

汕头市开展既有住宅增设电梯工作的实施意见

（征求意见稿）

为简化既有住宅增设电梯工作报审手续，进一步推动我市既有住宅增设电梯工作，改善市民居住条件，提高居民生活质量，根据《中华人民共和国民法典》等有关法律法规和政策精神，现就我市进一步开展既有住宅增设电梯工作提出如下实施意见。

（理由：2020年5月28日，十三届全国人大三次会议表决通过了《中华人民共和国民法典》，自2021年1月1日起施行。《中华人民共和国物权法》同时废止。）

一、适用范围

本市内具有合法权属证明或合法报建手续，且已建成投入使用的无电梯住宅，在原产权建设用地红线范围内增设电梯的，适用本意见。

对于单梯为单一产权的别墅（含联排别墅）、住宅及已列入拆迁改造计划的住宅，不适用本意见。

二、管辖原则

既有住宅增设电梯项目实行属地管理，由项目所在地的区县相关行政主管部门负责具体审查和监管，市一级相关行政主管部门负责指导，区县一级没有相应机构的，可以由市一级相关行政主管部门进行

审查。各区县政务服务中心应设立集中办事窗口，方便市民咨询和办理报审手续。

三、实施主体

既有住宅增设电梯以栋（梯）为基本单位，由本栋（梯）同意增设电梯的所有业主作为实施主体，负责组织协调资金筹集、委托设计、征求意见、工程报审、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。实施主体可以委托业主委员会、原房屋建设单位、物业服务企业、电梯安装企业等单位或者个人承担上述工作，并履行法律、法规规定由建设单位所应承担的义务。

四、实施条件

（一）既有住宅增设电梯应以实用性为原则，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划实施，尽量缩小电梯井及突出外墙面的尺寸，减少对周边相邻建筑的不利影响。在符合建筑设计、结构安全、防火安全和特种设备等相关规范、标准的前提下，增设电梯突出外墙面梯井体量不纳入建筑间距计算。

（二）增设电梯应当经该栋（梯）房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。如果增设电梯拟占用业主专有部分的，应当一并征得该专有部分业主的同意。

（理由：依据 2021 年 1 月 1 日施行的《中华人民共和国民法典》第二百七十八条第（七）项规定“改建、重建建筑物及其附属设施；……业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意”。根据法律适用原则，应以《中华人民共和国民法典》规定为准。因此，2022 年 7 月 14 日我局发文各相关部门对《实施意见》中“实施条件”也应同步调整，以便市民办理相关手续，提高实施效果。）

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。

（三）实施主体应就增设电梯初步设计方案、资金概算及筹集方案、电梯维护保养方式及费用分摊方案、对权益受损业主的补偿费用筹集方案、电梯的使用管理者等问题达成书面一致意见。

五、资金筹集

既有住宅增设电梯所需的资金，可以通过下列方式筹集：

（一）由实施主体根据所在楼层及受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资。其中，第一、二层的住户可以获得适当补偿，第三层住户可以不分摊费用。

(二) 增设电梯取得《特种设备使用登记证》后，实施主体可以按照规定申请提取使用住房公积金。

(三) 其他符合规定的资金。

增设电梯所筹集的资金及使用情况应当在小区显著位置公布，接受监督。

六、组织实施

(一) 制定方案

由实施主体编制符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的既有住宅增设电梯设计方案。

(二) 协议签订和公示备案

实施主体应当签订增设电梯协议，协议需明确约定项目负责人或受委托单位（人）主要职责、资金概算及筹集方案、电梯维护保养方式及费用分摊方案、对权益受损业主的补偿费用筹集方案，以及加装完成后电梯使用管理单位等内容。

增设电梯协议和设计方案由实施主体报送所在地的社区居委会，社区居委会在收到上述资料的次日（节假日顺延），将全部资料在拟增设电梯的本栋（梯）楼道口、小区公示栏等显著位置公示 15 天。公示期间，对增设电梯有异议的，应由利害关系人实名向社区居委会提出。所在地的街道（镇）、社区居委会应积极协助实施主体做好异议的调解工作。公示期满后 10 天内，社区居委会就公示、书面异议收集和组织调解等情况向实施主体出具书面说明材料。

（三）施工图审查

既有住宅增设电梯设计方案经业主充分协商、公示后，由实施主体委托具有相应资质的设计单位按改建工程进行施工图设计。施工图应当经具备相应资质的审图机构审查并出具施工图设计技术文件审查意见。

（四）联合审查

实施主体应当向区县政务服务中心窗口提出既有住宅增设电梯申请，并提供以下材料：

1.既有住宅增设电梯联合审查意见表（见附件）；

2.增设电梯协议及附件和公示资料；

3.增设电梯应当经该栋（梯）房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主的房屋权属证明文件及身份证复印件；

