

汕头市开展既有住宅增设电梯工作的实施细则

（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》《中华人民共和国无障碍环境建设法》、《汕头经济特区既有住宅增设电梯办法》（市政府令第219号，2026年5月1日施行）等有关法律法规和政策精神，结合汕头市实际，制定本实施细则。

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（历史部分既有住宅未明确产权用地红线范围的除外）增设电梯的，适用本细则。

对于单梯为单一产权的别墅（含联排别墅）、住宅及已列入征收改造计划的住宅，不适用本细则。

二、基本原则

既有住宅增设电梯应当遵循“业主自愿、政府引导、社区协助、充分协商、实用安全”的原则，实行民主协商、基层自治、依法依规、保障安全的工作机制。充分考虑居民意愿、住宅结构条件、使用功能、安全经济等因素，同时，加

强为既有住宅增设电梯而新增设井道、疏散通道等相关构筑物的审查和验收，落实好设计施工、使用管理、安全维护等责任主体。鼓励采取平层入户方式增设电梯，实现无障碍通行。

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梯或者栋（以下统称单元）为基本单位，由本单元住宅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。实施主体可书面委托业主委员会、既有住宅原建设单位、物业服务人、电梯制造安装单位、业主代表等单位或者个人，办理增设电梯审查申请手续，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）既有建筑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、不得占用消防车通道和登高救援场

地、不得影响城市规划实施。符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关标准以及既有住宅增设电梯规划技术规范，尽可能缩小电梯井、连廊突出建筑最外侧墙面的尺寸，减少对绿地、周边相邻建筑、道路通行的不利影响。属于规划技术规范所列严重遮挡情形的，应当征得被严重遮挡业主的同意。

（二）增设电梯应当经该单元住宅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。

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。

业主可以通过业主会议等方式进行表决，表决情况应当形成表决纪录，如实记录表决过程、表决结果、各方意见等内容。若有意愿增设电梯业主多次主动沟通并邀请无意愿或有异议的业主参与表决，但无意愿或有异议的业主多次回避拒绝沟通，并在既有住宅增设电梯业主表决登记表中注明及附相关依据证明，视同无意愿或有异议放弃后续参与表决的权利，并不计入表决基数。

（三）实施主体应就增设电梯设计方案、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。业主可结合实际情况协商对低层住户给予适当补偿或者免予分摊费用。

（二）增设电梯完成竣工验收备案，取得《特种设备使用登记证》、既有住宅增设电梯建设档案入馆书后，增设电梯若需提取公积金可以按照《汕头市住房公积金提取办法》规定申请提取使用住房公积金。

（三）其他合法资金来源。

市、区（县）人民政府可以安排财政资金，用于既有住宅增设电梯项目建设、管线迁移等事项的补贴。

增设电梯所筹集的资金及使用情况应当在单元显著位置公布，接受监督。

六、组织实施

（一）制定方案

由实施主体委托有资质的设计单位编制符合建筑设计、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，并征询本单元全体业主意见。

（二）协议签订和公示调解

实施主体应当签订增设电梯协议，协议需明确约定项目实施主体负责人和实施主体代理人及各方主要职责、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，以及增设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属地镇人民政府（街道办事处）组织公示，街道自收到材料2个工作日内启动公示，公示期限不得少于十五日。方案发生重大修改的，应当重新公示。将全部资料在拟增设电梯的本单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，并可以同时通过政务新媒体公示，公示时间不得少于15天。公示期间，对增设电梯有异议的，应由利害关系人实名书面向镇人民政府（街道办事处）、社区居委提出，镇人民政府（街道办事处）、社区居委应积极组织实施主体和利害关系人做好异议的协商、调解工作。公示无异议的，公示期满5天内或公示有异议的，调解工作结束后5天内，镇人民政府（街道办事处）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。书面说明材料应当附公示资料（包括公示照片、公示文件、增设电梯协议、设计方案）。调解期间，镇人民政府（街道办事处）或社区居委可以就增设电梯设计方案是否符合技术管理要求征求区（县）电梯办意见，区（县）电梯办应牵头联审部门在10个工作日内回复。

