附件1

门头沟区既有多层住宅加装电梯工作方案

（征求意见稿）

根据北京市住房和城乡建设委员会《关于印发<老楼加装电梯问题解决方案>的通知》（京建发〔2023〕50号），北京市城市管理委员会《老楼加装电梯管线拆改移工作实施方案》（京管办发〔2022〕69 号）等文件精神，为全力推进我区既有多层住宅加装电梯工作，结合实际，制定本方案：

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精神,深入落实习近平总书记对北京的重要讲话精神，坚持以人民为中心的发展思想，全面、完整、准确贯彻新发展理念，加强组织领导和群众工作，进一步发挥业主主体作用，坚持问题导向和目标导向，着力破解难点堵点问题，持续稳定推进既有多层住宅加装电梯，切实增强人民群众的获得感、幸福感、安全感。

二、工作目标

加强组织领导和群众工作，完善稳定的工作推进机制，全面做到一户申请就启动、达到比例就确认、协商一致就开工。进一步完善利益平衡引导协商机制，建立基层制度化协商平台。居民同意加装且愿意承担相关费用的，努力做到应加尽加快加。

三、工作原则

（一）坚持业主主体，共商共治。加强党建引领，切实加强基层党组织对既有多层住宅加装电梯工作的领导，充分发挥居民党员作用。街道(乡镇)和社区(村)建立专项协商平台，针对业主利益平衡等问题，组织业主开展民主协商，注重发挥居民党员先锋模范作用，引导业主通过协商达成共识。

（二）坚持政府统筹，多方参与。进一步简化办理手续、优化资金保障机制、加强技术指导。街道(乡镇)要加强既有多层住宅加装电梯工作统筹，充分调动小区关联单位和社会力量支持、参与加装电梯工作;利用“吹哨报到”机制，统筹属地相关部门、专业公司形成合力，努力实现各施工项目高效统筹，各专业管线最多改一次。

（三）坚持依法合规，保障安全。既有多层住宅加装电梯工程要严格依照国家和本市相关法律法规和规范标准，参照本市相关导则和图集，依法合规建设。各相关部门要加强监督指导，确保建设运行安全。

四、职责分工

（一）区住房城乡建设委：牵头既有多层住宅加装电梯整体工作，负责协调规自分局、区城管委、区财政局、区市场监管局、区园林绿化局等相关部门解决各类问题。配合区城管委协助管线改移实施单位与相关街道(乡镇)对接。积极推进加装电梯工作，按市级要求分配、督促年度加梯任务。负责召集联席会议。负责做好电梯建安区级定额补助资金的年度预算申报，负责既有多层住宅加装电梯市级、区级定额补助资金的拨付。

（二）区城管委：协调各行业管理部门、水电气热通信专业公司及产权单位做好拆改移工作，并要控制成本；同时做好外引动力电缆及电力增容和架空线入地的协调工作。负责落实电梯地下管线拆改移补助资金申报等工作。

（三）区财政局：负责既有多层住宅加装电梯定额补助资金保障。

（四）规自分局：协调街道(乡镇)责任规划师负责对加装电梯场地条件、设计方案进行指导。

（五）区市场监管局：负责办理开工告知和使用登记手续，协调加装电梯的监督检验工作；负责加装电梯的安全监察工作。

（六）街道(乡镇)：绘制本辖区加装电梯地图，注明具体的楼栋和单元是否符合加装电梯技术条件。负责加装电梯政策宣传，组织做好群众工作，将加装电梯纳入党建引领下的社区（村）治理范畴，引导居民主动协商，促进居民达成共识。监督指导社区（村）及业主委员会组织业主进行表决，参与竣工验收工作，竣工验收合格的，方可交付使用。

（七）社区（村）：培训加装电梯的“明白人、宣讲员、调解员”，接到加装电梯申请应主动入户调查，组织业主进行表决，督促实施主体在小区内显著位置和加装电梯的楼门口公示实施方案。帮助相关业主开展民主协商，协调相关物业单位配合加梯工作，促进实施主体加快推进加梯工作，监督文明施工、安全施工。

