关于进一步推进我市既有住宅增设电梯

工作的实施意见

（征求意见稿）

为进一步推进我市既有住宅增设电梯工作，充分发挥各街道办事处（镇人民政府）和基层群众性自治组织的积极性和财政资金使用效益，在《河源市既有住宅增设电梯管理暂行办法》（河住建通〔2020〕18 号，以下简称《办法》）基础上，现就进一步推进我市既有住宅增设电梯工作提出如下意见。

一、进一步明确各方职责

（一）坚持业主主导。业主是既有住宅增设电梯的主体。房屋业主或者房屋所属小区业主委员会(未成立业主委员会的由房屋所在地居（村）委会指导推举业主代表)是既有住宅增设电梯的申请人，主导负责做好既有住宅增设电梯的业主意愿征询、资金筹措、协议签订、项目申报、工程实施、维护管理等工作。

（二）推动业主协商。在业主自我协商、业主委员会组织业主协商的基础上，所在地的街道办事处（镇人民政府）、居（村） 委会应搭建社区协商平台，组织业主民主协商，引导各利益相关方理性表达意见诉求，按照各方意愿的最大公约数，促其达成共识。

（三）部门加强指导。市财政、自然资源、民政、住房和城乡建设、市场监管、城管执法、消防救援等部门按职能分别负责既有住宅增设电梯的资金补贴、规划管理、社区协商、增设电梯审批、电梯安装和使用监管、执法、消防安全及救援等方面的工作，加强对县（区）相关部门的指导。市供电、通讯、数字电视、供水、燃气等行业主管部门负责指导相关配套管线单位做好既有住宅增设电梯项目的电力扩容、管线移位等相关配套服务工作。城建档案管理等相关部门应为既有住宅增设电梯调阅档案资料提供便利服务。

（四）政府牵头负责。各县(区)人民政府（管委会）负责本行政区域内既有住宅增设电梯的组织推进工作，并建立由县(区)政府（管委会）领导牵头，县(区)相关部门和街道办事处（镇人民政府）参加的协调推进工作机制。各街道办事处（镇人民政府)、居（村）委会应设立专项办事窗口，加大宣传力度，积极发动、协调、指导符合条件的既有住宅开展增设电梯工作；各县(区)财政、自然资源、民政、住房和城乡建设、市场监管、城管执法、消防救援等部门按职能分别负责既有住宅增设电梯的资金补贴、规划管理、社区协商、增设电梯审批、电梯安装和使用监管、执法、消防安全及救援等方面的具体工作。

（五）街居具体落实。各街道办事处（镇人民政府)、居（村）委会应将既有住宅增设电梯作为基层党组织服务群众的重点工作，建立社区党员领导干部驻点直联制度，负责既有住宅增设电梯工作，主动搭建沟通协调平台，为居民提供相关咨询服务。同时加大宣传力度，及时化解、处理增设电梯中邻里矛盾纠纷，确保既有住宅增设电梯工作有序开展。既有住宅增设电梯工程竣工后，所在街道办事处（镇人民政府)、居（村）委会应参加业主组织的竣工验收。

二、进一步明确项目实施程序

（一）达成解决方案。业主应当依照《办法》规定， 就既有住宅增设电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，解决增设电梯中的利益平衡等事宜，除依照《办法》第六条规定达成书面解决方案外，还须达成对权益受损业主的补偿方案和政府补贴资金的分配方案[对增设电梯的住户中有县（区） 民政部门认定的低保或低收入困难家庭的，政府补贴资金的分配方案应对其适当倾斜]。

（二）编制设计方案。业主应当依据小区增设电梯整体设 计要求，组织编制既有住宅增设电梯项目的建筑设计方案和施工图设计文件。电梯选型应当经济合理，同一小区的电梯设备型号、安防系统等优先选择型号一致和匹配的设备，为运行管理和维保提供便利。

（三）公示相关成果。有效发挥基层群众性自治组织社区协商、服务社区居民作用。业主应当将《办法》第十二条规定增设电梯的意向和设计方案等资料报送属地住房城乡建设部门，属地住房城乡建设部门会同居（村）委会或委托物业服务企业应当将上述资料在拟增设电梯的本幢（单元）楼道口、小区公示栏等显著位置公示不少于 10 日。

公示期间，对增设电梯有异议的利害关系人，应按《办法》第十二条规定实名向属地住房城乡建设部门、居（村）委会或委托物业服务企业提出异议并出具相关书面材料。增设电梯对既有住宅在工程竣工验收后改动或增设的门、窗、排风口等造成影响的，利害关系人不得以此为由提出异议。在公示期内收到异议的，居（村）委会应及时将异议材料反馈给拟申请增设电梯的业主，所在地的街道办事处（镇人民政府）、居（村）委会应当发挥牵头作用，组织相关业主协商解决，化解业主之间关于增设电梯的矛盾纠纷，协助业主对既有住宅增设电梯达成一致意见。

