

咸宁市既有住宅加装电梯条例

（草案）

第一章 总则

第一条 为了规范既有住宅加装电梯工作，完善既有住宅使用功能，加强无障碍环境建设，改善居住条件，提高居民生活品质，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国无障碍环境建设法》《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工程质量管理条例》等法律、法规，结合本市实际，制定本条例。

第二条 本条例适用于本市行政区域内既有住宅加装电梯（以下简称加装电梯）活动及其相关工作。

本条例所称既有住宅，是指已建成投入使用、具有合法权属证明或者合法规划建设审批手续、未列入房屋征收计划、未被鉴定为危房、非单一产权且未安装电梯的四层及以上（不含地下室）住宅。

第三条 加装电梯工作应当遵循政府引导、业主自愿、各方参与、保障安全的原则。

第四条 市人民政府统一领导全市加装电梯工作，建立部门协同工作机制，健全目标责任制和考核评价制度。

县（市、区）人民政府负责本辖区加装电梯工作，建立联合审查和部门协同工作机制，协调解决加装电梯工作中的重大问题。

乡镇人民政府、街道办事处负责本辖区加装电梯的政策宣传、组织推动、矛盾化解等工作。居（村）民委员会协助做好加装电梯工作。

第五条 住房管理部门是加装电梯工作的主管部门，负责统筹协调、组织审查、督查考核等工作。

自然资源和规划部门负责加装电梯的用地管理、规划审查等工作。

城乡建设部门负责加装电梯的施工质量安全监督管理等工作。

市场监督管理部门负责对电梯安装、维护保养、使用管理及检验检测的监督管理工作。

公安、司法行政、财政、应急管理、城市管理执法、公积金管理、消防救援等单位，应当按照各自职责做好加装电梯相关工作。

第二章 申请和审查

第六条 加装电梯以住宅单元为单位，一户申请即可启动意愿征询工作。业主参与意愿征询应当遵循诚信原则。

居（村）民委员会应当协助做好加装电梯意愿征询的组织、指导和协调工作。

第七条 加装电梯应当由所在单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人

数四分之三以上的业主同意。

加装电梯需要占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

第八条 同意加装电梯并出资的业主是加装电梯的实施主体，负责征询意见、筹集资金、项目申请、委托设计、工程发包、委派监理、组织验收、委托维护等相关事项。

实施主体可以委托业主代表、电梯企业、设计施工单位、物业服务企业等，代理加装电梯相关事项。委托代理加装电梯相关事项应当签订委托协议，明确双方权利义务。

第九条 符合本条例第七条规定的，实施主体向所在地县（市、区）人民政府住房管理部门提出加装电梯的现场勘查申请。

县（市、区）人民政府住房管理部门应当在受理申请材料之日起三个工作日内，组织自然资源和规划、城乡建设、城市管理执法等部门，乡镇人民政府或者街道办事处，以及电力、燃气、给排水、通信等管线单位进行现场勘查，对加装电梯的可行性出具评估意见。

第十条 评估意见认为可以加装电梯的，实施主体经协商一致后签订加装电梯协议书。协议书应当包括加装电梯预算、资金筹集、使用管理、维护保养等内容。

第十一条 加装电梯所需资金，可以通过下列途径筹集：

- （一）加装电梯业主协商分摊；
- （二）使用符合条件的财政补贴；
- （三）使用符合规定的住房公积金、住宅专项维修资金；

（四）社会捐赠等其他合法资金。

第十二条 实施主体应当委托设计单位进行加装电梯设计，设计内容包括设计方案、施工图和加装电梯结构安全说明等。

加装电梯设计应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则，满足既有住宅结构安全、消防安全、电梯应急救援、无障碍通行等要求，尽量减少占用绿地、道路，减少对相邻业主通风、采光等的不利影响。

