三门县既有住宅加装电梯工作的实施意见

（征求意见稿）

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府直属各单位：

为进一步完善我县既有住宅使用功能，改善居住条件，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国无障碍环境建设法》《中华人民共和国建筑法》《台州市电梯安全管理规定》《台州市既有住宅加装电梯工作的实施意见》等精神，经县政府同意，结合我县实际，制定本实施意见。

一、基本原则

既有住宅加装电梯工作应遵循“业主主体、社区引导、政府支持、合力推进”的原则，实行民主协商、联合审查、依法实施、长效管理的工作机制。

二、适用条件

本实施意见适用于三门县范围内国有土地上的既有住宅加装电梯工作。既有住宅加装电梯需同时符合以下条件：

（一）具有合法房屋权属证明；

（二）未列入房屋征收范围或计划；

（三）满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范要求。

三、实施主体

既有住宅加装电梯，应当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。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主同意。

既有住宅加装电梯可以单元、幢或小区为单位提出申请。以单元或幢为单位申请的，申请人为该单元或该幢同意加装电梯的相关业主；以小区为单位申请的，申请人为该小区业主委员会或同意加装电梯的相关业主。公有或者单位自管的既有住宅由其所有权人或者委托管理人作为申请人。

申请人负责意见统一、工程报批、设备采购、工程实施、维护管理等工作。申请人可以推举业主代表作为实施主体负责上述工作，也可以委托电梯企业、具有设计施工资质的单位、物业服务企业等作为实施主体代理上述工作。委托人应当与受托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

四、资金筹集

电梯加装建设、运行使用、维护管理等所需资金由相关业主承担，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。出资加装电梯的业主可按规定申请提取本人及其配偶、父母、子女住房公积金账户内的存储余额，提取总额不超过个人出资金额。

对三门县范围内四层及以上且入户层在四层及以上（不包括地下室）的非单一产权既有住宅加装电梯，在加装电梯取得特种设备使用登记证书后，县财政按每台15万元整予以补助（包含：基础地坑、井道等电梯配套设施），对涉及给排水、供电、管道煤气、通信设施等管线迁移的，由相关管线单位施工，每台最高不得超过5万元（需预决算）。加装电梯施工图审查和工程监理实行政府购买服务制度，费用由县财政承担。

相关业主可以利用电梯投放商业广告收入等资金用于电梯的维护保养、改造维修、检验检测。

鼓励金融机构为加装电梯建设提供金融支持。

鼓励和引导社会资本参与加装电梯工作，建立投资主体多元化、建设方式多样化、运营服务市场化的加装电梯工作新模式。

五、组织实施

（一）制定方案。由申请人组织编制既有住宅加装电梯初步方案，包括相关文字说明及拟加装电梯的平面图、立面图、立面效果图等，明确拟加装电梯的具体位置、平面尺寸和梯井高度等内容。

（二）签订协议。同一单元同意加装电梯的业主应当就加装电梯申请人及实施主体的职责、建设资金预算及分摊、电梯配置方案、工程施工、电梯运行维护保养费用分摊以及电梯管理责任人确定等事项协商一致，并签订书面协议。

（三）方案公示。经申请人书面提出，由所在地社区居民委员会将加装电梯协议和初步方案在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等位置公示10日。社区居民委员会应将拟加装电梯情况同步告知属地建设主管部门和街道办事处（乡镇政府），属地建设主管部门会同街道办事处（乡镇政府）及时组织相关部门以及管线单位进行现场踏勘。

公示期间，因加装电梯直接受到影响的利害关系人无实名书面反对意见的，公示期满后，社区居民委员会在申请人提交的加装电梯项目申请表上盖章反馈公示情况。

有实名书面反对意见的，首先由相关当事人协商解决，协商不成功的，社区居民委员会组织调解；相关当事人拒绝社区居民委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，由所在地街道办事处（乡镇政府）通过协调会、听证会等方式组织调解。社区居民委员会、街道办事处（乡镇政府）对调解、听证情况进行记录，并分别在申请人提交的加装电梯项目申请表上盖章确认调解结果。

（四）施工图设计。在已公示的初步方案基础上，由申请人委托原建筑设计单位或具有相应资质的建筑设计单位进行施工图设计。施工图设计应当符合建筑设计、结构安全、特种设备和消防安全等相关规范标准的要求，并经通过政府购买服务确定的图审机构审查合格。

（五）联合审查。申请人应向属地建设主管部门提出加装电梯申请，并提交以下材料：

1.加装电梯项目申请表。

2.所在单元业主表决结果及同意加装电梯业主签订的书面协议。

3.经公示的加装电梯初步方案及社区居民委员会出具的公示情况说明（附单元楼道口、公示栏公示照片）。公示期间有实名书面反对意见的，还需提供社区居民委员会、街道办事处（乡镇政府）出具的调解、听证情况记录。