五、实施范围

（一）本方案所称既有多层住宅是指：在本区行政区域内国有土地上已建成投入使用且具有合法权属证明、未设电梯的四层及以上（不含地下室）非单一产权普通住宅。

（二）自建房、别墅、已列入棚户区改造、征收及近期拆除计划范围内的房屋，不适用本方案。

（三）抗震节能不达标的住宅，应先进行抗震节能改造或与抗震节能改造一同加装电梯。

（四）军产房、中央产权单位楼房分别按军队和中央产权单位的有关规定执行。

六、资金补助

既有多层住宅加装电梯所需资金以房屋所有权人自筹为主，财政补贴为辅，鼓励单位和社会其他资金积极参与。

（一）市级补助资金分为：一是管线改移定额补助24 万元/部，二是电梯建安定额补助24 万元/部。

（二）区级补助资金：电梯按区级加梯任务数量，定额补助24万元/部，已当年投用时间确定，超出任务数量的，于下一年度补贴。另我区城区部分确认予以保留的小产权多层住宅，因产权原因无法享受市级补贴，区级补贴部分建议参照此方案执行。

（三）为更好落实管线拆改移成本控制，建议管线拆改移工作总承包与实施主体相统一，改移工作完成后经区城市管理委组织验收，通过并审核结算资料后，拨付市级管线改移定额补助24万元/部。

（四）电梯取得合格证后，拨付市级电梯建安定额补助24 万元/部及区级定额补助24万元/部。

（五）鼓励产权单位和集体出资对加装电梯建安费用予以补助，减轻居民负担。

（六）产权单位可以按相关法规和程序使用房改售房款、单位名下的专项维修资金和单位自有资金等途径出资。

（七）财政补助不属于财政投资，不形成政府固定资产。按照“谁投资，谁受益”和“权责一致”的原则，加装电梯的投资方依法享有增设电梯的相关权益，并承担电梯投入使用后的管理责任。

七、实施流程

（一）提出需求

1. 单位（集体）或业主向房屋所在地街道（乡镇）或社区（村）提出加装电梯需求。

2. 街道（乡镇）、社区（村）向需求人告知所住单元加装电梯可行性评估结果。

3. 相关单元具备加装电梯条件的，由街道(乡镇）、社区（村）启动征询相关业主意愿工作，做到一户申请就启动征询意愿工作。

（二）组织协商

1. 居民委员会（村民委员会）指导监督业主组织（业委会或物管会）组织业主进行表决，业主同意比例达到《民法典》第278条规定的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业主参与表决，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，即启动项目报建确认工作。

2. 由业主组织和相关业主协商共同选定实施主体，实施主体编制实施方案。实施方案内容包括：

（1）加装电梯基本情况表；

（2）加装电梯初步设计图纸，电梯品牌、型号、参数，工程建设费用等；

（3）工程建设费用筹集方案；

（4）电梯管理运行维护保养方案；

（5）电梯管理运行及维修费用分担方案。

（三）项目报建

1. 实施主体向街道（乡镇）报建资料（包括：既有多层住宅加装电梯实施主体授权委托书、实施方案、既有多层住宅加装电梯居民意愿征询告知单、既有多层住宅加装电梯业主表决比例统计单等），经街道（乡镇）确认后，向区住建委报建。

2. 区住建委审核后，向实施主体发放项目确认书，同时将确认项目告知区城市管理委。

3. 区城市管理委组织实施主体开展管线拆改移设计工作。

（四）方案公示

1. 街道（乡镇）、社区（村）组织在小区内显著位置和加装电梯相关单元门口进行方案公示，公示期不少于7天。
2. 公示期内涉及加装电梯相关单元的业主对方案无异议的，则按照公示方案启动实施加装；涉及加装电梯相关单元的业主提出异议的，街道（乡镇）、社区（村）应组织相关业主组织、业主做好沟通协调和修改完善工作。

（五）施工图审查

实施主体将项目确认书、设计施工图等文件上报本市施工图综合审查机构（网址https://tzxm.beijing.gov.cn/home）进行施工图审查。综合审查合格后，将综合审查告知书提交区住建委并按照相关规定向所在区规划和自然资源分局进行报备。

（六）施工建设

1. 加装电梯设计施工图经审查合格后，即可开工建设。
2. 区住建委将施工图审查合格结果及时推送区城市管理委，由区城市管理委统筹管线拆改移工作。鼓励整小区或整栋楼加装电梯管线实施整体拆改移。
3. 管线拆改移完成后，实施主体开展加装电梯工程建设。
4. 电梯安装前，实施主体组织电梯安装单位按照相关法律法规要求到属地市场监督管理部门办理加装电梯施工开工告知。

