

**泉州市丰泽区住房和城乡建设局
泉州市丰泽区自然资源局 文件
泉州市丰泽区城市管理局
泉州市丰泽区市场监督管理局**

泉丰政建〔2022〕91号

**泉州市丰泽区住房和城乡建设局等四部门
关于城市既有住宅增设电梯的实施意见**

区直有关单位，各街道办事处、社区居委会：

为进一步完善我区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)、《关于进一步加强电梯使用安全工作的通知》(泉市监〔2022〕6号)等相关法律法规及文件精

神，结合我区实际，对城市既有住宅增设电梯提出如下实施意见：

一、适用范围

本区行政区域内的已取得房屋所有权或不动产权的城市既有住宅，在满足规划、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。对于石结构房屋和向社会公布的五年内计划成片改造的区域或项目，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。

二、实施原则

(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（详见附件1）。

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。利用单位用地建设且与单位共用通道、停车场地等公共空间的房改房增设电梯须征得单位书面同意。

(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。

(三) 增设电梯原则上应贴邻原有建筑主体设置，首层疏散外门净宽度不应小于原有楼梯疏散宽度，增设电梯出入通道宜利用原有楼梯平台或公共走道等公共交通空间(详见附件2)。电梯井道与楼梯平台(如附件2图a、b)、公共走道(如附件2图c)一侧直接相接的，其连廊总长度不得大于2米；电梯井道与住宅套内空间(如附件2图d)直接相接的，其连廊总长度不得大于2米，不得增加或变相增加住宅使用空间、非交通必要的使用空间，两侧宽度不得大于1.5米；如遇梯间凹入建筑主体0.5米以上(如附件2图e)、梯间突出建筑主体、裙楼(如附件2图f)等特殊情况，电梯井道与建筑最外边缘的连廊长度不得大于1.5米，且与建筑主体的连廊总长度不得大于5.5米。

(四) 电梯井道占地尺寸不得超过 2.5×2.5 米或占地面积不得超过6.5平方米。

(五) 增设电梯不得侵占现有城市道路及退让道路空间。增设电梯确需占用现状通道的，应通过场地改造等方式保持该通道的原有功能及必要的宽度。其中，供人行和非机动车通行的道路宽度不宜小于1.5米，供机动车通行的通道宽度不宜小于3米，并确保应急救援通行。

(六) 所采购的电梯应当配备能够实现远程检测功能的装置，

并提供标准数据接口。电梯厂家要无条件提供电梯实时运行数据，供业主及管理方实时监控。

三、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（或电梯实施全包式安全运营服务管理费用）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。

四、申报程序

城市既有住宅增设电梯，由区住建局统一牵头负责协调，区自然资源局、城管局、市场监督局等职能部门按步骤及各自职能要求牵头组织及配合有关工作，建设方（代建单位）应当按规定向本区有关行政主管部门申请办理相关手续：

(一) 方案初审。由建设方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方案设计。区自然资源局负责组织区住建局、城管局等部门和项目所在地的街道办事处及社区居委会进行联合现场踏勘，对申请人提交的增设电梯表决书及设计方案进行

初审，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3），并提出下阶段设计要求。

（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4）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（或电梯实施全包式安全运营服务管理费用的分摊方案）；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，由所在地的街道办事处、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）办理规划审查手续。既有住宅建筑物未预留电梯井的，建设方应当向丰泽区行政服务中心四楼自然资源局窗口（联系电话：

0595-22501326)申请办理规划审查手续。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，报送区自然资源局。增设电梯方案满足规划要求，且在“(二)公示见证”环节无实名制书面反对意见的，区自然资源应按程序出具规划审查意见，并抄告区住建局、城管局、项目所在地的街道办事处及社区居委会，免予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。

(四)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。房屋使用安全责任人在市住建局向社会公开承接房屋安全鉴定的机构名单中选择鉴定机构。

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。

(五)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。

(六)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的施工合同（鼓励聘请有资质的监理单位）等，报送地区区建设工程质量服务中心（联系电话：0595-22557001）作为工程监管资料核查。对符合核查条件的城市既有住宅增设电梯项目，区住建局（区建设工程质量服务中心牵头、建筑工程安全中心）组织区自然资源局、城管局、街道办事处开展不少于 2 次（井道基础钢筋安装后混凝土浇筑前 1 次，井道主体施工过程中不少于 1 次）的现场指导。区质量安全中心对井道土建施工过程中工程质量安全隐患问题给予指导，区自然资源局、城管局对不按审批图纸施工违法建设问题给予制止。指导、制止意见应以书面的形式及时下发相关责任主体并督促整改。

