滨海新区既有住宅加装电梯工作实施细则

（征求意见稿）

为进一步提升和完善既有住宅的使用功能，适应社会发展和人口老龄化需求，提升广大群众幸福指数，加快推进滨海新区既有住宅加装电梯工作，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国无障碍环境建设法》和《天津市人民政府办公厅关于加强电梯质量安全工作的实施意见》（津政办发〔2018〕32号）《市住房城乡建设委等七部门关于印发天津市既有住宅加装电梯工作指导意见的通知》（津住建发〔2023〕1号）等国家和天津市有关规定，结合滨海新区实际，制定本实施细则。

第一条 基本原则

既有住宅加装电梯工作遵循“业主主体、区街主导、市场运作、保证安全、政府支持、合力推进”的基本原则。实行“民主协商、基层自治、共建共享、依法监管”的工作机制。充分尊重居民意愿，强化政府服务意识，科学运用市场化手段，在和谐共治、共建共享的氛围中，积极推进既有住宅加装电梯工作落地落实。

第二条 组织机构

为加强滨海新区既有住宅加装电梯工作的组织领导，统筹做好加装电梯的各项工作，成立滨海新区既有住宅加装电梯工作领导小组。

组长由区长担任，副组长由负责住房、城乡建设工作副区长、负责街镇工作副区长担任。

成员包括区政府办公室、区住房建设委、区政务服务办、市规划资源局滨海分局、区市场监管局、区城市管理委、区工业和信息化局、区水务局、区国防动员办、区财政局、区民政局等相关主管部门及各街道办事处（乡镇人民政府）等主要负责同志。

领导小组下设滨海新区既有住宅加装电梯工作办公室（以下简称“区加梯办”)，办公室设在区住建委，负责既有住宅加装电梯统筹协调、监督指导及整体推动等相关工作。办公室主任由区住建委主任担任，副主任由区住建委分管副主任担任。

第三条 职责分工

（一）区住房建设委作为既有住宅加装电梯工作的牵头部门，负责统筹协调及整体推动；负责组织实施初步和联合会商；负责质量登记、施工指导。

（二）区政务服务办负责协调推动政务服务事项的具体实施，推动指导有关部门提供优质、规范、高效的政务服务。

（三）市规划资源局滨海分局负责既有住宅加装电梯的规划审查工作。

（四）区市场监管局依职责负责既有住宅加装的电梯的监督管理工作。

（五）区城市管理委负责配合区政务服务办做好既有住宅加装电梯中涉及临时占用、挖掘城市道路的相关审批；负责因加装电梯造成的拆除、改造道路设施进行备案；负责树木迁移、退绿占绿备案；负责在加装电梯过程中与公共供热、公共燃气设施的经营管理单位的对接协调工作。

（六）区工业和信息化局负责加装电梯过程中与公共供电、公共通信设施的经营管理单位的对接协调工作。

（七）区水务局负责在加装电梯过程中与公共供水设施的经营管理单位的对接协调工作。

（九）区国防动员办负责既有住宅加装电梯涉及人防工程的监督管理工作。

（十）区财政局负责既有住宅加装电梯的区级财政补助资金的筹集、拨付，并对资金使用情况进行监督管理。

（十一）街道办事处（乡镇人民政府）负责、社区居民委员会协助既有住宅加装电梯的组织推动、指导监督、政策宣传、矛盾调处等工作。

（十二）其他行政主管部门在各自职责范围内，按照简便高效的原则，支持既有住宅加装电梯工作，提供服务保障。

第四条 实施条件

加装电梯的既有住宅应当同时满足以下条件：

（一）城镇范围内，依法建设并交付使用的住宅房屋；

（二）非单一产权；

（三）未列入房屋征收范围和计划；

（四）建筑层数为四层（含四层）以上；

（五）房屋建筑结构符合安全要求。

第五条 实施主体

（一）既有住宅加装电梯应当以栋（门）为单位。

（二）本栋（门）同意加装电梯的业主或公有住房承租人（以下简称“承租人”）是既有住宅加装电梯的申请人，负责组织统一意见、编制方案、资金筹集、设备采购、工程实施、竣工验收、维护管理等相关工作。公有或者单位自管的既有住宅由其所有权人或者委托管理人可作为申请人。

（三）申请人应当委托资信良好的法人或非法人组织作为实施主体，具体负责前款规定的相关工作（附件2）。申请人应当与实施主体另行签订委托服务合同，明确双方的权利义务。

实施主体应熟悉掌握天津市及滨海新区既有住宅加装电梯相关政策，具有相关工作业绩和良好的市场信誉，在加装电梯项目建设过程中按照合同约定，依法实施鉴定、勘察、设计、施工、监理、电梯安装等服务，遵守相关法律法规和管理规定，并承担建设单位安全质量责任，确保工程质量符合法律法规及相关技术标准，确保项目安全、质量、文明施工、进度管理目标如期实现，并在项目竣工验收后，协助申请人落实建后维保工作和资金补助申请事宜。

