

# 南昌市人民政府办公厅文件

洪府厅发〔2019〕127号

---

## 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

各县（区）人民政府、开发区（新区）管委会，市建设局，市自然资源局，市市场监督管理局，市行政审批局，市发改委，市房管局，市财政局，市工信局，市城管局，市消防救援支队，市政公用集团，南昌供电公司：

《南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见（试行）》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

2019年11月1日

（此件主动公开）

# 南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见 (试行)

为适应经济社会发展，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《中华人民共和国物权法》《江西省人民政府办公厅关于加强电梯质量安全工作的实施意见》及《江西省城市功能与品质提升三年行动方案》等政策规定及文件精神，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、基本原则

以习近平新时代中国特色社会主义思想为指导，全面贯彻党的十九大精神，牢固树立“四个意识”，采取“政府引导，属地管理，业主主体，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，补足民生短板，提升公共服务水平，推进“美丽南昌·幸福家园”建设步伐，确保既有住宅加装电梯工作落到实处。

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、新区）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的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) 坚持与老旧小区改造、旧城更新、城市品质提升相结合的原则。

## 二、适用范围

南昌市城区范围内的既有住宅，满足以下全部条件的，可以依法申请加装电梯。

(一) 城市规划区范围内，具有合法权属证明，非单一产权；  
(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和计划；  
(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）。

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，并经本单元房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主书面同意。

南昌市城区适用范围包括东湖区、西湖区、青山湖区、青云谱区、红谷滩新区、高新开发区、经济技术开发区。新建区、湾里区、南昌县、进贤县、安义县可参照执行。

## 三、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。申请人作为既有住宅加装电梯工程项目的建设方，应当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作为实施主体组织实施，受托人应当与申请人签订委托协议，明确双方的权利义务。

#### **四、实施程序**

**（一）统一意见。**申请人应当充分征求本单元全体业主的意见，对持不同意见的业主应当做好协商调解工作，取得他们的理解和支持，并签订同意加装电梯意见书。

**（二）编制方案。**申请人应委托相关单位编制既有住宅加装电梯实施方案，加装电梯实施方案应当包括：加装电梯初步设计方案、加装电梯资金（包括鉴定、设计、施工、管线迁改等费用）筹集方案、电梯使用管理方案以及其他需要约定的重要内容。

**（三）公示告知。**街办（镇政府）应对既有住宅加装电梯实施方案组织公示告知。对公示期间有异议的，应予以协调。

**（四）签订协议。**出资加装电梯的业主应当对加装电梯实施方案和其他相关内容进行充分协商，达成一致意见后共同签订加装电梯协议。

**（五）安全鉴定。**申请人应当委托具有房屋结构安全鉴定资质的鉴定机构，对拟加装电梯的建筑物结构安全性进行鉴定，出具具有法律效力的建筑结构安全鉴定报告。

**（六）施工图设计。**申请人应当委托原设计单位或者其他具有相应资质等级的设计单位进行施工图设计。施工图设计文件应当符合抗震、结构安全、消防安全和特种设备等相关标准、安全技术规范的规定。

**（七）联合审批。**按照属地管理原则，既有住宅加装电梯工作由县、区（开发区、新区）具体组织实施。

县、区（开发区、新区）行政服务中心（审批中心）应当设立既有住宅加装电梯服务窗口。申请人持加装电梯相关材料，到窗口办理加装电梯审批手续。

县、区（开发区、新区）建设部门收到申请材料后，于 10 日内召集相关部门进行联合审批，出具联合审批意见。

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，根据联合审批意见，予以优先办理。

**（八）施工监管。**联合审批通过后，申请人应委托具备房屋建筑工程施工总承包资质的单位实施土建施工，委托具备电梯安装许可资质的单位实施电梯安装施工，提倡委托监理单位对施工

过程实施质量安全监管。

加装电梯施工前，电梯施工单位应当到特种设备安全监督管理部门办理电梯施工告知，同时向有资质的电梯检验机构申报电梯监督检验。

县、区（开发区、新区）建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门要加强加装电梯施工过程中的监督管理。

**（九）竣工验收。**申请人对加装电梯施工全过程的安全生产负总责，设计、施工和电梯安装单位按有关法律法规的规定承担相应终身质量责任。

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办（镇政府）参加。所在县、区（开发区、新区）建设部门应当加强竣工验收的监督管理。竣工验收完成后应当将相关资料移交所在市、县城档案馆。

竣工验收合格后方可交付使用。

**（十）运行维护。**申请人应当依法在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内向所在县、区（开发区、新区）特种设备安全监督管理部门办理特种设备使用登记，取得《特种设备使用登记证书》。

电梯正式投入使用前，申请人按照加装电梯实施方案确定电梯使用管理单位并签订协议，协议中必须明确电梯使用权责、明确电梯维修费、维保费、耗材费、运行管理费、年检费、电费及

安全责任保险等相关费用，明确受益业主的支付方式和比例。

电梯使用管理单位可以为业主代表、业主委员会、物业服务企业或其他单位等，应委托具有相应资质的电梯维保单位进行电梯维护保养，鼓励购买电梯使用安全责任保险，同时按照相关法律法规和安全技术规范要求对电梯使用运行的全过程（包括日常维护保养和定期检验）实施管理，确保电梯的使用安全，并承担相应法律责任。

## 五、职责分工

市直有关部门按照各自职责负责既有住宅加装电梯的指导和监督工作。

市建设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补助资金申请办法；负责指导各县、区（开发区、新区）推进既有住宅加装电梯工作。

市自然资源部门负责规范和指导既有住宅加装电梯的规划设计工作。

市市场监督管理部门负责加强对电梯制造、安装、改造、修理单位的监督管理。

市房管部门负责制定住宅专项维修资金的提取办法。

按照属地管理原则，县、区（开发区、新区）全面负责所属辖区内的既有住宅加装电梯的实施工作，同时将市直有关部门既有住宅加装电梯的审批监管权限赋予县、区（开发区、新区）辖

区内相应职能部门。县、区（开发区、新区）辖区内相应职能部门应按照简化、便民、高效的原则，结合我市老旧小区改造和棚户区改造在简化审批、优化服务方面的经验做法，负责做好既有住宅加装电梯的审批、监管、技术解释和咨询服务等工作。

街办（镇政府）、居（村）委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传和矛盾协调等工作。

## **六、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：

1、根据所在楼层等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资，分摊比例由共同出资业主协商约定。

2、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。

3、社会投资等其他合法资金来源。

## **七、政策规定**

（一）不得通过加装电梯增加或变相增加住宅使用空间，加装电梯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）容积率增加部分不再补缴地价款、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）加装电梯应以实用性为原则，尽量减少占用现状绿化和对周边相邻建筑的不利影响，加装的电梯应与周边的建筑风格相协调，不得影响市容环境，不得超越既有建筑用地红线，不得占用城市道路等公共空间，不得影响城市规划实施，不得占用消防通道，不得破坏既有建筑结构，不得压占地下管线，不得危及公共安全。

（五）业主可以提取房屋所有权人名下的住宅专项维修资金作为个人出资部分，提取额度不超过首期交存额的 50%。

（六）东湖区、西湖区、青山湖区、青云谱区等行政辖区范围内的既有住宅加装电梯，政府根据住宅层数不同分别给予相应财政补助：四至五层住宅 8 万元/台，六层（含）以上住宅 10 万元/台，财政补助资金由市、区财政各承担 50%。其他县、区（开发区、新区）参照执行，财政补助资金由各县、区（开发区、新区）自行承担。

（七）本实施意见自印发之日起施行。

