

丰城市住房和城乡建设局
丰城市财政局
丰城市自然资源局
丰城市市场监督管理局
丰城市城市管理局
丰城市行政审批局

文件

丰建字（2020）120号

关于印发《丰城市城区既有住宅加装电梯 实施方案(试行)》的通知

各相关市直部门、各相关街道办事处：

为贯彻落实《江西省城市既有住宅加装电梯指导意见》等文件精神，进一步规范和指导丰城市城区既有住宅加装电梯工作，经市政府同意，各相关部门协商并充分征求意见，现由住建局、财政局、自然资源局、市场监管局、城市管理局、行政审批局将《丰城市城区既有住宅加装电梯实施方案(试行)》方案联合印发给你们，请遵照实施，推进工作落实。

特此通知。



丰城市住房和城乡建设局



丰城市财政局



丰城市自然资源局



丰城市市场监督管理局



丰城市城市管理局



丰城市行政审批局

2020年12月30日

丰城市城区既有住宅加装电梯 实施方案(试行)

为适应我市经济社会发展，进一步完善既有住宅使用功能，提高居民生活品质。根据《江西省城市既有住宅加装电梯指导意见》等政策规定，按照《丰城市城市功能和品质提升三年行动方案》的相关要求，结合我市实际，制定如下方案。

一、基本原则

(一) 政府引导、群众自愿、充分协商。由出资加装电梯的业主对电梯施工安装、日常管理、维护和安全运行等负主体责任，政府依法依规做好服务工作，探索居民（产权人）分摊、单位支持、市场运作、政府奖补等多渠道筹资机制。

(二) 专业设计、专业安装、确保安全。满足城乡规划、建筑设计、结构安全、消防抗震和特种设备安装等要求，不得侵占城市道路，不得阻碍消防通道。

(三) 尊重现状、因地制宜、稳步推进。不增加或者变相增加住宅使用空间，且尽量少占用现状绿地等公共空间，综合考虑居民意愿、建筑结构、小区环境等多种因素，做到成熟一批，加装一批，稳步推进，防止一哄而起和一刀切的行政命令和强制推动。

二、适用范围

丰城市城区范围内的既有住宅，同时具备以下全部条件的，可依法申请加装电梯。

- (一) 已建成投入使用、具有合法权属证明；
- (二) 未列入棚户区改造和房屋征收拆除计划；
- (三) 房屋基础稳定、结构安全、不属于危房；
- (四) 未设电梯的四层以上(含四层)非单一产权住宅。

三、责任分工

(一) 丰城市住房和城乡建设局负责牵头既有住宅加装电梯的组织审批、实施和安全监督管理工作。各街道办事处、社区居委会负责既有住宅加装电梯的政策宣传及矛盾协调等工作。业主委员会、物业服务企业应对既有住宅加装电梯工作予以协助。

(二) 市自然资源局、市财政局、市市场监督管理局、市城市管理局、市行政审批局、市住房公积金管理中心等行政主管部门依据各自职能，依法支持既有住宅加装电梯有关审查、奖补资金落实及安全监管等工作；涉及到管线迁移电力部门、各管线单位给予支持和配合。

(三) 出资加装电梯的业主为实施主体，负责加装电梯项目的意见统一、工程报建、资金筹措、设备采购、组织实施、日常使用管理及维护等相关工作。实施主体可以书面委托住宅原建设单位、原产权单位、第三方代建单位、物业服务企业、具备相应资质的电梯施工安装企业等代理上述工作。受托人应与委托人签订协议，明确双方的权利与义务。

(四) 资金由业主自行筹集。具体费用由业主综合所在楼层等因素自行协商，按一定比例分摊。符合条件的，业主可按规定申请使用住房公积金及住宅专项维修资金作为个人

的出资部分。同时，加装电梯所筹集的资金及使用情况应当在本单元住户中公布不少于7个工作日，接受监督。鼓励社会资本投资既有住宅加装电梯。

四、实施程序

（一）组织设计

由实施主体委托具有相应资质的设计单位编制加装电梯规划方案。由社区负责在本单元房屋、小区公示栏等醒目位置对加装电梯规划方案进行公示，公示期不少于7个工作日。公示期满，无实名书面提出异议的，由社区主动出具公示意见单；对有异议的，由街道办事处负责协调，统一意见。

