

汕头经济特区既有住宅增设电梯办法

(2014年10月15日汕头市人民政府令第159号公布 自2014年12月1日起施行 根据2016年12月3日汕头市人民政府令第172号《汕头市人民政府关于修改〈汕头经济特区既有住宅增设电梯办法〉等16件规章和规范性文件的决定》修正)

第一条 为适应社会经济发展和人口老龄化的需求,改善市民居住条件,根据《中华人民共和国物权法》、国务院《物业管理条例》等法律、行政法规的基本原则,结合汕头经济特区(以下简称特区)实际,制定本办法。

第二条 特区范围内既有住宅增设电梯的,适用本办法。本办法所称既有住宅是指依法建设并投入使用且未设电梯的住宅。

第三条 城乡规划、住房和城乡建设、质量技术监督、公安消防等行政管理部门依据各自职责,负责既有住宅增设电梯的监督管理工作。

第四条 既有住宅增设电梯以栋（梯）为基本单位，由本栋（梯）房屋同意增设电梯的业主（以下简称电梯业主）作为申请人，向有关行政管理部门办理增设电梯审批手续，并履行法律、法规规定由建设单位承担的义务。

电梯业主应当委托一至三名业主代表办理增设电梯相关审批手续，也可以委托业主委员会、原建设单位、物业服务企业、电梯生产安装企业等单位或者个人办理。

第五条 既有住宅增设电梯应当符合下列条件：

（一）增设电梯用地位于住宅用地红线范围内，电梯间退让城市主次干道道路红线符合规划条件要求；

（二）增设电梯符合建筑设计、结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的要求；

（三）电梯业主就增设电梯资金筹集分摊方案达成一致，包括增设电梯的工程预算费用，电梯投入使用后的运行、保养、维修费用，对权益受损业主的补偿费用等；

（四）增设电梯及其设计方案经本栋（梯）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，其中，增设电梯需占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

第六条 既有住宅增设电梯所需资金可以从下列渠道筹集：

（一）由电梯业主按照谁受益谁出资以及所在楼层受益大小等因素，协商确定分摊比例，共同出资；

（二）其他合法资金来源。

既有住宅增设的电梯取得质量技术监督行政部门核发的使用登记证后，电梯业主可以依法向市住房公积金管理中心申请提取使用住房公积金。

第七条 既有住宅增设电梯致使有关业主的通风、采光、通行或者房屋价值等合法权益受损的，电梯业主应当进行合理补偿。

第八条 既有住宅增设电梯的，电梯业主应当将设计方案和资金筹集分摊方案在本栋（梯）房屋主要出入口显著位置公示征求意见，公示时间不得少于十五日。

公示期间本栋（梯）房屋业主有异议的，电梯业主应当进行沟通、协调，并在向有关行政主管部门办理增设电梯审批手续时，提交沟通、协调情况的说明。

第九条 既有住宅增设电梯的，应当向既有住宅所在地的城乡规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可手续，并提交下列材料：

(一) 申请人身份证明文件和房地产权证明文件的复印件，委托办理的应当提交委托书；

(二) 具备资质的设计单位出具的设计方案及说明；

(三) 资金筹集分摊方案；

(四) 本栋(梯)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及其设计方案、资金筹集分摊方案的证明材料；增设电梯需占用业主专有部分的，应当提交该专有部分的业主同意增设电梯及其设计方案、资金筹集分摊方案的证明材料；

(五) 本办法第八条第二款规定的沟通、协调情况说明。

第十条 城乡规划行政主管部门应当自受理申请之日起三个工作日内，在本部门门户网站、行政服务中心办公场所、既有住宅现场，将电梯业主名单、设计方案等事项公示十日征求意见。

第十一条 城乡规划行政主管部门应当自受理申请之日起十个工作日内进行审查，符合条件的，核发建设工程规划许可证；认为申请材料需要修改完善的，提出修改完善意见，告知申请人按照修改完善意见对申请材料进行修改完善，并自受理修改完善后的申请材料之日起五个工作日内作出决定。

增设电梯的申请不符合房屋通风、采光、通行等方面的要求，

但申请人能够与权益受损业主达成一致并提供证明材料的，城乡规划行政主管部门可以核发建设工程规划许可证。

第十二条 电梯业主应当委托具备设计既有住宅资质等级的设计单位，对增设电梯进行施工图设计。

设计单位应当对增设电梯的设计文件质量负责。

第十三条 增设电梯的施工图应当依法送施工图审查机构进行审查。施工图未经审查合格的，不得使用。

第十四条 增设电梯工程动工建设前，应当向既有住宅所在地的住房和城乡建设行政主管部门申请办理建设工程施工许可手续。

住房和城乡建设行政主管部门应当自受理申请之日起三个工作日内办结。

第十五条 电梯业主应当自取得建设工程施工许可之日起七日内，向公安消防行政主管部门办理消防设计备案手续。

第十六条 增设电梯工程应当按照经审查合格的施工图进行施工。

第十七条 增设电梯工程竣工后，电梯业主应当依法办理规划核实证明手续，并向住房和城乡建设、公安消防行政主管部门办理竣工验收备案。

第十八条 电梯安装的施工单位应当在安装前将拟进行的电梯安装情况书面告知质量技术监督行政管理部门。

电梯安装后,电梯业主应当及时向有资质的特种设备检验检测机构申报监督检验,并在电梯投入使用前或者投入使用后三十日内,向质量技术监督行政管理部门办理使用登记手续。

第十九条 电梯业主应当明确电梯使用的管理者。电梯使用的管理者应当履行《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》规定的使用管理责任和义务。

电梯业主可以委托物业服务企业等单位或者个人作为电梯使用的管理者。

第二十条 增设电梯有关审批事项办理过程中,申请人、利害关系人对审批事项提出异议的,审批机关应当及时处理,并回复处理结果。

第二十一条 因增设电梯侵犯他人民事权益产生纠纷的,由当事人协商解决;协商不成的,依法通过民事诉讼途径解决。

第二十二条 本办法第五条第四项规定的专有部分面积和建筑物总面积,按照下列方法认定:

(一) 专有部分面积,按照不动产登记簿记载的面积计算;尚未进行物权登记的,暂按测绘机构的实测面积计算;尚未进行

实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

（二）建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

本办法第五条第四项规定的业主人数和总人数，按照下列方法认定：

（一）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；尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一业主拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

（二）总人数，按照前项的统计总和计算。

车位、车库面积不计入本条规定的专有部分面积。

第二十三条 本办法自 2014 年 12 月 1 日起施行。