

尤溪县人民政府办公室文件

尤政办〔2022〕1号

尤溪县人民政府办公室 关于印发尤溪县既有住宅增设电梯 实施办法的通知

各乡镇人民政府，县直有关单位：

《尤溪县既有住宅增设电梯实施办法》已经县政府常务会议研究通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。

尤溪县人民政府办公室

2022年1月12日

（此件主动公开）

尤溪县既有住宅增设电梯实施办法

第一条 为应对人口老龄化和提升居住品质的需求，加快推进老旧小区和既有住宅适老化改造，完善既有住宅的使用功能，方便居民生活。根据《中华人民共和国民法典》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国老年人权益保障法》《福建省电梯安全管理办法》《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》《三明市人民政府办公室关于印发三明市既有住宅增设电梯实施办法的通知》（明政办〔2018〕5号）及《三明市住房和城乡建设局 三明市自然资源局 三明市市场监督管理局关于进一步简化三明市区既有住宅增设电梯工作流程的通知》（明建〔2019〕26号）精神，结合我县实际，特制定本办法。

第二条 本办法所称既有住宅，是指具有合法出让权属证明，已建成使用满20年且高于6层（含6层）的多业主住宅。本县行政区域内未设置电梯且符合条件的既有住宅增设电梯，适用本办法。已列入房屋征收范围和计划的建筑物不列入增设电梯的范围。

申请增设电梯的房屋及产权人应满足以下条件：

（一）增设电梯使用的土地，原则上应在原建设项目批准的用地红线范围之内（原产权建设用地红线范围内）。若增设电梯使用土地超出土地登记宗地界线的，须符合城市规划，不影响公

共消防（含消防通道）、通行、安全等，申请人应持有合法的产权证明，方可申请增设电梯。

（二）增设电梯的住宅不得涉及违法建设违法占地，电梯项目用地不得占用耕地、基本农田、其他未利用的农用地。

（三）增设电梯的项目应满足县域相关规划要求，不影响周边日照等相关标准要求，立面要同区域建筑相协调。

第三条 既有住宅增设电梯，遵循“政府引导、社区主导、业主负责、简化程序、保障安全”的原则，做到“能装应装、应装尽装”，资金以业主自筹为主、社会其他资金为辅。

第四条 既有住宅增设电梯的目的，只能作为改进或完善原住宅楼的垂直交通方式，增设的电梯只能作为依附于建筑物使用的附属设施，不得具有其它独立使用功能。不得以既有住宅增设电梯的名义变相改建、扩建。

增设电梯占用土地面积不计入业主土地使用权范围，电梯建筑面积不计入业主房产面积范围。房屋征迁时，增设电梯的建筑面积不计入安置面积。

第五条 既有住宅增设电梯应满足城市规划、建筑结构和消防安全（含消防通道）等方面的要求，尊重规划现状，减少对小区环境的影响，保持增设电梯的整体立面外观与小区景观的和谐统一，不影响相邻业主的通行方便与安全。

第六条 既有住宅增设电梯的相邻权利人应当按照《中华人民共和国民法典》的有关规定，正确处理和协调在增设电梯过程

中的相邻关系。

第七条 明确各方职责

（一）既有住宅自主增设电梯相关业主是实施主体，负责意见统一、资金筹集、设备采购、工程实施、安全管理、维护管理等相关工作，并对增设电梯建设和使用期间的质量安全负责。

（二）设计单位负责对既有住宅是否具备增设电梯的消防（含小区消防通道等）、安全等条件进行技术论证，负责电梯示意方案的制定和施工图设计，并报送至施工图审查机构，协调处理实施过程中的技术问题，对设计质量负责。

（三）施工图审查机构按照有关规范标准进行技术审查，对审查结果负责和备案。

（四）井道及基础施工单位严格按照施工图设计文件进行施工，对施工安全、文明施工和工程质量负责。

（五）监理单位对工程质量安全进行监督管理，承担法律法规规定的相关责任。

（六）电梯安装单位负责电梯的安装调试，向特种设备检验检测机构申报电梯安装监督检验，承担电梯安装过程的质量安全责任。

（七）特种设备检验检测机构负责电梯安装过程的监督检验和投入使用后的年度定期检验，对检验检测的结论负责。

（八）房屋鉴定、检测、勘察等单位承担法律法规规定的相关责任。

(九) 自然资源、住建、市场监管等部门根据各自职责对增设电梯工作进行指导。

(十) 所在地乡镇政府、居民委员会或者业主委员会等应当对既有住宅增设电梯工作予以协助和协调。

第八条 既有住宅增设电梯所需资金，可通过下列渠道筹措：

(一) 由业主结合所在自然楼层等因素，经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、日常使用与维保维修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书面协议书，并签字确认；

