关于《岳阳市推进既有住宅加装电梯三年行动方案(2021-2023）》（征求意见稿）

公开征求意见的公示

根据省人民政府办公厅《湖南省推进既有住宅加装电梯三年行动方案（2021-2023）》（湘政办发〔2021〕32号）文件精神和市政府工作安排，由我局牵头草拟了《岳阳市推进既有住宅加装电梯三年行动方案（2021-2023）》（征求意见稿），现公开征求公众意见。请于2021年8月30日前将相关意见反馈至岳阳市住房和城乡建设局。联系方式：

1、信函请寄至：岳阳市岳阳经济技术开发区岳阳市住房和城乡建设局1612室，邮编：414000；

2、电话：0730-8758186；

3、电子邮箱：249296430@qq.com。

相关附件：《岳阳市推进既有住宅加装电梯三年行动方案(2021-2023）》（征求意见稿）

附件：

岳阳市推进既有住宅加装电梯三年行动

方案（2021-2023年）

（征求意见稿）

各县市区政府（管委会）、市财政局、市发改委、市资规局和市市场监督管理局：

为贯彻落实国家和省有关文件精神，加快推进全市既有住宅加装电梯工作，切实改善人民群众居住环境，提高居民生活品质，结合我市实际，制定本方案。

一、总体要求

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，坚持以人民为中心发展思想，贯彻省委“三高四新”战略，落实市委建设“三区一中心”发展战略，按照高质量发展要求，全面推进既有住宅加装电梯工作，完善住宅使用功能，解决群众“上下楼难”问题，不断提高民生保障和公共服务水平，增强人民群众幸福感、获得感和安全感。

坚持“党委领导、政府负责，市里统筹、部门配合、县市区主导，街道（社区）落实、业主主体”的工作机制，充分发挥党委领导作用和政府主导作用，积极动员社会力量参与，树立正确的舆论导向，形成人民群众关心、支持既有住宅加装电梯的良好氛围，加快推进既有住宅加装电梯工作。坚持业主主体，协商共建。按照“谁受益、谁出资”的原则，充分发挥业主的主体作用，依法依规，因地制宜，民主协商，兼顾各方，实现决策共谋、建设共管、成果共享。坚持优化程序，依法监管。要精简审批环节，优化办事流程，提升服务效能；落实电梯建设施工、运行和维保的主体责任制，规范事中、事后监管，确保质量和安全。

二、工作目标

从2021年起，利用3年时间全面推进全市既有住宅加装电梯工作，加装电梯1300台以上。

2021年：全面完成既有住宅加装电梯排查摸底，建立项目储备库。以加装电梯客观条件成熟、居民意愿强烈、参与积极性高的住宅小区和纳入城镇老旧小区改造计划的住宅小区为工作重点，加装电梯300台以上。

2022年：推动既有住宅加装电梯向规模化、片区化发展，形成“竣工一批、开工一批、储备一批、谋划一批”的梯次推进格局，加装电梯400台以上。

2023年：总结经验，形成既有住宅加装电梯审批、运维、监管长效机制，加装电梯500台以上。

（各县市区年度任务见附表）

三、加装范围

加装电梯的既有住宅应同时满足以下条件：

1.住宅位于国有土地上；

2.住宅已取得不动产登记证且未设电梯；

3.住宅楼层四层及以上非单一产权并已投入使用；

4.住宅近期未列入棚户区改造和房屋征收范围及计划；

5.住宅房屋主体结构安全，符合城市规划、消防规范标准要求。

四、主要任务

**（一）明确要求，全面摸排**。各县市区政府（管委会）要组织相关部门、街道（镇）、社区对辖区内既有住宅进行全面排查摸底，已纳入城镇老旧小区改造储备项目库的和正在改造的优先摸排。2021年8月，完成中心城区范围既有住宅加装电梯客观条件排查，形成前期调查与可行性评估咨询报告；2021年9月，完成中心城区范围每个楼栋单元加装电梯前期技术评估，形成“一单元一档案”，公布不适合加装电梯住宅楼栋单元及客观原因，做好群众解释工作。其他县市区政府（管委会）应在2021年10月底前完成各自行政区划内既有住宅排查摸底和技术鉴定工作。排查摸底、技术鉴定等工作经费由各县市区政府（管委会）自行承担。

