

福州市人民政府办公厅文件

榕政办〔2020〕69号

福州市人民政府办公厅关于进一步 做好既有住宅增设电梯工作的若干意见

鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区人民政府，市直有关单位：

为了更好地服务居民群众，完善既有住宅使用功能，切实做好既有住宅增设电梯民生工作，本着进一步简化审查手续，保障质量安全的原则，经市政府同意，结合我市实际情况，制定以下意见：

一、进一步简化增设电梯审查备案手续

既有住宅增设电梯项目规划审批权限下放至属地管理，由各区行政服务中心窗口统一受理，各区自然资源和规划局负责办理

既有住宅增设电梯项目规划审批。

根据《城市居住区规划设计标准》，“在原设计建筑外增加任何设施不应使相邻住宅原有日照标准降低，既有住宅建筑进行无障碍改造加装电梯除外”，取消原既有住宅增设电梯意见中“加装电梯后建筑间距满足南侧建筑高度 0.6 倍”的规划要求。根据相关建筑设计防火规范要求，既有住宅增设电梯后，与南北向周边居住建筑的间距应满足最小 9 米的要求；与南北向已建低层非居住功能建筑间距按不小于 6 米控制；与其它方向周边建构筑物的间距应满足消防要求，保障各项功能正常适用。

既有住宅增设电梯方案公示的公证备案不作为强制性要求。由社区居委会（村民委员会）负责对增设电梯事项进行公示，公示结束后，由社区居委会（村民委员会）对公示情况出具相关证明材料，予以盖章备案。

二、进一步加强完善社区的主导调解作用

业主对增设电梯有异议的，社区居委会（村民委员会）依照工作职责与程序，积极组织调解，努力促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议，出具调解情况说明。此外，取消公示的公证备案后，由社区居委会（村民委员会）对增设电梯的整个过程进行监督，负责审核住户签字意见表的真实性，对公示情况出具相关证明材料，予以盖章。有关工作经费由区财政予以补助。

三、进一步明确市区两级财政补贴政策

市、区两级财政按 1:1 比例给予既有住宅增设电梯每台最高不超过 10 万元的补贴资金。鼓励加装我市在用数量排名前 10 位品牌的电梯（包含通力、日立、上海三菱、奥的斯、华升富士达、蒂森、迅达、康力、东芝、快科）。

四、进一步强化增设电梯安全要求

既有住宅增设电梯的设计及施工单位应具备相应资质，并对增设电梯的建筑结构及消防安全负责。设计单位还应对设计文件的真实性、准确性承担责任。加装的电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具备相应资格的单位制造和安装。电梯申请人应当在电梯投入使用前向负责特种设备安全监督管理的部门办理使用登记，取得使用登记证书。

五、进一步明确监管要求

属地街道及区建设、执法等部门负责既有住宅增设电梯的日常巡查监管工作，各区自然资源和规划部门应给予技术配合。区执法部门对未批先建、未按审查要求建设、不文明施工等行为，应责令其停止建设；尚可采取改正措施以消除对规划实施影响的，责令其限期改正；无法采取改正措施消除影响的，责令其限期拆除。

本意见及细则自发布之日起实施。

附件：福州市既有住宅增设电梯实施细则

福州市人民政府办公厅

2020年6月12日

(此件主动公开)

附件

福州市既有住宅增设电梯实施细则

根据《中华人民共和国物权法》《福州市城乡规划条例》和《福建省关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》，结合我市实际，明确以下实施细则。

一、实施原则

本市既有住宅增设电梯按梯号为单位进行申请，应当遵循“业主自愿、社区主导、公开透明、充分协商”的原则。各区可结合老旧小区改造、小街巷整治以及城市景观改造统筹谋划、统一实施。

既有住宅增设电梯是对原有垂直交通系统的补充，应在尊重原有规划现状的基础上，充分考虑以改善老年人的生活环境和生活质量。既有住宅增设电梯增加的建筑面积不进行产权登记。

二、适用范围

本市城区内具有合法权属证明的四层及四层以上无电梯既有住宅，且增设电梯在房屋产权建设用地红线范围内的，适用本细则。房改房、经济适用房（统建房）、拆迁安置房和商品住宅等按房屋建筑占地方式进行土地分割登记的，可以该项目用地批准红线进行综合考虑。单梯为单一产权的住宅、别墅及已列入拆迁

改造计划的住宅，不适用本细则。

非住宅类建筑（如办公楼、商场、医院等）申请增设电梯可参照本细则实施。

三、组织实施

（一）制定初步方案

申请人应委托该住宅建筑原设计单位或不低于原设计单位资质等级的其他设计单位编制增设电梯方案，由设计单位对楼房加建电梯的结构安全性负责。方案应包括规划用地、建筑结构、消防安全等方面可行性分析，增设电梯的总平面布局，资金概算及费用筹集方案，电梯运行维护保养费用分摊方案等内容。

申请人将增设电梯方案（包括建筑施工图纸）征求本梯位全体业主意见，业主“同意”或“不同意”该方案，均应在申请材料上注明相关意见。同梯号房屋专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且总人数占三分之二以上的业主同意增设电梯初步方案后，可签名授权本梯位若干业主、原房改房售房单位、原房地产开发企业、物业服务企业或电梯生产安装企业等代为办理审查报备手续、增设电梯项目的工程报建、资金筹集、设备采购、组织实施等相关工作。实施主体（同意增设电梯的所有业主或受委托的单位）应对申报材料的真实性负责。

