沙政办规字〔2022〕4号

关于印发《沙湾市既有住宅加装电梯

实施办法（试行）》的通知

各乡、镇人民政府，政府各委、办、局，市直各单位，驻市各单位，小拐农业开发区管委会：

现将《沙湾市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》印发给你们，请认真遵照执行。

 沙湾市人民政府办公室

2022年11月18日

沙湾市既有住宅加装电梯实施办法（试行）

第一章　总　则

第一条 为适应社会经济发展，切实改善和服务民生，提高宜居水平，完善既有多层住宅的使用功能，结合沙湾市实际，制定本办法。

第二条 执行依据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国特种设备安全法》《新疆维吾尔自治区电梯安全监督管理办法》《新疆维吾尔自治区物业管理条例》《老旧小区改造技术导则》《关于加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见的通知》(新建城〔2020〕61号)、《关于印发<塔城地区既有住宅加装电梯工作实施办法（试行）的通知》(塔行办发〔2021〕14号)等。

第三条 本市行政区域内既有多层住宅加装电梯适用本办法。本办法所称既有多层住宅是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划且未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）非单一产权住宅（市属国资单一产权住宅除外）。

第二章 加装电梯范围

第四条 申请加装电梯的住宅，应当同时具备以下条件：

（一）城市规划区范围内，已投入使用、四层（含四层）以上未设电梯、具有合法权属证明或合法报批手续的住宅；

（二）未列入城市棚户区改造和房屋征收范围及计划，不包括别墅和自建房；

（三）房屋基础稳固，主体结构安全，不属危房。

（四）根据市人民政府确定年度建设计划，按照申报时间保障，名额不足时进行轮候，无名额时居民自愿出资建设不享受补贴。

第三章 申请程序

 第五条 受理申请。由社区组织民意调查，对加装电梯意愿强烈的进行统计（含居民同意率），对受理资料建立档案，并对受理信息报三道河子镇政府，三道河子镇政府对上报资料进行初审，初审通过后汇总报市住建局。

第六条 组织联审。住建部门根据三道河子镇报送资料，优先考虑100%同意加装电梯楼栋，组织自然资源、消防救援、电力、燃气公司等行业、企业部门进行审核，对审核符合加装条件，以书面形式推送至三道河子镇政府，三道河子镇政府组织居民签署《沙湾市加装电梯居民协议书》。

第七条 前期筹备。由社区引导居民向物业企业或业主委员会缴纳电梯安装相关费用，费用实施资金监管。建设者在加装传统电梯时，应当委托具有资质的设计单位进行设计，并将设计方案报自然资源局、消防等部门进行审核，审核通过后办理相关手续。

第八条 组织施工。本幢或本单元出资加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯项目的建设者（以下称为建设者），由建设者具体负责项目的实施。社区进行居民民意调查，选出居民代表，由居民代表组织居民商定安装电梯技术参数和标准，并与电梯安装企业签订合同后进行施工。

第九条 验收工作。电梯安装完成投入使用前，建设者应当依法依规组织竣工验收，并形成竣工验收记录，工程结束后，建设者应当将建设工程竣工相关资料存档。

第四章 部门职责

第十条 三道河子镇政府负责组织各社区对《沙湾市既有住宅加装电梯实施办法》进行宣传，使居民对加装条件、申请程序、出资方式等政策进行了解。履行好属地责任，组织业主委员会或物业企业做好项目申报、居民出资收缴、资金管理等工作。

第十一条 住建局牵头负责既有住宅加装电梯工作的指导工作。自然资源局、财政局、市场监督管理局、消防救援支队等相关行政主管部门按照“简政放权、放管结合、优化服务”的要求，结合实际认真做好审查和把关工作。

第十二条 住建部门根据市人民政府确定的年度计划，按照同一批次100%同意加装电梯、申请时间确定纳入改造项目。对超出年度计划纳入轮侯名单，待下一年度计划下达后优先予以办理。

负责既有住宅加装电梯涉及的电力、供水、供暖、燃气、通信等相关管线单位积极配合管线及其它配套设施的现场踏勘、迁移改造工作。

第十三条 财政部门负责市级财政资金的预算安排和业务指导。

第十四条 市场监督管理部门负责做好既有住宅加装电梯安装开工告知接收、安装监督检验及对电梯制造、安装单位的监管等工作。

第十五条 自然资源和规划部门负责指导，做好项目现场勘验和加装电梯是否满足城市规划、消防间距及安全疏散等要求进行规划审查工作。

第十六条 住房公积金管理中心负责建设者（业主）个人住房公积金提取业务。

第十七条 既有多层住宅加装电梯应当经过业主充分协商自愿加装。已成立业主委员会的，业主委员会应当在协商中发挥牵头组织作用；无人管理的老旧住宅小区由代管的社区或管理单位做好加装电梯的入户宣传、协议签订和汇总上报等工作。

第十八条 既有住宅加装电梯须经本幢或本单元房屋专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上业主参与表决同意，并就下列事项达成书面协议：

（一）加装电梯工程费用的预算及分摊方案。

（二）拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意。

（三）电梯运行、保养、维修、检验等费用的分摊方案。

（四）确定电梯使用管理责任单位。

第五章 资金筹集

第十九条 既有多层住宅加装电梯所需自筹资金及运行使用、保养、维修、检验、安全鉴定等费用由业主承担。

第二十条 鼓励和支持既有多层住宅加装电梯，对本市行政区域内老四层及以上的非单一产权既有多层住宅（市属国资单一产权住宅除外）加装电梯，政府给予每部50%的补助且不高于25万元/部（含水、电、气、暖、通信、广电网络等管线改造费用）。