**（二）压实责任，主动服务。**各相关部门要加强服务意识，将加装电梯工作与日常工作结合起来。对已列入项目库的楼栋单元，街道（镇）、社区要主动上门服务，征询业主加装电梯意愿。对业主加装意愿强烈的楼栋单元，优先列入当年加装电梯计划重点推进；对有异议的楼栋单元，收集分析不同意见，积极推动协商，精准施策，妥善化解矛盾。

**（三）因地制宜，科学谋划。**各县市区政府（管委会）要根据既有加装电梯客观条件排查摸底情况和业主意愿，坚持问题导向，因地制宜制定本地区既有住宅加装电梯工作实施方案（以下简称实施方案），明确总体目标和要求。科学制定年度建设计划，列出具体项目清单，提出相应工作措施，完善实施保障机制。加强指导协调，出台加装电梯补助政策，有效推进既有住宅加装电梯工作。

**（四）全程跟踪，动态管理。**各县市区要充分运用全省既有住宅加装电梯信息化管理平台，对加装电梯的客观条件、业主意愿、施工进度、运营维护情况，实行实时调度更新、全程动态管理。各县市区住建局明确专人负责信息管理工作。

**（五）确定主体，明晰义务。**楼栋单元业主可推选业主代表、也可以委托本住宅小区业主委员会以及物业服务、电梯生产安装、工程设计、施工企业等其中之一作为加装电梯实施主体，负责加装电梯项目报建、组织实施等工作。鼓励探索运用市场化手段支持电梯生产安装、工程设计、施工企业或本地政府平台公司，参与代建加装电梯项目。

**（六）优化流程，便民高效。**各县市区政府（管委会）要加强前期准备工作指导，提前介入、主动服务。按照依法便民、高效服务原则，优化业务流程，减少审批环节，简化办事手续，压缩审批时限。住建、自然资源、市场监管等部门要实施联合审查，推进加装电梯项目审批简化、监管规范、服务优质。

**（七）加强监管，确保质量安全。**各县市区政府（管委会）要按照所制定的实施方案，结合加装电梯项目实际，积极协调水、电、气、暖、通信等运营企业配合加装电梯施工涉及的改造移位工作。指导项目实施主体合理安排建设时间和施工时序，明确实施计划时间节点、质量要求、资金保障等，有序推进加装电梯项目建设。督促工程质量监督机构开展现场监督。

加装电梯工程的勘察、设计、施工、安装、维保等工作应由具备相应资质的单位承担。实施加装电梯项目，应依法办理施工许可手续。涉及结构改造的，应征询原设计单位意见；无法找到原设计单位的，由建设单位及其委托具有相应资质的设计企业共同提供主体工程安全承诺书，再进行设计和施工图审查。项目施工单位应按图施工，严格项目施工管理，切实履行质量安全责任。鼓励有条件的地方通过政府购买服务方式，集中委托工程监理单位，统一监理加装电梯项目。要加大施工现场监督力度，保障加装电梯项目质量安全；强化对相关单位和从业人员的监督管理，及时查处违法违规行为。

加装电梯施工过程中，小区物业服务企业应提供便利条件，配合街道（镇）、社区和相关部门进行现场监督管理，发现违规行为及时制止并上报。已办理备案手续的既有住宅加装电梯工程，任何人员不得阻挠、破坏施工，由此造成经济损失的，应依法承担赔偿责任，对违反《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关依法处理。

住建、资规、市场监管等相关部门应积极运用诚信激励和失信惩戒机制，通过“红黑榜”、“曝光台”等方式，强化对加装电梯相关单位和从业人员的监督管理，及时曝光、严肃查处未办理加装电梯备案手续施工、不按照标准规范设计、不按照图纸施工、不文明施工、不按照安全规范施工，材质以次充好、弄虚作假等行为。强化事中事后的监管，县市区质安监督机构负责土建施工过程的质量安全监管，街道（镇）、社区积极配合，确保加装电梯的工程质量安全。

**（八）健全机制，规范管理。**引导小区楼栋单元业主履行产权人使用管理责任，可通过签订合同明确物业服务企业或其他单位作为管理人，对电梯进行日常运行维护管理，保障电梯使用安全。电梯检验检测机构应当按照法律法规、安全技术规范和相关标准，提供安全、可靠、便捷、诚信的检验检测服务。鼓励加装电梯使用单位和各参与方积极购买安全责任保险，支持通过增设电梯广告、补交物业专项维修资金等方式解决运行维护费用不足等问题。进一步规范住宅电梯安全运行管理，实现住宅电梯全生命周期智慧化管理目标。

