

南昌市人民政府办公室文件

洪府办规发〔2024〕7号

南昌市人民政府办公室 关于印发南昌市既有住宅加装电梯 工作的实施意见的通知

各县（区）人民政府、开发区管委会，湾里管理局，市政府各有关部门：

《南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见》已经2024年第16次市政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。



（此件主动公开）

南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见

为适应经济社会发展和人口老龄化需求，完善既有住宅的使用功能，方便居民生活，提高宜居水平，贯彻以人为本的城市建设管理理念，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》《江西省特种设备安全条例》等法律法规规定，结合我市实际，现就我市既有住宅加装电梯工作提出如下实施意见。

一、指导思想

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的二十大精神 and 习近平总书记考察江西重要讲话精神，采取“政府引导、属地管理、业主自愿、市场运作”的方式，以房屋使用安全为前提，以满足广大居民便利出行为目标，结合大规模设备更新和消费品以旧换新行动，补足民生短板，提升公共服务水平，全面推进既有住宅加装电梯工作，切实解决好群众反映强烈的“上下楼难”问题。

二、基本原则

充分发挥既有住宅业主作为物权所有人的主体作用，充分体现业主意愿，以各县（区）、开发区、湾里管理局[以下简称“各县（区）”]为责任主体，引入市场化运作机制，在推动既有住宅加装电梯工作中坚持以下原则：

- (一) 坚持确保安全，维护公共利益的原则。
- (二) 坚持业主自愿，充分协商的原则。
- (三) 坚持属地管理，协同推进的原则。
- (四) 坚持与城市更新、老旧小区改造相结合的原则。

三、适用范围

本市城市（含城关镇）规划区范围内既有住宅加装电梯，适用本实施意见。既有住宅加装电梯，应同时满足以下条件：

- (一) 具有合法权属证明（含安置协议），非个人单一产权。
- (二) 电梯加装在建设用地红线范围内。
- (三) 未列入房屋征收范围或计划。
- (四) 建筑结构、消防安全等符合加装条件。
- (五) 四层及以上且已建成投入使用的无电梯住宅（不含别墅）。

(六) 申请既有住宅加装电梯还应当征询本单元全体业主的意见，经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，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。

四、实施主体

本单元的业主作为既有住宅加装电梯申请人，负责提出申请、资金筹集、设备采购、工程实施、安全管理、维护管理等相

关工作，并对加装电梯建设和使用期间的质量安全负总责，同时承担法律法规规定的各项责任和义务。

申请人可以自行组织实施电梯加装工作，也可以书面委托业主代表、业主委员会、物业服务企业或第三方代建单位等受托人组织实施，申请人应当与受托人签订委托协议，明确双方的权利义务。

五、实施程序

（一）统一意见。加装电梯应尊重群众意愿，由居民自愿协商、自愿申请、自主建设、自行管理。各县（区）应强化引导和服务，建立健全“一协商、两调解、多方参与”异议调解机制，最大程度促成群众达成一致意见。

（二）签订协议。出资加装电梯的业主应当就加装电梯及费用分摊等事项进行充分协商，并明确受益业主支付相关费用的方式和比例，共同签订加装电梯协议。

（三）编制方案。申请人或受托人组织编制加装电梯方案，加装电梯方案包括：加装电梯初步设计方案；工程费用筹集方案；电梯应急救援通道的设置；电梯运行维修费用（电费、维修保养费、管理费）分担方案；电梯运行维护保养委托方案。其中电梯初步设计方案（设计施工图）应当委托既有住宅原设计单位或具有相应资质的设计单位，按照建筑设计、结构安全、特种设备、消防安全等相关技术规定编制。同一小区不同单元加装电梯的，

其外观造型、色彩风格宜与小区建筑风貌及环境协调统一。

设计单位在设计前应核查原有设计施工图、地质勘察报告等资料，资料不全的应进行必要的补充。既有住宅依法需要进行安全鉴定的，申请人应当委托具有相应资质的鉴定机构出具房屋安全鉴定报告。

（四）公示告知。街道（乡、镇）应对既有住宅加装电梯实施方案进行公示；对公示期间有异议的，应予以协调。

（五）联合会审。各县（区）行政服务中心（审批中心）既有住宅加装电梯服务窗口负责受理加装电梯相关材料。受理后，由各县（区）住建部门牵头，在5个工作日内组织相关部门进行联合会审。会审部门可以当场确认意见的，应当当场签署审查意见；当场无法确认意见的，应当在会后5个工作日内向住建部门反馈书面意见。

加装电梯涉及电力、电信、水业、燃气、数字电视、网通等管线移位及其他配套设施项目改造的，申请人应当向相应单位提出改造申请。相关单位应开通绿色通道，根据联合审查意见，予以支持办理。

