

瑞府办发〔2020〕33号

**瑞金市人民政府办公室  
关于印发瑞金市中心城区既有住宅  
加装电梯暂行办法的通知**

有关乡、镇人民政府，市政府有关部门：

《瑞金市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法》已经2020年6月2日市政府第四十三次常务会议研究，现予印发，请遵照执行。

2020年7月6日

（此件主动公开）

# 瑞金市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法

## 第一章 总 则

**第一条** 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，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《江西省特种设备安全条例》等有关法律、法规和《江西省城市既有住宅加装电梯指导意见》、《赣州市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法》等政策文件有关规定，结合本市实际，制定本办法。

**第二条 【适用范围】**本市中心城区（瑞金大道合围区域）既有住宅加装电梯适用本办法。

本办法所称既有住宅（个人自建房除外）是指中心城区范围内，具有合法权属证明、已投入使用、未列入房屋征收改造计划且未设电梯的五层以上（含五层，不含地下室）的非单一产权住宅。

**第三条 【基本原则】**按照“政府引导、群众自愿，以人为本、惠民利民，多方筹资、共同分摊，因地制宜、稳步推进，建管并举、确保安全”的原则，鼓励符合条件的既有住宅加装电梯。

**第四条 【基本要求】**既有住宅加装电梯应不改变既有建筑主体承重结构、确保建筑结构安全、符合现行安全疏散等消

防规范要求，应注重实用性，不得变相增加住宅使用空间，且加装电梯位置应在原建设用地界址范围内。

## 第二章 职责分工

**第五条** 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。

市住建局负责制定既有住宅加装电梯办事流程，负责制定住宅专项维修资金使用办法，同时应为群众选择设计单位、图审机构、施工企业等提供便利。

市自然资源局负责制定既有住宅加装电梯设计导则，规范和指导既有住宅加装电梯的设计工作。

市市场监管局应当为群众在既有住宅加装电梯中选择、安装、维修、保养电梯等提供便利。

市财政局负责财政资金奖补办法的制定。

赣州市住房公积金管理中心瑞金办事处负责落实住房公积金提取政策。

**第六条** 市本级成立由市政府分管领导任组长，市住建局、市自然资源局、市市场监管局、市财政局、城市社区管委会、有关乡镇人民政府等单位负责人为成员的既有住宅加装电梯工作领导小组，负责既有住宅加装电梯工作的推进实施。领导小组下设办公室于市住建局，具体负责领导小组日常工作。城市社区管委会、有关乡镇人民政府具体负责辖区内各社区（居委会）既有住宅加装电梯的组织实施。

### 第三章 组织实施

**第七条** 既有住宅加装电梯，应当经小区、楼幢或单元全体业主就加装电梯及费用分摊等共同协商一致，并签署书面协议。加装电梯需占用业主专有部分或直接影响周边业主采光、通风、日照和通行的，还应当征得该专有部分业主书面同意。单位自行管理的住宅申请加装电梯，也应当与受影响的业主共同协商一致。

**第八条** 【实施主体】既有住宅加装电梯以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。以小区为单位申请的，申请人为小区业主委员会；以幢或以单元为单位申请的，申请人为该幢或单元的全体业主。单位自行管理的职工住宅申请人为产权单位。出资加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯的建设者，承担相应法律法规规定的义务。

**第九条** 建设者可以委托至少 2 名业主代表，或委托物业服务企业、电梯施工安装企业等作为代理人，负责手续报批等有关工作。建设者委托代理人办理前，应当依法签订授权委托书。授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名或盖章。代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。被代理人对代理人的代理行为承担民事责任。

**第十条** 【方案设计】建设者应当委托原建筑设计单位或具有相应资质的设计单位编制方案（设计施工图），方案必须符合

合规划立面、结构安全、救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准。应当尽量减少对相邻业主通风、采光、日照、噪声、通行等不利影响；造成不利影响的，应当与权益受损业主协商一致并形成书面协议。方案设计涉及供水、供电、燃气、通信、有线电视相关专业经营单位的，应在方案设计阶段完成设计沟通。

**第十一条 【申请备案】**建设者应当就加装电梯相关事宜协商一致，向辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）提交以下资料申请备案：

- （一）加装电梯业主同意的书面意见；
- （二）业主身份证、房屋权属证明复印件；
- （三）代理人身份证、授权委托书；
- （四）加装电梯工程费用的预算及分摊方案；
- （五）电梯运行、保养、维修、定期检验等费用分摊方案；
- （六）确定电梯使用管理单位。自行管理的，出资加装电梯的全体业主为使用管理单位；委托物业服务企业管理的，物业服务企业为使用管理单位；
- （七）与权益受损业主的协商协议；
- （八）加装电梯初步设计方案。

**第十二条 【备案公示】**辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）将加装电梯备案申请、加装电梯初步设计方案和协商协议等在拟加装电梯单元楼道口、小区主要出入口和周边显眼位

置进行公示，公示期不少于7天。公示期满，本单元业主无实名书面反对意见的，向辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）予以备案。

