

TSDR-2025-0120001

泰安市泰山区住房和城乡建设局
泰安市泰山区财政局
泰安市泰山区行政审批服务局
泰安市泰山区市场监督管理局

文件

泰山建字〔2025〕32号

关于印发《泰山区既有住宅增设电梯 实施方案》的通知

各街道镇，区直有关部门：

现将《泰山区既有住宅增设电梯实施方案》印发给你们，请遵照执行。

泰安市泰山区住房和城乡建设局

泰安市泰山区财政局

泰安市泰山区行政审批服务局

泰安市泰山区市场监督管理局

2025年9月16日

泰山区既有住宅增设电梯实施方案

为适应社会经济发展和人口老龄化需要，进一步完善我区既有住宅使用功能，提升城市居住品质，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》等相关法律法规及《泰安市住房和城乡建设局等五部门关于印发〈泰安市既有住宅增设电梯实施方案〉的通知》（泰建字〔2024〕5号）《泰安市住房和城乡建设局等七部门关于印发〈泰安市既有住宅增设电梯有关手续办理导则〉的通知》（泰建字〔2024〕16号）等规定，结合我区实际，制定本方案。

一、基本原则

既有住宅增设电梯应当遵循“业主自愿、充分协商、保障安全、自主实施、政府扶持、属地管理”的原则。实行业主协商、基层自治、高效便民、依法监管的工作机制，尊重居民意见，强化政府服务，积极稳妥推进既有住宅增设电梯工作。

二、实施条件

本区行政区域内既有住宅增设电梯适用于本方案。2018年12月14日后竣工交付的房屋，不适用本方案。

既有住宅增设电梯应当充分听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元增设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。增设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。

既有住宅增设电梯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。

既有住宅增设电梯还应同时符合下列条件：

（一）国有土地上依法建成并投入使用、未列入房屋征收范围和计划、非单一产权未设电梯的具有合法权属证明的多层业主住宅。

（二）增设电梯不得影响既有住宅的整体性和结构安全，不得改变原有建筑结构形式。凡无圈梁、无构造柱的普通砖混结构住宅，不列入增设电梯范围。

（三）增设电梯应在原建设项目用地界址范围内实施，并符合《泰安市城区既有住宅增设电梯有关手续办理导则》要求，且不得影响小区相邻业主的安全，保持电梯与小区景观的和谐统一。

三、实施主体

本单元内出资的所有业主为既有住宅增设电梯的实施主体，也可书面委托具有相应资质的建筑业企业、物业服务企业等作为代理人。实施主体或代理人负责组织协调、方案确定和申报、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作，承担既有住宅增设电梯工程建设相应的法律责任。

凡驻泰高校、部队住宅区增设电梯的，征得业主同意后，单位可作为实施主体，由单位负责组织实施。

四、实施程序

(一) 签订协议。实施主体或代理人组织使用电梯的业主就增设电梯事宜达成书面协议：

- 1.电梯设计初步方案。
- 2.增设电梯品牌、型号及工程施工方案。
- 3.增设电梯工程费用的预算及其筹集分摊方案。
- 4.电梯运行维护方案和费用（电费、维修费、维护保养费、日常管理费、检验费等）分摊方案。
- 5.对权益受损业主的补偿方案和补偿资金的分摊筹集方案。
- 6.法律、法规、规章规定的其他需要由业主协商约定的事项。

初步方案应当包括：用地范围、建筑结构、消防安全等可行性分析，拟增设的电梯平面图、外立面效果图，明确拟增设电梯的具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境和绿化占用情况等内容。增设电梯设计方案以实用为原则，尽量减少占用现状绿化，如确需占用，必须满足《民法典》相关规定，并按审批程序报批。

(二) 确定方案。实施主体或代理人应委托具有相应资质的设计单位进行设计，设计单位出具的增设电梯方案应符合《城市居住区规划设计标准》、《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。还应统筹考虑增设电梯对供水、供电、供暖、燃气等配套设施的影响。

(三) 公示。以上协议和方案应当予以公示，由增设电梯房

屋所在社区居民委员会在拟增设电梯单元楼道口以及小区公示栏、主要出入口等显著位置公示，公示期不得少于10日。公示期间，增设电梯的利益相关方无实名制书面反对意见的，由社区居民委员会盖章确认。

公示期间，增设电梯的利益相关方对增设电梯事项或设计方案有异议的，需在公示期内实名向社区居民委员会提出书面异议意见及理由，社区居委会通知实施主体与持有异议的业主协商，未协商或协商意见不一致的，所在地街道办事处（乡镇政府）、社区居委会组织双方进行调解，一方拒绝调解或者经调解未达成一致意见的，双方可依法通过民事诉讼途径解决。

