**《拱墅区老旧小区住宅加装电梯工作实施意见》政策解读**

一、政策文件制定的背景和意义

为贯彻落实《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》（以下简称《办法》）和《杭州市人民政府办公厅关于积极推进老旧小区住宅加装电梯工作的实施意见》（以下简称《市实施意见》），推动拱墅区老旧小区住宅加装电梯工作更加制度化、规范化、高效化，特制定《拱墅区老旧小区住宅加装电梯工作实施意见》（以下简称《实施意见》）。

《实施意见》的制定出台，对于进一步完善老旧小区住宅使用功能，促进无障碍环境建设，适应老龄化社会需求，提升城市生活品质，更加和谐、规范、安全地推进拱墅区老旧小区住宅加装电梯工作具有积极意义。

二、政策文件制定的依据

1.《中华人民共和国民法典》；

2.《中华人民共和国建筑法》；

3.《中华人民共和国特种设备安全法》；

4.《浙江省社会养老服务促进条例》；

5.《杭州市电梯安全管理条例》；

6.《杭州市城乡规划条例》；

7.《建筑工程施工许可管理办法》；

8.《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》；

9.《杭州市人民政府办公厅关于积极推进老旧小区住宅加装电梯工作的实施意见》。

三、《实施意见》的主要内容

《实施意见》主要包括总体要求、职责分工、前期申请、项目审批、项目实施、项目验收、资金补助、长效管理、保障措施、附则等内容组成。

**1.完善加装电梯管理体系。一是**健全组织领导体制。明确区政府负责组织领导、协调推进老旧小区住宅加装电梯工作；健全区、部门、街道、社区四级工作体系，明确职责分工，强化要素保障。**二是**优化协调联动机制。包括建立、健全工作例会、专题协调、检查通报等制度，加强对加装电梯工作的统筹、指导和监督，优化条块结合的协作联动机制；明确各有关部门应当认真履行法定职责，分工合作，保障加装电梯工作依法实施。

**2.健全基层民主协商机制。一是**完善基层协商平台。要求社区发挥主导作用，积极搭建沟通协商平台，引导相关业主通过友好协商、优化方案、适当补偿等途径，妥善解决利益平衡等问题。**二是**规范项目表决流程。重点明确了商品房性质的老旧小区住宅加装电梯项目，如需占用业主共有的道路、绿地等公共场所，应当经本小区“双三分之二以上”业主参与表决且其中“双四分之三以上”业主同意。**三是**加大调解工作力度。明确了社区、街道“两轮调解”工作机制，要求加大对老年人、残疾人居住的加装电梯项目的调解力度。鼓励各地组建加装电梯服务志愿者队伍。**四是**健全公开听证制度。明确街道可借助人民调解组织、社会矛盾纠纷调处化解中心或第三方专业机构等组织开展听证，并对听证人员组成提出明确建议。

**3.持续优化项目审批服务。一是**完善联合审查工作机制。进一步明确了区住建设部门牵头组织相关部门开展联合审查的工作要求和时间期限。**二是**明确无需办理“两证”的情形。加装电梯项目符合《杭州市城乡规划条例》无需办理建设工程规划许可证情形的，不再办理建设工程规划许可证；符合《中华人民共和国建筑法》《建筑工程施工许可管理办法》无需办理建筑工程施工许可证情形的，可以不再办理建筑工程施工许可证。**三是**优化其他审批服务事项。重点对加装电梯项目涉及的管线迁移改造、绿地占用、树木迁移砍伐、电梯安装告知、特种设备监督检验、建设工程质量安全监督等其他审批服务事项，提出了简化、便民、高效办理的具体工作要求。

**4.综合提升项目实施质效。一是**统筹结合推进项目实施。可结合老旧小区综合改造提升、未来社区创建、无障碍环境建设等计划，按照“综合改一次”的要求，统筹推进成片、整小区加装电梯，鼓励有老年人、残疾人居住的住宅，结合加装电梯增设必要的无障碍环境设施。**二是**因地制宜提升项目品质。明确老旧小区住宅加装电梯工作应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则。不得侵占城市主要道路，不得影响城市规划实施，尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响，尽量减少对小区公共道路和绿地绿化的占用，并确保加装电梯及房屋的整体性和结构安全。

**5.强化项目质量安全监管。一是**明确质量安全监管责任。要求各地、各部门筑牢安全生产底线，加强对加装电梯设计、施工、监理等的监督；明确加装电梯项目应当分别接受区工程质量监督管理部门和市场监督管理部门的指导、监督，市级相关部门做好业务指导和督促;**二是**明确建设工程质量安全监督的具体工作要求，以及施工过程中如有发现违法、违规行为的处置办法。**三是**明确特种设备质量安全监督的具体工作要求，包括电梯的制造和安装、安装施工前书面告知、安装完毕后申请专业机构监督检验等要求。

**6.建立健全长效管理机制。一是**明确使用管理主体责任。街道应当指导、督促申请人在项目协议书中明确电梯使用管理单位和管理方式，包括申请人委托物业服务企业或其他管理人管理、协商确定实际负责人管理等各类情形。**二是**多措并举落实后续维保。明确相关业主可通过电梯投放商业广告、申请使用物业专项维修资金或公有住房售后维修基金、购买电梯综合服务保险等方式，筹集电梯运行、维护、保养所需经费。**三是**营造积极健康市场环境。引导申请人选择资信良好且具备法定资质的专业单位作为项目实施主体；引导相关企业主动公开产品报价和服务信息，营造良性竞争的市场环境。

**7.加大配套支持保障力度。一是**多方拓展资金筹措渠道。除本单元申请人自行协商确定资金分摊比例外，《实施意见》还明确了公房、单位自管房、保障性住房加装电梯所需建设和后续运维资金的筹集办法；明确各级政府可安排专项资金用于加装电梯项目建设、管线迁移等补助；明确相关业主可按规定申请提取本人及其配偶、父母、子女的住房公积金和住房补贴；鼓励金融机构及社会资本参与支持老旧小区住宅加装电梯。**二是**支持加装电梯的技术创新。要求进一步规范、完善相关技术标准及要求；鼓励科研机构、相关企业积极参与加装电梯新材料、新技术、新方法的研究和应用。**三是**提升数智管理服务水平。明确加装电梯应当依法安装智慧电梯系统，并统一接入全市电梯智慧监管网上平台和96333电梯应急处置网上平台。

**四、**解读机关、解读人及联系方式

解读机关：杭州市拱墅区住房和城市建设局

解读人：陈劲松（局长）、方仁杰

联系电话：0571-89505810