

济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2017〕 26 号

济南市人民政府办公厅 关于印发济南市既有住宅增设电梯 办法（试行）的通知

各县区人民政府，市政府各部门：

《济南市既有住宅增设电梯办法（试行）》已经市政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

济南市人民政府办公厅

2017 年 6 月 20 日

济南市既有住宅增设电梯办法（试行）

第一条 为适应经济社会发展和人口老龄化需求，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善我市既有住宅使用功能，进一步提高居民生活舒适度，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国特种设备安全法》等法律法规规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法所称既有住宅是指在国有土地上依法建成并投入使用，且未列入房屋征收范围和计划的4层以上未设电梯的多业主住宅。

本办法适用范围为历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、济南高新区和市南部山区。

第三条 既有住宅增设电梯工作应遵循业主自愿、充分协商、依法合规、保障安全、政府扶持的原则实施。住房保障（城市更新）等部门负责加强对增设电梯工作的指导，并做好政策宣传。

第四条 既有住宅增设电梯不改变原有建筑主体结构形式，满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求，且增设电梯位置应在原建设项目用地界址范围内。

第五条 既有住宅增设电梯以幢或单元为单位。既有住

住宅增设电梯的意向及初步方案应当充分听取拟增设电梯服务范围内全体业主的意见，并应当经专有部分占建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上的业主同意。增设电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

业主之间对增设电梯存有异议的，可由所在街道办事处召开联席会议予以协调并达成一致意见。

第六条 既有住宅增设电梯，业主可以推选并书面委托不超过5名业主或书面委托已售公房原产权单位、原房地产开发企业、电梯安装企业、物业服务企业、项目管理企业作为实施主体，负责组织加装电梯相关工作并办理规划、施工、质检等相关审批手续。

第七条 实施主体应当组织业主就增设电梯下列事宜达成书面协议：

（一）增设电梯工程费用的预算及其筹集方案；

（二）电梯涉电费用、用电管理单位及电费缴纳主体、维修保养费用分担方案及维保方式；

（三）确定电梯使用单位，自行管理的，使用单位为出资增设电梯的全体业主；委托物业服务企业或其他管理人管理的，使用单位为物业服务企业或其他管理人。

（四）对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案和补偿方案。

第八条 既有住宅增设电梯所需资金，可以通过下列方

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自行协商确定；

（二）住宅专项维修资金；

（三）财政补助资金和社会投资等。

第九条 既有住宅增设电梯应由具备相应资质的设计单位参照增设电梯的住宅建筑施工图、结构施工图、地质勘察报告等资料，出具符合建筑结构安全、消防安全和特种设备等相关规范、标准的设计方案。增设电梯后不影响既有房屋的整体性和结构安全。

第十条 增设电梯的设计方案应进行公示，公示期不少于 10 个工作日，在公示期内收到异议的，实施主体应与异议人协商达成一致意见。

第十一条 实施主体应当向规划主管部门申请办理规划审批手续，并提供下列资料：

（一）建设工程规划审批申请表；

（二）实施主体授权委托书、身份证明及房屋权属证明复印件；

（三）符合国家设计规范的增设电梯部分的建筑设计方案；

（四）业主关于增设电梯达成的书面协议；

（五）法律法规规定的其他资料。

规划主管部门依法出具审查意见。

第十二条 增设电梯可能影响或改变供水、排水、供气、供热、供电、通信、消防等设施的，应事先与相关专业经营单位沟通协商，并按规定到有关部门办理相关手续。

第十三条 实施主体应当委托具有相应资质的施工单位进行施工，并持下列资料到建设行政主管部门申请办理施工许可手续：

（一）建设工程申请表；

（二）建设工程规划许可证；

（三）施工合同、方案（含工程质量安全技术措施）及资质证书；

（四）监理合同、方案及资质证书；

（五）设计单位出具的施工图设计文件，包括增设电梯的相关建筑和结构施工图及计算资料；

（六）建设资金承诺书；

（七）法律法规规定的其他资料。

第十四条 电梯安装完成后，实施主体应组织设计、施工、监理单位参加竣工验收，到建设行政主管部门、消防部门办理竣工验收备案手续，并到特种设备检验检测机构办理监督检验手续。

第十五条 电梯安装竣工并经监督检验合格后 30 日内，施工单位应当向电梯使用单位移交质量合格文件和有关技术

资料，特种设备使用单位应当建立安全技术档案并将该资料存入档案。

第十六条 电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，使用单位应当向特种设备安全监督管理部门办理使用登记，在检验合格有效期届满前一个月向特种设备检验机构提出定期检验要求，将有效的定期检验标志及安全使用说明、安全注意事项和警示标志置于电梯显著位置。

第十七条 电梯使用单位应当履行《中华人民共和国特种设备安全法》、《特种设备安全监察条例》及《山东省特种设备安全条例》等法律法规规定的职责，保障电梯安全使用。

电梯使用单位为电梯运行管理责任主体，应当委托有相应资质的电梯维保单位对电梯进行日常维护保养。

第十八条 特种设备安全监督管理部门在依法履行职责过程中，发现违反法律法规规定和安全技术规范要求的行为或者特种设备存在事故隐患时，应当以书面形式发出特种设备安全监察指令，责令有关单位及时采取措施予以改正或者消除事故隐患。

第十九条 既有住宅增设的电梯不办理不动产登记手续，也不在不动产权证书或不动产登记簿上注记。相关房屋所有权或使用权发生变化的，出让人应告知受让人增设电梯的事实并移交有关资料。

既有住宅增设电梯不需重新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、政府性基金等；不考虑增设电梯部分与北侧住宅采光、日照间距问题。

第二十条 鼓励房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产企业、电梯安装企业及社会组织依法探索新的商业模式，推动既有多层住宅增设电梯工作。

第二十一条 按照本办法规定增设电梯的，财政部门给予资金补贴。具体实施办法由市财政、质监部门另行制定。

第二十二条 本办法自 2017 年 7 月 20 日起施行，有效期 2 年。

抄送：市委各部门，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，济南
警备区，市法院，市检察院。
各民主党派市委。

济南市人民政府办公厅

2017 年 6 月 20 日印发
