

望城区既有多层住宅增设电梯 指 南



长沙市望城区住房保障服务中心

长沙市望城区住房保障服务中心

2020年6月

前 言 为进一步完善我区既有多层住宅使用功能，提升群众生活品质与居住条件，根据《湖南省城市既有住宅增设电梯指导意见》文件精神，按照《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》及《长沙市既有多层住宅增设电梯办理细则》文件要求，开展我区既有多层住宅增设电梯工作。



办 理 流 程

统一意见与签订协议
设计图审与告示公告
工程施工与备案
竣工验收与使用登记
建档移交与两金提取

01

相 关 要 求

安全要求
办理要求

02

鼓 励 政 策

资金来源
政策补贴

03

办 理 所 需 材 料 清 单

常 见 问 题 及 解 答

政策和法规
手续办理
前期准备
设备选购和选型配置
工程设计
工程施工
维保和定期检验
相关费用
相关部门咨询电话

04

05

/// 统一意见与签订协议

申请多层住宅加装电梯时，首先需要提供申请人增设电梯申请报告、增设电梯征询所有相关业主的意见结果（包括增设电梯所在幢房屋的征询情况及涉及影响相邻权利人的征询情况）、经公示通过业主等征询的增设电梯改造初步方案和资金筹措方案（包括：改造资金、电梯运行资金、维护保养资金等筹措方案）。



/// 设计图审与告示公告

建设主体委托具有相应建筑设计资质的设计单位进行施工图设计，并经具有相应资质的施工图审图机构审查。



协议、设计图纸等在增设电梯房屋所在街道（镇）和社区的指导下，在拟增设电梯单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，公示期不少于15个工作日。



/// 工程施工与备案

1.申请人按照《长沙市望城区既有多层住宅增设电梯办理所需资料清单》向住房保障服务中心一站式受理窗口提交申请，申请材料不齐全或者不符合要求的，一站式受理窗口应当一次性告知需要补正的全部资料。

2.相关部门签署备案意见后，由住房保障服务中心统一回复申请人。

/// 竣工验收与使用登记

竣工验收 既有多层住宅增设电梯工程竣工后，由申请人申请实测，有资质的测绘机构出具的实测报告作为工程竣工验收的条件。

使用登记 申请人应依法在电梯投入使用前或者投入使用后30日内向所在市场监督管理部门申请办理《特种设备使用登记证》。

/// 建档移交与两金提取



工程竣工后，相关部门或机构、申请人应按照既有多层住宅增设电梯窗口要求将建设工程相关资料移交档案馆，自申请人递交申请之日起5个工作日内办理完毕。



公积金管理中心和物业维修资金管理办公室在建档移交完成之日起5个工作日内申请公积金、维修资金提取相关工作。

/// 安全要求

既有多层住宅增设电梯的设计、施工、监理单位应具备相应资质。增设的电梯应符合《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，符合电梯搜救相关要求。安装前应报告所在区市场监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

/// 规划要求

既有多层住宅增设电梯应以实用性为原则，必须在原房产建设用地红线范围内，住宅增设电梯后应当满足相关规范标准要求。不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施;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，不得增加或变相增加住宅使用空间。

/// 办理要求



增设电梯工作应当遵循“四个统一”的办理要求:统一政策、统一标准、统一流程、统一保障。各区人民政府应当确保增设电梯工作专人、专章、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，依法积极支持增设电梯各项工作。

/// 资金来源



既有多层住宅增设电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金主要由业主承担，具体费用应根据业主所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资。业主可以申请使用本人及配偶的住房补贴，可以申请提取住房公积金进行电梯增设与维修资金用于后期维护保养。



资金提取

区物业维修资金管理办公室和区公积金管理办公室负责协调维修资金和公积金提取相关工作。



费用减免

切实减轻人民群众的经济负担，增设电梯的申报过程中，配套设施项目改造免费或收取成本费用，不收取报建等行政性相关费用，依法进行的检验检测费用除外。



金融支持

鼓励社会资本参与，支持各类金融租赁、融资租赁、广告投放等社会资本探索参与既有多层住宅增设电梯的方式和途径。

/// 补贴政策

增设电梯竣工验收合格后，实施主体根据《长沙市既有多层住宅增设电梯联合备案和竣工验收表》、房屋权属证明文件等材料一次性向望城区住房保障服务中心申请补贴；

对于验收合格的电梯增设项目区财政一次性给予10万元每台补助。



- 1.既有多层住宅增设电梯申请报告；
- 2.相关业主协议书（增设电梯设计方案;费用的预算、筹集、分摊、使用方案;电梯使用管理及维护方案；本栋业主推荐资金账户管理人及主体安全责任人）；
- 3.授权委托书（若有代理人需提供）；
- 4.本单元专有部分同意增设电梯业主房产证复印件（申报时需提供原件核对）;本单元专有部分同意增设电梯业主、代理人身份证复印件（申报时需提供原件核对）；
- 5.既有多层住宅增设电梯征求业主签名意见表（本单元专有部分占本单元建筑物面积三分之二以上的业主且总人数三分之二以上的业主同意的材料）；
- 6.设计单位、电梯安装单位、施工单位等相关单位的资质证书和营业执照；
- 7.既有多层住宅增设电梯公示公告材料（增设电梯设计方案;本单元专有部分占本单元建筑物面积

三分之二以上的业主且总人数三分之二以上的业主同意的材料(公示日期不少于15个工作日，公示期内不提出反对意见视为不反对)；

8.社区备案意见；

9.施工合同、电梯采购及安装合同；

10.具有相应资质的设计单位出具的设计方案;具有相应资质的地勘单位出具的地勘报告;具有相应资质的单位出具的特种设备、结构及消防安全的评估意见(由设计院视情况决定是否需要出具评估意见);施工图审查机构审核合格的施工设计图及出具的审查报告。

