

西安市住房和城乡建设局
西安市财政局
西安市自然资源和规划局
西安市市场监督管理局

文件

市建发〔2022〕87号

关于印发《西安市老旧小区加建电梯 工作实施方案》的通知

各区县、西咸新区、各开发区住建局、财政局、资源规划分局，
各区县、西咸新区市场监管局、市市场监管局各开发区分局，各
有关单位：

为深入贯彻党中央、国务院和省委、省政府“实施城市更新

行动”的决策部署，扎实落实市委、市政府工作要求，进一步推动我市老旧小区加建电梯工作，依据有关法律法规，结合前期试点经验，修订《西安市老旧小区加建电梯工作实施方案》，现印发给你们，请遵照执行。



西安市老旧小区加建电梯工作实施方案

为进一步适应城市发展建设新形势和人口老龄化需求,方便群众生活,推动老旧小区加建电梯工作,根据有关法律法规,结合西安实际和前期加建电梯试点工作经验,制定本方案。

一、指导思想

党的十九届五中全会通过的《中共中央关于制定国民经济和社会发展第十四个五年规划和二〇三五年远景目标的建议》明确提出实施城市更新行动,为贯彻落实谋划推进一批城市建设领域民生工程和发展工程的工作部署,根据《西安市人民政府办公厅关于印发<在城乡人居环境建设中深入开展美好环境与幸福生活共同缔造活动实施方案>的通知》(市政办发〔2022〕14号)文件安排,按照“政府强化引导、企业依法负责、业主民主决策”的原则,支持小区业主结合自身及小区实际情况民主决策,项目实施相关单位依照现行法律法规参与老旧小区加建电梯工作,改善城市老旧小区宜居性、包容性和生长性,提高老旧小区使用功能,提升人居环境质量。

二、加建范围

全市范围内 2000 年以前建成,具有合法产权,5 年内未列入拆迁和棚户区改造计划,4 层及以上无电梯住宅小区。

三、职责分工

（一）主体职责

1. 决策主体

按照《民法典》相关规定，业主对建筑物专有部分以外的共有部分享有共有及共同管理权，按照既有条件和程序，共同决策加建电梯“建不建、怎么建、谁来建”的问题；以单元为单位开展加建电梯工作的，可由本单元业主作为决策主体。

2. 实施主体

业主委员会、加建电梯涉及单元业主集体可筹办，或委托房屋原产权单位、原房改售房单位，住宅管理、物业服务企业，聘请工程管理、工程投资咨询企业，作为实施主体代理开展项目申报、方案公示、资金筹集及管理、设备采购、选定项目主体工作。

3. 项目主体

项目主体为上述单位书面委托的加建电梯项目相关企业法人，包括：建设、施工、勘察、设计、监理等，受托开展方案设计、设备采购、工程实施、维护管理等工作，并承担相应的责任和义务。项目主体有能力实施的、也可作为实施单位，组织相关企业开展老旧小区加建电梯工作。

鼓励央企、国企、工程管理或投资咨询企业等市场主体，采用 EPC（设计采购施工）方式，总价包干、缩短建设周期、降低群众实施难度、为群众提供交钥匙工程。基础范围内地层情况与原勘察报告一致、未发生变化的，可由设计院出具关于地基承载力方面的意见，不重新进行勘察。

（二）部门职责

市住建局是老旧小区加建电梯工作的牵头部门，负责制定工作实施方案；召集市级部门对城六区住建部门审核通过的项目进行现场踏勘，列入老旧小区加建电梯计划；竣工后，组织相关部门进行联合查验，核拨补助资金等。

市财政局负责落实市本级（新城区、莲湖区、碑林区、雁塔区、未央区、灞桥区）财政补贴资金，其他区、县（开发区）财政部门参照执行。

市资源规划局负责指导项目规划审查工作。

市市场监管局负责指导加建电梯的监督检验和使用登记。

（三）属地职责

城六区建住局负责协调区级相关部门，组织开展项目审核；负责将加装电梯工程纳入质量安全监管范围，督促项目建设各方主体履行质量安全主体责任；配合申请市本级财政补助资金。

