成武县人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实施意见(试行)

成政发〔2023〕4号

各镇政府、街道办事处，县政府各部门，县经济开发区管委会：

为适应经济社会发展，进一步完善既有住宅使用功能，提高城市宜居水平，方便居民生活，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》(国办发〔2017〕52号)、《山东省养老服务条例》《山东省人民政府办公厅关于印发山东省深入推进城镇老旧小区改造实施方案的通知》(鲁政办字〔2020〕28号)、《菏泽市人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实施意见（试行）》（菏政字〔2021〕29号）等法律、法规和工程建设技术标准、规范，结合我县实际，现就我县既有住宅加装电梯工作提出如下意见。

一、基本原则

既有住宅加装电梯工作遵循“政府引导、业主自愿、属地管理、规范安全”原则，综合考虑居民意愿和住宅结构条件、使用功能、安全、经济等因素，统筹安排、稳步推进。

二、加装条件

(一)既有住宅，是指2017年6月30日之前依法建成并投入使用，未列入房屋征收范围和计划，4层及以上未设电梯的多业主住宅，含单位家属院。

(二)单位产权的房屋加装电梯需征得单位书面同意。

(三)既有住宅加装电梯不得改变原有建筑主体结构形式，满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，且加装电梯位置应在原建设项目用地界址范围内。

(四)既有住宅加装电梯应当充分听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元加装电梯后可能受到通行、采光、通风、噪声等直接影响的利益相关方的意见。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意。

(五)既有住宅加装电梯的申请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，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。单元加装电梯的总面积和总户数按照本单元独立计算，并就以下事项达成书面协议：

1.业主书面同意加装电梯；

2.加装电梯工程费用的预算及筹集、分摊方案；

3.电梯运行、维护保养、维修等费用的分摊方案；

4.确定电梯使用单位、维保单位主体，并签订书面维修保养协议，确定电梯使用管理责任人及电梯建成后所有权归属方案。

(六)满足土地、规划、建设、消防、环保、绿化等相关法律、法规和标准、规范要求。

(七)满足法律、法规规定的其他条件。

三、实施主体

业主是加装电梯的实施主体。加装电梯可以以住宅小区、栋或单元为单位提出申请。以小区为单位加装电梯的，申请人为该小区业主委员会；未成立业主委员会的，由社区居委会代行业主委员会职责；以栋或单元申请加装电梯的，申请人为该栋或单元业主。鼓励政府机关、企事业单位对自行管理的职工住宅组织实施加装电梯工作。

申请人负责工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。申请人可以推举业主代表作为实施主体负责上述工作，也可以书面委托电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、原建设单位、原产权单位、第三方代建单位等作为实施主体代理上述工作。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

申请人作为建设单位承担相应法律、法规规定的义务。

四、实施流程

(一)居民协商。由相关业主就加装电梯意愿、费用分摊及维护管理等共同协商一致，并签署书面协议。

(二)编制方案。由申请人编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯方案，电梯设计应符合《既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》(DB37/T5156—2020)。

(三)协议公示。既有住宅加装电梯应当经有关业主同意后签订加装电梯协议，协议需明确项目负责人或委托单位主要职责、资金概算及费用筹集方案、电梯运行维护保养费用分摊方案以及加装完成后的电梯使用管理单位等内容。

以上协议和方案由申请人在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等位置公示，公示时间不少于10天。公示期间因加装电梯可能受到影响的利害关系人无实名制书面反对意见的，由街道办事处盖章备案；有异议的，所在街道办事处和社区居委会应业主请求，应当组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。调解不成功的，街道办事处不予盖章备案。

(四)申请报建。申请人向成武县房产服务中心提出加装电梯申请，并提供以下材料：

1.相关业主身份证、房屋权属证明；

2.代理人身份证、授权委托书；

3.全体业主的加装电梯书面协议；

4.加装电梯设计方案(含加装电梯可行性评估报告)；

5.施工设计图；

6.所在社区居委会备案表；

7.县房产服务中心要求提供的其他材料。

(五) 联合会审。由县房产服务中心组织发展改革、财政、自然资源和规划、城管、市场监管、消防等部门以及有关管线单位进行联合审查，出具联合审查意见。加装电梯涉及电力、通信、供水、燃气、数字电视等管线移位及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，予以优先办理。

