附件1

《咸宁市既有住宅加装电梯条例（草案）》

（听证稿）

目录

第一章 总则

第二章 申请和审查

第三章 建设和维护

第四章 保障和监督

第五章 附则

第一章 总则

第一条【立法目的】为了规范既有住宅加装电梯工作，完善既有住宅使用功能，加强无障碍环境建设，提高宜居水平，根据《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国无障碍环境建设法》、《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条【适用范围】本条例适用于本市行政区域内既有住宅加装电梯活动及其相关工作。

本条例所称既有住宅，是指已建成投入使用、具有合法权属证明或者合法规划建设审批手续、未列入房屋征收计划、未被鉴定为危房、非单一产权且未安装电梯的四层及以上（不含地下室）住宅。

第三条【工作原则】既有住宅加装电梯工作应当坚持党建引领、共同缔造，遵循业主自愿、社区协调、政府支持、部门协同、规范建设、保障安全的原则。

第四条【政府职责】市、县（市、区）人民政府应当加强对既有住宅加装电梯工作的领导，将所需工作经费及财政补贴资金纳入本级财政预算，建立目标责任制和考核评价制度，解决既有住宅加装电梯工作中的重大问题。

县（市、区）人民政府应当建立联合审查和部门协同工作机制，落实部门和属地管理职责，组织实施既有住宅加装电梯工作。

街道办事处、乡镇人民政府负责本辖区内既有住宅加装电梯的政策宣传、民意协调、公示公告等工作。居（村）民委员会协助做好既有住宅加装电梯工作。

第五条【部门职责】市住房和城市更新部门负责既有住宅加装电梯的政策制定、业务指导、统筹协调、督查考核等工作；县（市、区）住房和城乡建设部门负责组织预审及联合审查等工作。

市自然资源和城乡建设部门负责既有住宅加装电梯规划审查、施工质量安全监督管理等工作；县（市、区）自然资源和规划部门、住房和城乡建设部门按照各自职责做好以上工作。

市场监督管理部门负责电梯安装、维护保养、使用管理及检验检测等监督管理工作。

公安、司法行政、财政、城市管理执法、应急管理、消防救援、公积金管理等部门和单位应当按照各自职责做好既有住宅加装电梯相关工作。

第二章 申请和审查

第六条【意愿征询】既有住宅加装电梯以住宅单元为单位，一户申请即可启动所在住宅单元加装电梯意愿征询工作。居（村）民委员会应当协助做好加装电梯意愿征询的组织、指导和协调工作。

第七条【加梯表决】加装电梯应当由所在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。加装电梯需要占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

第八条【实施主体】同意加装电梯并出资的业主是既有住宅加装电梯的实施主体，负责征询意见、筹集资金、项目申请、委托设计、工程发包、委派监理、组织验收、委托维护等相关事项。

实施主体可以书面委托业主代表、电梯企业、设计施工单位、物业服务企业等，代理加装电梯相关事项。实施主体应当与上述受委托单位和个人签订委托协议，明确双方权利义务。

第九条【预审申请】实施主体应当向所在地县（市、区）住房和城乡建设部门提出初步申请。

县（市、区）住房和城乡建设部门应当在受理申请材料之日起三个工作日内，组织自然资源和规划、城市管理执法等部门，街道办事处或者乡镇人民政府以及电力、燃气、给排水、通信等管线单位进行现场勘查，并出具预审意见。

第十条【签订协议】具备加装电梯基本条件的，实施主体经协商一致后签订加装电梯协议书。协议书应当包括加装电梯预算、资金筹集、使用管理、维护保养等内容。

第十一条【资金筹集】既有住宅加装电梯所需资金，可以通过下列途径筹集：

（一）加装电梯业主协商分摊；

（二）使用符合条件的财政补贴；

（三）使用符合规定的住房公积金、住宅专项维修资金等资金；

（四）社会投资、社会捐赠等其他合法资金。

既有住宅加装电梯财政补贴应当专款专用、及时拨付，并用于电梯建设和维护保养等。具体补贴办法由财政部门会同有关部门另行制定。

第十二条【设计方案】实施主体应当委托设计单位进行加装电梯设计，设计内容包括设计方案、施工图和加装电梯结构安全说明等。

加装电梯设计应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则，满足既有住宅结构安全、消防安全、电梯应急救援、无障碍通行等要求，尽量减少对绿地、道路、本栋及相邻建筑的不利影响。有条件的住宅单元可以采用平层入户的方式加装电梯。