（七）工程验收

1. 工程完工后，由实施主体组织设计单位、施工单位、监理单位、业主代表、街道（乡镇）、社区（村）共同参与竣工验收工作，出具验收意见。施工单位应按照验收意见进行整改。各参与方验收合格后，共同签署竣工验收意见。
2. 实施主体申请特种设备安装监督检验，取得特种设备使用登记证后，交付使用单位管理。
3. 实施主体将加装电梯改造工程档案报送建筑物图纸存档的城建档案馆留存。

（八）申请奖励补助资金

1. 按照工程进度拨付奖励补助资金。
2. 工程竣工验收合格，并取得特种设备使用登记证后，实施主体提供项目确认书、竣工验收报告、项目评审报告等，经区住建、城市管理部门审核后报区财政拨付奖励补助资金。

（九）建立运行管理机制

电梯交付使用后，电梯使用单位应按照相关法律法规规定，对电梯安全管理全面负责，履行管理义务，并委托具有资质的单位开展日常维护保养工作。相关业主应按照协议约定付费。

八、工作要求

（一）加强领导，压实工作责任。按照市、区、街道(乡镇)、社区(村)四级推进机制明确的责任分工，各级建立负责人及联系人名册，压实各级责任，切实做到相关部门、各个层级都有人负责推进落实，上下联通，形成合力，更好组织推进实施，为居民提供优质的指导服务。各相关部门要强化组织协调，深化成员单位联动机制，积极有序开展各项工作。

（二）对标任务，紧抓落实。根据市住房城乡建设委下达的加梯任务，各街道(乡镇)细化制定加装电梯任务表，建立工作台账，绘制本街道(乡镇)加装电梯地图，注明具体的楼栋和单元是否符合加装电梯技术条件。提前做好居民工作，逐步完善居民同意比率和加装实施进展，认真履行主体责任。区住建委督促各属地倒排工期，明确时限，对进展缓慢的街道(乡镇)，加强沟通协调，推进疑难问题解决，确保按时圆满完成年度任务。

（三）强化宣传培训，动员居民积极参与。利用多种方式广泛宣传典型案例，发挥案例示范引导作用。同时指导各街道(乡镇)组织社区工作人员进行培训，通过宣传培训，让基层工作人员做政策上的明白人、创新工作的引路人，并广泛发动社区楼门长、离退休人员、老党员、老街坊等力量作用，寻求业主利益平衡最大公约数，促进业主达成共识。

（四）党建引领，搭建平台。充分发挥街道(乡镇)、社区（村）党建引领作用，动员居民群众、社区（村）组织、志愿者广泛参与宣传。认真梳理加装电梯成功案例，分类总结党建引领、群众工作、实施路径、利益平衡、市场化运作等方面经验。积极协调相关部门合力推动加梯工作稳步推进。对有加装电梯意愿的小区，社区（村）搭好议事平台，主动邀请加梯实施主体、小区治理专业人士等参与现场答疑，推动消除意见分歧，促进达成共识。

（五）将加装电梯与老旧小区改造等项目同步实施。统筹谋划，将既有多层住宅加装电梯与老旧小区改造、老旧小区管线改造、老旧小区环境整治等项目同步实施。结合老旧小区改造一并开展民意征集、设计方案公示和改造施工等工作。鼓励整栋楼、整小区加装；支持各街道(乡镇)、各实施主体在尊重居民意愿的前提下，对电梯设备、钢结构等进行集中采购，降低建设成本，减轻居民负担。

（六）多种探索，重点推进。重点推进老年人居住密集小区、已纳入老旧小区改造小区、村集体回迁房及加梯诉求量大的小区。对于不具备加装电梯条件的住宅，鼓励在楼道内安装爬楼代步设备。依据相关政策，支持通过换租、保障性租赁住房置换等多种方式解决上下楼问题。支持中介企业搭建平台，帮助老年人换租。

（七）加强施工安全质量监管。加强施工安全质量管理，将既有多层住宅加装电梯项目纳入施工质量安全管理范围，加强施工安全和工程质量检查；按照特种设备相关法律法规规定，加强对加装电梯的日常监管，将其纳入重点安全监督检查范围。保障施工质量安全，建设居民满意工程。