

启东市住房和城乡建设局  
启东市行政审批局  
启东市自然资源局  
启东市市场监督管理局  
启东市财政局  
启东市城市管理局

启住建〔2019〕145号

---

关于印发《启东市既有多层住宅增设电梯  
指导意见（修订）》的通知

各有关单位：

现将《启东市既有多层住宅增设电梯指导意见（修订）》印发给你们，请认真做好相关工作，积极开展既有多层住宅增设电梯的试点工作。

(此页无正文)



2019年12月16日

# 启东市既有多层住宅增设电梯指导意见（修订）

为进一步完善《启东市既有多层住宅增设电梯指导意见（试行）》，减少因增设电梯引起的矛盾，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国特种设备安全法》和《江苏省物业管理条例》、《南通市市区既有多层住宅加装电梯指导意见（试行）》等有关法律、法规、规范和标准的规定，结合本市实际，提出本意见。

## 一、基本原则

既有多层住宅增设电梯，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

本市已建成投入使用，且未设电梯的非单一产权既有多层住宅，在符合城市规划、建筑设计、结构安全、消防安全、防雷安全和本意见相关条件等前提下，可根据实际情况在原项目土地权属范围内申请增设电梯。对已列入拆迁改造计划或经鉴定为危房以及由于既有住宅周边空间不足，无法满足消防和通行要求的，不列入增设电梯的范围。

## 三、部门职责

住房和城乡建设局是启东市既有多层住宅增设电梯建设的牵头部门，负责既有多层住宅增设电梯年度计划编制、施工图审查（含消防审查）、涉及人防工程的相关管理和管线搬迁协调工作。

行政审批局负责既有多层住宅增设电梯的建设工程规划许可证、施工许可发放工作。行政审批局会同自然资源局审查既有

多层住宅增设电梯的建设工程设计方案和项目用地红线范围。

市场监督管理局负责既有多层住宅增设电梯的安全监督管理工作。

财政局负责既有多层住宅增设电梯管线搬迁补贴资金计划编制及拨付工作。

城市管理局负责对既有多层住宅违规增设电梯的查处工作。

各街道办事处负责本辖区内既有多层住宅增设电梯的统筹协调；辖区居委会负责政策宣传、业务咨询、矛盾协调工作。

#### **四、资金筹集**

1. 既有多层住宅增设电梯所需资金由电梯业主按照谁受益谁出资以及所住楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资。

2. 既有多层住宅增设电梯涉及管线搬迁以幢为单位由管线单位实施，费用市财政给予补助，具体补助标准另行制定。

#### **五、申请人**

既有多层住宅增设电梯可以幢或楼道为基本单位，由本幢或楼道同意增设电梯的业主或其书面委托物业服务企业、业主代表、其它法人（如电梯增设企业、设计单位等）作为申请人申请办理相关审批手续。申请人应当作为建设单位具体负责增设电梯项目的各项工作，承担相应法律、法规规定的义务和责任。

#### **六、申请条件**

（一）经具备建设工程设计资质的单位出具符合城市规划、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、标准要求的规划图和施工图。

（二）同意增设电梯的业主应就以下事项达成书面协议：

1. 增设电梯工程费用的预算及其筹集方案；
2. 电梯投入使用后的运行、保养、维修、更新等费用的分摊和管理方案；
3. 落实电梯安全管理责任主体和日常维保单位及人员；
4. 异议人协商情况说明。

(三) 增设电梯须经本楼道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书面同意,其他业主无明确书面反对意见。

(四) 增设电梯影响相邻建筑通风、采光、日照、通行等权益的,申请人应与受影响相邻业主协商达成一致意见,并签署意见书。

(五) 小区物业管理单位提供的无拖欠物业管理费、无小区毁绿种菜、无楼道堆积物证明,业主代表提供无违法建设承诺书。如增设电梯项目所在小区无物业公司,则由所在地居委会出具相关证明。

## 七、公示

社区居委会对申请人的申请条件进行核查,确认齐全后在拟增设电梯所在物业管理区域及本幢或楼道主要出入口显著位置进行公示(含建设工程设计方案),公示时间不少于10个工作日,并将公示资料交行政审批局及相关部门存档。

