# 梅州市市辖区既有住宅增设电梯建设

# 工作指引

（征求意见稿）

为加强既有住宅增设电梯工程的管理，进一步规范增设电梯流程，保障安全质量，根据《中华人民共和国民法典》《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》《广东省电梯使用安全条例》《广东省物业管理条例》及《梅州市市辖区既有住宅增设电梯管理规定》《梅州市<建设工程规划许可证>豁免项目清单（第二批）的通知》等有关文件精神，结合我市实际，切实解决既有住宅加装电梯的难点、堵点，完善住宅使用功能，提升人民群众生活品质，制定本工作指引。

一、适用范围及基本原则

（一）适用范围

本工作指引适用于梅州市市辖区内既有住宅增设电梯的建设和管理。既有住宅，是指梅州市市辖区范围内具有合法报批手续或权属证明、已建成投入使用、增设电梯用地在现住宅用地红线范围内，4层及以上（不含地下室）且未列入房屋征收范围或计划的多业主无电梯住宅。非住宅类的既有建筑增设电梯可参照本指引执行。

（二）基本原则

既有住宅增设电梯应当遵循“业主自愿、社区协调、政府引导、节约空间、保障安全、规范管理”的原则，尊重业主意愿，明确责任主体，加强过程监管，保障使用安全。

（三）申报建设必备条件

既有住宅增设电梯，应当由住宅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同意。例如：一个建筑单元专有部分面积全体业主有12户业主，那么至少要有8户及8成面积（12×2/3）业主参与表决；如果8户参与表决的业主中有6户及6成面积（8×3/4）以上同意加装电梯，即可视为达到了规定的同意比例。增设电梯拟占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主同意。

二、部门职责

镇人民政府、街道办事处负责本辖区内既有住宅加装电梯的登记备案、政策宣传、公示公告、民意协调、组织联合审查等工作。

住房城乡建设主管部门负责建设工程施工质量安全监督管理等工作。

自然资源主管部门负责既有住宅加装电梯的规划监督管理等工作。

市场监督管理主管部门负责既有住宅加装电梯的电梯使用安全监督管理等工作。

三、设计要求

增设电梯设计方案应以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不得侵占现有城市道路及后退道路红线空间，不得影响国土空间规划的实施，不得增加或者变相增加住宅使用空间、非交通必要的使用面积。

增设电梯应尽量少占用小区公共空间，新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，宜连接原建筑楼梯间增设，并确保建成后疏散楼梯符合采光与通风要求。

电梯井占地尺寸不超过2.4米×2.4米，首层疏散外门净宽度不应小于1.1米，因此需增设连接通道的，其宽度不宜大于1.5米，长度不宜大于2.4米。尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻建筑物构成导致通风、采光等受到直接影响的严重遮挡，增设电梯后与本交通单元内住宅或相邻建筑物及主要用于房屋通风采光日照的窗户正投影净距离不宜小于6米，且满足消防规范要求。电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道（可通过改造方式实现）供机动车（不含摩托车）通行的通道宽度不小于4米，供人行、非机动车和摩托车通行的通道宽度不小于2米。（原管理规定）

如因场地限制等客观因素，无法按“需增设连接通道的，其宽度不宜大于1.5米，长度不宜大于2.4米”或“增设电梯后与本交通单元内住宅或相邻建筑物及主要用于房屋通风采光日照的窗户正投影净距离不宜小于6米”要求实施的，申请人应当取得受影响业主的书面同意意见。

四、工作流程

（一）协商阶段

**1.意愿征集**

具备既有住宅增设电梯条件单元的业主代表通过线上或者线下自行开展本单元增设电梯意愿征集，可结合电梯设计方案可行性同时进行，形成增设电梯业主签署的《签名同意书》（参考附件1）。

**2.组织协商**

业主对增设电梯事项有异议的，申请人应当自行与相关业主协商达成一致意见。经协商无法达成一致意见的，可以请求居（村）民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方组织协商或者调解。

（二）审查备案阶段

**1.编制建筑设计方案**

在满足增设条件后，申请人应委托具有相应资质的设计单位编制加装电梯工程设计文件，包括：总平面图、各层平面图、立面图、剖面图、效果图、结构安全说明、消防安全说明等。设计文件须符合城市规划、工程质量安全、消防、特种设备等规范要求。施工图设计文件报送施工图审查机构进行技术审查。施工图设计文件编制深度应满足现行《建筑工程设计文件编制深度规定》的施工图设计深度要求，应包括建筑、结构、机电、消防等专业设计图纸内容。