（四）鼓励业主委员会、既有住宅原产权单位、建设单位、物业服务企业等积极参与加装电梯的相关工作。

（五）鼓励和支持老年人、残疾人居住的既有住宅依法加装电梯。

第六条 表决方式

（一）既有住宅需要加装电梯的，街道办事处或社区居委会根据群众意愿，向申请人发放既有住宅加装电梯意愿表决书（附件1）。

（二）申请人应当征求所在栋（门）全体业主（承租人）意见，经本栋（门）建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主（承租人）且人数占比三分之二以上的业主（承租人）参与表决，并经参与表决的专有部分面积四分之三以上的业主（承租人）且参与表决人数的四分之三以上的业主（承租人）同意后，签订既有住宅加装电梯项目协议书（附件3）。拟占用业主专有部分的，应征得该专有部分业主同意。涉及公产、单位产房屋还应征得产权单位同意。

商品房性质的既有住宅加装电梯，需要占用小区范围内业主共有道路、绿地等公共场所的，应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定执行。

1. 既有住宅加装电梯项目协议书应当明确如下内容：
2. 申请人及实施主体的职责；
3. 项目建设资金估算及其分摊及筹集方案；
4. 电梯运行使用和维护保养资金分摊方案；
5. 电梯使用单位、维护保养单位和电梯维护管理等内容；
6. 法律法规和规章规定其他应当由业主（承租人）协商确定的事项等；

（四）申请人应当就加装电梯的后续使用及管理事宜形成决议，并对决议的有效履行签署既有住宅加装电梯管理公约（附件4）和履约承诺书（附件5）。

第七条 资金筹集

既有住宅加装电梯的资金筹集可以采取以下方式结合进行：

（一）既有住宅加装电梯所需建设资金（包括管线迁移切改费用）及运行使用、维护保养资金主要由申请人承担，具体费用应根据申请人所在楼层及建筑物专有部分面积占比等因素，由其自行协商，进行分摊共同出资。

（二）财政补助资金。

（三）社会资本投资等其他合法资金来源。

第八条 实施程序

（一）制定初步方案

申请人或实施主体应当在查阅资料、现场勘察的基础上，编制既有住宅加装电梯初步方案，内容包括：

1. 加装电梯的用地范围、建筑结构、消防安全等的可行性分析，明确拟加装电梯的具体位置、入户方式、电梯尺寸、梯井高度、周边环境和绿地绿化占用情况等内容；
2. 加装电梯平面图（需注明该住宅加装的电梯与相邻建筑的位置关系以及道路宽度）、外立面效果图；
3. 其他需要说明的内容。

（二）初步会商

1、申请人或实施主体向区住建委提交项目协议书和初步方案，进行项目初步会商。

2、区住建委将初步方案向规划资源、城市管理、工信、水务、国防动员等部门征求初步会商意见，同时协调相关部门安排管线经营管理单位进行现场踏勘，并于10个工作日内出具初步会商意见。

（三）社区公示

1、通过初步会商后，经申请人书面提出，由属地社区居民委员会将既有住宅加装电梯项目协议书和初步方案,在计划加装电梯的栋（门）楼道口、小区公示栏等显著位置公示10天，且公示当日不计入公示时间。

2、公示期满后，未收到因加装电梯直接影响的利害关系人实名书面反对意见的，社区居民委员会、街道办事处（乡镇人民政府）应当分别在既有住宅加装电梯公示结果报告（附件6、7、8）上盖章确认公示情况。

1. 协商调解
2. 在既有住宅加装电梯项目协议书和初步方案公示期间，因加装电梯直接影响的利害关系人提出异议的，应当在公示期内以书面形式实名反馈至社区居民居委会，并注明姓名、地址、联系方式及原因。收到实名书面反对意见的，由相关当事人协商解决加装电梯过程中的利益平衡、权益保障等事宜，也可以委托业主委员会、人民调解组织和其他社会组织等进行协调。
3. 相关当事人对既有住宅加装电梯项目协商不成的，社区居民委员会应当组织调解；相关当事人拒绝社区居民委员会调解或者经调解仍未达成一致意见的，所在地街道办事处（乡镇人民政府）应当通过协调会等方式组织调解；仍调解不成的，可通过法律途径解决。对老年人、残疾人居住的既有住宅加装电梯项目，社区居民委员会及街道办事处（乡镇人民政府）应当加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。
4. 社区居民委员会和街道办事处（乡镇人民政府）应当对调解情况进行记录，并分别在既有住宅加装电梯公示结果报告上盖章确认公示情况及调解结果。
5. 相关当事人应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，加强沟通协商，依法配合既有住宅加装电梯。
6. 安全鉴定

计划加装电梯的楼栋（门）其原有结构应符合安全标准。申请人或实施主体应当委托具备相应资质房屋安全鉴定机构对既有住宅结构进行安全性检测鉴定，并出具房屋安全鉴定报告。经鉴定需要加固的，由原设计单位或具有相应资质等级的设计单位按照房屋安全鉴定报告，提出加固设计方案。

1. 完善方案

1、经检测鉴定符合安全标准的，由实施主体委托具备相应资质的设计单位参照《天津市既有住宅加装电梯设计导则》、《天津市既有住宅加装电梯工作指导意见》，按照现行电梯标准和相关安全技术规范要求，结合初步会商意见完善实施方案。