居委会在公示期内收到书面异议意见的,应当召开座谈会,听取当事人意见。当事人双方取得一致意见后,居委会应签署增设电梯的意见,并提交沟通协调情况的说明。

## 八、申报程序

在满足本指导意见第四、五、六、七条的前提下,申请人可

向市行政审批局申请办理增设电梯的建设工程规划许可证和施工许可证。

(一) 办理建设工程规划许可证应提供下列材料:

1. 建设工程规划许可申请书;
2. 本幢或楼道业主身份证、房屋权属证明复印件;
3. 代理人身份证、授权委托书;
4. 所在居住小区的土地权属确权及用地红线范围;
5. 建设工程设计方案,及符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件;
6. 业主就增设电梯所达成的书面协议;
7. 公示照片、报告、申请人与受影响相邻业主签署的意见书(有异议的需提供)、辖区居委会意见以及异议人协商情况说明。

如原住宅报建时已预留了电梯井的,不需要办理规划审批。未预留电梯井的,应当办理规划审批。

(二) 市行政审批局收到申请人提交的建设工程规划许可证办理申请后,应当组织召集发改委、自然资源局、住建局、市管局、消防大队、城管局、环保局、供电公司等相关部门对申请人提供的施工图进行论证,提出会办意见。

(三) 取得建设工程规划许可证后,施工图审查机构应当依法对增设电梯的施工图进行审查。

(四) 既有多层住宅增设基础及电梯井道工程,申请人向市行政审批局申请领取施工许可,应当提供下列材料:

1. 建设工程施工许可申请表;
2. 建设工程规划许可证;
3. 施工合同、方案(工程质量安全技术措施、建筑工程五方

责任主体项目负责人质量终身责任信息登记表)、资质证书及施工单位安全生产许可证;

4. 监理合同及资质证书;

5. 施工图纸专家论证意见;

6. 银行出具的对应申报内容总费用资金证明或建设者集体签名的资金支付承诺书;

7. 法律、法规规定的其他材料。

(五) 申请人如需对防空地下室进行改造的, 还需办理人防备案手续。

(六) 电梯安装前, 电梯安装施工单位应当依法向市管局办理施工告知, 向有法定资质的特种设备检验检测机构申报监督检验, 并提交井道工程图纸和竣工验收证明及电梯产品质量证明文件。

(七) 电梯正式投入使用前, 应取得特种设备监督检验合格证, 向市管局办理使用登记手续, 未经监督和检验合格的, 不得交付使用。

## 九、竣工验收

1. 工程验收。电梯井道工程竣工后, 由市住建局牵头自然资源局、行政审批局、城市管理局、市管局到现场进行竣工验收, 验收合格后市管局方可发放电梯安装许可。

2. 申请人应当对增设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。工程整体竣工后, 申请人应组织设计、施工、监理单位和电梯企业等对增设电梯工程进行竣工验收。

3. 工程档案移交。工程竣工验收后 30 日内, 申请人应按规定



定及时向市城建档案馆移交工程档案，符合要求的，由市城建档案馆出具《建设工程档案接收证明书》。

## 十、不动产权益

既有住宅增设电梯后新增面积为增设范围内（本楼道）全体业主共有，不予办理不动产登记。容积率增加部分不再征收土地出让金，免于补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

## 十一、使用和监督管理

电梯使用人应当保障电梯的安全使用，履行《特种设备安全法》等法律法规规定的职责。特种设备安全监督管理部门应当加强电梯安全运行监察管理。

在电梯使用过程中，各部门应加强监督管理，如发现违规改造，不符合原规划设计的，应及时函告相关部门进行处理。

## 十二、协调解决机制

因增设电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。要求基层人民调解组织调解的，基层人民调解组织应当依法调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。未协商一致的，暂停办理行政审批等相关手续。

