

全流程优化+全周期保障+公积金提取支付安装费用…… 多层住宅加装电梯进入2.0时代

为积极应对老龄化需求、完善老旧小区使用功能,近日,南通市出台《关于推进市区既有多层住宅加装电梯工作的实施意见》及配套细则,明确自2025年6月1日起施行,有效期5年。实施意见聚焦破解加装电梯“协调难、审批繁、管理弱”等痛点,通过全流程优化,让更多居民实现“上下楼自由”。



流程优化:

从一户申请到联合审查

“年纪大了,上下楼一年比一年费劲,一直盼望能加装个电梯,但困难重重。现在市里出台了相关新的政策,给老年人带来了福音。”近日,家住市区金鑫苑3幢的居民郑建华准备和单元内的业主一起申请加装电梯。

金鑫苑小区于1999年建成,共11幢居民楼30个单元,小区60岁以上老年人有368名,接近50%,是不折不扣的“老”小区。

“老旧小区基础设施薄弱缺失,居民对加装电梯的呼声很高。”南川园社区党委书记倪燕介绍,在金鑫苑实施旧改之初,就有很多居民来社区反映想加装电梯,社区党委牵头召开“四方联席”会议,统一思想将加装电梯的理念纳入旧改之中,楼幢各单元的上下水管网均绕开了电梯井预留处,为后期顺利加装电梯创造了条件。“2023年小区全面完成了旧改,陆续有两个单元加装了电梯,居民的生活更方便了。”金鑫苑业主委员会主任施伟告诉记者。

“就加装电梯的意向及具体方案等充分征求本幢或者本单元全体业主意见,经本幢或者本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,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,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。”市住建局物业管理处处长周海云介绍,意愿征询是加装电梯的首要环节,根据实施意见,发挥基层调解职责,社区将依托“有事好商量”“邻里议事厅”和物业服务社等平台,引导业主通过友好协商、适当补偿等途径,妥善解决利益平衡等问题。

在具体操作流程上,实施意见进行了大幅简化。业主可根据实际情况选择自建、代建或共享三种模式。自建模式由业主共同筹集资金并推选代表负责全过程;代建模式委托专业机构全权办理;共享模式则引入社会资本,业主有偿使用电梯。尤其值得关注的是共享模式,它为资金筹措困难的单元提供了新选择,由专业公司出资建设并负责后期运维,业主按次或按月付费使用,大大降低了前期资金压力。

财政补贴:

从单梯散装到整楼统筹

根据最新细则,崇川区、南通经济技术开发区、苏锡通园区的加装电梯项目,将根据最高停靠楼层给予18万~25万元/台补贴,为鼓励规模化加装,新政还设立了整栋奖励机制。整栋楼(两个单元及以上)同时申请加装的,在所有单元完成电梯安装并取得使用登记后,每台电梯可按照标准补贴的1.5倍系数获得奖励。这一政策既能降低平均成本,又能保持建筑外观协调,将推动从“单梯散装”向“整楼统筹”的模式转变。

在资金分担方面,崇川区、南通经济技术开发区、苏锡通园区的补贴资金由市、区两级财政共同承担,其中区级政府先按标准全额兑现,市级财政再对区兑现金额的50%予以补助。而通州区、海门区、通州湾示范区的补贴资金标准和筹措方式由各地自行制定,体现了因地制宜的原则。落实对低楼层住户补偿机制,推动业主达成一致意愿。

此外,细则还拓展了资金渠道,允许业主及其直系亲属提取住房公积金用于支付电梯安装分摊费用。这一规定将大大缓解业主的筹资压力,特别是对退休老年人群体而言,公积金提取提供了重要的资金来源。

长效管理:

从建设到运维的全周期保障

加装电梯“三分建、七分管”,实施意见创新性地构建了全周期管理体系,确保电梯长期安全运行。在责任主体方面,明确要求建设者(全体出资业主)应当委托物业服务企业或专业维护保养单位履行电梯使用单位义务,做好日常安全管理。未委托管理的,由街道办事处指导协调确定使用单位,避免了管理责任落空的情况。

资金保障是长效运维的关键。新政规定从加装电梯财政补贴中计提部分资金作为电梯专项维修资金,其中每台电梯固定计提1万元作为专项资金,用于保修期满后的维修、更新和改造。这种制度设计确保了电梯“养老”有保障,解除了业主后顾之忧。

在技术保障方面,实施意见鼓励采用智能化手段提升安全管理,推荐加装具备运行参数采集、信息网络传输、



▲新城桥街道段家坝小园

自动报警、实时通话等功能的智慧系统和AI阻车系统,防止电动自行车进入电梯引发安全隐患。这些措施将实现电梯运行状态的实时监控和故障快速响应,大幅提升安全系数。

值得关注的是,此次实施意见还引入了市场机制,鼓励通过购买电梯综合服务保险的方式,为加装电梯主体结构、连廊、设施设备以及装饰装修的维护保养、改造维修、检验检测和人身意外等提供全面保障。共享模式则可在协议中约定由受委托的市场主体出资运营和维护,形成可持续的商业运维模式。

“南通市出台了《关于推进市区既有多层住宅加装电梯工作的实施意见》,积极回应广大居民的期盼,从政策层面逐步消除基层居民对加装电梯的后顾之忧,为有条件的小区推动和扩大加装电梯的力度,进一步提高民生福祉创造有利条件。”南川园社区党委书记倪燕说,社区将通过网格员上门讲解、议事会讨论、网格微信群宣传等多种形式,积极配合相关部门深入小区现场办公,解决居民加装电梯过程中遇到的疑难问题,早日实现小区加装电梯应装尽装。

“加装电梯是城市更新的重要内容,有助于提升老旧小区居住品质,减缓中心城区人口外流,保持城市活力。”周海云认为,这一民生工程的实施将切实提升市民的获得感、幸福感和安全感,让更多居民享受“电梯时代”的美好生活。

本报记者蒋娇娇



江海晚报祝福类启事登报
主流媒体 权威官宣 个性化办理
咨询热线:0513-85118892



友情提醒:有意在本栏目投放分类广告的客户,可至南通报业传媒大厦办理相关手续。

招聘求职 保洁清洗 搬家搬迁 征婚交友
家政服务 房屋租售 二手车讯 快餐外卖

南通日报社遗失启事、公告刊登

办理方式:一、线下办理可至南通报业传媒大厦(南通市世纪大道8号)22层2210室;二、线上办理可微信搜索小程序“南通报业遗失公告办理”。刊登热线:0513-68218781



(广告)
线上办理请扫码

创办十九年,数千对成功配婚,良好的社会口碑

鸿运婚介

凡来鸿运婚介征婚、交友的单身男女照片或手机号都不会透露给其他人,这是我们的职责。
承诺:不满意不付婚介费 微信号:18912286139 13962983156
小石桥红绿灯东100米马路北、四路车站楼上 征婚热线:85292569 15851252008