

暨南大学石牌校区既有住宅 增设电梯业务办理指引

暨南大学总务后勤管理处

2019年11月25日

前 言

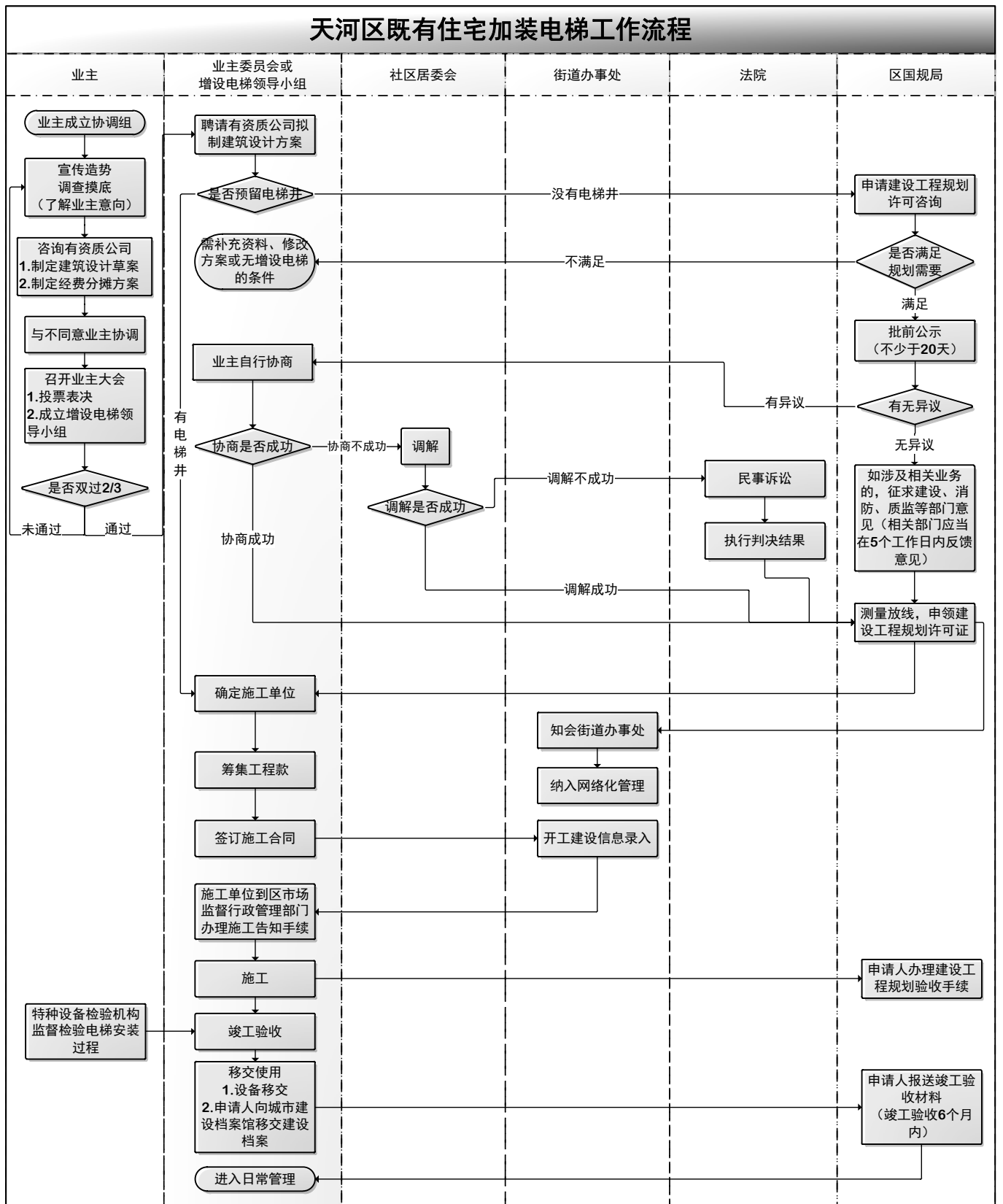
既有住宅增设电梯是各级人民政府大力支持与积极推进的民生工程。按照国家相关规定，增设电梯需要经历建设方案选择、规划许可申报、施工管理、特种设备运行许可证申领等多个环节，是兼政策法规与技术规范于一体的系统工程。为便于业主了解增设电梯的相关规程，提高申报效率，特编制本手册。错漏之处，敬请指正。

本指引中如有与政府职能部门新颁布的规范相冲突的，以政府规范为准。

目 录

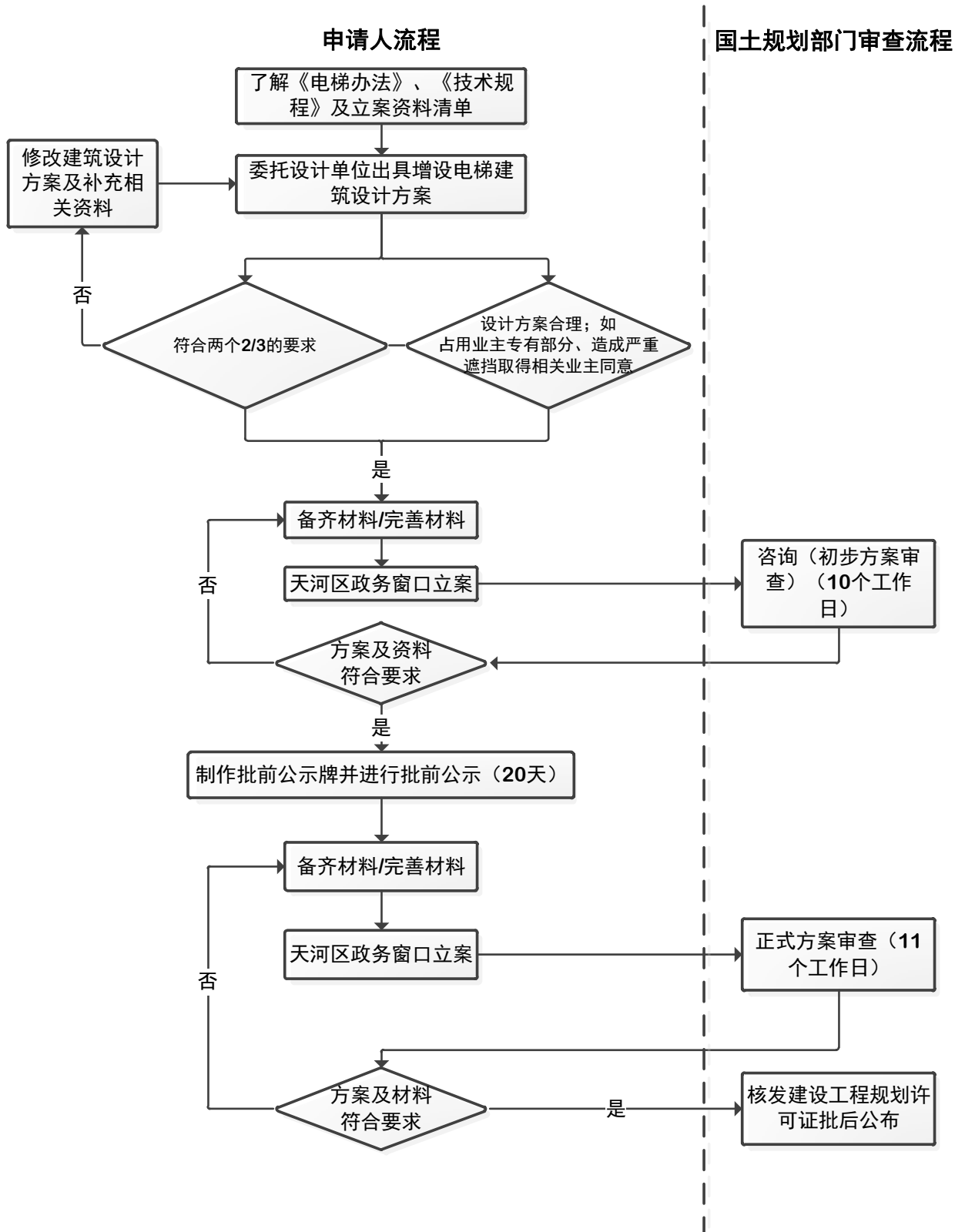
一、天河区既有住宅增设电梯工作流程.....	1
二、天河区既有住宅增设电梯规划报建指引流程图	2
三、增设电梯咨询服务	3
四、增设电梯过程中常见问题与注意事项.....	3
《天河区既有住宅加装电梯业务办理指南》	7
《天河区既有住宅加装电梯工作指引汇编》	31

一、天河区既有住宅加装电梯工作流程



二、天河区既有住宅增设电梯规划报建指引流程图

天河区既有住宅增设电梯规划报建指引流程图



三、增设电梯咨询服务

增设电梯工作咨询点如下：

咨询点	办公地点	办公时间	办公电话
天河区国规局 审批科窗口	天河区软件路 13 号政 务中心 5 楼	工作日	020-37690395
石牌街城管科	龙口中路 152 号天逸 大厦 6 楼	工作日	020-38733699 020-38733115
总务后勤管理 处电梯办	暨南花园 29 栋首层 (居委会旁)	周三下午 14: 30—17:30	020-85222575
暨南大学社区 居民委员会	天河区虹口街 18 号 (暨南小学对面)	工作日	020-85220056
物业公司	羊城苑 18 栋 首层	工作日	020-85220796

增设电梯的全过程，都可以向总务后勤管理处电梯办咨询。

四、增设电梯过程中的常见问题与注意事项

(一) 政策法规需吃透，事半功倍保高效

增设电梯工作涉及到业主意见征集、用地许可申请、政府规划部门审批等步骤。申报增设电梯提供的材料需要完整、真实、符合规定的时效。总结几年来增设电梯的报装情况，常有业主在申报过程中，因准备的材料不齐或不符合要求，导致业主反复补充材料，耽误加装进程。

《天河区既有住宅加装电梯业务办理指南》、《广州市既有

住宅增设电梯办法》、《广州市既有住宅增设电梯技术规程》三个文件是广州市政府部门通过大量调查研究后形成的规程和指引。报装前，建议业主们仔细阅读，全面领会政策要点、材料要求与审批流程等。

（二）业主身份要求严，认真核对不要免

要注意“业主”是否是有效业主，比如：签名的业主姓名要与房产证名字一致；房产不存在产权纠纷；一房多个业主的情况，需要征得多个业主的一致同意才有效。另外，如果有长期出国的业主，也要设法联系。

（三）设计公司有许多，查阅借鉴均可获

可以考虑以下三种途径：①通过天河区政府门户网站查询电梯供应商推荐名单、②暨南大学建筑设计研究院、③咨询小区内已经加装电梯楼栋的业主等。

（四）学校支持建电梯，用地学校要审批

增设电梯所用的土地为学校所有，因此，设计公司出具的增设电梯设计方案，需要经过学校审核。得到国土规划部门“初步方案审查”回函后，如需开具用地证明的，业主向学校总务后勤管理处电梯办提交申请。如果设计方案定稿并且确定建设用地不再更改的，也可先向电梯办提交申请。

为提高效率，电梯办采取与设计公司一起查勘现场建设地点的方式。

（五）申报要求可能变，提前咨询省路费

由于审查要求可能变动，建议先咨询天河区国规局审批科窗口，避免做无用功。可现场咨询并领取相应资料，也可通过电话咨询。

（六）文明施工守秩序，相关备案不缺失

1、为维持校园秩序，学校对进入学校施工有相关制度规定，未经许可的，施工机械与材料不得出入学校。为保证顺利施工，施工前，业主或施工单位应向学校保卫处办理进出学校备案。另外，业主或施工单位应在丹田物业办理施工管理手续，并缴纳文明施工保证金。

2、开工前，如需使用学校水电，应向学校动力保障与维修中心办理施工临时用水用电申请。为避免施工过程中损坏水管、电缆、网线和电话线等公用设施，需提前向动力保障、网络、保卫、电话室等部门报备。公用设施需迁移的，应提前办理迁移申请。

校内相关部门	联系电话
保卫处	020-85223049
网络中心	020-85220305
电话室	020-85221310
动力保障与维修中心	020-85223705

3、施工承包单位应配合物业管理。为维持社区正常生活秩序，减少施工对居民生活的影响，应尽量避免休息日与休息时段内施工。

4、施工承包单位应尽量安排工人在校外住宿，如确需在学校临时住宿的，应服从物业公司安排，不得私自搭建工棚。

5、施工承包单位应及时清理施工余泥与垃圾。完工后，应恢复损坏的场地，包括花基、道路等。逾期未清理或恢复的，由物业公司安排人员解决，费用从施工保证金中扣除。

（七）按图施工要遵循，规划验收不要省

1、施工承包单位应严格按图施工，否则学校将追究施工单位责任，并报告政府建设管理部门。

2、完工后，业主应及时办理规划验收。按照政府文件规定，不办理规划验收的，不得办理增设电梯的确权工作。规划验收的详细要求请咨询天河区国规局。

天河区既有住宅加装电梯业务办理指南



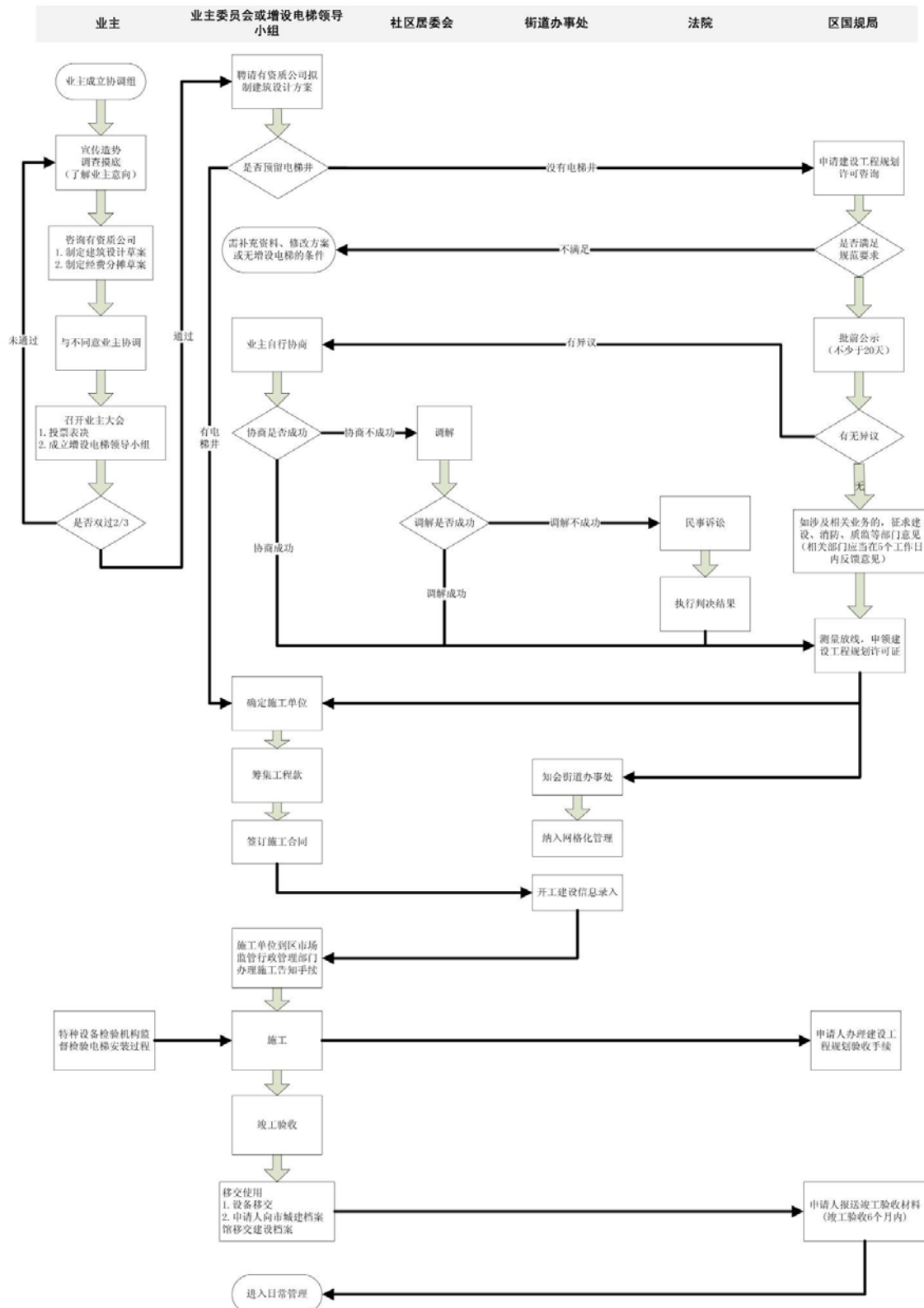
广州市天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室

