南通市通州区住房和城乡建设局
南通市自然资源和规划局通州分局
南通市通州区行政审批局
南通市通州区市场监督管理局

通建〔2019〕126号

关于印发南通市通州区国有土地既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）的通知

各镇（区、园、街道），区各有关部门和单位：

经研究，现将《南通市通州区国有土地既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）》印发给你们，请认真贯彻落实。

南通市通州区住房和城乡建设局　　南通市自然资源和规划局通州分局

南通市通州区行政审批局　　南通市通州区市场监督管理局

2019 年 8 月 30 日

（此件公开发布）

南通市通州区国有土地既有多层住宅加装电梯指导意见(试行)

为适应社会发展，完善我区国有土地既有多层住宅的使用功能，方便居民生活，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《南通市电梯安全管理条例》等有关规定，结合本区实际，制定本指导意见。

一、基本原则

国有土地既有多层住宅加装电梯，应当遵循“业主自愿、政府服务、因地制宜、保障安全”的原则。

二、适用范围

加装电梯的国有土地既有多层住宅，应当满足以下条件：

（一）符合城市规划、土地使用、环境保护、建筑设计、结构安全、消防安全、防雷安全等法律、规范和标准；

（二）未列入房屋征收范围和计划；

（三）国有土地既有多层住宅加装电梯，经本幢和本单元房屋专有部分占建筑物总建筑面积三分之二以上且占总户数三分之二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多层住宅；

（五）由于既有住宅周边空间不足，无法满足消防和通行要求的，不列入加装电梯的范围。

三、实施主体

本幢或本单元出资加装电梯的全体业主为既有多层住宅加装电梯项目的建设者（以下简称建设者），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名业主为委托代理人，也可选择原产权单位、物业服务企业或其他服务机构为委托代理人。

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委托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。委托代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。

四、资金筹集

建设、维护等资金的筹集、使用、监管等由建设者共同承担，具体费用分摊由建设者协商确定。

五、实施程序

（一）制定方案

国有土地既有多层住宅加装电梯，经本幢和本单元房屋专有部分占建筑物总建筑面积三分之二以上且占总户数三分之二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。以下事项应当在书面协议中有明确约定：

1．加装电梯工程费用的预算及分摊方案；

2．电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案；

3．确定电梯使用单位。自行管理的，出资加装电梯的全体

业主为使用单位；委托所在地镇（区、园、街道）、物业服务企业管理的，所在地镇（区、园、街道）、物业服务企业为使用单位；电梯使用单位应当委托有相应资质的电梯维保单位对电梯进行日常维护保养工作；

4．对权益受损业主的资金补偿方案；

5．加装电梯设计方案。经具备相应资质的设计单位出具符合建筑设计、结构安全、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案。涉及抗震安全的，可经五名（含）以上专家论证，并出具论证意见；

6．拟加装电梯产权人同意比例及详细证明材料。以上书面协议由镇（区、园、街道）全程监督指导，可以提交公证机构公证。

（二）方案公示

建设者形成的加装电梯方案应经所在地镇（区、园、街道）审查通过，镇（区、园、街道）应在拟加装电梯所在物业区域显著位置及本幢（本单元）主要出入口就业主同意加装电梯的书面协议和设计方案进行公示，公示期不少于15日，并形成公示情况报告。公示期内收到书面异议的，建设者应当与异议人充分协商，在公示报告中应载明建设都与异议人的协商情况。

（三）规划许可

建设者应当向区行政审批局申请办理建设工程规划许可证，需提供下列材料备查：

1．建设工程规划许可申请书；

2．小区业主同意加装电梯的证明材料；

3．本幢业主身份证、不动产权属证明复印件；

4．代理人身份证、授权委托书；

5．加装电梯住宅原施工图及地质勘查报告；

6．经审定的建设工程设计方案，及符合国家设计规范的电梯井道施工图设计文件；

7．经镇（区、园、街道）证明真实或经公证的书面协议；

8．公示报告以及与异议人协商情况说明；

9. 法律、法规规定的其他材料。

建设者提供的材料符合规划要求的核发建设工程规划许可证。

（四）施工许可

既有多层住宅加装电梯井道工程，建设者可按《建筑工程施工许可管理办法》相关规定申请领取施工许可证，应当具备下列条件，并通过“江苏省建筑市场监管与诚信信息一体化平台”提交相应的证明文件：

