

2018 年开展既有多层住宅建筑加装电梯 试点项目实施方案（征求意见稿）

为响应群众迫切呼声、适应老龄化形势发展、补齐基础设施和公共服务短板、提升居民生活环境，根据《淄博市人民政府办公厅印发关于在淄博市主城区开展既有多层住宅加装电梯试点工作的指导意见的通知》（淄政办发〔2017〕157 号）文件精神，为做好全区既有多层住宅建筑加装电梯试点工作，结合我区实际，特制定本实施方案。

一、工作目标

深入贯彻落实习近平总书记系列重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，坚持问题导向，以房屋安全为前提，把既有多层住宅建筑加装电梯作为谋民生之利、解民生之忧的重大民心工程，进一步改善城市老旧住宅区居民住房条件和人居环境，全面提升住房综合品质和群众幸福指数。按照“政策引路、试点先行”的工作思路，积极探索建立简便、高效、可操作的管理与服务机制，为推进全区既有多层住宅建筑加装电梯工作总结积累经验、营造良好氛围。2018 年计划选取不少于 20 处作为试点项目，并根据市里计划作适当调整。

二、总体要求

1. 既有多层住宅加装电梯遵循“业主自愿、充分协商、依法合规、兼顾各方、保障安全、政策支持”的原则，与小区整治改造相结合。

2. 既有多层住宅加装电梯以幢或单元为单位，应经过本幢住宅专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，并经过加装电梯所在单元的全体业主同意；涉及占用小区土地或专有部位的，应充分听取所在物业区域内业主的意见；加装电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等方面直接影响的利益相关方未提反对意见。加装电梯所在单元全体业主对项目投资、运营、维修等问题达成一致意见。

3. 住宅不存在结构安全隐患，加装电梯后不影响既有房屋的整体性和结构安全，同时需要具备相应资质的设计单位出具符合相关规范、标准的设计方案。

4. 加装的电梯应在既有多层住宅规划建设用地红线范围内，并满足城市规划、消防间距、日照间距及安全疏散等要求，且不得影响小区相邻业主的通行方便与安全，保持电梯与小区景观的和谐统一。

5. 满足规划、土地、建筑、结构、消防、文物保护、绿化等相关法律法规和标准规范的要求。

6. 社区居民委员会或者业主委员会同意。

7. 满足法律法规规定的其他条件。

三、试点项目范围及申报

张店区范围内具有合法权属证明并已建成投入使用的多业主无电梯既有多层住宅。单梯单一产权的住宅、自建房、别墅及已列入房屋征收范围或者拆除计划的住宅，不列入试点范围。

原则上 2018 年 11 月 30 日前完成规划手续审批的，业主可以向所在居委会、镇政府（街道办事处）申报试点项目，镇政府（街道办事处）核实后于 12 月 10 日前向区住建局申报，同时提供书面材料（业主意见情况、公示情况、规划审查意见等），区政府确认后于 2018 年 12 月底前在张店通讯予以公示。2019 年 3 月底前未完成竣工验收的，试点项目资格予以取消，不享受相关补贴政策。

四、实施主体

单元内同意加装电梯的全体业主作为既有多层住宅加装电梯的实施主体。所在单元出资加装电梯的全体业主可书面委托 1 至 2 名业主或他人办理相关手续。实施主体负责加装电梯项目的项目报建、资金筹措、设备采购、组织实施、使用管理及维护等相关工作。

实施主体应当承担相关法律法规规定的既有住宅加装电梯项目建设单位所应承担的责任，确保提交政府部门和相关单位的材料真实、有效，对建设质量安全负责。

五、资金筹措

既有多层住宅加装电梯所需的资金，可通过下列方式筹集：

1. 根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由共同出资业主自行协商确定。

2. 同意加装电梯的业主在加装电梯时，可按规定提取本人及其配偶名下的住房公积金。

3. 政府补贴：原则上按照每部电梯补助资金不得超过 20 万元及总造价的 40% 的原则进行补贴，最终按照实际申报试点项目的多少结合实际进行分配。补贴发放按照“先建后补”的原则，区住建局审核汇总，编制财政资金补贴计划，提供既有住宅增设电梯财政补贴申请表。区财政局按照财政补贴申请表，于 20 个工作日内将补贴资金汇入出资人共同确认的账户。

4. 社会投资和其他资金。

六、加装电梯程序

（一）项目报建

有加装电梯意愿的实施主体向所在地镇政府（街道办事处）提出项目报建的书面申请。镇政府（街道办事处）初步审核同意后，组织实施主体、业主委员会代表、社区居民委员会、物业管理单位等进行协商，落实总体要求第二款的相关要求。

