南昌市青云谱区人民政府办公室文件

青政办规发〔2026〕1号

青云谱区人民政府办公室
关于印发《青云谱区既有住宅加装电梯工作实施方案》的通知

各街办、镇、集聚区，区政府各部门：

现将《青云谱区既有住宅加装电梯工作实施方案》印发给你们，请认真贯彻执行。

南昌市青云谱区人民政府办公室

2026年1月29日

（此件主动公开）

青云谱区既有住宅加装电梯工作实施方案

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，依据《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》、《中华人民共和国消防法》、《江西省特种设备安全条例》及《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》（洪府办规发〔2024〕7号）等相关文件规定，结合我区实际，特制定本方案。

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、二十届历次全会及习近平总书记考察江西重要讲话精神，落实积极应对人口老龄化、完整社区、城市更新、大规模设备更新、以旧换新等国家部署，牢固树立以人民为中心的发展思想，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，补齐民生短板，提升公共服务水平，推进“创新开放活力城 生态人文幸福区”建设步伐，确保既有住宅加装电梯工作落到实处，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，以各街办、镇、集聚区为责任主体，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，建立社区、司法所多元调解机制，依法化解高低层业主分歧；

（三）坚持属地管理，协同推进、并联审批的原则；

（四）坚持与老旧小区改造、城市更新、城市品质提升、完整社区建设、适老化及无障碍改造相结合的原则；

（五）坚持适老化优先，平层入户、担架电梯优先保障的原则；

（六）坚持建管并重，落实电梯全生命周期运维长效管理的原则。

三、适用范围

青云谱区范围内既有住宅加装电梯，适用本实施方案。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）。

（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。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。

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。各属地应强化引导和服务，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。同一小区多个单元加装电梯，电梯外观造型、色彩应与小区建筑风貌、整体环境协调统一。

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。各街办、镇、集聚区应对既有住宅加装电梯实施方案和加装电梯协议组织公示告知。对公示期间有异议的，应予以协调。

（五）联合审批。按照属地管理原则，既有住宅加装电梯工作由各街办、镇、集聚区具体组织实施。

区行政服务中心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，区住建部门收到完整申请材料后，于5个工作日内召集财政、城管、市监、自然资源及属地等部门和单位进行联合审批，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。

符合城市更新补助、大规模设备更新申报条件的项目，由区住建局统一归集材料向上申报，区发展改革委按职责配合做好相关工作。

（六）施工监管。联合审批通过后，申请人应委托具备相应资质的单位实施土建工程施工，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，电梯施工单位应当就拟加装电梯的施工情况，书面告知设区的市级人民政府负责特种设备安全监督管理的部门，同时**向经核准的电梯检验机构**申请电梯监督检验。

各属地街道、镇、集聚区要按照限额以下工程监督管理办法加强加装电梯施工过程中的质量安全监督管理，区住建局和区市场监管局负责做好指导工作。

（七）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，竣工验收可邀请所在街办、镇、集聚区参加。竣工验收完成后应当在三十日内将相关技术资料文件移交使用管理单位存档，竣工验收合格后方可交付使用。

（八）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日内向区市场监管局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，运行管理费、年检费、电费及安全责任保险费等相关费用，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。

六、领导小组及职责分工

为高效推进全区既有住宅加装电梯工作，成立青云谱区既有住宅加装电梯工作领导小组，人员构成如下：

组　长：岳丽明　区政府党组成员、副区长提名人选

副组长：邓泽平　区住建局党组书记、局长

成　员：黄献斌　区委社会工作部副部长

张建明　区政府办公室副主任

李　静　区发改委党组成员、副主任

钟　阳　区财政局副局长

陈逸飞　区住建局质安中心主任

廖　兴　区城管执法局执法大队副大队长
万志云　区市场监管局副局长
龚　明　市自然资源和规划局青云谱分局副局长
钞海伟　三家店街道综合执法队队长
林朝宇　洪都街道办事处副主任
卢　婧　徐家坊街道人大工委主任
杨　欣　京山街道党工委委员、人武部部长
郭宝寿　岱山街道党工委委员、办事处副主任
袁远涛　青云谱镇人大主席团主席提名人选
吴　曼　新经济产业聚集区党工委委员、管委会副主任

