果报告(每次公示情况均需提供)；

6. 经具备相应资质的图审机构图审合格的施工图设计文件；

7. 需要提供的其他材料。

(五) 联合会审。项目所在县(市、区)住房和城乡建设部门受理申请材料后 20 个工作日内,组织市场监管等部门以及有关管线单位进行联合会审,出具联合审查意见,并及时反馈申请人。加装电梯涉及电力、通信、水务、燃气、供热等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。有关费用由出资加装电梯的相关业主承担。

(六) 申请备案。申请人凭联合审查意见和下列材料,到所在县(市、区)住房和城乡建设部门办理建筑工程施工备案(备案表见附件 6):

1. 既有住宅加装电梯施工备案申请表;

2. 施工、监理合同,勘察、设计、鉴定、咨询合同方案(按提供文件单位分别提供)及资质证书;

3. 经具备相应资质的图审机构图审合格的施工图设计文件、图纸技术性审查报告,包括加装电梯的相关建筑和结构施工图设计文件及计算资料;

4. 法律法规规定的其他材料。

(七) 组织施工。建设单位应委托相应资质单位组织施工

和电梯安装。电梯安装前，电梯安装单位应当书面告知特种设备安全监督管理部门。电梯安装过程应当经特种设备检验机构监督检验。

（八）竣工验收。电梯安装完成并检验合格后，建设单位应当组织业主代表、勘察设计单位和施工单位进行竣工验收，并报所在县（市、区）住房和城乡建设部门备案（备案表见附件9）。未经监督检验合格、竣工验收合格的电梯，不得交付使用。

（九）运维管理。出资加装电梯的业主共同委托物业服务企业或者其他单位作为电梯使用单位，与具有相应资质的电梯维保单位签订维护保养合同，并依法向负责办理特种设备使用登记的部门办理使用登记，取得特种设备使用登记证。

五、资金筹集

（一）居民自筹

加装电梯及使用维护费用由拟加装电梯服务范围内的业主共同承担。业主可根据所在楼层、面积等因素分摊资金，分摊比例由出资的全体业主协商确定。

（二）公积金提取

在既有住宅加装电梯完成特种设备使用登记之后，加装电梯出资人可持以下材料，到公积金管理中心申请提取房屋所有权人名下的住房公积金，在个人实际出资额内提取一次（扣除

政府奖补资金)：

- 1.既有住宅加装电梯协议书原件(含费用分摊方案)；
- 2.特种设备使用登记表；
- 3.加装电梯项目验收报告；
- 4.房屋权属证明等相关材料；
- 5.实际出资证明原件(付款发票或收据)。

(三) 财政补贴

既有住宅加装电梯按照属地管理原则，实行“先建后补”，县(市、区)财政按照每台电梯安装总费用(包含设备费用、安装费用、土建费用等)的20%进行补助，每台最高补助不超过10万元；验收合格后，市财政统筹市以上财政资金，从次年开始按照同等标准进行奖补。在既有住宅加装电梯完成特种设备使用登记之后，加装电梯的出资人共同授权委托1名申请人，持以下材料到县(市、区)住建部门申请财政补贴：

- 1.济宁市既有住宅加装电梯财政补贴申请表；
- 2.既有住宅加装电梯协议书原件(含费用分摊方案)；
- 3.特种设备使用登记表；
- 4.加装电梯项目验收报告；
- 5.本单元任一户房屋权属证明等相关材料；
- 6.实际出资证明原件(付款发票或收据)。

县(市、区)住建部门统计当年加装电梯数量后，统一向

县（市、区）财政部门申请财政补贴，县（市、区）财政部门将市、县两级财政补贴一次性发放到位，次年由县（市、区）财政部门统一向市财政部门申请市级财政补贴。

六、相关要求

（一）既有住宅加装电梯仅作为原房屋垂直交通系统的补充，所增加的建筑面积不计入容积率、不补缴地价款、不办理不动产登记。

（二）既有住宅加装电梯相关事宜，在业主自我协商的基础上，街道办事处牵头组织社区居委会搭建协商平台，开展民主协商、议事听证，引导各利益相关方理性表达意见诉求，寻求各方意愿的最大公约数，妥善解决问题矛盾。仍不能达成一致意见的，可依法通过司法渠道解决。