**2.提交申请材料**

同意增设电梯的业主代表或其委托机构向属地镇人民政府（街道办事处）提交申请既有住宅增设电梯备案，应提交的材料包括但不限于：

1. 增设电梯备案申请表（参考附件2）；
2. 《签名同意书》；
3. 授权委托书（参考附件3）
4. 房屋权属证明文件及权属人身份证明文件；
5. 建筑设计方案（含绘制在1/500比例或以上的现状地图上的总平面图、立面图、效果图，包括满足城市规划、结构、消防安全等内容的设计说明）；
6. 第三方专业机构出具关于方案设计及施工图的质量安全审图意见
7. 涉及其他相邻关系受影响业主的，提供书面协商材料或第三方出具的协商情况说明或调解意见签名同意书等相关资料。

3.材料审查

镇人民政府（街道办事处）收到增设电梯备案申请后，对材料是否齐全及《签名同意书》中单元业主同意增设电梯比例是否达到规定比例进行审查。

**4、公示**

镇人民政府（街道办事处）初审通过后，在拟增设电梯的工程现场、本小区公示栏等显著位置对拟建电梯建筑设计方案、签名同意书、效果图、联系电话等相关资料进行公示，公示时间不少于10个自然日。

**5、异议处理**

公示期间，业主对增设电梯事项有异议的，申请人应当自行与相关业主协商。经协商无法达成一致意见的，可以请求居（村）民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构、镇人民政府（街道办事处）等第三方组织协商或者调解，并由组织协商或者调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

异议处理具体流程如下：

（1）异议提交

方式:异议人以书面或电子形式提交至镇人民政府（街道办事处），需注明异议原因、依据、真实姓名、有效的联系方式并提供公示事项与其有利害关系的证明。(参考附件4增设电梯公示征求意见反馈表)。

时限:需在公示期内提出。

利害关系人的主要条件：1、具有不动产权属证，对共有部分享有共有和共同管理权的业主；2、拟建增设电梯对其形成直接影响的业主(比如：拟建增设电梯位于日常通行必经通道，拟建增设电梯左右相邻的车库、杂物间，拟建增设电梯对相邻建筑使用形成直接遮挡等情形）

（2）受理与审核

镇人民政府（街道办事处）:5个工作日内登记异议，审核内容合法性。

无效情形：匿名、超出公示范围、无法律法规证据、无利害关系的异议可以驳回。

（3）协商调解

组织方: 居（村）民委员会、原房改售房单位、业主委员会、增设电梯咨询服务机构、镇人民政府（街道办事处）等第三方组织。

参会人员：异议方、电梯管理方、业主代表等。

方式:召开协调会、听证会、现场勘验、方案调整等。

（4）专业评估

调解过程中，受影响业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，经调解组织和专业的设计单位或业务主管部门解释仍不接受的，根据“谁主张、谁举证”的原则，可由反对人委托有资格的单位或专家进行论证或鉴定。根据论证或鉴定结果，建筑设计违反通风、采光或者通行的相关技术标准与规范的，申请人应当取得受影响业主的书面同意意见或者修改设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。从公示期提出异议起到调解或论证鉴定结束的处理时间不超过2个月。

（5）协商结果

协商一致后如无需修改方案，则双方签署书面同意书，如需修改方案则重新公示。

（6）其他途径

业主之间通过上述方式仍协商或者调解不成的，可依法通过其他合法途径解决。

**6.联合审查和备案登记**

公示期无异议或有关异议处理结束后，对涉及用地红线、城市道路、公共设施、机场限高、房屋结构安全、电梯安装和使用、消防安全等事项，由镇人民政府（街道办事处）组织自然资源、住房城乡建设、市场监督管理、消防、人防等相关职能部门联合审查（参考附件5《梅州市市辖区既有住宅增设电梯联合审查意见表》）。增设电梯若涉及文物和历史文化街区建设控制地带，涉及树木迁移，涉及管线迁移，还应征求相关部门（单位）意见。各相关职能部门应于7个工作日内出具联合审查意见或相关通知书。各相关职能部门对增设电梯无不同意见的，镇人民政府（街道办事处）负责对增设电梯予以备案登记（参考附件6增设电梯备案材料清单）。

（三）施工阶段

**1.工程施工**

申请人应委托具有相应资质的施工单位进行土建工程施工，并在开工前向属地住房和城乡建设部门申请建筑工程施工许可证。工程投资额在100万元以下(含100万元)或者建筑面积在500平方米以下（含500平方米）的建筑工程，可以不申请办理施工许可证，但在开工前应到属地镇（街道）办理相关登记手续。加装电梯工程涉及管线迁移的，申请人还应向运营单位提出迁移迁改申请。开挖电梯基槽时应确保相邻既有住宅基础安全。鼓励申请人委托第三方监理单位进行工程管理检查。

**2、土建工程验收**

土建工程竣工后，申请人必须依法进行阶段性验收，电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量要求。

