

区政府关于印发《钟楼区既有住宅加装电梯实施细则》的通知

(钟政规〔2021〕1号)

经开区、高新园（邹区镇）、各街道，区各委办局、直属单位：

《钟楼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。

常州市钟楼区人民政府

2021年11月30日

钟楼区既有住宅加装电梯实施细则

第一章 总则

第一条 为进一步完善全区既有住宅的使用功能，提高居住品质，加快办理加装电梯民生实事，根据《常州市既有住宅加装电梯实施办法》（常政规〔2021〕2号）精神，结合我区实际，特制定本实施细则。

第二条 钟楼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

钟楼区行政规范性文件

住宅属于本《实施细则》调整范围。

第三条 钟楼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，采用业主自愿申请、按程序推进实施方式，条件成熟，予以加装。

区相关部门、镇（街道）充分发挥政府政策引导和组织协调作用，简化手续、提高效率，加快推进办理加装电梯民生实事。

第四条 为强化协调推进工作机制，区政府成立既有住宅加装电梯工作领导小组（以下简称“领导小组”），统筹协调和监督推进全区加装电梯工作。成员单位由高新园（邹区镇）、各街道、区发改局、工信局、民政局、司法局、财政局、住建局、城管局、市场监管局、公安分局、自然资源和规划分局、消防救援大队等部门组成。领导小组下设办公室，办公室设在区住建局，负责办公室日常工作。

区住建局负责领导小组办公室日常工作；设立加装电梯服务专窗；指导镇（街道）建设部门做好加装电梯施工安全质量管理工作；统筹做好专业管线迁移；牵头组织现场查勘、备案等工作。

高新园（邹区镇）、各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；在行政审批局设立受理专窗，指导各社区（行政村）设立便民服务点。

区发改局负责加装电梯中涉及的电力部门沟通工作。

钟楼区行政规范性文件

区工信局负责加装电梯中涉及的通讯部门沟通工作。

区民政局负责对符合申请加装电梯补助条件的最低生活保障家庭进行核实认定。

区司法局负责指导加装电梯中相关法律服务工作。

区财政局负责统筹保障加装电梯相关经费。

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的电梯安全管理，电梯安装期间监督管理，协助联系监督检验。

公安分局配合协调化解因加装电梯引发的矛盾纠纷。

自然资源和规划分局负责做好规划审查工作。

消防救援大队负责加装电梯的消防安全监督管理工作。

第五条 镇人民政府（街道办事处）负责组织社区（行政村）设立便民服务点；建立协商机制；配合属地政府和相关部门做好加装电梯过程中的相关工作。

第六条 业主大会、业主委员会和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，做好加装电梯过程中的相关工作。

原房改房售房单位、房地产开发企业和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。

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（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）。

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。

第九条 拟加装电梯的住宅不存在结构安全隐患，加装电梯后应满足建筑结构安全的要求。

加装电梯选址应符合规划、消防等标准规范的规定，设计方案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。

第十条 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、维修等费用分担方案；

钟楼区行政规范性文件

(四)法律、法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项。

第十一条 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。

第十二条 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、权限和期限，并由被代理人签名或者盖章。

第十三条 加装电梯所需资金，可以通过以下方式筹集：

(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。

第三章 实施程序

第十四条 钟楼区加装电梯办理流程，具体包括提出申请、现场查勘、检测设计审查、公示审核、施工验收、登记发证等环节。

第十五条 建设主体向所在地镇（街道）行政审批局受理专窗或社区（行政村）设立的便民服务点咨询、领取相关表格、提出加装电梯意向申请，并提交下列材料：

（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）本单元申请加装电梯的业主协商事项一致后形成的书面协议。

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（行政村）的指导、监督。

第十六条 社区（行政村）、镇（街道）收到加装电梯意向申请后，对材料进行初审，并提交区住建局；区住建局收到意向申请后，组织相关部门现场查勘，并将联合查勘结果告知镇（街道）、社区（行政村）。项目不可行的，办理终止；项目可行的，继续推进下一步工作。

钟楼区行政规范性文件

第十七条 建设主体应当委托专业机构对房屋建筑结构安全性检测。检测不合格的，项目办理终止；检测合格的，继续推进下一步工作。

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。

施工图设计文件须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加装电梯专项技术意见。

第十八条 建设主体应当在拟加装电梯所在物业管理区域显著位置，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（行政村）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。

公示结束后，建设主体将房屋安全检测意见、施工图设计文件、施工图审查机构出具的加装电梯专项技术意见、公示报告及相关协商材料，提交所在地镇（街道）行政审批局受理专窗，由

钟楼区行政规范性文件

受理专窗会同之前受理的申请资料，一并提交区住建局加装电梯服务专窗。

第十九条 区住建局服务专窗收齐材料后，报领导小组办公室，由办公室分别向区住建局、区市场监管局、资规分局、消防救援大队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《钟楼区既有住宅加装电梯项目备案书》。

第二十条 建设主体应当选择具有资质的单位施工，委托第三方现场监理，依法组织竣工验收。电梯安装完工后，施工单位应当在验收后 30 日内将相关技术资料 and 文件移交电梯使用单位。

施工单位应在工地显著位置处张贴《钟楼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）加装电梯受理专窗办理开工登记报备，在施工过程中加强安全管理，落实安全主体责任。

第二十一条 电梯的选择，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

钟楼区行政规范性文件

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。

第二十二条 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。

区住建局统筹协调好专业管线迁移工作，其他成员单位按照各自分工，落实监督、指导职责。

镇（街道）落实属地安全管理责任。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，定期组织对工地进行安全巡查并做好巡查记录。

现场完工后，建设主体在镇（街道）指导下，组织设计、施工、监理、电梯供应商等相关单位进行工程竣工验收。

第二十三条 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，向区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。

电梯维护保养应当由电梯制造单位或者依法取得许可证的电梯维护保养单位进行。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。

钟楼区行政规范性文件

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，但当事人另有约定的除外。

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。

第四章 附则

第二十四条 区加装电梯项目资金补助办法、区加装电梯项目管线迁移和道路恢复资金管理办法、区最低生活保障家庭申请加装电梯出资金额补助办法、区加装电梯工作显著镇（街道）、社区（行政村）工作经费补助办法，由加装电梯领导小组办公室牵头，会同相关责任单位制定。

第二十五条 因加装电梯发生争议的，当事人可通过社区（行政村）协商或者协调，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。

第二十六条 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。

第二十七条 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》的有关规定予以处理。

钟楼区行政规范性文件

第二十八条 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）文件规定和上级政府、部门关于加装电梯的相关政策文件规定。

第二十九条 本细则自2021年12月30日起实施。2019年3月26日钟楼区人民政府办公室印发的《钟楼区既有住宅加装电梯实施方案（试行）》（钟政办发〔2019〕5号）文件同时废止。