2、完善后的实施方案，应当征求建筑、结构、消防、特种设备等专业的专家意见，依据初步会商意见及技术规范进行综合论证，并出具论证意见。

1. 勘察设计
2. 在已公示认定的初步方案基础上，申请人或实施主体应当委托具有相应资质的设计单位，结合地质勘察文件和房屋安全鉴定报告等资料，按照建筑设计、结构安全、特种设备和消防安全等相关规范标准的要求，编制加装电梯设计方案和施工图设计文件。既有住宅加装电梯设计文件应当包括局部拆改加固方案，并经具备资质的施工图审查机构审查合格。
3. 申请人或实施主体应提供原始地质勘察文件和竣（施）工图，无原始地质勘察文件或资料不完整的，不能满足设计要求时，应当委托有相应资质的勘察单位进行重新勘察或补充勘察，出具符合规范标准要求的地质勘察文件，并经具备资质的审查机构审查合格。
4. 既有住宅加装电梯应当避免破坏房屋原主体结构，不得降低主体结构的整体性、抗震性和结构安全。拆改房屋结构或者加大荷载的，设计单位应当按照房屋安全鉴定意见提出加固设计方案，经加固后方可设置和安装。
5. 联合会商
6. 申请人或实施主体应当向区住建委提出既有住宅加装电梯联合会商申请，并提供基本要件和相关行政主管部门规定的会商资料（附件9）。
7. 区住建委应当按照优化流程、简化手续、提高效能的要求，组织规划资源、城市管理、市场监管、国防动员、财政等部门对申请人或实施主体提交的既有住宅加装电梯申请材料进行联合会商。区住建委应当自受理申请材料之日起10个工作日内出具联合会商意见。在联合会商过程中，可以征求建筑设计、结构安全、特种设备等方面专家的意见。
8. 申请人或实施主体依法办理管线迁移改造、绿地占用、树木迁移、电梯安装告知等手续，并接受建筑工程质量安全监管和特种设备监督检验。
9. 既有住宅加装电梯涉及供水、电力、燃气、供暖、通信等管线移位、改造及其他配套设施项目改造的，有关单位应当开通绿色通道，根据已出具的联合会商意见按照规定予以优先办理。
10. 项目实施

1、质量登记

1. 经联合会商通过后，申请人或实施主体可进行电梯采购，应当委托具备相应资质的施工、安装等单位负责建筑工程施工、电梯安装，签订书面委托施工合同、安装合同。
2. 为加强施工监理，保证加装电梯工程顺利实施，申请人或实施主体应当委托具备相应资质的监理单位负责工程监理，签订书面委托监理合同。被委托的监理单位对加装电梯的安全生产进行全程监督，并承担相应责任。
3. 申请人或实施主体在工程施工前，应当向区住建委主管部门申请办理建筑工程质量登记，并按程序提供相关资料。质量监督机构依法对加装电梯的土建工程实施监督管理。
4. 既有住宅加装电梯施工单位应当按照施工图设计文件施工，并对建筑工程施工现场的质量安全和文明施工负责。

2、电梯安装

1. 既有住宅加装电梯的安装应当由电梯制造单位或者其委托的具有相应资质的单位实施，并应当符合特种设备法律法规规章及相关标准规范的规定。
2. 电梯安装单位应当在安装施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知区市场监管局，并向滨海新区具有法定资质的特种设备电梯检验机构申请监督检验，并接受电梯监督检验机构的监督检验。
3. 对不具备双电源供电条件的小区，应当选取满足单电源运行条件的电梯设备。
4. 竣工验收

1、电梯检验

项目完工后，电梯应当经电梯监督检验合格，并取得《电梯监督检验报告》，同时依法向区市场监管局办理使用登记，取得《特种设备使用登记证》。

2、竣工验收

电梯检验后，申请人或委托实施主体应当组织勘察、设计、施工、工程监理和电梯安装等单位，按建设程序对加装电梯工程进行竣工验收。属地街道办事处（乡镇人民政府）、社区居民委员会以及申请人代表应当参加竣工验收。

1. 使用维护

1、既有住宅加装电梯申请人应委托本物业区域内物业服务企业或其他管理人为电梯使用单位，负责加装电梯的日常使用和运行管理。申请人委托的管理单位按照合同约定依法做好电梯日常运行服务；未委托管理的，由申请人协商确定的实际负责人依法做好电梯日常运行服务。鼓励既有住宅加装电梯申请人投保电梯综合服务保险。

2、实施主体应当在验收合格后30日内将质量合格文件、有关技术资料移交申请人或受委托电梯使用单位，电梯使用单位应当建立电梯安全技术档案并保存。

3、申请人或者受委托电梯使用单位应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养，并签订维护保养合同，依法进行定期检验，保障电梯安全运行。

