

安溪县人民政府办公室文件

安政办规〔2022〕3号

安溪县人民政府办公室关于印发《关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》已于2022年12月12日，经县政府2022年第18次常务会议研究通过，现印发给你们，请认真抓好落实。

安溪县人民政府办公室
2022年12月29日



关于城市既有住宅增设电梯的指导意见

为进一步完善我县城市既有住宅使用功能，提升城市既有住宅区的居住品质，满足广大居民对生活起居、出行便利的需求，根据《中华人民共和国民法典》《福建省电梯安全管理条例》、省住房城乡建设厅《关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》（闽建房〔2010〕24号）、市住房和城乡建设局等五部门《关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》（泉建规〔2022〕1号）等相关法律法规及文件精神，结合我县实际，对城市既有住宅增设电梯提出如下指导意见：

一、实施原则

本县既有住宅增设电梯，是对原有垂直交通系统的有效补充，应在尊重原有规划现状的基础上，遵循“业主自愿、公开透明、充分协商，成熟一梯增设一梯”的原则实施。增设电梯应合理规划，鼓励采用可容纳担架的电梯，增设电梯整体外立面应保持与住宅小区景观的和谐统一，最大程度保护原有绿化景观，并尽量不影响小区相邻业主的通行方便和确保通行安全，不得侵占现有城市道路空间。

二、适用范围

本县“一核一辅”（即凤城镇、城厢镇、参内镇、官桥镇、龙门镇、湖头镇）行政区域内国有土地上已取得房屋所有权或不动产权的城市既有住宅，在满足用地规划、建筑结构安全和消防安全等要求的前提下，可根据实际情况申请增设电梯。对于石结构房屋和我县向社会公布的五年内计划成片改造的区域或项目，以及拟增设电梯位置对城市重要地段、节点、城市主干道、步行街、景观视线走廊等城市景观产生影响的住宅不列入增设电梯的范围。增设电梯用地原则上应在现住宅小区或现住宅用地范围内。

涉及文化遗产、不可移动文物、历史建筑、传统风貌建筑保护区范围内的增设电梯项目，应按照有关法律法规规定等执行。

三、实施条件

（一）城市既有住宅增设电梯可按梯号为单位进行。增设电梯项目应通知同梯号全体业主进行表决，并按《中华人民共和国民法典》规定，经本单元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，形成增设电梯表决书。

专有部分面积按照不动产登记簿记载的面积计算；业主人数一个专有部分按一人计算。

（二）城市既有住宅增设电梯项目可由同意增设电梯的专有部分业主作为建设方，负责增设电梯项目的工程报建、资金筹措、设备采购、组织实施、使用管理及维护等相关工作；或由同意增设电梯的专有部分业主委托的原房改房售房单位、原房地产开发企业、物业服务企业、电梯制造企业、建筑施工企业等单位作为代建单位，具体负责工程报建、设备采购、组织实施等各项相关工作，建设资金仍由委托方负责筹措。建设方可指定专门代表具体办理增设电梯的相关申请手续，申办材料的真实性由建设方负责。

四、资金筹措

城市既有住宅增设电梯，可以通过下列渠道筹措资金：

（一）由业主结合所在自然楼层等因素，充分协商后按一定比例共同出资；业主应就出资方式、出资比例或出资额、增加面积的分配、日常使用与维保费用的分摊以及对受到影响的部分业主予以适当补偿等事项达成增设电梯协议书，并签章确认。

（二）相关业主可按规定申请提取住房公积金，也可按规

定申请使用住宅专项维修资金。

（三）其他符合规定的资金。

增设电梯所筹措的资金及使用情况应当公布，接受同梯号出资业主监督。

五、申报程序

城市既有住宅增设电梯，应当按规定向我县相关行政主管部门线下申请办理相关手续：

（一）方案初审。建设方将申请书（附件1）、增设电梯表决书等相关材料报送至县住建局，县住建局负责组织县资源、城管等部门和项目所在地的乡镇政府对提交的材料进行初审并联合现场踏勘，共同确认项目实施的可行性，出具增设电梯井道《联合踏勘意见表》（附件2），并提出设计要求。建设方应委托住宅建筑物原设计单位或具有相应资质等级的设计单位进行具体方案设计。

（二）公示见证。建设方（代建单位）获得项目实施的可行性确认后，依照以下程序进行公示：1. 建设方须请公证处或所在地村、社区作为见证单位对公示材料、公示情况进行见证和收集反馈意见。2. 建设方将增设电梯事项在小区公示栏、增设电梯既有住宅一层楼道口、小区出入口等显著位置进行公示，公示期不少于十天。公示内容应包含拟增设电梯既有住宅楼号梯号；同梯号业主同意增设电梯表决书；总平面图、各层平面图、立面图、剖面图、效果图，规划用地、建筑结构、包含消防安全可行性分析专篇（附件3）的建筑设计说明；资金概算及费用筹集方案，对利益受损业主的资金补偿方案，电梯运行维护保养分摊方案；见证单位名称、联系地址和电话；公示期限、建设资金分担比例等。对于同梯号业主未在该既有住宅居住的，建设方应将公示内容邮寄送达。3. 公示期间，见证单位接到异议意见，应记录异议意见内容、反映人姓名和联系方式，并及时转告建设方。建设方应主动与提出异议的业主协商沟通解决。

