

常州市新北区人民政府关于印发
新北区既有住宅加装电梯实施方案的通知
常新政〔2021〕106号

滨开区管委会，各镇人民政府、街道办事处，区各委办局、园区、公司、直属单位：

现将《新北区既有住宅加装电梯实施方案》印发给你们，请认真遵照执行。

常州市新北区人民政府
2021年11月10日

新北区既有住宅加装电梯实施方案

为适应经济社会发展，完善我区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《常州市既有住宅加装电梯实施办法》（常政规〔2021〕2号）的文件精神，特制定本实施方案。

一、基本原则

新北区既有住宅加装电梯(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,采用业主自主申请、分阶段实施的方式,条件成熟一台,加装一台。相关部门应当充分发挥政府政策引导和组织协调作用,通过明确职责分工、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、职责分工

区政府成立新北区既有住宅加装电梯工作领导小组(以下简称领导小组),由区政府分管领导担任组长,领导小组负责统筹协调推进全区加装电梯工作。区委政法委(信访局)、经发局、财政局、人社局(民政局)、住建局、市场监管局、自然资源和规划分局、公安分局、生态环境局、消防救援大队、各镇(街道)等相关单位和部门为成员单位,领导小组下设办公室,办公室设置在区住建局。

区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核工作,设立服务专窗,负责对项目所在地镇(街道)加装电梯土建施工过程中的安全质量管理工作进行业务指导,统筹做好专业管线迁移等相关工作;

区委政法委(信访局)负责做好加装电梯工作中信访群众的接待,协调相关部门和单位做好矛盾纠纷的化解工作;

区经发局负责协调加装电梯中涉及的电力和通信部门；

区财政局负责区级财政性资金的筹集和拨付工作；

区人社局（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；

区市场监管局负责加装电梯安装、使用的监督管理等工作，指导业主签订《加装电梯项目协议书》和编制电梯使用管理公约，参与加装电梯项目的联合审核；

区自然资源和规划分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核；

区公安分局、生态环境局、消防救援大队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。区级部门无权进行审批的，由该部门向市级审批部门协调审批手续办理工作。

各镇（街道）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，会同属地社区（村委）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。

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。

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。

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。

三、组织实施

（一）实施范围

新北区内依法建设并投入使用的、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。

（二）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。

2. 拟加装电梯的住宅应坚固安全，加装电梯后应满足建筑结构安全的要求。

3. 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。

（三）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。

（四）资金筹集

加装电梯所需资金，可以通过以下方式筹集：

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。

（五）实施步骤

1. 资料领取

拟加装电梯的业主可以向加装电梯服务专窗或各镇（街道）便民服务中心领取相关资料。

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加装电梯施工现场安全责任承诺书；
- ⑤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

各镇（街道）应会同属地社区（村委）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。

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镇（街道）和社区（村委）的指导、监督。

4. 制定方案

（1）准备工作

建设主体可择优选取一家加装电梯项目总承包单位，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）；

建设主体应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）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，涉及改变既有结构体系的，必须进行结构加固设计。

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。

公示应接受所在社区（村委）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。

7. 申报审核

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；
- （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) 由镇(街道)和社区(村委)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。

服务专窗收齐材料后,报区领导小组办公室,由办公室分别向区住建局、市场监管局、自然资源和规划分局等相关行政主管部门和单位征求意见。相关行政主管部门和单位应当自收到征求意见通知之日起15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,由服务专窗通知建设主体领取《新北区既有住宅加装电梯项目准予实施通知书》。

8. 组织施工和验收

(1) 施工管理。建设主体应选择具有相应资质的单位施工,并在工地显著位置处张贴《新北区既有住宅加装电梯项目准予实施通知书》,在施工过程中加强安全管理,落实安全主体责任。

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区市场监管局。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查；未经监督检查或者经监督检查不合格的，不得交付使用。区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。

各镇（街道）要落实好属地安全管理责任，加强对本辖区内加装电梯项目实施过程中的安全监督工作。施工过程中，应定期组织对工地进行安全巡查并做好巡查记录。

（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

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，向区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。

四、其他

（一）各镇（街道）应加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。协商或者调解不成的，当事人可依法通过诉讼等途径解决。对加装电梯施工过程中设阻的，当事人可依法

向人民法院起诉请求排除妨碍。

（二）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。

（三）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。

（四）加装电梯财政性资金补助及镇（街道）、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。

（五）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。

（六）本方案自印发之日起实施。2019年5月24日新北区人民政府发布的《新北区既有住宅加装电梯实施意见（试行）》（常新政〔2019〕61号）同时废止。