

# 溧阳市人民政府文件

溧政发〔2019〕22号

## 市政府关于印发《溧阳市既有住宅加装电梯 实施方案（试行）》的通知

各镇人民政府，江苏中关村科技产业园、天目湖旅游度假区、溧阳经济开发区管委会，市各有关单位：

《溧阳市既有住宅加装电梯实施方案（试行）》已经市政府第26次常务会议讨论通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件公开发布）

# 溧阳市既有住宅加装电梯实施方案（试行）

为适应社会发展，完善既有住宅的使用功能，提升住区宜居水平，根据《江苏省物业管理条例》《常州市电梯安全管理条例》以及《常州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》（常政规〔2018〕7号）等有关法律、法规和条例、办法，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工作应当遵循“业主自愿、充分协商、因地制宜、自主实施、确保安全”的原则，成熟一梯加装一梯。

既有住宅加装电梯属于建筑物改扩建，不计入房屋建筑面积，不变更原不动产登记面积，并按规定经部门联审后出具相关意见。加装电梯工作突出业主主体地位，充分发挥政府政策引导和组织协调作用，在一定范围内简化手续、提高效率，确保既有住宅加装电梯工作顺利推进。

## 二、适用范围

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

溧阳市政府成立由分管市领导任组长、市住建局和市场监管

局负责人任副组长的既有住宅加装电梯工作小组（以下简称“工作小组”），市发改委、自然资源局、工业和信息化局、民政局、司法局、财政局、城管局、应急管理局、各镇人民政府（街道办事处）、供电公司为成员单位。工作小组下设办公室，办公室设在市住建局，具体负责综合协调和日常事务。

市住建局负责综合协调，指导各镇人民政府（街道办事处）和各有关部门做好加装电梯全流程监管和服务，牵头组织方案论证、审查和备案等工作，并在市政务中心设立服务专窗，受理既有住宅加装电梯的申请。

市市场监管局负责加装电梯的电梯安全管理和电梯安装过程的监管及监督检验等相关工作。

市自然资源局负责提供加装电梯的规划审查。

市发改委负责协调对接加装电梯中涉及电力部门的供电增容。

市工业和信息化局负责协调对接加装电梯中涉及的通讯部门。

市民政局负责核实认定符合申请既有住宅加装电梯补助条件家庭的最低生活保障资格。

市财政局负责落实符合既有住宅加装电梯补助条件的补助资金。

市城管局负责查处未经备案加装电梯的违法行为。

市应急管理局对加装电梯的消防工作实施监督管理，并由市消防救援大队负责实施。

各镇人民政府（街道办事处）会同属地社区（村委）负责管辖范围内加装电梯项目申请的初审，并做好既有住宅加装电梯政策宣传和纠纷调解，指导居民通过深入协商，就投资、管理和平衡业主利益等问题统一思想，达成一致意见并签署书面协议。

业主大会、业主委员会和物业管理委员会配合居民委员会在物业管理区域内依法落实自治管理。

房地产开发企业、物业服务企业对既有住宅加装电梯工作予以协助、协调。

通讯、供电、燃气、供水、排水等专业管线单位应积极支持和做好涉及既有住宅加装电梯的管线改迁、增容工作。市供电公司应对加装电梯的用电安全、供电增容提供保障。

#### **四、建设主体**

本幢或者本单元出资加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯项目的建设主体（以下简称“建设主体”），承担法律、法规规定的相应义务。

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。

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。

## 五、资金筹集

既有住宅加装电梯及后续运行、保养、维修所需资金，可以按照下列方式筹集：

（一）根据所在楼层、面积等因素，由业主按照合理商定分摊比例，自主筹集资金。

（二）社会投资等其他合法资金来源。

加装电梯所需资金的筹集及使用情况，应当在拟加装电梯所在住宅物业管理区域的显著位置予以公布，接受监督。

## 六、实施程序

建设主体加装电梯工作按照以下步骤实施：

（一）初步可行性论证

建设主体达成初步意向后，持《溧阳市既有住宅加装电梯业主意见征求书》向属地镇人民政府（街道办事处）提出加装电梯项目的可行性咨询论证。属地镇人民政府（街道办事处）应对业主身份信息、房屋所属状况、业主意见是否统一等方面进行初审。初审合格后报市工作小组办公室，办公室根据各成员部门、单位分工，组织相关成员单位现场查勘，进行初步可行性论证。论证可行的，组织进入制定方案阶段；论证不可行的，建议项目终止。

（二）制定方案

包括三项工作：

1. 建设主体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，并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。

2. 检测合格的，由建设主体委托具有相应资质的建筑设计单位，对既有住宅加装电梯项目进行专项设计，出具施工图设计文件。专项设计应当符合日照、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。

