

中府办规字〔2018〕7号

中山市人民政府办公室文件

中府办〔2018〕45号

中山市人民政府办公室关于印发中山市既有住宅加建电梯管理办法（修订）的通知

火炬开发区管委会，翠亨新区管委会，各镇政府、区办事处，市各有关单位：

《中山市既有住宅加建电梯管理办法（修订）》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻实施。实施过程中遇到的问题，请径向市城乡规划局反映。

中山市人民政府办公室

2018年11月23日



中山市既有住宅加建电梯管理办法

(修订)

第一章 总 则

第一条 为适应社会经济发展，完善既有住宅使用功能，规范既有住宅加建电梯建设活动及其监督管理，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》《中华人民共和国消防法》《中华人民共和国特种设备安全法》《广东省电梯使用安全条例》等有关法律法规、规章的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域范围内既有住宅加建电梯建设活动及其监督管理，适用本办法。纳入我市“三旧”改造范围内的住宅不适用本办法。

第三条 本办法所称既有住宅，是指具有合法报批手续或权属证明，已建成的四层以上（含四层，不含地下室）具有合法产权的单元式住宅。

第四条 既有住宅加建电梯应当满足有关城乡规划、建筑设计、结构安全、消防安全、特种设备安全等规范、标准的要求，申报加建电梯的住宅楼须符合房屋质量安全要求。

第五条 城乡规划、住房城乡建设、国土资源、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建电梯的

审批和管理，居民委员会、业主委员会、物业管理单位等应当对既有住宅加建电梯予以协助和沟通协调。

第二章 加建电梯条件

第六条 既有住宅加建电梯所使用的土地，应当在原建筑区域范围内。

本办法所称建筑区域是指建筑物原土地证确定的土地范围，已依法划定物业管理区域的建筑区域以物业管理区域为单元。

第七条 既有住宅加建电梯建设工程设计方案应当充分听取拟加建电梯所在建筑区域范围内业主的意见，并应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意。

加建电梯占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

加建电梯占有土地超出申请人用地权属范围的，应当取得相关土地权属人书面同意意见。

建筑区域范围内，部分单元加建电梯的，本条第一款所指总面积和总人数按照该单元独立计算。本款所指单元按栋独立计算。

第八条 建筑区域内全体业主按照本办法第七条规定的程序形成同意加建电梯决定时，业主同意加建电梯的决定应当包括同意加建电梯意向、加建电梯建设工程设计方案和使用土地等内容，以及对利益受损害业主进行补偿的协议。

第九条 本办法第七条所指面积和业主人数的计算方式按照

《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体适用法律若干问题的解释》和《广东省物业管理条例》第二十二条规定执行。

第三章 协商协调机制

第十条 拟加建电梯的业主应当将加建电梯的建设工程设计方案在现场及主出入口位置予以公示，征询其他业主的意见，公示的相关费用由拟加建电梯的业主分担。

第十一条 属地镇政府（区管委会、区办事处）对既有住宅加建电梯工作予以统筹和指导，业主之间发生争议，向基层人民调解组织请求调解的，基层人民调解组织应当依法组织调解。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。

第十二条 既有住宅加建电梯，相关业主还应当以书面协议形式达成以下事项解决方案：

- （一）加建电梯工程费用的预算及其筹集方案；
- （二）加建电梯的使用、管理办法及电梯维护保养方式、保养维修费用分担方案；
- （三）加建电梯新增建筑面积的分摊、登记办法和电梯设施的登记办法。

第四章 申请程序

第十三条 既有住宅加建电梯建设项目的建设单位为加建电

梯的全体业主。

第十四条 既有住宅加建电梯，应当按照有关法律法规、规章规定的程序办理城乡规划、建筑施工、消防管理和特种设备安全监察等方面的行政许可、核实验收、告知备案、检测登记等手续。

第十五条 既有住宅加建电梯，业主应当委托具有相应资质的单位进行建设工程方案设计，设计单位认为有必要对既有住宅结构安全性进行鉴定的，业主或者设计单位应当委托具有相应资质的房屋安全鉴定机构进行现场查勘、测试并编制鉴定文件，作为设计的补充依据。

第十六条 既有住宅加建电梯，应当向城乡规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可，并按要求提交申请材料。

第十七条 城乡规划行政主管部门就业主提交的建设工程设计方案，在拟增设电梯的建设工程现场、部门网站进行公示，公示期不少于 10 日。

建设工程规划许可事项涉及申请人与他人之间重大利益关系的，城乡规划行政主管部门在公示过程中，应当告知申请人、利害关系人有陈述申辩和要求听证的权利，城乡规划行政主管部门应当听取申请人、利害关系人的意见，申请人、利害关系人要求听证的，应当组织听证。

第十八条 城乡规划行政主管部门应当对建设工程设计方案进行审定，并提出审查意见。

第十九条 业主应当按照城乡规划行政主管部门对建设工程

设计方案的审查意见进行修改完善。建设工程设计方案根据城乡规划行政主管部门的意见或因其他原因进行修改后有较大变化的，应当重新征询建筑区域范围内业主的意见。

第二十条 城乡规划行政主管部门应当依据相关技术标准与规范以及本办法有关规定，对加建电梯建设工程规划许可申请进行审查；对符合本办法第四条要求和有关技术规定的，依法核发建设工程规划许可证；决定不予许可的，应当告知业主并说明理由。

第二十一条 对业主提出的加建电梯影响通风、采光或通行等建筑设计问题，城乡规划行政主管部门审查时，应当进行现场勘察；建筑设计应满足国家有关住宅设计规范中通风、采光、通行的相关技术标准与规范。

