**关于开展聊城市城区既有住宅自主加装**

**电梯工作的指导意见**

（征求意见稿）

各县（市、区）人民政府、市属开发区管委会，市政府各部门、各直属单位：

为完善市城区既有住宅使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规和省政府《关于运用综合政策措施支持扩大消费的意见》，结合我省济南、青岛、莱芜等地试点经验，经市政府同意，现就市城区范围内开展既有住宅自主加装电梯工作提出如下指导意见。

一、基本原则

市城区既有住宅自主加装电梯应当遵循“业主自愿、社区引导、充分协商、保障安全”的原则，与小区整治改造相结合。

二、实施条件

（一）市城区范围内国有土地上已经建成投入使用、具有合法权属证明、四层以上（含四层）、未设电梯的多层住宅（地下室不计入层数）。

（二）取得本栋住宅房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。加装电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方未提出异议；或业主提出异议，但经过协商调解取得一致意见。

（三）单一产权的住宅以及列入房屋征收范围和计划的住宅，不适用本意见。

三、责任主体

既有住宅自主加装电梯的出资业主是实施主体，负责意见统一、资金筹集、设备采购、工程实施、安全管理、维护管理等相关工作，并对加装电梯建设和使用期间的质量安全负总责。

电梯加装后业主自行管理的，电梯使用单位为出资加装电梯的全体业主；委托物业服务企业或其他管理人管理的，使用单位为物业服务企业或其他管理人。电梯使用单位负责电梯的日常保养、应急处置等工作，保证必要的安全投入，监督电梯的维保工作质量，及时更换存在安全隐患的电梯或零部件，承担安全管理责任。

四、资金筹集

既有住宅自主加装电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金，按照以下方式筹集：

（一）以业主自筹为主。根据所在楼层等因素，由拟出资加装电梯的业主按照一定比例分摊，分摊比例由出资业主协商确定。

（二）出资业主可以申请使用本人及配偶名下的住房公积金和专项维修资金。

（三）原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资。

（四）鼓励社会公益投资、养老产业企业和其他融资租赁企业等参与既有住宅自主加装电梯工作。投资方应与加装电梯业主签订合同，明确双方责任、权利和义务。

（五）其他合法资金来源。

五、实施程序

既有住宅加装电梯以住宅楼或单元为单位提出申请。拟出资加装电梯的业主应当推选并书面委托不超过5人的业主代理或书面委托原产权单位、原建设单位、物业服务企业、电梯安装企业、项目管理公司等作为实施主体，负责组织开展加装电梯前期准备工作并申报办理相关审批手续。具体实施程序如下：

（一）编制加装电梯设计方案和实施方案。实施主体应当委托住宅楼原设计单位或其他有资质的设计单位编制加装电梯设计方案。设计方案主要包括两部分:

1、加装电梯可行性评估报告。重点评估是否能够满足城市规划、消防、建筑结构安全和主要使用功能，是否存在结构安全隐患，是否影响建筑自身及周边现有住宅日照，既有住宅供电等配套设施是否满足电梯运行需求。

2、符合现行规范和标准要求的施工图设计文件。设计单位进行方案设计时应统筹考虑加装电梯对供水、供电、供暖等配套设施及消防安全的影响，确保加装电梯后主体结构安全和主要使用功能不受影响，必要时可以要求实施主体聘请有资质的检测单位对原有建筑进行检测鉴定。

设计文件应按规定进行施工图设计审查。

实施主体根据加装电梯设计方案编制包括费用筹集、对利益受损业主补偿预案、后期电梯运行维护保养及大修费用分摊等内容的实施方案。

（二）征求相关业主意见和签订书面协议。实施主体应当将加装电梯设计方案、实施方案征求相关业主意见，并对征求意见的全过程和结果负责。

实施主体应当将加装电梯设计方案、实施方案在住宅小区、拟加装电梯的住宅楼（单元）显著位置公示，公示期限15日，实施主体应当对上述公示情况进行委托公证，或邀请所在社区居委会或业主委员会进行见证。公示期间，对加装电梯事项存在异议的，由相关业主自行协商或在社区居委会、业主委员会等有关单位的调解下处理异议。

公示期满后，拟加装电梯的住宅楼（单元）专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主书面签署同意改造意见，以及该住宅楼其他业主和加装电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方未提出书面异议或异议已协商解决的，公证处或见证方出具公示结果证明；实施主体以单元为单位，组织出资加装电梯的业主签订书面协议，并将公示结果意见以及异议处理情况连同书面协议报所在社区居委会备案。

书面协议由加装电梯单元的所有出资业主共同签署，书面协议需明确实施主体或代理业主受托权限，加装电梯工程费用预算及分摊方案、加装电梯后期运行保养维修费用分担方案、确定电梯交付后使用单位及运行管理形式。

