

温州市住房和城乡建设委员会
温州市发展和改革委员会
温州市国土资源局
温州市规划局
温州市住房公积金管理中心
温州市综合行政执法局
温州市民政局
温州市环保局
温州市质监局
温州市公安消防局
中共温州市委老干部局

文件

关于进一步推进我市既有住宅加装电梯工作的 实施意见

各县（市、区、市级功能区）住建局、发改局、国土资源局、规划局、公积金管理中心、综合行政执法局、民政局、环保局、质监局、老干部局、公安消防局，各有关单位：

为进一步推进既有住宅加装电梯工作，方便居民特别是残疾人、老年人出行，完善住宅功能，提升居住品质，适应我市社会经济发展和人口老龄化需要，根据省建设厅等九部门《关于开展既有住宅加装电梯试点工作的指导意见》（浙建〔2016〕6号）、《温州市人民政府办公室关于市区既有多层住宅加装电梯工作的若干意见》（温政办〔2013〕95号）等文件精神，结合我市实际，现提出以下实施意见：

一、总体目标

按照“政府指导、业主自愿、稳妥推进”的原则，切实降低实施门槛，简化审批流程，强化质量安全监管，实现在客观条件允许，居民意愿和资金等主观条件具备的情况下，应装尽装。

二、基本原则

1、应在建筑或小区用地范围内，且能满足城乡规划、日照、结构、消防、环保、应急救援、防雷、电梯等方面相关法规和强制性技术标准条文的要求。相邻建筑原本已不满足日照标准的，加装电梯应不降低其日照标准。在满足消防间距要求时，相邻建筑间

距的要求可放宽。

2、应当充分协商、兼顾各方利益，取得相应范围内房屋多数产权人同意，就建设、运行和维护、费用分摊等事项达成协议，并妥善处理住宅周边相邻关系。

3、加装电梯新增建筑面积不再征收地价款，免于补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费。

4、加装电梯新增建筑面积为加装范围内全体业主共有，不予办理不动产登记，不再调整各业主的分户产权面积。

三、申请启动

1、实施主体。加装电梯可以住宅小区、幢或单元为单位提出申请。以小区为单位申请的，申请人应为该小区业主委员会；以幢或单元为单位申请的，申请人应为该幢或单元业主。分单元加装电梯不影响本幢房屋其他单元结构安全和安全疏散的，可以单元为单位申请。申请人应承担法律法规规定的既有住宅加装电梯建设单位义务。申请人可集体书面委托至少2名业主代表、物业管理公司或电梯施工安装企业等单位作为代理人，组织实施工程报建、设备采购、施工安装等工作。

2、提出申请。加装电梯的申请应经专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主且占总户数三分之二以上的业主同意并签订协议后提出。分单元加装电梯的总面积和总户数按照本单元房屋面积独立计算。加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

3、协议内容。协议应包括对代理人的授权委托事项、建设

内容及费用预算、维护保养方案及费用预算、相关费用筹集和分摊方案等内容。建设安装、维护保养费用的出资分摊比例应由申请业主相互自愿协商确定。通风、采光或者通行条件受加装电梯影响的底层房屋业主，其他业主经协商可给予一定的经济补偿。

4、可行性论证。申请人可先提出概念性方案（加装电梯平面图、立面和剖面图、含本建筑及相邻建筑的总平面图等），经业主委员会或社区（村）签署意见后，向属地街道申请可行性论证。申请材料包括申请报告、协议及申请人名单、代理授权委托书及代理人证件、概念性方案、电梯维护管理方案等，申请人身份证件和房屋产权证明等可由代理人承诺在后续环节提交。街道应在收齐材料后7个工作日内，召集规划、住建、综合行政执法、环保、质监、消防、地下管线等部门进行现场踏勘，开展论证。论证结果应在7个工作日内以会议纪要等形式告知申请人，通过论证的，规划和消防部门应同时提出规划和消防设计指导意见，未通过论证的也应告知理由。

5、意向公示和异议处理。申请人应当在属地街道或受其委托的社区基层组织的协助、见证下，将修改完善后的概念性方案、电梯维护管理方案、代理人联系方式等内容，在本建筑和小区内显著位置公示至少10个工作日，征求其他业主意见。其他业主有异议的，应实名向见证单位书面提交。见证单位应召集申请人和持有异议的业主，本着兼顾各方利益的原则进行协商处理。特别是利益显著受损的本单元和相邻单元业主提出反对意见的，应协商取得他们的同意。异议协商处理记录应报当地街道备案，街道出

具相关说明作为报批材料。

四、审批和监管

1、专项设计。申请人应当委托具有相应资质单位进行建筑结构安全鉴定，委托有相应资质的建筑设计单位进行加装电梯专项设计。专项设计应根据概念性方案、规划和消防设计指导意见，结合建筑结构安全鉴定成果开展。专项设计成果应当达到施工图设计深度，符合本意见基本原则，造型外观应与建筑和周边环境相协调，并采取隔声、隔振、节能等措施，尽可能少占用绿地，降低对环境负面影响，宜优先选择小型、低噪音电梯，避免曳引机与低层住户贴邻。同时，有条件的应同时对周边环境包括绿化、地面铺装、小区道路等进行综合提升改造，加装电梯的建筑屋面可上人的应开放屋顶。

