

NINGBOSHI JIAZHUANG DIANTI

宁波市加装电梯

一本通

YIBENTONG

主 编：俞建伟

执笔人员：俞建伟 俞源杰

叶 沛 俞乾文 郭彦晨

参编人员：霍承荣 王 琪 周卓冰

王 冰 陈 默 吴杨辉



宁波市房屋安全和物业管理中心、宁波市律师协会 指导

宁波市既有住宅加装电梯法律服务团 编写

2025年8月



宁波市加装电梯一本通

(适用于加装电梯业主)

主 编：俞建伟

执笔人员：俞建伟 俞源杰

叶 沛 俞乾文 郭彦晨

参编人员：霍承荣 王 琪 周卓冰

王 冰 陈 默 吴杨辉

CONTENTS

目 录

一、申请流程与注意事项·····	1
二、经费筹措·····	26
三、宁波市各地加装电梯住建管理部门联系方式·····	38
四、部分企业联系方式·····	39
五、宁波市加装电梯典型案例·····	40
六、相关纠纷案例·····	50
七、相关法律法规与政策规定·····	71
八、法律服务团及对接区域·····	78

一、申请流程与注意事项

（一）申请前的准备工作

既有住宅加装电梯按照“谁所有、谁出资、谁负责”的原则。拟加装电梯的业主在提出加装电梯申请前，应做好一些准备工作。主要有以下方面。

1. 确定本单元（或本幢楼，下同）是否符合加装电梯的条件

宁波市对既有住宅加装电梯有明确的适用范围及排除条件（或称为负面清单）。业主在申请前，应当明确自己的住宅是否属于可加装电梯的范围、是否被列入负面清单，以免提出申请后因不符合申请条件被审批驳回，耗费不必要的时间与费用。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》（甬政办发〔2022〕70号）第二条第二款规定：“既有住宅，是指具有合法权属证明，未列入房屋征收范围或计划，

序号	负面清单内容	备注
1	经房屋安全鉴定机构鉴定为C、D级的既有住宅	完成解危后可申请加装
2	无桩基础、构造柱、圈梁的既有住宅	楼板为多孔板、但有桩基础、构造柱和圈梁的可列入
3	电梯拟加装位置已埋设无法移位的化粪池、管线（网）的既有住宅	
4	无合法权属的既有住宅	
5	已列入房屋征收计划或棚户区改造范围的既有住宅	
6	经排查为有严重安全隐患的房屋，未委托房屋安全鉴定机构鉴定的既有住宅	经房屋安全鉴定机构鉴定后，根据鉴定结论，按清单第1项确定
7	加装电梯侵占城市道路，不能满足消防安全条件的既有住宅	
8	未经原设计单位或具有相同资质等级设计单位出具加装电梯专项设计图纸的既有住宅	
9	低洼易积水地段的既有住宅	

已投入使用、四层及以上、非单一产权的无电梯住宅。”符合该条款且未被列入《宁波市既有住宅加装厢式电梯负面清单》（附后，见宁波市住房和城乡建设局等四部门联合发文《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》（甬建发〔2023〕83号）文件附件1）的住宅，才是符合加装电梯的条件。

2. 申请前要初步落实资金来源

在申请加装电梯前，牵头的业主应先征求一下所在单元其他业主的意见。一般情况下，如果已有2/3及以上的业主有比较明确的同意加装电梯的意向，可以考虑启动相关准备工作。如果反对的业主较多或者其他条件不成熟，暂时还不宜启动。

除征求业主的意见外，还需要考虑加装费用问题。多层住宅加装一部电梯大约需要50余万元的费用，除了政府补助的20万元，业主需要自己承担30余万元，这些费用需要由参与的业主来分摊。需要考虑到：并不是所有业主都愿意承担较多的费用，即使业主表示同意或不反对加梯，也不一定同意承担加梯费用。所以，牵头的业主应在咨询相关政府部门与电梯生产、安装企业的基础上，先做个初步的经费预算，初步明确：政府可能提供补助的费用，及各个业主需要承担的费用比例与数额等。如果可能申请提取公积金与物业专项维修资金，也应该考虑在内，其中提取物业专项维修资金的，需同步咨询各业主意见。

按照宁波市的现行文件规定，完成加装电梯并通过特种设备安全监督管理部门使用登记的，当地政府对每部电梯给予20万元的财政补贴。

如果反对加装电梯的业主较多且反对态度激烈，或加装电梯的资金还有较大缺口，可以暂不做决议、缓交申请；等做好与个别业主的沟通工作后，落实资金后，再考虑进行决议、提出申请。

3. 必要时要进行房屋结构安全鉴定

鉴于部分被列入《宁波市既有住宅加装厢式电梯负面清单》的住宅，经解危或经房屋安全鉴定机构鉴定后符合加装条件的，仍可申请加装电梯，故如果拟加装电梯的住宅比较老旧且存在明显的安全隐患，或者经排查认为疑似危房，相关业主应委托房屋安全鉴定机构进行房屋结构安全鉴定，由房屋安全鉴定机构出具检测鉴定报告。经检测鉴定，不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。

住房和城乡建设部在2021年发布了国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》

（GB55021-2021），对既有住宅建筑物原有结构鉴定，应根据该规定的要求开展。

4. 妥善处理相邻关系并提前进行沟通协商

相邻关系处理是加装电梯中的难点，也往往是决定加装电梯的决议是否能顺利通过的关键。在现实中，加装电梯往往对高层住户更为有利，但低层住户受益不明显。低层住户可能会以通风、采光、通行、隐私等方面产生不利影响，或者房屋“贬值”为由，提出反对加装。

所以，作为拟加装电梯的相关业主来说，除了在编制加装电梯初步方案时尽量减少对低层住宅与相邻建筑物的不利影响外，还应提前与可能受到不利影响的相关业主进行沟通协商，以取得其理解与支持，即使不参与申请但至少不反对。如果加装电梯可能会对低层住户造成不利影响，其他业主可以协商给予一定的经济补偿。

（二）通过加装电梯的决议与签订协议

相关业主在做好以上准备工作，初步评估符合加装电梯的条件并预计可通过表决的，应及时召开会议进行表决并形成业主决议、签订相关协议、进行初步公示，准备好申请的相关材料。

1. 会前准备：先签订加装电梯项目意愿书

拟加装电梯的所在单元的参与业主（指表态同意并愿意出资的业主）先签订“加装电梯项目意愿书”，明确业主代表和加装电梯初期启动费用（如图纸设计费等）分摊原则。如果业主集体表决拟选聘加装电梯施工企业并将其作为加装电梯项目的实施主体，应与其签订书面委托协议。会后，业主应及时向所在社区居委会报备登记。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十条第一款规定：加装电梯申请人可以自行组织实施加装电梯工程，也可以委托业主代表、电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、原建设单位等，作为加装电梯项目的实施主体。申请人和实施主体应签订书面委托协议，双方应按委托协议的约定，各自承担相应的责任和义务。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》附件2：

_____小区_____单元（或幢）
加装电梯项目意愿书
（参考）

本加装电梯项目以单元（或幢）为房屋单位进行电梯加装，房屋地址为：
_____，共有业主_____户。现就本单元
（或幢）加装电梯项目达成一致意愿如下：

一、经本单元（或幢）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，其中专有部分面积和人数均超过四分之三的业主同意在本单元（或幢）房屋加装电梯。

二、业主民主协商，决定委托_____为加装电梯项目
申请代表，做好电梯加装相关事宜。

三、电梯加装项目的建设资金及前期启动相关费用（如电梯图纸设计费）按
下列原则分摊：_____。电梯加装工程施工
启动之前，本单元（或幢）全体同意业主明确分摊相应的日常维护保养、电费、
年检费等相应分摊费用。

业主同意签名表

序号	房号	意愿（是否同意加建电梯）	业主签字	联系电话
1				
2				
3				
4				
5				
6				
7				
8				
9				
10				

2. 开展加装电梯方案设计

实施主体启动加装电梯方案设计工作，应委托原房屋设计单位或具有相同及以上资质的房屋设计单位，按照相关规范标准要求，编制出具加装电梯设计方案。设计方案应包括：电梯总平面图、效果图、可行性分析内容等。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十条第二款规定：实施主体应委托原房屋设计单位或具有相同及以上资质的房屋设计单位，按照相关规范标准要求，编制出具加装电梯设计方案。设计方案应包括：电梯选点位置、建筑结构、消防安全等可行性分析内容，反映相邻建筑关系的增设电梯总平面布局初步方案及效果图等。

3. 召开正式会议表决：会议的召集与通知方式

拟加装电梯的所在单元的业主应适时召开会议，对是否同意加装电梯及对加装电梯设计方案进行表决，并明确工程预算、资金筹集和分摊原则、电梯使用管理人及其更替方案、电梯后期维保单位及费用分摊等内容。

表决可以采取书面征求意见或召开会议形式举行。如果本单元所有业主都同意加装电梯或存在难以召集会议的情况（如一些业主不实际居住），可以不召开会议，采取书面征求意见的方式，由所有业主在书面材料上签名表示同意。如果采取书面形式征求意见，社区居委会、业委会等组织要求业主及时反馈并明确表态，在书面材料上签名。如果可能有业主表示反对并要求表达自己的意见，或者加装电梯的建设资金需要协商确定，应以召开会议的形式进行商讨。

如果是整个小区或多个单元拟加装电梯，一般应由所在社区居委会、业委会等组织召集会议进行民主协商或进行沟通，并组织进行相关事项的表决。如果是某单元拟加装电梯，相关业主可以自行召集拟安装电梯的所在单元全体业主一起商讨，也可以请求所在社区居委会、业委会等组织召集会议进行民主协商或进行沟通。

会议召集人应提前至少一周发出书面通知，可以让相关业主有所准备，安排好时间。会议召集人应尽量通知所有相关业主至少派一名成年的代表参加，如果涉及表决事项应提前明确告知；对实在无法通知到的业主，会议召集人可以提前采取在小区内进行公告方式告知；对可能会反对但无法联系到的业主，尽量采取

书面通知的方式，如在其住宅门口张贴会议通知。

会议召集人应对参会的业主代表有一定的要求，防止出现投票后，个别业主以参会人员没有得到授权或无权表态为由要求改变态度，导致出现纠纷。一般情况下，参会并参与表决的业主代表就是该住宅的所有权人。但有时候会出现一些特殊情况：如该住宅登记在未成年人名下，其监护人可以作为业主代表参加；如该住宅是共同共有方式，属于夫妻共有或家庭成员共有，夫妻一方或其中某个家庭成员可以代表参会，适用于表见代理的相关规定；如果有正当理由无法参会的业主，可以委托其他家庭成员或实际使用人参会并提供表明态度的书面意见。如果受委托人不是业主的家庭成员，应提供书面的授权委托书。

特别提醒的是：会议召集人要将所在单元符合条件的业主都应通知到，不能因为某个业主明确表示反对意见就不通知其到会参加表决。但如果经通知（最好是书面通知方式），业主在知情的情况下不参加会议，视为放弃参加表决的权利。但不能将未在“加装电梯项目意愿书”上签字的低层住户视为放弃参与表决。

4. 参会人员与所代表的面积与业主人数

参会人员所代表的面积与业主人数的计算方式，应按照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》的相关规定进行计算。（1）专有部分面积：按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算。（2）建筑物总面积：按照前项统计总和计算。（3）业主人数：按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。（4）业主总人数：按前项的统计总和计算。

5. 形成决议的通过比例

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第九条第二款第一项中规定的表决通过要求为：应征求所在单元（幢、小区）全体业主意见，经本单元（幢、小区）建筑物专有部分面积占比三分之二以上、且人数占比三分之二以上的业主参与表决，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。拟占用业主专有部分的，应征得该专有部分的业主同意。

此外，业主在投票表决时需要注意以下几点：（1）采取无记名还是记名投票方式，是业主自己选择的决定方式。考虑到加装电梯涉及切身利益，一般采取记名方式投票较适合。如果采取书面征求意见的方式，类似于记名投票，如果经多数业主同意，也可以采取无记名投票方式。（2）如果有部分业主明确表示不反对加装电梯，但自己也不参与出资，应对其进行告知并建议记为“同意”。（3）如果有部分业主无法明确表明态度，会议召集人可以推迟表决。（4）业主投票后表示反悔或其他家庭成员表示相反意见，改变投票意见应得到其他业主的认可，已经通过的决议一般不能改变。（5）如果暂时无法通过决议，可以择期进行重新表决。

6. 表决后签订相关协议与准备申请材料

经过会议采取表决形式或征求相关业主意见形成决议后，需要形成书面材料，确认决议的内容。如果有部分业主明确提出反对意见或不参加表决的情况，也应在决议中载明。此外，同意加装电梯的业主之间还应签订加装电梯项目协议书，对相关内容进行细化。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第九条第二款第二项规定：同意加装电梯的业主应签订书面协议。书面协议应明确以下事项：（1）加装电梯品牌及制造单位；（2）工程费用的预算及其筹集方案；（3）电梯使用管理人确定及更替方案；（4）电梯维护保养方式及保养维修费用归集、使用、续筹方案；（5）法律法规规定的应由业主协商确定的其他事项。

此外，以后办理申请所需要的材料，如加装电梯申请表、授权委托书等，相关业主可以一起提前签署，避免以后麻烦。

无论是某个单元（或幢）的业主加装电梯，还是整个小区成片加装电梯，通过决议后，原则上应是所有参与出资（同意）的业主都应该提供身份证、产权证复印件，以后可能办其他手续时也要用到，有备无患。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》附件3中有“宁波市既有住宅加装电梯申请书”，其中有加装电梯项目申请表、加装电梯项目协议书、授权委托书等的相关材料：

宁波市既有住宅加装电梯申请书

(参考)

项目名称: _____

项目地址: _____

申请人(单位): _____

手机号码: _____

填报日期: _____年 _____月 _____日

宁波市住房和城乡建设局制

1、加装电梯申请表（参考）

申请人：联系方式：加装电梯房屋以（☐单元☐幢）为单位（请打☐单选）

街道（乡、镇）		所在社区	
小区名称		所在单元号 （多个单元号用分号隔开）	
单元或幢总户数		同意加装电梯户数	
房屋交付日期		房屋层数	
房屋是否列入负面清单		拟加装电梯品牌	
拟加装电梯台数		加装电梯房屋所在面	
工程预算总金额		加装电梯类型（请打 ☐ 单选）	☐ 业主申报加装 ☐ 租赁加装
原房屋设计单位名称		原房屋设计单位资质	
是否采用项目总承包 （EPC）模式		项目总承包（EPC） 单位名称	
EPC承包企业法人		EPC承包项目经理姓名	
EPC承包企业项目经理 联系地址		EPC承包企业项目经理 联系电话	
土建施工单位名称		土建施工单位资质	
电梯企业名称		电梯企业电梯制造资质	
		电梯企业电梯安装改造 维修资质	
监理单位名称		监理单位资质	

所附资料（请在所提供资料前的☐内打“√”）

☐1. 加装电梯协议书；

☐2. 加装电梯设计方案、设计图纸（设计结构图、设计总平面图、设计各层平面及立面效果图设计图），设计文件含电子版光盘；

☐3. 设计单位营业执照、资质证明复印件（加盖单位公章）；

☐4. 土建施工单位营业执照、资质证明复印件（加盖单位公章）；

☐5. 电梯企业营业执照、资质证明复印件（加盖单位公章）；

☐6. 已公示的加装电梯意愿书、加装电梯设计方案、设计图纸以及公示表（加盖社区公章）、公示照片；

☐7. 若加装电梯工程采用EPC模式，还需提供加装电梯总承包协议及承包单位营业执照复印件（加盖单位公章）；

☐8. 存在严重安全隐患的房屋或已解危的C、D级既有住宅，需提供房屋安全鉴定机构提供的房屋安全鉴定报告原件；

☐9. 所在单元或幢全体申请加装业主身份证、不动产登记证复印件（加盖社区公章）；

申请承诺书

本申请人（单位）承诺：本申请书所填报的内容及所附的资料均真实、可靠。如有不实之处，本申请人（单位）愿负相应法律责任，并承担由此造成的一切后果。

本申请人（单位）签字：
申请日期：年 月 日

注：本表填表的申请人必须与加装电梯协议书中的受委托人（单位）一致。

2、_____小区_____单元（幢）加装电梯项目协议书（参考）

本加装电梯项目以单元(或幢)为房屋单位进行加装电梯，房屋地址为：_____，共有业主_____户。本单元(或幢)全体业主经过友好协商，现就本单元(或幢)加装电梯项目达成如下协议：

一、本单元(或幢)业主同意在本单元(或幢)房屋加装_____品牌_____型号载客电梯_____部，电梯加建位置为_____，电梯通过_____方式与房屋相连。

二、业主民主协商，决定委托_____为加装电梯项目申请代表，做好加装电梯相关事宜，具体义务和权利详见附件《授权委托书》。

三、业主民主协商，决定委托_____为加装电梯项目总承包单位，做好加装电梯项目相关事宜。

四、加装电梯项目的建设资金和日常维护保养及管理费用按下列办法分摊

1、加装电梯建设项目费用预算为RMB_____元，明细如下：

序号	项目	费用（单位：万元）	备注
1	电梯井道结构设计费		
2	电梯井道造价		
3	管线迁移费		
4	电源接入费		
5	电梯设备购置费		
6	电梯报建费		
7	电梯建设监理费		
8	房屋安全鉴定费		
9	其他费用		
10	合计		

2、各业主加装电梯建设项目费用的分摊比例按以下办法执行，在完成加装电梯验收工作后按比例多退少补：

（1）以下业主无需支付电梯建设费，若使用电梯需支付电梯使用电费及维护费用；

序号	所在楼层	房号	业主姓名	备注
1				
2				
3				
4				

(2) 其他业主按如下分摊原则支付电梯建设费：

分摊系数规则说明：_____

_____。分摊比例如下：

加装电梯项目建设费用分摊表

序号	所在楼层	房号	业主姓名	房屋面积	分摊系数	分摊金额（万元）	备注
1							
2							
3							
4							
5							
6							
7							
8							
总计							