（三）相关房屋产权发生转移的，受让人自该房屋转移登记之日起，承接和履行转让人的权利和义务。

（四）加装电梯服务范围内全体业主及电梯使用单位，应当遵守特种设备相关法律、法规、规章及安全技术规范的规定，保障电梯安全使用。

本实施细则自 2022 年 7 月 1 日起施行。《关于印发〈济宁市既有住宅加装电梯实施细则(试行)〉的通知》（济建〔2020〕41 号）同时废止。

- 附件：1. 授权委托书（参考文本）
2. 承诺书（参考文本）
 3. 既有住宅加装电梯协议书（参考文本）
 4. 既有住宅加装电梯方案备案表
 5. 设计方案公示（参考文本）
 6. 既有住宅加装电梯施工备案表
 7. 特种设备安装改造维修告知书
 8. 电梯监督检验申请单
 9. 既有住宅加装电梯竣工备案表
 - 10.既有住宅加装电梯财政补贴申请表

附件 1

授权委托书

(参考文本)

委托人：_____县（市、区）_____街道_____小区_____号楼_____单元

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

姓名： 房号： 身份证号码：

.....

受托人（业主或法人）：

名称： 证件号： 签章：

.....

.....

就_____加装电梯一事，现委托受托人为代理人。

代理人可以委托人的名义，在代理期限（_____年_____月_____日至_____年_____月_____日）内，代理如下事项：

一、_____

二、_____

三、_____

委托代理人在其权限范围及代理期限内签署的一切合法文件及办理的相关手续，委托人均予承认。

委托人（必须为房屋所有权人）签字、按手印：

年 月 日

附件 2

承 诺 书

(参考文本)

_____ :

本人作为济宁市_____县（市、区）_____街道_____小区____号楼____单元加装电梯的申请人，现郑重承诺：

所提交的申请资料均真实有效，其中所有业主（含代理人）签章均为其本人自愿签署。

如因申请材料不真实引起矛盾纠纷，本人愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。

承诺人：

年 月 日

附件 3

既有住宅加装电梯协议书

(参考文本)

一、兹有_____县(市、区)_____街道_____小区_____号楼_____单元_____户业主,经友好协商,就本单元加装电梯达成协议。

二、本单元加装电梯涉及的全体业主(以下简称协议人)名单及签署的意见如下表。

序号	房号	产权人	建筑面积 (m ²)	签署意见 (同意、不反对 不参与、反对)	签 名	签名时间
1	101					
2	102					
3	...					
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						

本单元总建筑面积_____m²,总户数_____户。

参与表决的业主建筑面积_____m²,占本单元总建筑面积的_____%;参与表决的业主有_____户,占本单元总户数的_____%。

同意加装电梯的业主的建筑面积_____m²,占参与表决的业主建筑面积的_____%;同意加装电梯的业主_____户,占参与表决的业主户数的_____%。

三、协议人就加装电梯工程费用预算及分摊形成方案，见本协议附件 1。

四、协议人就加装电梯后期运行、保养、维修等费用分摊形成方案，见本协议附件 2。

五、协议人就电梯使用单位的确定及运行管理形成协议，见本协议附件 3。

六、签署“同意”意见的协议人确认承担加装电梯过程中的相关责任，包括但不限于附件 1、附件 2、附件 3 中规定的权利义务等。

七、违约责任：

(一) _____

(二) _____

(三) _____

.....

八、本协议签名以第二条所列表单内的业主签名为准，自协议人全部签名后即生效，至加装的电梯报废为止。

附件：1. 加装电梯工程费用预算及分摊方案

2. 加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案

3. 电梯使用单位的确定及运行管理协议

年 月 日

(协议书附件 1)

加装电梯费用预算及分摊方案

本单元加装电梯费用预算为人民币_____元
(¥_____元)，由参与加装电梯的业主按下表比例分摊、预交。工程竣工验收结算后，根据实际支出的费用按同等比例补交或退还。加装电梯费用具体分摊比例如下表：

序号	房号	产权人签名 (加按手印)	比例 (%)	金额 (元)
1	101			
2	102			
3	...			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
总计：				_____元

(协议书附件 2)

加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案

一、根据《济宁市既有住宅加装实施细则》有关规定，制定本单元加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案。

二、加装电梯运行使用后，预收年运行费_____元（包含维保费、年检费、运行能耗费等），该费用根据楼层、面积等因素按比例分摊预收，年末结算公布费用明细，结余部分转入下一年度，不足部分按比例收取。

