

《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》起草说明

一、编制背景

2018 年以来，广西持续推进既有住宅加装电梯工作，自治区层面先后印发了《关于加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》（桂建发〔2018〕18 号）、《既有住宅加装电梯自治区本级财政补助资金拨付管理办法》（桂建发〔2019〕7 号）、《关于进一步明确自治区财政资金补助既有住宅加装电梯项目有关事项的通知》（桂建发〔2020〕15 号）、《关于进一步加快既有住宅加装电梯工作的通知》（桂建发〔2022〕1 号）等政策支持文件。

为进一步规范和指导既有住宅加装电梯的设计工作，保障加装电梯工程质量安全，根据相关法律、法规和规范、标准，结合广西各地开展既有住宅加装电梯多年积累的工作经验和思考探索，在原政策规定基础上，我厅起草了《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》（以下简称《通知》）。

二、起草依据

（一）有关政策文件

1.2022 年国务院《政府工作报告》：有序推进城市更新……支持加装电梯等设施。

2.2022年自治区《政府工作报告》：推进既有住宅加装电梯。

3.《自治区住房城乡建设厅、财政厅关于印发加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见的通知》（桂建发〔2018〕18号）。

4.《自治区住房城乡建设厅、财政厅、自然资源厅、发展改革委关于进一步加快既有住宅加装电梯工作的通知》（桂建发〔2022〕1号）。

5.《自治区住房城乡建设厅关于规范我区房屋安全鉴定管理有关工作的通知》（桂建发〔2022〕8号）。

（二）相关规范、标准

- 1.《住宅建筑规范》GB50368-2005
- 2.《住宅设计规范》GB50096-2011
- 3.《建筑设计防火规范》GB50016-2014（2018年版）
- 4.《无障碍设计规范》GB50763-2012
- 5.《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015
- 6.《既有住宅建筑功能改造技术规范》JGJ/T390-2016
- 7.《城市居住区规划设计标准》GB50180-2018
- 8.《建筑与市政工程无障碍通用规范》GB55019-2021
- 9.《既有建筑鉴定与加固通用规范》GB 55021-2021
- 10.《既有建筑维护与改造通用规范》GB55022-2021

（三）其他省市参考文件

- 1.《北京市既有多层住宅加装电梯工程技术导则(试行)》

2.《上海市房屋管理局、规划和自然资源局关于规范既有多层住宅加装电梯建筑方案设计工作的通知》（沪房更新〔2020〕39号）

3.《上海市房屋管理局、规划和自然资源局关于进一步规范既有多层住宅加装电梯建筑方案设计工作的通知》（沪房更新〔2021〕110号）

4.《广州市既有住宅增设电梯技术规程》（穗规划资源规字〔2021〕1号）

5.《青岛市既有住宅加装电梯设计技术导则》（青建办字〔2021〕34号）

6.《绵阳市住房和城乡建设委员会、自然资源和规划局、市场监督管理局关于进一步明确全市既有住宅电梯增设平层停靠设计要求的通知》（绵住建委函〔2022〕219号）

三、起草过程

为规范和指导既有住宅加装电梯的方案设计工作，我厅牵头起草了《通知》。

（一）2022年5月13日，面向各市、县（市、区）住房城乡建设局、自然资源局，自治区自然资源厅征求意见。

（二）2022年7月12日，在各单位意见基础上，修改完善形成《通知》再次征求意见稿。

（三）2022年7月22日，面向社会以及各市、县（市、区）住房城乡建设局、自然资源局，自治区自然资源厅再次征求意见。

(四)2022年8月,根据各市各部门反馈的意见和建议,结合广西实际,对《通知》内容作进一步的修改完善,形成《通知》第三次征求意见稿。

四、征求意见情况

《通知》先后开展了2次征求意见,期间累计收到意见和建议59条,其中自治区自然资源厅共提出3条修改意见,6个设区市住房城乡建设局共提出43条修改意见,1个设区市自然资源局共提出1条修改意见,11个设区市、县住房城乡建设部门和1个设区市自然资源部门反馈无修改意见,其余设区市、县住房城乡建设部门和自然资源部门未反馈意见和建议,未收到社会面反馈的任何意见和建议。经研究,采纳20条、综合采纳14条、部分采纳1条、不予采纳12条。

