

公 开

上海市住房和城乡建设管理委员会
上海市房屋管理局
上海市规划和自然资源局
上海市市场监督管理局
上海市民政局
上海市财政局
上海市经济和信息化委员会
上海市水务局
上海市通信管理局
上海市住房公积金管理委员会

文件

沪建房管联〔2019〕749号

关于印发《关于进一步做好本市既有多层住宅 加装电梯工作的若干意见》的通知

各区府相关部门，各街道办事处、镇（乡）人民政府，各有关单位：

《关于进一步做好本市既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》已经市政府同意。现印发给你们，请认真按照本意见

的要求，细化工作措施，切实做好既有多层住宅加装电梯的相关工作。



关于进一步做好本市既有多层住宅 加装电梯工作的若干意见

既有多层住宅加装电梯是改善市民生活、方便老年人出行的重要民生工作。本市自 2011 年开展试点以来，市区相关部门在指导服务、规范流程、简化审批、质量安全监管、扶持保障措施等方面逐步完善，陆续出台了一系列政策文件，加装电梯数量逐年增加，但与市民的需求相比仍有较大差距。为进一步贯彻落实习近平总书记考察上海时提出的新工作要求，按照十一届市委六次全会形成的《关于深入学习贯彻习近平总书记考察上海重要讲话精神奋力谱写新时代上海改革发展新篇章的意见》，重点做好“老小旧远”的相关工作，加快加装电梯速度，在总结试点的基础上，现就做好本市加装电梯工作提出如下意见。

一、总体要求

（一）指导思想。以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持“以人民为中心”的发展理念，进一步完善政策机制，推进基层社会治理创新，加快推动加装电梯工作，更好满足市民群众对美好生活的向往。

（二）基本原则。加装电梯坚持“业主自愿、政府扶持，社区协商、兼顾各方，依法合规、保障安全”的原则。

（三）工作目标。进一步扩大加装电梯试点，完善相关政策，以民生实事来促进业主主体协商、政府扶持引导、各方协同支持、社区组织推进工作机制的建立，做到“能加、愿加则尽加、快加”。

二、推进机制

（一）坚持业主主体。业主是加装电梯的主体。房屋业主或者房屋所属小区业主委员会（未成立业主委员会的由房屋所在地居民委员会指导推举业主代表）是加装电梯的申请人，负责做好加装电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。

（二）推动业主协商。在业主自我协商、业委会组织业主协商的基础上，按照《关于加强本市城乡社区协商的实施意见》（沪委办发〔2016〕28号），居民委员会应根据需要，积极搭建社区协商平台，组织业主民主协商，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，促成共识达成。

（三）政府分级负责。市房屋管理部门负责加装电梯的统筹协调，会同市相关部门做好相关政策制定和实施指导工作；市财政、规划资源、民政、建设、市场监管部门分别负责加装电梯的资金补贴、规划管理、社区协商、质量安全监管、电梯安装和使用监管等方面的指导。市电力、燃气、水务、通信等行业管理部门负责指导相关配套管线单位，做好加装电梯项目

的电力扩容、管线移位等相关配套服务工作。

各区政府负责本区加装电梯的组织推进工作，并建立由区领导牵头，区相关部门和街道参加的协调推进工作机制；区房屋、规划资源、建设、市场监管、民政等部门按照职责分工，做好加装电梯项目的指导、审批、监管及社区协商指导等工作。

各街道（镇政府）负责所在街镇加装电梯项目的组织实施和协调工作。

三、项目实施

（一）开展前期评估。对居民提出加装电梯意愿的小区，街道（镇）应当委托建筑设计等专业单位，对小区加装电梯的规划要求、建筑条件、消防安全、小区环境等进行可行性评估，初步明确该小区加装电梯整体设计要求。评估结果应告知所在小区业主委员会，同时告知居民委员会，并抄送区房管、规划资源部门和相关配套管线单位。

（二）业主达成共识。申请人应当依照《物权法》第七十六条规定，就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，并征求所在楼幢全体业主意见，经所在楼幢专有部分占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同意。

加装电梯拟占用小区业主共有部分的，应当征求建筑区划内全体业主意见，经建筑区划内专有部分占建筑物总面积过半

数的业主且占总人数过半的业主同意，并尽可能优化方案，减少对周边相邻业主的不利影响。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得专有部分权利人的同意。

