

西宁市人民政府办公室文件

宁政办〔2025〕3号

西宁市人民政府办公室 关于印发西宁市既有多层住宅加装电梯 工作实施方案的通知

各县、区人民政府，市政府各局、委、办，西宁国家级经济技术开发区（青海国家高新技术产业开发区）管委会及各园区管委会：

为进一步完善既有多层住宅建筑使用功能，解决居民出行难的问题，提高市民居住舒适度，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《青海省电梯安全条例》等有关法律法规及规章，《西宁市既有多层住宅加装电梯工作实施方案》已经市政府第53次常务会审议通过，现印发给你们，请认真组织实施。

西宁市人民政府办公室

2025年1月24日

西宁市既有多层住宅加装电梯工作实施方案

为适应我市社会经济发展和人口老龄化的需求，完善既有多层住宅建筑使用功能，解决居民上下楼不便、出行难的问题，提高居住舒适度，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《青海省电梯安全条例》等有关法律法规及规章，结合实际，制定本方案。

一、目标任务

自 2025 年至 2029 年，利用 5 年时间，在全市主城区内开展 500 部既有多层住宅加装电梯工作。

二、实施原则

业主自愿、政府引导、民主协商、保障安全、因地制宜。

三、实施主体

加装电梯实施主体为出资业主，负责加装电梯项目的意见统一、资金筹措、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。实施主体委托一至两名业主作为代表负责上述工作，也可以委托辖区街道办事处、社区居委会、业主委员会、房屋管理单位、物业服务企业、原建设单位、原产权单位、电梯生产（安装）单位、施工单位、第三方代建单位等负责上述工作。受托人与委托人签订协议，明确双方权利、义务。

房屋所有权人应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，依法配合既有多层住宅加装电梯建设。业主之间可通过协

商等方式解决加装电梯中的利益平衡问题。

房屋管理单位、业主委员会、物业服务企业应当对既有多层住宅加装电梯建设予以支持及配合。

四、资金筹集

既有多层住宅加装电梯所需的建设、运行使用、维护管理资金由相关业主共同承担。建设资金以房屋所有权人自筹为主，财政奖补为辅，鼓励单位和社会其他资金积极参与，其中：

1.建设资金自筹部分由业主综合楼层、面积等因素自行协商，按一定比例分摊。符合条件的，业主可申请使用房屋所有权人本人及其配偶住房公积金账户内余额，余额不足的，可提取双方父母或子女账户内的住房公积金余额。鼓励业主和施工单位（电梯安装单位）、银行三方共同建立资金监管账户，确保资金安全。

2.建设资金财政奖补部分按照省、市资金管理相关规定执行。

3.鼓励社会资本投资加装电梯，探索代建租赁、“共享电梯”等市场化运作模式。鼓励资信良好的金融机构开展加装电梯消费贷及企业贷业务。

五、加装条件

（一）申请加装电梯的既有多层住宅应当具有国有土地上合法的房屋权属证明，层数在五层（含）以上，未列入房屋征收和拆迁计划，且拟加装的电梯在建筑物建设用地红线范围内。

（二）实施主体应当就加装电梯的意愿、后续管理等问题进行充分协商，征求所在单元、楼幢或小区全体业主意见，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，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。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。

（三）加装电梯应委托具有相应资质的建筑设计单位进行专项设计，设计方案应当符合建筑设计、结构安全、消防安全、应急救援和特种设备等相关标准、安全技术规范规定，加装电梯后不影响既有多层住宅的整体性和结构安全。

（四）满足规划、建设、消防、环保、绿化、燃气、电力、特种设备等相关法律法规和标准规范的要求。

（五）法律法规规定的其他条件。

六、实施程序

（一）**受理审核。**实施主体向市房产行政主管部门提出申请，提交书面申请表、意愿调查表、授权委托书、承诺书及加装电梯协议，协议应包括工程费用及预分摊方案、使用管理及费用分摊方案、运行维护管理及费用分摊方案等。市房产行政主管部门会同建设、规划、消防、林草、供水、供电、燃气等部门5个工作日内核实资料并踏勘现场后出具勘察意见，同意加装的给予复函，不符合加装条件的现场告知。

（二）**组织设计。**实施主体委托具有相应资质的设计单位编制设计方案，设计应严格执行《建筑防火通用规范》《民用建筑通用规范》《供配电系统设计规范》《民用建筑电气设计标准》《建筑

抗震设计标准》及《青海省既有多层住宅加装电梯设计导则》规定，遵照正常使用、满足日照、结构安全、消防安全、环保和电梯等相关标准规范要求。设计方案中应明确加装电梯对原楼体结构安全无影响，对年代久远、存在安全隐患的原楼体原则上要求业主开展结构安全性鉴定。沿街建筑加装电梯应当符合规划红线及城市景观要求。

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。

（三）方案公示。实施主体在物业区域显著位置及本单元主要出入口公示业主同意加装的书面申请和设计方案，公示期不少于5个工作日。公示期满由实施主体形成公示结果报告，公示期内收到书面异议的，实施主体应与异议人充分协商，协商不成的请求街道办事处和社区组织调解，形成协商、调解记录。

