

九江市人民政府办公室文件

九府办发〔2019〕32号

九江市人民政府办公室关于 九江市既有住宅加装电梯工作的实施意见

各县（市、区）人民政府，庐山管理局，九江经济技术开发区、庐山西海风景名胜区、八里湖新区、鄱阳湖生态科技城管委会，市政府各部门，市直及驻市各单位：

为适应社会发展，完善既有住宅的使用功能，改善居住条件，提升城市功能与品质，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》《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意见。

一、基本原则

开展既有住宅加装电梯工作应当遵循“政府引导、业主自主、属地管理、各方支持”的原则，既要发挥政府的协调服务职能，

树立正确的舆论导向，形成全社会关心、支持既有住宅加装电梯良好氛围，更要发挥住宅业主作为物权所有人的主体作用，充分尊重业主意愿，依法通过民主协商形成合理可行且兼顾各方利益的改造方案，确保既有住宅加装电梯工作落到实处。

二、实施主体

本单元、本幢或本小区相关业主作为既有住宅加装电梯申请人，负责统一意见、筹集资金、工程报建、设备采购、工程实施、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。

申请人可以推举 1 至 2 名业主代表作为实施主体负责上述工作，也可以书面委托业主委员会、物业服务企业、电梯企业、具有设计施工资质的单位或第三方代建单位等作为实施主体代理上述工作。受托人应当与委托人签订委托协议，明确双方的权利和义务。

鼓励政府机关、企事业单位对自行管理的职工住宅组织实施加装电梯工作。

申请人作为建设主体承担相应法律法规规定的义务。

三、申请条件

九江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：

1. 城市规划区范围内，非单一产权，具有合法的权属证明；
2. 电梯加装在建设用地红线范围内；
3. 未列入房屋征收范围和计划；

4. 建筑结构、消防安全等符合加装条件；
5. 四层及以上且已建成投入使用的无电梯住宅（不含别墅）；
6. 既有住宅加装电梯应当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。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主书面同意。

四、实施程序

（一）申请受理。既有住宅加装电梯应由本单元相关业主作为申请人，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，签订同意加装电梯项目协议（协议书范本详见附件1），并编制加装电梯初步方案。初步方案应包括拟加装的电梯平面图、立面图、效果图，加装电梯具体位置、尺寸及周边环境和绿化占用情况等相关内容。

申请人将签署同意的加装电梯项目协议和初步方案，提交属地社区居委会受理（申请书范本详见附件2）。

（二）协议公示。加装电梯项目协议及初步方案应由加装电梯房屋所在地社区居委会在拟加装电梯单元主要出入口、小区公示栏等显著位置加以公示（公示书范本详见附件3）。自张贴第二日起算，公示期满7天，期间无实名制书面反对意见的，社区居委会盖章备案。

因加装电梯可能受到影响的利害关系人，在公示期内以实名制书面反对意见递交至社区居委会的，由社区居委会负责组织协

调异议方与申请方的意见。调解成功的，双方签署书面调解协议书。

（三）现场勘察。街道（乡镇）或社区在协议公示完成并盖章备案后，向县（市、区）住建部门提出现场勘察申请。县（市、区）住建部门可组织相关部门和管线单位共同参加现场勘察并提出意见。

（四）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、安全技术规范的要求。

（五）联合审查。申请人委托有相应资质的设计单位对加装电梯初步设计方案进行深化后，提交县（市、区）住建部门组织联合审查。县（市、区）住建部门应召集自然资源、市场监督管理、城市管理等相关职能部门和电力、水务、燃气、通信等相关管线单位，以及建筑、结构、设备等方面的专家及相关业主代表等进行联合审查（管线单位若确实无法出席会议，应提前出具书面勘查意见）。与会各相关部门应签署并出具书面审查意见（意见表详见附件4），明确是否同意项目方案。当场无法确认意见的，应当在会后3个工作日内向县（市、区）住建部门反馈书面意见。县（市、区）住建部门应当根据相关部门反馈的审查意见，在7个工作日内出具联合审查会议纪要并加盖单位公章。

