聊城市既有住宅加装电梯办法

**第一条** 为进一步完善既有住宅使用功能，提升居住品质，改善居民生活，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》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条** 本市东昌府区、经济技术开发区、高新技术开发区、旅游度假区范围内既有住宅加装电梯，适用本办法。

其他县（市、区）既有住宅加装电梯可参照本办法执行。

**第三条** 既有住宅加装电梯应遵循政府引导、业主自愿出资、充分协商、依法合规、保障安全的原则。

**第四条**  市住房城乡建设部门负责加装电梯工作的相关政策制定和业务指导，负责做好消防设计审查验收工作以及相关政策咨询。

市财政部门负责财政补助资金的保障工作；市民政部门负责做好社区协商工作；市市场监管部门负责做好既有住宅加装电梯安装开工告知接收、安装监督检验及对电梯制造、安装单位的监管等工作；市城市管理部门负责做好既有住宅加装电梯的规划管理工作，依法处理违法违规加装电梯行为；市公安部门负责依法查处加装电梯施工过程中违反治安管理行为；行政审批部门负责做好加装电梯使用登记办理工作。

东昌府区政府，经济技术开发区、高新技术开发区、旅游度假区管委会负责辖区范围内既有住宅加装电梯的统筹推进、工作调度。负责既有住宅已验收和未验收加装电梯的手续办理等组织实施工作。

专业经营单位应当按照简化、便民、高效的原则，配合做好加装电梯的相关配套服务工作。

街道办事处（镇政府）应当履行属地责任，做好既有住宅加装电梯的组织协调、政策宣传、民主协商、矛盾化解、结果公示等工作。居民委员会应当发挥好居民议事会的民主协商作用，积极化解业主之间关于加装电梯的矛盾纠纷。涉及机关、企事业单位、村改居等居住相对集中的小区,上述单位要主动会同街道办事处（镇政府）和居民委员会共同做好协商工作。

**第五条** 既有住宅加装电梯以单元为单位，一个单元原则上只允许加装一部电梯。

加装电梯的既有住宅应同时满足以下条件：

（一）已取得不动产权属证书或可出具房屋产权来源合法证明；

（二）未列入房屋征收计划；

（三）地上主体结构４层以上（含４层，包括全地上储藏间、车库、已经用于居住的阁楼等大于2米的结构层）未设电梯的多业主住宅。

（四）加装电梯需要占用道路、绿化带等公共空间的，应当经小区由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。未参与表决的业主按照弃权统计。

既有住宅加装电梯应在原建设项目用地界址范围内实施，满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，电梯外观、材质应与原楼房建筑风格相协调，不得改变原有建筑主体结构形式，不得违法改建、扩建，保障消防安全。

第六条 既有住宅增设电梯应当听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元增设电梯后在通行、采光、通风、噪声等方面受直接影响的相关业主意见。增设电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意。

既有住宅增设电梯的，还应当由该单元房屋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书面签署同意意见。未参与表决的业主按照弃权统计。

在业主自我协商的基础上,街道办事处（镇政府）牵头组织居民委员会搭建协商平台开展民主协商、议事听证,引导各利益相关方理性表达意见诉求,妥善解决问题矛盾。

**第七条** 既有住宅加装电梯所需资金可以通过下列方式筹集：

（一）业主按照一定的分摊比例共同出资；

（二）业主夫妻双方住房公积金；

（三）财政补助资金；

（四）社会投资；

（五）其他依法可用于加装电梯的资金。

**第八条** 本单元内出资加装电梯的所有业主，或其书面委托的业主代表、已售公房原产权单位、原房地产开发企业、电梯安装企业、物业服务企业、项目管理企业为加装电梯项目建设单位，负责方案制定、组织协调、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作，并应承担相关法律、法规规定的责任和义务。

**第九条** 本单元同意加装电梯的业主应当就下列事项达成书面协议：

（一）加装电梯的品牌、型号及工程施工方案；

（二）加装电梯工程预算及建设费用分摊筹集方案；

（三）确定电梯使用单位和投入使用后的电梯维保方式；

（四）电梯投入使用后的运行能耗、维修保养等费用分摊筹集方案；

（五）财政补助资金的分配使用；

（六）对权益受损业主的补偿方案和补偿资金的分摊筹集方案。

本单元其他业主对以上事项存在异议的，业主应自行协商或者在街道办事处（镇政府）、居民委员会等单位协调下实施调解。

**第十条** 建设单位应委托具有相应资质的设计单位依据《既有居住建筑加装电梯附属建筑工程技术标准》（DB37/T 5156－2020）等相关规定，编制电梯设计方案及施工图设计文件，并委托具有相应图审资格的服务机构进行施工图技术审查，出具审查报告。施工图未经审查合格不得使用。

