

附件

关于推进兵团城镇既有住宅加装电梯工作的 指导意见

(征求意见稿)

为完善兵团城镇既有住宅使用功能，适应人口老龄化发展需求，提高居住品质，方便职工群众生活，推进兵团城镇既有住宅加装电梯工作，结合实际提出以下指导意见。

一、总体要求

(一) 指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻落实党的二十大及历届全会精神，贯彻落实党中央、国务院有关工作要求，贯彻落实第三次中央新疆工作座谈会和习近平总书记关于新疆和兵团工作重要讲话重要指示精神，贯彻落实兵团第八次党代会及历届全会精神，坚持以人民为中心的发展思想，加快推动兵团城镇既有住宅加装电梯工作，完善既有住宅使用功能，进一步改善职工群众居住条件，推进老年宜居环境建设，不断提高职工群众的获得感、幸福感和安全感。

(二) 基本原则

——以人为本，惠民利民。践行以人民为中心的发展思想，

把既有住宅加装电梯作为城镇老旧小区改造的重要内容，顺应群众期盼，将方便群众、惠民利民作为既有住宅加装电梯的出发点和落脚点。

——政府引导，居民自愿。政府通过政策、资金和服务等方面给予支持和引导，居民按照自愿协商、自愿申请、自行管理的原则实施加装电梯。

——因地制宜，稳步推进。结合本地实际情况，充分征求居民意愿，综合考虑住宅建筑结构、户数、楼层、用地条件、消防、安全等因素，循序渐进，量力而行，稳步推进加装电梯工作。

——强化监管，确保安全。加强电梯施工安全和质量监管，明确电梯使用管理责任单位，落实定期检验制度，确保电梯使用安全。

——多方筹资，共同分摊。按照“谁受益，谁出资，谁所有”的原则，合理确定居民费用分摊办法，探索居民分摊、单位支持、市场运作、金融支持、政府补助等多渠道资金筹措机制。

二、加装电梯的范围

申请加装电梯的住宅，应当同时具备以下条件：

（一）城市或团场城镇规划区范围内，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居民自有住宅，不包括别墅和自建房；

（二）未列入城市棚户区改造和房屋征收范围及计划；

(三) 房屋基础稳固，主体结构安全，不属危房。

三、建立工作机制

(一) 落实小区业主主体责任。小区业主是加装电梯的主体。同意加装电梯的全体业主为加装电梯工程的申请人，承担相应法律法规规定的权利、义务和责任。申请人可以推选业主代表，也可委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯安装生产企业、具有设计施工资质的单位、社区或其他相关单位代为申请。若实行委托，应依法签订书面委托协议，明确双方的权利义务。申请人或委托代理人负责组织开展业主意愿征询、项目申报、签订协议，参与工程设计方案制定、工程实施过程的监督、竣工验收及居民满意度评价等工作。单位自行管理的职工住宅，产权单位为申请人。

(二) 充分发挥团场街道社区作用。团场街道、社区负责统筹协调辖区内居民委员会、业主委员会、物业服务企业等，共同做好加装电梯有关工作。充分发挥基层党组织优势，积极做好政策宣传和居民协调工作。积极搭建居民协商议事平台，推动业主民主协商，征询各方意愿，促进达成共识。

(三) 强化部门协调联动。各级住房和城乡建设主管部门为加装电梯主管部门，会同本级财政、自然资源、市场监督管理等相关部门，加强对所辖区域既有住宅加装电梯工作的监督指导和统筹协调。

各师市负责组织实施本地既有住宅加装电梯工作，建立相关部门、团场街道、社区参与的协调推进工作机制，细化任务分工，制定本师市既有住宅加装电梯具体实施细则和审批流程，合理确定年度建设计划，组织各部门按职责做好项目的审批、实施和监管等工作。

四、组织项目实施

（一）开展小区居民意愿摸底调查。收到加装电梯申请后，社区采取宣传动员、入户走访等方式，开展小区居民加装电梯意愿调查和征集工作，做到相关楼栋业主全覆盖，形成初步民意调查结果，并将既有住宅加装电梯需求情况以书面形式报送团场、街道。

