

南宁市人民政府文件

南府规〔2019〕29号

南宁市人民政府关于加快推进 既有住宅加装电梯工作的实施意见

各县、区人民政府，市政府各部门，各管委会，市级各双管单位，市直各事业、企业单位：

为切实适应我市经济社会发展和人口老龄化的需要，进一步完善我市既有住宅使用功能，提升居住品质，方便居民生活，根据自治区住房城乡建设厅、财政厅《关于印发〈加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见〉的通知》（桂建发〔2018〕18号，以下简称《指导意见》）要求，结合我市实际，特制定本实施意见。

一、基本原则

既有住宅加装电梯工作应当坚持“业主自愿，政府引导，多方合力，能改尽改”的原则，既要发挥政府的协调服务职能，树立正

确的舆论导向，形成全社会关心、支持既有住宅加装电梯的良好氛围，又要充分发挥住宅业主（以下简称“业主”）作为物权所有人的主体作用，尊重业主意愿，依法通过民主协商形成合理可行且兼顾各方利益的电梯加装方案。同时，在保证安全前提下，按照简洁、便民的要求，优化既有住宅加装电梯项目行政审批流程，筹措政府补助资金，稳步推进我市既有住宅加装电梯工作。

二、适用范围

本实施意见所称既有住宅是指我市兴宁区、江南区、青秀区、西乡塘区、邕宁区、良庆区、武鸣区等七城区及高新区、经开区、广西—东盟经开区等三个开发区范围内国有土地上依法建成并投入使用的四层以上（含四层，不含地下室）、九层以下（含九层）的无电梯住宅，不包括自建房、别墅、C或D级危房、已列入房屋征收范围和计划、已列入危旧房改造的住宅（具体以各城区住建部门、开发区管委会认定为准）。

三、申请条件及实施主体

（一）申请条件。

符合以下条件的，可向所在城区、开发区加梯办申请加装电梯：

1. 申请加装电梯的业主应当具有占有和使用该住宅的权利，并能够出示相关材料证明（如房屋产权证明、购房合同备案证明、不动产登记查档证明等）。

2. 申请加装电梯的住宅应满足建筑物结构安全、消防安全等有关技术规范、技术标准要求。

3. 申请加装电梯的业主应就加装电梯方案、出资比例和电梯维护管理等有关问题进行充分协商，需满足专有部分占该单元住宅总建筑面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主同意并签订加装电梯协议；加装电梯协议以及方案应充分征求本单元所有业主的意见，在申请加装电梯前应先行协调解决本单元业主的不同意见，妥善处理邻里关系；若加装电梯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。

（二）实施主体。

既有住宅申请加装电梯可以按小区、栋号、梯号（单元）为单位进行申请，以加装电梯的专有部分业主作为申请人，负责意见统一、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等工作。

申请人可以推举业主代表作为实施主体负责上述工作，也可以由签订加装电梯协议的专有部分业主达成一致意见后书面委托物业服务企业、电梯生产安装企业、房改房原售房单位、原房地产开发企业等单位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。

四、资金筹集

既有住宅加装电梯所需的建设、运行、保养、维修资金主要以业主自筹为主，财政补助及其他渠道筹措为辅，鼓励社会资本积极参与投资建设。

业主自筹部分按照“谁受益，谁出资”以及楼层受益大小等原则协商费用分摊比例后，由相关业主共同出资。业主可按有关规

定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的住宅专项维修基金，提取条件和提取额度由市住房和城乡建设局制定。符合条件的，可以按自治区有关规定使用房改房售房款。在南宁住房公积金管理中心缴存住房公积金的既有住宅加装电梯的房屋所有权人及其配偶，可提取其名下的住房公积金，提取条件和提取额度由南宁住房公积金管理中心制定；在南宁住房公积金管理中心区直分中心缴存住房公积金的，按区直分中心的相关规定执行。

在自治区住房和城乡建设厅、财政厅《关于加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》（桂建发〔2018〕18号）印发后，符合本实施意见适用范围且在2022年底前完成加装并投入使用的电梯，除可申请自治区级财政补助外，南宁市财政也给予一定的财政资金补助。具体补助标准为5万元/台（其中，市本级财政与城区、开发区财政出资比例为1:1）；已预留电梯井的，补助减半执行。

