

莆田市人民政府文件

莆政综〔2018〕69号

莆田市人民政府关于 城市既有住宅增设电梯的实施意见

各县（区）人民政府（管委会），市直有关单位：

为适应社会经济发展和人口老龄化的需求，进一步完善我市既有住宅的使用功能，提高宜居品质，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《福建省关于城市既有住宅增设电梯的指导意见》（闽建房〔2010〕24号），结合我市实际，对我市城市既有住宅增设电梯提出如下实施意见：

一、适用范围

本市行政区域内具有合法权属证明的无电梯既有住宅，城

市规划近五年内需拆迁改造的住宅，不列入增设电梯的范围。

二、实施原则

（一）既有住宅增设电梯应当满足城市规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散、防盗安全等要求。

（二）既有住宅增设电梯应坚持“政府引导、业主自愿、公开透明、充分协商、有序推进、属地管理”的原则，各县（区）政府（管委会）应根据各地实际，加强组织领导，组织摸底调查，对辖区内具备增设电梯条件的既有住宅进行调查统计。原则上荔城区、城厢区在 2018 年底各先安排 50 部增设电梯任务，作为试点运行，并总结经验，形成模式，全面推行。各县（区）政府（管委会）应确定年度实施计划，分类指导、示范引导，推进既有住宅增设电梯工作。

（三）既有住宅增设电梯可以按单个梯号或整幢为单位进行。各单元业主必须充分协商，研究解决有关投资、管理和补偿等事宜，达成一致意见后实施。根据《物权法》的规定集体同意并共同决定，经该梯号（幢）房屋专有部分占该梯号（幢）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。如果增设电梯拟占用业主专有部分的，应当同时征得该专有部分业主的同意。

前款所指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院《关于审理建筑物区分所有权纠纷案件具体应用法律若干问题

的解释》第八条、第九条计算：

1. 专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；

2. 建筑物总面积，按照前项的统计总和计算；

3. 业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；

4. 总人数，按前项的统计总和计算。

三、实施主体

本梯号（幢）同意增设电梯的全体业主作为增设电梯项目的实施主体（以下简称为实施主体），承担增设电梯相应法律法规规定的权利、义务和责任；负责组织协调工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。

实施主体必须在房屋所在地的乡镇（街道）政府（办事处）和村（居）委会指导下推选 3 名以上业主作为代理人（召集人、会计、出纳等进行分工），并分工到位。也可以书面委托住宅的原房地产开发企业、现物业服务企业、房改房原售房单位、电梯安装企业、设计单位等作为实施主体承担上述工作。上述申请增设电梯的业主或受委托的单位应当承担相关法律、法规规定的工程项目建设单位所应承担的义务。

实施主体委托代理人办理的，应当签订授权委托书，授权委托书应当载明代理人的姓名或者名称、代理事项、权限和期限，并由委托人签名。代理人在代理权限内，以被代理人的名义实施民事行为。被代理人对代理人的代理行为承担民事责任。

鼓励县（区）属国有企业采用总承包方式整体运作既有住宅增设电梯项目，受业主委托负责组织协调工程报建、设备采购、工程实施、维护管理等相关工作。

四、资金筹集

既有住宅增设电梯所需的资金，可以通过下列方式筹集：

（一）由业主根据所在楼层等因素协商，按一定分摊比例共同出资。同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护、养护分摊等事项达成书面协议。业主可自行协商出资比例，也可参照以下出资比例：以第三层为参数 1，第二层为 0.5，第一层为零，从第四层开始每增加一个楼层提高 0.3 个系数，即第四层 1.3，第五层 1.6，第六层 1.9，并依此类推出资比例。

（二）可申请使用住宅专项维修资金。有建立住宅专项维修资金的小区，业主可按照《福建省商品住宅专项维修资金使用暂行办法》、《莆田市规范物业专项维修资金办理工作的通知》等规定申请使用住宅专项维修资金，申请材料有：住宅专项维修资金使用申请表、申请人主体资格证明、施工合同或施

工方案、工程预算书（含审价报告、招投标）增设电梯改造方案、改造书面确认明细表、业主确认证明、公示材料等。

（三）相关业主可申请提取住房公积金。

（四）财政补贴。已按照本意见规定增设五层（含五层）以上的电梯，电梯竣工验收合格后，财政部门给予资金补贴，每部电梯的财政补贴为8万元，由市、县（区）财政各承担4万元，补贴程序由市财政局另行拟定，作为本指导意见的配套文件下发执行。

