柳州市推进既有住宅加装电梯工作的

实施意见

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、自然资源厅、发展改革委《关于进一步加快既有住宅加装电梯工作的通知》（桂建发〔2022〕1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）2018年12月6日以前，部队在国有土地上建设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）的无电梯集资房、经济适用房以及军队离退休干部休养所（军休所）、移交政府安置的军队离退休干部住房居住小区（包括军休干部休养所、军休干部服务管理站）等已向个人发放房屋不动产权证书或房屋所有权证书的房屋，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，且房屋产权所属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，依法依规建设并投入使用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）无电梯的单位自管房以及机关、企事业单位的集体（公有）产权住宅、集资建房，实际为个人所有但未办理个人房屋不动产权证书或房屋所有权证书的，若能够提供房屋产权所属单位对房产使用人等有关情况说明，且房屋产权所属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

同意加装电梯的全部业主是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、竣工验收等相关工作，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。实施主体应组织电梯共有人依照相关法律法规技术规范（或《特种设备安全法》）委托物业服务单位或者其他管理单位管理电梯，受托人是使用管理单位，受托人履行《特种设备安全法》等相关法律法规技术规范规定的电梯使用单位的义务，承担相应责任。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

既有住宅申请加装电梯可以按单元、楼栋、小区为单位进行申请，同意加装电梯的全部业主是加装电梯工程的申请人（以下简称“申请人”），是加装电梯工程的建设单位，申请加装电梯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。

（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，并征求所在楼栋（单元）全体业主意见，由本楼栋（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。

本意见所指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行**。**

五、协商调解

加装电梯方案公示和工程建设期间实名提出书面反对意见的，由相关当事人自行协商解决，也可以委托业主委员会、社区居民委员会、人民调解组织、街道办事处、属地人民政府、房改房原售房单位和其他社会组织等协商或调解。，

相关当事人对既有住宅加装电梯项目协商不成或经业主委员会组织协商后未成功调解的，社区居民委员会应当组织调解。相关当事人拒绝社区居民委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，所在地人民调解组织、街道办事处、或者城区人民政府应当应业主请求，按照各自职权和程序通过召开协调会、听证会等方式组织调解。对涉及老年人、残疾人、移交政府安置的军队离退休干部居住的老旧小区住宅加装电梯项目，应当加大调解力度，积极引导当事人在平等协商的基础上自愿达成调解协议，化解纠纷。所在地社区居民委员会、人民调解组织、街道办事处、城区人民政府应当对调解、听证情况进行记录，并形成调解结果书面材料。各相关单位、部门处理加装电梯异议纠纷的调解时限原则上不应超过15个工作日。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。

在调解期间，项目所在地住房城乡建设、自然资源和规划等主管部门应该积极主动参与，做好政策解答和技术指导等服务工作。充分发挥老龄工作委员会、残疾人联合会、妇女联合会等组织的群众基础力量，广泛发动社区党员、人民调解员、社区议事会等参与调解，积极推行社区小区居民自治模式，鼓励引入第三方评估机构，助力化解群众矛盾纠纷，全力推动加装电梯工程早审批、早开工、早完工、早受益。

六、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. 社会资本参与投资建设。房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产企业、电梯安装企业及社会组织可依法探索“谁投资、谁受益”“谁使用、谁付费”等新型商业模式，对既有住宅投资加装电梯，并通过刷卡使用付费等租赁模式获得收益。

（七）鼓励已完成加装电梯的小区楼栋、单元建立电梯专用维修基金，以确保电梯正常维修、维护。

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。

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，原则上电梯井道与周边相邻建筑的最小距离不应小于6米，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4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. 质量安全要求。实施主体对既有住宅加装电梯工程施工全过程的质量安全负总责，勘察、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。鼓励既有住宅加装电梯实行现行国家工程建设消防技术标准，条件确不具备的，在确保建筑消防安全性能满足实际需要的情况下，可按照不低于原建造时的标准执行。既有住宅加装电梯项目竣工验收后应按特种设备相关法律法规和《物业承接查验办法》要求做好相关技术资料和文件的移交。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，由项目所在城区或新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安全加强监督管理。

（三）使用管理要求。加装电梯的共有人可以委托物业服务单位或者其他管理人管理电梯，受委托履行相关法律法规规定的电梯使用管理单位义务，承担相应责任。共有人未委托的，由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。使用管理单位应当建立岗位责任、隐患治理、应急救援等安全管理制度和安全技术档案，依法在轿厢设置有效的电梯使用标志，保证电梯安全运行。电梯使用单位应配备电梯安全管理员对电梯进行定期自行检查，并聘请有资质的电梯公司进行电梯的日常维护保养工作，并作出记录。使用管理单位应按照安全技术规范要求，在检验有效期届满前一个月申报并接受检验。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）电梯应急处置要求。加装电梯的共有业主应建立电梯应急救援处置预案，保障电梯发生困人故障和设备故障时，能够及时组织开展应急处置工作。应急预案应明确处置流程、安全措施和排除故障的方式等内容。电梯出现故障或者发生异常情况的，使用单位应当采取安全防护措施，及时联系电梯维保单位对电梯进行全面检查，在排除故障、消除事故隐患后，电梯方可继续使用。电梯修理应由取得资质的电梯公司进行，并按照法律法规的要求办理相应手续，所更换的电梯部件应符合相关安全技术规范的要求。业主对电梯修理施工质量或者电梯运行质量存疑的，可以委托电梯检验机构进行第三方安全技术检测，检测电梯质量是否符合相关法律法规和安全技术规范的要求。电梯修理的出资比例应按照科学合理的原则协商约定，对于人为因素造成的电梯损坏故障，应按照过错原则追究相应人员的赔偿责任，也可以选择参与“物联网+保险+服务”的电梯新管理模式来解决与日俱增的电梯修理费等问题。

