东莞市住房和城乡建设局 东莞市自然资源局 东莞市市场监督管理局关于印发《东莞市既有住宅加装电梯管理办法》的通知

东住建规〔2026〕10号

各镇人民政府（街道办事处、园区管委会）、市各有关单位：

《东莞市既有住宅加装电梯管理办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

东莞市住房和城乡建设局
东莞市自然资源局
东莞市市场监督管理局
2026年4月30日

东莞市既有住宅加装电梯管理办法

第一章 总则

第一条 为进一步完善既有住宅的使用功能，提升人民生活品质，根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国无障碍环境建设法》《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工程质量管理条例》《广东省电梯使用安全条例》等有关法律、法规、安全技术规范和我省有关既有住宅加装电梯的规定，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内既有住宅加装电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅，是指已建成投入使用的、具有合法权属证明的4层及以上或住户入口层楼面距室外设计地面的高度超过9米的多业主无电梯住宅。

对于村民个人在宅基地上自建的房屋及已列入拆迁改造计划、棚改计划的住宅，不适用本办法。

第三条 市住房城乡建设局、市自然资源局、市市场监管局按照各自职能做好全市既有住宅加装电梯的政策制定和宣传、指导协调等日常工作。

各园区管委会、镇人民政府（街道办事处）负责本辖区内既有住宅加装电梯管理的组织实施工作。社区居委会配合所在辖区既有住宅加装电梯的协调工作。

第二章 加装条件

第四条 拟加装电梯的既有住宅的结构承载力应当满足房屋正常使用要求和房屋结构安全。

既有住宅加装电梯应当不影响既有住宅的结构安全；符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理、特种设备、人民防空等法律、法规的规定；遵守本市既有住宅加装电梯相关技术指引要求。

既有住宅加装电梯项目建筑面积不计入计容建筑面积，免于征收地价，加装电梯新增部分建筑面积不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积，免于办理不动产权登记。

第五条　既有住宅加装电梯应当经过业主协商，并以书面协议形式对以下事项达成解决方案：

（一）既有住宅加装电梯的意向和建筑设计方案应当由本单元或者本幢房屋专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并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。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

前款所指面积和业主人数的计算方式，按照《最高人民法院关于审理建筑物区分所有权纠纷案件适用法律若干问题的解释》和《广东省物业管理条例》相关规定执行；

（二）与受到加装电梯直接影响的业主进行协商并达成协议；

（三）加装电梯项目费用的预算及其筹集方案；

（四）电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案；

（五）确定电梯使用方式及使用管理单位。

第六条 既有住宅加装电梯所需资金，可按以下方式筹集：

（一）按照谁受益谁出资以及按照楼层受益大小的原则等因素，由业主协商分摊比例后共同出资；

（二）可以按规定申请使用业主房屋分户账的住宅专项维修资金、本人及其配偶的住房公积金；

（三）社会投资、社会融资、政府补贴等其他合法资金来源。

第三章　申请程序

第七条 确定既有住宅加装电梯的申请人：

（一）业主或者业主代表可以作为申请人。申请的业主人数超过 5 人的，应当推选不超过 5 名业主代表作为申请人；

（二）业主可以委托村（居）委会、原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业、电梯咨询服务机构等作为申请人。

上述同意加装电梯的业主及受委托的单位应当承担《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《建设工程质量管理条例》《建设工程安全生产管理条例》等相关法律、法规规定的义务。

第八条 经业主协商确定申请人并形成加装电梯书面协议后，申请人应委托有相应资质的工程设计单位编制符合建筑设计、结构安全、消防安全、电力设计、人防工程设计和特种设备等相关规范、标准的既有住宅加装电梯建筑设计方案。

加装电梯项目涉及单独建设的人防工程改造的，申请人应委托有相应人防工程设计资质的设计单位编制人防工程改造方案。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。涉及水、电、气、热、暖等公共管线改造的，应征得相关管线单位同意。

第九条 加装电梯建筑设计方案完成编制后，申请人向属地园区、镇（街）提出加装电梯设计方案公示申请。属地园区、镇（街）在收到申请后 3 个工作日内组织社区居委会或委托物业服务企业在拟加装电梯的单元楼道口、小区公示栏等位置及政府网站公示加装电梯协议、建筑设计方案及意见反馈渠道不少于 10 日。

第十条 公示期间，可能受到影响的利害关系人对加装电梯事项有异议的，应实名向属地园区、镇（街）提出书面反对意见。属地园区、镇（街）及时将实名制书面反对意见反馈申请人，申请人应当与提出异议的业主自行协商。

经自行协商仍有异议无法达成共识的，申请人可以请求村（居）委会、业主委员会、物业服务企业或者电梯咨询服务机构等第三方参照城乡社区协商有关文件规定组织协商或者调解，组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

第十一条 经第三方协商或者调解仍有异议无法达成共识的，申请人可以委托具有相应资质的工程设计单位或咨询机构编制评估报告，对加装电梯是否对提出异议业主的权益产生实质性影响进行评估。

经评估加装电梯对提出异议业主的权益不产生实质性影响，但仍有异议无法达成共识的，申请人可以向属地园区、镇（街）申请组织申请人及提出异议的业主，属地自然资源（含规划）、市场监督管理及住房城乡建设等部门，工程设计、施工图审查及咨询机构等机构召开专家论证会，听取申请人及提出异议的业主意见，并对评估报告的结论进行论证。