各单位各部门反馈意见采纳情况详见附件3。

五、《通知》主要内容

《通知》主要分为九个要点:

第一:明确了加装电梯建设方案的设计基本原则。

第二:明确了严重遮挡的界定。

结合防火要求和日照要求,对严重遮挡的距离进行明确规定,低于相关要求的应取得受影响业主的书面同意意见。

第三:明确了申请加装电梯的住宅建筑结构安全要求。

开展房屋安全鉴定工作时应按照《自治区住房城乡建设厅关于规范我区房屋安全鉴定管理有关工作的通知》(桂建发〔2022〕8号)相关规定执行。

第四：明确了加装电梯具体的八项设计要求。

对入户方式选择、隔声减振、单元（首层候梯厅）出入口、加装电梯井必要面积、平层停靠直接入户、应急救援通道、消防、外立面等八个方面提出了具体的设计要求。

第五：明确了加装电梯工程竣工验收的相关要求。

第六：明确了文件的实施日期以及与原有政策内容不一致时的处理方式。

附件 3

各单位反馈意见采纳情况表

2022年5月13日，自治区住房城乡建设厅面向各市、县（市、区）住房城乡建设局、自然资源局，自治区自然资源厅征求意见和建议。截止2022年6月2日，共收到13个单位反馈意见建议27条（8个单位共反馈意见22条，5个部门反馈无意见）：采纳11条、综合采纳4条、不予采纳7条。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
1	自治区自然资源厅	<p>一、建议在第二大点第（二）点中增加“并结合项目建设档案，提出加装电梯位置是否存在影响加装电梯的建筑物、构筑物、管线等”。</p> <p>理由：加装电梯位置是否存在影响加装电梯的因素，直接决定该既有建筑或位置是否具备加装电梯条件，出具房屋结构安全意见的两种途径均应包含加装电梯位置影响因素评价有关内容。</p>	采纳	
2		<p>二、建议将第四大点至第八大点中涉及《住宅建筑规范》、《建筑防火设计规范》等标准规范的相关要求，统一修改为“既有建筑加装电梯设计方案应符合《住宅建筑规范》、《建筑防火设计规范》等国家行业标准规范有关要求”。</p> <p>理由：加装电梯设计方案遵照国家有关行业标准规范执行即可，不宜在政府部门规范性文件中重复表述具体要求。</p>	综合采纳	加装电梯的对象为既有住宅，方案中消防救援通道、防火间距等相关技术要求可能难以满足现行《住宅建筑规范》、《建筑防火设计规范》等标准规范要求，难以进行统一论述。
3		<p>三、加装电梯方案设计涉及自然资源部门《建设工程规划许可证》审查事项，该事项审批部门为各市、县自然资源局。建议在充分征求各市县自然资源局意见的基础上，修改完善有关内容。</p>	采纳	