申请联合审查应提供以下材料：

1. 加装电梯项目申请表；
2. 加装电梯深化设计方案；

3. 经所在社区居委会备案的加装电梯项目协议书；
4. 社区居委会出具的公示情况说明（附单元楼道口、公示栏公示照片）；
5. 相关证明文件（本单元业主身份证、房屋权属证明复印件、代理人身份证、授权委托书等）；
6. 其他相关材料。

（六）项目监督。申请人在取得加装电梯项目通过联合审查的会议纪要后，应向所在县（市、区）住建部门办理工程质量安全监督登记手续。电梯施工单位应于现场施工前向所在县（市、区）市场监督管理局特种设备安全监察机构进行电梯安装告知，在安装告知接收后向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验。施工过程中接受特种设备安全监督管理部门和建设工程质量安全监督部门的质量安全监督。监督部门应对工程施工现场进行监督，若发现施工存在不规范等安全问题，应及时记录并通知申请人、施工单位整改。

（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的安全责任和终身质量责任。

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社区参加。县（市、区）住建部门应当加强竣工验收的监督管理。竣工验收合格后，市中心城区范围内申请人应将项目竣工资料移交市城建档案馆归档，其他县（市、区）项目申请人应将项目竣工资料移交属地城建档

案馆归档。

（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 日内向所在县（市、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

（一）成立由市政府分管副市长为组长的市既有住宅加装电梯工作领导小组，负责统筹领导市区既有住宅加装电梯工作。领导小组下设办公室，由市住建局、市自然资源局、市市场监督管理局、市城市管理局等相关人员组成，负责市既有住宅加装电梯的政策制定、指导协调、督查考核等工作。

（二）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。

市住建部门负责制定既有住宅加装电梯操作指南，制定住宅专项维修资金的提取办法；负责指导各县（市、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指导对电梯制造、安装、改造、修理单位的监督管理。

市城市管理部门负责协助既有住宅加装电梯施工手续办理工作。

市财政部门负责制定财政资金奖补办法。

市公积金管理部门负责制定住房公积金的提取办法。

供电、供水、供气、电信、网通等单位应当积极支持既有住宅加装电梯涉及的管网（线）迁改、开户工作。

（三）按照属地管理原则，县（市、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（市、区）辖区内相应职能部门。县（市、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。

各县（市、区）政府应组织成立既有住宅加装电梯工作领导小组及其日常工作机构，负责辖区范围内既有住宅加装电梯的具体组织实施。街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、矛盾协调等工作。

六、资金筹措

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）按比率分摊。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）提取住房公积金。出资加装电梯的业主，可以提取业主本人及其配偶的住房公积金，用于支付加装电梯个人分摊费用。

（三）申请使用住宅专项维修资金。已交存住宅专项维修资金的小区，经所在单元（楼、栋）全体受益业主表决同意的，可以申请使用住宅专项维修资金，用于支付加装电梯个人分摊费用，提取额度不超过首期交存额的 50%。

（四）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。

提取住房公积金和使用住宅专项维修资金的，合计额度不超过既有住宅加装电梯费用扣除政府奖补后的个人分摊金额。

七、政策保障

（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，加装电梯所涉及的体量不纳入建筑间距计算。

（二）既有住宅在该物业管理区域的建设用地红线内加装电梯的，不需办理建设用地规划许可、建设工程规划许可、建设用地审批手续和建设工程施工许可。

（三）加装电梯后新增面积为加装范围内受益业主共有，但不予办理不动产登记，不再调整各受益业主的分户产权面积。

（四）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。

（五）加装电梯涉及电信、供水、供电、供气、数字电视网

通等专业经营单位的管线迁移以及其他配套设施改造的，相关专业经营单位应开辟绿色通道，给予优先办理。

（六）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。

（七）市中心城区（不含柴桑区）行政辖区范围内四层及以上的非单一产权既有住宅加装电梯，政府给予10万元/台的奖励补助，奖励补助资金由市、区财政各承担50%。其他县（市、区）可参照执行，财政补助资金由各县（市、区）自行承担。2019年市中心城区已加装的电梯按此标准补助。

