

关于《咸宁市既有住宅 加装电梯条例（草案）》的说明

——2025 年 4 月 29 日在咸宁市第六届人民代表大会
常务委员会第二十次会议上

市人民政府副市长 王 刚

主任、各位副主任、秘书长、各位委员：

根据会议安排，现就《咸宁市既有住宅加装电梯条例（草案）》（以下简称《条例》）汇报如下：

一、《条例》起草背景

2019 年，国务院《政府工作报告》提出，要大力改造提升城镇老旧小区，支持加装电梯。2023 年 9 月 1 日，《中华人民共和国无障碍环境建设法》颁布实施，明确支持城镇老旧小区既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施，为残疾人、老年人提供便利。2024 年 3 月，国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》（国发〔2024〕7 号），要求各地结合城市更新、老旧小区改造，以住宅电梯、供水等为重点，分类推进更新改造。为贯彻落实党中央、国务院决策部署，省委、省政府统筹推进城镇老旧小区改造、加装电梯、完整社区建设等工作，2024—2025

年连续两年将加装电梯纳入湖北十大民生项目。2024年6月18日，省委召开专题会议，听取宜昌和黄石关于既有住宅加装电梯工作情况汇报，针对推进过程中存在的困难和问题，要求各地通过立法来推动。

市委、市政府高度重视既有住宅加装电梯工作。2020年10月，市政府办公室印发了《咸宁市城区既有住宅加装电梯实施方案（试行）》（咸政办函〔2020〕42号）；2023年7月，根据《民法典》进行了修订完善，出台《咸宁市城区既有住宅加装电梯实施方案》（咸政办函〔2023〕12号），有效指导我市既有住宅加装电梯工作顺利推进。截至2024年底，全市已加装电梯212部，受惠居民约2600户。2025年，既有住宅加装电梯纳入市《政府工作报告》。

根据2023年相关统计数据，我市户籍人口302.82万人，60周岁及以上老年人59.46万人，占总人口的19.6%，远超老龄化社会国际标准。截至2024年底，全市持证残疾人合计77722人，其中肢体残疾人33050人。这两个群体有相当一部分人是居住在没有安装电梯的老旧小区，随着时间推移，他们上下楼将变得越来越困难，亟需创造无障碍出行环境，提升老年人、残疾人等特殊群体出行体验。同时，根据立法调研会议和实地调研情况，我市既有住宅加装电梯工作仍然存在业主意见难统一、街道社区支持力度不够、资金筹措困难、建设安装监管有待加强、后期维护保养责任不清晰等问题。因此，通过立法规范既有住宅加装电梯

的建设和管理十分必要。

二、《条例》起草过程

（一）调研起草阶段。市住新局成立专班，选取各地不同区域、不同年代的既有住宅小区，实地了解既有住宅的现状，包括楼房层数、居住人口、建筑结构安全性等情况，与居民进行深入交流，了解掌握他们对加装电梯的需求、意见和顾虑，如资金分摊、电梯维护等问题；收集各县（市、区）已建成的既有住宅加装电梯的成功案例，分析其政策措施、实施流程、资金筹集模式、遇到的问题及解决办法等，为《条例》起草提供参考；了解全国既有住宅加装电梯管理立法文本，并对立法热点和可借鉴条款进行梳理，掌握政策导向和行业规范，确保《条例》的合法性和合理性。根据前期调研情况，确定《条例》的基本框架，结合现有实施方案，形成《条例》初稿。

（二）征求意见和评估论证阶段。1月16日，市住新局书面征求了市直单位和各县（市、区）人民政府意见建议。1月24日，《条例》在市住新局门户网站公开征求社会公众意见。2月13日，市住新局组织召开由市人大常委会法工委、市司法局、咸安区住建局、武汉大学法学院专家团队等参加的座谈会，就《条例》中的重点、难点问题进行深入讨论，认真听取各方意见。2月18日，市住新局组织召开听证会，充分吸纳各方意见和诉求。同时，同步组织华中科技大学法学院、华中师范大学法学院、湖北大学法学院、中南民族大学法学院立法专家对《条例》进行深入论证。

