

# 昆明市盘龙区住房和城乡建设局文件

盘住建发〔2018〕43号

## 昆明市盘龙区住房和城乡建设局 关于对政协盘龙区九届二次会议 第17号提案的答复

何其莹委员：

您提出的《关于稳步推进既有住宅加装电梯工作的建议》我局已收悉，感谢您对我区城市建设和民生工作的关心。收到提案后，我局高度重视，针对该项提案中所提及的相关内容，及时与市场监督管理局、区城管执法局等部门进行了深入的研究。现将提案答复如下：

### 一、老旧小区安装电梯的现状

全国普遍存在老小区建筑年份久远、欠缺物业管理、出行难等群众反映强烈的问题，尤其是老旧小区顶层老人对于安装电梯的渴望度较为强烈。全国多个城市针对此问题开展

了试点，同时也相应出台了一些政策，但总体上讲受到物权、资金、安全等各方面因素的制约，导致老旧小区安装电梯工作推进不理想，成功案例不多。

### （一）全国推进情况及存在的困难

2009年，厦门开展了旧住宅加装电梯试点。2011年，上海出台了相关指导意见。2012年，广州开始试点。另外，福州和南京等城市也相继出台相关政策。

#### 1. 关于物权

目前，国内出台加装电梯政策的城市，主要有3种共同决策类型：一是单元业主“全体签字同意”制。但从实际实施情况看，由于低层业主积极性不高导致推动困难，实施成功的案例不多。二是单元业主“三分之二签字同意+公示”制。厦门、福州、广州采取了这种做法，这3个城市也是目前国内既有多层住宅加装电梯工作推进效果最好的城市。三是按幢的“三分之二业主签字同意”制，目前，只有上海这样规定，但政策实施效果不理想。

#### 2. 关于资金

由于电梯安装及后续维护管养资金需求大，一般讲一部七层电梯设备安装费在20-30万元，以后每年还将产生维保费及电费。目前全国多数城市试点上述费用多为业主自行集资，采取按楼层分摊的方式（由业主协商确定分摊比例）。

政府方面，一是住房和城乡建设部办公厅、财政部办公

厅《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》提出可用住宅专项维修资金，但老旧小区多数没有缴存住宅专项维修资金；二是厦门市提出可由政府给予补助（停靠六个楼层的电梯补 22 万，每增减一层补助增减 0.5 万元）；三是上海有案例为老龄委用捐赠的方式进行安装。

### 3. 关于技术

目前技术方面从原钢结构+电梯方式（占地大、工期慢）发展到一体化（积木式电梯）（占地小、工期短），比较成熟。

#### （二）我区情况

目前我区 60 岁以上人口达 12 万，占全区人口总数的 23%，大大超过全国平均水平，有部分群众反映了加装电梯的需求，人大建议、政协提案提到既有住宅加装电梯问题。

## 二、目前云南省、昆明市加装电梯情况

### （一）政策

2018 年云南省住房和城乡建设厅联合省发改委、省公安厅、省民政厅等 13 个厅（局）下发了《城市既有住宅增设电梯指导意见》（云建划〔2018〕59 号），意见明确了既有住宅增设电梯的适用范围、实施原则、资金筹集、实施主体、组织实施、使用管理及维护、产权面积、协商解决机制、支持政策、职责分工等环节和要求。

住房和城乡建设部办公厅、财政部办公厅《关于进一步

发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》提出可用住宅专项维修资金，但老小区多数没有缴存住宅专项维修资金，目前云南省执行可用维修资金。

## （二）小区加装电梯案例

根据我们多渠道了解，目前昆明市成功加装电梯的案例不多，多为原单位集资房，如昆钢家属区、省财政厅家属房等，均为单位出资安装，业主自行组织实施的未见报道。

## 三、我区工作情况

### （一）领导重视

区政府高度重视小区安装电梯这项民生工作，2017年已安排区住建局专题研究相关事宜。区住建局召集了区规划分局、区城改局、区市场监管局、区民政局、拓东、鼓楼、联盟、东华四个街道办事处，邀请两家物业管理公司，一家电梯企业（东南快科），召开研究分析会，探讨相关政策，到小区了解具体情况。

2018年云南省《城市既有住宅增设电梯指导意见》出台以后，根据意见结合部分业主的反映，区住建局与其他政府相关部门现场调研和分析，并提出了建设性意见。

2018年10月16日分管副区长专题研究我区小区增设电梯相关事宜，结合省厅文件明确：一是总体由区住建局牵头；二是涉及部门和街道要全力做好配合工作；三是试点先行，探索、细化盘龙区的小区增设电梯指导细则及审批、监管流

程。

## （二）明确部门职责

**区住建部门：**总牵头，做好施工许可发放、施工中的质量安全监管；

**消防部门：**做好消防的审查和日常消防监管；

**市场监管部门：**针对老旧小区加装电梯做好审批及服务性工作，加强运行监管。

**街道办事处、社区：**做好初审及相关的协调工作。

**规划、国土、环保、园林、城管执法等部门**配合做好相关的联合审查。

## （三）盘龙区增设电梯工作程序

**1. 预审。**小区业主有安装电梯的需求后，先到区住建提出预申请，由区住建召集消防、质监、规划、城改等重要部门踏勘现场提出初步意见。

**2. 制定方案。**实施主体应组织编制增设电梯方案。

方案包括：规划用地、建筑结构、消防安全、噪声影响等的可行性分析，增设电梯的总平面布局初步方案，资金概算及费用筹集方案，对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案，电梯运行维护保养分摊方案等内容。