若双方自行协商后仍存在异议的，由所在地的乡镇政府、村、社区、基层人民调解组织帮助调解处理。经自行协商或调解仍无法达成一致意见的，建设方可通过民事法律途径裁决认定。经自行协商、调解达成一致或民事法律途径裁决通过后，方可进入下一申报程序。

（三）用地申请。拟新增电梯用地已取得权属登记的，可直接办理规划审查手续，若用地超出权属范围的，请按照下列要求进行申请：

1. 面积要求。新增的电梯井和连廊的尺寸以满足基本交通需要为准，不得以增设电梯为名增加非交通必要的使用面积，具体规定如下：电梯井占地面积不超过 8 平方米，交通连廊净宽不超过 1.2 米（与电梯井直接等宽相连的连廊除外）；电梯井若需占用现状通道，原则上应确保剩余的仅供人行和非机动车通行通道宽度不小于 1.5 米（可通过改造方式实现），供机动车通行通道宽度不小于 4 米。

2. 用途及权属要求。对增设电梯用地，地类应属于国有建设用地，使用用途为电梯用房，不得作为其他用地，土地使用费按照同期同类住宅基准地价进行收取（即用地面积乘以住宅基准地价），用地面积不计入业主土地使用权范围。因增设电梯而增加的建筑面积由该梯号出资的业主共同所有，不计入业主房产面积范围，增设电梯后增加的建筑面积不进行产权登记，不调整各分户业主的产权面积。房屋征迁时，增设电梯的建筑面积不计入安置面积。相关房屋所有权发生转移时，与该房屋关联的增设电梯的权利和义务同时转移。

3. 申请程序要求。

（1）拟增设电梯用地未登记权利人的：

经相关部门现场勘查，符合条件的，由申请人向所在地乡镇申请，由县资源局汇总上报县政府批准，再由申请人向财政局或财政局指定单位缴交相关使用费后，视同提供合法的土地

的有关证明文件，按我县关于城市既有住宅增设电梯的指导意见规定要求办理相关手续。

(2) 拟增设电梯用地登记权利人为国有企事业单位的：

经相关部门现场勘查，符合条件的，由申请人向权利人申请，经权利人同意后由县资源局上报县政府批准，并由申请人向财政局或财政局指定单位缴交相关使用费后，视同提供合法的土地的有关证明文件，按我县关于城市既有住宅增设电梯的指导意见规定要求办理相关手续。

(3) 拟增设电梯用地权利人为其他企业、组织、私人的：

经相关部门现场勘查，符合条件的，由申请人提供经权利人同意增设电梯的相关书面文件（租赁合同等），视同提供合法的土地的有关证明文件，按我县关于城市既有住宅增设电梯的指导意见规定要求办理相关手续。

(四) 办理规划审查手续。既有住宅建筑物未预留电梯井的，增设电梯设计方案应当办理规划审查手续。建设方将以下资料：1. 联合踏勘意见表；2. 见证单位出具的公示情况、公示材料等见证书面证明；3. 协商或调解书面协议或司法裁决结果（公示见证环节有提出异议的须提供）；4. 公示见证环节出示的增设电梯设计方案图纸；5. 合法的土地的有关证明文件；6. 各房屋所有权证（不动产权证）复印件；7. 各业主身份证复印件及经办人身份证复印件；8. 规划审查委托书等，报送县资源局。增设电梯方案满足规划要求，且在公示见证环节无实名制书面反对意见的，县资源局应按程序出具规划审查意见，并抄告县住建、城管、项目所在地的乡镇政府，免于收取城市基础设施配套费。

另有文件规定无需办理规划审查手续的项目除外。

(五) 委托可靠性鉴定。建设方取得项目《联合踏勘意见表》后，委托房屋安全鉴定机构对既有住宅建筑物原有结构进行可靠性鉴定并出具可靠性鉴定报告。委托的房屋安全鉴定机

构须列入泉州市房屋安全鉴定机构名单，市住建局将符合要求的机构名单在其官网（<http://zfjsj.quanzhou.gov.cn/>）予以公布，房屋使用安全责任人可从中选择进行委托。

根据住房和城乡建设部发布的公告，国家标准《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB55021-2021）2022年4月1日起实施。既有住宅建筑物原有结构鉴定要求，从其规定。

