

B

昆明市五华区住房和城乡建设局

五住建办案字〔2018〕7号

关于对五华区十六届人大二次会议 第138号建议的回复意见

尊敬的赵苍辉代表：

您提出的《关于提请政府有关部门对老旧居民区加装电梯工作制定规范性指导文件和给予适当经济补助》的建议，已交区住建局主办，市规划局五华分局、区安监局、区消防大队协助研究办理，现答复如下：

一、基本情况和面临的问题

随着居民收入的增加和社会发展步伐的加快，人民群众对生活质量要求也越来越高。生活在老式住宅的老年居民希望解决“上下楼困难”的呼声日益高涨，“下得去了却上不来”的问题一直困扰着众多老年人。随着人口老龄化加剧，高龄老人、独居老人、生活不能自理的老人不断增加，方便老人出行已成为老年

人的一个需求和社会问题。目前昆明城区的多层住宅，大多是上世纪八、九十年代建造的 7-8 层的无电梯住宅楼，且量大并涉及较大人群。2015 年国家住建部、财政部出台了《关于进一步发挥住宅专项维修资金在老旧小区和电梯更新改造中支持作用的通知》说明国家对该项工作的重视。但是云南省物业管理及维修资金管理使用制度建立较晚，经济发展相对落后，目前要推动旧住宅加装电梯存在以下问题：

（一）多层旧住宅改造加装电梯的相关政策、规范性指导文件和地方法规未出台。

多层老旧住宅加装电梯涉及住建、规划、质量技术监督、消防、环保、卫生、民防、市政等部门。如果没有确实可行的地方性法规支持，对于申报的程序、改造方案、资金来源等问题不明确，缺乏操作的可能性。

（二）《中华人民共和国物权法》第七十六条规定：改建、重建建筑物及其附属设施，应当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，邻里关系的协调统一，不同年龄，不同楼层的住户有不同需求。

（三）资金来源无法落实。云南省住宅专项维修资金的相关政策 2006 年才启动，五华区建立有住宅专项维修资金的物业项目均是 2006 年以后新建的项目，原来的老旧住宅没有住宅专项维修资金。加装一部电梯动辄数十万元，是一笔不小的数目，资金是否能够到位是老旧住宅加装电梯能否实现的一个关键问题。

(四) 老旧住宅现有条件无法满足加装电梯。目前, 大部分的多层住宅建造于 20 世纪七八十年代, 之前设计中没有预留电梯井道位置。相当数量的多层住宅很难找到增设井道的空间。同时, 房屋地基、公建配套设施、供电系统等能否承受改造, 也都是需要解决的技术难题。另外, 加装电梯可能会影响房屋结构、通风采光等。而改造后电梯运行产生的噪声和震动, 也会对居民的生活带来一定影响, 这些因素显然都会阻碍多层住宅加装电梯工程的实施。

二、工作开展建议

老旧住宅加装电梯是对旧原有住宅存在设计缺陷的一项后续弥补工作, 不可能以新建项目的规划条件实施, 该项工作涉及部门较多, 从目前政策提出通过以下方式开展:

(一) 呼吁出台《关于旧住宅加装电梯的指导意见》等相关地方性文件。多层住宅加装电梯涉及住建、规划、土地、消防、街道、物业公司等多个部门, 应由市政府研究制订指导意见或暂行办法, 明确多层住宅加装电梯工作的审批部门、审批条件、审批程序、鼓励措施、资金来源以及后续管理等, 使这项工作的实施具有可操作性。

(二) 既有住宅加装电梯办理《建设工程规划许可证》应符合以下要求:

1. 依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条规定, 由土地使用权人申请办理;

2. 依据《中华人民共和国物权法》第七十六条规定：改建、重建建筑物及其附属设施，应当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；

3. 须取得需加装电梯建筑全体业主的书面同意意见；

4. 加装电梯的改扩建方案须由具备相应资质的设计单位设计出图；

5. 改扩建方案须满足日照、消防等国家强制性规范要求；

6. 新增电梯不得侵占城市公共空间，退让规划道路、公共绿地、城市广场、河道等距离须满足《昆明市城乡规划管理技术规定》要求。

（三）既有住宅加装电梯办理《建设工程规划许可证》应提供以下材料：

1. 申报表、授权委托书材料；

2. 土地权属证明文件；

3. 相应小区业主同意改扩建的书面意见；

4. 提供采用昆明统一坐标并符合数据格式要求具有道路红线的 1/500 地形图；

5. 具备相应资质设计单位的资质证书；

6. 设计单位编制的加装电梯的设计方案、日照分析报告及建筑结构安全说明；

7. 取得人防办行政审批联系函、防震减灾部门的抗震设防审批意见和环保部门对环境影响情况的审批意见；

8. 其他有特殊需求的材料。

老旧小区多层建筑加装电梯是社会进步的一种体现,也是政府改善民生的需要。要实现这一目标,需政府相关部门意识到位,由政府统筹,通过试点,以点带面逐步实施,据了解老旧小区加装电梯审批程序现由市规划部门正在牵头制定。

感谢您对政府工作的监督关心和支持。

联系人: 张澍 联系电话: 13888523867

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月14日



抄送：区人大人事委，区政府目督办。

昆明市五华区住房和城乡建设局

2018年6月14日印发