

济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2020〕25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 办法的通知

各区县人民政府，市政府各部门（单位）：

《济南市既有住宅增设电梯办法》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

2020年9月6日

（此件公开发布）

济南市既有住宅增设电梯办法

第一条 为进一步提升住宅建筑使用功能，提高居民生活品质，促进社会文明进步，根据《中华人民共和国民法典》《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 本市历下区、市中区、槐荫区、天桥区、历城区、长清区、章丘区、济阳区和济南高新区、市南部山区、济南新旧动能转换先行区（以下简称有关区）既有住宅增设电梯，适用本办法。

莱芜区、钢城区、莱芜高新区既有住宅增设电梯按照《济南市既有住宅增设电梯规定》执行。

第三条 既有住宅增设电梯应遵循业主自愿、民主协商、依法合规、保障安全、政府扶持的原则。

第四条 市住房城乡建设部门负责全市既有住宅增设电梯工作相关政策制定和业务指导。

市财政、自然资源和规划、市场监管等部门按照职责分工做好既有住宅增设电梯相关工作。

有关区政府（含济南高新区管委会、市南部山区管委会、

济南新旧动能转换先行区管委会) 负责本辖区 (代管区域) 既有住宅增设电梯工作的统筹协调和指导监督。

供电、供水、供气、供热、排污、通信等专业经营单位应当按照简化、便民、高效的原则，配合做好既有住宅增设电梯服务工作。

街道办事处 (镇政府) 应当履行属地责任，做好既有住宅增设电梯的组织协调、宣传发动、民主协商等工作。居民委员会应当发挥好居民议事会的民主协商作用，积极化解业主之间关于增设电梯的矛盾纠纷。涉及党政群机关、企事业单位等居住相对集中的小区，相关单位应当主动会同街道办事处 (镇政府) 和居民委员会做好协商工作。

第五条 既有住宅增设电梯以单元为单位，一个单元原则上只允许增设一部电梯。

增设电梯的既有住宅应同时满足以下条件：

(一) 已取得不动产权属证书或可出具房屋产权来源合法证明；

(二) 2017 年 6 月 20 日之前依法建成并投入使用，结构安全；

(三) 未列入房屋征收征用计划；

(四) 地上主体结构 4 层以上 (含 4 层) 未设电梯的多业主住宅。

既有住宅增设电梯应在原建设项目用地界址范围内实施，满足规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等要求。电梯外观、材质应与原楼房建筑风格和周边环境相协调，不得改变原有建筑主体结构形式。

第六条 既有住宅增设电梯应当听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元增设电梯后在通行、采光、通风、噪声等方面受直接影响的相关业主意见。增设电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意。

既有住宅增设电梯的，应当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。自2021年1月1日起，既有住宅增设电梯的，应当由该单元房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主书面签署同意意见。

在业主自我协商的基础上，街道办事处（镇政府）牵头组织居民委员会搭建协商平台开展民主协商、议事听证，引导各利益相关方理性表达意见诉求，寻求各方意愿的最大公约数，妥善解决问题矛盾。

第七条 既有住宅增设电梯所需资金可通过下列方式筹

集：

- (一) 业主按照一定分摊比例共同出资；
- (二) 业主夫妻双方住房公积金；
- (三) 财政补助资金；
- (四) 社会投资；
- (五) 其他依法可用于增设电梯的资金。

第八条 本单元内出资增设电梯的所有业主，或其书面委托的业主代表、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、项目管理企业为增设电梯项目建设单位，负责方案制定、组织协调、工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作，并承担相关法律法规规定的责任和义务。

第九条 本单元同意增设电梯的业主应当就下列事项达成书面协议：

- (一) 增设电梯品牌、型号及工程施工方案；
- (二) 增设电梯工程预算及建设费用分摊筹集方案；
- (三) 确定电梯使用单位和投入使用后的电梯维保方式；
- (四) 电梯投入使用后的运行能耗、维修保养等费用的分摊筹集方案；
- (五) 财政补助资金的分配使用；

(六) 对权益受损业主的补偿方案和补偿资金的分摊筹集方案。

本单元其他业主对以上事项存在异议的，业主可自行协商或者在街道办事处（镇政府）、居民委员会等单位协调下实施调解。

第十条 符合本办法第六条第二款和第九条第一款规定情形的，建设单位应将增设电梯事项书面告知本区住房城乡建设部门。有关区住房城乡建设部门应当会同街道办事处（镇政府）充分发挥职能作用，指导编制规划设计方案及施工图设计文件，并做好相关协调服务工作。