第二十二条 取得《建设工程规划许可证》后，业主应当依法委托具有相应资质的设计单位进行建筑施工图设计，办理建筑施工图审查手续，选定施工单位和工程监理单位，按规定办理建设工程质量安全监督登记手续，并向住房和城乡建设行政主管部门申领《建筑工程施工许可证》。

第二十三条 既有住宅加建电梯工程在办理施工许可后，应当按照《中华人民共和国消防法》《建设工程消防监督管理规定》有关规定办理建设工程消防设计备案手续。

第二十四条 加建电梯工程竣工后，业主应当向城乡规划行政主管部门申请办理建设工程规划条件核实手续。

第二十五条 安装电梯的施工单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知质量技术监督部门，并在施工前向特种设备检验检测机构申请监督检验。

第二十六条 电梯的安装应当由电梯制造单位或者其委托的依照《中华人民共和国特种设备安全法》取得相应许可的单位进行，电梯制造单位对电梯的质量以及安全性能负责。

电梯的安装活动必须严格遵守安全技术规范的要求。电梯制造单位委托其他单位进行电梯安装的，应当对其安装活动进行安全指导和监控。电梯的安装活动结束后，电梯制造单位应当按照安全技术规范进行校验和调试，并对校验和调试的结果负责。

第二十七条 电梯的安装过程必须经具有相应资质的检验检测机构按照安全技术规范的要求进行监督检验，未经监督检验合格的电梯不得交付使用。

第二十八条 加建电梯工程规划条件核实后，业主应当组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收。需要进行消防设计审核的加建电梯工程项目，应当在组织竣工验收前向公安机关消防机构申请消防验收。

既有住宅加建电梯工程竣工验收合格后，方可投入使用。

第二十九条 业主应当在建设工程竣工验收合格之日起15日内向住房和城乡建设行政主管部门办理竣工验收备案，加建电梯工程应当在竣工验收后向公安机关消防机构办理建设工程竣工验收消防备案手续。

业主应当在既有住宅加建电梯工程竣工验收后6个月内向市城建档案馆移交建设工程档案。

第三十条 电梯在投入使用前或投入使用后30日内，应当向质量技术监督管理部门办理使用登记。登记标志应当置于或者附着于电梯内的显著位置。

业主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，出资业主对电梯使用安全负责。

第三十一条 既有住宅增设电梯后，对增加的建筑面积进行房产测绘的，业主应当委托具有房产测绘资质的单位进行。

第三十二条 既有住宅加建电梯后，业主可以提交不动产权属证书、建设工程符合规划的证明、建设工程竣工验收证明以及业主关于增加建筑面积和电梯设施产权登记约定的书面材料向不动产登记机构共同申请办理房屋登记。

不动产登记机构应当根据业主的需求或者约定对加建电梯增加的建筑面积和电梯设施按以下不同情形分别作出处理：

（一）业主共同出资加建电梯，并共同申请将增加建筑面积按公摊面积分摊到户的，由不动产登记机构对增加建筑面积按分户分成面积给予办理产权登记，并将增加的电梯设施记载在房屋登记簿上；

（二）业主共同出资加建电梯，未就增加的建筑面积按公摊面积分摊到户达成一致意见的，不动产登记机构可以根据业主申请将增加建筑面积和电梯设施记载在房屋登记簿上，对业主公摊

部分面积不作调整；

（三）政府直管公房加建电梯的，按照公房管理需要对增加建筑面积和电梯设施进行产权登记。

既有住宅加建电梯，权利人未就增加建筑面积和电梯设施产权登记提出申请的，暂不予登记。

第五章 资金筹措

第三十三条 既有住宅加建电梯，可以通过下列渠道筹措建设资金和维修资金：

（一）业主共同出资：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确定。

（二）属于政府直管的公房可由公房管理单位利用租金收入出资加建电梯。

（三）社会投资等其他合法资金来源。

本条第一款第（一）项规定的资金来源，业主可以按照《住房公积金管理条例》及我市有关规定，向市住房公积金管理中心申请提取本人名下的住房公积金。

通过上述渠道筹集的电梯维修资金应当按照《住宅专项维修资金管理办法》的有关规定进行管理。

第三十四条 设立中山市旧楼加建电梯专项补助经费。每完成加建一台电梯补助 10 万元，业主中有经市民政局认定的低保或低收入困难家庭的，市财政按该业主应分担的购买电梯设备及电

梯安装费用全额给予补助。旧楼加建电梯申请财政补助的，由旧楼属地镇政府（区管委会、区办事处）向市住房和城乡建设主管部门提出申请。具体申请程序按照相应的旧楼加建电梯财政补助相关规定执行。

第六章 法律责任

第三十五条 对已获得建设工程规划许可，并依法办理有关施工手续的加建电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

阻挠、破坏已获得建设工程规划许可，并依法办理有关施工手续的加建电梯工程建设的，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》有关规定查处。

第三十六条 业主认为因既有住宅加建电梯侵犯了自己的合法权益要求补偿的，由业主之间协商解决，协商不成的，循法定途径解决。

第三十七条 违反本办法规定擅自加建电梯的，依照有关查处违法用地、违法建设的法律、法规规定进行处理。

第三十八条 本办法自 2018 年 12 月 23 日起施行，有效期 5 年，《中山市既有住宅加建电梯管理办法》（中府办〔2015〕62 号）同时废止。本办法由中山市人民政府办公室负责解释，具体解释工作由中山市城乡规划局承担。有关依据发生变化或者有效期届满后，根据实际情况评估修改。

公开方式：主动公开

抄送：市委有关部委办，市人大常委会办公室，市政协办公室，市纪委，中山军分区，中级法院，市检察院。

中山市人民政府办公室秘书一科

2018年11月23日印发
