宁都县人民政府办公室

宁府办字〔2022〕73 号

关于印发宁都县中心城区既有住宅加装电梯暂行办法（2022 年修订版）的通知

各乡镇人民政府，县政府各部门，县属、驻县各单位:

经县政府同意，现将《宁都县中心城区既有住宅加装电梯暂行办法（2022 年修订版）》印发给你们，请认真抓好贯彻落实。

宁都县人民政府办公室

2022 年 10 月 2 日

宁都县中心城区既有住宅加装电梯暂行办法

（2022年修订版）

第一章　总　则

第一条　为适应社会经济发展，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》《江西省特种设备安全条例》等有关法律、法规规定，参照《赣州市中心城区既有住宅加装电梯暂行办法》（2021年修订版），结合本县实际，制定本办法。

第二条　【适用范围】本县中心城区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“政府指导、业主自愿，统筹兼顾、保障安全，简化手续、稳妥推进”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　县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。

县住建局负责制定既有住宅加装电梯办事流程,同时应为群众选择图审机构、施工企业等提供便利。

县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。

县市场监督管理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。

县财政局负责财政资金奖补办法的制定。

县公积金管理中心负责住房公积金提取办法的政策落实。

第六条 成立由县政府分管领导任组长，县城市社区管委会、住建、自然资源、市场监督管理、财政、城管等单位责任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。县城市社区管委会具体负责辖区内各社区（居委会）既有住宅加装电梯的统筹协调和管理工作。

第三章 组织实施

第七条 既有住宅加装电梯,应当经本单元住宅专有部分面积占比三分之二以上的业主,且占本单元住宅总户数三分之二以上业主参与表决,并应当经本单元参与表决住宅专有部分面积四分之三以上的业主且本单元参与表决住宅户数四分之三以上的业主同意。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。

第八条 【实施主体】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定的义务。

第九条 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、物业服务企业为代理人。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。

第十条 【方案设计】建设者应当委托具备相应资质的设计单位出具符合建筑设计、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。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。

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，向县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）加装电梯设计方案。

第十二条 【备案公示】县城市社区管委会将加装电梯备案申请、加装电梯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，县城市社区

管委会予以备案。

公示期内有实名书面提出异议的，县城市社区管委会应在接到书面异议3天内组织调解；经调解业主间仍无法达成一致意见的，由县城市社区管委会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，县城市社区管委会应当予以备案。

第十三条 【申报审核】建设者在取得县城市社区管委会的备案证明后，向县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）县城市社区管委会备案证明；

（三）既有住宅建筑、结构施工图和岩土工程勘查报告。无法提供既有住宅原建筑、结构施工图的，应提交具备资质的房屋安全鉴定机构出具的结构安全论证书。无法提供既有住宅岩土工程勘查报告的，应提交具备资质的勘察单位出具的施工勘察报告。

（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】由县住建局牵头组织自然资源、市场监督管理、城管、消防、财政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个工作日内向县住建局反馈书面意见。县住建局应当及时将会审意见书面反馈建设者。

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，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 加装电梯开工建设前，建设者应当向县住建局履行开工告知手续。施工过程中，监理单位应组织建设者、（勘察）设计、土建施工等单位对分部工程质量进行验收；电梯安装前，电梯安装施工单位应书面向市场监督管理局办理安装告知，方可施工。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，建设者应当组织（勘察）设计、施工、监理单位等进行竣工验收，县住建局应当为竣工验收实施服务。竣工验收合格之日起 15 日内，向住建局办理竣工验收备案，住建局根据实际牵头组织自然资源、市场监督管理、消防等相关部门签署备案意见。未通过竣工验收的电梯不得投入使用。

第十九条 【使用登记】电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，向行政审批机构办理使用登记，取得使用登记证书。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）按比例分摊：由业主共同出资，分摊比例自行协商。业主协商存在困难的，可向县城市社区管委会或社区居委会申请调解。

（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。具体提取办法按照赣州市住房公积金管理中心政策执行。

（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。

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给予财政资金奖励补助。奖励补助标准为县财政按50%给予奖补，20万元/台封顶。

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，继承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。要求县城市社区管委会组织调解的，县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 本办法自发布之日起施行，有效期至2025年12月31日。原《宁都县城区既有住宅加装电梯暂行办法》（宁府办字〔2020〕56号）同时废止。

宁都县人民政府办公室 2022年10月2日印发