中山市既有住宅加装电梯指导意见

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《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《住房和城乡建设部办公厅关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第一批）的通知》和《住房和城乡建设部办公厅关于印发城镇老旧小区改造可复制政策机制清单（第二批）的通知》等有关法律法规政策，结合我市实际，制定本意见。

一、总则

第一条 坚持“政府引导、业主自主、依法加装、便民利民、保障安全”的原则，尊重业主意愿，明确责任主体，加强过程监管，保障使用安全。

第二条 本意见适用于本市行政区域内既有住宅加装电梯的建设和管理。

本意见所称的既有住宅，是指中山市内具有合法报批手续或权属证明，已建成投入使用的四层以上（含四层，不含地下室）具有合法产权的多业主无电梯住宅。

本单元内全部为同一产权人以及独立产权住宅建筑（含别墅），加装电梯的建设和管理可参照适用本意见，但不纳入政府奖补范围。本意见所指单元是指加装电梯所在的楼栋。

已纳入城市更新拆建范围的住宅不适用本意见。

第三条 加装电梯项目无需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续，免予办理建设工程规划许可证，建筑面积不计入计容建筑面积，免予征收地价和城市基础设施配套费，新增建筑面积作为一个整体由该梯号（幢）全体加装电梯的业主共同使用，不办理不动产权登记，各分户业主产权登记面积较加装电梯前维持不变。城市更新、拆迁改造时，业主有权获得合理补偿，补偿标准参照电梯设备的建造成本及使用年限等因素综合确定。

第四条 独立产权住宅建筑（含别墅）需要加装电梯的，若加装方案涉及占用他人土地或共有土地的，应当按照相关规定征求有关土地权利人意见并进行表决。加装电梯后的建筑面积不计入房产建筑面积，不办理不动产权登记。

二、实施主体、申请人和代办人

第五条 同意加装电梯的所有业主作为申请人（建设单位），是加装电梯的实施主体，负责组织协调、办理各项审批手续、工程建设管理、设备采购、使用维护等相关工作。

第六条 申请人可以书面委托住宅的原房地产开发企业、物业服务企业、国有事企业单位、施工企业、电梯安装企业或个别业主等作为代办人办理加装电梯相关事宜。

上述同意加装电梯的业主及受委托的单位应当承担《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》《特种设备使

用单位落实使用安全主体责任监督管理规定》等相关法律、法规规定的工程项目建设单位及特种设备使用单位的责任。

三、申请程序

第七条 加装电梯的申请程序如下:

1. 征求意见及表决。申请加装电梯前，申请人应向本单元的全体业主征求意见。

2. 业主协商后签订加装电梯协议，明确出资分摊和补贴资金分配方案等。

3. 申请人委托具有相应资质的建筑设计单位编制加装电梯设计方案；代办人如非申报施工报建手续的责任主体单位（即施工企业），应与申请人、施工企业签订三方协议或合同，明确权利义务、工程款支付或代收、工期、违约责任等事项。

4. 申请人/代办人向所属社区（村）递交资料提出加装电梯申请，由社区（村）负责按本意见规定组织公示。

5. 公示期间利害关系人有异议的，按本意见规定进行协商调解。经公示无异议或已妥善处理异议的可进行下一步程序。

6. 申请人/代办人向所属镇街递交联合审查申请，经镇街审查符合申请要求后，由镇街各有关单位开展联合审查，出具联合审查意见。申请人取得经联合审查各相关单位盖章的《加装电梯联合审查意见表》后，方可依法加装电梯。

四、具体申请流程

（一）征求意见及表决。

第八条 加装电梯应当经本单元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，加装电梯拟占用业主专有部分或属于严重遮挡范畴的，还应当征得该专有部分的业主或被严重遮挡的业主同意。

第九条 申请人应当保障本单元业主的知情权，在表决前将拟表决的事项、时间等在物业管理区域及本单元区域内公告10个自然日以上，并听取业主的意见和建议。

申请人作出表决后，应自表决作出之日起3个工作日内在本单元区域内公告。

（二）业主（申请人）协商后签订《加装电梯协议书》（以下简称《协议书》）。

第十条 《协议书》是指申请加装电梯的业主用以明确申请人的职责及加装方案相关事宜的书面协议，包含但不限于以下内容:

1. 加装电梯建设费用及投入使用后的维修保养等费用的分摊筹集方案;

2. 财政补助经费的分配方案;

3. 对加装电梯将会产生的采光、通风、通行、噪声等不利影响，并提出防治措施等;

4. 依法对利益受损业主进行补偿的方案（如有）;

