

佛山市高明区人民政府办公室文件

明府办〔2019〕41 号

佛山市高明区人民政府办公室关于印发《佛山市高明区既有住宅加装电梯管理实施细则》的通知

各镇政府、街道办，区政府各部门、直属各单位：

《佛山市高明区既有住宅加装电梯管理实施细则》业经区政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向自然资源分局反映。

佛山市高明区人民政府办公室

2019 年 12 月 27 日



佛山市高明区既有住宅加装电梯管理实施细则

第一章 总 则

根据《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》（佛府办〔2018〕37号）要求，为完善既有住宅的使用功能，进一步规范和指导我区既有住宅加装电梯审批流程、前期协调及施工过程监管工作，结合实际，制定本实施细则。

第二章 适用范围

本实施细则适用于我区行政区域内既有住宅加装电梯的申报、建设和管理。

第三章 职责分工

成立我区既有住宅加装电梯业务服务工作组（以下简称区工作组），负责统筹指导全区既有住宅加装电梯协商协调、方案论证，以及组织相关工作人员培训等工作。区工作组设在自然资源分局，由自然资源分局和区住建水利局安排人员组成。

自然资源分局负责牵头对加装电梯方案的可行性进行论证，对占用项目范围以外土地的，提供项目范围以外土地权属人信

息，核发建设工程规划许可证。

区住建水利局负责施工图审查监管，对报建项目工程质量安全进行监管，指导属地镇（街道）的质量安全监管工作（详见附件 2）。

各镇政府（街道办）负责加强对既有住宅加装电梯业务指导及协调服务工作，参照区的做法组建相应工作组（以下简称镇街工作组），跟进辖区范围内既有住宅加装电梯的政策宣传、业务指导、协调报批、信息备案、矛盾协调、监督巡查（含质量安全监管）等工作，对违法建设情况进行记录，及时通报区相关部门处理。

社区居委会负责辖区范围内既有住宅加装电梯矛盾纠纷调解工作。

区其他相关部门负责做好职责范围内的有关业务指导工作。

第四章 申请办理程序

（一）信息登记，填报表格。有加装电梯意向的既有住宅业主（下称申请人），在充分了解本梯间业主加装电梯意愿后，可通过网上下载或到行政服务中心报建窗口领取并填写《佛山市建（构）筑物建设工程规划许可申请表》《授权委托书》（详见附件 3）、《既有住宅加装电梯业主签名意见表》（详见附件 4）、《高明区既有住宅加装电梯项目协议书》（详见附件 5）等相关

表格信息后，将必要材料（如业主身份证、房屋权属证明文件复印件等）一并在一门式系统受理时予以提供。业主也可委托物业服务企业、电梯生产安装企业、加装电梯咨询服务机构协助完成表格填报、申请报建和验收手续。

（二）制定方案。

1. 筹集准备。申请人前期协商并征得专有部分占本栋（梯间）建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意后，选择有资质的设计单位、中介单位等第三方，协助制定初步方案。初步方案应包括四至图、总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图，表达拟建电梯的选址位置和连接形式，标注电梯与拟加装建筑之间及对面楼栋的距离。拟加装电梯住宅楼栋的具体区域位置（须在地图上标注）等。申请人在征求意见、协商协调时如遇到困难的，可提请社区居委会提供协助。

2. 可行性论证。经业主协商同意并明确加装电梯的初步方案后，申请人可通过区行政服务中心综合窗口申请既有住宅加装电梯《建设工程规划许可证》，并提供以下资料：

（1）《佛山市建（构）筑物建设工程规划许可申请表》。

（2）申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《中华人民共和国组织机构代码证》或其它有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主身份证明、业主代表身份证明或者业主委员会的证明材料；接受委托代为提出申请的，还应当提交代理人身份证明文件、《授权委托书》。

