

既有住宅如何加装电梯？官方最新解答来了

既有住宅加装电梯是加强社会保障体系的民生工程。如何圆咸宁百姓的“电梯梦”，让更多市民搭乘上舒适、便利的“幸福快车”，近期咸宁市政府在出台了《城区既有住宅加装电梯实施方案》基础上，又推出一系列惠民政策。目前，咸宁城区已有10个小区在申报中，部分小区马上进入

联合审查和组织施工阶段。后期，我报将跟踪报道加装电梯项目最新进展，希望有更多需求的市民能享受到这些惠民政策。“最新政策解读和办理流程”来了，经过精简的办理流程，使办事更高效。

咸宁市城区既有住宅加装电梯相关政策和办理流程解读

一、相关政策解读

1.适用范围(加装条件):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4层及4层以上(不含地下室)的非单一产权的住宅,在满足建筑结构安全和消防安全等前提下,在小区建设用地红线范围内,均可以申请加装电梯。

2.基本原则:坚持“业主体,充分协商,政府引导,确保安全”的原则。由出资加装电梯的业主对加梯的申请、施工安装、日常管理、维护和安全运行等全过程负主体责任。政府依法依规做好审查监督及服务工作。

3.责任分工:
(1)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(以下简称市加梯办)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。

(2)咸安区老旧小区改造领导小组及其日常工作机构(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(主要是接受加装电梯申请和组织各部门的现场初步审查工作);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。

(3)市财政、自然资源和规划、住建、市场监督管理、消防、城管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联合审查、奖补资金落实及安全监管等相关工作。

(4)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。

4.加装电梯的资金来源(主要有

以下5种渠道)

(1)由业主自筹,各楼层自行协商分摊比例后共同出资;

(2)符合条件的商品房开发小区(即已缴存住宅专项维修资金),业主可按规定申请使用住宅专项维修资金;

(3)个人可以申请住房公积金用于加装电梯使用;(财政公积金管理中心已同意办理)

(4)财政以奖代补资金:在电梯安装完成、办好竣工验收手续和办好电梯使用登记证书三个前提下,经加梯办审查同意向市财政申请奖补资金,由市财政按照每部10万元的标准实施以奖代补。

(5)鼓励探索有合法资金来源的社会资本投资等其他创新运营模式。

5.其他方面的政策支持:

(1)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。

(2)既有住宅加装电梯部分,在满足消防、安全条件前提下不再进行小区容积率核算。

(3)施工图纸审查和建设监理费用由政府统一购买服务,财政保障资金。

二、办理流程解读:

(一)提出申请

由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,向区旧改办提出加装电梯《加装电梯申请书》附表二。并提供以下资料:

1.由所在街道社区确认的既有住宅《加装电梯征求意见表》附表一;
2.本单元房屋专有部分同意增设电梯业主的身份证、不动产权证复印件。

(二)初步审查

由区旧改办牵头,协调所在街道办事处、自然资源规划、设计、电力等相关管线部门进行现场勘察,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》详附表三。

(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进行协商,签订加装电梯协议(详附表四),并进行

不少于5个工作日公示。协议的内容应包括以下4个方面:

1.经费筹集(土建工程费用、电梯设备及安装费用等)

2.电梯配置(电梯品牌、运行参数、具体配置等);

3.运行维修费用分摊(电费、维修保养费、更新费、管理费);

4.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)组织编制规划设计方案(加装电梯初步设计阶段)

由实施主体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(详附表五);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(业主)向市加梯办提出加装电梯设计的审查申请(详附表六),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(需要准备两份,一份交区旧改办申请时使用,一份交市加梯办联合审查时使用);委托他人代理的,需提供代理人身份证和授权委托书。
2.由咸安区旧改办牵头相关部门提出的《加装电梯可行性初步审查意见》(表三)以及加装电梯初步规划设计方案的全部图纸资料等;
3.业主签订的《加装电梯协议书》;

