

# 《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》 条文说明

《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》（以下简称《管理规定》）以市规划国土部门规范性文件发布实施，《管理规定》重点就加装电梯工程的规划报建程序、申报条件和安全管理等方面提出规范管理要求，主要在如下几个方面作出了明确要求：

（一）降低了既有住宅加装电梯工程业主申报条件的要求。《管理规定》明确提出加装电梯的建筑设计方案经加装电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积三分之二以上的业主、且占本单元业主总人数三分之二以上的业主同意即可申报。

（二）明确了可加装电梯的住宅类型。此次规定明确只有具有合法权属证明、非单一产权、已建成投入使用、未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）单元式住宅方可按本规定加装电梯；要求在其建设用地红线内解决加装电梯。

（三）明确了各行政主管部门的职责分工。《管理规定》第五条规定了规划国土、住房建设、消防、特种设备、规划土地监察、街道办事处等部门的职责分工，也要求业主委员会、物业服务公司等应当主动配合加装电梯工作。

（四）明确了主体权利和义务。《管理规定》明确，出

资加装电梯的全体业主为既有住宅加装电梯工程项目的建设者，承担相应法律、法规规定的义务。

（五）提出了协商救济机制。《管理规定》第五条要求辖区街道办协调加装电梯工程中业主之间的协商工作。第十四条要求开展批前公示，第十五条规定有异议的业主应提交书面意见，可申请召开听证会听取其意见。第十九条还规定因加装电梯发生争议的，当事人可先通过协商或调解来解决问题；协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

（六）细化了公示意见处理工作。《管理规定》第十五条细化了公示过程中，有意见业主反映问题的方式及街道办调解、听证会等协商措施，也提出了准予工程规划许可的处理原则。

（七）简化了行政审批手续。既有住宅加装电梯不需办理建设用地规划许可、建设用地审批手续，暂不计收地价，不变更各分户业主产权面积。不再要求加装电梯工程办理建筑设计方案核查手续，可以直接申办加装电梯工程《建设工程规划许可证》。