**3. 征求利害关系人意见。**实施主体应当将初步方案征求业主意见，并对征求意见的全过程和结果负责，进行公证。

（1）实施主体应当在小区显著位置公示增设电梯的有关事

项，公示期不少于 15 天。公示内容包括该单元房屋专有部分占该单元总建筑面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的证明材料、增设电梯方案等。（2）公示期间，对增设电梯事项存在异议的，可由业主间自行协商或在有关单位的调解下处理异议。

**4. 办理规划审批手续。**经业主充分协商同意后，可由实施主体持增设电梯方案，同意增设电梯的证明材料等到辖区街道办申请办理增设电梯事宜。

辖区街道办接件并初审通过后上报住建部门，由住建部门牵头，召集国土、消防、质监、环保、园林、执法等部门进行联合审查。住建（规划）部门应根据规划管理工作实际情况，制定报件材料清单。

联合审查通过后住建（规划）部门正式启动审批程序，并由辖区街道办将经联合审查通过的设计文件在改造电梯小区范围内进行公示，经公示（7 个工作日）无异议的，核发审查意见书。

**5. 施工图设计及审查。**由实施主体委托相应资质等级的设计单位进行施工图设计，取得联合审查同意意见后，按照规定到施工图审查机构进行施工图审查。

**6. 办理质量监督申报和施工许可手续。**实施主体应当委托具有相应资质的施工单位进行施工，并持联合审查同意意见向住宅所在地质量监督机构办理工程质量监督申报

手续，实施主体可委托工程监理单位进行监理。原则上，取得联合审查同意意见、施工图审查合格和建筑施工意见后方可开工建设。

**7. 办理竣工验收等手续。**既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合特种设备安全法律法规及其相关规定要求，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。实施主体对既有住宅增设电梯施工过程中安全生产负总责，并依法办理竣工验收手续。竣工验收合格后，方可交付使用，同时应当及时向属地城建档案馆移交建设工程档案。

**8. 噪声相关检测或测试。**住建（规划）部门应会同环保等职能部门，做好增设电梯噪声检测或测试工作。

**9. 使用管理和维护。**电梯共有人应当委托物业服务企业、第三方运检机构或协商明确其中一个共有人管理电梯，受托人（单位）履行特种设备法律法规规定的特种设备使用单位的义务，承担相应责任。

（四）还需进一步研究、探索解决的问题和困难

**1. 关于物权还需进一步确定。**征求利害关系人意见上范围如何确定，是只征求单元业主的，或是一幢楼的，或是全体业主的还要明确。原因是小区公共设施、设备属全体业主所有，签字范围不全将会导致物权的纠纷。

**2. 关于产权办理。**电梯安装后如何办理产权登记还需进一步探索。

3. 关于城市更新。增设电梯的小区多为老旧小区，随着城市更新的进程，许多小区将列入城市更新的范围，一是安装的必要性还需斟酌，二是将来拆迁只能按设施设备评估进行补偿。

4. 关于电梯合法主体确定。省文件中明确了业主作为电梯的合法主体，但在日常管理中存在以个人为电梯责任主体办理运维管理的困难。

5. 关于原有房屋的安全。电梯增设对原有房屋将会产生影响，如何确保原有房屋的安全也是要充分论证，这将增加工作量，需原设计单位对电梯增设提出意见。

#### （五）实施的方式

目前市场上有以下两种实施方式，业主可根据自身情况选择，同时在合法主体（业主）这个核心基础不动摇的基础上也鼓励探索其他方式：

##### 1. 业主全额筹资。

业主按程序自行筹资安装电梯，谁投资谁使用，电梯从安装到报废的全过程维保由业主负责。特点是产权明确，缺点是首次投入大，后期维护管理难度大。

##### 2. 租赁方式。

业主牵头引入电梯企业安装电梯，采取交纳电梯租赁使用费的方式进行，电梯的产权属电梯企业，用户按需求时间（次、年、月）交纳电梯使用费，电梯从安装到报废的全过



程维保均由电梯企业负责。解决了电梯安装初始费用高，后续安全维护隐患的问题，缺点是使用费较高。

#### 四、下步工作计划

试点先行。既有住宅增设电梯是新生的民生事项，由于每个小区的建筑布局、结构形式，小区业主群体都存在差异，省级的文件原则性多，指导性少，因此还需结合实际探索盘龙的模式：

2018年9月底东风巷14号六幢一单元、一幢一单元的业主提出了安装电梯意向申请，按试点先行的原则，区人居环境提升领导小组办公室牵头，于9月29日组织相关单位踏勘现场，10月12日对意向申请回复了意见，并提醒业主充分考虑片区改造带来的不利影响，按步骤开展工作。业主正按《城市既有住宅增设电梯指导意见》（云建划〔2018〕59号）要求开展方案制定和意见征求工作。

下一步，区人居办将牵头召集相关单位、街道积极跟进，结合存在的问题和困难做好试点工作：一是在征求利害关系人意见的基础上，探索征求意见范围的确定，即是征求一个单元一栋楼，还是整个小区；二是完善部门联审机制和相关表格；三是明确合法主体。

待试点工作完成后，我局将形成小区增设电梯指导细则，报区政府研究同意后印发执行。

再次衷心感谢您对我们工作的关心和支持，希望在今后

的工作中继续得到您的支持和宝贵建议。

此提案于2018年10月18日与何其莹委员进行了面商答复，委员对办理工作表示满意。

联系人：王韬

联系电话：63120349

昆明市盘龙区住房和城乡建设局

2018年11月12日



---

抄送：区政协提案委、区政府目督办

昆明市盘龙区住房和城乡建设局 2018年11月12日印