

杭州市地方标准《老旧小区住宅加装电梯管理规程》

编制说明

1. 项目背景

老旧小区住宅加装电梯是建设共同富裕现代化基本单元、应对人口老龄化的必然要求，党中央、国务院高度重视，今年再次被写入国务院政府工作报告。据住房和城乡建设部统计，我国 1980 年至 2000 年建成的老旧小区总面积多达 80 亿平方米。尽管整体构造并未发生较大改变，但由于建造时间久远，此类小区内的大部分住宅均没有安装电梯。在我国老龄化趋势日益严峻的背景下，老旧小区的居民面临着上下楼梯困难的问题，这不仅无法满足当前居民追求高质高量生活的需求，降低了老年人居住环境质量，同时也不利于城市的可持续发展。

住房和城乡建设部、国家发展改革委、工业和信息化部、财政部、市场监管总局、体育总局、国家能源局印发《关于扎实推进 2023 年城镇老旧小区改造工作的通知》（建办城〔2023〕26 号），要求各地扎实推进城镇老旧小区改造计划实施，落实学习贯彻习近平新时代中国特色社会主义思想主题教育有关部署，将“积极推动有条件的既有住宅加装电梯”作为住房和城乡建设部 2023 年度为群众办实事重点项目，重点指导各地解决老旧小区“加装电梯难”仍较为突出，与积极应对人口老龄化要求和人民群众需求还有差距的问题。统筹当前的需求和实际的可能性，积极推进老旧小区住宅加装电梯工作。积极创造条件，鼓励采取平层入户方式加装电梯，实现无障碍通行。

近年来，浙江省越来越重视加装电梯“关键小事”，将加装电梯工作纳入省“七优享”工程、城市更新等重点工作中，今年更是根据国务院印发《推动大规模设备更新和消费品以旧换新行动方案》（国发〔2024〕7号），推出《浙江省推动大规模设备更新和消费品以旧换新若干举措》，明确“到2027年新加装电梯4800台以上”，对加装电梯的管理更加迫切。杭州是全国较早进入老龄化社会的城市，据第七次人口普查数据显示，60岁及以上人口占比为16.9%，65岁以上老人已占杭州总人口的11.7%。2021年杭州社区养老居家报告显示，有将近一半的老年人认为最迫切需要解决就是加装电梯。同时，在杭州，有一批建造于2000年以前的老旧小区，由于配套不全、电梯缺位，住在其中的老年人日常生活极为不便，亟需进行有机更新。杭州自2017年以来，老旧小区住宅加装电梯工作已连续八年被列入市政府“民生实项目”，截至2023年底，5000多台加装电梯在杭州拔地而起，6万多户居民过上了“一键直达”的美好生活，加装电梯解决了老百姓“上下楼”的难题，是一项实实在在的惠民工程，尤其是那些居住在高楼层的高龄老人和残障人士。

目前杭州市尚未出台有关加装电梯管理的相关规范，为满足老旧小区住宅加装电梯管理需求，需编制本文件以进一步明确老旧小区住宅加装电梯的管理要求。本文件将结合杭州市电梯安装实践与电梯安装专业标准规范，为老旧小区住宅加装电梯的管理作出详细指导，充分发挥老旧小区住宅加装电梯改善老旧小区住户出行问题、提高人民生活幸福指数的作用。

2. 工作简况

2.1 立项计划

杭州市市场监督管理局《关于下达 2024 年度第一批杭州市标准化建设项目计划的通知》（杭市监函〔2024〕135 号）文件。

2.2 起草单位

本标准主要起草单位：杭州市住房保障和房产管理局、杭州市市场监督管理局、杭州市城乡建设委员会、杭州市房屋安全和更新事务中心、杭州市特种设备检验科学研究院、杭州市建设工程质量安全监督总站。

2.3 主要工作过程

2.3.1 明确标准起草人员和工作计划

2023 年 12 月组建标准起草小组，明确各参与单位或人员职责分工、研制计划、时间进度安排等情况。

2.3.2 起草标准初稿

2024 年 1 月，编制小组收集加装电梯规范相关资料，包括《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸 第 1 部分：I、II、III、VI 类电梯》GB/T 7025.1、《电梯制造与安装安全规范 第 1 部分：乘客电梯和载货电梯》GB/T 7588.1、《电梯技术条件》GB/T 10058、《电梯安装验收规范》GB/T 10060、《特种设备使用管理规则》TSG 08、《电梯维护保养规则》TSG T5002、《电梯监督检验和定期检验规则》TSG T7001、杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法。确定标准初稿的基本框架和主要内容。

2024 年 4 月编制小组提交立项申请。

2.3.3 标准立项成功

2024年7月标准立项成功。

2.3.3 修改标准稿

2024年5月15日编制组进行了讨论会，会议对本标准内容进行调整，对基本要求、设计管理、联审管理、施工管理、验收管理、使用管理和维护管理等内容提出了修改意见，修改后形成讨论稿。