领导小组下设办公室，办公地点设在区住建局，办公室主任由邓泽平同志兼任。办公室主要负责协调开展青云谱区既有住宅加装电梯日常工作。各相关职能部门和单位按照简化、便民、高效的原则，负责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，具体职责如下：

区委社会工作部：指导街道、社区及物管会党组织构建三级联动工作体系，搭建党群协商议事平台，有效化解矛盾，把群众工作做深做实，在加梯全过程彰显基层党组织动员群众、服务群众的战斗堡垒作用，确保惠民工程落地见效。

区发改委：负责督促并指导既有住宅加装电梯的相关立项工作，配合区住建局对超长期特别国债资金使用的监督指导。

区住建局：负责制定青云谱区既有住宅加装电梯实施细则及操作指南；会同区财政局制定财政补助资金申请办法；负责认定申请既有住宅加装电梯房屋是否列入房屋征收范围和计划，并制定相应的住宅专项维修资金的提取办法；指导各街办、镇、集聚区推进既有住宅加装电梯工作；制定联合审批工作制度，并召集区属各相关单位进行联合审批。

区财政局：负责会同区住建局制定财政补助资金申请与拨付办法，并按实核拨，统筹中央国债补助资金拨付、资金绩效监管。

区城管执法局：负责对既有住宅加装电梯项目的执法监督，对加梯项目涉及树木迁移、路灯移位、地下雨污管线改迁、市政道路占用挖掘等工作进行支持与指导。

市自然资源和规划局青云谱分局：负责规范和指导既有住宅加装电梯的规划设计工作。

区市场监管局：负责协调南昌市市场监管局和江西省特种设备检验检测认证总院，加强对电梯生产（包括设计、制造、安装、改造、修理）、使用的监督管理”。办理特种设备使用登记，推进电梯数字化监管运用，鼓励购买电梯安全责任保险，开展维保质量常态化抽查执法。

各街办、镇、新经济产业集聚区：按照属地管理原则，全面负责所属辖区内的既有住宅加装电梯的实施工作，政策宣传和矛盾纠纷调解等工作。

领导小组及各成员单位人员如有变动或岗位调整，由所在单

位相应职务人员自然更替，不再另行印发通知。

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）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。

（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）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）青云谱辖区范围内的既有住宅加装电梯，市、区政府根据住宅层数不同分别给予相应财政补助：4-5层住宅12万元/台，6层（含）以上住宅15万元/台，市、区财政各承担50%；2026年起，可申报国家超长期特别国债补助：4-6层25万元/台；7层及以上30万元/台，优先支持采取平层入户方式的加装电梯项目；中央补助与市、区补助不可叠加享受。补助资金在项目竣工验收、完成特种设备使用登记后按季度统一申报拨付。

（七）本实施方案自印发之日起施行，原《青云谱区既有住宅加装电梯工作的实施方案（试行）》同步废止。本解释权在区住建局；后续中央、省、市出台新政策的（包括但不限于国家超长期特别国债支持加装电梯政策），按照上级最新文件规定执行。

附件：1.既有住宅加装电梯业主同意意见书（参考）

2. 既有住宅加装电梯授权委托书（参考）

3. 既有住宅加装电梯项目协议书（参考）

4. 青云谱区既有住宅加装电梯项目联合审查意见表（参考）

附件 1

既有住宅加装电梯业主同意意见书（参考）

小区栋单元共位业主对本单元加装电梯事宜，开展了意见征求，经充分协商，现初步达成同意加装电梯的一致意见。

本单元共___户业主，同意加装电梯的共__户；本单元房屋总建筑面积_m^2，同意加装电梯业主的房屋专有部分总面积___m^2。满足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的规定。

