淮安市既有住宅加装电梯办法

（征求意见稿）

第一条【制定目的】为改善居住条件，推进城市更新，不断满足人民群众美好生活需要，根据有关法律、法规和相关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条【适用范围】在本市行政区域范围内既有住宅外部墙体之外加装电梯，适用本办法。

既有住宅是指已经建成，并交付使用的住宅楼。

第三条【遵循原则】既有住宅加装电梯应当遵循业主自愿、充分协商、政府引导、简化手续、保障安全的原则。

第四条【职责分工】县（区）人民政府负责本行政区域范围内加装电梯的统筹协调、组织推进等工作。

市、县（区）相关行政主管部门应当按照职责分工做好加装电梯相关工作：

（一）住房和城乡建设部门负责指导加装电梯工作，编制补贴资金计划，负责建设工程施工监督管理（依法由其它部门监督管理除外）。

（二）自然资源和规划部门负责加装电梯的规划管理、产权登记，查处未按照加装电梯联合会审通过的建设工程规划内容进行建设的行为。

（三）市场监督管理部门负责加装电梯安全监督管理。

（四）行政审批部门负责组织加装电梯联合会审。

（五）城市管理部门负责查处未经加装电梯联合会审进行建设的行为。

（六）财政部门负责按照资金补贴政策和计划拨付资金。

（七）住房公积金管理部门负责办理加装电梯使用住房公积金手续。

街道办事处（乡镇人民政府）负责政策宣传、组织实施和矛盾调解等工作。

社区居（村）民委员会、业主委员会、物业管理委员会协助街道办事处（乡镇人民政府）做好加装电梯工作。

供电、电信、移动、联通、有线电视、自来水、燃气、供暖等专业经营单位负责做好管线迁移、设备安装等工作。

第五条【加装条件】加装电梯的既有住宅单元，应当满足以下条件：

（一）未列入房屋征收范围和计划；

（二）楼层在四层或者四层以上（不含地下室）；

（三）无可供使用的电梯；

（四）无预留的电梯井道；

（五）非单一产权。

第六条【加装数量】住宅加装电梯应当以单元为单位，一个单元原则上只允许加装一部电梯。

第七条【业主表决】加装电梯应当听取本单元业主的意见，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，同时应当妥善处理好与利害关系人的利益关系。

拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意。

第八条【加装程序】加装电梯按照以下程序进行：

（一）发起人征询本单元业主意见；

（二）拟定加装电梯方案，并组织本单元业主就加装电梯方案进行表决；

（三）签订加装电梯协议；

（四）申请办理建设工程联合会审；

（五）电梯安装告知、监督检验；

（六）竣工验收和备案；

（七）办理电梯使用登记；

（八）建设工程档案移交。

第九条【资金来源】加装电梯建设资金可以通过下列方式筹集：

（一）业主自筹。业主可以根据所在楼层、面积等因素，通过协商确定出资金额；

（二）住房公积金。业主可以申请提取本人及配偶的住房公积金，用于支付业主个人所需承担的出资金额；

（三）社会资金。业主可以利用社会资金参与加装电梯建设；

（四）其它资金。

加装电梯申请使用住房公积金的具体办法由市住房公积金管理部门制定。

第十条【社会投资】通过引入社会资本全资参与加装电梯建设，采取共享电梯等商业运行模式的，业主应当要求社会投资人提供加装电梯可行性研究报告。

社会资本全资参与加装电梯建设的，社会投资人应当按照建设工程合同总价的50%标准交存项目资本金。

第十一条【费用减免】加装电梯减免下列有关费用：

（一）不予增收土地价款；

（二）免收行政事业性收费、政府基金；

（三）减半收取电梯首次检验费。

第十二条【加装电梯协议】本单元内同意加装电梯的业主或者本单元内同意加装电梯的业主与社会投资人应当就下列事项达成书面协议：

（一）建设工程设计方案；

（二）电梯品牌、型号；

（三）建设费用及其分摊；

（四）电梯使用费用及其分摊；

（五）电梯使用单位；

（六）对权益受损业主的补偿；

（七）产权约定；

（八）需要约定的其他事项。

市住房和城乡建设部门应当会同市市场监督管理部门制定既有住宅加装电梯协议示范文本。

第十三条【建设主体】出资加装电梯的业主、社会投资人为加装电梯的建设主体。建设主体可以自行或者委托代理人办理加装电梯相关手续。建设主体委托代理人办理加装电梯相关手续的，应当与代理人签订授权委托书。

第十四条【设计要求】建设主体应当委托有相应资质的设计单位编制加装电梯建设工程设计方案。

加装电梯建设工程设计应当注重实用性，外观、材质应当与既有建筑风格相协调。符合消防、急救、无障碍通行等相关设计标准，减少占用现有绿地、道路等公共空间，一般不得增加住宅专有部分面积，尽量避免对相邻业主采光、通风、噪音、通行等不利影响。