4、既有住宅加装电梯的使用管理、维护保养、改造维修、检验检测、安全监督管理等相关工作，应当严格执行国家和天津市有关规定，保障电梯的正常运行和安全使用。

第九条 工作要求

（一）设计要求

1、原始资料准备、现场补勘

收集原楼栋的勘察报告、施工图纸等原始资料，调查原楼房现状与原始资料相符合程度、施工质量、维护和安全状况以及地基变形情况，从安全性能、抗震性能、地基变形三个方面分析加装电梯的可行性。原始资料不全时，应进行必要的补充实测。

2、方案设计

加装电梯设计方案除满足《天津市既有住宅加装电梯设计导则》及相关设计规范和技术标准的要求外，还应当符合下列规定：

1. 加装电梯的方案设计应综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，应当做到平面布局合理，尽量减少各相邻业主在通风、采光、日照、通行等方面的不利影响。同时注重与原有建筑及相邻建筑的协调，尽可能减少对周边房屋建筑的影响。
2. 既有住宅拟加装电梯的房屋建筑应处于正常稳定的使用状态，建筑本身无严重的不均匀沉降、倾斜和结构性损伤等情况，能够满足房屋正常安全使用要求。设计的新建电梯井道和平台结构连为一体，并与原楼梯间相邻，且能够独立并承担恒荷载、活荷载、风荷载等和地震作用。
3. 加装电梯应因地制宜选择布局位置，电梯厅的室外出入口处应进行无障碍设计，底层入户方式应流线简洁，避免迂绕。
4. 加装电梯入户方式分为利用楼梯中间休息平台错半层入户和平层直接入户。平层直接入户的，如果选择从阳台进入，应对现有阳台结构构件的工作性能进行评估，不满足受力和耐久性要求时应进行补强加固处理。当条件具备时，应优先从靠近电梯井的阳台端部入户。阳台宽度大于1.2米的须从侧面入户；阳台宽度小于1.2米的，在不影响房屋安全前提下可外接连廊，外接连廊宽度不宜大于1.5米。改造的入户门开启后的通行净宽应不小于0.80米。
5. 严禁通过扩建既有住宅阳台或新建阳台实现平层入户。严禁通过板式阳台实现平层入户。
6. 新增候梯厅及连廊应确保敞开，严禁在加装电梯工程竣工验收后在公共空间违规设置安装入户门，不得将候梯厅、连廊变为业主的独用空间。新增连廊应当遵循就近入户。
7. 应保留原楼梯间的自然通风、采光和消防疏散功能。如不能满足，应增加补救措施。
8. 同一小区、同一类型住宅加装电梯应在结构形式、电梯井道尺寸、位置、连廊长度、建筑风格等方面尽量一致，加装电梯的外观应与原楼栋整体风格相协调。

（二）规划要求

1、既有住宅加装电梯应当以改善和方便居民上下楼为导向，以“安全、适用、经济和节约用地”为原则。不得超越既有建筑用地红线，不得占用城市道路等公共空间，不得影响原有无障碍设施正常使用，不得影响城市规划实施。

2、尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响，不得增加或变相增加住宅使用空间。

3、在满足消防、安全条件，保障各项功能正常适用的前提下，加装电梯体量不纳入建筑间距计算。

（三）安全要求

1、申请人是既有住宅加装电梯的安全生产责任主体，对加装电梯的安全生产负总责。按照法律法规规章和有关规定，实施主体、勘察、设计、施工、安装、工程监理和电梯安装等单位承担相应责任。

2、加装电梯施工现场必须设置明显的标牌，标明工程项目名称、实施主体、设计、施工、监理单位名称以及项目经理、施工现场负责人、项目总监、总监代表的姓名及联系电话、开竣工日期、联合会商意见、施工备案手续等。施工单位负责施工现场标牌保护工作。

3、加装电梯施工可能对周边房屋使用安全造成影响的，申请人应当自行或者委托房屋安全鉴定机构对周边房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

（四）机制要求

1、各成员单位分别由1名处级分管领导负责加装电梯相关工作，并指定1名科级专职联络员。区加梯办负责推动加装电梯工作。

2、各街道办事处（乡镇人民政府）就加装电梯工作确定具体负责部门，明确人员职责，组织辖区各社区居民委员会落实加装电梯具体工作。

第十条 保障措施

（一）对滨海新区管辖范围内既有住宅加装电梯，按照有关规定履行审批程序，取得使用登记证并经竣工验收合格的，区政府给予总计每台不超过20万元建设补助（附件10）。

（二）既有住宅加装电梯的申请人及其配偶、本人直系血亲按照有关规定可以申请提取住房公积金；已缴存住宅专项维修资金的，可按有关规定申请使用住宅专项维修资金用于电梯的维修、更新和改造。

（三）加装电梯新增建筑面积不计入容积率，不再另行测绘，不计入分户面积，不再办理不动产登记。法律法规另有规定的，按其规定执行。

（四）对已经依法办理有关手续的既有住宅加装电梯工程，其他单位和个人应当提供必要的施工便利，不得阻挠、扰乱、破坏施工。对阻挠、扰乱、破坏施工等构成违反治安管理行为的，由公安机关依法处理。