业主之间通过协商等方式解决加装电梯中的利益平衡等事宜。

（三）相关费用落实。加装电梯房屋幢业主对加装电梯所需费用、电梯运行维护费用、修理及更新改造费用的筹措、分担及委托电梯管理单位等应达成一致意见，并签订相关协议。

（四）编制设计方案。业主应当依据小区加装电梯整体设计要求，编制加装电梯项目的建筑设计方案和施工图设计文件。电梯选型应当经济合理，同一小区的电梯设备型号、安防系统等优先选择型号一致和匹配的设备，为运行管理和维保提供便利。

（五）公告意愿征询结果及公示方案。业主签订协议后，区房管部门指导业主委员会和居（村）民委员会在小区范围内将业主意愿征询结果进行公告，规划资源部门同时对建筑设计方案进行公示。

（六）办理相关手续。公示结果无异议的，申请人按有关规定向区规划、建设、市场监管部门办理项目规划许可、安全性论证、开工信息报送或施工许可、电梯安装及使用登记、竣工验收手续。

市相关部门应公布办事指南、统一申报材料、规范审批流程。各区应结合实际，按照行政审批制度改革和优化营商环境的要求，优化工作流程，积极推进“一门式”集中受理审批、实施“一网通办”和“只跑一次”审改措施及申报材料互认共享，避免材料重复提供，努力使加装电梯项目审批更简、监管更强、服务更优。

城建档案保管部门及相关单位要为加装电梯调阅档案资料提供便利服务。

四、扶持政策

（一）有关规划技术规定。在满足消防安全、不影响通行前提下，建筑退道路红线、退用地边界距离与最小建筑间距均按照原建筑外墙计算。

（二）政府资金补贴。前期可行性评估费用纳入街道（镇）的公共财政预算。房屋安全性专家论证费用由公共财政承担。政府按照加装电梯施工金额的 40%予以补贴（最高不超过 28 万元/台），市与区分担比例各为 50%。

（三）可提取住房公积金。业主可以按顺序申请提取使用本人及其配偶、本人直系血亲的住房公积金，用于加装电梯中业主个人所需支付的建设资金。

（四）配套工程的支持。相关配套单位在实施旧住房综合改造、低压电网改造、通信管线迁移、雨污混接改造等项目时，

应统筹考虑加装电梯的配套需要。

电力、燃气、供排水、通信等相关单位要开通绿色通道，优先安排加装电梯的电力扩容、管线迁移等配套项目实施计划，并按照营商环境改革的要求，公布办事流程，优惠收取配套费用，接受社会监督。

五、保障措施

（一）加强质量安全监管。从事加装电梯建设、设计、施工、监理、电梯制造、安装、修理、维保等单位，必须具备相应的资质。项目的设计、施工应当按照房屋安全性论证及有关工程质量安全的要求执行。加装电梯工程应配置项目经理、监理工程师，做好项目施工管理。

各区建设行政主管部门和特种设备监管部门按各自职责分工，对辖区内的加装电梯项目实施监督，加强事中事后监管和抽查，保障加装电梯的工程质量安全。

相关部门应积极运用诚信激励和失信惩戒机制，强化对相关单位和从业人员的监督管理，及时曝光、严肃查处不按标准规范设计、不按图施工、弄虚作假等行为。

（二）落实参与各方责任。设计、施工、安装单位应落实质量保修责任。电梯制造企业应加强电梯质量跟踪，配备电梯远程监测系统，落实“厂家终身负责制”，并适当延长电梯维保服务期限和质量保证期。

物业服务企业要积极支持和参与加装电梯工作，配合业主和相关部门做好加装电梯的资料提供、方案制定等工作。物业服务企业应当接受业主委托，对电梯交付使用后的日常运行维护工作签订协议，明确相关权利义务，管理服务内容标准及费用。

（三）提升项目设计水平。街镇应引导业主并指导设计单位按照可行性评估结果，细化加装电梯设计方案，统筹做好建筑立面协调、管线配套迁移等，提升加装电梯项目水平。

（四）发挥专业社会服务组织作用。支持社会团体、组织参与加装电梯的政策咨询、社区协商、居民意见协调等服务工作；鼓励建设、设计、施工、电梯制造、安装等专业单位，积极从事加装电梯项目的代建、设计、工程总承包、电梯安装维保等业务。

六、多措并举推动电梯加装

（一）推动成规模改造。各区可结合旧住房综合改造、“美丽家园”建设等项目，同步开展加装电梯方案设计，征询业主加装意愿。在居民达成意愿共识、完成资金筹措及相关协议签订的基础上，可委托旧住房综合改造实施单位加装电梯。