第二十一条 政府补贴应纳入市级财政预算。当市财政预算无法安排此项补贴费用时，对纳入老旧小区改造的，可优先使用项目专项资金实施保障；对未纳入老旧小区改造的，可根据市财政实际情况，逐步纳入保障。项目补助资金由项目实施部门申请、住建部门审核，报人民政府审批后由财政部门按照项目进度拨付资金。

第二十二条 出资加装电梯中缴存住房公积金的业主，可以提取夫妻双方住房公积金，用于支付加装电梯个人分摊费用。提取额度不超过既有住宅加装电梯费用扣除政府补贴后的个人分摊金额。业主先行垫付出资，电梯竣工验收后两年内均可提取公积金。

第二十三条 出资加装电梯中缴存住宅专项维修资金的业主，可以按相关规定提取住宅专项维修资金，用于支付加装电梯个人分摊费用。业主出资部分收缴齐全，才可进行加装电梯的组织实施。

第二十四条 费用分摊方案采用分层设置分摊系数，以第三层分摊系数1为基准：一层系数为0，二层系数为0.5，三层系数为1，四层以上每层递增。因部分楼栋个别楼层不具备安装条件，居民有自行协商确定分摊系数的，可根据实际情况由业主委员会或物业企业组织居民协商分摊系数，协商分摊系数同意率达100%，经业主签字报所在社区备案。

第六章 责任和义务

第二十五条 加装电梯用地应位于既有住宅小区建设用地内，不得占用消防通道，不得影响房屋结构安全，不得危及公共安全。

第二十六条 本幢或本单元出资加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯项目的建设者，承担相应法律、法规规定的义务。

第二十七条 建设者自行办理或者委托代理人办理加装电梯的相关手续。建设者可以在本幢或本单元中推选1-2名业主为代理人，也可选择原产权单位、物业服务企业、电梯厂家、总包单位或服务机构为代理人。

第二十八条 建设者委托代理人办理的，应当签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间，并由委托人签名或盖章。代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。被代理人对代理人的代理行为，承担民事责任。

第二十九条 居民达成加装电梯共识后，应在拟加装电梯所在物业区域显著位置及本幢（本单元）主要出入口就业主同意加装电梯的书面意见和设计方案进行公示，公示期不少于5个工作日。对公示情况，由建设者形成公示报告。

第三十条 建设者应当委托具有相应资质的设计单位进行施工图设计，并按照相关规定履行施工图审查手续。施工图经审查合格后，方可进行加装电梯施工。

第三十一条 建设者向社区提出申请，由社区与住建局对接联合审查。住建部门组织自然资源、市场监督管理、应急管理等部门联合审查通过后方可施工。

第三十二条 具备既有住宅加装条件的，建设者在工程开工前，应当向自然资源局申请规划备案，并提供以下材料：

1.由当地建设行政主管部门出具的具备加装电梯条件的书面意见；

2.既有住宅建筑加装电梯规划备案申报表；

3.代理人身份证、授权委托书；

4.总平面图及立面效果图

加装电梯规划备案意见通过后，建设者应委托具有相应资质的施工单位进行施工，并委托工程监理单位进行监理。同时，向房屋所在县（市）建设行政主管部门提供下列材料：

1.加装电梯申报表；

2.加装电梯规划备案意见；

3.施工合同；

4.监理合同；

5.审图合格证；

6.建设资金承诺书。

第三十三条 电梯安装施工前，施工单位应当办理安装告知报市场监督管理部门，方可施工。

第三十四条 电梯的安装，应当由电梯厂家或者其委托并依法取得相应资质的单位实施。委托其他单位进行电梯安装的，应当对其安装进行安全指导和监控，按照安全技术规范的要求进行校验和调试。电梯制造单位对电梯安全性能负责。

第三十五条 电梯使用管理责任单位是运行管理的责任主体。应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

电梯使用管理责任单位应当履行《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《新疆维吾尔自治区电梯安全监督管理办法》《新疆维吾尔自治区物业管理条例》等规定的职责，保障电梯的安全使用。应当在检验合格有效期届满前一个月向特种设备检验机构提出定期检验申请。未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。

第七章 相关要求

第三十六条 各级市场监督管理部门应当加强电梯安全监督检查，严厉查处违反法律、法规和安全技术规范的行为。

第三十七条 对已经依法办理有关规划、施工相关手续的既有多层住宅加装电梯工程，相关业主、物业服务企业、街道社区、相关单位应当提供施工便利、不得阻挠破坏施工。对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

第三十八条 因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。要求基层人民调解组织调解的，基层人民调解组织应当依法调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院提起诉讼。

第八章 其它

第三十九条 对已纳入建设计划项目的，因居民原因放弃安装的，当年不再纳入建设计划，且不列入轮侯名单。下一年度可重新申报，按重新审报时间进行排序，不享受优先条件。

第四十条 因不可抗力因素，造成项目无法实施的，可调整建设方案。调整后若有建设计划指标可继续建设，若当年无建设计划，将列入轮侯且排至最前轮侯名单。

第四十一条 小区内有物业管理且已成立业主委员会的，优先由业主委员会组织实施；有物业管理无业主委员会的，先考虑成立业主委员会后实施，无法成立业主委员会的可由物业牵头实施；对即无物业又无业主委员会的，由社区组织成立业主委员会后实施。

第九章 附则

第四十一条 本办法由住建局负责解释。

第四十二条 本办法自印发之日起施行。