

YTCR-2020-0160003

烟台市住房和城乡建设局
烟台市公安局
烟台市财政局
烟台市自然资源和规划局
烟台市城市管理局
烟台市行政审批服务局
烟台市市场监督管理局

文件

烟建住房〔2020〕27号

关于修订《烟台市既有住宅加装电梯 管理办法（试行）》的通知

各区市住房和城乡建设（管理）局、公安局、财政局、自然资源和规划局、城管局、行政审批服务局、市场监管局：

为加快推进我市既有住宅加装电梯工作，根据《中华人民共

和民法典》及相关法律法规规定，经研究，对《烟台市既有住宅加装电梯管理办法（试行）》（以下简称“《办法》”）部分内容作出以下修订：

一、将《办法》第六条修改为：“既有住宅加装电梯应当听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元加装电梯后在通行、采光、通风、噪声等方面受直接影响的相关业主意见。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意，形成书面协议后报街道办事处备案。既有住宅加装电梯的，应当由该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书面签署同意意见。在业主自我协商的基础上，街道办事处牵头组织居民委员会搭建协商平台开展民主协商、议事听证，引导各利益相关方理性表达意见诉求，寻求各方意愿的最大公约数，妥善解决问题矛盾。”

二、将《办法》第十六条修改为：“建设单位取得同意加装电梯意见后，应委托具有相应图审资格的服务机构对加装电梯施工图设计文件进行审查。审查合格后，应当委托具有相应资质的施工、监理单位进行工程施工和监理，签订施工合同、监理合同，并办理施工备案、工程质量监督、安全报监等手续。电梯设备的安装，应当符合特种设备安全法律法规和相关规定要求。电梯安装单位应当向当地特种设备安全监督管理部门办理告知手续，由

具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检查。”

本《通知》自 2021 年 1 月 15 日起实施，有效期同《烟台市既有住宅加装电梯管理办法（试行）》一致，请遵照执行。



2020 年 12 月 15 日

烟台市既有住宅加装电梯管理办法（试行）

第一章 总 则

第一条 为适应经济社会发展和人口老龄化需求，贯彻以人为本的城市建设管理理念，完善我市既有住宅使用功能，进一步提高居民生活舒适度，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国特种设备安全法》《住宅设计规范》和山东省人民政府办公室《关于组织开展既有多层住宅加装电梯试点工作的通知》（鲁办字〔2017〕11号）等法律法规、国家规范及相关文件规定，结合《烟台市既有住宅加装电梯试行办法》（烟建住房〔2017〕6号）实施情况，制定本办法。

第二条 既有住宅加装电梯应遵循属地管理、业主自愿、街道主导、充分协商、保障安全、审批便捷的原则。

第三条 市住房和城乡建设局负责全市既有住宅加装电梯的政策制定和业务指导工作。县市区住房城乡建设主管部门牵头负责本辖区内既有住宅加装电梯工作。

县市区人民政府（管委）负责本辖区内既有住宅加装电梯相关部门的统筹协调和监督管理工作。

市发展改革委、工业和信息化局、公安局、民政局、财政局、自然资源和规划局、城管局、应急局、行政审批服务局、市场监

管局等部门按照职责分工,分别做好既有住宅加装电梯相关工作。

街道办事处负责本辖区内既有住宅加装电梯的组织协调、宣传发动、民主协商、纠纷调解、结果见证等工作。

社区居委会负责协助街道办事处做好既有住宅加装电梯工作,根据业主需求做好业主意见征询、方案公示、项目申报、工程招标、维护管理等工作。

加装电梯涉及的供电、供水、供气、供热、排污、通信、有线电视等专业经营单位应按照简化、便民、高效的原则,开通绿色通道,优先办理相关服务事项。

第四条 既有住宅加装电梯所需资金,可以通过自筹资金、社会投资、财政补助等方式筹集。

第五条 既有住宅加装电梯以单元为单位申报。本市范围内满足以下条件的既有住宅可申请加装电梯:

(一)具有合法权属证明;

(二)2017年4月1日之前在国有土地上依法建成并投入使用的住宅;

(三)未列入未来10年内房屋征收、拆除计划;

(四)四层及四层以上的或住户入口层楼面距室外地面高度超过9米的多业主住宅。

前期建设手续不全,已经建成入住但暂时未办理不动产权证的房屋,应在补齐有关建设手续、完成房屋首次登记、办理个人不动产权证后再申请加装电梯。

第二章 申报

第六条 既有住宅加装电梯应当听取该单元全体业主的意见，尤其应听取该单元加装电梯后在通行、采光、通风、噪声等方面受直接影响的相关业主意见。加装电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分业主同意，形成书面协议后报街道办事处备案。

既有住宅加装电梯的，应当由该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书面签署同意意见。

在业主自我协商的基础上，街道办事处牵头组织居民委员会搭建协商平台开展民主协商、议事听证，引导各利益相关方理性表达意见诉求，寻求各方意愿的最大公约数，妥善解决问题矛盾。

第七条 街道办事处要落实好属地责任，发挥好居民议事会等民主协商作用，积极化解业主之间关于加装电梯的矛盾纠纷，统一业主对既有住宅加装电梯工作的认识。

第八条 既有住宅加装电梯不得改变原有建筑主体结构形式，加装电梯位置应在原建设项目用地界址范围内，满足相关规划、建筑结构安全、消防间距及安全疏散等法律法规、技术规范的规定，电梯外观、材质等应与原楼房建筑风格相协调。加装电梯不进行建筑日照计算、容积率核算。

第九条 出资加装电梯的所有业主为加装电梯工程的建设单位（以下统称建设单位）。建设单位可以自行申请，也可以书面委托社区居委会、业主代表或其它单位和个人代为申请。上述出