（五）相关配套单位在实施老旧住宅综合改造、低压电网改造、通信管线迁移、雨污混接改造等项目时，应统筹考虑加装电梯的配套需要。供水、电力、燃气、供暖、通信等相关单位要优先安排加装电梯的电力扩容、管线迁移等配套项目实施计划，并按照营商环境改革的要求，公布办事流程，优惠收取配套费用，接受社会监督。

第十一条 本实施细则从下发之日起施行，有效期至2028年3月1日,各开发区参照执行。

附件1：

**既有住宅加装电梯意愿表决书**

（参考文本）

本着业主或公有住房承租人（以下简称承租人）自愿、充分协商的原则，现就滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）加装电梯事宜征求业主（承租人）意愿并表决：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **室号** | **意愿**  **（同意/反对/弃权）** | **业主（承租人）**  **签字** | **建筑面积**  **（㎡）** | **联系电话** | **签字日期** |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |
| …… |  |  |  |  |  |

表决结果

1. 小区 栋（号楼） 门（单元）业主（承租人）共计 人，总建筑面积 平方米；
2. 经征求本栋/本楼门全体业主（承租人）意愿，其中同意加装电梯的业主（承租人） 人，建筑面积 平米，占本栋/本楼门参与表决业主（承租人）总数的 %，总建筑面积的 %；反对的业主（承租人） 人，建筑面积 平米；
3. 根据《民法典》及天津市加装电梯相关规定，既有住宅加装电梯应当由本栋/本楼门建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主（承租人）且人数占比三分之二以上的业主（承租人）参与表决，并应当经参与表决的专有部分面积四分之三以上的业主（承租人）且参与表决人数的四分之三以上的业主（承租人）同意加装电梯拟占用业主（承租人）专有部分的，应征得该专有部分业主（承租人）同意。（上述表述中的“以上”包括本数）

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| 注： | 1、 | 业主或承租人在意见栏中按室号顺序填写意见，选择同意、反对、弃权三种类型意见填写，其中“弃权”即不反对也不需出资同时不享有受补偿和使用电梯的权利，若同意业主承担弃权业主的出资金额，可将弃权票数计入同意票数中。 |
|  | 2、 | 签署表决意见必须由业主或承租人亲自签署或由其配偶签署。业主或承租人无法联系到或不签字视为不参与表决,但须留存证据。 |
|  | 3、 | 涉及共有产权的，共有人均应签字。 |
|  | 4、 | 单位产权、直管公产的既有住宅，需征求房屋承租人的意愿，并由产权单位或管理单位签署书面同意后，加盖单位公章和法定代表人章。 |
|  | 5、 | 一个产权证为一个表决人数。 |

日期： 年 月 日

附件2：

**既有住宅加装电梯授权委托书**

（参考文本）

一、经本栋（门）同意实施并出资加装电梯的相关业主（承租人）充分协商、一致同意，现就滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）加装电梯事宜，委托 作为实施主体，负责加装电梯涉及的统一意见、编制方案、资金筹集、设备采购、工程实施、竣工验收、维护管理等相关工作。

二、具体委托事项：（由委托人与受托人商议确定）

三、授权委托期限：

年 月 日至 年 月 日

四、受托人在其权限范围及代理期限内签署的一切有关文件，委托人均予以承认，受托人可独立办理，受托人无转委托权。委托人与受托人保证以上委托关系真实、合法、有效，否则愿意承担一切法律责任。

委托人（签字并加盖手印）：

姓名： 室号： 身份证号码：

姓名： 室号： 身份证号码：

姓名： 室号： 身份证号码：

…… （全体出资业主）

受托人（盖章）：

证件号码（附相关证照复印件）：

法定代表人：（签字或盖章）

年 月 日

附件3：

**滨海新区既有住宅加装电梯项目协议书**

（参考文本）

根据国家及天津市有关法律法规，本栋/本楼门同意加装电梯并出资的业主或公有住房承租人为本栋/本楼门加装电梯项目申请人（以下简称“申请人”），现经充分协商，达成如下协议：

**一、房屋座落**

申请人同意在滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）加装电梯一部。

**二、产权归属**

加装电梯新增面积部分不计入建筑物面积，不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产登记。法律法规另有规定的，按其规定执行。

**三、实施主体**

申请人一致同意委托 作为实施主体（相关身份信息附后），具体开展本楼门加装电梯的统一意见、项目报建、设备采购、工程实施、竣工验收、维护管理等相关工作。

**四、申请人及实施主体主要职责**

（一）申请人主要职责：

（二）实施主体主要职责：

**四、建设工程基本内容**

包括：新建电梯井道、连廊、井道基础、电梯安装、智能监控、市政管线改造、原有建筑土建改造等分项工程。

**五、建设资金分摊方案**

1、建设资金主要包括、安全鉴定、地质勘察、方案设计、施工图审、管线改造、土建施工、工程监理、电梯采购、安装及检验、竣工验收等相关费用。

2、本项目财政建设补助资金为20万元，余款由申请人按照以下比例分摊：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 占总金额  百分比(%) | 室号 | 分摊金额（元） | 室号 | 分摊金额（元） |
| 1层 |  |  |  |  |  |
| 2层 |  |  |  |  |  |
| 3层 |  |  |  |  |  |
| …… |  | …… |  | …… |  |
| 合计 | | ¥ 元 | | | |
| 备注及说明 | |  | | | |

