

溧阳市人民政府办公室文件

溧政办发〔2022〕10号

市政府办公室关于印发 《溧阳市既有住宅加装电梯实施方案》的通知

各镇（街道）人民政府（办事处），江苏省溧阳高新区、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，天目湖生命康原、现代农业产业园、旧城更新与建设指挥部，市各委办局、直属企事业单位：

《溧阳市既有住宅加装电梯实施方案》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请结合实际认真贯彻落实。

（此页无正文）

溧阳市人民政府办公室

2022年3月15日

（此件公开发布）

溧阳市既有住宅加装电梯实施方案

为适应社会发展，完善既有住宅的使用功能，提高老旧小区人民群众生活品质，根据《中华人民共和国民法典》《江苏省物业管理条例》《常州市电梯安全管理条例》《常州市既有住宅加装电梯实施办法》（常政规〔2021〕2号）等有关规定，结合我市实际，制定本方案。

一、基本原则

溧阳市既有住宅加装电梯(以下简称加装电梯)工作遵循“政府引导、业主自愿、保障安全”的原则，采取业主自主申请、街（镇）初审、部门联审的工作机制，明确职责分工、优化政策环境、创新实施方式、推动社会参与等方式，在一定范围内简化手续、提高效率，确保加装电梯工作的顺利推进。

二、适用范围

本市行政区域内既有住宅加装电梯，适用本方案。

本方案所称既有住宅，是指已建成并投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、且未设电梯的非单一产权的多层住宅。

三、职责分工

溧阳市政府成立既有住宅加装电梯工作小组(以下简称工作小组)，由市政府分管领导担任组长，市发改委、工业和信息化局、财政局、城管局、民政局、住建局、市场监管局、自然资源

和规划局、水利局、司法局、公安局、生态环境局、消防救援大队、各街道办事处（镇人民政府）、供电公司、公积金中心等相关单位和部门为成员单位。工作小组负责统筹指导和协调推进全市加装电梯工作，下设办公室，办公室设在市住建局。

市住建局为加装电梯工作牵头部门，负责牵头加装电梯项目的联合审查工作，设立服务专窗，指导各街道办事处（镇人民政府）和各有关部门做好加装电梯全流程监管和服务，组织方案论证、联审和备案等工作，统筹做好专业管线迁移等相关工作；

市发改委负责协调对接加装电梯中涉及电力部门的供电接入和增容；

市工业和信息化局负责协调对接加装电梯中涉及通讯部门的通讯管线迁移；

市民政局负责对符合申请加装电梯条件的最低生活保障家庭情况进行核实认定；

市财政局负责制定财政补助办法，对符合申请条件的生活保障家庭落实财政资金保障，以及对加装电梯项目建设相关费用进行财政资金补助；

市城管局负责查处未经备案加装电梯的违法建设行为，参与加装电梯项目的联合审查；

市市场监管局负责既有住宅加装电梯项目审查及电梯安装施工的监督管理，参与加装电梯项目的联合审查；

市自然资源和规划局负责加装电梯项目的规划审查工作，参

与加装电梯项目的联合审查；

市公安局负责对阻扰、破坏加装电梯施工的违法行为，依照有关法律、法规进行处理。

市消防救援大队对加装电梯的消防工作实施监督管理，参与加装电梯项目的联合审查；

市水利局、司法局、生态环境局、公积金中心、供电公司等行政主管部门和机构，在各自职责范围内做好加装电梯的相关工作。

加装电梯工作涉及的各职能部门和单位应指派专人负责，按照“简化、便民、高效”的原则，提高审批效率。

各街道办事处（镇人民政府）需明确加装电梯工作的责任部门，设立便民服务点，建立加装电梯协商和矛盾协调工作机制，会同居（村）委会负责加装电梯前期初审，指导居民开展协商、签署书面协议，做好政策宣传、业务咨询、监督管理等工作。同时根据《溧阳市关于加强小型建设工程和零星作业安全生产监管工作实施细则》，具体负责属地内加装电梯项目的安全生产监督管理，要落实好属地安全管理责任，加强对属地内加装电梯项目实施过程中的安全监督工作。