(3) 具有相应资质的建筑设计单位出具的加装电梯设计方案图纸一式两份。

(4) 《既有住宅加装电梯业主签名意见表》《高明区既有住宅加装电梯项目协议书》。

(5) 梯间业主身份证、房屋权属证明文件复印件。

(6) 其他法定资料。

区行政服务中心综合窗口在收齐上述资料并受理后，将加装电梯设计方案及相关资料反馈至区工作组，由区工作组工作人员对相关资料进行审核和现场勘查，研究其可行性以及设计方案是否符合《佛山市既有住宅加装电梯技术规程》。如设计方案不符合相关规定的，由区工作组出具审查意见反馈申请人进行修改。

3. 组织公示。区工作组确认设计方案可行后，负责将设计方案和《既有住宅加装电梯业主签名意见表》在区人民政府网站及拟加装电梯单元楼道口、小区公示栏等位置公示 10 日，并保留公示的日期、现场照片等相关材料。

4. 协商调解。公示期间如存在异议的，利害关系人应以书面形式向社区居委会或区工作组提出，所在镇（街道）和社区居委会应当接受区工作组或业主请求，采取单独约谈、上门协调、召开协调会等多种形式组织调解，解决主要矛盾，重点深入调解本栋和拟加装电梯对面楼栋反对业主的意见，对小区周边其他有利害关系的业主提出书面反对意见的，也应予以调解，并协调相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议，必要时，可邀请相关

部门参加。调解后，镇（街道）或社区居委会应对调解情况出具情况说明并加盖公章提供给区工作组，由区工作组依法依规作出审批决定。有异议的业主可通过法律途径主张权利。双方最终均应服从司法裁定并承担有关的经济责任。

（三）施工图审查。初步方案经业主充分协商、公示无异议后，业主应委托具有相应资质的设计单位进行施工图设计，施工图需经有资质的审图机构进行审查，并提供以下材料：1. 施工图；2. 地质勘察报告（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的，提供原地址勘察报告或附近位置的地址勘察报告；不能提供的，需补充勘察并提供勘察报告）；3. 加装电梯房屋的原建筑、结构竣工图（原则上需提交）。

（四）规划许可证办理。既有住宅加装电梯可直接申请办理建设工程规划许可手续（原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外），在施工图审查通过后，申请人向区工作组提供审图站意见，同时按规定缴纳城市基础设施配套费后，由自然资源分局依法核发《建设工程规划许可证》。既有住宅加装电梯不需办理建设用地规划许可、供地审批手续和占用现状绿化补偿手续，加装电梯的建筑面积不纳入用地容积率计算，不办理不动产权登记。

（五）工程施工。既有住宅加装电梯应依法依规委托具有相应资质的单位进行建筑方案设计、施工图设计、施工图设计审查、施工和监理，并向区住建水利局申请办理《建筑工程施工许可证》（含质量安全监督手续）。施工过程中，施工单位在业主的监督

下对主要材料进行抽样，送有相应资质的检测机构检测，并向业主提供检测合格报告。防雷设施安装完成后，施工单位应委托符合资质的单位进行防雷检测，并向业主提供防雷检测报告。电梯施工单位应当在按照规定履行告知后、开始施工前向检验机构申请监督检验。

（六）竣工验收。

1. 工程验收。工程完工后，业主应向区建设工程联合验收办申请办理加装电梯工程竣工验收。

2. 使用登记。业主应当落实电梯使用管理者，由电梯使用管理者与取得相应资质的单位、电梯制造单位或其设立、委托的单位签订维护合同。电梯使用管理者应当在电梯投入使用前到区特种设备安全监督管理部门办理电梯使用登记。

电梯使用管理者应建立健全电梯安全技术档案，妥善保存电梯的出厂、安装、改造、维修技术资料、检验报告、维保记录、应急预案、人员培训记录等。既有住宅加装电梯不办理不动产登记手续，也不在不动产权或不动产登记簿上注记。相关房屋所有权或使用发生变化的，出让人应告知受让人加装电梯的事实并移交有关资料。

