青田县既有住宅加装电梯实施意见

(征求意见稿)

为适应经济社会发展，尤其是人口老龄化的需要，完善既有住宅使用功能，改善住房品质，提高住房质量，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》《国务院办公厅关于推进养老服务发展的意见》(国办发〔2019〕5号)《关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见》(浙建〔2016〕6号)等规定，参照《丽水市区既有住宅加装电梯实施意见》(丽建发〔2021〕74号)，结合我县实际，制定本实施意见。

一、基本原则

开展既有住宅加装电梯工作应坚持“业主主体、社区主导、政府引导、各方支持”的原则。实行民主协商、基层自治、高效便民、依法监管的工作机制。

二、适用范围

本实施意见适用于青田县中心城区规划城镇建设用地范围内的既有住宅。既有住宅同时符合以下条件的，可以申请加装电梯：

（一）具有不动产权证的无电梯既有住宅。

（二）近期未列入房屋征收范围或者计划。

（三）满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。

三、组织实施

属地乡镇人民政府或街道办事处为既有住宅加装电梯工作的牵头部门。既有住宅加装电梯属于特种设备安装行为，可以本单元相关业主作为既有住宅加装电梯共同申请人，负责意见统一、项目报建设备采购、项目实施、维护管理等相关工作。申请人作为建设单位承担相应法律法规规定的义务。

申请人可自行实施，也可委托业主代表、业主委员会或电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业、第三方代建单位等作为实施主体代为实施。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

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。

既有住宅加梯工作可以统筹纳入辖区老旧小区成片更新改造、无障碍设施改造计划，综合实施管线迁移、绿化迁改等施工。

既有住宅加装电梯应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则，尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响，尽量减少对小区公共道路和绿地绿化的占用，不得侵占城市主要道路，不得影响城市规划实施，不得增加或者变相增加与加装电梯无关的空间。

**(一)签订协议。**加装电梯的服务范围内产权所有人应当自主或者委托社区组织主持，依照《民法典》第278条规定就加装电梯方案、资金分摊意见、电梯维护管理、用电建设和管线迁移等有关问题进行充分协商，应当征求所在单元全体业主意见，经本单元建筑物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，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后，签订加装电梯项目协议书。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

**(二)制定初步方案。**由申请人编制加装电梯示意方案，主要包括拟加装的电梯平面图、外立面效果图等，明确拟加装电梯具体位置、电梯尺寸、梯井高度、周边环境、周边道路、绿地绿化和公共设施占用情况等相关内容。

**(三)现场勘察。**申请人向属地乡镇人民政府或街道办事处提出申请，属地乡镇人民政府或街道办事处在收到申请后组织安排县自然资源和规划局、县建设局、县征收中心、县市场监管局、居（村）委会等单位进行现场勘察。相关单位将勘察论证结果在三个工作日内提出书面意见。属地乡镇人民政府或街道办事处收到相关单位反馈意见后将勘察意见以书面形式告知申请人。

**(四)协议及方案公示。**经现场勘察后，相关单位认为符合加装条件的，申请人应当将签署的加装电梯项目协议书和初步方案，提交属地社区（村委），由居（村）委会在拟加装电梯单元主要出入口、小区公示栏等显著位置公示十天。项目协议书公示内容应包括：房屋坐落、申请主体(委托实施的应附授权委托书)、项目负责人或委托单位主要职责、法定比例业主同意加装电梯的签字及手印，资金估算及资金分摊比例(包括加装电梯建设资金、管线迁移、电费等电梯运行费用和后续维护保养费用等)。

公示期满后，未收到因加装电梯受到影响的利害关系人实名制书面反对意见的，居（村）委会和属地乡镇人民政府或街道办事处对加装电梯项目申请表盖章确认；因加装电梯受到影响的利害相关人，在公示期内以实名制书面反对意见递交至居（村）委会的，由居（村）委会负责组织协调异议方与申请方的意见。调解成功的，双方签署书面调解协议书；经居（村）委会调解未达成一致意见的，由居（村）委会报请属地乡镇人民政府或街道办事处进行调解;居（村）委会和属地乡镇人民政府或街道办事处应当对调解情况进行记录，并分别在申请人递交的加装电梯项目申请表上盖章确认调解结果。

**(五)编制深化方案。**申请人委托具备相应资质的设计单位在已公示的初步方案基础上，继续深化加装电梯示意方案。方案应当符合建筑设计、结构安全、消防安全、风貌协调和特种设备等相关规范和要求，按照“最小干预”原则，尽量减少对周边相邻建筑、现状绿化、扬尘控制等影响。方案应因地制宜、合理选择电梯型号，鼓励业主优先选用载重400KG左右、不超过630KG的经济型电梯，若因特殊原因确需增高630KG以上电梯的，应在方案联合审查会上对其必要性进行专题论证。机型优先选用一体式电梯，尽可能减少施工对周边居民的影响，控制施工现场扬尘，缩短现场施工时间。施工前，申请人应委托原设计单位或具备相应资质的设计单位对原结构进行复核。

