

无锡市住房和城乡建设局文件

锡建物业〔2022〕11号

关于印发《无锡市市区既有住宅加装电梯实施细则》的通知

各区住房城乡建设局、经开区建设局，各有关单位：

根据《无锡市市区既有住宅加装电梯管理办法》（锡政规〔2022〕2号），现将经审定的《无锡市市区既有住宅加装电梯实施细则》印发给你们，请认真贯彻执行。

无锡市住房和城乡建设局

2022年9月26日



无锡市市区既有住宅加装电梯实施细则

为加快推进既有住宅电梯加装工作，根据《无锡市市区既有住宅加装电梯管理办法》，结合我市实际，制定本实施细则。

一、适用范围

已建成投入使用，房屋产权明晰（违法违章建筑物除外），未列入房屋征收改造计划，且未设电梯的四层以上（含本数，不含地下室）的非单一产权住宅。同一单元原则上只能加装一部电梯。

二、基本原则

（一）按照“政府引导、业主自愿、充分协商、确保安全”的原则，把既有住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）作为我市老旧小区改造的重要内容，着力改善居民住房条件和人居环境。

（二）加装电梯应贯彻执行国家相关技术标准和规范，不得危害所属房屋结构安全。

（三）既有住宅以单元为单位加装电梯，如加装电梯属于多个单元共用，则加装电梯意见征求范围基数为共用电梯的所有单元。加装电梯应当征求上述范围内全体业主意见，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，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，还应当征得该专有部分的业主同意。

采用“平层入户”的方式加装电梯的，原则上应当经本单元

所有业主同意。

加装电梯应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、噪声、通行等不利影响。产生不利影响的，申请加装电梯的业主应当与相关业主充分协商，必要时应当给予补偿（补偿情况和标准可参照附件）。

（四）加装电梯用地应位于既有住宅建设用地建筑红线范围内，原则上不得占用市政道路、公园绿地，不得压占地下管线，不得危及公共安全。

三、实施主体

参与加装电梯的所有业主是加装电梯的建设者。建设者可自行实施加装电梯，或经建设者协商同意，可委托原房改售房单位、业主委员会、居民委员会、物业服务企业、具备相应资质的施工企业、电梯制造或安装企业等作为实施主体，负责组织协调加装电梯申报、备案、设备采购、工程实施、运行管理、维护保养等相关工作。鼓励推行工程总承包（EPC）模式，设计、施工单位一体化实施加梯。鼓励国有控股企业采用融资租赁的方式实施加梯。

四、办理流程

（一）前期准备

1、征求意见，明确实施主体

有加装电梯意愿的业主，可自行征求相关业主意见，也可报社区，由社区组织相关业主召开意见征集会，意见征求会可采用会议形式或书面形式。未能达到同意比例要求的，所在街道、社区应组织业主召开意见协调会。

达到同意比例要求后，由建设者协商一致，明确加装电梯的实施主体。

2、公示方案设计

实施主体委托具备相应资质的设计单位，进行加装电梯公示方案设计，公示方案包括加装电梯的方式，电梯及廊道的位置、尺寸、高度。

3、公示公告

实施主体应当在小区显著位置公示加装电梯情况。显著位置指本单元现有楼梯出入口的外部显著位置、小区主要出入口、布告栏等部位。

公示内容应当包含拟加装电梯单元业主意见征集情况、文字说明及公示方案。图纸至少应当至少包含平面图、立面图各一张，平面图应当清晰标识加装的电梯与相邻建筑、道路、绿化的位置关系，立面图应当清晰标识电梯井道与其北侧房屋的距离，井道最高处与原建筑的高度关系。

公示期间相关意见的反馈方式由社区确定，公示期不少于 10 日。公示期满，由社区出具公示报告。

公示期内收到书面异议的，建设者应当在街道或社区的组织下与异议人充分协商，并形成协商记录。协商记录作为公示报告的附件。

4、签订协议与合同

加装电梯建设者形成加装电梯的统一意见并签订协议。协议内容需包括加装电梯方案设计、加装电梯设备购置安装、工程建

设等费用筹集方案和分摊方案、电梯运行维修费用（电费、维修费、保养费、检验检测费、管理费、保险费等）资金分摊和后续运维方案等。

加装电梯建设资金分担比例及补偿标准由相关业主自行协商确定，也可参考指导标准（详见附件）确定。

实施主体应当与具备资质的设计单位、施工单位、监理单位、电梯供货单位、电梯安装单位签订合同。

（二）申报审查

1. 各区应当建立加装电梯申报统一受理部门，申请人向所在区受理部门提出加装电梯申请，申请材料不齐全或者不符合要求的，受理部门应当一次性告知需要补正的全部资料。受理部门收到申请人申请后，应当在5个工作日内与自然资源和规划等单位流转工作联系单。