二〇一八年四月

目 录

天河区既有住宅加装电梯工作流程图.....	3
天河区既有住宅增设电梯简明报建指引.....	4
加装电梯申请资金指引.....	19
加装电梯拨付资金指引.....	20
天河区既有住宅加装电梯工作便民措施十三条（试行）.....	21

天河区既有住宅加装电梯工作流程



天河区既有住宅增设电梯简明报建指引

一、适用范围

具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的4层及以上的多业主无电梯住宅，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。

二、必备条件

1.占该幢（单元）建筑物总面积 2/3 且占业主总人数 2/3 以上业主书面同意增设电梯及建筑设计方案；

2.占用业主专有部分的，被占用专有部分的业主书面同意；

3.严重遮挡本幢房屋或相邻房屋的，被遮挡房屋的业主书面同意；

4.业主身份证、房产证复印件，业主亲笔签名；

5.第三方对业主协商大会进行现场见证并出具见证记录；

6.方案符合结构安全及消防设计规范的书面说明；

7.不占城市现状道路空间，不影响规划实施，不变相增加住宅使用空间。

三、审批流程：

（一）申请咨询服务（即初步方案审查，资料清单见附件2）。

（二）按咨询意见办理后，领取《既有住宅增设电梯批前公示》图。

(三) 申请人制作批前公示牌和进行公示。

(四) 申请办理建设工程规划许可证。

附件：1、天河区既有住宅增设电梯规划报建流程图

2、天河区既有住宅申请增设电梯资料清单

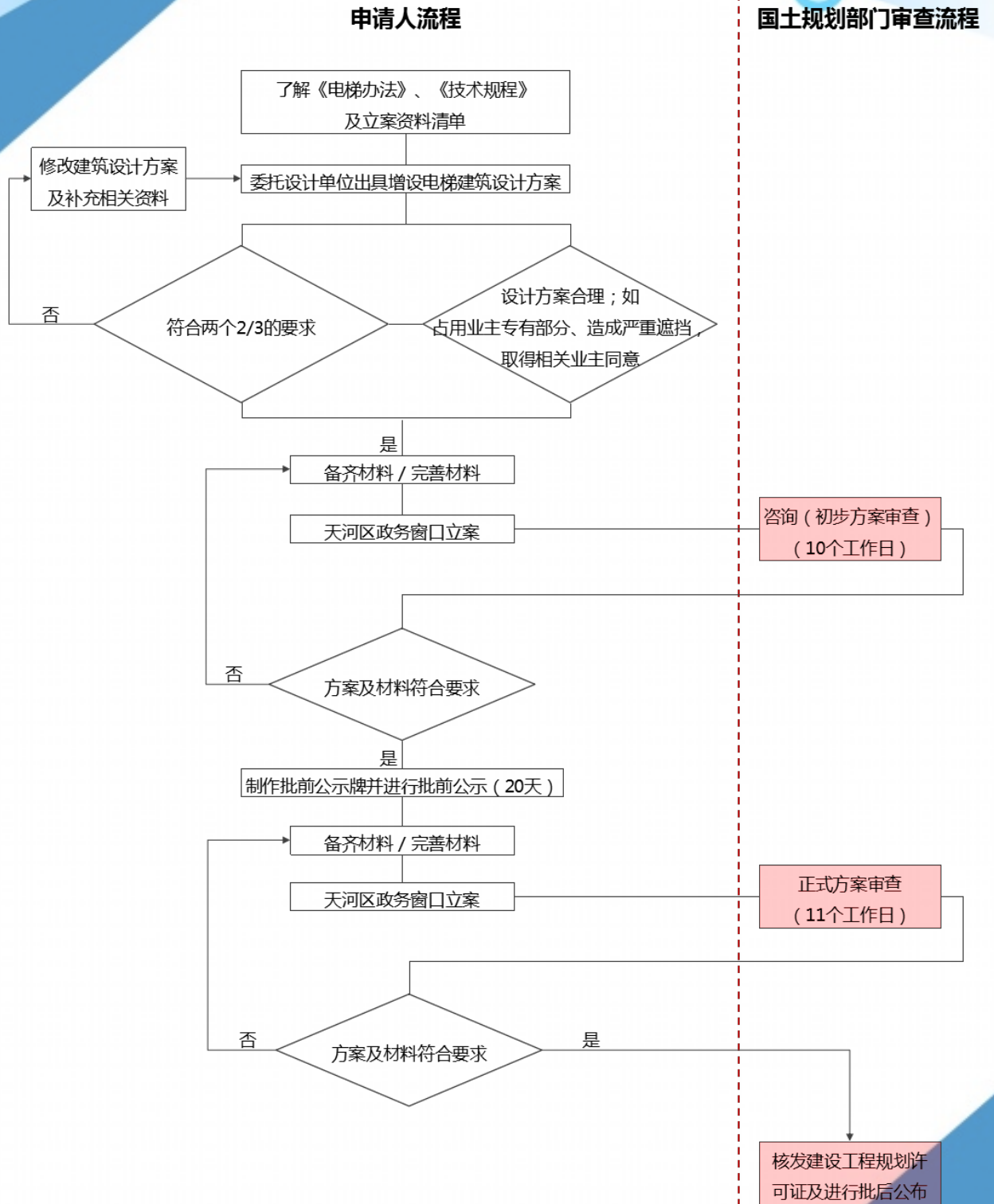
3、立案申请表及相关材料参考模板

注：

制定依据为《广州市既有住宅增设电梯办法》、《广州市既有住宅增设电梯技术规程》。

详细流程及资料要求以《天河区既有住宅增设电梯规划报建流程指引（试行版）》为准。

天河区既有住宅增设电梯规划报建指引流程图



附件 2

天河区既有住宅申请增设电梯资料清单

序号	材料名称	形式及份数	说明
1	立案申请表	原件[1 份]	可网上下载（表 C1）
2	申请函	原件[1 份]	1、说明申请事项的基本情况和需要特别说明的事项； 2、以业主为主体申请的，需有业主代表签名。
3	申请人身份证明	复印件[1 份]	应提供原件核对；复印件（每页）应当标明“与原件一致”并由本人签名或盖单位公章。
4	授权委托书	原件[1 份]	1、以业主为主体申请的，众业主签名委托其中一至五名业主为代表前来办理，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意； 2、应由申请人签名或盖章。
5	代理人身份证明	复印件[1 份]	有委托代理时应当提供本项。
6	设计单位的建筑设计资质证书或单项建筑设计资质证书	复印件[1 份]	如图纸盖出图章可视为已提交。
7	显示或标注有拍照日期的多角度现场照片	原件[1 份]	清晰
8	承诺书	原件[1 份]	承诺“如涉及邻里纠纷则由申请人负责积极主动协调并承担相关责任”。
9	专有部分占该栋（单元）建筑物总面积三分之二以上且总人数三分之二以上业主同意增设电梯以及同意所送审的建筑设计方案的书面意见	原件[1 份]	1、所有书面同意意见必需由业主本人签名，同时附相应业主的房产证、身份证复印件，产权共有的应提供所有共有人的房产证及身份证明复印件（房产证应整本复印、身份证应正、背面复印），复印件（每页）应当标明“与原件一致”并由本人签名或盖单位公章；2、拟增设电梯间需占用业主专有部分或对相关业主造成严重遮挡的需提供相应业主的书面同意意见； 3、如建筑设计方案与原送审的建筑设计方案有较大变化的，应重新按照上述要求征求意见。
10	增设电梯建筑设计方案图纸	原件[2 份]	1、含绘制在 1/500 现状地形图上并反映与周边建筑关系的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图； 2、业主代表须在每页签名。
11	建筑设计单位出具的结构安全证明、满足消防设计规范说明	原件[1 份]	无
12	建筑设计方案电子报批文件	电子件	1、电子报批文件应包含总平面、分层平面图、立面图、剖面图及电子报批图层，并符合规划部门的其他要求； 2、格式要求：使用 AutoCAD2008 或以下版本。
13	第三方对协调过程的见证说明	原件[1 份]	由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方出具。
14	历次规划批复文件中要求取得的其他资料	复印件[1 份]	无
15	批前公示情况说明、图片	原件[1 份]	（申请《建设工程规划许可证》阶段）公示结束后应当提供本项资料；业主代表须在每页签名。

广州市规划局立案申请表

建设项目名称							
建设项目地址							
申请人	名称 (姓名)				地址		
		组织机构代码或自然人 身份证号码			电话		邮政 编码
	IC 编码	1. _____		2. □□□□□□□□		3. □□□□□□□□	
	受委托人			联系电话	办公: _____		手机: _____
	属性	<input type="checkbox"/> 行政机关 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input type="checkbox"/> 企业单位 <input type="checkbox"/> 驻穗部队 <input type="checkbox"/> 其他单位 <input type="checkbox"/> 个人					
立案类别	<input type="checkbox"/> 建筑工程设计方案审查 (单独申报, <input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 调整) <input type="checkbox"/> 修建性详细规划审定 (单独申报, <input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 调整) <input type="checkbox"/> 办理建设工程规划许可证 (<input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 修建性详细规划或设计方案总平面图经审查同意) <input type="checkbox"/> 调整《建设工程规划许可证》及附图附件 (<input type="checkbox"/> 涉及修建性详细规划或设计方案总平面图变动 <input type="checkbox"/> 不涉及 修建性详细规划或设计方案总平面图变动) <input type="checkbox"/> 办理《建设工程规划许可证》延期使用 <input type="checkbox"/> 其他 _____						
规划部门历史审批及相关资料	立案所需文件内容 (须参照立案标准规定填写)			文件编号		份数	
	1. 申请函 (原件)					1	
文书送达方式		<input type="checkbox"/> 直接到窗口领取 <input type="checkbox"/> 邮政速递					
备注	<p>1. 根据有关法律规定, 申请人应如实提交有关材料和反映真实情况, 并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的, 将依法予以撤销。</p> <p>2. 申请人有权进行陈述和申辩。申请人可以在我局作出行政许可 (或行政处罚) 决定之前向我局提交书面陈述申辩意见。</p>			<p>我单位 (个人) 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 style="text-align: right;">(申请单位盖章/申请个人签名)</p> <p style="text-align: right;">_____ 年 月 日</p>			

该申请表下载网址: www.upo.gov.cn 或 www.upo.cn。

二〇一二年十月 印制

案件数据信息表

建筑设计单位	名称				报建特许人及编号			
	地址				资质等级			
	联系人		电话		资质证书号			
建设项目性质	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 科研 <input type="checkbox"/> 厂房 <input type="checkbox"/> 仓库 <input type="checkbox"/> 体育 <input type="checkbox"/> 市政设施 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 其它							
建设用地规划许可证号				地形图号				
建筑功能明细	项目	名称			幢数			
	一、建筑规模	总建筑面积 (M ²)		其中	地上			
					地下			
		建筑层数 (层)		地上				
				地下				
	二、主要功能	功能名称	建筑面积 (M ²)		功能名称	建筑面积 (M ²)		
		备注:						
	三、公建配套	功能名称	建筑面积 (M ²)		功能名称	建筑面积 (M ²)		
		备注:						
	四、其他功能	功能名称			建筑面积 (M ²)		备注	
		1. 地下汽车库 / 地下非机动车库						
		2. 地下设备用房						
		3. 首层架空						
4. 地上汽车库 / 地上非机动车库								
5. 其他架空层 / 避难层								
6. 屋顶梯屋及电梯机房								
7. 其他								
五、相关指标	基底面积 (M ²)	住宅户数 (户)	阳台全面积 (M ²)	地下商业面积 (M ²)	计算容积率面积 (M ²)	容积率		
六、说明	1. 计算容积率面积为本表中第二、三和第四项的第 4、7 点的面积之和。 2. 第三项中的公建配套项目面积为公建的净建筑面积, 不含其分摊面积。 3. 基底面积是指首层外墙 (柱) 外包线所围合范围的建筑面积。 4. 如首层架空作汽车库使用, 则该部分只当地上汽车库、非机动车库计, 不重复计入首层架空面积。							
备注	<p>根据有关法律规定, 申请人应如实提交有关材料和反映真实情况, 并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可或批准文件的, 将依法予以撤销。</p>			<p style="text-align: center;">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 style="text-align: right;">(建筑设计单位盖章) 年 月 日</p>				

申请书

广州市国土资源和规划委员会：

我们是天河区 xx 路 xx 号 x 梯业主，该住宅楼共 x 层，为方便本楼业主出行，解决上下楼梯困难的问题，经业主友好协商，同意在本住宅楼 XX 位置 XX 方向_____（加装电梯的位置）加装 1 台电梯。经详细了解《广州市既有住宅增设电梯办法》及《广州市既有住宅增设电梯技术规程》后，我们按上述文件及规范的要求提出了加装电梯建筑设计方案，并已征得本住宅楼建筑总面积 2/3 以上及总人数 2/3 以上的业主同意。现备齐资料向贵委申请。

受委托人/申请人：_____

（签名并加盖指模）

日 期：X 年 X 月 X 日

参考模板 2

关于同意增设电梯及同意所送审建筑设计方案的意见

广州市国土资源和规划委员会：

我们是天河区xx路xx号x梯业主，该住宅楼共x层，每层x户，共有xx户业主。我等委托xx公司为本住宅楼设计电梯方案，本方案拟建电梯位于住宅楼XX位置XX方向，采用平/半层形式入户，电梯井尺寸xx米，增设连廊长xx米。我等将该方案在业主大会上讨论，征得（数量）业主同意，以下为同意增设电梯并同意该设计方案业主签名。

天河区 xx 路 xx 号 x 梯业主

2018 年 x 月 x 日

签名表：

房号	业主姓名	签名（加盖指模）	联系电话	身份证号
101	刘一			
102	陈二			
201	张三			
202	李四			
301	王五			
302	赵六			
.....			