三、具体费用分摊比例如下表：

序号	房号	产权人签名（加按手印）	比例（%）	金额（元）
1	101			
2	102			
3	...			
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				
11				
12				
总计：				_____元

四、根据加装电梯使用年限、保养程度等因素的变化，业主自行协商制定以后年度的预收费用。

(协议书附件 3)

电梯使用单位的确定及运行管理协议

一、经友好协商，本单元参与加装电梯的全体业主就加装电梯的使用单位和电梯运行管理的责任主体达成协议。

二、加装电梯运行管理的责任主体为参与加装电梯的全体业主，其可以委托本物业管理区域物业服务企业或者其他管理人管理电梯，受托人履行特种设备安全法规定的电梯使用单位的义务，承担相应责任；未委托的，由参与加装电梯的全体业主或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

三、加装电梯的使用人为出资加装电梯的全体业主，以及出资加装电梯的全体业主一致同意可以使用电梯的其他业主。

四、本单元未出资加装电梯的业主，日后可以申请使用电梯，但需补交加装电梯工程各项费用。

五、加装电梯运行、保养、维修等费用由参与加装电梯的全体业主承担，按《加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案》缴纳。

六、电梯使用过程中，应自觉遵守电梯安全管理规定，如违规使用造成电梯故障，其维修费用由违规者承担，不得从电梯运行、保养、维修费用中列支。

七、本单元房屋产权发生转移的，原产权人应当向买受人书面说明加装电梯相关事项，权利和义务同时转移。

八、房屋出租给他人使用的，房主应对加装电梯相关事项和费用与承租人做出明确约定，并负连带责任。

九、加装电梯运行、保养、维修等费用明细每年公布一次，参与费用分摊的业主有权参与和审查相关财务。

十、本协议签名见下表。

房号	签名（加按手印）	房号	签名（加按手印）
101		102	
...		...	

受托物业企业或其他管理人（盖章）：

年 月 日

附件 4

既有住宅加装电梯方案备案表

项目名称					
项目地址	_____县（市、区）_____街道_____小区_____号楼_____单元				
申请人			联系电话		
楼栋信息	层数	总户数	建造年代	结构形式	备注
建设者信息	申请建设户数		占总户数比例		备注
申请加装电梯内容	层数	面积（m ² ）	结构形式	备注	
填写及申请声明	<p>本单元加装电梯事项,已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占比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。加装电梯方案已公示完毕,无异议。</p> <p>申请人对申请材料的真实性及内容和数据的准确性负责,自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律和经济责任。</p> <p>申请人签名:</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				
街道办事处意见	<p>经办人: _____ 盖章: _____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>				

附件 5

设计方案公示

(参考文本)

_____小区_____号楼_____单元房屋加装电梯事宜已经本单元下列业主同意（见附表），拟申请办理加装电梯手续，根据有关规定，现将设计方案予以公示（详见附图）。

本单元业主及相关利益人如有不同意见，请与本单元加装电梯召集人（姓名：_____，房号：_____，联系电话：_____）协商。协商不成的，请以书面形式向_____街道办事处反映。联系人：_____；联系电话：_____；地址：_____。

公示期 7 个工作日，自_____年___月___日起至_____年___月___日。

公示人：

年 月 日

附：同意加装电梯业主（申请人）名单

序号	房号	产权人	序号	房号	产权人
1	101		2	102	
3	...		4	...	
5			6		

备注：公示情况可请街道办事处参与见证，并保存公示照片等相关资料。

既有住宅加装电梯设计方案公示结果报告

(参考文本，无异议格式)

_____小区____号楼____单元拟加装电梯，申请人委托_____（设计单位名称）设计的加装电梯方案已于____年____月____日至____年____月____日进行了公示，现已公示结束。公示现场照片附后。

经_____街道办事处证明，公示期间未收到任何书面异议意见。

附件：公示现场照片

公示人：
(签章)

街道办事处：
(盖章)

年 月 日

既有住宅加装电梯设计方案公示结果报告

(参考文本, 有异议格式)

_____小区____号楼____单元拟加装电梯, 申请人委托_____ (设计单位名称) 设计的加装电梯方案已于____年____月____日至____年____月____日进行了公示, 现已公示结束。公示现场照片附后。

公示期间, 共收到____室____ (姓名)、____室____ (姓名) 的书面异议意见。

申请人在_____街道办事处的协调下与异议业主进行了充分协商, 现达成一致意见, (异议业主姓名……) 表示不再对____号楼____单元加装电梯及加装电梯的设计方案持异议。协商协议附后。

