霍山县城区既有住宅加装电梯工作实施方案

（征求意见稿）

为适应我县经济社会发展及人口老龄化加快的现实需要，完善城区既有住宅小区的使用功能，提高居住品质，改善居住条件，根据省住建厅等四部门《关于城市既有住宅增设电梯工作的指导意见》（建房〔2019〕56 号）、六安市城市更新暨城镇老旧小区改造工作领导组办公室《关于六安市既有住宅增设电梯工作的指导意见》（六城改办〔2024〕1号）的通知等法律法规规定，结合霍山实际，制定本实施方案。

一、基本原则

**（一）业主自愿，充分协商。**发挥业主的主体作用，通过充分协商，形成合理可行且兼顾各方利益的方案，并由业主自主组织实施。

**（二）加强引导，协调服务。**按照简化、便民的原则，开辟加装电梯项目审批绿色通道，简化办理流程、手续。充分发挥衡山镇人民政府、社区居委会（村委会）协调服务作用，衡山镇人民政府要做好动员宣传、政策解释、统筹协调等工作。社区居委会（村委会）要积极做好加装电梯实施过程中的矛盾调处等工作。

**（三）规范实施，确保质量。**实施过程应当加强专项设计和审查，规范工程建设审批程序，强化过程监管和电梯使用登记，确保加装电梯工程质量安全。

**（四）明确责任，保障安全。**落实申请加装单位（人）主体责任，保证电梯选型和配置符合标准规范要求。明确电梯使用单位（人）是电梯安全使用管理的责任主体，对电梯安全使用负责。

二、实施条件

同时具备以下条件的，可以进行电梯加装：

（一）拟增设电梯的住宅具有合法的房屋权属证明；

（二）未列入近期房屋征收改造范围和计划；

（三）国有土地上依法建成已投入使用的地面4层以上（含4层）无电梯的住宅；

（四）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

可以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。以小区为单位申请的，申请人为该小区业主委员会，未成立业主委员会的，可为社区居委会（村委会）；以幢或单元为单位申请的，申请人为该幢或单元的业主，其中以单元为单位申请加装电梯的，应当不影响本幢房屋其他单元结构安全和消防安全及采光，以幢为单位的，应当不影响其他幢消防安全及采光。

既有住宅加装电梯的意向应当充分听取拟加装电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，经本单元或者本幢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百分之九十以上的业主且参与表决人数百分之九十以上的业主同意，签订同意加装电梯的书面协议，明确委托的代理人或代理机构，组织编制专项设计、资金概算及费用筹集、电梯后期运行维护保养分摊方案，明确电梯使用维护管理人（单位）。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。同一单元其他业主可以给予低层业主适当经济补偿，补偿金额从业主筹集资金中支出，由业主之间协商确定。

申请人可自行或委托代理人办理加装电梯的相关手续。申请人可以在本小区、本幢或本单元中推选 2—3 名业主为代理人，也可以选择电梯企业、具有电梯安装施工或维护保养资质的单位、物业服务企业、原产权单位、业主委员会等为代理人。

申请人委托代理人办理的，应当签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名或盖章。

四、资金筹集管理

**（一）资金筹集。**既有住宅加装电梯所需资金和运行使用、维护管理资金由业主承担，具体承担费用由业主充分协商确定，共同出资解决。

**（二）财政补贴。**由县财政对非单一产权既有住宅加装电梯补贴资金采取事后补助的形式，按 20万元/台予以补贴。

**（三）资金支持。**对于未配备电梯的老旧住宅，符合国家和地方现行有关规定的，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业主参与表决，经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意，可以使用物业专项维修资金加装电梯。既有住宅加装电梯竣工交付使用后一年内，出资的业主可以申请提取本人及配偶住房公积金账户内存储余额，用于支付应由本户承担的加装电梯建设费用。住房公积金提取总额不超过加装电梯建设费用（不含电梯运行资金、维护保养和年检费用、专项维修资金）扣除财政补贴后的本户分摊金额。

**（四）资金托管。**衡山镇（社区、村）统筹托管群众自筹部分资金，分社区（村）设立托管账户，在群众与加装电梯企业签订协议后，将群众自筹资金汇入属地社区（村）托管账户。对群众自筹资金，由属地社区（村）依据群众与加装电梯企业签订的协议约定分节点进行支付。