资加装电梯的业主应当承担法律法规规定的工程项目建设单位所应承担的责任和义务，受委托的单位或个人应与业主共同承担上述责任和义务。

第十条 出资加装电梯的所有业主为使用单位。自行管理的，应协商书面约定其中 1 名业主为电梯使用管理者，履行管理义务，其它业主承担连带责任；委托管理的，使用单位应当共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，并与其签订相应的维护、保养、安全防范、特种设备使用等合同，履行相关法律法规规定的义务。

加装电梯的业主发生变更的，其加装电梯的权利和义务随之转移。

第十一条 建设单位应当组织出资加装电梯的业主就下列事宜达成书面协议：

- （一）加装电梯的品牌、型号及工程施工方案；
- （二）加装电梯的工程预算及所需费用分摊筹集方案；
- （三）确定电梯使用单位和投入使用后电梯维保方式；
- （四）电梯投入使用后发生的运行能耗、维修保养等费用的分摊筹集方案；
- （五）电梯投入使用后可能发生的停电、故障、年久失修、房屋出让转让等因素带来的安全隐患和不稳定因素的解决方案和保障措施；
- （六）对权益受损业主的补偿方案和政府奖补资金分配方案。

第十二条 建设单位应委托原勘察设计单位或不低于原设

计资质的单位进行既有住宅加装电梯勘察设计，出具符合建筑结构安全、消防安全等规范、标准的勘察报告和设计方案。勘察设计单位在勘察设计前应核查原有房屋地质勘察报告、设计施工图等资料，资料不全的应进行必要的补充，确保加装电梯后不影响原有房屋的结构安全。

第十三条 加装电梯的设计方案应在本物业管理区域显著位置和本单元出入口进行事先公示，公示期不少于 10 个工作日，在公示期内收到异议的，建设单位应与异议人协商达成一致意见，街道办事处应对公示情况进行见证。

第三章 审查与施工

第十四条 申请人提出既有住宅加装电梯申请时，应当提供以下材料：

（一）本办法第六条、十一条、十二条、十三条规定的相关材料；

（二）加装电梯所在单元同意加装电梯的业主的不动产权证（或房产证）复印件；

（三）经办人身份证明文件及授权委托书；

（四）相应资质设计单位出具的加装电梯设计方案及其他文件材料。

第十五条 县市区住房城乡建设主管部门应当在政务服务大厅或便民场所设立专门窗口，统一受理既有住宅加装电梯申请。收到申请材料后，县市区住房城乡建设主管部门应当在 10 个工作

日内组织行政审批、住建、规划、质量监督、安全监督、街道办事处、消防等相关部门召开联席会议，按照相关规范对加装电梯设计方案进行联合审查。经审查符合要求的，县市区住房城乡建设主管部门应当在5个工作日内出具同意加装电梯的意见。

第十六条 建设单位取得同意加装电梯意见后，应委托具有相应图审资格的服务机构对加装电梯施工图设计文件进行审查。审查合格后，应当委托具有相应资质的施工、监理单位进行工程施工和监理，签订施工合同、监理合同，并办理施工备案、工程质量监督、安全报监等手续。

电梯设备的安装，应当符合特种设备安全法律法规和相关规范要求。电梯安装单位应当向当地特种设备安全监督管理部门办理告知手续，由具有相应资格的特种设备检验机构进行监督检验。

第十七条 建设单位必须严格按照批准的施工图进行施工，不得违法改、扩建。加装电梯工程的施工过程应接受建设工程质量安全监督部门和特种设备安全监督管理部门的质量安全监督、指导。建设单位对加装电梯工程施工全过程的安全生产负总责，设计、施工、监理和电梯安装等单位按有关法律法规规定负相应责任。

第十八条 工程竣工且加装电梯经特种设备检验检测机构监督检验合格后，建设单位应向县市区住房城乡建设主管部门加装电梯受理窗口提交竣工验收申请。县市区住房城乡建设主管部门应当在收到申请后10个工作日内组织规划、工程质量监督、消防、城建档案管理、街道办事处、设计、施工、监理和电梯企业等部门和单位，对项目进行联合竣工验收。经验收合格后，县市区住房城乡

建设主管部门应当在 5 个工作日内出具加装电梯竣工验收意见。

第四章 维护管理

第十九条 加装电梯工程竣工验收合格后 30 日内，建设单位应当向电梯使用单位或电梯管理人移交工程竣工验收、电梯质量合格文件等相关技术资料，电梯使用单位应当建立电梯安全技术档案并保存。

第二十条 建设单位应当依法在电梯投入使用前或者投入使用后 30 日内向当地特种设备安全监督管理部门办理使用登记等手续，做好电梯安全使用管理工作；应当委托电梯制造单位或者取得许可的电梯安装、改造、修理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。

第五章 其他

第二十一条 凡列入老旧小区改造范围的加装电梯项目，补助资金纳入老旧小区改造资金统筹考虑。未列入老旧小区改造范围的加装电梯项目，每部电梯财政补助 20 万元，由市、县两级财政按 5:5 比例共同承担。加装电梯项目取得竣工验收意见后一次性发放。

第二十二条 特种设备安全监督管理部门在依法履行职责过程中，发现违反法律法规规定和安全技术规范要求的行为或者特种设备存在事故隐患时，应当以书面形式发出特种设备安全监

察指令,责令有关单位及时采取措施予以改正或者消除事故隐患。

第二十三条 违反本办法的规定擅自加装电梯或未办理相关建设手续擅自开工建设的,相关执法部门应依照查处违法建设的相关法律、法规进行处理。

第二十四条 对依法办理手续的既有住宅加装电梯工程,相关业主应当提供必要的施工便利,不得阻挠、破坏施工。

对阻挠、破坏合法施工等违反治安管理秩序的行为,由公安机关依法处理。

第二十五条 既有住宅加装的电梯仅作为原房屋垂直交通系统的补充,由此增加的建筑面积不计入规划指标,不办理不动产登记手续。

既有住宅加装电梯不需重新办理占用土地等相关手续,不需补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。