（四）电梯安装阶段

增设电梯的业主应当共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，该受委托方为电梯使用管理人。

电梯安装前，施工单位应当到市场监督管理部门办理施工告知手续（参考附件7《特种设备安装改造维修告知书》）。

（五）工程整体验收阶段

工程竣工后，申请人应当依照法律法规的规定进行竣工验收。向当地检验机构提出电梯验收申请时，需提供土建工程验收确认表（参考附件8《电梯土建工程及制造质量确认表》）。依法需要办理消防设计审查、消防验收或消防验收备案的，申请人应当向住房城乡建设部门办理相应手续（参考附件9《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》材料清单）。

（六）使用管理阶段

电梯使用管理人应当使用取得许可生产并经检验合格的电梯。电梯投入使用前或投入使用后30 日内，电梯使用管理人应当到市场监督管理部门办理使用登记，按规定定期检测和维护保养。

五、附则

（一）根据《梅州市<建设工程规划许可证>豁免项目清单（第二批）的通知》，镇人民政府（街道办事处）应对既有住宅增设电梯的行为进行备案。本指引所述登记备案主要指对材料是否齐全及单元业主同意增设电梯比例是否达到规定比例进行审查，符合要求且经联合审查通过的，应予以登记备案。登记备案非行政许可行为，不改变业主自治决策的法律性质。

（二）行政法规、部门规章另有规定的，从其规定。

附件：1.《签名同意书》

2.《授权委托书）

3.《增设电梯备案申请表》

4.《增设电梯公示征求意见反馈表》

5.《梅州市市辖区既有住宅增设电梯联合审查意见表》

6.《增设电梯备案材料清单》

7.《特种设备安装改造维修告知书》

8.《电梯土建工程及制造质量确认表》

9.《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》材料清单

附件1

 增设电梯

签名同意书

根据《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》，现拟在（小区名称、栋、单元） 自筹资金增设户外电梯。按照《中华人民共和国民法典》、《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》、《梅州市市辖区既有住宅增设电梯管理规定》的有关要求，本着友邻和睦的原则，就增设电梯的意向及建筑设计方案征求业主意见，征求意见结果如下：

本单元共有 户业主，经征求意见， 户业主签名同意增设电梯,

 户业主提交身份及产权证明材料，同意并提交身份及产权证明材料业主占本单元建筑物总面积业主 %，占总人数 %，满足《中华人民共和国民法典》“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，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同意 ”要求。详见业主签名确定表。

业主签名确定表

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **房号** | **是否同意增设电梯** | **是否同意建筑设计方案** | **业主签名** | **房号** | **是否同意增设电梯** | **是否同意建筑设计方案** | **业主签名** |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |
|  |  |  |  |  |  |  |  |

业主代表签名:

联系电话：

年 月 日

附件2

授权委托书

经增设电梯的业主同意，现委托（身份证号码： ）作为（小区名称、栋、单元）增设电梯业主的合法委托代理人，授权其代表本单元业主办理增设电梯备案申请的一切事项，自签字之日起至增设电梯事项办完为止。

（小区名称、栋、单元）增设电梯业主签名 ：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 房号 | 业主签名 | 房号 | 业主签名 |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

 年 月 日

附件3

**市辖区内增设电梯备案申请表**

|  |  |
| --- | --- |
| 项目名称 |  |
| 项目地点 |  |
| 投资项目统一代码 |  |
| 申请单位（人）资料 | 申请单位（人）名称 |  |
| 统一社会信用代码或组织机构代码 |  | 联系电话 |  |
| 通信地址 |  |
| 受委托人资料 | 受委托人姓名 |  | 联系电话 |  |
| 申请业务 | 增设电梯 |
| 申请情况说明 |  |
| 备注 | **申请人应当如实提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。** | **我单位已阅知办理所需文件材料，并承诺对申请资料的真实性及数据的准确性负责，自愿承担虚报、瞒报、造假等不正当手段而产生的一切法律责任。**（申请单位盖章或申请人签名）年 月 日 |

附件4

**增设电梯公示征求意见反馈表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 项目名称 |  | 公示日期 |  |
| 反馈人姓名： 栋号/房号；联系电话：反馈内容：反馈人签名： 日期： |
| 反馈人姓名： 栋号/房号；联系电话：反馈内容：反馈人签名： 日期： |

附件5



附件6

**增设电梯备案材料清单**

**公示前提交**

1.增设电梯备案申请表

2.业主签名同意书（同意增设电梯的业主人数比例达到规定；如申请人为业主委员会的，需提交业委会证明；以上材料均需原件）

3.房屋权属证明文件及权属人身份证明文件

4.承诺书（原件）

5.委托书（业主委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业、原房改售房单位等提出增设电梯申请的，应提供授权委托书；原件）

