柳州市推进既有住宅加装电梯工作的

实施意见（修订稿）

（征求意见稿）

为进一步规范我市既有住宅加装电梯工作，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》和自治区住房城乡建设厅、财政厅《加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》（桂建发〔2018〕18号）等相关法律法规文件精神，结合我市实际，制定本实施意见。

一、适用范围

（一）2018年12月6日以前，柳州市市区内国有土地上依法建成并投入使用，具有合法房屋权属证明的建筑层数为四层以上（含四层，不含地下室）、九层以下（含九层）的无电梯、非单一产权的住宅。

（二）C级危房经加固后被鉴定为B级以上房屋、限价商品房、在行政划拨土地上建设且具有合法房屋权属证明的经济适用房，以及多个自然人业主共同集资在国有划拨土地上建设且具有合法房屋权属证明的既有住宅。

（三）部队2018年12月6日以前在国有土地上建设的集资房、经济适用房以及军队离退休干部休养所（军休所）、军休小区等已向个人发放房屋权属证书的房屋，或者能够提供房屋产权所属单位对房产使用人等有关情况的说明，且产权单位及房产使用人同意加装电梯的既有住宅。

（四）2018年12月6日以前建成的政府投资公租房、企业等单位自建公租房，能够提供房屋产权所属单位对房产使用人等有关情况的说明，且产权单位及房产使用人同意加装电梯的既有住宅。

自建房、别墅、C级或D级危房、已列入房屋征收计划范围、已列入旧城改造、棚户区改造（含危旧房改造）项目计划范围内的住宅，不适用本实施意见。

二、实施原则

开展既有住宅加装电梯工作应遵循“业主主体、政府引导、依法依规、各方支持”的原则。既要发挥政府的协调服务职能，树立正确的舆论导向，形成全社会关心、支持既有住宅加装电梯的良好氛围，又要发挥业主作为物权所有人的主体作用，充分尊重业主意愿，依法通过民主协商形成合理可行且兼顾各方利益的电梯加装方案。在满足城市规划、建筑结构、消防安全等前提下，按照精简、便民、高效的原则，优化各项审批流程，加快推进既有住宅加装电梯工作。

三、实施主体

同意加装电梯的全体业主作为既有住宅加装电梯项目（以下简称“项目”）的实施主体，负责项目前期筹备、项目报建、设备采购、项目实施、维护管理等相关工作，依法承担项目建设单位的相关责任和义务。也可委托业主代表、物业服务企业、电梯生产安装企业、原房屋建设单位或产权单位等相关单位作为实施主体，具体负责上述工作。委托方应当与受委托方签订委托协议，明确双方权利义务。

1. 申请条件

既有住宅加装电梯可以按单元（梯号）为单位，由实施主体作为申请人进行申请，以整栋楼或整个小区申报的，申请加装电梯的各单元均应该符合下列申请条件：

（一）申请加装电梯的业主应当具有占有和使用该住宅的权利，并能出示相关证明材料。

（二）申请加装电梯的住宅应当满足建筑物结构安全、消防安全等有关规范、标准要求。

（三）申请人应当就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，并征求所在楼幢（单元）全体业主意见，由本楼幢（单元）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并签订书面同意意见（简称“双2/3+双3/4”）。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分业主的同意。

当拟加装电梯的楼幢（单元）业主表决比例达到上述要求，且相关程序完善、材料齐全时，申请人可按照相关规定向项目所在地自然资源和规划部门、住房城乡建设部门、行政审批部门相应申请办理规划审查、施工许可审批等手续。

（四）申请人签订的既有住宅加装电梯协议，应明确电梯及相关设施的权属、建设资金来源、电梯使用责任人、后期维护管理约定等内容。协议签订后，要将加装电梯的业主意见征集情况以及工程设计方案、工程资金预算、费用分摊及后期电梯运行、保养、维修等内容形成方案在拟加装电梯住宅的单元口、小区公示栏等显著位置公示，公示期不得少于10个工作日。

公示期间有异议的业主可向组织签订协议的业主或住宅小区业主委员会提出实名制书面反对意见。如业主认为加装电梯侵犯其专有权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。业主申请调解的，属地政府或街道办事处或社区居民委员会或人民调解委员会、房改房原售房单位等部门依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商的基础上自愿达成调解协议。

相关业主拒绝调解或者经调解仍未达成一致意见的，属地政府或街道办事处或社区居民委员会或人民调解委员会应当通过协调会、听证会等方式组织调解。对有老年人、残疾人居住的既有住宅加装电梯项目，应当加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。街道办事处或社区居民委员会或人民调解委员会应当对调解、听证情况进行记录，社区居民委员会对调解结果进行备案并出具书面说明。

在调解期间，项目所在城区的自然资源和规划、住房城乡建设等部门应积极主动参与，并提供政策咨询和技术支持。业主之间协商或者调解不成的，可依法通过诉讼等法律途径解决。

五、资金筹集

既有住宅加装电梯所需的建设、运行、保养、维修资金主要由业主承担，可按照以下方式筹集：

（一）按照“谁受益、谁出资”原则，考虑楼层受益大小等因素，由业主共同出资。

（二）按有关规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的住宅专项维修资金，具体提取额度和提取条件由市住宅专项维修资金管理部门确定并公布。

1. 按有关规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的业主及其配偶的住房公积金，具体提取额度和提取条件由市住房公积金管理部门确定并公布。
2. 经房改房原售房单位同意的，可使用房改售房款。
3. 业主可按有关规定申请财政补贴资金。
4. 社会资本投资等其他合法资金。

