

主动公开

SSFG2019013

佛山市三水区人民政府办公室文件

三府办〔2019〕21号

佛山市三水区人民政府办公室关于印发 三水区既有住宅加装电梯工作 实施细则的通知

各镇政府（街道办事处），区政府各单位，中央、省、市驻三水单位：

《三水区既有住宅加装电梯工作实施细则》业经 2019 年 9 月 5 日十六届 66 次区政府常务会议审议通过，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到的问题，请径向市自然资源局三水分局反映。联系电话：87721101。

佛山市三水区人民政府办公室
2019 年 9 月 19 日



三水区既有住宅加装电梯工作实施细则

第一章 总 则

第一条 为满足群众关于既有住宅合法加装电梯的诉求，提高住宅使用功能，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》《建设工程安全生产管理条例》《建设工程质量管理条例》《广东省特种设备安全条例》和《广东省电梯使用安全条例》《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》（佛府办〔2018〕37号文印发）等有关文件规定，结合我区实际，制定本细则。

第二条 本细则适用于本行政区域内既有住宅加装电梯的建设和管理。

第三条 既有住宅符合一定条件的，可申请加装电梯以及一定的财政补助。

第四条 既有住宅加装电梯，按照“业主自愿、政府支持、充分协商、符合规范”的原则实施。

第二章 既有住宅申请加装电梯条件

第五条 既有住宅加装电梯，须同时符合以下条件：

（一）本细则出台前已建成、未有电梯，且有合法报批手续或合法权属证明的住宅；

（二）加装电梯须符合相关消防间距、建设结构安全等规定。

第三章 相关政策

第六条 财政补助政策：区政府设立加装电梯专项补助资金，对4层以上（含4层，不含地下室）多业主单元式住宅加装电梯的，区财政统一按照每座电梯2万元的标准予以补助。

第七条 既有住宅加装电梯可以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），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。

第八条 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。

第九条 既有住宅加装电梯须按规定缴纳城市基础设施配套费。

第四章 申请程序

第十条 前期协商并确定申请主体：

（一）业主、业主委员会或由其委托物业管理公司提出加装电梯的意向，并征询本栋（梯间）房屋全体业主的意见，专有部分占本栋（梯间）建筑物总面积 $\frac{2}{3}$ 以上的业主且占总人数 $\frac{2}{3}$ 以上业主同意（专有部分面积，按照建筑面积计算；建筑物总面积，按专有部分面积之和计算；建设单位已经出售的专有部分的业主人数，一户按一人计算；建设单位未出售的专有部分按一人计算；总人数，按照两者之和计算），并委托代表申请及办理相关手续。

对于建成的居住小区，也可由业主委员会或由其委托物业管理公司牵头就加装电梯提出相对合理、稳定的小区加装电梯整体设计方案，对小区拟加装电梯位置和电梯形式、材质等通过小区业主表决后，形成小区业主规约。

（二）既有住宅的业主可以自行申请，也可以委托业主委员会、业主代表、其他单位或个人申请。需要委托的，填写《授权委托书》，确定申请人。

（三）申请加装电梯的，应就加装电梯的具体方案、费用筹集、申请住宅专项维修资金等事宜征求本栋（梯间）房屋全体业主的意见，进行充分协商，以书面协议形式确定以下内容：

1. 电梯使用管理人；
2. 加装电梯工程费用的预算及其筹集方案；
3. 电梯维护保养方式及其保养、维修、改造费用分担方案；
4. 与不同意加装电梯的业主进行协商，以及对利益受损业主进行补偿的资金筹集方案；
5. 如加装电梯导致有关业主的采光、通风、通行或房屋价值等合法权益受到不利影响的，应当依法给予适当补偿，补偿费用在筹集资金中支出；
6. 法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