（三）修改审查阶段。2月24日，市住新局召开党组会审议《条例》，并进行了修改完善。3月31日，《条例》经市司法局合法性审查。4月14日，《条例》经市人民政府常务会议通过，并按照会议精神进行修改完善。

三、《条例》主要内容

《条例（草案）》共5章35条，分别为总则、申请和审查、建设和维护、保障和监督、附则。重点围绕解决加装电梯工作中的意见统一难、资金筹措难、建设监管难、后期维护难等“四大难题”，支持鼓励既有住宅依法、安全、规范加装电梯。

（一）总则。主要明确立法目的、适用范围、工作原则、政府及部门职责。

（二）申请和审查。主要明确审批流程和要求，包括意愿征询、加梯表决、实施主体、现场勘查、签订协议、资金筹集、设计方案、方案公示、异议调处、联合审查等。

（三）建设和维护。主要明确施工和监督要求、参建单位责任，并对有序施工、竣工验收及归档、电梯使用维护管理、电梯使用登记、产权归属等作出规定。

（四）保障和监督。主要是对党建引领和协调联动、制定计划和实施、资金保障、保障措施、社会参与、过程监管、考核监督、诚信管理、安全检查和属地巡查、违法行为处置、违法责任及适用指引等作出规定。

（五）附则。明确《条例》的施行时间。

四、《条例》特色亮点

在起草《条例》时，我们坚持目标导向、问题导向、效果导向，结合我市实际，重点突出以下4个方面的特色亮点：

（一）探索党建引领和协调联动推进居民意见统一。《条例》针对低楼层业主意见难统一的问题，要求建立党组织领导下多方参与的治理模式，实现基层和部门的协同联动，将服务下沉基层。强化街道社区的协助力度，推行“两调一诉”的意见协调模式，充分发挥人民调解组织、基层法律服务所、律师事务所等作用；规定申请加梯业主有老年人、残疾人等特殊群体时，公示期间经协商、调解后未达成一致意见的，乡镇、街道应当在出具公示意见时说明情况。明确乡镇、街道应当做好政策宣传、组织推动、矛盾化解等相关工作。

（二）通过多种方式拓展资金筹集渠道。《条例》规定市、县（市、区）人民政府应当将加装电梯财政补贴资金纳入本级财政预算。同时，通过加装电梯业主协商分摊、使用符合规定的住房公积金、住宅专项维修资金、社会捐赠等其他合法资金进一步拓展资金筹集渠道。针对部分县（市、区）财政补贴储备不足、发放不及时等问题，要求及时拨付加装电梯财政补贴，实行专款专用。明确县（市、区）人民政府在城市更新、无障碍环境建设中统筹推进电梯场地预留、管线迁移等工作，充分发挥老旧小区改造资金的综合配套作用。

（三）多措并举降低建设维护成本。一是鼓励采取带量议价、

集中采购等方式，推行电梯成片连片加装和统一维护保养。**二是**要求电力、燃气、给排水、通信等管线单位做好加装电梯的电力扩容、管线迁改等相关配套服务工作，鼓励管线单位适当减免或者以成本价收取电力扩容、管线迁改费用。**三是**鼓励社会资本参与既有住宅加装电梯项目，探索投资主体多元的加装电梯工作模式。鼓励保险机构推行电梯安全责任险种，提升电梯使用管理和维护保养水平。鼓励和引导金融机构加大对既有住宅加装电梯的信贷支持力度。**四是**鼓励合理利用电梯开展商业广告等经营活动，拓宽电梯运行、维护、保养资金筹措渠道。**五是**鼓励以全过程工程咨询管理、工程总承包以及装配式建设等方式加装电梯。

（四）通过事前事中事后监管确保加梯质量安全。在事前监管方面，由县（市、区）人民政府编制既有住宅加装电梯工作指南、工程技术导则等，实行标准化和规范化建设。在事中监管方面，要求相关部门加强对土建施工和电梯安装的质量安全监督管理，及时查处违法行为。针对阻碍施工等问题，规定居（村）民委员会在进场施工前做好核实加梯情况，对接进场施工等工作，确保现场施工有序进行。在事后监管方面，要求市场监管部门加强对电梯的安全监督检查。