长春市既有住宅加装电梯工作指导意见（试行）

（征求意见稿）

为进一步完善既有住宅使用功能，提高城市宜居水平，方便居民生活，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规，现就我市开展既有住宅加装电梯工作提出如下指导意见。

一、实施范围

1.已建成投入使用的四层及以上（不含地下室）无电梯非单一产权住宅；

2.政府机关、企事业单位等公有住房；

3.未列入危房改造和征拆范围及计划；

4. 具有合法的权属证明；

5.符合现行城市规划、建筑设计、消防和结构等法律法规；

6.重点鼓励2000年以前建成的符合上述条件的老旧小区既有住宅加装电梯。

二、资金筹措

所需资金采取业主自筹、政府补助、社会资本参与等渠道筹集。业主也可申请使用住房公积金、启用物业专项维修基金。

业主自行协商所需建设资金、运行资金、维护资金的分摊比例和出资方式。参考比例如下：第一、二层为0、第三层为1、第四层为1.5、第五层2、第六层2.5、第七层3，依此类推。以上分摊比例系数**仅供参考，最终以业主协商结果为准。**

按照市以下财政管理体制与现行城建领域财政事权支出责任划分原则，市财政对各城区（朝阳区、宽城区、南关区、二道区、绿园区）既有住宅加装电梯项目给予补助，补助标准为：2021至2022年每部电梯20万元，2023年每部电梯15万元，2024至2025年每部电梯10万元。区级财政补助政策标准自行制定，原则上不低于市财政补助标准。符合中央和省级财政补助资金政策要求的，使用中央和省级财政补助资金。

三、工作职责

按照“市级指导、区级主责、群众自愿”的原则，市城镇老旧小区综合改造工作领导小组负责指导全市既有住宅加装电梯工作。

**市建委：**负责指导各城区（开发区）开展工程土建施工过程质量安全监管；负责指导各城区（开发区）协调各管线单位按照管理职责作好供水、供气、供热、通信、有线电视等管线迁移。

**市房管局：**负责制定物业维修基金使用、产权登记和运营维护、物业管理等政策规定；负责指导各城区（开发区）组织对既有住宅结构安全是否满足加装电梯条件进行鉴定，以及既有住宅拆改结构的安全管理工作。

**市市场监督管理局：**负责指导各区及特种设备检验检测机构做好电梯的检验检测、使用登记和安装运行的安全监督等工作；负责提供具有较强技术力量和信誉良好的电梯企业名录。

**市规自局：**负责既有住宅加装电梯工程规划合法性审查。

**市财政局：**负责争取中央和省财政补助资金、拨付市级补助资金，并监管资金使用；负责指导社会资本参与既有住宅加装电梯工作。

**市发改委：**负责协调长春供电公司开展加装电梯的电力设施设备迁移、接入工作。

**市司法局：**负责既有住宅加装电梯相关政策合法性审查；指导驻街道办事处司法所组织律师、公证、基层法律服务工作者等法律服务人员见证相应协议签订。

**市公积金管理中心：**负责指导居民提取使用住房公积金用于既有住宅加装电梯。

**管线单位：**负责依据相关规定，支持或开展管线迁移方案设计、工程实施，负责改造后的运营维护等工作，参与项目联合审查。

**各城区、开发区：**各城区（开发区）老旧小区改造工作指挥部负责落实区级补助资金和本辖区既有住宅加装电梯的具体工作，负责组织宣传发动、调查摸底、联合审查；负责监管工程质量安全、工程验收、物业移交等工作。

**街道办事处：**负责开展政策宣传、民意征求、矛盾协调和长效管理等工作。

1. 实施程序

既有住宅加装电梯实施主体包括业主、建设单位和后续管理主体。业主负责意见统一、资金筹集、委托建设单位等相关工作。建设单位应是业主书面委托的设计单位、电梯企业、施工单位或物业公司，与具备相应资质的设计、施工、监理单位签订合同，代表业主进行工程手续办理、设备采购、工程实施、组织验收等相关工作。后续管理主体为物业公司或相关业主推举的业主代表，与依法取得许可的电梯维保单位签订电梯维护保养合同，负责电梯日常运行管理。