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
4	南宁市住房城乡建设局	<p>一、将《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》“八、鼓励采用平层入户方式加装电梯”第三点“与电梯井直接等宽相连的连廊除外”，修改为“净长不超过 2.5m”。</p>	不予采纳	<p>申请加装电梯的既有住宅情况不一，遵循“一梯一方案”设计，难以对连廊净长进行量化规定，《通知》中对连廊净长做了原则性规定：“新增连廊应当遵循就近入户，延伸范围原则上不应超过靠近候梯厅相邻第一开间”。</p>
5		<p>二、在《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》“八、鼓励采用平层入户方式加装电梯”第三点“可根据实际情况适当放宽”后增加“但须进行必要性论证及说明”。</p> <p>理由：明确连廊长宽尺寸，才能更好地规范加梯设计及约束变相增加面积的行为。</p>	采纳	
6	柳州市住房城乡建设局	<p>一、“一、加装电梯的建筑设计应做到平面布局合理，注重与原有建筑及相邻建筑的协调，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划实施，……不得增加或者变相增加住宅使用空间”。加装电梯涉及大量小业主利益，如存在违反上述条款，文件以通知的形式不具有强制性，如何进行后续处罚监管。</p>	采纳	<p>《通知》为行政规范性文件，具有普遍约束力。相关行政主管部门、公民、法人和其他组织在开展加装电梯相关活动时应当严格执行。</p>

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
7	柳州市住房城乡建设局	二、通知中较多技术要求，建议补充依据相关国标规范等，增加依据出处。	不予采纳	《通知》中部分技术要求是在现行国家、行业和地方标准基础上，适当放宽。同时，《通知》为政策性文件，不宜过多阐述技术标准规范。
8		三、建议参考其他地方做法，以技术要求（地方标准）、或设计导则之类，较为系统的规定加装电梯的设计要求。	采纳	2022年，我厅已立项编制《既有住宅加装图集》，并组织修订《既有住宅加装电梯设计导则》DBJ/T45。
9	桂林市自然资源局	建议在附件第八点中增加对新增连廊长度最大值的規定，以便控制连廊的面积。	不予采纳	申请加装电梯的既有住宅情况不一，遵循“一梯一方案”设计，难以对连廊净长进行量化规定，《通知》中对连廊净长做了原则性规定：“新增连廊应当遵循就近入户，延伸范围原则上不应超过靠近候梯厅相邻第一开间”。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
10	梧州市住房和城乡建设局	<p>一、建议第二大点设计单位出具的意见和检测机构出具的论证报告内容增加房屋危险等级。</p> <p>修改理由：《关于加快推进既有住宅加装电梯工作的指导意见》明确 C、D 级危房不适用，建议设计单位出具的意见和检测机构出具的论证报告增加房屋危险等级的内容，以明确是否适用指导意见。</p>	不予采纳	<p>根据《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292-2015 第 3.1.1 条规定，建筑物改造或增容、改建或扩建前，应进行可靠性鉴定。为降低加装电梯业主经济压力，《通知》拟只要求开展房屋建筑可靠性鉴定，出具可靠性等级，不再要求开展房屋建筑危险性鉴定。</p>
11		<p>二、建议第二大点第（二）点增加对地下室顶板及裙楼（架空层）平台上加装电梯情况及有关内容。</p> <p>修改理由：在地下室顶板及裙楼（架空层）平台上加装电梯对于结构安全的要求更高，建议提出专项要求，以确保加装电梯的安全。</p>	采纳	

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
12	梧州市住房城乡建设局	<p>三、建议第五大点“.....，单元（首层侯梯厅）的出入口应按无障碍要求设计。”改为“.....，单元（首层侯梯厅）的出入口宜按无障碍要求设计。”</p> <p>修改理由：对于在地下室顶板及裙楼（架空层）平台上加装电梯的基坑无法下沉，需要抬高约 1.5 米，难以完全满足无障碍设计要求，建议从实际出发，以改善和方便居民上下楼为目标，适当放宽标准，使更多的居民可以享受加装电梯的红利。</p>	综合采纳	<p>《住宅建筑规范》GB50368-2005 第 5.3.1 条规定，七层及七层以上的住宅，应对建筑入口、入口平台、候梯厅等部位进行无障碍设计（强条）。加装电梯时，单元（首层侯梯厅）出入口应按现行标准设置无障碍坡道，当无障碍坡道布置受条件限制难以达到标准坡度要求时，可适当降低坡道的坡度比例要求，但坡度不宜过大。</p>
13		<p>四、建议第八大点第（四）小点“新增侯梯厅（区）深度不应小于 1.5m，且不应小于电梯轿厢深度。.....”改为“新增侯梯厅（区）深度不应小于 1.5m，或不应小于电梯轿厢深度。.....”</p> <p>修改理由：既有建筑加装电梯普遍存在楼距小、环境复杂的问题，部分侯梯厅（区）深度受条件限制确实难以满足不小于 1.5m 的要求，考虑既有住宅加装电梯层数不高、使用人数不多，建议从实际出发，以改善和方便居民上下楼为目标，适当放宽标准，使更多的居民可以享受加装电梯的红利。</p>	不予采纳	<p>本条规定的“深度不应小于 1.5m”可满足载重量为 630kg 的电梯对侯梯厅深度的要求，同时保证了电梯候梯厅的进深方向尺寸可以保证轮椅、担架在电梯厅回转。</p>