（三）联合审查，办理审批手续。东昌府区政府和市属开发区管委会应在当地行政审批局建立既有住宅加装电梯绿色通道，指定既有住宅加装电梯受理窗口。实施主体应当持相关业主身份证明、住宅权属证明、代理人身份证明、授权委托书、书面协议、公示结果证明及加装电梯设计方案、实施方案、施工图审查合格证明、施工合同（委托监理单位进行监理的，同时提供监理合同）、施工单位营业执照、资质证书、安全生产许可证等相关书面材料，到当地受理窗口办理加装电梯手续；若委托监理单位的，需同时提供监理合同、监理单位的营业执照、资质证书及监理人员资格证书。行政审批局负责召集自然资源和规划、住房和城乡建设（建设）、市场监管（质监）、城市管理等部门进行联合审查，签署联合审查意见；当场无法确认意见的，有关部门应当在会后7日内向行政审批局反馈书面意见。

既有住宅加装电梯工程投资总额（电梯设施设备及电梯安装的造价除外）在30万元以上的，实施主体应当依法办理工程质量监督备案登记手续，申请领取建筑工程施工许可证。

加装电梯涉及绿化迁移和电力、通讯、给水、雨污水、燃气、热力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。

（四）工程施工。实施主体对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯安装企业等应依法具备相应的资质条件，且承担相应法律责任。

加装电梯施工前，实施主体应当持联合审查意见向所在区行政审批局申请办理工程质量安全报备手续。电梯安装施工单位应当书面告知所在区特种设备安全监督管理部门，并向有资质的特种设备检测机构申报电梯监督检验。施工过程中，各责任主体应接受建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门的质量安全监督。

（五）办理竣工验收和交付使用手续。工程竣工后，实施主体应当组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收。

电梯安装竣工并经检验合格后30日内，电梯安装施工单位应当向电梯使用单位移交质量合格文件和有关技术资料；使用单位应当建立安全技术资料并将该资料存档。

电梯投入使用前或投入使用后30日内，使用单位应当向所在区特种设备登记管理部门办理使用登记；按照安全技术规范的要求在检验合格有效期届满前一个月向特种设备检测检验机构提出定期检验要求，并将有效的定期检验标志及安全使用说明、安全注意事项和警示标志置于电梯显著位置。

（六）产权面积处理。既有住宅加装电梯后，住宅共用部位增加的面积不办理不动产登记手续，也不在不动产权证书或不动产登记簿上注记；相关房屋所有权或使用权发生变化的，出让人应告知受让人加装电梯的事实并移交有关资料。

六、补贴政策

在2021年底前完成既有住宅加装电梯并交付使用的，财政给予适当资金补贴。

补贴资金由市、区财政分别承担。区住建部门对补贴申请按季度汇总审核后，区财政部门安排补贴资金，由区住建部门将补贴资金汇入业主账户。区住建部门于每年年初向市住建部门申请上一年度市级补贴资金。市住建部门审核汇总后编制市级补贴资金计划，由市财政部门将市级补贴资金拨付至区财政。

具体办法由市财政局会同市住建局另行制定。

七、保障措施

（一）加强组织领导。建立市城区既有住宅加装电梯工作联席会议制度。市住建局负责召集部门联席会议，并具体负责市城区既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查考核等工作；市财政、民政、自然资源和规划、市场监管、城市管理、消防救援等部门作为联席会议成员单位，应当依据法定职责，对既有住宅加装电梯涉及的相关审批和服务事项，按照简化、便民、高效的原则，积极予以政策支持。各成员单位要各司其职、互相配合，及时协商解决工作中遇到的问题。

东昌府区、市属开发区管委会负责辖区范围内既有住宅加装电梯的具体组织实施和区级补贴资金保障工作。街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调等工作。

（二）加大支持力度。

既有住宅加装电梯项目在原有建设用地范围内实施的，不需重新办理占用土地等相关手续，不需要办理建设项目核准、建设用地规划许可。

不考虑加装电梯部分与北侧住宅采光、日照间距问题。

加装的电梯仅作为既有住宅建筑垂直交通系统的补充，由此增加的建筑面积不计入规划指标，不需补缴基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。

（三）做好宣传引导。通过多种形式加大法规、政策宣传力度，合理引导群众正确认识既有多层住宅加装电梯工作，提高社会认知度。加强对相关部门和人员的培训，提高工作能力和水平。

八、东昌府区人民政府、市属开发区管委会可依据本指导意见制定具体实施办法。各县市参照本指导意见执行。

九、本指导意见自颁布之日起实施，有效期截至 年月 日。

    2019年 月 日