（二）编制设计方案

实施主体委托有资质的设计单位进行加装电梯设计。设计单位应综合考虑消防、抗震、结构安全等因素，制定合理的加装电梯设计方案，方案要满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求。

（三）征求相关业主意见

实施主体应在拟加装电梯所在物业区域显著位置就加装电梯的设计方案进行公示，公示期不少于 10 个工作日。在公示期

内收到直接影响的利益相关方书面异议的，实施主体应与异议人协商达成一致意见。

加装电梯所在单元全体业主协商一致，共同签定同意加装电梯改造协议。改造协议应包括：同意加装电梯设计方案、加装电梯资金筹集方案、电梯运行维修保养费用分担方案以及其他需要约定的重要内容。实施主体应与本幢住宅专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主书面签署同意改造意见。

（四）办理手续

住宅未预留电梯井的，实施主体持所在镇政府（街道办事处）开具的初步意见到区发展和改革局办理项目立项手续、市规划一处办理规划审批手续（立项和规划手续可同时办理）、住建部门办理施工备案手续（济青高速路以南、滨博高速路以东、昌国路以北、宝沣路-张东铁路以西张店区范围内的建设工程项目，由市住建局监管、办理手续；上述范围之外的和除市政府明确由市住建局管理的工程建设项目，由区住建局实施监管、办理手续）、市住建部门办理施工图审查手续、张店消防大队申报消防设计变更备案，并委托工程监理单位进行监理。电梯安装施工前，施工单位应书面告知特种设备安全监督管理部门，并到有资质的特种设备检验检测机构办理监督检验手续。可能影响或改变供水、排水、供气、供热、供电、通信、消防、雷电灾害防护等装置设施的，应按规定到有关管理部门办理相关手续。

（五）竣工验收

加装电梯工程竣工后，实施主体应向所在地镇政府（街道办事处）提出验收申请，各镇政府（街道办事处）应组织规划、住建、消防、特种设备检验检测机构等相关部门联合验收，形成的档案应按规定向城建档案管理部门移交。同时向区特种作业监督管理部门（区质监局）办理使用登记，取得使用登记证书。

（六）加装电梯权属

加装的电梯产权归出资加装电梯的全体业主共有，不再变更各分户业主产权面积，不办理不动产登记手续，也不在不动产权证书或不动产登记簿上注记。相关房屋所有权或使用权发生变化的，房屋出卖人应告知买受人加装电梯的事实并移交有关资料。

（七）其他

既有多层住宅加装电梯项目不需重新办理占用土地等相关手续，新增建筑面积不征收增容地价；不需补缴城市基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。加装完成后的电梯管理和运行费用的收取，按照淄博市住宅物业管理的相关规定执行。

七、部门分工

区住建局作为牵头部门，负责与市规划局对接了解相关政策，对全区加装电梯工作进行政策指导和服务，根据市区住建监管分工进行施工许可备案工作；**区发改局**负责项目立项审批

工作；公安消防支队张店区大队负责项目消防备案及验收工作；区质监局负责使用登记证书的发放工作；区财政局负责补贴资金的发放工作；各相关镇政府（街道办事处）及相关居委会配合实施，负责既有多层住宅建筑加装电梯工作的政策宣传、业务指导、矛盾协调、项目申报等工作。对违法加装电梯的，有关部门要依法处理。各镇政府（街道办事处）、居民委员会要做好住宅加装电梯的其他相关工作。

八、保障措施

（一）加强组织领导。张店区设立既有多层住宅建筑加装电梯工作领导小组，区长王金栋任组长，副区长赵晨光、王鉴任副组长。领导小组下设办公室，设在区住建局，住建局局长任办公室主任。各镇政府（街道办事处）要专门成立既有多层住宅建筑加装电梯领导机构。

（二）加大政策支持力度。住建、国土资源、质监、规划、城市管理、房管、供电、消防、通信等部门要按照法定职责，对既有多层住宅加装电梯涉及的相关审批和服务事项，按照“简化便民、一次办好”的原则予以支持，简化审批手续，优化办事流程。各有关部门要各司其职、积极配合，及时协商解决工作中遇到的问题。试点结束后，有关部门、单位要及时总结试点工作中的经验教训，为下一步加装电梯工作提供依据。

（三）鼓励商业模式创新和社会组织参与。鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产企业、电梯安装企业等依法