（二）开展前期评估。团场、街道收到申请后，应委托具有相应资质的建筑设计单位对提出加装电梯申请的小区楼栋进行现场踏勘确认，重点对楼栋加装电梯的规划要求、建筑条件、消防安全、小区环境等进行可行性评估，初步明确该小区楼栋加装电梯整体条件。评估结果应及时报师市住房和城乡建设主管部门，并反馈社区，由社区在小区内公示并反馈业主。

（三）业主达成共识。经评估符合加装电梯条件的，申请人或委托代理人配合社区组织业主就加装电梯意向和具体实施方案等问题进行充分协商，应当由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，且应当经参与

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同意。实施方案根据业主意见进行优化，减少对周边相邻业主的不利影响。同意加装电梯的业主之间应通过协商等方式解决加装电梯中的利益平衡事宜，并就下列事项达成书面协议：

1. 项目实施主体；
2. 加装电梯工程费用预算及分摊方案；
3. 电梯运行、保养、维修、检验等费用及分摊方案；
4. 确定电梯使用管理责任单位和电梯使用管理责任单位更换办法；
5. 确定加装电梯楼栋权益受损人群合法权益保障方案；
6. 小区业主关注的其他事项。

未能达成一致书面协议的，项目不得实施。

（四）编制设计方案。项目实施主体委托建筑设计单位编制加装电梯设计方案，统筹考虑建筑立面协调、配套管线迁移等。方案内容包括：加装电梯初步设计、工程费用筹集、电梯应急救援通道设置、电梯运行维修费用分担、电梯运行维护保养等内容。设计方案必须符合土地利用、规划选址、建筑立面、结构安全、救援通道、消防安全、特种设备、无障碍设施建设、抗震设防等相关规范和标准，确保电梯安全稳定运行。同时考虑新疆冬季寒冷的气候条件，确保电梯冬季良好运行。鼓励使用新材料、新工

艺，在确保消防和安全条件前提下，优化设计方案，减少现场作业，降低加装电梯成本。除满足电梯使用功能外，不得通过加装电梯增加或变相增加住宅使用空间。

（五）公示意愿征询结果及设计方案。签订协议后，由项目实施主体配合社区在小区范围内将意愿征询结果和加装电梯设计方案一并进行公示，公示期不少于5个工作日。公示期间无反对意见的，由团场街道、社区对电梯设计方案予以盖章确认；有异议的，由小区业主按照相关法律法规进行表决确认。

（六）办理报建手续。经团场街道、社区确认无异议的，项目实施主体按有关规定向规划、建设、市场监管部门办理规划备案、报建等前期手续。各师市住房和城乡建设主管部门要研究制定本地加装电梯报建流程，会同相关部门统一申报材料、规范审批流程，公布办事指南，按照行政审批制度改革和优化营商环境总体要求，简化审批流程，积极推进“一站式”集中受理审批。

（七）做好组织施工。办理相关手续后，项目实施主体按有关规定开展招投标工作，委托设计、施工、监理单位，并与相关单位签订合同，明确各方权利、义务和质量保修责任。参与加装电梯的勘察、设计、施工、监理、电梯制造、安装、修理、维保等单位，必须具备相应的资质。施工图审查机构应严把建筑加装电梯施工图设计审查关，严格执行国家和自治区相关标准规范。电梯安装单位应在电梯安装前到特种设备安全监督管理部门办

理施工告知手续。施工单位在履行施工告知，并对电梯自检合格的基础上，向检验机构申请电梯监督检验。电梯监督检验机构和建设工程质量监督部门做好加装电梯的检验和监督。

（八）开展竣工验收。电梯井道工程竣工后，项目实施主体应当依法组织竣工验收，验收合格后方可申请电梯设备安装。工程整体完工后，经电梯检验机构监督检验合格的，组织团场街道、社区、业主或产权人、物业服务企业、设计单位、施工单位、建设单位等进行竣工验收。验收合格后向当地城建档案管理机构移交工程建设档案。未经检验、竣工验收合格的电梯不得交付使用。电梯验收合格后，应交付电梯使用管理责任单位，电梯使用管理责任单位应当在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，向负责特种设备安全监督管理的部门办理电梯使用登记，取得使用登记证书。