同意加装电梯业主签名意见表（可另附页）

房号	产权人签名	联系电话	签名时间

附件 2

既有住宅加装电梯授权委托书（参考）

一、委托人

小区栋单元共位业主（名单附后）。

二、受委托人

（一）受委托人是业主代表作为实施主体的，填写以下信息。

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					

（二）受托人是业主委员会或企业作为实施主体的，填写以下信息。

序号	企业（业主委员会）名称	地址	联系人	联系电话	企业（或业主委员会）公章
1					
2					

（三）委托事项

就加装电梯事宜，现委托人授权委托（受委托人）为既有住

宅加装电梯工作的实施主体，履行实施主体职责。受委托人在其权限范围及代理期限内（　年　月　日至　年　月　日），签署的一切有关合法文件及办理的相关手续，委托人均予以承认。

年　　月　　日

附件 3

既有住宅加装电梯项目协议书（参考）

根据国家有关法律法规，本单元相关业主经过友好协商，同意本单元加装电梯事宜。现就加装电梯项目达成如下协议:

一、房屋坐落: 本单元相关业主同意在本单元（小区栋单元）加装载客电梯一部，电梯加装位置为，通过方式与本楼相连（详见附件: 加装电梯初步设计方案）。

二、产权归属: 增设电梯后的新增面积，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积，不再办理不动产登记。

三、申请主体: 本单元相关业主同意选择以下第种方式组织实施。

1. 自行实施: 业主民主推选出本单元加装电梯项目总负责人。

2. 委托实施: 本单元相关业主经过友好协商，现委托作为实施主体代为申办加装电梯的有关事宜。

四、业主、电梯项目负责人或实施主体权利及义务:

1. 业主主要权利及义务:

2. 电梯项目负责人或实施主体权利及义务:

五、资金分摊比例:

业主承担的建设资金部分和日常维护保养及管理费用按下列办法分摊:

1.电梯总建设资金约　　万元，包含电梯设计费、鉴定费、电梯购置及安装费、土建费、增设电表、管网改造、监理等建设费用，各住户的分摊比例按以下办法执行。业主根据分配比例预交金额，待工程竣工验收决算后，按比例多退少补。

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占用金额的百分数								
每户分摊数（万元）								

2.电梯电费运行费用的分摊办法

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占用金额的百分数								
每户分摊数（万元）								

3.电梯维护保养费用的分摊办法

楼层	1	2	3	4	5	6	7	合计
占用金额的百分数								
每户分摊数（万元）								

六、本协议业主承诺按照有关法律法规承担加装电梯工程全

过程安全相关责任。

电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡涉及电梯使用的相关事宜，按照现行住宅电梯管理统一规定执行。不尽事宜由本梯业主协商解决。

七、本协议一式三份，区建设行政主管部门一份，项目总负责人或实施主体一份，所属街道或社区一份。本协议复印至每位业主一份。

八、本协议自签订之日起生效。

签约日期　　年　　月　　日。

九、其他约定：

十、本单元相关出资业主（产权人）签名：

701：	702：	703：	704：
601：	602：	603：	604：
501：	502：	503：	504：
401：	402：	403：	404：
301：	302：	303：	304：
201：	202：	203：	204：
101：	102：	103：	104：

年　　月　　日

附件 4

青云谱区既有住宅加装电梯项目联合审查意见表（参考）

申请人	XX 小区 X 区 X 栋 X 单元出资业主	所属街道（乡镇）社区（村）楼栋单元号	XX 街道 XX 小区 X 栋 X 单元
设计单位		施工单位	
审核部门	审核意见		
属地街办（镇、集聚区）	单位盖章　　年　　月　　日		
住建部门	单位盖章　　年　　月　　日		
城管执法部门	单位盖章　　年　　月　　日		
自然资源和规划部门	单位盖章　　年　　月　　日		

市场监管部门	单位盖章　　年　　月　　日
财政部门	单位盖章　　年　　月　　日

青云谱区人民政府办公室　　2026年9月29日印发