设计单位应当充分考虑加装电梯对既有住宅的安全性影响，必要时应当进行安全性鉴定。

第十五条【施工图审查】加装电梯不进行施工图审查，实行建设主体告知承诺制和设计人员终身负责制。

第十六条【工程报建】建设主体应当向既有住宅所在地的街道办事处（乡镇人民政府）申请加装电梯，并提交下列材料：

（一）申请表；

（二）申请人身份证明。委托代理人办理的，一并提交代理人身份证明、授权委托书；

（三）同意加装电梯业主身份证明、房屋产权证明；

（四）建设工程设计方案（包括总平面图、建筑平面图、立面效果图、日照分析报告、管线改造方案）；

（五）建设工程施工图设计文件；

（六）本单元业主表决证明材料；

（七）本办法第十二条规定的书面协议；

（八）需要提供的其它材料。

社会投资人投资的，除提供上述项目（一）至（八）项材料外，尚需提供加装电梯可行性研究报告、项目资本金交存承诺书。

街道办事处（乡镇人民政府）受理后，应当将上述材料转交县（区）行政审批部门。

县（区）行政审批部门接受转交材料后，应当组织自然资源和规划、住房和城乡建设、市场监督管理等部门对加装电梯建设工程进行联合会审。

第十七条【建设规划方案公示】街道办事处（乡镇人民政府）应当将经联合会审通过的加装电梯建设工程设计方案、加装电梯的业主表决情况在住宅小区、本单元主要出入口显著位置公示，公示期不少于10日。

公示期内无异议的，由县（区）行政审批部门向建设主体出具加装电梯联合会审意见书；公示期内收到书面异议的，建设主体应当与异议人协商解决。

社会投资人为建设主体的，应当在取得加装电梯联合会审意见书，且按照有关规定交存项目资本金后，方可开工建设；建设主体非社会投资人的，应当在取得加装电梯联合会审意见书后，方可开工建设。

第十八条【不予办理联合会审情形】社会投资人在加装电梯建设和运营中，有下列情形之一，且未改正的，可以不予办理新建加装电梯联合会审手续：

（一）获准建设项目尚未按规定交存资本金的；

（二）加装电梯建设工程发生停工的；

（三）拖欠农民工工资的；

（四）造成电梯无法运营的；

（五）存在影响社会稳定的其它情形。

第十九条【电梯安装】电梯安装必须由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位实施。

电梯安装的施工单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知县（区）特种设备安全监督管理部门。

第二十条【电梯监督检验】实施电梯安装的施工单位应当在履行书面告知后、开始施工前（不包括开箱、现场勘测等准备工作），向规定的检验机构申报监督检验，并提交下列材料：

（一）特种设备安装改造维修告知书；

（二）产品质量证明文件；

（三）安装单位安装改造维修许可证或者许可受理决定书；

（四）施工方案；

（五）产品销售合同；

（六）施工合同；

（七）日常维保合同。

未经监督检验合格或者监督检验不合格的，电梯不得交付使用。

第二十一条【电梯使用登记】加装的电梯在投入使用前或者投入使用后30日内，电梯使用单位应当持下列材料向县（区）特种设备使用登记机构申请办理登记。

（一）使用登记表；

（二）含有使用单位社会信用代码的证明；

（三）电梯设备产品合格证；

（四）特种设备监督检验证明。

电梯使用单位应当将电梯登记标志置于电梯的显著位置。

第二十二条【工程验收】建设主体收到建设工程竣工报告后，应当组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收。

建设主体应当在规定时间内向县（区）住房和城乡建设部门申报建设工程竣工验收备案、消防验收备案。

第二十三条【档案移交】建设工程验收后，建设主体应当将建设工程竣工资料移交市、县（区）城建档案管理机构。

第二十四条【施工监督】县（区）住房和城乡建设、市场监督管理部门应当对加装电梯建设工程施工、电梯安装质量、安全实施监督管理。

第二十五条【政府补贴】市、县（区）人民政府根据财政实际状况，可以对加装电梯给予适当财政资金补贴。

财政补贴资金应当用于加装电梯建设或者电梯日常运行维护管理，但社会资本全资参与加装电梯建设的，财政补贴资金应当在电梯投入使用后逐年支付。

加装电梯财政补贴资金采取先建后补的原则，具体办法由市、县（区）财政部门会同同级住房和城乡建设部门另行制定。

第二十六条【产权归属】加装电梯新建不动产产权归属、份额可以在加装电梯协议中约定；协议没有约定的，视为出资加装电梯的业主共有，并按《中华人民共和国民法典》有关规定确定共同共有或者按份共有、共有份额。

加装电梯所有权人可以依照不动产有关规定申请不动产登记，符合登记条件的，不动产登记机构应当在不动产登记簿上予以记载，不颁发不动产权属证书。

业主房屋所有权发生转移的，加装电梯的所有权随之转移受让人，受让人享有、履行加装电梯协议所约定的权利、义务。

第二十七条【阻挠施工处理】对已经取得加装电梯联合会审意见书的，相关业主不得阻挠、破坏施工。阻挠、破坏施工的，由公安机关按照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定依法处理，构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第二十八条【协商调解】社区居（村）民委员会应当依托社区协商议事平台，组织业主民主协商加装电梯事项，引导业主理性表达意见，帮助调解矛盾纠纷，促使达成共识。

第二十九条【施行时间】本办法自 年 月 日起施行。