

区政府关于印发《天宁区既有住宅加装电梯实施细则》的通知

(常天政规〔2021〕3号)

开发区管委会、镇政府、各街道办事处，区各办局，区各直属单位：

《天宁区既有住宅加装电梯实施细则》已经区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市天宁区人民政府

2021年12月1日

天宁区既有住宅加装电梯实施细则

第一章 总 则

第一条 为适应社会发展，完善既有住宅的使用功能，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》以及《常州市既有住宅加装电梯实施办法》等有关规定，结合我区实际，制定本实施细则。

第二条 本细则所称既有住宅，是指依法建设并投入使用、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

天宁区行政规范性文件

单一产权的住宅。

第三条 天宁区既有住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”）应当遵循“政府引导、业主自愿、保障安全”的原则。

第四条 区政府成立天宁区既有住宅加装电梯工作领导小组（以下简称“领导小组”），区分管领导任组长，区住建局局长任副组长，成员单位由镇（街道）、区民政局、司法局、财政局、住建局、城管局、市场监管局、公安天宁分局、资规天宁分局、消防救援大队等部门组成，其中司法局、住建局、城管局、市场监管局、资规天宁分局、消防救援大队参加项目的联合审核。领导小组下设办公室，办公室设在区住建局。

区住建局负责领导小组办公室日常工作，负责全区既有住宅加装电梯工作的综合协调、组织考核等日常事务。设立加装电梯服务专窗，统一受理加装电梯正式申请，并组织申请材料流转审查。建立并管理工程总承包、电梯制造、电梯安装、设计、监理、维保等单位的信息库，协调联系相关专业管线单位；

镇（街道）负责做好加装电梯的政策宣传、业务咨询和指导协调，将加装电梯纳入小型建设工程管理范畴，设立受理专窗，指导各社区居（村）民委员会设立便民服务点；

区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；

区司法局负责指导加装电梯中相关法律服务工作；

天宁区行政规范性文件

区财政局负责制定财政补助办法，对符合申请条件的最低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；

区城管局负责对违法（规）加装电梯的行为依法进行处理；

区市场监管局负责加装电梯项目审查及电梯安全管理、安装施工期间的监督管理，协助联系监督检验；

公安天宁分局负责对阻扰、破坏施工等违法行为，依照有关法律、法规规定进行处理；

资规天宁分局负责加装电梯项目的规划审查工作，并按照职责对实施过程进行监督管理；

消防救援大队负责加装电梯项目涉及消防通道、消防救援等方面的审查工作。

第五条 既有住宅所在地的社区居（村）民委员会积极做好加装电梯实施过程中的纠纷调解工作。

第六条 业主大会、业主委员会以及物业管理委员会配合居民委员会在物业管理区域内依法履行自治管理职责。

原房改房售房单位、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。

第七条 各专业管线单位应当积极做好加装电梯涉及通信、广电、电力、燃气、供水、排水、照明等管线迁移的相关工作。管线迁移等费用由区财政承担。

第二章 组织实施

第八条 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。

本条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。

第九条 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：

- （一）电梯使用单位；
- （二）加装电梯工程费用的预算及其筹集方案；
- （三）电梯维护保养方式及运行、保养、维修费用分担方案；
- （四）法律法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项。

在协商的同时，申请加装电梯的业主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。

前款规定的电梯使用单位，依照《常州市电梯安全管理条例》的相关规定予以确定。

第十条 本幢或者本单元出资加装电梯的业主为加装电梯项

天宁区行政规范性文件

目的建设主体（以下简称“建设主体”），承担意见统一、资金收支、项目报批、设备采购、工程实施、维护管理等义务。

第十一条 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。

第十二条 加装电梯所需资金，可以按照下列方式筹集：

（一）根据所在楼层、面积等因素，由业主按照商定的分摊比例，自主筹集资金；

（二）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；

（三）业主依法决定可以使用的公共收益；

（四）社会力量捐赠、资助、无偿提供技术服务等；

（五）向银行等金融机构申请加装电梯贷款；

（六）财政性资金；

（七）其他合法资金来源。

本条规定的提取住房公积金、新职工住房补贴和住宅专项维修资金的具体办法，根据市相关部门规定执行。

第三章 实施程序

第十三条 天宁区加装电梯办理流程和审批程序，具体包括初期指导、意见征求、初步审查、技术准备、公示、联合审核、施工验收及备案等环节。

第十四条 在初期指导环节，拟加装电梯的单元楼居民向属地镇（街道）、社区居（村）民委员会的便民服务点咨询，报备意向申请信息，领取相关资料。镇（街道）、社区居（村）民委员会组织查勘并针对申请材料填写和申请流程等内容给予初期指导。

