

我市城区既有住宅 加装电梯”十问十答”

●记者 黄兰芬 通讯员 徐斌

新建小区能不能加装电梯,装好的电梯归谁所有,电梯坏了谁来修……对于市民咨询加装电梯的一些热点问题,近日市住建局进行梳理并解答。

什么样的房屋可以加装电梯?

答: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四层及四层以上(不含地下室)的非单一产权住宅,满足建筑结构、消防安全等条件。不管是老旧小区,还是新建小区,只要满足以上条件,都可以加装电梯。

满足什么条件才能申请加装电梯?

答:本单元房屋专用部分占建筑物总面积三分之二以上的业主,且占总人数三分之二以上的业主同意后,方可提出加装电梯申请。

同时,同意加装电梯的业主还应就下列事项达成一致:一是加装电梯费用筹集;二是加装电梯配置方案;三是电梯运行维修费用分摊;四是电梯使用管理。具体按《咸宁市城区既有住宅加装电梯实施方案(试行)》执行。

加装电梯资金来源有那些?

答:加装电梯的资金来源主要有三种:一是由业主自筹并按照一定比例分摊,具体分摊比例由业主协商确定;二是已缴存住宅专项维修资金的小区,业主可按规定申请使用住宅专项维修资金;三是电梯竣工验收合格并正常投入使用后,由市财政按照每部10万元的标准

实施以奖代补。同时也鼓励社会资本进行投资。

加装电梯的实施主体是谁?

答:既有住宅加装电梯以同意加装电梯的业主作为实施主体,负责加装电梯项目的工程报建,资金筹集,设备采购,组织实施,使用管理及维护等相关工作,也可以由同意加装电梯的业主委托原建设单位、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第三方机构代理上述工作。

加装电梯的权属如何明确?

答: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,不再变更各分户业主产权面积和用地面积。

加装电梯的安全责任如何划分?

答:既有住宅加装电梯的出资业主对电梯施工安装、管理、维修和安全运行等负主体责任,加装电梯应严格执行国家相关技术标准和规范,在尊重规划现状、不改变原有建筑主体结构形式和不破坏原建筑基础的原则下进行。

加装电梯如何申请住宅专项维修资金?

答:已缴存住宅专项维修资金的小区,加装电梯的业主可申请使用住宅专项维修资金,比例占缴纳总金额60%,由加装电梯的实施主体持相关资料报市住建局物业科申请使用。具体按《咸宁市城区既有住宅加装电梯申请使用维修资金办法》执行。



如何申请加装电梯财政以奖代补资金?

答:电梯完成安装且办理竣工验收手续并正常投入使用后,由实施主体提供竣工验收报告、电梯检验机构提供的质量合格证和电梯使用登记证,经市旧改办(加梯办)审查同意后向市财政局申请以奖代补资金(每部电梯10万元)。具体按《咸宁市城区既有住宅加装电梯以奖代补资金管理办法》执行。

加装电梯完工后能立即使用吗?

答:加装电梯工程竣工后,实施主体办理竣工验收手续并向特种设备安全监督管理部门(市场监督管理部门)申请办理电梯使用登记,取得使用登记证书后方可使用。

加装电梯应如何进行维护管理?

答:电梯使用管理责任人(一般是物业公司或加装电梯的业主委托的第三方监管)应当委托具有相关资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。电梯使用管理责任人应在电梯安全检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验机构提出定期检验申请,使电梯及时接受检验。

您关注的申办流程在这 八步搞定小区加装电梯

●记者 黄兰芬 通讯员 徐斌

“您好,我想咨询下小区如何加装电梯?”这段时间,市住建局办公室电话铃声不断。在《咸宁市城区既有住宅加装电梯实施方案(试行)》发布后,许多小区居民得知后,第一时间打进电话咨询。就大家普遍关心的申办流程,市住建局梳理出以下八个步骤。

提出申请,本单元房屋专有部分占建筑总面积2/3以上的业主,且占总人数2/3以上的业主同意后,向区旧改办提交《加装电梯申请书》。并提供以下资料:由所在街道社区确认的既有住宅《加装电梯征求业主意见表》;本单元专有部分同意增设电梯业主的身份证、不动产权证复印件。

初步审查,由区旧改办牵头,协调所在街道办事处、市自然资源和规划、消防和电力等相关部门进行现场勘查,在10个工作日内联合提出《加装电梯可行性初步审查意见》。

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

进行协商,签订《加装电梯协议书》,并进行不少于5个工作日的公示。协议内容主要包括:资金筹集,工程费用和电梯设备费用等;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、维保费、管理费等;使用管理,由物业公司、电梯维保公司或其他企业负责。

