

加急

罗源县人民政府办公室

罗政办〔2021〕9号

罗源县人民政府办公室关于印发 罗源县既有住宅增设电梯实施细则的通知

各乡（镇）人民政府，县直各有关单位：

《罗源县既有住宅增设电梯实施细则》已经县十七届政府2021年第1次常务会议研究同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。

罗源县人民政府办公室
2021年2月8日



罗源县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》等文件精神，结合我县实际，特制订如下实施细则。

一、实施原则

本县既有住宅增设电梯按梯号为单位进行申请，本梯号业主为申请人。增设电梯应当遵循“业主自愿、社区主导、公开透明、充分协商”的原则。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

本县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。

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。公示范本由县自然资源和规划局统一制作，并在政府相关网站公布，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县自然资源和规划局审查（同步向县住建局进行消防报备审核）。县自然资源和规划局负责对增设电梯方案是否满足规划要求进行审查。

公示期间，相关利益方提出异议经协商或协调仍无法达成一致意见的，可向县自然资源和规划局申请召开听证会。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。

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。

（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，并向县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原则上不小于 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，连廊伸出长度原则上不得大于 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原则上应满足最小 9 米的要求；与南北向已建低层非居住功能建筑间距原则上按不小于 6 米控制；与其它方向周边建构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、职责分工

县自然资源和规划局负责既有住宅增设电梯相关业务指导、政策制定及审查备案工作。

属地乡镇及县住建局、城建监察大队负责既有住宅增设电

梯日常巡查监管工作，县自然资源和规划局应给予技术配合。

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，县政府将依照相关规定予以督办、问责。

县住建、消防、财政、房管、市场监管、水务、供电、通信等单位应当按照简化、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，对增设电梯的建筑物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中过程的安全性负责。

