

河源市住房和城乡建设局文件

河住建通〔2020〕18号

河源市住房和城乡建设局关于印发河源市既有住宅增设电梯暂行管理办法的通知

各县（区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

经市人民政府同意，现将《河源市既有住宅增设电梯暂行管理办法》印发给你们，请认真组织实施，实施中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。

河源市住房和城乡建设局

2020年3月1日



河源市既有住宅增设电梯管理暂行办法

第一章 总 则

第一条立法目的

为进一步完善既有住宅的使用功能，提升人民生活品质，加强既有住宅增设电梯的建设和管理，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》《物业管理条例》等有关法律法规和安全技术规范，以及《广东省建设厅关于印发<广东省既有住宅增设电梯的指导意见>的通知》(粤建设函〔2008〕481号)等法律法规规章有关规定，结合实际，制定本办法。

第二条适用范围

本办法适用于本市行政区划内既有住宅增设电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅，是指已建成投入使用的、具有合法权属证明的4层及以上的多业主无电梯住宅。

非住宅类的既有建筑(如办公楼、商场、医院等)增设电梯可参照本办法执行。

第三条部门职责

自然资源、住房城乡建设、市场监督管理、城管综合执法、应急管理等部门为既有住宅增设电梯的相关职能部门，要按照属

地原则和各自职能做好既有住宅增设电梯的审批和管理工作。

街道办事处（镇政府）、居委会应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

第二章 既有住宅增设电梯条件

第四条增设电梯原则

拟增设电梯的既有住宅的结构承载力应当满足房屋正常使用要求，房屋结构安全。

既有住宅增设电梯应当不影响既有住宅的结构安全，符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理、特种设备、人民防空等法律、法规的规定。

既有住宅增设电梯项目建筑面积不计入计容建筑面积，不办理不动产权登记。

第五条增设电梯条件

既有住宅增设电梯的建筑设计方案等事项应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

前述所指面积和业主人数的计算方式，按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行：

（一）专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；

(二) 建筑物总面积，按照前项的统计总和计算；

(三) 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

(四) 总人数，按照前项的统计总和计算。

第六条增设电梯协议要求

既有住宅增设电梯应当经过业主协商，并以书面协议形式对以下事项达成解决方案：

(一) 本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意增设电梯、同意建筑设计方案的书面意见。

(二) 与因增设电梯利益受损的业主进行协商并达成书面协议。

(三) 增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。

(四) 电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。

(五) 确定电梯使用方式及使用管理单位。

(六) 法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

第七条资金筹措指导意见

既有住宅增设电梯所需要的资金，可以按照以下方式筹集：

(一) 按照谁受益谁出资、以及按照楼层受益大小的原则等因素，由业主协商分摊比例后共同出资。

(二) 可以申请使用房屋所有权人名下的住宅专项维修资金。

(三) 社会投资等其他合法资金来源。

(四) 属于政府直管的公房可由公房管理单位利用租金收入出资增设电梯，并通过提高租金等办法收回投资。

(五) 可申请提请本人住房公积金。

同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议。业主可借鉴增设电梯的成功案例，结合自身小区的实际情况协商确定出资比例或出资额；也可参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：第三层为参数 1，第二层为 0.5，第一层为 0，从第四层开始每增加一个楼层提高 0.1 个系数，即第四层 1.1、第五层 1.2，第六层 1.3，并依次类推出资比例。

增设电梯所筹集的资金及使用情况，应当向出资人公示并接受出资人监督。

第八条 增设电梯实施主体

增设电梯所在楼幢的所有业主为增设电梯项目的建设单位，负责前期组织协调、办理各项审批手续、工程建设管理、设备采购、使用维护等相关工作。业主也可以书面委托住宅的原房地产开发企业、房改房原售房单位、物业服务企业、电梯生产安装企业或个别业主等作为实施主体承担上述工作。

增设电梯的业主及设计、施工、维保等单位应当承担《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工

程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等相关法律、法规规定的工程项目建设单位及特种设备使用维护单位的责任。