五、工作流程

**（一）申请主体。**同意加装电梯的所有业主是加装电梯的申请人。经申请人同意可以推举业主代表、也可以委托本住宅小区业主委员会以及物业服务企业、具备相应资质的电梯制造或安装企业和勘察、设计、施工等单位负责加装电梯工作。受托人应当与委托人签订书面委托协议，明确双方权利义务。

**（二）实施步骤。**

**1.业主申请。**申请人应当依照《中华人民共和国民法典》第二百七十八条规定，就加装电梯的意向和具体方案等问题进行充分协商，应当由该楼栋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书面签署同意意见，签订加装电梯项目协议书等。达到规定比例的，申请人应当组织对加装电梯的可行性进行评估，经评估满足相关要求的，向属地住建部门提出书面申请，并提交下列资料：

 （1）达到规定比例的业主同意加装电梯的书面协议，协议需明确加装电梯工程建设费用筹集方案、电梯运行管理及维护保养费用分摊方案；

（2）业主的身份证复印件、房屋所有权证复印件；

（3）依法依规应当提供的其他材料。

**2.现场踏勘。**各县市区住建部门根据申请组织属地资规、城管、燃气、电力、通信、自来水等具有相应资质的勘察单位及设计人员进行现场踏勘，并提出初步意见。

**3.方案公示。**现场踏勘原则同意后，申请人应委托具备相应资质的设计单位进行加装电梯工程设计，并由设计单位出具正式的设计图纸。在街道办事处（镇政府）、居委会的监督指导下，将相关材料在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，公示期不少于7个工作日。公示材料包括：

（1）加装电梯设计方案；

（2）达到规定比例的业主同意加装电梯的书面协议；

（3）加装电梯工程建设费用筹集方案、电梯运行管理及维护保养费用分摊方案；

（4）依法依规应当公示的其他材料。

公示期间有异议的，由街道办事处（镇政府）、居委会组织相关业主协商解决。

**4.联合审查。**经公示期后无异议的，各县市区住建部门牵头组织规划、市场监督、城管、燃气、电力、通信、自来水等部门单位以及街道办事处（镇政府）、居委会和专家召开联席会议，就加装电梯设计方案、施工图设计文件等进行成批次联合审查。联合审查会议应当至少每半个月召开一次。联合审查通过后，各县市区住建部门将申请文件、审查文件报送至市住建局备案。

**5.工程施工。**联合审查通过后，由各县市区资规部门负责将审查通过的设计方案在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，公示时间不少于7个工作日。

经公示无异议后，申请人应当委托具有相应资质的施工单位进行施工，并依法办理工程质量安全监督手续。施工单位应按照审查通过的设计图纸和国家、省、市有关标准、规范进行施工；电梯安装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市场监督管理部门。

**6.竣工验收**。加装电梯工程项目竣工后，申请人应及时组织各参建单位申请对加装电梯工程进行竣工验收，并依法办理验收手续；验收合格的，应当将工程项目相关资料移交属地城建档案馆，并依法向属地市场监督管理部门办理电梯使用登记；未经竣工验收合格的不得投入使用。竣工验收应提交以下资料：

（1）既有住宅的鉴定报告或设计单位出具的主体结构评估意见书；

（2）设计文件和设计变更文件及工程洽商资料；

（3）原材料、产品出厂检验合格证和设计安全的原材料、产品的进场见证取样复检报告；

（4）工序应检项目的现场检查记录和检验报告；

（5）隐蔽工程验收记录；

（6）施工质量问题的处理方案和验收记录；

（7）电梯工程质量施工验收记录表；

（8）其他必要的文件和记录等。

**（三）使用维护。**电梯的使用管理、维护应严格遵守《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规、安全技术规范的规定。申请人应当委托物业服务企业、第三方运检机构或者协商明确其中一名业主管理电梯，受托人（单位）履行电梯使用单位义务，承担相应责任。申请人未委托的，由申请人履行电梯使用单位义务，承担相应责任。电梯使用单位应当做好电梯使用安全管理工作，应当委托原电梯制造单位或者具备相应资质的电梯维护保养单位进行电梯日常维护保养；应当在电梯安全检验合格有效期届满前1个月内向特种设备检验机构提出定期检验申请。

