

开平市住房和城乡建设局

开平市自然资源局 文件

开平市市场监督管理局



开建字〔2019〕197号

关于印发开平市既有住宅增设电梯 指导意见的通知

各有关单位：

为适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，经市人民政府同意，开平市住房和城乡建设局、开平市自然资源局和开平市市场监督管理局联合印发《开平市既有住宅增设电梯指导意见》，即日执行。

特此通知



开平市住房和城乡建设局



开平市自然资源局



开平市市场监督管理局

2019年10月16日

抄送：邝积康市长，何武健常委，林国宁副市长，黄力奔副市长。

开平市住房和城乡建设局

2019年10月16日印发

开平市既有住宅增设电梯指导意见

为适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，提高宜居水平，方便居民生活，根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国消防法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《建设工程消防监督管理规定》、《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》、《江门市既有住宅增设电梯指导意见》等有关规定，结合本市实际，对城市既有住宅增设电梯提出如下指导意见：

一、适用范围

本市建成区内具有合法权属证明的无电梯既有住宅。

二、实施原则

增设电梯应遵循“业主自愿、充分协商、稳妥推进、成熟一梯增设一梯”的原则。

三、实施条件

（一）建筑物具备增设电梯的客观条件，所占用地在住宅原建设用地红线范围内，土地权属清晰无争议。

（二）增设电梯应当满足有关城市规划、建筑、结构和消防等规范、标准的要求。

（三）增设电梯应当经该梯号（幢）房屋专有部分占该梯号（幢）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。增设电梯拟占用业主专有部分的，还应当征得该专有部分的业主同意。

1、专有部分面积，按照不动产登记簿记载的面积计算；尚未进行物权登记的，暂按测绘机构的实测面积计算；尚未进行实测的，暂按房屋买卖合同记载的面积计算；建筑物总面积，按照前项的统计总和计算。

2、业主人数，按照专有部分的数量计算，一个专有部分按一人计算。但建设单位尚未出售和虽已出售但尚未交付的部分，以及同一买受人拥有一个以上专有部分的，按一人计算；总人数，按前项的统计总和计算。

3、既有住宅分梯号增设电梯的，本条第一款所指总面积和总人数按照该梯号独立计算。

（四）增设电梯影响相邻业主通风、采光、日照、通行等权益的，申请人应与受影响的相邻业主协商达成一致，并取得协商后的书面同意意见书。

1、影响通风、采光的情形：梯井（或连廊）位于业主专有部分外墙窗户的正南北（或正东西）投影方向，且与卧室、起居室（厅）窗户的净距小于4米，或与厨房、卫生间窗户的净距小于2米，或与其它用房窗户的净距小于1.5米。

2、影响日照的情形：因受到拟加装电梯的影响，业主住宅的日照标准不满足《城市居住区规划设计规范》相应条文的。

(五) 同意增设电梯的业主应当以书面协议形式达成以下事项解决方案:

- 1、确定电梯使用管理者, 并配备至少 1 名电梯安全管理员。
- 2、配备电梯值班员, 并且在电梯运行期间在岗。
- 3、增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。
- 4、电梯运行、维护保养、检验检测等费用的分摊方案。
- 5、对利益受损业主的补偿方案。
- 6、法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

四、资金筹集

(一) 根据所在楼层等因素, 由业主按照一定的分摊比例共同出资, 分摊比例由共同出资业主协商确定。

(二) 房屋所有权人名下的住房公积金、住宅专项维修资金。

(三) 原产权单位或者原房改售房单位的资金补助。

(四) 社会投资等其他合法资金来源。

五、实施主体

同意增设电梯的所有业主为增设电梯的实施主体(即建设单位), 负责前期组织协调、办理各项审批手续、工程建设管理、设备采购、使用维护等相关工作。同意增设电梯的所有业主也可以经公证书面委托住宅的原房地产开发企业、

物业服务企业、房改房原售房单位、电梯安装企业或个别业主等作为实施主体承担上述工作。

上述同意增设电梯的业主或受委托的单位应当承担《中华人民共和国建筑法》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《建设工程质量管理条例》、《建设工程安全生产管理条例》等相关法律、法规规定的工程项目建设单位及特种设备使用单位的责任。

六、组织实施

(一) 方案设计。由实施主体委托住宅建筑物原设计单位或具有相应资质的其它设计单位进行方案设计。设计方案应当包括原建筑平面图、加装电梯总平面图及各层平面图、立面图和剖面图。

(二) 征求意见。实施主体应将设计方案与拟增设电梯所在物业管理区域范围内全体业主充分协商，征询全体业主的意见，对征求意见的全过程和结果负责，并形成书面结果，作为申请资料。

(三) 办理规划审批手续。实施主体向市自然资源局申请办理建设工程规划许可手续（不需办理规划选址、建设用地规划许可证），市自然资源局应当依据相关技术标准与规范以及本意见的规定对增设电梯申请进行审查。

对审查合格的，由市自然资源局组织批前公示，批前公示应当在拟增设电梯的工程现场、市自然资源局网站和江门

日报同时进行，公示期十天。

公示内容包括该梯号（幢）房屋专有部分占该梯号（幢）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增设电梯的证明材料、增设电梯设计方案。