（六）简化有关审批手续。涉及供水、供电、供气、通信、绿化、排污等，相关部门应简化审批手续，并在本级审批权限内予以减免费用。

（七）增设电梯井道施工。在增设电梯井道开工建设前，建设方将以下资料：1. 规划审查的意见及图纸；2. 经施工图审查机构审查合格的施工图及《审查合格书》和《审查报告书》；3. 评定等级为 I 级或 II 级的《可靠性鉴定报告》；4. 委托的具有相应资质施工总承包单位（鼓励聘请有资质的监理单位）的施工合同等，报送县住建局作为工程监管资料核查，县住建局应按程序出具书面意见。县住建局应对符合核查条件的城市既有住宅增设电梯项目的井道土建施工开展不少于 1 次的质量安全指导，对指导过程中发现的问题隐患，应以书面指导意见的形式及时下发相关责任主体并督促整改。

增设电梯井道施工完成后，应对各电梯井口等进行有效安全防护，并委托房屋安全鉴定机构，对增设的电梯井道（含与既有住宅建筑物连接的结构部位）进行结构安全性鉴定，对评定等级为 Asu 或 Bsu 的《结构安全性鉴定报告》，可作为增设电梯井道项目的工程竣工验收依据。

（八）申请部门现场查验。建设方按规定程序组织增设电梯井道项目工程竣工验收后，将以下资料：1. 规划核实测量报告；2. 评定等级为 Asu 或 Bsu 的电梯井道《结构安全性鉴定报告》；3. 增设电梯井道的《福建省房屋建筑工程竣工验收报告》；4. 增设电梯井道竣工图等报送县住建局申请部门现场查验。县

住建局审核认为符合条件后，应及时组织参与方案初审的单位进行线下部门现场查验，对满足验收条件且增设电梯井口等已进行有效安全防护的，出具增设电梯井道《部门查验意见表》（附件5）。部门查验通过后，建设方应及时按《既有住宅增设电梯井道项目档案归档目录》（附件4）要求将工程竣工资料移交县城建档案管，城建档案管应及时出具工程档案移交清单。

（九）增设电梯安装施工。建设方已取得增设电梯井道《部门查验意见表》和城建档案馆出具的《工程档案移交清单》，且增设电梯的产品质量符合《中华人民共和国特种设备安全法》和电梯安全技术规范要求的，应按规定将拟进行的电梯安装情况在施工前告知市市场监管局，并向特种设备检验机构申请安装过程的监督检验。增设电梯安装过程中，电梯安装单位应当遵守施工现场的安全生产要求，落实现场安全防护措施。增设电梯安装完成后，经特种设备检验机构检验合格并到县市场监管局申请办理使用登记，增设电梯方可投入使用。

六、使用管理及维护

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维护保养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。业主也可以共同决定直接委托有资质的电梯维护保养单位对电梯进行运行管理和日常维护保养。业主应按相关规定向特种设备检验检测机构提出定期检验申请。

七、不动产登记

增设的电梯产权可归同梯号业主共同共有，也可归同梯号业主按份共有，具体增加面积的分配以同梯号业主所签的协议书为准。同梯号房屋所有权人明确共有方式后，可按照不动产登记有关规定，由同梯号房屋所有权人向不动产登记机构共同申请办理不动产登记相关手续。增设的电梯产权可记载在不动产登记簿附记上，不调整各业主的公摊部分面积，不再征收土

地占用及建筑面积增加的各种费用。

八、宣传引导

各相关部门对既有住宅增设电梯工作应广泛宣传，多方协助，形成合力，共同做好我县既有住宅增设电梯工作。街道、居委会等要充分发挥群众工作优势，积极做好政策宣传和相关协调工作。原房改房售房单位、业主委员会、物业服务企业、电梯制造企业等可对既有住宅增设电梯工作予以指导、协助。

城镇既有住宅增设电梯工作可参照本指导意见执行。

本文件由安溪县住房和城乡建设局、自然资源局、城市管理局、市场监督管理局负责解释。

本文件自 2022 年 12 月 29 日起实施，有效期至 2027 年 12 月 29 日止。

- 附件：
1. 申请书
 2. 联合踏勘意见表（样表）
 3. 既有住宅增设电梯消防安全可行性分析专篇（格式范本）
 4. 既有住宅增设电梯井道项目档案归档目录（样表）
 5. 部门查验意见表（样表）

附件 1

安溪县既有住宅增设电梯申请表

项目地址					
申请人	等共 户业主，其 房屋专有部分面积共m ² 。（详见签字意见表）				
代理人			联系电话		
楼栋信息	结构形式	总层数	总户数	总面积（m ² ）	备注
拟增设电梯内容	结构形式	总层数	位置（附草图）	新增面积（m ² ）	备注
<p>申请人承诺：</p> <p>本表填报内容及提交的所有资料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引起的法律责任，概由申请人及申请单位承担，与审批（核准）机关无关。</p> <p style="text-align: right; margin-top: 20px;">申请人： （签 名）</p> <p style="text-align: right; margin-top: 10px;">年 月 日</p>					