六、职责分工

党政机关、企事业单位要充分发挥主力作用，积极支持配合属地街道和社区，负责做好所属小区和本单位公职人员既有住宅加装电梯工作。党政机关、企事业单位必须明确一名副职专抓，由专人专班负责做好加装电梯工作。

住建部门对加装电梯工作负牵头责任，负责“一站式”受理加装电梯申请；组织相关部门单位和专家对加装电梯方案进行联合审查；负责建（构）筑物工程质量安全监管等相关工作。

资规部门负责加装电梯的规划审核工作；

市场监督管理部门负责电梯安装告知受理、电梯使用登记、电梯使用环节的日常监管等相关工作；

城管、应急以及燃气、电力、通信、自来水等部门单位负责按照各自职责做好相关工作；

各县市区政府（管委会）负责本辖区既有住宅加装电梯工作的统筹协调、指导监督，落实加装电梯年度工作目标任务。

街道办事处（镇政府）、居委会负责电梯加装的具体工作、组织排查摸底、政策解释与宣传、矛盾纠纷调解工作。街道司法所应积极介入矛盾纠纷调解，提供法律支持。

七、保障措施

**（一）明确领导专班。**由市老旧小区改造工作领导小组统筹推进既有住宅加装电梯工作，领导小组办公室设市住建局。各县市区应相应组建工作班子，推动既有住宅加装电梯工作落实落地。

**（二）完善补助政策。**市主城区（岳阳楼区、岳阳经开区、南湖新区）按照《岳阳市主城区城市既有住宅加装电梯补助办法（试行）》文件规定执行至2023年12月31日。其他县市区应相应制定补助办法（已制定了补助办法的可不再制定）。

**（三）强化政策支持。**财政、自然资源、住建、发改、市场监管、通信管理以及电力等部门单位根据职能职责，出台和落实既有住宅加装电梯优惠政策。既有住宅加装电梯，经相关部门依法依归审批后增加的公共建筑面积，计入房屋公摊面积，可办理不动产登记，并按规定减免相关城市基础设施配套费等费用。落实相关税收优惠政策。涉及电力、燃气、自来水、通信等管线迁移的，优先安排电力扩容、管线迁移，只收取相关成本费用。主动提供具有资质的既有住宅加装电梯施工企业和咨询服务企业（含地质勘察、设计、监理、施工图审查等）名录供业主备选，切实方便群众办事。

**（四）强化资金保障。**既有住宅加装电梯不征收增容地价和城市基础设施配套费，各职能部门免收各类行政性规费（依法不得减免的除外）。住房所有人及其配偶可根据规定合计提取不超过加装电梯费用中实际分摊金额的住房公积金。纳入城镇老旧小区改造国家计划的小区符合加装电梯条件的，县市区可以将加装电梯项目列入中央和省级城镇老旧小区改造资金支持范围。

**（五）加强调度考核。**将既有住宅加装电梯工作纳入市委、市政府重点工作考核，建立“月调度、季通报”制度，加强工作调度。市老旧小区改造工作领导小组将不定期对各县市区既有住宅加装电梯工作开展情况进行督查。对工作推进不力的县市区，视情在其相关重点工作绩效评估中予以扣分。

各县市区政府（管委会）制定的实施方案于2021年9月20日前报市老旧小区改造工作领导小组办公室备案。

附件

2021-2023年岳阳市既有住宅加装电梯

年度任务安排表

单位：台

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **序号** | **县市区** | **年 度** | **合 计** | **备 注** |
| **2021** | **2022** | **2023** |
| 1 | 岳阳楼区 | 110 | 150 | 188 | 448 |  |
| 2 | 经开区 | 20 | 27 | 34 | 81 |  |
| 3 | 南湖新区 | 18 | 24 | 30 | 72 |  |
| 4 | 云溪区 | 10 | 20 | 30 | 60 |  |
| 5 | 君山区 | 10 | 14 | 20 | 44 |  |
| 6 | 屈原管理区 | 0 | 15 | 15 | 30 |  |
| 7 | 平江县 | 30 | 45 | 55 | 130 |  |
| 8 | 岳阳县 | 12 | 20 | 30 | 62 |  |
| 9 | 华容县 | 15 | 30 | 35 | 80 |  |
| 10 | 湘阴县 | 25 | 32 | 40 | 97 |  |
| 11 | 临湘市 | 25 | 32 | 40 | 97 |  |
| 12 | 汨罗市 | 25 | 33 | 41 | 99 |  |
| **共 计** | 300 | 442 | 558 | 1300 |  |