

主动公开

佛山市南海区住房和城乡建设和水利局文件

南建水〔2021〕12号

佛山市南海区住房和城乡建设和水利局关于印发 佛山市南海区既有住宅加装电梯工作指引 的通知

各镇人民政府、街道办事处，各有关单位：

《佛山市南海区既有住宅加装电梯操作规程》业经区人民政府同意印发。为进一步做好贯彻落实工作，指引群众方便快捷办理加装电梯相关手续，我局牵头制定了《佛山市南海区既有住宅加装电梯工作指引》，现印发给你们，请遵照执行。执行过程中遇到的问题，请径向我局反映（联系电话：81213189）。

佛山市南海区住房和城乡建设和水利局

2021年2月24日



佛山市南海区既有住宅加装电梯工作指引

为进一步加强既有住宅加装电梯管理工作，落实落细市、区既有住宅加装电梯工作的重要部署，结合我区既有住宅加装电梯工作实际，特制定本工作指引。

一、既有住宅加装电梯工程申报准备阶段，申请人可自行上政府网站下载打印或向加装电梯房屋所在居（村）民委员会领取《授权委托书》《既有住宅加装电梯业主签名意见表》《加装电梯协议书》《加装电梯相关费用分摊参考意见》（详见附件1）。

二、既有住宅加装电梯在规划许可阶段，申请人可自行制定或委托第三方机构协助制定初步方案，初步方案包括四至图、标准层平面图、区域位置图等（详见附件2）。在初步方案审查通过后，申请人应在工程现场张贴批前公示文件，保留公示资料、现场照片等相关证据，并形成公示情况说明，属地居（村）民委员会予以见证监督（详见附件3）。

三、既有住宅加装电梯工程应坚持先勘察、后设计、再施工的原则，严格执行国家规定的有关基本建设程序。

四、工程勘察管理。工程设计所需的地质勘察资料，可提供原建筑或加装电梯位置附近可作为设计依据的地质勘察报告作为设计和审查的依据；不能提供的，需补充勘察并提供勘察报告作为设计和审查的依据。

五、工程设计管理。既有住宅加装电梯申请人应委托有建筑设计资质(或相应资质)的设计单位进行加装电梯专项设计。设计成果应当达到施工图设计深度,在设计文件中选用的建筑材料、建筑构配件和设备,应当注明规格、型号、性能等技术指标,其质量要求必须符合国家规定的标准。施工图设计文件应送相应施工图审查机构审查。施工图设计和审查内容还需包含增设电梯的楼栋满足消防车道和防火安全间距内容。如建设单位需要,该部分消防审查内容也可前置审查,作为设计单位消防符合要求说明的补充附件(详见附件4)。

六、施工管理。既有住宅加装电梯申请人应委托具备房屋建筑工程施工相应资质的企业进行施工,施工单位必须建立有效的质量、安全管理体系,确保工程质量合格和安全生产条件符合要求。施工单位进行施工前,需到属地镇(街道)行政服务中心住建窗口办理施工报备手续(详见附件5)。

七、委托工程监理。为加强第三方质量监管,鼓励既有住宅加装电梯申请人委托有资质的工程监理公司对加装电梯工程质量安全进行专业监理。

八、工程施工。土建工程主体结构材料应按规定送具有资质的检测机构检测,禁止不合格的钢材、混凝土、电线电缆等建筑材料或构件在既有住宅加装电梯工程中使用(详见附件6)。电梯安装前,施工单位(安装单位)应向市场监督管理局办理特种

设备施工告知；电梯使用前，施工单位（安装单位）应向有资质的特种设备检验检测机构申报电梯监督检验。

九、工程验收。工程完工后，申请人应组织本加装电梯的设计、施工等单位对加装电梯工程进行质量竣工验收，并通知房屋所在镇（街道）加梯工作组参加，竣工验收合格证明文书应由镇（街道）加梯工作组盖章确认（详见附件7）。