（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，并确保施工图设计符合前期征求意见、公示公告的设计方案内容及不超过设计方案尺寸要求。施工图设计应实事求是，并体现设计与现状的情况，符合既有住宅增设电梯相关要求。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. 同意增设电梯业主的房屋权属证明文件及身份证复印件，以上证件可由属地镇人民政府（街道办事处）在公示时同步校对，提交盖有属地镇人民政府（街道办事处）公章的复印件到窗口留存或直接携带原件到区（县）政务服务中心窗口确认及校对；
4. 实施主体代理人身份证明文件、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. 属地镇人民政府（街道办事处）出具的书面说明材料；
8. 既有住宅增设电梯业主表决确认登记表。

各区（县）政务服务中心收到申请后，将申请材料发送区（县）住房城乡建设、自然资源、市场监管、城市管理等部门进行联合审查。符合增设电梯相关要求的，在十个工作日内以区（县）有关部门名义联合出具审查意见；联合审查未通过的，书面告知理由。

联合审查通过后，增设电梯的施工图涉及外观、尺寸、位置等变更的，实施主体应当重新履行报批程序。

（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》和实施主体代理人身份证明文件、授权委托书、镇人民政府（街道办事处）出具的开工备案手续向区（县）住房城乡建设部门申请办理开工登记手续。区（县）住房城乡建设部门将办理情况通知电梯所在镇人民政府（街道办事处），所在镇人民政府（街道办事处）、社区居委应加强巡查协调。在社区居委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。

增设电梯涉及供电、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》向上述单位提出迁移迁改申请。相关管线单位应当开通绿色通道予以优先办理，自申请提出之日起 15 日内依法完成现场踏勘、技术方案审查与设计等必要程序后，结合实际工况合理安排进场施工，相关费用由实施主体（业主）承担，地方政府可给予一定财政补贴。

各区（县）自然资源、住房城乡建设、市场监督管理、城市管理等部门应各司其职，加强巡查检查，及时纠正施工过程中的违规行为。若擅自改变施工方案，一经发现将依法查处。

（六）设计变更

联合审查通过后，若涉及外观、尺寸、位置等的变更，应重新履行报批程序。

（七）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当依法组织有关单位进行竣工验收，并可以邀请镇人民政府（街道办事处）和联合审查的部门参加。对增设电梯工程质量、位置、规模、尺寸、层数、外立面等进行竣工验收，出具既有住宅增设电梯工程竣工验收意见。自然资源部门参加竣工验收的，规划

核实内容为增设电梯（包括连廊）位置、层数、尺寸等。对于符合联合审查有关规划技术要求的项目，在既有住宅增设电梯工程竣工验收意见中直接明确“该项目符合联合审查有关规划技术要求”；对于不符合联合审查有关规划技术要求的，出具规划核实不予通过告知书，并注明具体原因。

既有住宅增设电梯电梯井、连廊的施工尺寸误差不大于施工图设计尺寸 3%的，属于允许施工误差，视同符合联合审查有关规划技术要求，但原审批属于严重遮挡情形的，允许施工误差不大于 0.05 米，原审批不属于严重遮挡情形的，允许施工误差不得导致产生严重遮挡情形。

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，或既有住宅增设电梯工程竣工验收意见中已经明确“该项目符合联合审查有关规划技术要求”；

（3）既有住宅增设电梯工程竣工验收意见；

（4）实施主体代理人身份证明文件、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；
- (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。

4. 使用备案。电梯投入使用前，应当明确电梯使用管理者，履行电梯使用安全管理职责。未明确使用管理人的，电梯不得投入使用。实施主体应依法在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内向区（县）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》。登记标志应当置于电梯的显著位置。

办理需提交下列材料：

- (1) 实施主体代理人身份证明文件、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；

5. 供电报装。项目完成使用备案后，实施主体可凭身份证明（或实施主体代理人身份证明文件、授权委托书）和《既有住宅增设电梯联合审查意见表》向供电单位提出报装申请。

七、新增面积处理

对因增设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

因既有住宅增设电梯产生的争议，可以通过当事人自行协商，镇人民政府（街道办事处）、居民委员会调解等方式解决。协商或者调解不成的，可以依法通过法律途径解决。

鼓励探索街道居民委员会、业主委员会、物业服务人、基层人民调解组织、律师等多方参与的纠纷多元化解机制。

九、管理维护

实施主体须委托物业服务企业、维护保养单位或专业公司等市场主体作为电梯使用单位，履行特种设备使用单位的义务，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，电梯检验检测合格有效期届满前一个月应当向特种设备检验检测机构提出定期检验检测申请。

