

珠海市人民政府文件

珠府〔2018〕50号

珠海市人民政府关于印发珠海市既有住宅 增设电梯指导意见的通知

横琴新区管委会，各区政府（管委会），市府直属各单位：

现将《珠海市既有住宅增设电梯指导意见》印发给你们，请认真贯彻执行。实施过程中遇到的问题，请径向市住房和城乡建设局反映。



珠海市既有住宅增设电梯指导意见

第一章 总则

第一条 为了适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《珠海经济特区城乡规划条例》等相关规定，结合本市实际，制定本意见。

第二条 本意见适用于本市行政区域内既有住宅增设电梯的建设和管理。

本意见所称的既有住宅，是指具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的3层及以上的多业主无电梯住宅。

第三条 既有住宅增设电梯（以下简称增设电梯）应当遵循业主自愿、公开透明、充分协商的原则。

第四条 区人民政府（以下简称区政府）负责本辖区内增设电梯的统筹协调和日常管理工作。

区政府可以对增设电梯的业主给予相关财政补贴，具体办法由区政府另行制定。

规划、建设、国土、不动产、消防、质量监督等行政管理部门按照各自职能，做好增设电梯的审批和管理工作，优化审批流程，提高审批效率。

镇政府、街道办事处应当协助相关部门对辖区内增设电梯工作进行指导和协调。

居民委员会应当负责辖区内申请既有住宅增设电梯的业主

身份审核和意愿收集工作。

横琴新区、经济功能区管理机构履行区政府的职责。

第五条 增设电梯的全体业主作为增设电梯工程项目的建设单位共同承担建设主体责任，依法承担法律、法规规定由建设单位承担的义务。

居民委员会、业主委员会应当对增设电梯工作予以协助、协调。

第二章 增设条件

第六条 增设电梯的意向和建筑设计方案应当经本单元房屋专有部分占单元总建筑面积2/3以上的业主且占总户数2/3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。

前款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。

第七条 增设电梯设计方案应当符合城乡规划、建筑设计、结构安全和消防安全等法律、法规的规定及相关技术标准。

增设电梯设计方案以实用为原则，不得超出用地红线和建筑退让线，不得侵占小区消防通道，不得增加或者变相增加住宅使用空间，且应当尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的不利影响。

鼓励和支持居民委员会或者业主委员会牵头对既有住宅小区增设电梯进行统一规划设计；业主也可分单元进行规划设计，依据批准的设计方案申请建设工程规划许可。

第八条 申请增设电梯的业主应当以书面协议形式达成以下事项的实施方案：

- （一）确定电梯使用管理者。
- （二）增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。
- （三）电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。
- （四）与不同意增设电梯的业主进行协商，对利益受损业主进行补偿的资金筹集方案。
- （五）法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

第九条 增设电梯所需要的资金，可以通过以下渠道筹集：

- （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）可以申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、物业专项维修资金。
- （三）原房地产开发企业自愿资助。
- （四）社会投资等其他合法资金来源。
- （五）属地政府老旧小区整治专项补助资金。

业主可以参考以下分摊比例约定增设、维护和养护费用的分摊：以第四层分摊系数 1 为基准，第一、二层分摊系数为 0，第三层分摊系数为 0.5、从第五层开始每增加一个楼层分摊系数增加 0.1，即第五层分摊系数为 1.1、第六层分摊系数为 1.2、第七层分摊系数为 1.3，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

第三章 规划许可

第十条 增设电梯应当向城乡规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。业主按照如下方式提出增设电梯的申请：

（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。多名业主申请的应当推选 1 名业主作为代表。

（二）业主可以书面委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业等其他相关单位提出申请。

第十一条 申请增设电梯应当提交以下资料：

（一）申请书和《珠海市建设工程（建筑类）规划许可申请表》。

（二）同意增设电梯业主的身份证明文件复印件、房产证复印件。

（三）业主代表委托授权书。

（四）本单元房屋专有部分占本单元总建筑面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意增设电梯以及同意所送审的建筑设计方案的书面意见。

（五）业主就增设电梯建设费用、维修保养费用分摊方案达成一致意见的证明材料。

（六）具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸。

（七）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。

(八) 其他法定材料。

第十二条 增设电梯申请建设工程规划许可证,按照以下程序办理:

(一) 申请人按本意见规定提交申请材料和建筑设计方案,城乡规划行政主管部门对申请材料进行程序性审查,对建筑设计方案进行技术性审查,依照相关规定出具建筑设计方案审查意见。

(二) 建筑设计方案通过审查的,城乡规划行政主管部门应当公示建筑设计方案,公示时间不少于 10 日。

(三) 公示无异议或者已妥善处理异议,视为涉及的利益相关人对建筑设计方案均无不同意见,申请人应当在两年内向城乡规划行政主管部门申领增设电梯的建设工程规划许可证,并在建设工程规划许可证的有效期内动工建设。

第十三条 城乡规划行政主管部门应当依照相关规定审查建筑设计方案。审查通过的,由申请人配合城乡规划行政主管部门在拟增设电梯的工程现场、规划部门网站同时进行批前公示。

公示内容应包括本单元房屋专有部分占本单元总建筑面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的业主同意增设电梯的书面意见及建筑设计方案等。

第十四条 批前公示期间,对增设电梯事项有异议的,业主应当自行协商。业主经过协商仍无法达成一致意见的,可以请求居民委员会或者业主委员会等第三方组织协商或者调解,并由组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

