

市政府办公室关于印发南通市市区既有多层住宅加装电梯实施办法（试行）的通知

通政办规〔2021〕5号

崇川区、通州区、海门区政府，南通经济技术开发区、苏锡通科技产业园区、通州湾示范区管委会，市各有关部门和单位：

《南通市市区既有多层住宅加装电梯实施办法（试行）》已经十五届市政府第72次常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

南通市人民政府办公室

2021年5月19日

（此件公开发布）

南通市市区既有多层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《中华人民共和国民法典》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《江苏省物业管理条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 加装电梯应当遵循“业主自愿、依法合规、政府扶持、因地制宜、保障安全”的原则。

第三条 本办法适用于本市市区（崇川区、通州区、海门区、经济技术开发区、苏锡通园区、通州湾示范区）范围内既有多层

住宅加装电梯（以下简称“加装电梯”），并应当同时符合以下条件：

（一）符合城市规划、土地使用、环境保护、消防等法律、法规和技术标准，并且依法办理相关批准手续；

（二）具有合法权属证明、未列入危房改造和征收范围及计划；

（三）就加装电梯的意向及初步方案等充分征求本幢或本单元全体业主意见，经本幢或本单元房屋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并签订书面协议；拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主的同意。

（四）已建成投入使用的无电梯、非单一产权多层住宅。

第四条 本幢或本单元出资加装电梯的业主为加装电梯项目的建设者（以下称为“建设者”），承担电梯的建设、管理、安全等义务。

建设者可以在本幢或本单元中推选1—2名业主为代理人，也可选择原产权单位、物业服务企业或服务机构为代理人。

建设者委托代理人办理的，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，并由委托人签名或盖章。

第五条 加装电梯所需建设、运行使用、维护管理等费用，

应当由建设者共同承担，具体费用分摊由建设者根据楼层、面积等因素协商确定。

第六条 符合加装电梯条件的建设者，应当就以下事项自行协商制定加装电梯方案：

（一）加装电梯工程费用的预算及分摊方案；

（二）电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案；

（三）确定电梯管理单位。自行管理的，出资加装电梯的业主为管理单位；委托物业服务企业或其他管理人管理的，物业服务企业或其他管理人为管理单位；

（四）加装电梯设计。加装电梯设计方案应当经5名（含）以上专家论证确认，施工图的设计应当委托具有相应资质的设计单位完成，设计单位应当对施工图质量负责；

（五）拟加装电梯的业主同意比例及详细材料；

（六）拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意。

第七条 建设者应当在拟加装电梯所在物业区域显著位置及本幢或本单元出入口就加装电梯的方案进行公示，公示期不少于15日。对公示情况，由建设者形成公示报告。

第八条 公示期内收到利害关系人书面异议的，建设者应当与异议人充分协商，并形成协商记录。经协商，未能达成一致意见的，属地街道办事处（镇人民政府）和社区居（村）民委员会应当组织不少于两次的协商、调解，并形成协商、调解记录。

在协商调解过程中，对申请加装电梯的业主有下列情形之一的，应当予以优先照顾：

（一）有一名以上（含一名，下同）经专业机构评估认定为失能的人员；

（二）有两名以上年满七十周岁或一名以上年满八十周岁的老年人；

（三）有一名以上视力残疾或肢体残疾达到三级以上的残疾人。

上述失能人员、老年人、残疾人证明材料由社区居（村）民委员会负责核验，医保、公安、民政、残联等部门或组织应当予以指导。

协商或调解不成的，当事人可以依法向人民法院起诉。

第九条 建设者应当向行政审批部门申请办理建设工程规划许可，并且提供下列材料：

（一）建设工程规划许可申请书；

（二）本幢或本单元参与表决且同意的业主身份证、不动产权属证明复印件；

（三）代理人身份证、授权委托书；

（四）加装电梯住宅原施工图及地质勘查报告；

（五）经公示的加装电梯方案及公示报告；

（六）法律、法规规定的其他材料。

建设者提供的材料经审查符合规划要求的，依法核发建设工

程规划许可证。

第十条 加装电梯工程，对于符合施工许可证办理条件的，建设者应当通过“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”依法申请办理相关土建工程施工许可证。