（二）提出申请

本单元住宅三分之二以上业主（且住宅专有部分占住宅总面积三分之二以上）同意后，方可向市行政审批局建设工程审批室提出加装电梯申请。

（三）初步审查

市住建局牵头协调申请既有住宅加装电梯的所在街道办事处、自然资源局进行现场勘察（同步向电力部门、管线单位申报咨询），在7个工作日内联合提出初步审查意见。

（四）签订协议

初步审查通过后，本单元全体业主对加装电梯相关事宜签订协议，并进行不少于5个工作日的公示。协议内容主要包括：

1. 经费筹集，包括工程费用和电梯设备费用等；
2. 电梯配置，包括电梯品牌、运行参数、具体配置等；

3. 运行维修费用分摊，包括电费、维修保养费、更新费、管理费等；

4. 使用管理，包括已实行物业管理的，由物业服务企业统一管理；未实行物业管理的，由业主共同成立相应组织或委托具备资质管理单位负责统一管理。

（五）联合审查

实施主体向市行政审批局建设工程审批室提出加装电梯设计的审查申请，并提供以下资料：

1. 出资加装电梯的全体业主身份证、房屋权属证明复印件；委托他人代理的，需提供代理人身份证和授权委托书。

2. 初步审查意见；

3. 业主签订的加装电梯协议书；

4. 街道办事处出具的公示意见单；

5. 施工图设计图纸及施工图审查合格书。

收到上述材料后，市行政审批局立即向市住建局推送。市住建局应在 15 个工作日内组织市自然资源局、市场监督管理局、市城市管理局、供电公司等相关部门及管线单位召开联席会议，对加装电梯方案进行联合审查，联合出具意见书。

（六）施工监管

由实施主体按规定选择有相应资质的土建施工、电梯安装及监理单位，并选购符合国家标准及我市住宅电梯配置与选型通用要求的电梯。

实施主体应将施工单位、监理单位加装电梯规划方案、公示意见单等内容书面告知市住建局；电梯安装单位应当将

安装的电梯书面告知市市场监督管理局，并向电梯检验机构申报监督检验。

市住建局及市场监督管理局依职责加强电梯加装过程中土建施工、电梯安装的安全监管。

工程竣工后，实施主体应组织规划、设计、施工、监理单位和电梯企业等对加装电梯工程进行竣工验收，并向市住建档案馆移交相关的竣工资料。竣工验收合格后方可交付使用。

实施主体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。

（七）日常管理

实施主体依法承担电梯安全运行的相应义务，并按相关规定明确电梯使用管理单位。电梯使用管理单位依法履行电梯安全管理职责，并委托具有相应资质的电梯维护保养单位对电梯进行维护保养。鼓励业主购买电梯安全责任保险。

电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，向市场监督管理局提出办理特种设备使用登记申请，并取得《特种设备使用登记证书》。申请资料包括：

1. 使用单位统一社会信用代码的证明（适用于委托物业服务企业管理的电梯）或个人身份证明（适用于业主自行管理的电梯，为安全管理责任人）；

2. 电梯产品合格证，含产品数据表；

3. 电梯监督检验报告。电梯使用管理单位应在电梯安全检验合格有效期届满 1 个月以前，向辖区市场监督管理局提出定期检验申请，并且做好用电报装等准备工作，及时接受检验。

五、相关要求

（一）既有住宅加装的电梯归出资业主按协议约定共同所有，不办理不动产登记，不变更各分户业主产权面积、用地面积。申报加装电梯的既有住宅的架空层、车库、柴棚间等不做为一层计算。

（二）市住建局联合市市场监督管理局适时在行政审批局政务服务大厅及相关网站统一公布有资质的住宅电梯安装、维修单位名录等信息，方便居民自主选择。

（三）既有住宅加装电梯工作应与老旧小区改造工作相结合，科学设计，精心施工，有序管理。各有关部门要进一步优化审批流程，开辟绿色通道，免收办理所需的相关行政事业性收费。

本方案自印发之日起实施。

附件 1

丰城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)								

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《丰城市城区既有住宅加装电梯实施方案》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

丰城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》、《丰城市城区既有住宅加装电梯实施方案（试行）》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

丰城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	