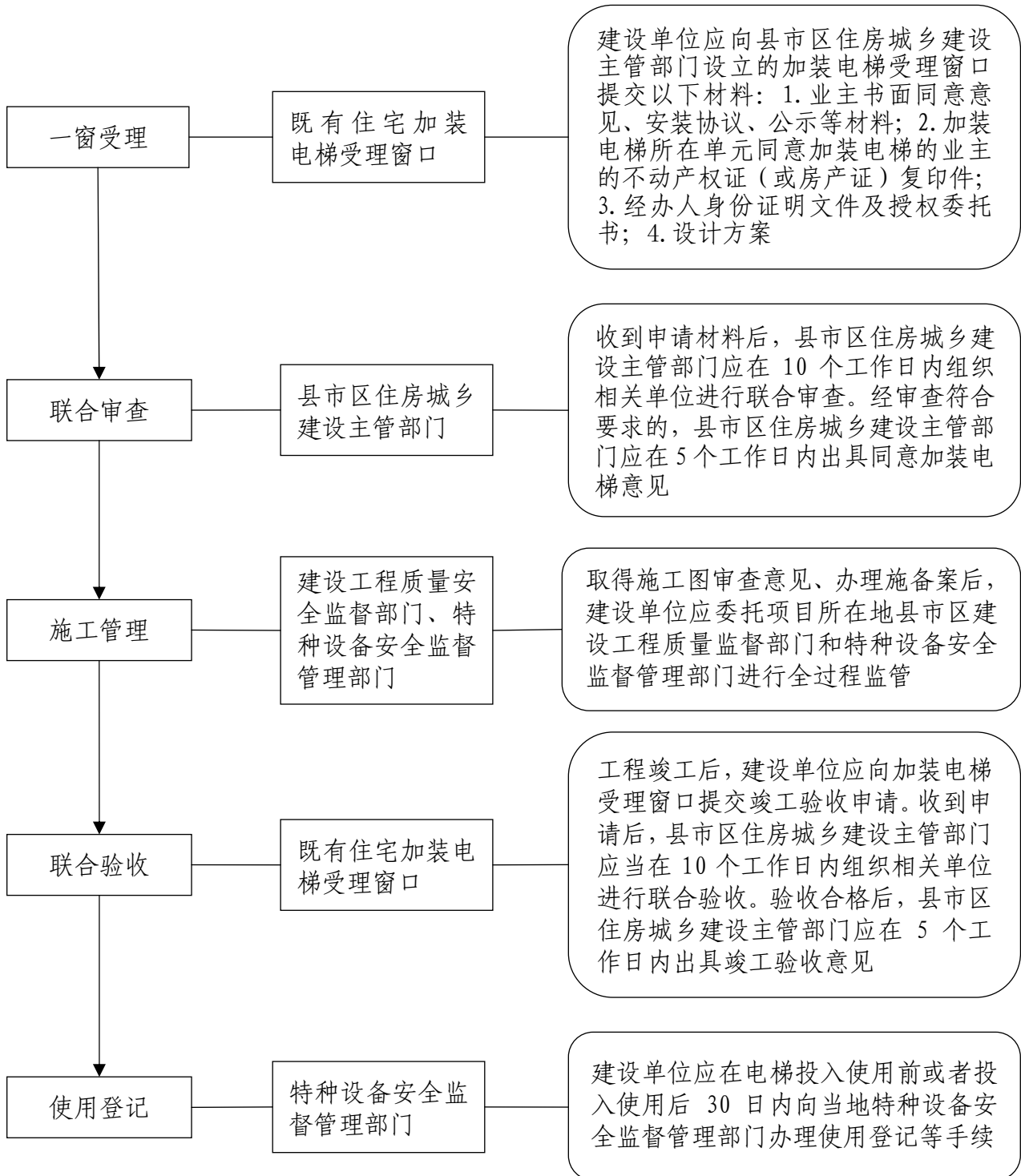
第二十六条 本办法试行期间,相关法律法规、技术规范发生变化的,以变化后的法律法规、技术规范为准。

第二十七条 本办法自 2020 年 5 月 1 日起试行,有效期至 2021 年 4 月 30 日。

- 附件: 1. 既有住宅加装电梯手续办理流程图
2. 既有住宅加装电梯施工图技术要求及典型案例审查指南

附件 1

既有住宅加装电梯手续办理流程图



附件 2

既有住宅加装电梯施工图技术要求 及典型案例审查指南

一、技术规范要求

（一）建筑设计要求

加装电梯的设计方案除满足《既有住宅建筑功能改造技术规范》（JGJ/T 390-2016）的要求外，还应当符合下列规定：

1. 加装电梯的方案设计应综合考虑场地条件、结构安全、救援通道、消防通道、环境改造、相互干扰等因素，尽量减少对相邻业主在通风、采光、日照、通行等方面的不利影响，不得增加或变相增加住宅使用空间。