第十二条 公示无异议、已妥善处理异议或者经评估及专家论证加装电梯对提出异议业主的权益不产生实质性影响的，申请人向属地园区、镇（街）提出加装电梯设计方案联合审查申请。属地园区、镇（街）应在 7 个工作日内组织属地自然资源（含规划）部门、住房城乡建设部门进行联合审查，各部门按职责出具审查意见。

（一）自然资源（含规划）部门负责审核加装电梯项目是否在原批准的供地红线或不动产权证的用地红线范围内，是否侵占城市道路，是否影响城市规划实施，是否符合项目防空地下室建设审批要求；审查建筑设计方案，一并出具是否同意加装电梯的意见及对设计方案的审查意见；

（二）住房城乡建设部门负责审核设计单位是否已明确拟加装电梯住宅结构承载力满足房屋正常使用要求且房屋结构安全，是否已明确不影响建筑原有救援窗、疏散楼梯、安全出口、消防车道、消防车操作场地等消防设施、场地使用，出具审查意见及是否同意加装电梯的意见。

各部门出具符合要求的审查意见且对加装电梯无不同意见的，属地园区、镇（街）负责对加装电梯协议及建筑设计方案予以登记归档。

第十三条 申请加装电梯设计方案联合审查应提交以下资料：

（一）东莞市既有住宅加装电梯申请表；

（二）申请人为单位的，应提交《营业执照》或《基层群众自治组织特别法人统一社会信用代码证书》复印件、授权委托文件；申请人为业主的，应提交业主或业主代表身份证明复印件；

（三）同意加装电梯业主的不动产权证书（或房地产权证、房屋所有权证）复印件，未进行登记的提交购房合同复印件；

（四）加装电梯协议及建筑设计方案图纸（含绘制在 1/500 比例或以上的现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图，应包含符合结构安全及满足消防规范的说明内容）；

（五）经公示有书面反对意见的，应提供申请人与提出异议业主的书面协商材料或第三方出具的协商情况说明或者调解意见；

（六）经第三方协商或者调解后仍有异议的，提供评估报告及专家论证意见。

第十四条 既有住宅加装电梯建筑设计方案登记归档后，申请人应当依法委托具有相应资质的工程设计单位进行施工图设计，委托具有相应资格的施工图审查机构进行施工图技术审查。

第十五条 属地住房城乡建设部门应将既有住宅加装电梯项目纳入质量安全监督登记范围，督促项目建设的各方主体从严从实履行质量安全主体责任。属地住房城乡建设部门应联合相关部门加强既有住宅加装电梯项目的日常质量安全巡查。

第十六条 加装电梯项目应当自纳入质量安全监督登记范围之日起 3 个月内开工。因故不能按期开工的，应当在期满前向属地住房城乡建设部门申请延期，并说明理由；延期以 2 次为限，每次不超过 3 个月。未申请延期或者延期后逾期仍未开工的，申请人应按本办法规定的程序重新申请联合审查。

第四章 建设管理

第十七条 申请人应履行建设单位的质量安全首要责任，检查督促施工单位等做好安全生产措施。

第十八条 施工图设计文件经技术审查通过后，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担任加装电梯项目的施工单位。依法需要实行监理的，申请人还应委托有相应资质的监理单位实行监理。

第十九条 申请人应当选用取得相应电梯制造许可资质的电梯制造单位生产的电梯，并委托该电梯制造单位或者其委托的依法取得相应电梯安装许可资质的电梯安装单位负责安装。

电梯安装前，电梯安装单位应当到市场监督管理部门办理施工告知手续。电力设备施工前，申请人应向属地供电企业办理用电业务申请。

第二十条 施工或电梯安装过程中，施工、电梯安装单位等责任主体应按照相关法律法规和行业标准加强现场施工的质量安全管理，并依法依规接受住房城乡建设部门、市场监督管理部门的监督。

第二十一条 加装电梯项目竣工后，申请人应当依照法律法规的规定组织勘察、设计、施工、监理单位进行竣工验收。加装电梯项目竣工验收合格，且加装的电梯经特种设备监督检验合格并到市场监督管理部门办理使用登记后方可投入使用。建设档案由申请人移交属地城乡建设档案管理机构。

第五章 维护管理

第二十二条 电梯安装竣工并经监督检验合格后 30 日内，电梯安装单位应当向电梯使用单位移交质量合格文件和有关技术资料。

第二十三条 同意加装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者。

同意加装电梯的业主未委托的，应当按照本办法第五条第（五）项的规定协商约定其中一名业主为电梯使用管理者，其他业主承担连带安全管理责任。

加装电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当补充签订加装电梯书面协议并按协议的约定承担管理责任。

第二十四条 电梯使用管理者应当履行电力设备的运维责任及日常费用的管理责任；应当履行特种设备法律法规和安全技术规范规定的电梯使用单位的义务并承担相应责任。

第六章 法律责任

第二十五条 业主认为因加装电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主协商解决。

基层人民调解委员会根据业主的申请依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。业主协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

第二十六条 违反本办法规定擅自加装电梯的，由相关部门依照法律、法规进行处理。

第二十七条 违反本办法规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由住房城乡建设部门依照相关规定依法进行处理。

第二十八条 违反本办法规定，加装的电梯未经监督检验、监督检验不合格或者未办理使用登记手续擅自投入使用的，由市场监督管理部门依照相关规定进行处理。

第七章 附则

第二十九条 本办法由市住房城乡建设局会同市自然资源局、市市场监管局负责解释。

第三十条 本办法自 2026 年 5 月 3 日施行，有效期至 2031 年 5 月 2 日。