

市政府关于印发《常州市既有住宅加装电梯实施办法》的通知

(常政规〔2021〕2号)

各辖市、区人民政府，常州经开区管委会，市各委办局，市各直属单位：

《常州市既有住宅加装电梯实施办法》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

2021年8月23日

常州市既有住宅加装电梯实施办法

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》和《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。

- 1 -

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（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 市人民政府成立市加装电梯工作领导小组，统一领导本市加装电梯工作。

辖市（区）人民政府负责本行政区域内加装电梯的组织推进工作，建立加装电梯协调推进工作机制，明确相关部门和单位的职责，加强加装电梯安全质量管理，并设立加装电梯服务专窗。

常州经济开发区管理委员会在职责权限内负责本区域的加装电梯工作。

街道办事处、镇人民政府负责做好加装电梯的政策宣传、业务咨询和指导协调等工作，并设立便民服务点。

第五条 市住房和城乡建设部门负责本市加装电梯工作的统筹协调和监督推进，指导辖市（区）住房和城乡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等相关工作。

常州市行政规范性文件

市自然资源和规划部门负责制定加装电梯规划审查等具体规范，指导辖市（区）自然资源和规划部门做好规划审查工作。

市市场监督管理部门负责制定电梯安装的具体规范，指导辖市（区）市场监督管理部门做好加装电梯安装、使用的监督管理等工作。

市工信、公安、财政、生态环境、城市管理等行政主管部门和消防救援等机构，在各自职责范围内做好加装电梯的相关工作。

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。

第六条 居民委员会、村民委员会建立社区协商机制，配合属地政府和相关部门做好加装电梯的相关工作。

业主大会、业主委员会和物业管理委员会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 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。

本条第一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。

第八条 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；
- （四）法律法规规定以及应当由业主协商确定的其他事项。

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。

第九条 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

常州市行政规范性文件

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。

第十条 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）按照有关规定提取住房公积金、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，由市相关部门另行制定。

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）。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。

第十二条 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。

第十三条 建设主体应当在拟加装电梯所在物业管理区域显著位置，就业主表决并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。

第十四条 业主协商、资金筹集以及公开征求意见等活动，依法接受拟加装电梯既有住宅所在地的街道办事处、镇人民政府以及居民委员会、村民委员会的指导、监督。

第十五条 加装电梯应当提交下列材料：

常州市行政规范性文件

(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) 对业主表决并同意加装电梯书面意见和施工图设计的公示报告以及相关协商材料。

第十六条 辖市(区)加装电梯服务专窗收到材料后,向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。

第十七条 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，服务专窗应当通知相关专业管线单位，专业管线单位应当做好管线迁移工作。

管线迁移、道路恢复等费用由辖市（区）财政承担。

第十八条 建设主体应当选择具有相应资质的单位施工，并依法组织工程竣工验收。住房和城乡建设部门、自然资源和规划部门、城市管理部门应当按照各自职责加强监督管理。

第十九条 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市场监督管理部门。

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。

第二十条 市场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

常州市行政规范性文件

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。

第二十一条 电梯安装完工后，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。

第二十二条 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，向电梯所在地的市场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。

电梯的维护保养应当由电梯制造单位或者依法取得许可的电梯维护保养单位进行。

第二十四条 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。

第二十五条 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，但是当事人另有约定的除外。

第二十六条 辖市（区）人民政府建立“老旧小区改造+加装电梯”工作机制，在组织开展老旧小区改造时，统筹推进加装电梯工作。鼓励实施集中采购、连片加装、统一维护，降低加装成本。

辖市（区）人民政府可以对未设电梯的既有住宅进行调查、评估、论证，开展可行性分析，发布加装电梯服务地图。

第二十七条 市、辖市（区）人民政府可以提供有相应资质的设计、施工、电梯制造、电梯安装、监理、维护保养等单位信息，统一向社会公布，方便群众自主选择。

第二十八条 积极探索引进第三方服务机构，为业主加装电梯提供政策咨询、现场查勘、初步设计等服务。

鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯制造企业、电梯安装企业、项目管理企业等积极参与加装电梯工作，探索代建租赁、共享电梯等市场化运作模式，研究应用新材料、新技术、新方法。鼓励推行工程总承包（EPC）模式，确定设计、施工单位一体化。

鼓励保险机构创新保险机制，发挥保险的事故赔偿和风险预防作用，促进电梯使用管理和维护保养水平提升。

第二十九条 辖市（区）人民政府和街道办事处、镇人民政府建立加装电梯矛盾协调工作机制，加大调解力度，引导当事人自愿达成调解协议，化解纠纷。

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。

第三十条 对于加装电梯项目，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，六层及六层以上住宅补贴 10 万元/台、五层住宅补贴 9 万元/台、四层及以下住宅补贴 8 万元/台。

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。

第三十一条 本办法有关财政资金补助的规定可适用于办法施行前经批准已实施的加装电梯项目。

第三十二条 对加装电梯工作成效显著的街道办事处、镇人民政府以及居民委员会、村民委员会给予工作经费补助，具体补助办法由辖市（区）人民政府制定。

第三十三条 违反本办法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。

第三十四条 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。

第三十五条 各辖市（区）人民政府、常州经济开发区管理委员会根据本办法，结合本地实际情况，制定实施细则或者具体工作方案。

第三十六条 本办法自 2021 年 10 月 1 日起施行。2018 年 11 月 27 日市人民政府发布的《常州市既有住宅加装电梯实施办法（试行）》（常政规〔2018〕7 号）同时废止。