第三章增设电梯申请程序

第九条申请方式

各县、区（含江东新区、市高新区）既有住宅增设电梯应由申请人向属地住房城乡建设部门提出申请并提交书面材料。

第十条申请主体

既有住宅增设电梯的申请人按照下列方式确定：

（一）业主或者业主代表可以提出申请，也可以由业主委员会提出申请。申请的业主人数超过 5 人的，应当推选不超过 5 名业主作为代表。

（二）业主可以委托原房地产开发企业、房改房原售房单位、物业服务企业、电梯安装企业、等提出申请。

第十一条申请流程第一步：编制设计方案

申请人应委托有相应资质的工程设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电力设计、人防工程设计和特种设备等相关规范、标准的既有住宅增设电梯建筑设计方案。

涉及单独建设的人防工程改造的，申请人应委托有相应人防工程设计资质的设计单位编制人防工程改造方案。涉及水、电、气、热、暖等公共管线改造的，应征得相关管线单位同意。

第十二条 申请流程第二步：公示增设电梯事项

增设电梯建筑设计方案编制完成后，申请人向属地住房城乡建设部门提出增设电梯公示申请。属地住房城乡建设部门会同社区居委会或委托物业服务企业在拟增设电梯的单元楼道口、小区公示栏等位置公示增设电梯协议、建筑设计方案及意见反馈渠道等事项，公示期不少于 10 日。

公示期间，可能受到影响的利害关系人对增设电梯事项有异议的，应实名向属地住房城乡建设部门、社区居委会或受委托的物业服务企业提出书面反对意见。公示结束后，收集的实名制书面反对意见应当反馈申请人，由申请人自行与相关当事人协商。申请人经过协商仍无法达成一致的，可以请求属地住房城乡建设部门、社区居委会、物业服务企业或者业主委员会等第三方进行协商或者调解，进行协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

第十三条 公示提交材料

申请增设电梯公示应提交以下资料：

（一）河源市既有住宅增设电梯申请表。

（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交记载有统一社会信用代码的有效证件；申请人为业主或业主代表的，应当提交业主身份证明、业主代表身份证明，申请人为业主委员会的，提交业主委员会证明材料；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。

(三)同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明(原件核验)。

(四)建筑设计单位出具的拟增设电梯住宅结构承载力满足房屋正常使用及增设电梯要求、房屋结构安全的书面材料；或由具有资质鉴定机构出具的《房屋安全鉴定报告》。

(五)增设电梯协议及建筑设计方案。

第十四条申请流程第三步：部门并联审批

经公示无实名反对意见或者已妥善处理异议的，且满足本办法第五条规定的，属地住房城乡建设部门应将有关申请材料传送自然资源部门，进行并联限时审批。

(一)自然资源部门负责审核增设电梯项目是否在原产权建设用地红线范围内，是否在其规划用地红线范围内，审查建筑设计方案，出具审查意见及是否同意增设电梯的意见。

(二)属地住房城乡建设部门负责对增设电梯工程是否符合消防安全进行审查，办理增设电梯协议及建筑设计方案等备案，实施建设监督管理。

第十五条申请流程第四步：施工图设计及审查

既有住宅增设电梯建筑设计方案经备案后，申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的勘察单位、工程设计单位进行地质勘察和施工图设计，委托具有相应资格的施工图审查机构对施工图进行审查。

第十六条申请流程第五步：确定施工、监理单位

施工图设计文件经技术审查通过后，申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的单位担任增设电梯项目的施工单位及监理单位。

第十七条申请流程第六步：工程质量监督登记

既有住宅增设电梯项目确定施工、监理单位后，申请人向属地住房城乡建设部门办理增设电梯项目工程质量监督登记手续。属地住房城乡建设部门负责审核增设电梯项目参建单位是否符合资质等要求，人员资格和相关资料是否符合要求。符合要求的，办理工程质量监督登记手续。

