

# 肇庆学院校内既有住宅加建电梯管理办法（试行）

## （肇学院〔2021〕33号）

为进一步规范我校校内既有住宅楼加建电梯工作，根据《中华人民共和国民法典》和广东省建设厅《既有住宅增设电梯的指导意见》、肇庆市政府《肇庆市既有住宅增设电梯管理办法》等有关规定，参考省内部分高校职工住宅加建电梯的做法，结合学校实际，制定本办法。

### 第一章 总则

**第一条** 本办法适用于学校两校区土地红线范围内的已售4层及4层以上的多业主无电梯住宅楼加建电梯。

**第二条** 学校支持有条件的教工住宅加建电梯。凡具备国家规定安装条件的，且加建电梯的梯间单元的已售住房（房改房成本价住房及商品价住房）占梯间单元总住房数不少于三分之二，在符合学校统一规划的前提下，业主可按照自愿的原则集资加建电梯。

**第三条** 加建电梯以业主为主导，原则上以梯间单元为报建单位，学校相关职能部门在学校授权、业主委托的范围内予以协助。由于电梯加建而产生的业主权益方面的纠纷，由业主自行协商解决或按照国家有关法律、法规等办法加以解决。

### 第二章 报建条件

**第四条** 多层住宅楼加建电梯必须向建设主管部门报批，且符合《肇庆市既有住宅增设电梯管理办法》，符合有关建筑规范要求，需要具备的报建条件如下：

（一）加建电梯应当经取得专有部分面积（已售住房的建筑总面积）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。

（二）在住宅外面加建电梯后的建筑间距、建筑退让、消防安全、建筑平面设计、结构等应当满足现行国家建筑规范、标准的要求。

（三）加建电梯不能对本住宅的结构和毗邻住宅的通风、采光等使用功能造成严重影响，如果加装电梯后对房间的正常采光有较大影响的，需取得受影响业主的同意。

（四）如需使用异产毗连住宅的共有部位增设电梯，或因增设电梯需改变共有部位的外形或结构时，应取得房屋所有权人一致同意，并签定书面协议。

**第五条** 多层住宅楼加建电梯如有下列情形之一者，必须书面报学校立项批准后才能申请报建。

（一）加建电梯占用的共有部分没有全部分摊出售的。

（二）加建电梯须占用宅基地以外的土地。

（三）加建电梯改变房屋的结构。

（四）加建电梯的梯间尚有产权属于学校的公共用房。

**第六条** 不要求整栋楼全部梯间统一加建电梯，条件具备的梯间单元可先行建设，建设方案必须符合学校的统一规划。

**第七条** 加建电梯的井道应采用耐用性强、安全实用、造价经济的钢筋混凝土框架结构、钢结构等形式，原则上要求安装电梯到顶层。

**第八条** 加建电梯须占用学校公用区域的，学校原则上予以支持。凡因安装电梯涉及拆迁、补偿

等问题时，由业主本着公开透明、充分协商、兼顾各方的原则协商解决。如协商不成的，可按照国家有关法律法规执行。

### 第三章 基本程序和职责

**第九条** 我校已投入使用的既有住宅需加建电梯的，且均属原报建时未预留电梯井的，应当办理规划审批，具体程序如下：

（一）业主作为申请人提出加建申请，申请的业主人数超过 5 人的，应成立由 3—5 名业主代表为成员的加建电梯工作小组（以下简称“工作小组”），并指定 1 名成员为组长。

（二）由工作小组派员向自然资源管理部门申请办理建设工程规划许可证。依法需要其他部门审批的，按照行政审批的相关规定处理。既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可，应提交以下资料：1. 建设工程规划许可申请书；2. 经办人身份证明文件及授权委托书；3. 申请人应委托有相应资质的设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电力设计和特种设备等相关规范、标准的既有住宅增设电梯建筑设计方案。涉及重新勘察作业的，申请人还应委托有相应资质的勘察单位编制勘察文件后，设计单位方可编制建筑设计方案。建筑设计方案图纸一式四份（含绘制在 1/500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图），满足消防设计规范的说明文件和符合现行日照标准的分析结论报告；4. 增设电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积 2/3 以上的已售住房业主且占本单元已售住房业主总人数 2/3 以上的业主同意增设电梯的证明文件。证明文件应当包括所在单元专有部分业主的不动产权证(房地产证)复印件或不动产权属证明文件；同意增设电梯业主的亲笔签名、房号、联系方式等内容。

（三）自然资源管理部门作出许可前将进行批前公示，征询意见，公示期不少于 10 日。批前公示将在拟增设电梯的工程现场、自然资源管理部门公众网站同时进行。公示期间，增设电梯的利害关系人有不同意见的，应当向自然资源管理部门提交书面意见。公示期满，业主间经协商、调解仍无法达成一致意见的，利害关系人可向自然资源管理部门申请采用听证会等形式听取利害关系人的意见。