五、实施步骤

**（一）意见征询。**本小区、本幢或本单元三分之二以上业主有加装意向的，由业主委员会或者推选的业主代表组织开展书面意见征询并签订书面意向书。书面意见征询应当征询所在小区、单元或本幢所有业主意见，经本单元或者本幢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百分之九十以上的业主且参与表决人数百分之九十以上的业主同意。书面意见征询过程中，若有反对意见的，应经充分协商达成一致意见后，方可进行安装。

**（二）制定方案。**申请人或委托代理人应当委托具有相应资质的设计单位对加装电梯进行专项方案设计，编制符合城乡规划、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯管理等相关规范、标准的《既有住宅加装电梯设计施工方案》、《资金概算及费用筹集方案》、《电梯后期运行维护保养分摊方案》等，同时，设计方案应包含适老化内容。专项设计方案应送相应资质图审机构进行施工图审查并出具审查意见。进行专项设计前，实施主体须委托专业机构对住宅原有结构进行安全性检测鉴定，出具检测鉴定报告，经检测鉴定不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。

**（三）方案公示。**申请人或委托代理人向衡山镇人民政府提出书面报建申请，并提供上述加装电梯实施方案及相关施工图审查意见、鉴定报告等，经所在社区（村）、衡山镇人民政府查验后，由社区（村）组织申请人在物业区域的显著位置及本单元或本幢进行公示，公示期不少于 7 个工作日。公示期间，没有异议的，衡山镇人民政府盖章备案；有异议的，所在社区应主动出面调解，帮助业主协调有关事宜，调解成功的，予以盖章备案。

**（四）签订协议。**既有住宅加装电梯的业主应当签订加装电梯协议，协议明确项目负责人或委托人职责，加装电梯工程费用的预算及分摊方案、电梯运行维护保养、定期检验等费用的分摊方案，电梯使用人、电梯安全使用管理的权利义务、政府补贴资金汇入的托管账户等内容。

**（五）报批审查。**申请人或委托代理人在办理规划、施工等审批手续，提供以下材料：

1、业主身份证复印件和房屋权属证明复印件；

2、代理人身份证和授权委托书；

3、加装电梯设计方案文本、施工图审查备案证明文件及安全性检测鉴定报告；

4、施工合同、方案（含工程质量安全技术措施）及施工企业资质证书；

5、衡山镇人民政府备案证明；

6、业主加装电梯协议；

7、公示情况说明；

8、应提供的其他材料。

加装电梯领导组办公室牵头组织县住建、自然资源和规划、财政、市场监管（特种设备）、消防、城管、环保和公积金中心等部门以及有关管线专营单位对加装电梯协议及相关方案进行联合审查，出具联合审查意见。

**（六）工程施工。**加装电梯施工方由实施主体选择具备资质的施工单位。加装电梯施工前，施工方须将拟施工时间、地点、内容及联合审查意见等情况，书面告知县市场监管（特种设备）、工程质量安全监管部门，同时向具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。

加装电梯工程应当纳入县建设工程施工质量安全监管，县住建（工程质量安全）部门要加强对加装电梯项目实施过程的安全、质量监督，督促参建单位落实建设工程质量终身责任制。

电梯安装过程须由具有法定资质的特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验或监督检验不合格的，不得交付使用。

**（七）竣工验收。**项目完工后，申请人或委托代理人应组织设计、施工、监理单位和电梯安装等相关单位对工程进行质量竣工验收。加装电梯后应满足建筑物结构安全、消防安全及应急救援等有关规范要求。电梯通过质量竣工验收并经监督检验合格后，由县住建部门组织相关部门进行联合验收。联合验收合格后30日内，施工单位应当向实施主体移交《电梯监督检验报告》和有关技术资料，实施主体应当及时将建设工程资料移交城建档案管理机构和物业管理单位。