同意加装电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议，根据实际情况协商确定出资比例或出资额。加装电梯所筹集的资金及使用情况应当及时公布，接受监督。

六、实施程序

既有住宅加装电梯具体实施程序详见附件1。

七、相关要求

（一）规划要求。加装电梯应以实用性为原则，不得侵占城市道路、绿地等公共空间，不得占用项目具有合法土地手续以外的空间，不得增加或变相增加住宅使用空间，不应降低相邻公共建筑原有的日照标准，应合理布置电梯井道位置和交通空间，尽量减少对相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光、通行等受到直接影响的严重遮挡，电梯井道位置和交通空间应按与加装电梯的主体建筑就近设置的原则进行设计，原则上电梯井道、交通空间的累积长度不大于5米，电梯井道退让项目具有合法手续的土地边界不应小于3米。

在满足消防规范、建筑结构安全等要求，且保障各项功能正常使用，符合所在单元业主共同利益的前提下，相关技术审查可适当放宽标准。

1. 建设安全要求。既有住宅加装电梯项目各参建单位要落实建设工程质量终身制，实施主体对加装电梯工程施工全过程的质量安全负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按照有关法律法规规定负相应责任。加装电梯参与各方的质量安全行为，纳入市场信用管理考核。项目实施主体和各参建单位须严格按照已批准的加装电梯设计方案实施，严禁擅自改变方案。需领取施工许可证的既有住宅加装电梯工程，由市住房城乡建设部门对建设工程质量实施监督管理。不需领取施工许可证的既有住宅加装电梯工程，由项目所在城区住房城乡建设部门对工程的施工安全和质量安全实施监督管理。各级特种设备安全监督管理部门应当依职责分工对既有住宅加装电梯工程加强监督管理。

（三）使用管理要求。同意加装电梯的业主共同承担电梯的运行维护和安全运营责任，可通过协议委托确定电梯使用管理责任人，由其负责日常运行管理和维护保养工作。受委托的电梯使用管理责任人，可以是物业服务公司、电梯企业或业主代表。相关房屋所有权发生转移时的，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和承担原既有住宅加装电梯有关协议中约定的权利和义务。

（四）其他事项。加装电梯后新增面积不计入增容建筑面积，不再办理房屋不动产登记，不再补缴土地出让金。如遇房屋征收，加装电梯的补偿款为工程总价扣除政府补贴后的剩余部分，并按照加装电梯时各业主的出资比例进行分配。

八、保障措施

（一）加强组织领导。建立推进既有住宅加装电梯工作联席会议制度，设立联席会议办公室。办公室设在市住房城乡建设部门，负责指导既有加装电梯审批、协商、资金筹措等相关业务。市自然资源和规划、市场监管、行政审批、财政、住房公积金等部门应根据职责分工，按照精简、便民、高效的原则，做好相关审查和备案工作，对审批或备案中能够取消的流程和材料一律取消，能够简化的尽量简化。

（二）提供政府补贴。坚持政府引导、市场（住户）为主的原则，2018年12月6日起至2022年12月31日前（含12月31日）完成加装并取得电梯使用登记证，市级财政以以奖代补的方式，按每部电梯进行补贴，具体补助金额按柳州市既有住宅加装电梯财政补助资金拨付相关文件执行。

（三）简化审批程序。既有住宅加装电梯项目不再办理立项、规划选址、建设用地规划许可和供地审批相关手续，不再办理环境影响评价和验收，实施主体只需登录广西建设项目环境影响登记表备案系统填表备案。加装电梯涉及供电接入或者电力、通信、供水、排水、供气、有线电视等相关管线改迁及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道予以优先办理。各城区政府应在政务服务中心设立加装电梯专项受理窗口，实行“一站式”服务。

除电梯设施设备及电梯安装造价外的工程投资额在30万元以下或者建筑面积在300平方米以下的加装电梯工程，可以不申请办理施工许可证，由城区住房城乡建设部门办理土建施工备案。土建施工备案、消防设计审查与施工图设计文件审查备案可同步进行。鼓励采用告知承诺制办理施工备案。

既有住宅加装电梯项目开工建设前，实施主体应当按照规定向项目所在地自然资源和规划部门、住房城乡建设部门、行政审批部门相应办理规划审查、土建施工等手续；电梯设备安装前应当书面告知项目所在地市场监督管理部门并申请监督检验。项目所在地工程质量安全监督管理部门负责对加装电梯的土建工程进行质量和施工安全监督；市场监督部门负责对电梯质量进行监督。

（四）加强示范引领。各城区要对本辖区范围内具备加装电梯条件的既有住宅进行摸底调查，积极建立项目库，选择具有代表性、基础条件较成熟、群众加装电梯意愿强烈的既有住宅小区、楼栋或单元作为加装电梯的示范项目，充分发挥示范项目的引领和示范作用，以点带面促进既有住宅加装电梯工作的开展。

（五）加强宣传协调。各城区要加大对既有住宅加装电梯工作的政策宣传力度，尤其要建立以街道办事处、社区居委会为主体的协调机制，充分发挥其开展社区工作的优势，积极做好住宅小区居民的政策宣传和相关协调工作，使加装电梯工程成为邻里和谐工程、幸福工程。

各县可参照本实施意见结合实际出台相关政策。

本实施意见自印发之日起执行，《柳州市关于推进既有住宅加装电梯工作的实施意见》（柳建规〔2019〕4号）文同时废止。