

市政府关于印发《常州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》的通知

（常政规〔2018〕7号）

各辖市、区人民政府，市各委办局，市各公司、直属单位：

《常州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》已经市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

常州市人民政府

2018年11月27日

常州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）

第一条 为适应社会发展，完善既有住宅的使用功能，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国特种设备安全法》《江苏省物业管理条例》以及《常州市电梯安全管理条例》等有关规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有住宅加装电梯，适用本办法。

本办法所称既有住宅，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。

第三条 既有住宅加装电梯应当遵循“业主自愿、充分协商，因地制宜、自主实施，依法合规、确保安全”的原则。

第四条 市人民政府统一领导本市行政区域内既有住宅加装电梯工作。市房产行政主管部门对本市既有住宅加装电梯工作履行综合指导协调职能。

辖市（区）人民政府负责本行政区域内既有住宅加装电梯的组织实施和统筹协调工作，建立由相关部门（单位）参与的工作协调机制。辖市（区）人民政府指定的部门负责对既有住宅加装电梯具体工作进行全程指导、协调和监督。

国土资源、城乡建设、环保、文广新、规划、园林、城管、安监、民防、特种设备、消防等行政主管部门，在各自职责范围内，做好既有住宅加装电梯的相关工作。

镇人民政府（街道办事处）做好既有住宅加装电梯的政策宣传、矛盾协调等工作。

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

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、物业服务企业对既有住宅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讯、电力、燃气、供水、排水等管线迁移的相关工作。

第六条 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，并且依法妥善处理好周边相邻关系；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。

前款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。

同意加装电梯的业主应当形成书面意见。

第七条 申请既有住宅加装电梯的业主可以向辖市（区）人民政府指定的部门进行加装电梯项目的可行性咨询论证。

第八条 申请既有住宅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、维修等费用分担方案；
- （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，申请既有住宅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。

本条第一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。

第九条 既有住宅加装电梯所需资金，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) 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物业管理区域显著位置予以公布,接受监督。

第十条 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。

第十一条 建设主体应当依法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。专项设计方案应当符合日照、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。施工图设计文件经建设主体委托专家进行论证后,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。

第十二条 建设主体应当在拟加装电梯所在物业管理区域显著位置，就业主同意加装电梯的书面意见和施工图设计文件进行公示，公示期不少于十日。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。

第十三条 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的镇人民政府（街道办事处）或者居（村）民委员会的指导、监督。

第十四条 辖市（区）人民政府应当设立既有住宅加装电梯服务专窗，统一受理加装电梯申请。

提出既有住宅加装电梯申请，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）同意加装电梯的业主形成的书面意见；
- （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；

常州市行政规范性文件

(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;

(八) 法律法规规定以及需要提供的其他材料。

第十五条 既有住宅加装电梯服务专窗收到申请后,向辖市(区)国土资源、城乡建设、环保、文广新、规划、房管、城管、民防、特种设备、消防等行政主管部门征求意见。

第十六条 辖市(区)相关行政主管部门应当自收到征求意见通知之日起十五个工作日内,及时研究,依照相关法律法规和技术规范标准出具审查意见或者办理审批手续,并答复服务专窗。既有住宅加装电梯的具体规范由相关行政主管部门制定。

涉及通讯、电力、燃气、供水、排水等管线迁移的,辖市(区)相关行政主管部门应当征求专业管线单位的意见。既有住宅加装电梯服务专窗汇总相关意见后统一答复加装电梯申请人。

常州市行政规范性文件

相关行政主管部门在办理审批手续时，应当按照“简化、便民、高效”的原则，简化审批手续，优化审批流程，提高审批效率。

因加装电梯申请提取住房公积金的具体办法由市公积金管理中心依法制定。

第十七条 建设主体应当选择具有相应资质的单位实施，并依法组织竣工验收。

相关行政主管部门应当按照各自职责对实施过程进行监督管理。

第十八条 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。

第十九条 电梯安装竣工后，施工单位应当在验收后三十日内将相关技术资料 and 文件移交电梯使用单位。

第二十条 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三十日内，向电梯所在地的特种设备安全监督管理部门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。

第二十一条 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。

第二十二条 特种设备安全监督管理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，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。

第二十三条 既有住宅加装电梯部分，不计入房屋建筑面积，不变更原不动产登记面积。

第二十四条 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。

第二十五条 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，可依法通过诉讼等途径解决。

第二十六条 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。天宁区、钟楼区的补助资金由市、区财政各承担百分之五十；溧阳市、金坛区、武进区和新北区的补助资金分别由各自辖市（区）财政承担。

最低生活保障家庭加装电梯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，由各辖市（区）人民政府负责组织实施补助资金审核发放工作。

第二十七条 违反本办法规定擅自加装电梯的，由相关部门依照有关法律、法规和规章的规定予以查处。

第二十八条 各辖市（区）人民政府根据本办法，结合本地实际情况，制定实施细则或者具体工作方案。

第二十九条 本办法自 2019 年 1 月 1 日起施行。