（六）施工监管。联合审查通过后，申请人应委托具备相应资质的单位实施土建工程施工，提倡委托监理单位对施工过程实施质量安全监管。

电梯的安装，应由电梯制造单位或其委托的已依法取得相应

许可的单位实施。加装电梯施工前，电梯施工单位应当到市场监管部门办理电梯施工告知，同时向经核准的特种设备检验机构申请电梯监督检验。

各县（区）住建部门和市场监管部门要加强加装电梯施工过程中的监督管理。

（七）竣工验收。工程竣工后，申请人应当组织有关参建单位对加装电梯工程进行竣工验收，竣工验收可以邀请所在街道（乡、镇）参加，竣工验收合格方可交付使用。竣工验收完成后，应将相关资料移交所在市、县城档案馆。

设计、施工和电梯安装等单位按有关法律法规规定承担相应责任。各县（区）住建部门应当加强竣工验收的监督管理。

（八）运行维护。申请人应当依法向所在县（区）市场监管部门办理使用登记，取得使用登记证书。

电梯正式投入使用前，申请人应明确使用管理人。委托第三方作为使用管理人的，应签订协议明确双方的权利义务。

电梯使用管理人应当书面委托有资质的单位进行电梯日常维护保养，与电梯维护保养单位签订的维护保养合同应当约定维护保养标准、期限、应急救援抵达时限等双方权利义务内容。鼓励投保特种设备安全责任保险、电梯使用管理综合保险。

六、职责分工

市住建部门负责制定既有住宅加装电梯的有关政策及操作

指南，会同市财政部门制定财政资金补助办法；负责指导各县（区）推进既有住宅加装电梯工作。

市自然资源和规划部门负责规范和指导既有住宅加装电梯的规划设计工作。

市市场监管部门负责加强对电梯制造、安装、改造、修理、使用单位的安全监督管理工作。

市财政部门负责做好加装电梯市级补助资金保障工作。

其他市直有关单位按照各自职责负责既有住宅加装电梯的指导和监督工作。

各县（区）政府全面负责所属辖区内的既有住宅加装电梯的实施工作。各县（区）相关职能部门应按照简化、便民、高效的原则，做好联合会审、监管、解释和咨询服务等工作。

街道（乡、镇）负责做好本辖区内既有住宅加装电梯底数排摸、政策宣传、业务咨询和矛盾协调等工作，村（居）委会配合做好既有住宅加装电梯相关工作。

七、筹措资金

按照“谁受益，谁出资，谁所有”的原则，既有住宅加装电梯所需的资金由所有受益业主承担。所需资金按照以下方式筹集：

（一）业主按照一定分摊比例共同出资。

（二）原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资。

(三) 业主可按相关规定申请使用住宅专项维修资金和住房公积金,使用住宅专项维修资金和提取公积金的总额不超过电梯加装费用扣除政府奖补后的个人分摊金额。

(四) 向金融机构申请加装电梯贷款。

(五) 社会投资等其他合法资金来源。

八、政策规定

(一) 因加装电梯必须适当增加住宅使用面积时,所增加的建筑面积不计入容积率。在满足消防安全、结构安全条件,保障各项功能正常使用的前提下,加装电梯所涉及的体量不纳入建筑间距计算。

(二) 加装电梯后新增加面积为业主共有,但不予办理不动产登记,不再调整各业主的分户产权面积。

(三) 加装电梯新增用地部分无需补缴地价款、市政基础设施配套费等其他费用。电网企业应免收(临时)接电费和居民电力增容费。

(四) 市、县(区)两级政府设立专项补助资金支持加装电梯工作。东湖区、西湖区、青山湖区和青云谱区的加装电梯财政补助资金由市区两级财政各承担 50%,资金补助标准按楼层数分为两个档次:四层至五层住宅按 12 万元/台予以补助;六层(含)以上住宅按 15 万元/台予以补助。其他县(区)加装电梯财政补助资金执行标准和筹措方式由属地自行制定。鼓励各县(区)按

照 5000 元/台的标准作为工作协调专项经费奖励所属村（居）委会。

九、市级补助资金审核拨付程序

享受市级财政补助资金的各区，区住建部门应于每季度的第一个月将上一季度已完成的既有住宅加装电梯项目资料汇总上报市住建部门，并对项目资料真实性负责。经市住建部门与市财政部门审核通过后，由市财政部门将市级财政承担 50% 补助资金拨付至各区财政部门。

市住建、财政部门应共同对各区既有住宅加装电梯项目财政补助资金申领和发放情况按一定比例进行监督抽查。

十、施行时间

本实施意见自 2024 年 8 月 17 日起施行。《南昌市人民政府办公厅关于印发〈南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见（试行）〉的通知》（洪府厅发〔2019〕127 号）和《南昌市人民政府办公室关于我市既有住宅加装电梯财政资金补助相关工作的补充通知》（洪府办字〔2022〕481 号）同时废止。