（五）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。各级人民政府负责统筹本地区既有住宅加装电梯的组织推进工作，建立市、城区、部门和街道、社区共同参与的工作推进机制。切实落实主体责任，把推进既有住宅加装电梯纳入为民办实事工程，建立政府分管负责同志亲自抓，牵头部门主要负责同志具体抓，相关职能部门各负其责，街道（镇）实施、社区协同、居民参与的工作机制，压实工作责任，合力推进实施。

各级住房城乡建设主管部门牵头负责本行政区域内既有住宅加装电梯相关政策制定、指导协调、联合审查、监督管理等工作。各级财政、自然资源和规划、发展改革、市场监管、行政审批、民政、司法、法院、应急救援、城市管理、城市绿化、机关事务管理、退役军人事务等行政主管部门按照职责分工做好既有住宅加装电梯相关政策指导、补助资金拨付管理、审批、安全使用监管、服务收费指导、社区协商、法律支持等工作。

项目属地街道办事处、社区负责做好本辖区内既有住宅加装电梯需求情况摸查，负责加装电梯工程的登记、公示公告指导监督，建立工作台账，做好政策解释与宣传发动、服务指导以及矛盾纠纷调解等工作。街道司法所应积极介入矛盾纠纷调解，提供法律支持。

（二）坚持党建引领、居民自治。建立和完善党建引领城市基层治理长效管理机制，充分发挥社区党组织的引领作用，统筹协调业主委员会、社区居民委员会、街道办事处、产权单位、物业服务企业等共同推进加装电梯工作，打造共谋共建共管共评共享的社会治理新格局。推广党建引领、居民自治等长效管理经验，由小区基层党组织引领多层次、多渠道、多类型的群众协商，主动了解居民诉求，组织动员居民积极参与既有住宅加装电梯工作。

（三）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。

（四）简化审批程序

1.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。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、新区管委会应在政务服务中心设立加装电梯“一站式”受理窗口。

2.简化施工图审查备案程序。既有住宅加装电梯项目原则上均应使用广西数字化施工图联合审查管理信息系统（以下简称数字化审图系统）完成施工图审查，未经施工图审查机构审查合格的施工图设计文件不得使用。使用数字化审图系统开展施工图审查并取得审查合格报告的项目，各施工图审查机构（或建设单位）不需另行办理施工图审查情况备案手续，相关部门在办理有关手续时不得再要求建设单位提供施工图审查备案表或备案证明材料。对未使用数字化审图系统开展施工图联合审查的加装电梯工程，可将施工图审查情况备案与施工许可（告知）手续合并办理。

3.简化办理施工许可程序。除电梯设施设备及电梯安装造价外的投资额在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，加装电梯实施主体应在完成项目施工图设计文件审查后，在进场施工前书面告知项目所在城区住房城乡建设主管部门，并提交参建各方（业主、设计、施工、监理、电梯企业等）《既有加装电梯工程质量安全承诺书》（模板详见附件）。各参建单位根据承诺事项依法依规承担相应责任。

除电梯设施设备及电梯安装造价外的投资额在30万元以上（含30万元）且建筑面积在300平方米以上（含300平方米）的加装电梯工程，应当依法向市行政审批部门申请核发建筑工程施工许可证。

4.简化消防验收备案程序。既有住宅加装电梯项目实行消防备案和抽查制度，建设单位提交建设工程消防验收备案申请表、规划许可证及其附件、施工许可文件（除电梯设施设备及电梯安装造价外工程投资额在30万元以下的加装电梯项目提交施工告知证明文件）、与消防设计内容有关的竣工图纸、建设单位组织的消防工程查验合格材料，即可办理建设工程竣工验收消防备案。加装电梯项目在施工前应当具备经技术审查合格的消防设计文件。项目所在城区或新区住房城乡建设主管部门应当对已经消防备案的加装电梯项目开展“双随机、一公开”抽查。

5.简化工程竣工验收备案程序。加装电梯工程实行竣工备案和抽查制度，建设单位提供经参建相关方签署的竣工验收合格文件、施工单位签署的工程质量保修书、建设工程竣工验收消防备案表、特种设备检验机构出具的监督检验合格文件、《既有加装电梯工程质量安全承诺书》（除电梯设施设备及电梯安装造价外工程投资额在30万元以下的加装电梯项目提交）、工程质量监督报告（除电梯设施设备及电梯安装造价外的工程投资额在30万元以上的加装电梯项目提交，由质量安全监督部门出具），即可向项目所在城区住房城乡建设主管部门申请办理建设工程竣工验收备案。

项目所在城区住房城乡建设主管部门（或辖区政府确定的建设工程质量安全监督管理部门）负责本行政区域内既有住宅加装电梯项目施工质量安全监督管理工作，应当对已经竣工验收备案的加装电梯项目开展“双随机、一公开”抽查。

6.规范特种设备检验监督程序。电梯施工单位应当在电梯安装施工前按规定书面告知项目所在地市场监督管理部门，并依法向具有相关资质的特种设备检验检测机构申请监督检验，未经监督检验或者监督检验不合格的，不得交付使用。各级特种设备安全监督管理部门依据《特种设备安全法》对电梯安全实施监督管理。

（五）加强示范引领。各城区、新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。

（六）加强宣传协调。各城区、新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。

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。各县可参照本实施意见结合实际出台相关政策。

附件：柳州市既有住宅加装电梯工作实施程序