

江门市住房和城乡建设局  
江门市城乡规划局  
江门市国土资源局文件  
江门市质量技术监督局  
江门市公安消防局

江建〔2017〕263号

关于印发江门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，江门市住房和城乡建设局等五部门联合制定了《江门市既有住宅增设电梯指导意见》，现予印发执行。

特此通知



江门市住房和城乡建设局



江门市城乡规划局



江门市国土资源局



江门市质量技术监督局



江门市公安消防局

2017年6月28日

公开方式：主动公开

---

江门市住房和城乡建设局办公室

2017年6月28日印发

# 江门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》、《中华人民共和国特种设备安全法》、《广东省既有住宅增设电梯的指导意见》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，征询业主的意见，并对征求意见的全过程和结果负责。

(三) 办理规划审批手续。实施主体向城乡规划部门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), 城乡规划主管部门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, 由城乡规划主管部门组织批前公示, 批前公示应当在拟增设电梯的工程现场、江门市城乡规划主管部门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, 城乡规划主管部门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城乡规划主管部门作为审批的参考依据。

(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, 施工前应向住宅所在地的市(区)级建设工程质量安全监督管理机构办理工程质量安全监督手续, 向住宅所在地的市(区)级建设行政主管部门申请领取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特种设备安全监督管理部门办理施工前告知,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) 办理消防设计备案手续。实施主体向公安机关消防机构申报消防设计备案(适用于不含商业和其它功能的纯住宅)。

#### (八) 办理验收备案手续

1. 规划(条件)核实。增设电梯工程竣工后,实施主体应当到规划行政主管部门办理规划(条件)核实手续。

2. 竣工验收。规划(条件)核实后,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。实施主体向公安机关消防机构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,实施主体应当向住宅所在地建设行政主管部门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,使用管理人应当到当地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

规划、国土、住建、质监、消防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)城乡规划部门: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。

(二)国土部门:为既有住宅增设电梯的用地提供权属查询服务。

(三)住房和城乡建设部门:对既有住宅增设电梯工程施工许可证核发、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。

(四)质量技术监督部门: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。

(五)消防部门:对既有住宅增设电梯工程消防设计备案、竣工验收消防备案事项优先办理。



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：江门市既有住宅增设电梯办事指南

# 江门市既有住宅增设电梯办事指南

## 一、规划许可申请

受理部门：城乡规划主管部门

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）；
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. 规划部门的批复一份；
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、质量、安全监督登记

受理部门：住房和城乡建设行政主管部门下属机构（建设工程质量、安全监督站）

所需资料：

1. 建设工程质量监督登记表、建设工程施工前安全措施登记表各一份；
2. 施工企业安全生产许可证、专职安全员安全生产考核合格证书复印件各一份（核对原件）；
3. 监理规划及实施细则各一份；
4. 建设、施工、监理单位工程项目负责人和机构组成各一份；
5. 经审查合格的施工图设计文件一份；
6. 施工组织设计一份。

## 四、施工许可申请

受理部门：住房和城乡建设行政主管部门

所需资料:

1. 建设项目登记表一份;
2. 建筑工程施工许可证申请表一份;
3. 房产证、建设工程规划许可证复印件各一份(核对原件);
4. 施工合同一份(已办理合同备案手续);
5. 监理合同或建设单位工程技术人员情况说明一份;
6. 资金证明一份;
7. 工资保证金凭证(三年内有拖欠工资行为的建筑施工企业和所有外来建筑施工企业提供)一份;
8. 工资分账管理协议书一份;
9. 施工图审查合格书;
10. 施工企业《营业执照》(副本)复印件一份(核对原件);
11. 施工企业《资质证书》(副本)复印件一份;
12. 施工企业《安全生产许可证》(副本)复印件一份(核对原件);
13. 外出经营活动税收管理证明(一份)(跨市施工企业提供);
14. 建筑工程安全防护、文明施工措施项目清单及付款计划各一份;
15. 意外伤害及工伤保险凭证各一份;
16. 建筑工程质量、安全监督书一份;
17. 经审查合格的全套建筑、结构、水电、消防、防雷施工图纸、工程地质勘察报告一份。

## 五、消防设计备案申请

受理部门: 公安机关消防机构

所需资料:

1. 《建设工程消防设计备案申请表》;
2. 建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件复印件;
3. 设计单位资质证明文件复印件;
4. 消防设计文件;
5. 建设工程施工许可文件复印件;
6. 施工图审查合格书;
7. 建设工程消防质量终身负责制档案相关材料;
8. 法律、行政法规规定的其它材料。

## 六、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）。

## 七、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。

## 八、规划(条件)核实



受理部门：城乡规划主管部门

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。

#### 九、竣工验收消防备案申请

受理部门：公安机关消防机构

所需资料：

1. 《建设工程竣工验收消防备案申请表》；
2. 《工程竣工验收报》；
3. 消防产品合格证明文件；
4. 建筑消防设施检测报告；
5. 施工、监理、检测单位的合法身份证明和资质等级证明文件；
6. 建设单位的工商营业执照等合法身份证明文件；
7. 建设工程消防质量终身负责制档案相关材料；
8. 法律、行政法规规定的其它材料。

#### 十、工程竣工验收备案

受理部门：住房和城乡建设行政主管部门

所需资料：

1. 工程竣工验收报告一份;
2. 施工许可证复印件一份;
3. 施工图设计文件审查合格书复印件一份;
4. 工程竣工验收申请表一份;
5. 监理、勘察、设计单位的质量评估报告各一份;
6. 规划验收许可文件复印件一份 (核对原件);
7. 单位 (子单位) 工程质量验收记录一份;
8. 防雷装置检测报告复印件一份;
9. 电梯验收或使用合格书复印件一份;
10. 合同约定支付工程款凭证一份;
11. 工程质量保修书一份;
12. 工程质量监督报告一份;
13. 工程竣工验收备案表若干份。

## 十一、办理电梯使用登记

受理部门: 特种设备安全监督管理部门

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。

## 十二、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)。