- 附件: 1. 公示现场照片
2. 异议书
3. 协商协议

公示人:
(签章)

街道办事处:
(盖章)

年 月 日

附件 6

既有住宅加装电梯施工备案表

工程名称	_____加装电梯工程						
建设位置	_____县（市、区）_____街道_____小区_____号楼_____单元						
建设单位	加装电梯 申请人	房号	姓名	身份证号	房号	姓名	身份证号
	代建单位				营业执照		
申报人				联系电话			
设计单位	单位名称				资质证号		
	负责人				联系电话		
施工单位	单位名称				资质证号		
	负责人				联系电话		
监理单位	单位名称				资质证号		
	负责人				联系电话		
填写及 申报声明	<p style="text-align: center;">申报人对申报材料的真实性及内容和数据的准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律和经济责任。</p> <p style="text-align: center;">申报人签章：_____年 月 日</p>						
审查意见	<p style="text-align: center;">经办：_____ 审核：_____（盖章）</p> <p style="text-align: right;">_____年 月 日</p>						

附件 7

特种设备安装改造维修告知书

施工单位（加盖公章）：

告知书编号：

设备名称		型号（参数）	
设备代码		制造编号	
设备制造单位全称		制造许可证 编号	
设备地点		安装改造维 修日期	
施工单位全称			
施工类别	安装 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 维修 <input type="checkbox"/>	许可证 编号	许可证 有效期
联系人		联系 方式	传真
地址			邮编
使用单位全称			
联系人		电话	传真
地址			邮编

注：1. 告知单按每台设备填写。

2. 施工单位应提供特种设备许可证书复印件（加盖单位公章）。

附件 8

电梯监督检验申请单

使用单位名称				
使用单位地址		所属区县		
使用单位联系人		联系电话		
施工单位名称（公章）		资质证号		
维保单位联系人		联系方式		
申请定期检验设备明细表（可另附表，共 页）				
出厂编号	电梯类型	层站门（直）	提升高度/使用区段长度（扶）	备注
合计（台数）				

附件 9

既有住宅加装电梯竣工备案表

工程名称		_____加装电梯工程					
建设位置		_____县（市、区）_____街道_____小区_____号楼_____单元					
建设单位	加装电梯 申请人	房号	姓名	身份证号	房号	姓名	身份证号
		代建单位				营业执照	
申报人					联系电话		
设计单位	单位名称				资质证号		
	负责人				联系电话		
施工单位	单位名称				资质证号		
	负责人				联系电话		
监理单位	单位名称				资质证号		
	负责人				联系电话		
填写及 申报声明	申报人对申报材料的真实性及内容和数据的准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律和经济责任。 申报人签章：_____年 月 日						
审查意见	经办：_____ 审核：_____（盖章） _____年 月 日						

附件 10

既有住宅加装电梯财政补贴申请表

项目名称						
项目地址	_____县（市、区）_____街道_____小区_____号楼_____单元					
基本信息	楼房层数	总户数	出资人数	房屋竣工交付时间	房屋性质	土地性质
加装电梯信息	品牌	型号	结构（平层、错层入户）	施工单位名称	开工时间	竣工时间
相关人员信息	施工项目经理	联系电话	申请人（授权委托人）	身份证号	联系电话	
申请补贴金额	<p style="text-align: center;">拟申请加装电补贴梯_____万元。</p> <p style="text-align: center;">备注：县（市、区）财政按照每台电梯安装总费用（包含设备费用、安装费用、土建费用等）的 40%，每台最高补助不超过 20 万元进行补助，次年由县（市、区）财政部门统一向市财政部门申请财政补贴。</p>					
拨款账户信息	<p style="text-align: center;">经加装电梯全体出资人同意，加装电梯的补贴资金拨付至以下账户，并授权办理加装电梯资金补贴手续：</p>					
	<p>单位（个人）名称：</p> <p>开户银行：</p> <p>账号：</p>					
出资人签名确认	房号	业主签名	意见	房号	业主签名	意见

信息公开属性：此件主动公开

抄送：各县（市、区）人民政府，济宁高新区、太白湖新区、济宁经济技术开发区管委会。

济宁市住房和城乡建设局办公室

2022年5月20日印发