批前公示结束后，无利害关系人反对的，市自然资源局依法核发建设工程规划许可证；若利害关系人在公示期间提出反对意见，由实施主体与利害关系人协商或申请所在街道办（社区居委会）协调解决，并将协调结果书面提交市自然资源局作为审批的参考依据，逾期提出反对意见的视为无效。

（四）委托勘察和施工图设计。实施主体委托具有相应资质的勘察单位进行地质勘察，委托具有相应资质设计单位按照规划审批意见进行施工图设计。

（五）办理施工图审查。实施主体将施工图设计文件（含消防设计文件）送施工图审查机构进行施工图审查。

（六）办理施工许可和告知手续。

1、电梯井道施工。实施主体应当委托具有房建施工总承包资质中相应等级的施工单位进行施工。根据《中华人民共和国建筑法》、《建筑工程施工许可管理办法》的规定，需要办理建筑工程施工许可证的工程，施工前应向市住房和城乡建设局申请建筑工程施工许可证。当施工涉及现状管线迁改的，实施主体应征得各管线单位同意后，由管线单位组

织实施管线迁改。

2、电梯安装施工。电梯安装施工前应到市市场监督管理局办理施工前告知，电梯安装过程应当经特种设备检验检测机构按照安全技术规范的要求进行监督检验。

（七）办理验收备案手续

1、规划验收。增设电梯工程竣工后，实施主体应当到市自然资源局办理规划验收手续。

2、竣工验收。规划验收通过后，实施主体应当组织勘察、设计、施工、监理等有关单位进行竣工验收，依法办理竣工验收手续。

3、竣工验收消防备案。实施主体向市住房和城乡建设局申报竣工验收消防备案（适用于不含商业和其它功能的纯住宅）。

4、工程竣工验收备案。竣工验收合格后，实施主体应当向市住房和城乡建设局申请办理工程竣工验收备案。

七、使用管理及维护

实施主体可自行或委托物业服务企业、其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位应当履行特种设备法律法规规定的电梯使用管理人的义务，承担相应责任。未明确使用管理人的电梯，不得投入使用。

电梯使用管理人应当委托有相应资质的电梯维修保养单位对电梯进行日常维护保养工作。

电梯单元内业主变更的，除变更后业主与其他同意增设电梯业主达成一致，重新约定电梯管理责任的外，变更后的业主应按增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的管理责任。

电梯投入使用前，使用管理人应当到市市场监督管理局办理电梯使用登记。电梯使用管理人变更的，应当自变更之日起三十日内办理变更登记。

在用电梯定期检验周期为1年，电梯使用管理人应在安全检验合格有效期届满前1个月向特种设备检验检测机构提出定期检验申请。

八、职责分工

市自然资源局、市住房和城乡建设局、市市场监督管理局等部门按照各自职能做好既有住宅增设电梯的审批和备案工作，对既有住宅增设电梯工作进行支持和引导，精简合并报建流程。

（一）市自然资源局：依实施主体申请到拟增设电梯现场察看和提供技术指导；为拟增设电梯的业主提供规划报建咨询服务；对既有住宅增设电梯建筑设计方案的审查、批前公示等事项优先办理。为既有住宅增设电梯的用地提供权属查询服务。

（二）市住房和城乡建设局：对既有住宅增设电梯工程施工许可证核发、竣工验收消防备案、竣工验收备案、住房

公积金的提取等事项优先办理；为拟增设电梯的业主提供报建指引服务。

（三）市市场监督管理局：为实施主体办理既有住宅增设电梯安装施工前告知及电梯使用登记手续提供业务指导；向社会公布有资质的电梯制造、安装、维修保养单位名单等公共服务信息，方便群众自主选择。

原房地产开发企业、物业服务企业、房改房原售房单位、电梯安装企业等应当对既有住宅增设电梯工作予以指导、协助。

附件：开平市既有住宅增设电梯办事指南

开平市既有住宅增设电梯办事指南

一、规划许可申请

受理部门：市自然资源局

所需资料：

1、申请函（说明申请办理事项的基本情况、办理原因、基本要求和其他需要特别说明的事项；以业主为主体申请的，需有参与申请的业主签名；以单位为主体申请的，需盖申请单位公章）；

2、申请表（以业主为主体申请的，立案申请表需有业主代表签名；以单位为主体申请的，需盖申请单位公章）；

3、授权委托书（明确代理权限，众业主签名委托其中一至三名业主代表前来办理，需经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上且占总人数 2/3 以上的业主办委托手续）；

4、业主代表（代理人）身份证明复印件（有委托代理时应当提供本项，并提供原件进行核对）；

5、加建电梯同意书（专有部分占拟加建电梯建筑物总面积三分之二以上且占总人数三分之二以上业主同意的公证书，如加建电梯位于住宅小区内的，还须提供小区业委会同意意见书）和全体业主征询结果或相关意见书；