（四）签订合同。实施主体与施工单位、监理单位及电梯生产（安装）单位签订合同，在物业区域显著位置及本单元主要出入口公示设计、监理、施工、电梯设备采购合同，公示期不少于3个工作日，公示期满后报市房产行政主管部门备案。

（五）规划许可。实施主体持批复、意愿调查表、电梯设备采购合同、设计方案、公示结果报告、申请书、委托书、现场勘察表等书面材料及电子文档至市（园区）规划审批主管部门办理规划许可。符合条件的，市（园区）规划审批主管部门自受理之日起5个工作日内核发建设工程规划许可证。

（六）施工图审查。施工图审查采用专家论证方式，实施主体通过“青海省施工图联合审查系统”上传施工图设计文件及专家论证报告、勘察设计质量安全承诺书、项目负责人工程质量终身责任承诺书、设计合同、规划许可证、立项批复等资料开展线上审查，由市建设行政主管部门出具《小型工程项目登记表》。

（七）施工许可。实施主体持规划许可证、《小型工程项目登记表》、施工合同、监理合同等书面资料至辖区建设行政主管部门办理施工许可，并将书面资料上传至“青海省工程建设监管和信用管理平台”。符合条件的，辖区建设行政主管部门自受理之日起5个工作日内核发施工许可证、安全质量监督书，并由辖区建设行政主管部门开展质量监督工作。

（八）其他手续。加装电梯涉及绿化、消防、人防工程、供电、供水、通信、燃气等管线改造的，实施主体按规定到相关职能部门办理，各职能部门自受理之日起3个工作日内完成审批或备案手续。

（九）组织施工。施工前，施工单位向辖区（园区）建设行政主管部门申请办理开工手续，电梯安装单位向辖区市场监督管理部门办理安装告知，并向特种设备检验机构申报监督检验。施工单位和电梯安装单位应当按照建筑施工、电梯设备相关法律、法规、标准、规范等，严格落实现场安全生产措施，依法对工程质量和安全负责。

辖区（园区）建设行政主管部门依职责加强电梯加装过程中

土建施工和电梯设备安装的质量和安全监管。

电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线单位应在辖区（园区）建设行政主管部门的协调下，分工协作，统一施工，并于施工许可后 15 日内完成管线改造迁移工作。

对已办理施工许可手续的加装电梯工程，物业服务企业及相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻扰、破坏施工。单元业主已签订书面协议，但阻扰施工，致使其他业主受到经济损失的，应依法承担赔偿责任。

（十）竣工验收。建筑工程完工后，实施主体组织设计单位、监理单位和施工单位进行预验收。电梯设备安装、调试、自检完成后，由具有资质的特种设备检验机构进行检验。检验合格后，实施主体负责组织设计单位、监理单位和施工单位、辖区质量监督部门组织竣工验收并办理备案手续。

（十一）使用登记。实施主体应在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，向市行政审批主管部门办理使用登记，并取得使用登记证书。

（十二）建档移交。工程竣工验收完成后三个月内，实施主体应将工程验收资料移交城建档案管理部门，电梯安装单位将相关技术资料和文件移交给电梯所有权人或者电梯使用单位。

（十三）日常管理。实施主体依法承担电梯安全运行的相应义务，按规定明确电梯使用单位。实施主体须委托物业服务企业、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，无法确定使用单位的，由房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处协调确定使用单位，或者由房屋所在地乡镇人民政府、街道办事处承担使用单位责任。电梯使用管理单位依法履行电梯安全管理职责，委托具有相应资质的维保单位对电梯维护保养、特种设备检验机构对电梯检验检测。

实施主体应与使用单位签订书面加装电梯委托管理协议，明确约定服务事项、服务内容、服务标准、收费事项和收费标准等具体内容。鼓励物业服务企业主动承接加装电梯所有权人的委托，提供加装电梯使用管理服务。

加装电梯完成后全体业主应当遵守《中华人民共和国特种设备安全法》及安全技术规范对电梯使用、维护保养和管理规定。

鼓励实施主体预留部分政府补助资金用于日常管理和维护保养、检验检测等；鼓励实施主体安装电动自行车电梯智能阻止系统并购买电梯安全责任保险。

七、职责分工

市房产行政主管部门负责制定政策及项目计划、受理审核、指导协调、监督管理、资金拨付等工作。

市（园区）规划主管部门负责建设工程规划许可等工作。

市城乡建设行政主管部门负责指导监督各辖区（园区）建设行政主管部门；各辖区（园区）建设行政主管部门负责既有多层住宅加装电梯项目施工许可、安全生产、质量监督及竣工验收等日常监督管理工作。