业主大会、业主委员会（物业管理委员会）在物业管理区域内依法履行自治管理职责，配合做好加装电梯过程中的相关工作。

房地产开发企业、物业服务企业对加装电梯工作予以协助和协调。

各专业管线单位应当积极做好既有住宅加装电梯涉及通信、

广电、电力、燃气、供水、排水、照明等管线迁移的相关工作。管线迁移、道路恢复等费用由市财政承担。

四、组织实施

（一）实施条件

1. 申请加装电梯，应当由本幢或者本单元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，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。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

加装电梯，应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照等不利影响。产生不利影响的，申请加装电梯的业主应当与相关业主充分协商，必要时可以给予适当补偿。

上述规定的面积和人数的计算方式，依照《江苏省物业管理条例》的相关规定执行。

2. 加装电梯的方案设计应当综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，加装电梯选址应符合规划、消防等标准规范的规定。

（二）建设主体

1. 本幢或者本单元出资加装电梯的业主为加装电梯项目的建设主体（以下简称建设主体），承担意见征询、资金收支、项目报批、设备采购、工程实施、维护管理等义务。

建设主体可以自行或者推选业主代表办理加装电梯的相关

手续,也可以选择物业服务企业或者其他社会服务机构作为代理人进行办理。

2. 建设主体推选业主代表办理的,应当提供推选代表的证明材料;委托代理人办理的,应当签订授权委托书,授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期间,并由被代理人签名或盖章。

(三) 资金筹集

加装电梯所需资金,可以按照下列方式筹集:

1. 根据所在楼层、面积等因素,由业主按照商定的分摊比例,自主筹集资金;

2. 按有关规定申请提取住房公积金、新职工住房补贴和住宅专项维修资金;

3. 业主依法决定可以使用的公共收益;

4. 社会力量捐赠、资助、无偿提供技术服务等;

5. 向银行等金融机构申请加装电梯贷款;

6. 财政性资金;

7. 其他合法资金来源。

(四) 实施步骤

1. 初步申报

拟加装电梯的业主可以向加装电梯服务专窗或各街道(镇)便民服务点领取加装电梯申请表等相关资料。

2. 意见征询和协议签订

(1) 单元楼内意见征询。

(2) 申请加装电梯的业主应当就下列事项协商一致，并形成书面协议：

- ①加装电梯工程费用的预算及其筹集方案（含分担表）；
- ②电梯维护保养方式及运行、保养、维修等费用分担方案；
- ③电梯使用单位的确定及运行管理方案；
- ④法律法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项。

3. 初步审查

各街道办事处（镇人民政府）应会同属地居（村）委会对业主身份信息、房屋所属状况、业主意见征询情况和项目协议书等方面组织相关人员进行初审，并提出初步审核意见（见附件1）。

业主协商、资金筹集以及公开征求意见等活动，应当依法接受拟加装电梯既有住宅所在地街道（镇）和居（村）委会的指导、监督。

4. 制定方案

(1) 准备工作

建设主体应当委托具有相应资质的房屋建筑结构安全检测单位，对拟加装电梯的住宅楼结构进行安全性检测，由该检测单位出具检测意见。经检测，不存在结构安全隐患的，方可申请加装电梯。

建设主体应当选择具有相应资质的施工、监理单位实施加装电梯项目。建设主体可择优选取一家具有相应资质的施工单位实

施项目总承包，并委托该单位代为开展加装电梯项目实施过程中的相关工作。

建设主体应调取拟加装电梯单元楼周边地形图、单元楼所在建筑竣工图纸（包含结构、建筑、电气和管线图等）。

（2）施工图设计

建设主体应当委托具有相应资质的建筑设计单位，编制加装电梯项目的施工图设计文件。

施工图设计文件应当符合结构安全、消防安全、应急救援和电梯等相关标准、安全技术规范的规定。

加装电梯设计必须考虑既有住宅的结构安全，涉及改变既有结构的，应对原结构可能产生的不利影响进行评估，并采取可靠的加固措施。

5. 图纸审查

加装电梯设计图纸需进行施工图设计文件审查，由建设主体委托专家进行论证后，施工图审查机构参考专家论证意见出具加装电梯专项技术意见。

6. 现场公示

建设主体应当在拟加装电梯所在物业管理区域内显著位置，就业主表决并同意加装电梯的书面意见、房屋安全检测意见、经施工图审查机构出具专项技术意见的施工图设计文件进行公示，公示期为 10 天。对公示情况，由建设主体形成公示报告。

