

索引号:	11220000013544541J/2026-00228	分类:	政策解读;其他
发文机关:	吉林省住房和城乡建设厅	成文日期:	2026年02月14日
标题:	关于《加力推进既有住宅加装电梯实施方案（2026—2030年）》的政策解读		
发文字号:		发布日期:	2026年02月27日

关于《加力推进既有住宅加装电梯实施方案（2026—2030年）》的政策解读

现就报送备案的《关于加力推进既有住宅加装电梯实施方案（2026—2030年）》（吉建规〔2026〕2号）（以下简称《实施方案》）说明如下：

一、制定本文件的必要性和依据

（一）制定必要性

既有住宅加装电梯是解决多层住宅居民上下楼难题的民生工程，也是推进城市更新、适老化改造和无障碍环境建设的重要举措，被列为2026年省委、省政府民生实事。当前吉林省既有多层住宅无电梯问题突出，居民加装需求迫切，原有《吉林省城镇老旧小区改造加装电梯的指导意见》（吉建办〔2021〕52号）已难以适配现阶段工作推进需求。为统筹推进全省既有住宅加装电梯工作，明确工作目标、实施标准、资金渠道和职责分工，实现加装电梯“装得上、用得好”，制定本《实施方案》势在必行。

（二）制定依据

本文件主要依据《中华人民共和国民法典》《中共中央 国务院关于推动城市高质量发展的意见》《吉林省城市更新三年行动方案（2026—2028年）》等法律法规和政策文件制定。

二、制定过程

（一）调研起草阶段。为深入贯彻省委城市工作会议部署，由省住房城乡建设厅牵头，结合吉林省既有住宅实际情况，开展全省既有住宅加装电梯需求调研和现状分析，梳理各地实践中的难点问题，借鉴先进地区经验，牵头起草《实施方案》初稿。

（二）征求意见阶段。初稿形成后，广泛征求中省直相关部门、各市（州）人民政府、基层街道社区以及社会公众意见，对收集到的意见建议进行梳理、研究和吸纳，对方案内容进行修改完善。

（三）合规论证阶段。严格履行专家论证、社会稳定风险评估、公平竞争审查等程序，组织行业专家对《实施方案》的可行性、科学性、合规性进行论证，开展风险评估并制定防范措施，完成公平竞争审查，确保文件内容符合相关规定。

（四）合法性审核阶段。将修改后的方案送请省政府决策咨询委员会办公室、省司法厅等合法性审核机构进行审核，根据审核意见进一步打磨完善，形成《实施方案》（送审稿）。

（五）集体讨论阶段。省领导多次调研指导并提出修改意见，经修改后形成最终报审版本。按程序报请厅长办公会、省政府常务会等相关会议集体研究讨论通过。

（六）公开发布准备。目前文件已完成报审前所有程序，待发布后将通过政府门户网站、官方媒体等渠道向社会公开发布，确保政策知晓度。

三、需要说明的问题

（一）关于加装电梯条件的设定

明确加装电梯为四层及以上、权属清晰且未列入征收改造计划的多层既有住宅，排除个人单一产权、个人自建房，同时要求房屋结构和消防经鉴定符合安全要求。该设定结合吉林省既有住宅实际，兼顾房屋安全和加装可行性，避免不符合条件的项目盲目推进。

（二）关于表决规则的明确

依据《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，明确加装电梯需经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业主参与表决，参与表决的专有部分面积四分之三以上且人数四分之三以上业主同意即可启动。同时规定占用业主专有部分的，须征得该业主同意，既符合法律规定，又兼顾业主合法权益。

（三）关于 EPC 总承包实施方式的设定

明确加装电梯采取设计、采购、施工“EPC 总承包”方式，由省住房城乡建设厅公开征集总承包商和电梯供应商，各市（州）可择优补充 1 家，业主可自主选用且可选用不低于入围标准的其他品牌电梯。该规则旨在严控工程质量、降低成本，同时赋予业主自主选择权，兼顾统一性和灵活性。

（四）关于资金筹措机制的设定

建立“业主出资+财政补助+多方支持”的多渠道资金筹措模式，业主按“谁受益、谁出资，受益大、出资多”原则分摊费用，可提取住房公积金、使用住宅专项维修资金；省、市（县）两级财政分别给予每部电梯 7.5 万元补

助；同时明确免征相关行政事业性收费、鼓励金融机构贷款支持、原产权单位帮扶等政策。该机制破解加装电梯资金难题，减轻业主出资压力。

（五）关于质量安全管理的时间和要求

优化审批流程，实行联合审查并明确相关办理要求，管线单位开通绿色通道；要求施工前完成检测鉴定，施工中落实全过程监管，依托省级平台实现质量安全责任可追溯，竣工验收后 30 日内完成使用登记。同时探索工程质量潜在缺陷保险、推选群众监督员，全方位保障工程质量和使用安全。

（六）关于电梯所有权和后续管理的设定

明确加装电梯由单元业主依法共有，鼓励培育专业运营单位实行连片托管，也可委托小区物业或专业机构负责运营维护，建立后续评价机制。该设定明确产权归属，健全运营维护体系，解决电梯“重建设、轻管理”问题，确保长期安全使用。

（七）关于职责分工的设定

明确省级部门各司其职、地方政府承担主体责任，街道（社区）做好基层协调工作，将加装电梯纳入市（州）、县（市、区）政府年度高质量发展评价体系。该分工构建“省级统筹、市级负责、基层落实”的工作体系，形成工作合力，保障政策落地见效。

初审：赵巍

复审：车滨

终审：高云鹏