组织设计,由同意加装电梯的业主委托具有相应资质的设计单位,编制加装电梯规划设计方案。由街道办事处负责在本单元所在小区进行不少于5个工作日的公示,并负责协调、统一意见,出具《加装电梯公示意见单》。

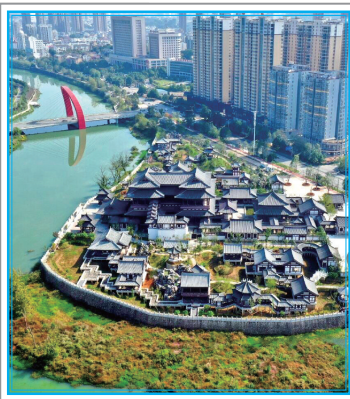
联合审查,由同意加装电梯的业主向市旧改办(加梯办)提交《加装电梯审查申请书》。并提供以下资料:相关部门提出的《加装电梯可行性初步审查意见》;业主签订的《加装电梯协议书》;街道办事处出具的《加装电梯公示意见单》;加装电梯设计图纸及施工图审查合格书。市旧改办(加梯办)在15个工作日内组织市自然资源和规划、住建、市场监督管理、城管、消防及电力等相关部门对加装电梯设计方

案进行联合审查,并在5个工作日内出具《加装电梯联合审查意见书》。

组织施工,联合审查通过后,由同意加装电梯的业主按规定选择有相应资质的土建施工、电梯安装及监理单位,向市旧改办(加梯办)、住建、市场监督管理部门申请办理开工备案和工程质量安全监督手续后组织施工。并提供以下资料:与施工方签订的《加装电梯施工合同》;与电梯商签订的《电梯采购合同》;土建施工企业、电梯安装企业和监理单位的营业执照以及资质复印件。

竣工验收,工程竣工后,由同意加装电梯的业主组织设计、施工、监理等单位对加装电梯工程进行验收,取得由湖北省特种设备检测院咸宁分院提供的电梯检测报告后,报自然资源和规划、住建、市场监督管理等部门备案,并将建设工程竣工资料移交市城建档案馆存档。

投入使用,竣工验收后,由同意加装电梯的业主向市场监督管理部门申请办理电梯使用登记,取得使用登记证书后投入使用。



公积金政策调整后, 能贷多少钱? 五项限额取最低值

●记者 黄兰芬
通讯员 陆世波

“我最多能贷多少钱?”“我市公积金贷款政策于9月底调整后,不少市民对于贷款额计算方法表示疑问。记者日前从市住房公积金中心了解到,市民能申请到的公积金贷款额度,五项限额中取最低值。

五项限额:交有公积金的夫妻最高贷款额度为50万元,只有一人交公积金的最高贷款额度为40万元,灵活就业人员最高贷款额度为30万元;购房贷款额度不高于购房合同总价款的80%,建造、翻建、大修自住住房贷款额度不高于每平方米1000元;贷款额度不高于抵押房产评估价值的80%;同一套房办理先提取后贷款的,已提取的住房公积金额度加贷款额度之和,不高于购房合同总价款的80%且不高于最高贷款额度;不高于按借款人及配偶公积金月缴存基数50%的还款能力综合计算的贷款额度,计算公式为贷款额度=[借款人月缴存基数×50%×12月×(法定退休年龄-现年龄)+配偶月缴存基数×50%×12月×(法定退休年龄-现年龄)]。

例如:张某35岁,王某33岁,他们是夫妻并且都是单位缴存职工,张某的住房公积金月缴存基数为0.3万元,王某的住房公积金月缴存基数为0.2万元,两人住房公积金缴存余额共5万元,他们购房的总价款70万元,张某作为主借款人可申请多少公积金贷款额度?

第一步,根据购房贷款额度不高于购房合同总价款的80%计算出:70万元×80%=56万元;第二步计算借款人月还款额负担,贷款额度=[0.3万元×50%×12月×(法定退休年龄60岁-现年龄35岁)+0.2万元×50%×12月×(法定退休年龄55岁-现年龄33岁)]=71.4万元;第三步看最高贷款额,夫妻双方均缴存住房公积金的,最高贷款额度为50万元。以上取最低值,故张某和王某最高可贷50万元。

这一套房,若他们想提取+贷款,根据已提取的住房公积金额度加贷款额度之和不超过最高贷款额度50万元,则可先提取夫妻二人公积金5万元,然后只能贷款45万元。