3、电梯使用管理单位：_____

_____。

电梯运行（含能耗、保险）、维护保养、维修更新等费用，按以下规则由业主分摊：_____

_____。

加装电梯项目维护使用费用分摊表

序号	所在楼层	房号	业主姓名	房屋面积	分摊系数	备注
1						
2						
3						
4						
5						
6						
7						
8						
9						
10						
11						
12						
总计						

其他约定：_____。

五、加装电梯项目审查通过后，加装电梯申请人（共有人）转移房屋所有权的，相关权利和义务将随之一并转移。该申请人（共有人）应提前书面告知其他申请人（共有人），并在合同中明确告知受让人相关的权利和义务。

六、本协议由本单元（幢）中的同意加装的业主一起签署，并会签协议中说明的授权委托书。本协议原件签署壹式叁份，由项目被委托人（单位）保管，用于项目报建。在征集完所有同意的业主意见和签名后，将提供本协议的复印件给每户参与本次项目的业主。下面为同意本协议并认可本次项目出资计划的签名表：

加装电梯签名表

序号	房号	房屋产权人姓名	房屋产权证号	房屋面积	分摊系数	分摊金额（万元）	身份证号码	联系电话	意见（是否同意加装电梯）	业主签字栏	备注
1											
2											
3											
4											
5											
6											
7											
8											
9											
10											
11											
12											
备注：请业主认真填写，相关部门仔细核对，本表作为提取住房公积金的重要依据。											

3、授权委托书（参考）

委托人（业主）：

详细地址：

被委托人（单位）：

身份证号码：

单位详细地址： 职务：

联系电话：

兹委托_____代为申办_____加装电梯项目的有关事宜，委托期限：自____年____月____日至____年____月____日止。被委托人（单位）主要职责：

1、组织业主召开会议，商议加装电梯事宜，征询全体业主表决意见，签署加装电梯协议书，执行业主表决的决议；

2、做好加装电梯设计和项目申报工作，向业主收集相关加装电梯个人资料；

3、负责建设资金的筹措，监督资金收支情况，并定期公布；

4、参与该项目的招投标工作和有关经济合同的签订；

5、协助办理该项目的勘测、设计、施工、监理和竣工验收等事务；6、协调处理业主关于加装电梯的意见。

委托人（全体业主签名）：

年 月 日

注：另附被委托人身份证复印件或被委托单位营业执照复印件。

（三）初步公示与异议处理

1. 决议后初步公示

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十一条规定：加装电梯申请人应编制加装电梯方案。方案一般包括：该单元（幢、小区）建筑物业主同意加装电梯的书面材料及加装电梯设计方案等。申请人应就加装电梯方案进行公示，并对公示的全过程和结果负责。一般应在拟加装电梯的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，公示时间不少于10个自然日。加装电梯方案如有变更，申请人应再次进行公示。居（村）委员会应做好本辖区内加装电梯方案公示指导工作。公示期间未收到实名书面反对意见的，公示期满后，居（村）委员会应在申请人递交的加装电梯项目申请表上，确认该项目公示期间未收到实名书面反对意见的情况。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》

“（二）完善工作机制”中对此进行细化规范：8.规范公示流程标准。加装电梯项目应在本单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示该单元（幢、小区）建筑物业主同意加装电梯的书面材料（加装电梯项目意愿书）和加装电梯设计方案（可行性分析内容、总平面图和效果图）。在本单元楼下应公示加装后电梯轮廓线示意图（用白线放样），线内标明公示期限以及属地街道办事处（乡镇政府）、居（村）委员会联系电话。加装电梯方案公示应在属地居（村）委员会监督下进行，公示张贴当日不计入公示10个自然日内。

提醒加装电梯申请人对公示的具体做法：贴出公示的时间是提出申请前；公示的地点一般是拟加装电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置；公示的内容包括业主决议及加装电梯设计方案等必要材料；公示时间不少于10个自然日，一般头尾只能算一天；应保留公示时的材料及将公示情况拍照，照片能清晰地体现公示的位置及公示的内容。

2. 异议处理

公示期间，不同意加装电梯的业主或者其他利害关系人可以提出实名反对意见。《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十二条规定：公示期间，收到可能

因加装电梯受到影响的利害关系人提出的实名书面反对意见，申请人应与异议人协商解决相关事宜，相关当事人也可以委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织进行协商调解。相关当事人就加装电梯项目有关事宜协商不成的，所在地居（村）委员会应当组织调解。相关当事人拒绝居（村）委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，可向所在地街道办事处（乡镇政府）申请通过调解会、听证会等方式进行调解。街道办事处（乡镇政府）、居（村）委员会应对调解情况进行记录，并确认调解结果及相关建议。

3. 进行沟通协商并在必要时修改方案

如果相关利害关系人对加装电梯设计方案本身没有异议，只是对不利影响存在异议，提出利益补偿问题，相关业主可以就利益补偿问题进行协商并努力达成一致意见。如果相关利害关系人对加装电梯设计方案提出异议，如方案设计可能不符合消防要求、可能影响低层住户通行要求进行移位、电梯桥厢经过业主的窗户可能导致隐私泄露等，相关业主与设计单位应听取利害关系人的意见，对设计方案进行必要的修改与优化，尽量减少对相关业主的不利影响。

需要特别提醒加装电梯申请人的是：如果经协商对原加装电梯设计方案进行了变更，应当重新进行公示。

（四）提出加装电梯申请与办理审批手续

在做好以上准备工作与通过业主决议、进行公示后，接下来就是最主要的工作：正式提出加装电梯申请。

1. 明确申请人及其代理人

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第九条第一款规定：加装电梯可以单元、幢或住宅小区为单位提出申请。以单元或幢为单位申请的，申请人为该单元或该幢同意加装电梯的相关业主；以住宅小区为单位申请的，申请人为该小区业主委员会或同意加装电梯的相关业主。公有、单位自管住宅加装电梯，其所有权人或委托管理人可作为申请人。

还需要注意的是《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实

施意见》“（二）完善工作机制”中规定：以幢为单位申请加装电梯的，该电梯应服务于该幢所有业主，否则应以单元为单位进行申请。

加装电梯申请人可委托加装电梯施工企业作为实施主体，尤其作为委托代理人，办理加装电梯的相关申请手续。

需要事先明确的是：办理申请所需要的费用，应由相关业主共同承担，可以列入电梯建设费用中进行支出。

2. 提出申请及对相关材料的要求

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十四条规定，申请人应当向所在地区（县、市）住建部门提出加装电梯申请，并提交以下材料：（1）加装电梯项目申请表。（2）所在单元（幢、小区）业主表决结果。（3）同意加装电梯业主签订的书面协议。（4）加装电梯设计方案。（5）所在地居（村）民委员会出具的公示情况说明（应附单元楼道口、公示栏公示照片）。业主表决结果达到规定要求，但方案公示期间收到该项目利害关系人实名书面反对意见的，还需提供所在地居（村）民委员会或街道办事处（乡镇政府）出具的调解情况记录。（6）相关业主的身份证明、房屋权属证明。有委托代理人的，还需提供相关业主出具的授权委托书、受委托的代理人身份证明。（7）法律法规规定的其他材料。

3. 办理审批手续

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十五条第一、二款规定：区（县、市）住建部门收到加装电梯申请后，应在5个工作日内，向本区（县、市）自然资源规划、市场监管、综合执法等部门，发送项目并联审查意见书，要求进行联合审查。相关部门收到并联审查意见书后，应在5个工作日内，签署审查意见并反馈住建部门。区（县、市）住建部门应在受理申请材料之日起10个工作日内，向申请人出具并联审查意见书，明确审查意见。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中对此进行细化规范：9.优化联合审查机制。加装电梯符合相关规定要求的，不再办理建设项目立项、规划许可、设计方案审查、施工图设计审查、施工许可等手续。各地相关部门应严格审核加装电梯设计方案，对存在疑问的内容应组织现场踏勘。申请人提交材料不齐全的，应一次性告知补

正，对不符合要求的，应不予审批通过。若公示期内有书面反对意见的，街道办事处（乡镇政府）应出具协调结果和是否同意加装的建议。如街道办事处（乡镇政府）在协调结果中出具同意加装的建议，属地审查部门应予以受理。联合审查时间以系统发起联合审查或出具联合审查受理单之日起计算，期间如有退回情况，则以重新发起联合审查之日起计算10个工作日。并联审查部门均作出“同意”审查意见后，联合审查意见应明确为“同意加装”；并联审查中任一部门出具不同意加装电梯意见的，联合审查意见应明确为“不同意加装”。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》附件5：

宁波市既有住宅加装电梯并联审查意见书（参考）

项目地址		设计单位	
街道办事处（乡镇政府）		居（村）委员会	
申请人		联系电话	
规划要求 审查意见	注：重点就间距等涉及规划技术问题提出审查意见，并明确表达 (1)同意；(2)不同意，对不同意的应当详细说明理由。 盖章： 联系人： 联系电话： 年 月 日		
市政绿化要求 审查意见	注：重点就燃气管网（雨污管网）、占用公共绿地等方面提出审查意见，并明确表达(1)同意；(2)不同意，对不同意的应当详细说明理由。 盖章： 联系人： 联系电话： 年 月 日		
特种设备 监管要求 审查意见	注：重点就特种设备安全监督管理方面提出审查意见，并明确表达(1)同意；(2)不同意，对不同意的应当详细说明理由。 盖章： 联系人： 联系电话： 年 月 日		
消防要求 审查意见	注：重点就是否符合消防要求提出审查意见，并明确表达(1)同意；(2)不同意，对不同意的应当详细说明理由。 盖章： 联系人： 联系电话： 年 月 日		
联合审查 意见	注：经规划、市政绿化、特种设备监管、消防要求审查，并按规定程序公示，审查意见如下： ☐ 无实名反对意见，同意加装。 ☐ 有实名反对意见，但符合相关规定，同意加装。 ☐ 相关部门审查未通过，不同意加装。 ☐ 其他不同意加装意见，具体原因如下： _____ 盖章： 联系人： 联系电话： 年 月 日		

说明：加装电梯如因业主之间意见不一致、管线无法移位等原因导致未能加装成功，前期涉及的相关费用由全体申请业主承担。

注：该附件已调整为最新版本，非原文件附件

（五）审批通过后开工前的准备工作

如果加装电梯的申请通过联合审查，获得审批通过，就要安装施工，在开工前，相关业主还要做好相应的准备工作。

1. 明确实施主体与主要权责

同意加装电梯的业主是加装电梯责任主体，负责加装电梯的申请发起、资金筹措、工程委托、运行维护等工作，并依据自主约定的加装电梯协议享有电梯使用权利并承担相应的义务。所以，加装电梯申请人可以自行组织实施加装电梯工程，也是实施主体。

通常，多数业主并不具备相应的建筑施工专业知识，所以，加装电梯申请人可以推荐业主代表组织实施，或者委托其他单位作为代理人组织实施。业主通常会委托加装电梯施工企业作为加装电梯项目的实施主体。如果加装电梯申请已经获得审批，实施主体主要负责项目报建、设备采购、开工告知、电梯安装及使用登记、竣工验收等工作，依法承担项目建设单位的相关责任和义务。

2. 签订电梯采购合同与建设工程合同

在申请加装电梯前，加装电梯申请人一般会与电梯制造单位、安装单位达成初步意向，根据对方的报价情况，来制定项目经费预算方案。建议：前面先签一份预约合同或意向书，等审批通过后签订正式合同。如果在审批通过前就签订合同，建议加一条附条件的生效条款：如果加装电梯申请未获审批部门同意通过申请，本协议不生效。

获得审批后，申请人或其代理人（包括实施主体）会与电梯制造单位签订电梯采购合同，与电梯施工单位签订建设工程合同，或者签订包括电梯采购、安装施工等在内的综合性合同，申请人委托加装电梯施工企业采购电梯。合同都应采取书面形式，并明确电梯型号、费用及支付方式、施工期限、违约责任等主要内容。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十七条第一款规定：电梯制造单位对加装电梯安全性能负责。加装电梯的安装，应由电梯制造单位或其委托的已依法取得相应许可的单位实施。安装单位要严格按照相关标准规范和通过审查的设计方案进行施工，任何单位和个人不得擅自变更设计方案；确需变更设计方案的，应经原设计单位同意并出具设计变更联系单。

3. 委托建设与监理

有些情况下，不需要相关业主出面与电梯制造单位、安装单位签订合同，如小区统一加装电梯或多个单元一起加装电梯，可能由小区业主委员会或受委托的物业服务企业出面统一签订协议。相关业主只要把筹集的建设经费按照合同约定的期限与方式支付给受委托的实施主体即可。

无论何种方式，加装电梯都是采取委托建设进行。加装电梯申请人或其代理人应选择资信良好且具备相应资质的企业作为加装电梯项目安装施工单位。电梯安装施工单位应明确施工负责人，作为与业主的联系人。

此外，加装电梯目前由政府购买监理服务对项目进行监管，申请人也可自行与具备法定资质的监理单位签订委托监理合同。《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十八条规定：各地应通过政府购买工程监理服务等方式，指导督促相关单位进一步做好加装电梯施工图设计审核、质量监督和竣工验收等工作，确保质量安全。工程建设监理单位应按照有关规定开展工程质量安全监理，并保存完整的监理档案；在桩基础、承台基础等隐蔽工程施工时，应实行旁站监理。

4. 提前告知所在小区物业服务企业与业主委员会

这是容易被加装电梯申请人或实施主体忽略的工作环节。有些业主认为加装电梯已经经过小区内公示，所在小区物业服务企业与业主委员会应该知情，所以没有必要专门告知。但实际上，即使物业服务企业与业主委员会知情，但并不清楚具体的开工日期，也可能对加装电梯产生一定影响，如没有及时提醒小区业主、没有做好进出通道的清理等。

《民法典》第九百四十五条规定：业主装饰装修房屋的，应当事先告知物业服务人，遵守物业服务人提示的合理注意事项，并配合其进行必要的现场检查。显然，电梯安装施工带来的影响要比某个业主装饰装修房屋的影响要大多了，所

以实施主体也应当事先告知物业服务企业。

所以，业主委员会或相关业主在申请加装电梯前，应事先告知小区的物业服务企业。物业服务企业要积极支持和参与加装电梯工作，配合业主和相关部门做好加装电梯的资料提供、方案制定等工作。在加装电梯开始施工前，业主委员会或相关业主应再次告知小区的物业服务企业。物业服务企业应对相关业主、电梯安装施工单位提示合理的注意事项，如设置围挡、留出必要的进出通道、注意用电安全等，并进行必要的现场检查。物业服务企业与电梯安装施工单位应在施工现场周围合理设置一定的安全警示标识，防止出现意外的安全事故。

如果出现个别业主的阻挠、破坏电梯安装施工的行为，物业服务企业与业主委员会应进行劝阻。对业主之间意见不一致的，物业服务企业可以召集相关业主进行调解。

5. 其他注意事项

加装电梯项目经审查同意后，实施主体可依法进场组织项目施工。还需要注意的是：审批通过后，实施主体应当尽快开工，避免超期后重新办理申请手续。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十五条第四款规定：加装电梯项目审查通过之日起3年内，申请人未组织项目施工的，该项目并联审查意见书自行废止。

如果加梯申请项目需要涉及管线设施设备迁移或改造的，申请人应及时提出申请，申请人也可以委托实施主体办理相关手续。《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十六条中规定：加装电梯项目需对供水、供电、燃气、通信等管线设施设备进行迁移或改造的，申请人应按程序向相关权属单位提出申请，并按规定承担相应费用。相关权属单位应积极予以支持配合。

（六）申请验收与使用中的注意事项

在电梯安装施工过程中，相关业主主要起到监督的作用，一般不需要直接参与。等电梯安装完成并经过特种设备检验机构监督检验合格后，电梯安装施工单位或实施主体要及时申请或组织对电梯项目进行竣工验收，竣工验收合格后电梯

方可交付使用，此后应在1个月内办理电梯使用证登记。

1. 经过特种设备检验机构监督检验合格

电梯是一种特种设备，电梯的安装、使用、维护等工作应适用关于特种设备安全管理的相关法律法规，如《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》。所以，在加装电梯项目完工后，电梯安装施工单位或实施主体要及时联系当地的特种设备检验检测机构进行监督检验，监督检验合格后，才能申请验收。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十七条第二款规定：安装单位应依法向具有法定资质的特种设备检验检测机构申报监督检验。未经监督检验合格的，电梯不得交付使用。

2. 工程竣工后及时组织验收

工程竣工后，电梯安装施工单位要及时申请或由实施主体组织对加装电梯项目进行验收。《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十九条规定：加装电梯安装完工并经监督检验合格后，申请人应组织设计、施工、安装、监理等单位，共同对项目进行竣工验收。竣工验收合格后，实施主体应将该项目相关档案资料移交至有关管理部门归档，并报相关业主、业主委员会、居（村）委员会或物业服务企业存档。电梯制造单位应于竣工验收合格后30个自然日内，向电梯共有人移交质量合格文件和有关技术资料，并提供不少于2年的质量保证服务。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中规定：申请业主应做好竣工验收和资料归档工作，相关纸质材料应交由属地住房城乡建设管理部门保存，加装电梯系统开通材料上传功能后，应将相关电子资料一并上传系统。

3. 办理电梯使用证登记

加装电梯在投入使用前30日内，电梯产权所有人应向市特种设备安全监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于电梯的显著位置。电梯产权所有人发生变化的，应及时办理变更登记手续。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中规定：电梯在明确使用管理人、落实维保工作并取得

