**郑州市人民政府**

**关于既有住宅加装电梯工作的实施意见**

**（征求意见稿）**

各开发区管委会，各区县（市 ）人民政府，市政府各相关部门，各有关单位：

为进一步完善我市既有住宅使用功能，提高居民居住品质，积极应对人口老龄化，推动民生改善，促进社会和谐，提升人民群众获得感、幸福感，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》、《国务院办公厅关于制定和实施老年人照顾服务项目的意见》（国办发〔2017〕52号）、《河南省物业管理条例》、《郑州市物业管理条例》等有关规定，结合我市实际，制定本实施意见。

一、适用范围

本市行政区域内已建成投入使用、具有合法权属证明、未设置电梯的地面四层及以上具备加装条件的既有住宅，且加装电梯在原产权建设红线范围内的适用本意见。

对于已列入房屋征收范围和改造计划的既有住宅，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、依法监管”的原则，以单元为单位进行实施。加装电梯应因地制宜，简化手续，方便群众，把既有住宅加装电梯纳入城市有机更新和社区发展治理范畴。

三、职责分工

成立郑州市既有住宅加装电梯工作领导小组，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，市政府分管副秘书长和市住房保障局局长任副组长，市住房保障局、资源规划局、市场监管局、城管局、城建局、财政局、民政局、郑州公积金中心等相关部门分管领导为成员，领导小组办公室设在市住房保障局，负责我市既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查考核等工作。各成员单位按照工作职责与分工，做好相应环节的管理程序和配套政策的制定工作。

各开发区、区县（市）政府组织成立既有住宅加装电梯工作领导小组及其办公室（简称加梯办），负责辖区范围内既有住宅加装电梯的政策落实、审批监管、督查考核和补贴资金保障等工作。

开发区、区县（市）住房保障、市场监管、资源规划、城建、民政、城管、财政等部门根据各自职责分工，结合实际，认真做好既有住宅加装电梯的审查审批、监督管理、技术解释、补贴发放和咨询服务等工作。

街道办事处或乡镇人民政府、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、动员指导、协议公示、意见收集、矛盾协调等工作。

电力、通信、给水、雨水、污水、燃气、热力等相关管线单位涉及既有住宅加装电梯工作的，负责管线及其他配套设施的现场踏勘、迁移改造等工作。

四、实施主体

既有住宅加装电梯应由本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名业主或业主委员会、原产权单位、原建设单位、电梯安装企业、物业服务人、代建单位等作为实施主体代理上述工作。

受托人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责任和义务。

五、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：

（一）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；

（二）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书后，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）；

（三）已缴存房屋专项维修资金的小区，应当由加装电梯所在单元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，并应当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，可以申请使用出资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%;

（四）鼓励金融机构加大对既有住宅加装电梯的信贷支持力度；支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本通过“企业投资、受益业主付费”等方式参与既有住宅加装电梯工作；

（五）有条件的开发区、区县（市）可以将既有住宅加装电梯纳入城市有机更新项目并给予政策和财政支持；

（六）其他合法资金来源。

六、实施程序

（一）动议表决。既有住宅需要加装电梯的，申请人应当征求所在单元全体业主意见，经本单元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，并应当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。拟占用业主专有部分的，还应征得该专有部分的业主同意。别墅、单一产权既有住宅加装电梯的需征得利益相关方同意。

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。

（二）签订协议。申请人就加装电梯充分协商达成一致后，应签订同意加装电梯项目协议，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（检验检测、电费、保养、维修、更新、管理等费用）分担方案、电梯运行维护保养委托方案等内容。

（三）制定方案。申请人委托具有相应资质的设计单位在查阅资料、现场踏堪基础上编制符合建筑设计、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。

（四）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加装电梯项目协议进行公示，公示期不少于10日。

公示期内收到实名制书面异议的，可由业主间自行协商解决。协商不成的，所在街道办事处或乡镇人民政府、社区居委会应组织调解，也可以委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织等进行协调，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。公示期间无实名制书面异议或有异议经协商解决的，社区居委会对加装电梯项目协议和公示报告予以盖章确认。

（五）施工图审查。既有住宅加装电梯方案经业主充分协商、公示认可后，申请人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。

（六）联合审查。施工图审查合格后，申请人向所在开发区、区县（市）加梯办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申请表、加装电梯项目协议和公示报告；

4.加装电梯设计方案文本一式两份（总平面图、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.联合审查所需的其他资料。

所在开发区、区县（市）加梯办组织召集建筑、结构、设备等方面的专家和辖区住房保障、资源规划、市场监管、城管、城建、社区居委会、相关业主代表等以及有关管线单位对拟加装电梯项目进行现场踏堪。现场踏勘结束后，召开联合审查会议，并根据审查情况出具联合审查意见和《加梯项目联审通过通知单》。申请人依据联合审查意见依法办理《建设工程安全施工措施审查备案表》、《工程质量监督登记备案表》和《特种设备安装告知书》。

