

宁波市人民政府办公厅文件

甬政办发〔2022〕70号

宁波市人民政府办公厅关于印发宁波市 既有住宅加装电梯管理办法的通知

各区（县、市）人民政府，市直及部省属驻甬各单位：

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

宁波市既有住宅加装电梯管理办法

第一条 根据《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《宁波市电梯安全条例》等法律法规，制定本办法。

第二条 本行政区域内既有住宅加装电梯，适用本办法。

本办法所称既有住宅，是指具有合法权属证明，未列入房屋征收范围或计划，已投入使用、四层及以上、非单一产权的无电梯住宅。

第三条 既有住宅加装电梯（以下简称加装电梯），应当遵循“业主主体、社区引导、政府支持、友好协商、市场运作、合力推进”原则。

第四条 市住建局负责全市加装电梯的政策制定、指导协调、监督管理等工作。

市财政局负责市级财政奖补资金的预算安排和拨付工作。

市自然资源规划局、市市场监管局、市综合执法局、市公安局、市民政局、市消防救援支队等部门应按照各自职责，做好加装电梯相关管理和指导工作。

加装电梯涉及的供水、供电、燃气、通信等相关管线权属单位，负责管线及配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

第五条 各区（县、市）政府负责统筹协调本辖区内加装电梯工作，明确牵头部门，健全工作机制，落实工作职责，保障相关补助资金。

街道办事处（乡镇政府）、居（村）委员会要做好本辖区内加装电梯底数排摸、动员指导、民意调解等工作。加装电梯涉及业主所在工作单位，应积极做好支持配合工作。

第六条 加装电梯所需资金，以业主自筹为主。相关业主按照“谁受益、谁出资”等原则，协商确定分摊比例后共同出资。

业主加装电梯，符合条件的，可按规定申请使用物业专项维修资金、住房公积金以及财政奖补资金等。

鼓励和引导社会资本参与加装电梯项目，建立投资主体多元化、建设方式多样化、运营服务市场化的加装电梯工作新模式。鼓励社会力量合理利用电梯开展广告等经营活动，增加电梯公共收益，拓宽电梯运行、维护、保养资金筹措渠道。

第七条 各地可将加装电梯工作统筹纳入老旧小区成片更新改造、无障碍设施改造等计划，统筹组织实施。

第八条 加装电梯应在住宅小区用地界址范围内实施，满足建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，不得侵占城市道路和影响城市规划实施；不得改变原有建筑主体结构形式，电梯外观、材质应与原楼房建筑风格和周边环境相协调；应尽量减少对底层住宅及相邻建筑的不利影响，尽量少占小区公共道路和绿地绿化。

第九条 加装电梯可以单元、幢或住宅小区为单位提出申请。以单元或幢为单位申请的，申请人为该单元或该幢同意加装电梯的相关业主；以住宅小区为单位申请的，申请人为该小区业委会

员会或同意加装电梯的相关业主。公有、单位自管住宅加装电梯，其所有权人或委托管理人可作为申请人。

申请加装电梯应同时具备以下条件：

（一）应征求所在单元（幢、小区）全体业主意见，经本单元（幢、小区）建筑物专有部分面积占比三分之二以上、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。拟占用业主专有部分的，应征得该专有部分的业主同意。

（二）同意加装电梯的业主应签订书面协议。书面协议应明确以下事项：

1. 加装电梯品牌及制造单位；
2. 工程费用的预算及其筹集方案；
3. 电梯使用管理人确定及更替方案；
4. 电梯维护保养方式及保养维修费用归集、使用、续筹方案；
5. 法律法规规定的应由业主协商确定的其他事项。

第十条 加装电梯申请人可以自行组织实施加装电梯工程，也可以委托业主代表、电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、原建设单位等，作为加装电梯项目的实施主体。申请人和实施主体应签订书面委托协议，双方应按委托协议的约定，各自承担相应的责任和义务。

