

唐山市住房和城乡建设局
唐山市自然资源和规划局
唐山市行政审批局
唐山市市场监督管理局
唐山市城市管理综合行政执法局
唐山市财政局
中共唐山市委社会工作部

文件

唐住建发〔2024〕4号

唐山市住房和城乡建设局等七部门 关于印发《唐山市既有住宅加装电梯实施细则》的 通知

各县（市、区）、开发区（管理区）住建局（城建局、住管中心）、
资规局、城管执法局、行政审批局、市场监督管理局、财政局、
市委社会工作部等相关部门：

现将《唐山市既有住宅加装电梯实施细则》印发给你们，请

各县（市、区）相关部门结合本地实际，抓好贯彻落实。



唐山市既有住宅加装电梯实施细则

第一章 总 则

第一条 为适应社会经济发展和人口老龄化的需求,进一步完善我市既有住宅使用功能,提升城市居住品质,根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国特种设备安全法》《河北省电梯安全管理办法(河北省人民政府令〔2017〕第1号)》《河北省人民政府办公厅关于加强电梯质量安全工作的实施意见(冀政办字〔2018〕42号)》《河北省住房和城乡建设厅等六部门关于我省既有住宅加装电梯工作的指导意见(冀建房市〔2022〕13号)》等法律、法规、政策文件,结合本市实际,制定本细则。

第二条 本细则适用于本市范围内既有住宅电梯加装。

第三条 政府引导、业主自愿,稳妥有序开展各项工作;方便生活、合理和谐,引导业主正确处理相邻关系;统筹兼顾、保障安全,既要确保加装的电梯安全美观,也要确保加装电梯不影响既有住宅、小区的整体安全和美观。

第四条 为有效控制风险,维护社会稳定,各县(市、区)要加强政策宣传,明确责任分工,制定应急预案,稳妥处理既有住宅加装电梯过程中出现的各类社会稳定风险。

第二章 加装条件

第五条 既有住宅加装电梯原则上一个单元只允许加装一台电梯，申请加装电梯应具备以下条件：

（一）既有住宅应当具有合法的房屋权属证明且未列入房屋征收范围和计划。

（二）单位产权的房屋应征得单位书面同意。

（三）既有住宅符合城市规划并满足建筑结构、抗震、消防等规范和标准。

（四）既有住宅加装电梯拟占用小区公共道路、绿地等，应征求相关权利业主意见，应当由专有部分面积占比三分之二以上业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，应当经参与表决专有部分面积占比四分之三以上的业主且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意。

（五）既有住宅加装电梯应征求加装电梯所在单元全体业主意见，应当由所在单元专有部分面积占比三分之二以上业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，应当经参与表决专有部分面积占比四分之三以上的业主且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分的业主同意。

建筑面积和业主人数的计算方式按照有关规定执行。

第六条 加装电梯所在单元业主征求意见后就以下事项达

成书面协议：

（一）加装电梯工程费用的预算及其筹集方案和使用方案。

（二）电梯运行、维护保养、维修等费用的分摊方案。

（三）确定电梯使用管理单位，同时签订物业服务合同或者约定某单位承担电梯使用管理责任的书面协议。

（四）对权益受损业主的资金补偿方案。

（五）根据《中华人民共和国无障碍环境建设法》，实施加装电梯可以在占用面积内，为一层增加无障碍通道面积。

第七条 经由具备资质的单位出具符合城市规划、建筑设计、结构安全、抗震、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案及意见。