十、财政补贴

（一）补贴范围及标准

按照就高不就低的原则，对全市当年度竣工备案并已取得《特种设备使用登记证》、《既有住宅增设电梯建设档案入馆书》的四层及四层以上多业主无电梯且未获得超长期特别国债支持的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。已申报获批超长期特别国债支持老旧小区加装电梯资金的不列入补贴范围。

同时，对全市当年度竣工备案并已取得《特种设备使用登记证》、《既有住宅增设电梯建设档案入馆书》的四层及四层以上多业主无电梯的既有住宅增设电梯项目，按照一个梯口 1 万元的标准，市财政对增设电梯所在地的镇人民政府（街道办事处）或社区居委进行奖励，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）申请补贴及奖励的程序

既有住宅增设电梯项目完成竣工备案，取得《特种设备使用登记证》《既有住宅增设电梯建设档案入馆书》后，按以下两种情形分类办理申请：

1. 项目未取得超长期特别国债资金支持：由项目实施主体备齐相关佐证材料，经项目所在地镇人民政府（街道办事处）核实确认后，一并向属地区（县）住房城乡建设部门申请市级每梯口 4 万元补贴及属地镇人民政府（街道办事处或社区居委）申报每梯口 1 万元工作奖励。

2. 项目已取得超长期特别国债资金支持：不再受理实施主体市级 4 万元补贴申请，仅由项目所在地镇人民政府（街道办事处或社区居委）备齐项目竣工相关材料，单独向属区（县）住房城乡建设部门申报每梯口 1 万元工作奖励。

各区（县）住房城乡建设部门负责对上一年度（含申报的往年度）增设电梯项目逐一审核，于每年3月底前，统一汇总项目清单及申报材料报送市既有住宅增设电梯领导小组办公室。经审核汇总、报请市既有住宅增设电梯领导小组审定后，由市、区两级财政部门按照财政资金管理规定，同步落实同级配套补贴、奖励资金并按程序发放到位。

十一、保障措施

（一）职责分工

1. 市住房城乡建设部门组织制定既有住宅增设电梯协议、业主参与或不参与表决纪录、公示情况说明等示范文本；

2. 市自然资源部门组织制定既有住宅增设电梯规划技术规范，明确增设电梯的规划技术要求，经市人民政府同意后实施。

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. 市财政部门负责统筹安排增设电梯市级财政补贴奖励资金。

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. 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。

7. 各区（县）人民政府应设立专项办事窗口，相应的工作领导小组应加强组织实施，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，及时组织研究各成员单位在工作中发现的难以解决的问题。要在辖区内的镇人民政府（街道办事处）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。镇人民政府（街道办事处）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或委托社区居委会，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。

区（县）财政部门应按规定标准及时足额安排区级财政补贴奖励资金，连同市级财政补贴奖励资金及时足额发放至补贴对象和相关镇人民政府（街道办事处）、社区居委。

8. 增设电梯所在地的镇人民政府（街道办事处）、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。行政执法部门应当对增设电梯出现的违法建设行为及时予以查处。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。

（二）结合老旧小区改造统筹推进

各区（县）要积极探索，结合老旧小区改造统筹推进既有住宅增设电梯，在老旧小区改造设计阶段，统筹研究，对符合增设电梯的单元，统一预设计增设电梯空间，有关管线、设施、场地改造时予以避让，避免今后实施增设电梯时再次改造。

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 20 年 月 日起实施，有效期至 20 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

附件：

既有住宅增设电梯联合审查意见表

电梯项目 代理人		有效证件号		联系电话	
所属街道		街道联系人		联系电话	
所属居委		居委联系人		联系电话	
建设地点、实施主体及规模					
设计单位： （加盖公章） 已踏勘场地，具备加装电梯条件。 负责人： 手机：			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：		
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：消防安全、工程质量安全审查意见 3. 市场监管部门：特种设备生产单位资质审查意见 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. 同意增设电梯业主的房屋权属证明文件及身份证复印件； 4. 实施主体代理人身份证明文件、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 <u>镇人民政府（街道办事处）</u> 。				
	XX 区自然资源局 (盖章) XX 区住建局 (盖章) XX 区市场监督管理局 (盖章) XX 区城管局 (盖章) 年 月 日				
说明：此表由增设电梯实施主体填报，一式 6 份。实施主体、镇人民政府（街道办事处）、联合审查部门各一份。					

