

湛江市既有住宅增设电梯暂行办法

(2019年11月12日湛江市人民政府第十四届60次常务会议通过 2019年12月7日湛江市人民政府令第4号公布 自2020年2月1日起施行)

第一条 为了适应社会经济发展，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 本办法适用于湛江市城市规划区域内既有住宅增设电梯的规划建设活动。

本办法所称既有住宅，是指具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的无电梯住宅。

第三条 既有住宅增设电梯应当遵循自主协商、社区协调、节约空间、适应环境、规范管理的则。

第四条 坚持党对既有住宅增设电梯工作的领导。自然资

源、住房城乡建设、城市更新、应急管理、市场监督管理等部门按照各自职责做好既有住宅增设电梯的审批、管理工作。

街道办事处、镇人民政府应当加强对辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

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配合和协助。

第五条 既有住宅增设电梯应当经本栋或者本单元专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意。增设电梯需占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

业主之间发生争议的，同意增设电梯的业主应当进行沟通、协调。对因增设电梯影响住宅采光、通风的业主，可以通过协商给予适当补偿。

分单元增设电梯不影响本栋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 增设电梯应当满足现行法律法规、安全技术规范以及标准的规定；其设计方案应当同时满足有关建筑设计、结构安全和消防安全等规范、标准的要求，具体要求如下：

（一）电梯井占地尺寸不超过三米乘以三米；

(二) 新增连廊的净宽不超过两米（与电梯井等宽相连的连廊除外）；

(三) 新增连廊的设置长度满足必要使用要求，不得过长；

(四) 电梯井需占用现状通道的，应当确保剩余的通道宽度（可通过改造方式实现）不小于一点五米（供人行和非机动车通行）或者四米（供机动车通行）；

(五) 增设电梯的井道建筑物应当满足救援人员无阻碍到达电梯门平台的要求。

第七条 同意增设电梯的业主为增设电梯的主体，应当依照本办法规定提出增设电梯申请，或者委托有关单位、个人办理增设电梯审批手续，并履行法律、法规规定由建设单位承担的义务。

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的业主协商约定；

(二) 属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金；

(三) 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额、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, 依此类推; 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 申请办理建设工程规划许可证, 应当提交以下资料:

(一) 申请表;

(二) 申请人身份证明文件;

(三) 专有部分占本栋或者本单元建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意增设电梯, 以及同意所送审建筑设计方案的书面意见, 并附有同意增设电梯业主的产权证明材料;

(四) 使用土地的有关证明文件;

(五) 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（含绘制在五分之一现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图）。

第十条 既有住宅增设电梯，已经预留电梯井的，不需要办理建设工程规划许可证；没有预留电梯井的，应当向区自然资源主管部门申请办理建设工程规划许可证，按照以下程序办理：

（一）既有住宅增设电梯应当经过专有部分业主充分协商，申请人依照本办法规定提交申请材料和建筑设计方案，区自然资源主管部门对建筑设计方案进行审查；

（二）区自然资源主管部门审定建筑设计方案后，应当在拟增设电梯的工程现场和相关网站同时进行批前公示，公示时间不少于十个工作日；

（三）批前公示结束后，无争议或者经协调妥善处理争议的，申请人应当在规定时间内向区自然资源主管部门申请领取增设电梯的建设工程规划许可证，并在建设工程规划许可证的有效期内动工建设。

既有住宅增设电梯项目不需要办理规划选址、建设用地规划许可证和供地审批手续。

第十一条 区自然资源主管部门认为申请事项涉及申请人与他人之间重大利益关系的，应当告知申请人和利害关系人有要

求听证的权利。申请人、利害关系人在规定期限内提出听证申请的，区自然资源主管部门应当举行听证并根据听证笔录作出行政许可决定。

第十二条 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，并依法履行增设电梯项目的质量和安全责任。

建筑面积在四百平方米以上（含四百平方米）的增设电梯项目，应当向区住房城乡建设主管部门申请领取建筑工程施工许可证并办理消防备案手续。

建筑面积在四百平方米以下的增设电梯项目，不需要办理建筑工程施工许可证，但是应当到属地镇人民政府、街道办事处办理建设信息登记手续。

第十三条 增设电梯建设工程竣工后，申请人应当向相关主管部门申请办理建设工程竣工验收手续。

建设工程竣工验收合格后、电梯安装前，施工单位应当到属地市场监督管理部门办理施工告知。施工告知后，施工单位应当向有资质的特种设备检验检测机构申报监督检验。电梯经监督检验合格，办理特种设备使用登记证后，电梯工程方可交付使用。

第十四条 增设电梯竣工验收合格后六个月内，申请人应当

向区自然资源主管部门报送有关竣工验收资料。区自然资源主管部门应当将竣工验收资料交由城建档案馆归档。

申请人报送竣工验收资料后，可以向区住房城乡建设主管部门申请二万元增设电梯补助资金。

第十五条 违反本办法规定擅自增设电梯的，依照有关查处违法建设的法律法规处理。

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。

第十六条 各县（市）既有住宅增设电梯的规划建设活动，可以参照本办法执行。

第十七条 本办法自2020年2月1日起施行。