## 十三、附则

（一）既有住宅增设的电梯间应位于住宅区原用地红线范围内。城市主次干道沿线的既有住宅，如申请增设电梯的，电梯间不得设置在面向主次干道的一侧。

（二）专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方式认定：

1. 专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测



的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

2. 建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

(三) 业主人数和总人数，按照下列方式认定：

1. 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

2. 总人数，按照前项的统计总和计算。

附件：1、既有多层住宅增设电梯规划管理实施细则

2、既有多层住宅增设电梯过程中有关问题的操作细则

附件 1:

## 既有多层住宅增设电梯规划管理实施细则

既有多层住宅增设电梯是适应老年化城市的一项重大民生工程，为贯彻落实《启东市既有多层住宅增设电梯指导意见（修订）》文件精神，简化手续办理，确保本市既有多层住宅增设电梯工作有序推进，现就既有多层住宅增设电梯规划管理工作提出如下意见：

### 一、适用范围

1. 已建成投入使用、具有合法权属证明且未设电梯的四层以上（含本数，不含地下室）非单一产权住宅。

2. 增设的电梯间应位于住宅区原用地红线范围内。城市主干道沿线的既有住宅，如申请增设电梯的，电梯间不得设置在面向主干道的一侧。

### 二、规划要求

1. 既有住宅增设电梯，应当尽量减少对相邻业主通风、采光、通行等不利影响，造成不利影响的，应当协商解决。

2. 如电梯井道、廊道等设立在底层车库前且车库非申请人所有，需同时征求车库业主的意见。

3. 增设电梯建筑尺寸不宜过大，其电梯井和候梯厅合计尺寸一般应控制在 4 米以内，廊道宽度不得超出电梯井尺寸或楼梯间宽度，电梯增设后仍需保持道路通畅。

4. 增设电梯原则上应采取从梯间半层平台入户的方式设置

电梯。如采取平层入户由连廊向两侧延伸的，需征得北侧住户的同意，连廊及向两侧延伸长度超过 8 米的，日照间距计算距离按突出部分垂直投影线计算，符合日照间距要求的予以受理。（参考式样见附图）