鼓励有条件的住宅单元采用平层入户的方式加装电梯。

第十三条 实施主体向所在地居（村）民委员会书面提出公示申请，居（村）民委员会应当在本单元出入口、小区公示栏等显著位置对加装电梯设计方案、参与表决同意加装电梯的材料、书面协议等内容进行公示，公示期不少于七个工作日。

公示期满后，乡镇人民政府、街道办事处应当出具公示是否符合前款规定的意见。

第十四条 公示期间，收到异议的，由当事人自行协商；协商不成的，可以通过下列方式解决：

（一）居（村）民委员会、小区业主委员会、人民调解组织等群众性组织进行调解；

（二）乡镇人民政府、街道办事处组织协调会、听证会等；

（三）诉讼。

申请加装电梯的业主有老年人、残疾人等特殊群体时，公示期间经协商、调解后未达成一致意见的，乡镇人民政府、街道办事处应当在出具公示意见时说明情况。

第十五条 乡镇人民政府、街道办事处出具公示意见后，实施主体向所在地县（市、区）人民政府住房管理部门书面提出加装电梯申请。

县（市、区）人民政府住房管理部门应当在受理申请材料之日起五个工作日内，组织自然资源和规划、城乡建设、市场监督管理、城市管理执法等部门，乡镇人民政府或者街道办事处，以及电力、燃气、给排水、通信等管线单位进行联合审查，并出具联合审查意见。

联合审查未通过的，县（市、区）人民政府住房管理部门应当向实施主体说明理由，并给予业务指导。

第三章 建设和维护

第十六条 实施主体应当书面委托土建施工、安装电梯施工、工程监理等单位负责工程施工和监理，并按要求到县（市、区）人民政府城乡建设部门办理相关手续。

安装电梯施工单位在电梯安装前，应当将单位名称、许可证编号、施工人员名单及其资格证书编号、施工地点、施工的电梯数量及其主要参数和制造单位等信息，书面告知市人民政府市场监督管理部门，并向特种设备检验机构申请监督检验。

第十七条 加装电梯的设计、土建施工、安装、工程监理等单位应当具备相应资质，对各自所承担业务的质量和安全负责。

设计单位应当依据有关法律、法规及工程建设强制性标准进

行加装电梯施工图设计。

土建施工单位应当按照施工图设计文件施工，严格遵循质量、安全相关法律、法规和技术标准。

安装电梯施工单位应当依照特种设备相关规定和技术规范安装。

工程监理单位应当按照法律、法规和工程建设强制性标准实施监理。

第十八条 进场施工前，居（村）民委员会做好核实加装电梯情况、对接进场施工等工作，确保现场施工有序进行。

土建、安装电梯施工单位应当在施工现场采取维护安全、防范危险、降噪防尘、及时处理固体废物等措施；有条件的，应当对施工现场实行封闭管理。

电梯安装的过程，必须经检验检测机构按照安全技术规范的要求进行监督检验；未经监督检验合格的，不得交付使用。

第十九条 县（市、区）人民政府自然资源和规划、住房管理、城乡建设、市场监督管理等部门应当按照各自职责，督促和指导实施主体组织竣工验收。未经验收或者验收不合格的，不得投入使用。

电梯安装竣工后，安装电梯施工单位应当在验收后三十日内将有关技术资料移交使用单位。

实施主体应当按照规定到县（市、区）人民政府城乡建设部门办理工程竣工验收备案手续，并向施工所在地城建档案馆移交建设工程竣工资料。

第二十条 实施主体应当委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是电梯使用单位；无法确定电梯使用单位的，由电梯所在地乡镇人民政府、街道办事处协调确定电梯使用单位。电梯使用单位是加装电梯的后续管理责任主体，依法承担电梯使用管理的责任和义务，负责加装电梯的日常使用和运行管理。

