

玉府办字〔2024〕35号

**玉山县人民政府办公室
关于印发《玉山县既有住宅加装电梯
细则》的通知**

各乡镇人民政府、街道办事处，县政府各部门，县直各单位：

《玉山县既有住宅加装电梯细则》已经县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真组织实施。

玉山县人民政府办公室

2024年10月11日

（此件予以公开）

玉山县既有住宅加装电梯细则

一、为适应经济社会发展，结合老旧小区改造提升工作，完善既有住宅的使用功能，方便居民生活，根据《中华人民共和国民法典》《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》国务院《物业管理条例》《江西省物业管理条例》《江西省特种设备安全条例》和住建部办公厅、国家发改委办公厅、财政部办公厅《关于做好 2019 年老旧小区改造工作的通知》（建办城函〔2019〕243 号）《江西省城市既有住宅加装电梯指导意见》（赣建字〔2019〕5 号）等有关法律、法规和政策规定，结合本县实际，制定本细则。

二、本县既有住宅加装电梯适用本细则。

本细则所称既有住宅（个人自建房除外）是指县城区已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划且未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）非单一产权、主体结构安全的住宅。

三、按照政府指导、街道主导、业主主体，各方支持、简化手续、保障安全、稳妥推进的原则，鼓励符合条件的既有住宅加装电梯。

四、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。

五、有关部门和单位按照各自职责做好既有住宅加装电梯的指导和监督工作。

县住房保障中心负责制定既有住宅加装电梯办事流程，负责地质结构勘查、房屋结构安全事项，应为群众选择图审机构、施工企业等提供便利。

县自然资源部门负责规范和指导既有住宅加装电梯的设计工作。

县市场监督管理部门应当为群众采购电梯的选型、配置提供咨询服务，负责对既有住宅加装电梯安装、维修保养情况加强安全监察工作。

县财政部门负责财政资金奖补办法的制定。

县消防救援机构负责既有住宅加装电梯后的消防安全检查。

县住房公积金管理部门负责住房公积金提取办法的制定。

供水、供电、供气、通讯、有线电视等专业经营单位负责管网管线迁移改造工作。

街道、社区负责做好加装电梯范围和条件、申报材料和程序、加装后的使用管理等政策宣传；为申请人制定电梯加装方案提供指导和帮助；征求相关业主意见，公示公开相关信息；做好矛盾协调和化解，争取业主间意见一致。

六、成立由冰溪街道、住房保障中心、自然资源、市场监督管理、财政、城管等部门组成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。

七、既有住宅加装电梯，需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，并经本单元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。拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分业主的同意。

本单元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章和管理规约规定的义务。

建设者可以在本单元中推选 1-2 名业主为代理人，也可以选择业主委员会、物业服务企业、电梯施工安装企业为代理人，负责手续报批等有关工作。建设者委托代理人办理的，应当签订授权委托书。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。

八、建设者应当委托具备相应资质的设计单位和图审机构出具符合建筑设计、结构安全、电梯救援通道、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案和图审意见。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。加装电梯方案包括：加装电梯初步设计方案，工程费用预算及分摊方案，电梯应急救援通道的设置方案，电梯运行维保费用（电梯运行、保养、维修、定期检验等）分摊方案，电梯运行维保委托方案。

九、建设者应当就加装电梯相关事宜协商一致，向街道

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）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；

（五）与权益受损业主的协商协议；

（六）加装电梯方案。

十、街道将加装电梯备案申请、加装电梯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，街道予以备案。

公示期内有实名书面提出异议的，街道应在接到书面异议3天内组织调解；经调解业主间仍无法达成一致意见的，由街道牵头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、消防间距及安全疏散等要求的，街道应当予以备案。

十一、建设者在取得街道的备案证明后，向县住房保障中心提出申请并提交下列材料：

（一）既有住宅加装电梯申请表；

（二）街道备案证明；

（三）加装电梯住宅建筑、结构施工图、岩土工程勘察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。

十二、优化申请审批流程，积极推进街道（社区）代办举措，着力解决业主专业能力不足、报建审批难的问题。

县住房保障中心牵头组织自然资源、市场监督管理等部门进行联合会审，并签署审查意见；当场无法确认意见的，应当在会后 5 个工作日内向住房保障中心反馈书面意见。住房保障中心应当及时将会审意见书面反馈建设者。