(二) 相关业主可按《住房公积金管理条例》(国务院令 350 号)、《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》(闽建房〔2010〕24 号)、《三明市住房公积金管理中心关于城市既有住宅增设电梯提取住房公积金有关事项的通知》(明住金〔2012〕34 号) 相关规定申请提取住房公积金；

(三) 在经专有部分占该梯位住宅建筑物总面积三分之二以上且占总户数三分之二以上的业主同意时，相关业主可按有关规定要求申请使用住宅专项维修资金；

(四) 原产权单位或原房改售房单位(不包括财政拨款的预算单位) 出资；

(五) 社会投资等合法来源资金；

（六）其他符合规定的资金。

第九条 以下单位或个人（以下简称“申请人”）可作为实施主体提出增设电梯申请：

（一）业主或者业主代表可以提出申请，也可以由业主委员会提出申请。申请的业主人数超过 5 名的，应当推选不超过 5 名业主作为代表；

（二）业主可以委托业主委员会、社区、物业服务企业、原房地产开发企业、建筑施工企业、电梯生产安装企业等提出增设电梯申请；

（三）拟增设电梯住宅属于房改房的，业主可以委托原房改售房单位提出申请；原房改售房单位已经关闭、破产、撤销，其住房维修基金已转归其上级主管部门管理的，也可以委托上级主管部门提出申请。

申请人对申请材料的真实性负责，承担相关法律法规规定的工程项目建设单位所应承担的义务。

第十条 前期准备工作

（一）业主签字。

1. 2014 年 1 月 13 日《关于原设计有电梯井的城市既有住宅增设电梯的实施意见》（明建房〔2014〕5 号）出台前，已经竣工验收的原设计有电梯井的既有住宅，拟在原设计电梯井位置安装电梯的，不需要办理规划审批手续，可按续建项目办理施工许可、验收等相关手续；拟在住宅外部另行增设电梯的，设计单位

应提出充分的理由和依据(原设计电梯井被住户私自占用的不能作为理由),并经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主签字同意。

2. 原设计无电梯井的既有住宅增设电梯,应经专有部分占同梯号建筑物总面积三分之二以上且占同梯号总户数三分之二(含三分之二)以上业主签字同意(需要签订书面协议书并注明业主的房屋所有权证号)后,方可提出申请。

(二) 公示、调解、处置。

增设初步方案由增设电梯住宅所在社区居委会在小区醒目位置、拟增设电梯单元楼道口、小区大门口、社区公示栏等位置公示初步方案,方案公示期不少于10日。公示内容包括:拟增设电梯梯号、总平面图、各层平面图、立面图、剖面图、日照分析结论、见证备案单位名称、联系地址和电话、公示期限、建设资金及维修保养、改造费用分担比例等,以及符合本办法规定数量的业主同意增设电梯的书面签名协议书。业主未在该房屋居住的,申请人应将公示材料邮寄送达。申请人应报请业主原单位或所在地社区居委会对其公示情况进行见证备案并收集意见,必要时可对公示情况进行公证。公示期间异议反馈及调解情况,由社区居委会在《既有住宅增设电梯建设工程备案表》中填写。未接到相关利益方对增设电梯提出异议的,申请人按本办法的规定提出申请,报建实施。有异议的,所在地乡镇政府、社区居委会、原房改房售房单位、业主原单位、物业公司、基层人民调解组织

等应业主请求，依照法定职权与程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。对无故不同意增设电梯的业主，其主管单位或社区应出面协调解决，促进增设电梯工作进行。