第十五条 在意见征求环节，申请人应按照第八条的要求组织意见征求，并签订项目协议书。

第十六条 在初步审查环节，镇（街道）及社区居（村）民委员会应对业主身份信息、房屋所属状况、业主意见征求情况和项目协议书等内容进行初审，提出初步审核意见。

业主协商、资金筹集以及公开征求意见等活动，应当依法接受所属镇（街道）或者社区居（村）民委员会的指导、监督。

第十七条 在技术准备环节，建设主体应当制定符合结构安全、消防安全、应急救援和电梯等相关标准、安全技术规范的加装电梯设计方案。建设主体应当委托专家对施工图设计文件进行论证，并出具专家论证意见。由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。

天宁区行政规范性文件

天宁区加装电梯实行工程总承包制，工程总承包单位应当具有建筑工程施工总承包资质、钢结构工程专业承包资质、电梯安装改造维修许可证三项中至少一项。建设主体可以从天宁区加装电梯单位信息名录中选择相关单位，也可自行选择具有相应资质的工程总承包单位、设计单位、房屋建筑结构安全检测单位、监理单位。自行选择的，需经领导小组办公室资质审查后方可实施。

第十八条 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，公示（包括并不局限）以下四方面材料：

- （一）业主表决同意加装电梯的书面意见；
- （二）房屋安全检测意见；
- （三）施工图设计文件；
- （四）施工图审查机构出具的加装电梯专项技术意见。

以上材料公示期不少于 10 天。公示应接受所在社区居（村）民委员会的指导和监督，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。对公示情况，由建设主体形成公示报告，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，所在地镇（街道）、社区居（村）民委员会应当建立协商机制，并组织不少于两次协商，形成协商记录。调解不成的，当事人可依法通过诉讼等途径解决。对设阻加装电梯的，当事人可依法向人民法院起诉请求排除妨碍。

天宁区行政规范性文件

第十九条 区住建局加装电梯服务专窗统一受理加装电梯的正式申请。建设主体提出既有住宅加装电梯正式申请，应当提供下列材料：

- （一）加装电梯申请书；
- （二）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；
- （三）业主表决同意加装电梯的书面意见；
- （四）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；
- （五）由房屋建筑结构安全检测单位出具的结构安全检测意见；
- （六）经施工图审查机构出具专项技术意见的施工图设计文件；
- （七）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。

区住建局服务专窗收齐材料后，报领导小组办公室，由办公室分别向区司法局、区住建局、区城管局、区市场监管局、自然资源和规划分局、消防救援大队等部门征求意见。相关部门应当自收到征求意见通知之日起10个工作日内，依照相关法律法规和技术规范标准出具审核意见并加盖部门公章后答复领导小组办公室。联合审核通过后，由区住建局服务专窗通知建设主体领

天宁区行政规范性文件

取《天宁区既有住宅加装电梯项目备案书》。

第二十条 加装电梯项目施工安全生产监督管理参照《关于加强小型建设工程和零星作业安全生产监管工作的通知》（常天安〔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《天宁区既有住宅加装电梯项目备案书》，土建施工开工前应向属地镇（街道）办理开工登记报备。工程总包、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。

第二十一条 建设主体或工程总包单位应在基础验槽、基础打桩、基础浇筑、钢结构施工等重点环节施工前，提前报备属地镇（街道）。

第二十二条 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。

电梯安装前，施工单位应当将拟进行的安装情况书面告知特种设备安全监督管理部门。电梯安装过程中，施工单位应当遵守施工现场的安全生产要求，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。

电梯安装竣工后，施工单位应当在验收后 30 日内将相关技

天宁区行政规范性文件

术资料 and 文件移交电梯使用单位。

第二十三条 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，到区市场监督管理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。

第二十四条 项目竣工后，建设主体应依法组织工程竣工验收，验收合格后10个工作日内，应当向领导小组办公室报备特种设备使用登记证复印件、电梯监督检验报告、工程材料报检记录、施工监理日记、项目竣工验收单等资料。

第四章 附 则

第二十五条 加装电梯部分，不计入房屋建筑面积，不变更原不动产登记面积。

第二十六条 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，当事人另有约定的除外。

第二十七条 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

天宁区行政规范性文件

10 万元/台、五层补贴 9 万元/台、四层及以下补贴 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。

本细则有关财政资金补助的规定可适用于细则施行前经批准已实施的加装电梯项目。

加装电梯财政性资金补助及镇（街道）、社区居（村）民委员会工作经费补助列入年度财政预算，具体办法另行制定。

第二十八条 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》的有关规定处理。

第二十九条 违反本细则规定，擅自加装电梯的，或在加装电梯过程中不按标准规范设计、不按图施工、存在弄虚作假行为的，由相关部门依照有关法律、法规和规章的规定予以查处。

第三十条 本细则由领导小组办公室负责解释。其他未尽事宜，参照执行《常州市既有住宅加装电梯实施办法》（常政规〔2021〕2 号）和上级政府、部门关于加转电梯的相关政策文件规定。

第三十一条 本细则自 2022 年 1 月 1 日起实施，《天宁区既有住宅加装电梯实施方案（试行）》（常天政发〔2019〕24 号）同时废止。