

重庆市北碚区人民政府办公室 关于印发北碚区老旧住宅增设电梯建设管理 暂行办法的通知

北碚府办发〔2018〕33号

各街道办事处、镇人民政府，区政府有关部门，各园区管委会，有关单位：

《北碚区老旧住宅增设电梯建设管理暂行办法》已经区政府同意，现印发给你们，请遵照执行。

重庆市北碚区人民政府办公室

2018年3月23日

北碚区老旧住宅增设电梯建设管理暂行办法

为进一步完善老旧住宅区的使用功能，改善居住条件，方便居民出行，推动城市有机更新，根据《重庆市老旧住宅增设电梯建设管理暂行办法》（渝府办发〔2017〕76号），结合我区实际，特制定本办法。

一、适用范围

本区城镇范围内，国有土地上4层及以上未设电梯的老旧住宅外墙增设电梯的，适用本办法。本办法所称老旧住宅，是指初始取得房地产权证满10年及以上的住宅。

老旧住宅增设电梯应当符合下列条件：

（一）房屋未被纳入征收范围和拆迁计划。

（二）申请人就增设电梯工程费用（购置、设计、施工等费用）的筹集，电梯使用、保养、维修、检测、更换等费用的分摊达成书面协议，协议中应明确相关业主拥有增设电梯的所有权份额，以及电梯安装、运行、保养、维修、检测、更换期间应当承担的相关义务和安全责任。

（三）申请人应当根据《重庆市电梯安全管理办法》（重庆市人民政府令第294号）等相关规定，达成电梯后期维护管理协议。

（四）申请人应承诺在转让房屋时，将上述第二项条件的相关情况向受让人告知，并将对增设电梯享有的权利、义务一并转让。

（五）增设电梯用地应当位于老旧住宅建设用地范围内；确因用地条件受限不在建设用地范围内的，不得占用市政道路、公园绿地。

（六）老旧住宅增设电梯后，建（构）筑物之间的间距应当满足国家工程建设消防技术标准。

（七）法律法规规定的其他条件。

二、实施主体

老旧住宅增设电梯，应当遵循业主自愿、尊重权益、美观实用、保障安全的原则，满足城市规划、消防安全等要求。老旧住宅增设电梯的，应当经本单元内专有部分占建筑总面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主同意（楼栋未分单元的，应当经本楼栋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上业主同意），由同意增设电梯的业主共同作为申请人，向所在街镇咨询并完善申报材料后，向区规划分局提出申请。

三、资金渠道

增设电梯产生的电梯购置、设计、施工、使用、保养、维修、检测、更新、管理等费用，由业主自筹资金解决。自筹资金不足的，经本物业管理区域内专有部分占建筑物总面积三分之二以上

的业主且占总户数三分之二以上的业主同意，可以使用物业专项维修资金（含房改房的住房公共维修基金）。

增设电梯取得注册使用登记证书后，每部电梯由区财政补贴增设价格总额的 50%，补助上限为 10 万元/部。

四、实施步骤

（一）第一阶段：申请与受理

1.符合本办法适用范围的老旧住宅，申请人可持所需材料（附件 1）向住宅所在地街道办事处（镇人民政府）进行咨询，住宅所在地街道办事处（镇人民政府）对申请人资格及申报材料予以指导。

2.申请人持申请材料（附件 1）向区规划分局提出规划审批申请。区规划分局自收到申请之日起 5 个工作日内组织工作人员进行现场踏勘。具备增设电梯条件的，应当作出受理决定；不具备增设电梯条件的，作出不予受理的决定并书面说明理由。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人需要补正的全部材料。

（二）第二阶段：审查与决定

1.组织公示：区规划分局同意受理的，并及时组织区城乡建委、区房管局、区国土分局、区质监局、区消防支队等相关部门和属地街镇进行会商及审核。自受理之日起 10 个工作日内，将书面申请、增设电梯示意图、同意增设电梯的业主名单及书面同意

