

焦作市住房和城乡建设局文件

焦建办〔2025〕32号

签发人：宋鹏飞

办理结果：A

对市政协十五届三次会议 第253号提案的答复

刘新华委员：

您提出的关于“解决老旧小区电梯加装难问题”的提案收悉。

现答复如下：

感谢您对我市既有住宅加装电梯工作的关注和支持。国家支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯，为残疾人、老年人提供便利。既有住宅加装电梯对于改善老旧住宅居住条件、提高老年群众生活质量、提升广大居民的幸福感和获得感等方面有着重要的现实意义。近年来，市住建局高度重视，采取了一系列相关措施，积极推进既有住宅加装电梯工作。

一、工作开展情况

(一) 政策制定情况。2019年,市住建局按照《焦作市既有住宅增设电梯暂行办法》文件要求,联合市自然资源与规划、市场监管、消防、城管、园林、房管、五城区等部门,成立了全市既有住宅加装电梯工作领导小组,坚持“属地管理、因地制宜、业主自愿、充分协商、简政放权、保障安全”原则,统筹全市加装电梯指导协调工作,并组织相关部门赴郑州开展调研学习,充分借鉴外地市工作机制和措施,帮助居民加装电梯美好愿景落地。

(二) 政策落实情况。联审会议制度实施以后,我市共组织召开加装电梯联审会议4次,同意安装电梯4部,但只有2部电梯加装成功,装成的原因是该楼一层和二层是商业用户,不存在住户,另外2部电梯因低层住户反悔反对、相邻楼栋住户认为占用公共绿地等原因被搁置。

(三) 存在主要难点。“意见统一难”已成为加装电梯面临的最大难题。低层住户担心采光、通风、噪音的影响,高层住户对电梯位置、外观、安装费用及维护保养费用的分摊方案等等,这些方面都需要小区业主共同协商,达成一致意见后工程才能进一步实施。目前因老旧小区加装电梯引发的社会矛盾和法律纠纷呈逐年递增态势,高低层住户因意见分歧和利益冲突而对簿公堂。如我市某小区的高低层住户因加装电梯民事纠纷诉至法院,双方矛盾对立、情绪激化,协商难度较大,同时反对加装群众向有关部门投诉我市加装电梯联审会议制度没有法律依据,产生了不小的社会负面影响。

二、工作措施

(一) 依法依规推进实施。目前,加装电梯的法律依据健全完善,法律保障充分。加装电梯工程作为建筑物附属设施建设工程来实施,其中电梯属于特种设备,加装电梯建造过程应遵守《城乡规划法》《建筑法》《消防法》《特种设备安全法》及相关法规,实施人应按照法律条款及时办理规划、施工、竣工验收等基本建设手续,并办理电梯使用登记,规划、住建、市场监管等有关部门应对住宅小区加装电梯工程进行有效监管。

一是规划许可。按照《河南省自然资源厅办公室关于进一步加强和规范规划管理工作的通知》(豫自然资办发〔2023〕3号),小区增设电梯工程的规划许可纳入豁免清单,免于办理规划许可证。

二是施工许可。按照《河南省住房和城乡建设厅关于调整房屋建筑和市政基础设施工程施工许可证办理限额的通知》,工程投资额在100万以下或者建筑面积在500平方米以下的工程可以不申请办理施工许可证。电梯加装工程一般属于限额以下工程,免于办理施工许可证,纳入属地住建部门监管。

三是电梯登记。按照《特种设备安全法》,特种设备使用单位应当在特种设备投入使用前或者投入使用后三十日内,向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记,取得使用登记证书。

四是居民意见。按照《民法典》(2021年1月1日起施行)第二百七十八条:下列事项由业主共同决定:(七)改建、重建

建筑物及其附属设施。业主共同决定事项，应当由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表决，应当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。

（二）做好法规政策宣传。市、区住建部门、街道办事处安排专人进行咨询答疑，积极回应群众关切，宣传加装电梯过程中有效解决矛盾、赢得群众支持的生动案例，推广成功经验，激发居民主人翁意识，弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，倡导低楼层配合加装电梯。加强与水电气暖网等业务单位沟通对接，妥善解决基础施工过程中出现的管网改造、管线迁移等问题，简化建设手续办理程序，将列入豁免清单或免于办理的审批事项及时告知实施主体，推进电梯加装提速提效。

（三）指导基层化解分歧。在破解统一意见难题方面，充分发挥基层党组织的领导作用，街道办事处、社区居民委员会搭建沟通议事平台，细化协商议事流程，引导各利益相关方理性表达意见诉求，推动低楼层和高楼层达成共识。鼓励业主委员会、产权单位、建设单位、物业服务单位、业主代表等积极参与加装电梯的组织、实施工作，实现决策共谋、发展共建、建设共管、效果共评、成果共享。业主对加装电梯有异议，认为因增设电梯侵犯其民事权益而提出补偿要求的，由业主之间协商解决，也可以委托业主委员会、人民调解组织、街道办事处和其他社会组织进行协调，努力促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

(四)进一步扩大资金渠道。在破解资金难题方面,通过多种资金筹措渠道共同推进加装电梯工作。一是根据所在楼层、面积等因素合理分摊加装电梯资金(含建设、运行、维护费用),分摊比例由出资的全体业主协商确定;二是按照我市《老旧小区加装电梯提取住房公积金办法》提取住房公积金;三是按照《焦作市住宅专项维修资金管理办法》申请使用住宅专项维修资金;四是对符合加装电梯条件的小区,结合城镇老旧小区改造工作,统筹考虑增设电梯涉及的管网线路迁移事项,同步配套施工,减少反复改造的支出。



联系单位: 焦作市住房和城乡建设局房管科

联系人及电话: 刘晶晶 3550028



抄送：市人大选工委、市政府督查室

焦作市住房和城乡建设局办公室

2025 年 7 月 3 日印发