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
14	梧州市住房城乡建设局	<p>五、建议明确新要求的具体执行时间，同时考虑新、旧文件要求的衔接问题。</p> <p>增加原因：由于既有住宅加装电梯的特殊性，方案审批过程需要征求群众意见并开展不同层级的协调工作，存在方案在新要求前已经编制完成并送审，但由于意见不统一需要协调等各种原因尚未批复的情况，按照新文件要求需要重新修改方案的问题，造成时间和成本的增加。</p>	采纳	
15	北海市住房城乡建设局	<p>一、建议在《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》第九条中增加“不得降低建筑原消防标准和消防救援条件”内容。</p> <p>理由：建筑按原消防标准建设完毕，加装电梯时不应按现行标准进行设计和审查。</p>	采纳	
16		<p>二、建议在《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》中增加“位于阳台、外廊及开敞楼梯平台下部的单元（首层楼梯厅）出入口，应采取防物体高空坠落伤人的安全措施”内容。</p> <p>理由：防止高空坠物。</p>	采纳	
17		<p>三、建议在《关于规范既有住宅加装电梯方案设计的通知》中增加“电梯井占地尺寸不超过2.5米×2.5米；电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道宽度（可通过改造方式实现）不小于1.5米（仅供人行和非机动车通行），供机动车通行不小于4米”内容。</p> <p>理由：对电梯井占地尺寸、交通连廊宽度、剩余通道宽度作出具体的规定，尽量减少占用现状绿化，尽量减轻对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量减少对相邻房屋在日照、通风、采光、通行、私密性等方面的不利影响。</p>	不予采纳	电梯井道和轿厢尺寸根据国家标准《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸》GB/T 7025.1的规定，结合加装电梯业主选择的电梯载重量确定，为“一梯一方案”设计，难以进行统一化要求。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
18	钦州市住房城乡建设局	我局无修改意见		
19	贵港市住房城乡建设局	一、“第五条、既有住宅加装电梯时，单元（首层候梯厅）的出入口应按无障碍要求设计”，建议增加“当建筑高超过33m时，应按消防电梯标准进行设计”。	采纳	
20		二、“第六条、既有住宅加装电梯拆除窗框后作为救援通道洞口，其净尺寸不应小于0.90m×0.90m”，建议修改为“拆除窗框后作为救援通道洞口，其净尺寸不应小于1.0m×1.0m”。 理由：按照《建筑设计防火规范》第7.2.5条规定，救援通道洞口建议按消防救援窗标准预留，净高净空不应小于1.0m×1.0m。	采纳	
21	贵港市住房城乡建设局	三、“第九条、同一小区内相邻住宅均计划实施加装电梯的，应结合消防安全等要求整体规划加装电梯井道位置，不得影响消防救援车辆通行和救援”，建议修改为“同一小区内相邻住宅均计划实施加装电梯的，应结合消防安全等要求整体规划加装电梯井道位置，不得占用防火间距、消防车道、消防车登高操作场地和消防回车场地等救援设施”。	综合采纳	明确加装电梯后，不得降低加装电梯单元与周边建筑的防火间距、消防车道宽度等救援设施的消防标准要求。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
22	百色市住房城乡建设局	<p>一、建议在第二点增加“（三）委托具有相关资质的房屋安全鉴定机构出具房屋安全鉴定意见的，应对既有住宅整体房屋结构可靠性进行检测，意见中应至少包括既有住宅建筑的地基危险性状态和基础及上部结构的危险性等级进行的综合评定结论。鉴定报告中，应对危险构件的数量、位置、在结构体系中的作用以及现状作出详细说明。在对被鉴定房屋提出处理建议时，应结合周边环境、竞技条件等各类因素综合考虑。鉴定报告应明确房屋安全等级”。</p> <p>理由：对应桂建发〔2022〕1号文中，“由拟加装电梯的既有住宅原涉及单位或工程质量检测（房屋安全鉴定）机构出具的房屋结构安全意见”的要求，结合住建部《危险房屋鉴定标准》（JSJ-125-2016）的相关标准要求。</p>	综合采纳	《通知》明确加装电梯申请人应当委托具有相应质量检测资质的工程质量检测机构开展房屋建筑可靠性鉴定，并出具房屋建筑可靠性鉴定报告。房屋建筑可靠性鉴定应符合现行《民用建筑可靠性鉴定标准》GB50292的相关规定。
23		<p>二、建议明确鉴定报告、结构安全意见等是否要上传“广西建设工程检测监管信息系统”</p>	不予采纳	经与广西质安总站沟通，广西建设工程检测监管信息系统主要针对已办理了建筑工程施工许可证的在建项目，加装电梯的建筑属于既有住宅，对其房屋鉴定报告不做要求。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
24	河池市住房城乡建设局	我局无修改意见。		
25	灌阳县住房城乡建设局	无意见。		
26	荔浦市住房城乡建设局	无意见。		
27	灵山县住房城乡建设局	无修改意见。		
28	防城港市住房城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
29	玉林市住房城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
30	贺州市住房城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
31	来宾市住房城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
32	崇左市住房城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		