5. 法律、法规、规章等规定应当由业主协商确定的事项。

（三）申请人委托有相应资质的工程设计单位编制加装电梯设计方案。

第十一条 设计单位应按《中山市既有多层住宅加装电梯通用图集》和建筑、结构、消防、特种设备等相关规范、标准对既有住宅加装电梯工程进行设计，确保设计方案的合法性、合规性和科学性。设计文件应经审图单位审查合格。

（四）向社区（村）提交申请。

第十二条 申请人按规定征求意见后应当向社区（村）递交加装电梯申请，资料包括:

1. 《加装电梯申请书（附风险提示书）》；

2. 《加装电梯协议书》；

3. 《加装电梯申报资料真实性承诺书（业主代表）》；

4. 《加装电梯意见征集情况表》；

5. 《加装电梯联合审查意见表》（设计单位需填意见）；

6. 加装电梯设计方案;

7. 申请人身份证明文件、不动产权属证明材料。接受委托代为提出申请的，还应当提供被委托人身份证明文件、授权委托书等。

（五）公示。

第十三条 所属社区（村）接到加装电梯申请后，应在显著位置（包括社区或物业管理区域、本栋本单元主要出入口）进行

公示。公示内容应当包含《加装电梯申请书》《协议书》《加装电梯设计方案》《加装电梯意见征集情况表》等，公示内容涉及业主个人隐私信息的，应加以遮挡，公示时间不少于10个自然日。公示结束后，所属社区（村）向申请人出具公示情况说明并附上公示照片。公示期满，社区（村）在《加装电梯联合审查意见表》上注明公示情况或调解情况。

（六）协商调解。

第十四条 意见征集期间，受影响业主对加装电梯有异议，认为因增设电梯对其有不利影响而提出补偿要求的，由业主之间友好协商。对合法权益受到不利影响的业主，可依法给予适当补偿，补偿费用可在筹集资金中支出（由业主之间协商）。

第十五条 公示期间利害关系人有异议的，应实名向所属社区（村）提出书面反对意见，由社区（村）及时将实名制书面反对意见反馈申请人，申请人应当与提出异议的业主自行协商。

第十六条 通过自行协商后仍有异议无法达成共识的，由社区（村）居民委员会组织调解，调解时间自利害关系人提出书面异议起不超过30个自然日。组织调解的单位在调解结束后，5个工作日内出具调解意见。

经协商、调解仍无法达成一致意见的，利害关系人可在收到调解说明和意见的3个工作日内向所属镇街反映，镇街可组织相关职能部门、技术单位解释相关技术标准、政策和法律法规，或进一步调解。

调解过程中，受影响业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，经调解组织和专业的设计单位或业务主管部门解释仍不接受的，根据“谁主张、谁举证”的原则，可由反对人委托有资格的单位或专家进行论证或鉴定。根据论证或鉴定结果，建筑设计违反通风、采光或者通行的相关技术标准与规范的，申请人应当取得受影响业主的书面同意意见或者修改设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。从公示期提出异议起到调解或论证鉴定结束的处理时间不超过2个月。

通过上述方式仍协商或者调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

（七）申报联合审查和施工报建。

第十七条 申请人向所属镇街加装电梯业务窗口递交申请材料:

1. 《加装电梯申请书（附风险提示书）》《加装电梯协议书》《加装电梯申报资料真实性承诺书（业主代表）》;

2. 申请人身份证明文件、不动产权属证明材料，代办人提出申请的，还应当提供被委托人身份证明文件、授权委托书等;

3. 所属社区（村）出具的公示情况说明（附公示图片）、《加装电梯意见征集情况表》以及相关协商材料;

4. 经施工图审查机构审查合格的施工图设计文件和《施工图设计文件审查合格书》（含消防）;

5. 《加装电梯联合审查意见表》;

6.《中山市限额以下小型工程开工建设信息录入管理申请表》及其要求提交的资料；申请人可提前登陆系统录入限额以下小型工程开工建设相关信息;

7. 电梯施工合同;

8. 三方协议或合同（存在第七条第 3 点情况时须提供）;

9. 法律、法规规定的其他材料。

第十八条 相关单位应按要求在《加装电梯联合审查意见表》上出具意见。镇街住房城乡建设部门和自然资源部门应各自在收到申请资料之日起 5 个工作日内在《加装电梯联合审查意见表》出具审查意见并盖章。

第十九条 联合审查通过后，镇街住房城乡建设主管部门按照规定出具《中山市限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》。本意见第三条中免予办理事项的相关材料在办理限额以下小型工程开工建设信息录入时无需再提供。