2. 加装电梯应因地制宜选择安装位置，底层入户方式应流线简洁，避免迂绕。加装电梯入户方式一般采用利用楼梯中间休息平台错半层入户或平层直接入户。

3. 加装电梯的候梯厅应在公共空间内，以方便检修和紧急救援人员的顺畅到达。

4. 加装电梯应考虑与相邻住户的安全防盗以及居室空间的私密性。

5. 加装电梯的外观应与原楼房整体建筑风格相协调，同一小区、同一类型住宅加装电梯应在结构形式、电梯井道尺寸、位置

连廊长度、建筑风格等方面尽量一致。

6. 加装电梯设计总平面图中需明确该楼房与相邻建筑的总体关系。

7. 沿城市主次干道楼房加装电梯的，加装电梯后退规划道路红线距离须满足规划要求；涉及历史街区文保建筑的，应依法征求文物主管部门意见。

8. 加装电梯基础应坐落在稳定持力层上，加装电梯与原主体结构的沉降差应满足规范要求。

（二）消防设计要求

1. 电梯不应占据消防通道，消防车道的净宽度和净空高度均不应小于 4 米，转弯半径不应小于 9 米。消防车道的认定以房屋原设计图纸为准，如原设计图纸无明确标识或图纸遗失，则按照加装电梯位置距离消防车道的直线距离不大于 80 米即可满足消防要求。

2. 加装电梯后应保证多层住宅建筑之间的防火间距不应小于 6 米，多层住宅建筑与高层建筑防火间距不应小于 9 米。

3. 加装电梯的防火等级不应低于原建筑设计标准。如原设计图纸无明确标识或图纸遗失，则电梯井壁及连廊隔墙的耐火极限不应低于 2.0 小时，楼板的耐火极限不应低于 1.5 小时。电梯层门的耐火极限不应低于 1.0 小时。

4. 电梯井与疏散楼梯相邻布置时多层住宅建筑应采用封闭楼梯间，当户门采用乙级防火门时，仍可采用敞开楼梯间。

5. 加装电梯后应保证疏散楼梯能够天然采光和自然通风，当建筑高度大于 10m 时，应在楼梯间外墙上每 5 层内设置总面积不小于 2.0 m² 的可开启外窗或开口，且布置间隔不大于 3 层；楼梯间外墙上的窗户与两侧门、窗、洞口最近边缘的水平距离不应小于 1.0 米。