天河区 XX 路 XX 号住宅楼 X 梯增设电梯结构安全证明

天河区 xx 路 xx 号住宅楼于 xx 年建成，共____层，建筑高度小于____米，属于低（高、多）层建筑。

我院受该栋住宅楼业主委托，担任该栋住宅楼增设电梯工程设计工作。该住宅楼共____层，建于 xx 年，主体结构为钢筋混凝土框架结构。本次住宅楼加建电梯设计依照国家有关规范进行设计，我院查阅原住宅设计图纸和地址勘探报告书，经严格结构计算，所加建电梯井结构符合设计要求，不会对原住宅楼结构安全产生影响，确保原住户正常使用。

该住宅楼加电梯涉及地铁保护范围，设计方案经地铁公司审核同意，不对轨道交通产生影响（如涉及地铁保护、人防工程需另外补充说明）。

特此证明。

XXX 设计院

2018 年 X 月 X 日

注：应根据工程自身实际如实出具该材料

天河区 XX 路 XX 号住宅楼 X 梯增设电梯满足消防规范设计说明

天河区 XX 路 XX 号住宅楼于 XX 年建成，共____层，建筑高度小于____米，属于低（高、多）层建筑。

我院受该栋住宅楼业主委托，担任该栋住宅楼增设电梯工程设计工作。该住宅楼共____层，建筑长边不大于____米且总长度不大于____米，根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）第____条规定，_____。现拟增设电梯建筑设计方案电梯侯梯厅位于 XX 位置，与临近建筑物间距____米，车行消防通道____米，位于 XX 位置；人行消防通道____米，位于 XX 位置；符合消防间距要求。拟建电梯于原建筑主体结构 XX 位置 XX 方向_____，不改变原主体建筑结构、防火等级、消防疏散等，故此拟增设电梯工程满足消防规范设计要求。同时，建筑物内救援通道满足国家相关规范、标准相关内容。

XXX 设计院

2018 年 X 月 X 日

注：应根据工程自身实际如实出具该材料，方案无法满足现行消防规范的，若未削弱原建筑及周边建筑的消防条件，报公安机关消防机构取得相关手续后，方可实施建设。

关于天河区 XX 路 XX 号住宅楼 X 梯增设电梯工程 业主协商大会的现场见证情况说明

应 XXX 等天河区 XXX 号住宅楼业主的请求，我单位（居委会、原房改售房单位、律师事务所、公证机构等）于 20XX 年 X 月 X 日 X 时至 X 时在 XX 地点对天河区 XXX 号住宅楼加装电梯业主协商会议进行现场见证。

该住宅楼加装电梯所在梯口共有 N 户业主，到会 N 户，另有 N 户（XX 户、XX 户、XX 户...）业主因故未能出席或已委托其他业主代为表达意见。经过会议的政策宣传、沟通协调，天河区 XXX 号住宅楼业主就加装电梯达成了相关协议，内容如下：

一、会议由 XX 单位（或 XX 单元）XXX 主持召开，天河区 XXX 号住宅楼业主参加了会议（具体参加名单详见会议签到表，会议签到表可参考模板 2 签名表）。

二、天河区 XXX 号住宅楼全体业主对其楼栋加装电梯建筑设计方案、费用分摊、电梯增设后维护管理等方面内容均表达了协商意见，并制定了相关管理和约束办法（详见《广州市天河区 XXX 号住宅楼加装电梯工程总方案》）。

三、其中，XX 户、XX 户、XX 户及 XX 户业主意见为：（1）.....；（2）.....；（3）.....；.....（同样意思的意见建议归类合并）。XX 户、XX 户、XX 户业主意见为（1）.....；（2）.....；（3）.....；.....（同样意思的意见建议归类合并）。关于增设电梯的其他方面未经协

商的事宜，以现有法规政策解释为准。

四、未到会业主情况说明（如电话通知情况、电话口头意见反馈等）

见证单位名称并加盖公章

见证单位人员签名：_____

20XX年X月X日

承诺书

广州市国土资源和规划委员会：

经业主大会讨论，委托我们办理本住宅楼加电梯报建手续。目前我们住宅楼加电梯工程已经征得专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意，如在住宅楼加电梯过程中引起相关权益人纠纷及其他问题，由业主负责协调处理，并承担因此而产生的经济纠纷和法律责任。

特此承诺。

申请人：_____

（签名并加盖指模）

日 期：X 年 X 月 X 日

天河区 XXXX 住宅楼增设电梯批前公示情况说明

广州市国土资源和规划委员会：

兹有 XXX 等业主位于天河区 XXX 号住宅楼增设电梯工程，按贵委要求作批前公示。公示牌于 20XX 年 X 月 X 日由工作人员挂到申请增设电梯的工程现场显著位置，在公示期间（公示期限：20XX 年 X 月 X 日至 20XX 年 X 月 X 日）公示牌、封条等完好无损，并每日拍照作证据保存。特此报告说明！

附件：20 天照片共 份

申请人：_____

（签名并加盖指模）

日 期：X 年 X 月 X 日

批前公示拍照要求如下：

1.公示期间应当每天拍摄 2 张照片，公示位置全景照片及公示牌照片各 1 张；

2.全景照片应当能清楚显示公示牌所处的位置、所在住宅楼门牌号或该住宅楼主要出入通道及周边环境；

3.公示牌照片应能清楚显示公示内容、当天报纸头版及咨询反馈表等，公示内容无遮挡、无涂改，公示牌、封条等完好无损。

注：张贴公示牌的位置以及张贴要求详见《广州市国土资源和规划委员会审批咨询服务意见反馈表》

加装电梯申请资金指引

申请人：全体业主或业主代表

申请条件：2018年1月31日至2020年1月31日取得特种设备登记证的加装电梯项目

准备材料：加装电梯的《建筑工程规划许可证》原件、复印件，业主联名银行账户原件、复印件（原件核对后退回）

办理部门：属地街道办事处

填写表格：天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申请表

天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申请表

工程名称：				
工程地址：	建筑面积		工程造价	
电梯加装企业名称：	联系人姓名		联系电话	
提供资料情况	证号	数量（份）	备注	
建筑工程规划许可证（复印件）				
经费账号：				
其他资料：				
业主委员会或加装电梯筹备小组意见		街道办事处意见		
<p>所提交资料情况属实。</p> <p>申请人签名（章）：</p> <p>日期： 年 月 日</p>		<p>经核实，申请人所提交资料情况属实，符合（ ）/不符合（ ）补助经费申请条件，同意（ ）/不同意（ ）在取得《电梯使用登记证》后，申请加装电梯补助经费。</p> <p>经办人： 科长： 负责人：</p> <p>盖章：</p> <p>日期： 年 月 日</p>		

备注：资料一式三份，申请人、街道办事处、区财政局各一份。

加装电梯拨付资金指引

申请人：全体业主或业主代表

申请条件：2018年1月31日至2020年1月31日取得特种设备登记证的加装电梯项目

准备材料：加装电梯的《特种设备登记证》原件、复印件，业主联名银行账户原件、复印件（原件核对后退回）

办理部门：属地街道办事处

填写表格：天河区既有住宅加装电梯财政补助经费拨付申请表

天河区既有住宅加装电梯财政补助经费拨付申请表

工程名称：				
工程地址：	建筑面积		工程造价	
电梯加装企业名称：	联系人姓名		联系电话	
提供资料情况	证号	数量（份）	备注	
特种设备登记证（复印件）				
经费账号：				
其他资料：				
业主委员会或加装电梯筹备小组意见		街道办事处意见		
所提交资料情况属实。		经核实，申请人所提交资料情况属实，符合（ ）/不符合（ ）补助经费拨付条件，同意（ ）/不同意（ ）拨付补助经费。		
申请人签名（章）：		经办人： 科长： 负责人：		
日期： 年 月 日		盖章：		
		日期： 年 月 日		

备注：资料一式三份，申请人、街道办事处、区财政局各一份。

天河区既有住宅加装电梯工作便民措施十三条 (试行)

为加快推进天河区既有住宅加装电梯工作，特制定十三条便民措施如下：

一、综合协调服务便民措施

(一) 居民可以到就近的居委会、街道办事处及天河区政府政务服务中心免费领取政策汇编和办事指南。各相关职能部门和街道办事处设置业务咨询专线、指定科室和专人，接受居民电话或现场咨询（见天河区既有住宅加装电梯咨询地点联系一览表）。

(二) 街道办事处设立沟通协调平台，协调解决各相关方的不同意见，推动解决加装过程中涉及的管线迁改、施工安装、维护管理等问题。

(三) 居民可通过天河区政府门户网站（网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/Bvq0VVZNJRbAziJVhqCmLg>）查询电梯供应商推荐名单、电梯维保信息等。

(四) 定期组织居民开展加装电梯有关法律法规和建设运营管理等业务知识培训。

二、报批报建便民措施

(五) 免于办理规划选址。

(六) 免于办理规划放线测量。

(七) 免于办理建设用地规划许可。

(八) 免于办理供地审批等手续。

(九) 施工图设计文件审查备案和建筑工程施工许可并联审批。

(十) 设立专窗受理，做到一次性告知，符合条件的即收即办。

(十一) 居民可凭《建筑工程规划许可证》，向所属街道办事处申请资金补贴，符合条件的，5 个工作日给予审批。可凭《特种设备登记证》向所属街道办事处申请拨付资金补贴，7 个工作日给予拨付。

三、安全和质量监管便民措施

(十二) 无需办理施工许可的加装电梯工程，街道办事处按照临时性建筑和限额以下小型工程进行全程监管。

(十三) 设立专业技术监督小组对加装电梯工程质量和施工安全进行全程监督。在年度抽查的基础上，不定期对加装电梯抽检。

以上措施内容，由天河区域改办（区电梯办）解释并统筹实施。

天河区既有住宅加装电梯咨询地点联系一览表

序号	单位名称	加装电梯工作 咨询点	地 址	联络电话
1	区城改办	危改所	天河区龙口西路 569 号副 楼 3 楼	87561946
2	区国规局	审批科窗口	天河区软件路 13 号政务 中心 5 楼	37690395
3	区市场和质 量监管局	特设科	珠江新城海月路 407 号 (新城海滨花园)	38839735
4	区住房和建 设水务局	建管科	黄埔大道中 144-152 号海 景中心四楼	85538367
5	沙河街	城管科	沙河龙岗路 36 号	37289925
6	五山街	城管科	五山岳洲路 39 号	85287566
7	员村街	城管科	员村新街 7 号之三负一层	85535400
8	车陂街	城管科	天河区东圃湖边街 88 号	82326606
9	石牌街	城管科	龙口中路 152 号天逸大厦 6 楼	38733115
10	天河南街	城管科	体育东路体育西横街 193 号	87509770
11	林和街	城管科	林和西路 101 号首层-4 楼	38815321
12	沙东街	城管科	广州大道北冠庭园绿安 街 1 号	87726030
13	兴华街	城管科	沙河银燕路 166 号	87226926

14	棠下街	城管科	棠德花苑棠德东横路 1-31号	85650683
15	天园街	城管科	黄埔大道棠石路(锦明街 83号)二楼	85523906
16	冼村街	城管科	珠江新城平云路165号	38370112
17	猎德街	城管科	珠江新城海清路13号誉 城苑1-2楼	38740415
18	元岗街	城管科	天河区元岗路600号	37080269
19	黄村街	城管科	黄村荔苑路5号	82327565
20	龙洞街	城管科	龙洞东路219号	87022362
21	长兴街	城管科	天河区长兴路289号	37211881
22	凤凰街	城管科	天河区华美路18号	87211006
23	前进街	城管科	天河区东圃桃园路3号	82564812
24	珠吉街	城管科	珠村东横二路1号	32351615
25	新塘街	城管科	大观中路新塘大街	82357386

天河区既有住宅加装电梯工作指引汇编



广州市天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室

二〇一八年四月

目 录

一、广州市既有住宅增设电梯办法·····	2
二、广州市既有住宅增设电梯技术规程·····	13
三、天河区既有住宅加装电梯工作方案·····	20
四、天河区既有住宅增设电梯规划报建流程指引（试行版）·····	32
五、天河区既有住宅加装电梯工程安全质量监管工作指引·····	50
六、天河区既有住宅加装电梯安装使用及维护工作指引·····	66
七、住宅电梯管理与保养指引·····	77
八、天河区既有住宅加装电梯表决指引·····	81
九、关于印发天河区既有住宅加装电梯工作专项便民措施十三条（试 行）的通知·····	85
十、天河区既有住宅加装电梯咨询地点联系一览表·····	88
十一、关于印发天河区既有住宅加装电梯沟通协调机制和联合审批机 制工作指引的通知·····	90

广州市既有住宅增设电梯办法

(穗府办规〔2016〕11号)

第一条 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,根据《中华人民共和国物权法》、《中华人民共和国城乡规划法》、《广东省特种设备安全条例》和《广东省电梯使用安全条例》等有关法律、法规和本省有关既有住宅增设电梯规定,结合本市实际,制定本办法。

第二条 本办法适用于本市行政区域内既有住宅增设电梯的建设和管理。

本办法所称的既有住宅,是指具有合法权属证明或者合法报批手续,已建成投入使用的4层及以上的多业主无电梯住宅。

第三条 国土规划、住房城乡建设、公安消防、质量监督等行政管理部门按照各自职能做好既有住宅增设电梯的审批和管理工作。

街道办事处、镇政府应当加强辖区内既有住宅增设电梯工作的指导和协调。

第四条 既有住宅增设电梯应当经过业主协商。

已成立业主委员会的,业主委员会应当在协商中发挥牵头组织作用。

居民委员会、原房改售房单位或者业主委员会等应当对既有住宅增设电梯工作予以协助、协调和指导。

第五条 既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当听

取拟增设电梯所在物业管理区域范围内业主的意见,并应当经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意。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。

前款所指面积和业主人数的计算方式按照最高人民法院的有关司法解释和相关规定执行。

分单元增设电梯不影响本幢其他单元房屋结构安全的,本条第一款所指总面积和总人数按照增设电梯单元的房屋独立计算。

第六条 既有住宅增设电梯应当符合规划、土地、建设、环境保护、消防管理等法律、法规的规定,并遵守本市既有住宅增设电梯技术规程的要求。

本市既有住宅增设电梯技术规程由市国土规划行政管理部门会同市质量监督行政管理部门和市公安消防行政管理部门编制。

第七条 申请增设电梯的业主应当以书面协议形式达成以下事项的解决方案:

- (一) 确定电梯使用管理者。
- (二) 增设电梯工程费用的预算及其筹集方案。
- (三) 电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。

(四) 与不同意增设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。

(五) 法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

第八条 既有住宅增设电梯所需要的资金，可以按照以下方式筹集：

(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约定。

(二) 属于房改房的，可以申请使用单位住房维修基金。

(三) 可以申请使用房屋所有权人名下的住房公积金、专项维修资金。

(四) 原产权单位或者原房改售房单位（不包括财政拨款的预算单位）出资。

(五) 社会投资等其他合法资金来源。

按照前款第(一)项由业主协商约定分摊比例共同出资的，同意增设电梯的业主应当就各自出资额、维护和养护分摊等事项达成书面协议。业主可以参考以下分摊比例约定出资、维护和养护费用的分摊：以第三层为参数1、第二层为0.5、第一层为0，从第四层开始每增加一个楼层提高0.1个系数，即第四层1.1、第五层1.2、第六层1.3，并依此类推出资比例；同一楼层各户的出资比例可以按照业主专有部分占该层建筑总面积的比例确定。

第九条 既有住宅增设电梯的申请按照下列方式提出：

(一) 业主或者业主代表可以提出申请，也可以由业委会

员会提出申请。申请的业主人数超过5人的，应当推选不超过5名业主作为代表。

（二）业主可以委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业、增设电梯咨询服务机构等提出申请。

（三）增设电梯的住宅属于房改房的，业主可以委托原房改售房单位提出申请；原房改售房单位已经关闭、破产、撤销，其住房维修基金已转归其上级主管部门管理的，也可以委托上级主管部门申请办理。

增设电梯的业主应当作为建设单位承担法律、法规规定的义务。

第十条 既有住宅增设电梯应当向国土规划行政管理部门申请办理建设工程规划许可证，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。

既有住宅增设电梯项目不需办理规划选址、建设用地规划许可和供地审批手续。

国土规划行政管理部门应当核查既有住宅增设电梯的用地信息，用地超出权属范围的，应当要求增设电梯申请人取得相关土地使用权人的书面同意意见。

第十一条 既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证，按照以下程序办理：

（一）申请人按照本办法的规定提交申请资料。

（二）国土规划行政管理部门审查建筑设计方案。

(三)国土规划行政管理部门按照本办法的规定组织批前公示。

(四)批前公示结束后,国土规划行政管理部门依法核发增设电梯的建设工程规划许可证。

申请人应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。

国土规划行政管理部门应当为既有住宅申请增设电梯事项提供审批咨询服务。

第十二条 既有住宅增设电梯申请建设工程规划许可证,应当提交以下资料:

(一)申请书及立案申请表。

(二)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》或者其他有效证明文件;申请人为业主的,应当提交业主身份证明;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。

(三)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两份(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)。

(四)建筑设计单位出具的结构安全说明和满足消防设计规范说明。

(五)专有部分占该幢(单元)建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见,并附有同意增设电梯

业主的不动产权属证书或者登记证明复印件。

(六) 申请人与相关业主进行协商的书面材料。

(七) 其他法定资料。

前款第(六)项规定的资料,应当由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方进行现场见证或者公证,并出具见证意见或者公证证明。

申请人接受审批咨询服务所需提交的资料由国土规划行政管理部门依照本办法确定。

第十三条 国土规划行政管理部门按照本办法规定组织批前公示,应当在拟增设电梯的工程现场显著位置(包括所在物业管理区域及本幢、本单元主要出入口)和国土规划行政管理部门网站同时进行,公示期不少于20日,公示内容包括专有部分占该幢(单元)建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主同意增设电梯的书面文件及其同意所送审的建筑设计方案的书面意见等。

国土规划行政管理部门可以在办理增设电梯咨询服务过程中组织开展批前公示和根据相关法律、法规规定举行听证,组织开展批前公示或者听证的时间不计入规划审批或者提供审批咨询服务的时限。

