

单元2/3以上业主同意、加装费按楼层分担…… 老旧小区加装电梯，政策看这里

政策出台背景

国家、省、市

先后发文支持加装

今年全国两会政府工作报告提出，有序推进“城中村”、老旧小区改造，完善配套设施，鼓励有条件的加装电梯，对于老旧小区加装电梯释放出了积极信号；今年5月，省住建厅下文，将组织开展全省老旧小区摸底调查和试点推进工作，明确提出有条件的小区可以同步考虑增加电梯；在市政府发布的《2018年度新型城镇化建设工作实施方案》中，也提出将加快老旧小区改造，加装室外电梯。

此次《意见》旨在进一步完善我省城市既有住宅的使用功能，提高居住品质、方便居民生活，坚持“业主自愿、市场运作、政府支持、安全规范、程序优化”的原则，并明确各市、县应当设立既有住宅加装电梯联合受理窗口。

加装应满足5个条件

《意见》提出，既有住宅加装电梯应当满足以下5个条件：

1. 已建成投入使用、具有合法房屋权属证明、未列入房屋征收范围和改造计划且原建筑结构未设置电梯的地面四层以上既有住宅。
2. 加装电梯应当经本单元(栋)2/3以上的业主同意。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。
3. 加装电梯安装方案符合建筑设计、结构安全、消防安全、环境保护、电气安全、防雷和特种设备等相关规范、标准，不影响既有住宅的整体性安全。
4. 加装电梯拟设位置应在原建设项目用地界址范围内。
5. 制定有电梯加装、管理、检验、维修、保养、更新方案；电梯运行维护方案及费用(含电费、检验费、维修保养费、更新费、管理费等)分担方案；加装电梯的施工安全责任和运行管理责任落实方案等，并办理有关加装施工手续。

多个主体

可提出加装申请

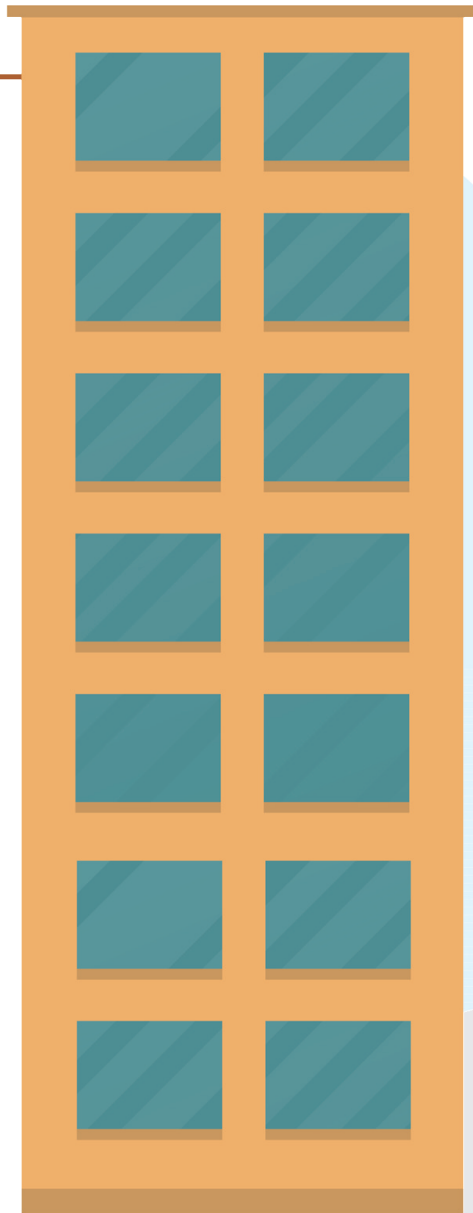
《意见》对申请主体作出明确规定：

1. 以小区为单位申请加装电梯的，由业主委员会申请。
 2. 以单元(栋)申请加装电梯的，由本单元(栋)的业主代表申请。
 3. 业主委员会或单元(栋)内的业主，也可以委托物业服务企业、原建设单位、电梯安装维护企业、社区进行申请。
- 发起加装申请的业主委员会、相关业主或者其他单位，应当承担加装电梯的建设单位责任和义务，负责加装电梯项目的工程报建、设备采购、组织实施等相关工作。



