**关于《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）》的**

**起草说明**

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》等有关法律法规，在原《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）的基础上，我局牵头起草了新的《郑州市人民政府关于既有住宅加装电梯工作的实施意见》（以下简称《实施意见》。现将有关起草情况说明如下：

1. **起草背景**

随着人民生活水平的提高，人民群众对既有住宅加装电梯的需求不断增加，呼声日益强烈，为回应民生诉求，提升老弱病残群体的获得感和幸福感。2018年12月17日，我市出台《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）。政策实施三年来，在市委、市政府和市既有住宅加装电梯工作领导小组的正确领导下，在各开发区、区县（市）政府、市直相关部门、各开发区、区县（市）加梯办、加梯企业和广大业主等大力支持配合下，我市加梯工作取得较大进展。

但政策在具体实施过程中，也遇到了一些新情况、新问题，部分问题已严重影响到全市加梯工作的开展，各开发区、区县（市）、广大业主和加梯企业对修改《实施意见》的呼声日益强烈。特别是《中华人民共和国民法典》实施后，我市《实施意见》部分内容与《民法典》相关精神相违背，原制定《实施意见》依据的《中华人民共和国物权法》已废止。市政府办公厅法规处已通知我局对《实施意见》进行修订，并给予六个月的完成期限。

1. **主要内容**

**（一）扩大加装电梯适用范围。**将既有住宅加装电梯适用范围从市内五区扩大到全市所有行政区域，使加梯受益面进一步扩大；同时将本市行政区域内符合加装条件的所有既有住宅全部纳入适用范围内，不在区分别墅、单一产权和个人产权。此举即可使更多的群众受益，又能将所有符合条件的既有住宅加装电梯项目全部纳入监管范围，便于从源头上加强监管，统一规范市场秩序，杜绝加梯质量安全生产事故发生。

**（二）规范联合审查相关程序。**针对各开发区、区县（市）加梯办、部分加梯企业和加梯业主集中反映的加装电梯联合审查阶段程序不统一不规范，开发区、区县（市）个别职能部门配合意识不强、为民服务思想树的不牢，人为设置过高门槛，造成加梯企业成本大幅增加，加梯手续办理时间延长的问题，我们对联合审查阶段相关程序进行了统一规范。

**（三）调整加装电梯实施程序。**针对业主反映的在没有协调好加梯单元所有业主意见，签订加梯协议的情况下，实施程序第一步就让先找设计单位编制加梯方案，后期如意见协商不一致无法签订协议，容易造成编制电梯方案投资打“水漂”的问题。我们对加梯实施程序作了相应调整，从而避免加梯业主经济损失。

**（四）增加加装电梯优抚条款。**针对部分社区因害怕反对业主闹事、上访，给自己添乱惹麻烦，扰乱社区正常办公秩序，到上级部门上访或造成群体性事件从而被上级追责。不按《实施意见》实施原则办事，私自规定征求意见必须加梯单元百分之百业主同意，否则不与盖章，造成加梯项目无法参加联审，民怨较大的问题。借鉴成都市做法，《实施意见》增加了优抚条款。

**（五）提高加装电梯补贴标准。**针对部分市人大代表、政协委员、加梯企业和加梯业主反映强烈的我市加梯财政补贴标准与部分副省级城市和省会城市相比补贴较低，建议提高财政补贴标准的问题。《实施意见》建议将加梯补贴标准从原来的每台最高补贴15万元提高到每台最高补贴20万元。此问题我们已函告市财政局，得到其积极回应，目前其请示文件正待市政府批复。

**（六）遵循《民法典》的相关精神。**原《实施意见》实施原则规定：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；资金筹集部分：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；这两个规定与去年1月1日实施的《民法典》相关精神相违背。因此，我们将实施程序第一步动议表决原则和加梯使用维修资金原则与《民法典》相关精神保持一致。

**（七）加强电梯施工环节管理。**针对各开发区、区县（市）加梯办反映和我们在加梯督查考核过程中发现的：电梯加装企业安全生产意识欠缺，落实施工打围规范不严，安全生产防范措施不到位，野蛮施工违规施工频发，监督部门履责不认真，监管缺失，相互推诿扯皮等问题，我们对电梯施工环节作了进一步规范。主要是提倡文明施工、安全施工，避免职能部门之间相互扯皮，造成电梯项目施工失控失管，预防加梯质量安全生产事故发生。

**（八）强化安全规划设计要求。**为保障电梯和加梯住宅使用安全，考虑既有住宅大都建设时间较长，部分房屋还有一定损坏，房屋安全性难以保证。部分业主和施工单位房屋安全知识欠缺，安全意识淡化，极可能在施工过程中做出损害房屋安全的行为；部分业主借加梯之机私搭乱建，形成安全隐患，侵害其它业主利益，出现邻里矛盾纠纷，影响社会稳定。本着预防为主、确保安全的目的，我们对加梯安全和规划设计提出了更加严格的要求。

**（九）健全矛盾纠纷协解机制。**加梯业主意见“统一难”是既有住宅加装电梯过程中的最大难题，是加梯成败的关键，也是困扰街道办或乡镇人民政府、社区，影响其工作积极性的主要问题，为更好地做好矛盾纠纷协调工作，维护社会安全稳定，《实施意见》对矛盾纠纷协调机制做了进一步的规范和明确。

**（十）完善加梯相关保障措施。**首次明确加梯使用单位。明确加梯申请人为电梯使用单位，负责加梯的日常使用和运行管理。提倡加梯与“旧改”紧密结合。此举即能避免因重复施工造成浪费，又能缩短工期减少业主投入。推行安装智慧电梯系统。顺应时代发展和郑州“智慧城市”建设需要，积极推行安装智慧电梯系统。