使用登记证后方可使用，电梯投入使用后申请人应向所属街道办事处（乡镇政府）和居（村）委员会报备。

（七）电梯后续运行维护

1. 相关业主共同使用

同意加装电梯的相关业主是加装电梯的申请人，参与出资的相关业主是电梯产权所有人，对电梯产权采取的是共有方式。所以，同意加装电梯的相关业主及与其共同生活的人员、居住权人或承租人、经其允许的其他人员等有权使用加装的电梯。同时，共有人共同管理该电梯，并共同承担该电梯的电费、维修费等运行维护费用。电梯产权所有人可以约定运行维护费用的承担比例。如果没有约定或者约定不明确，应按照建设电梯时各相关业主的实际出资比例承担。

2. 委托维护保养与管理权

业主一般不具备关于电梯的专业知识，自己进行维护保养，显然不太现实，所以在实践中都是采取委托维护保养的方式。电梯产权所有人可以委托物业服务企业或者有相应资质的其他电梯维护保养单位对电梯进行日常维护保养工作，双方应签订委托维护协议。

加装电梯申请人应共同确定电梯使用单位及其职责。建议委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯。

《特种设备使用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》第八十五条要求：电梯使用单位是指实际行使电梯使用管理权的单位。属于共有产权的，共有人须委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是使用单位。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第二十条规定：加装电梯申请人应共同确定电梯使用管理人及其职责。申请人或其委托的电梯使用管理人，应选择确定具有相应资质的电梯维护保养单位，与之签订维护保养合同，并依法向特种设备安全监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》

“（四）落实长效管理”中规定：16.做好运维权责划定。加装电梯申请人共同管理该电梯，并依据约定比例共同承担该电梯的电费、维修费等运行维护费用。对于加装时未出资业主，相关业主和企业自行协商约定其使用权限和所需承担的费用。鼓励电梯共有人委托物业服务企业、电梯维护保养单位等，依法履行电梯使用管理义务。对于成片加装电梯的项目或原已建立电梯管理机制的小区，属地住房城乡建设管理部门应积极引导物业服务企业参与加装电梯的运行维护管理。

3. 维护保养与定期检验申请

电梯的使用、维护保养按照相关法律法规规定执行。如《特种设备安全监察条例》第二十八条规定：特种设备使用单位应当按照安全技术规范的定期检验要求，在安全检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验检测机构提出定期检验要求。检验检测机构接到定期检验要求后，应当按照安全技术规范的要求及时进行检验。未经定期检验或者检验不合格的特种设备，不得继续使用。第三十一条规定：电梯的日常维护保养必须由依照本条例取得许可的安装、改造、维修单位或者电梯制造单位进行。电梯应当至少每15日进行一次清洁、润滑、调整和检查。

电梯维修保养主要分为大包、小包及清包三种形式。业主在选择电梯维护保养形式时，建议选择“大包”形式，既包含电梯日常维护保养费，又包含电梯损坏件维修费用。选择这种形式的好处主要是：一是能让业主在使用过程中省心放心，在整个使用过程中不会因为损坏件再另行支出维修费用；二是能为业主转移风险，现在电梯品质虽然都非常好，但不排除重要部件在使用过程中也有损坏的可能性。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第二十一条规定： 加装电梯交付使用后，电梯维护保养单位应按有关规定，对电梯进行维护保养，申请定期检验，履行特种设备管理相关法律法规规定的义务，确保电梯运行安全。……加装电梯使用管理人职责不明确、维护保养工作不落实、运行存在严重安全隐患的，不得使用。

特别提醒电梯产权人（相关业主）：应在电梯安全检验合格有效期满1个月前向特种设备检验机构提出定期检验申请。

4. 后续运行维护经费处理

电梯项目竣工验收合格投入使用后，其日常运行维护费用主要由四部分组成：电梯日常维护保养费、设备损坏维修费用、电梯日常使用所需的电费、电梯每年鉴定或检测费用。这些费用需要由申请加装电梯出资业主或实际使用人共同承担。

虽然电梯建设费用较大，但是往往可以通过集资方式一次性解决。对于电梯投入使用后的日常运行维护费用，虽然费用不算多但需要长期支付。这些费用该如何分摊，也需要居民多次协商才能决定并在申请时提供，有时候在运行过程中还需要进行一定的调整。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第二十一条中规定：鼓励相关业主提前建立电梯运行维护费用储备金，鼓励电梯共有人委托物业服务企业、电梯维护保养单位等，依法履行电梯安全使用管理义务。第二十二条第二款规定：鼓励保险机构创新保险机制，鼓励电梯共有人购买相应保险，提高电梯运行安全保障能力。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（四）落实长效管理”中规定：17.完善运行维保措施。相关业主应建立维保基金并定期公开资金筹集和使用情况，通过利用维保基金购买维保服务等方式，建立完善的电梯维保管理体系。各地要积极创新电梯运行维保管理模式，对接属地保险公司，探索加装电梯购买保险服务的新方式，鼓励电梯企业通过设立电梯综合养老服务中心和加装电梯售后服务中心等方式提供统一维保服务。

二、经费筹措

（一）加装电梯的不同建设模式

在实践中，老旧小区住宅加装电梯在实践中主要有以下三种模式：

1. 主流模式：以相关业主自筹为主、当地政府给予一定的财政补助与其他支持的建设模式

在加装电梯的早期阶段（2016年前），地方政府一般是不予以经费补助的，所以加装电梯所需要的费用都是由相关业主自筹方式解决的。2017年后，一些地方政府出台的加装电梯规范性文件中开始出现政府给予一定的财政经费补助的内容，但加装电梯所需要的费用主要还是靠相关业主自筹方式解决的。各地政府给予补助的标准在5~25万元/台不等，一般采用限额补助方式，如宁波市的政策是对每部电梯给予20万元的补助，这在国内是数额较高的。

政府提供经费补助一般有适用的前提条件，超出适用范围的，仍是业主自筹自建，一般多层住宅产权属于单一业主的，不能享受财政补助政策（纳入市级计划且未享受财政补助的四层及以上存量租赁住房项目和驻甬部队既有住宅除外）。如《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第二十八条明确规定：“单一业主多层或叠层别墅加装电梯，不可享受政府补助政策”。

还需要注意《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中规定：申请财政补贴的单元，原则上一个单元只允许加装一部电梯。……加装电梯主要用于满足本单元（幢）业主的日常居住需求，不应改为他用，加装电梯所在房屋拟改做办公、商业等非居住用途的，不适用《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》。

2. 成片连片加装电梯模式：统一购买电梯，可以降低加梯成本与后续运行维护费用

广州首创成片连片模式，主要特点是“集中申报、统一规划、集中联审、批量施工”，通过政府向居民送设计方案，创新集中审批、分层管理的模式，相关部门联审设计方案等方式简化流程，大大提升服务效能。在成片连片加装新模式下，广州对老旧小区进行整体规划，使得小区环境风貌统一。通过多部门集中联审，简化审批流程，实现让居民少跑路。此外，成片连片加梯做到了统一规范施工和集中运行管理，达到运行安全有保障。

2023年，宁波市鄞州区下应街道湾底村天宫小区加装的67部电梯全部竣工并正式投入使用，成为全宁波首个实现既有住宅加装电梯全覆盖的小区，同样属于成片加装模式。该小区加装电梯的模式，采用“财政补助+村集体补贴+村民分摊”模式，每部电梯的财政补助占比约50%，集体经济补贴约30%，业主们只需共同承担剩余20%左右的费用。今后，电梯的维保、检修费用均由小区公共维修基金支持，并由村集体经济补贴兜底，村民只需按比例支付电费即可。

成片连片加装电梯模式对于加装电梯工作的推进来说无疑是可以达到事半功倍的效果，但对于属地政府的工作能力、财政的补贴也提出更高的要求。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第七条规定：各地可将加装电梯工作统筹纳入老旧小区成片更新改造、无障碍设施改造等计划，统筹组织实施。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中规定：12.大力推进成片加装。各地要积极探索成片加装电梯新模式，力争成片加装电梯工作统一规划、统一联审，基础和管线工程等前期工作一次到位，电梯井道、轿厢安装等工程分批实施。建立模范试点工程，动员和引导具有条件的安置回迁小区业主规模化加装电梯，加强完工项目相近单元（幢）业主的意见征求和意愿引导，形成成片加装电梯氛围。结合老旧小区改造、城市更新、未来社区创建等实施成片加装电梯项目，将加装电梯纳入老旧小区改造意见征求范畴，统筹实施改造方案设计、管线迁移、基础施工、监理服务购买等工作。

3. 市场化运作模式：运营商提供免费安装、居民有偿使用的建设模式

《住房和城乡建设部办公厅关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第二批）的通知》中对北京市、杭州市、日照市、湖南省等地所采取鼓励老

旧小区住宅加装电梯工作探索代建租赁、分期付款、委托运营、共享电梯等市场化运作模式进行肯定。

代建租赁模式指的是由电梯公司、物业服务公司等第三方企业全额出资建设电梯，居民无需承担电梯的购置和安装费用，居民按照使用次数或时间缴纳费用。

如上海杨浦区殷行街道在电梯加装项目推进过程中，采用BOT模式——企业带资安装（Build建设）、运营（Operate运营）、转移（Transfer转交）。在电梯建设前期，居民不用出钱，由加梯企业出资建设电梯，从居民开始使用之日起，再向加梯企业缴纳使用费，期限为15年。加梯企业同时承担电梯15年期间的管理和运维。这一部分费用，企业不另外向居民收取，而是由居民和企业约定，企业有权获得电梯内广告开发权来弥补。15年后，电梯的所有权归该栋居民所有，企业在同等条件下享有提供维修维护服务的优先权。

有些地方出台的关于加梯工作的规范性文件中提出：鼓励各类专业机构等社会力量投资参与既有住宅电梯增设工作，探索多方参与、利益共享的新模式。实践中，也有一些市场化运作模式，如运营商提供免费安装、居民有偿使用的建设模式。根据相关报道，从2018年起，北京、上海、杭州等城市已开始借用共享经济思维，采用“共享电梯”或“公交电梯”的方式作为解决方案。也就是老旧小区电梯建设和维护均由运营公司来负责，居民按出行次数刷卡或刷脸缴费，如同乘公交车一样。但这种模式目前仍存在问题，如有些运营商经过试点后发现存在难以收回成本的问题，从而退出该市场。共享电梯模式是代建租赁模式的变种，也是市场化运作模式的一种，但目前还在试点阶段。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第六条第三款中规定：鼓励和引导社会资本参与加装电梯项目，建立投资主体多元化、建设方式多样化、运营服务市场化的加装电梯工作新模式。

在宁波，也有了“共享电梯”的尝试。如位于江北区外滩街道白沙社区砖桥巷小区二期有一个三层高的平台，平台下是商铺，平台上有9栋居民楼。居住在平台上的居民，日常出行得经过3层平台后，才能上楼回家。加装方案明确由电梯公司预先垫付该平台电梯的加装费用，居民通过包月包年付费的形式刷卡乘

梯，解决了平台加梯业主多、资金收集难的问题，也为居民出行带来了很大的便利。该项目已经完工交付。位于镇海区招宝山街道总浦桥社区的民路9号共享电梯项目正在建设中。此次加装的电梯采用先由电梯企业全额出资安装，居民只需刷卡付费就能乘坐，每年支付400元。这两部“共享电梯”的案例，或能为更多老旧小区加装电梯提供借鉴。

（二）建设经费筹措与分摊比例

在2020年7月国务院办公厅发布的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）中规定：明确加装电梯的经费来源采取“改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制”。“合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。”

2023年，最高人民法院、住房和城乡建设部相关部门负责人就老旧小区既有住宅加装电梯相关问题回答记者提问中提到：在资金上，要建立多渠道筹资机制。采取“政策免一点、财政补一点、银行贷一点、居民出一点”的方式，破解加装电梯筹资难题。对老旧小区既有住宅加装电梯，可按规定免征城市基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金。除中央老旧小区改造补助资金可予支持外，北京、上海、杭州等城市政府及一些省级政府还安排专项资金予以支持。支持居民本人提取住房公积金、物业专项维修资金，用于本人或其父母、配偶父母自住住宅加装电梯；鼓励银行业金融机构推出“加梯贷”，为居民提供低利率、免抵押信贷支持。各楼层居民按商定方案，按不同比例落实出资责任。

建设经费的筹措与建设模式的选择有较大关系，根据建设模式不同，经费的筹措至少可以分为业主自筹、政府补贴、提取住房公积金、使用物业专项维修资金、加梯贷、产权单位出资、社会投资和融资租赁等。在诸如单一业主、市场化筹资以及非以实际居住业主出资为主的建设模式下，主要经费并不来自于实际居住业主，需要关注的核心问题是实际居住业主与出资方关于管理义务的约定。

从各地关于加装电梯的相关规范性文件看，关于经费筹措基本上都明确按照

“谁受益、谁出资”的原则，加装电梯建设经费来源主要包括：（1）由业主按照一定的分摊比例共同出资；（2）属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金；（3）可以申请使用房屋所有权人及其配偶、父母、子女的住房公积金，有房屋物业专项维修资金的还可以提取物业专项维修资金；（4）财政补助资金；（5）社会投资等其他合法资金来源。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第六条第一款规定：加装电梯所需资金，以业主自筹为主。相关业主按照“谁受益、谁出资”等原则，协商确定分摊比例后共同出资。

针对主要经费来源是相关业主共同出资的情形，需要解决的最大争议是相关业主的出资分摊比例。如果出资分摊比例确定得不合理，会导致部分业主不愿意出资甚至反对加装电梯。

因为加装电梯是相关业主自己协商确定的事项，政府出台的规范性文件不宜过多干预，所以很多文件规定的是“由业主按照一定的分摊比例”或类似的表述。但在实践中，如果缺少指导性的规范，仅靠业主之间自行协商来达成一致意见，往往难度较大。所以，近年来一些地方出台的一些规范性文件中对此也有了比较明确的规范。各地明确规定的指导比例的相同点是：一层住户不用出资；以某一层为基准进行比例系数调整。差别是：二层住户是否需要出资；以第三层还是第四层作为基准；基准层数以上每增加一个楼层分摊系数增加的比例系数。

上海市采取分楼层与楼型（分平层入户与错层入户）的差别做法。2021年1月14日，上海市房屋管理局发布《关于公布既有多层住宅加装电梯业主出资比例指导标准的通知》。相关业主可以按照“谁受益，谁出资”原则，通过协商，确定具体加装电梯分摊费用。

2022年8月19日，北京市住房和城乡建设委员会发布《关于公布既有多层住宅加装电梯业主出资比例指导标准的通知》。做法参考上海市的指导标准。如对于入户方式为半层入户的6层老楼，1层业主不用出资，2层业主出资比例为4%至6%，3层业主出资比例为11%至13%，4层业主出资比例为19%至21%，5层业主出资比例为27%至29%，6层业主出资比例为32%至34%。

2022年9月，江苏省无锡市住建部门发布《无锡市市区既有住宅加装电梯实

施细则》，其中附件《无锡市既有住宅加装电梯建设资金分担比例及补偿指导标准》细化了建设资金分担比例指导标准。

此外，有些地方在规范性文件中虽然没有明确比例指导标准，但在服务指南等相关材料中以案例形式提出推荐建议。如《宁波市既有多层住宅加装电梯服务指南》提供的费用分摊参考比例：某小区以单元为单位申请。该处居民协商达成的加装电梯费用（总造价50万，财政补助20万，居民承担30万）的分摊比例为：6楼40%，每户20%，约6万；5楼30%，每户15%，约4.5万；四楼19%，每户9.5%，约2.85万；三楼8%，每户4%，约1.2万；二楼3%，每户1.5%，约0.45万。电梯的维护和保养费用，也按照上述比例承担。

关于费用分摊，宁波市住房和城乡建设局曾公布了费用分摊参考比例表，可供业主参考：

既有住宅加装电梯费用分摊测算表

城市	项目	1层	2层	3层	4层	5层	6层	7层	合计
上海	系数	-0.8	-0.4	1.0	1.2	1.4	1.6		4.0
	金额 (万元)	-6.0	-3.0	7.5	9.0	10.5	12.0		30.0
南京	系数	0.0	0.0	1.0	1.3	1.6	1.9		5.8
	金额 (万元)	0.0	0.0	5.2	6.7	8.3	9.8		30.0
厦门	系数	-0.8	-0.4	1.0	1.1	1.2	1.4		3.5
	金额 (万元)	-6.9	-3.4	8.6	9.4	10.3	12.0		30.0
广州	系数	0.0	0.5	1.0	1.1	1.2	1.3		5.1
	金额 (万元)	0.0	2.9	5.9	6.5	7.1	7.6		30.0
杭州	系数	0.0	0.0	1.0	1.8	2.8	3.4	4.0	13.0
	金额 (万元)	0.0	0.0	2.3	4.2	6.5	7.8	9.2	30.0
宁波1	占比	0%	3%	8%	19%	30%	40%		100%
	金额 (万元)	0.0	0.9	2.4	5.7	9.0	12.0		30.0

宁波2	占比	0%	2%	5%	13%	20%	27%	33%	100%
	金额 (万元)	0.0	0.6	1.5	3.9	6.0	8.1	9.9	30.0
宁波3	占比	0%	0%	8%	19%	30%	43%		100%
	金额 (万元)	0.0	0.0	2.4	5.7	9.0	12.9		30.0
宁波4	占比	-5%	0%	10%	20%	32%	43%		100%
	金额 (万元)	-1.5	0.0	3.0	6.0	9.6	12.9		30.0
注:以居民实际出资30万元为例(电梯加装总费用50万元,政府补贴20万元)									

此外，还需考虑以下一些特殊情况：低层住户可能要提出利益补偿问题，其他住户是否同意及其同意的数额，该补偿费用将从业主自筹的费用中支出；部分贫困家庭，老年人、残疾人等特殊困难人员，或者该住宅中只有一人居住，如果无法出资或出资额较少，可能需要其他业主多分担部分费用；个别业主可能提出自己不实际居住（如房屋已出租）或其他特殊原因，不参与也不出资；应提前考虑电梯以后的运行与维护费用的承担问题，如电费、物业费、检测费、维修费用等。