1．已经办理该建筑工程用地批准手续，或安装电梯单元全体业主不动产权证明文件；

2．已经取得建设工程规划许可证；

3．已经依法确定具备相应资质的施工企业；

4．电梯井道施工企业出具的电梯井道施工现场具备施工条件的证明，该证明需经施工企业技术负责人签字确认；

5．电梯井道施工图设计文件已按规定审查合格；

6．已按照规定办理了工程质量、安全监督手续；

7．建设资金已经落实。

（五）其他

加装电梯需要办理消防设计审查，建设者须到区住建局办理相关手续；涉及到人防工程、供电、供水、通讯、市政等设施改造的，由所在地镇（区、园、街道）受托到相应部门办理相关手续并积极协调管线设施改造。

（六）工程施工

加装电梯施工前，建设者应向建设行政主管部门办理工程质量、安全监督登记手续。电梯安装施工单位在施工前还应向区市场监督管理局特种设备安全监察科办理开工告知手续，后向江苏特检南通分院通州所办理电梯安装监督检验手续。施工过程中，建设工程质量、安全监督部门应当予以监督，所在地镇（区、园、街道）全程参与监督指导。

（七）竣工验收

1．工程验收。建设者应当对加装电梯工程的安全施工负总责，勘察、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，建设者应组织勘察、设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行消防验收和竣工验收，竣工验收应邀请所在地镇（区、园、街道）参加。符合竣工备案要求的，可申请竣工备案。

2. 工程档案移交。工程竣工验收后30日内，建设者应按规定及时向区城建档案馆移交工程档案，符合要求的，由区城建档案馆出具《建设工程档案接收证明书》。

3．使用登记。使用者应依法在电梯投入使用前或者投入使用后30日内向区行政审批局办理使用登记,取得使用登记证书。

六、相关要求

（一）安全要求

勘察、设计、施工、监理单位应具备相应资质。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，由具备相应资格的单位制造和安装，安装前应向区市场监管部门办理开工告知手续，投入使用前应经监督检验合格。

（二）规划要求

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；应尽量减少占用现状绿化，原则上不减少小区绿化面积，可根据实际对小区内部绿化进行调整；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。在满足消防、安全条件，保障各项功能正常使用的前提下，加装电梯体量不纳入建筑间距计算。

七、保障措施

（一）加装电梯新增构筑物，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。

（二）加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、监督管理按照《中华人民共和国特种设备安全法》的相关规定执行。

（三）鼓励租赁式加装电梯。业主达成统一意见后，既可以自筹资金加装电梯，也可以选聘有资质的电梯安装企业实施租赁式加装。

八、职责分工

区住房和城乡建设局负责指导协调国有土地既有多层住宅加装电梯工作，以及加装电梯施工图审查、消防设计审查、消防验收和井道施工质监、安监等工作。

区行政审批局负责国有土地既有多层住宅加装电梯井道的抗震审查、建设工程规划许可证、建筑工程施工许可证和竣工验收备案工作。

区自然资源和规划分局负责国有土地既有多层住宅加装电梯需上报规划办公会的规划技术复审工作。

区市场监督管理局负责依法对全区小区电梯组织开展安全监督管理工作。

区人民防空办公室负责国有土地既有多层住宅加装电梯涉及人防工程的相关管理工作。

区供电公司、自来水公司、燃气公司等部门和单位按照各自职责做好相关工作。

镇（区、园、街道）负责本辖区国有土地既有多层住宅加装电梯的统筹协调、政策宣传、业务咨询、矛盾协调等工作。

九、其他

（一）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。

（二）加装电梯过程中，涉及拖欠农民工工资问题，由相关镇（区、园、街道）牵头负责处理，相关部门做好配合。

（三）违反本指导意见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。

（四）本指导意见自颁布之日起施行。

附件 1

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯业主同意意向书

一、根据《通州区国有土地既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）》规定，国有土地既有多层住宅加装电梯，应当经本幢和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；拟占用业主专有部分的，还应当征得该专用部分业主的同意。现_____小区_____幢_____单元拟加装电梯，初步达成意向。

二、《国有土地既有多层住宅加装电梯业主同意意向书》经产权人签名即表示同意加装电梯，并认可《加装电梯工程费用预算及筹集方案》、《加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案》、《电梯使用人的确定及运行管理协议》等相关费用及管理的方案。

