

佛山市既有住宅加装电梯管理办法 公示稿

第一章 总则

第一条 为适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》《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、法规和本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。

本规定所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属且未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）单元式住宅。

第三条 本市既有住宅增设电梯，应当遵循“业主自愿、公开透明、充分协商，成熟一梯加建一梯”的原则。

第四条 既有住宅增设电梯应当符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规的规定，并遵守本市既有住宅增设电梯技术规程的要求。

第五条 区规划、建设、国土、消防、特种设备安全监督管理等部门按照各自职能做好既有住宅加装电梯的审批

和管理工作，属地街道办事处、镇政府、居民委员会、原房改售房单位或者业主委员会等应当对既有住宅加装电梯工作予以协助和协调。

区规划行政主管部门：提供规划审批咨询服务，审核电梯加装工程设计方案，对建设工程规划许可进行批前公示以及核发建设工程规划许可证，规划验线和办理建设工程竣工规划验收。

区建设行政主管部门：对加装电梯建筑施工图审查环节进行监管、核发施工许可证、施工质量安全监管、工程竣工验收并备案。

区国土资源行政主管部门：提供用地咨询服务、审核用地权属，提供申请人不动产登记情况（既有住宅增设电梯占用共用宗地内范围的所有不动产登记人姓名信息）；对占用项目范围以外土地的，提供项目范围以外土地权属人信息。超出部分土地属公共土地且无具体权属人的，国土部门应出具书面意见。

区消防行政主管部门：对加装电梯部分的消防车道及防火间距，是否符合要求出具反馈意见。

特种设备安全监督管理部门：对既有住宅加装电梯的生产、使用和检验检测实施安全监督管理。

街道办事处、镇政府：辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调；参与加装电梯征询意见的工作，并协调居委会

等第三方进行见证，并出具见证意见。

第二章 加装电梯的条件

第六条 对于建成的居住小区，应由业主委员会或由其委托物业管理公司牵头就加装电梯提出相对合理、稳定的小区增设电梯的整体设计方案，对小区拟加装电梯位置和电梯形式、材质等通过小区业主表决后，形成小区业主规约。

第七条 申报准备。

（一）咨询用地权属情况。

申请人向街道办事处、镇人民政府提出申请，由街道办事处、镇人民政府向区国土行政主管部门查询用地权属情况，区国土行政主管部门应提供既有住宅增设电梯占用土地范围的登记信息（共用宗地内范围的所有不动产登记人姓名信息）。

（二）征得业主同意

（1）征求共用宗土地业主意见。既有住宅增设电梯方案占用共有宗土地的，既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应经拟增设电梯所在共用宗土地使用权范围内总人数 2/3 以上业主同意。

（2）征求梯间业主意见（梯间是指共同使用同一楼梯的住宅楼宇）。既有住宅增设电梯申请人应征求本梯间全部业主的意见，并取得梯间专有部分占建筑物总面积 2/3 以上业主且占总人数 2/3 以上业主的同意意见。

（3）既有住宅增设电梯项目占用的土地已有明确的使用权属单位，申请人应取得该权属单位的书面同意意见。

第三章 协商协调机制

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解决方案：

（一）确定电梯使用管理人。

（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、改造费用分担方案。

（四）与不同意增设电梯的业主进行协商，以及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 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）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。

（四）社会投资等其他合法资金来源。

相关业主可以本着权责一致友好协商的原则自行确定出资比例，业主可以约定高楼层适当提高出资比例，低楼层

可以获得适当补偿，但补偿金额不宜超过加装电梯总工程费用除以本梯（栋）总户数的数值。

第十条（协调机制）既有住宅增设电梯应当经过业主协商。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。居民委员会、原房改售房单位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、协调和指导。

业主之间协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

第四章 申请程序

第十一条 各区人民政府构建加装电梯联合审批平台。联审职能部门包括：国土、规划、住建、消防。通过联审窗口受理，各职能部门对提交材料审核，并上传反馈意见。具体要求由各区行政服务中心自行制定。

第十二条 既有住宅增设电梯的申请按照下列方式提出：

（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）业主可以委托物业服务企业、电梯生产安装企业、增设电梯咨询服务机构办理申请、报建和验收手续。

（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。

第十三条 （申请程序）既有住宅加装电梯可以直接申请办理工程规划许可手续（原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外），同时按规定缴纳城市基础设施配套费。不需办理建设用地规划许可、供地审批手续和占用现状绿化补偿手续。

第十四条（申请程序）既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，按照以下程序办理：

（一）申请人按照本办法的规定提交申请资料。

（二）区规划行政主管部门按照本办法的规定组织批前公示。

（三）批前公示结束后，区规划行政主管部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证，申请人为增设电梯的建设工程的建设单位。增设电梯的建筑面积不纳入用地容积率计算。