6. 加装电梯后应保证住宅建筑首层疏散外门的净宽度不应小于 1.1 米。

7. 加装电梯工程应保证建筑物内的救援通道保持畅通，以便相关人员无阻碍地抵达实施紧急操作的位置和层站等处。

8. 电梯应具有自动平层功能。发现灾情后，客梯应能迅速依次停落在首层。

9. 与电梯相关的所有电气设备及导管、线槽的外露可导电部分均应可靠接地。

10. 电梯的金属构件，应采取等电位联结。

二、审查流程

（一）报审资料

1. 烟台市施工图设计文件审查申请表。

2. 工程概预算（建设单位、设计单位双方盖章）。

3. 加装电梯施工图（包含建筑、结构、电气三个专业，签字应满足三级校审制度）。

4. 审查合格的工程勘察报告（原纸质版审查项目，可线下提供纸质报告）。

5. 结构计算书。

6. 加装电梯与原有建筑连接部位检测报告(有相应检测资质的机构出具)。

7. 原建筑物建筑、结构专业图纸。

(二) 报送方式

登录“烟台市建设工程施工图数字化审查系统”申报项目，
网址：<http://115.28.185.35/>，咨询电话：0535-6917739。

(三) 审查时限

3 个工作日出具审查意见，1 个工作日以内复审结束。

(四) 手续办理

技术性审查结束、资料齐全后，1 个工作日内出具合格手续：
网上交付加盖施工图审查资质印章的图纸、审查意见。