6、不动产登记证或土地证和房产证复印件（同意增设电梯业主的完整权属证明文件，包含附图、附件，如有共有权属人应一并提供）；

7、报建图纸一式三份（设计单位盖章，图纸户型与房产

证户型要一致，图纸须清晰区分建筑物原有部分和扩建部分)；

8、绘制在 1: 500 现状地形图上的总平面图一式两份(设计单位盖章，图纸须清晰区分建筑物原有部分和扩建部分)；

9、电子磁盘报批文件，CAD 文件；

10、现状彩色照片，显示或标有拍照日期的多角度现场照片(彩色)。

二、施工图审查

受理部门：有相应资质的施工图审查单位

所需资料：

1、原建筑物建筑、结构专业的施工图纸及结构专业的计算书和房屋安全鉴定报告各一份；

2、市自然资源局的批复一份；

3、地质勘察报告一份；

4、与增设电梯相关的工程全套施工图一份。

三、施工许可申请

受理部门：市住房和城乡建设局

所需资料：

1、建筑工程施工许可证申请表

2、建设工程规划许可证

3、中标通知书或直接发包审批手续及施工合同

4、施工图设计文件审查合格证明

5、施工企业主要技术负责人签署的具备施工条件的说明

6、建设、勘察、设计、施工、监理五方责任主体签署

《法定代表人授权书》及《工程质量终身责任承诺书》

7、建筑工程施工许可申请承诺书（包含建设资金落实承诺书、购买工伤保险承诺书、开立工人工资专用账户承诺书、缴存工人工资支付保证金承诺书）

8、施工单位及分包单位安全生产许可证

9、保证工程质量和安全的具体措施资料（包含危大工程清单及其安全管理措施资料，施工组织设计及其安全生产、文明施工措施费支付计划，施工、监理单位项目负责人及主要管理人员一览表）

10、委托书及代理人身份证

四、电梯安装前告知申请

受理部门：特种设备安全监督管理部门

所需资料：

1、特种设备安装改造维修告知书（加盖施工单位、使用单位公章）；

2、施工单位资质证书复印件（加盖施工单位公章）；

3、施工单位营业执照复印件（加盖施工单位公章）；

4、使用单位营业执照复印件（个人的提供身份证，单位的加盖单位公章）。

五、电梯安装监督（验收）检验申请

受理部门：特种设备检验检测机构

所需资料：

1、电梯公司出具的自检报告；

2、电梯监督检验申报资料审查结果通知书黄色联；

- 3、电梯资料交接申明;
- 4、电梯紧急报警装置承诺书。

六、规划(条件)核实

受理部门: 市自然资源局

所需资料:

- 1、申请表 1 份;
- 2、申请人身份证明复印件 1 份(适用于个人,核原件);
- 3、委托书和被委托人身份证明各 1 份(适用于委托代办的);
- 4、已批规划图原件 1 份(办理后退回);
- 5、已批建筑设计方案图原件 1 份(或自带现场提供);
- 6、建设工程规划核实竣工测量报告 1 份;
- 7、提交具有资质的测量单位测量的各类建筑项目附属地下管线工程竣工测量图 1 份及电子文件 1 份;
- 8、规划验线表复印件各 1 份。

七、竣工验收消防备案申请

受理部门: 市住房和城乡建设局

所需资料:

- 1、建设工程消防验收备案表
- 2、消防审图合格书
- 3、消防自检验收报告及相关人员身份证、执业证
- 4、消防系统的调试报告、隐蔽工程监理记录及相关人员身份证、执业证

5、消防设施及系统检测报告及相关人员身份证、执业证

6、竣工图纸及相关人员身份证、执业证

7、建设单位营业执照及法人身份证

8、施工、工程监理、消防检测单位的营业执照、资质证书及法定代表人身份证

9、消防产品质量证明文件

10、建筑工程施工许可证

11、规划验收文件

12、委托书及被委托人身份证

八、工程竣工验收备案

受理部门：市住房和城乡建设局

所需资料：

1、工程竣工验收备案表；

2、工程质量监督报告；

3、工程竣工验收报告；

4、施工许可证；

5、施工图设计文件审查合格书；

6、工程竣工验收申请表；

7、单位（子单位）工程质量验收记录；

8、监理、勘察、设计单位的质量评估（检查）报告；

9、规划验收文件；

10、消防验收备案文件；

11、防雷验收合格书；

- 12、电梯特种设备使用登记证;
- 13、工程竣工结算备案表;
- 14、工程质量保修书;
- 15、工程施工安全评价书;
- 16、开平市工程建设项目竣工联合验收终审意见书。

九、办理电梯使用登记

受理部门：市市场监督管理局

所需资料：

- 1、《使用登记表》（一式两份）；
- 2、含有使用单位统一社会信用代码的证明或者个人身份证明(适用于公民个人所有的特种设备)；
- 3、特种设备产品合格证；
- 4、特种设备监督检验证明。

十、电梯定期检验

受理部门：特种设备检验检测机构

所需资料：

- 1、电梯公司出具的自检报告；
- 2、使用单位与电梯维保公司签订的有效的维保合同。（复印件加盖维保公司公章）；
- 3、使用单位出具的电梯安全管理人员证（复印件加盖使用单位公章）；
- 4、电梯的使用登记证（复印件）。