

[同意公开]

沈阳市房产局

沈房提案〔2021〕37号

签发人：陈杰

市房产局关于推进老旧小区加装电梯进程 引入“代建租用”新模式提案 (第373号)的答复报告

市台联：

关于推进老旧小区加装电梯进程，引入“代建租用”新模式的提案收悉，现答复如下：

2019年，我市启动了既有住宅增设电梯工作，印发了《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》（沈房发〔2019〕51号），探索确定了增设电梯沈阳模式。在小区居民、社会各界和政府部门多方共同努力下，全市共完成增设电梯15部，成为东北三省第一个由居民主导完成既有住宅增设电梯的城市。2020年，我局总结经验，“以点带面”，在充分尊重居

民意愿的前提下，继续推进既有住宅增设电梯工作，全市共完成增设电梯 52 部，形成了一系列可复制、可推广的“沈阳经验”。截至目前，我市共增设电梯 67 部，以“看的见摸得着”的方式解决居民出行难题，改善了住宅小区功能，方便了居民生活，提升了居住品质，让居民的获得感和幸福感在家门口提升。

一、关于将增设电梯列入我市新型城镇化规划内容问题

近年来，沈阳先后被住建部列为老旧小区改造试点城市和金融支持市场力量参与城镇老旧小区改造的重点城市，在全省率先启动了老旧小区改造、既有住宅增设电梯、弃管电小区改造等多项涉及城镇老旧小区改造的民生工程。2021 年 4 月，我市出台了《沈阳市老旧小区改造(园区内)三年行动工作方案》，《方案》中明确了既有住宅增设电梯属于完善类（可改项目）项目，在充分尊重居民意愿的基础上，对具备条件的楼栋增设电梯。同时，为推动成规模增设电梯，结合老旧小区改造，对具备条件的楼栋预留增梯位置，消化减低管线排迁费用。

《中华人民共和国民法典》（以下简称《民法典》）已于 2021 年 1 月 1 日起施行。《民法典》的颁布，进一步完善了业主的建筑物区分所有权制度，适当降低了业主共同决定事项。为严格落实依法行政要求，规范我市既有住宅增设电梯工作，我局将根据《民法典》第二百七十八条对“业主的建筑物区分所有权”的相关规定，参考其他城市的经验做法，立足本市实际，着手重新修订《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》，包括增设电梯条件、资金筹措、实施程序、

补贴申请等，加大补贴力度，最大程度的减轻居民负担，并争取早日出台。

二、明确工作责任，建立联审制度

既有住宅增设电梯工作涉及的部门多，情况也相对复杂，群众意见难统一，为此，我市创造性地提出了行之有效的工作措施。一是建立联审制度。为了使增设电梯更快投入使用，在程序上简化工作流程，由各区建立一次受理，多部门联审的“一站式”工作流程，减少审批环节，缩短审批时限。相关管线运营单位提供方便快捷的便民服务，做到即报即迁，按成本收费，积极配合做好此项工作。二是明确工作责任。既有住宅增设电梯工作由市房产局牵头，负责指导、协调，日常调度各区进展情况，督促工作有序开展；建设、规划、质检、司法、财政及市公积金部门各司其职，做好资金落实和审查等工作；各区政府负责具体组织辖区内既有住宅增设电梯工作，负责辖区内既有住宅增设电梯工作的组织实施和落实区级资金等工作。三是搭建了平台。邀请信誉度较高的电梯厂商召开了论证会，筛选了上海三菱电梯有限公司辽宁分公司、沈阳远大集团博林特电梯、奥的斯电梯（中国）有限公司沈阳分公司等多家有意向的电梯企业供居民参考。四是出台了指南。制定了《沈阳市既有住宅增设电梯手续办理及设计导则》、示范表格和工作流程图，确保居民方便、快捷、细致地了解增设电梯的各个环节和工作程序。五是开辟了绿色通道。增设电梯涉及电力、电信、水务、燃气、供热、有线电视、网通等管线移位及其他配套设施项目改造，相关单位均建立了绿色通道，予以优先办理并组织施工。

三、加大宣传力度，增强居民参与意识

为多角度宣传既有住宅增设电梯工作，我们组织各区在小区内张贴《关于做好 2021 年既有住宅增设电梯有关工作的通知》，公开增设电梯基本程序和政府补贴等相关事宜，调动居民积极性，增强参与意识。此外，沈阳日报《民生连线》栏目、沈阳网《微民生》栏目及市营商环境建设局《营商新政讲堂》栏目都对我市增梯工作进行了报导，引导居民参与其中。同时，我局“功能型服务组织”通过“党群 e 服务”平台“接单”送服务进社区，积极拓展“党建+服务”模式，按照社区申请，每个月深入社区开展一次既有住宅增设电梯政策宣传活动，采取“面对面”交流，现场解疑，受到社区老百姓的欢迎。

四、拓宽资金筹集渠道，确定补贴金额

我市既有住宅增设电梯所需建设资金及运行使用、维护管理资金由实施主体承担，并按一定分摊比例共同出资。市政府为了减轻居民负担，按照楼层情况予以一定金额的补贴，补贴标准为 4 层住宅每部电梯 6 万元、5 层住宅每部电梯 7 万元、6 层住宅每部电梯 16 万元、7 层住宅每部电梯 18 万元、8 层及以上每部电梯 20 万元。另外，在增设电梯竣工验收后，个人也可按规定提取市公积金。

为解决管线排迁难问题，保障增梯工作的顺利实施，我市除对增梯成功的居民和社区进行补贴外，市区两级财政还给予管线排迁单位每部电梯不超过 4 万元的管线排迁补贴，极大地缓解了管线排迁单位的资金压力，调动管线排迁单位的积极性，推动增梯工作有序开展。

五、关于“代建租用”模式问题

对社会而言，增设电梯是小事情、大建设；对城市文明而言，增设电梯是小目标、大进步。近几年，在北京、南京等地兴起了增设电梯“代建租用”模式，我市为推进既有住宅增设电梯工作，不断探索创新工作模式，按照《沈阳市既有住宅增设电梯试点工作方案》（沈房发[2019]51号）要求，鼓励社会资本、国有企业按照市场化运作方式，参与我市既有住宅进行增设电梯工作。目前，我市相关部门还未接到国家及省以上有关推行此种建设模式的政策文件，我市也尚未出台关于“代建租用”模式电梯的相关法规和政策。

2020年12月10日，本着为民谋福利的精神，我局会同各区房产部门考察了中升乙源建筑工程有限公司辽宁分公司。目前，该公司已选择了部分区的小区做为试点。在今后的工作中，我局会持续跟进既有住宅增设电梯“代建租用”模式，借鉴北京、上海等城市先进经验，立足本市实际，推进此项工作。

感谢贵单位对政府工作的重视和关心。



（联系人：李本鑫，联系电话：22973556, 13940484612）

2021 年 5 月 24 日印发