第八条 符合现行文物保护、历史文化名城保护的相关规定。

第三章 资金来源

第九条 加装电梯及使用维护费用由拟加装电梯服务范围内的业主共同承担。业主可根据所在楼层、面积等因素分摊资金，分摊比例由出资的全体业主协商确定。

加装电梯投入使用后，业主或电梯所有权企业应当将电梯投放商业广告收入等资金用于电梯的维护保养、改造维修、检验检测等后续支出。

业主（房屋所有权人及其配偶）可以申请使用其名下的住房公积金。使用住房公积金的应按照《住房公积金管理条例》及省、

市有关规定向住房公积金管理部门提出申请。

第十条 有条件的县（市、区）可对既有住宅加装电梯项目及有加装电梯需求的失能、半失能老年人家庭和特困救助供养、城乡低保、低保边缘家庭与残疾人等特殊困难家庭给予适当财政补贴。

第十一条 可利用社会资本投资和捐赠等其他合法资金来源。

第四章 组织实施

第十二条 既有住宅加装电梯可以以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。以小区为单位申请加装电梯的，申请人为该小区业主委员会，没有业主委员会的或业主委员会不能正常履行职责的，新一届业主委员会产生之前，经居民会议决定通过后，由居民委员会代为申请；以幢或单元申请加装电梯的，申请人为该幢或单元业主；房屋为产权单位管理的，申请人为产权单位。

第十三条 申请人可以推荐业主代表或者自主选择其他相关单位作为建设单位组织实施；申请人或被委托组织应当作为建设单位承担相应法律、法规规定的义务和责任；申请人或被委托组织应选取相应资质资格的施工、监理单位实施加装电梯工程。

（一）委托设计单位进行专项设计。既有住宅加装电梯应当委托具有相应资质的建筑设计单位进行专项设计。（流程见附件）

专项设计应包含以下主要内容：

1. 加装电梯可行性评估报告。重点评估是否能够满足城市规划、消防、建筑结构安全和主要使用功能，是否存在结构安全隐患，是否影响周边通行，既有住宅供电等配套设施是否满足电梯运行需求。

2. 符合现行规范和标准要求的施工图设计文件。设计单位经编制加装电梯可行性研究报告，认为项目确实可行并经申请人或被委托组织书面认可后，可接续编制施工图设计文件。设计单位进行专项设计时应统筹考虑加装电梯对供水、排水、供电、供暖、供气等配套设施及消防安全的影响，确保加装电梯后主体结构安全和主要使用功能不受影响，必要时可以要求建设单位聘请有资质的检测单位对原有建筑进行检测鉴定。

3. 总平面定位图及效果图。总平面定位图要明确标明电梯高度、电梯外轮廓线、距外墙尺寸、建筑退距、间距等数据。临城市道路或城市绿地一侧加装电梯的，加装电梯不得突出现状建筑的外轮廓线。

专项设计文件应按规定委托有相应资质的施工图审查机构进行审查，不得随意增加与加装电梯无关的建筑面积。

（二）办理联合审查手续。各县（市、区）行政审批局应建立既有住宅加装电梯绿色通道，指定既有住宅加装电梯受理窗口。建设单位应当持加装电梯可行性研究报告、施工图设计文件、施工图审查合格证明、加装电梯协议、使用土地的有关证明文件

等相关书面材料，到县（市、区）既有住宅加装电梯受理窗口申请办理联合审查手续，自然资源和规划部门通过审批管理系统，将相关材料推送至住建、审批、供电、供水、排水、供热、供气、通信、数字电视等联合审查单位，各联合审查单位应于受理后5个工作日内，进行审查，通过后由自然资源和规划部门汇总各单位意见，依法出具审查意见。联合审查实施“超时默许”，超期未回复，系统将自动默认回复“无意见”。

经联合审查通过的设计文件须在拟加装电梯住宅的楼门口、小区公示栏等显著位置由街道或社区居委会依规进行公示，公示时间不得少于10个工作日。经公示无异议或申请人与持异议的业主协商一致后，方可实施，不需办理建设工程规划许可证。

