

南京市人民政府文件

宁政规字〔2020〕2号

南京市人民政府关于修改《南京市既有住宅 增设电梯实施办法》部分条款的决定

各区人民政府，市府各委办局，市各直属单位：

为了加强既有住宅加装电梯规范性文件管理，维护法制统一，根据市政府关于加装电梯工作的相关要求，决定对《南京市既有住宅增设电梯实施办法》（宁政规字〔2016〕11号）部分条款予以修改：

一、将第二条修改为“本市行政区域内既有住宅增设电梯，适用本办法。本办法所称既有住宅是指已建成投入使用、具有

合法房屋产权证明、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）非单一产权住宅。”

二、将第三条第三项修改为“规划资源部门负责既有住宅增设电梯的规划管理工作。”第六项修改为“财政部门负责按照资金补贴政策 and 计划拨付资金。”删去第七项。

三、将第五条修改为“既有住宅增设电梯应当遵循‘业主自治’的原则，经本幢或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。就下列事项达成书面协议：（一）增设电梯工程费用的预算及分摊方案；（二）拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意；（三）电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案；（四）确定电梯使用单位。自行管理的，出资增设电梯的全体业主为使用单位。委托物业服务企业管理的，物业服务企业为使用单位；（五）对权益受损业主的资金补偿方案。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。”

四、将第十条修改为“建设者应当在拟增设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增设电梯的书面意见和设计方案进行公示，公示期不少于 10 日。对公示情况，由建设者形成公示报告。公示期间收到书面异议的，

建设者应当与异议人协商，并形成协商记录。经协商，未能达成一致意见的，建设者应当继续与异议人进行不少于两次的沟通协商，并形成记录。协商情况应当在公示报告中予以说明。”

五、将第十一条修改为“既有住宅增设电梯，建设者应当向规划资源部门申请办理建设工程规划许可手续，提供下列材料并对其真实性负责：（一）建设工程规划许可申请书；（二）房屋产权证明材料；（三）符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件；（四）法律、法规规定的其他材料。规划资源部门应当加强规划许可审查；符合要求的，核发建设工程规划许可证。”

六、删去第十二条第三项、第四项。

七、将第十三条修改为“增设电梯改造防空地下室的，须到人防部门办理手续。”

八、将第十七条修改为“电梯安装完成投入使用前，建设者应当依法组织竣工验收，并及时将竣工验收结果向建设部门报备，涉及防空地下室改造的，还应向人防部门申请竣工验收备案。建设等部门应当按照法定职责加强监管。”

九、将第二十二项修改为“江北新区及江宁、浦口、六合、溧水、高淳区的既有住宅增设电梯补贴资金由区财政承担。”

十、增加一条，作为第二十五条“相关部门按照《南京市

社会信用条例》等规定，运用诚信激励和失信惩戒机制，及时查处不按标准规范设计、不按图施工、弄虚作假等行为。具体规定由市房产部门会同相关部门联合制定。”

此外，对条文顺序作相应调整。

本决定自 2020 年 7 月 15 日起施行。

附件：南京市既有住宅增设电梯实施办法（修订稿）

南京市人民政府

2020 年 6 月 8 日

（此件公开发布）

附件

南京市既有住宅增设电梯实施办法（修订稿）

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》、《南京市电梯安全条例》等有关法律、法规规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内既有住宅增设电梯，适用本办法。

本办法所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法房屋产权证明、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）非单一产权住宅。

第三条 区政府负责本辖区内既有住宅增设电梯的统筹协调和管理工作。

房产部门负责指导协调既有住宅增设电梯工作，编制补贴资金计划。

规划资源部门负责既有住宅增设电梯的规划管理工作。

城乡建设部门负责既有住宅增设电梯的施工监管工作。

特种设备安全监督管理部门负责既有住宅增设电梯的安全管理、监督检验等工作。

财政部门负责按照资金补贴政策和计划拨付资金。

人防部门负责既有住宅增设电梯涉及人防工程的相关管理工作。

街道办事处（镇人民政府）负责既有住宅增设电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调等工作。

第四条 原房改售房单位、业主委员会和物业服务企业应当对既有住宅增设电梯工作予以协助和协调。

第五条 既有住宅增设电梯应当遵循“业主自治”的原则，经本幢或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。就下列事项达成书面协议：

（一）增设电梯工程费用的预算及分摊方案；

（二）拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意；

（三）电梯运行、保养、维修等费用的分摊方案；

（四）确定电梯使用单位。自行管理的，出资增设电梯的全体业主为使用单位。委托物业服务企业管理的，物业服务企业为使用单位；

（五）对权益受损业主的资金补偿方案。

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。

第六条 业主可以根据所在楼层、面积等因素分摊资金，分摊比例由出资的全体业主协商确定；出资增设电梯的业主可以按规定提取住房公积金、住宅专项维修资金；既有住宅原建设单位可以出资增设电梯。

第七条 既有住宅增设电梯，应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、通行等不利影响；造成不利影响的，应当依法给予补偿。