项目属地街道办事处按照工作职能，负责指导项目决策主体做好意见征求、方案公示、项目申报等工作；项目实施过程中，按照《西安市物业管理条例》相关规定，履行调解职责。

四、资金来源

老旧小区加建电梯投资资金宜以业主（房屋所有权人）自筹为主，鼓励房屋管理单位、物业服务企业、行业企业及社会其他投资主体积极参与，形成的资产由各类出资主体按出资份额共有。

对于城六区列入老旧小区加建电梯计划，2023年12月31日前完成加建的项目，市住建局、市财政局按照市委办公厅、市政府办公厅《关于印发十项重点工作有关奖补政策的的通知》（市办字〔2021〕61号），给予15万元/部的财政补贴。

五、建设流程

（一）项目前期

由加建电梯小区业主委员会或涉及单元业主集体，自主开展群众意愿征集工作、确定出资比例、筹集及管理建设资金、确定初步方案、选取项目实施主体；或先行委托房屋原产权单位、原房改售房单位，住宅管理、物业服务企业，聘请工程管理、工程投资咨询类企业作为实施主体，代为开展相关工作。

（二）项目申报

根据设计单位方案设计，对实施加装电梯项目的可行性进行初步判定，初判可行的项目，由项目实施单位编制包括投资、设计、施工、采购、维护等内容的实施方案。实施方案经公示，取得决策主体同意并签订相关协议后，向区住建部门书面申报（附件1：西安市老旧小区加建电梯项目申请表）。区住建、区规划等部门指导实施主体开展前期工作。

（三）项目审核

区住建局组织规划分局等相关部门对申报项目及资料进行审核，审核合格项目报送市住建局（附件2：____区住建局关于联系开展老旧小区加建电梯项目现场踏勘工作的函（模板））。

审核规则为：

1. 根据《中华人民共和国民法典》相关条文,应由专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决,参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意。

2. 老旧小区具有合法权属证明或者合法报批手续的均可申报。

3. 加建电梯应当基本满足规划、消防等要求,在原建筑建设用地红线范围内,对城市规划无重大影响,不影响建筑结构安全。

4. 井道壁应采用透明材料。

5. 加建完成后的建筑间距应满足《建筑设计防火规范》GB 50016—2014（2018 年版）5.2.2 民用建筑之间的防火间距相关规定，即：与高层民用建筑间距不小于 9 米，裙房及其他民用建筑不小于 6 米。

6. 加建电梯工程采用独立结构方式设计的，可不对原建筑结构进行结构安全鉴定。

（四）计划下达

市住建局组织市级财政、资源规划部门，对区级审核合格的项目进行现场踏勘，资料齐备、符合条件的项目下达老旧小区加建电梯项目计划。

（五）组织实施

计划下达后，实施主体作为建设单位，按照建设程序组织具有相应资质的设计、施工、监理、电梯安装拆卸及检测检验单位，

按照现行法律法规、标准规范规定，进行项目具体实施，依法组织竣工验收。

各区住建、资源规划、市场监管等部门根据职能加强过程监管，督促项目主体单位落实法定责任，确保工程质量与施工安全，及时办理电梯监督检验和使用登记手续。

（六）联合查验

项目竣工验收合格，取得使用登记手续后，由市住建局根据区县申请，组织市区两级住建、资源规划、市场监管部门开展联合查验。查验通过后，市住建局、市财政局将市级补助资金一次性拨付各区财政，各区及时将补助资金拨付实施单位。

各开发区、西咸新区及其它区县住建部门，结合实际制定各自老旧小区加建电梯实施方案，在辖区内自主开展此项工作。

本方案自印发之日起实施。由原市建委、市财政局、原市规划局、原市质监局《关于印发〈西安市老旧小区加建电梯试点工作实施方案〉的通知》（市建发〔2017〕25号）同时废止。按照《试点方案》下达老旧小区加建电梯试点计划的在建项目应于2022年12月31日前完成竣工验收，未开工或无法按期完工项目应重新申报。

- 附件：1. 西安市老旧小区加建电梯项目申请表
2. ____区住建局关于联系开展老旧小区加建电梯项目现场踏勘工作的函（模板）
3. 西安市老旧小区加建电梯项目财政补贴申请表