2022年7月22日，自治区住房城乡建设厅面向社会以及各市、县（市、区）住房城乡建设局、自然资源局，自治区自然资源厅公开征求意见和建议。截止2022年8月16日，共收到10个单位反馈意见建议32条（3个单位共反馈意见25条，7个单位反馈无意见），未收到社会面反馈意见；经研究，采纳9条、综合采纳10条、部分采纳1条、不予采纳5条。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
1	自治区自然资源厅	逾期未反馈，视为无意见		
2	南宁市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
3	柳州市住房和城乡建设局	一、第一条内容属加装电梯的一般规划要求，建议增加标题“规划审查要求”。	综合采纳	增加标题“基本规定”
4		第一条“尽量减少占用现状绿化，尽量减轻对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，尽量减少对相邻房屋在日照、通风、采光、通行、私密性等方面的不利影响，不得增加或者变相增加住宅使用空间”，建议明确既有住宅加装电梯允许占用现状绿化最大面积标准，建议细化加装电梯对相邻房屋在日照、通风、采光、通行、私密性等方面的具体要求，建议明确必须占用绿地建设需出具哪些手续。	不予采纳	一、申请加装电梯的既有住宅情况不一，遵循“一梯一方案”设计原则，难以对“允许占用现状绿化最大面积”“加装电梯对相邻房屋在日照、通风、采光、通行、私密性等方面的具体要求”进行统一化规定。 二、占用绿地建设的，应依法依规办理改变绿化规划、绿化用地的使用性质审批或者工程建设涉及城市绿地、树木审批。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
5	柳州市住房和城乡建设局	<p>第一条“加装电梯的建筑设计应做到平面布局合理，注重与原有建筑及相邻建筑的协调”，如遇到相对两栋建筑在申报加装电梯时，单独一栋建筑的加装方案均符合规划要求，但是如果另外一栋同时安装或预留安装位置，则无法满足两栋电梯之间的距离。建议明确上述情况该如何审批。</p>	综合采纳	<p>在《通知》中明确同一小区内有多栋同时加装电梯时的消防条件要求。</p>
6		<p>第一条“不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划实施”，如已做出城市新规划，但是多年未施工，明确此种情形如何审批安装方案。</p>	不予采纳	<p>如果该城市新规划是正式批复的规划，则不管该规划是否已施工，加装电梯时均不得影响该城市规划的实施。</p>
7		<p>第一条“尽量减轻对周边相邻建筑和城市景观的不利影响。”建议明确对于位于小街巷内的小区，临街的单元加装电梯是否需要强制通透性设计。</p>	综合采纳	<p>是否需要强制通透性设计，由项目所在地的城市风貌相关规定决定。在历史文化街区、历史风貌保护区或者文物保护范围内加装电梯的，应征询相关主管部门的意见，尽量减小对城市风貌的影响。</p>