此外，需要考虑是否对低层住户进行一定的利益补偿。在一些地市的规范性文件 中，已有对权益受损的业主的经济补偿的相关规定。

综上所述，我们建议：（1）相关业主可以按照“谁受益、谁出资”的原则，通过协商确定加装电梯所需的建设、运行维护等费用的承担比例；（2）相关业主可借鉴本地的实践做法与加装电梯的成功案例，根据所在楼层、面积等因素，结合实际情况协商确定出资比例或出资额；（3）地方住房城乡建设行政主管部门可以针对不同楼层或楼型（平层入户或错层入户）提出经费分摊比例指导区间，供相关业主参考；（4）相关业主之间通过协商等方式解决加装电梯中的利益平衡等事宜；（5）因加装电梯在通风、采光、日照、通行等方面直接受影响且不使用电梯的低层住宅业主，其他业主应给予适当补偿，补偿费用在其他业主筹措的建设经费中支出，但补偿的额度不宜过高；（6）加装电梯后产生的运行维护费用，在加装电梯时就尽量要考虑进去，并做好资金筹措和管理安排。

（三）电梯后续运行维护费用承担

业主们在考虑加装电梯费用的过程中，也应该同时考虑以后电梯的运行与维护费用的承担比例问题。

一部电梯建成运行之时，就开始产生各类运行费用，诸如电费、维护保养费、年检费、清洗费和日常保洁费用。根据测算，电梯每月电费大约100元。免费维保期过后，每月常规维保费用300多元，每年另有电梯鉴定或检测的费用，另外还需考虑可能遇到的电梯大修支出。关于这部分费用的存在以及分摊问题往往被忽略。

关于电梯后续运行维护费用承担，实践中主要有几种做法：一是电梯的运行与维护费用直接参照适用电梯建设费用的承担比例，这种做法比较简单可行，但没有考虑到不同住户对电梯使用的频率等因素；二是电梯的运行与维护费与电梯建设费用的承担比例分开，可以使用电梯使用卡形式，其费用承担与电梯使用频率、楼层等因素结合，这样差异化做法比较合理，但在实践中可能会存在一定的操作上的困难。三是建设阶段先行预留部分资金作为后期专项资金，比如上海市黄浦区在2021年出台既有多层住宅加装电梯后续管理的指导意见，提出将不少于10万元的政府补贴资金留存，作为电梯专项维修资金。

为解决后续运行维护经费筹措难的问题，建议可以采取以下一些做法：

一是电梯运行维护费用提前筹集。在筹集加装电梯建设费用时，相关业主往往积极性较高，容易达成一致。所以，建议相关业主应在申请加装电梯前约定后续维护保养和电费分摊等事项。为了避免以后产生纠纷，建议相关业主提前筹集电梯维护与运行费用，可以在筹集电梯建造费用中预留部分作为今后的维护与运行费用，或者设立专门的电梯维修资金，由专人负责保管或者进行托管。费用支出情况应向全体电梯产权所有人或使用人公开。

二是可以申请使用物业专项维修资金或公有住房售后维修基金。

三是投保电梯安全责任保险。在2018年2月国务院办公厅发布的《关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发〔2018〕8号）中提出：积极发展电梯责任

保险。推动发展电梯责任保险，探索有效保障模式，及时做好理赔服务，化解矛盾纠纷。创新保险机制，优化发展“保险+服务”新模式，发挥保险的事故赔偿和风险预防作用，促进电梯使用管理和维保水平提升。在一些地方的规范性文件中也提出：“鼓励购买电梯安全责任保险”“鼓励增设电梯申请人投保电梯综合服务及责任保险”等内容。对于保险费用的承担，可以由电梯安装单位、维护保养企业、申请人协商分担。宁波市也在积极推广“电梯安全责任保险”工作。2024年10月12日，宁波市市场监管局、市委金融办、市住建局发布《关于进一步推广“保险+服务”电梯安全综合保险模式的通知》。提出在宁波市推广“保险+风险减量服务”模式电梯安全综合保险（以下简称“保险+服务”电梯安全综合险）。“保险+服务”电梯安全综合险至少应包含“电梯责任保险”和“风险减量服务”两部分。在此基础上，大力推广涵盖“电梯维修费用损失补偿”的“保险+服务+配件”电梯安全综合保险新模式。引导加装电梯、住宅老旧电梯更新项目中相关的电梯制造企业或实施主体积极投保电梯安全综合保险，保险机构本着“惠民利民”的原则研究让利举措，提供切合需要、覆盖全生命周期的产品和服务样板。

四是利用电梯获得的收入可以用于后续运行维护费用。《民法典》第二百八十二条规定：建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第六条第三款中规定：鼓励社会力量合理利用电梯开展广告等经营活动，增加电梯公共收益，拓宽电梯运行、维护、保养资金筹措渠道。

五是实施采购、安装与维护一体化。加装电梯申请人应当选用取得相应电梯制造许可资质的电梯制造单位生产的电梯。一般情况下，电梯安装应当由电梯制造单位或者其委托的具有法定资质的单位负责安装施工。这样，电梯安装单位对电梯情况比较熟悉，有利于保证电梯的安全性。如果电梯维护也是由电梯制造单位或者其委托的具有法定资质的单位负责，那么可以提升维修保养水平，确保电梯的安全性。实施采购、安装与维护一体化原则，鼓励企业采用设计施工总承包或者设计采购施工总承包方式整体运作加装电梯项目。而且，这种做法相对比较节省运行维护费用。

（四）地方政府提供补助经费与其他支持

在很多省、市的年度重点工作计划中，将老旧小区住宅加装电梯工作纳入民生工程。为了推进此项工作，各地出台的规范性文件中增加关于对加装电梯提供补助经费与其他支持的内容，或者由当地住房城乡建设主管部门与财政部门联合发文的形式予以明确。总之，地方政府在加装电梯工作中发挥着越来越大的作用，从初期的指导监督转变成为现在的积极推动。同时，地方政府也越来越重视发挥街道办事处、乡镇人民政府、社区居民委员会等在政策宣传、动员指导、民主协商、民意协调等的作用，并要求小区业主委员会、物业服务企业、原房改房售房单位、管线产权单位等配合、支持、共同推进加装电梯工作。

从各地规范性文件中对加装电梯提供财政补助经费的规定来看，各地对加装电梯提供补助经费的标准一般是5万元~25万元之间。宁波市的补助标准：对已完成加装且通过特种设备安全监督管理部门使用登记的，按每部20万元的标准予以补助。

除了给予一定数额或比例的财政补助经费外，各地的规范性文件中大多也规定了其他支持，主要体现在以下方面：对管线迁移费用进行补助，不增收土地价款，免于补交市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费，电力企业免收（临时）接电费和电网增容费等。

如《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第十六条规定：加装电梯项目需对供水、供电、燃气、通信等管线设施设备进行迁移或改造的，申请人应按程序向相关权属单位提出申请，并按规定承担相应费用。相关权属单位应积极予以支持配合。涉及的管线设备设施属于市属国有企业所有的，应由该企业负责组织实施，并承担全部迁移更新费用。第二十四条规定：在原有小区用地范围内加装电梯的，加装电梯后新增面积不予办理不动产登记，建筑面积增加部分不再征收地价款，免于补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（一）落实各方职责”中规定：5.落实管线迁移政策。加装电梯涉及自来水、

管道燃气等管线迁建工程，且属于市属国有企业管理的，均由该企业负责施工并承担全部迁建及更新费用。强电、通信管线迁建等涉及到非市属国有企业的，相关管线迁建单位应当出台便民服务措施，加快项目进度，出台加装电梯管线迁移的收费标准，并按成本价收费，以减轻群众负担。各地可根据实际情况，结合生活小区“污水零直排区”建设、城镇老旧小区改造、城市更新、未来社区创建等工作，统筹安排加装电梯项目管线迁建工程，提升工作效能，缩短工期。

（五）住房公积金申请提取与使用

2020年7月国务院办公厅发布的《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）中规定：支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。

自从全面推进城镇老旧小区改造以来，加装电梯是其中一项重要改造内容。2017年后，各地出台的一些地方规范性文件中大多已明确了加装电梯可以提取公积金，如项目竣工验收1年内可提取、房屋所有权人及其配偶可提取等。随着老旧小区加装电梯工作不断推进，一些城市再次放宽提取条件，如项目竣工验收3年内可提取、允许职工本人的子女及其配偶提取，进一步减轻职工经济负担，让加装电梯更顺畅。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第六条第二款规定：业主加装电梯，符合条件的，可按规定申请使用物业专项维修资金、住房公积金以及财政奖补资金等。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中规定：11.完善补助资金提取。住房城乡建设主管部门应加强业主申请信息审核，推进数据共享，方便申请人提取资金补助。加装电梯项目的房屋所有权人及其配偶、父母、子女可向缴存地公积金管理部门申请提取住房公积金。

总体上，加装电梯提取住房公积金的政策趋势是：（1）放宽提取范围，不仅允许提取房屋产权人及其配偶的住房公积金，允许其父母和子女申请提取住房

公积金用于加装电梯；（2）优化办理条件，如放宽办理的期限，取消申请提取时限的限制；（3）简化申请材料，进一步方便缴存者。

（六）物业专项维修资金等经费的申请与使用

2018年2月国务院办公厅发布的《关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发〔2018〕8号）中规定：要制定老旧住宅电梯更新改造大修有关政策，建立安全评估机制，畅通住房维修资金提取渠道，明确紧急动用维修资金程序和维修资金缺失情况下资金筹措机制，推进老旧住宅电梯更新改造大修工作。

《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》第六条第二款规定：业主加装电梯，符合条件的，可按规定申请使用物业专项维修资金、住房公积金以及财政奖补资金等。

《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》“（二）完善工作机制”中规定：11.完善补助资金提取。……加装电梯所涉及的房屋如有物业专项维修资金的，先提取物业专项维修资金，不足部分再提取住房公积金，家庭提取总额不超过实际支付凭证金额。物业专项维修资金应在进行加装电梯表决时一并表决，并将结果以书面形式记录，作为申请材料内容提交。

三、宁波市各地加装电梯住建管理部门

联系方式

序号	单位	地 址	电话
1	海曙区住房和城乡建设局	海曙区气象路142弄116号	87301079
2	江北区房屋安全和物业管理中心	江北区育才路118号北投大厦南楼	87906247
3	鄞州区物业和住房维修资金管理中心	鄞州区惠风东路278号	89296797
4	镇海区物业管理中心	镇海区蛟川街道镇骆东路388号	89584293
5	北仑区物业管理中心	北仑区华山路768号	86784177
6	奉化区住房管理和保障中心	奉化区南山北路7号	88572759
7	余姚市物业和房屋安全管理中心	余姚市长城路5-1号	62853006
8	慈溪市物业管理中心	慈溪市三北大街458号	63072052
9	宁海县房管中心	宁海县桃园商务楼A座	89289434
10	象山县物业管理服务中心	象山县天安路999号	89387560
11	国家高新区建设和交通管理局	高新区广贤路997号南楼	89289024
12	前湾新区房地产管理服务中心	前湾新区兴慈一路296号	89388789
13	宁波市房屋安全和物业管理中心	鄞州区松下街595号	89382019

四、部分企业联系方式

（以下为我市加装电梯完工项目数前 10 的企业名单，时间截至2025年7月18日）

序号	总承包企业	联系人	联系方式	联系地址
1	宁波宏大电梯有限公司	朱文杰	15168137512	宁波市鄞州区东吴镇鄞县大道东吴段1035号
2	宁波加梯建设有限公司	关孝通	15558443555	宁波市鄞州区沧海路633-2号福明三期西门旁
3	宁波实力电梯有限公司	张建华	13805861084	宁波市海曙区中央商座918室
4	宁波鳞瑞电梯设备有限公司	鲍黎明	13957847668	宁波市江北区风华路38弄152号1620室
5	宁波辰钰建设有限公司	陈 光	13566627711	宁波市海曙区丰成路177号
6	杭州奥立达电梯科技有限公司	王家欢	18668295280	宁波市高新区创苑路750号香溢软件园D座202室
7	宁波杭奥电梯有限公司	陈朝堂	15258179550	宁波市江北区包家漕路237号802室
8	浙江壹瑞加装电梯服务有限公司	胡克培	18502165818	镇海区招宝山街道马贺弄1号502室
9	宁波市家梯建设工程有限公司	戎央楠	18857475858	宁波市慈溪市横河镇东上河村戎家54号
10	宁波科通电梯有限公司	华宗军	13780005819	宁波市高新区江南路1108号皇冠大厦5F

五、宁波市加装电梯典型案例

1. 全市首部既有住宅加装电梯

地址：鄞州区白鹤街道孔雀小区

2018年1月9日，鄞州区白鹤街道孔雀小区188弄14号墙门的加装电梯启用——这是宁波首部既有住宅加装电梯。

为了更好地推进电梯加装工作，孔雀小区14号墙门成立了加梯骨干小组，就电梯加装中需要商议的事项制定了议事规则，在如何取得居民同意、费用分摊比例怎么确定、总承包单位怎么选、后续使用如何管理等问题上，给出了诸多的成功实践和经验。孔雀小区的电梯加装，是一次成功实践，为我市其他小区的电梯加装工作提供了宝贵的经验。



2. 平台之上加梯助益二百三十多户住户

地址：海曙区鼓楼街道尚书小区

该项目于2018年完工。电梯上部出入口位于平台之上，全小区230户住户共用一部电梯，是全市受益户数最多的一部电梯。该小区一、二层是商业用房，层高相当于三层楼左右的住房，整个小区相当于建立在一个大楼板上。230户居民回家，需要先爬三层楼高的户外楼梯，才能走到大平台。由于这部电梯200多户居民共同使用，为此，加装时选择了电梯公司所能提供的最大规格、载重1000公斤的电梯。这部电梯的加装费用，全部来自尚书小区的公共收益。



3. 全市最强教授团助力加装电梯

地址：江北区文教街道宁大高知楼小区

2019年12月2日，宁大高知楼小区4部电梯正式投入使用。在当时是全市首个同时启用电梯数量最多的小区，而且是电梯加装过程中，该小区汇集了全市最强大的教授团队，助力电梯加装。

该小区于2000年建成交付，有一半住户为60岁以上老人，有教授、副教授职称的住户占小区总住户的六成。加装电梯的四个单元的住户，很多是宁波大学创办初期的退休老教授。这些老教授组成了15人的专家团，在各个方面给予指导：如宁波大学建筑工程与环境学院王新堂教授将每部电梯用什么型号钢材最好、用多少钢材、大概需要多少费用等都仔细计算了一遍；宁波大学建筑设计院院长原正是岩土工程领域专家，他在电梯选址、基坑开挖等方面，给予了详细指导。



4. 全市一次性加梯数量最多的小区

地址：鄞州区下应街道湾底村天宫小区

2023年6月28日，鄞州区下应街道湾底村天宫小区一次性加装的67部电梯正式投用。天宫小区的这67部电梯，不仅创下了我市一次性加装电梯数量之最，其规模和效率，在全国也属罕见。

天宫小区位于下应街道湾底村，2005年4月交付，有村民634户，共有多层住宅29幢67个单元。该村60周岁以上老年人占比近四成，随着老年村民的增多，对加装电梯的需求强烈。由于村民加装意愿强烈，村党委找到鄞州区住建部门申请扶持政策，并组织村民代表赴各地汲取加装电梯的经验。2022年7月，召开全体村民代表大会，明确电梯设计方案并正式启动加装电梯工程；到12月初，首批2部电梯加装完成。到2023年6月底，67部电梯已全部投入使用。



5. 三级联动成片加装电梯覆盖全小区

地址：江北区庄桥街道东邵二村

东邵二村以多层住宅为主，共有23个楼道、230户住户，其中60岁以上的老年人占比达三分之一，上下楼问题成为老年人出行的一大难题。为此，街道和村委会于2022年开始着手推进加梯，首批4台电梯在2023年交付使用，第二批5台电梯在2024年完成，剩余14台电梯在2025年陆续投入运行。成为江北区首个实现既有住宅电梯加装“整村覆盖”的老旧小区。

东邵二村创新建立“街道指导+村委辅导+村民参与”三级联动机制。并结合加装电梯实施“微改造”，对入户的门头进行了更新，对楼道进行了粉刷，提升了绿化和道路铺装并放置了休闲座椅。在所有电梯启用后，由维保公司常年驻点，为小区电梯提供维护保养服务。庄桥街道、东邵村股份经济合作社预留奖补资金用于电梯日后的维护保养，通过与电梯公司的协商，将该村加装电梯的维保时间延长至8年，保障电梯使用安全和维保到位，并且由村集体经济承担电梯日常运行的电费，让村民吃下“定心丸”。



6. 结合老旧小区改造加装电梯实现“综合改一次”

地址：余姚市阳明街道富巷社区长生公寓9弄15单元

该项目完工于2024年。2023年，该小区14、15、17单元同步启动电梯加装，其中15单元在电梯井道开挖时，发现地下不仅有电力、通讯等管线，还有一个化粪池需要移位，涉及迁改费用较高，导致该单元加梯搁置。2024年余姚市将该小区列入老旧小区改造目标，对该单元的地下管线进行了移位，化粪池也进行了择址重建，为电梯加装的推进扫清了障碍，该电梯再次启动施工。通过结合老旧小区改造加装电梯，实现了“综合改一次”。



