

# 福州市人民政府办公厅文件

榕政办规〔2024〕15号

## 福州市人民政府办公厅关于印发 福州市既有住宅增设电梯实施细则的通知

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：

《福州市既有住宅增设电梯实施细则》已经市政府研究同意，现印发给你们，请认真组织实施。

福州市人民政府办公厅

2024年4月28日

（此件主动公开）

# 福州市既有住宅增设电梯实施细则

根据《中华人民共和国民法典》《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，制定本实施细则。

## 一、实施原则

本市既有住宅增设电梯应当遵循“业主自愿、社区引导、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。有条件的老旧小区按照“整体设计、自主实施”的原则，成规模、成片区推进老旧小区增设电梯，既有住宅增设电梯可以住宅小区、楼栋、梯位为单位进行申请。既有住宅增设电梯是对原有垂直交通系统的补充，应在尊重现状的基础上，充分考虑改善生活环境和生活质量。

## 二、适用范围

本市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、未列入五年内房屋征迁改造计划的无电梯既有住宅，适用本细则。

## 三、组织实施

### （一）制定方案

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设计单位编制增设电梯初步方案，方案应包括规划用

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。设计单位对楼房加建电梯的消防、结构安全性负责。增设电梯方案纳入老旧小区改造、小街巷整治以及城市景观改造等整体设计的小区，申请人应当按照整体设计要求，编制增设电梯初步方案，自主推进增设电梯工作。

## （二）业主表决

既有住宅需要增设电梯的，申请人应当向所在梯位全体业主征求意见。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梯号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。

经上述程序表决同意增设电梯方案后，增设电梯申请人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。

## （三）公示方案

经上述业主表决环节同意增设电梯方案的，可依照以下程序办理公示：

1. 社区居委会（村民居委会）协助增设电梯申请人进行公示，社区居委会（村民居委会）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 10 天。公示范本由属地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。

2. 公示期间收到相关利害关系人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。

街道办事处、社区居委会（村民委员会）应对增设电梯的全过程进行监督，负责审核住户签字意见表的真实性，并对公示情况及调解情况出具相关证明材料并盖章。

#### （四）方案审查

公示期满未收到相关利害关系人对增设电梯事项提出异议的，或者有异议但经社区居委会（村民委员会）调解的，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属地自然资源和规划部门审查。属地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。

属地自然资源和规划部门应组织属地建设、房管等部门进行审查，在审批环节出具联合审查意见。涉及地下室的项目需征求市国动办意见；位于文物建筑保护范围及建设控制地带、历史建筑保护范围的项目还需征求市文物部门或市名城委意见。

合理避让地下管线。如涉及水、电、燃气、通信等管线迁改事宜，应经相关管线产权单位同意，并制订可行的管线迁改方案，确保地下管线的正常使用。相关部门应简化审查手续，可减免费用。

经协商或协调仍无法达成一致意见的，可由属地自然资源和规划部门按照自然资源部《自然资源听证规定》有关规定，组织相关单位，召开听证会。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（同梯号房屋专有部分面积与人数占比均未达到四分之一）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。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。

#### （五）施工图设计、审查与备案

增设电梯申请人应当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、特种设备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。

增设电梯施工图设计文件应当经具有法定资质的第三方施

工图审查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,将审查情况报属地建设主管部门备案。

#### (六) 过程监管

属地自然资源和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)、建设、城管、市场监管等部门。增设电梯申请人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、街道(乡镇)按各自职责分工对增设电梯进行监督管理。电梯施工单位未按相关程序与审批图纸进行施工的,由属地城管部门、行业主管部门按照有关规定处理。

#### (七) 竣工验收

既有住宅增设电梯后,增设电梯申请人应组织设计、施工、工程监理等单位依据备案的增设电梯施工图设计文件,共同对项目进行质量竣工验收,出具书面验收意见,属地建设主管部门参与监督竣工验收。增设电梯申请人将竣工验收情况向属地建设主管部门报备。

#### (八) 使用登记

竣工验收通过后,增设电梯申请人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,向属地市场监管部门办理电梯安装使用登记及颁发登记证书。经检验合格并取得使用登记证后,方可交付使用。