既有住宅增设电梯项目办理工程质量监督登记手续后方可施工。

第十八条工程质量监督登记申请材料

办理增设电梯项目工程质量监督登记的，应提交以下资料：

（一）河源市既有住宅增设电梯工程质量监督登记表（含相关企业资质及人员信息）。

（二）经审查合格的施工图设计文件、审图机构出具的技术审查意见。

（三）施工合同、监理合同。

（四）施工单位安全生产许可证。

（五）参建单位的授权委托书、工程质量责任承诺书。

第十九条时限及重新申请情形

增设电梯项目办理工程质量监督登记手续后未开工、出现下

列情形之一的，申请人应按本办法的规定重新办理工程质量监督登记手续：

（一）既有住宅或增设电梯项目不再满足本办法第四条规定的。

（二）因现行相关规范标准发生变更导致增设电梯项目不再满足规范标准要求的。

（三）存在危害既有住宅房屋安全的重大安全隐患的。

（四）存在其他影响增设电梯项目情形的。

第四章建设管理

第二十条电梯选取及安装要求

申请人应当选用取得相应电梯制造许可资质的电梯制造单位生产的电梯，并委托该电梯制造单位或者其委托的依法取得相应电梯安装许可资质的电梯安装单位负责安装。

第二十一条电梯安装手续要求

电梯安装前，电梯安装单位应当到市场监督管理部门办理施工告知手续，并到特种设备检验检测机构申请办理监督检验。电力设备施工前，申请人应向属地供电企业办理用电业务申请。

第二十二条建设管理要求

增设电梯需临时占用住宅小区外公共设施用地的，须报当地的城市管理和综合执法局批准。施工或电梯安装过程中，施工、

监理、电梯安装单位等责任主体应按照相关法律法规和行业标准加强现场施工的质量安全管理，并接受住房城乡建设部门、市场监督管理部门和特种设备检验检测机构的监督。

第二十三条竣工验收要求

增设电梯建设工程竣工后，建设单位应当依照法律法规的规定组织勘察、设计、施工、监理、电梯安装等单位进行竣工验收，出具竣工验收报告，并报属地住房城乡建设部门备案。增设电梯建设工程经验收合格的，方可交付使用。增设的电梯验收合格并到市场监督管理部门办理使用登记后方可投入使用。

第二十四条申请人及相关业主等职责

建设单位应履行安全主体责任，监督和配合施工单位做好安全生产措施。

对已经履行本办法申请程序、依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯项目，物业服务企业、相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

第五章维护管理

第二十五条电梯使用管理

增设电梯投入使用前，应当按照《广东省电梯使用安全条例》第八条明确电梯使用管理人。

电梯使用管理人是电梯使用安全管理的首责任人，应当依

照《中华人民共和国特种设备安全法》和《广东省电梯使用安全条例》等相关法律法规和安全技术规范的规定履行电梯使用管理人相应的义务和承担相应责任。

第二十六条维护保养管理

电梯施工单位在竣工验收后三十日内，将监督检验报告、隐蔽工程资料及施工过程记录、重大技术问题处理文件等技术资料移交电梯所有权人或者其委托的使用管理人。

超过电梯生产、安装等单位免费维护保养期的，电梯使用管理人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。

电梯更新、改造、修理费用按《广东省电梯使用安全条例》规定解决。

第六章法律责任

第二十七条争议解决途径

增设电梯后，利害关系人认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。

基层人民调解委员会应业主请求依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

第二十八条擅自增设电梯

违反本办法的规定，擅自增设电梯的，由相关部门依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

第二十九条未监督验收行为

违反本办法第二十一条的规定，增设的电梯安装前未办理施工告知手续，未经监督检验的，由市场监督管理部门依照有关规定依法进行处理。

第三十条擅自交付使用行为

违反本办法第二十三条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由相关职能部门依照有关规定依法进行处理。

第三十一条擅自投入使用行为

违反本办法第二十三条的规定，增设的电梯监督检验不合格或者未办理使用登记手续擅自投入使用的，由市场监督管理部门依照有关规定依法进行处理。

第七章附则

第三十二条本办法自印发之日起实施，有效期 3 年，并根据实施情况依法进行评估修订。