十、使用登记。加装的电梯必须经特种设备检验机构检验合格，电梯使用单位应在投入使用前或者投入使用后30日内，向我区特种设备安装监督管理部门办理使用登记（详见附件8）。加装电梯所有权人为电梯的使用管理人，多业主共有的，在加装电梯前，应当书面约定电梯的使用管理人，由使用管理人承担具体管理工作。所有权人若委托物业服务企业或第三方电梯安全管理企业负责电梯的日常管理，受托人为使用管理人。由电梯使用管理人与取得相应资质的单位、电梯制造单位签订维护合同。

十一、补贴申领。对南海区范围内既有住宅加装电梯项目，申请人提供《南海区既有住宅加装电梯专项补助资金申请表》（详见附件9）、竣工验收合格证明文书、特种设备使用登记证书向属地镇（街道）加梯工作组提出电梯专项补助资金申请。各镇（街道）加梯工作组初审后报区住房城乡建设和水利局复审核发，按照5万元/台的标准予以补助，补助资金可以用于电梯保修期满后的维修养护。

- 附件：1. 授权委托书、既有住宅加装电梯业主签名意见表、加装电梯项目协议书、加装电梯相关费用分摊参考意见
2. 初步方案样板
3. 既有住宅加装电梯公示情况说明
4. 加装电梯建设工程消防设计方案审查意见范本
5. 佛山市南海区既有住宅加装电梯施工报备申请表
6. 既有住宅加装电梯工程检测项目清单
7. 佛山市南海区既有住宅加装电梯工程竣工验收合格证明文书（样板）
8. 特种设备使用登记表、佛山市特种设备安装改造维修告知书、佛山市“电梯使用权者”安全承诺书
9. 佛山市南海区既有住宅加装电梯专项补助资金申请表

附件 1

授权委托书

拟加装电梯的建筑物：_____（座/号，单元/梯）

现推选 _____（受托业主姓名，身份证号码）

共位为业主代表，作为增设电梯的主体（即申请人），负责申请加装电梯事宜同时作为建设单位，承担相应法律法规规定的义务。

现委托授权 _____（受委托人姓名），（身份证号码）

负责办理本既有住宅加装电梯报建报批、验收一切相关事宜，有效期至年月日止。

房号	委托人签名 (包含共有产权人)	签名时间

备注：本表格须用 A4 纸双面打印填写。

既有住宅加装电梯业主签名意见表

拟加装电梯的建筑物：_____（座/号，单元/梯）

房号	对加装电梯设计方案的意见	产权人签名 (包含共有产权人)	产权面积 (单位：平方米)	联系电话	签名时间

汇总结果：

本单元总户数：户，总建筑面积：平方米；其中同意加装电梯户，建筑面积：平方米，其分别占本单元总户数的%，总建筑面积的%；不反对不参与的户，反对业主户。

备注：

1. 产权人请在“对加装电梯的意见”栏目中填写意见，可选择“同意并参与”，“同意但不参与”，“不同意”三种类型意见填写。

2. 本表格须用 A4 纸双面打印填写。

加装电梯协议书

根据国家有关法律法规，本单元相关业主经过友好协商，就本单元加装电梯项目达成如下协议：

一、房屋坐落：本单元相关业主同意在本梯间加装载客电梯一部，电梯选用。

二、产权归属：加装电梯后的新增面积，不再另行测绘，不计入各分户业主的产权面积和土地分摊面积，不再办理不动产登记。

三、电梯使用管理人：推选_____（姓名，身份证号）为本电梯使用管理人；委托作为电梯使用管理维保方。

四、资金分摊比例：业主承担的建设资金部分和日常维护保养及管理费用按下列办法分摊：

（一）电梯建设总资金暂以万元估算，各住户的分摊比例按以下办法执行，在完成项目结算后按比例多退少补：

楼层	2	3	4	5	6	7	8	9	合计
占总金额的百分数									
每户分摊数（万元）									

（二）电梯电费运行费用的分摊方案办法：

楼层	2	3	4	5	6	7	8	9	合计
占总金额的百分数									
每户分摊数（万元）									

(三) 电梯维护费用的分摊办法:

楼层	2	3	4	5	6	7	8	9	合计
占总金额的百分数									
每户分摊数(万元)									

五、有无与不同意加装电梯的业主进行协商, 以及对利益受损业主补偿的资金筹集方案:

无, 加装电梯方案没有影响相关业主的合法权益情况。

有, 加装电梯方案影响相关业主的合法权益, 经协商后申请方对利益受损业主不予以经济补偿。

有, 加装电梯方案影响相关业主的合法权益, 具体协商内容和补偿方案:

六、电梯投入使用后, 除协议提到的有关事项外, 其他凡涉及本电梯使用的相关事项, 按照《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》执行。不尽事宜由电梯业主协商解决。

七、本协议自签订之日起生效。签约期年月日。

八、其他约定(如对暂不参与业主的今后参与的约定):

加装电梯相关费用分摊参考意见

参考我区已经成功加装电梯的实际案例，在前期协商阶段，业主须对加装电梯相关费用进行充分协商和研究，并在最终达成的业主协议中进行明确约定，为下一步的工作提供基础。

一、分摊费用的业主范围：同意加装电梯、并且参与的业主。

二、需要分摊的费用建议考虑以下方面（但不限于以下方面）：

（一）设计费用；（二）土建工程费用（含管线迁改、装饰装修、相关检测费用）；（三）电梯设备及安装费用；（四）电梯运行每年产生的费用（电费、年检费、维修保养费）；（五）电梯建成后，前期不参与的业主再申请参与（需增建连廊或开设出入口），应当交纳的费用和分摊方式；（六）其他费用。

三、费用分摊方式：

（一）对于土建工程费用、电梯设备及安装费用一般采用以下两种方式计算：

1. 确定份数、按份数分摊方式：通过业主协商，确定某一个起算楼层的份数，按照加（减）方式确定其余楼层对应的份数；需要分摊的费用除以总份数可得每份分摊费用，进而计算分户分摊费用。

具体起算楼层、起算份数值以及加（减）幅度由业主协商确定。

2. 确定平均数、按递增（减）分摊方式：通过业主协商，确定某一个楼层作为平均数（需要分摊的费用除以参与的业主数即为平均数），其余楼层按照加（减）方式确定各自的分摊费用。

