

我市“既有住宅加装电梯”新政实施 市住建局“七问七答” 解读热点问题

2023年1月24日起,《宁波市既有住宅加装电梯管理办法》(以下简称《管理办法》)正式实施。

新出台的《管理办法》与以往有何不同?申请条件放宽,主要体现在哪里?对高龄老人及行动不便的人群,有哪些新的规定?新政对推动电梯加装有何积极意义?

围绕市民关心的这些问题,记者采访了市住建局起草该《管理办法》的相关负责人。

1 为何要出台 电梯加装新政?

“我市从2017年底开始试点开展既有住宅加装电梯工作。在这个过程中,我们出台相关规定,简化加装流程,主动摸排引导,协助统一意见,改善了部分居民上下楼的问题,得到了居民的肯定和支持。”该负责人表示,但在具体工作推进过程中,仍面临如业主之间对于是否加装电梯的意见难统一,部分街道、社区加梯工作推进力度不足,楼层住户产权发生转移引起的电梯维保费分摊矛盾等。

为了让更多有需求的居民享受加装电梯的成果,市住建局在原有试点工作的基础上,通过资料搜集、广泛调研、充分总结试点经验,结合我市实际情况出台了该《管理办法》。

2 《管理办法》主要特色和亮点有哪些?

据了解,此次出台的《管理办法》结合了试点期间的工作经验,听取了基层实施过程中的建议,有四个方面的特点。

一是,进一步放宽适用范围,将加装电梯最低楼层数要求由原先的“四层以上”放宽到“四层及以上”;

二是,进一步明确职责分工,强调了街道社区对于矛盾调解、给出加装意见的责任,明确了各部门配合的职责;

三是,调整了申请条件,将原先申请加装需“三分之二同意”调整为“三分之二参与表决,其中四分之三同意”(详见第4问);

四是,强化了长效管理,要求加装电梯需明确使用管理人,签订维护保养合同,并且房屋所有权发生转移时,加装电梯的相关权利义务应予提前告知并随之转移。

3 加装电梯的资金从哪来 有哪些优惠?

该负责人表示,我市既有住宅加装电梯所需资金以业主自筹为主,常规加装一部电梯的费用在50万元左右(具体费用视楼层数和设计方案确定)。

关于既有住宅加装电梯的惠民政策,该负责人介绍说:“根据我市既有住宅加装电梯有关规定,对满足条件的加装电梯项目,给予20万元一台的补助(单一业主多层住宅或叠层别墅除外),同时管线迁移工程中如涉及到市属国企的,可由该单位承担管线迁移费用。出资加装电梯的业主及其配偶可按规定提取住房公积金、物业专项维修资金。”

4 申请加装电梯 需要满足哪些条件?

申请加装电梯的住宅应当为已投入使用的四层及以上非单一产权的无电梯住宅,且有产权证等合法权属证明,无拆迁计划,同时还需满足房屋结构安全、消防通行等要求(具体可参考《宁波市既有住宅加装厢式电梯负面清单》)。

申请加装电梯时,应同时满足表决要求并签订书面协议。

其中,表决要求为:申请人应向加装电梯所在单元(幢)所有业主征求意见,其中三分之二的业主(业主人数和专有面积占比均需满足比例,其中业主人数按照一户一个投票权重计算,专有面积按照不动产权属证书记载的建筑面积计算,下同)参与表决,并且表决的业主中有四分之三的业主同意。业主签订的书面协议需要约定加梯施工预算、运维费用分摊和维保方案等相关信息。

例如,A单元有6层,一梯两户,共12户居民,产权证上登记建筑面积共计1200平方米。加装电梯参与表决时征求全体12户业主的意见,满足的最低要求为:其中有8户参与表决,其专有面积之和共计800平方米,满足三分之二的要求,参与表决的8户居民中,有6户同意,专有面积之和为600平方米,满足四分之三的要求,则相关表决通过,可进行加装电梯申请。



白云街道一小区电梯加装中。资料图片

5 加装电梯公示时 产生异议如何解决?

“公示是加装电梯的重要环节,公示的内容包括该单元(幢)建筑物业主同意加装电梯的书面材料及加装电梯设计方案等。”该负责人表示。

《管理办法》要求在小区公示栏、单元楼道口等显著位置公示电梯平面图及安装后效果图,时间不少于10个自然日。

“如有实名书面反对意见,相关当事人可本着睦邻友好的原则自行协商解决,也可委托社区、街道、人民调解组织和其他社会组织、各级矛盾调处化解机构解决,如多次协调未达成一致意见的,相关当事人可向所在地街道办事处(乡镇政府)申请通过调解会、听证会等方式进行调解。”该负责人说。

6 对高龄老人及行动不便 人群加装电梯 有哪些新的规定?

“在前期试点过程中我们发现,我市老旧小区内有大量行动不便的高龄老人以及部分失能群体,因为没有电梯而难以出门,严重影响他们的生活。”

该负责人表示,《管理办法》针对有强烈加装意愿的80岁以上老人及行动不便人群(相关信息需一并公示),如公示过程中有实名书面反对意见,街道社区应加大调解力度。“调解不成的,街道(乡镇)在对加装电梯项目的必要性和争议调解情况进行说明后,可酌情给出同意意见。”

7 市住建局下一步 还将开展哪些工作?

下一步,市住建局将出台《管理办法》相关配套文件,提供申报表格模板等,完善加装电梯服务指南内容,加快落实一系列的举措。具体包括:

1.做好下沉服务工作。指导各地将加装电梯服务下沉到居民家门口,给有需求的居民提供加装电梯政策咨询、问题解答、流程讲解等服务;

2.落实惠民补助措施。与财政部门进行协调沟通,争取加装电梯项目财政资金补助,完善补助领取规定,进一步探索新的惠民举措;

3.完善公积金提取办法。在原有的公积金提取流程基础上,简化公积金提取手续,规范和固化公积金提取的流程;

4.强化技术系统支持。做好现有加装电梯管理系统与各相关部门系统的对接工作,提高加装流程的信息化率,简化线下办理流程,提高群众办事效率。

5.压实街道社区职责。

6.加强政策宣传力度。

“我们希望通过上述举措,有力推动我市既有住宅加装电梯工作,让更多相关小区的居民了解加装电梯的好处,让加装电梯能惠及更多群众。同时也呼吁相关业主能本着睦邻友好的原则,协商加装事宜,化解矛盾,共建和谐的邻里环境,使真正有需要的业主早日用上电梯。”该负责人说。

记者 周科娜/文 刘波/摄
通讯员 俞源杰