

福清市人民政府文件

融政综〔2018〕259号

福清市人民政府关于 既有住宅增设电梯的若干意见（修订）

各园区管委会，各镇（街）人民政府（办事处），市直各有关单位：

为适应社会经济发展和人口老龄化的需求，完善我市既有住宅的使用功能，提高宜居水平，方便居民生活，根据《中华人民共和国物权法》等有关法律法规和福建省住房和城乡建设厅《关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》、福州市人民政府《批转市城乡规划局关于福州既有住宅增设电梯的若干意见（暂行）的通知》，经市十七届政府第59次常务会议研究同意，提出如下若干意见：

一、实施原则

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，充分考虑并改善老年人的生活环境和生活质量。本市既有住宅增设电梯，应当遵循“业主自愿、公开透明、充分协商，成熟一梯加建一梯”的原则。

二、适用范围

本市行政区域内未设置电梯的既有住宅（不含个人建房），顶层住户入口楼面高度距室外设计地面高度超过16米或层数高于5层（含5层），且增设电梯用地在现住宅用地红线范围内。

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意见实施。

三、组织实施

既有住宅增设电梯可以按梯号为单位进行申请，以同意增设电梯的专有部分业主作为申请人，并负责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；也可以由同意增设电梯的专有部分业主委托原房改房售房单位、原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业等单位作为建设单位，承担上述相关工作。申请人及建设单位应对申办材料的真实性负责。

（一）制定初步方案。申请人可自行或委托实施单位编制增设电梯初步方案。初步方案包括：规划用地、建筑结构、消防安全等的可行性分析，增设电梯的总平面布局初步设计，资金概算及费用筹集方案，电梯运行维护保养分摊方案等内容。申请人或者实施单位将初步方案征求业主意见。

（二）签订相关协议。同梯号业主同意增设电梯初步方案后，可签名授权建设单位代为办理审批手续。

（三）方案审批。在业主对初步方案能够达成共同意愿的情

况下，将拟增设电梯的设计方案向属地镇（街）人民政府（办事处）申报。由属地镇（街）分批次统一向相关职能部门报送审查，涉及供水、供电、煤气、电信等，相关部门应简化审批手续，并减免费用。

（四）委托设计。建设单位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设计，设计单位应对楼房加建电梯的结构安全性负责。

（五）委托施工及监理。申请方必须委托具有相应资质的施工单位，并委托具有相应资质的工程监理单位进行施工监理，建设单位要对既有住宅增设电梯施工过程安全负责。

（六）检测验收。既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合特种设备安全监察相关规定要求，由具有相应资格的机构进行检测，经检测合格后，方可交付使用。

（七）项目验收。项目竣工后，建设单位要组织设计、施工、监理等单位共同对施工项目进行验收并向质监部门办理电梯使用许可手续。

（八）既有住宅增设电梯仅作为原住宅建筑垂直交通系统的补充，由此增加的建筑面积不进行产权登记。相关房屋所有权发生转移时，受让人自该房屋转移登记之日起，享有和履行原改造协议约定的权利和义务。

四、规划审批规则

（一）电梯井尺寸（除有特殊要求外）原则上应满足不大于2.5米×2.5米，载重量控制在800公斤以内，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：

1. 申请沿城市主次干道加装电梯的，加建电梯后退规划道路红线距离须满足规划要求，同时增设电梯应符合道路景观规划要求。

2. 增设电梯退用地红线距离应保证消防安全及出行通道（净宽不小于 3 米）的要求。

3. 南北向平行布置的低、多、中高层住宅建筑与多、中高、高层住宅建筑间距不得小于 9 米。

4. 加装电梯通过连廊与原住宅楼相连的，连廊伸出长度不得大于 2 米。

5. 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。加建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，并参照住宅类建筑加建电梯办法进行批前公示。

（二）批前公示

1. 凡同梯号业主一致同意加装电梯且满足规划要求的，凭业主的书面签名（应包括房产证及身份证复印件），将增设电梯的申请材料报送至属地镇（街）人民政府（办事处），不涉及对周边其他建筑造成影响的，不需进行批前公示。

加建电梯后间距满足南侧建筑高度 0.6/0.8 倍（第一类/第二类建设区）的，可视为满足规划要求（建筑高度计算规则按《福建省规划技术管理规定（试行）》执行）。

2. 因各种原因无法取得同梯号全部业主书面签名同意，但已取得同梯号三分之二以上户数业主书面同意或加建电梯后不能满足规划要求的，业主可将增设电梯的申请材料报送属地镇（街）人民政府（办事处），并依照以下程序办理：

(1) 由业主代表对该增设电梯事项在小区公示栏、需增设电梯房屋楼道口以及因间距不足规划要求而受直接影响的北侧建筑显著位置进行公示，公示期十天。公示文件范本由属地镇（街）统一制作，并对外公布，供业主使用。同时业主须请公证处、属地镇（街）、属地社区、业委会（尚未成立业委会可不需要）对其公示情况进行见证备案。

(2) 公示期届满期间未接到梯位业主对增设电梯事项的异议，业主代表凭三分之二以上户数业主书面签名（含三分之二），可以将增设电梯的申请材料报送属地镇（街），属地镇（街）将上述材料报送市规划局、市住建局、市公安消防大队征询意见。

(3) 公示期间，对增设电梯事项存在异议的业主，应与公示中的业主代表联系，自行协商处理异议，双方要求在有关方面协调下处理异议的，可请所在地的社区、小区物业公司、基层人民调解组织、属地镇（街）指派的人员进行协调处理。

(4) 经协商或协调仍无法达成一致意见的，由属地镇（街）召开听证会并依据听证会情况提出处理意见；不能接受处理意见的，建议通过司法途径解决争议。

（三）审批流程

属地镇（街）根据上述材料要求，收取完整后，待电梯建设方完成批前公示程序后，将电梯建设方案向市规划局、市住建局、市消防大队报批，市规划局、市住建局、市消防大队分别就上述方案提出审核意见，并将审核意见及确认的方案以函件形式告知属地镇（街）人民政府（办事处）。

涉及未批先建或不按图纸施工的，由属地镇（街）根据相关职能予以监督，并按违章建筑处置办法进行处理。

五、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。业主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。

电梯使用单位应按照规定，定期向特种设备检验检测机构提出检验申请。

六、依法审批及宣传引导

涉及消防、住建、安监、质量技术监督等工作的，按相关行政主管部门的规定权限办理，并按照简化、便民的原则，依法支持做好既有住宅增设电梯的有关审批工作。

街道、居委会等要充分发挥开展社区工作的优势，积极做好居民的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、电梯生产安装企业等可对既有住宅增设电梯工作予以指导、协助。

七、实施日期

本意见自颁布之日起实施，有效期五年。

福清市人民政府

2018年8月23日

抄送：市委办公室、市人大常委会办公室、市政协办公室。

福清市人民政府办公室

2018年8月23日印发