7. 邻里关系和谐相助加梯帮助行动不便的高层住户

地址：海曙区古林镇鹅颈村同春小区70号

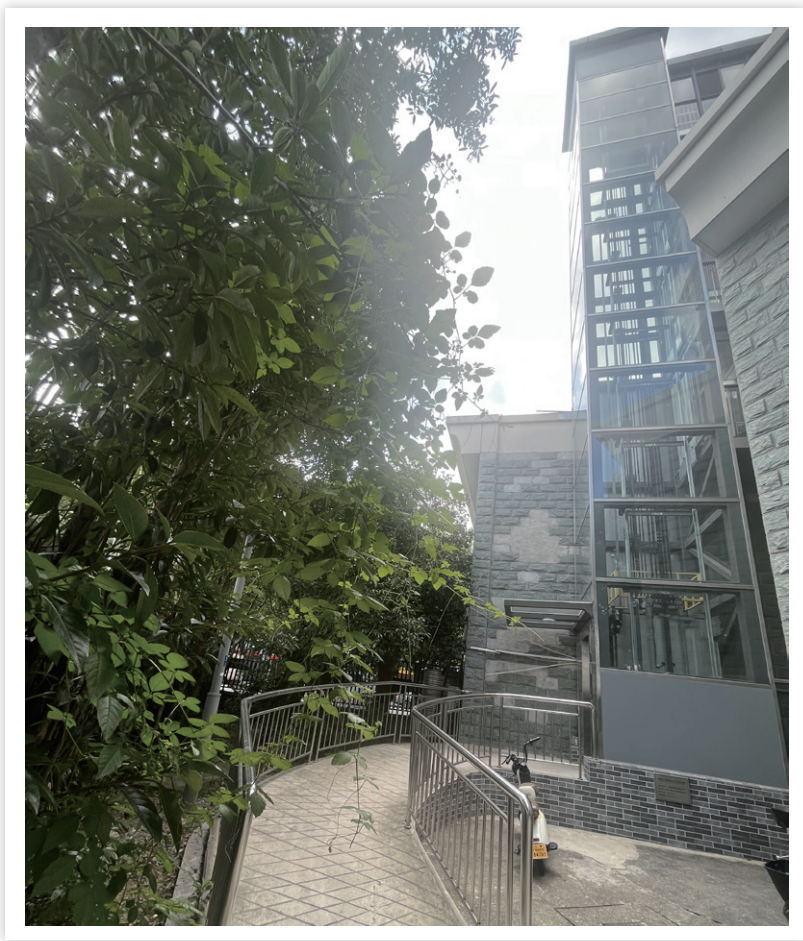
该项目于2021年完工。住在顶楼的梁阿姨早年因为车祸导致腿脚行动不便，上下楼梯非常艰难。单元里的邻里关系很好，在得知加装电梯政策后，邻居们主动找梁阿姨商量，大家一致赞成加装电梯，一、二楼也愿意为加装电梯出资。古林镇也对此非常重视，要求电梯公司加快施工进度，确保在春节前完工。在邻居们的支持下，梁阿姨迎来了期盼已久的电梯，可以乘坐电梯和邻居们晒太阳拉家常了。



8. 电梯入口采取无障碍坡道设计便利老年人出行

地址：海曙区段塘街道南都社区云霞路88弄14号

该项目于2022年完工。楼道1、2层无住户，电梯从3层开始加装，受益户数为8户。原先电梯一楼有数级台阶，在加装意见征询中，有居民提出有台阶存在，不便于轮椅、宝宝推车等出入，将台阶出入改为坡道设计，能方便老年人和年幼的孩子进出。为此，电梯设计单位根据居民的要求，将台阶改为了平缓的无障碍坡道，这样无论坐轮椅的老年人、还是宝宝推车，均能方便出入电梯了。



9. 电梯公司垫资建设采取“共享电梯”模式

地址：江北区外滩街道白沙社区砖桥巷小区二期1幢

该项目于2025年完工。砖桥巷小区二期有一个三层高的平台，平台下是商铺，平台上有9栋居民楼。居住在平台上的居民，日常出行得经过3层平台后，才能上楼回家。社区前期作了详细的调研，并多次召开电梯加装会议，讨论加装方案。最终明确该平台电梯的加装费用40万元，由电梯公司预先垫付，居民通过包月包年付费的形式刷卡乘梯，解决了平台加梯业主多、资金收集难的问题，也为居民出行带来了很大的便利。



10.高层住户出资预留连廊便于其他住户以后可以使用

地址：镇海区庄市街道清泉花园小区7幢2单元

该项目于2024年完工。该小区住宅户型较为特殊，加装电梯后，能通过北面的公共楼道窗台直接入户，具有平层入户的“天然优势”。清泉花园小区是目前镇海区电梯加装最多的小区之一，已成功启用加装电梯11台。7幢2单元在加装电梯前，牵头人在征询了本单元住户的意见基础后进行协商，经几次沟通后形成方案。为了方便大家日后使用电梯，楼道每一层都设置了电梯连廊，对于暂时不需要用电梯的住户，则无需承担电梯加装费用，该楼层的加梯费用先由高层住户分摊，其他住户可以在以后补交即可使用。



六、相关纠纷案例

说明：2023年11月8日，最高人民法院、住房和城乡建设部联合发布老旧小区既有住宅加装电梯典型案例，发布了11个典型案例（以下简称加装电梯典型案例）。2024年2月27日，最高人民法院发布人民法院案例库。人民法院案例库收录经最高人民法院审核认为对类案具有参考示范价值的典型案例，包括指导性案例和参考案例。入库案例中有6个关于加装电梯的案例（以下简称入库案例），其中有4个案例是此前发布的老旧小区既有住宅加装电梯典型案例。所以，以下不重复介绍。

（一）同意加装电梯的业主提起诉讼的案例

2022年1月5日，由人民法院报编辑部评选出的2021年度人民法院十大案件发布。其中，“阻挠住宅加装电梯施工案”入选“2021年度人民法院十大案件”并列首位，引起社会的广泛关注。该案简介：2020年9月，合肥市绿园小区一业主与某工程公司签订了“加装电梯设备采购及安装合同”。施工单位进场施工后，一楼业主认为，加装电梯影响房屋采光，且存在安全隐患，阻挠电梯施工。多次调解后，住在3楼及以上业主将一楼业主起诉。合肥市包河区法院审理后认为，案涉楼宇加装电梯事项已征询专有部分占建筑物总面积2/3且占总人数2/3以上的业主的意见，获得参与表决人数3/4以上的业主同意，并对加装电梯事项进行了公示及备案。法院判决被告停止对电梯安装施工的阻挠、妨碍。

近年来，我国各地发生与上述案例相似的纠纷案例。有以下三个特点：一是基本上是集体诉讼，原告是同意并参与出资安装电梯的多名业主；二是被告是不同意安装电梯的业主，可能是一人或多人，人数一般要少于原告；三是案由一般是排除妨害纠纷或相邻关系纠纷，因为原告认为被告存在阻挠电梯施工的行为。

从判决的结果看，大多数案件的判决结果是支持了原告要求被告排除妨害诉讼的请求，要求阻挠电梯施工的业主（被告）立即排除妨害或停止阻挠电梯施工。但从减少纠纷的角度考虑，法院一般对原告提出的赔偿损失的请求不予支持。

下面举例予以说明。

案例一：依法加装电梯占用公共绿地对其他业主影响较小的，权利人有权请求其他业主停止阻挠施工、排除妨害。

一审案号为（2021）川0107民初5769号，二审案号为（2022）川01民终11265号的排除妨害纠纷案件（入库案例，也是加装电梯典型案例）。案情简介：四川省成都市武侯区某小区某栋某单元共有6楼12户住户。2019年10月，该单元业主拟增设电梯，获得全部12户业主“同意”表态。之后，该小区所在社区居委会根据成都市既有住宅自主增设电梯的相关政策，委托小区物业公司将与增设电梯相关的政策文件及电梯安装示意图等材料在该小区物业公告板以及该单元入口处张贴公示。公示期间没有其他业主提出异议。其后居委会根据成都市相关政策对该单元电梯加装活动进行了备案，该单元业主便委托有资质的安装企业进行电梯安装。安装企业按照政策向住房城乡建设部门报备后入场施工。根据施工方案，需在该单元门口的公共绿地挖基坑。施工活动招致该单元相邻楼栋及非相邻楼栋的业主不满，部分业主以增设电梯未取得小区全部业主同意、施工违法、占用公共绿地等理由，采取随意进入施工工地等方式阻挠施工，致使案涉电梯增设工程停工。经当地居委会和派出所调解无果后，加装电梯单元业主向法院提起诉讼，要求刘某等人停止阻拦、妨害电梯正常施工并赔偿相应损失。

四川省成都市武侯区人民法院审理后认为，既有住宅增设电梯政策是落实《无障碍环境建设法》的重要措施，是保障残疾人、老年人权益的重要抓手。当既有住宅有必要加装电梯且需占用公共绿地时，在占地的位置、面积合理的情况下，若加装行为不会导致他人采光、通行、安全等方面受到明显不利影响，相关业主应当秉持有利生产、方便生活的原则，给予电梯加装活动便利。该案中，在增设电梯方案公示期间，其他楼栋的业主未提出异议，增设电梯的程序符合政策要求。增设电梯需占用的公共绿地虽属全体业主共有，但电梯加装占用的绿地面

积较小，对该单元以外的其他业主影响较低，其他业主应给予便利。所以判决刘某等人停止对成都市武侯区某小区某单元既有住宅增设电梯工程的施工阻扰和妨碍。

刘某等人提出上诉。四川省成都市中级人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。

案例二：依法加装电梯的业主有权请求相邻楼栋业主停止妨害加装电梯的行为。

徐某等6人诉范某排除妨害纠纷案件（加装电梯典型案例）。案情简介：江苏省无锡市某花园小区某号楼某单元全体业主于2019年一致签字同意本单元增设电梯，于小区主要出入口及单元楼道张贴意见征集单、公示、承诺及图纸等相关材料，公示期间未收到异议。随后该增设电梯项目取得了主管部门的审批手续，于2020年4月正式开工。居住于某号楼北楼的业主范某认为该电梯安装位置影响其采光，侵犯其合法权益，遂多次在加装电梯施工现场阻碍施工，导致项目停工。该小区某号楼业主向人民法院起诉，要求判令范某排除妨碍，停止对加装电梯工程的妨害行为。

江苏省无锡市梁溪区人民法院审理后认为，某号楼加装电梯经过本幢房屋相关业主表决同意，徐某等业主系依据合法有效的既有住宅增设电梯开工备案通知单进行施工，范某实施阻碍加装电梯的行为，侵犯了徐某等合法权益。根据法律关于相邻关系的规定，相邻关系应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则处理，案涉住宅增设电梯，将对大多数业主特别是老人、小孩生活带来极大便利。虽然可能会对北楼的房屋采光、通风产生一定影响，但北楼应当本着和睦邻里、互让互谅的原则对待增设电梯工程。人民法院判决范某停止对无锡市某花园小区某号楼加装电梯工程的阻挠行为。范某不服一审判决，提起上诉，江苏省无锡市中级人民法院经审理后判决驳回上诉，维持原判。

在类似案例中，很多地方法院或相关部门采取调解方式努力使得双方达成一致，较好地解决了问题，也维护了双方的邻里关系。

案例三：周围楼栋的住户以影响通行提出反对加梯并阻挠施工，加装电梯的业主可以要求排除妨害。

案情简介：该起案件发生在汕头市某小区，案件原告为小区12栋2梯的李某等13户住户，被告则是该楼栋1梯的住户吴某与谢某。原告诉称，2梯全体业主经协商一致，同意在本梯加装电梯，并依照有关规定，于2021年12月17日获得《既有住宅增设电梯联合审查意见》批准。然而，2022年以来，原告聘请的施工人员在进场施工建设期间，多次遭被告当场阻挠，甚至强行抢夺施工工具，以致电梯加装工程停滞。虽经报警处理及当地居委会调解，被告拒不参与调解且拒不纠正错误行为。为此，原告向法院提起诉讼，请求判决加装电梯行为合法，并判决被告停止侵权，不得阻挠、妨碍案涉电梯加装及正常施工。

庭审中，被告辩称，案涉电梯加装方案破坏小区整体消防安全，阻挡消防救援通道，影响正常通行，损害他人及公共利益。据施工方案，需占据公共道路约三分之二宽度，此道路是通往该栋1梯住户的唯一通道，该道路建设本就狭窄，仅6.28米宽，如今电梯占据4.2米宽后通行空间仅剩2.08米宽，明显影响1梯住户的正常通行，即便是拆除原有停车棚仍无法满足正常消防通道应保持4米宽度的要求。而且，原告加装电梯的行政审批存在缺失，未获得消防部门或消防主管部门的相关意见。

汕头市金平区人民法院审理后认为，案涉加装电梯项目已取得该楼栋全体业主同意，符合《民法典》相关规定；各原告按规定完成前期筹备工作，多部门联合审查确认具备加装电梯条件并出具意见，依法取得行政许可，因此认定审批报建手续合法合规。对于是否阻挡消防救援通道，法院组织双方现场查勘后发现，该小区未规划消防车道属前期遗留问题，而非加装电梯所致。另外，楼下原有的简易摩托车停车棚背靠另一个小区，一墙之隔处设置了专用消防车道，也弥补了案涉小区不具备消防车通行条件的不足之处。虽然该唯一入口通道确实较为狭窄，但也可勉强容纳小型轿车、小型救护车通行，不存在两被告担心的阻碍救援通道的问题。若是考虑行人出行、居民逃生的问题，该楼栋增设电梯后，剩余通行宽度超过5米，虽然确实存在车辆不能直线通行的困扰，但并不影响行人日常自由通行及遇险逃生。基于以上事实，法院判决：被告不得阻挠、妨碍案涉小区加装电梯项目的正常施工。

被告提起上诉。汕头市中级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。

该案主审法官提醒：既有住宅增设电梯必须具备相应条件，并应依法履行相关手续和程序。既有住宅增设电梯易引发邻里纠纷，对此，《民法典》第288条明确了处理相邻关系的原则，即不动产相邻权利人应按有利生产、方便生活、团结互助、公平合理原则正确处理相邻关系。“考虑到加装电梯可能影响低楼层住户的通风、采光等，《实施方案》中载明第一二层住户可获得适当补偿，第三层住户可以不分摊费用。若增设电梯后确有证据证明存在影响通风、采光、通行等情形，利益受损的业主，可以通过协商补偿或提起诉讼等方式维护合法权益。”既有住宅增设电梯，事关各方业主的利益，并非单凭一纸行政审批公文就了事，还需做好协调和适度补偿工作，实施增设电梯的业主也应遵循相关法律法规指引，设计加装电梯方案时，应尽可能从技术上最大程度地避免或减少对相邻建筑物的不利影响，如缩小电梯井及突出外墙面的尺寸等。而业主确实有利益受损的，也不要阻挠施工的方式维权，大可通过正当的法律途径，合法行使异议权。

案例四：业主原本已签字同意加装电梯，后又反悔，导致施工停业，该反悔的业主需要赔偿因合同解除产生的定金损失。

案情简介：市民欧某居住的宜城街道某小区某单元共5层10户人家，由于建造时间较久，该单元未内置电梯，给楼上住户出行造成不便。许某和邵某同为该单元5楼的业主，在了解到加装电梯的相关政策后，两人便牵头推进该单元加装电梯事项。许某、邵某按照流程征求该单元全部住户的意见，其余住户包括3楼的欧某均在意见征集表和增设电梯公示表中签字，并在是否同意增设电梯处写“是”，加装电梯的费用最终协议由许某和邵某各半承担，社区依法就加装电梯的事项进行公示，公示期间也未接到相关业主的异议。随后，许某、邵某与电梯公司签订加装合同，并各自支付了3万元定金。在备案审批后，电梯公司刚开工便遭到了欧某的阻挠：“你们不能施工，我还没有同意，我要向有关部门反映你们违法施工！”欧某指着施工人员情绪有些激动。由于欧某多次阻挠，导致无法继续施工，电梯公司只能按约解除合同，按照合同约定，6万元定金不予退还。后经相关部门协调，电梯公司向邵某、许某各退还定金1.5万元。2023年8月，许某认为，该损失是由于欧某反悔阻挠所致，故诉至法院，要求欧某赔偿损失1.5万元。

开庭时，欧某抗辩说：“当时签字时只是说和政府申请一下，如果能安装还需要再签字，进行后续商讨，后来我妻子也明确表示不同意安装，所以我们并没有提供身份证和房产证。”而且，他也没有在楼道中看到相关的公示信息。

江苏省宜兴市人民法院经审理后认为，欧某在业主意见征集单和增设电梯公示表中的签字，是真实明确的，应认定欧某存在同意增设电梯的意思表示。经欧某等楼内业主签字同意和多部门审批通过、直至开工，历经一年多，未见欧某提出异议或撤回之前同意增设电梯的意见，可见增设程序合法、合规。欧某反悔不同意增设的行为，最终导致了电梯公司按照合同约定和法律规定解除合同、不退还定金的结果，造成了邵某、许某定金损失。欧某的行为违反诚信原则，存在过错，应承担相应赔偿责任。最终，法院一审判决：欧某向许某赔偿定金损失1.5万元。

后，欧某提出上诉，无锡市中级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。

此外，还有一些特殊案例，法院判决支持了被告提出的主张。

案例五：其他业主可以在公示期间表示对加装电梯的不同意见，系合法行使自己的业主权利，不是阻扰、妨害施工行为。

案号为（2021）桂0305民初3800号的相邻关系纠纷案例。案情简介：10位原告提出的诉讼请求为：判令被告禁止作出对原告在位于桂林市七星区加装电梯的妨碍和阻止行为。法院审理后认为，被告享有对包括改建、重建建筑物及其附属设施等事项享有表决权的业主权利，被告对既有住宅室外加装电梯代建安装合同的公示期间，表示不同意加装电梯，系合法行使自己的业主权利，不存在侵害原告合法权益的行为，原告以被告不同意加装电梯导致涉案单元加装电梯的申请未获相关行政机关审批为由，请求判决禁止被告对涉讼单元加装电梯作出妨碍、阻止行为，缺乏事实及法律依据，法院均不予支持。所以判决：驳回原告的诉讼请求。

（二）不同意加装电梯的业主提起诉讼的案例

2022年2月，最高人民法院公布了“第二批人民法院大力弘扬社会主义核心价值观典型民事案例”，将广西壮族自治区南宁市江南区人民法院审理的因加装

电梯引发纠纷案例，作为“经民主决策以合理方式在老旧小区加装电梯受法律保护”的案例，该案依法驳回了一楼业主状告楼上9户邻居对涉案电梯停止使用并予以拆除、恢复原状的诉讼请求。