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
8	柳州市住房和城乡建设局	二、第二条属结构设计内容，建议增加标题“结构安全设计要求”。	采纳	
9		三、第三条属加装电梯隔声减振要求，建议增加标题“电梯隔声减振要求”。	采纳	
10		第三条“加装的电梯不应紧邻卧室布置。当受条件限制，电梯不得不紧邻卧室布置时，应采取有效的隔声、减振构造措施”，对加装电梯选择在建筑后方安装，设计方案采用从卧室进入的方式，电梯会对不参与电梯加装的家庭造成影响的情形，建议明确具体设计要求。	不予采纳	申请加装电梯的既有住宅情况不一，遵循“一梯一方案”设计原则。对于选择采用从卧室入户的加装电梯项目，由设计单位根据相关标准规范及政策要求，结合项目实际情况进行具体设计，难以进行统一化规定和要求。
11		四、第四条属加装电梯出入口及无障碍设置要求，建议增加标题“加装电梯出入口及无障碍设置要求”。	综合采纳	
12		五、第五条属加装电梯通道及疏散设计要求，建议增加标题“加装电梯通道及疏散设计要求”。	综合采纳	

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
13	柳州市住房和城乡建设局	<p>第五条“当加装电梯采用平层入户形式且候梯厅不与楼梯间相邻，无法利用楼梯间作为救援通道时，应设置专用救援通道（楼梯），保证从电梯各停靠层站候梯厅（无需穿过住户居住空间）即可直达室外公共区域”中所要求设置的“专用救援通道（楼梯）”建议补充相应的设计要求和标准。</p> <p>增设的“专用救援通道（楼梯）”应减小对原有建筑的整体形态和外观效果的影响，且应考虑到居民是否有后期将其改建为居住空间的可能，在制定设计要求和标准时，控制好居民对其后期改建而产生增加或变相增加居住面积的情况发生。</p> <p>对于由于现状条件受限，不适宜采用平层入户的方式设计的项目，应考虑半层停靠的形式加装电梯。</p>	部分采纳	<p>一、“专用救援通道（楼梯）”的设计要求和标准在国家标准《建筑设计防火规范》GB50016中有明确规定，本《通知》中不再赘述。</p> <p>二、现有既有住宅加装电梯政策均明确规定不得增加或者变相增加住宅使用空间，在对加装电梯建设方案进行技术审查、开展规划条件验收、竣工验收时，应对该要求按规定予以严格监督。</p> <p>三、在《通知》中增加入户方式选择建议。</p>
14		六、第六条属加装电梯入户及消防疏散设计要求，建议增加标题“加装电梯入户及消防疏散设计要求”。	综合采纳	
15		第六条第（一）、（二）、（三）点建议增加条文解释及图示，便于理解与规范解读。	采纳	在本文的政策解读中增加相关重点条文解释。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
16	柳州市住房和城乡建设局	建议增加第（7）点跃层户型加装电梯的入户要求：在入户层设置电梯入户。	综合采纳	增加跃层住宅户型加装电梯入户设置要求。
17		第六条第一点“采用现有阳台入户时，阳台宽度不宜小于1.20m”，如部分平层入户方式为从阳台正面进入，非侧面进入，此种情形，建议明确阳台宽度是否还需按1.20m的标准。	综合采纳	
18		第六条第二点“连廊可延伸至下一个其他使用功能的房间”，连廊延伸长度缺少规范数据，建议明确是否可以延伸至房间的最远处外墙。	综合采纳	明确连廊延伸长度原则上不应超过该功能房间可改造实现入户的原有外窗或阳台最近端边