第十三条【方案公示】实施主体向所在地居（村）民委员会提出书面申请公示，居（村）民委员会应当在本单元出入口、小区公示栏等显著位置对加装电梯设计方案进行公示，公示期不少于十日。公示内容包括加装电梯设计方案、参与表决同意加装电梯的证明材料、书面协议等。

公示期内，利害关系人认为加装电梯设计方案对其造成直接影响的，可以向街道办事处、乡镇人民政府实名提出书面异议。对结构安全、消防、通风、采光提出异议的，利害关系人应当委托专业单位进行评估鉴定，并出具相关意见。

公示期满后，未收到书面异议，或者异议不成立，或者经协商、调解后无异议的，由街道办事处、乡镇人民政府在公示申请书上出具公示意见。

第十四条【异议调处】异议成立的，由当事人自行协商。协商不成的，可以通过以下方式解决：

（一）居（村）民委员会、小区业主委员会或其他群众性组织进行调解；

（二）街道办事处、乡镇人民政府组织协调会、听证会等；

（三）诉讼。

司法行政部门应当引导人民调解组织、基层法律服务所、律师事务所等，参与异议调处。

当申请加装电梯的业主有老年人、残疾人等特殊群体，且符合本条例第七条规定时，公示期间经协商、调解后未达成一致意见的，街道办事处、乡镇人民政府按照《中华人民共和国无障碍环境建设法》相关规定，可以在公示申请书上出具公示意见。

第十五条【联合审查】街道办事处、乡镇人民政府出具公示意见后，实施主体应当向所在地县（市、区）住房和城乡建设部门书面提出联合审查申请。县（市、区）人民政府应当在政务服务大厅设立服务专窗，统一受理既有住宅加装电梯的申请材料。

县（市、区）住房和城乡建设部门应当在受理申请材料之日起五个工作日内，组织自然资源和规划、市场监督管理、城市管理执法等部门，街道办事处或者乡镇人民政府以及电力、燃气、给排水、通信等管线单位和特种设备检验机构进行联合审查，并出具联合审查意见。

第三章 建设和维护

第十六条【施工和监督手续】实施主体应当书面委托具备相应资质的土建施工、电梯安装、工程监理等单位负责工程施工和监理，并按要求到县（市、区）住房和城乡建设部门办理建设工程质量、安全监督登记手续。

第十七条【参建单位责任】加装电梯的设计、土建施工、安装、工程监理等单位应当具备相应资质，对各自所承担业务的质量和安全负责。

设计单位应当依据有关法律、法规及工程建设强制性标准进行加装电梯施工图设计。

土建施工单位应当按照施工图设计文件施工，严格遵循质量、安全相关法律、法规和技术标准。

电梯安装单位应当依照特种设备相关规定和技术规范安装。

监理单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理。

第十八条【有序施工】在进场施工前，居（村）民委员会协助核实加装电梯业主表决、签订协议、资金筹集等情况，确保现场施工有序进行。

土建施工、电梯安装单位应当在施工现场采取维护安全、防范危险、降噪防尘、及时处理固体废物等措施；有条件的，应当对施工现场实行封闭管理。

第十九条【竣工验收及归档】县（市、区）住房和城乡建设、自然资源和规划、市场监督管理等部门应当按照各自职责，督促和指导实施主体组织土建施工和电梯安装的竣工验收。未经验收或者验收不合格的，不得投入使用。

实施主体应当按照规定到县（市、区）住房和城乡建设部门办理工程竣工验收登记手续，并向所在地城建档案馆移交建设工程竣工资料。

第二十条【电梯使用维护管理】实施主体应当委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体为电梯使用单位。电梯使用单位是加装电梯的后续管理责任主体，依法承担电梯使用管理的责任和义务，负责加装电梯的日常使用和运行管理。

第二十一条【电梯检验和使用登记】电梯安装单位应当向电梯检验机构申报监督检验。

电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，电梯使用单位应当向市场监督管理部门申请使用登记，取得使用登记证书，登记标志应当置于电梯的显著位置。