实施主体应委托原房屋设计单位或具有相同及以上资质的房屋设计单位，按照相关规范标准要求，编制出具加装电梯设计方

案。设计方案应包括：电梯选点位置、建筑结构、消防安全等可行性分析内容，反映相邻建筑关系的增设电梯总平面布局初步方案及效果图等。

第十一条 加装电梯申请人应编制加装电梯方案。方案一般包括：该单元（幢、小区）建筑物业主同意加装电梯的书面材料及加装电梯设计方案等。申请人应就加装电梯方案进行公示，并对公示的全过程和结果负责。一般应在拟加装电梯的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，公示时间不少于 10 个自然日。加装电梯方案如有变更，申请人应再次进行公示。

居（村）委员会应做好本辖区内加装电梯方案公示指导工作。

公示期间未收到实名书面反对意见的，公示期满后，居（村）委员会应在申请人递交的加装电梯项目申请表上，确认该项目公示期间未收到实名书面反对意见的情况。

第十二条 公示期间，收到可能因加装电梯受到影响的利害关系人提出的实名书面反对意见，申请人应与异议人协商解决相关事宜，相关当事人也可以委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织进行协商调解。

相关当事人就加装电梯项目有关事宜协商不成的，所在地居（村）委员会应当组织调解。相关当事人拒绝居（村）委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，可向所在地街道办事处（乡镇政府）申请通过调解会、听证会等方式进行调解。

街道办事处（乡镇政府）、居（村）委员会应对调解情况进行

记录，并确认调解结果及相关建议。

第十三条 加装电梯项目具有下列情形之一，且申请人已承诺给予利害关系人合理经济补偿，但仍有少数利害关系人实名提出书面反对意见的，街道办事处（乡镇政府）、居（村）委员会应当加大调解力度；调解不成的，街道办事处（乡镇政府）应就加装电梯项目的必要性、争议调解情况等事项予以说明：

（一）所在单元（幢）存在 80 岁以上老年人、中度及以上失能人员、视力残疾人员、肢体残疾人员等行动不便、且加装意愿强烈的特殊业主（含长期居住的业主直系亲属）。经其本人或监护人同意，可将上述特殊业主的相关证明材料，在所在单元（幢）、小区进行公示。

（二）以小区为单位加装电梯的。

第十四条 申请人应当向所在地区（县、市）住建部门提出加装电梯申请，并提交以下材料：

（一）加装电梯项目申请表。

（二）所在单元（幢、小区）业主表决结果。

（三）同意加装电梯业主签订的书面协议。

（四）加装电梯设计方案。

（五）所在地居（村）委员会出具的公示情况说明（应附单元楼道口、公示栏公示照片）。业主表决结果达到规定要求，但方案公示期间收到该项目利害关系人实名书面反对意见的，还需提供所在地居（村）委员会或街道办事处（乡镇政府）出具的调解

情况记录。

（六）相关业主的身份证明、房屋权属证明。有委托代理人的，还需提供相关业主出具的授权委托书、受委托的代理人身份证明。

（七）法律法规规定的其他材料。

第十五条 区（县、市）住建部门收到加装电梯申请后，应在 5 个工作日内，向本区（县、市）自然资源规划、市场监管、综合执法等部门，发送项目并联审查意见书，要求进行联合审查。相关部门收到并联审查意见书后，应在 5 个工作日内，签署审查意见并反馈住建部门。

区（县、市）住建部门应在受理申请材料之日起 10 个工作日内，向申请人出具并联审查意见书，明确审查意见。

加装电梯项目经审查同意后，实施主体可依法进场组织项目施工。市县两级相关部门应加强指导，创造便利条件，并落实施工监管。相关业主应提供必要的施工便利。

加装电梯项目审查通过之日起 3 年内，申请人未组织项目施工的，该项目并联审查意见书自行废止。

第十六条 加装电梯项目需对供水、供电、燃气、通信等管线设施设备进行迁移或改造的，申请人应按程序向相关权属单位提出申请，并按规定承担相应费用。相关权属单位应积极予以支持配合。涉及的管线设备设施属于市属国有企业所有的，应由该企业负责组织施工，并承担全部迁移更新费用。