3、本项目最终建设资金在完成项目结算后按照分摊比例多退少补。 4、若有其他额外资金支出，由所有申请人共同协商解决。

**六、运维费用分摊方案**

1、电梯年度运行使用资金预估为¥ 元（电费、保洁等），按照以下比例分摊：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 占总金额  百分比(%) | 室号 | 分摊金额（元） | 室号 | 分摊金额（元） |
| 1层 |  |  |  |  |  |
| 2层 |  |  |  |  |  |
| 3层 |  |  |  |  |  |
| …… |  | …… |  | …… |  |
| 备注及说明 | |  | | | |

2、电梯年度维护管理费用预估为¥ 元（维护保养、改造维修、检验检测、购买“电梯养老”综合保险等），按照以下比例分摊：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 楼层 | 占总金额  百分比(%) | 室号 | 分摊金额（元） | 室号 | 分摊金额（元） |
| 1层 |  |  |  |  |  |
| 2层 |  |  |  |  |  |
| 3层 |  |  |  |  |  |
| …… |  | …… |  | …… |  |
| 备注及说明 | |  | | | |

3、年运行资金及维保费根据楼层、面积等因素按比例分摊预收，年末结算公布费用明细，结余部分转入下一年度,不足部分按比例收取。

4、根据电梯使用年限、保养程度等因素的变化，申请人自行协商制定以后的年度费用。

5、因违规使用造成电梯故障的，其维修费用由违规者承担，不得从运行资金中列支。

**七、使用及维护管理模式**

1、申请人同意委托 作为电梯的使用管理单位，并签订委托管理协议。使用管理单位应当按照《中华人民共和国特种设备安全法》及相关法律法规的规定履行义务、承担责任。

2、申请人同意委托 作为电梯维护保养单位，并签订维护保养协议。维护保养单位应当按照《中华人民共和国特种设备安全法》及相关法律法规的规定履行义务、承担责任。 3、本楼门未出资加装电梯的业主，若日后申请使用电梯，应参照本项目费用分摊方案补交本加装电梯工程相应资金。已获得资金补偿的，应退还补偿金。

**八、权利义务转让** 1、申请人转让附有电梯的房屋所有权的，应提前告知其他申请人，并书面告知受让人对已加装电梯的权利和义务，由受让人继续履行原电梯加装协议约定的权利和义务。

2、因继承或者受遗赠取得附有电梯的房屋所有权的，继承人、受遗赠人应继续履行原电梯加装协议约定的权利和义务。

3、申请人将附有电梯的房屋出租给他人使用的,应与承租人对已加装电梯的权利和义务进行书面约定，并负连带责任。 **九、**电梯投入使用后，除本协议已约定的事项外，其他凡涉及本梯运行使用、维护管理的相关事宜，按照《中华人民共和国特种设备安全法》、《天津市电梯安全监督管理办法》、《天津市人民政府办公厅关于加强电梯质量安全工作的实施意见》、《天津市既有住宅加装电梯工作指导意见》等有关规定执行。未尽事宜由业主自行协商解决。

其他约定事项：

1. 本协议一式四份，申请人代表、实施主体、所属街道（乡镇）社区、区加梯办各一份。本协议书应当复印至每位申请人。
2. 本协议自签订之日起生效。

申请人（签字并加盖手印）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室号 | 签字（手印） | 室号 | 签字（手印） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| …… |  | …… |  |

实施主体（盖章）：

签订日期： 年 月 日

附件4：

**既有住宅加装电梯管理公约**（参考文本）

为保障加装电梯的合理使用，维护良好的公共秩序，维护业主或公有住房承租人（以下简称承租人）及使用人的共同利益与合法权益。本着自愿平等，友好互助的原则，现就滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）加装电梯后期管理相关事宜，达成以下决议： 一、本公约对本楼门加装电梯的全体出资业主（承租人）具有约束力。 二、全体出资业主（承租人）依照有关法律、法规的规定和本公约的约定，享有相应的权利，履行相应的义务。 三、全体出资业主（承租人）每年召开一次全体会议，决定使用管理单位和维保单位，制定费用分摊方案，并选举一位业主（承租人）代表配合受委托的电梯使用管理单位做好本楼门加装电梯日常管理、维护和相关的协调工作。

四、全体出资业主（承租人）中建筑物专有部分面积占比三分之二以上的业主（承租人）且人数占比三分之二以上的业主（承租人）及以上人数参与表决的会议为有效的全体会议；参与表决的专有部分面积四分之三以上的业主（承租人）且参与表决人数的四分之三以上的业主（承租人）同意的协议为有效协议。 五、业主（承租人）代表的主要职责是：