第十四条 批前公示期间,对增设电梯事项有异议的,业主应当自行协商。业主经过协商仍无法达成一致意见的,可以请求居民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方组织协商或者调解,并由组织协商或者

调解的第三方出具协商情况说明或者调解意见。

第十五条 批前公示期间，业主提出增设电梯直接影响通风、采光或者通行的，国土规划行政管理部门应当进行现场勘察；建筑设计违反通风、采光或者通行的相关技术标准与规范的，应当要求申请人取得受影响业主的书面同意意见或者修改建筑设计方案，申请人已经与相关受影响业主达成协议的除外。

第十六条 国土规划行政管理部门收到既有住宅增设电梯申请资料后，对涉及住房城乡建设、公安消防、质量监督等部门职责的事项，应当征求相关部门的意见；相关部门应当在5个工作日内反馈意见。各部门办理时限纳入政务监察系统全过程监管。

国土规划行政管理部门应当结合申请资料、批前公示、部门意见和业主所在居民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者增设电梯咨询服务机构等第三方反馈的协商或者调解情况，依据相关技术标准与规范以及本办法的规定对增设电梯申请进行审查，符合本办法规定和本市既有住宅增设电梯技术规程的，依法核发建设工程规划许可证，并将建设工程规划许可情况知会属地镇政府或者街道办事处，由属地镇政府或者街道办事处纳入网格化管理。

第十七条 既有住宅增设电梯建设工程应当按照法律、法规的规定由具有相应资质的单位进行施工图设计和审查、施工以及监理。

符合《建筑工程施工许可管理办法》规定的，施工前申请人应当到区住房城乡建设行政主管部门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；不需要办理建筑工程施工许可证的，申请人应当到属地镇政府或者街道办事处办理开工建设信息录入管理手续。

第十八条 市质量监督行政主管部门应当提供有资质的既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位名单等信息，统一向社会公布，方便群众自主选择。区市场监管行政主管部门应当加强对既有住宅增设电梯制造、安装、改造、修理单位的监督管理。

第十九条 电梯安装前，施工单位应当到区市场监管行政主管部门办理施工告知手续。

特种设备检验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。

第二十条 既有住宅增设电梯所在区住房城乡建设、质量监督行政主管部门应当依法开展巡查，加强对既有住宅增设电梯建设工程的施工安全和质量安全监督管理。

国土规划行政主管部门应当将已批准核发建设工程规划许可证的既有住宅增设电梯项目信息与住房城乡建设行政主管部门和质量监督行政主管部门共享。

第二十一条 对已经获得建设工程规划许可并依法办理有关施工手续的既有住宅增设电梯建设工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

对阻挠、破坏施工等违反治安管理秩序的行为，由公安机关依照《中华人民共和国治安管理处罚法》的有关规定处理。

第二十二条 既有住宅增设电梯建设工程竣工后，申请人应当到国土规划行政管理部门办理建设工程规划验收手续。

办理建设工程规划验收手续所需资料依照国土规划行政管理部门依法公布的标准执行。

第二十三条 既有住宅增设电梯建设工程规划验收合格后，申请人还应当依照法律、法规的规定组织竣工验收，竣工验收合格后增设的电梯方可交付使用，并由申请人向市城建档案馆移交建设档案。

按照《建设工程质量管理条例》的规定需要办理竣工验收备案的，申请人应当到区住房城乡建设行政管理部门办理竣工验收备案。

第二十四条 增设电梯的业主应当共同委托物业服务企业或者其他单位管理电梯，受委托的物业服务企业或者其他单位为电梯使用管理者。

增设电梯的业主未委托的，应当按照本办法第七条第(一)项的规定协商约定其中1个业主为使用管理者，其他业主承担连带安全管理责任。

增设电梯的业主发生变更的，变更后的业主应当按照增设电梯相关书面协议的约定承担原业主的管理责任，变更后的业主与其他增设电梯业主重新约定维护、养护分摊等电梯管理责任的除外。

电梯使用管理者应当履行特种设备法律法规规定的电梯使用单位的义务，依照《广东省电梯使用安全条例》的规定承担相应责任。

第二十五条 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。

在用电梯定期检验周期为1年，电梯使用管理者应当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。

电梯使用管理者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。

第二十六条 业主认为因增设电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。

属地镇政府或者街道办事处人民调解委员会、相关行政管理部门应当应业主请求依照法定职权和程序组织调解，促使相关业主在平等协商基础上自愿达成调解协议。

业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

第二十七条 违反本办法的规定擅自增设电梯的，依照查处违法建设的法律、法规进行处理。

第二十八条 违反本办法第十七条第二款的规定，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，由区住房城乡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；不需要办理建筑工程施工许可证但未办理开工建设信息录入管理手续的，由区城市管理部门责令限期改正；逾期不改正的，由区城市管理部门按照本市信用信息管理规定将施工单位的违规行为列入失信记录。

第二十九条 违反本办法第二十三条的规定，未组织竣工验收或者验收不合格擅自交付使用的，由区住房城乡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6个月内向国土规划行政管理部门报送有关竣工验收资料的，由区国土规划行政管理部门依照《中华人民共和国城乡规划法》第六十七条的规定依法进行处理。

第三十条 行政机关及其工作人员违反本办法，有下列情形之一的，由本级人民政府、上级行政机关或者监察机关责令改正；情节严重的，对直接负责的主管人员和其他直接责任人员，依法给予行政处分：

（一）对不符合法定条件的申请人准予许可的。

（二）对符合法定条件的申请人不予许可或者未在法定期限内作出准予许可决定的。

（三）对符合法定条件的申请不予受理的。

第三十一条 本办法自印发之日起施行，有效期5年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

GZ0320160099

**广州市国土资源和规划委员会
广州市质量技术监督局文件
广州市公安消防局**

穗国土规划规字〔2016〕1号

**广州市国土资源和规划委员会
广州市质量技术监督局
广州市公安消防局
关于联合印发《广州市既有住宅
增设电梯技术规程》的通知**

各相关单位：

《广州市既有住宅增设电梯技术规程》已于2016年7月18日经14届212次市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，请径向广州市国土资源和规划委员会、广州市质量技术监督局或广州市公安消防局反映。

广州市国土资源和规划委员会

广州市质量技术监督局

广州市公安消防局

2016年9月14日

广州市既有住宅增设电梯技术规程

1 总则

1.1 为规范和指导既有住宅增设电梯的设计工作，保障电梯增设工程质量安全，根据相关法律、法规和标准，结合广州市实际，制定本规程。

1.2 本规程适用于广州市行政区域内既有住宅增设电梯工程设计工作。

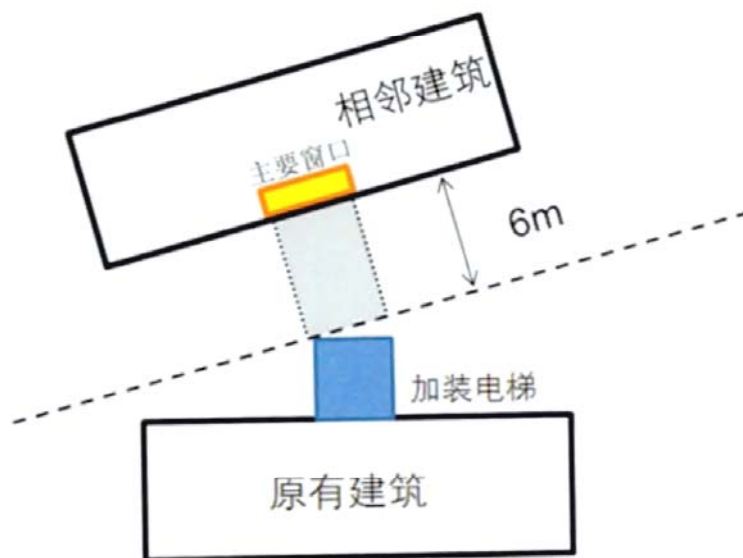
1.3 既有住宅增设电梯工程设计应当符合本规程的规定。

2 基本规定

增设电梯设计方案以实用为原则，建筑面积不计入容积率，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，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光、通行等受到直接影响的严重遮挡，不得增加或者变相增加住宅使用空间。具体要求如下：

2.1 严重遮挡的界定。

增设电梯方案的梯井（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，如下图所示：



2.2 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，不得以增设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；交通连廊净宽不超过 1.2 米（与电梯井直接等宽相连的连廊除外）；电梯井若需占用现状通道，应确保剩余的通道宽度（可通过改造方式实现）不小于 1.5

米（仅供人行和非机动车通行），供机动车通行不小于 4 米。

2.3 景观美化要求。

增设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；增设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。

2.4 消防要求。

增设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消防规范的要求。增设电梯间后的方案无法满足现行消防规范的，若增设电梯方案未削弱原建筑及周边建筑的消防条件（包括消防间距、消防车可达性、人行疏散通道等要素），报公安机关消防机构取得相关手续后，方可实施建设。

2.5 应急处置。

为及时处置困梯等突发事件，应在显著位置设置与轿厢紧急报警装置相连通的声光报警装置和对讲装置。通往机房或者设备间的通道在任何情况下应能安全、方便地使用，不需经过私人房间，且符合救援要求。通道门的宽度不应小于 0.60m，高度不应小于 1.80m，且不得向房内开启。机房内供活动的净高度不应小于 1.80m，特别是工作区域净高不应小于 2.00m。

3 有效期

本规程自印发之日起施行，有效期 5 年。有关政策法规依据变化或者有效期届满，根据实施情况依法评估修订。

公开方式：主动公开

广州市国土资源和规划委员会办公室

2016年9月27日印发

广州市天河区人民政府办公室

穗天府办函〔2018〕34号

广州市天河区人民政府办公室关于印发天河区既有住宅加装电梯工作方案的通知

区府直属各单位，各街道办事处：

《天河区既有住宅加装电梯工作方案》已经区人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向区城改办反映。

广州市天河区人民政府办公室

2018年1月31日

天河区既有住宅加装电梯工作方案

随着人口老龄化情况的不断发展，人民群众对既有住宅加装电梯的需求越来越大，目前成为最突出的民生问题之一。为推动既有住宅加装电梯，切实满足市民群众美好生活需要，根据《广州市既有住宅增设电梯办法》和《广州市既有住宅增设电梯技术规程》，结合天河区的实际，特制定本工作方案。

一、指导思想

贯彻落实党的十九大关于“坚持在发展中保障和改善民生”的战略部署，以城市更新工作为抓手，采用“政府主导、居民自治、企业参与”的模式，积极推动天河区既有住宅加装电梯工作，建设功能完善、环境整洁、群众满意的美丽社区，让人民群众更有获得感，共享发展成果。

二、工作内容和目标

紧紧抓住业主沟通协调难这一关键问题，各部门和街道主动作为，通过搭建多方沟通平台、建立联合审批机制等措施，用三年时间（2018—2020年），全力引导推动天河区辖内具有核发权属证明或者核发报批手续，且已建成投入使用的七层以上多业主无电梯国有土地性质住宅楼加装电梯。对符合物理空间条件且经本单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主和占总人数2/3以上的业主表决同意的（以下简称“两个2/3”）加

装电梯项目“应推尽推”；对完成加装电梯并取得特种设备登记证的，按一个梯口补助 10 万元的原则“应补尽补”。

三、工作机制

成立天河区既有住宅加装电梯领导小组。由区长担任领导小组组长，由分管城市更新工作的区领导担任常务副组长，成员单位包括区民政局、区财政局、区住建水务局、区安全监管局、区市场和质量监管局、天河区公安分局、区国土规划局、各街道办事处、区城改办及天河供电局。领导小组负责全面统筹天河区既有住宅加装电梯工作，审定年度实施计划。

领导小组办公室设在区城改办，负责领导小组的日常工作，解决工作遇到的具体问题。

（一）建立沟通协调机制。对达到“两个 2/3”同意加装电梯的梯口，由属地街道办事处牵头搭建由相关职能部门、居委会、业委会、居民代表及企业（电梯供货商、施工单位）共同参与的沟通平台，协调解决加装电梯存在的矛盾分歧，促成居民达成共识，共同推动加装电梯工作。

（二）建立联合审批机制。对符合物理空间条件且达到“两个 2/3”同意的加装电梯项目，由领导小组牵头对项目联合会审，压缩审批时间、提高审批效率，以克服现行审批时间长、流程多、效率低的问题。

（三）建立例会机制。定期由领导小组组长主持召开工作例

会，听取各成员单位情况汇报，协调解决项目推进过程中的问题和困难，部署下一步工作。

四、扶持措施

（一）资金扶持。本工作方案印发实施后并在本工作方案有效期内取得特种设备登记证的项目，按一个梯口给予 10 万元补助。

（二）业务扶持。由各相关职能部门、街道办事处安排专业人员，提前介入，主动服务，给予业务指导。在守住安全、消防底线的基础上，尊重客观事实，因地制宜，合理解决电梯物理空间问题；创新思路，联合审批，切实提高审批效率。

五、工作分工

（一）区域改办负责加装电梯的统筹协调工作；负责制定补助资金的申请、拨付细则；配合街道办事处开展宣传工作；负责领导小组的日常工作。

（二）各街道办事处负责指导居民开展对加装电梯的物理空间条件、加装意愿、相邻关系等前期摸排；牵头搭建沟通平台，协调解决加装电梯存在的矛盾分歧，借助社区服务机构、电梯企业等社会力量，协调解决工作中遇到的困难；组织、指导居民按工作流程开展加装电梯工作；负责做好加装电梯的宣传发动和信访维稳工作；负责向区财政局申请加装电梯补助资金，并按程序拨付。

(三)区国土规划局负责制定天河区既有住宅加装电梯规划报建指引;配合街道办事处开展相关宣传工作;优化天河区既有住宅加装电梯规划审批流程。

(四)区住建水务局负责制定天河区既有住宅加装电梯表决指引;负责指导街道开展加装电梯的施工备案工作;负责对加装电梯工程进行质量安全监督管理;待加装电梯筹备组成立、费用分摊和补偿等形成工作方案后,涉及业主表决事项,按照《广州市物业管理暂行办法》相关规定,协助、指导属地街道办事处、社区居委会组织相关业主进行表决活动。

(五)区市场和质量监管局负责制定电梯设备安装、使用、维护指引;并根据职责对电梯安全进行监管。

(六)天河区公安分局负责加装电梯涉及消防方面的业务指导和审批(如需办理消防审批应以规划审批通过为前提)。

(七)区财政局负责指导街道将加装电梯补助资金纳入街道预算,并确保资金及时到位。

(八)天河供电局及区安全监管局等相关部门根据部门职责积极配合推进加装电梯工作。

六、工作要求

(一)统一思想,加强组织领导。各相关单位要充分认识到天河区既有住宅加装电梯是一项惠及人民群众切身利益的重要工作,是一项符合城市发展规律、应对人口老龄化的惠民举措,