11.电梯总平面图(加盖设计院签章、注册签章、提供一份电子档)；

12.电梯方案设计报建图(加盖设计院签章、注册签章、提供一份电子档)；

13.望城区既有多层住宅增设电梯承诺书。

城建档案馆存档所需资料

以上材料纸质版和电子版各一套。



12 ○ 长沙市望城区既有多层住宅增设电梯

1.加装电梯有政府资金补贴吗？

答：根据《长沙市既有多层住宅增设电梯办理细则》、《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》，对验收合格的电梯由区财政一次性给予10万元每台补助。

2.加装电梯有时效要求吗？

答：加装电梯是民生工程，国家鼓励和支持，目前的政策是各地方政府制定的符合本地情况的政策。加装电梯项目没有时效要求，但政府补贴资金是有时效要求的。



1.如何确定加装电梯实施主体？

答：实施主体可以是业主委员会、原房改售房单位、房屋产权单位，也可以由同意加装电梯的专有部分业主在房屋所在地社区主持下，委托给房屋管理单位、本物业区域物业服务企业或者工程设计单位。《细则》中明确鼓励企业采用总承包的方式整体运作既有多层住宅增设电梯项目。

2.既有建筑加装电梯占用公共用地，是否需要办理手续和缴纳相关费用？

答：既有建筑加装电梯不需重新办理占用土地等相关手续，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。

长沙市望城区既有多层住宅增设电梯 ○ 13

前期准备

1.低楼层住户只同意加装电梯而不使用怎么办?

答：本着“谁出资谁使用”的原则，加装电梯是单元业主筹资的，低楼层住户可以不出资、不使用电梯。

2.加装电梯运行过程中的振动/噪声对建筑物有没有影响?

答：加装电梯运行过程中的运行振动/噪声对建筑物几乎不产生影响。

3.加装电梯安装在单元门口是否影响人员正常出行?

答：加装电梯会考虑规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，同时也会考虑低层住户出行及业主搬迁需求，能够做到不影响人员正常出行。

设备选购和选型配置

1.加装电梯产品有哪些类型?

答：主要有4种类型：（1）在钢筋混凝土井道内安装有机房或无机房电梯；（2）在钢结构井道内安装有机房或无机房电梯；（3）带钢结构井道的一体化电梯；（4）装配式钢结构电梯。

2.加装电梯有哪些入户方式?

答：加装电梯有平层入户、错层入户两种方式。

3.加装电梯是否可以配置刷卡乘梯功能，每户持卡数量是否有限制?

答：加装电梯可根据业主需求配置刷卡功能，每户持卡数量根据业主需求确定。

工程设计

1.加装电梯如何供电?

答：加装电梯需要三相动力电源和两相照明电源，一般在单元入口处或小区总配电箱处。如需单独设置，申请人需向当地电力部门申请办理电力增设或扩容手续。

2.井道顶部、底坑如何防水?

答：井道顶部设计为带有一定坡度的形式，有利于自排水；四周采用中性硅酮密封胶防水。底坑基础采用抗渗混凝土，底坑外表面做聚合物水泥（JS）防水涂料或改性沥青（SBS）卷材防水。

工程施工

1.加装电梯施工周期需要多久?

答：根据加装电梯施工方式及产品的品牌而定（不含申报流程办理、障碍管线迁移、检测验收等环节的时间）。

2.加装电梯施工期间会对业主造成哪些影响?

答：（1）材料占地。因需要堆放材料，会临时占用住宅小区空地、绿化带、停车位、非消防通道等场地；（2）正常出行。因需要在单位门等位置进行基础施工，会短期影响业主正常出行；（3）施工噪声。在施工期间会有短期、少量噪声产生，通过合理规划施工作业时间，可把噪声影响降低到最小程度。

维保和定期检验

1.电梯零部件损坏后如何解决?

答：建议采用市场成熟电梯品牌及配套通用性强的零部件，具体要求按照业主与电梯供应商签订的合同约定执行。

2.电梯发生故障如何处理?

答：按照业主与电梯维保单位签订的电梯合同约定，由电梯维保单位提供相应修理服务。

3.若因故障发生电梯困人状况，如何实施救援?

答：TSGT5002《电梯维护保养规则》规定，电梯维保单位设立24h值班电话，保证接到使用单位的故障通知后及时予以排除；接到电梯困人故障报告后，维修人员及时抵达所维保电梯所在地实施现场救援，直辖市或设区的市抵达时间不超过30min，其他地区一般不超过1h。

相关费用

1.加装电梯各业主出资比例如何确定?

答：原则上业主自主协调，部分城市出台了既有建筑加装电梯出资参考比例，可供借鉴。

2.加装电梯每月运行电费大约多少?

答：以额定载重量为630kg、额定速度为1.00m/s、停靠层站6层5站5门、错层入户方式的电梯为例，每台每月约150元运行电费。

3.加装电梯运行电费如何分摊?

答：加装电梯一般按照单台单独设置电表，运行电费可参照加装电梯商定的出资比例系数或业主协商方案由本单元业主共同分摊。

/// 相关部门咨询电话

望城区住房公积金热线电话

 0731-88084858

湖南省特种设备检验检测研究院

 0731-89967395

望城区城建档案馆办公咨询电话

 0731-88065997

望城区住保中心既有多层电梯增设咨询电话

 0731-88075596

望城区住房和城乡建设局

 0731-88062303

望城区行政审批局咨询电话

 0731-88325335

望城区市场监督管理局咨询电话

 0731-88056315

望城区自然资源和规划局咨询电话

 0731-88258154