第十一条 办理规划许可手续：

（一）确定加装的电梯位置。

经本栋（梯间）房屋全体业主协商并初步确定电梯位置后，

申请人制作 1/500 现状地形图（标注加装电梯基底选址位置）送区自然资源部门，由区自然资源部门组织相关职能部门对加装电梯的选址方案进行论证（包括现场勘察），并于 3 个工作日内提出电梯位置的专业意见。

（二）制定加装电梯的设计方案。

根据区自然资源部门确定的加装电梯位置，申请人向三水区规划城建档案馆或者三水区房地产档案馆申请查询、复印该住宅的原审批图纸资料，委托有资质的建筑设计单位按照《佛山市既有住宅加装电梯技术规程》要求制定加装电梯的设计方案，出具相关图纸（含绘制在 1/500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图）。

（三）提交申请材料。

申请人到区、镇（街道）行政服务中心“一门式”投资建设综合窗口提出书面申请。书面申请材料应包括：

1. 佛山市建设工程规划许可证核发（建筑类）申请表（详见附件 1）；

2. 申请人身份证明文件。申请人为单位的，应当提交《营业执照》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（详见附件 2）；

3. 具有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计方案图纸

一式五份（含绘制在 1/500 现状地图上的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图，标注加装电梯基底用地红线的 1/500 现状地形图，上述资料包含电子版）；

4. 本栋（梯间）房屋专有部分占本栋（梯间）总建筑面积 2/3 以上的业主且占总户数 2/3 以上的户主，同意加装电梯的证明材料。证明文件应包括同意加装电梯业主的亲笔签名、房号、联系方式等内容（详见附件 3）及其身份证复印件、房地产权证复印件；

5. 申请人与相关业主进行协商的书面材料。

（四）审批。

1. 征求意见。

项目由区行政服务中心“一门式”窗口统一受理，受理后转至区自然资源部门；区自然资源部门按联合审批要求，将申报材料分别传送给住建、城管等行政主管部门审核，各职能部门对申请材料进行审核，并上传反馈意见。

不动产登记部门对土地是否已办理出让或有批文等相关供地手续、土地是否明确权属单位/个人、是否同意申请方使用加装电梯方案所占用的土地作出核实意见，并提供及核对申请人不动产登记信息登记情况（既有住宅加装电梯所在单元的不动产登记人信息）。

住建部门对加装电梯部分的消防车道及防火间距是否符合要求出具反馈意见。

城管部门对加装电梯占用市政公用设施方案的提供审核意见。

以上部门意见须在受理后 3 个工作日内反馈到区自然资源部门。

2. 批前公示及审批。

各职能部门对设计方案一致同意后，由区自然资源部门将拟加装电梯方案在所在建筑物、小区、居委会和政府网站进行批前公示，听取各方意见，公示时间不少于10个自然日。

提出反馈意见的有效时间为公示期，期间提出反对意见的业主（以下简称异议方）应提供真实姓名、联系方式，以及与拟加装电梯存在利害关系的证明材料（如土地证复印件、房产证复印件）。

超出反馈意见有效时间，或者未能提供上述有效信息、材料的，其反对意见视为无效意见。

意见反馈渠道为区自然资源部门或所在居委会。公示期结束后，所在居委会须向区自然资源部门上报书面意见，反映收到的意见和建议。

若在批前公示期间收到反对意见，属地居委会应为申请人和异议方提供协商平台，由属地居委会邀请相关部门一并参加协调会议。申请人和异议方应本着相互体谅、邻里和睦的原则，就拟加装电梯方案的问题进行充分协商，相关部门应当积极参加协调会议并提供咨询服务。

经协商、协调仍未达成一致意见时，区自然资源部门可采取听证会或者论证会等方式听取各方意见。协调后本栋（梯间）少数业主（不到1/3）仍有异议无法达成一致意见的，应依法作出审批决定。有异议的业主可依法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相关的经济责任。