幢/单元总面积（㎡）			幢/单元总人数（人）		
同意总面积（㎡）			同意总面积（人）		
同意面积占比（%）			同意人数占比（%）		
增设电梯建设者同意意向	序号	房号	产权人数（人）	面积（㎡）	产权人代表签名
	1				
	2				
	3				
	4				
	5				
	6				
	7				
	8				
	9				
	10				
	11				
	12				
合　计					

附件 2

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯协议书

一、兹有_____小区____幢____单元等_____户业主，经友好协商，就本单元加装电梯达成协议。

二、本单元同意加装电梯的业主（以下简称协议人）名单及相关信息如下表。

序号	房　号	产权人数（人）	面积（㎡）	产权人代表签名	时　间
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					

三、协议人就加装电梯工程费用预算及筹集形成方案，见本协议附件 2—1。

四、协议人就加装电梯运行、保养、维修费用分摊成方案，见本协议附件 2—2。

五、协议人就电梯使用人的确定及运行管理形成方案，见本协议附件 2—3。

六、协议人就加装电梯所增加建、构筑物及相应土地不得申请办理不动产登记。

七、使用人必须承担加装电梯及电梯运行过程中的相关责任，包括但不限于附件 1、附件 2 规定的比例出资，参加与利害关系人协商等。

八、本协议自协议人全部签名后即生效，到加装的电梯报废为止。

九、本协议签名以第二条所列表单内的业主签名为准。

附件 2—1：加装电梯工程费用预算及筹集方案

附件 2—2：加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案

附件 2—3：电梯使用人的确定及运行管理协议

年　月　日

附件 2-1

加装电梯工程费用预算及筹集方案

一、根据《通州区国有土地既有多层住宅加装电梯指导意见(试行)》规定,制定_____小区____幢____单元加装电梯工程费用及筹集方案。

二、本单元加装电梯费用预算为人民币为_____万元，由出资加装电梯的业主（以下简称建设者）按下表比例分摊、预交。工程竣工验收结算后，根据实际支出的费用按同等比例补交或退还。

三、加装电梯工程费用分摊比例如下表

房　号	比例（%）	金额(万元)	房　号	比例（%）	金额(万元)
合 计			合 计		
总 计	万元				

附件 2-2

加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案

一、根据《国有土地通州区既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）》规定，制定_____小区____幢____单元加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案。

二、加装电梯免保期后次年预收费用为_____元，根据楼层、面积等因素按比例分摊预收，年末结算公布费用明细，结余部分转入下一年度，不足部分按比例收取。

三、加装电梯运行、保养、维修等费用分摊比例如下表

房号	比例（%）	金额（万元）	房号	比例（%）	金额（万元）
合 计			合 计		
总 计	万元				

四、根据加装电梯使用年限、保养程度等因素的变化，结合南通市市场监管局发布的住宅电梯维护保养市场收费指导价，可自行制定以后年度的预收费用。

附件 2-3

电梯使用人的确定及运行管理协议

一、根据《通州区国有土地既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）》规定，_____小区____幢____单元等____户业主，经友好协商，同意加装电梯的全体业主（以下简称协议人）就加装电梯的使用人和电梯运行管理的责任主体达成协议。

二、加装电梯运行管理的责任主体为使用人。

三、使用人负责履行电梯安全管理职责，并推选_____室业主_____参加电梯安全管理员证学习，取得资格证书，履行相应职责；或聘请_____（企业）做为日常维保单位，履行相应职责。