（二）开展多方式探索。引导采用多种方式解决老年人上下楼问题。对于不具备加装电梯条件的住宅可通过在楼道中设置简易折叠方便椅、完善楼梯扶手和无障碍设施、居民自建接

力式代步设备等措施积极为老年人出行提供方便，也可通过社区购买“爬楼机”提供租赁服务、房屋置换（交换）等措施来解决老年人上下楼问题。

（三）施行日期。本意见自 2019 年 12 月 25 日起施行，有效期至 2024 年 6 月 30 日止。各相关部门可根据本意见，细化制定加装电梯的实施细则。凡之前规定与本意见不一致的，按本意见规定执行。

附件：1.加装电梯手续办理目录

2.办理加装电梯相关手续流程

附件 1:

加装电梯手续办理流程目录

	环节	管理主体	提交资料	时限	结果形式
1	规划许可	区规划部门	1、业主意愿征询结果; 2、建筑设计方案	收到材料后 5 个工作日内公示, 公示期 10 个工作日, 公示期满无异议, 签订告知承诺书, 手续完备, 当场办理	建设工程规划许可证
2	房屋安全性论证	市住宅修缮工程质量检测中心	1、建设工程规划许可证 2、建筑设计方案、施工图及计算书 3、房屋质量检测报告和房屋原始图纸(无法提供的, 设计单位应作现场检测, 并提交相关设计依据)	收到材料 7 日内组织专家论证, 并在论证会后 3 日内出具专家论证意见	房屋安全性论证意见
3	开工信息报送或施工许可	区建设行政部门	1、填报项目基本情况、勘察、设计、施工、监理单位相关信息; 2、建设工程规划许可证 3、房屋安全性论证意见 4、告知承诺书(总投资额 100 万元以上)	总投资 100 万元以上, 签订告知承诺书, 手续完备的, 当场办理; 总投资 100 万元以下, 办理开工信息报送, 网上自行办理	施工许可证 信息报送

环节	管理主体	提交资料	时限	结果形式
4	电梯施工告知	1、施工告知单; 2、建设工程规划许可和施工许可证的相关信息	当场办理	信息备案
	电梯使用登记	1、使用登记表(一式两份); 2、含有电梯使用单位统一社会信用代码的证明或本人身份证证明; 3、电梯产品合格证(含产品数据表); 4、电梯安装监督检验报告。	自受理之日起 3 个工作日内	使用登记证
5	竣工验收	申请人向区房管部门提交竣工验收申报表, 区房管部门会同区建设、规划等部门组织联合验收	10 个工作日	竣工验收备案意见

附件 2:

办理加装电梯相关手续流程

1、意愿征询结果公告。申请人在完成意愿征询、资金筹措等工作后，区房管部门指导业主委员会、居（村）民委员会在小区范围内将业主意愿征询结果进行公告。

2、规划许可。收到加装电梯建筑设计方案后，5 个工作日内在小区范围公示建筑设计方案，公示期为 10 个工作日。通过公示后，申请人向规划部门提交加装电梯建筑设计方案等材料办理规划许可手续，签订告知承诺书，手续完备，当场核发《建设工程规划许可证》。

3、房屋安全性论证。加装电梯的施工图设计文件应当通过相关部门委托组织的房屋安全性专家论证。材料符合论证要求的，论证组织单位 7 日内组织专家论证，并在论证会后 3 日内出具专家论证意见。设计单位应当按照专家论证意见，完善设计方案。

4、开工信息报送或施工许可。申请人向区建设行政管理部门上报加装电梯项目基本情况、勘察、设计、施工、监理单位相关合同信息、建设工程规划许可证、房屋安全性论证意见等材料。申请材料齐全、手续完备的项目，总投资额 100 万元以上的，可采取告知承诺审批的方式当场予以核发施工许可

证，对于告知承诺审批的项目，建设行政管理部门在施工许可证上标注“实行告知承诺方式审批”等区别于一般项目的有关内容；总投资额 100 万元以下的，办理开工信息报送手续。

5、电梯安装、使用登记。电梯安装企业向区市场监管部门填报安装施工企业资质情况、加装电梯项目的规划许可、开工，电梯安装等信息，接受检验机构对电梯的安装监督检验。

申请人委托电梯施工单位在不晚于电梯投入使用后的 30 日内，向区市场监管局填报使用登记表、含有电梯使用单位统一社会信用代码的证明或个人身份证明、电梯设备产品合格证(含产品数据表)、特种设备监督检验证明等，办理电梯使用登记。

6、竣工验收备案。加装电梯项目竣工后，申请人向区房管部门申请竣工验收，区房管部门会同区建设、规划资源等部门组织联合验收。

抄送：各区人民政府。

上海市住房和城乡建设管理委员会办公室 2019年12月18日印发