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，相关单位应明确迁改价格标准，开通绿色通道，根据联合审查意见，予以优先办理。

经联合审查同意的加装电梯项目，符合法律、法规、规章规定，无需办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证情形的，不再办理建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证。既有住宅加装电梯项目不需办理建设用地规划许可和建设用地审批手续。

（七）工程施工。申请人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，签订书面委托施工合同和委托监理合同。施工单位应严格按照施工图设计文件和施工打围规范进行施工，对施工质量安全、地下管线保护和文明施工负责。施工过程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。各职能部门应对工程施工履行监管责任，发现问题，及时通知申请人、施工单位整改。

　　申请人应对既有住宅加装电梯施工过程安全生产、文明施工负总责，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。

1. 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，竣工验收时各开发区、区县（市）建设部门应同时组织辖区资源规划、住房保障、市场监管、社区居委会等单位参与并出具联合验收意见。

（九）使用登记。申请人应在电梯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。登记标志应置于该电梯的显著位置。

（十）资料归档。工程结束后，申请人应及时将加装电梯工程竣工资料整理归档，并移交相应城建档案馆单独建档留存。

六、相关要求

（一）安全要求。申请人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，由具有相应资质的单位制造、安装、修理和维护保养，安装前应将拟进行的电梯安装情况书面报告特种设备安全监督管理部门，投入使用前应经特种设备检验检测机构监督检验合格，未经监督检验合格的，不得投入使用。

（二）规划设计要求。鼓励采用装配式钢结构设计方案，相关技术标准、规范应执行《河南省既有居住建筑加装电梯技术标准》（DBJ41/T207-2018）。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，对违反相关要求的，由城

七、协调机制

街道办事处或乡镇人民政府、社区居委会、业主委员会、原房改售房单位、物业服务人等应对既有住宅加装电梯工作予以协助。业主认为因加装电梯侵犯其民事权益而提出经济补偿要求的，由业主之间协商解决。相关当事人对既有住宅加装电梯项目协商不成的，可充分发挥社区治理工作机制作用，由社区居委会组织调解；相关当事人拒绝社区居委会调解或经调解仍未达成一致意见的，所在地街道办事处或乡镇人民政府可以依相关当事人申请，召开协调会组织调解。社区居委会和街道办事处或乡镇人民政府应当对调解情况进行记录。业主之间发生争议，向基层人民调解组织和其他社会组织请求调解的，基层人民调解组织和其他社会组织应依法组织调解。当事人也可依法通过民事诉讼途径解决。

九、优抚条款

既有住宅加装电梯方案和加装电梯项目协议按本意见规定公示期满，经街道办事处或乡镇人民政府及社区居委会分别调解后仍未能达成一致意见，申请加装电梯的业主如有下列情形之一的，社区居委会对加装电梯项目协议和公示报告予以盖章确认:

（一）有一名以上（含一名，下同）经专业机构评估认定为失能的人员；　　  
 （二）有两名以上年满七十周岁或一名以上年满八十周岁的老年人；　　  
 （三）有一名以上视力残疾或肢体残疾达到三级以上的残疾人。　　  
 上述失能人员、老年人、残疾人证明材料由社区居委会负责核验，医保部门、公安机关、民政部门、残联组织等应予指导。　　  
 十、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。不动产因租赁、转让、继承或者受遗赠等权利转移时，加装电梯权利和义务一并转移。

# （二）对市内五区自本文件实施之日后申请加装的电梯，且按要求履行联合审查、联合验收等相关手续的，按照加装电梯购置及施工安装等总费用的30%（市、区财政各承担补贴的50%），且最高不超过20万元/台予以补贴。财政补贴部分不计入固定资产。其它各开发区、区县（市）既有住宅加装电梯财政补贴标准由各开发区、区县（市）自行确定。

别墅、单一产权既有住宅加装的电梯不享受财政补贴。

（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，其它单位和相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、扰乱、破坏施工。

（四）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、修理单位名单等信息，统一向社会公布，方便群众自主选择。特种设备安全监督管理部门应加强对既有住宅加装电梯制造、安装、改造、修理单位的监督管理。

（五）既有住宅加装电梯申请人为电梯使用单位，负责加装电梯的日常使用和运行管理。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）各开发区、区县（市）应当设立既有住宅加装电梯联合受理窗口，建立报批手续联合审查制度，加快审批手续办理。社区居委会应当明确专人负责既有住宅加装电梯工作。

（七）各开发区、区县（市）可以将既有住宅加装电梯工作统筹纳入本辖区老旧小区改造、无障碍设施改造计划，综合实施管线迁移、绿化迁改、场地预留等施工，避免重复施工造成浪费。

（八）既有住宅加装的电梯鼓励安装具备运行参数采集、信息网络传输、自动报警、实时通话等功能的智慧电梯系统，按照规定配备统一接口，并向相关政府职能部门开放。

本意见自印发之日起施行，各开发区、区县（市）可结合本地实际，根据本意见制定辖区既有住宅加装电梯实施细则。