四、协议人及电梯使用人应自觉遵守以下规定：

1. 加装电梯具体的使用人为出资加装电梯的全体业主，和出资加装电梯的全体业主一致同意可以使用电梯的其他业主。

2. 本单元未出资加装电梯的业主（应出未出），日后可申请使用电梯，但需补交加装电梯工程各项费用，获得资金补偿的，应退还补偿资金。

3. 加装电梯运行、保养、维修等费用由加装电梯的使用人承担，按《既有多层住宅加装电梯运行、保养、维修等费用分摊方案》缴纳。

4. 电梯使用过程中，应自觉遵守电梯安全规定，如违规使用造成电梯故障的，其维修费用由违规者承担，不得从电梯运行、保养、维修费用中列支。

5. 本单元房屋产权发生转移的，原产权人应当向买受人书面载明加装电梯相关事项，权利和义务同时转让。

6. 房屋出租给他人使用的，房主应对加装电梯相关事项和费用与承

租人作出明确约定，并负连带责任。

五、加装电梯运行、保养、维修等费用明细每年公布一次，参与费用分摊的业主有权参与和审查相关财务。

六、加装电梯的具体使用人签字确认

房　号	业主代表签字	房　号	业主代表签字
时 间	年　月　日		

附件 3

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯授权委托书（业主）

（供参考）

委 托 人：_____小区___幢___单元____位业主（名单附后）。

受委托人：_____为实施小组。

序号	姓　名	身份证号码	房号	联系电话	签　名 （加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					

委托事项：

就_____小区___幢___单元加装电梯一事，现委托_____为委托人的代理人，代理人可以委托人的名义在代理期限：_____年___月___日至_____年___月___日内，代理如下事项：

一、全权办理加装电梯的建筑设计、施工监管、货物采购和竣工验收等相关手续。

二、到区行政审批、住建、消防、市监、属地镇（区、园、街道）等部门办理加装电梯相关手续。

三、分别到区市监局和江苏特检南通分院通州所办理电梯开工报备和监督检验等相关手续。

委托代理人在其权限范围及代理期限内签署的一切有关合法文件及办理的相关手续，委托人均予承认。

年　月　日

注：授权委托书签订，应根据《物权法》第七十六条规定执行。

委托人名单：

序号	姓　名	身份证号码	房号	联系电话	签名 （加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯授权委托书

（原产权单位、物业服务企业或其他服务机构）

（供参考）

委 托 人：_____小区____幢____单元_____位业主（名单附后）。

受委托人：_____为实施小组。

名称	（加盖公章）		
法人代表		单位地址	
经 办 人		联系电话	

委托事项：

就加装电梯一事，现委托_____为委托人的代理人，代理人可以委托人的名义在代理期限：_____年___月___日至_____年__月___日内，代理如下事项：

一、全权办理加装电梯的建筑设计、施工监管、货物采购和竣工验收等相关手续。

二、到行政审批、住建、消防、市监、属地镇（区、园、街道）等部门办理加装电梯相关手续。

三、分别到区市监局和江苏特检南通分院通州所办理电梯开工报备和监督检验等相关手续。

委托代理人在其权限范围及代理期限内签署的一切有关合法文件及办理的相关手续，委托人均予承认。

年　　月　　日

注：授权委托书签订，应根据《物权法》七十六条规定执行

委托人名单：

序号	姓　名	身份证号码	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					
12					
13					
14					
15					
16					
17					
18					
19					