十三、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。

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。

电梯安装前，电梯安装施工单位应书面向市场监督管理部门办理安装告知，方可施工。电梯安装竣工并经监督检查合格后 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。

十四、电梯安装完成并经检验合格后，建设者应当组织设计、施工单位等进行竣工验收。竣工验收合格后向住房保障中心申请竣工验收备案，住房保障中心根据实际牵头组织自然资源、市场监督管理等相关部门签署备案意见。未通过竣工验收的电梯不得使用。

十五、使用单位在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，向市场监督管理部门办理使用登记，取得使用登记证书。使用标志应当置于电梯的显著位置。

十六、使用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，对电梯进行日常管理，并按规定安装电梯应急处置前端装置。

十七、既有住宅加装电梯所需资金，可通过下列方式筹集：

（一）按比例分摊：由业主共同出资，分摊比例自行协商。

（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。

（四）自行管理的职工住宅，可由产权单位出资安装，

也可由产权单位与居民共同分摊；有条件的单位对已房改的职工住宅加装电梯可给予支持。

十八、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。

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。

十九、鼓励房地产开发企业、物业企业、电梯生产企业、电梯安装企业参与既有住宅加装电梯的投资建设和运营管理。支持社会资本探索参与既有住宅加装电梯，发展“共享电梯”。

鼓励金融机构加大对既有住宅加装电梯项目的信贷支持力度，提供消费贷款和其他金融服务，鼓励加装电梯住户使用本地电梯生产企业的电梯产品。

对符合老旧小区改造条件的，既有住宅加装电梯包含在老旧小区改造项目报建手续中的，无须单独申请报建。

二十、给予财政资金奖励补助的对象：2019年12月31日前建成的既有住宅中由本单元住户共同自行出资的加装电梯。

按阶梯式奖励补助，以6层为基准，每台电梯奖补8万元，每增加一层增加1万，减少一层减补1万，每台电梯奖补不超过10万。奖励补助资金由县财政承担。

（一）县住房建设保障中心对既有住宅加装电梯实施主

体提出的财政奖补申请事项进行合规性、准确性审核，对完成既有住宅加装电梯项目初审合格后，向县财政提出拨付奖补资金的申请。既有住宅加装实施主体应向县住房保障中心提供以下申请材料（一式三份）：

- 1.既有住宅加装电梯县财政奖补资金申请表；
- 2.既有住宅加装电梯市管部门核准的使用登记证明；
- 3.既有住宅加装电梯验收合格文件资料。

（二）县财政局负责对县住房保障中心审核确认的资金分配方案进行复核后，按照资金管理的要求拨付奖补资金。资金拨付流程为：

- 1.加装电梯实施主体按照要求将相关材料提供给县住房保障中心审核；
- 2.县住房保障中心审核通过后将材料提交给县财政部门，县财政部门对奖补金额进行复核汇总；
- 3.县财政部门复核汇总后将资金拨付至代发银行；
- 4.代发银行发放奖补资金。

（三）各既有住宅加装电梯牵头实施主体应对提交的申报材料的真实性、完整性负责。加装主体对资金使用负责。对既有住宅加装电梯实施主体和加装主体等单位提供虚假材料、恶意串通等骗取专项资金违法行为，依照《财政违法行为处罚处分条例》等有关国家规定进行处理。

（四）有关牵头单位、财政及其工作人员存在违规分配或使用资金，以及其他滥用职权、玩忽职守、徇私舞弊等违法违纪行为的，按照《预算法》、《公务员法》、《行政监

察法》、《财政违法行为处罚处分条例》等有关国家法律法规追究相应责任；涉嫌犯罪的，移交司法机关处理。

（五）各既有住宅加装电梯牵头部门和财政部门按照职责分工，对奖补资金使用情况进行监督。

二十一、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。

二十二、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、电梯安装企业和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。

二十三、因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。要求街道组织调解的，街道应当依法调解。协商或调解不成的，当事人可依法通过民事诉讼途径解决。

二十四、本细则自发文之日起施行

发