施工单位应在工地明显位置设置施工标牌，写明工程名称、建设单位、设计单位、施工单位及监理单位等内容，并附经审批的图纸。区自然资源局、城管局、所在地的街道办事处应加强对批准的电梯的位置、层数、造型、外立面装饰的现场监督，对在执法巡查过程中发现违法违建行为的，应及时制止和查处。

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。

（七）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区建设工程质量服务中心申请现场查验。区住建局（区建设工程质量服务中心）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 6）要求将工程竣工资料移交市城市建设档案馆，市城市建设档案馆应及时出具工程档案移交清单。

（八）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《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区市场监管局申请办理使用登记，增设电梯方可投入使用。电梯安装监督检验收费实行减半政策。

五、使用管理及维护

业主可以共同决定书面约定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、修理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

同决定直接书面约定有资质的电梯安装、改造、修理单位对电梯进行运行管理和日常维护保养。增设电梯未明确使用管理单位不得使用。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。优先支持业主选择符合闽市监特安〔2022〕4号规定条件的集电梯使用管理、维护保养、定期检测等安全主体责任于一体的专业化、规模化电梯运营管理单位，为电梯购买安全责任和“养老”保险及加装基于物联网的远程监控装置，改进提升电梯安全管理水品。

六、协商解决机制

施工前，办理相关手续过程中，相关利害关系人提出异议、产生纠纷的，建设单位应按照公示见证环节中的协商解决机制，通过所在地的街道办事处、社区，基层人民调解组织帮助调解处理。

施工过程中相关利害关系人提出异议，产生纠纷的，建设单位应先暂停施工，由所在地的街道办事处、社区应做好维稳工作，积极进行调解。

经协商或街道办事处、社区调解后仍无法达成一致意见的，建设单位与相关利害关系人可通过民事法律途径裁决认定。

七、工作要求

(一) 广泛宣传，多方协助，形成合力，共同做好我区既有住宅增设电梯工作。街道、居委会等要充分发挥社区工作优势，积极做好相关协调工作，各相关职能部门积极做好政策解读宣传、相关审批服务和协调工作。

(二) 本意见自印发之日起实施，有效期至2027年3月20日。
《泉州市丰泽区自然资源局等四部门关于丰泽区城市既有住宅增

电梯的实施意见》(泉丰资〔2020〕1号)同时废止。已批及在建项目，按泉丰资〔2020〕1号执行。

- 附件：1. 泉州市丰泽区既有住宅增设电梯表决书
2. 增设电梯井道与原建筑位置关系图
3. 联合踏勘意见表
4. 既有住宅增设电梯消防安全可行性分析专篇
5. 部门查验意见表
6. 既有住宅增设电梯井道项目档案归档目录

泉州市丰泽区住房和城乡建设局



泉州市丰泽区自然资源局



泉州市丰泽区城市管理局



泉州市丰泽区市场监督管理局



(此件主动公开)

附件 1

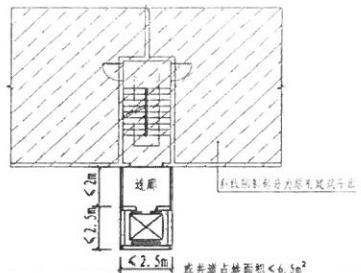
项目名称	小区 框 单元增设电梯		
项目详细地址			
住宅建筑 结构类型	<input type="checkbox"/> 砼框架	<input type="checkbox"/> 砖混	其他：
建筑功能 及层数			
同梯专有部分 总面积(m ²)			
表决时间			
表决地点	共计通知 户，同梯共计 户，已全部通知。		
表决 情况	实际参与表决户数	实际参与表决专有部分面积	
	同意增设电梯户数 中 无意见或不反对户数 中 不同意户数	同意增设电梯专有部分面积 其中 无意见或不反对专有面积 中 不同意专有部分面积	
设计单位名称			
申请人承诺	<p>本次表决满足本单元房屋专有部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，符合文件要求。</p> <p>申请人承诺，本表决书填报的所有内容以及提交的所有申请资料（包括原件、复印件及其内容）是真实有效的。如有虚假，审批（审核）机关可终止审批或撤销审批（审核）事项。由此引起的法律责任和经济责任，概由申请人承担。</p>		
	业主代表签字： 年 月 日		