第十五条 公示无异议或者已妥善处理异议后，申请人应当向城乡规划行政主管部门申领增设电梯的建设工程规划许可证。

申请人申领增设电梯建设工程规划许可证的，应当符合下列条件：

（一）申请人与在增设方案公示期内提出异议的相关业主已达成一致意见的证明材料。

（二）有相应资质的建筑设计单位出具的建筑施工图纸。建筑施工图与原批复的建筑设计方案有较大变化的，应当重新报审建筑设计方案。

（三）其他相关材料。

第十六条 规划行政主管部门应当结合申请资料，依据相关技术标准与规范以及本意见的规定对增设电梯申请进行审查，对符合本意见要求和有关技术规定的，依法核发建设工程规划许可证。

建设单位或者个人应当在取得建设工程规划许可证后两年内按规定申领建筑工程施工许可证。

按照规定不需申领建筑工程施工许可证的建设工程，应当在取得建设工程规划许可证后两年内开工。期限届满确需延期的，应当在期限届满三十日前向市规划部门提出申请，经批准可以延期一次，延续期限不超过两年。

未申请延期或者延期后逾期仍未开工的，建设工程规划许可证自行失效。

第十七条 增设电梯项目无需办理规划选址、建设用地规划

许可和供地审批手续，建筑面积不计入计容建筑面积，免于征收地价和城市基础设施配套费，不办理不动产权登记。城市更新、拆迁改造时，业主有权获得合理补偿，补偿标准参照电梯设备的建造成本及使用年限等因素综合确定。

第四章 建设管理

第十八条 增设电梯建设工程应当按照法律、法规的规定由具有相应资质的单位进行施工图设计和审查、施工以及监理。

增设的电梯井或加建候梯厅、入户连廊等建筑工程，符合《建筑工程施工许可管理办法》规定的，施工前申请人应当到辖区建设主管部门申请领取建筑工程施工许可证。

工程投资额在 30 万元以下或者建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证的，申请人应当到辖区建设主管部门办理开工登记或备案手续。

第十九条 增设电梯，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。

第二十条 增设电梯，负责电梯安装的施工单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知负责特种设备质量安全监督管理的部门。

电梯的安装过程，应当经特种设备检验机构按照安全技术规范的要求进行监督检验；未经监督检验或者监督检验不合格的电

梯，安装单位不得交付使用。

第二十一条 施工单位应按规定做好施工现场安全防护及警戒、警示措施，确保施工安全和居民出入安全。申请人应履行建设单位的安全主体责任，监督和配合施工单位做好安全生产措施。增设电梯所在辖区的镇政府（街道办事处）、区建设行政主管部门应当依法开展巡查，负责对增设电梯工程的施工安全和质量安全监督管理。

第二十二条 增设电梯，申请人应当依法向消防行政主管部门办理备案、审查手续，并负责落实有关的消防措施要求。

第二十三条 增设电梯建设工程竣工后，申请人应当依照法律、法规的规定组织勘察、设计、施工、监理等单位进行竣工验收。竣工验收合格后增设的电梯方可交付使用，并由申请人向市城建档案馆移交建设档案。

依法需要办理竣工验收备案的，申请人应当向辖区建设主管部门办理竣工验收备案。

第二十四条 对已经获得许可并依法办理有关施工手续的增设电梯建设工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

第二十五条 既有住宅增设电梯后，新增建筑面积作为一个整体由该梯号（幢）全体增设电梯的业主共同使用，可不确权办证，各分户业主产权登记面积与增设电梯前维持不变。

第五章 维护管理

第二十六条 增设电梯的业主应当共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用管理者。

增设电梯的业主未委托的，应当按照本意见第八条第（一）项的规定协商约定一名业主为使用管理者，其他业主承担连带安全管理责任。

增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的管理责任，变更后的业主与其他增设电梯业主重新约定维护保养分摊等电梯管理责任的除外。

电梯使用管理者应当履行特种设备法律法规规定的电梯使用单位的义务，依照《广东省电梯使用安全条例》的规定承担相应责任。

第二十七条 电梯使用管理者应当在电梯投入使用前，到负责特种设备安全监督管理的部门办理电梯使用登记。

电梯使用管理者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。

第六章 法律责任

第二十八条 业主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，由业主协商解决。

属地镇政府或者街道办事处、相关行政主管部门应当应业主

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。

业主协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

第二十九条 违反本意见第十条规定，未依法申领建设工程规划许可证擅自增设电梯或未按许可内容建设的，由城市管理或规划行政执法部门依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

违反本办法第十八条规定，未依法申领建筑工程施工许可证或未到期建设主管部门办理开工登记手续的，由建设行政主管部门依照相关规定进行处理。

违反本意见第二十三条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由建设行政主管部门依照相关规定进行处理。

第三十条 增设的电梯未经监督检验、监督检验不合格或者未办理使用登记手续擅自交付使用的，由特种设备安全监督管理部门依照相关规定进行处理。

第三十一条 行政机关及其工作人员违反本意见，有下列情形之一的，由本级人民政府、上级行政机关或者监察机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分：

（一）对不符合法定条件的申请人准予许可的。

（二）对符合法定条件的申请人不予许可或者未在法定期限内作出准予许可决定的。

（三）对符合法定条件的申请不予受理的。

第七章 附则

第三十二条 对于本单元内单一产权人的住宅、别墅、村民住宅及已纳入城市更新改造范围的住宅，不适用本意见。

第三十三条 垂直运输的新设备和新技术的应用，在符合相关技术标准的前提下，可参照本意见执行。

第三十四条 本意见自 2018 年 6 月 1 日起施行，自施行之日起有效期为五年。

公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办局，市人大办，市政协办，市纪委办，珠海警备区，市中级人民法院，市检察院，各人民团体，各新闻单位，中央和省属驻珠海有关单位。

珠海市人民政府办公室

2018年6月1日印发