公示期内有实名书面提出异议的，辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）应当在公示期满后3个工作日内组织调解。经调解业主间仍无法达成一致意见的，由住建部门牵相关职能部门进行现场论证，经现场论证加装电梯方案满足规划设计、建筑结构安全、消防安全、人员疏散等要求，不影响持异议业主房屋专有部分使用或通风、采光、日照、通行等情形的，辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）应当予以备案。

**第十三条 【申报审核】**建设者在取得辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）的备案证明后，向市住建局提出申请并提交下列材料：

- （一）既有住宅加装电梯申请表；
- （二）辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）备案证明；
- （三）加装电梯住宅建筑、结构施工图、岩土工程勘查报告和既有多层住宅结构安全论证书；
- （四）经具备资质的设计单位出具的设计方案和图审机构出具的图审意见、电梯安装施工图及结构安全论证书；
- （五）法律法规规定的其他材料。

**第十四条 【联合会审】**由市住建局牵头，在5个工作日内组织市财政局、市自然资源局、市市场监管局等单位相关业

务人员进行联合会审，并签署审查意见；当场无法确认意见的，应当在5个工作日内向市住建局反馈书面意见。联合会审意见视作审批意见，参与会审的部门不再单独核发有关许可证书。市住建局应当及时将会审意见书面反馈建设者。同意加装的，应当告知建设者加装电梯质量、安全相关要求；符合加装条件，但手续不完善的，应当指导建设者完善相关手续；不同意安装的，应当告知不同意加装的原因，并做好相关解释工作。

**第十五条 【建设施工】**建设者取得加装电梯联合会审书面意见书后，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。

**第十六条** 加装电梯涉及供水、供电、燃气、通信、有线电视等专业经营单位的管线迁移以及其他配套设施改造的，建设者应事先与专业经营单位沟通协商，相关专业经营单位应开辟绿色通道，给予优先办理；电网企业还应做好（临时）接电和用电增容工作。

**第十七条** 电梯安装前，电梯安装施工单位应书面向市住建局、市市场监管局办理施工告知，接受监督，方可施工。市住建局协助提供相应资质单位名录供建设者选择，施工期间进行工程质量、安全监管。电梯安装时，应与“智慧电梯”平台进行衔接，并按规定安装电梯应急处置前端装置，市市场监管局进行电梯安装施工监督，电梯检验机构实施安装监督检验。

电梯安装竣工并经监督检验合格后 30 日内，电梯安装施工单位应向电梯使用管理单位移交电梯出厂资料、验收报告等特种设备安全技术档案资料。

**第十八条 【竣工验收】**电梯安装完成并经检验合格后，建设者或其委托代理人应当组织业主代表、设计单位、施工单位等进行竣工验收。竣工验收合格后报市住建局申请竣工验收备案，市住建局牵头组织市自然资源局、市市场监管局、市财政局等相关部门签署备案意见，并及时移交建设档案。未经检验合格、竣工验收合格的电梯不得交付使用。

**第十九条 【使用登记】**电梯交付使用前或者交付使用后 30 日内，向行政审批机构办理使用登记，取得《特种设备使用登记证书》，登记标志应当置于电梯的显著位置。

**第二十条 【维护保养】**电梯使用管理单位应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。明确至少 1 名电梯安全管理人员，并按规定安装电梯应急处置前端装置。

#### **第四章 资金筹集**

**第二十一条** 既有住宅加装电梯所需资金，通过下列方式筹集：

（一）业主分摊。由业主共同出资，分摊比例自行协商。业主协商存在困难的，可向辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）或社区申请调解。



（二）单位支持。自行管理的职工住宅，可由产权单位出资安装，也可由产权单位与认可的居住职工共同分摊；有条件的单位对已房改房职工住宅加装电梯可给予扶持

（三）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。具体按照赣州市住房公积金管理中心政策执行。

（四）申请使用住宅专项维修资金。已建立住宅专项维修资金的，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。

同时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。

## 第五章 鼓励政策

**第二十二条** 既有住宅加装电梯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等，增加的建筑面积不计入容积率，涉及的体量不纳入建筑间距计算。

**第二十三条** 既有住宅加装电梯不征收新增建筑面积地价款，免于补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。电网企业应免收（临时）接电费和电网增容费。

**第二十四条** 对既有住宅加装电梯的市财政给予奖励补助政策，奖励补助的标准按 50%给予补助，每台 15 万元封顶，奖

励补助资金由市财政统筹安排解决，具体办法由市财政局牵头另行制定。

## 第六章 其 他

**第二十五条** 因加装电梯增加的建筑面积不予办理所有权登记，相关房屋所有权发生转移时，受让人自该房屋转移登记之日起，承继原改造协议约定的权利和义务。

**第二十六条** 提倡既有住宅加装电梯与老旧小区改造相结合。鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产企业、电梯安装企业及社会组织依法探索新的商业模式，推动既有住宅加装电梯工作。

**第二十七条** 因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。要求辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）组织调解的，辖区乡镇人民政府（城市社区管委会）应当依法调解。协商或调解不成的，当事人可依法通过民事诉讼途径解决。

**第二十八条** 本暂行办法自发布之日起实施，有效期两年。

---

抄送：市委有关部门，市人大常委会办，市政协办，驻市有关单位。

瑞金市人民政府办公室

2020年7月6日印发

---