附件 4

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯设计方案公示

（供参考）

一、项目位置

二、建设者

三、公示地点

1.（小区名称）小区（东、南、西、北）出入口

2.（小区名称）小区幢单元主要出入口

四、公示时间

_____年__月__日至_____年__月__日，共15日。

五、公示图件

1．本单元业主同意加装电梯的意向书

2．经审查同意的加装电梯设计方案（总平面图、各层平面图、各向立面图、剖面图）。

3．项目的有关说明。

六、公示意见反馈渠道

1．_____镇（区、园、街道）

2．邮寄地址：_____，邮编：_____

3．咨询电话:（责任部门电话）

七、公示人

八、公示日期

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯设计方案公示报告

_____：

_____小区____幢____单元拟加装电梯，建设者委托_____（设计单位名称）设计的加装电梯方案已于年____月___日至_____年___月___日在本小区（东、南、西、北）出入口和本单元出入口进行了公示。公示现场照片附后。

本次公示时间应当为15日，实际公示____个工作日，现已公示结束。经我单位证明，公示期间无任何对____幢___单元加装电梯及加装电梯设计方案的书面异议意见。

特此报告。

附件：

1．公示现场照片____张

公示人：（印章）

年　　月　　日

附件 5

通州区国有土地既有多层住宅加装电梯竣工验收表

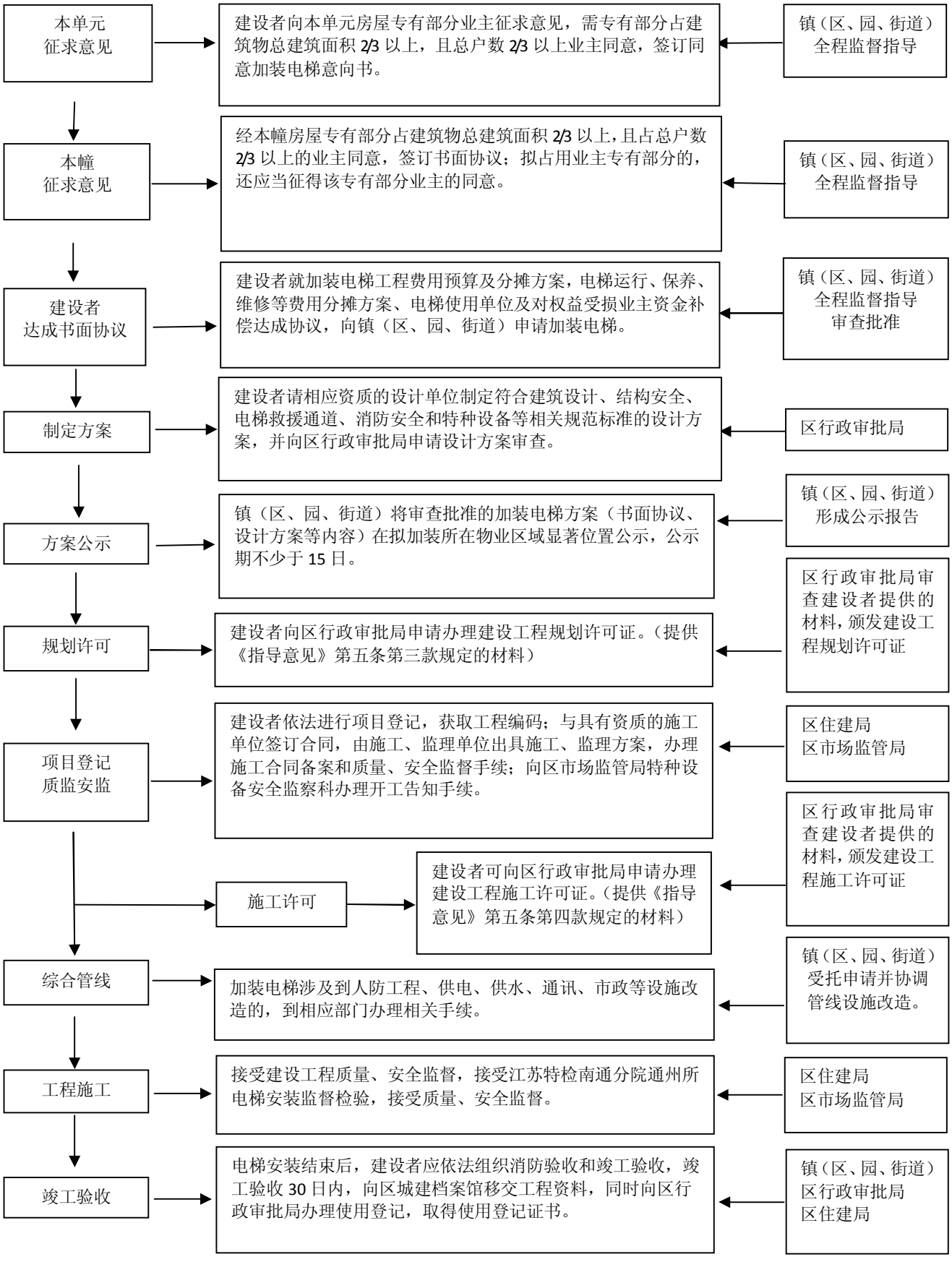
工程名称		验收日期	
开工日期		竣工日期	
台　数		层站数	
品牌型号		电梯承载量	
结构类型		层　次	地上　　层 地下　　层
规划许可 证　号		施工许可 证　号	
验收结论	经核查，工程施工符合设计文件和规范要求，同意验收。（模板）		

	建设者	施工单位	勘察单位	设计单位	监理单位
参加验收单位	（签字/公章） 建设者： 年 月 日	（公章） 项目负责人： 年 月 日	（公章） 项目负责人： 年 月 日	（公章） 项目负责人： 年 月 日	（公章） 总监理工程师： 年 月 日

注：技术监督部门电梯验收证明文件附在本验收记录

附件 6

南通市通州区国有土地既有多层住宅加装电梯操作流程图



南通市通州区住房和城乡建设局办公室　　2019年8月30日印发