

长沙市人民政府办公厅文件

长政办发〔2018〕11号

长沙市人民政府办公厅 关于印发长沙市既有多层住宅 增设电梯管理规定的通知

各区县（市）人民政府，市直机关各单位：

《长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定》已经市人民政府同意，现印发给你们，请认真遵照执行。

长沙市人民政府办公厅
2018年1月31日



长沙市既有多层住宅增设电梯管理规定

第一条 为适应经济社会发展，改善和提高既有多层住宅的使用功能，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》等法律法规，结合本市实际，按照“业主自愿、政府指导、依法监管、确保安全”的原则，制定本规定。

第二条 本规定适用于本市市区范围内既有多层住宅增设电梯的建设和管理工作，且增设电梯部分须在原房产建设用地红线范围内。

本规定所称既有多层住宅是指已取得建设工程规划许可证或房屋所有权证、已建成并投入使用的未设电梯的多层住宅。

增设的电梯与套型内楼梯功能一致的住宅及列入拆迁改造计划的住宅，不适用本规定。

第三条 市、区人民政府应加强对既有多层住宅增设电梯管理工作的领导。

住房城乡建设、规划、质监、消防等部门按照各自职责做好既有多层住宅增设电梯管理工作。

属地街道办事处、社区居民委员会等应当对既有住宅增设电梯工作加强指导和协调。

第四条 增设电梯可以以建筑单元、栋为单位申请，以下情况的单位或个人可依照本规定提出增设电梯申请：

(一) 业主或业主代表；

- (二) 业主委员会；
- (三) 房改房的原售房单位；
- (四) 直管公房的现有房屋产权人；
- (五) 业主授权委托的物业服务企业、电梯安装企业。

如遇特殊情况，采取一事一议原则。

共同出资的业主应为增设电梯的建设主体，承担相应法律法规规定的义务和责任。

增设电梯房屋所有权发生变更的，受让人自该房屋变更登记之日起，承继出售人对增设电梯所负权利、义务。

第五条 增设电梯的必要条件：

(一) 增设电梯应当满足特种设备、规划、建筑结构和消防安全等规范、技术的标准。

(二) 增设电梯占用业主专有部分的，应当事先征求该业主同意；增设电梯应当经本栋或本单元专有部分占本栋或本单元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业主同意。

(三) 同意增设电梯单元全体业主就以下事项达成书面协议：增设电梯设计方案；增设电梯工程费用的预算及其筹集方案；电梯运行、维护保养、修理、检验检测、管理等费用的分担方案；电梯使用管理维护单位主体确定。

(四) 增设电梯须保证消防安全及出行通道的要求。增设电梯的尺寸原则上不得大于2.5米×2.5米，通过连廊与原住宅相连的，连廊伸出的长度不得大于2米。增设的电梯不应设置在住宅临城市主、次干道的一侧，同时不应影响城市景观风貌要求，同一小

区增设电梯应保持整体统一、规范、有序、美观。

第六条 按照“谁受益、谁出资”的原则，既有住宅增设电梯所需要的资金，根据所在楼层、套型建筑面积等因素，由业主按照一定的分摊比例共同出资、自行筹集，分摊比例由共同出资业主协商确定。

业主可按相关规定提取住房公积金出资增设电梯，可按相关规定提取物业维修资金用于增设电梯的维护和保养。

第七条 按照简化、便民的原则，采取“一窗受理，并联审批”的方式，在区住房城乡建设部门设立专门窗口一窗受理，区住房城乡建设、规划、质监、消防等部门运用并联审批、信息共享的方法优化流程，方便群众。

第八条 增设电梯主要程序，第一步：业主协商；第二步：公示公告；第三步：申报审批；第四步：施工并竣工验收。

第九条 增设电梯建设主体应委托具备资质的设计单位按照现行国家、地方标准，对增设电梯的可行性进行评估，评估内容为是否满足特种设备要求、规划要求、结构安全、消防安全等，必要时应聘请有资质单位对该住宅进行安全性鉴定。

第十条 既有多层住宅增设电梯，建设主体应该在街道、社区的指导监督下，将本规定第五条所列内容在增设电梯所在显著位置（主要包括本栋住宅、小区主要出入口及小区其他显著位置）进行公示，公示期不得少于15个工作日。

如存在异议情形，由街道、社区负责组织调解。

第十一条 增设电梯建设主体应持以下材料申报审批：

- (一) 全体出资业主的身份证；
- (二) 满足第五条第（三）项条件同意增设电梯的业主的书面意见；
- (三) 具备资质的设计单位出具的建筑设计方案、地勘单位出具的详勘报告；
- (四) 特种设备、结构及消防安全的评估意见；
- (五) 施工图审查机构审核的施工设计图；
- (六) 本规定第五条第（四）项所列内容的书面协议；
- (七) 本办法第十条所列内容的公示公告材料；
- (八) 依法依规应当提供的其他材料。

第十二条 区住房城乡建设、规划、质监、消防等部门依照各自法定职责依法审批，签署审查意见。

联合审查通过后由社区指导在现场对设计文件进行公示，公示期为7个工作日。经公示无异议的，区规划部门核发建设工程规划许可证、区住房城乡建设部门核发建筑工程施工许可证、区质监部门核发安装告知备案证。

第十三条 电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量要求，建设单位应当委托具有相应资质的施工单位进行施工，并向区住房城乡建设部门办理工程质量监督申报手续。

第十四条 电梯安装施工过程中，电梯安装单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施。

第十五条 在电梯安装施工过程中业主提出异议且理由成立的，由相应行政部门依法责令施工单位整改或停工，直至事由消除。

第十六条 既有多层住宅增设电梯工程竣工后，建设主体应到区住房城乡建设部门申请办理竣工验收手续，区住房城乡建设部门通告区规划、区质监、区消防等部门进行集中竣工验收。

第十七条 竣工验收合格的，建设主体应当向属地城建档案馆或相关部门移交建设档案，并向有资质的特种设备检验检测机构申报监督检验并办理使用登记手续后方可交付使用。

第十八条 增设电梯的建设主体应当落实电梯使用管理责任，应当委托物业服务企业或者协商明确其中一个共有人管理电梯，并与具有相应资质的电梯维护保养单位签订合同。

第十九条 在国家、省未出台相关规定前，既有多层住宅增设电梯后新增加建筑面积，暂不征收增容地价和城市基础设施配套费，不办理不动产登记。

第二十条 长沙县、宁乡市、浏阳市根据本县市实际情况，参照执行。

第二十一条 违反本规定擅自增设电梯的，依照有关法律法规进行处理。

第二十二条 本规定自2018年2月1日起施行。

抄送：市委有关部门，长沙警备区。

市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市中级人民法院，

市人民检察院。

各民主党派市委。

长沙市人民政府办公厅

2018年1月31日印发