

新密市既有住宅加装电梯工作实施意见

(征求意见稿)

为进一步完善我市既有住宅的使用功能，提高居住品质，积极应对人口老龄化，推动民生改善，促进社会和谐，根据《郑州市人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实施意见》（郑政文〔2018〕208号），结合我市工作实际，现制定我市既有住宅加装电梯工作的实施意见如下。

一、适用范围

市区内国有土地上已建成投入使用、具有合法权属证明、未设置电梯的地面四层及以上既有住宅，且加装电梯在原产权建设红线范围内。

对于单梯为单一产权的住宅、别墅及已列入房屋征收改造计划的住宅，不适用本意见。

二、实施原则

既有住宅加装电梯工作应遵循“业主自愿、社区引导、充分协商、保障安全”的原则。既有住宅加装电梯以栋（单元）为单位进行。加装电梯应经本栋（单元）房屋专有部分占本栋单元建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，并签订加装电梯协议。拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分的业主同意。

专有部分面积，按照房产证或不动产权证记载的建筑面积计

算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算。总人数，按前项的统计总和计算。

三、领导机构

为加强我市既有住宅加装电梯工作的领导，成立新密市既有住宅加装电梯工作领导小组（以下简称领导小组），负责统筹领导我市既有住宅加装电梯工作。由分管副市长任组长，市政府办分管副主任、市房地产服务中心主任任副组长，市财政局、市住建局、市资源规划局、城管局、房地产服务中心、市场监管局、公积金管理中心等部门分管负责同志为成员。领导小组下设办公室（简称市加梯办），办公地点设在市房地产服务中心，负责领导小组日常工作，负责我市既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调各有关单位开展联合审查、联合验收等工作（见附件1）。

四、职责分工

市住建、资源规划、财政、城管、市场监管、公积金管理中心、新华路办事处、青屏街办事处、西大街办事、矿区办事处等单位应按照简化、便民、高效的原则，根据各自工作职责分工，结合实际，做好我市既有住宅加装电梯相应环节的管理程序和配套政策的制定，以及审查、监督、备案、技术解释和咨询服务等工作。

各有关单位、各街道办事处应明确一名副职和一名工作人员

负责属地范围内既有住宅加装电梯的宣传、组织、保障及实施；社区居委会负责属地范围内既有住宅加装电梯的协议签订的见证、组织公示、矛盾协调等工作。

五、组织实施

（一）实施主体

既有住宅加装电梯应由本栋（单元）同意加装电梯的所有业主作为申请人，负责组织协调意见统一、方案制定、协议签订、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。同意加装电梯的所有业主可书面委托 1~3 名业主或原产权单位、原建设单位、电梯安装企业、物业服务企业、代建单位等作为实施主体代理上述工作。

实施主体应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

申请人作为建设单位承担相应法律法规规定的义务。

（二）资金筹集

既有住宅加装电梯所需资金及运行使用、维护管理资金，可以从下列渠道筹集：

1. 由加装电梯业主按照“谁受益、谁出资”以及所在楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资；

2. 既有住宅加装的电梯取得特种设备安全监督管理部门核发的使用登记证后，业主可以申请提取使用本人及配偶或其子女名下的住房公积金（仅限提取需个人分摊部分的金额）；

3. 经专有部分占建筑物总面积三分之二以上业主且占总人数三分之二以上的业主同意，可以申请使用业主分账户中的维修资金，使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的 30%；

4. 支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与既有住宅加装电梯，鼓励通过“企业投资、受益业主付费”等方式，引入社会资本参与加装电梯工作；

5. 可以将既有住宅加装电梯工作纳入旧城改造项目并给予政策和财政支持。

6. 其他合法资金来源。

（三）实施程序

1. 现场勘察。由申请人组织电梯公司、设计单位及相关业主代表，对房屋质量、消防通道、管线迁改等情况进行现场勘察，并对加装电梯可行性进行评估分析，综合各方意见，确定是否具备加装条件。

2. 制定方案。申请人或实施主体应委托具有相应资质的设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电气安全、环境保护、防雷和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯方案。

