



助力居民“一键回家” 宁波加装电梯 新规发布

11月23日,记者从市住建局获悉,为助推我市既有住宅电梯加装工作,市住建局、市资规局等四部门联合发布《宁波市既有住宅加装电梯管理实施办法实施意见》(以下简称《实施意见》)。

据介绍,我市从开展既有住宅电梯加装工作以来,截至目前,全市已加装了450多台电梯,助力居民“一键回家”,提升了居住的幸福感和获得感。

申请业主职责

《实施意见》明确,加装电梯的业主是加装电梯责任主体,负责加装电梯的申请发起、资金筹措、工程委托、运行维护等工作,并依据自主约定的加装电梯协议享有电梯使用权利并承担相应的义务。

资金筹措,包括加装电梯所需的设计建造、运行使用、维护管理、经济补偿等由相关业主共同承担,费用分摊比例由相关业主协商确定。

属地部门职责

既有住宅的电梯加装,由属地住房城乡建设管理部门牵头保障加装电梯工作的顺利推进,落实保障措施,形成属地加装电梯的操作细则。

同时,要求属地住房城乡建设管理部门出台激励措施,协调落实基层工作经费补助,表彰加装电梯过程中涌现出来的优秀街道办事处(乡镇政府)、居(村)委员会、项目和个人,提升基层工作的积极性。

街道社区职责

《实施意见》指出,基层要充分发挥协调平台的作用,加强政策宣传、组织帮扶团体、做好指导服务,努力平衡多方利益诉求,高效推动加装电梯工作。

落实下沉摸排,细致摸排辖区内所有多层住宅小区单元楼栋的加装条件,重点摸排邻里关系较好、存在满足优抚条件的“特殊业主”的、结合城市更新相关工作一并推进的单元(幢)业主的加装意愿。

落实矛盾协调,积极协调矛盾双方通过多种协调机制达成一致意见,街道办事处(乡镇政府)应在协调记录表中明确是否建议加装电梯,并说明相应理由。

管线迁移政策

《实施意见》指出,加装电梯涉及自来水、管道燃气等管线迁建工程,

且属于市属国有企业管理的,均由该企业负责施工并承担全部迁建及更新费用。

强电、通信管线迁建等涉及到非市属国有企业的,相关管线迁建单位应当出台便民服务措施,加快项目进度,出台加装电梯管线迁移的收费标准,并按成本价收费,以减轻群众负担。

各地可根据实际情况,结合生活小区“污水零直排区”建设、城镇老旧小区改造、城市更新、未来社区创建等工作,统筹安排加装电梯项目管线迁建工程,提升工作效能,缩短工期。

加装电梯用途

《实施意见》明确,申请财政补贴的单元,原则上一个单元只允许加装一部电梯。以幢为单位申请加装电梯的,该电梯应服务于该幢所有业主,否则应以单元为单位进行申请。

加装电梯主要用于满足本单元(幢)业主的日常居住需求,不应改为他用。

并明确,以下两种情况不能申请财政补贴:一、加装电梯所在房屋拟改做办公、商业等非居住用途的;二、在《宁波市住宅设计实施细则》(2018甬DX-03)发布之后(即2018年2月22日后)新出让土地上建成的商品房住宅小区加装电梯的。

联合审查机制

《实施意见》优化了联合审查机制,明确加装电梯符合相关规定要求的,不再办理建设项目立项、规划许可、设计方案审查、施工图设计审查、施工许可等手续,并指出各地相关部门应严格审核加装电梯设计方案,对存在疑问的内容应组织现场踏勘。

若公示期内有书面反对意见的,街道办事处(乡镇政府)应出具协调结果和是否同意加装的建议。如街道办事处(乡镇政府)在协调结果中出具同意加装的建议,属地审查部门应予以受理。

联合审查时间以系统发起联合审查或出具联合审查受理单之日起

计算,中间如有退回情况,则以重新发起联合审查之日起计算10个工作日。并联审查部门均作出“同意”审查意见后,联合审查意见应明确为“同意加装”;并联审查中任一部门出具不同意加装电梯意见的,联合审查意见应明确为“不同意加装”。

补助资金提取

住房城乡建设主管部门应加强业主申请信息审核,推进数据共享,方便申请人提取资金补助。加装电梯项目的房屋所有权人及其配偶、父母、子女可向缴存地公积金管理部门申请提取住房公积金。根据公积金最新规定,提取范围扩大到父母和子女。