3. 施工图设计文件完成后，由建设主体委托专家对施工图设计文件进行论证，由施工图审查机构参考专家论证意见，出具既有住宅加装电梯专项技术意见。专项技术意见认为不可行的，重新完善设计文件；专项技术意见认为可行的，进入征求意见、签订协议阶段。

### （三）征求意见和协议签订

既有住宅加装电梯，应当经本幢或者本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意，并且依法妥善处理周边相邻关系；其中，占用小区共有部分的，应当经本小区房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上的业主同意。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意；加装电梯后业主可能受到通行、采光、通风和噪音等直接影响的，应当与该部分业主协商解决。

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。

1. 建设主体应当就以下内容达成一致，并签署项目协议书：

(1) 确定加装电梯工程资金预算与筹措、分摊方案。包括：房屋安全检测费用、电梯加装设计费用、管线管网改迁及扩容费用等前期费用以及电梯运行、保养、维修等后期费用。

(2) 确定电梯使用单位。自行管理的，建设主体为使用单位；委托物业服务企业或者其他管理人管理的，受托人为使用单位。

(3) 对可能存在权益受损的情况，由业主自行协商补偿方案。

2. 拟加装电梯占用小区公共部位的业主意见征求。原则上通过后适用于小区所有单元楼需加装电梯项目，无需重复征求意见。

(四) 组织公示

建设主体应当在拟加装电梯所在物业管理区域显著位置组织公示，公示内容包括：

1. 加装电梯所在房屋安全检测意见。
2. 加装电梯的施工图设计文件。
3. 加装电梯项目协议书的征求业主书面意见。

公示期不少于10日，对公示情况，由建设主体形成公示报告。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，并经异议人书面确认。

(五) 项目申请

建设主体向既有住宅加装电梯服务专窗提交申请材料包括：

1. 加装电梯申请表；
2. 申请人身份证明、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、授权委托书；
3. 同意加装电梯的业主形成的书面意见；
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. 经施工图审查机构出具专项技术意见的施工图设计文件；
7. 对业主同意加装电梯书面意见和施工图设计文件的公示报告以及相关协商材料；
8. 法律法规规定以及需要提供的其他材料。

服务专窗接到申请后报工作小组审核。各成员单位及时研究，依照相关法律法规和技术规范标准进行联合审查并在 15 个工作日内出具审查意见。联合审查不可行的，项目终止；联合审查可行的，工作小组出具《溧阳市既有住宅加装电梯项目备案书》，建设主体收到《溧阳市既有住宅加装电梯项目备案书》后，进入项目施工阶段。

#### （六）项目施工

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工程。电梯的安装，应当由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位实施。电梯制造单位对电梯安全性能负责。

工程施工前，建设主体应向服务专窗申请工程施工质量安全监督技术性介入，在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》，施工单位应将拟进行的安装情况，书面告知市市场监管部门。

加装电梯工程过程中，施工单位应遵守施工现场的安全生产及城市市容与环境要求，落实现场安全防护措施，依法对工程质量负责。电梯安装过程应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。

加装电梯工作小组各成员单位，应按各自职责对实施过程进行监督管理。

#### （七）竣工验收及信息备案

加装电梯工程竣工后，建设主体应组织设计、施工、监理等相关单位进行竣工验收。验收合格后向工作小组申请办理信息备案。

#### （八）使用登记及档案保存

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

电梯使用单位应在投入使用前向市市场监管部门办理电梯使用注册登记手续，取得使用注册登记证书。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

### 七、相关要求

（一）建设主体应当依法承担电梯安全运行的相应义务，电

梯使用单位是电梯使用安全的责任主体，应当对电梯使用安全负责，履行相应的安全管理义务。

电梯的维护保养应当由电梯制造单位或者委托具有法定资质的电梯维护保养单位进行。

（二）市市场监管部门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书，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。

（三）违反本方案规定擅自加装电梯的，由市城管部门依照有关法律、法规和规章的规定予以查处。

（四）相关房屋所有权发生转移时，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原加装电梯协议约定的权利和义务。

## 八、附则

（一）建设主体可申请提取住房公积金用于加装电梯项目，具体办法由市公积金中心另行制定。

（二）对符合既有住宅加装电梯申请条件并出资的最低生活保障家庭，每户按其加装电梯出资金额的百分之八十给予财政资金补助，补助资金发放采取先建后补的原则，加装电梯完成使用登记手续后，由市民政部门和财政部门负责组织实施补助资金审核发放工作，补助资金来源按市财政保障体制执行。

（三）因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决，也可以向人民调解委员会申请调解。协商或者调解不成的，依法通

过诉讼等途径解决。

（四）本方案由溧阳市住建局负责解释。其他未尽事宜，按照《常州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》（常政规〔2018〕7号）的规定执行。

（五）本方案自 2019 年 8 月 2 日起施行。

---

抄 送：市委办，市人大办、政协办。

---

溧阳市人民政府办公室

2019年8月2日印发

---