本实施意见自2020年1月1日起施行。

- 附件：1. 九江市既有住宅加装电梯项目协议书（范本）
2. 九江市既有住宅加装电梯申请表（范本）
3. _____小区____幢____单元加装电梯公示（范本）
4. 九江市既有住宅加装电梯项目联合审查意见表（范本）



附件 1

九江市既有住宅加装电梯项目协议书 (范本)

根据国家有关法律法规，本单元相关业主经过友好协商，就本单元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_____幢_____单元）加装载客电梯一部。

二、产权归属

加装电梯新增部分，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积和土地分摊面积，不再办理不动产登记。

三、申请人

本单元相关业主同意选择以下第____种方式组织实施。

（一）自行实施：业主民主推选出_____为本单元加装电梯项目总负责人。

（二）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、业主及实施主体主要职责

（一）业主主要职责：

（二）实施主体（业主代表或非业主单位）主要职责：

五、资金分摊比例

业主承担的建设资金部分和运行及日常维护保养费用按下列办法分摊：

1. 电梯建设总资金暂以_____万元估算，各住户费用的分摊方案，在完成项目结算后按比例多退少补。

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

2. 电梯运行用电费用的分摊方案。

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

3. 电梯维护费用的分摊方案。

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

4.若加装电梯符合《九江市既有住宅加装电梯项目以奖代补资金使用管理暂行办法》补助标准可取得___万元每台的补助金额，该___万将用于_____。

六、电梯投入使用后，除协议提到的有关事项外，其他凡涉及本梯使用的相关事宜，按照《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》、《九江市既有住宅加装电梯工作的实施意见》执行。不尽事宜由业主自行协商解决。

七、本协议一式四份，业主代表一份、所属社区一份、所属街道一份、住建局一份。本协议书复印至每位业主。

八、其他约定：

九、相关业主（产权人）签名（加盖手印）：

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:

十、本协议自签订之日起生效。

签约日期：_____年_____月_____日。

社区(盖章):

_____年_____月_____日

附件 2

九江市既有住宅加装电梯申请表（范本）

申请位置	_____小区_____幢_____单元		总层数	
业主代表		房号	联系电话	
房屋申请情况说明	房屋结构		建成时间	
	申请房屋业主同意比例（百分比）			
	是否签订加装电梯项目协议书			
	协议和方案公示情况			
实施主体	1. 业主代表（ ）； 2. 非业主单位（ ）。打“√”			
	非业主单位			
社区意见	(社区盖章) ____年__月__日		街道意见	(街道盖章) ____年__月__日
申请提供材料	1. 相关业主身份证、产权证明复印件； 2. 授权委托书； 3. 业主代表身份证复印件； 4. 实施主体委托协议书复印件（非业主单位实施主体需提供）； 5. 业主意见汇总表； 6. 项目协议书； 7. 项目设计方案文本； 8. 公示情况说明(附楼道、公示栏照片各 1 张)； 9. 其他相关材料。			

附件 3

_____小区__幢__单元加装电梯
公示（范本）

广大业主：

为方便老年人、残疾人、小孩等出行，改善居住环境，提高居家养老生活品质，增强居民生活幸福感，根据《中华人民共和国物权法》、《九江市既有住宅加装电梯工作的实施意见》等有关文件精神，_____小区__幢__单元加装电梯符合相关政策和要求。现将上述加装电梯单元有关项目协议书及设计方案等内容进行公示。若有意见，可在公示期内向所属社区居委会反映，需提供书面意见。

公示期为：_____年____月____日至_____年____月____日
(需公示 7 天)。

附件 1：既有住宅加装电梯项目协议书

附件 2：项目设计方案

社区居委会联系电话：

社区（盖章）：

_____年____月____日

注：公示需张贴在加装电梯楼道口、小区公示栏等位置，并做好拍照留档。

附件 4

九江市既有住宅加装电梯项目 联合审查意见表（范本）

会议时间： 年 月 日 会议地点：

申请人		项目坐落	
所在街道		所在社区	
设计单位		总包单位	
总体意见	同意（ ） 不同意（ ）		
审查 具体 意见			
职能部门			
审查人员		联系方式	