

老旧小区如何申请加装电梯？相关费用怎么算？

杭州市老旧小区加装电梯指南

适用小区

根据《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》，老旧小区住宅，是指**国有土地上具有合法权属建成年代较早、未列入房屋征收范围或者计划，并已投入使用的四层(含)以上非单一产权的无电梯住宅**

住宅小区基础设施和功能明显不足的保障性住宅、单位自管房需要加装电梯的，可以参照本办法执行

申请主体

- 本单元内同意加装电梯的相关业主，具体负责**意见统一项目报建、设备采购、项目实施、维护管理**等工作，依法承担项目建设单位的相关责任和义务
- 公有或者单位自管的老旧小区住宅由其**所有权人**或者**委托管理人**作为申请人
- 申请人可以**委托业主代表、资信良好的法人**或者其他组织作为加装电梯项目的实施主体，具体负责前款规定的工作。委托人应当与受托人签订委托协议，明确双方的权利义务

需要满足的业主表决条件

- 需要该单元“**双 2/3**”以上参与表决①房屋专有部分面积中占比 **2/3** 以上②业主人数中占比 **2/3** 以上

- 参与表决的业主中需“双 3/4”以上书面签署同意意见①房屋专有部分面积中占比 3/4 以上②业主人数中占比 3/4 以上

注：拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意；商品房性质的老旧小区住宅加装电梯，需要占用小区范围内业主共有的道路、绿地等公共场所的，应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定执行

相关资金筹措渠道

- 坚持“业主主体”，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**，业主通过签订协议书明确不同楼层的资金分摊比例和费用
- 为体现政府对加装电梯民生工程的支持，**市、区、县(市)人民政府**可以安排专项资金对加装电梯**给予补助**，用于老旧小区住宅加装电梯**项目建设、管线迁移**等事项的补助
- 打通业主申请提取**住房公积金和住房补贴**的渠道，帮助居民进一步缓解资金筹集压力
- 鼓励**社会力量**通过**捐赠、资助、技术服务**等方式参与老旧小区住宅加装电梯，不断拓宽加装电梯资金来源



项目实施流程图

01 协议签订

相关业主签订的加装电梯项目协议书，应当明确加装电梯的项目申请人及实施主体的职责、项目建设资金估算及分摊方案、电梯运行使用和维护保养资金分摊方案等内容

02 初步方案

应当包括“拟加装的电梯平面图、外立面效果图，明确拟加装电梯的具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境和绿化占用情况等内容”

03 项目公示

经申请人书面提出，由所在地社区居民委员会将老旧小区住宅加装电梯项目协议书和初步方案在拟加装电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示十天

04 方案和施工图设计

老旧小区住宅加装电梯的申请人应当委托具有法定资质的设计单位在已公示的初步方案基础上，按照建筑设计、结构安全、特种设备和消防安全等相关规范标准的要求，编制加装电梯设计方案和施工图设计文件

加装电梯施工图设计文件应当经具有法定资质的第三方图审机构审核并出具书面审核意见

05 项目审批

区、县(市)住房城乡建设主管部门应组织相关行政主管部门对申请人提交的老旧小区住宅加装电梯申请材料进行联合审查，申请人依法办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可和管线迁移改造、绿地占用、树木迁移砍伐、电梯安装告知、特种设备监督检验、建设工程质量安全监督等手续

06 项目施工

申请人委托的施工单位、监理单位、电梯安装单位和特种设备检验机构应具备相应的法定资质。施工过程应接受建设主管部门和市场监督管理部门的指导、监督

07 竣工验收

项目完工并经特种设备检验检测机构监督检验合格后，申请人应当组织设计、施工、监理单位和电梯安装单位对加装电梯项目进行竣工验收

08 资料归档

竣工验收后，申请人应当将竣工资料移交城建档案管理部门归档

公示期间收到实名制书面反对意见怎么办？

公示期间因加装电梯直接受到影响的利害关系人有实名制书面反对意见的，相关当事人可先行通过友好协商的方式，解决加装电梯过程中的利益平衡、权益受损等具体事宜，相关当事人也可委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织进行协调。

协商不成的，由属地社区、街道(乡镇)通过协调会、听证会等方式，积极搭建沟通协商平台，尽可能消除意见分歧、达成共识。为回应老年人、残疾人等群体对加装电梯的迫切需求，《办法》明确提出鼓励和支持老年人、残疾人居住的老旧小区住宅依法加装电梯，对于该类加梯项目，属地社区居委会、街道或者乡镇人民政府应当加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。

申请联合审查需要提交哪些材料？

《办法》规定申请人应当向所在地的区、县(市)住房城乡建设主管部门申请联合审查，并提交以下材料:1.经社区居民委员会及街道办事处或者乡镇人民政府盖章确认的加装电梯项目申请表 2.社区居民委员会出具的调解情况记录，街道办事处或者乡镇人民政府出具的调解、听证情况记录 3.经公示的加装电梯项目协议书、初步方案 4.加装电梯设计方案、施工图设计文件(含工程预算)及第三方图审机构审核意见 5.社区居民委员会出具的公示情况说明(附单元楼道口、公示栏公示照片)6.相关业主的身份证明、房屋权属证明;有委托代理人的，提交授权委托书、代理人身份证明 7.法律、法规规定的其他材料

联合审查通过后还需办理哪些手续

申请人应当依据联合审查意见，依法办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可和管线迁移改造、绿地占用、树木移砍伐、电梯安装告知、特种设备监督检验、建设工程质量安全监督等手续

老旧小区住宅加装电梯项目，符合《杭州市城乡规划条例》规定无需办理建设工程规划许可证情形的，不再办理建设工程规划许可证;符合《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》规定无需办理建筑工程施工许可证情形的，可以不再办理建筑工程施工许可证来源：杭州市住保房管局