经协商、协调或调解无法达成一致意见的，由申请人提请所在的社区居委会召开听证会，听证会由社区居委会邀请自然资源、住建、城市管理、市场监管、消防等部门和部分人大代表、政协委员参加，充分听取申请人、设计单位和有异议业主的意见，提出处理建议供各审批部门参考（由社区居委会根据听证代表的投票结果出具是否同意增设电梯的听证意见）。

对已召开听证会的，会后申请人应按本办法规定范围重新提交相关业主对增设电梯事项的书面意见情况，当同意增设电梯的业主数量符合本办法规定的，相关部门可以办理审批。有异议的业主可依法通过法律途径主张权利，双方最终均应服从司法裁决。

（三）资格复核。

申请人资格符合要求的，所在地乡镇政府在《既有住宅增设电梯建设工程备案表》中填写相关内容并做好业主签字意见表（含相关业主身份证及不动产权证复印件）、公示、调解、听证等材料的保管。

第十一条 申请人资格复核完成后履行审核备案

（一）规划备案。申请人向县自然资源局政务窗口提交增设

电梯工程设计方案(含总平面图、各层平面图、立面图、剖面图),县自然资源局在规定的个工作日内进行审核并在《既有住宅增设电梯建设工程备案表》中签署备案意见。

(二)设计图审。实施主体应当委托具有相应建筑设计资质的设计单位,按照相关技术标准、规范进行施工图设计。施工图需经有资格的审图机构审查。实施主体应提供原房屋建筑地质勘察报告和竣(施)工图。无原房屋建筑地质勘察报告的应委托有资质的勘察、设计单位进行现场确认,并报审图机构备案。

(三)施工备案。施工安装前,申请人持施工合同、监理合同、质量安全技术措施审核表以及经审图机构认定合格的增设电梯设计施工图到县住建局建筑业股办理告知承诺手续,承诺在施工安装过程中严格遵守国家相关管理规定和技术标准,明确计划开、竣工时间;县住建局告知实施主体或代理业主工程建设相关规定后签署备案意见。

第十二条 竣工验收

(一)井道及基础验收。井道及基础施工单位应具备相应资质。实施主体或代理业主可委托监理单位对工程质量安全进行监督管理。井道及基础工程竣工后,实施主体或代理业主应组织设计、施工、监理等单位进行质量竣工验收,验收合格后方可进行电梯安装。

(二)电梯安装及使用登记。电梯安装单位应具备相应资质。安装前应当向当地市场监管部门办理开工告知手续,安装过程必

须经过特种设备检验机构监督检验，监检合格后方可投入使用，使用单位应在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内，持业主代表身份证或统一信用代码复印件，检验报告，出厂合格证，使用登记申请表等向当地市场监管部门办理特种设备使用登记。

第十三条 业主应当共同协商确定电梯使用单位（指具有电梯管理权力和义务的单位或个人）为电梯安全管理的责任主体。电梯使用单位可以是受委托的物业服务企业、原房改房单位、业主委员会等，也可以由电梯产权人协商明确其中 1 位产权所有者为电梯安全使用管理的责任人，其他产权所有者承担连带责任。无法明确使用单位的，由所在地乡镇政府协调落实电梯使用单位，经协商仍无法确定使用单位的，由所在地乡镇政府代行或指定电梯使用单位，并告知电梯产权所有者。电梯使用单位应当与具备资质的电梯安装、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，并按规定定期向特种设备检验检测机构提出检验申请。

上述情形仍然无法明确使用单位的，可由电梯产权人推举出 1 名业主代表（梯长），负责电梯维护等经费的收集使用，并以书面形式进行确认，作为该楼幢的全权代表与电梯维保单位签订委托使用管理合同，由维保单位代行电梯的使用管理和安全主体责任，同时以梯长个人身份办理电梯使用登记（登记时需提供推举梯长的书面证明和委托管理合同）。

第十四条 对增设电梯用地，不收取土地出让金或土地使用

费及其他费用。因增设电梯而增加的建筑面积由该梯号出资业主共同所有，不计入业主房产面积范围，增设电梯后，不调整各分户业主的产权面积。今后因城市建设需要征迁房屋的，对增设电梯的建设费用酌情予以补偿，但增设电梯的建筑面积不计入征迁安置面积。