五、实施流程

（一）前期准备。

1. 制定方案。实施主体可委托既有住宅原设计单位或具有相应资质的设计单位进行设计，并提交符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯方案，以及原设计单位或具有相应资质的设计单位或工程质量检测机构出具的建筑物加装电梯安全的意见等相关材料。

2. 协议公示。既有住宅加装电梯应当经有关业主同意后签订加装电梯协议，协议需明确项目负责人或委托单位主要职责、资

金概算、费用筹集方案（含业主出资比例）、电梯运行维护保养等费用分摊方案以及加装完成后的电梯使用管理单位等内容。

加装电梯协议和方案由组织加装电梯的实施主体在拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等显著位置进行公示，公示期不得少于 5 个工作日。公示期间本单元专有部分业主有异议的，可向组织签订协议的业主或住宅小区业主委员会提出实名书面意见，由业主自行内部协商解决。业主申请调解的，属地政府或街道办事处或人民调解委员会、房改房原售房单位等部门应当依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或者调解不成的，可依法通过诉讼等法律途径进行解决。

3. 施工图设计、审查。既有住宅加装电梯设计方案经业主充分协商、公示认可后，由实施主体委托具有相应资质的设计单位进行施工图设计及预算编制，并经有资质的施工图审图机构审查确认（施工图审查也可在召开联合审查会议后进行，具体由实施主体自主选择）。

（二）前期审批。

满足加装电梯申请条件的，实施主体向所在城区、开发区加梯办申请联合审批（既有住宅已预留电梯井的，不需办理本阶段前期审批手续）。具体联合审批提交材料由市住房和城乡建设局、市自然资源局、市行政审批局、市市场监督管理局、市市政和园林管理局分别制定后，报市加梯办汇总公布。

1. 材料受理。实施主体向各城区政府、开发区管委会加梯办提交申报材料，并对材料的完整性和真实性负责，各城区政府、开发区管委会加梯办对申报材料进行受理和初审。各城区、开发区应在政务服务中心设立加装电梯专项受理窗口，实行“一站式”服务。

2. 批前公示、联合审查及召开联席会议。各城区政府、开发区管委会加梯办组织各城区、开发区自然资源、市场监督、市政园林和住建等部门及有关管线单位进行联合审查，审查内容包括书面材料及现场勘察，并在拟加装电梯项目现场进行批前公示，公示期不少于 5 个工作日。经审查后，召开联席会议，各部门出具审查意见，形成会议纪要。

3. 发证、备案及登记。经联席会议审查符合要求的项目，各城区、开发区相关部门凭会议纪要直接办理相关审批手续。各城区、开发区自然资源分局应给予加装电梯的实施主体发放建设工程规划许可证，各城区住建部门、开发区管委会负责办理施工图文件审查备案，其中加装电梯工程投资总额（电梯设施设备及电梯安装的造价除外）在 30 万元以上（含 30 万元）的项目，实施主体可直接到城区住建部门、开发区管委会依法办理质量监督注册手续，申请领取建筑工程施工许可证。鼓励各城区、开发区采用承诺制办理建筑工程施工许可证。

加装电梯涉及供电接入或电力、通信、供水、排水、供气、有线电视等相关管线改迁及其他配套设施项目改造的，相关企业

应开通绿色通道，予以优先办理。

（三）工程施工。

1. 无电梯井既有住宅：取得建筑工程施工许可证后（30万元以下的按规定可不用办理施工许可），实施主体应聘请有资质的施工单位进行井道施工，鼓励聘请监理企业对井道施工进行监理。井道施工完成后，电梯安装单位应按规定到城区、开发区市场监督管理部门办理安装电梯告知手续，并向有资质的特种设备检验机构申报电梯监督检验。

2. 有电梯井既有住宅：有电梯井的既有住宅不需要办理施工许可，可直接由电梯安装单位按规定到城区、开发区市场监督管理部门办理安装电梯告知手续，并向有资质的特种设备检验机构申报电梯监督检验。

