

湛江市人民政府关于印发《湛江市既有住宅增设电梯办法》的通知

湛府规〔2025〕11号

各县（市、区）人民政府（管委会），市府直属各单位：

现将《湛江市既有住宅增设电梯办法》印发给你们，请认真贯彻执行。执行过程中遇到的问题，请径向市自然资源局反映。

湛江市人民政府

2025年10月24日

湛江市既有住宅增设电梯办法

第一条 为有效落实国家“放管服”改革精神，适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《中华人民共和国无障碍环境建设法》《广东省电梯使用安全条例》等有关法律、法规以及广东省既有住宅增设电梯有关规定，结合我市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于市辖区行政区域内既有住宅增设电梯的规划建设活动。

本办法所称既有住宅，是指具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的无电梯住宅。

非住宅类的既有建筑增设电梯可参照本办法执行。

第三条 既有住宅增设电梯应当遵循自主协商、社区协调、节约空间、适应环境、规范管理、保障安全的原则。

第四条 市人民政府统筹全市增设电梯工作，负责全市增设电梯工作的政策制定、指导等工作。

区人民政府（管委会）负责本辖区内增设电梯的统筹协调和日常管理，设立既有住宅增设电梯业务协调工作组（以下简称区增梯工作组），办公室设在区住房城乡建设部门，由区住房城乡建设部门牵头会同区自然资源、应急管理、市场监督管理、城市管理综合执法等部门按照各自职责做好审查审批、工程建设、安全管理及业务指导等工作。其中，由区住房城乡建设部门会同区自然资源、市场监督管理等相关行政管理部门对增设电梯工程负责开展联合审查。

镇人民政府、街道办事处负责管辖区域内既有住宅增设电梯的审查、建设、管理具体工作，开展既有住宅增设电梯政策宣传、业务指导、居民意见征询和纠纷调解、公示公告等工作，并配合住房城乡建设部门对依规无需办理施工许可的增设电梯工程

项目的施工质量和安全进行监管。

居民委员会、原房改售房单位或者业主委员会等应当对既有住宅增设电梯工作予以配合和协助。

房屋所有权人应当弘扬中华民族与邻为善、守望相助等传统美德，加强沟通协商，依法依规配合既有住宅增设电梯。

第五条 既有住宅增设电梯应当经本栋或者本单元专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且总人数三分之二以上的业主参与表决，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同意。增设电梯需占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

业主之间发生争议的，同意增设电梯的业主应当进行沟通、协调。对因增设电梯影响住宅采光、通风的业主，可以通过协商给予适当补偿。业主之间协商未能达成一致意见的，可依法通过民事诉讼途径解决。

分单元增设电梯不影响本栋其他单元房屋结构安全的，本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。

第六条 增设电梯应当满足现行法律法规、安全技术规范以及标准的规定；其设计方案应当同时满足有关建筑设计、结构安全和消防安全等规范、标准的要求，以实用、合理、节约空间为原则，不得增加或者变相增加住宅套内使用空间。

第七条 同意增设电梯的业主为增设电梯的主体，应当依照本办法规定提出增设电梯申请，或者委托有关单位、个人办理增设电梯审查手续，并履行法律、法规规定由建设单位承担的义务。

第八条 既有住宅增设电梯所需要的资金，可以按照以下方式筹集：

（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的业主协商约定；

（二）属于房改房的，可以申请使用单位住房专项维修基金；

（三）申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、专项维修资金；

（四）原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资；

(五) 社会投资等其他合法资金来源。

按照前款第一项由业主协商约定分摊比例共同出资的，同意增设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。业主可以参考以下分摊比例约定出资额、维护和养护费用的分摊：以第三层为参数 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 个系数，即第四层 1.1、第五层 1.2、第六层 1.3，依此类推；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

第九条 申请增设电梯的程序如下：

(一) 申请人应当就增设电梯事宜签订增设电梯协议，并委托具有相应资质的建筑设计单位出具增设电梯工程设计方案，出具结构安全说明和满足消防设计规范说明。

(二) 申请人应当向镇人民政府（街道办事处）申请公示。镇人民政府（街道办事处）应当在拟增设电梯的工程现场（包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口）将满足第五条表决要求的、既有住宅增设电梯工程设计方案进行公示，公示期不少于 10 个工作日。

(三) 经公示无异议、已妥善处理异议，以及异议经调解处理未能达成一致意见，但经过小区业主委员会、社区居民委员会组织协商、调解，并已经就协商调解情况出具说明或调解意见的，由镇人民政府（街道办事处）对增设电梯工程设计方案予以盖章确认。申请人应当委托具有相应资质的设计单位进行施工图设计，向审图机构申办施工图审查并应取得审查合格书。

公示期满，业主间经协商、调解仍无法达成一致意见的，利害关系人可向镇人民政府（街道办事处）申请采用听证会等形式听取利害关系人的意见。

(四) 完成公示后，既有住宅增设电梯应当由申请人向联合审查窗口（设在区住房城乡建设部门）申请联合审查，区增梯工作组组织各成员单位进行审查，各成员单位应当在联合审查发起后 10 个工作日内出具联合审查意见。公示期间，申请人与利害关系人经协调后无论是否达成一致意见，区增梯工作组均应当作出审查决定并出具

