

JNCR - 2019 - 0020007

# 济南市人民政府办公厅文件

济政办发〔2019〕14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

2019年8月20日

（此件公开发布）

# 济南市既有住宅增设电梯办法

**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（以下简称有关区）范围内既有住宅增设电梯，适用本办法。

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

**第四条** 市住房城乡建设部门牵头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。

有关区政府（含济南高新区管委会、市南部山区管委会）负责本辖区既有住宅增设电梯工作的统筹协调和指导监督。

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。

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。

**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）具有合法权属证明；

（二）2017年6月20日之前在国有土地上依法建成并投入使用；

（三）未列入房屋征收计划；

（四）地上主体结构4层以上（含4层）未设电梯的多业主住宅。

既有住宅增设电梯不得改变原有建筑主体结构形式，增设电梯应在原建设项目用地界址范围内，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相协调。

**第六条** 既有住宅增设电梯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，并经专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数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。

**第七条** 街道办事处应当履行属地责任，做好增设电梯工作的政策宣传和指导协调。社区居委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，协助业主对既有住宅增设电梯达成一致意见。

**第八条** 本单元内出资增设电梯的所有业主为增设电梯工程建设单位，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。业主可推选并书面委托不超过5名业主或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承担上述工作。上述出资增设电梯的业主或受委托的单位应当承担相关法律法规规定工程项目建设单位应承担的责任和义务。

**第九条** 实施主体应当组织本单元业主就下列事宜达成书面协议：

- （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。

**第十条** 既有住宅增设电梯所需资金可以通过下列方式筹集：

- （一）业主按照一定比例共同出资；
- （二）住宅专项维修资金；
- （三）财政补助资金；
- （四）社会投资。

**第十一条** 本单元业主就增设电梯事项达成一致意见并全部签订书面协议后，建设单位或其委托的实施主体应将增设电梯项目事项告知本区既有住宅增设电梯牵头机构。各区增设电梯牵头机构应协助做好相关工作。

**第十二条** 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有关手续办理导则要求，编制规划方案及施工图。

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。

**第十三条** 增设电梯设计方案应予公示，公示期不少于10个工作日。在公示期内收到异议的，建设单位或其委托的实施主体应与异议人协商达成一致意见。

**第十四条** 建设单位或其委托的实施主体应向所在区自然资源和规划部门申请办理规划审查手续，自然资源和规划

部门依法出具审查意见。

施工图设计文件需报经图审机构审查合格。

**第十五条** 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，并到有关区建设行政主管部门办理施工备案手续。

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，并由具有相应资格的特种设备检验机构实施监督检查。

**第十六条** 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，建设单位应事先与相关专业经营单位沟通协商，相关单位应开通绿色通道，根据规划和施工图审查意见，简化手续，优先办理。

**第十七条** 既有住宅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。施工单位负责施工现场标牌保护工作。

**第十八条** 建设单位或受委托的实施主体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。

**第十九条** 工程竣工后，建设单位应组织设计、施工、监理和电梯企业等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办理监督检验手续。

**第二十条** 出资增设电梯的业主为电梯的共有人，应当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。

增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯相关书面协议约定，承担原业主的权利和义务。

**第二十一条** 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。

**第二十二条** 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。

**第二十三条** 特种设备安全监督管理部门在依法履职过程中，发现存在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有事故隐患时，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。

**第二十四条** 违反本办法规定，未办理相关建设手续擅自开工建设的，由市、区综合行政执法部门依法查处。

**第二十五条** 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，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。业主已签订达成一致意见的书面协议，而阻挠施工，致使其他业主受到经济损失的，应依法承担赔偿责任。

对蓄意阻挠、破坏施工行为，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。

**第二十六条** 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，不考虑增设电梯部分与北侧住宅采光、日照间距问题。



**第二十七条** 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。

**第二十八条** 既有住宅增设电梯的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。

**第二十九条** 军队在国有土地上建设的干休所、经济适用房等已向个人发放房产证的房屋，可参照本办法增设电梯。

**第三十条** 本办法自2019年9月1日起施行，有效期5年。

---

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

2019年8月20日印发

---