3. 建档移交。竣工验收合格后，业主或受委托单位应将工程资料归档成册，包括工程前期资料（建设工程规划许可证及附图、工程地质勘查报告、电梯相关资料等），施工资料（施工图设计审查意见及备案证明文件、设计合同、施工合同、施工资料、电

梯厂家资料等), 竣工资料(施工竣工资料、竣工图、电梯维保合同、电梯合格证、代管授权委托书等), 报市规划城建档案馆接收存档。

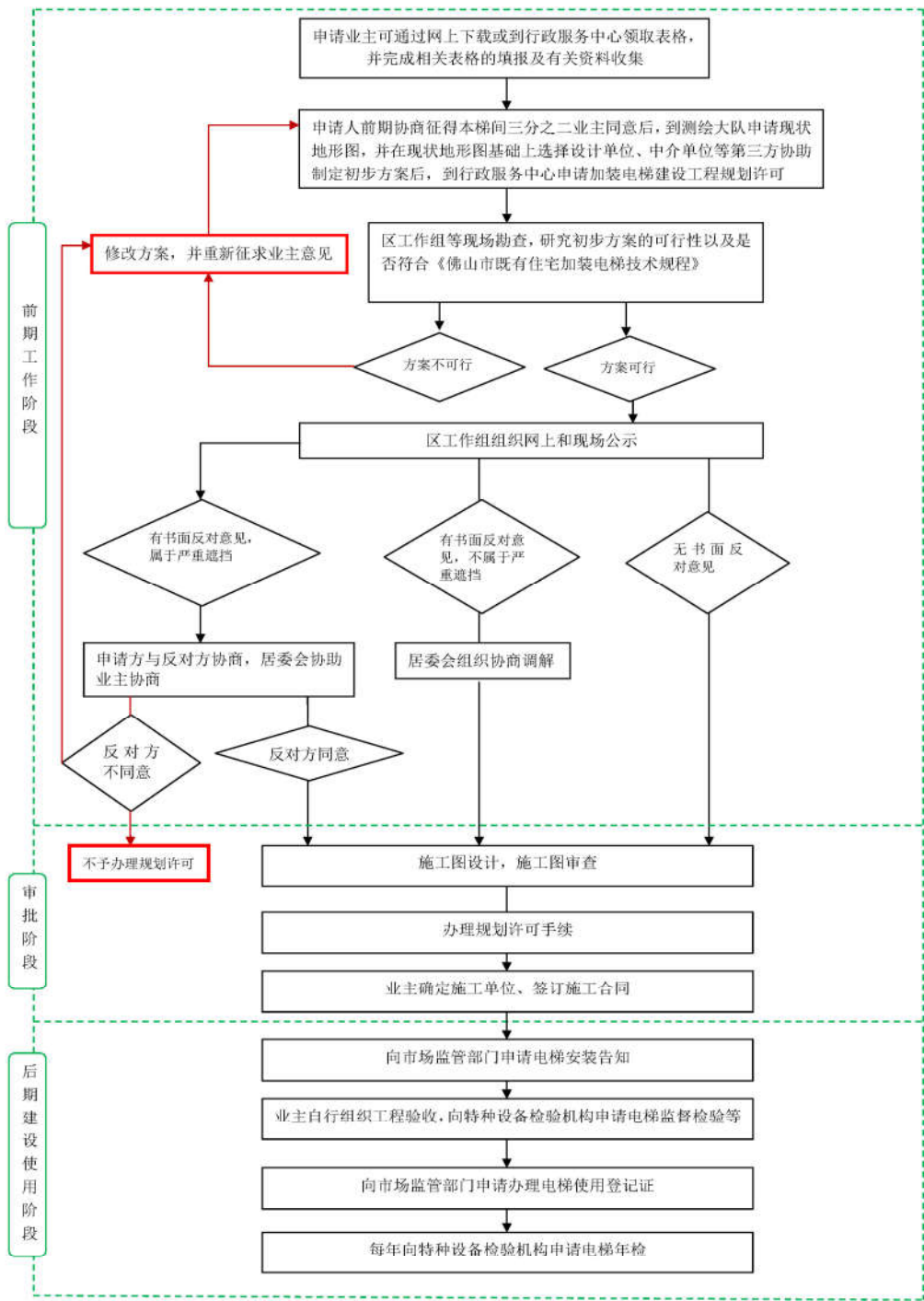
第五章 其 他

本实施细则由自然资源分局负责解释, 自印发之日起施行, 有效期五年。自本实施细则施行之日起, 新申报既有住宅加装电梯项目按本实施细则执行。

- 附件:
1. 佛山市高明区既有住宅加装电梯管理实施细则流程图
 2. 佛山市高明区既有住宅加装电梯工程质量安全监管工作制度
 3. 授权委托书(样板)
 4. 既有住宅加装电梯业主签名意见表(样板)
 5. 高明区既有住宅加装电梯项目协议书(样板)

附件 1

佛山市高明区既有住宅加装电梯管理实施细则流程图



附件 2

佛山市高明区既有住宅加装电梯工程 质量安全监管工作制度

为更好地开展我区既有住宅加装电梯工程的质量安全监管工作，理顺工作职责，方便群众办事，根据《佛山市高明区既有住宅加装电梯管理实施细则》的相关规定，制定本制度。

一、对已办理施工许可的加装电梯项目，由区住建水利局负责巡查和处罚，对于未报建的项目由属地镇（街道）进行巡查和处罚。

二、区住建水利局和属地镇（街道）参照“双随机”的工作机制，按照一定的标准，定期组织开展既有住宅加装电梯工程专项巡查，近期按照每个季度一次的频率组织巡查。

三、区住建水利局和属地镇（街道）视情况需要组织开展既有住宅加装电梯工程专项整治行动，专项整治行动每年不少于一次。