原房屋建筑竣工验收时已预留了电梯井的，不需办理联合审查手续。

（三）办理施工许可手续。建设单位应当委托具备相应资质的施工、监理单位负责工程施工和监理，签订施工合同、监理合同，依法申领建筑工程施工许可证，并同步办理质量安全监督备案手续。联合审查阶段已提交的相关申报材料，可不再重复提交。受理后同步实施并联审查，并于2个工作日内办结。申请材料不满足要求的，应当场一次性告知。工程投资额或建筑面积在唐山市规定施工许可限额以下的，可不申请办理建筑工程施工许可证。建设单位对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责，委托的土建施工、电梯安装、监理和特种设备检验机构应具备相应

的法定资质。土建施工、安装单位应当严格按照质量安全生产要求，落实现场施工安全防护措施，并依法对工程质量安全负责，监理单位代表建设单位对施工质量安全实施监理，并对施工质量承担监理责任。各行政主管部门和辖区街道办事处(乡镇人民政府)应按照职责加强事中、事后监管。

(四)竣工验收。工程竣工后，建设单位应组织设计、施工、监理和电梯安装等单位对加装电梯工程进行竣工验收，竣工验收应邀请属地各行政主管部门和辖区街道办事处(乡镇人民政府)参加。竣工验收合格后，建设单位应及时向属地城建档案管理机构移交建设工程档案。

(五)办理电梯安装告知、使用登记。电梯安装单位应按《中华人民共和国特种设备安全法》相关规定并提交行政审批部门出具的联合审查意见，并应到当地特种设备安全监管部门办理电梯安装施工告知，申请电梯监督检验。加装电梯的申请人或其委托的电梯使用管理单位应到当地特种设备安全监管部门或行政审批部门办理电梯使用登记手续。

(六)落实电梯使用安全责任。加装电梯申请人应落实电梯使用管理单位，由电梯使用管理单位与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同，对电梯进行日常维护保养。电梯使用管理单位应依法履行电梯安全管理责任，对电梯日常使用安全负责。加装电梯服务范围内的全体业主应当遵守特种设备使用管理的相关法律法规规章及安全技术规范，受委托的物业服务企业应按要

求配备电梯安全管理人员，确保电梯的使用安全。

第十四条 街道办事处、居委会、物业服务企业等要指定专人负责既有住宅加装电梯工作，充分发挥社区工作优势，积极做好政策宣传和居民协调工作，对既有住宅加装电梯给予正确引导。

第十五条 相关业主对既有住宅加装电梯项目有异议的，可申请由辖区居民委员会组织进行调解，经居民委员会调解仍有异议的，报街道办事处（乡镇人民政府）再次调解，再次调解仍有异议的，可经司法途径予以裁决；居民委员会和街道办事处（乡镇人民政府）应当对调解情况进行记录，并分别在申请人递交的加装电梯项目申请资料上盖章确认调解结果；通过司法途径解决的，以法定结果为准。

第五章 政策措施

第十六条 既有住宅在原有小区用地范围内加装电梯的，在不增加与电梯无关的建筑功能和建筑面积情况下，不需办理占用土地等相关手续，增加的面积不计入容积率，不再补缴地价款，也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。依据《城市居住区规划设计标准（GB50180-2018）》第4.0.9条款“在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外”的规定；日照情况不作为核发建设工程规划许可或出具规划意见的行政审批审核内容。在加装电梯过程中应尽可能优化设计，不得附加与

电梯无关的任何其他设施，并应在征得相关利害关系人意见的前提下，把对相邻住宅建筑及相关住户的日照影响降到最低。

既有住宅加装电梯的突出部分不再按照建筑整体校核间距、退距等指标。在符合消防、安全的前提下，防火间距应按照国家现行《建筑设计防火规范》要求进行计算。

第十七条 市住建局每年统计中心城区验收合格投入使用的电梯数量，会同市财政局，结合当年财政状况，提出补贴意见。其他县（市、区）参照执行，资金由县（市、区）财政自筹。

