

徐州市住房和城乡建设局 徐州市自然资源和规划局 文件

徐住建发〔2020〕161号

关于印发《徐州市市区既有住宅增设电梯 工作实施细则(试行)》的通知

各县(市)区住建局(房产服务中心)、自然资源和规划局、市有关单位:

为切实解决突出民生问题,认真落实省市委文件精神,聚焦“八个更”中“更舒适的居住条件”的要求,根据《徐州市既有住宅增设电梯建设管理暂行办法》,结合工作实际,市住房和城乡建设局、市自然资源和规划局共同制定《徐州市市区既有住宅增设电梯工作实施细则(试行)》,现予印发,请各单位认真贯彻落实。

徐州市住房和城乡建设局

徐州市自然资源和规划局

2020年9月9日

徐州市市区既有住宅增设电梯工作 实施细则(试行)

为深入贯彻以人民为中心的发展思想,聚焦“更舒适的居住条件”,解决民生突出问题,进一步加强我市市区既有住宅增设电梯工作,完善既有住宅的使用功能,推进宜居环境建设,根据《中华人民共和国特种设备安全法》、《徐州市电梯安全管理条例》、《徐州市既有住宅增设电梯建设管理暂行办法》等有关法律、法规和文件规定,结合本市实际,经市政府同意,现对我市市区既有住宅增设电梯提出如下实施细则:

一、适用范围

本市鼓楼区、云龙区、泉山区、徐州经济技术开发区范围内既有住宅增设电梯,适用本细则。

本细则所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划、且未设电梯的四层以上(含本数,下同。不含地下室及内置楼梯的阁楼)非单一产权住宅。

有下列情况之一的,不宜进行增设电梯工作。

1.经房屋结构安全性鉴定为C级、D级危险房屋,或者经设计单位审查认为不宜增设电梯的;

2.近3年内被列入拆迁、棚改安置计划的;

3.其它影响人身和财产安全的情形。

二、实施原则

(一)遵循“业主自愿、各区主导、多方支持、尊重权益、保障安全、美观实用”原则,满足城市规划、建筑设计、结构和消防安全等要求。

(二)遵循“业主自愿、公开透明、充分协商”的原则,应当经本单元(幢)专有部分占建筑总面积三分之二以上且总户数三分之二以上的业主同意,同时应征得因增设电梯后受到采光、通风和噪音影响的本单元业主的同意。拟占用其它业主共有和专有部分的,还应当同时征得该共有和专有部分业主的同意。

(三)建(构)筑物之间的间距应当满足国家工程建设消防技术标准;不得违反国家有关建设标准,妨害相邻业主的通风、采光、日照、通行;应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、通行、噪音等不利影响;造成不利影响的,应当与权益受损业主协商,形成书面补偿方案。

(四)试点先行全面推广。在试点的基础上,自2020年起连续3年,全市每年计划增设电梯50部,如当年申请增设电梯数量超出年度计划,则转入下一年度实施。

三、工作职责

市住建部门负责指导协调既有住宅增设电梯工作,编制市级补贴资金计划,制定增设电梯实施细则,汇总编制相关《增设

电梯技术指导手册》，负责全市既有住宅增设电梯指导协调督查考核工作。

市自然资源和规划部门负责既有住宅增设电梯的规划管理工作，指导区级自然资源和规划部门做好具体落实工作。

市市场监管、城管、人防及供水、供电、供暖、燃气、通讯、有线电视等管线运营单位按照徐政规〔2018〕2号文件的规定指定专人代表本部门、本单位参加区增设电梯工作机构组织的联合审查，并签署审查意见。

区政府（经开区管委会）负责本辖区内既有住宅增设电梯的落实和管理工作。应设立工作机构负责做好本辖区内既有住宅增设电梯的组织实施、政策宣传、业务指导、政府补贴资金保障和相关统筹协调工作，并负责组织进行联合审查，出具联合审查意见。区房产服务中心（处）负责辖区电梯加装的统筹协调和整体推进工作。

街道办事处（镇人民政府）负责拟增设电梯项目的申请备案工作，是本辖区加装电梯工作的责任单位。社区居委会负责本辖区既有住宅增设电梯的受理初审、公示、政策宣传、业务指导、矛盾调解、社会稳定等工作。

四、资金筹集

（一）由业主根据所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资；

（二）市财政补贴按照市住建局和市财政局联合下发的

《关于市区既有住宅增设电梯财政补贴相关事项的通知》(徐住建[2019]172号)文件执行;

(三)按国办发[2020]23号文件和徐政规[2018]2号文件规定,有条件的可支持居民提取住房公积金、住宅专项维修资金用于加装电梯等。

(四)其他符合规定的资金。

同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护、养护分摊等事项达成书面协议。业主自行协商出资比例。

五、组织实施

(一)前期准备工作

各街道办事处(镇人民政府)负责组织开展宣传引导、民意调查、授权委托、资料审核备案等前期工作。

1.宣传引导。街道办事处(镇人民政府)、社区居委会积极开展政策宣传、民意调查、掌握居民对增设电梯的意愿,并解答居民提出的问题。对增设电梯方案、办理流程与财政补贴政策等方面进行宣传引导。

2.确定实施主体。既有住宅增设电梯应当以幢或单元为单位进行,出资增设电梯的全体业主为建设主体,负责内部协商、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。

3.授权委托。建设主体可推举1-2名业主代表作为实施主体,也可以书面委托具有建筑设计、施工或安装资质的企业、物业服务企业、电梯企业等作为实施主体代理上述工作。受托