物权变更、转让后，新业主应继承相应的权利和义务。

第十五条 既有住宅增设电梯工作是一项涉及千家万户的利民惠民工作，各有关部门要高度重视，加强组织领导。要结合老旧小区改造、老旧楼改造和城市环境综合整治等工作，科学规划、积极有序推进既有住宅增设电梯工作。要加大宣传力度，有效化解矛盾，所在地乡镇政府、社区居委会等要充分发挥社区工作优势，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、电梯生产安装企业等应当对既有住宅增设电梯工作予以全力支持，使增设电梯工程成为我县为民办实事，提升人民群众幸福感、获得感的民生工程。

第十六条 本办法自颁布之日起实施，由县住建局、自然资源局、市场监督管理局负责解释。

附件：1. 公示范本

2. 增设电梯事项听证程序

3. 尤溪县既有住宅增设电梯住户意见征集表

4. 既有住宅增设电梯建设工程备案表

5. 特种设备使用登记表
6. 三明市住房公积金管理中心城市既有住宅增设电梯提取住房公积金申请审批表

附件 1

公 示

坐落于_____梯号房屋已经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总人数三分之二以上的业主同意，将申请办理加装电梯手续，根据有关规定，现予以公示（方案详见附图）。本梯号业主及相关利益人如有不同意见，请您及时与本梯号加装电梯召集人（姓名：XXX，房号：XXX，联系电话：XXXX）协商；协商不成的，请以书面形式（写明联系人及联系方式）向 XXX 社区居委会（地址：XXX；联系电话：XXX）反映。公示期 10 天，自即日起至 2021 年 月 日。

年 月 日

- 附件：1. 尤溪县既有住宅增设电梯住户签字意见表
2. 增设电梯设计方案图

备注：业主代表须对增设电梯事项在小区公示栏、增设电梯梯位楼道口以及有可能受影响的利害关系人楼梯入口等显著位置进行公示。公示情况需由属地居委会参与见证，并保存公示的相关证明资料。

附件 2

增设电梯事项听证程序

根据《尤溪县既有住宅增设电梯实施办法》第十条，经协商、协调或调解无法达成一致意见的，由增设电梯业主提请所在地居民委员会召开听证会，听证会按以下程序进行：

一、听证会通知

居民委员会应将听证通知书在举行听证 7 日前送达增设电梯业主、相关利害关系人、特邀部门及听证会代表。听证通知书应包括但不限于以下内容：

- （一）事项的基本情况；
- （二）增设电梯业主提供申请材料情况；
- （三）举行听证会的时间、地点；
- （四）听证主持人和记录员的姓名、职务；
- （五）听证当事人的权利和义务；
- （六）其他注意事项。

二、听证会参加人员

（一）听证主持人：***（居委会安排）

听证员：***

记录员：***

（二）增设电梯业主代表：*** 业主

(三) 利害关系人代表: *** 业主

(四) 第三人代表: *** 设计师/项目负责人, 施工图审查师等。

(五) 参会部门: 自然资源、住建、城管、市场监管、消防等部门。

(六) 听证会代表: 县人大、县政协、本社区/乡镇人大代表、本社区/乡镇政协委员、乡镇司法所。

三、听证会流程

(一) 听证主持人核对听证参加人, 宣布听证事由, 宣布听证主持人、记录员名单, 告知听证参加人在听证中的权利义务, 询问听证当事人是否提出回避申请。

(二) 增设电梯业主代表陈述加装电梯事项的基本情况。

(三) 利害关系人发表相关意见。

(四) 增设电梯业主代表及第三人就利害关系人代表提出的问题进行针对性的说明和解释, 参会部门补充。

(五) 听证辩论。

(六) 增设电梯业主和利害关系人发表最后陈述意见。

(七) 听证会代表投票(支持/反对)。

(八) 听证主持人宣布听证会结果。

四、听证报告

听证结束后, 听证主持人应当根据听证笔录, 写出听证报告。听证报告应当包括以下内容:

- （一）听证事由、时间、地点；
- （二）听证主持人和听证参加人的基本情况；
- （三）简述听证过程；
- （四）当事人及其委托代理人的陈述意见；
- （五）听证会代表投票结果。