第十一条 加装电梯涉及消防、人防工程的，以及供电、供水、通信、燃气等管线改造的，应当依法履行审批或者备案等程序。

第十二条 施工单位应当在电梯安装施工前，向属地市场监督管理部门进行书面告知。施工单位应当在电梯安装过程中，向具有法定资质的特种设备检验检测机构申报监督检验，并提交产品质量证明文件、机房（机器设备间）和井道布置图等技术资料。未经监督检验合格的，不得交付使用。

区政府（管委会）应当落实属地管理责任，指定相关部门会同属地街道办事处（镇人民政府）、社区居（村）民委员会，督促项目实施主体等参建各方做好施工现场管理，确保施工质量安全。

第十三条 建设者应当对加装电梯工程的安全施工负总责，设计、施工、监理单位和电梯企业等依法承担相应责任。工程竣工后，建设者应当组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收。竣工验收可以邀请所在街道办事处（镇人民政府）参加。

建设者应当依法在电梯投入使用前或者投入使用后30日内

向属地市场监督管理部门办理使用登记，并取得使用登记证书。登记标志应当置于电梯的显著位置。

电梯安装竣工并经验收后，建设者应当按照规定及时向所在地城建档案部门提交工程档案。

第十四条 电梯的生产、经营、使用、检验、检测和监督管理应当按照《中华人民共和国特种设备安全法》的规定执行，符合相关标准和安全技术规范要求。

电梯管理单位是电梯运行管理的责任主体，应当委托具有相应资格的电梯维修保养单位对电梯进行维护保养，保障电梯的安全使用。

第十五条 加装电梯以实用性为原则，不得侵占城市道路，不得影响城市规划实施；应当尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑的不利影响，不得增加或变相增加住宅使用空间，建筑面积不计入容积率；加装电梯新增部分，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积，不再办理不动产登记。

第十六条 市场监督管理部门应当统一公布有资质的加装电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，方便业主自主选择。

第十七条 按照“市级指导、区级负责、街道（镇）组织、部门配合”的工作机制推进加装电梯工作。

市住房和城乡建设、财政、行政审批、市场监督管理、自然资源和规划、应急管理、人防、发改、市政和园林、住房公积金

等部门按照各自分工履行相关工作职责。

区政府（管委会）负责本行政区域内加装电梯的组织实施、统筹协调和安全监管，建立由相关部门（单位）、街道办事处（镇人民政府）参与的工作协调落实机制，并指定部门对加装电梯具体工作进行全程指导、协调和监督。

各专业管线单位负责加装电梯涉及供电、供水、通信、燃气等线路的迁改、迁移等相关工作。

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。

业主大会、业主委员会（物业管理委员会）配合社区居（村）民委员会在物业管理区域内依法履行自治管理职责。

第十八条 按照本办法完成加装电梯的，经申请予以本单元全体业主财政补贴，补贴标准为：住宅楼为七层及七层以上20万元/台、六层18万元/台、五层16万元/台、四层14万元/台，地下室、地面以上非住宅及阁楼不纳入楼层数计算。建设者应当先行出资完成加装电梯，自取得使用登记证书之日起60日内，本单元全体业主可以持相关材料，向属地住建部门申请补贴。补贴的具体分配由本单元全体业主共同协商决定。

自《南通市市区既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）》（通住建发〔2019〕109号）颁布至本办法施行前，崇川区已完工项目，原则上参照执行，若政府已承担相关费用的，在补贴时予以扣除。

第十九条 按照本办法出资加装电梯的建设者,可以自取得使用登记证书之日起1年内一次性提取本人及其直系亲属(包括配偶、子女、父母)住房公积金,用于支付加装电梯个人分摊费用,但提取总额合计不得超过既有多层住宅加装电梯费用扣除政府财政补贴后的个人分摊金额。

第二十条 本办法自2021年7月1日起施行。