

GZ0220200007

# 广州市人民政府办公厅文件

穗府办规〔2020〕7号

---

## 广州市人民政府办公厅关于印发广州市 既有住宅增设电梯办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市既有住宅增设电梯办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局反映。

广州市人民政府办公厅

2020年6月9日

# 广州市既有住宅增设电梯办法

**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》《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。

本办法所称的既有住宅，是指具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的4层及以上的多业主无电梯住宅。

**第三条** 规划和自然资源、住房城乡建设、市场监管等行政管理部门按照各自职能做好既有住宅增设电梯的审批和管理工作。

街道办事处、镇政府应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

**第四条** 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。

**第五条** 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，并应当经本单元或者本幢房屋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 以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

前款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相关规定执行。

分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。

**第六条** 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。

本市既有住宅增设电梯技术规程由市规划和自然资源行政管理部门会同市市场监管部门和市住房城乡建设部门编制。

**第七条** 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）确定电梯使用管理者。

（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约定。

（二）属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金。

（三）可以申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、专项维修资金。

（四）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。

（五）社会投资等其他合法资金来源。

按照前款第（一）项由业主协商约定分摊比例共同出资的，同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议。业主可以参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：以第三层为参数 1、第二层为 0.5、第一层为 0，从第四层开始每增加一个楼层提高 0.1 个系数，即第四层 1.1、第五层 1.2、第六层 1.3，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

**第九条** 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）业主可以委托原房地产开发企业、物业服务企业、电

梯生产安装企业、增设电梯咨询服务机构等提出申请。

（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。

**第十条** 既有住宅增设电梯应当向规划和自然资源行政管理部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。

既有住宅增设电梯项目不需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续。

规划和自然资源行政管理部门应当核查既有住宅增设电梯的用地信息，用地超出权属范围的，应当要求增设电梯申请人取得相关土地使用权人的书面同意意见。

**第十一条** 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）规划和自然资源行政管理部门审查建筑设计方案。

（三）规划和自然资源行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示。

（四）批前公示结束后，规划和自然资源行政管理部门依法

核发增设电梯的建设工程规划许可证。

申请人应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。

规划和自然资源行政管理部门应当为既有住宅申请增设电梯事项提供审批咨询服务。

**第十二条** 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）申请书及立案申请表。

（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》或者其他有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明；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）。

（四）建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。

（五）专有部分占该幢（单元）建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见，并附有同意增设电梯业主的不动产权属证书或者登记证明复印件。

（六）申请人与相关业主进行协商的书面材料。

前款第（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。

申请人接受审批咨询服务所需提交的资料由规划和自然资源行政管理部门依照本办法确定。

**第十三条** 规划和自然资源行政管理部门按照本办法规定组织批前公示，应当在拟增设电梯的工程现场显著位置（包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口）及规划和自然资源行政管理部门网站同时进行，公示期不少于20日，公示内容包括专有部分占该幢（单元）建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见等。

规划和自然资源行政管理部门可以在办理增设电梯咨询服务过程中组织开展批前公示和应当根据相关法律、法规规定举行听证，组织开展批前公示或者听证的时间不计入规划审批或者提供审批咨询服务的时限。

**第十四条** 批前公示期间，对增设电梯事项有异议的，业主应当自行协商。业主经过协商仍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。

**第十五条** 批前公示期间，业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，规划和自然资源行政管理部门应当进行现

场勘察；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，应当要求申请人取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。

**第十六条** 规划和自然资源行政管理部门收到既有住宅增设电梯申请资料后，对涉及住房城乡建设、市场监管等部门职责的事项，应当征求相关部门的意见；相关部门应当在5个工作日内反馈意见。各部门办理时限纳入政务监察系统全过程监管。

规划和自然资源行政管理部门应当结合申请资料、批前公示、部门意见和业主所在居民委员会、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反馈的协商或者调解情况，依据相关技术标准与规范以及本办法的规定对增设电梯申请进行审查，符合本办法规定和本市既有住宅增设电梯技术规程的，依法核发建设工程规划许可证，并将建设工程规划许可情况知会属地镇政府或者街道办事处，由属地镇政府或者街道办事处纳入网格化管理。

**第十七条** 既有住宅增设电梯建设工程应当按照法律、法规的规定由具有相应资质的单位进行施工图设计和审查、施工以及监理。

符合《建筑工程施工许可管理办法》规定的，施工前申请人应当到区住房城乡建设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；不需要办理建筑工程施工许可证的，申请人应当到属地镇政府或者街道办事处办理开工建设信息录入管理手续。

**第十八条** 市市场监管部门应当提供有资质的既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，统一向社会公布，方便群众自主选择。区市场监管部门应当加强对既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位的监督管理。

**第十九条** 电梯安装前，施工单位应当到区市场监管部门办理施工告知手续。

特种设备检验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。

**第二十条** 既有住宅增设电梯所在区住房城乡建设部门、市场监管部门应当依法开展巡查，加强对既有住宅增设电梯建设工程的施工安全和质量安全监督管理。

规划和自然资源行政管理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住房城乡建设部门和市场监管部门共享。

**第二十一条** 对已经获得建设工程规划许可并依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯建设工程，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。

**第二十二条** 既有住宅增设电梯建设工程竣工后，申请人应当到规划和自然资源行政管理部门办理建设工程规划条件核实手续。

办理建设工程规划条件核实手续所需资料依照规划和自然资源行政管理部门依法公布的标准执行。

**第二十三条** 既有住宅增设电梯建设工程通过规划条件核实后，申请人还应当依照法律、法规的规定组织竣工验收，竣工验收合格后增设的电梯方可交付使用，并由申请人向市城建档案馆移交建设档案。

按照《建设工程质量管理条例》的规定需要办理竣工验收备案的，申请人应当到区住房城乡建设部门办理竣工验收备案。

**第二十四条** 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者。

增设电梯的业主未委托的，应当按照本办法第七条第（一）项的规定协商约定其中 1 个业主为使用管理者，其他业主承担连带安全管理责任。

增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的管理责任，变更后的业主与其他增设电梯业主重新约定维护、养护分摊等电梯管理责任的除外。

电梯使用管理者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《广东省电梯使用安全条例》的规定承担相应责任。

**第二十五条** 电梯使用管理者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，电梯使用管理者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。

电梯使用管理者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。

**第二十六条** 业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。

属地镇政府或者街道办事处人民调解委员会、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。

业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

**第二十七条** 违反本办法的规定擅自增设电梯的，依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

**第二十八条** 违反本办法第十七条第二款的规定，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，由区住房城乡建设部门依照《建筑工程施工许可管理办法》的规定进行处理；不需要办理建筑工程施工许可证但未办理开工建设信息录入管理手续的，由区城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，由区城市管理部门按照本市信用信息管理规定将施工单位的违规行为列入失信记录。

**第二十九条** 违反本办法第二十三条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由区住房城乡建设部门依照《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6个月内向规划和自然资源行政管理部门报送有关竣工验收资料的，由规划和自然资源行政管理部门依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条的规定依法进行处理。

**第三十条** 有关行政管理部门及其工作人员违反本办法规定，有下列情形之一、不依法履行职责的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任：

（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。

**第三十一条** 本办法自印发之日起施行，有效期5年。《广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知》（穗府办规〔2016〕11号）同时废止。

相关法律法规规章有新规定的，按照新规定执行。



公开方式：主动公开

---

抄送：省政府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

---

广州市人民政府办公厅秘书处

2020年6月19日印发

---