联合审查意见。

（五）申请人取得联合审查意见后，应当依法办理施工许可证并办理消防备案手续或者办理建设信息登记手续和安全生产备案。

第十条 申请办理既有住宅增设电梯联合审查，应当提交以下材料：

（一）湛江市既有住宅增设电梯申请表；

（二）申请人身份证明文件；

（三）满足第五条表决要求的佐证材料。佐证材料应当包括同意既有住宅增设电梯书面意见、业主身份证明材料、不动产权证等房屋权属材料；

（四）经镇人民政府（街道办事处）确认的增设电梯工程设计方案；

（五）经审查合格的施工图纸、技术资料及审查合格书。

第十一条 区增梯工作组组织有关部门按照下列职责分工对既有住宅增设电梯工程项目进行联合审查：

（一）区自然资源部门负责审查增设电梯工程项目用地权属是否清晰，方案是否影响国土空间规划实施；

（二）区住房城乡建设部门依职责指导建筑施工图审查、建筑施工质量安全监管、建筑工程竣工验收及备案，审查既有住宅增设电梯工程的消防是否符合要求，出具审查意见；

（三）区市场监督管理部门负责审查增设电梯的救援通道是否符合《电梯监督检验和定期检验规则》（TSG T7001-2023）的要求；如不符合，则按照《市场监管总局办公厅关于〈电梯监督检验和定期检验规则—曳引与强制驱动电梯〉（TSG T7001-2009，含第2号修改单）电梯救援通道相关要求的实施意见》（市监特〔2018〕37号）要求执行。使用单位应当提供市监特〔2018〕37号文要求的相关材料给市场监督管理部门审核。

第十二条 既有住宅增设电梯项目不需要办理规划选址、建设用地规划许可证和供地审批手续，经联合审查同意的既有住宅增设电梯项目免于办理建设工程规划许可证，建筑面积不计入计容建筑面积，无需缴纳城市基础设施配套费，无需办理规划核

实，不办理不动产权登记。

第十三条 增设电梯工程设计方案存在下列情形的，原则不予批准：

- （一）占用现状或规划市政道路、城市公共绿地、河涌；
- （二）已列入拆迁征收决定公告范围的；
- （三）对城市重要景观节点、重要的道路有不良影响的。

第十四条 增设电梯工程占用规划道路、绿地或河涌的，该电梯在今后征拆时不纳入补偿范围，并提供下列材料的，可以进行审查：

（一）城市管理和综合执法部门明确在近期内没有实施规划道路的计划，并同意拟增设电梯井临时占用规划道路；

（二）绿化主管部门明确在近期内没有实施规划绿地的计划，并同意拟增设电梯井临时占用规划绿地；

（三）水利部门明确在近期内没有实施规划河涌的计划，并同意拟增设电梯井临时占用规划河涌。

当国土空间规划建设需要时，业主应当配合拆迁工作。

第十五条 增设电梯开工前，应当依法办理施工许可或安全生产备案登记手续。

工程投资额在 100 万元以上且建筑面积在 500 平方米以上的增设电梯项目，应当向区住房城乡建设主管部门申请领取建筑工程施工许可证并办理消防备案手续。

工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的增设电梯项目，不需要办理建筑工程施工许可证，但是应当到属地镇人民政府（街道办事处）办理建设信息登记手续和安全生产备案。

第十六条 申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的单位进行建筑方案设计、施工图设计、施工图设计审查、施工和监理，并依法履行增设电梯项目的质量和安全责任。

第十七条 办理施工许可的增设电梯建设工程竣工后，申请人应当向联合审查窗口申请办理建设工程竣工验收备案手续；依法不办理施工许可的增设电梯建设工程竣工后，申请人应当向属地镇人民政府（街道办事处）申请工程竣工验收监督，验收后，

属地镇人民政府（街道办事处）将相关结果抄送区增梯工作组。

建设工程竣工验收合格后且电梯安装前，施工单位应当到广东省特种设备检测研究院湛江检测院办理施工告知。施工告知后，施工单位应当向有资质的特种设备检验检测机构申报监督检验。电梯经监督检验合格，办理特种设备使用登记证后，电梯工程方可交付使用。办理使用登记后，由各区市场监管部门将辖区电梯办理使用登记相关情况通报至各县区增梯工作组及相应镇人民政府（街道办事处）。奋勇高新区（广湛合作园）电梯办理使用登记后，由市市场监管部门将相关情况通报至区增梯工作组及相应镇人民政府（街道办事处）。

第十八条 增设电梯建设工程竣工验收合格后六个月内，申请人应当将建设档案移交城建档案管理部门归档。

第十九条 违反规定擅自开展加装电梯建设工程或擅自变更加装电梯方案的，由区相关部门按照各自职能依法依规进行处理。

对已经获得联合审查意见并依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯建设工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

第二十条 既有住宅增设电梯的业主依法委托物业服务企业、维护保养单位或者专业公司等市场主体管理电梯，受委托方是电梯使用管理人。自行管理的，所有权人为使用管理人。

第二十一条 电梯使用管理人应当履行特种设备法律法规规定的电梯使用单位的义务，依照《中华人民共和国特种设备安全法》《广东省电梯使用安全条例》等相关规定承担相应责任。

第二十二条 各县（市）既有住宅增设电梯的规划建设活动，可以参照本办法执行。

第二十三条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。若国家法律、法规或上级政策有新的规定，按新规定执行。