**《青田县既有住宅加装电梯实施办法》**

**草案解读**

**一、文件出台背景**

为适应经济社会发展和人口老龄化的需要，进一步完善中心城区既有住宅使用功能，提高居住品质，方便居民生活。 2019年11月，县人民政府办公室出台了《青田县既有住宅加装电梯管理实施办法（试行）》。基于《民法典》等上位法应当贯彻执行、实践经验需要吸纳转化为立法举措、原有办法中的不足需要优化完善等情况，我局对既有住宅加装电梯实施办法进行了修订。

**二、文件依据**

（一）《中华人民共和国民法典》；

（二）《中华人民共和国建筑法》；

（三）《中华人民共和国城乡规划法》；

（四）《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)；

（五）《中华人民共和国特种设备安全法》；

（六）《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）；

（七）《丽水市区既有住宅加装电梯实施意见》(丽建发〔2021〕74号)。

**三、主要内容**

相比较于老办法，主要作了以下几方面修改：

**一是放宽了审批条件。**原来审批前提条件为加梯单元业主零反对，并符合相关技术条件；现依据《民法典》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，同时符合相关技术条件。

**二是变更了审批程序。**由原来的向县自然资源和规划局申请办理电梯加装建设工程规划许可证变更为由加梯办召集各相关部门进行联合审查。

修改后的办法共分为五个章节，分别为基本原则、适用范围、组织实施、政策措施和附则。其中，适用范围和组织实施两个部分为本意见的重点。

**第一章，基本原则。**本章重点在于明确了加装电梯的基本原则，即“业主主体、社区主导、政府引导、各方支持”的原则。

**第二章，适用范围。**本章重点在于明确了申请加装电梯既有住宅的范围，即青田县中心城区规划区建设用地范围内的既有住宅，并满足三个条件，一是合法不动产权属证明，二是未列入近期征收范围，三是满足结构和消防安全。

**第三章，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。电梯加装分为签定协议、制定初步方案、现场勘察、协议及方案公示、编制深化方案、施工图审查、联合审查、工程施工、竣工验收、维护管理等十个步骤。

（一）签订协议，明确了申请加装电梯的基本要求：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。

（二）制定初步方案，由申请人编制加装电梯示意方案。

（三）现场勘察，由属地乡镇人民政府或街道办事处组织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。

（四）协议及方案公示，属地乡镇人民政府或街道办事处、县自然资源和规划局将初步加装方案进行公示，公示期间利害关系人提出异议的，由业主之间自行协商解决。无法达成一致意见的，由村（居）委会、属地乡镇人民政府或街道办事处组织有关人员进行调解，并对调解情况进行记录、盖章确认调解结果。

（五）编制深化方案，经公示无异议或者调解后达成一致意见的，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

（六）施工图审查，施工图设计须经施工图审查机构审查合格，审查费用由县政府统一承担。

（七）联合审查，由加梯办召集各部门进行联合审查。

（八）工程施工，申请人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。

（九）竣工验收，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。

（十）维护管理，申请人应当落实电梯使用管理者，实行物业服务管理的小区，可以由物业服务企业负责使用管理。

**第四章，政策措施。**由明确政策、工作制度、部门职责等三个方面组成。

（一）明确政策，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，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。业主可以申请使用本人及配偶的住房公积金。同时，对适用范围内国有土地上的五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，县相关部门、乡镇人民政府或街道办事处分管领导为成员，落实部署电梯加装工作，制定相关政策规定，研究审批疑难问题，建立健全长效工作机制。

（三）部门职责。主要明确各部门各自职责。

**第五章，附则。**规定了本办法的施行时间。

**四、文件施行日期及有效期**

本办法自x月x日起实施。

**五、解读机关**

本《意见》由县建设局会同县自然资源和规划局、县财政局、县市场监管局、县征收中心、县综合行政执法局、县公积金中心负责解释。

联系人：章后海

联系方式：0578-6022982。