第八条 本幢或本单元出资增设电梯的全体业主为既有住宅增设电梯项目的建设者（以下称为建设者），承担相应法律、法规规定的义务。

第九条 建设者自行办理或者委托代理人办理增设电梯的相关手续。

建设者可以在本幢或本单元中推选 1—2 名业主为代理人，也可以选择原产权单位、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、权限和期间，并由委托人签名或盖章。代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。被代理人对代理人的代理行为，承担民事责任。

第十条 建设者应当在拟增设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增设电梯的书面意见和设计方案进行公示，公示期不少于 10 日。对公示情况，由建设者形成公示报告。

公示期内收到书面异议的，建设者应当与异议人协商，并形成协商记录。经协商，未能达成一致意见的，建设者应当继续与异议人进行不少于两次的沟通协商，并形成记录。协商情况应当在公示报告中予以说明。

第十一条 既有住宅增设电梯，建设者应当向规划资源部门申请办理建设工程规划许可手续，提供下列材料并对其真实性负责：

- （一）建设工程规划许可申请书；
- （二）房屋产权证明材料；
- （三）符合国家设计规范的建设工程施工图设计文件；
- （四）法律、法规规定的其他材料。

规划资源部门应当加强规划许可审查；符合要求的，核发建设工程规划许可证。

第十二条 取得建设工程规划许可后，建设者应当按规定向城乡建设部门申请办理施工许可手续，并提供下列材料：

- （一）建设工程申请表；

(二) 建设工程规划许可证；

(三) 经审图机构审查合格的施工图设计文件，包括增设电梯住宅建筑、结构施工图及地质勘察报告、设计单位出具增设电梯的相关建筑、结构施工图及计算资料；

(四) 建设资金承诺书；

(五) 法律、法规规定的其他材料。

第十三条 增设电梯改造防空地下室的，须到人防部门办理手续。

第十四条 电梯安装施工前，施工单位应当书面告知区特种设备安全监督管理部门，方可施工。

第十五条 电梯的安装，应当由制造单位或者其委托并依法取得相应许可的单位实施。制造单位委托其他单位进行电梯安装的，应当对其安装进行安全指导和监控，按照安全技术规范的要求进行校验和调试。电梯制造单位对电梯安全性能负责。

第十六条 电梯安装过程中，施工单位应当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。

电梯安装竣工并经监督检验合格后 30 日内，施工单位应当向电梯使用单位移交质量合格文件和有关技术资料，并提供不

少于一年的免费日常维护保养。

第十七条 电梯安装完成投入使用前，建设者应当依法组织竣工验收，并及时将竣工验收结果向建设部门报备，涉及防空地下室改造的，还应当向人防部门申请竣工验收备案。建设等部门应当按照法定职责加强监管。

第十八条 电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，建设者应当向区特种设备安全监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。登记标志应当置于电梯的显著位置。逾期不办理使用登记的，依法予以处罚。

第十九条 电梯使用者应当履行《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》、《南京市电梯安全条例》等法律法规规定的职责，保障电梯的安全使用。

电梯使用者是运行管理的责任主体，应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

第二十条 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，发现违反法律、法规和安全技术规范的行为，或者在用电梯存在事故隐患的，应当发出特种设备安全监察指令书，责令相关单位在规定期限内采取措施，消除事故隐患。

第二十一条 本市鼓励和支持既有住宅增设电梯。对玄武、秦淮、建邺、鼓楼、栖霞、雨花台区 2000 年以前建成既有住宅

（商品房除外）增设电梯的，给予财政资金补贴。市、区政府对国家、省、市级劳动模范，军烈属，享受国务院政府特殊津贴人员和特殊困难家庭既有住宅增设电梯的优先给予补贴。具体办法由市房产局会同市财政局另行制定。

第二十二条 补贴资金由市、区财政分别承担。区房产部门对补贴申请按季度汇总审核后，区财政部门安排补贴资金，由区房产部门将补贴资金汇入业主账户。市级补贴资金由区财政先行垫付。

区房产部门于每年年初向市房产部门申请上一年度市级补贴资金。市房产部门审核汇总后编制市级补贴资金计划，由市财政部门将市级补贴资金拨付至区财政。

江北新区及江宁、浦口、六合、溧水、高淳区的既有住宅增设电梯补贴资金由区财政承担。

第二十三条 出资增设电梯中缴存住房公积金的业主，可以提取夫妻双方住房公积金，用于支付增设电梯个人分摊费用。提取额度不超过既有住宅增设电梯费用扣除政府补贴后的个人分摊金额。

第二十四条 出资增设电梯中缴存住宅专项维修资金的业主，可以按相关规定提取住宅专项维修资金，用于支付增设电梯个人分摊费用。

第二十五条 相关部门按照《南京市社会信用条例》等规定，运用诚信激励和失信惩戒机制，及时查处不按标准规范设计、不按图施工、弄虚作假等行为。具体规定由市房产部门会同相关部门联合制定。

第二十六条 因增设电梯发生争议的，当事人可以通过协商解决。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，当事人可以依法向人民法院起诉。

第二十七条 本办法自 2016 年 11 月 10 日起施行。《南京市既有住宅增设电梯暂行办法》（宁政规字〔2013〕11 号）同时废止。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市法院，市检察院，南京警备区。

南京市人民政府办公厅

2020 年 6 月 9 日印发