具体加（减）幅度由业主协商确定，可以商定一个固定数额或者一个固定比例值作为加（减）幅度。

（二）对于电梯每年运行产生的相关费用分摊，一般有两种方式：

1. 按照加装电梯土建和电梯费用确定的分摊比例进行分摊。

2. 按照各户每年度实际使用电梯的次数，再结合楼层高度进行计算分摊（需配合智能门禁卡系统）。

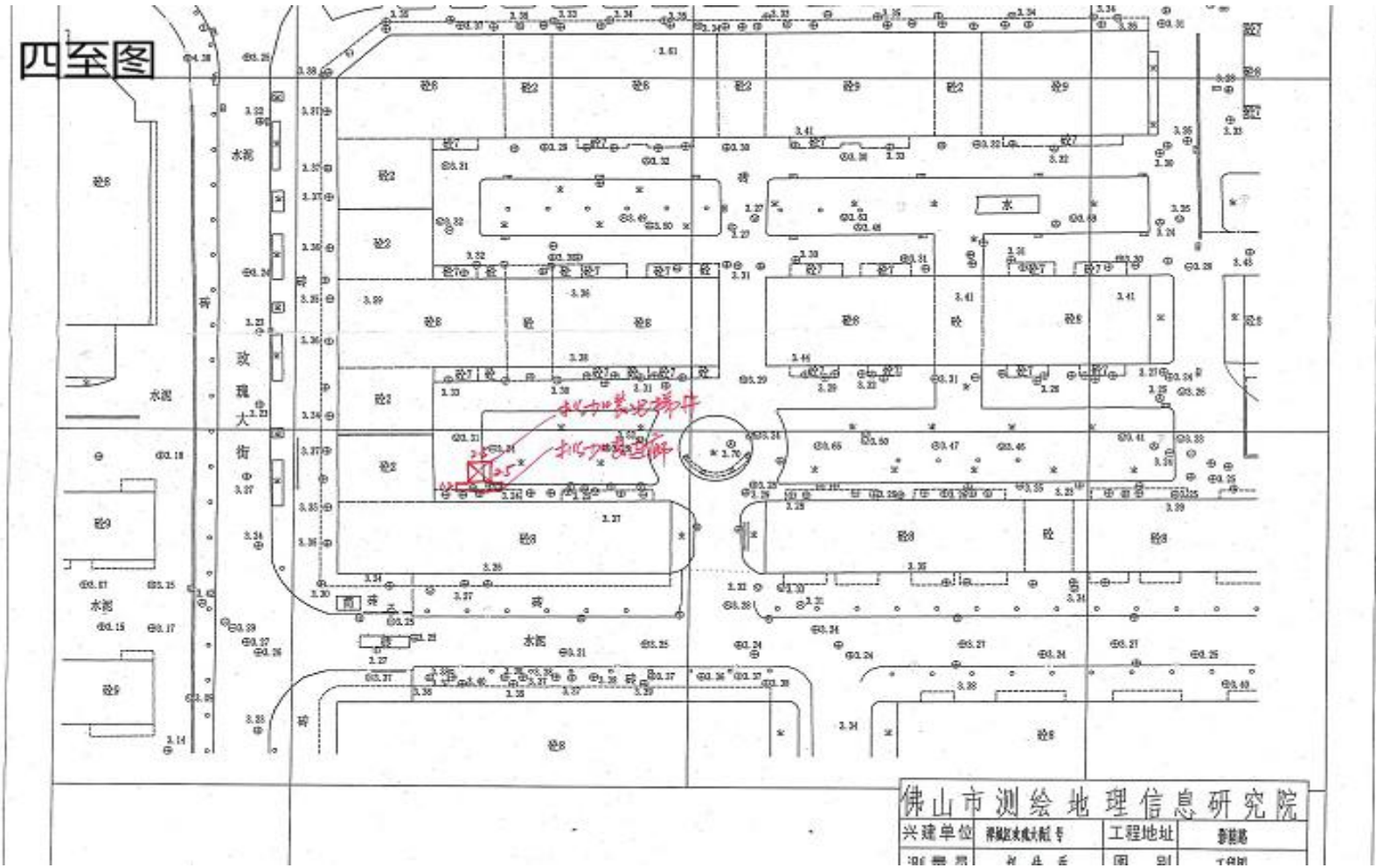
（三）对于电梯建成后，前期不参与的业主再申请参与的，一般按照前期业主协议确定的分摊计算方式，计算出该业主应当缴纳的土建和设备费用，以及该笔费用分配给前期参与业主的具体数值。