4.街道办事处出具的《加装电梯公示征求意见表》表一(需要准备两份,一份交区旧改办申请时使用,一份交市加梯办联合审查时使用);
市加梯办收到上述材料后,应在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、消防及电力等相关单位召开联席会议,对加装电梯初步规划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》(附表七)。

(六)施工图设计和图纸审查

由实施主体委托具有相应资质的设计单位按照《加装电梯联合审查意见书》提出的意见及现行土建和电梯标准、安全技术规范要求进行施工图设计。施工图设计文件须经认定的施工图审查机构审查合格且出具图审合格书后才能进行下一步组织施工。

(七)组织施工

联合审查及加装电梯设计施工图审通过后,由实施主体按照规定选择有相应资质的土建施工、电梯安装及监理单位,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(附表十)。向市加梯办、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:

1.与施工方签订的《加装电梯施工合同》;

2.与电梯商签订的《电梯采购合同》;

3.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。

(八)竣工验收和投入使用

工程竣工后,实施主体应组织设计、施工、监理单位及电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收,同时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、市场监督管理部门备案,将建设工程竣工资料移交市城建档案馆存档。

电梯使用管理单位(含业主或委托管理的第三方)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。取得使用登记证书后投入使用。

(九)申请财政奖补资金

根据既有住宅加装电梯财政奖补资金使用规定要求向市加梯办申请该项奖补资金(每部电梯奖补10万元)。

(十)日常管理维护

竣工验收后,实施主体应当按照《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。

咸宁市城区既有住宅加装电梯全流程分阶段事项办理及所需资料清单

一、提出申请:

需要完成的资料:

1.填写表一《咸宁市城区既有住宅加装电梯业主意见征求表》(业主完成签字、社区确认盖章);

2.填写表二《咸宁市城区既有住宅加装电梯申请表》;

3.本单元同意增设电梯业主的身份证、不动产权证复印件。

事项办理:

1.所有资料交给市住建局物业科的相关片区下沉干部,统一由他们代交区旧改办办理初审工作。

2.其他需要提供的补充资料(没有则无需提供)。

二、初步审查:

需要完成的资料:

1.填写表三《咸宁市城区既有住宅加装电梯可行性初步审查意见》;

2.其他需要提供的补充资料(没有则无需提供)。

事项办理:

1.由物业科下沉干部联系社区和区旧改办完成;

2.由业主委托具有相应资质的设计院参与现场勘察和提供技术支持,并根据《既有住宅加装电梯前期调查与可行性评估(初步审查)技术导则》(方案)填写《可行性初步审查意见》,完成后交由区旧改办给出意见并盖章认可。(要求在10个工作日内完成)

三、签订协议书:

需要完成的资料:

1.填写表四《咸宁市城区既有住宅加装电梯协议书》;

2.其他需要单列的补充协议资料(如:委托书等)。

事项办理:

1.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;

2.进行不少于5个工作日公示。并由社区确认盖章。

四、编制规划设计方案:

需要完成的资料:

1.填写表五《咸宁市城区既有住宅加装电梯公示意见单》;

2.由业主提供的小本区《现状测量图》(如业主无法提供,由市加梯办协调规划勘测院给予加装电梯小区现状测量图支持)。

3.其他需要提供的补充资料(没有则无需提供)。

事项办理:

1.由业主(或代理人)委托参与初审的设计院出具电梯规划设计方案(含总平面图、单体平面、立面、剖面图等);

2.由街道办事处负责在本单元房屋、小区公示栏等显著位置将电梯规划设计方案公示不少于5个工作日。公示期满后,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(表五);有异议的,由街道办事处负责协调,统一意见。

五、联合审查:

需要完成的资料:

1.由业主填写表六《咸宁市城区既有住宅加装电梯审查申请书》,以及前四项流程的所有表格和资料(包括表一至表五)向市加梯办提交;