19		第六条“鼓励采用平层入户方式加装电梯。对通过平层入户的，应严格控制候梯厅的尺寸和连廊的面积，并应符合以下规定：（二）新增连廊应当遵循就近入户，延伸范围原则上不应超过靠近候梯厅相邻第一开间。当相邻第一开间是卫生间或是厨房，且其现状使用条件无法满足入户通行要求时，连廊可延伸至下一个其他使用功能的房间。”建议对平层入户的连廊跨度提出明确限制。根据审查经验，大部分平层入户的业主会选则将连廊延伸至规范所允许最大距离，即通过平层入户的项目，连廊设计跨度与相邻开间等宽。我们受理的项目中，部分候梯间相邻住宅开间跨度较大，所设计的连廊跨度延伸至4至5米，存在变相增加住宅使用面积的情况。当业主强烈的诉求与审查原则存在矛盾冲突时，如相关规范如表述模糊，将使审批工作陷入反复、两难。因此，建议对平层入户的电梯连廊跨度提出明确限制，如上海市出台的《关于进一步规范既有多层	综合采纳	由于既有住宅所处小区环境不同，建筑条件、结构类型、使用状况多样化，加之居民对于加装电梯的需求不尽相同，因此既有住宅加装电梯针对每个单元来说都是个性化需求，应根据不同的条件制定出适宜的加装电梯方案。 由此，《通知》难以对平层入户的连廊跨度进行

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
		<p>住宅加装电梯建筑方案设计工作的通知》（沪房更新〔2021〕110号）中，将平层入户的电梯连廊跨度限制在1.5M内，宽度限制在1.2M内。此外，限制连廊跨度后，一是连廊体量减小，将会降低对低楼层住户的遮挡，减少邻里矛盾。二是连廊重量减轻，当跨度缩减至一定距离，可以直接依靠住宅外墙搭建支架解决连廊的承重问题，不必增设立柱，降低对低楼层住户及一层的影响。三是政策执行有据可依，避免审查工作的反复，方便基层开展工作。</p>  <p>图片说明：当电梯连廊跨度缩减至一定距离，可以直接于住宅外墙搭建支架解决连廊的承重问题，不必增设立柱，降低对低楼层住户采光及一层交通的影响，减少邻里矛盾。</p>		<p>统一的量化指标规定，而是提出了原则性规定：“新增连廊应当遵循就近入户，延伸范围原则上不应超过靠近候梯厅相邻第一开间。当相邻第一开间是卫生间或是厨房，且其现状使用条件无法满足入户通行要求时，连廊可延伸至下一个其他使用功能的房间”。</p>

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
20	柳州市住房和城乡建设局	七、第七条属加装电梯消防要求，建议增加标题“加装电梯消防要求”。	采纳	
21		八、建议明确既有住宅加装电梯设计方案的审查环节。增加第九条“既有住宅加装电梯方案设计审查需纳入条件审查范围，不符合既有住宅加装电梯方案设计要求的，不得通过条件审查”。	不予采纳	<p>一、按照桂建发〔2022〕1号文件，住房城乡建设主管部门在对加装电梯工程实施“条件审查”时，负责审查的是该工程是否满足“申请加装电梯条件”，即负责审查业主提交的房屋权属证明是否合法，是否提供住宅满足建筑物结构、消防安全等要求的相关证明材料，业主表决比例是否满足规定要求，提供的建设工程设计方案是否为经社区居民委员会核实盖章确认的方案，而不是对设计方进行“技术审查”。</p> <p>二、依据《中华人民共和国城乡规划法》第四十条</p>