要将该项工作列入重要议事日程，必须高度重视，积极主动开展工作，千方百计解决居民的民生诉求。

（二）科学统筹，狠抓责任落实。各相关单位要根据工作职责和分工，提前介入，主动服务，建立台账，责任到人。

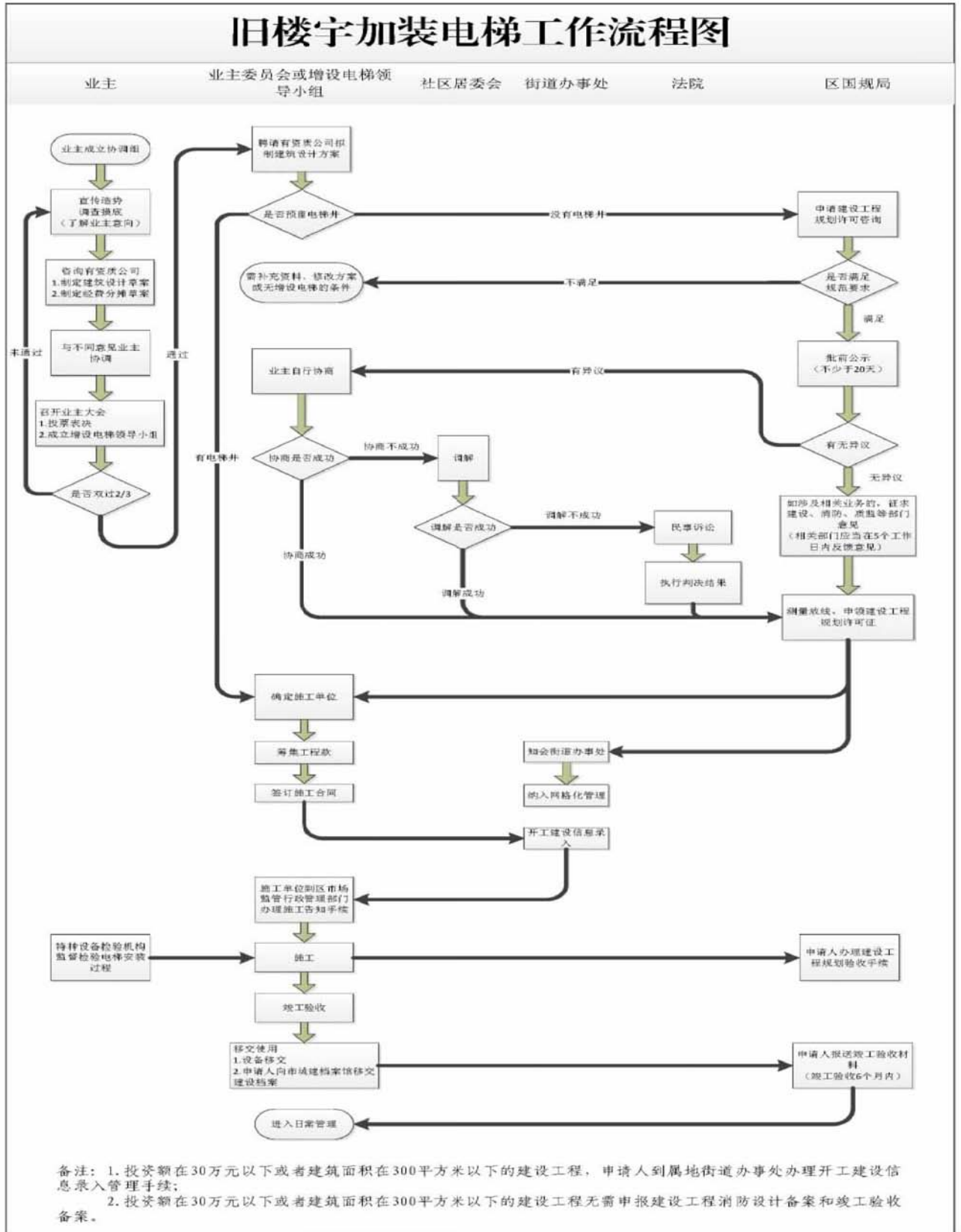
（三）加强宣传。各单位配合街道办事处，采用微信、微博等新媒体、发放宣传单张等方式，大力宣传加装电梯优惠政策、工作流程等，让广大居民群众正确了解政策，充分发挥居民的主观能动性，大力支持和配合开展加装电梯的工作。

（四）建立信息报送制度。各单位要建立有效沟通协调机制，指定一名信息报送联络员，每月 25 日前将当月的工作情况和存在的问题及时报送领导小组办公室。

本工作方案自发布之日起实施，有效期为 3 年。

- 附件：1. 天河区既有住宅加装电梯工作流程图
2. 天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申领规定

附件 1



天河区既有住宅加装电梯财政补助经费 申领规定

根据《广州市既有住宅增设电梯办法》、《天河区既有住宅加装电梯工作方案》等有关规定，结合实际，现制定天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申请及使用管理规定。

一、适用范围

本规定适用于天河区具有核发权属证明或者核发报批手续，已建成投入使用的七层以上多业主无电梯国有土地性质住宅楼，购买电梯设备、电梯安装、因加装电梯造成对楼宇外墙、宅前空间造成的损坏、空调移位、楼道内整饰、地下管线、化粪池等改造修复工程相关费用的资金补助申请。

二、补助标准

每加装一台电梯财政补助 10 万元。

三、申请条件

本管理规定印发实施后并在本工作方案有效期内取得特种设备登记证的加装电梯项目。

四、申请程序

加装电梯申请人在取得《建筑工程规划许可证》后向所属街道办事处提出申请，填写《天河区既有住宅加装电梯财政补助经

费申请表》(附件1)。

材料齐全的,街道办事处当场予以受理,受理后5个工作日内对申请材料予以核实,并在《天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申请表》上加具是否同意申请补助经费的意见。

五、支付程序

经街道办事处核实同意申请补助经费的,加装电梯申请人在取得特种设备登记证后,到所属街道办事处提出资金拨付申请,填写《天河区既有住宅加装电梯财政补助经费拨付申请表》(附件2),确认资金拨付账号。

街道办事处受理后办理资金拨付手续,并在7个工作日内将补助资金拨付至加装电梯申请人指定账号。

- 附件: 1. 天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申请表
2. 天河区既有住宅加装电梯财政补助经费拨付申请表

2018年1月31日

附件 2-1

天河区既有住宅加装电梯财政补助经费申请表

工程名称:				
工程地址:	建筑面积		工程造价	
电梯加装企业名称:	联系人姓名		联系电话	
提供资料情况	证号	数量(份)	备注	
建筑工程规划许可证(复印件)				
经费账号:				
其他资料:				
业主委员会或加装电梯筹备小组意见			街道办事处意见	
<p>所提交资料情况属实。</p> <p>申请人签名(章):</p> <p>日期: 年 月 日</p>			<p>经核实, 申请人所提交资料情况属实, 符合()/不符合() 补助经费申请条件, 同意()/不同意() 在取得《电梯使用登记证》后, 申请加装电梯补助经费。</p> <p>经办人: 科长: 负责人:</p> <p>盖章:</p> <p>日期: 年 月 日</p>	

备注: 资料一式三份, 申请人、街道办事处、区财政局各一份。

附件 2-2

天河区既有住宅加装电梯财政补助经费拨付申请表

工程名称:				
工程地址:		建筑面积		工程造价
电梯加装企业名称:		联系人姓名		联系电话
提供资料情况		证号	数量(份)	备注
特种设备登记证(复印件)				
经费账号:				
其他资料:				
业主委员会或加装电梯筹备小组意见		街道办事处意见		
<p style="text-align: center;">所提交资料情况属实。</p> <p>申请人签名(章):</p> <p>日期: 年 月 日</p>		<p style="text-align: center;">经核实, 申请人所提交资料情况属实, 符合()/不符合() 补助经费拨付条件, 同意()/不同意() 拨付补助经费。</p> <p>经办人: 科长: 负责人:</p> <p>盖章:</p> <p style="text-align: right;">日期: 年 月 日</p>		

备注: 资料一式三份, 申请人、街道办事处、区财政局各一份。

公开方式：依申请公开

天河区既有住宅增设电梯规划报建流程指引

（试行版）

为适应社会经济发展，完善既有住宅的使用功能，解决居民的垂直交通实际困难，根据《广州市既有住宅增设电梯办法》、《广州市既有住宅增设电梯技术规程》，结合我区实际情况，制定本指引。

一、适用范围

本指引所称的既有住宅，是指天河区内具有合法权属证明或者合法报批手续，已建成投入使用的4层及以上的多业主无电梯住宅，原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外。

二、必备条件

1. 经本垂直交通单元或者本幢房屋专有部分占建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上的业主书面同意，并提供相应有效的房地产权属文件和身份证明文件。

2. 若增设电梯占用业主专有部分的，应当征得该专有部分的业主书面同意意见，并提供相应有效的房地产权属文件和身份证明文件。

3. 若增设电梯涉及严重遮挡本幢房屋或相邻房屋的，还应当征得被遮挡房屋业主的书面同意意见，并提供相应有效的房地产权属文件和身份证明文件。

4. 增设电梯设计方案应合理，以实用为原则，增设电梯建

筑面积不计入容积率面积；电梯建设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，尽量避免对拟增设电梯的交通单元内住宅或相邻住宅构成导致通风、采光、通行等受到直接影响的严重遮挡，不得增加或者变相增加住宅使用空间。

5. 提交经具备相应设计资质的单位出具的增设电梯工程建筑设计方案、方案结构安全说明、方案满足消防设计规范的说明。

6. 申请人应与各业主进行协商，提交由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方对业主协商大会进行现场见证或者公证，并出具见证记录、意见或者公证证明，协商和见证内容包括但不限于会议通知情况、业主出席情况、协商过程、对增设电梯方案的全体业主意见。

7. 其它可能涉及地铁轨道交通保护范围、人防工程、用地权属、人行通道、建筑景观等问题的，应符合相关要求并按其要求提供相应书面意见。

三、审批流程：

（一）咨询（初步方案审查）

1. 提交申请。天河区既有住宅申请增设电梯资料清单见附件2。

2. 初步审查。

(1) 对提交的增设电梯方案是否符合技术规程要求进行审查。

(2) 核查规划、用地权属信息，是否与规划、用地有矛盾，是否涉及人防工程、地铁轨道交通保护范围等。

(3) 对本指引第二条要求的材料进行形式审查，真实性应由申请人负责。

3. 反馈咨询意见。

(1) 对不符合要求的，提出相应修改或补充材料等意见，修改完善后另行申报。

(2) 符合要求的，审理完毕反馈咨询意见，要求申请人依规定进行批前公示。

如咨询意见涉及人防工程、地铁轨道交通保护范围，以及与用地权属、规划有矛盾等，申请人需征求相关部门书面意见。涉及产权人之间的民事权利的协调，由申请人与其协商解决，或按《广州市既有住宅增设电梯办法》的有关规定，通过第三方协调处理。

(二) 领取进行批前公示的函。

申请人按照咨询意见要求办理后，领取进行批前公示的函及经核准的《既有住宅增设电梯批前公示》图。

(三) 办理制作批前公示牌和进行公示。

申请人凭《关于核发批前公示图的函》制作批前公示牌。批前公示牌制作完毕后，申请人按《关于核发批前公示图的函》

的要求，在增设电梯的现场进行公示。公示期限不少于 20 天（不含春节等公众假期），有效意见反馈期为公示期间及其后的 5 天。

（四）申请办理建设工程规划许可证并进行批后公布

批前公示意见反馈期过后，申请人可按附件 2 提交资料，申请办理《建设工程规划许可证》。国土规划部门根据相关法律法规、技术规范、批前公示反馈意见等情况综合审查。

1. 批前公示反馈期没有有效反馈意见的，申请人可备齐资料申请办理该增设电梯工程的《建设工程规划许可证》。

（1）对批前公示的过程及提交的资料符合要求的，国土规划部门核发建设工程规划许可证。

（2）发现申请人在批前公示期间存在遮挡、涂改、藏匿批前公示牌，或不按要求放置公示牌等影响正常公示行为的，国土规划部门不予核发《建设工程规划许可证》或书面要求重新开展批前公示。

2. 批前公示意见反馈期相关利害关系人提出反对意见的：

（1）申请人按《广州市既有住宅增设电梯办法》的有关规定，自行协商或请第三方协调处理，并由组织协商或调解的第三方出具协商情况说明或调解意见。

（2）有关业权人提出听证申请的，由国土规划部门组织听证会。

（3）提交经协商达成一致意见的材料；或提交进行调解

的有关材料，虽未能达成一致意见，但反对意见无效的，申请人可按附件 2 备齐资料申请办理该增设电梯工程的《建设工程规划许可证》。

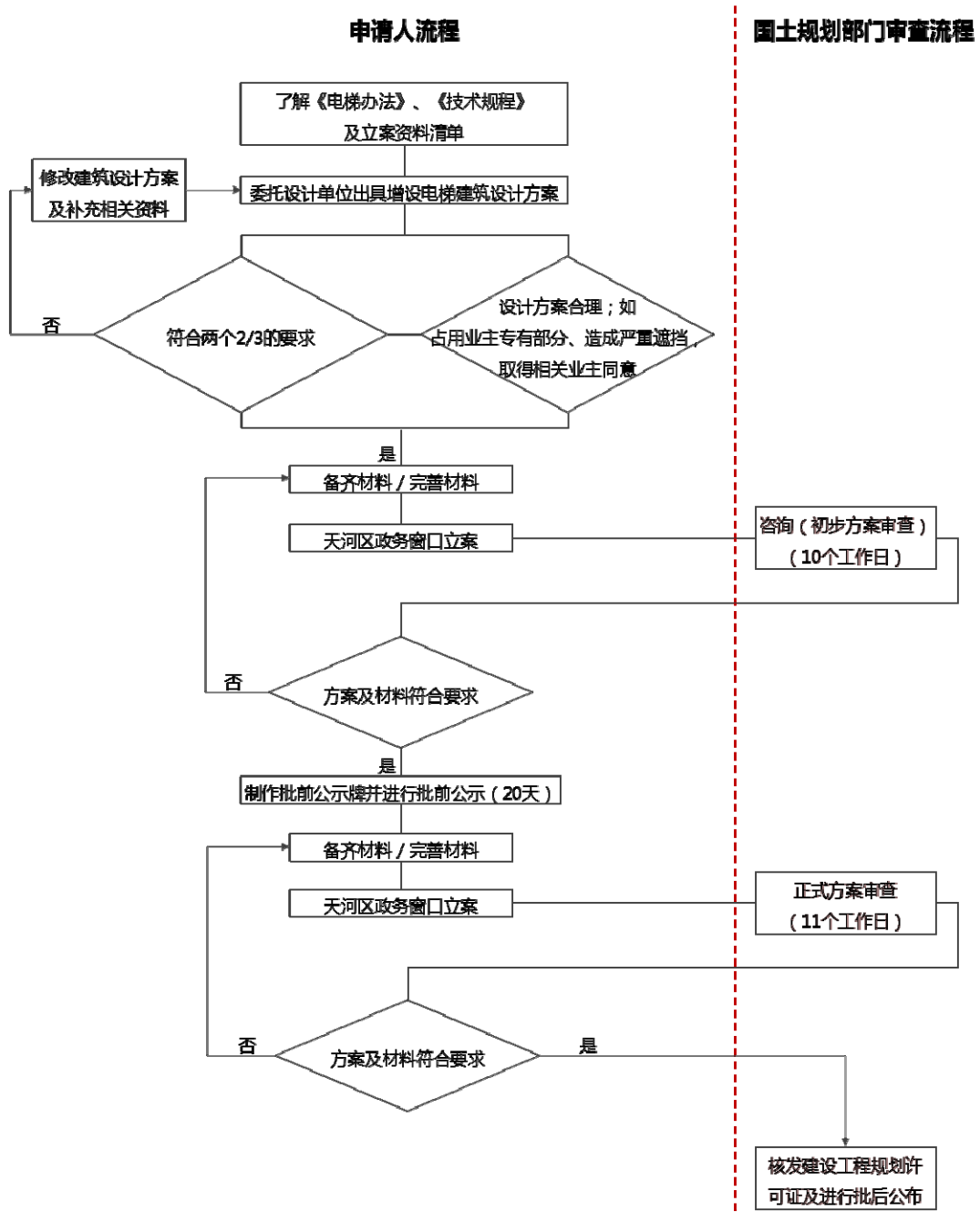
(4) 反对意见成立的，申请人需进一步协调，或修改、调整建筑设计方案。

申请人或相关利害关系人对国土规划部门作出的最终决定不服的（包括许可或不予许可），均可在法定期限内，申请行政复议或行政诉讼。

- 附件：1、天河区既有住宅增设电梯规划报建流程图
2、天河区既有住宅申请增设电梯资料清单
3、立案申请表及相关材料参考模板

广州市天河区国土资源和规划局

天河区既有住宅增设电梯规划报建指引流程图



附件 2

天河区既有住宅申请增设电梯资料清单

序号	材料名称	形式及份数	说明
1	立案申请表	原件[1 份]	可网上下载（表 C1）
2	申请函	原件[1 份]	1、说明申请事项的基本情况和需要特别说明的事项； 2、以业主为主体申请的，需有业主代表签名。
3	申请人身份证明	复印件[1 份]	应提供原件核对；复印件（每页）应当标明“与原件一致”并由本人签名或盖单位公章。
4	授权委托书	原件[1 份]	1、以业主为主体申请的，众业主签名委托其中一至五名业主为代表前来办理，应当经专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上业主同意； 2、应由申请人签名或盖章。
5	代理人身份证明	复印件[1 份]	有委托代理时应当提供本项。
6	设计单位的建筑设计资质证书或单项建筑设计资质证书	复印件[1 份]	如图纸盖出图章可视为已提交。
7	显示或标注有拍照日期的多角度现场照片	原件[1 份]	清晰
8	承诺书	原件[1 份]	承诺“如涉及邻里纠纷则由申请人负责积极主动协调并承担相关责任”。
9	专有部分占该栋（单元）建筑物总面积三分之二以上且总人数三分之二以上业主同意增设电梯以及同意所送审的建筑设计方案的书面意见	原件[1 份]	1、所有书面同意意见必需由业主本人签名，同时附相应业主的房产证、身份证复印件，产权共有的应提供所有共有人的房产证及身份证明复印件（房产证应整本复印、身份证应正、背面复印），复印件（每页）应当标明“与原件一致”并由本人签名或盖单位公章；2、拟增设电梯间需占用业主专有部分或对相关业主造成严重遮挡的需提供相应业主的书面同意意见； 3、如建筑设计方案与原送审的建筑设计方案有较大变化的，应重新按照上述要求征求意见。
10	增设电梯建筑设计方案图纸	原件[2 份]	1、含绘制在 1/500 现状地形图上并反映与周边建筑关系的总平面图、各楼层平面图、各向立面图、剖面图； 2、业主代表须在每页签名。
11	建筑设计单位出具的结构安全证明、满足消防设计规范说明	原件[1 份]	无
12	建筑设计方案电子报批文件	电子件	1、电子报批文件应包含总平面、分层平面图、立面图、剖面图及电子报批图层，并符合规划部门的其他要求； 2、格式要求：使用 AutoCAD2008 或以下版本。
13	第三方对协调过程的见证说明	原件[1 份]	由居民委员会、原房改售房单位、律师事务所或者公证机构等第三方出具。
14	历次规划批复文件中要求取得的其他资料	复印件[1 份]	无
15	批前公示情况说明、图片	原件[1 份]	（申请《建设工程规划许可证》阶段）公示结束后应当提供本项资料；业主代表须在每页签名。