附件 1

西安市老旧小区加建电梯项目申请表

实施单位		小区名称	
地址	_____区_____街办_____社区_____路_____号		
产权单位		建设年代	
楼体栋数		拟加建电梯单元号 及加装数量	____号楼_____单元
住宅层数			____号楼_____单元 共计_____部
涉及业主总户数		参与表决业主人数	
同意加建业主人数		反对加建业主人数	
递交申报资料清单（资料附后）			
序号	申报资料名称		是否提供
（一）基础资料			
1	业主授权委托书原件或选定实施主体文件		
2	老旧住宅的合法权属证明或者合法报批手续复印件		
3	拟加建电梯楼栋建成年代证明材料		
（二）规划审查资料			
4	项目现状照片（A4 彩色相纸）		
5	原建筑设计图纸复印件		
6	老旧小区加建电梯设计方案（包括总平面，单体建筑方案平、立、剖图，效果图）		

7	设计院出具的关于结构及地基承载力方面的意见	
8	其他需要说明的文件、图纸	
(三) 其他资料		
9	加建电梯方案公示证明材料	
10	业主表决意见表 (以单元为单位, 业主本人或代理人签署)	
11	业主出资协议书 (应包含出资总额、出资份额及资金到位时间等内容)	
<p>实施单位承诺:</p> <p>我单位所提交的申请资料均真实有效, 其中所有业主 (含代理人) 签章均为本人自愿签署, 并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性 (含电子文件与图纸的一致性) 负责。</p> <p>如因申请资料不真实引起的矛盾纠纷, 本单位愿意自行承担后果, 并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。</p> <p style="text-align: right;">签字盖章 (申请人): _____ 年 月 日</p>		
区规划部门 审查意见	签字盖章 年 月 日	区住建部门 审查意见 签字盖章 年 月 日

备注: 1.如老旧住宅建筑有合法权属证明或者合法报批手续, 但不能提供工程规划许可证及原设计审批图纸, 实施主体需提供现场实测的现状总平面图, 标明拟加装电梯位置及加装部分外包尺寸、与现状建筑的间距等 (加盖绘图单位公章)。

2.设计方案包括: 增设电梯的总平面布置方案, 建筑设计方案图 (含平面、立面、剖面), 效果图及设计说明文本一套 (含建筑结构、日照、消防安全等可行性分析), 并加盖设计单位公章。

附件 2

_____区住建局
关于联系开展老旧小区加建电梯
项目现场踏勘工作的函（模板）

市住建局：

按照《西安市老旧小区加建电梯工作实施方案》（市建发〔2022〕87号）要求，区住建局组织区级相关部门，对申请下达加建电梯计划的 xx 个项目 xx 部电梯，申请市级补助资金的 xx 个项目 xx 部电梯进行了审核。现请市住建局组织市级相关部门开展联合踏勘工作。具体如下：

一、申请下达老旧小区加建电梯计划项目名单

序号	项目名称	地址	栋数	部数	栋号
1					__号楼____单元
2					__号楼____单元
...					
合计					

二、申请核拨老旧住宅加建电梯项目财政补贴项目名单

序号	项目名称	地址	栋数	部数	栋号
1					__号楼____单元
2					__号楼____单元
...					
合计					

附件 3

老旧小区加建电梯项目财政补贴申请表

小区名称		
实施单位		
地址	_____区_____街办_____社区_____路_____号	
加建电梯计划文件号		
完成加建电梯单元号 及加装数量	_____号楼_____单元 _____号楼_____单元 共计_____部	
拟取得补贴单位名称		
递交资料清单（资料附后）		
序号	资料名称	是否提供
1	单位工程质量竣工验收记录（建筑工程施工质量统一验收标准 GB50300-2013 附录 H）	
2	电梯使用登记证复印件	
3	完成加建电梯单元现状照片	
<p>实施单位承诺：</p> <p>我单位所提交的申请资料均真实有效,为我单位真实意愿，如因申请资料不真实引起的矛盾纠纷，本单位愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。</p> <p style="text-align: right;">签字盖章（申请人）：_____</p> <p style="text-align: right;">年 月 日</p>		
区住建 部门意见	<p>签字盖章</p> <p>年 月 日</p>	