2.由业主公示通过的设计院出具的电梯规划设计方案(含总平面图、单体平面、立面、剖面图等);

3.《咸宁市城区既有住宅加装电梯联合审查意见书》(表七)(由市加梯办出具)。

事项办理:

1.由业主向市加梯办递交《审查申请书》,同时提交前四项流程的所有表格和资料(包括表一至表五)(含如委托第三方办理的必须出具委托代理书和代理人的身份证或营业执照及相关证件)以及设计院出具的规划设计方案(含加盖出图专用章的总平面图、单体平面、立面、剖面图等)等;

2.由加梯办在收到上述资料后在15个工作日内组织规划、住建、市场监管、城管、消防救援及相关管线单位(如涉及电力、自来水、排污水、燃气、电信、移动等)等单位参与,并提出联合审查意见;

3.经审查符合要求的,由市加梯办综合相关部门意见,在5个工作日内出

具《联合审查意见书》(表七)。

六、施工图设计和图审

需要完成的资料:

1.由设计院出具全套施工图设计图纸(应加盖建固图审公司的图审章);

2.由建固图审公司出具的《加装电梯施工图设计审查合格书》;

3.地质勘察报告(没有则无需提供,施工过程中由结构工程师现场验槽确认后方可浇筑基础)。

事项办理:

1.由业主委托具有相应资质的设计院结合加装电梯规划设计方案和《联合审查意见》,完成施工图设计(要求图纸签章齐全,设计院出图章和注册建筑师印章,且应在有效期内);

2.由业主将加装电梯施工图设计图纸送咸宁市建固图审公司图审,并出具《加装电梯施工图设计审查合格书》(图审费用由政府购买服务)。

七、组织施工:

需要完成的资料:

1.施工图审查合格书和已经图审合格的加盖图审合格章的施工图设计图纸四套(分别为施工、监理单位所需的资料以及市住建局档案馆存档)。

2.与施工方签订的《加装电梯施工合同》;

3.与电梯供应商签订的《电梯采购合同》;

4.窗口出具“不予受理施工许可证的通知书”

事项办理:

1.由申请人(业主)在我市加梯办施工企业库选定有相应资质的施工单位和监理单位,并办理施工和监理手续。(监理由金桂监理公司负责,监理费由政府购买服务);

2.申请人(业主或业主委托方)按新的政策要求向政务服务中心住建窗口办理开工和监督手续(即窗口出具“不予受理施工许可证通知书”),之后由施工和监理单位将本单位的情况及加装电梯施工的时间、地点、内容以书面形式告知市场监督管理部门和市建设工程质量安全监督部门,同时向电

梯检验机构申报(特种设备)监督检验。市场监督管理部门和市建设工程质量安全监督部门要依职责加强电梯安装施工过程中的安全监管工作。

八、竣工验收和投入使用:

需要完成的资料:

1.由市建设工程质量安全监督部门和市场监督管理部门出具的《建筑工程竣工验收合格报告》、《电梯使用登记证书》;

2.办理竣工验收和电梯使用证书所需提供的全部资料。

事项办理:

1.申请人(业主或业主委托方)应通知设计单位、监理单位、施工单位、电梯企业、组织进行加梯工程竣工验收,并到住建部门办理工程竣工验收登记手续;

2.向市住建局档案馆移交建设工程竣工档案。

3.竣工验收后,由加装电梯的业主(或业主委托的电梯管理单位)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。

九、申请财政奖补资金

需要完成的资料:

1.填写《咸宁市城区既有住宅加装电梯财政奖补资金申请表》。

2.其他需要单列的补充资料(后期由加梯办上报财政局确定)。

事项办理:

1.向市加梯办申请既有住宅加装电梯财政奖补资金。

十、日常维护

加装电梯工程竣工验收且投入使用后,业主应当按照《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。

相关表格请到市住建局办公大楼1213室领取

市加梯办联系人:
叶红英 13972850208
杜 昆 13872159187