5. 电梯安装总高度不超过计算面积楼层屋顶加 2 米。

6. 外立面如为玻璃材质的，宜用透明玻璃，以免影响周边居民。

7. 增设电梯设计应当考虑本物业区域的整体建筑风格风貌要求，一幢楼的单元和单元之间的电梯应外观一致，一个物业区域内应基本一致。

### 三、公示

1. 公示牌制作尺寸必须统一为 0.6 米\*0.9 米，内容与版式参照统一格式。

2. 公示附图须有效果图，及附盖有设计院章的规划平面图、立面图、剖面图等。

3. 公示位置由居委会分管工作人员确定（本幢楼本单元门口醒目位置，本幢楼醒目位置，本小区主要通道醒目位置），并拍照留存。

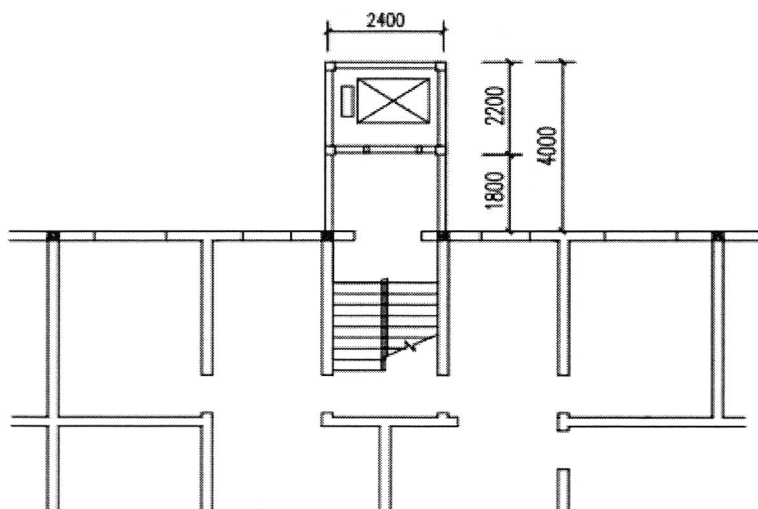
4. 在公示同时用油漆在地面标出电梯位置及走道、柱等位置，并拍照留存。

5. 公示时间不少于 10 个工作日。

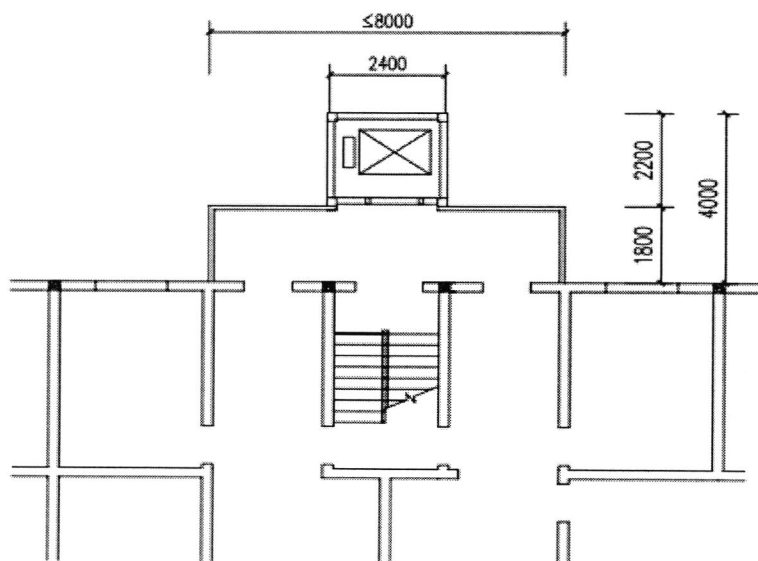
6. 如在规划审批时对该方案作出调整，增设电梯设计确实需

要修改完善的，建设者应按要求修改。涉及平、立面变化的，如对相邻关系产生重大影响，应当重新公示，重新公示内容上写明原因及调整的内容。

附参考式样：



平台入户方式参考式样



平层入户方式参考式样

附件 2:

## 既有多层住宅增设电梯过程中 有关问题的操作细则

为贯彻落实《启东市既有多层住宅增设电梯指导意见（修订）》文件精神，完善增设电梯程序，减少矛盾纠纷，推动我市既有多层住宅增设电梯工作，现就既有多层住宅增设电梯有关问题明确如下：

一、根据《启东市既有多层住宅增设电梯指导意见》规定，增设电梯须经本楼道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书面同意，其他业主无明确反对意见。由于部分居民长年外出，因此要求如果意向书上没有签名的，需要提供无反对意见证明。

二、根据《启东市既有多层住宅增设电梯指导意见》规定，申请人在申请办理相关审批手续时，需要提供授权委托书。一是提供业主授权委托书；二是提供法人授权委托书（非电梯生产安装企业还需提供电梯生产安装企业的授权委托书）。

三、业主代表提供无违法建设承诺书，城管局城管中队现场核查进行确认，如提供虚假承诺，则申请不予以受理。

四、增设电梯设计必须考虑既有住宅的结构安全，涉及改变既有结构体系的，必须进行结构加固设计。如无房屋图纸、结构不明、有明显拆改等，需要进行房屋建筑结构安全鉴定。

五、对发现受托单位或个人在手续办理过程中通过弄虚作假或帮助业主弄虚作假取得规划或施工许可的，除承担相应责任外，一年内不再受理行政审批。对在施工时违规增加面积或改变功能的，在施工过程中发生质量或安全事故等其它违规行为的，视情节轻重记一次不良信用或暂停受理行政审批一年，累计满 2 次不良信用的，不再受理行政审批。

六、在施工、安装过程中须接受市住建局聘请的第三方质量和安全监督管理。受托单位或个人作为工程建设主要责任人须督促施工安装单位确保工程质量，确保安全生产文明施工。对第三方发出的质量和安全问题清单，须督促施工安装单位完成整改，整改完成后须向第三方进行书面报告，并附监理签字，整改期间暂停受托单位、施工安装单位的行政审批。