附件 2

联合踏勘意见表（样表）

项目 信息	建设方 (代建单位)	
	项目详细地址	
	业主代表	
	联系电话	
联合踏勘意见:		
经现场联合踏勘，该增设电梯井道项目实施具备可行性。		
资源部门（签章） 年 月 日		住建部门（签章） 年 月 日
城管部门（签章） 年 月 日		镇（乡）政府（签章） 年 月 日

- 注：1. 本表由县级政府指定部门统一组织协调本级各部门和项目所在地的街道办事处（镇政府）签章后，通知建设方领取。
2. 填写说明：资源规划部门应明确拟增设电梯是否符合规划要求或不影响近期规划的实施；住建部门应明确是拟增设电梯房屋否属于石结构房屋、增设电梯的位置是否符合消防安全、面积和尺寸等是否符合要求等；城管部门应明确是否满足通行安全，是否侵占现有城市道路空间；镇（乡）政府应明确是否属于我县向社会公布的五年内计划成片改造的区域或项目。
3. 用地超出权属范围的，资源规划部门还应明确超出权属范围的用地权属、用地类型。

附件 3

既有住宅增设电梯消防安全可行性分析专篇 (格式范本)

本次增设电梯未降低原建筑消防安全水平:

1. 防火间距: 增设电梯前各向防火间距; 增设电梯后各向防火间距。
2. 消防车道: 增设电梯前消防车道宽度; 增设电梯后消防车道宽度。
3. 人员疏散: 增设电梯不影响人员疏散。
4. 防排烟: 新增电梯保证原疏散楼梯的防烟排烟和通风功能, 楼梯间设有个不同朝向的开启外窗, 面积分别为 m^2 。(新增电梯宜设置前室或通过开放式连廊与原建筑连接, 不应紧邻原建筑外墙布置, 如紧邻布置应采用封闭楼梯间或户门采用乙级防火门; 除通过开放式连廊与原建筑连接时外, 楼梯间应设有两个及以上不同朝向的开启外窗, 面积分别不小于 $2m^2$)

说明: 增设电梯宜执行现行国家工程建设消防技术标准, 不得低于原建筑物建成时的消防安全水平, 消防安全可行性分析专篇内容应直接标注在总平面图中, 一并写入设计说明。

附件 4

部门查验意见表（样表）

项目 信息	建设方 (代建单位)	
	项目详细地址	
	业主代表	
	联系电话	
部门查验意见：同意该增设电梯井道项目通过验收。		
资源部门（签章） 年 月 日		住建部门（签章） 年 月 日
城管部门（签章） 年 月 日		街道办事处（镇政府）（签章） 年 月 日

注：本表由县级政府指定部门统一组织协调本级各部门和项目所在地的街道办事处（镇政府）签章后，通知建设方领取。

附件 5

既有住宅增设电梯井道项目档案归档目录（样表）

建设方（签章）： 年 月 日

序号	文 件 资 料	归档情况	备 注
1	增设电梯井道《联合踏勘意见表》		
2	规划审查的意见及图纸		
3	按照《民用建筑可靠性鉴定标准》（GB50292-2015）要求进行鉴定的，应提供既有住宅建筑物原有结构的：评定等级为 I 级或 II 级的《可靠性鉴定报告》。2022 年 4 月 1 日起，按照《既有建筑鉴定与加固通用规范》（GB55021-2021）要求进行鉴定的，应提供既有住宅建筑物原有结构的：（1）安全性评级为 Asu 或 Bsu 的《安全性鉴定报告》。（2）结论为“抗震鉴定结果满足规范要求”的《抗震鉴定报告》。		
4	增设电梯井道的《施工图审查合格书》及《施工图审查报告书》		
5	《施工合同》及《监理合同》		
6	增设电梯井道的《福建省房屋建筑工程竣工验收报告》		
7	设计单位的《质量检查报告》、施工单位的《工程竣工报告》及监理单位的《工程质量评估报告》		
8	评定等级为 Asu 或 Bsu 的电梯井道《结构安全性鉴定报告》		
9	增设电梯井道竣工图		
10	增设电梯井道《部门查验意见表》		

注：1. 建设方在申请联合验收前，将符合规范要求的增设电梯井道项目档案的纸质原件和电子档案各一套送至城建档案馆存档，由城建档案馆出具《工程档案移交清单》。

2. 如果该文件资料具备，请在归档情况栏打“√”；否则打“×”，并在备注栏简要说明原因。