（四）竣工验收。

1. 工程验收及消防验收备案。实施主体对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责，勘察、设计、施工图审查、施工单位和电梯生产、安装企业等按有关法律法规规定负相应责任。既有住宅加装电梯建设工程竣工后，实施主体应当组织工程总承包、设计、施工以及电梯生产、安装、使用（业主或业主代表）维护保养、管理等有关单位共同进行质量验收，形成验收合格意见并明确维护保养、监督方式后，方可投入使用。工程竣工验收合格后，实施主体应依法向城区住建部门、开发区管委会申请消防验收备案。

2. 使用登记。电梯的使用单位应当在该电梯投入使用前或使用后三十日内，向所在城区、开发区市场监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证。登记标志应当置于该电梯的显著位置。

3. 建档移交。工程结束后，实施主体应在3个月内将建设工程竣工资料移交城建档案管理部门。

六、补助资金申请

加装电梯取得使用登记证后，由实施主体按程序向各城区、开发区加梯办申请一次性补助资金，各城区、开发区加梯办经审核统计后报市加梯办申请自治区级、市本级一次性补助资金，经市加梯办审核后，按程序由市财政部门将自治区级、市本级财政补助资金拨付至各相关城区、开发区财政部门，由各城区、开发区财政部门将补助资金拨付给实施主体。

南宁市既有住宅加装电梯项目的补助资金申请流程由市住房和城乡建设局、市财政局制定。

七、政策支持

（一）在满足消防、安全等要求，保障各项功能正常使用，符合利害关系人共同利益的前提下，相关技术审查可适当放宽标准，如加装电梯体量不纳入建筑间距计算，不考虑加装电梯部分与北侧住宅采光、日照间距影响等。加装电梯应以实用性为原则，除加建候梯厅、入户连廊等必须的新增面积外，不得增加或变相增加住宅使用空间，且应尽量减少占用现状绿化及对周边相邻建筑和城市景观的不利影响。加装电梯后新增面积为加装电梯的专

有部分业主共有，不计入增容建筑面积，不再办理房屋不动产登记，不再补缴土地出让金、城市基础设施配套费等相关费用。

（二）实施主体应委托具有相应资质的单位进行加装电梯设计、施工图审查及施工等工作，设计、采购、施工鼓励采用工程总承包（EPC）模式进行。对已经获得建设工程规划许可并依法办理有关施工手续的既有住宅加装电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工；违法阻挠、破坏施工的，由公安执法部门依法处置。违反本实施意见的规定擅自加装电梯的，由各城区、开发区依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

（三）加装电梯的生产、经营、使用、维护保养、检验、检测、安全风险评估、监督管理按照相关管理规定执行。

八、工作要求

（一）加强组织领导。各城区政府、开发区管委会，各市直相关单位要高度重视，加强组织领导，狠抓工作落实，以方便群众、注重可操作性和确保安全为原则，建立起“业主自愿、政府引导”的既有住宅加装电梯推进模式，积极有序地推进工作。

（二）加强部门联动。各级行政审批、自然资源、住建和市场监督管理等部门应加强配合联动，形成工作合力；对本辖区既有住宅加装电梯工程涉及的相关审批事项，应当按照简化、便民的原则，予以积极支持。

（三）加强政策宣传。各城区政府、开发区管委会要加大对既有住宅加装电梯工作的宣传力度，尤其要建立以街道办事处（乡

镇政府)、社区居委会为主体的协调机制,充分发挥其开展社区工作的优势,积极做好居民的政策宣传和相关协调工作,使既有住宅加装电梯工程成为邻里和谐工程、幸福工程。

九、附则

(一)各相关单位应在本实施意见印发之日起1个月内根据单位职责出台本单位牵头制定的加装电梯工作办事材料和办事指南。

(二)各县可参照本实施意见另行制定相关细则。

(三)本实施意见自2019年11月28日起施行,有效期至2022年12月31日。

附件:既有住宅加装电梯全过程流程图



公开方式:主动公开

抄送:市委各部门,南宁警备区,各人民团体。

市人大常委会办公室,市政协办公室,市中级人民法院,市检察院。

各民主党派市委,市工商联。

南宁市人民政府办公室

2019年11月8日印发