（一）统一意见

既有住宅加装电梯须经本单元、本幢或本小区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。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。此外，加装电梯占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

全部业主在充分协商、自主自愿的基础上，同意加装电梯的业主比例达到规定标准后，所在街道办事处组织业主在司法所见证下书面签字确认，由街道办事处备案。

（二）签订协议

街道办事处备案后，相关业主共同协商确定建设单位，并签订工程委托协议。工程委托协议需明确项目负责人和建设单位主要职责，签订过程应经驻街道办事处司法所见证。

（三）制定方案

建设单位负责组织编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯建设方案。方案中应明确资金概算、费用筹集方案、工程施工、电梯运行及维护保养费用分摊方案以及加装后的电梯使用管理主体等内容。

（四）进行公示

所在街道办事处将既有住宅加装电梯方案、业主同意安装协议、工程委托协议在拟加装电梯单元、小区公示栏等位置公示10天，公示期满，无实名书面反对意见的，由街道办事处盖章备案。

公示期间，本单元内业主和加装电梯后受到通行、采光、噪声等直接影响的相邻业主对加装电梯有异议的，业主应充分协商，协商意见不一致的，由街道办事处予以协调并达成一致意见后，方可实施。

（五）图纸审查

既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、公示认可后，由建设单位委托具有相应资质的设计单位进行施工图设计。施工图设计前，应对楼体结构进行检测和鉴定，施工图经有资质的审图机构审查合格后，建设行政主管部门备案。

（六）联合审查

建设单位应当向所在城区（开发区）住建部门提出加装电梯的申请，并提供以下材料：

1.相关业主身份证、房屋权属证明复印件；

2.代理人身份证、授权委托书；

3.加装电梯方案文本（相关文字说明、图纸等）；

4.施工图审查备案证明文件；

5.经所在街道备案的加装电梯协议、业主书面确认材料；

6.所在城区（开发区）建设行政主管部门要求提供的其他材料。

由各城区（开发区）召集发改、财政、建设、房管、规自、林园、行政执法、人防、消防等相关职能部门对加装电梯建设方案进行审查，出具联合审查意见及会议纪要，按照部门职能对工程实施监管。

加装电梯不进行建筑间距计算、日照计算、容积率核算。加装电梯新增部分，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积，不再办理不动产登记。

（七）工程施工

加装电梯施工前，建设单位应向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验，施工过程接受监督管理部门的监督。

涉及燃气、给排水、供电、供热及通信等管线改造或其他配套设施项目改造的，由各城区（开发区）住建部门组织相关单位优化审批程序，开通绿色通道，优先办理手续并组织施工。

电梯的安装和投入使用应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，既有住宅加装电梯应当配置电梯应急平层装置。

（八）竣工验收

工程竣工后，建设单位应组织参建单位、业主或业主代表、街道办事处、社区等相关人员对加装电梯工程进行竣工验收，并将有关资料移交市城建档案馆。

（九）登记备案

建设单位应依法在电梯投入使用前向所在城区（开发区）特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记，取得使用登记证书。

1. 运行管理

鼓励“电梯设备+维保服务”一体化采购模式，由制造单位或其委托的单位负责安装调试和日常维护保养，促进电梯使用管理和维保水平提升。加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估、监督管理按照我市相关规定执行。

（十一）申请补助

1.补助申请程序：在加装电梯取得特种设备使用登记证书后，业主可以持社区公示备案、联合审查意见、特种设备检验报告、城建档案馆出具的加装电梯档案移交证明等材料，向所在城区申请财政补助资金，经审核后，报送至市建委。

2.审核拨付程序：市建委对各城区补助资金申请材料进行审核，及时向市财政局申请市本级补助资金，市财政局根据市建委申请将市本级补助资金拨付至各城区。

3.各城区（开发区）制定本辖区资金管理等相关办法（明确补助申请、审核及发放的要件和程序），加强补助资金的管理和使用，严肃财经纪律。

九台区、双阳区、榆树市、德惠市、农安县可参照本意见开展既有住宅加装电梯工作。

长春市人民政府办公厅

2020年【】月【】日