第二十一条 电梯投入使用前，使用单位应当核对电梯是否附有安全技术规范要求的设计文件、产品质量合格证明、安装及使用维修说明、监督检验证明等文件。

电梯投入使用前或者投入使用后三十日内，电梯使用单位应当向市场监督管理部门申请使用登记，取得使用登记证书，登记标志应当置于电梯的显著位置。

第二十二条 加装电梯后，电梯产权属于加装电梯业主共有。加装电梯业主作为建筑物区分所有权人对电梯享有共有和共同管理的权利，依法承担相应义务。

加装电梯业主转让既有住宅房屋所有权的，受让人自不动产登记变更之日起，继受相关加装电梯的权利和义务。

第四章 保障和监督

第二十三条 县（市、区）人民政府应当建立基层党组织领导下居（村）民委员会、基层调解组织、物业服务企业等多方参与的治理模式，实现基层和部门的协调联动，多元化解矛盾纠纷。

司法行政部门应当引导人民调解组织、基层法律服务所、律师事务所等，参与加装电梯纠纷调处。

乡镇人民政府、街道办事处应当倡导居民弘扬中华民族与邻为善、敬老助残等传统美德，引导居民依法配合加装电梯工作，并加大对老年人、残疾人居住的住宅单元加装电梯协调力度。

第二十四条 县（市、区）人民政府应当结合城市更新、无障碍环境建设等工作，制定加装电梯年度计划并组织实施，编制加装电梯工作指南和工程技术导则，加强工作组织协调，提升加装电梯工作水平。

县（市、区）人民政府应当在政务服务大厅设立服务窗口，统一受理加装电梯的申请材料。

第二十五条 市、县（市、区）人民政府应当将加装电梯财政补贴资金纳入本级财政预算，及时拨付加装电梯财政补贴，实行专款专用。具体补贴办法由住房管理部门会同财政部门另行制定。

第二十六条 鼓励采取带量议价、集中采购等方式，推行电梯成片连片加装和统一维护保养，降低建设和维护成本，提高加装电梯工作效率。

县（市、区）人民政府应当在城市更新、无障碍环境建设中统筹推进电梯场地预留、管线迁移等工作。

电力、燃气、给排水、通信等管线单位应当做好加装电梯的电力扩容、管线迁改等相关配套服务工作。鼓励管线单位减免或者以成本价收取电力扩容、管线迁改费用。

鼓励实施主体在加装电梯时，同步安装防止电动自行车进入电梯的智能阻止设备。

第二十七条 鼓励社会资本参与加装电梯项目，探索投资主体多元的加装电梯工作模式。

鼓励保险机构推行电梯安全责任险种，提升电梯使用管理和维护保养水平。

鼓励和引导金融机构加大对加装电梯的信贷支持力度。

鼓励合理利用电梯开展商业广告等经营活动，拓宽电梯运行、维护、保养资金筹措渠道。

鼓励以全过程工程咨询管理、工程总承包以及装配式建设等方式加装电梯。

第二十八条 住房管理、自然资源和规划、城乡建设、市场监督管理、城市管理执法等部门和乡镇人民政府、街道办事处应当按照各自职责，加强对土建施工和电梯安装的质量安全监督管理，及时查处违法行为。

第二十九条 市、县（市、区）人民政府应当定期组织监督检查和评价考核，推进加装电梯工作。

市、县（市、区）人民政府应当建立投诉举报制度，收集加装电梯工作的意见，督促相关单位及时处理。

第三十条 住房管理、城乡建设、市场监督管理等部门应当建立诚信激励和失信惩戒机制，强化对相关单位和从业人员的监督管理，规范加装电梯市场秩序。

第三十一条 市场监督管理部门应当会同有关部门，健全电

梯安全协同监管工作机制，明确各自职责，加强对电梯安全的监督检查。

第三十二条 阻挠、扰乱、破坏加装电梯施工，违反治安管理规定的，由公安机关依法处理；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十三条 国家机关及其工作人员，在加装电梯工作中滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十四条 对违反本条例的行为，相关法律、法规已有规定的，从其规定。

第五章 附则

第三十五条 本条例自 年 月 日起施行。