2、规划许可与设计联审。工程规划许可申请材料包括上述可行性论证和公示阶段材料、街道关于公示和异议协商处理情况的说明、建筑结构安全鉴定成果、专项设计成果、日照分析比对报告、申请人身份和房屋产权证明等。申请人没有产权证的，可提供购房合同和发票或其他产权证明代替。规划部门应在收齐申请材料后7个工作日内，召集住建、综合行政执法、环保、质监、消防、街道等部门和地下管线权属单位、图审机构等单位进行专项设计联合审查，出具会议纪要。与会单位不能当场提出意见的，应在会后3个工作日内补交。设计单位根据会议纪要意见修改完善后，提交图审机构进行施工图审查。经施工图审查合格后，提交规划部门在部门网站、本建筑和小区内显著位置公示至少10

个工作日，征求其他相关业主的意见，并邀请街道或其委托的社区等基层组织见证。对于有异议的，首先委托见证单位主持，召集申请人和有异议业主充分沟通，协商解决。经协商未能达成一致的，申请人可要求规划部门召开听证会议，依据听证情况作出处理意见。

3、施工监管。申请人应委托具备房屋建筑工程施工总承包资质或电梯安装资质的企业进行施工安装，同时可委托监理，并签订书面协议。开工前，申请人应告知属地镇政府或者街道办事处，并持相关材料到当地行政审批中心办理开工建设相关手续。属地住建、质监、消防等部门应依托“最多跑一次”有关要求，加强部门沟通，实现办理相关手续时“一门受理、一次告知、限时办结”，并告知质量、安全相关要求。住建部门进行质量、安全监督登记；规模达到《建筑工程施工许可管理办法》（住房和城乡建设部令第18号）规定限额的，应一并办理建筑工程施工许可证，消防部门办理审核或备案；在质监部门网上进行施工登记，由电梯检验机构实施安装监督检验。施工过程中，应严格遵循质量、安全相关法规和技术标准，接受主管部门的监督管理。主管部门告知需要第三方检测的事项，建设单位应及时委托检测。

4、竣工验收和使用登记。电梯正式投入使用前，申请人应当落实电梯使用管理者，由电梯使用管理者与具有相应资质的单位签订电梯维护保养合同，并依法组织竣工验收。电梯使用管理者可为业主代表、业主委员会或物业管理公司等，并应签订书面协议。电梯经检验合格后，由申请人组织设计、施工单位等进行

竣工验收，可请街道协助，并邀请规划、住建、综合行政执法、环保、质监、消防等部门参加。验收通过后，申请人应在电梯投入使用前或投入使用后 30 日内，向质监部门申请办理使用登记，取得使用登记证书。

五、政策措施

1、积极实施。既有住宅加装电梯项目由各县（市、区）相关主管部门负责审批和监管。各地原有实施办法与本意见有抵触的应及时废止或修改。各地应高度重视本项工作，鹿城区、瓯海区、龙湾区相关主管部门应在本意见实施之日起开展申请受理和审批工作。

2、优化审批。各主管部门应根据“最多跑一次”的精神，加强相互沟通，优化审批流程，简化要件要求，减轻申请人负担。不应擅自提高条件，增加办理环节和申请资料，加重申请人负担。对于业主的身份证、产权证等重要证件原件，应由街道和规划部门在专项设计方案联合审查环节一次性核对并盖章确认，避免重复提交，规划许可后一般不再要求提交异议沟通处理材料。

3、分工协调。各部门应切实做好指导和服务，切实推进既有住宅加装电梯工作。规划、住建、消防等部门可根据实际需求研究提出加装电梯的技术指导意见，质监部门提供具有资质的电梯制造、安装、修理（维保）单位名单向社会公布，方便群众办事。各地要将加装电梯并与老旧小区整治工作相结合，同步改造提升小区人居环境；同时充分发挥街道、社区、业主委员会等基层组织的见证、协调作用，引导业主们充分沟通，统一认识，解

决分歧，合理分摊建设安装和维保费用。

4、资金支持。加装电梯的业主可以在签订施工安装协议起的12个月内，凭身份证、结婚证、产权证件、工程规划许可证、施工安装协议、费用筹集分摊协议，申请使用房屋所有权人及其配偶名下的住房公积金。有条件的地方可对特殊困难家庭给予适当补助。以上加装电梯所筹集资金及使用情况应当在小区显著位置公布，接受监督。同时积极支持多渠道筹集资金，鼓励实行在业主同意后，电梯厂商等企业出资加装，业主租赁使用等市场化模式。

5、宣传发动。各地有关部门要通过各种途径加强宣传发动，使社会公众广泛了解加装电梯的意义、基本条件、办理流程、相关政策等内容，切实提升群众的积极性。

本意见自2017年10月8日起实施。单梯为单一产权的住宅或别墅、列入拆迁改造计划的住宅，不适用本意见。

附件：流程参考图

温州市住房和城乡建设委员会



温州市发展和改革委员会



温州市国土资源局



温州市规划局





温州市住房公积金管理中心



温州市综合行政执法局



温州市民政局



温州市环保局



温州市质监局



温州市公安消防局



中共温州市委老干部局

2017年9月6日

老干部局

(此件公开发布)

流程参考图