人应当与委托人签订委托协议,明确双方的权利义务。

4. 制定初步方案

实施主体组织编制增设电梯初步方案。初步方案包括:增设电梯的总平面布局初步方案、效果图及消防安全说明,资金概算及费用筹集方案,对利益受损业主的补偿方案,电梯运行维护保养分摊方案等内容。

5. 征求利害关系人意见。实施主体应当将初步方案征求业主意见,并对征求意见的全过程和结果负责。

实施主体应当在小区公示栏、单元出入口、小区出入口等显著位置公示增设电梯的有关事项,公示期不少于10日。公示内容包括本单元专有部分占建筑总面积三分之二以上且总户数三分之二以上的业主、因增设电梯后受到采光、通风和噪音影响的本单元业主、拟占用其它业主专有部分的业主同意增设电梯的证明材料,增设电梯初步方案等。同时,实施主体应当报请所在地社区居委会对其公示情况进行见证备案。

公示期间,业主有异议的,异议方应当在公示期内向住宅所在地街道办事处(镇人民政府)书面提出意见。街道办事处(镇人民政府)接到书面意见后,应当组织调解,调解后业主间达成一致意见的,街道办事处(镇人民政府)出具调解无异议情况说明;调解后业主间仍无法达成一致意见的,街道办事处(镇人民政府)出具调解异议情况说明,并暂停增设电梯相关工作。

6. 签订合同。实施主体或受托人就增设电梯初步方案,与

相关方签订合同(协议)。

7.备案。街道办事处(镇人民政府)负责审核资料是否齐全,审核通过后对增设电梯进行项目备案,并制作《拟增设电梯项目申请备案表》(一式三份:街道保留一份、实施主体保留一份、报区增设电梯工作机构一份)。

(二)建设实施工作

1.申报项目确认。增设电梯部分不计入房屋建筑面积,不变更原房屋权属性质,增设电梯部分及由于增设电梯增加的附属设施及绿化、道路拆移恢复等不需办理立项、用地、规划和施工许可审批手续。

实施主体持街道办事处(镇人民政府)出具的《拟增设电梯项目申请备案表》及相关资料报区房产服务中心办理《电梯增设项目确认书》。

2.施工图设计。初步方案经出资增设电梯全体业主充分协商达成一致同意,或经住宅所在地街道办事处调解出具无异议情况说明后,实施主体委托具备相应资质的专业设计单位进行施工图设计。设计单位认为拟增设电梯房屋具备安全条件的,进行施工图设计,并出具《房屋安全评估书》;安全条件不明确的,由实施主体委托房屋安全鉴定检测机构进行房屋结构改造安全可行性鉴定,设计单位视实际情况进行施工图设计,设计文件包括增设电梯的相关建筑、结构、电气施工图及计算资料等。设计单位应按照国家、省、市相关规范、标准、规程及《徐

州市既有住宅增设电梯设计导则》出具设计文件,并承担相应的法律责任。

3.联合审查。实施主体向所在区增设电梯工作机构(区房产服务中心)申请办理联合审查。区增设电梯工作机构(区房产服务中心)受理申请后,组织市自然资源和规划、住建(负责房屋安全鉴定、施工图设计审查等方面的专家与技术人员)、市场监管、城管、水务、通讯办及区自然资源和规划、消防、住建、人防等部门以及供水、供电、供暖、燃气、排水、有线电视等相关管线单位,经实地查勘,对增设电梯方案进行联合会审,出具《联合审查意见书》。申请材料应包括:

- (1)总平面布局方案及效果图(由设计单位出具);
- (2)原建筑设计资料及地勘报告;
- (3)拟增设电梯建筑、结构施工图、计算资料及房屋安全评估书(由设计单位出具)或房屋结构改造安全可行性鉴定报告(由房屋安全鉴定检测机构出具);
- (4)消防安全说明(由设计单位出具);
- (5)电梯运行维护保养分摊方案。

4.组织施工。实施主体应当委托具备相应资质的专业施工单位根据联合审查通过的设计文件组织施工,应当符合建筑工程施工、安装的法律法规及其相关规定要求。区住建部门负责建筑工程质量安全的监督;区市场监管部门负责增设电梯的监管;管线单位根据施工进度对管网同步改造;特检院和供电

公司负责同时办理相关业务。对于不具备双路电源供电条件的既有住宅小区,在满足相关安全要求的情况下,可采用单路电源且不装设自备应急电源的方式对加装电梯进行供电,要求所安装电梯必须具备突然失电后保证安全平稳运行的应急装置(如停电自平层功能、安全浮降功能等断电保护措施)。

5.办理竣工验收等手续。实施主体对既有住宅增设电梯施工过程安全生产负总责,并依法办理竣工验收手续。实施主体组织建设、施工、设计、监理等四方主体竣工验收。验收合格后,方可交付使用。同时应向辖区建设、人防部门申请竣工验收备案。

6.建档移交。工程结束后,实施主体应当将增设电梯各类相关协议等资料和建设工程竣工资料,及时移交市城建档案馆和物业服务单位。

六、使用管理及维护

出资增设电梯的全体业主应当委托物业服务企业或者协商明确其中一位共有人管理电梯,受托人(单位)履行特种设备法律法规规定的特种设备使用单位的义务,承担相应责任。出资增设电梯的全体业主未委托的,由出资增设电梯的全体业主或者实际管理人履行管理义务,承担相应责任。

电梯使用单位应当按照相关规定向市市场监管部门办理年检工作,与有相应资质的单位签订维保合同,投保电梯安全责任保险,保障电梯的安全使用。

丰县、沛县、睢宁县、邳州市、新沂市、铜山区、贾汪区可参照执行。

本文件自公布之日起三十日后执行。