（一）负责督促电梯使用管理单位签订电梯维保合同、依法定期检验、维护保障电梯的安全运行。 （二）负责与本楼门业主（承租人）沟通，通报相关信息。 （三）负责配合电梯使用管理单位预收年运行及维保费，监督费用支出。 （四）负责配合电梯使用管理单位向行政主管部门申报和办理各项手续。 因电梯维保需要进入相关出资业主的物业专用部分时，业主代表或电梯维保单位应事先告知相关出资业主（承租人），相关出资业主（承租人）应予以配合。因相关出资业主（承租人）不配合而造成电梯损坏及其他损失的，应负责修复并承担赔偿责任。 六、电梯如发生紧急情况，每户出资业主（承租人）的住房都有责任用作紧急救援通道。 七、出资业主（承租人）使用电梯应遵守安全管理的有关规定，损坏电梯设备的，应承担相应的赔偿责任。 八、本楼门加装电梯区域（包括连廊、井道、轿箱和候梯厅，下同）禁止下列行为:

（一）擅自改变加装电梯区域的结构和外貌；

（二）擅自占用或损坏栏杆、连廊、轿箱、井道，电梯设备等共用部位； （三）乱抛垃圾杂物和高空抛物；

（四）违反有关规定堆放易燃、易爆、剧毒、放射性物品，排放有毒有害物质；

（五）违反规定悬挂、张贴和乱涂乱画；

（六） ；

（七）法律、法规禁止的其他行为。

九、加装电梯区域若设置广告或进行其他经营活动，应当征得出资业主(承租人)全体会议的同意，并就收益分配和使用等内容达成书面协议。 十、房屋所有权发生转移的，出资业主作为房屋所有权人应向受让人书面说明加装电梯的相关事项，受让人应签署《管理公约》，自该房屋转移登记之日起，享有和履行《管理公约》约定的权利和义务。

十一、房屋出租给他人使用的,出资业主应对加装电梯的相关事项和费用与承租人做出明确约定，并负连带责任。 十二、其他未尽事宜由全体出资业主（承租人）协商解决。 十三、其他补充条款

（一）

（二）

（三）

十四、本公约及履约承诺书原件由业主（承租人）代表或电梯使用管理单位保管，其他业主（承租人）各保留复印件一份。 十五、房屋所有权人的委托代理人必须提供公证后的委托书，并由业主（承租人）代表收存，房产持有者及其委托代理人各持复印件一份。 十六、本公约自加装电梯交付使用、全部出资业主（承租人）签字后生效。 十七、经出资业主（承租人）全体会议决定对公约条款进行修改的，修改后的公约自会议通过之日起生效。 十八、本公约内容已经本楼门全体出资业主（承租人）一致同意。

年 月 日

本楼门出资业主（签字并加盖手印）：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 室号 | 签字（手印） | 室号 | 签字（手印） |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
| …… |  | …… |  |

附件5：

**既有住宅加装电梯履约承诺书**（参考文本）

本人为滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元） 室的业主（承租人）,为维护本楼门内全体已出资并使用电梯设备业主（承租人）的共同利益，本人声明如下： 一、确认已详细阅读本楼门制定的《既有住宅加装电梯管理公约》（以下简称“公约”）。 二、同意遵守并倡导其他业主遵守本公约。 三、本人同意承担违反本公约的相关责任。 四、本人同意转让物业时取得物业受让人签署的本公约承诺书，并送交至业主（承租人）代表及电梯使用管理单位，电梯使用管理单位收到物业受让人签署的承诺书前，本承诺继续有效。

承诺人（签字）：

年 月 日

附件6：

**既有住宅加装电梯公示结果报告**(参考文本--无异议格式)

滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）拟加装电梯，申请人委托 (实施主体)组织编制的加装电梯初步方案及项目协议书已于 年 月 日至 年 月 日在计划加装电梯的栋（门）、小区公示栏等显著位置进行了公示(公示现场照片附后)。 本次公示时间应为10日，实际公示 日，现已公示结束。经社区居委会证明，公示期间无任何人对 小区 栋（号楼） 门（单元）加装电梯事项及初步方案提出书面异议意见。

附件：公示现场照片 张 (包括公示内容全景)

社区居民委员会：（盖章） 街道办事处：（盖章）

年 月 日

附件7：

**既有住宅加装电梯公示结果报告**(参考文本—调解成功格式)

滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）拟加装电梯，申请人委托 (实施主体)组织编制的加装电梯初步方案及项目协议书已于 年 月 日至 年 月 日在计划加装电梯的栋（门）、小区公示栏等显著位置进行了公示(公示现场照片附后)。 本次公示时间应为10日，实际公示 日，现已公示结束。公示期间，共收到 栋（号楼） 门（单元）室 姓名1 、 栋（号楼） 门（单元）室 姓名2 、……的书面异议意见。 在社区居委会（街道办事处）的组织协调下，经与 姓名1 、 姓名2 ……异议业主进行了充分协商，现已达成一致意见。上述业主表示不再对 小区 栋（号楼） 门（单元）加装电梯事项及实施方案持有异议。