（八）建设管理。

第二十条 建设、设计、施工、监理单位依法对加装电梯的工程质量安全负责，电梯生产安装单位依法对加装电梯的质量、安装质量安全负责。

第二十一条 施工或电梯安装过程中，施工、电梯安装单位等责任主体应按照相关法律法规和行业标准加强现场施工的质量安全管理，并接受住房城乡建设部门、市场监督管理部门的监督。

第二十二条 电梯安装前，安装单位应将拟进行的电梯安装

情况书面告知质量技术监督管理部门，并在安装前向特种设备检验检测机构申请监督检验。

第二十三条 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。

第二十四条 电梯安装完成后，申请人向市场监督管理部门申办使用登记，办理《特种设备使用登记证》。

（九）竣工验收。

第二十五条 加装电梯项目竣工后，申请人应当按规定组织建设、设计、施工、监理（按需）等责任主体单位进行竣工验收，竣工验收合格的，镇街住房城乡建设部门出具《中山市限额以下小型工程验收备案告知书》。

第二十六条 加装电梯项目竣工验收合格且取得《特种设备使用登记证》后方可投入使用。

第二十七条 加装电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照加装电梯协议的约定承担原业主的管理责任。

五、保障和鼓励措施

第二十八条 既有住宅加装电梯，可以通过下列渠道筹措建

设资金和电梯维修资金:

（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装电梯。

（三）社会投资等其他合法资金来源。

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。

第二十九条 设立中山市既有住宅加装电梯专项补助经费，在政策期内，每完成加装一台电梯补助 10 万元。业主中有经市民政局认定的低保或最低生活保障边缘家庭的，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。

补助资金由加装电梯全体出资人共有，采取先建后补的原则发放。

第三十条 既有住宅加装电梯申请财政补助经费的，由属地镇街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《中山市既有住宅加装电梯专项补助资金管理工作指引》（附后）相关规定执行。建议业主协商专项补助经费预留一部分用于加装电梯后期的维保费用。

第三十一条 既有住宅加装电梯符合申请财政补助条件的，在政府补贴政策有效期内，镇街相关部门收到加装电梯补助申请且通过的，专项补助资金采取事后奖补的方式发放。

第三十二条 鼓励结合老旧小区改造工作，成片连片加装电梯。鼓励市属国企参与既有住宅加装电梯工作，承担电梯申请、施工和维保工作，实现统一设计、统一采购、统一加装、统一维护，开展规模化加装电梯建设。

六、职责分工

第三十三条 市住房城乡建设局负责本市加装电梯工作的统筹协调和推进，指导各镇街住房城乡建设部门做好加装电梯工程安全及质量管理等相关工作。

自然资源部门负责核实加装电梯用地权属情况,核实是否属于严重遮挡情形。

各镇政府（街道办事处）负责本辖区内加装电梯的组织实施、政策宣传、民意协调、纠纷调解等工作，负责组织方案联合审查，依法开展巡查、监管安全施工工作，查处违法违规加装电梯、处理阻扰施工等破坏秩序的行为等相关工作。

市场监督管理、国资、工信、公安、财政、生态环境、城市管理等行政主管部门和消防救援等机构，在各自职责范围内做好加装电梯的相关工作。

市属国有企事业单位积极参与老旧小区加装电梯工作，发挥国企担当和设计施工资源优势，协助镇政府（街道办事处）、社区开展政策宣导和民意征询等工作，提供施工建造方案、工程造价等技术性支持和协助镇街设立老旧小区加装电梯便民服务点，协助做好加装电梯外型外观方案设计工作。

各专业管线单位或管理维护单位应当积极做好加装电梯涉及通信、广电、电力、燃气、供水、排水、照明等管线迁移的相关工作。

社区（村）居民委员会组织加装电梯公示、协商调解等工作；协助对加装电梯的楼栋单元业主表决情况是否符合相关规定进行把关；建立社区（村）协商机制，配合属地政府和相关部门做好加装电梯的相关工作。

业主大会、业主委员会和物业管理委员会依法履行自治管理职责，做好加装电梯过程中的相关工作。

第三十四条 镇街应设立加装电梯便民服务点，鼓励市属国有企事业单位协助参与便民服务点设立。

七、其他

第三十五条 在本意见实施前已办理规划许可的既有住宅加装电梯工程仍按原《中山市既有住宅加装电梯管理办法（修订）》（中府办〔2018〕45号）规定的程序继续办理。

第三十六条 加装电梯过程中所涉及的纠纷争议或违规行为，由相关镇街或行政主管部门按职能进行释疑或处理。

第三十七条 本意见自印发之日起施行，有效期3年。《关于印发中山市城镇老旧小区加装电梯实施细则的通知》（中建通〔2023〕94号）内容与本意见有冲突的，以本意见为准。