3. 批复。

批前公示反馈意见收集及协调协商程序结束后，区自然资源部门在3个工作日内向申请人出具书面反馈意见，给予规划许可的，则开具城市基础设施配套费缴费通知书，待建设单位缴纳后核发建设工程规划许可证，或者作出不予规划许可的审核意见。

第十二条 办理施工许可手续。

获得规划许可后，申请人同时经“一门式”受理向区建设行政主管部门申请办理《建筑工程施工许可证》，并提交以下资料：

- （一）施工许可申请表（3份）；
- （二）区自然资源部门核发的建设工程规划许可证（核查原件）；
- （三）工程施工合同原件；
- （四）施工图纸一套；
- （五）保证工程质量和安全的具体措施方案；
- （六）施工图审查合格书复印件；
- （七）商品混凝土合同原件（区外企业进三水备案表）；
- （八）设计、施工单位企业资质证，安全生产许可证复印件（施工企业提交）（核查原件）；
- （九）建造师注册证及专职安全员考核合格证复印件（核查原件）。

第十三条 施工。

（一）加装电梯工程开工前，申请人委托有资质的测量单位进行放线，向区自然资源部门申请办理规划验线手续，向区建设

工程质量和安全监督部门申请质量安全监督。

(二) 电梯安装前，施工单位按规定到区市场监督管理局办理施工告知、检验、使用登记证等手续。电梯安装时，施工单位须向特种设备检验检测机构申请监督检验，检验检测机构应当按照安全技术规范的要求对电梯安装过程进行监督检验。

第十四条 竣工验收。

工程竣工后，申请人须于1个月内向区住建部门申请验收，区住建部门组织区自然资源、住建、市场监管等部门进行联合验收，并出具相关验收结果或许可意见，申请人于3个月内向区城建档案馆报备竣工验收材料。

第十五条 申请资金补助。

符合补助条件且通过竣工联合验收的，申请人可提供专项补助资金申请表（详见附件4）及三水区工程建设项目竣工联合验收终审意见书（详见附件5）向市自然资源局三水分局申请专项补助资金。

第五章 法律责任

第十六条 违反本细则规定擅自加装电梯建设工程的，由区建设、城市管理等行政主管部门和特种设备安全监督管理部门按照各自职能依法、依规进行处理。

第十七条 未依法办理质量安全监督登记手续、申请领取《建筑工程施工许可证》的，由区建设行政主管部门依照《建筑

工程施工许可管理办法》的规定进行处理；逾期不改正的，由区建设行政主管部门按照本市信用管理规定将施工单位的违规行为列入失信记录。

第十八条 未申请竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由区建设行政主管部门依照《建设工程质量管理条例》第五十八条的规定依法进行处理；未在工程竣工验收后3个月内向区城建档案馆报送有关竣工验收材料的，由区建设行政主管部门依照《建设工程质量管理条例》的相关规定依法进行处理。

第六章 附 则

第十九条 本细则自颁布之日起施行，有效期至2023年11月11日。

第二十条 本细则由市自然资源局三水分局负责解释。

- 附件：1. 佛山市建设工程规划许可证核发申请表（建筑类）
2. 授权委托书
3. 既有住宅加装电梯业主签名意见表
4. 三水区既有住宅加装电梯专项补助资金申请表
5. 三水区工程建设项目竣工联合验收终审意见书
6. 佛山市既有住宅加装电梯技术规程

附件 1

佛山市建设工程规划许可证核发申请表 (建筑类)