附件：1、公示现场照片 张（包括公示内容全景）；

2、异议书 份；

3、协商结果文件 份。

社区居民委员会：（盖章） 街道办事处：（盖章）

年 月 日

附件8：

**既有住宅加装电梯公示结果报告**(参考文本—未调解成功格式)

滨海新区 街道 社区 小区 栋（号楼） 门（单元）拟加装电梯，申请人委托 (实施主体)组织编制的加装电梯初步方案及项目协议书已于 年 月 日至 年 月 日在计划加装电梯的栋（门）、小区公示栏等显著位置进行了公示(公示现场照片附后)。

本次公示时间应为10日，实际公示 日，现已公示结束。公示期间，共收到 栋（号楼） 门（单元）室 姓名1 、 栋（号楼） 门（单元）室 姓名2 、……的书面异议意见。 在社区居委会（街道办事处）的组织协调下，与 姓名1 、 姓名2 ……异议业主进行了协商，其中已与 姓名1 、 姓名2 ……等业主达成一致意见，未能与 姓名3 、 姓名4 ……等业主达成一致意见。

附件：1、公示现场照片 张（包括公示内容全景）；

2、异议书 份；

3、协商结果文件 份。

社区居民委员会：（盖章） 街道办事处：（盖章）

年 月 日

附件9：

滨海新区既有住宅加装电梯项目联合会商申请表

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 | | 滨海新区 小区 栋 门加装电梯项目 | | 所在街道（乡镇）及社区 |  | |
| 实施主体名称 | |  | | 有效证件号码 |  | |
| 联系人及电话 | |  | | 加梯申请人 | 、 共 户业主 | |
| 房屋结构 | | 框架□ 砖混□ 其他□ | | 入户方式 | 错层□ 平层□ 其他□ | |
| 建筑层数 | | 层 | 总建筑面积 | ㎡ | 业主总户数 | 户 |
| 业主参与  表决比例 | | 专有面积  占比 % | 人数  占比 % | 业主表决  同意结果 | 专有面积  占比 % | 人数  占比 % |
| 预加装电梯  品牌及型号 | |  | | | 预加装  电梯台数 | 台 |
| 加装电梯模式 | | 自行加装□ 租赁加装□ | | 工程预算总金额 | ¥ 元 | |
| 鉴定单位名称及资质证号 | |  | | 勘察单位名称及资质证号 |  | |
| 设计单位名称及资质证号 | |  | | 图审单位名称及资质证号 |  | |
| 电梯制造单位  名称及资质证号 | |  | | 电梯安装单位  名称及资质证号 |  | |
| 申请联合会商提交资料 | □ 1.意愿表决书；  □ 2.已公示的项目协议书；  □ 3.授权委托书；  □ 4.管理公约；  □ 5.履约承诺书（加梯申请人每户1份）；  □ 6.加梯申请人身份证及产权证复印件；  □ 7.实施主体营业执照（复印件加盖单位公章）；  □ 8.法人证明书；  □ 9.公示结果报告（属地街道社区盖章）；  □ 10.房屋鉴定报告；  □ 11.地质勘察报告；  □ 12.已公示的实施方案（加盖实施主体公章）；  □ 13.设计图纸（包含建筑、结构、电气专业，加盖设计单位公章、审图专用章）；  □ 14.图纸审查合格书（复印件加盖单位公章）；  □ 15.电梯制造单位营业执照（复印件加盖单位、实施主体公章）；  □ 16.电梯制造单位资质证书（复印件加盖单位、实施主体公章）；  □ 17.电梯安装单位营业执照（复印件加盖单位、实施主体公章）；  □ 18.电梯安装单位资质证书（复印件加盖单位、实施主体公章）；  □ 19.电梯型式试验证书（复印件加盖单位、实施主体公章）；  □ 20.电梯型式试验报告（复印件加盖单位、实施主体公章）。  注：以上资料均提供纸质版和PDF电子版各一套，其中电子版文件提供光盘，总容量不超过50MB。 | | | | | |
| **郑重承诺：本申请人（单位）对所填报内容及提交资料的真实性负责，并承担相关的法律责任。现申请上述项目联合会商。**  申请人（单位）签字或盖章：  年 月 日 | | | | | | |

附件10：

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 项目情况 | 项目名称 |  | 属地街道社区 | |  |
| 实施主体 |  | 开、竣工时间 | |  |
| 电梯供应商 |  | 施工单位 | |  |
| 项目结算金额 |  | | 申请补助金额 | 大写： |
| 受款人情况 | 受款人 |  | 统一代码  /身份证号 | |  |
| 办理人姓名  及联系电话 |  | 办理人  身份证号 | |  |
| 开户银行 |  | 银行账号 | |  |
| 申请人意见 | （签字或盖章）  年 月 日 | | | | |
| 项目属地街道  社区确认 | 经核查，同意申请人意见，建议区加装电梯领导小组办公室核拨政府建设补助资金¥ 元（大写： ）。  社区居委会（盖章）： 街道办事处（盖章）：  年 月 日 | | | | |
| 区加装电梯领导小组办公室确认 | 经审核，该电梯项目已经验收合格并交付使用，同意核拨政府建设补助资金¥ 元（大写： ）。  （区住建委代章）：  年 月 日 | | | | |

**滨海新区既有住宅加装电梯补助资金申请表**