四、区住建水利局负责处理管理人员不到位行为、对企业进行诚信加分扣分和诚信管理、严重违法违规行为的行政处罚工作。

五、区住建水利局将抽查、巡查、专项整治行动中发现的一般问题通报镇街工作组，镇（街道）通过定期巡查等形式督促业

主、施工单位、设计单位、电梯企业等进行整改。镇（街道）可通过服务采购的形式购买既有住宅加装电梯工程监管咨询和巡查服务。

六、业主、施工单位、设计单位、电梯企业对工程的质量安全承担主体责任，负责工程质量安全问题的整改和工程竣工验收。

七、既有住宅加装电梯工程竣工验收后，居委会应报告镇街工作组，由镇街工作组定期通报区工作组及区住建水利局。

附表：既有住宅加装电梯施工质量安全检查表

附表

既有住宅加装电梯施工质量安全检查表

工程名称:

序号	检查项目	存在问题	评价
1	项目负责人、安全员到位情况		☐ 符合 ☐ 不符合
2	临边、洞口、出入口防护、高处作业		☐ 符合 ☐ 不符合
3	施工区与居民区应用围挡有效隔离封闭		☐ 符合 ☐ 不符合
4	施工组织设计（包括脚手架、模板方案内容）的编审、验收情况		☐ 符合 ☐ 不符合
5	施工人员交底、教育情况		☐ 符合 ☐ 不符合
6	施工临时用电的安全使用情况（包括三级配电两级保护、漏电保护器、是否存在乱拉乱接）		☐ 符合 ☐ 不符合
7	桩身完整性检测报告		☐ 符合 ☐ 不符合
8	钢筋原材进场复验报告		☐ 符合 ☐ 不符合
9	钢筋焊接检测报告		☐ 符合 ☐ 不符合
10	混凝土强度检测报告		☐ 符合 ☐ 不符合
11	钢结构原材进场复试报告		☐ 符合 ☐ 不符合
12	钢结构焊接工艺检测报告		☐ 符合 ☐ 不符合
13	钢结构焊缝探伤检测报告		☐ 符合 ☐ 不符合
14	后置埋件抗拔力检测报告		☐ 符合 ☐ 不符合
15	其他:		