广州市规划局立案申请表

建设项目名称							
建设项目地址							
申请人	名称 (姓名)			地 址			
				电 话		邮 政 编 码	
	组织机构代码或自然人 身份证号码						
	IC 编码	1.	2. □□□□□□□□□□		3. □□□□□□□□□□		
	受委托人		联系电话	办公：	手机：		
属性	<input type="checkbox"/> 行政机关 <input type="checkbox"/> 事业单位 <input type="checkbox"/> 企业单位 <input type="checkbox"/> 驻穗部队 <input type="checkbox"/> 其他单位 <input type="checkbox"/> 个人						
立案类别	<input type="checkbox"/> 建筑工程设计方案审查（单独申报， <input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 调整） <input type="checkbox"/> 修建性详细规划审定（单独申报， <input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 调整） <input type="checkbox"/> 办理建设工程规划许可证（ <input type="checkbox"/> 首次 <input type="checkbox"/> 修建性详细规划或设计方案总平面图经审查同意） <input type="checkbox"/> 调整《建设工程规划许可证》及附图附件（ <input type="checkbox"/> 涉及修建性详细规划或设计方案总平面图变动 <input type="checkbox"/> 不涉及修建性详细规划或设计方案总平面图变动） <input type="checkbox"/> 办理《建设工程规划许可证》延期使用 <input type="checkbox"/> 其他						
规划部门历史审批及相关资料	立案所需文件内容（须参照立案标准规定填写）			文件编号		份数	
	1. 申请函（原件）					1	
文书送达方式		<input type="checkbox"/> 直接到窗口领取 <input type="checkbox"/> 邮政速递					
备注	1. 根据有关法律规定，申请人应如实提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可的，将依法予以撤销。 2. 申请人有权进行陈述和申辩。申请人可以在我局作出行政许可（或行政处罚）决定之前向我局提交书面陈述申辩意见。			我单位（个人）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。 <div style="text-align: right;"> （申请单位盖章/申请个人签名） 年 月 日 </div>			

该申请表下载网址：www.upo.gov.cn 或 www.upo.cn。

二〇一二年十月 印制

案件数据信息表

建筑设计单位	名称				报建特许人及编号			
	地址				资质等级			
	联系人		电话		资质证书号			
建设项目性质	<input type="checkbox"/> 住宅 <input type="checkbox"/> 办公 <input type="checkbox"/> 学校 <input type="checkbox"/> 科研 <input type="checkbox"/> 厂房 <input type="checkbox"/> 仓库 <input type="checkbox"/> 体育 <input type="checkbox"/> 市政设施 <input type="checkbox"/> 商业 <input type="checkbox"/> 其它							
建设用地规划许可证号				地形图号				
建筑功能明细	项目	名称			幢数			
	一、建筑规模	总建筑面积 (M ²)		其中	地上			
					地下			
		建筑层数 (层)		地上				
				地下				
	二、主要功能	功能名称	建筑面积 (M ²)		功能名称	建筑面积 (M ²)		
	备注:							
	三、公建配套	功能名称	建筑面积 (M ²)		功能名称	建筑面积 (M ²)		
	备注:							
	四、其他功能	功能名称			建筑面积 (M ²)		备注	
		1. 地下汽车库 / 地下非机动车库						
2. 地下设备用房								
3. 首层架空								
4. 地上汽车库 / 地上非机动车库								
5. 其他架空层 / 避难层								
6. 屋顶梯屋及电梯机房								
7. 其他								
五、相关指标	基底面积 (M ²)	住宅户数 (户)	阳台全面积 (M ²)	地下商业面积 (M ²)	计算容积率面积 (M ²)	容积率		
六、说明	1. 计算容积率面积为本表中第二、三和第四项的第 4、7 点的面积之和。 2. 第三项中的公建配套项目面积为公建的净建筑面积，不含其分摊面积。 3. 基底面积是指首层外墙（柱）外包线所围合范围的建筑面积。 4. 如首层架空作汽车库使用，则该部分只当地上汽车库、非机动车库计，不重复计入首层架空面积。							
备注	根据有关法律规定，申请人应如实提交有关材料和反映真实情况，并对申请材料实质内容的真实性负责。以虚报、瞒报、造假等不正当手段取得行政许可或批准文件的，将依法予以撤销。			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。 <div style="text-align: right;"> （建筑设计单位盖章） 年 月 日 </div>				

参考模板 1

申请函

广州市国土资源和规划委员会：

我们是天河区 XX 路 XX 号 X 梯业主，该住宅楼共 X 层，为方便本楼业主出行，解决上下楼梯困难的问题，经业主友好协商，同意在本住宅楼 XX 位置 XX 方向_____（加装电梯的位置）加装 1 台电梯。经详细了解《广州市既有住宅增设电梯办法》及《广州市既有住宅增设电梯技术规程》后，我们按上述文件及规范的要求提出了加装电梯建筑设计方案，并已征得本住宅楼建筑总面积 2/3 以上及总人数 2/3 以上的业主同意。现备齐资料向贵委申请。

受委托人/申请人：_____

（签名并加盖指模）

日 期：X 年 X 月 X 日

参考模板 2

关于同意增设电梯及同意所送审建筑设计方案的意见

广州市国土资源和规划委员会：

我们是天河区 xx 路 xx 号 x 梯业主，该住宅楼共 x 层，每层 x 户，共有 xx 户业主。我等委托 xx 公司为本住宅楼设计电梯方案，本方案拟建电梯位于住宅楼 XX 位置 XX 方向，采用 平/半 层形式入户，电梯井尺寸 xx 米，增设连廊长 xx 米。我等将该方案在业主大会上讨论，征得_____（数量）_业主同意，以下为同意增设电梯并同意该设计方案业主签名。

天河区 xx 路 xx 号 x 梯业主

2018 年 x 月 x 日

签名表：

房号	业主姓名	签名（加盖指模）	联系电话	身份证号
101	刘一			
102	陈二			
201	张三			
202	李四			
301	王五			
302	赵六			
401	孙七			
...			

参考模板 3

天河区 XX 路 XX 号住宅楼 X 梯增设电梯结构安全证明

天河区 xx 路 xx 号住宅楼于 xx 年建成，共____层，建筑高度小于米，属于低（高、多）层建筑。

我院受该栋住宅楼业主委托，担任该栋住宅楼增设电梯工程设计工作。该住宅楼共____层，建于 xx 年，主体结构为钢筋混凝土框架结构。本次住宅楼加建电梯设计依照国家有关规范进行设计，我院查阅原住宅设计图纸和地址勘探报告书，经严格结构计算，所加建电梯井结构符合设计要求，不会对原住宅楼结构安全产生影响，确保原住户正常使用。

该住宅楼加电梯涉及地铁保护范围，设计方案经地铁公司审核同意，不对轨道交通产生影响（如涉及地铁保护、人防工程需另外补充说明）。

特此证明。

XXX 设计院

2018 年 X 月 X 日

注：应根据工程自身实际如实出具该材料

参考模板 4

天河区 XX 路 XX 号住宅楼 X 梯增设电梯满足消防规范设计说明

天河区 xx 路 xx 号住宅楼于 xx 年建成，共____层，建筑高度小于米，属于低（高、多）层建筑。

我院受该栋住宅楼业主委托，担任该栋住宅楼增设电梯工程设计工作。该住宅楼共____层，建筑长边不大于____米且总长度不大于____米，根据《建筑设计防火规范》（GB50016-2014）第____条规定，_____。现拟增设电梯建筑设计方案电梯侯梯厅位于 XX 位置，与临近建筑物间距____米，车行消防通道____米，位于 XX 位置；人行消防通道____米，位于 XX 位置；符合消防间距要求。拟建电梯于原建筑主体结构 XX 位置 XX 方向_____，不改变原主体建筑结构、防火等级、消防疏散等，故此拟增设电梯工程满足消防规范设计要求。同时，建筑物内救援通道满足国家相关规范、标准相关内容。

XXX 设计院

2018 年 X 月 X 日

注：应根据工程自身实际如实出具该材料，方案无法满足现行消防规范的，若未削弱原建筑及周边建筑的消防条件，报公安机关消防机构取得相关手续后，方可实施建设。

关于天河区 XX 路 XX 号住宅楼 X 梯增设电梯工程 业主协商大会的现场见证情况说明

应 XXX 等天河区 XXX 号住宅楼业主的请求，我单位（居委会、原房改售房单位、律师事务所、公证机构等）于 20XX 年 X 月 X 日 X 时至 X 时在 XX 地点对天河区 XXX 号住宅楼加装电梯业主协商会议进行现场见证。

该住宅楼加装电梯所在梯口共有 N 户业主，到会 N 户，另有 N 户（XX 户、XX 户、XX 户...）业主因故未能出席或已委托其他业主代为表达意见。经过会议的政策宣传、沟通协调，天河区 XXX 号住宅楼业主就加装电梯达成了相关协议，内容如下：

一、会议由 XX 单位（或 XX 单元）XXX 主持召开，天河区 XXX 号住宅楼业主参加了会议（具体参加名单详见会议签到表，会议签到表可参考模板 2 签名表）。

二、天河区 XXX 号住宅楼全体业主对其楼栋加装电梯建筑设计方案、费用分摊、电梯增设后维护管理等方面内容均表达了协商意见，并制定了相关管理和约束办法（详见《广州市天河区 XXX 号住宅楼加装电梯工程总方案》）。

三、其中，XX 户、XX 户、XX 户及 XX 户业主意见为：（1）.....；（2）.....；（3）.....；.....（同样意思的意见建议归类合并）。XX 户、XX 户、XX 户业主意见为（1）.....；（2）.....；（3）.....；.....（同

样意思的意见建议归类合并)。关于增设电梯的其他方面未经协商的事宜，以现有法规政策解释为准。

四、未到会业主情况说明（如电话通知情况、电话口头意见反馈等）

见证单位名称并加盖公章

见证单位人员签名：_____

20XX年X月X日

承诺书

广州市国土资源和规划委员会：

经业主大会讨论，委托我们办理本住宅楼加电梯报建手续。目前我们住宅楼加电梯工程已经征得专有部分占建筑物总面积 2/3 以上的业主且占总人数 2/3 以上的业主同意，如在住宅楼加电梯过程中引起相关权益人纠纷及其他问题，由业主负责协调处理，并承担因此而产生的经济纠纷和法律责任。

特此承诺。

申请人：_____

（签名并加盖指模）

日 期：X 年 X 月 X 日

参考模板 7

天河区 XXXX 住宅楼增设电梯批前公示情况说明

广州市国土资源和规划委员会：

兹有 XXX 等业主位于天河区 XXX 号住宅楼增设电梯工程，按贵委要求作批前公示。公示牌于 20XX 年 X 月 X 日由工作人员挂到申请增设电梯的工程现场显著位置，在公示期间（公示期限：20XX 年 X 月 X 日至 20XX 年 X 月 X 日）公示牌、封条等完好无损，并每日拍照作证据保存。特此报告说明！

附件：20 天照片共 份

申请人：_____

（签名并加盖指模）

日 期：X 年 X 月 X 日

批前公示拍照要求如下：

1. 公示期间应当每天拍摄 2 张照片，公示位置全景照片及公示牌照片各 1 张；
2. 全景照片应当能清楚显示公示牌所处的位置、所在住宅楼门牌号或该住宅楼主要出入通道及周边环境；

3. 公示牌照片应能清楚显示公示内容、当天报纸头版及咨询反馈表等，公示内容无遮挡、无涂改，公示牌、封条等完好无损。

注：张贴公示牌的位置以及张贴要求详见《广州市国土资源和规划委员会审批咨询服务意见反馈表》

天河区既有住宅加装电梯工程

安全质量监管工作指引

根据《天河区既有住宅加装电梯工作方案》要求，为进一步加强天河区既有住宅加装电梯工程的安全和质量监管，减少和预防施工质量安全事故，特制定本工作指引。

一、限额以下小型工程（工程投资额在 30 万以下或建筑面积在 300 平方米以下）

（一）开工条件和管理程序

1. 基建程序

限额以下小型工程的建设应符合规划、国土等有关要求，取得相应许可，在办理开工建设信息录入管理手续时，应提供以下资料：

- （1）建设工程用地批准文件；
- （2）建设工程规划许可手续；
- （3）满足施工技术要求的施工图纸；
- （4）与施工单位签订的工程承发包合同；
- （5）规模较大的工程还应提交施工单位中标通知书，监理、设计单位中标通知书及合同，施工图设计文件审查批准书。

（注：改建、拆建应提供上述（2）、（3）、（4）项资料，若有新增用地，还需提供用地批准文件）

2. 开工建设信息录入

限额以下小型工程的建设管理实行开工建设信息录入制度。建设单位或个人在工程开工前应将有关资料报送属地镇、

街办理信息登记手续,领取临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入证明。限额以下小型工程取得工程开工建设信息录入证明后,建设单位或个人应到属地城管分局(天河区城市管理局中山大道西43-45号兴华楼执法科,电话:87512183)办理工程施工标志牌,在工地围墙的显著位置悬挂至规划验收完成。

3. 工程勘察设计

限额以下小型工程必须由具有相应资质等级的设计单位设计,设计单位应出具结构安全说明。

施工图设计前必须进行地质勘查,了解地址状况在进行施工;应聘请专业勘察单位、设计单位绘制施工图。

4. 工程施工

限额以下小型工程必须由具有相应资质的施工单位施工,电梯特种设备安装施工资质按照市场监管行政管理部门相关规定执行,电梯安装前,施工单位应当到市场监管行政管理部门办理施工告知手续。禁止无资质或超资质施工,从事施工的人员应具备相应的资格。

5. 其他

限额以下小型工程的性质或规模达到施工图设计文件审查、监理等有关法规规定标准的,其施工图设计文件审查、监理等应按有关法规执行,其勘察、设计、施工、监理等符合招标投标要求的,应依法办理招标投标。符合《广州市小额建设工程交易管理试行办法》(市政府令第143号)规定的工程,需到广州公共资源交易中心进行交易的,还应提供中标文件。

(二) 开工前期准备阶段

1. 安全防护用品的采购

施工现场使用的安全网等安全防护用品，必须按一次进货批量的抽检样本数量要求，由项目业主或委托的监理单位作监督抽样送专业检测，不得使用未经检测或检测不合格的安全网等安全防护用品