申请人应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。

第十五条（提交材料）既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，应当提交以下资料：

（一）《佛山市规划建设项目登记表》《佛山市建（构）筑物建设工程规划许可申请表》或各区相关《规划审批事项申请表》。

（二）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或其它有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明、业主代表身份证明或者业主委员会的证明材料；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。

（三）具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸一式两份（含绘制在1/500现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图，1/500现状地形图由申请人

向国土部门申请)。

(四) 国土部门依照本“办法”“第二章 加装电梯的条件”规定出具的使用土地的有关证明文件。

证明文件内容需包含不动产权属登记信息，主要内容包
括：权属人、证件号码、份额、权证类型、权证号码、地址。

(五) 增设电梯所在共用宗土地使用权范围内总人数2/3
以上业主同意增设电梯的书面文件；本栋(梯)房屋专有部分
占本栋(梯)总建筑面积三分之二以上的业主、且占本栋(梯)
业主总人数三分之二以上的业主同意加装电梯的证明材料。证
明文件应包括同意加装电梯业主的亲笔签名、房号、联系方式
等内容。

(六) 申请人与相关业主进行协商的书面材料。

(七) 其他法定资料。

前款第(五)(六)项规定的资料，应当由居民委员会、
原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方进行现场
见证或者公证，并出具见证意见或者公证证明。

第十六条 区规划行政主管部门按照本办法规定组织批
前公示，公示期不少于10个自然日。

公示内容包括：

(1) 拟增设电梯所在共用宗土地使用权范围内总人数2/3
以上业主同意增设电梯的证明文件；

(2) 既有住宅增设电梯申请人征求本梯间全部业主的意

见，并取得梯间专有部分占建筑物总面积2/3以上业主且占总人数2/3以上业主的同意增设电梯的证明文件；

(3) 增设电梯建筑设计方案。

第十六条 规划部门组织的批前公示期间，收到业主提出反对意见的，对于收到业主提出反对意见的，可由区规划行政主管部门召集联合审批部门一同召开协调会并结合协调会情况提出处理意见；必要情况下区规划行政主管部门可依申请召开听证会等形式听取意见。协调后本梯位少数业主（不到三分之一）或小区内部分业主（不到三分之一）仍有异议无法达成一致意见的，应依法作出审批决定。有异议的业主可依法通过法律途径主张权利。双方最终均应服从司法裁定并承担相关的经济责任。

第五章 安全监管与维护

第十七条 申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的单位进行建筑方案设计、施工图设计、施工图设计审查、施工和监理，并向建设行政主管部门申请办理施工许可证。

第十八条 电梯安装前，施工单位按规定到特种设备安全监督管理部门办理施工告知手续。

安装过程，施工单位向特种设备检验检测机构申请监督检验，检验检测机构应当按照安全技术规范的要求对电梯安装过程进行监督检验。

第十九条 既有住宅增设电梯所在区建设、特种设备安全监督管理部门应当依法开展安全监督管理工作。

区规划行政主管部门应当将已批准核发建设工程规划许可证的既有住宅增设电梯项目信息与建设和特种设备安全监督管理部门共享。

第二十条 电梯施工单位应当在按照规定履行告知后、开始施工前向检验机构申请监督检验。

加装电梯工程竣工后，应当依法办理工程竣工验收。

加装电梯工程竣工验收合格且加装的电梯经检验合格并取得安全合格标志后方可投入使用。

第二十一条 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人。

电梯使用管理人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《中华人民共和国特种设备安全法》和《广东省电梯使用安全条例》的规定承担相应责任。

第二十二条 电梯使用管理人应当在电梯投入使用前到区特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记。

在用电梯定期检验周期为1年，电梯使用管理人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。

电梯使用管理人应建立健全的电梯安全技术档案，妥善保存电梯的出厂、安装、改造、维修技术资料、检验报告、维保记录、应急预案、人员培训记录等。

电梯使用管理人应当委托有相应资质的电梯维修保养单位，按照安全技术规范要求对电梯进行日常维护保养，对维保过程进行监督，对维保记录签名确认，并保留四年以上的维保记录备查。电梯使用管理人应当设立电梯使用专项维修基金用于日常维护。

第六章 法律责任

第二十三条 违反本办法的规定擅自增设电梯建设工程的，由区建设、消防、特种设备安全监督管理、城市管理等行政主管部门按照各自职能依法、依规进行处理。

第二十四条 违反本办法第十七条规定，未依法办理质量安全监督登记手续、申请领取建筑工程施工许可证的，由区建设行政主管部门依照《建筑工程施工许可管理办法》的规定进行处理；逾期不改正的，由区建设行政主管部门按照本市信用管理规定将施工单位的违规行为列入失信记录。