近年来，各地也发生了一些由不同意加装电梯的业主提起的诉讼案例。这类案例都有以下三个特点：一是原告是反对安装电梯的业主，可能是一人或多人；二是被告是其他业主，基本是支持安装电梯的业主或实际负责此事的业主代表，一般是多人，个别案件中将电梯安装施工企业列为被告或第三人；三是案由大多数是相邻关系纠纷，有些是物权保护纠纷、侵权责任纠纷、建筑物区分所有权纠纷或财产损害赔偿纠纷。有部分判决（有些是二审改判）支持给予相邻权或其他合法权益因电梯施工受到影响的业主一定的经济补偿。

下面举例予以说明。

案例六：业主诉请拆除电梯但无充分证据证明依法加装的电梯影响其通风、采光及通行的，法院对其拆除电梯的诉请不予支持。

一审案号为（2021）京0105民初19784号，二审案号为（2021）京03民终20008号的侵权责任纠纷案件（入库案例，也是加装电梯典型案例）。案情简介：刘某系北京市朝阳区某老旧小区某单元一层业主，其父母常年居住在案涉房屋内。2018年4月23日，北京市朝阳区住房和城乡建设委员会下发《北京市既有多层住宅增设电梯试点工作项目确认书（朝阳区）》，确定某经济联合社系该小区增设电梯项目的实施主体。2019年，该联合社对案涉房屋所在单元全部12户居民进行了民意调查，其中10户居民同意加装电梯，刘某及402号的居民不同意。后，该联合社在该单元北侧加装了外挂直行电梯，现已投入使用。刘某认为联合社未征得其同意强行加装电梯，对其房屋的通风、采光及老年人出行造成影响，向法院提起诉讼要求拆除已经加装的电梯。

北京市朝阳区人民法院审理后认为，城市老旧小区加装电梯是推动城市更新、缓解老弱人群出行难的民生工程，也是改善人民群众生活质量的举措，受到全社会的关注。在加装过程中，低楼层与高楼层住户矛盾较大，低楼层业主往往以影响其采光、通风、隐私等理由反对加装电梯。在加装电梯表决程序合法前提下，已加装的电梯经过绝大部分住户同意，且未明显影响低楼层住户利益，则低

楼层住户负有适度容忍义务。从现场勘验情况看，加装电梯位置位于楼宇北侧原单元门出口，电梯东、西、北侧均为透明玻璃材质，南侧为电梯门，加装电梯后电梯入口朝西，未对楼宇一层的房屋通风形成遮挡或影响；电梯位于楼宇北侧，且未正对刘某的房屋，难以认定对其房屋采光或日照有影响，亦难以认定会产生噪音污染。加装电梯后，楼门口进出依然顺畅，并不对老年人出行带来障碍。刘某亦未提交证据证实案涉电梯影响其房屋的采光、通风及产生噪音污染。所以判决驳回刘某的诉讼请求。

刘某提出上诉。北京市第三中级人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。

案例七：法院调解引导当事人互谅互让、睦邻友善，化解加装电梯使用纠纷。

苏某、吴某诉谌某等十人排除妨碍纠纷案件（加装电梯典型案例）。案情简介：原告苏某、吴某和被告谌某等十人为某小区某栋楼某单元业主。该单元共6层12户，苏某、吴某为一层住户。2021年3月，该单元业主商议增设电梯，除吴某未签名同意外，其余11位业主均同意在本单元出入口前空地增设电梯。在商议时，十被告同意在单元出入口顶板延伸处设置电梯停靠点供苏某、吴某进出。2021年5月，案涉电梯取得《建设工程规划许可证》开始施工，因建筑结构特点，新增电梯与建筑物连接处均为楼梯中间转角平台，业主出停靠点后走半层楼梯方能入户，未在单元出入口顶板延伸处设置停靠点。案涉电梯竣工验收后已取得特种设备使用登记证并投入使用。因案涉电梯实际停靠点设置与原商定方案不一致，原告提起诉讼，请求依法判令各被告停止侵害，拆除已违法建设完成的电梯，并在保障其加装电梯平等使用权的前提下重新委托设计、申请规划审批及依法加装电梯。

福建省漳州市南靖县人民法院审理后认为，根据《民法典》第278条规定，案涉房屋增设电梯属于应由业主共同决定的事项，应当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，并应当经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。案涉单元楼共计12户业主，11户业主同意增设电梯，电梯施工中10户业主同意现有的该电梯设置停靠点的方案，表决程序及建设程序符合法律规定。苏某、吴某在电梯建设前后均需走半层楼梯入户，案涉电梯建设并未对其出行构成妨碍，其关于拆除案涉电梯并重新设

计、建设的主张未经业主合法表决通过，不应予以支持，遂驳回其诉讼请求。苏某、吴某上诉后，经二审法院耐心细致做调解工作，案涉单元楼业主互相达成谅解，同意按照既有设计、建设方案继续使用电梯，苏某、吴某撤回上诉。

案例八：低层业主要求停止电梯施工，其他业主集资免费为低层老年业主加装电梯连廊，共享加装电梯便利。

王某、窦某诉骆某、阳某等侵权责任纠纷案件（加装电梯典型案例）。案情简介：2020年3月，广西壮族自治区南宁市某老旧小区某栋某单元业主投票决定启动小区加梯工作。除居住二层的王某不同意以及2户业主弃权外，其他业主均同意加装电梯。2020年12月，加装电梯项目准备施工时，王某出面阻挠，并向人民法院起诉，以楼上14户邻居侵犯其建筑专有部分权利以及通风采光权等为由，要求停止电梯施工。

广西壮族自治区南宁市青秀区人民法院审理后认为，经现场勘验，拟加建的电梯及连廊作为全封闭的建筑，在距楼栋较近的情况下可能会影响王某家阳台一侧的通风、采光和日照，至于影响的程度大小，因无明确的证据而无法确定，王某也无法举证。该加装电梯项目已取得相关行政许可，且业主表决程序合法，加建电梯的行为符合法律的规定，故判决不支持王某的诉讼请求。虽然骆某等14户业主赢了官司，但为避免出现“赢了官司、输了感情”，该单元的几名中共党员牵头，主动找到王某协商，提出由楼上业主共同出资7639元，为二楼年近九旬反对加装电梯的业主免费增设电梯入户连廊，10年内免交电梯保养费、维修费。王某也消除了思想顾虑，肯定了加装电梯对自身带来的便利，双方最终握手言和。

案例九：低层住户举证说明加装电梯侵犯了其通风、采光、日照、通行或隐私权等权利，对其生活造成了明显的负面影响，可以要求其他业主赔偿损失或支付一定的经济补偿。

案号为（2021）粤0103民初1592号的物权纠纷案例。案情简介：原告与被告都住在广州市荔湾区某处的一幢住宅楼，该楼共26套住房26户。原告赵某是102房所有权人。被告是其他同楼的16位业主。2019年，该楼业主筹划增设电梯，得到了多数业主的同意，除了6户业主外，其余20户业主表示同意加装电梯。2020年1月8日，广州市规划和自然资源局作出建设工程规划许可证，同意该楼加装电

梯。之后，被告等业主委托相关施工单位对该住宅楼进行改建电梯间工程。案涉电梯已建成并投入使用。后赵某向法院提起诉讼，要求被告向其支付15,000元慰问金及因加装电梯造成的损失补偿15,000元，并拆除电梯两旁铁门，恢复至按照加装电梯前图纸的结构，恢复电梯两旁的无障碍通道。在审理过程中，法院派人专门进行现场勘验，认为涉案电梯位于原告房屋的西北侧、楼道前方，原楼梯大门已被拆除，目前出入楼梯的大门在窗户左边，将大门打开至最大开合处不影响102房开关窗户。电梯安装后，对102房的采光有一定影响。

广州市荔湾区人民法院审理后认为，赵某与被告等各住户是房屋不动产的相邻关系权利人，应当按照有利于生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。被告等业主通过自筹费用方式加建电梯方便出行，房屋有所增值，但案涉住宅楼加装电梯遮挡了大楼原楼梯间的北面窗户，影响了102房的通风和采光。从权利义务对等及公平合理的原则出发，案涉住宅楼参与集资加建电梯的住户应当对一楼的住户作出相应补偿。所以，法院判决：被告向原告赵某赔偿因安装电梯对原告房屋造成的损失14,000元；驳回原告赵某其他诉讼请求。

案例十：反对加装电梯的业主主张加装电梯后造成房屋贬值，法院一般不予支持过高的诉讼请求，但可以给予一定的经济补偿。

案情简介：在广东广州的一座老旧的居民楼加装电梯。起初，这一提议得到了大多数住户的欢迎，毕竟电梯的加装将极大提升居住便利性。然而，张老太（化名）却对此持反对意见。她担心加装电梯会影响自己房间的采光，增加噪音，还会对房屋价值造成不利影响。张老太为此投了反对一票。但是以少数服从多数的原则，还是在他所在的楼房加装了电梯。但自从装了电梯后，因张老太年纪大，本来睡眠就不好，对声音也敏感。每天晚上电梯的噪音常常吵得她睡不着。而且电梯的安装也严重影响她房子的光线。本来采光很好，现在被遮挡了很多。最主要的是，房子价格居然贬值了。张老太因此事多次与楼上邻居和物业反映，但楼上业主都说少数服从多数，物业也没有办法解决此事。无奈之下，张老太将楼上13户业主全部告上法庭，要求他们赔偿房子的贬值费用，和精神损失费共计20万元。

一审法院认为张老太提供的房地产咨询报告算房子贬值的标准没依据，不予采信。加装电梯是合法的，有规划许可证。法院认为，加装电梯对张老太家的采光、通风、噪音影响不大。对于张老太提出的10万元精神损失费，法院没有支持。一审法院驳回了张老太的全部诉讼请求，还让她承担4328元案件受理费。

张老太提起上诉。二审法院审理后认为，小区加装电梯的手续齐全，程序合法。并且张老太提交的房地产咨询报告中，关于采光权、通风权、室内装修损害、电梯处修建水渠等因素。对房屋价值造成影响的计算标准没有依据，对于房地产咨询报告不予认可。但考虑到，安装电梯后确实对张老太的房子价格造成不小影响，提高自身生活品质的同时不能对其他人造成损害。最终，二审法院判决：从平衡各方面利益、根据房子受损情况，各方面因素出发，楼上住户共赔偿张老太52,000元，即每户4000元。

（三）业主与电梯安装施工企业之间的纠纷案例

建设工程施工合同纠纷是比较常见的合同纠纷，其中与增设电梯相关的建设工程施工合同纠纷也较多出现。下面举例予以说明。

案例十一：老旧小区加装电梯，承建方无资质，案涉电梯工程也未取得建设工程规划许可证，双方签订的合同违反了法律、行政法规的强制性规定，是无效合同。

案情简介：2021年4月，李某以武鸣区某小区某栋1单元业主代表的身份，与某公司签订了《加装电梯合同书产品定制及安装合同》，约定了电梯款、交货期限和产品质量检验等相关事宜，后李某分三次向廖某以及某公司账户汇款19万余元。该电梯加装工程于同年5月开工，按照合同约定应在9月完工并交付使用，但却迟迟未完工，至今已长达两年之久，并多次收到住建局对工程质量、设计不合格等整改通知。为维护楼栋住户的合法权益，李某遂诉至法院。

广西南宁市武鸣区人民法院审理后认为，关于案涉合同效力问题，本案为建设工程施工合同纠纷，案涉加装电梯属于《特种设备安全法》规定的特种设备，并应该取得相应资质和许可方可进行安装。根据相关司法解释规定，某公司作为

案涉电梯安装工程的承包方和实际施工人，至今未取得特种设备（电梯）安装资质，案涉电梯工程也未取得建设工程规划许可证，双方签订的合同违反了法律、行政法规的强制性规定，是无效合同。关于合同无效的法律后果问题，根据《民法典》第157条规定，某公司因无效合同取得的加装电梯款19万余元应当予以返还，某公司无权占有该加装电梯款，应支付资金占用费。该公司作为案涉电梯工程的承包方及有资质的电梯销售方，相对于原告来说，更应知晓电梯安装必须具备相应的特种设备安装资质以保障使用后乘客的人身和财产安全，但其在签订合同时明知自身不具备特种设备（电梯）安装资质，存在一定过错，应承担过错责任，应将已经施工的电梯基坑、墙面设施恢复原状。关于廖某是否对某公司的债务承担连带责任问题，某公司作为独资公司，与原告签订合同时，廖某为该公司的唯一股东，原告将工程进度款支付给廖某个人，在其不能证明公司财产独立于股东自身财产的情形下，根据《公司法》第63条规定，廖某应当对某公司案涉债务承担连带责任，原告的主张具有事实和法律依据，予以支持。综上所述，法院依法判决原被告签订的《加装电梯合同书产品定制及安装合同》无效，被告退还加装电梯款19万余元并支付资金占用利息，将已施工的电梯基坑和墙面设施恢复原状，被告廖某对某公司债务承担连带责任。

案例十二：业主所选的电梯施工单位不具备施工资质且在收取大部分工程款后未能依约定的工程进度完成施工，应承担赔偿责任，返还部分工程款。

一审案号为（2020）闽0603民初481号，二审案号为（2021）闽06民终1345号的建设工程施工合同纠纷案件。案情简介：一审原告共12人，是漳州市芗城区某小区某单元的业主。2018年4月8日，原告（甲方）与被告厦门某机电公司（乙方，以下简称机电公司）签订一份《加装电梯合同书》，合同主要约定：甲方把电梯加装工程发包给乙方建造；工程总价60万元，采用总价加风险包干合同；150天为全部工程施工工期并能全部通过验收合格投入使用。工程款支付采取分期付款方式。被告吴某作为乙方代表在乙方落款处签名。

合同签订后，原告依约向机电公司支付工程进度款54万元，工程款均由吴某个人收取。后因机电公司未能按照合同约定进度完成施工，原告（甲方）与被告机电公司（乙方）于2019年5月15日签订《加装电梯补充协议书》，主要是对工

程竣工日期及违约责任作出明确约定。7月18日，原告再向吴某支付工程款1.5万元。同月31日，原告又向吴某支付工程款2.5万元，被告吴某向原告出具借条确认收到工程款。2019年10月21日，被告吴某向原告出具一份承诺书，承诺其对案涉加装电梯项目负责到底，争取在元旦之前完工并交付使用。后被告机电公司、吴某未依约完成施工。所以，12名业主向法院提起诉讼并申请诉讼保全。

法院审理后认为，该案是被告承包原告的电梯工程引发的纠纷，属建设工程施工合同纠纷。由于被告机电公司不具有建筑施工资质，双方签订的《加装电梯合同书》《加装电梯补充协议书》违反法律法规强制性规定，依法应认定无效。被告机电公司不具备施工资质且在收取大部分工程款后未能依约定的工程进度完成施工，显然存在过错，应当对原告的损失承担赔偿责任。被告是自然人独资的有限责任公司，被告吴某系被告机电公司唯一的股东。原告将工程进度款均支付给被告吴某个人，被告吴某向原告出具承诺书，承诺对案涉工程负责到底。在被告吴某不能证明公司财产独立于股东自己的财产的情形下，根据《公司法》第63条规定，被告吴某应当对被告机电公司案涉债务承担连带责任。所以，判决：

（1）被告机电公司应返还原告工程款325,700元，并支付利息；（2）被告机电公司将持有的案涉电梯工程相关的资料移交给原告；（3）被告吴某对被告机电公司的上述第1项债务承担连带责任；（4）驳回原告的其他诉讼请求。

后两被告提起上诉。福建省漳州市中级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。

案例十三：部分业主违法阻挠加装电梯施工给电梯施工企业造成损失的，应承担赔偿责任。

一审案号为（2021）粤0105民初20778号，二审案号为（2022）粤01民终16535号的排除妨害纠纷案件（入库案例，也是加装电梯典型案例）。案情简介：广东省广州市海珠区某住宅楼某单元加装电梯项目于2018年取得规划部门核发的《建设工程规划许可证》。该单元业主钟某认为，电梯加装工程影响其住宅采光，高层业主并未与其协商好补偿方案，遂采取多种方式阻挠施工，亦与高层业主发生多次诉讼。2021年3月，案涉住宅楼业主代表与广州市同庆建筑工程有限公司（下称同庆公司）签订《建筑工程施工合同》，约定由同庆公司承包案涉

住宅楼加装电梯井道工程。但钟某两次进入施工场所阻挠和破坏电梯施工工程，以致建设工程长期未能正式开工。刘某在工地外围，没有进入施工现场，但刘某将钟某接到施工场地外面。后，同庆公司向法院提起诉讼，要求钟某、刘某不得对电梯施工进行阻挠和破坏，并赔偿工程无法开工造成的损失，每天损失按3,000元计算。

广东省广州市海珠区人民法院审理后判认为，案涉住宅楼加装电梯，已经相关行政部门审核批准。同庆公司作为案涉加装电梯工程的施工方，其合法权益受法律保护。案涉电梯施工需要大型施工设备进场作业，出于安全考虑，非施工人员均不应长时间在施工现场停留。在此前生效判决已经判令钟某、刘某不得对住宅楼电梯施工进行阻挠和破坏的情况下，钟某仍故意在施工现场出入，其行为已影响了同庆公司的施工，构成侵权，钟某应对阻碍加装电梯工程施工的行为承担侵权责任。故同庆公司要求钟某等不得对电梯施工进行阻挠和破坏，于法有据。在同庆公司已举证证明因钟某的阻挠行为导致损失的情形下，法院判决钟某不得对案涉住宅楼电梯施工进行阻挠和破坏，并赔偿同庆公司3,600元损失。

钟某提出上诉。广东省广州市中级人民法院二审判决驳回上诉，维持原判。

（四）未参与出资业主后提出要求使用电梯引起的纠纷案例

此外，还有一些特殊类型的纠纷案例，如个别原来不同意安装电梯或者没有参与出资的业主，后来因为各种原因提出要使用该电梯，但被其他业主拒绝，而引起的诉讼。以下举例予以说明。