第二十二条【产权归属】既有住宅加装电梯后，电梯产权属于加装电梯业主共有。加装电梯业主作为建筑物区分所有权人对电梯享有共有和共同管理的权利，依法承担相应义务。

加装电梯业主转让房屋所有权的，受让人自不动产变更登记之日起，继受相关加装电梯的权利和义务。

第四章 保障和监督

第二十三条【党建引领和共同缔造】既有住宅加装电梯应当建立基层党组织领导下居（村）民委员会、基层调解组织、物业服务企业等多方参与的治理模式，实现基层和部门的协调联动，多元化解矛盾纠纷。

街道办事处、乡镇人民政府应当倡导居民弘扬中华民族与邻为善、敬老助残等传统美德，引导居民依法配合既有住宅加装电梯工作，并加大对老年人、残疾人居住的住宅单元加装电梯协调力度。

第二十四条【制定计划和实施】县（市、区）人民政府应当结合城市更新、无障碍环境建设等工作，制定既有住宅加装电梯年度计划并组织实施。

市住房和城市更新部门应当会同自然资源和城乡建设、市场监督管理等部门，编制既有住宅加装电梯工作指南、指导手册和工程技术导则等。

第二十五条【保障措施】县（市、区）人民政府可以采取带量议价、集中采购等方式，推行成片连片加装和统一维护保养，降低建设和维护成本，提高既有住宅加装电梯工作效率。具体办法由县（市、区）人民政府另行制定。

第二十六条【管线迁改】县（市、区）人民政府应当在城市更新、无障碍环境建设中统筹推进电梯场地预留、管线迁移等工作。

电力、燃气、给排水、通信等管线单位应当做好加装电梯的电力扩容、管线迁改等相关配套服务工作。鼓励管线单位适当减免或者以成本价收取电力扩容、管线迁改费用。

第二十七条【社会参与】鼓励社会资本参与既有住宅加装电梯项目，探索投资主体多元的加装电梯工作模式。

鼓励保险机构推行电梯安全责任险种，提升电梯使用管理和维护保养水平。

鼓励和引导金融机构加大对既有住宅加装电梯的信贷支持力度。

鼓励合理利用电梯开展商业广告等经营活动，拓宽电梯运行、维护、保养资金筹措渠道。

鼓励以全过程工程咨询管理、工程总承包以及装配式建设等方式加装电梯。

第二十八条【过程监管】县（市、区）住房和城乡建设、自然资源和规划、市场监督管理、城市管理执法等部门和街道办事处、乡镇人民政府应当按照各自职责，加强对土建施工和电梯安装的质量安全监管以及违法建设的控制和查处。

第二十九条【考核监督】市、县（市、区）人民政府应当建立健全既有住宅加装电梯评价考核机制，定期组织监督检查和评价考核。

市、县（市、区）人民政府应当建立投诉举报制度，收集既有住宅加装电梯工作的意见，督促相关单位及时处理。

第三十条【诚信管理】住房和城乡建设、市场监督管理等部门应当建立诚信激励和失信惩戒机制，强化对相关单位和从业人员的监督管理，规范既有住宅加装电梯市场秩序。

第三十一条【安全抽检和属地巡查】市场监督管理部门应当制定年度监督检查计划，对既有住宅已加装电梯实施重点安全监督检查。在实施监督管理时，发现违反法律、法规和安全技术规范的行为或者在用电梯存在事故隐患的，应当发出特种设备安全监察指令，责令相关单位整改，及时消除事故隐患。

街道办事处、乡镇人民政府应当落实属地管理责任，实行与部门联动和网格化管理，加强既有住宅加装电梯的信息登记、隐患排查、日常巡查等工作。

第三十二条【违法行为处置】阻挠、扰乱、破坏既有住宅加装电梯施工，违反治安管理规定或者构成犯罪的，由公安机关依法处理。

第三十三条【行政人员违法责任】国家机关及其工作人员，在既有住宅加装电梯工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条【适用指引】对违反本条例的行为，相关法律、法规已有规定的，从其规定。

第五章  附 则

第三十五条【施行日期】本条例自 年 月 日起施行。