第十八条 既有住宅加装电梯后新增面积为加装电梯协议范围内全体业主共有，不予按房屋办理不动产登记；相关房屋产权发生转移的，受让人自该房屋转移登记之日起，承接和履行转让人的权利和义务。

第十九条 各县（市、区）应高度重视，把既有住宅加装电梯工作作为重要民生工程加以推进和落实，制定既有住宅加装电梯申报指南，明示办理流程、申报资料、办理时限、收费标准、受理地点和电话等。各地可结合实际收集并公布加装电梯企业名录供业主参考。自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理、行政审批等相关部门按照各自职责分工，本着简便高效的原则，依法支持既有住宅加装电梯的有关审批和备案工作。对于加装电梯过程中涉及供水、供热、燃气、供电等实施改迁的，严禁私自改迁，应当开通绿色通道办理相关手续，由专营企业实施改迁，并以成本价向加装电梯申请方收取改造费用或减免费用。

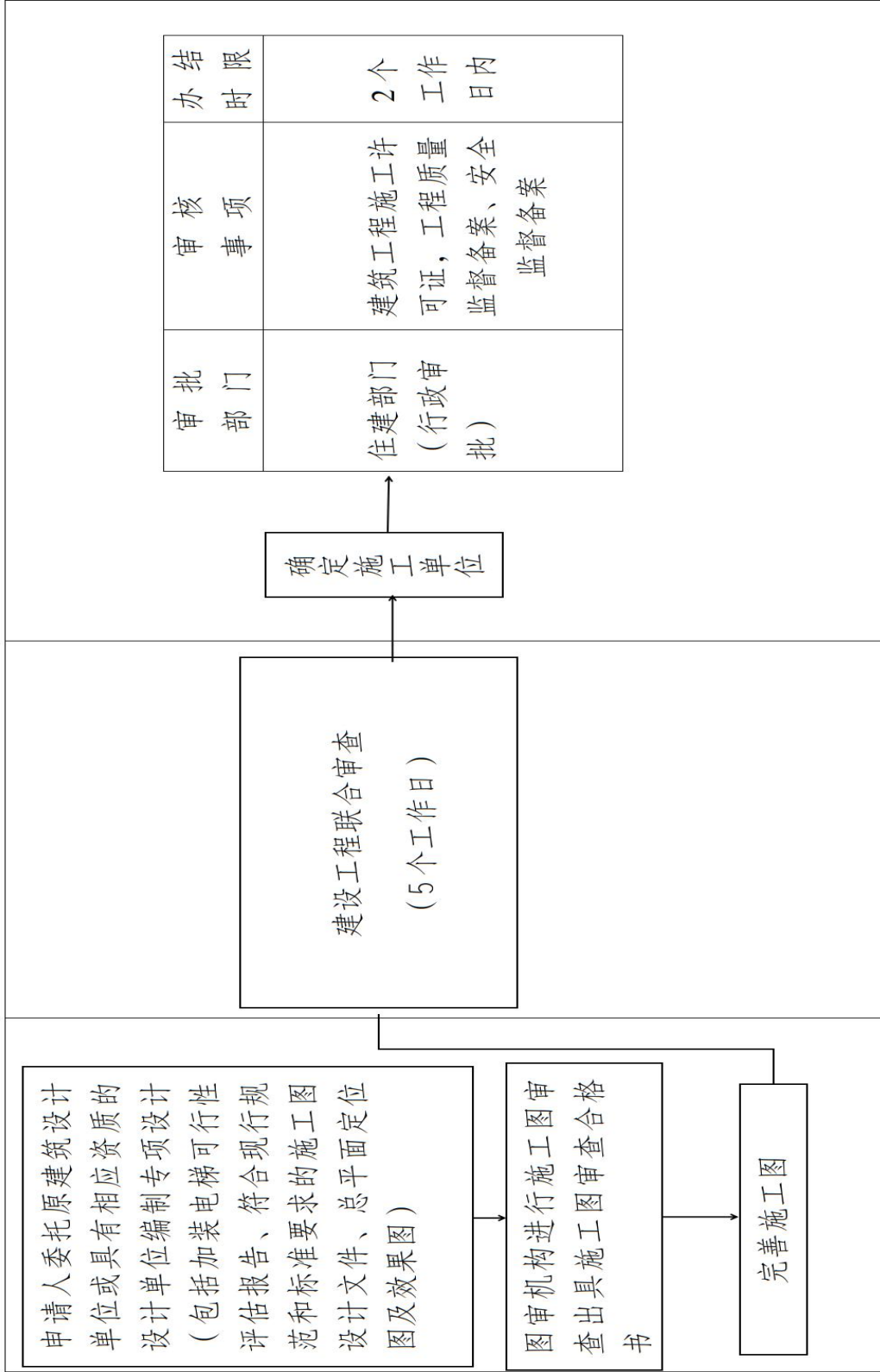
第二十条 为有效控制风险，维护社会稳定，确保本实施细则出台后顺利实施，各地应加强舆论引导和政策宣传，明确责任分工，制定应急预案，稳妥处理既有住宅加装电梯过程中出现的各类社会稳定风险。