案例十四：未同意加装电梯业主在补交出资后有权使用电梯。

人民法院报曾以“旧楼加装电梯，八旬老人事前反对事后反悔，补交钱后能搭乘吗？”为题报道了一个发生在广州的案例。

一审案号为（2020）粤0103民初8284号，二审案号为（2021）粤01民终11637号的建筑物区分所有权纠纷案件（入库案例，也是加装电梯典型案例）。案情简介：广东省广州市荔湾区某小区某栋9层住宅楼业主于2017~2018年商议加装电梯，44户业主中有32户业主同意。居住于3楼、年近八旬的业主郭某因有

异议未参与出资。电梯投入使用后，郭某提出希望在补交相应集资款后使用电梯，但32户业主认为郭某前期对加装电梯有异议，导致加装电梯工程延误一年多，反对其使用电梯。郭某向法院提起诉讼，请求确认其在按前期加装电梯筹资方案支付10,077元费用后，对新建电梯拥有与32户业主同等的权利和义务。

广东省广州市荔湾区人民法院审理后认为，案涉电梯在使用属性上系建筑物的共有部分，郭某与其他业主对电梯享有使用权和共同管理的权利。高龄业主确有使用电梯的客观需要，虽其在加装电梯的需求期间提出异议但属于正常表达意见的范围，若其他业主以此为由拒绝高龄老人使用电梯，不符合诚信友善的社会主义核心价值观。郭某使用该电梯并不属于相关法律及司法解释所规定的应由业主共同决定的事项，亦不会导致其他业主使用电梯的合法权利受到损害，故无须经多数业主同意。依据公平原则，使用电梯应以交纳集资款为前提，故法院判决郭某支付增设电梯集资款10,077元后，由该住宅业主代表向郭某提供电梯卡，供其搭乘电梯使用。

谢某等人提起上诉。广东省广州市中级人民法院二审判决：驳回上诉，维持原判。

案例十五：法院调解促成业主按有利生产方便生活原则化解纠纷，依法保障未出资业主使用电梯权利。

赵某诉唐某、樊某等合同纠纷案件（加装电梯典型案例）。案情简介：2017年底，江苏省南京市玄武区某小区某幢某单元业主签订协议，约定居住于四楼以上的五户业主为出资方，承担加装电梯所有建设费用、后续维护保养费、电费，包括未出资户在内的本单元所有用户可享受电梯使用权。电梯建成后，全体出资户成立了加装电梯业主管理委员会，制定了《电梯运行管理办法》，要求凭IC卡使用电梯，未出资户需交纳保障金6万元方可领取IC卡。赵某为三楼业主，因不愿交纳保障金而无法使用电梯，双方难以达成一致意见。赵某向人民法院起诉，要求法院判令其有权按出资户同等条件使用电梯。

江苏省南京市玄武区人民法院一审判决赵某有权按《某幢某单元增设电梯楼里协议》的约定使用电梯。二审经人民法院主持调解，双方达成《某幢某单元电梯使用调解方案》，约定设立电梯运行维护基金，2年内电梯运行维护开支仍按

原协议由出资加装电梯居民承担，2年后由所有使用电梯住户均摊，所有电梯使用住户签订免责协议，即电梯使用住户成员及相关访客，在乘坐电梯过程中出现任何安全事故、人身伤害，除追究电梯运保维修公司责任外，其余责任自负。上诉人向人民法院申请撤回上诉。

案例十六：有些法院判决原来不同意安装电梯或者没有参与出资的业主有权使用电梯，同时要求其承担比其他业主较多的费用。

案情简介：2015年，厦门市思明区某小区某号楼业主筹备加装电梯一事，801室业主阿军表示弃权。2017年，电梯建成并投入使用。两年后，阿军提出支付费用以获得使用权，但他与其他业主未能就使用费等达成一致。协商未果，阿军采取了用特制防盗网封堵电梯入口等极端手段，严重影响其他业主通行。阿军起诉出资的业主，想支付87,380.95元获得电梯使用权。这是根据当时业主确定的《分配方案及电梯使用与管理公约》算出的安装费用。

福建省厦门市思明区人民法院审理后认为，阿军作为业主之一，对该电梯享有共有和共同管理的权利，其请求通过支付对价的方式获得电梯使用权，于法有据。但阿军想使用电梯，就应当支付合理费用。法院认为，阿军先是在电梯筹建时主动放弃出资，后又在电梯建成两年后提出使用电梯，并在协调使用电梯未果的情况下采取极端手段，严重影响该梯号业主出行，其行为具有明显恶意，应予谴责。综合考虑10户业主出资增设电梯的风险与回报，阿军所有的房屋因增设电梯所带来的通行便利和升值空间，以及阿军封堵电梯入口的恶意行为，法院酌定阿军应支付原应出资金额的两倍，即174,761.9元。法院判决后，双方对判决结果无异议，阿军付清费用后获得了电梯使用权。

（五）加装电梯后续维护中产生的纠纷案例

加装电梯后，往往还存在较多的问题。如加装电梯的后续维护费用承担、电梯故障引起的人身财产损害纠纷、电梯管理人员更换等。以下举例予以说明。

案例十七：加装电梯后续维护引发的纠纷，争议焦点是电梯维保费分摊协议及电梯管理人员更换事项决议的效力认定。

一审案号为（2021）粤0103民初5713号，二审案号为（2022）粤01民终11014号的建筑物区分所有权纠纷案件。该案例为作为优秀案例刊载于中国应用法学研究所主编：《人民法院案例选》2023年第3辑，人民法院出版社2023年版。

案情简介：案涉大楼共9层楼，每层3户，共27户。01套间的建筑面积为58.6平方米，02套间的建筑面积为69.4平方米，03套间的建筑面积为63.4平方米。双方均是涉案大楼各层房屋的产权人。2017年涉案大楼召开全体业主大会讨论加装电梯事宜，筹备小组成员为：郑某、周某、何某、张某、张某甲。大楼3~9楼共21户产权人同意加装电梯，一致同意增设电梯及送审建筑设计方案，同意加装电梯的业主委托张某负责办理报建手续。在加装电梯过程中，由案外人何某负责财务工作，由郑某作为总负责人。涉案大楼电梯约于2019年4月下旬安装完毕并投入使用，电梯的特种设备使用登记证上的使用单位登记为“张某”。2019年8月3日，何某将大楼电梯资金、资料移交给李某。2020年3月16日，郑某代表业主与日立电梯（中国）有限公司广州分公司签订《电（扶）梯保养合同》，保养期限自2019年4月18日至2025年4月17日止。后因双方就电梯保养维护问题产生纠纷，该合同没有继续履行。2020年7月13日，张某代表业主与广州携腾电梯工程有限公司签订《广州市电梯日常维护保养合同》，保养期限自2020年7月26日至2025年7月25日止，每年保养费为5760元。2020年7月13日，张某支付了2020年7月26日至2021年7月25日期间的维保费5760元。2020年8月5日，张某支付了维修增值税1767.5元。2021年3月30日，张某支付了特种设备检验检测费953元。2021年8月12日，张某支付了2021年至2022年的维保费5760元。

在电梯运营事务管理过程中，电梯公司赠送一年维保到期后，业主就后续维保费用分摊问题产生纠纷。郑某和李某拒绝按照其他多数业主主张的维保系数方案缴纳相关维保费用，又因电梯加装费用负担、资金使用及账目公开等问题引起其他多数业主不满。其他多数业主怀疑郑某和李某存在贪图便宜如高价购买原材料、侵占电梯广告费用等情况，违背无私热心服务的初衷，因此在2021年2月27日，黄某等14户业主作出《加装电梯后续维护事宜决议》，决定：（1）推选张某为电梯总负责人，原总负责人郑某应将电梯全部资料移交给张某；（2）推选卢某为电梯财务负责人，原负责财务的李某应将所有财务资料、资金等移交给卢

某；（3）推选张某等5人作为业主代表，负责电梯的维护管理事宜等。黄某等14户业主将《加装电梯后续维护事宜决议》张贴在电梯内、大楼公告栏内、发布在业主群内。

郑某和李某既不承认《关于增设电梯的协议书》成立，亦不认可《加装电梯后续维护事宜决议》的效力，拒绝移交财务等资料。双方发生纠纷，致使电梯陷入停运僵局。多数业主不得已自行垫资后，与电梯公司签订了后续维保合同，并向法院提起诉讼。

广东省广州市荔湾区人民法院作出一审判决：驳回黄某等14户业主的全部诉讼请求。

黄某等14户业主提起上诉。广东省广州市中级人民法院二审改判：（1）撤销一审判决；（2）李某向卢某移交加装电梯有关的全部剩余资金26371.74元以及出纳日记账手工账本、银行个人明细对账单、已开具收据存根等全部与电梯有关的资料；（3）郑某向黄某等14户业主支付2020年电梯维保费、电梯整改费272.94元和电梯安检费34.55元及滞纳金838.79元；（4）李某向黄某等14户业主支付2020年电梯维保费和电梯整改费249.34元和电梯安检费31.57元及滞纳金766.27元；（5）驳回黄某等14户业主的其他诉讼请求。

该案的实质是业主间就电梯事务管理不信任引发的邻里纠纷。二审法院裁判思路着眼于基层现实，通过全盘听取双方陈述及研究在案证据，最终认定《增设电梯的协议书》成立以及确认《加装电梯后续维护事宜决议》的效力，从而明确电梯维保费用的缴纳标准，进而支持了14户业主的诉请。宣判后，郑某、李某缴纳了维保费用，电梯也得以正常运行。

该案体现了既有住宅电梯加装领域中的基层治理问题。涉及有关协议的订立、决议程序及合法性认定等法律问题，同时，也因涉及民生，处理不当，容易引起邻里矛盾激化，影响社会和谐稳定，具有较强的典型性和示范性。

案例十八：电梯突发故障致使人身损害，接受电梯维护委托的物业服务企业与电梯公司应按照过错情况分别承担赔偿责任。

（来自“中国普法”微信公众号，2024年11月7日发布）

案情简介：湖南省邵阳市某小区由某物业公司和某生活服务公司共同提供

物业服务。某生活服务公司与浙江杭州某电梯公司签订《电梯维护保养合同》，约定由对方为某小区电梯提供维保服务。后浙江杭州某电梯公司将小区电梯维保业务转委托给湖南某电梯公司，并签订《电/扶梯维护保养委托合同》，在市场监督管理局备案。2023年4月27日上午6时左右，业主李某从11楼乘坐电梯下楼时，因电梯发生故障下坠到2楼，导致其受伤。事发后，李某被送往医院住院治疗18天，共花费医疗费28687.35元。经鉴定，李某为十级伤残，后续治疗费预计14000元，建议伤后误工240日，护理120日，营养90日。后，李某将某物业公司、某生活服务公司、浙江杭州某电梯公司、湖南某电梯公司诉至法院，要求赔偿各项损失共计204234.35元。经查，事故电梯2022年10月20日定期检测为合格。2023年4月26日19时09分，该电梯因故障停在三楼，某生活服务公司联系湖南某电梯公司进行维修，维保人员于当日21时6分回复电梯已恢复正常。

湖南省新邵县人民法院审理后认为，某生活服务公司、某物业公司共同为某小区提供物业服务，应当按照约定和物业性质，妥善维修、养护物业服务区域内的业主共有部分，维护物业服务区域内的基本秩序，采取合理措施保护业主的人身、财产安全。本案中，李某因电梯故障受伤，某生活服务公司、某物业公司作为案涉电梯的管理、使用单位，其聘请的电梯维保公司维保工作不到位，未尽到监督管理责任，对本次事故的发生具有一定过错，应当承担赔偿责任。湖南某电梯公司作为案涉电梯的维保单位，应当对其维护保养的电梯安全性能负责。该公司对电梯进行维修后12小时内再次发生故障，其作为专业从事电梯维保工作的公司，未能及时查明电梯发生故障的原因、排除安全隐患，导致李某受伤，应当对李某所受损失承担赔偿责任。浙江杭州某电梯公司将案涉小区电梯维保项目转委托给湖南某电梯公司，得到了某生活服务公司的同意，且湖南某电梯公司具有从事电梯安装（含维修）的资质，浙江杭州某电梯公司对本次事故的发生并无过错，无需承担赔偿责任。李某在乘坐电梯时并无剧烈跳动、乱按电梯楼层按钮等禁止行为，对本次事故的发生并无过错，无需对自身所受损失承担责任。经核定，李某因此次事故造成的损失共计170016.35元。根据各方过错，湖南省新邵县人民法院酌情认定某生活服务公司、某物业公司对李某所受损失共同承担20%的赔偿责任，即赔偿34003.27元；湖南某电梯公司对李某所受损失承担80%的赔

偿责任，即赔偿136013.08元。

电梯作为日常生活中的重要工具，在方便人们生活的同时，近年来亦发生不少安全事故。电梯运行一般涉及生产厂家、管理单位、维保单位、使用者等多个主体，如果发生安全事故，应当根据具体案情确定不同主体需承担的赔偿责任。

《民法典》第1253条规定，建筑物、构筑物或者其他设施及其搁置物、悬挂物发生脱落、坠落造成他人损害，所有人、管理人或者使用人不能证明自己没有过错的，应当承担侵权责任。所有人、管理人或者使用人赔偿后，有其他责任人的，有权向其他责任人追偿。若电梯的所有人、管理人、使用人等不能证明自己没有过错，则推定其存在过错，应当承担赔偿责任。

案例十九：购买新加装电梯房屋业主可以享有原业主对电梯的使用权。（本案例来自人民法院报）

案情简介：重庆市万盛经济技术开发区体育路某小区楼房建成已20多年，共8层，由于建成较早，设施比较陈旧，没有电梯。2021年，政府鼓励老旧小区加装电梯，并可进行财政补贴。天赐良机，包括张某等在内的16户业主开始筹备集资加装电梯事宜，陆续筹集了资金，并办理了报建等手续。但此举也遭到了其他几户业主的反对，主要是不想分摊安装费用。为防止电梯安装好后未出资的业主“搭便车”，张某等16户业主便约定只有发放电梯卡的住户才能使用电梯。后经过多方勘察和研究论证，最终决定将电梯安装在楼栋旁边。但加装电梯的位置正好要经过5-3号房屋的主卧室和厨房。5-3号房屋业主黄某认为，加装电梯的位置对其房屋通风采光、隐私等造成不利影响，便对加装电梯提出异议。由于黄某的反对，电梯安装迟迟不能动工，社区工作人员多次上门做工作。黄某提出，自己并不反对安装电梯，但是其受到的损害应当获得相应补偿。2021年11月30日，在社区人民调解委员会的耐心调解下，黄某与张某等16户业主签订调解协议，约定黄某不用分摊电梯加装费用，享有无偿使用电梯的权利。之后，张某等16户业主在各自出资1万至2万元不等外，还分摊了黄某加装电梯集资费1.2万余元。最终，电梯加装工程顺利推进，2022年1月完成竣工验收。

后，黄某将该房屋转让给朱某，约定成交价格40万元。2022年2月，双方办理了不动产转移登记手续。2022年7月，黄某将5-3号房屋和电梯卡一并交付给朱

某。朱某搬进新居后，张某等集资业主随即找上门，在门上张贴告示，要求其缴纳电梯安装费用1万元。朱某认为张某等人无权干涉其使用电梯，便不予理会。但接下来，朱某发现电梯卡刷不了了，提示需要充钱才能继续使用。后，朱某将张某等16户业主起诉到法院，请求法院判决确认其不承担电梯初始安装费用，享有电梯使用权。

重庆市綦江区人民法院审理后认为，案涉电梯属于建筑物的共有部分，业主对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。本案的争议焦点是朱某可否承继原业主黄某享有的无偿使用电梯的权利。针对争议焦点，建筑物及其附属设施的费用分摊、收益分配等事项，有约定的，按照约定。本案中，加装电梯对5-3号房屋采光、隐私等方面造成不利影响。原业主黄某与张某等16户业主达成协议，约定张某等16户业主分摊黄某加装电梯的集资费用，承诺黄某免费享有电梯使用权。黄某无偿使用电梯的权源基础是加装电梯给5-3号房屋造成损害而给予业主的适当经济补偿。《民法典》第273条第2款规定：业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。本案中，虽然5-3号房屋产权发生转移，但加装电梯对该房屋业主的采光、隐私等损害会持续客观存在。免费乘坐电梯的权利应当跟随房屋产权转移而一并转移给新业主。故朱某作为5-3号房屋的新业主，亦继续享有原业主黄某对案涉电梯的使用权。原告朱某诉请判决确认其不承担电梯初始安装费用并享有电梯使用权的诉求理由成立，应予支持。朱某承诺自愿均摊使用电梯期间产生的维修费、电费，被告方表示认可，案件得到实质性解决。

七、相关法律法规与政策规定

（一）与加装电梯相关的法律规定

1.《中华人民共和国民法典》中的相关规定

在《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）中与加装电梯相关的主要规定见物权编第六章“业主的建筑物区分所有权”、第七章“相邻关系”、第八章“共有”。其中主要的规定如下：

第二百七十一条 【建筑物区分所有权】业主对建筑物内的住宅、经营性用房等专有部分享有所有权，对专有部分以外的共有部分享有共有和共同管理的权利。

第二百七十三条 【业主对共有部分的权利和义务】业主对建筑物专有部分以外的共有部分，享有权利，承担义务；不得以放弃权利为由不履行义务。

业主转让建筑物内的住宅、经营性用房，其对共有部分享有的共有和共同管理的权利一并转让。

第二百七十八条 【业主共同决定事项及表决】下列事项由业主共同决定：

- （一）制定和修改业主大会议事规则；
- （二）制定和修改管理规约；
- （三）选举业主委员会或者更换业主委员会成员；
- （四）选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人；
- （五）使用建筑物及其附属设施的维修资金；
- （六）筹集建筑物及其附属设施的维修资金；
- （七）改建、重建建筑物及其附属设施；
- （八）改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动；
- （九）有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

