《关于贯彻落实<杭州市老旧小区住宅加装电梯

管理办法>的实施意见》起草说明

为更好地贯彻落实《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》（以下简称《办法》），加快推进全市老旧小区住宅加装电梯工作，进一步完善住宅使用功能，适应老龄化社会需求，提升城市生活品质，杭州市住房保障和房产管理局起草了《关于贯彻落实<杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法>的实施意见》（以下简称《实施意见》）。现将有关情况说明如下：

1. 起草背景

我市绝大多数的老旧小区，由于缺乏电梯等配套设施，居民上下楼问题日益突出，群众要求改善居住条件的意愿强烈，尤其是老年人群对于加装电梯的呼声较高。2019年、2020年，国务院连续两年将“支持加装电梯”作为既惠民生又促消费的建设内容写入政府工作报告。老旧小区住宅加装电梯作为一项社会高度关注的民生工程，对于完善老旧小区住宅使用功能，促进无障碍环境建设，适应老龄化社会需求，提升城市生活品质等也具有重要意义。故杭州在结合加装电梯工作实际的情况下积极探索，于2021年1月制定出台了全国首个加装电梯政府规章。但因《办法》中多为原则性的规定，缺乏具有操作性的条文指引，各地呼吁尽快出台配套的文件来作为指导老旧小区加装电梯工作实践的规范性制度。

在总结试点工作的基础上，杭州市住保房管局起草制定了《实施意见》，完善加装电梯管理体系、健全基层民主协商机制、持续优化项目审批服务、综合提升项目实施质效、强化项目质量安全监管、建立健全长效管理机制、加大配套支持保障力度，有利于和谐、安全、规范地推进全市老旧小区住宅加装电梯工作，不断增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

1. 主要内容

《实施意见》主要内容如下：

1. **完善加装电梯管理体系。**《实施意见》要求市、区两级成立加装电梯工作领导小组，组织、领导辖区内的电梯加装工作；健全不同层级的管理工作体系，明确各级各部门的职责划分并明确机构、人员、经费等要素保障；同时优化协调联动机制，各部门密切配合、分工合作，不断提升为民服务的能力和水平。
2. **健全基层民主协商机制。**社区居民委员会应当引导相关业主通过协商理性解决加装电梯过程中出现的利益平衡、权益受损等事宜；同时《实施意见》明确，商品房性质的老旧小区加装电梯需要占用小区范围内业主共有的道路、绿地等公共场所的，应当经本小区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，方可依法申请项目实施；对于调解听证机制，《实施意见》也进行了进一步的探索完善。
3. **持续优化项目审批服务。**《实施意见》进一步规范了联合审查的流程，明确了不办理建设工程规划许可、建筑工程施工许可的条件，同时在优化管线迁移改造、绿地占用、树木迁移砍伐等其他审批服务事项方面也作出了相应的规定。
4. **综合提升项目实施质效。**《实施意见》明确各区、县（市）人民政府可将加装电梯工作统筹纳入本辖区的老旧小区综合改造提升、未来社区创建、无障碍环境建设等计划，按照“综合改一次”的原则协调推进老旧小区住宅成片、整小区加装电梯，鼓励有条件的小区在加装电梯过程中增设无障碍设施；《实施意见》还规定加装电梯应遵循因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调等原则，要求同一小区、不同单元加装电梯的，其外观、风格等应当与小区整体风貌相协调。
5. **强化项目质量安全监管。**《实施意见》明确了质量安全监管责任，并对《办法》中的建设工程质量安全监督和特种设备质量安全监督的具体实施要求也进行了细化。
6. **建立健全长效管理机制。**《实施意见》进一步明确了《办法》规定的加装电梯使用管理主体责任，并拓宽了加装电梯后续维护的管理资金筹措渠道；《实施意见》还探索建立加装电梯企业优选名录，引导相关企业主动公开加装电梯相关产品报价和服务信息，从而营造良性的竞争氛围和健康的市场环境。
7. **加大配套支持保障力度。**《实施意见》对建设、运行、维护加装电梯所需资金的筹措渠道进行了进一步的拓宽，扩大了住房公积金申请的范围，同时鼓励资信良好的金融机构，为加装电梯项目提供分期贷款和资金监管等服务；对加装电梯的技术创新要求和数智管理水平也作出了规定。
8. 起草及征求意见过程

2020年6月，我局就《实施意见》（征求意见稿）向市建委、市民政局、市司法局、市财政局、市规划和自然资源局、市园文局、市市场监管局、市城管局、市发改委、市科技局、市残联、市公积金中心、市地方金融监管局、市数据资源局、国网杭州供电公司、杭州电信公司、杭州移动公司、杭州联通公司、市城投集团、各区、县（市）人民政府、人行杭州中心支行、各银行机构等34家等相关职能部门、管线单位征求意见。共有7家单位书面反馈修改意见15条，24家单位反馈无意见，2家单位电话面反馈无意见（书面尚未收到），具体意见采纳情况详见《征求意见汇总表》。