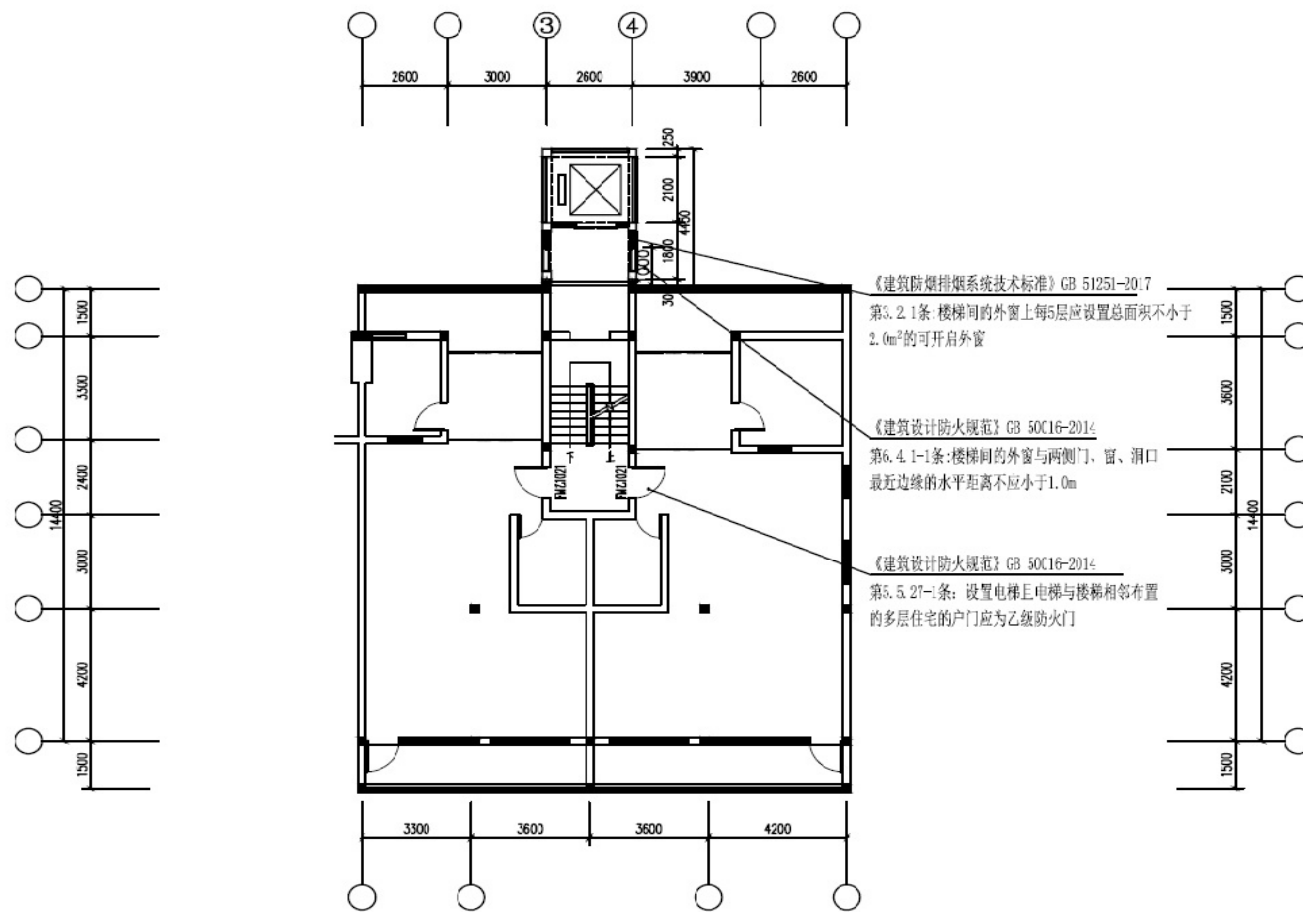
三、典型案例范围

1. 楼梯开间不大于 2.7m，利用楼梯中间休息平台错半层布置，详见范例一。

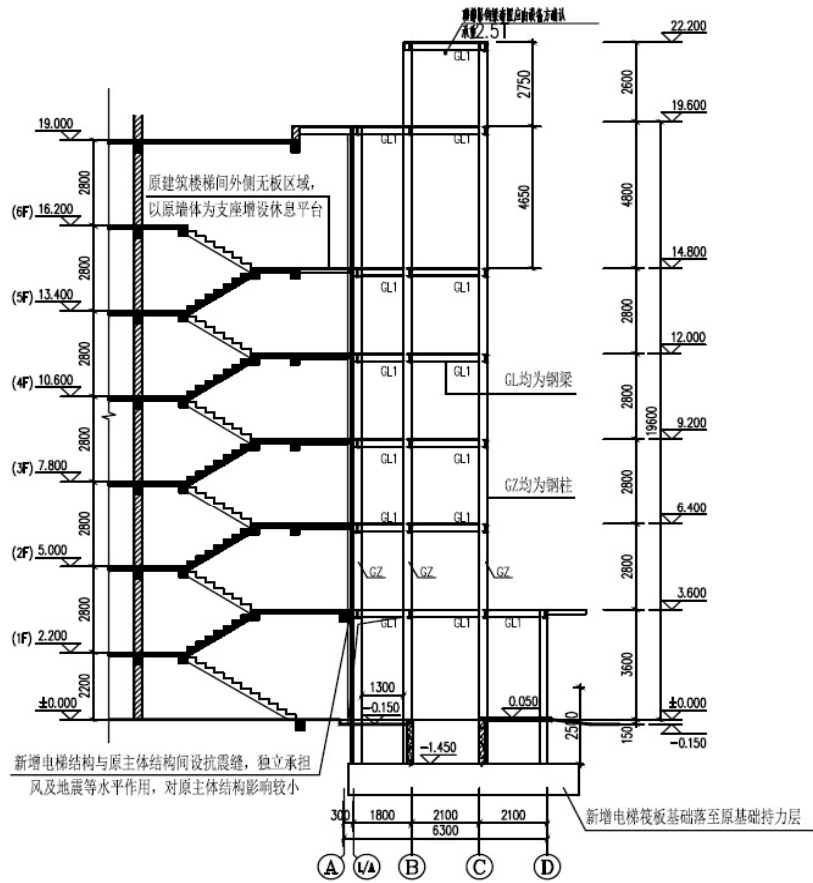
2. 楼梯开间大于 3m，利用原楼梯间采光通风，详见范例二。

3. 加装电梯通过住户阳台或客厅直接入户，电梯厅不在公共空间，不方便检修和救援，故禁止采用，详见范例三。

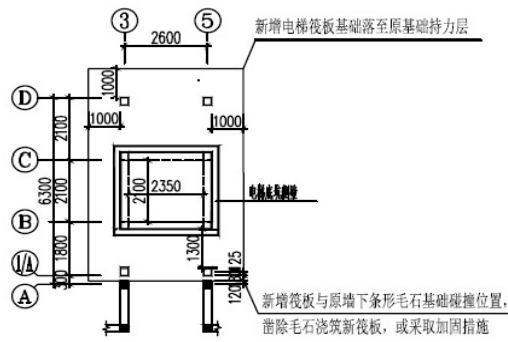
范例一



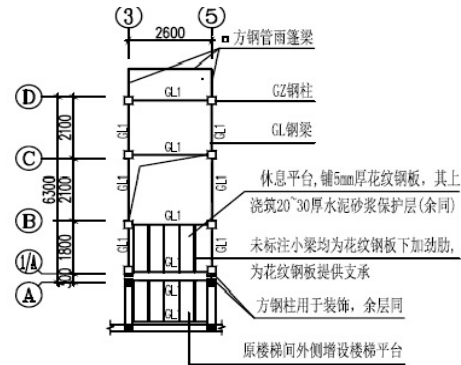
新增电梯标准层平面图 1:100



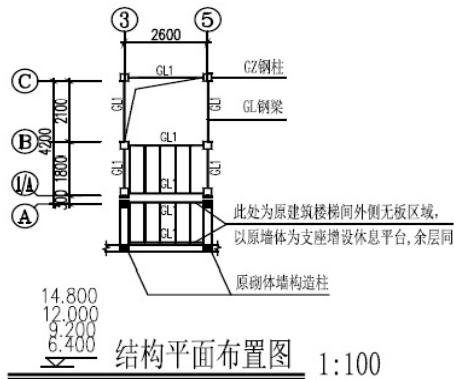
井道剖面图



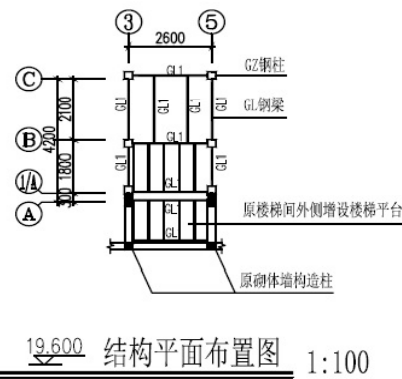
基础平面布置图 1:100



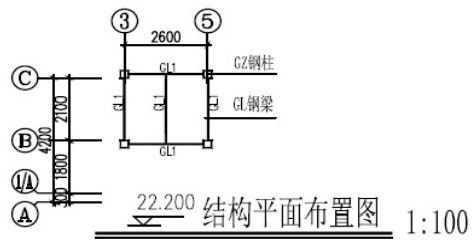
3,600 结构平面布置图 1:100



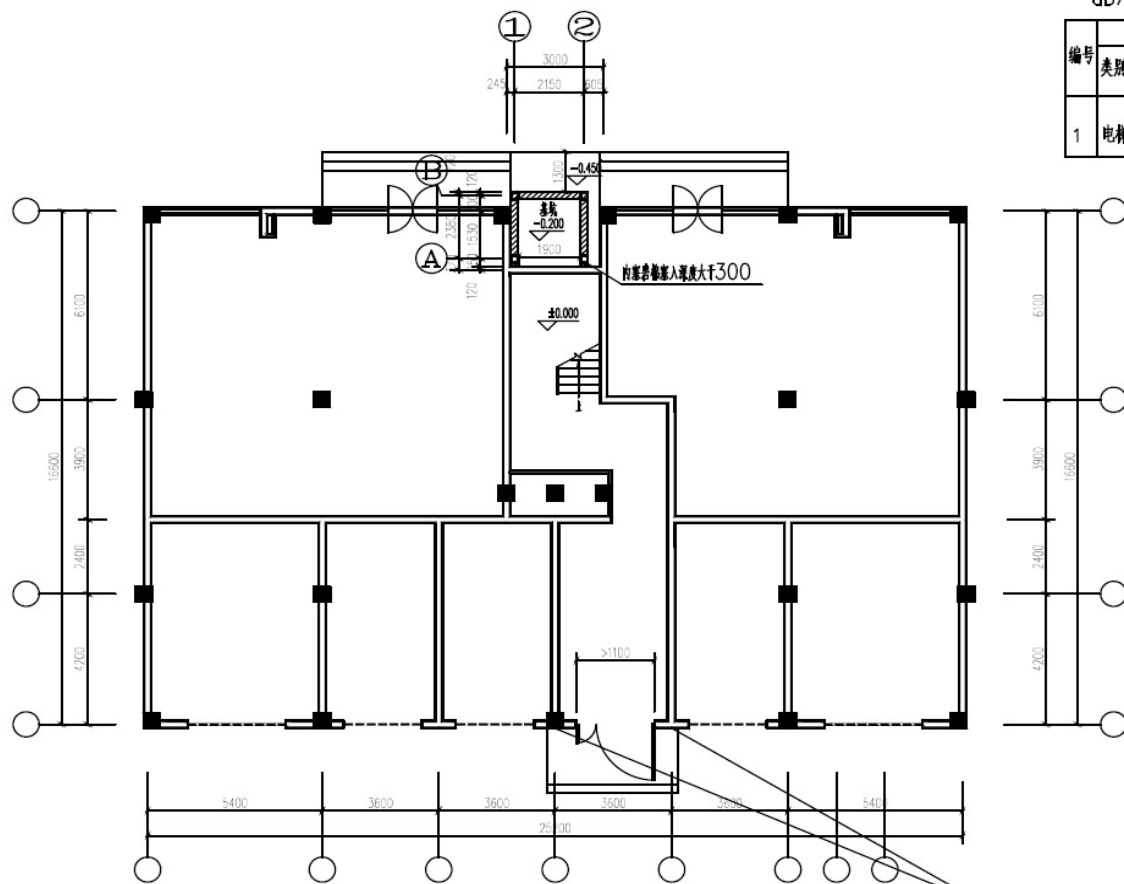
结构平面布置图 1:100



19,600 结构平面布置图 1:100



范例二