（理由：按照本意见第四项“实施条件”的规定同步调整）

4.办理手续的代理人身份证、授权委托书；

5.具备相应资质的设计单位出具的增设电梯设计图纸文本（相关文字说明、图纸等）；

6.施工图设计技术文件审查意见；

7.所在地社区居委会出具的书面说明材料。

由各区县政务服务中心窗口将申请材料分发给自然资源、住房城乡建设、市场监督管理、城市管理等部门，由自然资源部门召集上述部门进行联合审查，符合技术管理要求的，在5个工作日内批准《既有住宅增设电梯联合审查意见表》（见附件）。

（五）工程施工

增设电梯施工前，实施主体凭《既有住宅增设电梯联合审查意见表》（见附件）和办理手续的代理人身份证、授权委托书向区县住房城乡建设部门申请办理工程质量安全监督简易登记手续。区县住房城乡建设部门将办理情况通知电梯所在街道，所在街道、社区居委会应加强巡查协调。在社区居委会确认增设电梯现场不存在利害关系人阻挠的情况下，施工单位即可开工。电梯安装施工单位应在电梯安装施工前向特种设备安全监督管理部门申报特种设备施工告知，并向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验，施工过程接受特种设备安全监督管理部门和建设工程质量安全监督部门的质量安全监督。

加装电梯涉及供电、通讯、数字电视、供水、燃气等管线及其他配套设施项目迁移改造的，实施主体可凭《既有住宅增设电梯联合审查意见表》（见附件）向上述单位提出迁移迁改申请。自申请提出之日起15日内，管线单位必须进场施工迁改，并承担相关费用。

（六）验收和使用备案

1.工程竣工验收。既有住宅增设电梯实施主体对增设电梯工程施工安全负全面责任，设计、施工、电梯企业等按规定承担相应责任。

工程竣工后，实施主体应组织设计、施工、电梯企业及所在社区居委会对加装电梯工程质量、位置、规模等进行竣工验收，出具既有住宅增设电梯工程竣工验收意见。

2.验收备案。办理既有住宅增设电梯竣工验收备案手续，须向项目所在地的竣工验收备案单位提交下列材料：

- (1) 既有住宅增设电梯竣工验收备案表；
- (2) 规划核实证明手续；
- (3) 既有住宅增设电梯工程竣工验收意见；
- (4) 办理手续的代理人身份证、授权委托书。

质量监督、安全监督管理部门或机构的监督报告（由上述单位直接报送项目所在地的竣工验收备案单位）。

3.建档移交。工程验收备案后，实施主体应办理《既有住宅增设电梯建设档案入馆书》，将建设工程竣工资料移交项目所在地的城市建设档案馆。需提交下列材料：

- (1) 既有住宅增设电梯联合审查意见表（见附件）；
- (2) 既有住宅增设电梯竣工验收备案表；
- (3) 施工图设计技术文件审查意见；
- (4) 竣工图。

3.使用备案。实施主体应依法在电梯投入使用前向特种设备安全监督管理部门办理增设电梯使用登记手续，取得《特种设备使用登记证》。办理需提交下列材料：

- (1) 办理手续的代理人身份证、授权委托书；
- (2) 特种设备使用登记表；
- (3) 含有使用管理单位统一社会信用代码的证明或者个人身份证明；
- (4) 特种设备产品合格证；
- (5) 特种设备监督检验证明；
- (6) 既有住宅增设电梯建设档案入馆书。

七、新增面积处理

对因加装电梯而增加的建筑面积，属于该栋（梯）全体业主共同共有，不再变更各分户业主产权面积。因公共利益需要征收的，增加的建筑面积按折旧价予以补偿。

八、异议处理

因加装电梯发生的争议，经协商或基层组织调解仍未解决的，当事人可依法向人民法院起诉。

九、管理维护

实施主体应委托物业服务企业等单位或者个人作为电梯的使用管理者，履行特种设备使用单位法定义务，承担相应责任。

使用管理者应委托有相应资质的电梯维修保养单位进行日常维护保养,电梯安全检验合格有效期届满前一个月应当向特种设备检验机构提出定期检验申请。

十、财政补贴

(一) 补贴范围及标准

从 2019 年起,按照能补尽补的原则,对全市当年度竣工并已取得《特种设备使用登记证》的四层及四层以上多业主无电梯既有住宅增设电梯项目进行补贴,一个梯口由市财政补贴 4 万元。同时,按照一个梯口 1 万元的标准,市财政对增设电梯所在地的社区居委会进行奖励,作为其日常工作经费。各区县人民政府应同时按照市级补贴和奖励的标准,同等额度进行补贴和奖励。

(二) 申请补贴程序

电梯竣工验收合格后,实施主体凭《特种设备使用登记证》和项目所在地社区居委会的确认意见,向区县住房城乡建设部门进行申请。每年 1 月份,由区县住房城乡建设部门汇总上一年度新增既有住宅增设电梯情况,统一向市既有住宅增设电梯领导小组办公室申报,经市既有住宅增设电梯领导小组批准后,由市区两级财政部门按程序拨付。