4.加装电梯施工图设计文件及图审机构审查意见。

5.相关业主的身份证明、房屋权属证明。有委托代理人的，提交授权委托书、代理人身份证明。

6.日照采光报告。

7.法律、法规规定的其他材料。

属地建设主管部门在受理申请后5个工作日内，组织自然资源和规划局、市场监管、综合执法等部门以及有关管线单位进行联合审查，联合审查后5个工作日内出具联合审查意见书，明确审查意见。根据加装电梯项目实际，可在审查时征求建筑设计、结构安全、特种设备等相关专家的意见。

（六）组织施工。联合审查通过后，申请人应委托有资质的施工单位负责工程施工，委托通过政府购买服务确定的专业监理单位负责工程监理，并签订委托施工合同和监理合同。施工单位应按照施工图设计文件施工，并对施工现场的质量安全、文明施工负责。监理单位应按照有关规定开展工程质量安全监理。

供水、排水、供电、燃气、通信等管线单位负责实施相关管线及配套设施的迁移改造。

加装的电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》及相关标准和安全技术规范的要求，由具备相应资质的单位制造和安装。电梯安装单位应在安装施工前告知属地市场监管部门，并向特种设备检验机构申请电梯监督检验。

（七）竣工验收。加装电梯工程完工并经特种设备检验机构监督检验合格后，申请人应组织设计、施工、安装、监理等单位对加装电梯工程进行竣工验收。竣工验收邀请所在社区居民委员会参加。

加装电梯工程竣工验收后，申请人应将竣工资料移交属地城建档案管理部门归档。

（八）使用管理。申请人应在加装电梯投入使用前或投入使用后30日内，向属地市场监管部门办理使用登记，取得使用登记证书。

加装电梯使用管理应遵守相关法律法规的规定，保障电梯的正常运行和安全使用。申请人在加装电梯投入使用前应确定电梯管理责任人，管理责任人应与具有相应资质的电梯维护保养单位签订维护保养合同，鼓励结合县市场监管局组织实施的电梯维护保养单位年度考核评价结果，选择质量安全、服务优质的维护保养单位。鼓励申请人委托物业服务企业、电梯维护保养单位等为管理责任人，依法履行电梯使用管理义务。

六、职责分工

县建设局负责全县既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调等工作。县公安局、县民政局、县财政局、县自然资源和规划局、县应急管理局、县市场监管局、县综合执法局、县住房公积金中心、县金融监管分局等相关部门（单位）按照各自职责范围，做好既有住宅加装电梯相关工作。

县政府负责组织领导、协调推进本辖区内既有住宅加装电梯工作，健全工作机制，落实工作职责，保障相关补助资金。

街道办事处（乡镇政府）、社区居民委员会负责本辖区内既有住宅加装电梯的政策宣传、需求排摸、动员指导、意见调解等工作。

申请人依法承担加装电梯工程施工过程中建设单位的相应职责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按照有关法律法规规定承担相应责任。

既有住宅加装电梯涉及的相关管线单位负责管线及配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

七、保障措施

（一）加强协商调解。健全基层民主协商机制，街道办事处（乡镇政府）、社区居民委员会应积极搭建共商平台，充分发挥基层党员干部、热心群众、专业技术人员作用，鼓励组建加装电梯志愿帮扶团队，弘扬与邻为善、守望相助的传统美德，提升协商调解工作质量和成效。老年人、残疾人居住的既有住宅加装电梯项目，应加大调解力度。

（二）综合统筹推进。各地应结合老旧小区改造、未来社区建设、无障碍设施改造等工程，协调推进成片整体加装电梯，统筹实施意见征求、方案设计、管线迁移、基础施工、绿化改造等工作。鼓励电梯企业和设计、工程施工等单位组成联合体，开展加装电梯综合服务。

（三）优化审批手续。既有住宅加装电梯符合相关规定要求的，不再办理建设项目立项、规划许可、设计方案审查、施工许可等手续。在满足消防、安全条件，保障各项功能正常使用前提下，其体量不纳入建筑间距计算。加装电梯部分不计入房屋建筑面积，不变更原不动产登记面积。

（四）提升实施质效。既有住宅加装电梯应兼顾安全适用和经济美观，确保加装电梯及房屋的整体性和结构安全，同一小区不同单元加装电梯的，其外观造型、色彩风格应与小区整体风貌相协调。加装电梯不得侵占城市道路、影响城市规划实施，尽量减少对小区绿化、小区道路和周边相邻建筑的不利影响，不得增加或变相增加与加装电梯无关的空间。对已经通过联合审查的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得违法阻挠、破坏施工。

（五）强化长效管理。加装电梯应安装具备运行参数采集、网络远程传输等功能的电梯运行监测装置，按照规定配备、开放统一接口，实现实时在线监督、及时救援处置。多措并举加强后续维保，探索加装电梯购买保险服务方式，鼓励电梯企业通过设立电梯综合养老服务中心和加装电梯售后服务中心等方式提供统一维保服务。相关房屋产权发生转移时，出让人应告知受让人加装电梯相关事宜并移交有关资料，受让人享有和履行原加装电梯协议约定的权利和义务。

本意见自印发之日起施行。