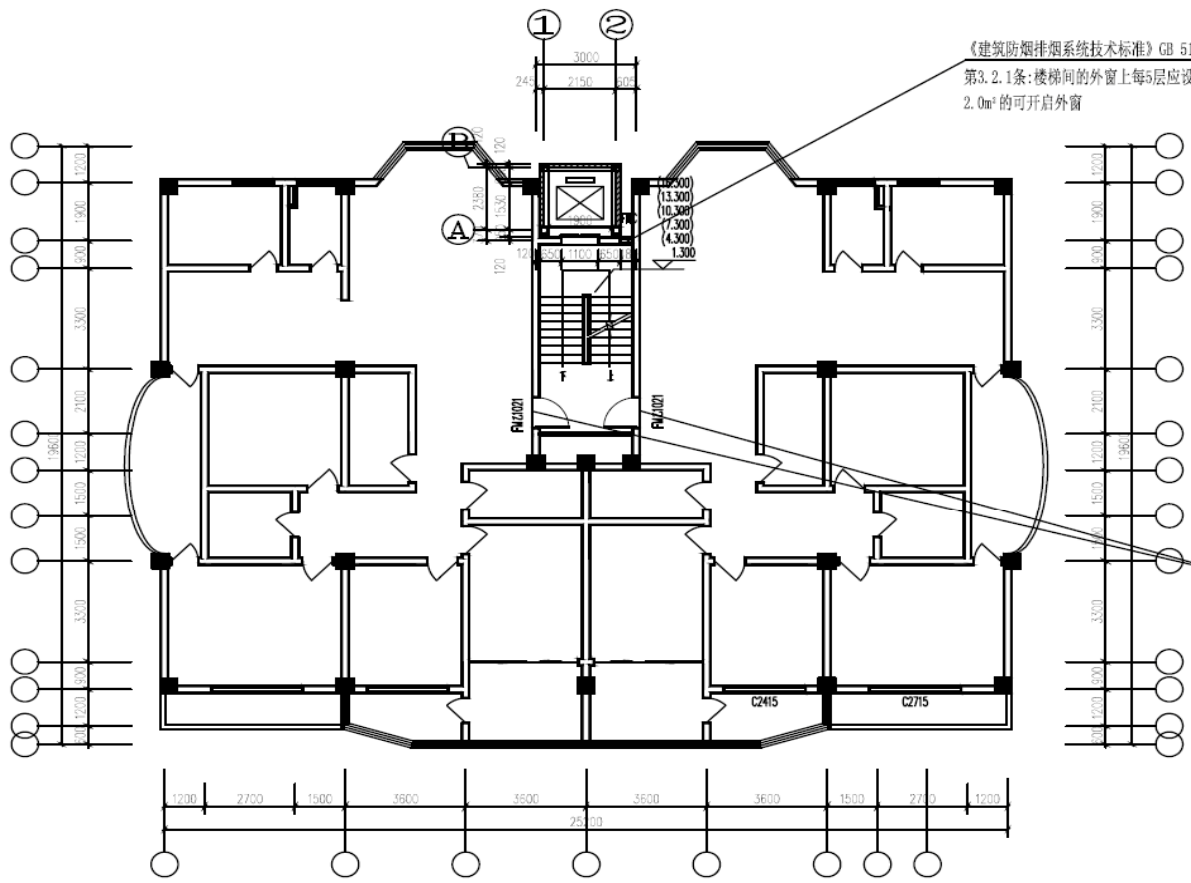
一层（电梯基坑）平面图 1:100

电梯

- (1)、本工程中电梯为客梯。甲方招标后进行二次配合，选见电梯选型表。
- (2)、电梯井预埋件及机房预留洞等细详尺寸需由厂家提供电梯实际尺寸后另行变更。
- (3)、电梯土建施工图需经其电梯厂家认可后方可施工。
- (4)、电梯层门的耐火极限不低于1.0H并应符合现行国家标准《电梯层门耐火试验完整性、隔热性和热通量性测定法》，GB/T27903规定的完整性、隔热性要求。

编号	类别	电梯参数						数量	停站层	备注
		井道尺寸 (净尺寸)	载重 (kg)	速度 (m/s)	基坑 深度	提升 高度	顶层 高度			
1	电梯	1360×2100	800	1.0	1.6	14.9	4.0	1	6	客用电梯

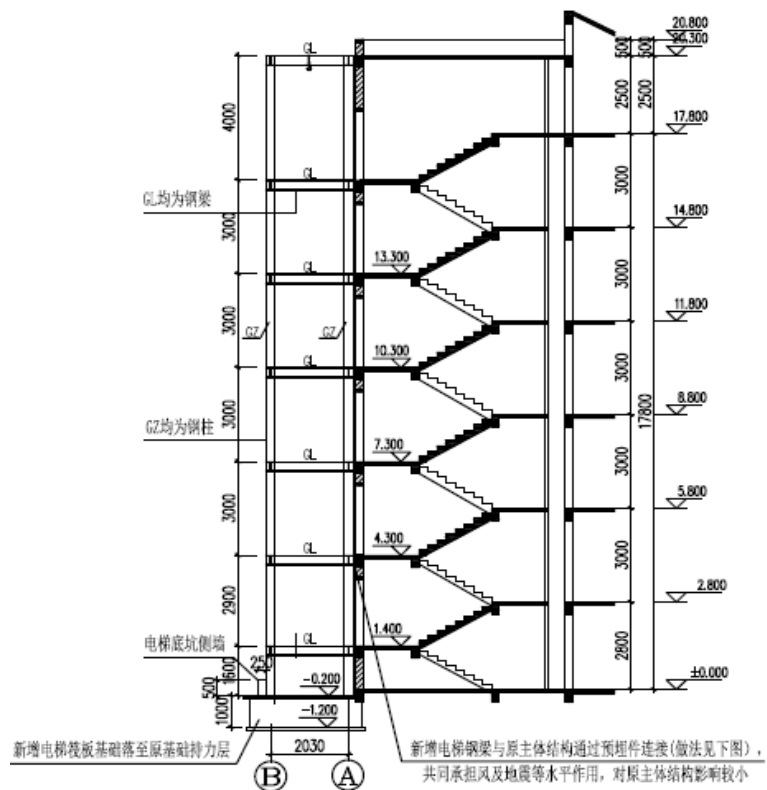
《建筑设计防火规范》GB 50016-2014
第6.4.1-1条：楼梯间的外窗与两侧门、窗、洞口最近边缘的水平距离不应小于1.0m



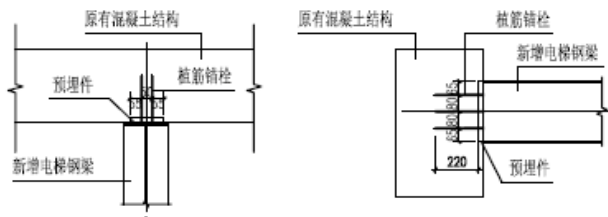
《建筑防烟排烟系统技术标准》GB 51251-2017
 第3.2.1条：楼梯间的外窗上每5层应设置总面积不小于
 2.0m²的可开启外窗