（四）批前公示结束后，申请人应当在规定时间内向规划部门申领加建电梯的建设工程规划许可证，并在建设工程规划许可证确定的有效期内动工建设。

**第十条** 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施工图设计和审查、施工以及监理。工程投资额在 30 万元以下或建筑面积在 300 平方米以下的建筑工程，可以不申请办理施工许可证。工程投资额在 30 万元以上的，必须向住房城乡建设部门申请办理建筑工程施工许可证。同时向供电部门办理用电手续。

电梯安装前，申请人应当到市场监督管理部门办理安装告知。电梯安装后必须经由有资质的特种设备检验检测机构依法检验合格。

**第十一条** 工程竣工后，申请人应当到自然资源管理部门办理建设工程规划核实手续。规划核实合格后，申请人应当依照法律法规的规定组织勘察、设计、施工和安装、监理单位对增设电梯工程进行竣工验收。竣工验收合格的，方可交付使用，并及时向市城建档案馆移交建设档案。依照法律法规需办理建筑工程施工许可审批的工程，申请人还应向住房城乡建设部门办理竣工验收备案手续。

**第十二条** 电梯投入使用前，应当按照规定明确使用管理人；未明确使用管理人的电梯，不得投

入使用。加建电梯的业主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管理人。

**第十三条** 为了使加建电梯后学校建筑物外端的整体美观协调，加建电梯工作小组需将加建方案报学校后勤管理处、基建处、保卫处审核同意后再协调和统一业主关于加建和管理电梯的意见，并签订书面协议书和编制建设方案，将房屋所有人有关加建电梯的书面协议和建设方案报送学校后勤管理处备案，并在梯间进行公示。

**第十四条** 学校相关职能部门在学校及业主授权范围内，负责协助新建电梯井道工程的规划报建、周边排污管道疏通、交通及消防安全保障。报建手续完成后，由业主自行组织完成工程施工、工程监理及电梯设备采购招标等选定工作。工程施工、工程监理及电梯设备采购等相关合同的签署由加建电梯工作小组组长签署。

**第十五条** 因加建电梯工程需要安装、迁移原建筑物的各种管道、供电线路、网线、化粪池等工程由学校有关部门协调组织实施，全部工程费用由业主承担。

**第十六条** 竣工验收事务由业主自行组织完成。其他相关的加建方案论证、施工图纸的审查确认，如需要可委托相关单位协助完成。

#### 第四章 项目资金的筹措

**第十七条** 对完成签订加建电梯书面协议书和编制建设方案的梯间单元，其加建电梯所需要的资金，可以按照以下方式筹集：1. 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业主协商确定；2. 业主可以申请提取住房公积金；3. 政府补助，按政府有关文件规定执行；4. 社会投资等其他合法资金来源。

学校周转房安装电梯的相关费用学校不负责支付。入住学校周转房的住户，如使用电梯，所需有关费用由其与本梯间单元电梯业主共同商议，并签订相关使用协议，在使用过程中如出现纠纷及其它问题等均由相应住宅业主自行协商解决。

**第十八条** 电梯的规划报建、购置、安装、维护、维修、年检、保险、卫生清洁及其他相关费用全部由业主协商自行解决，学校不作相关投入。

#### 第五章 电梯管理及相关规定

**第十九条** 电梯的日常管理及维护、维修由相关业主负责，每趟电梯应由相关业主推选或聘用一名管理人员，负责电梯的日常管理，按照国家有关规定落实电梯保养、维护、维修和年检等工作，确保电梯安全运行。因管理不善导致安全事故发生的，由相关业主承担责任。

**第二十条** 电梯使用管理人员是电梯使用安全管理的首责任人，对电梯日常使用安全负责，履行安全管理义务。电梯投入使用前，电梯使用管理人应当到市场监督管理部门办理使用登记。电梯使用管理人应当按照《广东省电梯使用安全条例》的规定，选择具有相应资质的电梯维护保养单位实施维护保养。

**第二十一条** 加建电梯后业主出售、转让其住房涉及电梯相关费用、管理问题，由相关业主协商解决。

**第二十二条** 违反本办法规定擅自加建或修改建设方案的，学校将按违章建筑处理，依法追究相关业主责任。

**第二十三条** 如国家、省、市对既有住宅加建电梯相关规定发生变化或本办法与国家、省、市相关规定不一致的，按国家、省、市相关规定执行。

**第二十四条** 本办法自印发之日起试行。

**第二十五条** 本办法由后勤管理处负责解释。