

深圳市既有住宅加装电梯管理规定

第一条 为了加强既有住宅加装电梯的管理工作，提高居民生活质量，方便居民出行，根据《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》和《关于推进全省既有住宅增设电梯的补充指导意见》，结合我市实际，制定本规定。

第二条 我市既有住宅加装电梯的规划管理工作适用本规定。

本规定所称既有住宅是指具有合法权属证明，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）的单元式住宅。

既有住宅加装电梯可以单元为单位申请（本规定所称的加装电梯工程均以单元为单位）。以栋或者整个小区申报的，申请加装电梯的各单元均应符合本规定相关要求。

第三条 既有住宅在满足建筑结构、消防安全等前提下，可以申请在建设用地红线内加装电梯。

已纳入拆除重建类城市更新单元计划、棚改计划和土地整备计划的住宅不得申请加装电梯。

第四条 同意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（以下称建设者），承担相应法律、法规规定的义务。

第五条 市规划国土行政管理部门及其派出机构负责既有住宅加装电梯的规划审批工作。

住房城乡建设、消防、特种设备、规划土地监察等行政管理部门应当在职责范围内监督、指导既有住宅加装电梯的审批和管理工作。

街道办事处负责所在辖区加装电梯工程的协调工作，业主委员会、物业服务公司等应当主动配合加装电梯工作。

第六条 既有住宅加装电梯应当经过拟加装电梯所在单元业主的协商。

既有住宅加装电梯的意向和建筑方案首先应当听取加装电梯所在单元业主的意见。

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，可向所在辖区的规划国土行政管理部门提出申请。

加装电梯占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主的同意。

第七条 建设者可以自行共同申请，也可以委托业主代表、业主委员会或其他单位和个人代为申请。

第八条 既有住宅加装电梯所需资金，可以通过以下方式筹集：

（一）按照谁受益谁出资、以及楼层受益大小的原则等因素，由业主协商分摊比例后共同出资；

（二）按规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的物业专项维修基金；

（三）按规定申请提取使用加装电梯涉及专有部分的业

主住房公积金。

(四) 社会投资、政府补助等其他符合规定的资金。

同意加装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。业主可借鉴加建电梯的成功案例，结合自身小区的实际情况协商确定出资比例或出资额；也可参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：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各系数，即第四层1.1、第五层1.2，第六层1.3，并依次类推出资比例。

不使用电梯且受影响的低楼层业主经协商后可以获得适当补偿。

第九条 既有住宅加装电梯，不需办理建设用地规划许可和建设用地审批手续，暂不计收地价。

第十条 既有住宅加装电梯，应当尽量减少对相邻建筑物通风、采光、日照、通行等的不利影响。鼓励小区内的加装电梯工程统一设计、统一建设施工。

第十一条 建设者应当向住宅所在辖区规划国土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。

第十二条 既有住宅加装电梯申请建设工程规划许可，按照以下程序办理：

(一) 建设者按照本规定的要求提交申请资料。

(二) 规划国土行政管理部门审查加装电梯的施工图设计文件。

(三) 审查通过的，规划国土行政管理部门按规定组织批前公示。

(四) 公示结束并妥善处理相关反馈意见后，规划国土行政管理部门依法核发加装电梯的建设工程规划许可证。

申请加装电梯建设工程规划许可证时应提交如下材料：

(一) 加装电梯所在单元同意加装电梯的业主的不动产权证（或房地产证）复印件或不动产权属证明文件；

(二) 经办人身份证明文件及授权委托书；

(三) 原主体结构设计单位或者具备同等资质的设计单位出具的，并经具有相应图审资格的服务机构审查合格的加装电梯施工图设计文件及其它文件资料。

(四) 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加装电梯的证明文件。证明文件应当包括同意加装电梯业主的亲笔签名、房号、联系方式等内容。

第十三条 规划国土行政管理部门审查加建电梯工程施工图设计文件时，应当以合理必要为原则，严格控制候梯厅及入户连廊面积，电梯井面积以实际安装电梯所必要的面积核定。加装电梯方案的梯井（或连廊）与相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距不宜小于12米。

第十四条 规划国土行政管理部门应按照规定组织批前公示，加装电梯的业主应当积极配合。公示地址为加装电梯所在的小区 and 单元，公示期为15个自然日，公示内容包括：同意加装电梯的业主姓名、房号、施工图设计文件等。同时，

建设者应当请当地所在街道办事处对其公示情况进行见证备案。

第十五条 公示期间，加装电梯的利害关系人有不同意见的，应当向规划国土行政管理部门提交书面意见。同意加装电梯的业主应当积极与提出异议的业主协商，或请求街道办事处出面调解，并将协调结果书面提交规划国土行政管理部门。

公示期满，业主间经协商、调解仍无法达成一致意见的，利害关系人可向规划国土行政管理部门申请采用听证会等形式听取利害关系人的意见。组织公示、开展批前公示及听证等需用的时间不计入规划审批的办理时限。

加装电梯建筑方案在满足城市规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求的前提下，且满足如下情形之一的，规划国土行政管理部门应当依法核发加装电梯的工程规划许可证：

（一）受影响的相邻住宅不满足现行日照要求，加装电梯后并未降低其日照条件；或者降低了相邻住宅的日照条件，但取得了受影响业主的同意。

（二）加装电梯后降低了相邻住宅的日照时间，但相邻住宅的日照时间仍满足现行标准。

第十六条 建设者应当按照基本建设程序依法办理施工许可、质量监督、安全监督、消防等相关手续。施工时，建设者必须严格按照批准的施工图进行施工，不得违反建设工程规划、施工等许可进行违法改、扩建。

建设者应当在建设工程规划许可证的有效期内动工建设。

第十七条 加装电梯工程竣工后，应当依法办理工程规划验收、消防验收和竣工验收等手续。

申请规划验收时，应当提供加装电梯工程的施工许可、竣工测绘成果等。

加装的电梯须经特种设备检验检测机构监督检验合格取得安全合格标志，并办理使用登记后方可投入使用。

第十八条 对因加装电梯而增加的建筑面积，经约定为不可分摊公共面积后，属于该栋（梯）全体业主共同共有，不再变更各分户业主产权面积。因公共利益需要征收的，增加的建筑面积按折旧价予以补偿。

第十九条 因加装电梯发生争议的，当事人可通过协商解决。要求基层人民调解组织调解的，基层人民调解组织应当依法调解。协商或调解不成的，当事人可依法向人民法院起诉。

第二十条 规划国土、住房建设、质量监督、消防安全等行政管理部门按照各自职能做好既有住宅加装电梯的审批和管理工作，优化、简化相关办理程序。各区政府（新区管委会）可根据辖区实际情况制定既有住宅加装电梯的资金补助政策。

第二十一条 本规定自发布之日起施行。