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。决定前款第六项至第八项规定的事项，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。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。

第二百八十二条 【共有部分的收入分配】建设单位、物业服务企业或者其他管理人等利用业主的共有部分产生的收入，在扣除合理成本之后，属于业主共有。

第二百八十七条 【业主合法权益的保护】业主对建设单位、物业服务企业或者其他管理人以及其他业主侵害自己合法权益的行为，有权请求其承担民事责任。

第二百八十八条 【处理相邻关系的原则】不动产的相邻权利人应当按照有利生产、方便生活、团结互助、公平合理的原则，正确处理相邻关系。

第二百九十二条 【相邻土地的利用】不动产权利人因建造、修缮建筑物以及铺设电线、电缆、水管、暖气和燃气管线等必须利用相邻土地、建筑物的，该土地、建筑物的权利人应当提供必要的便利。

第二百九十三条 【相邻通风、采光和日照】建造建筑物，不得违反国家有关工程建设标准，不得妨碍相邻建筑物的通风、采光和日照。

第三百条 【共有人对共有物的管理权】共有人按照约定管理共有的不动产或者动产；没有约定或者约定不明确的，各共有人都有管理的权利和义务。

第三百零二条 【共有物管理费用的分担】共有人对共有物的管理费用以及其他负担，有约定的，按照其约定；没有约定或者约定不明确的，按份共有人按照其份额负担，共同共有人共同负担。

在建筑物区分所有权制度中，与加装电梯关系密切的是“业主共同管理权”，即“成员权”。成员权是一种管理权，不仅是对建筑物的财产进行管理，而且涉及建筑物区分所有权人的共同事务。《民法典》第二百七十八条中就业主行使共同管理权问题有详细规定。

对此问题，最高人民法院对《十三届全国人大五次会议第7017号建议》（该

建议名为《关于明确老旧小区加装电梯表决权的建议》)的回复中指出:既有住宅加装电梯属于依法应当由业主共同决定的重大事项……关于老旧小区加装电梯在表决权上的争议问题。实践中通常认为,建筑物加装电梯属于“改建、重建建筑物及其附属设施”的范畴。按照《民法典》第278条第2款规定,改建、重建建筑物及其附属设施这一业主共同决定事项,应当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,同时应当经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.《中华人民共和国无障碍环境建设法》中的相关规定

近年来,随着我国经济社会的发展和人口老龄化程度的提高,老旧小区住宅加装电梯已成为社会广泛关注的热点问题,居民的诉求日益强烈。既有住宅加装电梯,是老旧小区改造中的重点项目。

《中华人民共和国无障碍环境建设法》自2023年9月1日起施行。该法是对残疾人、老年人等弱势群体权益保障的一部重要的法律。制定该法的目的是“加强无障碍环境建设,保障残疾人、老年人平等、充分、便捷地参与和融入社会生活,促进社会全体人员共享经济社会发展成果,弘扬社会主义核心价值观”,所以“国家采取措施推进无障碍环境建设,为残疾人、老年人自主安全地通行道路、出入建筑物以及使用其附属设施、搭乘公共交通运输工具,获取、使用和交流信息,获得社会服务等提供便利”。

该法中与加装电梯直接相关的是第二十二条规定:国家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。县级以上人民政府及其有关部门应当采取措施、创造条件,并发挥社区基层组织作用,推动既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施。房屋所有权人应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德,加强沟通协商,依法配合既有多层住宅加装电梯或者其他无障碍设施。

近年来,国务院发布了与无障碍环境建设、促进老年人事业相关的一系列政策文件。如:2017年2月,国务院发布了《关于印发“十三五”国家老龄事业发展和养老体系建设规划的通知》(国发〔2017〕13号);2017年6月,国务院办公厅发布了《关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》;2021年11月,中共

中央、国务院发布了《关于加强新时代老龄工作的意见》，提出要“打造老年宜居环境，将无障碍环境建设和适老化改造纳入城市更新、城镇老旧小区改造、农村危房改造、农村人居环境整治提升统筹推进”；2025年1月7日，中共中央、国务院发布的《关于深化养老服务改革发展的意见》提出“加快适老住宅建设，推进家庭适老化改造，支持老旧小区加装电梯，加强无障碍环境建设。”

（二）关于老旧小区改造与城市更新中的相关规定

老旧小区是指城市或城镇中建成年代较早、社区服务设施不健全的住宅小区（含单栋住宅楼）。来自住房和城乡建设部2019年的信息显示，我国待改造的城镇老旧小区达17万个，涉及居民上亿人。这些老旧小区，大多在上世纪八、九十年代建成。这些住宅楼由于建设标准不高，共有将近200万个单元没有安装电梯。

国务院高度重视老旧小区改造、加装电梯工作，多次作出工作部署。自从2018年将“有序推进城中村、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯”写进国务院的《政府工作报告》以后，加装电梯工作已在全国各地持续推进。此后几年的《政府工作报告》中多次提及“支持加装电梯”。如在2024年《政府工作报告》提出，要推动解决老旧小区加装电梯、停车等难题，加强无障碍、适老化设施建设，打造宜居、智慧韧性城市。

我国的有些老旧小区年久失养失修失管、市政配套设施不完善、居住环境较差、社区服务设施不健全等，给人民群众生活造成诸多不便，群众改造意愿非常强烈，迫切希望政府能开展改造工作，提升小区的居住条件和环境。加装电梯工作往往是与老旧小区改造结合在一起的，是城市建设模式转变的方向和重点。

2020年7月10日，国务院办公厅发布《关于全面推进城镇老旧小区改造工作的指导意见》（国办发〔2020〕23号）。其中与加装电梯相关的内容主要在以下三个方面：（1）将加装电梯列为城镇老旧小区改造内容的“完善类”。完善类包括为满足居民生活便利需要和改善型生活需求的内容，主要是环境及配套设施改造建设、小区内建筑节能改造、有条件的楼栋加装电梯等。（2）明确加装

电梯的经费来源采取“改造资金政府与居民、社会力量合理共担机制”。“合理落实居民出资责任。按照谁受益、谁出资原则，积极推动居民出资参与改造，可通过直接出资、使用（补建、续筹）住宅专项维修资金、让渡小区公共收益等方式落实。”“支持小区居民提取住房公积金，用于加装电梯等自住住房改造。”

（3）加装电梯可以利用小区内的空地、荒地、绿地。“对利用小区内空地、荒地、绿地及拆除违法建设腾空土地等加装电梯和建设各类设施的，可不增收土地价款。”

2019年12月的中央经济工作会议首次提出“城市更新”的概念，2020年3月在国家“十四五”规划中正式提出要实施“城市更新行动”。城市更新逐步上升为国家战略，进入常态化发展阶段。2021年《政府工作报告》中提出：“十四五”期间要实施城市更新行动，完善住房市场体系，提升城镇化发展质量。

2021年11月，宁波市入选住建部首批城市更新试点，宁波是全国首批、全省唯一的城市更新试点城市。城市更新是实现新一轮城市发展的重大牵引工程，是推动共富示范先行的重大民心工程。2023年6月8日，宁波市人民政府发布了《宁波市城市更新办法》（甬政发〔2023〕31号）。城市更新是指在本市建成区内开展的持续改善城市空间形态和功能的活动，主要包括5大类。其中，加装电梯属于以整体提升危旧房屋、老旧小区、城中村等居住品质为主的居住类城市更新。

在2025年5月2日发布的《中共中央办公厅 国务院办公厅关于持续推进城市更新行动的意见》中指出：推进城镇老旧小区整治改造。更新改造小区燃气等老化管线管道，整治楼栋内人行走道、排风烟道、通风井道等，全力消除安全隐患，支持有条件的楼栋加装电梯。

近年来，加装电梯工作得到各级政府的重视与积极推动。根据住房和城乡建设部的统计，2018年以来，全国既有住宅加装电梯的数量以年均60%的幅度增长。根据住建部2025年3月披露的数据，从2019年中央部署实施城市更新以来，全国已累计开工改造城镇老旧小区近28万个，惠及1.2亿居民，加装电梯超过13万部。

很多地方建立政府统筹、条块协调的工作机制，相关部门、水电气热信等管线单位共同推进加梯工作。与此同时，政策体系逐步完善，各地对立项、用地、

规划、招投标、施工许可、质量安全监督等审批手续大幅精简优化。很多地方政府对加装电梯还给予财政补助，允许居民提取住房公积金、使用住宅物业专项维修资金用于加装电梯。

（三）与电梯安全相关的规定

1. 关于特种设备安全的法律法规

电梯是一种特种设备，应对其安全予以特别重视。电梯的安装、使用、维护等工作应适用我国关于特种设备安全管理的法律法规及相关规章、标准等。主要有：（1）法律：《中华人民共和国特种设备安全法》（2013年6月29日通过，自2014年1月1日起施行）；（2）行政法规：《特种设备安全监察条例》（国务院令549号发布，自2009年5月1日起施行）；（3）安全技术规范：《特种设备使用管理规则》（TSG08—2017）（国家质量监督检验检疫总局2017年1月16日颁布）；（4）地方性法规：一些省市也制定了关于特种设备安全的地方性法规。如《浙江省特种设备安全管理条例》（2003年通过，2016年修订）。

2. 与电梯安全运行与维护相关的地方性法规

一些省、市制定了与电梯安全相关的地方性法规或政府规章。如《杭州市电梯安全管理条例》《宁波市电梯安全条例》等。

《宁波市电梯安全条例》自2021年1月1日起施行，其中第十七条规定：支持符合条件的既有住宅加装电梯。鼓励有关单位和个人为具备条件的既有住宅加装电梯提供便利。既有住宅加装完成的电梯及其依附土建工程，应当依照有关法律、法规和本条例的规定进行管理。市和区县（市）人民政府有关部门应当按照简化、便民、高效的原则，为既有住宅加装电梯提供服务。既有住宅加装电梯的具体办法由市人民政府制定。

此外，还有多条与电梯使用与维护相关的规定，如《宁波市电梯安全条例》第十八条第三款规定：电梯所有权人或者建筑物使用权人委托物业服务企业或者其他单位管理电梯的，受委托的单位履行电梯使用单位的义务，承担相应责任。鼓励既有住宅加装电梯的所有权人委托物业服务企业、维护保养单位等单位

履行电梯使用单位的义务。第十九条中规定：业主共有的电梯，未委托物业服务企业或者其他单位管理的,由全体业主协商确定的实际负责人履行电梯使用单位义务。第二十三条规定：电梯所有权人应当承担电梯改造、修理、更新、维护保养、检验、检测、日常运行、保险等相关费用。合同另有约定的，从其约定。……经业主共同决定，利用住宅小区电梯投放商业广告的收入可以优先用于电梯维护保养、修理和保险等支出。

3. 关于电梯质量安全的规范性文件

2018年2月，国务院办公厅发布了《关于加强电梯质量安全工作的意见》（国办发〔2018〕8号）。

2019年，浙江省人民政府办公厅发布了《关于进一步加强电梯质量安全工作的实施意见》（浙政办发〔2019〕12号）。

2022年5月18日，宁波市市场监管局发布了《宁波市电梯施工、维保质量安全信用管理办法（试行）》（甬市监特〔2022〕187号）。

此外，还有国家市场监督管理总局在2023年4月发布的《电梯监督检验和定期检验规则》（TSG T7001—2023）、《电梯自行检测规则》（TSG T7008—2023）等特种设备安全技术规范。

（四）宁波市与加装电梯相关规范性文件

2023年1月，宁波市人民政府办公厅印发了《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》（甬政办发〔2022〕70号）。

2023年11月，宁波市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局、市综合行政执法局、市市场监督管理局联合印发了《关于贯彻落实<宁波市既有住宅加装电梯管理办法>的实施意见》（甬建发〔2023〕83号）。

2023年10月，宁波市住房和城乡建设局印发了《宁波市既有住宅加装电梯公开听证工作指南（试行）》（甬建发〔2023〕72号）。

2024年6月，宁波市住房和城乡建设局印发了《宁波市既有住宅加装电梯调解会工作指南（试行）》。

八、法律服务团及对接区域

为充分发挥律师专业优势，积极推动既有住宅加装电梯工作，助力基层社会治理法治化，促进社会和谐稳定，宁波市律师协会与宁波市房屋安全和物业管理中心合作成立宁波市既有住宅加装电梯法律服务团。服务团成员由16名律师组成，其中有14名专职律师与2名公职律师。市律协民商专业委员会主任胡志明律师担任团长，俞建伟担任副团长。服务团成员都是自愿报名参加的，都有很强的公益心，愿意为民生实事发挥作用，希望能为宁波的老旧小区改造、既有住宅加装电梯提供法律服务，贡献自己的力量。

该法律服务团的工作职责包括：1.培训服务：面向各区（县、市）街道、社区开展加装电梯政策、流程培训会；2.调解服务：根据社区、街道需求，参与基层加装电梯调解，形式包括加装电梯调解会、公开听证会等；3.宣传服务：联合属地住建部门，通过“加梯政策进社区”等形式开展基层宣传活动，面向业主提供加装电梯的政策和流程指导服务；4.指导服务：面向街道、社区提供政策、流程、法律等方面的指导，指导属地住建开展有关联合审批工作的法律要求；5.反馈服务：总结基层培训过程中发现的问题、难点，梳理加装电梯基层工作方法形成工作框架，反馈建议。

自2024年7月法律服务团成立以来，通过参与培训讲座、调解会、宣传活动、听证会等形式助力30多场相关活动，深度参与到加梯工作中，向广大业主、相关工作人员普及法律知识与问题解决方法。

此前，宁波市律协民商专业委研发设计的《老旧小区住宅加装电梯过程中的法律服务》在宁波市律师协会举办的宁波市“法治惠企”法律服务产品大赛上获奖。

宁波市既有住宅加装电梯法律服务团成员对接区域

序号	姓名	所在单位	手机号	对接区域
1	胡志明	浙江太安律师事务所，服务团团长	18905746767	北仑区
2	俞建伟	浙江合创律师事务所，服务团副团长	13705749100	海曙区 江北区 镇海区
3	廖愉山	浙江合创律师事务所	15158325006	
4	张哲汇	浙江合创律师事务所	17706819913	
5	况中华	北京德恒（宁波）律师事务所	13777971128	
6	陈亚纳	北京恒都（宁波）律师事务所	13706843906	鄞州区 高新区
7	徐 健	北京恒都（宁波）律师事务所	13566525467	
8	郭彦晨	北京观韬（宁波）律师事务所	18868182667	
9	郑 婧	宁波市烟草专卖局（公职律师）	15968422910	
10	俞乾文	浙江红邦律师事务所	13456182312	奉化区
11	叶 沛	浙江煜华律师事务所	15728051339	慈溪市
12	蹇 莉	浙江阳明律师事务所	18658225318	余姚市
13	洪佳佳	浙江合创（余姚）律师事务所	15268419706	
14	薛 冰	浙江中汇律师事务所	13567454449	宁海县
15	张 永	浙江之鹰律师事务所	15924369662	象山县
16	汤 威	象山县司法局（公职律师）	15058852462	

参与本手册编写的相关律师简介



俞建伟律师

浙江合创律师事务所专职律师。主要从事民商事与知识产权领域业务，并开展不动产领域与商业秘密领域的相关法律问题研究。在宁波大学工作期间，曾获评副研究员职称。是宁波仲裁委员会仲裁员，被宁波大学聘为法学院兼职硕士生导师，并被相关政府部门聘为宁波市立法志愿者、宁波市合规专家库成员、宁波市行政合法性审查服务研究中心实务专家、宁波市农业农村普法讲师团成员、宁波市既有住宅加装电梯专家、宁波市物业管理宣讲师、宁波市商业秘密领域专家人才库专家、宁波市知识产权纠纷调解专家等。获“宁波市律师行业优秀共产党员”、“2022年度行政立法工作十佳参与者”等荣誉。积极推动老旧小区住宅加装电梯工作，曾获2023年度宁波市既有住宅加装电梯“最美加梯人”的荣誉。担任宁波市既有住宅加装电梯法律服务团副团长，组织与参与了30多次培训、调解、宣传与听证会等活动。牵头组织编写《宁波市加装电梯一本通》（适用于普通业主）与《宁波市加装电梯工作手册》（适用于工作人员）。深入研究不动产法律问题，独著的学术著作《民法典居住权制度理论与实践》，牵头编写的两本普法书《城市普通住宅法律一本通》与《农村土地与房屋法律一本通》，均由法律出版社出版。所管理运行的“不动产法律”微信公众号，已经发表500多篇普法文章与案例，其中关于既有住宅加装电梯的内容有100多篇。

叶 沛

女，浙江煜华律师事务所专职律师，法学学士学位，专业方向为：民商事案件的诉讼代理、破产业务、企业常年法律顾问及专项法律顾问业务。是宁波市既有住宅加装电梯法律服务团成员，负责对接慈溪市范围内的电梯加装服务，多次参与调解会，对于加装电梯过程中法律问题的解决有较为丰富的工作经验。



俞乾文

浙江红邦律师事务所高级合伙人。中国民主促进会会员、三级律师、中级经济师、无讼平台“保险向乾看”专栏作者。开展不动产法律问题研究，是《城市普通住宅法律一本通》及《农村土地与房屋法律一本通》（法律出版社出版）的作者与副主编。宁波市既有住宅加装电梯法律服务团成员，负责对接奉化区范围内的加梯法律服务。



郭彦晨

女，中共党员，北京观韬（宁波）律师事务所高级合伙人、党支部书记。系宁波市名优律师人才库新经济领域成长型名优律师、宁波市开放大学实务导师、宁波市政府第三届立法志愿者。荣获“宁波市海曙区人民法院优秀特邀调解员”、“宁波市鄞州区律师行业优秀青年共产党员”等荣誉称号。是宁波市既有住宅加梯服务团成员，对接鄞州区范围内的加梯法律服务。

