

杭州市人民政府办公厅文件

杭政办函〔2021〕71号

杭州市人民政府办公厅关于积极推进 老旧小区住宅加装电梯工作的实施意见

各区、县（市）人民政府，市政府各部门、各直属单位：

为更好地贯彻落实《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》（市政府令第324号），积极推进我市老旧小区住宅加装电梯工作，经市政府同意，现提出如下实施意见。

一、总体要求

遵循业主主体、社区主导、政府引导、各方支持的工作原则，实行民主协商、基层自治、高效便民、依法监管的工作机制，全面贯彻落实市政府令第324号各项规定，和谐、安全、规范推进我市老旧小区住宅加装电梯工作，不断增强人民群众的获得感、

幸福感和安全感。

二、主要任务

（一）完善加装电梯工作管理体系。

1. 健全组织领导体制。健全完善加装电梯工作市、区县（市）、街道（乡镇）、社区四级工作体系，明确职责分工，强化要素保障。将市和区、县（市）既有住宅加装电梯工作领导小组调整为老旧小区住宅加装电梯工作领导小组，加强对加装电梯工作的统筹协调；街道（乡镇）、社区组建工作小组或落实人员，具体负责加装电梯政策宣传、动员指导、民意协调等工作。[责任单位：市级有关部门，各区、县（市）政府]

2. 优化协调联动机制。各级应建立健全工作例会、专题协调、检查通报等制度，加强对加装电梯工作的统筹、指导和监督，优化条块结合的协作联动机制。各有关部门应认真履行法定职责，分工合作，确保加装电梯工作顺利实施。[责任单位：市级有关部门，各区、县（市）政府]

（二）健全基层民主协商机制。

3. 完善基层协商平台。居民委员会应引导相关申请人就本单元加装电梯项目初步方案、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，充分征求其他业主意见，积极搭建沟通协商平台，引导相关业主通过友好协商、优化方案、适当补偿等途径，妥善解决利益平衡等问题。充分发挥小区党组织、楼道党支部和党员干部的作用，提升基层民主协商的质量和成效；

业主委员会（物业管理委员会）、物业服务企业应当积极配合居民委员会做好协调工作。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市民政局]

4. 规范项目表决流程。居民委员会应参与并指导申请人，在充分民主协商的基础上，依法依规开展本单元加装电梯项目表决。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道路、绿地等公共场所的，业主委员会（物业管理委员会）应按照《中华人民共和国民法典》和物业管理相关法律法规的规定，组织业主开展表决，经本小区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，并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后，方可申请项目实施。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局]

5. 加大调解工作力度。在老旧小区住宅加装电梯项目协议书和初步方案公示期间，因加装电梯在通风、采光、通行等方面直接受影响的利害关系人，可实名向居民委员会提交书面反对意见。相关当事人自行协商不成的，由居民委员会组织调解；相关当事人拒绝居民委员会调解或经调解仍未达成一致意见的，由所在地的街道办事处、乡镇人民政府组织调解。老年人、残疾人居住的老旧小区住宅加装电梯项目，应加大调解力度。开展加装电梯项目宣传、动员、调解等工作发生的费用，由所在地街道办事处、乡镇人民政府予以保障。鼓励各地组建加装电梯服务志愿者队伍。

[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市司法局、市民政局]

6. 健全公开听证制度。街道办事处、乡镇人民政府应建立健全公开听证制度，积极借助人民调解组织、矛盾纠纷调处化解中心或第三方专业机构等开展听证，可邀请经验丰富的调解员，工程技术、特种设备、法律等方面的专家，以及人大代表、政协委员、热心市民等共同参与。街道办事处、乡镇人民政府应完整记录听证情况。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市司法局]

（三）持续优化项目审批服务。

7. 完善联合审查工作机制。申请人提交的加装电梯申请材料不齐全或不符合市政府令第 324 号第十六条有关规定的，区、县（市）住建主管部门应一次性告知补正。申请受理后，区、县（市）住建主管部门应及时组织规划和自然资源、城管、市场监管、城市绿化等部门召开联合审查会议，各部门应于会上或会后 3 个工作日内出具书面审查意见，明确是否同意该项目。区、县（市）住建主管部门应在市政府令第 324 号规定的期限内出具联合审查意见。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市建委、市规划和自然资源局、市城管局、市市场监管局、市园文局]