附件 2

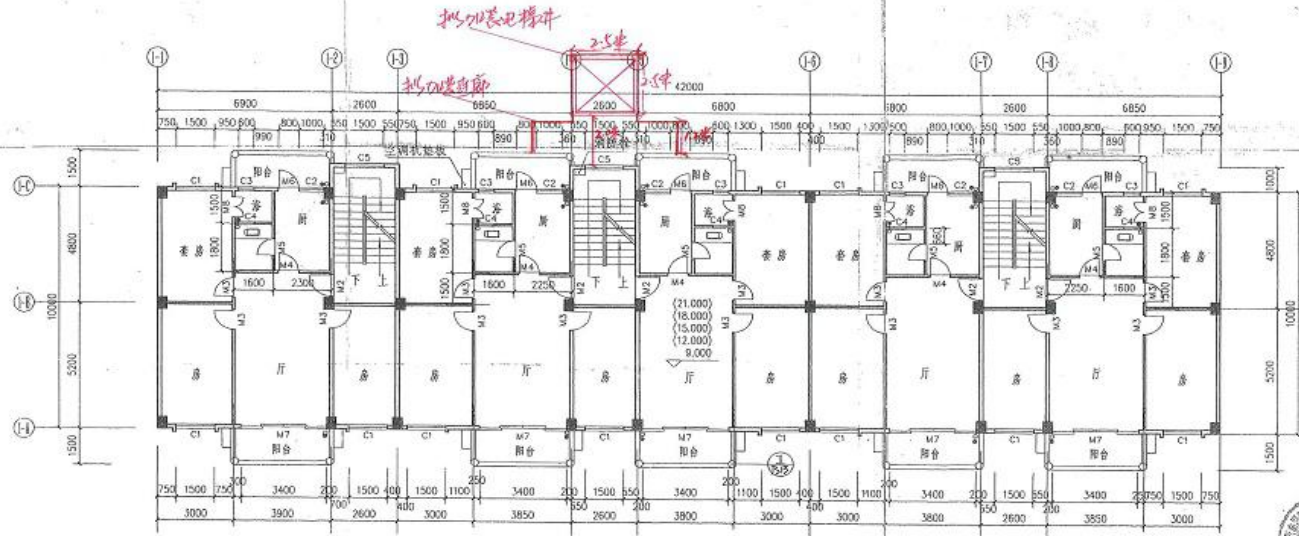
初步方案样板







标准层平面图



29四—八层平面图 1:100

竣工图
 设计人: 陈永强
 审核人: 陈永强
 日期: 97年 月 日

佛山市规划设计院
 中华人民共和国二级注册建筑师
 姓名: 陈永强
 注册证号: 1924563-0001

档案号: J-1-1-11793
 佛山市规划设计院
 (2) 2000年 月 日

佛山市建筑艺术设计工程公司		设计单位	佛山市瑞盛物化农业公司
设计证书编号 1924563	工程名称	玫瑰园	阶段 建筑
审核人: 陈永强	校对: 陈永强	图号	9705A-07
审定: 陈永强	设计: 陈永强	图级	比例: 1:100
项目类别: 住宅	内容	29四—八层平面图	日期 97.9



附件 3

既有住宅加装电梯公示情况说明

(无异议格式)

佛山市自然资源局南海分局，社区居委会：

小区号楼单元等户业主拟加装电梯，申请人既有住宅加装电梯方案和协议已于年月日至年月日在加装电梯工程项目现场(含本栋主要出入口、小区主要出入口、居委会宣传栏)和市自然资源局南海分局网站进行了公示(公示现场照片附后)。

本次公示时间为 10 个自然日，现已经公示结束。经社区居委会见证，公示期间无任何对本单元加装电梯的书面异议意见。特此说明。

附件:公示现场照片张(略)

业主代表：

年月日

社区居委会：(盖章)

年月日

既有住宅加装电梯公示情况说明

(有异议但协调成功的格式)

佛山市自然资源局南海分局，社区居委会：

小区号楼单元等户业主拟加装电梯，申请人既有住宅加装电梯方案和协议已于年月日至月日在进行了公示(公示现场照片附后)。

本次公示时间为 10 个自然日，现已公示结束。公示期间，共收到本单元室(姓名 1)、室(姓名 2)、... 的书面异议意见。

申请人在镇街加梯小组、社区居委、街道的协调下，与有异议业主进行了充分协商，现达成一致意见，(异议业主姓名)表示不再对本单元加装电梯及加装电梯的设计方案持异议(协商协议附后)特此说明。

附件: 1. 公示现场照片*张; 2. 异议书*份; 3. 协商协议 1 份。
(略)

业主代表:

年月日

社区居委会：(盖章)

年月日

附件 4

XX 加装电梯建设工程消防设计方案审查意见

(参考范本)

XXX 有限公司向我单位报送的由 XX 设计有限公司设计的 XXX 项目加装电梯消防设计文件已收悉。XXXX 项目 3 栋住宅 加装电梯工程为本次工程委托审查范围。工程位于佛山市 XX 区 XX 镇 XX 路 XX 地段，建设单位为 XXX。拟装电梯 1 栋 地上 X 层，地下 X 层，总建筑面积 XXX m²，地下室建筑面积 XX m²。根据《佛山市人民政府办公室关于印发佛山市既有住宅加装电梯管理办法的通知》，本加装电梯方案中的消防车道及防火间距满足现行《建筑设计防火规范》等国家工程建设消防技术标准要求。

