梅州市市辖区既有住宅增设电梯管理规定

（征求意见稿）

第一条 为适应经济社会发展，完善既有住宅的使用功能，规范既有住宅增设电梯行为，根据《中华人民共和国民法典》《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》《广东省电梯使用安全条例》和《广东省物业管理条例》等有关规定，结合实际，制定本规定。

第二条 本规定所称既有住宅，是指梅州市市辖区范围内具有合法报批手续或权属证明、已建成投入使用、增设电梯用地在现住宅用地红线范围内，4层及4层以上的多业主无电梯住宅。

非住宅类的既有建筑（如办公楼、商场、医院等）增设电梯可参照本规定执行。

第三条 住建、自然资源、市场监管等有关行政主管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。

镇人民政府、街道办事处负责本辖区内增设电梯的组织实施、政策宣传、民意协调和纠纷调解、公示公告等工作、居民委员会或者村民委员会、原房改售房单位或者业主委员会等对既有住宅增设电梯工作予以协助、协调和指导。

第四条 既有住宅增设电梯应当满足现行国土空间规划、建筑设计、结构安全、消防安全、防雷安全和用电安全等规范、标准的要求。

第五条 增设电梯设计方案应以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不得侵占现有城市道路及后退道路红线空间，不得影响国土空间规划的实施，不得增加或者变相增加住宅使用空间、非交通必要的使用面积。

增设电梯应尽量少占用小区公共空间，新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，宜连接原建筑楼梯间增设，并确保建成后疏散楼梯符合采光与通风要求。电梯井占地尺寸不超过2.4米×2.4米，首层疏散外门净宽度不应小于1.1米，因此需增设连接通道的，其宽度不宜大于1.5米。

尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光等受到直接影响的严重遮挡，增设电梯后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）的窗户正投影净距离不宜小于6米，且满足消防规范要求。电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道（可通过改造方式实现）供机动车（不含摩托车）通行的通道宽度不小于4米，供人行、非机动车和摩托车通行的通道宽度不小于2米。

第六条 既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当听取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见。既有住宅增设电梯，应当由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。增设电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的所有业主同意。业主同意增设电梯的决定应当包括同意增设电梯的意向书和建筑设计方案。

既有住宅应以建筑单元为最小单位增设电梯，本条第一款所指总面积和总人数按照该单元独立计算。

根据《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题的解释》（法释〔2009〕7号）和《广东省物业管理条例》第二十二条的规定，本条所指面积和业主人数的计算按下列方式确定：

（一）专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

1.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；

2.建筑物总面积，按专有部分面积之和计算。

（二）业主人数和总人数，按照下列方法认定：

1.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。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

2.总人数，按照前项的统计总和计算。

第七条 同意增设电梯所在单元业主应以书面协议形式达成以下事项解决方案：

（一）增设电梯工程费用的预算及其筹集方案；

（二）电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案；

（三）与不同意增设电梯的业主展开协商达成一致意见。

第八条 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确定；

（二）业主可以申请提取住房公积金；

（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；

（五）其他合法资金。

第九条 业主使用住房公积金用于既有住宅增设电梯的，按照《住房公积金管理条例》及有关规定向住房公积金管理中心提出申请。

第十条 下列单位或个人（以下统称申请人）可作为增设电梯的主体，依照本规定提出增设电梯的相关申请：

  （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）业主可以委托原[房地产](http://www.fdcew.com/%22%20%5Ct%20%22_blank)开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业等提出增设电梯申请；

（三）拟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。

前款规定的申请增设电梯的单位和个人，应当作为建设单位承担相应法律、法规规定的义务。

第十一条 建设单位提供同意加装电梯的业主人数比例达到规定标准的签名同意书；房屋权属证明文件及持证人身份证明文件；涉及其他相邻关系受影响业主的签名同意书；有资质的测绘单位出具建筑物现状测绘报告；具备相关资质的设计公司出具增设电梯建筑设计方案和结构安全说明；满足消防设计规范说明；有审图资质的单位出具的审查意见等相关资料到所属镇人民政府或街道办事处进行备案。

公示内容包括拟建电梯建筑设计方案、签名同意书，效果图、联系电话等。镇人民政府或街道办事处盖章确认公示证明等材料，由镇政府或街道办事处负责组织公示，征询意见，公示期不少于10日。公示内容应张贴于拟增设电梯的工程现场、小区公示栏等位置。

第十二条 公示期间，业主对增设电梯事项有异议的，申请人应当自行与相关业主协商。经协商无法达成一致意见的，可以请求居民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方组织协商或者调解，并由组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

第十三条 公示期及有关异议处理结束后，申请人应当及时提交有关补充资料向备案部门申请开工证明。

 第十四条 业主应委托有审图资质的第三方设计单位对增设电梯设计方案在相关技术标准与规范以及本规定有关要求方面进行审查；对符合本规定和有关技术要求的，向备案部门提交审图单位的审查意见。

第十五条 对业主提出的增设电梯影响通风、采光或通行等建筑设计问题，备案部门审查时，应当进行现场勘察；建筑设计不符合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的，除申请人已与相关受影响业主达成协议外，应当要求申请人再次征求受影响业主的意见或者修改建筑设计方案。

第十六条 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、施工图设计和审查、施工以及监理，并依照法律法规的规定向建设行政主管部门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或办理施工备案手续。

第十七条 既有住宅增设电梯用电按规定需要报装的，申请人应向供电部门办理用电手续。

第十八条 电梯安装前，施工单位应当到市场监督行政管理部门办理施工告知。电梯安装后必须经由有资质的特种设备检验检测机构依法检验合格。

第十九条 依照法律法规的规定需要办理竣工验收备案、消防验收或竣工验收消防备案的，申请人还应当向建设行政主管部门办理竣工验收备案、消防验收或竣工验收消防备案。

第二十条 既有住宅增设电梯竣工验收后，如果需要对增设电梯新增房屋等进行不动产登记的，由增设电梯的权属人提供相关材料向不动产登记机构提出申请，不动产登记机构按不动产登记相关规定予以登记。

第二十一条 电梯投入使用前或投入使用后30日内，电梯使用单位应当到市场监督行政管理部门办理使用登记。在用电梯定期检验周期为1年，电梯使用单位应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。

电梯使用单位应当按照《特种设备使用管理规则》《广东省电梯使用安全条例》的规定，选择具有相应资质的电梯维护保养单位实施维护保养。

第二十二条 对已取得镇政府或街道办事处开工证明的，并依法办理有关施工手续的增设电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

第二十三条 业主认为因增设电梯侵犯了自己的所有权和相邻权等民事权益而提出要求的，由业主之间协商解决。街道（镇）人民调解委员会、相关行政管理部门应当应业主请求，依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主之间协商或调解不成的，可依法通过司法途径解决。

业主认为因增设电梯的有关行为侵犯其合法权益的，可依法通过司法途径解决。

第二十四条 违反本规定擅自增设电梯或者未通过镇政府或街道办事处备案进行建设的，依照有关法律法规的规定处理。

第二十五条 鼓励和支持社区居民委员会或者业主委员会牵头对既有住宅小区增设电梯进行统一规划设计。

各县（市、区）应当结合本地实际，根据本规定制定实施细则，细化优化工作程序和办事指南、办理时限，建立健全增设电梯事项的工作管理制度。

第二十六条 本规定自发布之日起施行，有效期5年。2018年5月7日梅州市人民政府《梅州市市辖区既有住宅增设电梯管理规定》（梅市府办〔2018〕5号）同时废止。