备注：1. 本表决书须用 A3 纸双面打印。
2. 本表决书一式壹份。

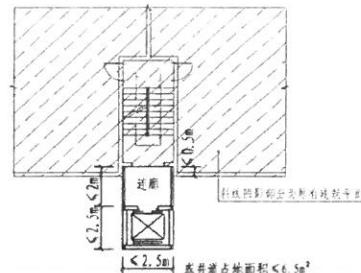
既有住宅增设电梯意见登记表（所有业主填写）

附件2

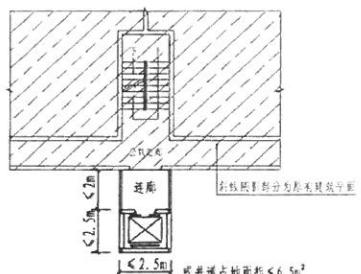
增设电梯井道与原建筑位置关系图



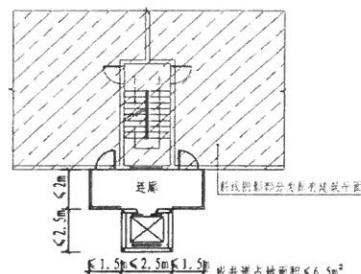
图a 增设电梯井道与楼梯平台直接相接1



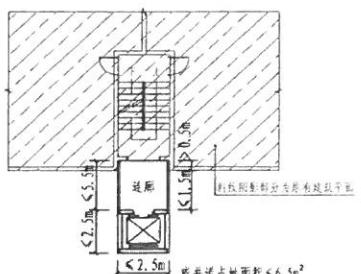
图b 增设电梯井道与楼梯平台直接相接2



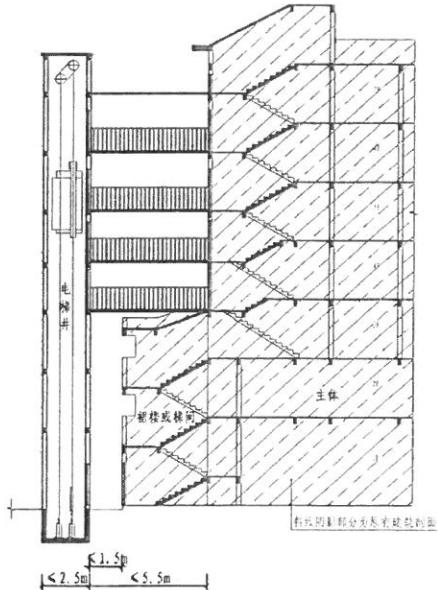
图c 增设电梯井道与公共走道直接相接



图d 增设电梯井道与住宅套内空间直接相接



图e 增设电梯井道与梯间凹入>0.5米的建筑直接相接



图f 增设电梯井道与裙楼、梯间突出的建筑直接相接

备注：以上图例仅是对实施原则中增设电梯井道与原建筑相连的各类尺寸说明，包含但不限于以上几类情况，直跑梯、三跑楼梯等特殊情况按现场情况研究确定。

附件3

《联合踏勘意见表》

编号 _____ 号

增设 电梯 井道 项目 基本 情况	建设方 (代建单位)		
	项目名称		
	项目详细地址		
	业主代表	联系电话	
踏勘意见: 年 月 日, 经现场联合踏勘, 该增设电梯井道项目实施具备可行性。			
开工前, 请按泉丰政建[2022]91号文“四、 申报程序”第(六)点要求, 将申报材料 送区建设工程质量服务中心。		<input checked="" type="radio"/> 下一步需办理规划审查手续。 <input checked="" type="radio"/> 无需办理规划审查手续。	
区住建局(盖章) 年 月 日		区自然资源局(盖章) 年 月 日	
区城管局(盖章) 年 月 日		街道办事处(盖章) 年 月 日	
备注	签收人: 签收日期:		

注: 本表一式五份, 由区自然资源局出具后各单位存档一份, 并通知建设方领取一份。

附件4

既有住宅增设电梯消防安全可行性分析专篇

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_____m²。
(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2m²)

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 5

部门查验意见表

项目信息	建设方（代建单位）	
	施工单位	
	监理单位	
	设计单位	
	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查验。		
	区住建局（签章） 年 月 日	区自然资源局（签章） 年 月 日
	区城管局（盖章） 年 月 日	街道办事处（签章） 年 月 日

注：本表一式五份，由区建设工程质量服务中心统一组织协调本级各部门和项目所在地的街道办事处签章后存档一份，通知建设方领取一份。

附件 6

既有住宅增设电梯井道项目档案归档目录

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。