各县（市、区）根据实际，本着节约资源、确保安全、方便群众、便于操作的原则，制定既有住宅加装电梯的具体实施细则。

第六章 附 则

第二十一条 本实施细则自印发之日起施行，有效期5年。原《唐山市中心区既有住宅加装电梯办法》（唐住建发〔2020〕10号）同时废止。

既有住宅加装电梯工程建设项目审批流程图



既有住宅加装电梯工程建设项目审批材料清单

序号	唐山市审批事项名称	材料序号	申请材料清单	审查单位	适用情形
1	建设工程联合审查	1	1、加装电梯工程费用的预算及筹集、分摊、补偿方案；电梯投入使用后的维保方案及运行能耗、维修保养等费用的分摊筹集方案； 2、房屋所有权证、土地使用权证(不动产权证)； 3、属地政府出具的未列入房屋征收范围和计划的说明； 4、拟占用小区公共道路绿地等的，提供相关权利业主同意意见； 5、加装电梯所在单元的业主同意意见； 6、承担电梯使用管理责任书面协议。	住建部门	
2		2	房屋单位同意加装电梯的同意意见（非必要件）	住建部门	单位产权项目
3		3	1、施工图设计文件； 2、建设工程设计方案； 3、施工图审查合格证明； 4、电梯加装可行性研究报告	资规、住建、审批、供电、供水、排水、供热、供气、通信、数字电视等部门	
4	建筑工程施工许可证	4	1、方案联合审查和施工图审查意见 2、施工合同	行政审批局	
3	工程质量监督备案	6	1、工程质量监督手续申报表 2、施工图设计文件审查报告及合格书 3、原建筑物满足电梯加装要求的鉴定报告或证明文件 4、工程质量责任主体的资质证书、营业执照和相关人员资格证书 5、见证取样送检见证人告知书 6、施工合同、监理合同、检测合同 7、河北省房屋建筑和市政基础设施工程质量责任承诺书	市质监站	
4	安全监督备案	7	1、在“河北省建设工程施工安全管理信息系统”中录入工程备案信息 (1)、工程概况；建设、施工、监理、勘察、设计等单位及项目负责人等主要管理人员一览表； (2)、施工现场周边环境及地下设施情况表； (3)、建设、施工、监理单位项目负责人安全生产承诺书； (4)、施工合同中约定的安全防护、文明施工措施费用及施工组织设计中的安全措施、施工项目安全生产应急预案； (5)、危险性较大分部分项工程清单及超过一定规模的危险性较大分部分项工程清单； 2、安全生产责任保险相关资料。	市安监局	

抄送：各县（市、区）人民政府、开发区（管理区）管委会

唐山市住房和城乡建设局办公室

2024年4月1日印发