2. 危险性较大的工序施工

必须由具备资格的工程技术人员依据相关安全技术标准编制施工方案并按方案实施，施工过程中加强监督指导，发现险情马上停止作业并做出整改，禁止盲目的野蛮施工。

3. 超过一定规模的危险性较大工程

涉及危险性较大的分部分项工程，应严格执行住建部《危险性较大的分部分项工程安全管理办法》的通知（建质〔2009〕87号）要求，组织专家对方案进行论证，施工进入下道工序前需再次组织方案评审专家进行专项验收。

（三）安全管理

1. 安全管理要点

（1）项目应由具备安全资格的项目负责人担任安全生产第一责任人，并承担安全生产管理责任；

（2）施工管理员或工程技术人员应对施工作业人员进行安全教育和安全技术交底；

（3）所有进场作业人员必须遵守安全管理法律法规；

（4）焊工、架子工、电工等特殊工种必须取得特种作业资格证才能上岗操作；

（5）进入施工现场必须戴安全帽，作业人员应按规定正确使用安全防护用品；

(6) 施工作业现场必须进行封闭性安全防护，禁止非施工人员进入危险区域。

2. 脚手架（排栅）

(1) 脚手架（排栅）应使用扣件式钢管脚手架，应按《建筑施工扣件式钢管脚手架安全技术规范》搭设；

(2) 禁止使用单排脚手架，必须使用双排脚手架；

(3) 临街搭设脚手架时，外侧应有防止坠物伤人的安全防护措施；不得在脚手架基础及其邻近处进行挖掘作业；

(4) 架上作业时，人员或材料不能太集中；

(5) 拆架子，应设警戒区和醒目标志，有专人负责警戒，防止伤人；

(6) 架上的材料和杂物应清除干净；

(7) 架子若有松动或危险的部位，应先加固，再进行拆除，小心打伤行人；

(8) 拆除的杆件应自上而下传递或利用滑轮和绳索运送，不得从架子上向下抛落；

(9) 严禁上下同时进行拆除作业，严禁采用推倒或拉倒的方法进行拆除；

(10) 杆件拆除时应注意事项：①立杆，先抱住立杆再解开最后两个扣；②大横杆、剪刀撑、斜撑，先拆中间扣，托住中间再解开头扣；③剪刀撑、斜撑及连墙点只能在拆除层上拆除，不得一次全部拆掉。

3. 基坑作业

(1) 基坑（槽）、沟开挖深度超过 1.5m，必须根据土质情况进行放坡或加设可靠支撑；

(2) 基坑(槽)、沟边 1m 以内禁止堆土、堆放材料、停置机具;

(3) 深基坑施工前, 必须依据支护设计图纸编写专项施工方案, 报安监部门并邀请专家组进行论证;

(4) 基坑周边必须设置防护栏杆。

4. 模板作业

(1) 模板支撑立柱基础坚固, 底部必须用木垫板垫平, 禁止使用砖或脆性材料铺垫;

(2) 沿立柱的纵向和横向加设水平支撑(包括扫地杆);

(3) 严禁在模板的连接件和支撑件上攀登上下, 严禁在同一垂直面上同时进行多处模板安装;

(4) 模板叠放高度不得超过 1.6m;

(5) 当高度在 4.5m 以下时, 应设置不少于三道纵横平杆, 其中下道拉杆距离地面 200mm, 作为扫地杆设置;

(6) 高度超过 4.5m 时属于高支撑, 每增高 1.5m 应增加一道纵横水平杆, 水平拉杆与主杆要可靠连接;

(7) 不能用竹做支撑;

(8) 模板拆除注意事项: ①当下层楼板未达到规定强度要求情况下, 支设上层模板时, 下层的模板支柱不能提前拆除; ②拆除现场要有专人负责监护, 做好安全警示标志, 严禁无关人员进入拆模现场; ③先拆非承重部位, 后拆承重部位; ④不要用力过猛, 拆下来的模板要及时运走、整理、堆放以利再用; ⑤不得留有悬空板; ⑥拆除高度在 3m 以上的模板时, 应搭设脚手架或操作平台, 并设防护栏杆; ⑦高处拆除的模板和支撑不准乱扔; ⑧禁止拆模作业人员在同一垂直面上下作业, 防止

人员坠落和物体打击；⑨拆模时间要达到混凝土要求的强度，悬挑部位要达到混凝土强度 100%。

5. 高处作业

凡在有可能坠落的高处进行施工作业，当坠落高度距离基准面 2m 及 2m 以上的，该项作业即可称为高处作业。

一是不准患有高血压、心脏病、贫血的人员从事高处作业；二是严禁酒后从事高处作业；三是对疲劳过度、精神不振和思想情绪低落人员必须停止高处作业；四是高处作业人员要穿防滑鞋，戴好安全帽，系好安全带，禁止赤脚、穿硬底鞋、高跟鞋、拖鞋作业；五是遇有六级以上强风或大雨、大雾等恶劣天气，不得进行露天攀登与悬空高处作业；六是严禁从高处往下投掷物体。

（1）临边作业

临边作业是指施工现场中，工作面边沿无维护设施或维护设施高度低于 0.8m 时的高处作业。

①基坑周边，尚未安装栏杆或栏板的阳台、料台与各种平台周边，雨篷与挑檐边，无外脚手架的屋面和楼层周边等处，都必须设置防护栏杆；

②防护栏杆应由上、中、下三道横杆及栏杆柱组成，上杆离地高度面为 1~1.2m，下杆离地高度面为 0.2~0.3m。

（2）洞口作业

洞口作业是指在孔、洞口周边的高处作业，包括施工现场及通道旁深度在 2m 及 2m 以上的桩孔、人孔、沟槽与管道、孔洞等边沿上的作业。

①桩孔上口、天窗等处，均应按洞口防护设置稳固的盖件，

防护栏杆、安全网等防护设施；

②洞口短边大于 0.25m的孔口，以及边长为 0.25~0.5m的洞口，必须用坚实的盖板盖设，盖板应防止挪动移位；

③边长 0.50~1.5m洞口，可在浇灌混凝土前用板内钢筋贯穿洞径，不剪断网筋，构成防护网，网格间距以 0.15m为宜，上满铺木板；

④边长在 1.5m以上洞口，四周装设防护栏杆，护栏高度不低于 1.2m，洞口下方张挂安全平网。

(3) 攀登作业

在建筑物周围搭设脚手架、外侧满挂安全网、安装龙门架、安装桩架等作业都属于攀登作业。

①攀登的用具，如移动式梯子，结构构造上必须牢固可靠；

②梯脚底部应坚实，不得垫高使用，上下梯子时，必须面向梯子，且不得手持器物；

③操作平台必须安装防护栏杆，平台上作业人员必须系安全带，平台须设置供作业人员上下的爬梯。

(4) 悬空作业

悬空作业是指在周边临空状态下进行的高处作业。

①悬空作业应有牢靠的立足处；

②吊篮架平台上作业人员必须系安全带。

(5) 交叉作业

交叉作业是指施工现场的上下不同层次，于空间贯通状态下同时进行的高处作业。

①交叉作业必须有可靠的水平防护设施，没有防护设施不得进行交叉作业；

②支模、粉刷、砌墙等各工种进行上下立体交叉作业时，不得在同一垂直方向上操作；

③脚手架（排栅）拆除时，设置封闭区域，封闭区域内不得有其他无关人员。

6. 施工用电

（1）总电源处设置接地线（接地电阻不大于 4Ω ），配电线路使用橡胶电缆线，不得使用花线或塑料护套线，电缆线内保证有一条专用的接地保护线；

（2）配置配电箱，设闸刀总开关，配置漏电保护、过载保护和短路保护装置，不准以其他金属丝代替熔丝（保险丝）；

（3）动力和电焊机的供电必须保证一机一闸，电焊机应有空载降压保护器；

（4）电线架设不能沿地面铺设，电线结构应牢固可靠，并应做绝缘包扎；

（5）架空电线严禁沿脚手架、树木或其他设施架设；

（6）在临近输电线路的建筑物上作业时，达不到安全距离要求必须有绝缘防护措施，不能随便往下扔金属类杂物，更不能触摸、拉动电线；

（7）移动金属梯子和操作平台时，要观察高处输电线路与移动物体的距离，确认有足够的距离再进行作业；

（8）在地面或楼面上运送材料时，不要踏在电线上，停放手推车、堆放钢材时不要压在电线上；

（9）移动有电源线的机械设备，如电焊机、水泵、小型木工机械等，必须先切断电源，不能带电搬动；

（10）当发现电线坠地或设备漏电时，切不可随意跑动或

触摸金属物体，并保持 10m 以上距离；

(11) 电箱要做好防水措施，不得有渗水现象。不准堆放杂物；

(12) 接地和接零不得在一个工地同时混用，接地体可用角钢，不得使用螺纹钢；

(13) 移动照明电源电压不得大于 36V；

(14) 比较潮湿地方的照明电源电压不得大于 24V，特别潮湿地方的照明电源电压不得大于 12V；

(15) 施工现场的照明灯具必须固定牢固，距易燃物不得小于 1m；

(16) 手持电动工具的装设额定漏电动作电流不大于 15mA，额定漏电动作时间 $< 0.1s$ 的漏电保护器，负荷线必须采用耐用型的橡皮护套铜芯软电缆；

(17) 使用手持电动工具前，必须检查外壳、手柄、负荷线、插头等是否完好无损，接线是否正确；

(18) 手持电动工具应配备装有专用的电源开关和漏电保护器的开关箱，严禁在一个开关接两台以上设备。

7. 有限空间安全作业操作规程

(1) 按照先检测、后作业的原则，凡要进入有限空间危险作业场所作业，必须根据实际情况事先测定其氧气、有害气体、可燃性气体、粉尘的浓度，符合安全要求后，方可进入。在未准确测定氧气浓度、有害气体、可燃性气体、粉尘的浓度前，严禁进入该作业场所。

(2) 确保有限空间危险作业现场的空气质量。氧气含量应在 18% 以上，23.5% 以下。其有害有毒气体、可燃气体、粉

尘容许浓度必须符合国家标准的安全要求。

(3) 在有限空间危险作业进行过程中，应加强通风换气，严禁用纯氧进行通风换气，在氧气浓度、有害气体、可燃性气体、粉尘的浓度可能发生变化的危险作业中应保持必要的测定次数或连续检测。

(4) 作业时所用的一切电气设备，必须符合有关用电安全技术操作规程。照明应使用安全矿灯或 36 伏以下的安全灯，使用超过安全电压的手持电动工具，必须按规定配备漏电保护器。

(5) 发现可能存在有害气体、可燃气体时，检测人员应同时使用有害气体检测仪表、可燃气体测试仪等设备进行检测。

(6) 检测人员应佩戴隔离式呼吸器，严禁使用氧气呼吸器。

(7) 有可燃气体或可燃性粉尘存在的作业现场，所有的检测仪器，电动工具，照明灯具等，必须使用符合《爆炸和火灾危险环境电力装置设计规范》要求的防爆型产品。

(8) 对由于防爆、防氧化不能采用通风换气措施或受作业环境限制不易充分通风换气的场所，作业人员必须配备并使用空气呼吸器或软管面具等隔离式呼吸保护器具。

(9) 作业人员进入有限空间危险作业场所作业前和离开时应准确清点人数。

(10) 进入有限空间危险作业场所作业，作业人员与监护人员应事先规定明确的联络信号。

(11) 如果作业场所的缺氧危险可能影响附近作业场所人

员的安全时，应及时通知这些作业场所的有关人员。

(12) 严禁无关人员进入有限空间危险作业场所，并应在醒目处设置警示标志。

(13) 在有限空间危险作业场所，必须配备抢救器具，如：呼吸器具、梯子、绳缆以及其它必要的器具和设备，以便在非常情况下抢救作业人员。

(14) 在密闭容器内使用二氧化碳或氩气进行焊接作业时，必须在作业过程中通风换气，确保空气符合安全要求。

(15) 当作业人员在与输送管道连接的密闭设备(如油罐、反应塔、储罐、锅炉等)内部作业时必须严密关闭阀门，装好盲板，并在醒目处设立禁止启动的标志。

(16) 当作业人员在密闭设备内作业时，一般打开出入口的门或盖，如果设备与正在抽气或已经处于负压的管路相通时，严禁关闭出入口的门或盖。

8. 起重机械

(1) 塔吊、施工电梯等大型起重设备及钢井架、附着式整体提升外脚手架的安装必须由有安装资质的施工单位承担，使用前须经专业机构安全检测，检测合格后方可投入使用；

(2) 进入施工现场的施工设备要通过安全检查验收方能使用；

(3) 因工程特殊需要，施工现场使用属于特种设备管理范围、但不具备生产(制造)许可证、自行设计、制造的非标准大型起重机械设备，应由具备相应资质的设计、制造、安装单位完成，设备经验收合格后方可投入使用，汽车吊的支架，必须架设在坚实、能承载总重量的地面上，防止下陷倾翻发生

事故；

(4) 汽车吊在地面，吊装作业在高空作业的条件下，必须专门设置信号传递人员，以确保司机清楚准确的看到和听到指挥信号；

(5) 起重机司机应对施工作业中所吊重物质量切实清楚，并有交底记录；

(6) 司机必须熟知该机车起吊高度及幅度情况下的实际起吊重量，并清楚机车中各装置正确使用，熟悉操作规程，做到不超载作业：①作业面平整坚实，支脚全部伸出垫牢，机车平稳不倾斜；②不准斜拉、斜吊，重物启动上升时应逐渐动作缓慢进行，不得突然起吊形成超载；③不得起吊埋于地下或粘在地面或其他物体上的重物。

9. 文明施工与消防

(1) 在尚未竣工的建筑物内不能住人和煮食；

(2) 材料堆放应集中，保证道路要畅通，特别是消防通道必须保持通畅；

(3) 施工现场的渣土、余泥要及时清理，严禁乱堆乱放，污染道路和环境；

(4) 施工现场禁止吸烟，以防止火灾事故发生；

(5) 施工现场要采取有效措施控制施工过程中的扬尘，拆房工地应采取喷水除尘措施，以免影响周边环境；

(6) 合理安排好作业时间，在午休和晚上尽可能不进行施工，减少噪音；

(7) 防火的基本方针是：“预防为主，防消结合”；

(8) 施工现场必须挂设一定数量的消防器材。

(四) 质量管理

1. 限额以下小型工程的土建质量通病

(1) 没有聘请有资质的设计、施工、监理单位进行图纸设计和施工监理，给质量埋下隐患；

(2) 施工图设计前没有进行地质勘察，不了解地质状况就进行施工，给质量埋下隐患；

(3) 仅凭经验进行地基处理，造成地基不均匀沉降从而导致上部结构的开裂；

(4) 柱、梁、板等承重结构未经计算设计、配筋随意，房屋结构体系不合理；

(5) 自拌混凝土，未留置混凝土试块；

(6) 施工中临时改变结构受力体系；

(7) 现浇结构的支撑拆除不规范，未到规定的强度就拆除；

(8) 改建和装修工程随意破坏结构体系；

(9) 屋面防水工程工艺不规范；

(10) 施工人员质量常识和质量意识较差；

(11) 主要构件的支撑施工不规范，支撑不够、不稳导致坍塌；

(12) 主要构件的吊装方法简单且无防范措施；

(13) 钢筋、水泥、混凝土等主要建筑材料没有经过检测合格就使用，给质量埋下隐患；

(14) 施工工期不合理，盲目赶工，给质量埋下隐患。

2. 材料采购

(1) 每批使用的钢筋等建筑材料均应附有生产厂家的合

格证明书，并标示批号和出厂检验的有关力学试验资料，进场前按一定比例抽样检测；

(2) 多次使用于外脚手架和模板支顶的钢管、扣件、门式架应按规定，进场前按一定比例抽样检测，符合安全技术规范要求方能使用。

(3) 电梯采购按技监局相关规定执行。

3. 技术交底

(1) 班组生产工人，新进场人员，项目负责人必须对其进行质量技术交底；

(2) 工种各技术岗位人员应配备齐全，其中电工、焊工、机架工、电梯安装等特殊工种要受过专业技术培训，持证上岗。

4. 施工方案

(1) 在施工准备阶段，项目经理和施工员应熟悉图纸，参加图纸会审与制定施工方案；

(2) 工程使用的图纸、设计变更通知单等文件必须由设计单位出具并通过审核才能在工程上使用。

5. 分部分项验收

(1) 土建分项工程完成后，监理单位项目监理工程师应组织施工单位负责人进行验收。

(2) 土建分部工程完成后，监理单位项目总监应组织施工、勘察、设计单位负责人进行验收。

(3) 电梯安装完成，并经特种设备检验机构（天河区市场和监督管理局特设科，地址：天河区珠江新城海月路407号1楼3、4号窗口，咨询电话38839735）检验合格的产品，应提供电梯准用合格证。