6.受托人身份证（复印件，加盖公司印章）

7.申请人身份证（一般为电梯公司代理人）

8.设计方案（含绘制在1/500比例或以上的现状地图上的总平面体、效果图，符合结构安全及满足消防设计规范的说明；三套）

9.设计公司资质证书、营业执照（复印件，加盖公司印章）

10.注册建筑师资质证书、身份证（复印件，加盖公司印章）

11.安全设计说明加盖公司印章

12.电梯公司资质证书、营业执照、法人代表身份证（复印件，加盖公司印章）

13.现状地形图（测绘）、测绘公司资质证明

14.增设电梯效果图、现状图（各三份，加盖公司印章）

15.监理合同、监理资质证书、监理公司营业执照、法人代表身份证等复印件

备注：所有申请材料无特别说明均需一式两份，并附带扫描电子版。

**联合审查后提交**

1.梅州市市辖区既有住宅增设电梯联合审查意见表（一式两份）

2.施工合同（电梯公司与施工公司签订）、施工公司资质证明、营业执照

3.脚手架施工方案/吊装施工方案（二选一）、安全专项施工方案报审表（监理公司出具）

4.特种作业人员证书（例如架子工证书、电工证、电焊证等）

5.钢结构设计说明、建筑结构安全生产说明（设计公司出具）

附件7

告知书回执号：

特种设备安装改造维修告知书

施工单位：梅州市XXX公司　　 　（加盖公章） 告知书编号：

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 设备名称 | 梅州市XXX公司 | 型号（参数） |   |
| 设备种类 | 固定式压力窗口 | 设备级别 | 第一类压力容器 |
| 设备（注册）代码 | 123456XXXXX | 制造编号 | XXXX |
| 设备制造单位全称 | XXXX公司 | 制造许可证编　号 | XXXX |
| 设备地点 | 梅州市XXX县XX镇XX路XX号 | 安装改造维修日期 | 20XX.XX.XX |
| 施工单位全称 | XXXX公司 |
| 施工类别 | 安装☑改造□维修□ | 许可证编　号 | XXXX | 许可证有效期 | 20XX.XX.XX |
| 联系人 | 张三 | 固定电话 |  | 传 真 |  |
| 移动电话 | 137XXXX |
| 地 址 | 梅州市XX县XX镇XX路XX号 | 邮 编 |  |
| 产权单位全称 | 梅州市XX公司 |
| 使用单位全称 | 梅州市XX公司 |
| 联系人 | 李四 | 电 话 | 137XXX | 传 真 |  |
| 地 址 | 梅州市XX县XX镇XX路XX号 | 邮 编 |  |

注：1. 本表一式四份，告知单按每台设备填写，如设备多于2台，可提供设备附表。

2. 施工单位应提供特种设备许可证书及营业执照复印件（加盖单位公章）。

温馨提示：特种设备的安装、改造、使用应满足消防、环保、建设等部门的相关要求。

附件8

**《房屋建筑和市政基础设施工程竣工验收备案》材料清单**

1.单位（子单位）工程竣工报告

2.勘察文件质量检查报告

3.设计文件质量检查报告

4.单位工程质量评估报告

5.规划验收合格证

6.消防验收合格意见或备案文件

7.民防工程验收文件

8.电梯验收合格证

9.建筑工程质量保修书

10.住宅质量保证书和住宅使用说明书

11.单位工程（子单位）质量竣工验收记录

12.建设工程档案验收文件

13.分期竣工验收备案说明表、各期竣工验收备案汇总表

14.广东省建筑施工项目安全生产标准化评定结果告知书

15.单位（子单位）工程施工安全说明和终止监督意见书

16.工程施工质量验收申请表

附件9

**电梯土建工程及制造质量确认表**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| 使用单位 |  | 使用单位地址 |  |
| 安装地址 |  | 设备使用地点 |  |
| 设备名称 |  | 规格型号 |  |
| 制造单位 |  | 制造许可证编号 |  |
| 出厂编号 |  | 制造日期 |  |
| 施工类别 | √安装、□改造、□维修 | 安装许可证编号 |  |
| 安装单位 |  | 维护保养单位 |  |
| 额定载重量 |  | 额定速度 |  |
| 层站数 |  层 站 层门 轿门 | 控制方式 |   |
| 序号 | 检验项目与内容 | 查验/实测 | 自检结果 |
| 1 | 电梯机房 |  |  |
| 2 | 电梯通道设置 |  |  |
| 3 | 通道门 |  |  |
| 4 | 电梯井道（井道顶部空间、井道内防护） |  |  |
| 5 | 底坑空间 |  |  |
| 7 | 安全距离 |  |  |
| 8 | 井道下方人可以到达的空间（如果有） |  |  |
| 9 | 层站 |  |  |
| 10 | 楼层间距 |  |  |
| 11 | 电梯制造质量（包括零部件和安全保护装置） |  |  |
| 确认结论 |  符合电梯制造单位的设计要求。 确认人： 审核： 确认单位（盖章）： 年 月 日   |