第十七条 电梯制造单位对加装电梯安全性能负责。加装电梯的安装，应由电梯制造单位或其委托的已依法取得相应许可的单位实施。安装单位要严格按照相关标准规范和通过审查的设计方案进行施工，任何单位和个人不得擅自变更设计方案；确需变更设计方案的，应经原设计单位同意并出具设计变更联系单。

安装单位应依法向具有法定资质的特种设备检验检测机构申报监督检验。未经监督检验合格的，电梯不得交付使用。

第十八条 各地应通过政府购买工程监理服务等方式，指导督促相关单位进一步做好加装电梯施工图设计审核、质量监督和竣工验收等工作，确保质量安全。工程建设监理单位应按照有关规定开展工程质量安全监理，并保存完整的监理档案；在桩基础、承台基础等隐蔽工程施工时，应实行旁站监理。

第十九条 加装电梯安装完工并经监督检验合格后，申请人应组织设计、施工、安装、监理等单位，共同对项目进行竣工验收。竣工验收合格后，实施主体应将该项目相关档案资料移交至有关管理部门归档，并报相关业主、业主委员会、居（村）委员会或物业服务企业存档。电梯制造单位应于竣工验收合格后 30 个自然日内，向电梯共有人移交质量合格文件和有关技术资料，并提供不少于 2 年的质量保证服务。

第二十条 加装电梯申请人应共同确定电梯使用管理人及其职责。申请人或其委托的电梯使用管理人，应选择确定具有相应资质的电梯维护保养单位，与之签订维护保养合同，并依法向特

种设备安全监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证。

第二十一条 加装电梯交付使用后，电梯维护保养单位应按有关规定，对电梯进行维护保养，申请定期检验，履行特种设备管理相关法律法规规定的义务，确保电梯运行安全。鼓励相关业主提前建立电梯运行维护费用储备金，鼓励电梯共有人委托物业服务企业、电梯维护保养单位等，依法履行电梯安全使用管理义务。

加装电梯使用管理人职责不明确、维护保养工作不落实、运行存在严重安全隐患的，不得投入使用。

第二十二条 加装电梯应当配备具有运行参数采集、网络远程传输等功能的电梯运行监测装置，按照规定配备、开放统一接口。

鼓励保险机构创新保险机制，鼓励电梯共有人购买相应保险，提高电梯运行安全保障能力。

第二十三条 加装电梯项目审查通过后，所在单元（幢、小区）房屋所有权发生转移的，加装电梯的相关权利义务随之转移。其中，加装电梯申请人（共有人）通过买卖、赠与等方式转移房屋所有权的，应书面告知其他申请人（共有人），并在房屋买卖合同、赠与合同中，明确告知受让人关于加装电梯的权利和义务。

第二十四条 在原有小区用地范围内加装电梯的，加装电梯后新增面积不予办理不动产登记，建筑面积增加部分不再征收地价款，免于补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

第二十五条 因加装电梯发生争议的，相关当事人可通过协商解决。协商不成的，相关当事人可依法通过法律途径解决。

第二十六条 相关人员有恶意阻挠、破坏加装电梯施工，构成违反治安管理行为的，公安机关依法进行处理，视情追究其法律责任。

第二十七条 行政机关工作人员在加装电梯工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊行为的，由有权机关依法依规处理。

第二十八条 单一业主多层住宅或叠层别墅加装电梯，不可享受财政补助政策，其他工作可参照本办法执行（法律法规另有规定的除外）。

第二十九条 各地可结合本地实际，根据本办法制定相应政策措施。

第三十条 本办法自 2023 年 1 月 24 日起施行。

抄送：市委各部门，市人大办、政协办，宁波军分区，市中级人民法院、
检察院，各人民团体、民主党派、新闻单位，各区（县、市）
卫星城市试点镇。

宁波市人民政府办公厅

2022 年 12 月 24 日印发