市消防部门负责指导监督各辖区（园区）消防部门；各辖区（园区）消防部门负责项目建成后消防救援等工作。

市（区）市场监督管理主管部门负责电梯安装告知受理及依法交付使用后的日常监察等工作，指导督促电梯使用单位落实安全主体责任、维保单位落实安全维保责任。

市林草行政主管部门负责配合市行政审批部门做好项目占用绿地现场查看及部门审核意见提交等工作。

市财政主管部门负责项目补助资金审核下达等工作。

市行政审批主管部门负责项目办理树木移植（清理）许可及竣工验收备案等工作。

市发改部门负责项目立项审批等工作。

住房公积金管理部门负责提取住房公积金的审批工作。

国动、工信、城管等市级行政主管部门依据各自职能做好相关工作。

街道办事处、社区居委会负责政策宣传、动员指导、矛盾协调等工作，所需工作、宣传等经费列入同级财政。

电力、供水、排水、燃气、通信等相关专营单位按照各自职能负责管线及其他配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

八、保障措施

（一）组织保障。成立西宁市既有多层住宅加装电梯工作领导小组，成员为发改、工信、财政、规划、房产、建设、林草、市场监管、国动、行政审批、消防、城管等行业主管部门和辖区

人民政府及园区、相关专营单位，负责统筹指导全市既有多层住宅加装电梯工作。领导小组办公室设在市房产行政主管部门。

（二）健全机制。建立以辖区政府总牵头，街道办事处（镇政府）、社区居民委员会为主体的协调机制，发挥基层组织深入群众、贴近群众的工作优势，积极做好政策宣传和问题工作协调，协助实施主体办理加装电梯的相关审批和验收手续；市城乡建设行政主管部门为加装电梯调阅档案资料提供便利服务；市房产行政主管部门会同市场监督管理等部门制定完善电梯建成投运后的日常管理制度，公布具备维保资质的电梯安装单位、维保单位名录，方便实施主体自主选择维保单位。

（三）政策支持。既有多层住宅加装电梯项目不办理占用土地等相关手续，不征收增容地价；不办理建设项目核准、建设用地规划许可手续；不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。

（四）优化服务。房产、行政审批、规划、建设、林草、公积金、消防、市场监管等部门以及供水、供电、供气、供暖等专业经营单位依职责简化审批手续、优化办事流程。辖区（园区）建设主管部门负责加装电梯项目与老旧小区改造、无障碍设施改造、城市更新等项目的有效衔接，具备条件的同步实施，尚不具备条件须预留加装电梯位置。

（五）监督管理。由市房产行政主管部门负责监督管理省、市补助资金的分配、使用情况；市市场监督管理部门负责督促电

梯生产单位和维保单位为居民提供优质的质量保障和售后服务，降低居民电梯安装和维保成本，指导监督加装电梯使用单位落实主体责任；辖区（园区）建设、市场监督管理等部门应积极运用诚信激励和失信联合惩戒机制，强化对设计、监理、施工、电梯安装等单位及其从业人员的监督管理，及时曝光、严肃查处违法违规行为。

（六）落实责任。设计、施工、电梯安装单位应落实质量保修责任；电梯生产单位应配置双回路供电系统、备用电源或者电梯应急平层装置，加强电梯质量跟踪，适当延长电梯维保服务期限和质量保证期；设计单位应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，提升加装电梯项目设计水平；物业服务企业要在意愿征询、现场施工、后续管理等环节，积极发挥自身专业优势，全程参与加装电梯工作，在公平合理、协商一致的基础上，主动为加装电梯所有权人提供加装电梯管理服务。

（七）宣传引导。市房产行政主管部门会同各辖区（园区）通过新闻媒体、小区宣传栏等多种形式加大宣传力度，多途径、多元化宣传本市加装电梯相关政策、典型案例、成功做法、优质单位，提高社会认知度，营造良好推进氛围。加强对相关部门和人员的培训，提高政策执行能力和水平，相关费用由市（区）财政主管部门予以保障。

九、其他

（一）既有多层住宅加装电梯部分不计入房屋建筑面积，不

变更原房屋权属信息；平层入户设计中增加的阳台、连廊等面积不计入房屋产权面积，不办理不动产登记；加装电梯的产权归出资业主共有；加装电梯所有权人的房屋所有权或使用权发生变更时，加装电梯的相关权利和义务由变更后的房屋所有权人承继。

（二）既有多层住宅加装电梯项目涉及绿化、消防、人防工程、供电、供水、通信、燃气、供电等设施改造费用，由实施主体共同承担。

（三）省、市补助资金按照普惠原则进行补助，商住混合楼利用商业部分加装电梯至平台的、单位产权性质的住宅（宿舍）、整单元或整栋属于单一业主的、住宅性质房屋用于生产经营的，省、市补助资金不予补助。不属于省、市资金补助范畴内的楼幢需加装电梯的，应至规划、建设等部门办理规划、施工等相关手续。

（四）本方案适用于西宁市主城区（城东区、城中区、城西区、城北区），湟中区、大通县、湟源县可参照执行，如需补助由各县（区）财政自行承担。

（五）市房产行政主管部门负责每五年对加装电梯工作开展一次综合效果评价。

本方案自 2025 年 2 月 15 日起施行，有效期至 2029 年 12 月 31 日。《西宁市既有多层住宅加装电梯工作实施方案》（宁政办〔2023〕46 号）同时废止。

西宁市人民政府办公室

2025 年 1 月 24 日印发
