

日照市人民政府办公室

日政办字〔2020〕28号

日照市人民政府办公室 关于印发日照市既有多层住宅加装电梯 试点工作实施方案的通知

各区县人民政府、管委，市政府有关部门、单位，有关企业：

《日照市既有多层住宅加装电梯试点工作实施方案》已经市政府同意，现印发给你们，请结合实际，认真组织实施。



日照市人民政府办公室

2020年4月30日

（此件公开发布）

日照市既有多层住宅加装电梯试点工作 实施方案

为提高居民生活舒适度，进一步完善既有多层住宅使用功能，增强人民群众的获得感、幸福感，促进精致城市建设，根据国家、省关于推进城镇老旧小区改造工作的有关要求，结合我市实际，现就既有多层住宅加装电梯试点工作制定如下实施方案。

一、试点内容

（一）试点时间

2020年5月至2021年4月。

（二）试点范围及对象

试点范围为东港区日照街道、石臼街道、秦楼街道；岚山区岚山头街道、安东卫街道；莒县城阳街道；五莲县洪凝街道；日照经济技术开发区北京路街道、奎山街道；日照高新技术产业开发区香河片区；山海天旅游度假区卧龙山街道。

试点对象为依法建设并通过竣工验收满6年，且未列入房屋拆迁计划的非单一产权新申请加装电梯的多层住宅。

二、组织实施

（一）申报条件

试点对象须同时满足下列条件，方可申报试点项目。

1. 协商一致。征得本栋住宅楼专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总户数 2/3 以上的业主和加装电梯单元全体业主的书面同意，并且征得加装电梯后可能受到通行、采光、通风和噪声等直接影响的利益相关方的书面同意。

2. 明确方案。相关业主就加装电梯工程费用预算和筹集方案、利益受损方补偿方案、电梯品牌型号、施工方案、财政资金使用分配方案、电梯运行维护费用（含电费、维修费、保养费、更新费、保险费、管理费等）分摊方案、投入使用后物业服务收费标准调整方案、电梯运行管理及安全责任落实方案等达成书面同意意见。

3. 保证安全。加装电梯不得改变原有建筑主体结构形式，应在原建设项目用地界址范围内，满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，电梯外观、材质应与原楼房建筑风格相协调。加装电梯应当委托具备相应资质的单位进行设计、审图、施工和监理，必要时委托有资质的机构进行结构安全鉴定。

（二）实施主体和代理单位

既有多层住宅加装电梯试点工作以楼栋单元为单位开展，拟加装电梯服务范围内出资加装电梯的全体业主为实施主体，承担建设单位的权利义务。房屋产权发生转移的，原产权人应当向买受人书面说明加装电梯相关事项，权利和义务同时转移。

实施主体为私有住宅业主的，可书面授权委托不超过 5 名业主作为实施主体的代理人，也可委托社会参与单位作为其代理单

位（以下简称代理单位），具体负责组织相关技术方案拟定、项目申报和项目实施等工作。

（三）实施程序

1. 业主申请。拟加装电梯住宅业主委员会或整栋住宅楼 5 位及以上业主向既有多层住宅所在街道办事处提出申请，相关街道办事处应立即启动既有多层住宅加装电梯工作程序。

2. 街道协助。相关街道办事处在启动既有多层住宅加装电梯工作程序后，在 1 个月内应负责协助完成以下工作：做好加装电梯工作的政策宣传和指导协调，及时征求相关业主意见，积极化解业主之间关于加装电梯的矛盾纠纷，协助业主拟定相关方案，协调业主达成书面一致意见等。

3. 规划许可办理。代理单位（代理人）按照有关规定要求，向自然资源和规划部门申请办理建设工程规划许可手续，并提供相应材料。自然资源和规划部门接到申请材料后，在 5 个工作日内（不含规划公示时间和设计方案修改时间）出具审批意见，符合规定的办理建设工程规划许可证。

4. 施工许可办理。在取得建设工程规划许可，并通过施工图审查后，规模达到规定限额的，代理单位（代理人）应当向项目所在区县行政审批服务部门申请办理建设工程施工许可手续。行政审批服务部门接到申请材料后，在 5 个工作日内出具审批意见，符合规定的办理建设工程施工许可证。

5. 工程施工。实施主体或依法获得授权的代理单位（代理

人)委托具备相应资质的单位进行施工、监理,并应到所在区县办理建设工程质量安全监督手续。加装电梯可能影响或改变供水、排水、供气、供热、供电、通信等设施的,代理单位(代理人)应事先与专营单位沟通协商并按规定办理相关手续。施工单位应当按照有关规定进行安全文明施工,尽量减少对业主生活的干扰。电梯安装前,应到所在区县市场监督管理部门办理告知手续,并到特种设备检验机构报检后方可施工。

6. 竣工验收。加装电梯工程竣工后,实施主体或代理单位(代理人)应当组织设计、施工、监理等单位进行竣工验收,向相关自然资源和规划部门申请竣工规划核实,向所在区县行政审批服务部门、住房城乡建设部门申请办理竣工验收备案和消防验收备案。电梯监督检验合格后,向所在区县市场监督管理部门申请办理使用登记。加装电梯工程竣工验收合格后,应当及时向城建档案主管部门移交建设档案。实施主体或代理单位(代理人)可根据需要申请联合验收。