《建筑设计防火规范》GB 50016-2014
 第5.5.27-1条：设置电梯且电梯与楼梯相邻布置
 的多层住宅的户门应为乙级防火门

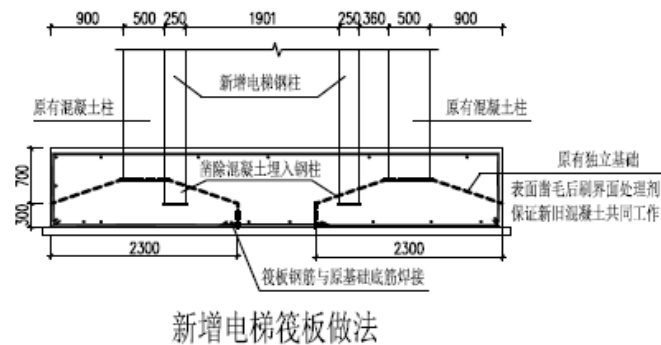
标准层平面图 1:100



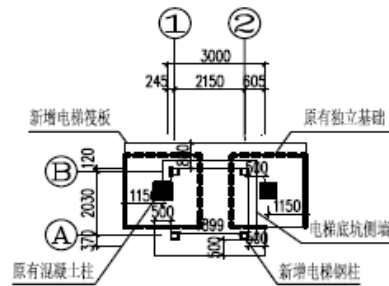
井道剖面图 1:100



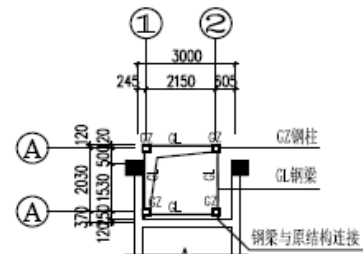
钢梁与原结构连接做法



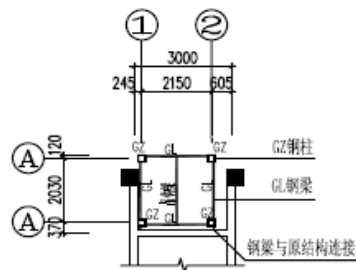
新增电梯筏板做法



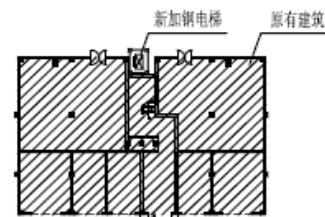
基础平面布置图 1:100



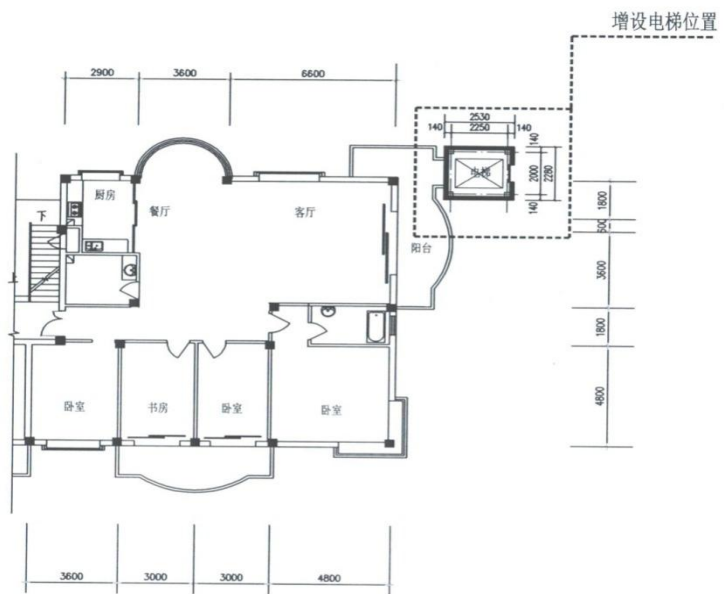
13.300 6.300
7.300 0.300
1.400 4.300 结构平面布置图 1:100



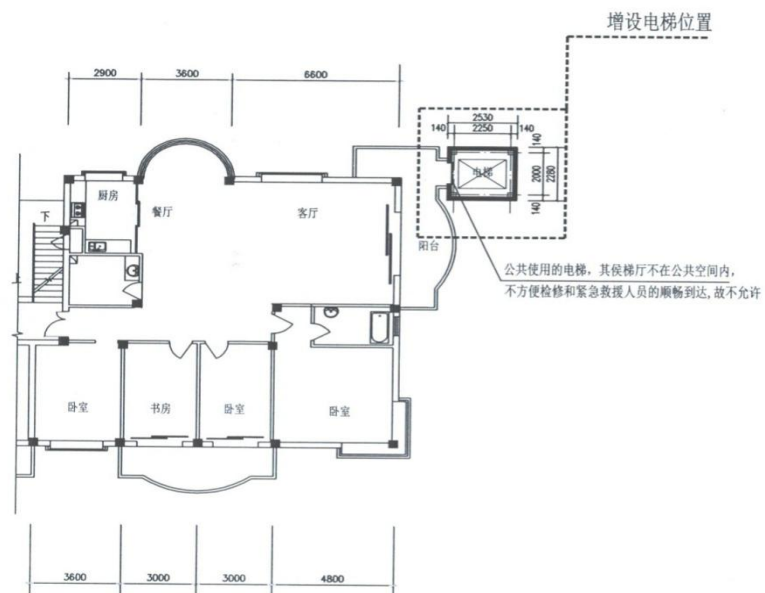
20.300 结构平面布置图 1:100



新加钢电梯位置示意图 1:30



一层平面图 1:100



二~四层平面图 1:100