公示应接受所在居（村）委会的指导和监督，公示期内收到

书面异议的，建设主体应当与异议人充分协商，并在公示报告中载明与异议人的协商情况和协商结果。

相关业主对加装电梯项目协商不成的，所在地居（村）委会、街道办事处（镇人民政府）应当建立调解机制，并组织不少于两次调解，形成调解记录。调解不成的，当事人可依法通过诉讼等途径解决。对加装电梯设阻的，当事人可依法向人民法院起诉请求排除妨碍。

7. 项目申请

建设主体向加装电梯服务专窗申报时应当提交下列材料：

- （1）加装电梯项目申请表（见附件2）；
- （2）申请人身份证明文件、房屋权属证明材料，接受委托代为提出申请的，还应当提供代理人身份证明文件、授权委托书；
- （3）业主表决同意加装电梯的书面意见；
- （4）申请加装电梯的业主就相关事项协商一致后形成的书面协议；
- （5）由房屋建筑结构安全检测单位出具的结构安全检测意见；
- （6）由各街道办事处（镇人民政府）出具的项目初审意见表；
- （7）经施工图审查机构出具专项技术意见的施工图设计文件；
- （8）现场公示报告以及相关协商材料；
- （9）法律法规规定的需要提供的其他材料。

服务专窗（便民服务点）收齐材料后，报市工作小组办公室，由办公室审核后5个工作日内以流转的形式分别向市住建局、市

场监管局、自然资源和规划局、城管局、消防救援大队等单位征求意见，办公室在发放征求意见后 10 个工作日内召开联合审查会议，并签署《联合审查意见》（见附件 3）

通过联合审查后，建设主体在确定施工总承包单位、监理单位、电梯品牌等后报工作小组办公室，经市住建局会同市场监管局审核后 5 个工作日内出具《溧阳市既有住宅加装电梯项目备案书》（见附件 4），进入项目施工阶段。

8. 组织施工和验收

（1）施工管理。既有住宅加装电梯项目施工安全生产监督管理参照《溧阳市关于加强小型建设工程和零星作业安全生产监管工作实施细则》（溧安〔2020〕5 号）文件要求执行。建设主体应在施工工地显著位置处张贴《溧阳市既有住宅加装电梯项目备案书》，工程总承包、检测、设计、监理等单位依据相应的法律法规要求，负相应的法律责任。

加装的电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求。电梯安装前，施工单位应当将拟进行的安装情况书面告知市市场监管局。电梯安装过程应当经具有法定资质的电梯检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验；未经监督检验或者经监督检验不合格的，不得交付使用。市市场监管局应当加强电梯安装期间的监督管理，发现违反法律、法规和安全技术规范要求的行为或者电梯存在事故隐患时，应当以书面形式发出特种设备安全监察指令，责令有关单位在规

定期限内采取措施予以改正或者消除事故隐患。

（2）竣工验收。加装电梯项目竣工后，建设主体应依法组织设计、施工、电梯、监理等相关单位进行工程竣工验收。

9. 使用登记及档案保存

电梯使用单位应当在电梯投入使用前或者投入使用之日起 30 日内，向市市场监管局办理电梯使用登记手续，取得使用登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。电梯使用单位应当与具有相应资质的电梯维护保养单位签订电梯维保合同。

在验收后 30 日内，施工单位应当将加装电梯相关技术资料 and 文件等档案移交给电梯使用单位。电梯使用单位应将加装电梯项目形成的全部档案一式两份，一份移交工作小组办公室保存，另一份移交城建档案管理部门保存。

五、其他

（一）对于加装电梯，采取先建后补的原则给予财政资金补助。对经批准实施的加装电梯项目，六层及六层以上补贴 10 万元/台、五层补贴 9 万元/台、四层补贴 8 万元/台。补贴资金可用于项目工程建设或加装电梯过程中其他相关工作。对于底层为高度超出室外地面 1.5 米以上储藏室（含车库、架空层）的，房屋楼层数按增加一层计算。