电梯安装完成并经监督检验合格后，申请人应及时到县市场监管部门办理使用登记。电梯使用人发生变化的，社区应当及时督促电梯所有权人落实变更手续。

**（八）资金拨付。**申请人或委托代理人向县财政部门申请补助资金，提供以下材料：

1、代理人身份证和授权委托书；

2、加装电梯协议；

3、联合审查意见；

4、电梯投入使用证明材料；

5、银行专户材料；

6、竣工验收资料；

7、档案移交证明。

县财政部门对已投入使用的电梯，及时拨付补助资金到专项账户。

六、相关要求

**（一）安全要求。**既有住宅加装电梯的设计、施工等单位应当具备相应资质，符合法律、法规和安全要求。

**（二）规划要求。**既有住宅加装电梯以实用为主，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施，遵循绿化树木严格保护原则，减少占用现有绿化，减少对周围相邻建筑的不利影响，建筑面积不计入容积率。

**（三）测绘要求。**加装电梯新增部分，不再另行测绘，不计入各分户业主产权面积，不予办理不动产登记。

七、工作职责

**（一）加强组织领导。**成立由县政府分管领导担任组长的县城区既有住宅加装电梯工作领导组，领导组成员由衡山镇、自然资源、市场监管、财政、城管、消防、发改、环保及水电气专营单位主要负责同志担任。领导组办公室设在县住建局，负责统筹既有住宅加装电梯的政策拟订、指导协调、督查检查。不定期召开领导组办公室会议，协商解决在推进过程中发现的问题。领导组下设工作组，从成员单位中抽调专人办公。

**（二）明确部门职责。**衡山镇人民政府要落实属地责任，积极宣传相关政策法规，扎实开展摸底工作，推动既有住宅电梯增设工作有效开展。小区单元楼栋内业主有加装电梯意愿的，衡山镇人民政府应牵头对该单元楼栋开展全面摸排，详细了解居民意愿，指导督促社区居委会（村委会）增设电梯工作，组织业主调解，查验实施方案等。制定加装电梯计划并于每年 5月底前上报至领导组办公室。

县住建部门负责既有住宅加装电梯的统筹规划、政策指导工作，每年 6月底前将下一年度既有住宅加装电梯计划报县财政部门列入政府年度预算，会同县发改、县财政部门负责补贴资金使用管理和绩效评价工作，并加强工程施工质量安全监督管理。

县发改部门负责既有住宅加装电梯立项审批及价格监管工作，会同县住建部门共同做好老旧小区改造（含加装电梯） 中央补助资金争取和使用管理。

县自然资源和规划部门负责项目设计方案的规划审查工作。

县市场监管部门负责既有住宅加装电梯的设备安全监管、合同监管等工作。

县财政部门负责既有住宅加装电梯的财政补贴资金保障和监管工作。

县城管部门负责既有住宅加装电梯建设过程中违建行为查处、物业专项维修资金提取和使用及后期物业管理等相关工作。

## 县生态环境部门负责对加装电梯工作中生态环境保护工作。

住房公积金霍山管理部负责既有住宅加装电梯相关的住房公积金提取发放工作。

## 县消防救援大队负责加装电梯工作中的消防工作。

县供水、供电、供气、有线电视、通信等管线专营单位负责出资开展既有住宅加装电梯涉及小区内管线移位、改建工作。

相关部门要对加装电梯全过程开通绿色通道，在联合审查、专营单位管线移位及设施改造、特种设备使用登记证取得、综合验收等环节予以优先办理。

八、保障措施

（一）既有住宅加装电梯各行政主管部门要加强协调，主动作为，积极推进工作落实。

（二）电梯使用人是加装电梯运行管理的责任主体，应当遵循《安徽省电梯安全监督管理办法》等规定，履行电梯运行维护保养责任，保障电梯安全使用。

（三）加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估等按有关规定执行。

本实施方案自印发之日起施行，有效期五年。

## 附件

霍山县城区既有住宅加装电梯

工作领导组

## 组 长：秦国伟 （县委常委、副县长）

副组长：朱启洲 （衡山镇）

## 何 林 （县住建局）

胡善鑫 （政府办）

## 成 员：李运成 （县财政局）

## 余小春 （县自然资源局）

仇多弟 （县发改委）

## 饶 猛 （县城管局）

闫 奎 （县市场监管局）

蔡 骥 （县生态环境分局）

彭章敏 （公积金中心霍山管理部）

周石斌 （县消防救援大队）

## 郝诗文 （县供水公司）

钮 彬 （县供电公司）

## 余代华 （皖能天然气公司）

刘 晨 （中燃天然气）

领导组办公室设在县住建局，承担领导组日常工作，何林同志兼任办公室主任。