附件 3

尤溪县既有住宅增设电梯住户意见征集表

尤溪县_____（梯/幢号）
业主共_____户，其中，同意增设电梯业主共_____户，现
申请办理增设电梯手续（意见征集情况见下表）。签署同意增设
电梯意见的业主，同意委托_____（身份证
号：_____）作为项目申办人（单位）。申请业
主、受托人郑重承诺：

1. 所提交的申请资料均真实有效，其中业主签章（含受托人）
均为本人自愿签署。如因申请材料不真实引起矛盾纠纷，承诺人
愿意自行承担后果，并承担由此产生的一切经济 and 法律责任。

2. 增设电梯占用土地面积不计入业主土地使用权范围，电梯
建筑面积不计入业主房产面积范围。房屋征迁时，增设电梯的建
筑面积不计入安置面积。

3. 其他利害关系人对增设电梯项目提出的权利主张，由业主
负责协商解决并承担相关民事法律责任。

房号	房屋 产权人 (签字)	增设 电梯 意见	不动产权证号 (或房屋产权证)	身份证号码	联系电话

附件 4

既有住宅增设电梯建设工程备案表

工程基本情况	工程座落		
	业主代表及受托方联系人		
	增设电梯位置	☐ 按《既有住宅增设电梯统一布点设计方案》布置	☐ 业主自行委托设计
	建筑原设计单位		
	设计单位及负责人		
	方案公示时间、位置		
	公示期内异议情况		

	协调会召开情况	
	居委会及听证会召开情况意见	(签章) 年 月 日
申请人资格复核情况	乡镇政府复核意见	(签章) 年 月 日
规划备案意见	(签章) 年 月 日	
施工备案意见	(签章) 年 月 日	

附件 5

特种设备使用登记表

登记类别:

设备基本情况	设备种类		设备类别	
	设备品种		产品名称	
	设备代码		型号(规格)	
	设计使用年限		设计单位名称	
	制造单位名称		施工单位名称	
	监督检验机构名称		型式试验机构名称	
设备使用情况	使用单位名称			
	使用单位地址			
	使用单位统一社会信用代码		邮政编码	
	单位内编号		设备使用地点	
	投入使用日期	年 月 日	单位固定电话	
	安全管理员		移动电话	
	产权单位名称			
	产权单位统一社会信用代码		联系电话	
	单位性质		所属行业	
设备检验情况	检验机构名称			
	检验类别		检验报告编号	
	检验日期		检验结论	
	下次检验日期			
在此申明：所申报的内容真实；在使用过程中，将严格执行《中华人民共和国特种设备安全法》及其相关规定，并接受特种设备安全监督管理部门的监督管理。 附：产品数据表 使用单位填表人员： 日期： (使用单位公章) 使用单位安全管理人员： 日期： 年 月 日				
说明： 登记机关登记人员： 日期： (登记机关专用章) 使用登记证编号： 年 月 日				

注：本式样适用于按台（套）进行登记的特种设备。

附件 6

三明市住房公积金管理中心
城市既有住宅增设电梯提取住房公积金申请审批表

由 申 请 人 填 写	房屋座落					
	所在社区					
	经办人			联系电话		
	建设工程规划许可证号					
	建设工程施工许可证号					
	增设电梯费用分配清单					
	房号	业主姓名	费用	房号	业主姓名	费用
合计金额（大写）						
申请人申明：申请人如实填写上述表格，所提供的材料真实有效。否则愿承担						

	一切法律责任。 申请人（业主委员会或业主代表）签章： 申请日期： 年 月 日
住房公积金管理中心审批意见： 根据《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》（闽建房〔2010〕24号）精神，同意对符合住房公积金提取条件的上述业主提取本人及其房产共有人账户内的住房公积金，用于支付增设电梯费用。请相关业主办理住房公积金提取手续。 年 月 日	

备注：1.本表一式二份

2.填报本表时应提供如下材料原件及复印件：（1）建设工程规划许可证或既有住宅电梯建设工程备案表；（2）业主委员会或该梯号三分之二以上业主住户签名形成的决议（既有住宅电梯建设工程备案表的无需提供）；（3）业主委员会或业主代表与电梯施工单位签订的施工协议；（4）已办理工程竣工验收手续的还应提供工程竣工验收报告。