3. 签订协议。在加装电梯方案得到业主的认可后，申请人应签订同意加装电梯协议，协议需明确加装电梯工程费用的预算及其筹集方案，以及电梯建成后所有权归属、加装电梯投入使用后运行维修费用（电费、保养、维修、更新、管理费用）分担方

案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

4. 协议公示。社区居委会负责组织公示，应在拟加装电梯小区公示栏和拟加装电梯单元出入口处就加装电梯方案和协议进行公示，公示期不少于 10 日。

公示期内收到书面异议的，可由业主间自行协商解决。协商不成的，所在街道办事处、社区居委会应组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对于公示情况，由社区居委会形成公示报告。公示期间无反对意见或有异议经协商解决的，社区居委会对协议和公示报告予以盖章确认。

5. 施工图审查。既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、社区组织公示认可后，申请人或实施主体应委托具有相应资质的设计单位按改建工程进行施工图设计，并按照规定将施工图送具备相应资格的施工图审查机构审查。

6. 联合审查。施工图审查合格后，申请人或实施主体应当向属地街道办事处提出加装电梯的申请并提供相关材料，并经街道办事处统一审核加盖公章，汇总后上报市加梯办。提供的材料如下：

- (1) 既有住宅加装电梯申请表（见附件 2）；
- (2) 相关业主身份证、房屋权属证明复印件；
- (3) 代理人身份证或组织机构代码证（统一社会信用代码）、授权委托书；
- (4) 经社区居委会盖章的加装电梯协议和公示报告；

- (5) 加装电梯设计方案文本一式两份（总平面图、楼层平面图、立面图、剖面图）及相关文字说明；
- (6) 施工图设计文件审查意见；
- (7) 建设工程安全施工措施审查备案表；
- (8) 加装电梯工程质量监督登记表；
- (9) 特种设备安装告知书。

市加梯办对加梯申请人提供的材料进行审核。审核通过后，负责召集由市住建局、市资源规划局、市市场监管局、市城管局、市房地产服务中心、街道办事处、社区居委会、相关专家等以及有关管线单位对拟加装电梯现场进行勘察，现场勘察结束后组织联合审查，并出具联合审查意见。（具体流程为：由设计单位介绍项目基本情况及设计方案，然后由各街道办事处或社区居委会工作人员汇报民意征集及公示情况，再由相关专家进行论证、联审单位进行审查，最后审查通过后，加梯办负责将通过审查可以实施的项目进行公告。）

加装电梯涉及绿化迁移和电力、通讯、给水，雨水、污水、燃气、热力管线移位及其他配套设施项目改造的，相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，予以优先办理。

7. 工程施工。申请人或实施主体应当委托具有相应资质的施工单位、工程监理单位进行施工和监理。施工过程中各责任主体应接受建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门的质量安全监督。

申请人应对既有住宅加装电梯施工过程中安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等按有关法律法规规定负相应责任。

8. 联合验收。工程竣工后，申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收，为简化程序，提高效率，竣工验收前申请人应向市加梯办提出申请，由加梯办同时组织规划、住建、市场监管、社区居委会等单位参与并签署联合验收意见。社区居委会负责将通过验收可以交付使用的项目进行公告。联合验收通过后，电梯方可交付使用。

9. 使用登记。申请人或实施主体应在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

10. 资料归档。工程结束后，社区居委会应督促申请人及时将加装电梯工程竣工资料整理归档，将加装电梯竣工资料移交市房地产服务中心建档留存。

六、相关要求

（一）安全要求

申请人或实施主体应委托具有相应资质的单位进行设计、施工、监理，必要时需进行地质勘察、建筑结构安全性鉴定。既有住宅加装电梯应符合《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，由具有相应资格的单位制造、安

装、修理和维护保养，电梯安装前应报告所在市特种设备安全监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

（二）规划设计要求

既有住宅加装电梯后的建筑立面应与原住宅立面整体风格协调统一；加装电梯应尽量减少占用现状绿化带，减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等产生不利影响；加装电梯应严格控制候梯厅及入户连廊等面积，不得擅自增加、增设与加装电梯无关的建筑面积，对违反要求的由城管执法部门按照有关规定进行处罚。