对符合加装电梯申请条件并出资的最低生活保障家庭，每户按核定的加装电梯实际出资金额给予财政资金补助，最高不超过 8 万元。

本方案有关财政资金补助的规定适用于本方案施行前经批准已实施的加装电梯项目。

市财政承担的管线迁移、道路恢复费用，按常州市《关于明确我市既有住宅加装电梯管线迁移工作相关事项的通知》（常加梯办〔2021〕1号）执行。

（二）阻挠、扰乱、破坏加装电梯施工构成违反治安管理行为的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定予以处理。

（三）违反本方案规定擅自加装电梯或者加装电梯违反法律、法规和规章规定的，依法予以查处。

（四）其他未尽事宜，参照《常州市既有住宅加装电梯实施办法》（常政规〔2021〕2号）的规定执行。

（五）本方案自2022年3月21日起施行。2019年8月1日溧阳市人民政府发布的《溧阳市既有住宅加装电梯实施方案（试行）》（溧政发〔2019〕22号）同时废止。

附件 1

溧阳市既有住宅加装电梯项目初审意见表

编号:

项目名称					
项目地址	街道（镇）		社区（村）	小区	幢 单元
建设主体	等共 户业主				
代 理 人			联系电话		
楼栋信息	层 数	总 户 数	建造年代	总建筑面积 (m ²)	结构形式
初审项目： 1.本单元楼业主是否初步统一意见； 2.是否提供本单元全体业主不动产权证书（房产证）信息； 3.加装电梯单元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，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。					是 否 ☐ ☐ ☐ ☐ ☐ ☐
居（村）委会意见	（盖章） 年 月 日				
街道（镇）初审意见	（盖章） 年 月 日				

附件 2

溧阳市既有住宅加装电梯项目申请表

项目名称					
项目地址	市	街道（镇）	社区	小区	幢（号） 单元
建设主体	等共 户业主				
代 理 人			联系电话		
楼栋信息	层数	总 户 数	建造年代	总建筑面积	结构形式
单元所有 业主基本 信息	姓 名	住宅房号	住宅建筑面积 (m ²)	是否 建设主体	联系电话
申请增设 电梯内容	层数	面积 (m ²)	结构形式	备注	
填写及申 报声明	本申请人（代理人）对申报材料的真实性及内容和数据的准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等产生的一切法律和经济责任。 申请人(或代理人)签名： 日期 年 月 日				

说明：

1. 随表提交以下材料：代理人身份证、授权委托书及承诺书复印件各 1 份。
2. 提交复印件的，需提供原件供核验。
3. 若表中“单元所有业主基本信息”不够填，请双面打印续页后填写。
4. 建设主体即为同意出资加装电梯的全体业主。

附件 3

溧阳市既有住宅加装电梯项目联合审查意见

编号：

项目名称					
项目地址					
建设主体					
代理人			联系电话		
楼栋信息	层数	总户数	建筑年代	总建筑面积	结构形式
设计单位				设计联系人	
检测单位				检测联系人	
住建局意见	(盖章) 年 月 日				
市场监管局意见	(盖章) 年 月 日				
自然资源和规划局意见	(盖章) 年 月 日				
消防救援大队意见	(盖章) 年 月 日				
城管局意见	(盖章) 年 月 日				
工作小组办公室意见	(盖章) 年 月 日				

附件 4

溧阳市既有住宅加装电梯项目备案书

编号：

根据《溧阳市既有住宅加装电梯实施方案》文件规定，经联合审查，本加装电梯项目符合相关条件，予以备案。

建设主体			
工程名称			
项目地址			
总承包单位		项目负责人	
设计单位		联系人	
房屋检测单位		联系人	
电梯品牌（单位）		联系人	
监理单位		联系人	
合同工期			
备注			

注意事项：

1. 未经备案机构同意，本备案书各项内容不能变更。
2. 凡未取得本备案书擅自加装电梯的属违法行为，将受到相关部门查处。
3. 本备案书一式叁份，建设主体一份，备案机构一份，存档一份。

抄 送：市委各委办局，市人大办、政协办，市法院、检察院，
市人武部。

溧阳市人民政府办公室

2022年3月15日印发