8. 明确无需办理“两证”的情形。老旧小区住宅加装电梯项目符合《杭州市城乡规划条例》规定的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》规定的无需办理建筑工程施工许可证情形的，可不办理建筑工程施工许可证。[责任单位：市规划和自然资源局、市建委，各区、县（市）政府]

9. 优化相关审批服务事项。经联合审查通过的加装电梯项目，申请人办理管线迁移改造、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时，相关部门应提供便利，明确办结时限，强化施工配合，减少管线迁移改造对居民日常生活的影响。[责任单位：市城管局、市园文局、市市场监管局、市建委、华数集团、国网杭州供电公司、杭州电信公司、杭州移动公司、杭州联通公司、市城投集团，各区、县（市）政府]

（四）综合提升项目实施质效。

10. 统筹结合推进项目实施。各区、县（市）可将加装电梯工作纳入老旧小区综合改造提升、未来社区创建、无障碍环境建设等工作计划统筹推进，落实“综合改一次”要求，协调推进成片、整小区加装电梯工作，并落实必要的资金支持。有老年人、残疾人居住的老旧小区住宅，宜结合加装电梯项目增设必要的坡道、扶手、语音播报等无障碍设施，更好地满足使用需求。[责任单位：各区、县（市）政府，市建委、市住保房管局、市城管局、市民政局、市残联]

11. 因地制宜提升项目品质。加装电梯应坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则，不得侵占城市主要道路，不

得影响城市规划实施，尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响，尽量减少对小区公共道路和绿地绿化的占用，并确保加装电梯及房屋的整体性和结构安全。电梯设备的选型应符合相关安全技术规范和现场实际，鼓励业主选用经济型、装配式电梯。同一小区不同单元加装电梯的，其外观造型、色彩风格宜与小区建筑及环境相协调。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市建委、市城管局、市公安局、市规划和自然资源局、市市场监管局、市园文局]

（五）强化项目质量安全监管。

12. 明确质量安全监管责任。筑牢安全生产底线，健全属地政府牵头、部门职责分工明确的质量安全监管机制，加强对加装电梯设计、施工、监理等环节的监督。加装电梯项目应分别接受区、县（市）工程质量安全监管部门和市场监管部门的指导、监督，市级相关部门要做好业务指导和督促检查工作。[责任单位：各区、县（市）政府，市建委、市市场监管局、市住保房管局]

13. 加强建设工程质量安全监督。加装电梯项目开工前，应按照市政府令第 324 号第二十条规定，向区、县（市）住建主管部门或其委托的建设工程质量安全监督机构提交相关材料，接受工程质量安全监管。相关部门或机构对土建施工现场进行检查、监督时，如发现工程质量不达标、安全文明施工措施不到位或未按联合审查通过的施工图设计文件进行施工等问题，应依法予以查处。[责任单位：各区、县（市）政府，市建委]

14. 加强特种设备质量安全监督。电梯的制造和安装应符合特种设备管理法律法规的规定以及相关规范标准。电梯安装单位应在安装施工前，将拟进行的电梯安装情况书面告知市市场监管部门，并依法向具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。经监督检验合格后的加装电梯项目方可组织竣工验收；未申请监督检验或监督检验不合格的加装电梯项目，不得交付使用。[责任单位：市市场监管局，各区、县（市）政府]

（六）建立健全长效管理机制。

15. 明确使用管理主体责任。街道（乡镇）应指导、督促申请人在加装电梯项目协议书中明确电梯使用单位和管理方式。申请人委托物业服务企业或其他管理人管理电梯的，由受托人依法履行电梯使用单位义务；申请人未委托他人管理的，由其协商确定的实际负责人依法履行电梯使用单位义务；协商不成的，由所在地的街道（乡镇）予以指导、协调和督促。经督促仍不能明确的，市场监管部门依法停止电梯使用。[责任单位：各区、县（市）政府，市市场监管局]

