政策图解

沈阳市利用超长期特别国债资金支持老旧小区加装电梯实施方案

—— 民生工程 · 惠民政策 · 上下楼不再难 ——



发布单位：沈阳市房产局

依据：国家发展改革委、财政部及住房城乡建设部等三部委相关要求

一、总体要求



指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，深入践行以人民为中心的发展思想，落实国家大规模设备更新和消费品以旧换新工作部署。

政策依据

为深入贯彻落实国家发展改革委、财政部《关于2026年实施大规模设备更新和消费品以旧换新政策的通知》及住房城乡建设部等三部委利用超长期特别国债支持老旧小区加装电梯工作的要求，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》等法律法规，结合我市实际，制定本实施方案。

工作原则

业主主体、社区主导、政府引导、各方支持、保障安全

资金筹措：四个一点

国家补一点儿 | **市里贴一点儿** | **居民出一点儿** | **企业让一点儿**

工作目标

依托超长期特别国债资金支持政策，通过多元化资金筹集方式，切实减轻居民负担，有效解决居民**“上下楼难”**的民生难题，持续提升老旧小区宜居品质和广大居民的**获得感、幸福感**。

00

二、支持范围和申报条件

（一）支持范围

支持我市行政区域内依法依规建设、业主已依法表决同意的既有住宅小区（含单栋住宅楼，**不含自建房、别墅**）

4层及以上无电梯单元加装电梯。



（二）申报条件

1. 已开展加装电梯可行性评估论证，并制定加装电梯实施方案；

2. 业主就加装电梯、实施方案、出资比例、后期管理维护方案等共同决定事项，已依法表决同意；

3. 已签订加装电梯合同；

4. 应为**2026年1月1日**以来按规定办理加装电梯联合审查的项目，**已完工的项目不得申报**。

三、资金补助与补贴标准

实行超长期特别国债补助与市政府补贴**组合支持**方式，按住宅层数分档给予差异化定额补助和补贴：



4—6层 住宅

超长期特别国债补助

25 万元/部

市政府补贴

6.5 万元/部

7层及以上 住宅

超长期特别国债补助

30 万元/部

市政府补贴

7.5 万元/部

资金用途

■ 电梯采购　■ 安装　■ 管线排迁　■ 电力增容　■ 道路恢复等加装电梯相关建设费用

鼓励业主使用**住宅专项维修资金、住房公积金**等，多渠道筹措个人出资部分。

四、实施程序总览

居民加装电梯分为五个阶段，依次推进：

1 **前期筹备**

· 业主表决· · 评估设计
· 资金筹集 · 社区公示
· 协议签订 ·施工图审查

2 **联合审查**

· 部门会审
· 5个工作日·反馈意见

3 **工程实施**

· 管线排迁
· 电梯安装
· 监督检验

4 **竣工验收**

· 多方验收
· 使用登记
· 30日内

5 **补贴申领**

· 提交材料
· 部门审核
· 资金拨付

（一）前期筹备阶段

1. 业主表决

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。

业主人数以一个专有部分按一人计算。

本单元底层车库业主应当纳入征求及表决范围。

拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。



2. 确定责任主体

■ 本单元内同意加装电梯的业主为**项目申请人**，是项目的实施主体和后续管理主体。

■ 加装电梯的所有权归**全体出资业主共有**。

■ 申请人负责意见征集、方案制定、协议签订、资金筹措、设备采购、工程实施、竣工验收、补贴申领及电梯日常使用和运行管理等相关工作，依法承担相应责任。

3. 资金筹集（楼层分摊参考比例）

第一二层	第三层	第四层	第五层	第六层	第七层
系数 0	系数 1	系数 1.5	系数 2	系数 2.5	系数 3

费用由申请人根据所在楼层等因素自行协商分摊，依此类推。

4. 签订协议

■ 申请人可推选业主代表或委托业委会，也可委托产权单位、原开发企业、物业服务企业、设计单位、电梯企业等作为代建单位。

■ 应与代建单位签订**代建委托协议**，与具备资质的电梯维保单位签订**维保协议**，协议需**社区备案**。

5. 可行性评估论证与设计方案

■ 申请人委托具有资质的设计单位，按国家既有建筑工程建设强制性通用规范，开展房屋结构安全性、抗震性技术分析综合评估。

■ 根据评估情况，设计单位编制初步设计方案，含**总平面图、外立面效果图**，明确电梯位置、尺寸、连廊长宽、梯井高度、周边环境和绿地绿化占用情况等，符合建筑安全、消防、日照及特种设备规范。