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否 采纳	部分采纳或 不采纳理由
				第二款规定：“申请办理建设工程规划许可证，应当提交使用土地的有关证明文件、建设工程设计方案等材料”。在自然资源部门对加装电梯工程实施建设工程规划许可时，应对加装电梯建设工程设计方案进行审查。
22	柳州市住房和城乡建设局	九、方案中没有说明加装单元附近已存在的违章建筑导致加装电梯不满足建筑间退距，建议增加相关办法。	不予 采纳	一、行政许可机关应当按照《行政许可法》相关规定，按照法定的许可条件依法实施行政许可，对于实施许可过程中发现的违法违规行为，应加强监督管理，依法处罚，不能“以批代管”，同时，实施许可时不应允许其他行政行为借行政许可“搭便车”，以增设许可条件的方式实现其他行政管

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
				理之目的。 二、对于因存在的违章建筑导致加装电梯不能满足建筑间退距要求，建议将线索报项目所在地相关主管部门，依法处理。 加装电梯时应依据现状进行方案设计，满足相关标准规范和政策要求。
23		十、方案中没有说明加装电梯验收采用哪些标准，建议增加相关办法。	采纳	
24	桂林市住房和城乡建设局	无意见。		
25	梧州市住房和城乡建设局	一、建议将“二、（二）开展房屋安全性鉴定时，应包含房屋安全性能检测鉴定和房屋抗震性能检测鉴定，并进行结构分析和验算”修改为“开展房屋建筑可靠性鉴定时，应包含房屋安全性能检测鉴定和房屋抗震性能检测鉴定，并进行结构分析和验算”，统一表述，避免产生歧义。	采纳	
26		二、该通知中，第四、五项部分内容与《既有住宅加装电梯设计导则》（DBJ/T45-080-2019）内容有冲突，建议尽快开展《既有住宅加装电梯设计导则》修订。	采纳	2022年已立项对《既有住宅加装电梯设计导则》（DBJ/T45-080-2019）进行修订。

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
27		三、建议将“本通知印发前已取得建设工程规划许可证的加装电梯项目，按原批复建设方案进行建设”修改为“已通过条件审查的项目，按原政策实施”。理由是：若按新政策，已通过条件审查未取得建设工程规划许可证的项目需要重新开展房屋建筑可靠性鉴定，审批时间、审批材料都需重新整理、且增加加装电梯预算，居民会有较大异议，引起上访问政等不稳定问题发生。	采纳	
28	北海市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
29	防城港市住房和城乡建设局	无意见。		
30	防城港市自然资源局	无修改意见。		
31	钦州市住房和城乡建设局	无修改意见。		
32	贵港市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
33	玉林市住房和城乡建设局	无意见		

序号	单位名称	收到的意见和建议	是否采纳	部分采纳或不采纳理由
34	百色市住房和城乡建设局	建议通知内容增加两个单元（楼栋）共用一台加装电梯的设计要求。理由：部分老旧小区楼栋间距减小，业主为减少加装电梯建设成本，将出入口相对、间距较近的两栋住宅楼合建共用一部电梯，增加了建筑结构和消防救援的危险性。	采纳	两个单元（楼栋）共用一台加装电梯的，参照本通知要求执行。
35	贺州市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
36	河池市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
37	来宾市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
38	崇左市住房和城乡建设局	逾期未反馈，视为无意见		
39	南宁市武鸣区住房和城乡建设局	无修改意见。		
40	隆安县住房和城乡建设局	无修改意见建议。		