意见，在现场组织公示，并告知听证的权利，公示期不少于7日。

对公示内容有异议的，申请人应当与有异议的业主协商。属地街镇居民委员会和业主委员会应当做好相关协调工作，确保和谐稳定。确实无法达成一致的，如持异议的业主为本单元业主（楼栋未分单元的，如持异议的业主为本栋业主），增设电梯直接影响其房屋专有部分使用或房屋采光、通风，区规划分局不得审批。

公示期满无异议的，申请人向区规划分局报送增设电梯工程设计施工图（含绘制在1:500现状地形图上的总平面图、平面图、立面图、剖面图）和具有建筑设计资质的单位出具的结构安全论证报告及地质勘察报告（原件2份，电子文档1份）。不需地质勘察的，由该工程的设计单位提供证明。

2.施工图审查：区规划分局应当会同区国土分局、区房管局、区城乡建委、区消防支队、区质监局等有关主管部门对增设电梯工程设计施工图进行会签审查，并出具是否同意的书面意见（附件4）。若增设电梯用地不在住宅（小区）建设用地范围内，区国土分局在审查时要求办理用地手续的，按以下规定办理：

增设电梯用地需占用国有空地的，申请人向区国土分局提出申请，区国土分局受理初审后，报市国土房管局审核以划拨方式供地；

增设电梯用地需占用他人以划拨方式取得的土地，申请人应与原土地使用权人协商一致并完成补偿后向区国土分局提出申请，



区国土分局受理初审后，报市国土房管局审核以划拨方式供地；

增设电梯用地需占用他人以出让方式取得的土地，申请人应与原土地使用权人协商一致并完成补偿后向区不动产登记中心提出转移登记申请，区不动产登记中心办理相关登记。

3.核发许可：经审查会签通过的，区规划分局自收到增设电梯工程设计施工图之日起 20 个工作日内核发建设工程规划许可证。公示、听证所需时间不计算在本期限内。

（三）第三阶段：开工手续办理

1.申请人应将增设电梯工程设计施工图报具有相应资质的施工图审查机构审查，施工图经审查合格后，申请人应当报送区城乡建委备案。施工图未经审查合格的，不得使用。

2.增设电梯工程总投资额（电梯设施设备及电梯安装的造价除外）在 30 万元以上的，申请人应向区城乡建委申请办理施工许可手续。

3.电梯安装施工前，施工单位应当将拟进行的电梯安装情况告知区质监局，并在施工前向特种设备检验检测机构申请监督检验。

（四）第四阶段：竣工验收

1.增设电梯工程竣工后投入使用前，申请人应当持竣工材料（附件 5）向区规划分局申请建设工程竣工规划核实；区规划分局应当在收到申请之日起 5 个工作日内组织有关人员到现场验

核，在受理之日起 20 个工作日内作出决定。

2.增设的电梯须经特种设备检验检测机构监督检验合格，并在电梯投入使用前 30 日内，由申请人向区质监局申请办理使用登记，并取得使用登记证书。电梯的使用、维护保养按照相关法律法规规定执行。

（五）第五阶段：资金补助

申请人持资金补助材料（附件 6）向区房管局申请资金补助。区房管局应当在收到申请之日起 15 个工作日内向区财政局据实申报，区财政局在 30 个工作日内完成资金补助。申请材料不齐全或者不符合法定形式的，应当当场书面告知申请人需要补正的全部材料。

五、工作要求

区规划分局负责老旧住宅增设电梯的规划管理工作，区财政局、区国土分局、区房管局、区城乡建委、区质监局、区不动产登记中心、区消防支队等行政主管部门依据各自职责负责老旧住宅增设电梯的监督管理工作。各街道办事处、镇人民政府、居民委员会和业主委员会等应当对老旧住宅增设电梯工作予以协助和协调。水、电、气、讯等相关单位应加强电梯增设建设施工过程中涉及的相关管线改迁的服务及监督指导工作。

加装电梯工程应当按照规定由具有相应资质的单位进行设计、审查、施工、监理。设计单位要出具满足结构安全和消防设计的



规范说明。参建单位落实建设工程质量终身责任制。

按照相关规定，加装电梯的业主可自行管理电梯，也可共同委托物业服务企业或者其他管理人管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他人为电梯使用管理者。电梯使用管理者应当履行特种设备管理法律法规规定的义务，承担相应责任。