6. 社区公示与异议处理

■ 公示地点：单元出入口、小区公示栏等显著位置

■ 公示期：**不少于 10 日**

■ 异议处理：利害关系人可实名书面提出 → 业主自行协商 → 社区调解 → 街道指导 → 民事诉讼途径

■ 公示期满后社区出具**公示情况说明并盖章**，载明公示期限、表决比例（双三分之二参与、双四分之三同意）及异议调解记录。

7. 施工图审查

公示无异议后，申请人委托具备资质的设计单位完成施工图设计，施工图应当经**有资质的审图机构审查合格**。

（二）联合审查阶段

审查流程

提交材料　向所在区、县（市）房产行政主管部门报送

↓

部门会审　区、县（市）房产部门、自然资源、建设等部门开展联合审查

↓

反馈意见　汇总形成联合审查意见向申请人反馈



联合审查应当在 **5 个工作日** 内完成并向申请人反馈意见。

（三）工程实施阶段

1. 管线排迁施工

■ 施工如需管线排迁，由申请人向管线经营单位提出申请，并签订排迁协议。

■ 区、县（市）房产行政主管部门牵头协调，各管线经营单位**开辟绿色通道**。

■ 涉及：燃气、供水、供电、供热、弱电等单位。



2. 电梯安装施工

■ 申请人委托具备相应资质的**施工、监理单位**，签订正式合同，明确质量标准、工期、安全责任和违约责任。

■ 施工前，申请人向**特种设备检验检测机构**申报监督检验。

■ 施工过程中，电梯安装的依附设施和土建工程接受**建设工程质量安全监督部门**监督管理。

（四）竣工验收与使用登记

验收组织

■ 项目完工后，由**申请人牵头**组织设计、施工、监理、电梯安装单位等多方开展竣工验收。

■ 邀请**所在地社区**参加。



使用登记

验收合格后，申请人在电梯投入使用前或投入使用后 **30 日** 内，依法办理电梯使用登记，取得**特种设备使用登记证书**。

档案移交

■ 同时将项目竣工资料移交**城建档案馆归档**。

（五）补贴资金申领

申请材料

■ 特种设备使用登记证书

■ 社区公示材料

■ 联合审查意见

■ 特种设备检验报告

■ 城建档案馆移交证明

■ 资金领取申请表

申领流程

1. 向区、县（市）房产行政主管部门申请
2. 区、县（市）审查合格后报送市房产局
3. 市房产局审核后向市财政局申请资金
4. 市补贴资金根据国债到位情况同步发放
5. 拨付至申请人指定的业主或代建单位账户



超长期特别国债资金拨付若国家有相关要求的，按照国家规定执行。

五、保障措施

（一）强化机制保障，压实工作责任

建立市级加装电梯工作联席会议机制，市房产局牵头，相关部门协同；各区、县（市）参照建立对应工作体系，层层压实责任。

（二）严把质量安全，筑牢民生底线

市城乡建设局、市市场监管局牵头落实行业监管；参建主体严格履行质量安全主体责任；严把方案审核、施工监督、竣工验收、运维管理关口。

（三）深化政策宣贯，确保直达群众

市、区、街道、社区四级宣传体系，通过政务公告栏、业主微信群、线下宣讲会、入户讲解等形式，解读申报范围、补贴标准、出资分摊、办理流程等核心内容。

（四）优化服务保障，提升工作效能

管线单位开辟绿色通道，按成本价核定排迁费用；政务服务部门精简流程、压缩时限，推行联合审查、限时办结；打通便民服务最后一公里。

（五）推动企业让利，降低居民负担

电梯企业主动压降设备采购、安装调试成本；竣工验收后建议企业免费提供不少于**10年**全流程维保服务，并承担运行电费。

政策施行说明

· 本方案仅适用于 **超长期特别国债资金补助政策实施周期内**

· 国债补助政策终止后，全市老旧小区加装电梯相关工作另行制定相关政策

· 本方案自公布之日起 **30日后施行**



加装一部电梯　温暖一栋楼　幸福一座城