附件：1. 加装电梯相关资料参考模板

2. 中山市既有住宅加装电梯专项补助资金管理工作指引

附件 1

加装电梯相关资料参考模板

关于《XX 加装电梯方案》的公示情况说明

镇街住房和城乡建设部门:

《XX 加装电梯方案》于 xx 月 xx 日至 xx 月 xx 日在 xx 社区、xx 地点对进行公示，公示期间没有收到群众和相关利害关系人的意见和建议。（或公示期间收到 X 户业主书面反对意见，xxx 情况，经社区调解后，XXXXX）。

附件：1. 公示证明材料（包含现场照片）

2. 意见原始材料扫描件

XXX 社区居委会

年　月　日

（联系人:　　联系电话:　　）

既有住宅加装电梯联合审查意见表

编号：

<table>
<tr><td>加装电梯 项目名称</td><td colspan="2"></td><td>申请人
（业主代表）</td><td></td><td>联系电话:</td><td></td></tr>
<tr><td>项目地址</td><td colspan="6">镇政府（街道办事处） 社区 小区 幢（号） 单元</td></tr>
<tr><td rowspan="2">楼栋信息</td><td colspan="2">层数</td><td colspan="2">总户数</td><td colspan="2">备注</td></tr>
<tr><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td><td colspan="2"></td></tr>
<tr><td colspan="7">设计单位:（加盖公章）

已踏勘场地，设计方案符合《中山市既有多层住宅加装电梯通用图集》及相关技术标准要求（含消防），不涉及严重遮挡，施工图设计文件经施工图审查机构审查合格，具备加装电梯条件。

负责人: 联系电话:</td></tr>
<tr><td colspan="7">社区（村）居民委员意见：（加盖公章）

已完成加装电梯居民意见征求和表决。已完成公示，公示结果：XXXXX。符合相关法律法规和政策的规定，具备加装电梯条件。

负责人： 联系电话：</td></tr>
<tr><td>联合审查的内容</td><td colspan="6">1.自然资源部门：核实加装电梯用地权属情况,核实是否属于《中山市既有多层住宅加装电梯通用图集》中严重遮挡情形。
2.住建部门：加装电梯工程建筑、结构设计是否符合技术标准要求。</td></tr>
<tr><td>单位名称</td><td colspan="3">自然资源部门</td><td colspan="3">镇街住房和城乡建设部门</td></tr>
<tr><td>单位意见</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>经办人及联系方式</td><td colspan="3"></td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td colspan="7">说明：此表由加装电梯申请人填报，一式 3 份。申请人、联合审查部门各一份。</td></tr>
</table>

既有住宅加装电梯申请资料真实性承诺书
（业主代表）

本人作为_____（地址）加装电梯业主代表，现郑重承诺:

在办理_____（项目名称）加装电梯申请中所提交的资料（包括但不限于身份证明文件、协议方案）是真实、合法、有效的，如有提交虚假证件、文件或伪造虚假签名、指纹，本人愿意承担相应的法律责任，并承担由此产生的一切后果。

业主代表签名（指纹）:

身份证号:

年　月　日

中山市既有住宅加装电梯申请书

兹有_____社区_____（加装电梯单元房屋地址）业主共___户，就加装电梯进行了意见征集，根据《中山市加装电梯意见征集情况表》填报情况，本单元同意增设电梯业主房屋专有部分面积为_____平方米，占建筑物总面积的____%；本单元同意增设电梯业主为_____户、占本单元总户数的____%，已达到相关法律法规政策的申请条件，现申请加装电梯。

本申请书所有签名的业主承诺保证加装电梯申请中所提交的资料（包括但不限于身份证明文件、房产证明、协议方案等）是真实、合法、有效的，如有提交虚假证件、文件或伪造虚假签名、指纹，本人愿意承担相应的法律责任，并承担由此产生的一切后果。

本申请书所有签名的业主承诺已同意附件《加装电梯风险提示书》。

申请人正楷签名盖章（指纹）：

（应双面打印，单面打印无效）　　____年___月___日

附件（应双面打印，单面打印无效）：

加装电梯风险提示书

作为加装电梯的出资业主，现承诺已知悉并同意以下风险情况:

1. 知晓并承担在申请办理本项目加装电梯项目联合审查过程中，存在设计方案不通过,需要重新进行设计和递交联合审查的风险。如因修改加装电梯设计方案等涉及增加费用问题，出资业主共同协商解决。