三、资金筹集

既有多层住宅加装电梯试点所需资金主要采取业主自筹与社会资本参与、财政奖补相结合的方式筹集。

(一) 业主自筹

1. 兼顾各方。为便于相关业主达成统一意见,试点项目中一楼业主原则上不需要承担电梯建设、运行维护、物业费增加等因加装电梯产生的任何费用。考虑加装电梯对一楼业主造成的不

利影响，应对一楼业主进行适当补偿，具体数额由相关业主协商确定，总额可参照一楼业主每户 1 万元的标准计算，再根据业主房产的建筑面积按比例进行分配。

2. 合理分摊。业主自筹资金部分，根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例出资，具体分摊比例由相关业主协商确定，具体可参照以下执行：

四层住宅：二、三、四楼的分摊比例为 1:2:3；

五层住宅：二、三、四、五楼的分摊比例为 1:2:3:4；

六层住宅：二、三、四、五、六楼的分摊比例为 1:2:3:4:5。

每一层再按照业主房产的建筑面积比例进行分摊。设有向楼梯间开门的阁楼层的，按照阁楼层的下一层计算分摊比例，但应按照阁楼层建筑面积与下一层建筑面积的比例作相应折减。

（二）社会资本参与

支持社会资本方探索参与既有多层住宅加装电梯的市场化方式，鼓励房地产开发、物业服务、电梯生产安装、工程设计施工等企业参与既有多层住宅加装电梯工作。对实现加装、维管一体化的各类投资主体，财政补助资金可以直接拨付给投资主体或电梯生产企业。可探索尝试包括以下模式在内的各种创新模式：

1. 代建租用模式。由业主委托第三方作为实施主体，负责出资加装电梯和后续维护，业主按月或按年缴纳使用费，并可用电梯广告权出让等方式代偿业主欠款，解决业主加装电梯一次性投入过高的问题。

2. 分期付款模式。业主与电梯生产企业或经销企业签订分期付款合同，通过信用担保等市场化措施，在约定时限内分批偿还电梯购买费用及利息，并可用业主缴纳使用费、电梯广告权出让等方式代偿业主欠款，缓解业主的资金压力。

3. 委托运营模式。业主主要以自筹资金加上财政补贴完成加装电梯建设后，通过拍卖等方式，将电梯广告收益、使用费收取等权限交由第三方行使，第三方按照中标合同约定将固定收益付给业主方，可补贴业主电梯的日常运维费用。

（三）财政奖补

加装电梯工程通过竣工验收备案后，财政部门按照加装电梯单元的楼层数给予奖补，具体为每个单元：6层20万元、5层18万元、4层16万元。岚山区、莒县、五莲县财政承担各自区域奖补资金的75%，市财政奖补25%；其他区市财政和区财政各承担奖补资金的50%。

四、保障措施

（一）加强组织领导。成立由分管副市长任组长，市财政、市自然资源和规划、市住房城乡建设、市行政审批服务、市市场监管、市住房公积金管理等部门、单位负责人为成员的日照市既有多层住宅加装电梯试点工作领导小组，协调解决工作推进中的问题，领导小组办公室设在市住房城乡建设局。各成员单位要按照职责分工，密切协作配合，扎实做好既有多层住宅加装电梯试点各项工作。相关区县及街道办事处要成立相应的领导机构，建

立工作机制，加强监督检查，把加装电梯与老旧小区改造工作相结合，确保试点工作取得实效。

（二）落实各级责任。相关区县政府、管委负责本辖区内既有多层住宅加装电梯的统筹协调和指导管理，要明确既有多层住宅加装电梯试点工作的牵头部门和配合部门。实施试点的街道办事处也要明确工作机构和工作程序，每个街道办事处至少安排2名既有多层住宅加装电梯专办员，每个居委会至少安排1名既有多层住宅加装电梯专办员，负责所管辖区域既有多层住宅加装电梯组织协调工作。市既有多层住宅加装电梯试点工作领导小组办公室要加强督导，定期调度通报工作进展情况，确保试点工作平稳有序进行。

（三）优化审批服务。有关部门、单位对既有多层住宅加装电梯试点工作涉及的审批和服务事项，要按照简化、便民、高效的原则积极予以支持。市住房城乡建设部门要会同相关部门、单位及时研究制定《日照市既有多层住宅加装电梯办理导则》，为办理加装电梯手续等具体事宜提供指导，统筹各审批环节，通过容缺受理等方式提高审批效率。供水、供电、供气、供热、排污、通信等专营单位要积极予以支持配合。既有多层住宅加装电梯不需重新办理占用土地等手续，不考虑加装电梯部分与北侧住宅采光、日照间距问题；容积率增加部分不再征收地价款，不需补缴城市基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等；因加装电梯增加的面积不计入规划指标，不办理不动产登记

手续。既有多层住宅加装电梯试点项目，可以使用业主本人及其配偶名下的住房公积金。

（四）广泛宣传引导。各有关部门、单位要加大宣传力度，引导群众正确认识既有多层住宅加装电梯试点政策，提高社会认知度。街道办事处、社区居委会等要充分发挥开展社区工作的优势，积极向居民做好政策宣传，为加装电梯试点工作营造良好氛围。