第二十五条 违反本办法第二十条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由区建设行政主管部门依照《建设工程质量管理条例》第五十八条的规定依法进行处理；未在工程竣工验收后3个月内向区城建档案馆报送有关竣工验收材料的，由区建设行政主管部门依照《建设工程质量管理条例》的相关规定依法进行处理。

第二十六条 行政机关及其工作人员违反本办法，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。

第六章 附则

第二十八条 各区人民政府可以根据本办法制定实施细则。

第三十二条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

第三十三条 本办法第七条、第十五条、第十六条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2008年11月28日新修订的《广东省物业管理条例》第二十二条执行。

佛山市既有住宅加装电梯技术规程

1 总则

1.1 为规范和指导既有住宅增设电梯的设计工作，保障电梯增设工程质量安全，根据相关法律、法规和标准，结合佛山市实际，制定本规程。

1.2 本规程适用于佛山市行政区域内既有住宅增设电梯工程设计工作。

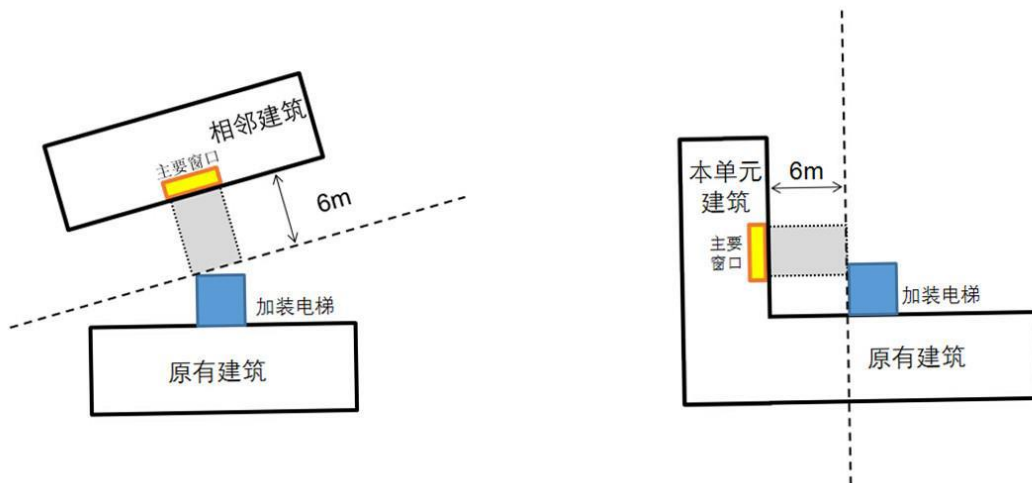
1.3 既有住宅增设电梯工程设计应当符合本规程的规定。

2 基本规定

增设电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不计算绿地率，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施，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，不得变相增加住宅使用空间，不得严重遮挡本交通单元内住宅或相邻住宅。具体要求如下：

2.1 严重遮挡的界定。

增设电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距小于6米，可视为严重遮挡。具体如下图所示：



2.2 必要面积要求。

新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积，具体规定如下：电梯井占地尺寸不超过2.5米×2.5米；电梯井与拟加装电梯的建筑物外墙（不含阳台）距离不宜超过2米（若结构要求可适当放宽），且原则上应正对楼梯口设置；交通连廊净宽不超过1.2米；可结合加装电梯方案对现状绿化、通道等进行改造。

2.3 景观美化要求。

增设电梯的建筑设计方案应考虑建筑外立面的景观美化。电梯井道的立面材质和色彩宜与原有建筑和周边建筑相协调，或选择轻盈通透的立面材料；交通连廊宜采取通透的栏杆；增设部分宜考虑立面种植绿化的可能性，以便通过立面绿化美化新建体量的外观效果。

2.4 不予批准的情形。

2.4.1 加建电梯设计方案占用现状及规划市政道路、绿地、

河涌、历史文化街区的；

2.4.2 已列入拆迁征收范围的；

2.4.3 加建电梯设计方案对城市重要景观节点、重要的道路造成破坏的。

2.5 消防要求。

增设电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的消防间距、保证消防通道和消防车可达性以及人行疏散通道等方面满足相关消防规范的要求。

2.6 应急处置。

为及时处置困梯等突发事件，应在显著位置设置与轿厢紧急报警装置相连通的声光报警装置和对讲装置。通往机房或者设备间的通道在任何情况下应能安全、方便地使用，不需经过私人房间，且符合救援要求。通道门的宽度不应小于0.60m，高度不应小于1.80m，且不得向房内开启。机房内供活动的净高度不应小于1.80m，特别是工作区域净高不应小于2.00m。

3 有效期

本规程自印发之日起施行，有效期5年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。