关于《重庆市巴南区既有住宅增设电梯建设和使用管理实施方案（征求意见稿）》的说明

根据区政府工作安排，区市场监管局牵头，结合巴南区实际，代区政府拟定了《重庆市巴南区既有住宅增设电梯建设和使用管理实施方案（征求意见稿）》（以下简称实施方案），现将文件起草有关情况说明如下：

一、起草背景

近年来，巴南区既有住宅加装电梯数量急速增长。据统计，全区2019年既有住宅加装电梯135台，2022年已达229台，增长率达69.63%，极大的改善了老旧小区市民居住环境、提升生活品质，但在电梯加装过程中电梯井道、连廊等土建工程建设质量安全缺乏有效监管，电梯后续使用管理中使用管理单位不明确，责任无法有效落实等问题也日益突出，急待制定适应巴南区实际的规范性文件，对既有住宅加装电梯规划审批、勘察设计、选型配置、建筑结构及电梯安装质量监管和使用管理各环节加以规范，进一步明确加装电梯业主、建筑工程及电梯安装和维保单位主体责任、监管部门属事责任、镇街属地责任，从而有效提升我区既有住宅加装电梯质量安全水平，保障人民群众生命财产安全。

1. 政策依据

1.《中华人民共和国物权法》

2.《中华人民共和国城乡规划法》

3.《中华人民共和国特种设备安全法》

4.《重庆市特种设备安全条例》

5.《重庆市电梯安全管理办法》

6.《重庆市老旧住宅增设电梯建设管理暂行办法》（渝府办发〔2017〕76号）

7.《重庆市“安全乘梯守护行动”工作方案》（渝府办发﹝2021﹞94号）

三、主要内容

《实施方案》共分六个部分，分别对适用范围、实施主体、资金筹措、实施步骤、职责分工、有关要求作了规定。

第一部分：适用范围。对本区行政区域内4层及以上未设电梯的住宅外墙增设电梯所需条件进行了明确。

第二部分：实施主体。既有住宅增设电梯，应当遵循业主自愿、尊重权益、美观实用、自筹资金、属地管理、保障安全的原则，满足城市规划、城市管理、消防安全等要求。应当由本楼栋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的业主参与表决，并应当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，经社区居委会核实并盖章确认后，由同意增设电梯的业主共同作实施主体，也可以书面委托物业服务企业或其他单位作为实施主体。

第三部分：资金筹措。增设电梯产生的施工、使用、保养、维修、更新等费用，由业主自行协商，自筹资金解决。自筹资金不足的，可按程序申请物业专项维修资金。纳入区老旧小区改造项目范围增设的电梯，其增设电梯政府补助资金按照区政府有关文件执行。鼓励社会投资等其他合法资金参与增设电梯工程。

第四部分：实施步骤。一是申请与受理。既有住宅增设电梯实施主体作为申请人，向属地镇街申请增设电梯，属地镇街核实后联系区规划和自然资源局、区城市管理局、区住房和城乡建设委员会等部门现场踏勘，具备增设电梯条件的，由区规划和自然资源局做出受理决定或不予受理决定。二是审查与决定。首先是组织公示，区规划和自然资源局自受理之日起10个工作日内组织申请人公示申请材料进行公示，公示期间，属地镇街对公示过程进行监督、指导和收集公示期间的反馈意见，公示期满无异议的，申请人向区规划和自然资源局报送审查资料。其次是施工图审查，相关单位对申请人提交的经取得相应资质的施工图审查机构审查合格的增设电梯工程设计施工图进行会签，并出具是否同意的书面意见，若增设电梯用地不在住宅（小区）建设用地范围内，还需按规定办理用地手续。最后是核发许可，会审通过的，区规划自然资源局自收到增设电梯工程设计施工图之日起10个工作日内核发建设工程规划许可证。三是施工管理。施工前申请人应当向区住房城乡建委申请施工图审查备案，取得《施工图联合审查备案凭证》，总投资额在30万元以上的还应申请办理施工许可手续。土建工程施工时申请人应当组织参建各方进行图纸会审和设计交底，项目开工前委托具有相应资质的第三方建设工程质量检测机构对增设电梯相关土建工程施工全过程试验检测及竣工质量鉴定，涉及给排水、电、气、通信等管网改造的，相关单位应配合做好管网改造工作。土建工程完工后，须取得第三方建设工程质量检测机构出具的质量鉴定合格报告，申请人应当将鉴定报告报送至区住房城乡建委取得《工程质量鉴定报告确认书》，安装前施工单位应当将拟进行的电梯安装情况告知区市场监管局，并向特种设备检验检测机构申请电梯安装过程监督检验，同时提供区住房城乡建委出具的《施工图联合审查备案凭证》及《工程质量鉴定报告确认书》。四是竣工验收。增设电梯工程建设完工后，须经特种设备检验检测机构监督检验合格后取得合格报告，申请人应当组织施工、监理、设计等有关单位进行工程竣工验收，形成竣工验收报告。电梯竣工投入使用前，申请人持竣工核实材料向区规划和自然资源局申请核实，区规划和自然资源局应当在收到申请之日起5个工作日内组织有关人员现场验核，并在受理之日起10个工作日内作出决定。五是使用监管。由业主委托的物业服务企业或其它单位承担电梯使用管理责任。经特种设备检验检测机构安装监督检验合格的电梯应当在投入使用前或投入使用后30日内，由电梯使用单位向区市场监管局申请办理使用登记，取得使用登记证书。

第五部分：职责分工。明确了区规划和自然资源局、区住房城乡建委、区市场监管局和属地镇街在既有住宅增设电梯建设和使用管理中的职责体系。

第六部分：有关要求。对增设电梯土建工程质量责任，增设电梯整机和五大部件质保期，因增设电梯而增加的建筑面积，未按方案办理相关手续而擅自增设、使用电梯的查处，方案施行时间等作出了规定。