一门式收件号		(系统必填)	统一项目代码	(系统必填)
申请人基本信息	申请人姓名	(必填)	联系电话	(必填)
	委托人姓名		联系电话	
建设单位基本信息	建设单位	(必填)	建设单位地址	(必填)
	建设单位属性	(必填) <input type="checkbox"/> 行政机关 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input type="checkbox"/> 企业单位 <input type="checkbox"/> 部队 <input type="checkbox"/> 其他单位 <input type="checkbox"/> 个人		
	法定代表人姓名	(必填)	联系电话	
	居民身份证			
	单位代码类型	<input type="checkbox"/> 统一社会信用代码 <input type="checkbox"/> 组织机构代码 <input type="checkbox"/> 工商登记码 <input type="checkbox"/> 税务登记号 <input type="checkbox"/> 事业单位编号		
	单位代码			
项目基本信息	项目名称	(必填)	项目位置	(必填) ***市***区***镇*****
	土地使用证号	(必填)	建设用地规划许可证编号	(必填)
申报事项	(打“√”选择)(必填) <input type="checkbox"/> 新建 <input type="checkbox"/> 改扩建 <input type="checkbox"/> 临时 <input type="checkbox"/> 加装电梯 <input type="checkbox"/> 违法补办 变更 延期 遗失补办			
本次报建内容:				
(分期、分部、分项工程名称等内容)				
<p>申请人承诺:</p> <p>1. 我单位已阅知有关备注说明, 并承诺对申报资料的真实性及数据的准确性(含电子文件与图纸的一致性)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。</p> <p>2. 所提交的设计图纸符合国家、省、市有关技术规范要求。</p> <p>3. 若有书面材料需通知申请人, 可按登记表填写的通讯地址邮寄送达。</p>				
申请单位(自然人或法人) (经电子认证签章) 年 月 日		工程设计单位 (经电子认证签章) 年 月 日		工程建设单位 (经电子认证签章) 年 月 日

填写说明: 请认真选择和填写申请表的有关事项, 以便自然资源部门及时、准确地进行审理。

附件 2

授权委托书

市自然资源局三水局分局：

_____ 现 推 选 _____ ， (_____)
共 _____ 位为本楼梯业主代表，并委托授权 _____ ，
(_____)，负责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。

委托人签名：

房号	产权人签名 (包含共有产权人)	签名时间

附件 3

既有住宅加装电梯业主签名意见表

拟加装电梯的建筑物：

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)	联系电话	签名时间

注：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。

附件 4

三水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>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: right;">委托人: (签名)</p>		
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。

附件 5

三水区工程建设项目竣工联合验收现场终审意见书				
办件工程号		联合验收日期	2019 年 月 日	
工程名称				
工程地址				
建设单位				
施工单位				
监理单位				
勘察单位				
设计单位				
建筑面积 (m ²)		层数 (层)		
所属镇街		是否重大项目		
申报联系人		联系电话	手机号码	
验收 (监督) 部门	意 见			
市自然资源局三水分局	报验单体符合规划要求, 同意验收。 经办人: _____ 单位盖章: _____ 日期: _____ 年 月 日			
区住房城乡建设和水利局 (工程质安)	同意竣工验收。 经办人: _____ 单位盖章: _____ 日期: _____ 年 月 日			
区住房城乡建设和水利局 (消防)	同意竣工验收。 经办人: _____ 单位盖章: _____ 日期: _____ 年 月 日			
区住房城乡建设和水利局 (人防)	同意竣工验收。 经办人: _____ 单位盖章: _____ 日期: _____ 年 月 日			
联合验收办	同意上述部门验收意见。 单位盖章: _____ 日期: _____ 年 月 日			