探索新的商业模式，推动既有多层住宅加装电梯工作。鼓励社会组织积极参与，依法推动既有多层住宅加装电梯工作。

（四）做好宣传引导。各镇政府（街道办事处）、社区派专人对所属辖区内业主加装意愿等情况进行调查摸底，采取多种形式广泛宣传加装电梯工作，选取满足申请条件且居民意见高度统一的作为备选试点。各有关单位要通过多种形式加强法规政策宣传，合理引导群众对既有多层住宅加装电梯工作的认识，提高社会认知度。要加强对相关部门和人员的培训，提高执行政策的能力和水平。

（五）落实长效管理机制。按照业主主体的原则，加装电梯投入使用后相关安全、消防责任由申请人负责。申请人可委托具有相关资质的电梯安装、改造、维修单位或物业企业对电梯进行运行管理和日常维护保养。相关镇政府（街道办事处）和居委会对加装电梯的运营管理做好监督指导。

附件 1 2018 年既有多层住宅加装电梯试点项目申请表

附件 2 张店区既有多层住宅建筑加装电梯办理流程

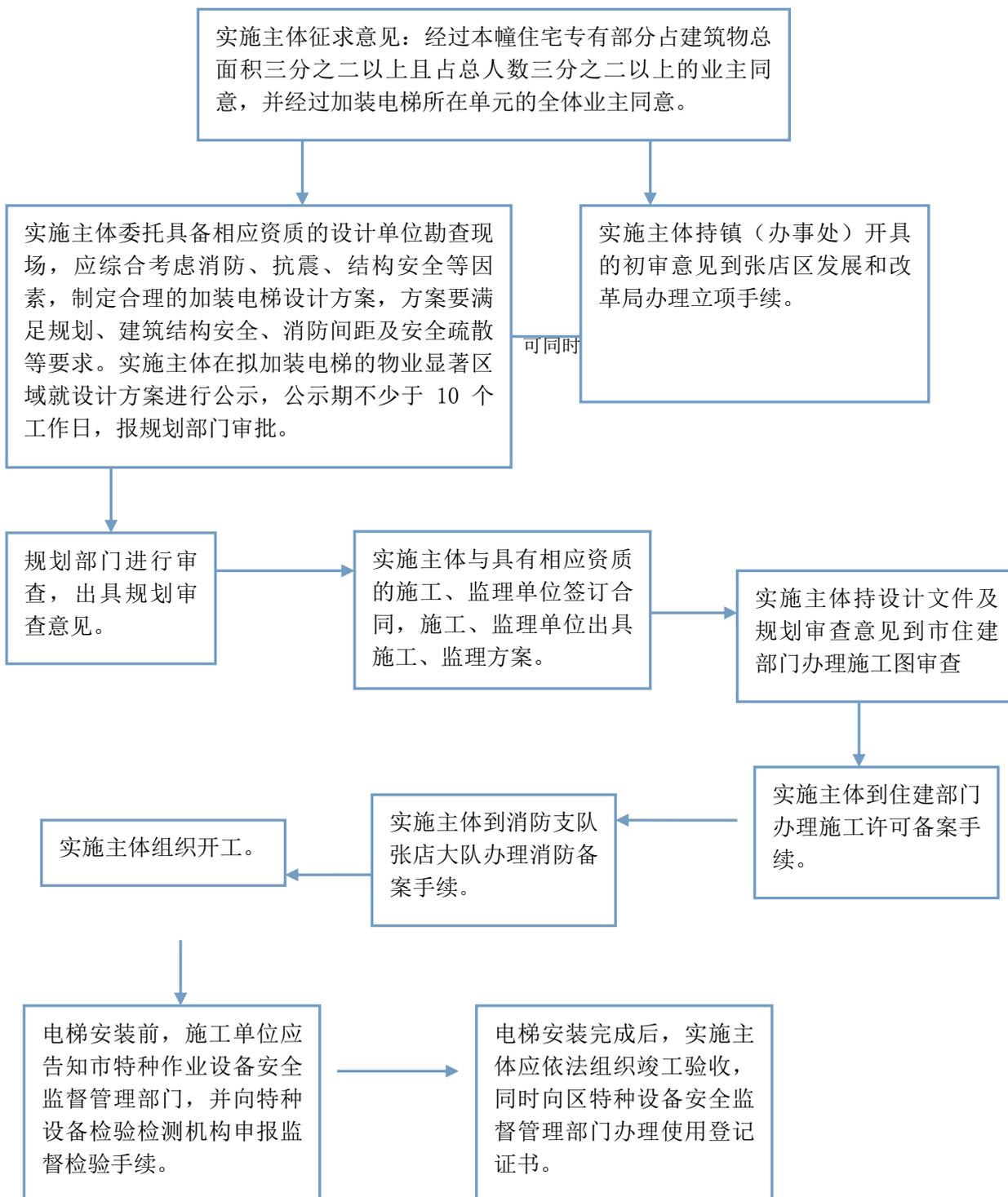
附件 3 张店区既有多层住宅建筑加装电梯补贴资金申领流程

附件 4 张店区既有多层住宅建筑加装电梯政府补贴申请表

附件 1 2018 年既有多层住宅建筑加装电梯试点项目申请表

| | | | | | |
|--|---|--------------------|--|--------|--|
| 计划加装 项目地址 | 张店区_____街道 _____小区 号楼 单元 | 所在单元户数 (户) | | 楼层数(层) | |
| 小区原产权 单位名称 | | 业主代表及联系 电话 | | | |
| 申请条件 | 业主自愿申请和同意比例情况 | | | | |
| | 电梯加装方案、质量安全保障措 施方案、工程费用预算和筹集方 案制定情况和内容概要(可附 件) | | | | |
| | 加装电梯的发改立项、规划审查 等情况 | | | | |
| 2018 年度绩 效目标(时 间进度、任 务目标、效 益等) | | | | | |
| 加装项目所在社区意见 (盖章) | 加装项目所在镇政府(街道 办事处)意见(盖章) | 加装电梯牵头部门意见 (盖章) | | | |

附件 2 张店区既有多层住宅建筑加装电梯办理流程



附件 3 加装电梯补贴资金申领流程

自加装电梯完成特种设备注册登记之日起 30 个工作日内，由业主授权一名申请人持相关材料到区住建局申请补贴，区住建局核实无误后向区财政局申请安排补贴。相关材料包括：

1. 出资人共同确认的《既有多层住宅建筑加装电梯财政补贴申请表》（一式两份）。
2. 既有多层住宅建筑加装电梯规划审查意见原件及复印件。
3. 既有多层住宅建筑加装电梯施工备案证明原件及复印件。
4. 《特种设备注册登记表》原件及复印件。