**(六)施工图审查。**申请人委托设计单位进行加装电梯施工图设计，施工图经有资质的图审机构审查并出具审查意见书，审查费用由县政府统一承担。

**(七)联合审查。**由县加梯办召集自然资源局、建设局、市场监管局、执法局、属地乡镇（街道）及社区等相关单位和供水、供电、燃气、通信等相关管线单位进行联合审查(管线单位若确无法参加会议的，应提前出具书面意见)。与会各相关部门应签署并出具书面审查意见，当场无法确认意见的，应当在会后3个工作日内向县加梯办反馈书面意见，县加梯办应当根据相关单位反馈的审查意见，在7个工作日内出具联合审查会议纪要并加盖单位公章。联合审查会议通过的方案与原公示方案有不一致的，应当将通过后的方案在拟加装电梯小区范围内的显著位置予以公示。

**(八)工程施工。**申请人在取得加装电梯项目通过联合审查的会议纪要和图审后，应当委托具有相应资质的施工单位负责具体施工，委托具有相应资质的监理单位对施工质量、工期和资金使用等方面实施监督，并做好相关记录。根据《建筑工程施工许可管理办法》的规定，应办理施工许可的，向县建设局申请办理施工许可；不需要申请办理施工许可的，应填报电梯加装工程建设信息登记表。施工前，电梯安装单位应按《特种设备安全法》到县市场监管局办理施工告知，并向特种设备检验检测机构申请监督检验。加装电梯申请人对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任，相关监督管理部门做好技术指导服务工作。

**(九)竣工验收。**工程竣工并按规定符合验收条件后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行质量竣工验收，竣工验收应邀请所在居（村）委会参加。

申请人应依法在电梯投入使用前或者投入使用后30日内向市场监管局申请办理使用登记，取得使用登记证书。同时，申请人应当提供电梯使用管理负责人的证明材料，实行物业服务管理的小区，可以委托物业服务企业作为使用管理负责人。

工程竣工验收合格之日起十五日内向建设部门提请竣工验收备案。

工程竣工验收合格之日起二十个工作日内，申请人应向县建设管理服务中心移交一套符合规定的建设工程档案。

**(十)维护管理。**申请人应当落实电梯使用管理负责人，无法明确电梯使用管理者负责人的，由属地乡镇人民政府（街道办事处）指导、协调确定电梯使用管理者负责人，暂时无法确定使用管理者负责人的电梯，应当由属地乡镇人民政府（街道办事处）负责使用管理。使用管理负责人应落实电梯使用的安全主体责任，做好有关日常管理工作，并委托具有相应资格的电梯维保企业对电梯进行维护保养且签订合同。按要求定期经电梯检验、检测合格后方可投入使用。

四、政策措施

**(一)明确政策。**在原有小区用地范围内加装电梯的，加装电梯后新增面积为加装范围内全体业主共有，不予按房屋办理不动产登记，容积率增加部分不再征收地价款，免于补缴土地出让金、市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。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。业主可以申请使用本人、配偶、父母及子女的住房公积金。同时，对适用范围内国有土地上的四层及以上的非单一产权既有住宅加装电梯项目，工程竣工验收合格后，凭住房和城乡建设局报备证明政府给予10万元/台的补助。

**(二)工作制度。**建立青田县城镇既有住宅加装电梯工作联席会议制度，由县政府分管建设的副县长作为召集人，县自然资源和规划局、县建设局、县财政局、县市场监管局、县征收中心、县综合行政执法局、县公积金中心、乡镇人民政府或街道办事处分管领导为成员，根据工作需要不定期召集联席会议，落实部署电梯加装工作，落实部署电梯加装工作，及时解决政策执行过程中出现的新情况、新问题。

**(三)部门职责。**各部门按照简化、便民、高效的原则，简化办事程序，切实做好电梯加装工作的指导和服务。

各乡镇人民政府或街道办事处负责辖区内既有住宅加装电梯的排查摸底、政策宣传、业务指导、组织现场勘察、申请审核、矛盾协调、奖励资金审核下发等工作。

自然资源和规划局负责加装电梯所涉及的用地范围、核不动产权属信息、规划相关内容的指导工作。

市场监管局负责加装电梯的监督检验、使用登记，对加装电梯的使用单位和维保单位进行监督检查，提供电梯维保企业名录等工作。

建设局负责办理既有住宅加装电梯施工许可，提供技术指导服务。

综合行政执法局负责加装电梯新发的违法建设的执法工作.

财政局负责既有住宅加装电梯专项奖励资金安排等工作。

公安局负责对恶意阻挠、破坏加装电梯施工等违反治安管理秩序相关行为的监督管理工作。

司法局负责对加装电梯有关纠纷调解工作的指导。指导、监督相关行政复议和行政应诉工作。

住房公积金管理中心负责既有住宅加装电梯提取住房公积金的相关工作。

征收中心负责核定加装电梯房屋的征迁情况。

供水、供电、通信、燃气部门负责指导加装电梯涉及迁改、迁移等相关工作。

五、附则

本实施意见自2024年x月x日起施行，本文件实施后，原《青田县既有住宅加装电梯试行办法》(青政办发〔2019〕43号)同时废止。