检查人员（盖章）:

日期: 年 月 日

业主总负责人:

施工单位:

附件 3

授权委托书（样板）

委托人：_____座/号_____单元/梯-----位业主
(名单附后)

委托事项：既有住宅加装电梯

一、受委托人：业主代表作为实施小组

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）
1					
2					
3					
4					
5					

其中，实施小组总负责人为：

序号	姓名	身份证号	房号	联系电话	签名（加盖手印）

委托权限：包括代为提交申请、申领现状地形图、委托设计、公示征求意见、与业主进行协调等。

向测绘大队申领现状地形图提交材料：实施小组总负责人身份证复印件、本栋（梯间）业主土地证及房产证（一户即可）复印件（应带房屋平面图及宗地图，为方便地形图查询，建议优先提供证载附图带“独立、统一、2000”坐标系的复印件）。

电子邮箱：

承诺：

1. 申请获得的现状地形图，将仅用于本梯间加装电梯方案设计，不做他用。

2. 本人已知悉一个梯间只可申请一次现状地形图，若本人不再担任实施小组总负责人，本人将自觉主动向其他业主交接现状地形图。

3. 本次申请填写的信息及提交的资料均真实有效。

二、受委托人：报建单位/人

单位/个人名称	联系电话	签名/加盖公章

委托权限：办理本既有住宅加装电梯报建报批手续，有效期至
年 月 日止。

委托人名单：

序号	业主签名	身份证号	房号	联系电话
1				
2				
3				

附件 4

既有住宅加装电梯业主签名意见表（样板）

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/ m ²	联系电话	签名时间
汇总		户	m ²		是否满足双 2/3
住宅 人数 比例	为同意人数/梯间人数的百分比				是/否 (勾选)
住宅 面积 比例	为同意面积/梯间户数总面积				

- 注：1. 产权人请在“对加装电梯的意见”栏目中按门牌号顺序填写意见，可选择“同意”“不同意”两种类型意见填写。
2. 同意的户数和面积占梯间总户数及总面积的比例满足三分之二及以上才可提交。

附件 5

高明区既有住宅加装电梯项目协议书（模板）

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。

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、电梯安全管理员：推选_____经培训考试为本电梯安全管理员。

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：

1. 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	合计
占总金额的百分数								
每户分摊数(万元)								

2. 电梯电费运行费用的分摊方案办法。

楼层	2	3	4	5	6	7	8	合计
占总金额的百分数								
每户分摊								

数(万元)								
-------	--	--	--	--	--	--	--	--

3. 电梯维护费用的分摊办法。

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

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》《佛山市高明区既有住宅加装电梯实施细则》执行。不尽事宜由电梯业主协商解决。

七、本协议一式 3 份，自然资源行政主管部门执 1 份，每梯项目总负责人 1 份，所属镇（街道）或社区居委会 1 份。本协议复印至每位业主 1 份。

八、本协议自签订之日起生效。签约期_____年_____月_____日。

九、其他约定：

1. 对反对业主补偿的约定：

2. 资金筹集方案：

十、本单位业主（产权人）签名：

801:	802:	803:	804:
701:	702:	703:	704:
601:	602:	603:	604:
501:	502:	503:	504:
401:	402:	403:	404:
301:	302:	303:	304:
201:	202:	203:	204:

抄送：区委各部门，区人大办、政协办，区纪委监委，区法院、检察院，
区各人民团体，上级驻高明各单位。

佛山市高明区人民政府办公室综合二科

2019 年12 月30 日印发