(六)组织施工。申请人凭联合审查意见委托具有相应资质的单位组织施工和电梯安装。开工前应当书面向县房产服务中心、市场监管部门申请办理施工告知，主动接受监管。

(七)竣工验收。电梯安装完成经自行检验、安装监督检验合格后，申请人应当组织业主代表、设计单位和施工单位等进行竣工验收，并报县房产服务中心及县市场监管局备案。未经监督检验合格、竣工验收合格的电梯不得交付使用。

(八)运维管理。加装电梯范围内的全体业主委托物业企业或建设单位与具有相应资质的电梯维护保养单位签订维护保养合同，并依法向负责办理特种设备使用登记的部门办理使用登记，取得特种设备使用登记证。加装电梯的经营、使用、维护、检验、检测、安全风险评估、监督管理按照相关法律、规定执行。

五、资金筹集

(一)业主自筹。既有住宅加装电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金主要由业主承担，具体费用应根据业主所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资。

(二)公积金提取。在既有住宅加装电梯完成特种设备使用登记之后，加装电梯房屋所有权人可以持相关资料到公积金管理中心按规定申请提取其名下的住房公积金。

(三)财政奖补。成武县既有住宅加装电梯按照每台电梯最高不超过 6 万元进行补助，由县财政承担。

(四)使用房屋维修资金。已足额缴纳房屋维修资金的楼栋 ,申请人可以按照有关规定向主管部门申请使用住房维修资金。

(五)社会资本参与。支持和鼓励社会资本、房地产开发、物业服务、电梯生产安装、工程设计施工等企业参与，依法探索代建租用、分期付款等模式，推动既有住宅加装电梯工作。

六、相关要求

(一)加装电梯除满足电梯使用功能外，不得通过加装电梯增加或变相增加住宅使用空间。所增加的建筑面积不计入容积率、不补缴地价款、不办理不动产登记。

(二)相关房屋产权发生转移的，受让人自该房屋转移登记之日起，承接和履行转让人的权利和义务。

(三)加装电梯服务范围内全体业主及电梯使用单位应当遵守特种设备相关法律、法规、规章及安全技术规范的规定,保障电梯的安全使用。

(四)对于未批先建、私自变更设计方案、不按图施工、现场管理混乱、存在重大安全隐患及严重违反加装电梯程序要求或存在明显安全隐患的加装电梯项目依照相关法律、法规、规定依法处理，且不纳入财政补贴范围。

(五)对已经依法办理有关施工手续正常开工的既有住宅加装电梯项目，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定依法处理。

七、保障措施

(一)建立机制。成立县既有住宅加装电梯工作专班，负责统筹协调全县既有住宅加装电梯工作。建立工作机制，统筹推进加装电梯与老旧小区改造工作，确保取得工作实效。

(二)落实责任。县工作专班负责既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查考核等工作。各镇、街道负责辖区内既有住宅加装电梯的具体组织实施。县民政、财政、自然资源和规划、住房城乡建设、房产、城管、市场监管、消防、市政园林等部门根据职责分工，按照简便高效的原则，依法依规支持既有住宅加装电梯有关审查和备案工作。

(三)加大宣传。要充分利用报纸、广播、电视、互联网等新闻媒体，加大宣传工作力度，引导群众正确认识既有多层住宅加装电梯政策带来的便利，提高社会认知度和参与度。要充分发挥街道办事处、社区基层工作优势,积极向居民做好政策宣传，为加装电梯试点工作营造良好氛围。

本实施意见自2023年5月1日起实施，试行期1年。由县房产服务中心负责解释。

成武县人民政府

2023年4月28日