街道办事处（乡镇政府）牵头组织居民委员会积极搭建沟通议事平台，引导各利益相关方理性表达诉求，寻求最大公约数，妥善解决问题矛盾。申请电梯增设的业主中有残疾人、失能人员、六十五周岁以上老年人的，街道办事处（乡镇政府）或社区居委会在调解时应当予以优先照顾，充分考虑三种特殊人员的便利需求，尽量引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。

（四）项目申报。业主就增设电梯达成一致意见、完成设计方案、有关文件公示后，提交下列材料到区行政审批局办理相关手续：

- 1.泰安市既有住宅增设电梯规划审批（查）申报表；
- 2.实施主体与代理人签订的授权委托书及承诺书；
- 3.增设电梯单元范围内业主身份证、不动产权证（或房产证）

或其他能证明合法来源的权属资料；

4.经社区居委会备案的书面协议(含增设电梯代理人授权)、代理人身份证明；

5.具有相应资质机构出具的实测报告和结构安全证明；

6.泰安市既有住宅增设电梯项目备案表；

7.经社区居委会备案并公示的，具有相应资质条件的设计单位出具的设计方案。

(五)组织施工。项目开工建设前，应当按照有关规定进行施工图设计文件审查，增设电梯项目必须严格按照经审查批准的施工图进行施工，不得改、扩建。增设电梯应当委托具备相应资质的施工、监理单位负责工程施工和监理，签订施工合同、监理合同，并办理建筑工程施工质量备案登记。

增设电梯可能影响或改变供水、排水、供气、供热、绿化、通信等设施的，应事先与相关单位沟通，提前办理相关手续。

电梯安装单位应当在电梯安装前到电梯所在地特种设备安全监督管理部门办理开工告知手续，特种设备监督检验机构应当对安装电梯进行监督检验，相关部门及增设电梯涉及的供电供水、电信、燃气、数字电视、网络等专营单位应开通绿色通道，予以优先办理。

实施主体或代理人对增设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负相应责任。属地建设工程质量监督部门应当做好增设电梯

工程施工过程中的质量安全指导工作，特种设备安全监督管理部门应加强电梯质量安全监督管理。

（六）竣工验收及档案移交。增设电梯工程竣工后，实施主体或代理人应当组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收，验收合格形成竣工验收意见，按照现行国家档案规范标准及有关政策规定及时向城建档案管理机构进行档案移交。

（七）办理电梯使用登记。实施主体或代理人应当在电梯投入使用前或投入使用后 30 日内，向特种设备安全监督管理部门申请办理使用登记手续。

（八）后续管理。电梯使用人应当按照国家有关法律法规的规定，委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是使用单位；电梯使用单位委托依法取得相应许可的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养，依法履行电梯安全管理责任，对电梯日常使用安全负责。

鼓励电梯使用单位投保电梯综合服务保险，减轻日常维护管理的负担。

增设电梯的房屋所有权或者使用权发生变更的，出让人要在房屋出让合同中与受让人约定承担相应的权利和义务。

五、资金筹集

（一）业主按照一定的比例共同出资，分摊比例由共同出资业主协商确定。

（二）可申请使用房屋所有权人名下的住宅专项维修资金。

(三) 属于房改房的，可申请使用公有住房售后维修基金。

(四) 可以申请提取住房公积金。

(五) 社会投资等其他合法资金来源。

六、政策措施

(一) 明确政策。增设电梯不再办理建设项目核准、建设用地规划许可、供地审批、建筑工程规划许可及施工许可手续，容积率增加部分不再征收地价款，不需补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。既有住宅增设的电梯不在不动产权证书或不动产登记簿上注记。

(二) 优化服务。各相关职能部门要高度重视，把既有住宅增设电梯工作作为重要民生工程加以推进和落实。区住建局做好政策制定和实施指导工作；区行政审批局、区市场监管局、区综合行政执法局、区规划服务中心、区消防大队等相关部门按照各自职能做好既有住宅增设电梯的相关业务工作，供电、供水、供气、供热、通信、有线电视等专营单位按各自职责积极主动做好配合工作。

各街道办事处（乡镇政府）负责既有住宅增设电梯的推动实施、民主协商、纠纷调解等工作。

(三) 健全管理。为有效控制风险，维护社会稳定，确保本方案出台后顺利实施，相关职能部门和各街道办事处（乡镇政府）应加强舆论引导和政策宣传，明确责任分工，制定应急预案，稳妥处理既有住宅增设电梯过程中出现的各类社会稳定风险。

（四）加强执法。本方案实施后，对未经过审批违规进行增设电梯施工或发生质量安全事故的施工及安装单位，相关部门依法对其进行行政处罚，确保增设电梯工程的施工质量和质量安全。

本方案自 2025 年 10 月 31 日起施行，有效期至 2026 年 12 月 31 日。在执行中，如上级相关政策进行调整，本方案与上级政策不一致之处，按照上级政策执行。

