

《河源市既有住宅增设电梯管理办法》解读

2025年10月30日，市住房城乡建设局印发《河源市既有住宅增设电梯管理办法》，自印发之日起实施，有效期5年。现就有关内容解读如下：

一、修订背景

《中华人民共和国民法典》颁布实施后，《河源市住房和城乡建设局关于印发河源市既有住宅增设电梯暂行管理办法的通知》（河住建通〔2020〕18号，以下简称原《办法》）相关法律条款需要对应更新。同时，基于当前我市机构改革后部门职责调整及基层实践积累的经验做法，以及原《办法》有效期届满等实际情况，有必要对其进行完善修订，以更好地适应新形势下的工作需要。

二、主要依据

- （一）《中华人民共和国民法典》；
- （二）《中华人民共和国城乡规划法》；
- （三）《中华人民共和国建筑法》；
- （四）《物业管理条例》。

三、主要内容

（一）增设电梯条件。增设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，房屋结构安全。是否同意既有住宅增设电梯的意见及建筑设计方案应当征求所在住宅单元或者本幢房屋全体业主

意见，并依据《中华人民共和国民法典》278条规定，经法定比例业主同意。

（二）增设电梯申请程序。前期工作：符合本办法关于既有住宅增设电梯的要求→编制既有住宅增设电梯建筑设计方案→向街道办事处（镇政府）申请公示→提交联合审查申请，且联合审查通过→施工图审查→确定项目施工单位及监理单位→办理工程质量监督登记→工程施工并竣工→建设单位组织竣工验收并出具竣工验收报告→办理使用登记证→申请项目联合验收→相关部门出具联合验收意见书，交付使用。

（三）建设管理规定。既有住宅增设电梯施工或安装过程中，施工、监理、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，并接受住房城乡建设部门、市场监督管理部门和特种设备检验检测机构的监督。

（四）维护管理规定。电梯施工单位在竣工验收后三十日内，将监督检验报告、隐蔽工程资料及施工过程记录、重大技术问题处理文件等技术资料移交电梯所有权人或者其委托的使用管理人。超过电梯生产、安装等单位免费维护保养期的，电梯使用管理人应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

四、政策问答

（一）本次办法修订主要为了实现哪些目标？

为进一步规范我市既有住宅增设电梯工作，明确各方权责，维护良好的市场秩序，推动解决居民“上下楼难”问题，完善既有住宅使

用功能，改善人居环境，提升居民生活品质，增强人民群众的获得感、幸福感、安全感，修订本办法。

（二）本次办法修订主要解决了哪些问题？

1. 原《办法》中的部分条款与《中华人民共和国民法典》的最新规定存在不一致，需要修订以确保法制统一，避免在实际操作中引发适用冲突。

2. 既有住宅增设电梯工作涉及众多业主的切身利益，容易引发邻里纠纷。原《办法》的异议协调处理机制在实践中被证明不够完善，部分项目因协商不畅而长期搁置。本次修订完善了纠纷调处机制，有利于促进社区和谐。

3. 原《办法》的审批流程存在进一步优化的空间。通过重塑审批流程、厘清部门职责、适度放宽规划限制，提升政府服务效能。

4. 因机构改革导致的部门职责调整，以及原《办法》有效期届满等实际问题。

（三）本次办法修订过程中，是如何征集和吸纳各方意见的？

1. 初稿形成。在充分吸收县（区）住房城乡建设部门反馈意见的基础上，形成初稿。

2. 意见征求。两次书面征求各县（区）政府、市直有关单位意见，并在市政府门户网站公开征求社会公众意见。

3. 意见处理。共收到修改建议 32 条，采纳合理化建议 20 条。

（四）新旧办法的差异主要有哪些？

1. 适时更新表决条件。按照《中华人民共和国民法典》有关规定，明确“面积+人数”双三分之二参与、双四分之三同意的表决要求，及时与上位法衔接。

2. 优化增设电梯要求。严格与《中华人民共和国民法典》保持一致，不再设置“一票否决”，同时通过公示、调解程序以及民事诉讼救济途径保障低楼层业主合法权益，减少因邻里矛盾导致项目搁置情形。

3. 适度放宽审批条件。按照《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》等有关法律法规，考虑人民群众的迫切需要，放宽原《办法》中应在“规划用地红线范围内”的相关条件，支持民生实事工程。

4. 重塑审批流程。坚持问题导向原则，围绕“审批更舒畅、责任更清晰、群众更易办成事”的目标，在充分征求各相关单位及广大群众意见的基础上，重塑审批流程，进一步厘清并压实各相关部门责任。