



《沈阳市既有住宅增设电梯工作实施意见》

沈房发〔2022〕10号

起草背景

2019年，我市出台了《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》。经过几年的宣传和推广，我市以“看得见摸得着”的方式解决了居民出行难题，让居民的获得感和幸福感在家门口提升。为进一步规范和推进既有住宅增设电梯工作，我市起草了《沈阳市既有住宅增设电梯工作实施意见》（以下简称《实施意见》）。在多次论证修改后，经市政府同意，以沈阳市房产局、司法局、财政局、自然资源局、城乡建设局、市场监管局、公积金管理中心名义联合印发。

起草依据

《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《辽宁省电梯安全管理条例》及我市相关政策规定等。

工作原则

既有住宅增设电梯遵循“业主主体、社区主导、政府引导、各方支持、保障安全”的工作原则。

适用范围

意见适用于我市行政区域内既有住宅增设电梯工作。意见所称既有住宅，是指取得本市《中华人民共和国不动产权证书》，未列入拆迁征收计划，符合现行城市规划、建筑设计、消防和结构等法律法规规定，已建成投入使用的四层及以上（不含地下部分）无电梯非单一产权住宅。

申请条件

既有住宅需要增设电梯的，应当由本单元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。

责任主体

明确了本单元内同意增设电梯的业主为既有住宅增设电梯的申请人，是既有住宅增设电梯的实施主体和后续管理主体。增设电梯的所有权归本单元内全部出资业主共有。

资金筹集

既有住宅增设电梯项目费用由申请人共同承担。申请人可根据所在楼层等因素自行协商分摊比例。

实施程序

《实施意见》从申请人申请办理增设电梯的角度，将整个实施程序分为了三个阶段，九个步骤，依次是：业主前期筹备阶段，包括业主间签订增设电梯协议、房屋鉴定、编制初步方案、协议公示；图审联审阶段，包括施工图设计、图审机构审查和多部门联合审查；施工验收与归档阶段，包括管线排迁、设备安装、竣工验收、使用登记和档案归档。

补贴资金

按增设电梯既有住宅楼层情况给予业主资金补贴，用于电梯的采购、安装等建设费用：4层住宅每部电梯8万元、5层住宅每部电梯12万元、6层住宅每部电梯16万元、7层住宅每部电梯18万元、8层及以上住宅每部电梯20万元。另外，增设电梯施工如须进行管线排迁的，给予管线经营单位每部电梯不超过4万元的资金补贴；对完成既有住宅增设电梯工作的社区补贴每部5千元作为日常工作经费。

相关要求

主要从土地规划、建设安全、使用管理、不动产登记、管线排迁、社会资本引入等方面，对既有住宅增设电梯可能遇到的问题提出了明确的要求及规定，确保既有住宅增设电梯工作能依法依规、有序进行。

政策变化之 表决比例要求改变

按照《民法典》相关规定，业主表决比例部分由原《试点工作方案》中要求的“双85%”同意修改为“双2/3参与表决，双3/4同意”，同时明确了本单元底层商业网点和车库业主在征求表决范围内。拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

政策变化之 补贴标准提高

为进一步减轻居民负担，电梯补贴标准部分由原4层住宅每部电梯补贴6万元调增到8万元，5层住宅每部电梯补贴7万元调增到12万元，其他补贴资金标准不变。

政策变化之 优化联审流程

为进一步简化手续、提高效能，联合审查由四家单位联审减少为三家单位联审。

政策变化之 明确社会资本准入标准

《实施意见》明确了引入社会资本进入增设电梯工作的相关政策。增设电梯后所有权归业主所有，须约定电梯有偿使用年限及后续管理使用问题。

责任单位：沈阳市房产局