公示期满后 10 日内，居（村）委会应就公示、书面异议收集和组织调解等情况向业主出具书面说明材料。

（四）办理相关手续。业主按《办法》第九条规定向既有住宅所在地的县(区)住房和城乡建设部门提出增设电梯申请，按程序办理相关手续。

三、进一步加大扶持力度

（一）技术标准支持。在满足建筑设计、结构安全、防火安全和特种设备等相关标准规定的前提下，增设电梯突出外墙面梯井体量不纳入建筑间距的计算范围。既有住宅增设电梯应以实用性 为原则，尽量缩小电梯井及突出外墙面的尺寸，减少占用小区公共面积。

（二）政府资金补贴。对于集资增设电梯的居民，按照能补尽补的原则，对有合法报批手续、竣工验收合格并取得《特种设备使用登记证》的既有住宅增设电梯项目进行补贴。市财政每年安排100万元资金用于既有住宅增设电梯项目补贴[补贴资金支出责任参照《中共河源市委 河源市人民政府关于调整市区财政管理体制的通知》(河委发〔2021〕3号）分担,即:市级与源城区(市级65:源城区35)、市级与市高新区（市级12：源城区28：市高新区60）、江东新区（江东新区税收收入全额纳入区财政预算管理）]，补助标准为每台电梯补贴 6万元，[其中：1万元用于奖励所在地居（村）委会，作为其协调和日常工作经费，5万元用于补贴增设电梯的业主]；对原有电梯井既有住宅增设的，补助金额减半（即3万元），全部用于补贴增设电梯的业主。

既有住宅增设电梯竣工验收合格的，业主可凭《特种设备使用登记证》和项目所在地社区居委会的确认意见向区住房和城乡建设部门申请既有住宅增设电梯补贴，如当年度申请补贴的资金累计超出100万元，超出的资金转为下一年度拨付。区住房和城乡建设部门对申请补贴情况进行审核后，按程序分别向市、区财政部门申请资金拨付。

各县可参照市区做法，结合自身财力制订补助标准，对既有住宅增设电梯项目进行补助。

（三）配套工程支持。既有住宅增设电梯涉及供电、通讯、数字电视、供水、燃气等管线及其他配套设施项目迁改的，业主应在编制建筑设计方案前主动与上述单位沟通衔接，并在取得同意既有住宅增设电梯的批复后，凭批复文件向上述单位提出迁改申请。相关单位应积极予以支持配合，在申请提出之日起30日内完成施工迁改。

四、进一步落实保障措施

（一）加强质量安全监管。从事既有住宅增设电梯建设、 设计、施工、监理、电梯制造、安装、修理、维保等单位，必须具备相应的资质，依法办理相关建设手续，做好项目施工管理。建设、设计、施工等单位要考虑不破坏既有住宅排烟、送风、登高救援等因素，设计单位应当出具既有建筑增设电梯的结构安全说明和满足消防设计规范说明。施工图审查机构应将增设电梯消防设计审查纳入施工图设计文件审查，相关部门不再单独进行审查。

（二）落实参与各方责任。设计、施工、安装单位应落实质量保修责任。物业服务企业应积极支持和参与既有住宅增设电梯工作，配合业主和相关部门做好既有住宅增设电梯的资料提供、方案制定和公示等工作。对已批复同意增设电梯的，物业服务企业应当为增设电梯提供主动服务并创造便利条件，积极配合业主做好工程施工、电梯运营维护等事项。对蓄意阻挠、破坏施工行为，违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的， 由公安机关依法处理。

（三）加强电梯使用管护。既有住宅增设电梯已建成的， 根据《办法》第二十六条规定实施管理，增设电梯如由本幢业主自行履行安全、维护、养护管理责任的，物业服务企业不得增加管理费用。物业服务企业接受业主委托管理的，应当就电梯交付使用后的日常运行维护工作签订协议，明确相关权利义务、管理服务内容标准及相关费用。

（四）借助综合改造力量。根据河源市城镇老旧小区改造工作计划，各县（区）政府（管委会）要编制老旧小区住宅增设电梯规划方案，并做好组织实施工作；统筹落实增设电梯过程中涉及的管线迁移以及小区道路、路灯、绿地修复等问题；落实电梯运营、管养长效机制。

（五）发挥专业组织作用。支持专业社会服务组织参与既有住宅增设电梯的政策咨询、社区协商、居民意见协调等服务工作;鼓励建设、设计、施工、电梯制造、安装等专业单位，从事既有住宅增设电梯项目的代建、设计、工程总承包、电梯安装维保等业务。

本意见自 年 月 日起执行,有效期3年。《河源市住房和城乡建设局关于印发河源市既有住宅增设电梯管理暂行办法的通知》（河住建通〔2020〕18 号）与本意见不一致的，以本意见为准。