

福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2024〕14号

福州市人民政府办公厅关于福州市 既有非住宅类建筑增设电梯实施意见

各县（市）区人民政府、高新区管委会，市直各委、办、局（公司），市属各高等院校，自贸区福州片区管委会：

为完善我市既有非住宅类建筑使用功能，改善市民出行条件，经市政府研究同意，结合我市实际情况，制定本实施意见。

一、适用范围

本实施意见适用于四城区内已建成投入使用，具有合法权属证明，房屋结构安全的非住宅类建筑增设电梯，包括医疗卫生、文化教育、养老服务、行政办公等公共管理与公共服务类建筑，

以及2000年之前建成的老旧商务办公、商业、酒店等既有经营类建筑。

建筑内部已有电梯的既有非住宅类建筑，因服务扩容确需增设电梯的，也可申请办理。

既有非住宅类建筑增设电梯按照简易工程办理审查，增加的建筑面积不计入计容建筑面积，不收取地价款，增设电梯新增部分建筑面积不再另行测绘，不得增加或者变相增加与增设电梯无关的空间。不纳入政府补贴范围。

二、申报材料

1. 简易工程规划设计方案申请表。

2. 授权委托书。

3. 申请人（或委托代理人）中华人民共和国居民身份证、营业执照。

4. 1:500地形图。

5. 不动产权属证书。医疗卫生、文化教育、养老服务、行政办公等公共管理与公共服务类建筑若无法提供《房屋所有权证》的，可在保证建筑结构、消防安全的前提下，提供《国有土地使用证》，《建设工程规划许可证》或《建设工程施工许可证》予以替代。

6. 房屋安全鉴定报告（或可靠性鉴定报告，含安全性鉴定和抗震鉴定）。

7. 增设电梯方案（包括规划用地、建筑结构、消防安全等方面的可行性分析，增设电梯后 1:500 总平面图、各层平面，沿城市道路的需提供立面效果设计图等）。

三、组织实施

（一）制定方案

增设电梯申请人或申请单位，应委托该建筑原设计单位或不低于原设计单位资质等级的设计单位编制增设电梯方案，建设单位、设计单位、施工单位对楼房加建电梯的消防、结构安全性负责。

（二）表决与公示

涉及非单一产权建筑需要增设电梯的，申请人应当征求所在建筑全体产权业主意见。增设电梯申请人可会同商业主委员会或社区居委会（村民委员会），组织相关产权业主参与表决增设电梯方案的意见（如“同意”“不同意”等）。增设电梯方案应当由同建筑房屋专有部分面积占比三分之二以上且人数占比三分之二以上的业主参与表决，并经参与表决同建筑房屋专有部分面积四分之三以上且参与表决人数占比四分之三以上的业主同意。

增设电梯涉及利害关系人，由属地社区居委会（村民委员会）协助申请人进行公示。若利害关系人提出异议，经协商或协调仍无法达成一致意见的，可由属地资源规划部门按照自然资源部《自然资源听证规定》有关规定，组织召开听证会。

（三）技术审查

1. 房屋安全性鉴定等级为 ASU、BSU 级（或房屋可靠性鉴定等级为 I、II 级）的建筑可增设电梯，CSU 级、DSU 级（或房屋可靠性鉴定等级为 III、IV 级）的建筑不得增设电梯。根据鉴定机构的建议，CSU 级、DSU 级（或房屋可靠性鉴定等级为 III、IV 级）的建筑在采取加固措施后经再次鉴定达到 ASU、BSU 级（或 I、II 级）的，再行申请办理。

2. 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，不应侵占市政道路红线。

3. 增设电梯所在楼栋使用功能应符合《建设工程规划许可证》要求。

4. 沿城市主干道（规划宽度不小于 40 米）的既有非住宅类建筑沿路一侧不得增设电梯。既有非住宅类建筑增设电梯应与主体建筑统筹设计，并与周边环境相协调。

（四）联合审查

1. **征求意见。**符合上述申报材料与技术审查要求的，由属地资源规划部门推送属地建设、房管、园林部门征求意见；涉及管线迁移，应经相关管线产权单位同意，并制定可行的管线迁改方案，确保地下管线的正常使用；涉及地下室的项目，应征求市国动办意见；位于周边文物建筑、历史建筑保护范围的，应征求市

文物部门、市名城委意见。

2. 规范违法建设与无产权建筑处置。涉及违法建设的，由市资源规划部门进行违法建设认定，经执法部门依法处置完成后，再依实际情况申请办理。四城区市直行政事业单位的公共管理与公共服务类建筑如因历史原因未办理产权的，经相关职能部门认定符合消防和建筑结构安全要求的，可先行受理，并按照《福州市人民政府办公厅关于福州市五城区市直行政事业单位国有房产权属登记清理工作的实施意见》（榕政办〔2022〕114号）补办手续。

3. 施工图设计、审查与备案。增设电梯申请人应当委托该建筑原设计单位或不低于原设计单位资质等级的设计单位在已公示的初步方案基础上，按照建筑设计、结构安全和消防安全等相关规范标准的要求，编制增设电梯设计方案和施工图设计文件。增设电梯应具备独立基础。增设电梯施工图设计文件应当经具有法定资质的第三方图审机构审核并出具书面审核意见。审查机构应当在出具审查合格书后5个工作日内，将审查情况报建设主管部门备案。

（五）过程监管

属地资源规划部门在技术审查通过后，应将增设电梯方案推送属地街道（乡镇）以及属地建设、城管、市场监管等部门。建设单位应在施工前向属地建设部门办理工程质量安全监督

登记。属地建设、城管、市场监管部门和属地街道（乡镇）按各自职责分工对增设电梯进行监督巡查管理。电梯施工单位未按相关程序与审批图纸进行施工的，经认定后由属地城管部门、行业主管部门按照有关规定处理。

（六）竣工验收

1. 建设单位应向属地资源规划部门申报规划复核，符合规划审查方案的，出具规划核实意见函，不符合规划审查方案的，下达整改意见书进行整改。

2. 非住宅类建筑增设电梯后，应再次进行房屋安全性鉴定（等级为 ASU、BSU 级或房屋可靠性鉴定等级为 I、II 级）。建设单位应组织设计、施工、工程监理等有关单位进行竣工验收，属地建设主管部门参与监督。建设单位将竣工验收情况向项目所在地建设主管部门报备。

（七）使用登记

竣工验收通过后，建设单位应持书面验收报告等相关文件，向特种设备检验部门办理电梯安装监督检验，以及向属地市场监管部门办理使用登记及颁发登记证书。经检测合格并取得使用登记证后，方可交付使用。

四、其他

本实施意见适用于福州市鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区，其他县（市）区、高新区可参照执行。本实施意见自发布之日起

施行，有效期 5 年。

福州市人民政府办公厅

2024 年 4 月 29 日

（此件主动公开）