5. 加装电梯工程竣工验收报告原件及复印件。
6. 本单元任一户房屋权属证明等相关材料原件及复印件。
7. 申请人身份证、授权委托书原件及复印件。

附件 4 张店区既有住宅建筑加装电梯政府补贴申请表

| | | | | | | |
|----------------------|--|------|-----------------|----------|------|------|
| 项目名称 | | | | | | |
| 项目地址 | 区 路 (小区) 幢(号)单元 | | | | | |
| 基本信息 | 楼房层数 | 总户数 | 出资人数 | 房屋竣工交付时间 | 房屋性质 | 土地性质 |
| | | | | | | |
| 加装电梯信息 | 品牌 | 型号 | 结构(平层、 错层入户) | 施工单位名称 | 开工时间 | 竣工时间 |
| | | | | | | |
| 相关人员信息 | 项目经理 | 联系电话 | 申请人(授权 委托人) | 身份证号 | 联系电话 | |
| | | | | | | |
| 补贴金额 | 元(大写:) | | | | | |
| 拨款账户信息 | 经加装电梯全体出资人同意, 加装电梯的补贴资金拨付至以下账户, 并授权办理加装电梯资金 补贴手续。 | | | | | |
| | 单位(个人)名称: 开户银行: 账号: | | | | | |
| 出资人签名 确认(可加 行) | 房号 | 业主签名 | 意见 | 房号 | 业主签名 | 意见 |
| | | | | | | |
| | | | | | | |
| | | | | | | |

| | |
|---------------------------------|--|
| <p>填报声明</p> | <p>申请人对申报材料的真实性及内容的准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律和经济责任。</p> <p>申请人签名、手印：_____年 月 日</p> |
| <p>监督检验手续 情况</p> | <p>该台电梯已办理监督检验手续。</p> <p>负责人签字（公章）：_____年 月 日</p> |
| <p>使用登记手续 情况</p> | <p>该台电梯已办理特种设备使用登记手续。</p> <p>负责人签字（公章）：_____年 月 日</p> |
| <p>相关镇政府 （街道办事处） 意见</p> | <p>该台电梯已按程序组织竣工验收。</p> <p>负责人签字（公章）：_____年 月 日</p> |
| <p>区住建局意见</p> | <p>经办人（签字）：_____ 审核人（签字）：_____</p> <p>公章：_____年 月 日</p> |