（五）其他符合规定的资金。

增设电梯所筹集的资金及使用情况应当在小区显著位置公布，接受监督。

五、组织实施

（一）委托建筑结构安全鉴定。由实施主体委托对住宅楼原有结构进行安全性检测鉴定，由房屋建筑结构安全检测鉴定单位出具检测鉴定报告。经检测鉴定符合条件的，方可申请增设电梯。

（二）制定初步方案。实施主体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方案，资金概算及费用筹集方案，对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案，电梯运行维护保养分摊方案等内容。

（三）征求利害关系人意见。实施主体应当将初步方案征求业主意见，对征求意见的全过程和结果负责，并进行公证。

1. 实施主体应当在小区显著位置公示增设电梯的有关事项，公示期十天。公示内容包括该梯号（幢）房屋专有部分占该梯号（幢）总建筑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增设电梯的证明材料、增设电梯方案、建筑结构安全鉴定报告等。同时，应当委托公证处对上述证明材料、方案等公示内容进行公证，以及请所在地村（居）委会或业主委员会对其公示情况进行见证备案。

2. 公示期间，对增设电梯事项存在异议的，可由业主间自行协商，所在地村（居）委会、业主委员会或物业主管部门的调解下处理异议。

3. 公示期满，业主间经协商、调解仍无法达成一致意见的，由所在村（居）委会组织住建、规划、消防以及相关业主代表召开听证会，依据听证会情况提出书面处理意见。

（四）办理规划审批手续。由实施主体向所在地城乡规划局主管部门申请办理规划审批手续。原建筑未预留电梯井的，建设单位应当办理规划审批，经规划主管部门审定建筑设计方案，并办理批前公示后，申请领取建设工程规划许可证。造成日照恶化的，不予办理建设工程规划许可证。根据法律法规，

如需要消防等审批的，应按有关规定办理。

如原报建时已预留了电梯井的，不需要办理规划审批。

（五）施工图设计及审查。由实施主体委托相应资质等级的设计单位进行施工图设计，并按照规定进行施工图审查。设计单位应当对增设电梯的建筑物结构及消防安全负责。

（六）办理质量监督申报和施工许可手续。实施主体应当委托具有相应资质的施工单位进行施工，并向住宅所在县（区）质量监督管理机构办理工程质量监督申报手续，向住宅所在县（区）建设行政主管部门申请领取建筑工程施工许可证。实施主体可委托工程监理单位进行监理。

（七）办理竣工验收等手续。既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合特种设备安全法律法规及其相关规定要求，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。实施主体对既有住宅增设电梯施工过程安全生产负总责，并依法办理竣工验收手续。竣工验收合格后，方可交付使用，同时应当及时向市城建档案馆移交建设工程档案。

六、使用管理及维护

电梯共有人应当委托物业服务企业或者协商明确其中一个共有人管理电梯，受托人（单位）履行特种设备法律法规规定的特种设备使用单位的义务，承担相应责任。共有人未委托的，由共有人或者实际管理人履行管理义务，承担相应责任。

电梯使用单位应当按相关规定向质监部门办理使用登记，做好安全使用管理工作；应当委托电梯制造单位或者取得许可的电梯安装、改造、维修单位进行电梯日常维护保养；应当在电梯安全检验合格有效期届满前一个月向特种设备检验机构提出定期检验申请。

七、产权面积

既有住宅增设电梯后新增建筑面积，由该梯号（幢）全体业主共有，不再变更各分户业主产权面积，用地面积或分摊用地面积也不做变更，新增建筑面积不征收增容地价。

八、协商解决机制

（一）利益补偿

业主认为因增设电梯侵犯了自己的所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决，补偿费用在筹集资金中支出。

（二）调解机制

业主对增设电梯有异议的，住宅所在的乡镇（街道）政府（办事处）、村（居）委会应当应业主请求，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。业主之间协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

九、加强指导及依法审批

市城乡规划、住建、消防、财政、国土、质量技术监督等相关行政主管部门根据各自职责分工，结合实际，制定便捷高效、易于操作的实施办法，认真做好联合审查和把关工作。

各县（区）政府（管委会）负责当地既有住宅增设电梯建设管理工作，在确保既有住宅安全的前提下开展增设电梯工作，并同步建立问题处理应急机制，协商处理好增设电梯过程中出现的各类问题。

乡镇（街道）政府（办事处）、村（居）委会等要充分发挥开展村（居）工作的优势，积极做好村（居）民的政策宣传和协调工作。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。

十、本意见自印发之日起实施，由市住建局负责解释。

莆田市人民政府

2018年8月24日

（此件主动公开）

抄送：市委、市人大常委会、市政协办公室。

莆田市人民政府办公室

2018 年 8 月 24 日印发