XXX 施工图审查机构 (盖公章)

X 年 X 月 X 日

(本意见书一式三份，A4 纸正反打印，两份交建设单位，一份审图机构存档。)

附件 5

佛山市南海区既有住宅加装电梯施工报备申请表

编号: 镇(街道): 年 月 日

申请人		申请日期	年 月 日
建设单位		工程名称	
建设地点地址			
建筑面积	m ²	结构类型及层数	
施工合同价格	万元	合同开工日期	年 月 日
		合同竣工日期	年 月 日
建设单位 提供资料 情况	1. 《建设工程规划许可证》复印件;		<input type="checkbox"/>
	2. 申请人身份证明文件;		<input type="checkbox"/>
	3. 经设计单位盖章确认的完整的建筑施工图纸 1 套; 设计单位《营业执照》和《资质证书》复印件;		<input type="checkbox"/>
	4. 《建设工程施工合同》、《法定代表人授权委托书》原件; 施工单位《营业执照》、《资质证书》、《安全生产许可证》, 项目负责人资格证书复印件;		<input type="checkbox"/>
	5. 施工图设计文件审查合格书。		<input type="checkbox"/>
项目 管理 人员	建设项目负责人	姓名:	电话:
	设计项目负责人	姓名:	电话:
	施工项目负责人	姓名:	电话:
申请人:	设计单位:	施工单位:	
(签名或盖章) 年 月 日	(盖章) 年 月 日	(盖章) 年 月 日	
镇(街道)建设部门意见:			
			(盖章)
经办人:	年 月 日		

附件 6

既有住宅加装电梯工程检测项目清单

一、必检项目

(一) 地基与基础分部工程

1. 桩身完整性检测;
2. 钢筋原材进场复验;
3. 混凝土强度检测。

(二) 主体结构分部工程

1. 钢筋混凝土结构: 钢筋原材进场复试、钢筋焊接检测、混凝土强度检测、后置埋件(植筋、膨胀螺栓、化学锚栓)抗拔力检测;

2. 钢结构: 原材进场复试、钢结构焊缝探伤检测、后置埋件(植筋、膨胀螺栓、化学锚栓)抗拔检测。

(三) 其他分部工程

外墙砖粘结强度检测(外墙砖使用高度大于等于 10 米的)。

二、建设单位自主选择项目

以下检测项目由建设单位自行选择, 并承担相应风险:

钢结构焊接工艺检测、硅酮结构胶、密封胶与接触材料相容性和剥离粘结性试验、铝合金型材检测、门窗三性试验、玻璃节能性能检测、屋面防水检测、电线电缆检测、外墙砖粘结强度检测(外墙砖使用高度小于 10 米的)。

附件 8

特种设备使用登记表（一）

（电梯、起重机、客运索道、大型游乐设施、厂内专用机动车辆、锅炉、压力容器）

登记类别：首次启用 改造变更 移装变更 单位变更 更名变更 达到设计使用年限继续使用 停用后启用 补领

设备基本情况	设备种类		设备类别	
	设备品种		产品名称	
	设备代码		型号(规格)	
	产品编号			
	设计使用年限		设计单位名称	
	制造单位名称		施工单位名称	
	监督检验机构名称		型式试验机构名称	
设备使用情况	使用单位名称			
	使用单位地址			
	使用单位统一社会信用代码		邮政编码	
	单位内编号		设备使用地点	
	投入使用日期	年 月 日	单位固定电话	
	安全管理员		移动电话	
	产权单位名称			
	产权单位统一社会信用代码		联系电话	
设备检验情况	检验机构名称			
	检验类别		检验报告编号	
	检验日期		检验结论	
	下次检验日期			
<p>在此申明：所申报的内容真实；在使用过程中，将严格执行《中华人民共和国特种设备安全法》及其相关规定，并且接受特种设备安全监督管理部门的监督管理。</p> <p>附：产品数据表</p> <p>使用单位填表人员：_____ 日期：_____</p> <p style="text-align: right;">（使用单位公章）</p> <p>使用单位安全管理人员：_____ 日期： 年 月 日</p>				