加装电梯设计方案审查采用专家论证的方式，由住建部门组织相关专家进行论证。

如加装电梯涉及树木移植、人防工程改造、河道驳岸过近等，由受理部门向绿化审批、人防、水利部门流转工作联系单。

2. 自然资源和规划等单位应当在收到受理部门提供的资料之日起10个工作日内签署意见，并将审查意见返回受理部门，由受理部门统一回复申请人。

（三）组织实施

实施主体对加装电梯工程施工全过程的安全生产和工程及设备质量负总责，设计、施工、监理单位和电梯生产企业等按有关

法律法规规定承担相应责任。施工单位应当按照备案通过的设计图纸和国家、省相关标准、规范进行施工。

（四）竣工验收

电梯安装完成后，建设者应当依法组织竣工验收，未通过竣工验收的电梯不得投入使用。

电梯投入使用前，电梯使用单位应当向区特种设备安全监督管理部门办理使用登记手续，取得特种设备使用标志，并将其置于电梯的显著位置。

五、相关要求

（一）安全要求

实施主体应当对拆改原有建筑的部位进行安全鉴定，不得降低原有建筑的安全性能。

加装的电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具备相应资格的单位制造和安装、符合电梯救援相关要求。安装前应报告所在辖区市场监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

（二）规划、设计要求

加装电梯应以安全实用为原则，必须在原房屋建设用地红线范围内实施，不得增加或变相增加居民专有部分面积，如采用平层入户方式，不得出现与除电梯以外的公共部位不相连的廊道。不得占用消防通道，如占用有消防通道功能的小区道路，剩余路宽应当满足消防通道要求。应尽量减少占用绿化，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响。

设计方案应符合《无锡市既有住宅增设电梯设计导则(试行)》要求。

加装电梯方案宜由房屋原设计单位设计，或者具有拟加装电梯房屋相应等级资质的设计单位进行设计（不低于工程设计乙级资质）。

（三）办理要求

各区人民政府应当确保加装电梯工作专人、专窗、专办。相关部门应当根据职责分工、按照简化、便民、高效的原则，依法积极支持加装电梯各项工作。

六、其他事项

（一）不动产发生转移时，受让人继续享有和履行原加装电梯协议约定的权利和义务。

（二）老旧小区改造时，应当根据群众意愿，将加装电梯纳入改造方案同步推进。

（三）加装电梯涉及电力、通信、水、电、气、有线电视等管线移位及其他配套设施项目改造的，相关单位应开辟绿色通道，并按照规定免收或按成本价收取相关费用。

附件

无锡市既有住宅加装电梯建设资金分担比例及补偿 指导标准

一、分担比例指导标准

楼层	分摊系数	
	错层入户	平层入户
1	0	0
2	0.3	0.5
3	1	1
4	1.3	1.3
5	1.6	1.6
6	1.9	1.9
7	2.2	2.2

计算说明：

将所有参与分摊户数的系数*该户建筑面积，所得之积相加，得系数和 S。

单户分摊费用 = (总造价 - 财政补贴额 + 低楼层不使用电梯业主补偿额) * 该户分摊系数 * 该户建筑面积 / S。

其中，1 楼指电梯起始层，以此类推。

二、补偿指导标准

加装电梯后导致必经通道通行功能减弱，无其他通道可通行的，按 1 楼每户补偿电梯造价 5%、2 楼每户补偿电梯造价 2% 形成书面补偿方案。

为方便计算，错层入户电梯造价按 45 万元/台计。

其中，1 楼指电梯起始层，以此类推。

范例

某楼栋一梯两户，共计六层，采用错层入户方式，加装电梯经费 45 万元，政府补贴 18 万元，对不参与电梯使用的 101、102、

201 户进行补偿。具体见下表：

门牌	面积	是否使用	门牌	面积	是否使用
101	90	否	102	110	否
201	90	否	202	110	是
301	90	是	302	110	是
401	90	是	402	110	是
501	90	是	502	110	否
601	90	是	602	110	是

$$S=110*0.3+90*1+110*1+90*1.3+110*1.3+90*1.6+90*1.9+$$

$$202 \quad 301 \quad 302 \quad 401 \quad 402 \quad 501 \quad 601$$

$$110*1.9=1017$$

$$602$$

补贴前，401 分摊金额应为 $(45+45*5\%+45*5\%+45*2\%)*1.3*90/1017=5.80$ 万元。

补贴后，401 实际出资为 $(45-18+45*5\%+45*5\%+45*2\%)*1.3*90/1017=3.73$ 万元。

补贴前，602 分摊金额应为 $(45+45*5\%+45*5\%+45*2\%)*1.9*110/1017=10.36$ 万元。

补贴后，602 实际出资为 $(45-18+45*5\%+45*5\%+45*2\%)*1.9*110/1017=6.66$ 万元。