加装电梯应经本单元2/3以上业主同意，加装费用可根据所在楼层按比例分担……昨天，记者从省住建厅了解到，省住建厅、省发改委、省质监局、省财政厅、省公安厅、省国土厅、省环保厅7部门联合下发《关于城市既有住宅加装电梯的指导意见》，对加装电梯的基本原则、加装条件、申请主体、实施程序等作出具体规定。

这标志着我省城市老旧小区加装电梯工作将进一步提速。
记者 王亚平



董思秀 制图

加装电梯分5步完成

《意见》对实施程序进行明确，加装电梯分5步完成。

1. 制定加装方案。申请主体编制的电梯加装方案内容应当包括加装用地面积、建筑结构、消防安全等可行性分析，加装电梯的设计施工方案、资金概算、费用筹集、电梯运行维护保养分摊、电梯安装协议及相关业主签字等内容。加装方案和资金筹集使用情况应当向业主公示。
2. 进行加装申请。申请主体向相关部门申请加装，相关部门对加装电梯是否符合加装条件进行核实，并依法办理批复手续。

5种方式筹措资金

《意见》提出，既有住宅加装电梯的资金来源以业主自筹为主的，可以通过以下几种方式筹措：

1. 加装电梯建设安装费用及其使用、运行、维护费用由相关业主共同承担，可根据所在楼层等因素按照一定比例分担。
2. 可以申请使用房屋所有权人及其配偶或子女名下的住房公积金(仅限提取需个人分摊部分的金额)。
3. 经专有部分占建筑物总面积2/3以

3. 组织建设安装。申请主体应当委托具有安装资质的施工单位按照加装方案进行加装电梯的具体安装，安装过程应当接受特种设备检验机构的监督检验。

4. 组织竣工验收。加装工程竣工后，申请主体会同加装工程设计、施工、安装、电梯运行维护保养等部门进行竣工验收，并依法依规办理验收(备案)手续。

5. 办理使用登记。申请主体按照特种设备相关法律法规的规定使用和管理加装电梯，办理电梯使用登记，依法进行定期检验和维护保养。

上业主且占总人数2/3以上的业主同意，可以申请使用业主分账户中的维修资金，使用后的分户账面余额不应低于应当归集额度的30%。

4. 支持各类金融租赁、融资租赁企业等社会资本参与既有住宅加装电梯。鼓励通过企业投资、受益业主付费等方式，引入社会资本参与加装电梯工作。

5. 有条件的市、县(区)可以将既有住宅加装电梯纳入旧城改造项目并给予政策和财政支持。

加装面积不计入容积率 不再征收地价款

为了保障加装电梯工作推进，保护业主合法权益，《意见》明确，既有住宅加装电梯增加的建筑面积，不计入容积率，不再征收地价款，不再补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

既有住宅加装的电梯产权归该(幢)单元加装方案确定的业主共有，不再进行不动产登记，不动产权利转移时，加装电梯共有权利一并转移；既有住宅加装电梯不改变建筑平面布局、不改动消防设施、不影响应急疏散和灭火救援的，不需办理消防设计和竣工验收备案。

各地要设联合受理窗口 建立加装协调机制

各市、县应当设立既有住宅加装电梯联合受理窗口，建立报批手续与联合审查制度，联合开展审查并出具审查意见。应当建立加装电梯协调机制，充分发挥街道办事处、乡镇人民政府人民调解机构的作用，宣传加装电梯有关政策，协调解决业主之间关于加装电梯的争议和矛盾。

《意见》还要求，各市、县可依据本指导意见因地制宜制定本地既有住宅加装电梯的具体实施办法，按照简化、便民、高效的原则，明示申报材料、优化办理流程、简化办事手续、公布办理电话，依法推动既有住宅加装电梯工作。