2. 加装电梯项目公示期间，如有业主提出加装电梯项目导致其采光、通风、通行等合法权益受到不利影响的且属实的，出资业主应共同协商对权益受损业主的补偿方案和分摊方案，减少民事诉讼风险。

3. 如委托其他单位代办手续，而非业主与施工单位签订施工合同和进行工程款支付的，存在业主、代办人、施工单位三方责任不清的隐患，建议开工前签订三方合同协议，明确权利义务、工程款支付或代收、工期、违约责任等事项。

4. 已知晓加装电梯有可能受政府补贴政策影响，或受财政预算等因素影响导致延迟补贴发放或无法发放补贴。

既有住宅加装电梯协议书
（含资金分摊/分配方案和委托）

根据《中华人民共和国民法典》、《关于进一步优化既有住宅加装电梯管理工作的通知》等法律法规相关规定，本单元业主（下称申请人）经过友好协商，就加装电梯项目达成如下协议:

一、**申请人同意**在本单元（_____街道_____社区____小区_____幢（号）_____单元）加装载客电梯_____部。

二、**产权归属**：加装的电梯，不计入各分户业主的产权面积，不办理不动产登记。

三、**业主代表**：本单元申请人共同推选_____（姓名），身份证号码：_____，为业主代表，代为办理加装电梯相关事宜。

四、资金分摊/分配比例：

加装电梯专项补助资金由同意加装电梯的业主共有，采取先建后补的原则发放。补助资金由所在单元同意加装电梯的业主平均分配；业主就补贴方案形成一致意见的，按照协商方案进行分配。

申请人承担的建设费用、电梯运行维护费用和补助资金按下列办法分摊/分配:

1. 电梯建设总资金暂以_____万元估算，各住户的分摊比例按以下办法执行，在完成项目结算后按比例多退少补:

加装电梯业主共同确认出资方案			
序号	房号（户主姓名）	出资费用金额（元）	备注（属于低保户应注明）
1			
2			
…			
	合计		

2. 如获加装电梯政府补助资金以10万元计，各住户的分配金额按以下办法执行:

加装电梯政府补助资金分配方案			
序号	房号（户主姓名）	领取补助金额（元）	备注
1			
2			
…			
	合计		

五、其他约定事项: _____

_____

六、本协议一式三份，申请人（业主代表）自留一份、社区（村）居委会一份、镇（街）住建部门一份。本协议书复印至每位申请人业主一份。

七、本协议自签订之日起生效。

签约日期_____年____月____日。

房号	申请人签名 （加盖指纹印）	房产证号/不动产权属证明 或其他房产证明文件号	身份证号码

中山市既有住宅加装电梯意见征集情况表

项目地址：_____街道_____社区_____小区_____幢（号）____单元　总层数：_____层　业主代表姓名及手机：_____

房号	房屋产权人	意见（是否同意加装电梯）	房屋产权号/不动产权证号或其他房产证明文件号	产权面积	身份证号	联系电话	签名（加盖指印）	签字时间	备注（告知方式）

本表一式三份，申请人自留一份、社区（村）居委会一份、镇（街）住建部门一份

房号	房屋产权人	意见（是否同意加装电梯）	房屋产权号/不动产权证号或其他房产证明文件号	产权面积	身份证号	联系电话	签名（加盖指印）	签字时间	备注（告知方式）

【社区/居委会】经核：（一）、业主身份属实。（二）、本单元全体业主共------户，总建筑面积------㎡。其中参与表决业主业主-------户，占本单元总户数的------%，参与表决业主房屋专有面积共-------㎡，占总建筑面积的----%，；同意加装电梯业主-------户，占本单元总户数的------%；同意加装电梯业主房屋专有面积共-------㎡，占总建筑面积的----%，本单元房屋业是否已全部知悉加装电梯事宜（是□否□）。（□符合/□不符合）中山市《关于进一步优化既有住宅加装电梯管理工作的通知》中的申请条件。

经办人 ：　　社区/居委会盖章:

本表一式三份，申请人自留一份、社区（村）居委会一份、镇（街）住建部门一份

温馨提醒：镇街窗口收取材料时，房产证明可能会存在不同形式，有疑问可咨询相关职能部门；如无异常可只查验房产证明文件的扫描件（加本人签名、与原件一致意见和盖指模，且在申请书里承诺材料真实性声明），尽可能为群众提供便利。

本表一式三份，申请人自留一份、社区（村）居委会一份、镇（街）住建部门一份