加装电梯所涉及的房屋如有物业专项维修资金的,先提取物业专项维修资金,不足部分再提取住房公积金,家庭提取总额不超过实际支付凭证金额。

推进成片加装

《实施意见》要求各地积极探索成片加装电梯新模式,力争成片加装电梯工作统一规划、统一联审,基础和管线工程前期工作一次到位,电梯井道、轿厢安装等工程分批实施。

结合老旧小区改造、城市更新、未来社区创建等实施成片加装电梯项目,将加装电梯纳入老旧小区改造意见征求范畴,统筹实施改造方案设计、管线迁移、基础施工、监理服务购买等工作。

沟通协调机制

加装电梯过程中,如何协调各方矛盾?《实施意见》要求完善协调机制,构建听证会制度。为此,市住建局还出台了《宁波市既有住宅加装电梯公开听证工作指南(试行)》。

对于公示期间存在实名书面反对意见的,街道办事处(乡镇政府)、居(村)委员会可通过业主自发协调、加装电梯帮扶团协调、社会协调组织和第三方服务机构协调、街道办事处(乡镇政府)和居(村)委员会牵头搭建多方协调平台协调、各级矛盾纠纷调处化解机制协调等方式开展协调工作。

其中居(村)委员会或以上机构应组织开展不少于2次协调沟通,除矛盾双方业主代表外应有街道办事处(乡镇政府)或居(村)委员会人员参加,对协调内容和结果应做好记录,如相关业主申请,街道办事处(乡镇政府)可召开加装电梯调解会、听证会,依据调解会或听证会评议结果决定是否同意加装电梯。

对符合加装电梯条件,如单元内存在出行困难业主或老年人较多,且加装电梯需求强烈的,经2次以上调解仍未达成一致意见,可组织听证会方式调解。

听证会实施主体为加装电梯所在的街道办事处(乡镇政府),可由街道办事处(乡镇政府)自行组织或委托各级矛盾调处化解机构、第三方社会调解机构组织,选取听证会应组成评议团,一般由3名至7名单数代表。街道办事处(乡镇政府)结合听

证会评议结果给出最终是否加装电梯的建议,矛盾双方无正当理由不参加视为放弃听证会权利,街道办事处(乡镇政府)可依据具体情况决定是否继续召开听证会。

优抚政策

对于有80岁以上的老人、行动不便的中度及以上失能人员和视力或肢体残疾人员,或以小区为单位加装电梯的,在已承诺给予利害关系人合理经济补偿且满足申请条件情况下,如仍有少数利害关系人提出实名书面反对意见并在不少于2次协调之后仍未达成一致意见的,所在街道办事处(乡镇政府)应当书面说明情况并提出同意加装的建议,以便于满足上述特殊业主的迫切生活需求和成片加装小区广大业主的便利性诉求。

长效管理

电梯加装完成后,加装申请人如何管理好电梯,保障电梯的长效健康运营?对此,《实施意见》对相关问题,也作了明确。

《实施意见》指出,加装电梯申请人共同管理该电梯,并依据约定比例共同承担该电梯的电费、维修费等运行维护费用。

对于加装时未出资业主,相关业主和企业自行协商约定其使用权限和所需承担的费用。鼓励电梯共有人委托物业服务企业、电梯维护保养单位等,依法履行电梯使用管理义务。

对于成片加装电梯的项目或原已建立电梯管理机制的小区,属地住房城乡建设管理部门应积极引导物业服务企业参与加装电梯的运行维护管理。

同时要求完善运行维保措施,相关业主应建立维保基金并定期公开资金筹集和使用情况,通过利用维保基金购买维保服务等方式,建立完善的电梯维保管理体系。

延伸阅读:

以下9种情况不予同意加装电梯:

1. 经房屋安全鉴定机构鉴定为C、D级的既有住宅(完成解危后可申请加装);
2. 无桩基础、构造柱、圈梁的既有住宅(楼板为多孔板、但有桩基础、构造柱和圈梁的可列入);
3. 电梯拟加装位置已埋设有无法移动的化粪池、管线(网)的既有住宅;
4. 无合法权属的既有住宅;
5. 已列入房屋征收计划或棚户区改造范围的既有住宅;
6. 经排查为有严重安全隐患的房屋,未委托房屋安全鉴定机构鉴定的既有住宅(经房屋安全鉴定机构鉴定后,根据鉴定结论,按第1项确定);
7. 加装电梯侵占城市道路,不能满足消防安全条件的既有住宅;
8. 未经原设计单位或具有相同资质等级设计单位出具加装电梯专项设计图纸的既有住宅;
9. 低洼易积水地段的既有住宅。

记者 周科娜