16. 多措并举落实后续维保。相关业主可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；申请人如缴存物业专项维修资金或公有住房售后维修基金的，可按规定申请用于电梯的后续维修、更新和改造。鼓励申请人通过购买电梯综合服务保险的方式，为加装电梯主体结构、连廊、设施设备以及装饰装修的维护保养、改造维修、检验检测和人身意外等

提供保障。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市市场监管局]

17. 营造积极健康市场环境。申请人宜选择资信良好且具备建筑工程设计资质、特种设备生产安装资质或建筑工程（含钢结构工程）施工资质的专业单位作为加装电梯项目实施主体。鼓励各地政府、相关企业设立加装电梯售后服务中心，分片提供售后维保服务。市市场监管部门应完善电梯维保单位的信用管理机制；相关部门宜引导设计、施工、监理、电梯安装等单位提升服务品质，主动公开产品报价和服务信息，营造良性竞争的市场环境。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市建委、市市场监管局]

（七）加大配套支持与保障力度。

18. 多方拓展资金筹措渠道。加装电梯所需的建设、运行使用、维护管理资金由申请人共同承担，相关业主自行协商确定分摊比例。公房、单位自管房、保障性住房加装电梯所需的建设资金，由其所有权人或委托管理人承担，后续运行使用和维护管理资金由房屋所有权人或委托管理人与房屋使用人协商确定。市和区、县（市）政府可安排专项资金用于加装电梯项目建设、管线迁移等补助，具体补助办法由相关部门另行制定。加装电梯项目竣工验收合格后，相关业主可按有关规定申请提取本人及其配偶、父母、子女的住房公积金和住房补贴。鼓励金融机构为加装电梯项目提供信贷支持、资金监管等服务。鼓励各地结合实际探索市

场化运作模式，积极引进社会资本，参与老旧小区住宅加装电梯工作。[责任单位：各区、县（市）政府，市住保房管局、市财政局、杭州公积金中心、市地方金融监管局、人行杭州中心支行]

19. 支持加装电梯技术创新。进一步规范和完善老旧小区住宅加装电梯有关技术标准及要求。鼓励科研机构、相关企业积极参与 AR 展示、装配施工、绿色节能等加装电梯新材料、新技术、新方法的研究和应用，及时推广先进经验，进一步降低项目成本、提高实施效率、优化服务质量。[责任单位：市住保房管局、市建委、市市场监管局、市科技局]

20. 提升数智管理服务水平。探索建立老旧小区住宅加装电梯网上管理平台，进一步提高管理服务水平。老旧小区住宅加装电梯应安装具备运行参数采集、信息网络传输、自动报警、实时通话等功能的智慧系统，并统一接入全市电梯智慧监管网上平台和 96333 电梯应急处置网上平台，实现实时在线监督、及时救援处置。[责任单位：市住保房管局、市市场监管局、市数据资源局，各区、县（市）政府]

三、保障措施

（一）强化组织领导。各地各相关部门要切实加强对老旧小区住宅加装电梯工作的领导，进一步增强工作的积极性、主动性和创造性，并将老旧小区住宅加装电梯列入民生项目和重点工程，齐抓共管，形成合力，确保市政府令第 324 号各项规定落到实处。

（二）加强宣传培训。市、区县（市）有关部门和街道（乡

镇)、社区要认真组织学习培训,全面准确掌握市政府令第324号各项规定,加大政策宣传力度。通过经验总结提炼、典型案例分析等多种形式,营造良好的社会氛围。

(三)严格督查问责。各地各相关部门要坚持依法行政,保障老旧小区住宅加装电梯工作有序实施。行政机关工作人员在老旧小区住宅加装电梯工作中有玩忽职守、滥用职权、徇私舞弊等行为的,由有权机关依法给予政务处分。

本实施意见自2022年1月28日起施行,由市住保房管局负责牵头组织实施,如遇国家及省、市有关政策调整,以调整后的政策为准。前发《杭州市人民政府办公厅关于开展杭州市区既有住宅加装电梯工作的实施意见》(杭政办函〔2017〕123号)同时废止。

杭州市人民政府办公厅

2021年12月28日

(此件公开发布)

抄送:市委各部门,市纪委,杭州警备区,市各群众团体。
市人大常委会办公厅,市政协办公厅,市法院,市检察院。
市各民主党派。

杭州市人民政府办公厅

2021年12月28日印发

