

潮州市人民政府文件

潮府规〔2019〕4号

潮州市人民政府关于印发《潮州市既有住宅 增设电梯管理办法（试行）》的通知

各县、区人民政府（管委会），市府直属各单位，市各开发区、潮州新区管委会：

现将《潮州市既有住宅增设电梯管理办法（试行）》印发给你们，请认真贯彻执行。



公开方式：主动公开

抄送：市委各部委办，市人大办，市政协办，市纪委办，潮州军分区，市法院，市检察院，驻潮部队，中央、省驻潮各单位，各人民团体，各民主党派，各新闻单位。

潮州市人民政府办公室

2019年4月4日印发

潮州市既有住宅增设电梯管理办法（试行）

第一条 为进一步推进我市新型城镇化建设，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省特种设备安全条例》和《广东省电梯使用安全条例》等有关法律、法规并参考我省有关既有住宅增设电梯规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内既有住宅增设电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅，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4层（含4层，不含地下室）及以上的多业主无电梯住宅。

第三条 各级自然资源、住房和城乡建设、应急管理（消防）、市场监督管理等行政管理部门按照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、镇政府应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

第四条 既有住宅增设电梯应当遵循“业主自愿、充分协商、兼顾各方、保障安全”原则。

已成立业主委员会的，业主委员会应当在协商中发挥牵头组织作用，或由业主委托增设电梯第三方服务机构进行协调协商。

物业管理单位、居民委员会、原房改售房单位或者业委会

员会等应当对既有住宅增设电梯工作予以协助、协调和指导。

第五条 既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当充分听取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见，并应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积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。

建筑区域范围内，分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全和使用功能的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。本款所指单元按幢独立计算。

第六条 既有住宅增设电梯应当符合规划、建设、消防、特种设备安全监督管理等法律、法规的规定，并遵守有关住宅电梯技术规程的要求。

第七条 既有住宅增设电梯应当经过全体业主充分协商。

增设电梯的意向和设计方案（包括建筑结构及设计图纸）应当在拟增设电梯所在物业管理区域范围内，由业主委员会（未成立业主委员会的，由物业服务企业）或增设电梯第三方服务机构予以公示（拟增设电梯单元无业主委员会和物业服务企业的，公示应加盖所属居民委员会或街道办事处印章），征询全体业主的意见，公示期不少于10日，公示期内未提出异议的视为同意。公示期限内，业主如有不同意见，可向业主委员会或物业服务企业反映；街道办事处、居民委员会、物业服务企业或

者业主委员会等应当对既有住宅增设电梯工作予以协助、协调和调解。

第八条 同意增设电梯的业主应当共同以书面形式达成以下事项解决方案：

（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）确定电梯使用管理责任主体、电梯维护保养方式和保养维修费用分担方案。

（四）与不同意增设电梯的业主进行充分协商，并对争议问题提出解决措施的方案。

第九条 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）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）属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金。

（三）可以申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、专项维修资金。

（四）原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资。

（五）社会投资等其他合法资金来源。

（六）设立潮州市旧楼加建电梯专项补助经费。在完成加建后对加装住户中属县（区）民政部门认定的低保或低收入困难家庭，给予适当补助。

第十条 既有住宅增设电梯按属地管理原则向既有住宅所在辖区的县（区）建设行政主管部门提出增设电梯的申请，并按照下列方式提出：

（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、物业服务企业、电梯生产安装企业、增设电梯咨询服务机构等提出申请。

（三）增设电梯的住宅属于房改房的，业主可以委托原房改售房单位提出申请；原房改售房单位已经关闭、破产、撤销，其住房维修基金已转归其上级主管部门管理的，也可以委托上级主管部门申请办理。

增设电梯的业主应当作为建设单位承担法律、法规规定的义务。

第十一条 既有住宅增设电梯，申请人按属地管理原则向既有住宅所在地的县、区建设行政主管部门提出增设电梯申请，申请时必须提供以下资料（一式三份）：

（一）申请书（由增设电梯所属业主签名或受委托企业加盖公章）。

（二）具有相应资质的设计单位出具的增设电梯设计方案，并提供经审图机构审查合格的图纸。

（三）专有部分占该幢建筑物面积 $\frac{2}{3}$ 且占总户数 $\frac{2}{3}$ 以上业主同意增设电梯以及同意所送审的增设电梯设计方案的书面

意见，并附有同意增设电梯业主的身份证和房产证复印件。

（四）本办法第八条规定的有关事项解决方案。

第十二条 属地建设行政主管部门按照本办法规定，在5个工作日内对申报资料进行审核，审核合格的，出具征求意见函连同申报资料分别送自然资源、应急管理（消防）部门征求意见。

自然资源、应急管理（消防）部门应在接到征求意见函之日起5个工作日内向建设行政主管部门出具复函，明确是否同意增设电梯意见。

建设行政主管部门接到自然资源、应急管理（消防）部门同意增设电梯意见函后，在5个工作日内向申请人出具同意建设批准书；自然资源、应急管理（消防）部门不同意增设电梯的，退还申请，并说明理由。

第十三条 业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行意见的，应根据国家相关规定及建设设计标准提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的依据，供相关部门审查；业主不提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的依据和不提供业主身份及产权证明的（产权证明应为原件或公示期间的房地产管理、不动产管理等部门出具的有效产权证件、有效证明），不予受理；建设行政主管部门应将意见送自然资源、应急管理（消防）行政主管部门办理，并由建设行政主管部门牵头自然资源、应急管理（消防）等行政主管部门进行现场勘察核实，自然资源、应急管理（消防）等行政主管部门应当出具处理意

见送建设行政主管部门作为办理依据。建筑设计违反通风、采光或者通行的相关技术标准与规范的，应当要求申请人取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。

第十四条 既有住宅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、审查、施工，并依法办理相关建设手续。

第十五条 市市场监督管理部门应当提供注册经营场所在潮州市范围内的具备电梯生产（含制造、安装、改造、维修）资质的单位信息，统一向社会公布，方便群众自主选择。各级市场监督管理部门应当加强对既有住宅增设电梯制造、安装、改造、维修单位的监督管理。

第十六条 对已经获得建设批准书的既有住宅增设电梯建设工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

第十七条 既有住宅增设电梯建设工程由业主（申请人）组织各方责任主体进行验收。电梯安装后应委托有资质的特种设备检验检测机构申请检验，经检验合格后方可交付使用，并由申请人按《城市建设档案管理规定》规定，在工程竣工验收后三个月内，向城建档案馆报送一套符合规定的建设工程档案。

按照《建设工程质量管理条例》的规定需要办理竣工验收

备案的，申请人应当到所属地的县、区住房城乡建设行政主管部门办理竣工验收备案。

第十八条 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，应当按照本办法第七条第（一）项的规定协商约定其中1个业主为使用管理者，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、养护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。

第十九条 电梯使用管理者应当在电梯投入使用前到特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记。

电梯使用管理者应当在安全检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验检测机构提出定期检验申请。

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。

第二十条 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，由业主之间协商解决。

属地镇政府或者街道办事处人民调解委员会、相关行政管理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。

业主之间协商或者调解不成的，循法定途径解决。

第二十一条 违反本办法的规定擅自增设电梯的，依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

第二十二条 本办法自 2019 年 5 月 15 日起施行，有效期至 2020 年 12 月 31 日止，原《潮州市既有住宅增设电梯管理办法（试行）》（潮府〔2014〕5 号）同时废止。有关法律法规规章、上级政策发生变化，或本办法有效期届满，根据实施情况依法评估后进行修订或延长有效期。