佛山市既有住宅加装电梯技术规程

一、总则

(一) 为规范和指导既有住宅加装电梯的设计工作，保障电梯加装工程质量安全，根据相关法律、法规和标准，结合佛山市实际，制定本规程。

(二) 本规程适用于佛山市行政区域内既有住宅加装电梯工程设计工作。

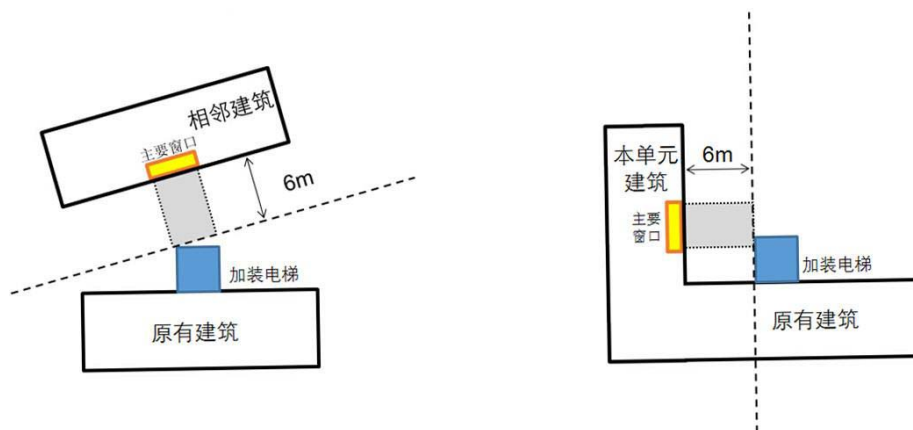
(三) 既有住宅加装电梯工程设计应当符合本规程的规定。

二、基本规定

加装电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，不计算绿地率，不得侵占现有城市道路空间，不得影响城市规划的实施，尽量减少占用现状绿化，尽量减少对周边相邻建筑和城市景观的不利影响，不得变相增加住宅使用空间，不得严重遮挡本交通单元内住宅或相邻住宅。具体要求如下：

(一) 严重遮挡的界定。

加装电梯方案的梯井（或连廊）与本交通单元内住宅或相邻住宅主要使用房间（卧室或起居室）窗户的正投影净距小于 6 米，可视为严重遮挡。具体如下图所示：



(二) 必要面积要求。

新增的电梯井和连廊的尺度以满足基本交通需要为准，不得以加装电梯为名增加非交通必要的使用面积，具体规定如下：电梯井占地尺寸不超过 2.5 米 × 2.5 米；电梯井与拟加装电梯的建筑物外墙（不含阳台）距离不宜超过 2 米（若结构要求可适当放宽），且原则上应正对楼梯口设置；交通连廊净宽不超过 1.2 米；可结合加装电梯方案对现状绿化、通道等进行改造。

(三) 景观美化要求。

加装电梯的建筑设计方案应考虑建筑外立面的景观美化。电梯井道的立面材质和色彩宜与原有建筑和周边建筑相协调，或选择轻盈通透的立面材料；交通连廊宜采取通透的栏杆；加装部分宜考虑立面种植绿化的可能性，以便通过立面绿化美化新建体量的外观效果。

(四) 不予批准的情形。

1. 加建电梯设计方案占用现状及规划市政道路、绿地、河涌、历史文化街区的；

2. 已列入拆迁征收范围的;

3. 加建电梯设计方案对城市重要景观节点、重要的道路造成破坏的。

(五) 消防要求。

加装电梯的建筑设计方案应在与相邻建筑的消防间距、保证消防通道和消防车可达性以及人行疏散通道等方面满足相关消防规范的要求。

(六) 电梯事故应急预案。

电梯使用管理单位应根据本单位的实际情况，制定本电梯的事故应急和求援预案。应急和求援预案应包括以下内容：

1. 落实每台电梯的责任人，配置必备的专业救助工具及 24 小时不间断的通讯设备；

2. 电梯使用管理单位应当每年进行至少 1 次电梯应急预案的演练，并通过在电梯轿厢内张贴宣传品和标明注意事项等方式，宣传电梯安全使用和应对紧急情况的常识；

3. 电梯使用管理单位接报电梯紧急情况的处理程序；

4. 乘客在电梯轿厢被困时的解救程序；

5. 紧急状态时对电梯的处理等。

抄送：区各部、委、办，区纪委监委，区人大办，区政协办，区武装部，
区法院，区检察院。

佛山市三水区人民政府办公室文电法规科 2019 年 9 月 19 日印发
