

关于全省既有住宅加装电梯的指导意见

辽住建〔2016〕87号

各市、绥中县、昌图县建委、规划局、房产局：

为适应经济社会发展和人口老龄化的需求，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善既有住宅使用功能，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《特种设备安全法》等法律、法规和有关工程建设技术标准、规范，结合我省实际，现就既有住宅加装电梯（不包括竣工验收时已经预留电梯井道的住宅后续安装电梯）提出如下指导意见。

一、凡我省行政区域内未列入近期房屋征收范围和计划并且具有合法房屋权属证明的既有住宅，在不改变原有建筑主体结构形式、不破坏原建筑基础并满足城乡规划、建筑抗震、消防安全的情况下，遵循“业主自愿、充分协商、依法依规、保证安全”的原则可以加装电梯。

二、既有住宅加装电梯可以以加装电梯服务范围内的独立单元为单位进行申请。同意加装电梯的住宅产权人（以下简称业主）应委托业主委员会或物业服务、电梯安装、原房地

产开发、监理或有资质的企业作为建设单位组织实施。

三、既有住宅加装电梯办理程序：

（一）业主协商。加装电梯前，加装电梯服务单元内的全部业主应依照有关法律、法规，就加装电梯方案、资金筹集、电梯维护管理等有关问题进行充分协商，经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并签订协议后，方可向有关部门申请加装电梯。加装电梯拟占用其他单元业主专有部分的，还应当取得该专有部分业主的同意。加装电梯可能影响相邻住宅日照、通风、通行等权益的，应与相关权益人协商达成一致意见。

（二）专项设计。既有住宅加装电梯应委托原建筑设计单位或者具有相应资质的建筑设计单位进行专项设计。设计方案应当符合日照、结构安全、消防安全、环保、应急救援和电梯等相关标准、安全技术规范的规定。专项设计施工图应报当地施工图审查机构审查，并取得施工图审查合格书。

（三）履行基本建设程序。

1、规划许可。建设单位应持加装电梯设计施工图和总平面图、施工图审查合格书、房屋检测鉴定报告、挡日照报告、业主协议、加装电梯服务单位全部业主名册（需经街道办事处或社区居委会签章确认）等材料到当地城乡规划行政主管部门申请办理规划许可手续。城乡规划行政主管部门经审查符合相应规定、规范和标准要求，应在加装电梯的住宅和小区范围内进行公示。经公示（不少于七个工作日），加装电梯直接影响业主无异议的，再核发建设工程规划许可证。加

装电梯如涉及消防、供电、供水、供热、燃气等设施的，还应事先取得相关管理部门的同意。

2、施工许可。建设单位确定具有相应资质的土建施工和电梯安装企业后，应按照《建筑法》、《建筑工程施工许可管理办法》等有关规定，到当地建设行政主管部门办理建设工程施工许可手续。电梯安装单位应按照《特种设备安装法》相关规定办理施工告知，申请电梯安装监督检验。

3、竣工验收。建设单位对既有住宅加装电梯施工过程安全生产负总责。工程竣工后，建设单位应组织设计、施工、安装单位进行竣工验收，并依法到规划、建设、特种设备等行政主管部门办理竣工验收备案。

4、运行管理。电梯加装后，由同意加装电梯的业主履行安全监管责任。相关业主应委托有资质的单位对电梯进行运行管理，并由运行管理单位与依法取得许可的电梯维保单位签订电梯日常维护保养合同，对电梯进行日常维护保养，保证电梯使用安全，并向负责特种设备安全监管的部门办理使用登记，取得使用登记证书。

四、既有住宅加装的电梯产权归该单元出资业主共有，可以按照有关规定，由该单元出资业主共同向房屋登记机构申请记载在房屋登记簿上，但不再变更各分户业主的产权面积。

五、既有住宅加装电梯不需办理占用土地等相关手续，容积率增加部分不再征收地价款，不需补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

六、各地可依据本指导意见因地制宜制定既有住宅加装电梯的具体实施办法，并结合本地实际给予政策支持。规划、建设、房产等相关部门应根据职责分工，按照简化、便民、高效的原则，优化办理流程，简化办事手续，确保既有建筑加装电梯工作的顺利实施。

七、其他既有建筑加装电梯可以参照本指导意见执行。

辽宁省住房和城乡建设厅

2016年6月3日