**第十一条** 建设单位应当将加装电梯设计方案和施工图审查报告在显著位置予以公示，公示期不少于10日。公示期满后，建设单位应当持经街道办事处（镇政府）核实同意的申报表、申报资料真实性承诺书等加装电梯相关资料向区住房城乡建设部门备案。区住房城乡建设部门应依法会同区市场监管、行政审批、城市管理、消防救援等部门进行联合会审，出具联合审查意见。

**第十二条** 建设单位凭联合审查意见委托具备相应资质的施工单位负责工程施工，签订施工合同。建设单位应当在开工前向所在区住房城乡建设部门办理施工备案手续。需要监理的，应委托相应资质的监理单位实施监理。

电梯设备安装应符合特种设备安全法律、法规规定，电梯安装开工前，电梯安装单位需向区市场监管部门办理开工告知手续，并由具有相应资质的特种设备检验机构实施监督检验。

**第十三条** 加装电梯涉及供电、供水、供气、供热、通信等管线移位及其他配套设施改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，简化手续，优先办理。有关费用由出资加装电梯的相关业主承担。

**第十四条** 加装电梯项目施工应当按规范要求做好安全防护并设置安全警示标识。施工现场应当设置明显的标牌，标明项目名称、参建单位名称、加装电梯委托代理人和施工单位项目负责人的联系电话、开竣工日期、联合审查意见等。

**第十五条** 建设单位对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯安装企业等按照有关法律法规规定负相应责任。

**第十六条** 工程竣工后，建设单位应组织设计、施工、监理等单位共同实施工程质量竣工验收，并向特种设备检验检测机构申请出具监督检验合格报告。

**第十七条** 加装电梯工程竣工验收并经监督检验合格后**30日**内，建设单位应向电梯使用单位移交质量合格文件和有关技术资料，电梯使用单位应当建立电梯安全技术档案并保存。建设单位在申请加装电梯资金补贴时，应当将加装电梯过程中形成的业主表决、施工备案等档案和技术资料**原件及**相关材料复印三份并胶装报区住房城乡建设部门归档保存。

**第十八条** 电梯使用单位应当在电梯投入使用前或投入使用后30日内，向所在区行政审批部门申请办理使用登记手续，并做好电梯安全使用管理工作。

**第十九条** 违反本办法规定，擅自开工建设进行加装电梯的，由区城市管理综合行政执法部门依法处理。

出资增设电梯的业主为电梯共有人，可共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用单位，履行特种设备有关法律法规规定的特种设备使用单位相关义务。

增设电梯的业主未提出委托的，应协商约定其中１名业主作为电梯使用管理者，履行管理义务，其他业主承担连带责任。

因房屋所有权转移导致增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主承继原业主的权利和义务。

**第二十条** 对已办理施工备案手续的加装电梯工程，相关业主和物业服务企业应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。阻挠施工致使其他业主受到经济损失的，应依法承担赔偿责任；触犯《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关依法处理。

相关业主认为增设电梯侵犯其自身民事权益或者对增设电梯有异议的，应由业主之间协商解决。协商不一致的，可由街道办事处（镇政府）、居民委员会组织调解或依法通过民事诉讼途径解决。

**第二十一条** 既有住宅加装电梯项目不计容积率建筑面积，无需重新办理占用土地等相关手续，免予征收地价，无需缴纳市政基础设施配套费及其他相关行政事业收费、政府性基金等。加装电梯新增部分建筑面积不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产权登记。

**第二十二条** 按照“谁受益、谁出资”的原则，既有住宅加装电梯所需建设、运行、维护等费用，可根据楼层、面积等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资、自行筹集，分摊比例由共同出资业主协商确定。

**第二十三条** 按照“分步实施，稳妥推进”的原则，财政对符合本办法规定的四层及以上既有住宅加装电梯项目给予适当补助。市城区每部电梯财政补助10万元，由市、区财政按1:1比例共同承担；其他县（市、区）既有住宅加装电梯补贴资金额度自行确定，并由县级财政自行承担。

加装电梯项目竣工验收后，加装电梯补贴由街道办事处（镇政府）凭合同、竣工验收意见、使用登记证明等一次性发放，具体分配方案由业主自行协商或按加装电梯出资同等比例进行分配。具体发放程序由区住建部门会同区财政部门另行制定。

**第二十四条** 本办法自\*\*\*\*年\*月\*日起施行，有效期至\*\*\*\*年\*月\*\*日。

**附件：**1、老旧小区加装电梯问卷调查表

2、授权委托书（参考文本）

3、承诺书（参考文本）

4、既有住宅加装电梯协议书（参考文本）

5、既有住宅加装电梯方案备案表

6、设计方案公示（参考文本）

7、既有住宅加装电梯施工备案申请表

8、既有住宅增设电梯联合审查意见表

9、特种设备安装改造维修告知书

10、电梯监督检验申请单

11、既有住宅加装电梯竣工验收备案表

12、既有住宅加装电梯财政补贴申请表