附件：

南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见（征求意见稿）

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》、《关于印发<江西省城市既有住宅加装电梯指导意见>的通知》（赣建字[2019]5号）及《关于进一步加大力度推进既有住宅加装电梯工作的通知》(赣建房[2022]12号）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、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和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，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

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）全市城镇开发边界范围内，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，符合“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并签署协议”并满足法律规定的其他有关条件的。

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。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）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、明确维保运营管理责任人以及其他需要约定的重要内容。

**（三）公示告知。**街道（乡、镇）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相应资质的鉴定机构对拟加装电梯的建筑物进行鉴定，出具具有法律效力的建筑结构安全鉴定报告，该鉴定机构不得与加装电梯工程相关的参建单位有隶属关系或者其他利害关系。

**（六）地质勘察。**在既有住宅加装电梯地基基础设计时，当原有的地质勘察资料经过施工图审查机构审查合格并对场地地质情况描述清晰时，原有的地质勘察资料可作为加装电梯地基基础设计的依据；当原有的地质勘察资料未经过施工图审查机构审查合格或存在对场地地质情况描述不清晰等情况时，申请人应当委托既有住宅原勘察单位或具有相应资质等级的勘察单位补充地质勘察，编制符合规范标准要求的勘察文件，并按照规定将勘察文件送具备相应资格的施工图审查机构审查。

**（七）施工图设计。**申请人应当委托既有住宅原设计单位或具有相应资质等级的设计单位，结合勘察文件和房屋安全鉴定报告等资料，编制符合规范标准要求的设计文件，并按照规定将设计文件送具备相应资格的施工图审查机构审查。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。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。

**（八）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、湾里管理局具体组织实施。

县（区）、开发区、湾里管理局行政服务中心（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、湾里管理局住建部门收到申请材料后，于5个工作日内召集相关部门进行联合审批，出具联合审批意见。

县（区）、开发区、湾里管理局住建部门应会同自然资源和规划、市场监管、财政等有关部门制定相关的联合审批规定。

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。

**（九）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、湾里管理局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。

**（十）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道（乡、镇）参加。所在县（区）、开发区、湾里管理局住建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、县城建档案馆。

竣工验收合格且明确使用管理责任主体后方可交付使用。

**（十一）运行维护。**申请人应当依法在电梯投入使用前向所在县（区）、开发区、湾里管理局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费等相关费用，明确受益业主的支付方式和比例。

加装电梯所有权人应当委托物业服务企业或者电梯维保单位等市场主体管理电梯，并投保特种设备安全责任保险，受托方为电梯使用管理责任主体；鼓励加装电梯所有权人投保电梯使用管理综合保险，可依照合同约定，委托承保的保险公司作为电梯使用管理责任主体，保险公司应当委托电梯维保公司负责电梯使用管理。

六、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补助资金申请办法；负责指导各县（区）、开发区、湾里管理局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。

市财政局负责做好加装电梯市级补助资金保障工作。

按照属地管理原则，县（区）、开发区、湾里管理局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辖区内相应职能部门。县（区）、开发区、湾里管理局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。

街道（乡、镇）、居（村）委会负责做好本辖区内既有住宅加装电梯底数排摸、政策宣传、业务指导和矛盾协调等工作。

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）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）业主可以申请使用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，申请使用额度不超过首期交存额的50%。业主还可以提取个人公积金作为个人出资部分，自工程竣工验收之日起两年内申请，提取金额不大于电梯加装费用扣除政府奖补和申请使用住宅专项维修资金后的个人分摊金额。

（四）向银行等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、其它政策规定

（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）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，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）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。2022年1月1日后通过联合审批的既有住宅加装电梯，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。南昌县、安义县、进贤县、新建区、红谷滩区、高新区、经开区和湾里管理局加装电梯财政补助资金执行标准和筹措方式由属地政府自行制定。鼓励各县（区）、开发区、湾里管理局按照5000元/台的标准作为工作协调专项经费奖励所属社区（居委会或家委会）。

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，住建主管部门每季度的第一个月将上一季度的既有住宅加装电梯已完成竣工验收及取得《特种设备使用登记证书》等项目资料汇总上报市住建局，经市住建局与市财政局审核通过后，由市财政局将市级财政承担50%补助资金拨付至各区财政局。

市住建局、市财政局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进行监督抽查。

十、其它

本实施意见自印发之日起施行。2019年11月1日市人民政府发布的《南昌市既有住宅加装电梯工作的实施意见（试行）》(洪府厅发[2019]127号)、2022年7月27日印发的《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。