说明:

登记机关登记人员:

日期:

(登记机关专用章)

使用登记证编号:

年 月 日

注: 此表一式两份, 适用于按台(套)进行登记的特种设备。

特种设备安装改造维修告知书

施工单位：_____（加盖公章） 告知书编号：_____

设备名称		型号(参数)	
设备类别		设备级别	
设备代码		制造编号	
设备制造单位全称		制造许可证 编 号	
设备地点		安装改造 维修日期	
施工单位全称			
施工类别	<input type="checkbox"/> 安装 <input type="checkbox"/> 改造 <input type="checkbox"/> 维修 <input type="checkbox"/> 移装	许可证 编 号	许可证 有效期
联系人	固定电话		传 真
	移动电话		
地 址			邮 编
产权单位			
使用单位			
联系人		电 话	传 真
地 址			邮 编

注：1. 告知单按每台设备填写。
 2. 施工单位应提供特种设备许可证书复印件（加盖单位公章）。

佛山市“电梯使用权者”安全承诺书

我单位申明，为认真贯彻落实《特种设备安全监察条例》等法规、规章，认真履行安全生产第一责任人和使用权者第一责任人的义务和职责，确保电梯安全运行，郑重承诺：

一、本单位严格履行《特种设备安全监察条例》规定的电梯各项使用责任和义务，当发生电梯事故或故障造成损失时对事故受害方承担第一赔付责任。

二、建立健全电梯安全管理制度和各岗位安全管理职责，落实各级责任人员。本单位所有电梯依法办理注册登记手续，确保合法使用；按规定办理停用或报废手续，并建立电梯安全技术档案。

三、在安全检验合格有效期届满前1个月内向电梯检验检测机构提出检验要求，不使用未经定期检验或者检验不合格的电梯。

四、加强电梯作业人员安全教育和培训，提高员工的电梯安全使用和操作知识，电梯管理人员和作业人员按规定实行持证上岗。

五、对在用电梯的安全附件、安全保护装置、测量调控装置及有关附属仪器仪表按要求进行定期校验、检修，并作出记录。

六、制定电梯事故应急措施和救援预案，按要求开展事故应急救援演练。

七、保证所使用的电梯由取得资格许可的单位安装、改造、维修和日常维护保养。

八、对在用电梯进行经常性的日常维护保养，发现故障或异常情况，及时报告，并对其进行全面检查，消除事故隐患后确认安全的前提下投入使用。

九、电梯每日投入使用前，须进行试运行和例行安全检查，并对安全装置进行检查确认，将安全注意事项和警示标志置于易被乘客注意的显著位置。

十、认真做好有关法律、法规、规章和相关安全技术规范规定的其它安全管理工作，自觉接受特种设备安全监督管理部门依法进行的安全监察，并对提出的问题积极整改、确保电梯安全使用。

如有违反相关法律法规的行为，将接受质监部门依法进行的行政处罚。并欢迎社会各界举报监督。

法人（负责人）签字承诺单位负责人（盖章）：

年 月 日

本承诺书一式三份，质监部门、法人、电梯使用单位各一份。

附件 9

佛山市南海区既有住宅加装电梯专项补助资金申请表

申请人			
既有住宅 加装电梯 地址			
加装电梯 数量	(座)	申请专项 补助资金	(元)
委托书	<p>(单位):</p> <p style="text-align: center;">现委托贵单位将本次申请的既有住宅加装电梯专项补助资金 (大写) 拨入以下账户, 用于。</p> <p>户名:</p> <p>开户行:</p> <p>账号:</p> <p style="text-align: center;">委托人: (签名)</p>		
镇(街道) 加梯工作 组意见	镇(街道)加梯工作组盖章: 年 月 日		
备注			

注意: 本表中申请人、委托人必须与向自然资源部门申请加装电梯的申请人及同意加装电梯业主一致。

佛山市南海区住房城乡建设和水利局办公室 2021年2月24日印发