#### **四、审查要求**

既有住宅增设电梯应当坚持因地制宜、安全适用、经济美观、风貌协调的原则,尽量减少对底层住宅以及相邻建筑的不利影响,不得影响城市规划实施,不得增加或者变相增加与增设电梯无关的空间。同时应满足我市既有住宅增设电梯规划技术审查要求。

申请沿城市主干道增设电梯的,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。除上述主要干道外的其他道路,在满足道路景观、消防疏散的前提下,增设电梯退道路红线的距离要求可适当放宽,但不得占用道路用地。

既有住宅拟增设电梯的,应满足底层产权车库业主车辆通行要求。

增设电梯轿厢尺寸宜考虑容纳担架空间,电梯外观应与原建筑物及周边环境协调、统一。

#### **五、电梯设备集中采购**

鼓励同一小区的电梯设备型号、安防系统等优先选择型号一致的设备,以保障电梯的安全性能和品质及整体风格协调。开展电梯设备集中带量采购,通过带量议价、签订框架协议等方式,从源头保障增设电梯安全质量及品质,降低电梯设备价格。由市房管部门会同市市场监管部门负责牵头指导,各区人民政府具体实施电梯集中带量采购工作。

## 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，补贴金额为不超过项目总造价（以工程总造价正式发票为凭据）的三分之一。四城区政府可根据工作实际，确定补贴标准上限，每台最高不超过10万元，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意见、书面验收意见、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房管部门申请补贴。

城镇老旧小区居民提取住房公积金用于加装电梯等自住住房改造，政策支持范围扩大到本人及配偶、双方父母自住住房加装电梯等改造。

## 七、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，土建施工单位应具有三级及以上建筑工程施工总承包资质，由属地建设主管部门负责质量安全监管。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，电梯申请人应当在电梯投入使用前，向属地市场监管部门办理使用登记，取得使用登记证书。增设电梯梯位业主可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。

## 八、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规划审查业务指导及政策制定工作。

市房管部门应会同各区政府将增设电梯工作统筹纳入老旧小区改造计划，负责指导各区政府将增设电梯结合老旧小区改造计划进行整体设计，开展电梯设备集中带量采购业务指导工作。

市市场监管部门负责电梯品牌指导，配合开展电梯设备集中带量采购业务指导工作。

市建设部门负责既有住宅增设电梯的施工图设计审查（含消防）、施工质量安全监管的指导和政策制定工作；组织对未按审批图纸进行施工的施工单位进行处罚。

属地政府负责本辖区增设电梯的组织推进，成立区级既有住宅增设电梯工作专班；建立由区政府牵头，区相关部门和街道（乡镇）、社区居委会（村民委员会）参加的协调推进工作机制；区自然资源和规划、建设、房管、市场监管、城管、街道（乡镇）等相关部门按照职责分工，做好增设电梯项目的审查及监管等工作。

属地自然资源和规划部门牵头负责既有住宅增设电梯日常规划审查工作。

属地建设部门负责既有住宅增设电梯施工质量安全监督登记与监管工作，参与监督竣工验收，对未按审批图纸进行施工的施工单位进行处罚。

属地房管部门负责既有住宅增设电梯的房屋安全管理。

属地市场监管部门负责办理电梯使用登记及颁发登记证书。

属地街道（乡镇）、城管等部门负责既有住宅增设电梯日常巡查监管工作，对未批先建、未按审查要求建设等行为，应责令其停止建设，并加强日常监管和查处。属地自然资源和规划、建设、房管等部门应给予技术配合。

属地社区居委会（村民委员会）、属地街道（乡镇）负责既有住宅增设电梯方案表决、公示、政策宣传和相关协调工作。

建设、消防、市政（水务、电力、通信等）、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。

增设电梯的设计单位、施工单位对既有住宅加装电梯项目的建设工程质量安全承担主体责任。设计单位对设计文件（含结构、消防）的真实性、安全性承担责任。增设电梯申请人、设计单位、施工单位三方共同对增设电梯建筑结构及消防安全、验收意见负责。电梯生产、使用单位为电梯设备安全责任主体。

各职能部门应结合职责分工细化增设电梯工作实施细则，强化业务指导和监督工作。

## **九、其他**

本实施细则有效期 5 年，自发布之日起实施，适用于鼓楼区、台江区、仓山区、晋安区，其他县（市）区、高新区可参照执行。榕政办〔2020〕69 号、榕政办〔2021〕107 号文件同时废止。