标准起草小组对标准工作组讨论稿修改完善后，形成标准征求意见稿。

2.4 主要起草人及其所做的工作

主持标准编制工作和标准文本编写及文本语句修改。

3. 标准编制原则和确定地方标准主要技术要求的依据

3.1 标准编制原则

3.1.1 科学性

本标准明确了老旧小区住宅加装电梯管理过程中的基本要求、设计管理、联审管理、施工管理、验收管理、使用管理和维护管理等内容和要求，是在实践经验基础上进行编制的，具备科学性。

3.1.2 客观性

本标准在编制过程中，标准编制小组总结了老旧小区住宅加装电梯工作经验，并结合前期反馈的情况，对存在的问题进行了修改完善。本标准的制定过程中广泛吸收杭州市住房保障和房产管理局、杭州市市场监督管理局、杭州市城乡建设委员会、上城区住房和城乡建设局、拱墅区住房和城乡建设局、西湖区住房和城乡建设局、滨江区住房和城乡建设局等单位的意见，具有客观性。

3.1.3 合理性

本标准基于《电梯技术条件》GB/T 10058、《电梯安装验收规范》GB/T 10060以及杭州市域范围内的经验总结和做法提炼、优化升级。

标准编制过程中，按照 GB/T 1.1—2020《标准化工作导则 第1部分：标准化文件的结构和起草规则》给出的规则规范用语和格式。

3.1.4 适用性

本标准通过深入调研，广泛征求各单位意见，尽可能提出最佳、最优的要求，确保标准的准确与严谨，使标准具有良好的实用性、适用性和可推广性，从而让技术内容基本能在全市统一推广实施。

3.2 主要技术要求的依据

(1) 本标准为新制订的地方标准，标准正文的内容分10章，第1章规定了标准的适用范围，第2章为规范性引用文件，第3章为有关术语和定义，第4章为基本要求，第5章为设计管理要求，第6章为联审管理要求，第7章为施工管理要求，第8章为验收管理要求，第9章为使用管理要求，第10章为维护管理要求。

(2) 本标准编写的主要技术依据有：《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸 第1部分：I、II、III、VI类电梯》GB/T 7025.1、《电梯制造与安装安全规范 第1部分：乘客电梯和载货电梯》GB/T 7588.1、《电梯技术条件》GB/T 10058、《电梯安装验收规范》GB/T 10060、《特种设备使用管理规则》TSG 08、《电梯维护保养规则》TSG T5002、《电梯监督检验和定期检验规则》TSG T7001等。

4. 国内外现行相关法律、法规和标准情况

法律法规有《中华人民共和国无障碍环境建设法》（2023）、《中华人民共和国民法典》（2020）、《浙江省社会养老服务促进条例》（2015）、《杭州市电梯安全管理条例》（2019）、《杭州市老旧小区住宅加装电梯管理办法》（2021）是制定本文件的一些法律依据，本文件与上述法规无交叉和矛盾。

现有标准有《无障碍设计规范》GB 50763-2012、《电梯安装验收规范》GB/T 10060 -2023、《电梯主参数及轿厢、井道、机房的型式与尺寸 第1部分：I、II、III、VI类电梯》GB/T 7025.1-2023 等对制定本文件有一定的指导意见，本文件与上述标准无交叉和矛盾。

5. 定量、定性技术要求在本行政区域内的验证情况

无

6. 重大意见分歧的处理依据和结果

无

7. 预期的社会、经济、生态效益及贯彻实施标准的要求、措施等建议

（一）社会、经济、生态效益

（1）规范了老旧小区住宅加装电梯的管理要求。针对杭州市的现状需求与城市特色，重点研究属于杭州市的老旧小区住宅加装电梯的管理要求，对后续的老旧小区住宅加装电梯的管理给出规范性指引。

（2）明确了老旧小区住宅加装电梯的管理过程中的设计管理、联审管理、施工管理、验收管理、使用管理和维护管理等内容。依托加装电梯管理规范，实现对杭州老旧小区住宅加装电梯建设的管理。

（3）形成杭州市老旧小区住宅加装电梯管理标准样板。老旧小区住宅加装电梯管理规程的制定，让老旧小区住宅加装电梯建设的管理“有规可依”，形成杭州老旧小区住宅加装电梯可复制可推广的管理经验和样板。

（二）贯彻实施标准的要求、措施

（1）组织标准宣贯会，使相关人员及时了解、熟悉并执行标准；

(2) 成立标准贯彻实施小组，明确档案收集、平台使用情况，进行明确的分工合作；

(3) 由专人负责标准宣贯实施工作，做好标准宣贯记录，并进行长期的监督检查工作。

8. 其他应当说明的事项

无

标准起草小组

2024年8月15日