（二）公示实施方案

同梯号房屋专有部分面积占建筑物总面积三分之二以上且

总人数占三分之二以上的业主同意增设电梯初步方案的，可依照以下程序办理：

1. 由增设电梯申请人向社区居委会（村民委员会）提出公示申请，社区居委会（村民委员会）负责对住户签字意见表的真实性予以核实，核实无误后将该增设电梯事项在小区公示栏、小区出入口及需增设电梯房屋楼道口外显著位置进行公示，公示期十天。公示范本由各区自然资源和规划部门统一制作，并在其网站公布，供下载使用。

社区居委会（村民委员会）应对增设电梯的全过程进行监督，负责对公示情况出具相关证明材料并盖章。

2. 公示期间收到相关利益方对增设电梯有异议的，社区居委会（村民委员会）应当依照工作职责与程序，积极组织调解，努力促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议，出具调解情况说明。

（三）申请审查备案

公示期满未收到相关利益方对增设电梯事项提出异议的，代办人可将住户签字意见表、增设电梯设计图纸以及其他申请材料报送所在区自然资源和规划部门审查（同步向所在区建设局进行消防报备审核）。区自然资源和规划部门负责对增设电梯方案是否满足规划要求进行审查。

如涉及水、电、煤气、通信等管网改造事宜，代办人应向有

关部门提出申请，相关部门应简化审查审批手续，并减免费用。

经协商或协调仍无法达成一致意见的，可由所在区自然资源和规划部门召开听证会听取双方意见。听证会后，若增设电梯方案满足规划要求，但本梯位少数业主或小区内部分业主仍有异议无法达成一致意见的，应予通过审查备案。社区居委会（村民委员会）应积极做好调解沟通工作，引导相关业主依法通过法律诉讼途径解决。双方最终均应服从司法裁定并承担相关的经济责任。

（四）组织竣工验收

既有住宅增设电梯竣工后，电梯申请人要组织设计、施工等单位共同对项目进行验收，并向市场监管部门办理电梯使用登记手续，经检测合格后，方可交付使用。

四、审查要求

增设电梯轿厢尺寸应尽量考虑容纳担架空间，电梯外观应与原建筑物及周边环境协调、统一，增设电梯后对城市规划无重大影响。

（一）申请沿城市主要干道增设电梯的，增设电梯与规划道路红线退距须满足规划要求，同时增设电梯应符合道路景观规划要求。

（二）既有住宅增设电梯后，建筑周边应保证消防疏散要求及确保净宽不小于3米的出行通道。

（三）既有住宅增设电梯通过连廊与原住宅楼相连的，连廊

伸出长度不得大于3米。

(四)既有住宅增设电梯后，与南北向周边居住建筑的间距应满足最小9米的要求；与南北向已建低层非居住功能建筑间距按不小于6米控制；与其它方向周边建构筑物的间距应满足消防要求，保障各项功能正常适用。

(五)既有住宅拟增设电梯的，如建筑底层为产权车库，申请方业主应将方案征得底层出行受影响的车库产权所有人同意（或不反对）。

(六)非住宅类建筑（如办公楼、商场、医院等）申请增设电梯设计方案应尽量在原建筑红线范围内考虑解决。加装电梯位置在建筑红线外的，应满足建筑间距、退距等规划条件。增设电梯方案涉及占用原有停车位、绿地的，应在该项目用地范围内予以相应补偿，并参照住宅类建筑增设电梯办法进行公示。

五、安全及维护要求

既有住宅增设电梯的设计及施工单位应具备相应资质。加装的电梯应符合《中华人民共和国特种设备安全法》以及相关标准和安全技术规范的要求，由具备相应资格的单位制造和安装。安装前应报告所在区特种设备安全监督管理部门，投入使用前应经监督检验合格。

增设电梯梯位业主可以共同决定委托物业服务企业对电梯进行运行管理，并由物业服务企业与有资质的电梯安装、改造、

维修单位签订电梯日常维护保养合同，对电梯进行日常维护保养；也可以共同决定直接委托有资质的电梯安装、改造、维修单位对电梯进行运行管理和日常维护保养。电梯设备应按相关规定由特种设备检验检测机构定期进行检验，检验合格后方可使用。

六、资金补贴

既有住宅增设电梯验收检测合格后，给予资金补贴，补贴金额为项目总造价（以工程总造价正式发票为凭据）的三分之一，每台最高不超过10万元，由市、区两级财政按1:1比例分摊。鼓励加装高品质品牌电梯。

电梯验收检测合格后，申请人根据增设电梯审查备案意见、电梯设备检测合格证明文件、房屋权属证明文件等材料一次性向住宅所属区政府申请补贴。

七、职责分工

市自然资源和规划部门负责既有住宅增设电梯相关业务指导及政策制定工作。

区自然资源和规划部门负责既有住宅增设电梯日常审查备案工作。

属地街道及区建设、执法等部门负责既有住宅增设电梯日常巡查监管工作，各区自然资源和规划部门应给予技术配合。

社区居委会（村民委员会）负责既有住宅增设电梯方案公示、政策宣传和相关协调工作。社区居委会（村民委员会）不积极主

动组织调解工作的，所在区政府应依照相关规定予以督办、问责。

各区建设、消防、市政（水务、电业、通信）、财政、房管、市场监管等部门应当按照简化、便民的原则，依法支持做好既有住宅增设电梯的有关审查审批工作。

原房改房售房单位、业主委员会、物业服务企业、电梯生产安装企业等应对既有住宅增设电梯工作予以指导、协助。

设计单位应对设计文件的安全性承担责任，对增设电梯的建筑结构及消防安全负责。电梯井道及基础施工企业应对井道及基础施工过程的安全性负责；电梯安装企业应对电梯施工过程的安全性负责。