十一、保障措施

(一) 加强组织领导

成立汕头市既有住宅增设电梯领导小组,由市政府分管住房城乡建设领域的领导担任领导小组组长,市政府分管副秘书长、市自然资

源局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局主要领导任副组长。成员单位包括各区县人民政府和市工业和信息化局、财政局、自然资源局、住房和城乡建设局、市场监督管理局、城市管理和综合执法局及汕头供电局。领导小组负责全面统筹指导协调全市的既有住宅增设电梯工作。

领导小组办公室设在市住房和城乡建设局，负责领导小组的日常工作。

（二）职责分工

- 1.市自然资源部门负责牵头制定出台既有住宅增设电梯规划技术规程，优化缩短联合审查时间。
- 2.市住房和城乡建设部门负责指导施工土建部分质量安全等工作。
- 3.市市场监督管理部门负责对本行政区域内增设电梯设备的使用以及与使用安全相关的制造、安装、改造、修理、维护、保养、检验检测等实施监督管理。市场监督管理部门应定期统一公布电梯设备企业备选名录，供实施主体参考。
- 4.市财政部门负责划拨增设电梯财政补贴奖励资金，统筹年度资金，对符合条件的实施主体和社区居委会进行补贴和奖励。
- 5.市城市管理和综合执法部门负责协调做好既有住宅增设电梯工作中涉及的绿化及相关市政设施迁移等工作。
- 6.增设电梯项目涉及城市基础设施配套费、市政设施占用开挖移动等规费的，相关部门应当予以免收。

7.供电、通讯、数字电视、自来水、燃气等部门的主管单位，应当加强指导检查，督促上述部门积极配合做好既有住宅增设电梯工作。

8.各区县人民政府应成立相应的工作领导小组，设立专项办事窗口，加强组织实施，提高宣传力度，积极发动、协调、指导符合条件的既有住宅开展增设电梯工作。要在辖区内的街道或者社区居委会设立既有住宅增设电梯技术咨询一站式中心，为市民提供咨询服务。要加强增设电梯中邻里矛盾的化解力度，主动搭建沟通协调平台，及时处理邻里矛盾纠纷，确保既有住宅增设电梯工作有序开展。

9.增设电梯所在地的街道、居委等基层单位，应主动做好居民的政策宣传和意见矛盾的协调处理工作。原房改房售房单位、业主委员会、电梯生产安装企业等应当对既有住宅增设电梯工作予以指导、协助。达到申报条件后，小区物业服务企业应当为增设电梯提供主动服务并创造便利条件，积极配合实施主体做好协议公示、工程施工、电梯运营维护等事项。

十二、加大绩效考核力度

既有住宅增设电梯工作纳入年度绩效考核内容。各区县人民政府和相关部门应加强对既有住宅增设电梯工作的监督检查，对工作绩效不明显，出现敷衍塞责、不敢为、乱作为等行为的地区和部门相关责任人员，将依法追究相应责任。

十三、各区县人民政府可以结合本意见出台配套政策，全力推动辖区内既有住宅增设电梯工作。

十四、本意见自 年 月 日起实施，有效期至 年 月 日止。有效期届满，经评估认为需要继续施行的，根据评估情况重新修订。

附件

既有住宅增设电梯联合审查意见表

编号：

电梯项目 代理人		有效证件号		联系电话:	
所属街道居委		居委联系人		联系电话:	
建设地点及规模					
设计单位: (加盖公章)	已踏勘场地, 具备加装电梯条件。		施工单位: (加盖公章)	已踏勘场地, 同意承接该施工任务。	
负责人:	手机:		负责人:	手机:	
联合审查的内容	1.自然资源部门: 建设工程规划审查意见 2.住建部门: 工程质量安全监督登记意见 3.市场监管部门: 特种设备备案意见 4.城管部门: 绿化及相关市政设施迁移、迁改、接入等手续和审查意见				
联合审查须提供的材料	1.既有住宅增设电梯联合审查意见表; 2.增设电梯协议及附件和公示资料; 3.专有部分占该栋或梯建筑物总面积三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决, 并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主的房屋权属证明文件及身份证复印件; 4.办理手续的代理人身份证、授权委托书; 5.具备相应资质的设计单位出具的增设电梯设计图纸文本(相关文字说明、图纸等); 6.施工图设计技术文件审查意见; 7.所在地社区居委会出具的书面说明材料。				
联合审查意见	按照工作部署, 经 XX 区自然资源局、住建局、市场监管局、城管局等相关部门对 XX 小区 X 栋 X 单元既有住宅增设电梯工程所需申请进行联合审查, 同意 X 小区 X 栋 X 单元既有住宅增设电梯工程项目凭此表办理质量安全监督简易登记手续, 并在项目开工建设前将此表送项目所在地社区居委会。 <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;">XX 区自然资源局 (盖章)</div> <div style="text-align: center;">XX 区住建局 (盖章)</div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">XX 区市场监督管理局 (盖章)</div> <div style="text-align: center;">XX 区城管局 (盖章)</div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 20px;">年 月 日</div>				
说明: 此表由增设电梯实施主体填报, 一式 6 份。实施主体、居委会、联合审查部门各一份。					