（九）加强运维管理。电梯使用管理责任单位是电梯使用安全第一责任人。加装电梯范围内全体业主或业主委员会、物业管理委员会、代行业主委员会职责的社区居委会与受委托物业服务企业或其他管理机构，就电梯使用管理签署相关协议，确定电梯使用管理责任单位，明确电梯管理职责、服务内容标准及收费标准。电梯交付使用后，电梯使用管理责任单位负责管理电梯，并与有资质的电梯维护保养单位签订电梯维护保养合同，对电梯进行日常维护保养。不得以维护保养代替管理责任。支持加装电梯

购买安全责任保险，鼓励加装电梯采用“保险+服务”的模式进行管理，运用风险管控机制对电梯使用运行实施全过程管理。

五、筹措建设资金

（一）业主分担。各师市可根据楼层、面积、受益大小等实际情况，科学合理确定费用分摊比例。业主可以申请提取本人及其配偶住房公积金，用于加装电梯中个人需分摊费用，也可用于本人及其配偶双方父母自住住房加装电梯个人需分摊费用。缴存住宅专项维修资金的业主，按相关规定可以提取住宅专项维修资金，用于支付加装电梯个人需分摊费用。

（二）单位支持。由单位自行管理的住宅，可由产权单位出资安装，也可由产权单位与居民共同分摊。

（三）财政补助。符合国家城镇老旧小区改造政策的小区，按照《中央财政城镇保障性安居工程专项资金管理办法》（财综〔2022〕37号）规定，可使用国家对城镇老旧小区改造的财政补助资金用于加装电梯。兵团各级根据本级财政承受能力进行补助。

（四）社会参与。鼓励房地产开发、物业服务、电梯生产、电梯安装企业和金融机构等参与既有住宅加装电梯的投资建设和运营管理。支持社会资本参与既有住宅加装电梯，探索发展共建共享模式。

六、强化保障措施

（一）加强组织领导。在师市统一领导下，由住房和城乡建设主管部门牵头，会同市场监督管理、财政、自然资源等相关部门，建立既有住宅加装电梯工作协调机制，统筹推进加装电梯工作。住房和城乡建设主管部门组织指导既有住宅加装电梯工作，监督相关工程建设标准执行情况；财政部门指导做好财政补助资金使用和监管；市场监督管理部门负责接受电梯安装告知，督促检验机构做好电梯的安装监督检验，办理电梯使用登记证等工作；自然资源部门指导做好加装电梯用地和规划工作。

（二）落实各方责任。电力、燃气、水务、通信等行业管理部门负责指导相关管线移位等配套设施改造工作。加装电梯设计、施工、安装单位应落实质量保修责任。电梯制造企业要按实际需求设计生产，应加强电梯质量跟踪，明确电梯投入使用后维护职责，切实做好售后服务。强化电梯使用管理单位安全主体责任，确保电梯安全运行。物业服务企业积极支持和参与加装电梯工作，配合业主和相关部门做好加装电梯的资料提供、方案制定等工作。

（三）落实豁免政策。既有住宅在原有小区用地范围内加装电梯的，在不增加与电梯无关的建筑功能和建筑面积情况下，增加的面积不计入容积率、不需要办理占用土地等相关手续、不补缴地价款、不办理不动产登记。免于补缴市政基础设施配套费等相关行政事业性收费。既有住宅加装电梯所涉及的体量不纳入建筑间距计算。

（四）开展试点示范。2024 年开展试点示范工作，组织实施 100 部电梯加装工作，兵团、师市财政分别给予补贴，每部电梯出资比例分别为兵团财政 30%、师市财政 50%（最高不超过 25 万元）、居民 20%，优先补助当年列入城镇老旧小区改造计划的小区。各级财政资金原则上采取“先建后补”方式给予补贴，即由业主先自筹资金完成加装电梯建设，在验收合格后给予财政补助。各师市根据征求民意情况尽快确定 2024 年意向试点项目，及时报兵团住房和城乡建设局。各师市在总结试点工作基础上，要持续完善政策措施，强化示范引领，统筹推进电梯加装工作。

（五）做好宣传动员。对适合加装电梯的楼栋，各师市要组织团场街道、社区和基层党组织耐心细致开展群众工作，引导居民共同商定加装电梯设计施工、资金分担、后续管理维护方案，保障群众的知情权、参与权和监督权，确保电梯不仅能够装得上，而且能够长久稳定运行。