六、相关说明

（一）未按照本办法办理相关手续而擅自增设、使用电梯的，由区规划分局、区国土分局、区房管局、区城乡建委、区消防支队、区质监局等部门依据各自职责依法查处。

（二）本办法规定的专有部分面积和建筑物总面积，按照下列方法认定：

1.专有部分面积：按照房地产权证上的建筑面积计算；尚未进行物权登记的，按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，按房屋买卖合同记载的面积计算。

2.建筑物总面积：按照前项统计总和计算。

（三）本办法规定的业主户数和总户数，按照下列方法认定：

1.业主户数：按照专有部分的数量计算，1个专有部分按1户计算；尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一业主拥有1个以上专有部分的，按1户计算。

2.总户数：按照前项的统计总和计算。

（四）因增设电梯而增加的建筑面积属于本单元业主共同所

有（楼栋未分单元的，为本栋业主共同所有）。增设电梯后，不调整各分户业主的产权面积。

（五）本办法自印发之日起施行。

附件：1.老旧住宅增设电梯申请材料

2.授权委托书（样本）

3.业主书面同意意见（样本）

4.增设电梯项目部门会签表

5.老旧住宅增设电梯竣工验收申请材料

6. 资 金 补 助 材 料

附件 1

老旧住宅增设电梯申请材料

（一）书面申请（原件 1 份）。

（二）申请人身份证明文件和房地产权证明文件（复印件 1 份，复核原件）；委托办理的，还应当提交授权委托书（原件 1 份）。

（三）增设电梯示意图（原件 1 份）。

（四）申请人对增设电梯事项及增设电梯示意图的书面同意意见（原件 1 份）。

（五）申请人就增设电梯工程费用（购置、设计、施工等费用）的筹集，电梯运行、保养、维修、更换等费用的分摊；电梯安装、运行、保养、维修、更换期间的安全责任；房屋进行买卖时，电梯运行、保养、维修、更换等费用的权利、义务；房屋征收拆迁时，电梯所有权人（补偿主体）的明确及补偿；电梯后期维护管理等书面协议（原件 1 份）。

（六）法律法规规定的其他材料。

附件 2

授权委托书（样本）

委托人：×××楼栋××× ×××等 位业主（名单附后），联系电话：×××

受委托人：×××楼栋业主委员会（或×××业主代表/×××物业服务企业/×××社区居委会），联系电话：×××

委托事项：

因×××楼栋增设电梯事宜，委托人特委托受委托人办理规划及相关手续。

委托权限：一般授权（或特别授权），包括代为提交申请、委托设计、公示征求意见、与业主进行协调、代为领取规划及相关审批文书等。

年 月 日

委托人名单

序号	姓 名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）

附件 3

业主书面同意意见（样本）

_____ 增设电梯项目，取得了以下业主的书面同意：

序号	姓 名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）

附件 4

增设电梯项目部门会签表

时间：_____ 地点：_____

主管部门	会签意见	经办人	职务	联系电话	备注
规划					
国土					
城乡建设					
消防					
质监					
房管					

附件 5

老旧住宅增设电梯竣工验收申请材料

- （一）建设工程竣工规划核实申请表（原件 1 份）；
- （二）申请人身份证明材料（复印件 1 份，复核原件）；委托办理的，还应当提交授权委托书（原件 1 份）；
- （三）建设工程竣工图（原件 1 份，建设施工图有关平面图、立面图部分）；
- （四）具有测绘资质的单位出具的工程竣工面积测量报告（原件 1 份）。
- （五）法律法规规定需要的其他材料。

附件 6

资金补助材料

- 一、电梯发票（原件 1 份，复印件 1 份）；
- 二、电梯安装合同（原件 1 份，复印件 1 份）；
- 三、区规划分局出具的电梯竣工验收合格证明（复印件 1 份）；
- 四、区质监局出具的电梯使用登记证明（复印件 1 份）。