七、协商调解机制

街道办事处、社区居委会、业主委员会、原房改售房单位、物业公司等应对既有住宅加装电梯工作予以协助。业主之间发生争议，向基层人民调解组织请求调解的，基层人民调解组织应依法组织调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

八、保障措施

（一）既有住宅加装电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再征收地价款，不再补缴市政基础设施配套费、防空地下室易地建设费及其他相关行政事业性收费。既有住宅加装的电梯不再办理不动产登记手续，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移。

（二）对市区范围内建成投入使用、具有合法权证证明、未设置电梯的地面四层及以上非单一产权既有住宅 2020 年 1 月 1

日以后加装的电梯，且按要求履行联合审查、联合验收等相关手续的，可申请财政补贴。市财政按照 15 万元/台予以补贴。财政补贴部分不计入固定资产。补贴的具体程序和申领办法，由市财政局另行制定。加装电梯项目可申请政府补助资金。

（三）对已经依法办理相关施工手续的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

（四）市特种设备安全监督管理部门应提供有资质的既有住宅加装电梯制造、安装、改造、维修单位名单等信息，方便群众自主选择。

（五）加装电梯的使用、维护保养、检验检测、安全评估及相关监督管理应按照《郑州市电梯使用安全管理办法》的相关规定执行。

（六）既有住宅加装电梯不改变建筑平面布局、不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的，不需办理消防设计和竣工验收备案。

（七）既有住宅加装电梯财政补贴及工作经费、宣传培训、车辆租赁、专家评审费等费用列入财政预算。

（八）市加梯办建立我市既有住宅加装电梯工作专家组，负责开展联合审查、联合验收工作。

（九）由市加梯办对各成员单位、街道、社区参与既有住宅加装电梯工作的人员进行培训。

（十）各街道办事处及有关部门要通过各种途径加强宣传发

动，使社会公众广泛了解既有住宅加装电梯的意义、基本条件、办理流程、相关政策等内容，切实提升群众的积极性。

（十一）市加梯办和各街道办事处、社区居委会要设立既有住宅加装电梯联合受理咨询窗口，收取前期资料，并负责向申请人提供既有住宅加装电梯工作所需的制式表格及资料明细。

本意见自印发之日起施行。

- 附件：1. 新密市既有住宅加装电梯工作领导小组成员名单
2. 新密市既有住宅加装电梯申请表

附件 1

新密市既有住宅加装电梯工作领导小组 成员名单

- 组 长：张宏杰 副市长
- 副组长：李建中 市政府办公室副主任
陈海峰 市房地产服务中心主任
- 成 员：冯跃东 市住建局副局长
李 欣 市资源规划局副局长
张跃华 市财政局副局长
郭根宁 市城管局副科级干部
张金涛 市市场监管局副局长
于慧丽 市房管中心副主任
宋丽霞 郑州住房公积金管理中心新密管理部
王国强 新华路办事处副主任
张跃峰 青屏街办事处副主任
许建伟 西大街办事处副主任
卢群卫 矿区办事处武装部长

领导小组下设办公室，办公地点设在市房地产服务中心，负责领导小组日常工作，由陈海峰同志兼任办公室主任。

附件 2

新密市既有住宅加装电梯申请表

申请地址 (具体到单元)					
该单元总层数		单元总户数		是否有架空层	
单元总建筑面积 (m ²)	单元业主总数	同意加装电梯业主专有部分面积		同意加装电梯业主人数	
实施主体		住房号		联系电话	
加装住宅申请 情况说明	房屋结构		建成时间		
	申请业主同意比例 (百分比)				
	资金分摊是否签订协议				
	是否有后续管理方案				
	是否签订加装电梯项目协议书				
	协议和方案公示情况				
社区居委会 意见	(社区居委会盖章) 年 月 日				

申请提供材料	<ol style="list-style-type: none">1.相关业主身份证、房屋权属证明复印件；2.代理人身份证或组织机构代码证、授权委托书；3.经社区居委会盖章的加装电梯协议和公示报告；4.加装电梯设计方案文本一式两份（总平面、楼层平面图、立面图、剖面图）及相关文字说明；5.施工图设计文件审查意见；6.建设工程安全措施审查备案表；7.加装电梯工程质量监督登记表；8.特种设备安装告知书。
--------	--