第十一条 既有住宅增设电梯应由具备相应资质的设计单位依据既有住宅增设电梯办理导则要求，编制规划设计方案及施工图设计文件。

设计单位在设计前应核查原有房屋建筑施工图、结构施工图、地质勘察报告等资料，资料不全的应实施必要的补充查勘，确保增设电梯后不影响原有房屋的整体性和结构安全。

第十二条 建设单位应当将增设电梯规划设计方案在其所在单元显著位置予以公示，公示期不少于10日。建设单位应当根据反馈的合理化建议会同设计单位优化设计方案，

减少增设电梯对相关业主的不利影响。

第十三条 公示期满后，建设单位应当持经街道办事处（镇政府）核实同意的申报表、申报资料真实性承诺书、规划设计方案等资料向自然资源和规划部门申请办理规划审查手续。

第十四条 建设单位应当委托具备相应资质的施工、监理单位负责工程施工和监理，签订施工合同、监理合同，并到所在区住房城乡建设部门办理施工备案手续。施工图设计文件审查按有关规定执行。

电梯设备安装应符合特种设备安全法律法规规定，电梯安装单位需向市特种设备安全监督管理部门办理告知手续，并由具有相应资质的特种设备检验机构实施监督检验。

第十五条 增设电梯涉及供电、供水、供气、供热、排污、通信等管线移位及其他配套设施改造的，相关单位应开通绿色通道，根据规划和施工图设计文件审查意见，简化手续，优先办理。有关费用由出资增设电梯的相关业主承担。

第十六条 增设电梯施工现场必须设置明显的标牌，标明工程项目名称、建设单位、设计单位、施工单位、项目经理和施工现场总代表人姓名及联系电话、开竣工日期、规划审查意见、施工备案手续等。施工单位负责做好施工现场标

牌保护工作。

施工单位应当严格按照公示的开竣工日期完成电梯增设工程，因施工单位自身原因逾期未完成竣工的，承担相应违约责任。违约金比例或者数额由出资增设电梯的业主与电梯施工企业在施工合同中约定。

第十七条 建设单位对增设电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理单位和电梯安装企业等按照有关法律法规规定负相应责任。建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门应当做好增设电梯工程施工过程中的质量安全监督指导工作。

第十八条 工程竣工后，建设单位应组织设计、施工、监理等单位共同实施工程质量竣工验收，并向特种设备检验检测机构申请出具监督检验合格报告。

第十九条 出资增设电梯的业主为电梯共有人，可共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用单位，履行特种设备有关法律法规规定的特种设备使用单位相关义务。

增设电梯的业主未提出委托的，应协商约定其中 1 名业主作为电梯使用管理者，履行管理义务，其他业主承担连带责任。

因房屋所有权转移导致增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主承继原业主的权利和义务。

第二十条 增设电梯工程竣工验收并经监督检验合格后30日内，建设单位应当向电梯使用单位移交工程竣工验收、电梯质量合格文件等相关技术资料，电梯使用单位应当建立电梯安全技术档案并保存。建设单位在申请增设电梯资金补贴时，应当将增设电梯过程中形成的业主表决、规划审查、施工备案等档案和技术资料报区住房城乡建设部门归档保存。

第二十一条 电梯使用单位应当在电梯投入使用前或投入使用后30日内，向所在区特种设备安全监督管理部门申请办理使用登记手续，并做好电梯安全使用管理工作。

电梯使用单位应当委托电梯制造单位或者具备相关资质的电梯安装、改造、修理单位负责电梯日常维护保养。

电梯使用单位应当在电梯安全检验合格有效期满1个月前向特种设备检验机构提出定期检验申请。

第二十二条 违反本办法规定，未办理相关建设手续擅自开工建设的，由区城市管理综合行政执法部门依法查处。

第二十三条 对已办理规划审查和施工备案手续的既有住宅增设电梯工程，相关业主和物业服务企业应当提供必要

的施工便利，不得阻挠、破坏施工。阻挠施工致使其他业主受到经济损失的，应依法承担赔偿责任；触犯《中华人民共和国治安管理处罚法》的，由公安机关依法处理。

第二十四条 相关业主认为增设电梯侵犯其自身民事权益或者对增设电梯有异议的，可由业主之间协商解决。协商不一致的，可由街道办事处（镇政府）、居民委员会组织调解或依法通过民事诉讼途径解决。

第二十五条 既有住宅增设电梯仅作为原房屋垂直交通系统的补充，由此增加的建筑面积不计入规划指标，不办理不动产登记手续。

既有住宅增设电梯无需重新办理占用土地等相关手续，无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。

第二十六条 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，推动既有住宅增设电梯工作。

第二十七条 既有住宅增设电梯财政补助资金实施细则，由市财政部门和市住房城乡建设部门另行制定。

第二十八条 平阴县、商河县既有住宅增设电梯可参照本办法执行。

军队建设的干休所、经济适用房等已取得房屋所有权证明的房屋，增设电梯可参照本办法执行。

第二十九条 本办法自印发之日起施行，有效期 5 年。2019 年 8 月 20 日印发的济南市既有住宅增设电梯办法（济政办发〔2019〕14 号）同时废止。

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

济南市人民政府办公厅

2020年9月6日印发
