

附件 1

咸宁市城区既有住宅加装电梯实施方案

(修订稿)

为适应经济社会发展，完善我市城区既有住宅使用功能，提高居民生活品质，根据有关法律法规，结合我市城区实际，制定本方案。

一、适用范围

市城区范围内已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收计划且未设电梯的 4 层及 4 层以上（不含地下室）的非单一产权住宅，加装电梯时适用本方案。

二、基本原则

坚持“政府引导、业主主体、充分协商、确保安全”的原则，由出资加装电梯的业主对电梯施工安装、日常管理、维护和安全运行等负主体责任，政府依法依规做好服务工作。

三、责任分工

（一）市老旧小区改造工作领导小组统筹负责市城区既有住宅加装电梯工作。领导小组办公室具体负责市城区既有住宅加装电梯工作的统筹、协调、督导、制定相关政策等工作。

（二）咸安区老旧小区改造领导小组及其日常工作机构（以下简称：区旧改办）负责市城区既有住宅加装电梯的具体组织实施和监督管理工作；街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传及矛盾协调等工作；业主委员

会、物业服务企业应对既有住宅加装电梯工作予以协助。

（三）市财政、自然资源和规划、住建（消防审查和验收）、市场监管、城管执法等行政主管部门依据各自职能，依法支持既有住宅加装电梯的审查、奖补资金落实及安全监管等工作。

（四）出资加装电梯的业主应在所在街道社区的指导下成立加装电梯自治改造委员会。自治改造委员会作为加装电梯的实施主体，负责加装电梯项目的意见征询、工程报建、资金筹措、设备采购、组织实施、日常使用管理及维护等相关工作。实施主体也可以书面委托住宅原建设单位、原产权单位、第三方代建单位、物业服务企业、具备相应资质的电梯施工安装企业等代理上述工作。受托人应与委托人签订协议，明确双方的权利与义务。

四、资金筹集

资金由业主自行筹集，具体费用由业主综合所在楼层等因素自行协商，按一定比例分摊共同出资。符合条件的，业主可按规定提取住房公积金和申请使用住宅专项维修资金。电梯完成安装且办理竣工验收手续并正常投入使用后，由市区财政部门按照每部 10 万元的标准实施以奖代补。奖补资金由市、区财政各承担 50%。加装电梯所筹集的资金及使用情况应当公布，接受监督。鼓励社会资本投资既有住宅加装电梯。

五、实施程序

（一）**提出申请**。既有住宅增设电梯等相关问题由业主

共同协商，应当由本单元专有部分面积占比 2/3 以上的业主且人数占比 2/3 以上的业主参与表决，经参与表决专有部分面积 3/4 以上的业主且参与表决人数 3/4 以上的业主同意并签订《既有住宅增设电梯单元业主签字意见表》后，方可向区旧改办提出加装电梯申请。

（二）初步审查。由实施主体向区旧改办提供电梯加装总平面规划方案。区旧改办牵头协调所在街道办事处、自然资源和规划、电力、燃气、供水等相关部门进行现场勘察，在 10 个工作日内联合提出加装电梯的可行性初步审查意见。

（三）签订协议。初步审查通过后，本单元全体业主对加装电梯相关事宜签订协议，并进行不少于 5 个工作日的公示。协议内容主要包括：经费筹集（工程费用和电梯设备费用），电梯配置（电梯品牌、运行参数、具体配置等），运行维修费用分摊（电费、维修保养费、更新费、管理费），使用管理（已实行物业管理的，由物业服务企业统一管理；未实行物业管理的，由业主协商明确其中一个产权所有者负责统一管理）等。

（四）组织设计。由实施主体委托具有相应资质的设计单位，按初审方案编制施工图（无法提供房屋原设计施工图纸的，需提供地质勘察报告）。由街道办事处负责在本单元房屋、小区公示栏等显著位置公示不少于 5 个工作日。公示期满，无相关业主实名书面提出异议的，由街道办事处出具公示意见单；对有异议的，由街道办事处负责协调，统一意见。

(五) 联合审查。实施主体向区旧改办提出加装电梯设计的审查申请，并提供以下资料：

1.出资加装电梯的全体业主身份证、房屋权属证明复印件；委托他人代理的，需提供代理人身份证和授权委托书。

2.初步审查意见；

3.业主签订的加装电梯协议书；

4.街道办事处出具的公示意见单；

5.施工图设计图纸。

收到上述材料后，区旧改办应在15个工作日内组织市自然资源和规划、住建(消防审查和验收)、市场监管、城管执法、电力、燃气、供水等相关单位召开联席会议，对加装电梯设计方案进行联合审查，并在5个工作日内联合出具意见书。经审查合格的，方可组织施工。

(六) 施工监管。由实施主体按规定选择有相应资质的土建施工、电梯安装及监理单位组织施工，并选购符合国家标准及我市住宅电梯配置与选型通用要求的电梯。

土建施工、监理单位应当将本单位情况及拟施工的时间、地点和内容书面告知区住建局，区住建局要依职责加强电梯加装过程中的安全监管；电梯安装单位需在施工前将安装信息、电梯设备资料、使用单位资料提交至湖北省特种设备监察系统，同时向湖北特检院咸宁分院申报监督检验，属地市场监管部门要依法加强电梯安装过程中的安全监管。

工程竣工后，实施主体应申请勘察、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，并向市城

建档案馆移交建设工程竣工资料。

（七）日常管理。实施主体应按照《咸宁市电梯安全管理办法》的相关规定，依法承担电梯安全运行的相应义务，电梯使用管理单位依法履行电梯安全管理职责，并委托具有相应资质的电梯维护保养单位对电梯进行维护保养。电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，电梯使用管理单位应当向特种设备安全监督管理部门申请办理使用登记，并取得使用登记证书。

六、其他事项

（一）既有住宅加装电梯部分不纳入所在小区的容积率核算。

（二）既有住宅加装的电梯归出资业主按协议约定共同所有，不办理不动产登记手续。

本方案自发布之日起实施。2020 年 10 月 20 日印发的《咸宁市城区既有住宅加装电梯实施方案（试行）（咸政办函〔2020〕42 号）》同时废止。