6. 隐蔽验收

隐蔽工程在隐蔽之前，如钢筋、防水层、防雷焊接等，施工员要进行验收，并由施工员填写《隐蔽工程验收记录》，交监理，业主等单位签证后作技术存档。

7. 工程验收

(1) 整体单位工程完工后，施工方应向建设单位提交工程完工报告，申请工程完工验收手续。实行监理的工程，工程完工报告须经总监理工程师签署意见；

(2) 建设单位收到工程完工报告后，对符合完工验收要求的工程，组织勘察、设计、施工、监理等单位组成验收组，对工程进行完工验收；

(3) 验收组对工程勘测、设计、施工等方面作为全面评价，并签署工程完工验收意见。如参与工程完工验收的建设、勘测、设计、施工、监理等各方不能形成一致意见时，应当协商提出解决的办法，待意见一致后，重新组织工程完工验收。

8. 工程质量保修

(1) 工程施工单位在向建设单位或个人提交工程完工验收报告时，应当向建设单位或个人出具质量保修书。质量保修书应当明确建设工程的保修范围、保修期限和保修责任等。

(2) 在正常使用条件下，建设工程的最低保修期限为：

①基础设施工程、房屋建筑的地基基础工程和主体结构工程，为设计文件规定的该工程的合理使用年限；

②屋面防水工程、有防水要求的卫生间、房间和外墙面的防渗漏，为 5 年；

③电气管线、线排水管道、设备安装和装修工程，为 2

年。

④电梯等其他项目的保修期限由发包方与承包方约定。

建设工程的保修期，自工程完工验收合格之日其计算。

(3)建设工程在保修范围和保修期限内发生质量问题的，施工单位应当履行保修义务，并对造成的损失承担赔偿责任。

二、当既有住宅加装电梯工程投资不小于 30 万且建筑面积不小于 300 平方米时，建筑工程开工前，建设单位应按照《建筑法》和《建筑工程施工许可管理办法》等法律相关规定，办理安全、质量监督手续，并向天河区住房和城乡建设水务局（申请地址：软件路 13 号政务大厅）申请领取建筑工程施工许可证。

（注：相关办事指南可通过“广东省网上办事大厅广州市天河分厅网”进行查阅，网址：<http://wsbs.thnet.gov.cn/th/index.jsp>。）

三、参考文件

（一）广州市关于加强临时性建筑和限额以下小型工程建设管理工作的通知（穗建质〔2017〕1370号）

（二）广州市小额建设工程交易管理试行办法（市政府令第143号）

（三）建筑工程施工许可管理办法

（四）建设工程安全生产管理条例

（五）建设工程质量管理条例

天河区既有住宅加装电梯安装、使用及维护工作指引

根据《天河区既有住宅加装电梯工作方案》的任务分工，区市场和质量监督管理局依据相关法律、法规、规章和安全技术规范，制定电梯安装、使用、维护工作指引如下：

一、制定依据

- 1、《中华人民共和国特种设备安全法》
- 2、《特种设备安全监察条例》
- 3、《广东省特种设备安全条例》
- 4、《广东省电梯使用安全条例》
- 5、《广州市电梯安全管理办法》
- 6、《广州市既有住宅增设电梯办法》
- 7、《特种设备使用管理规则》（TSG08-2017）
- 8、《电梯维护保养规则》（TSG T5002-2017）
- 9、《广州市既有住宅增设电梯技术规程》

二、适用范围

适用天河区既有住宅加装电梯涉及的电梯安装施工告知、使用登记证办理，电梯使用安全管理和电梯维护保养工作。

三、电梯安装

依据《特种设备安全法》第二十三条的规定，施工单位应于电梯安装施工5个工作日前，将拟进行的施工地点、施工内容、电梯参数及电梯使用管理者等情况书面提交受理部门，办理安装告知手续，办理施工告知的主体为电梯施工单位。

（一）办理条件

- 1、施工单位应取得相应的《特种设备安装改造维修许可

证》，并且承接的工程在许可范围内；

2、安装电梯的建筑应为依法建设的建筑。

（二）办理施工告知所需证明材料

根据《广州市电梯安全管理办法》，新装电梯施工告知需提供：

1、《建设工程规划许可证》和《建设工程施工许可证》两项证件原件核对；

2、对利用建筑物内原有电梯井道进行电梯安装，或在建筑物内部进行自动扶梯安装，不需重新申报规划审批手续的，应当提供原规划审批材料，或原旧梯注销证明材料；

3、对属于限额以下小型工程的，依法无需取得《建设工程施工许可证》，但应当按照《广州市关于加强临时性建筑和限额以下小型工程建设管理工作的通知》（穗建质〔2014〕1370号）要求，向属地街道办事处进行申报，领取《广州市临时性建筑和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》后提交核查；

4、办理流程图，见附件 1.特种设备施工告知流程图；

5、提交材料，见附件 2.办理电梯安装施工告知需提供的材料清单。

（三）办理时限：自受理之日起 2 个工作日。

（四）收费依据及标准：免费。

（五）注意事项

办理施工告知后，施工单位应与监督检验机构约检后才能施工。

（六）受理部门

天河区市场和质量技术监督局特设科，地址：天河区珠江

新城海月路 407 号 1 楼 3、4 号窗口，咨询电话 38839735。

（七）资料移交

依据《广东省特种设备安全条例》第十八条的规定，电梯安装竣工后，施工单位应当在验收后三十日内将有关技术资料移交给所有权人或者其委托的使用管理人，移交的技术资料包括：出厂文件、隐蔽工程资料及施工过程记录、重大技术问题处理文件；依法需要监督检验的，还需移交监督检验合格证明等。

（八）交付使用

电梯经监督检验合格并竣工验收后，施工单位将技术资料移交给电梯所有权人或者其委托的使用管理人的即为交付使用。在交付使用前，电梯施工单位应当采取有效措施防止电梯被他人使用。

四、电梯使用

（一）明确电梯使用管理者。 依据《广东省电梯使用安全条例》第八条的规定，电梯投入使用前，应当明确使用管理者，未明确使用管理者的电梯，不得投入使用。加装电梯的业主应依据《广州市电梯安全管理办法》第十二条、《广州市既有住宅增设电梯办法》第二十四条的规定明确电梯使用管理者。

（二）办理电梯使用登记证。 电梯使用管理人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。

1、办理条件

- （1）** 申请人为该电梯的使用管理者；
- （2）** 申请人按照规定聘用取得相应资格的人员从事该特

种设备的管理、作业工作；

(3) 该特种设备的设计、制造、安装、改造等符合特种设备有关法律法规、安全技术规范和标准的要求。

2、办理需提供材料。见附件 3.办理电梯使用登记需提供的材料清单。

3、办理时限：自受理之日起 15 个工作日。

4、收费依据及标准：免费。

5、受理部门

天河区市场和监督管理局特设科，地址：天河区珠江新城海月路 407 号 1 楼 3、4 号窗口，咨询电话 38839735。

(三) 电梯定期检验

在用电梯定期检验周期为 1 年，电梯使用管理者应当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。

(四) 电梯维护保养

电梯使用管理者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。

(五) 电梯安全管理

1、指定或者配备电梯安全管理人员，督促其规范管理和使用电梯钥匙；

2、健全电梯事故风险防范、应急救援等安全管理制度，每半年进行一次应急救援演练，并做好记录；

3、在电梯的明显位置标明使用登记标志、检验标志、警示标志、安全注意事项以及服务、投诉、救援电话；

4、确保电梯紧急报警装置有效使用和值班人员在电梯运行期间在岗；

- 5、建立电梯安全技术档案并长期保存；
- 6、对电梯定期自行检查，并作出记录；对电梯使用情况进行日常检查，发现不安全乘坐电梯行为的，及时制止；
- 7、对运载建筑材料、建筑垃圾以及容易造成电梯损坏的家具、家用电器等物品的，采取有效的安全防护技术措施或者安排人员进行现场管理；
- 8、电梯发生故障或者存在事故隐患的，立即停止使用，在电梯口的显著位置设置停用标志，并及时进行检修，未取得维护保养相关资质的，应当及时通知电梯维护保养单位检修；
- 9、发生乘客被困故障时，立即通知电梯维护保养单位，配合电梯维护保养单位实施救援，并按规定及时报告特种设备安全监督管理部门；
- 10、对电梯轿厢进行装修可能影响电梯使用安全的，应当在电梯制造单位的指导下进行，装修完成后，应当通知电梯制造单位进行测试，经测试符合国家相关安全技术规范后方可投入使用；
- 11、协助做好电梯的更新、改造、修理、检验和风险评估工作；

（六）法律、法规、规章和安全技术规范规定的其他安全管理职责和义务。

五、电梯维护保养

（一）维护保养单位主体责任

电梯维护保养单位应当对其维护保养电梯的安全性能和能效指标负责。

（二）电梯维护保养单位职责

- 1、根据电梯维护保养规则等安全技术规范以及电梯安装

使用维护说明书的要求，制定电梯维护保养方案，维护保养工作内容需符合国家安全技术规范的要求，并对其维护保养电梯的安全技术性能和能耗指标负责；

2、对新维护保养电梯是否符合安全技术规范要求应当进行确认。维护保养后的电梯应当处于良好、安全的运行状态，各部位功能应当符合要求；

3、电梯的日常维护保养应当至少每 15 日进行一次，按照维护保养的项目分为半月、季度、半年、年度维护保养；维保单位应对每部电梯建立日常维护保养记录，并且归入电梯日常维护保养档案，档案至少保存 4 年。维护保养记录的内容符合（TSG T5002-2017）的要求；

4、制定应急措施和救援预案，每半年至少应当针对本单位维护保养的不同电梯进行一次应急演练；

5、设立 24 小时日常维护保养值班电话，电梯发生的故障，应当做详细及时的记录，接到电梯困人故障报告后，专业维修人员能够及时抵达所维护保养电梯所在地实施现场救援，抵达时间不应超过 30 分钟；

6、协助使用单位制定电梯的安全管理制度和应急救援预案；

7、至少每 6 个月对本单位维护保养的电梯进行一次自行检查，自行检查项目不得少于安全技术规范关于年度维护保养和电梯定期检验检测规定的项目及其内容，并向电梯使用管理单位出具检测报告；

8、在维护保养过程中发现电梯存在安全隐患的，应当及时向电梯使用管理者出具《电梯隐患标志》，标明所发现的安全隐患情况以及建议采取的处理措施；

9、维保单位质量检验（查）人员或管理人员要对电梯的维保质量进行不定期检查，并且进行记录。

（三）档案、资料管理

维保养单位在进行维护保养时应当进行详细纪录，日常维护保养纪录应当由使用单位安全管理人员签字确认，并且保存存档。

（四）安全教育和技能培训

1、对电梯维护保养作业人员进行安全教育与培训，确保其满足相应的技术要求，并且取得相应的《特种设备作业人员证》，培训记录存档备查；安全教育和技术培训记录至少保存2年。

2、电梯维护保养单位，应当按照国家有关规定聘用取得相应资格的人员从事电梯设备的作业工作，并对其进行安全教育和技能培训。电梯设备从业人员资格证书应当按照国家有关规定的期限和程序复审。

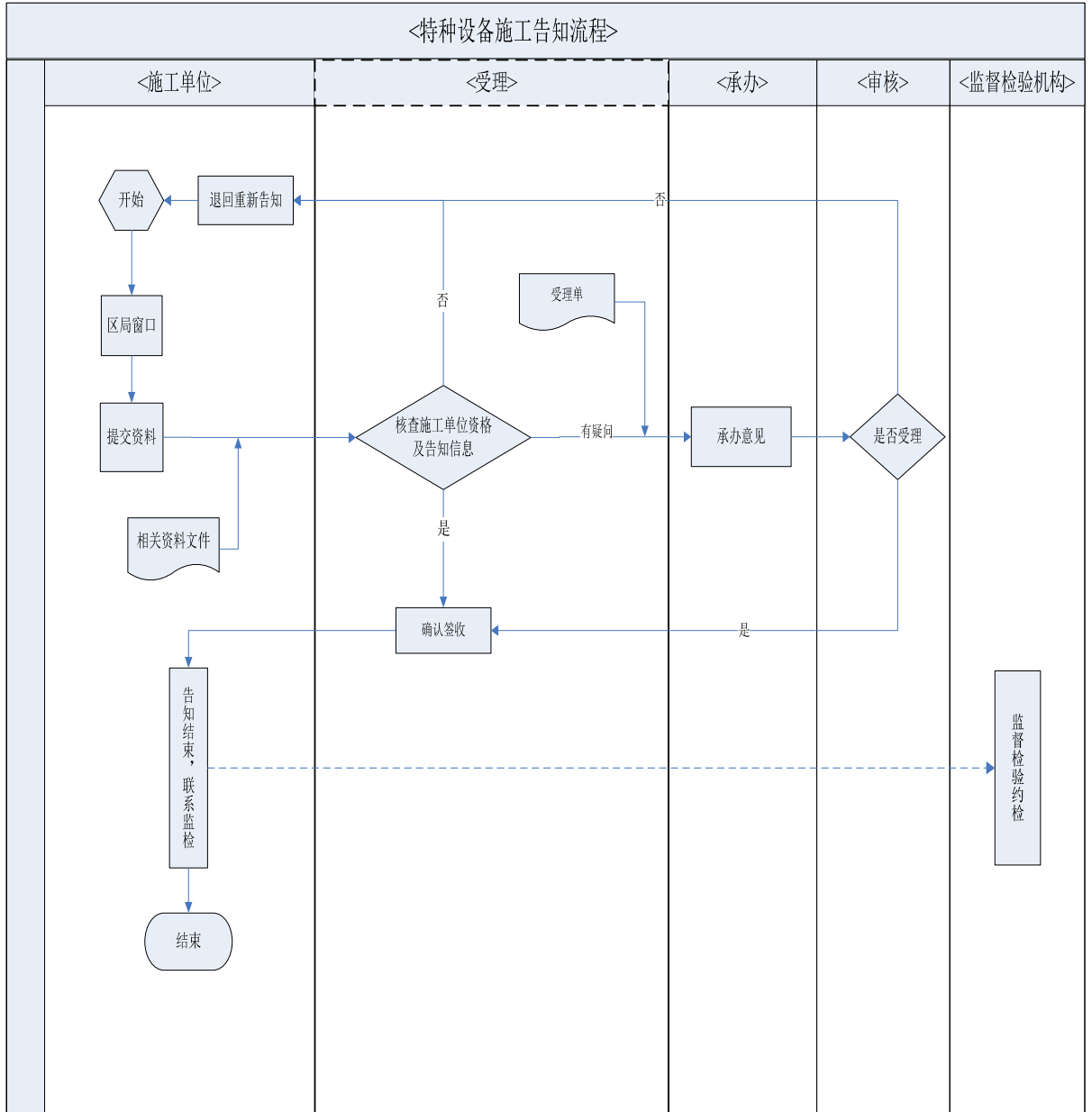
（五）法律、法规、规章和安全技术规范规定的其他安全管理职责和义务。

- 附件：1. 特种设备施工告知流程图
2. 办理电梯安装施工告知需提供的材料清单
3. 办理电梯使用登记需提供的材料清单

广州市天河区市场和质量监督管理局

附件 1

特种设备施工告知流程图



附件 2

办理电梯安装施工告知需提供的材料清单

事项名称	提交材料清单	材料类型					
		正本原件 (验或收)	副本原件 (验或收)	电子件	原件 (份数)	复印件 (份数)	其他
电梯安装告知	1. 《特种设备安装改造维修告知书》2份, 数据可导出该表电子数据的U盘 (专用软件可在www.gzq.gov.cn 或www.gzase.com下载)	收		验	2份/台	1	盖使用单位、施工单位公章
	2. 检验机构或原制造厂出具的安全评价说明 (限移装)	收					
	3. 使用单位《营业执照》、《组织机构代码证》、业主代表身份证、其他身份证明		验			1	复印件均需加盖施工单位公章
	4. 全体现场施工的特种设备作业人员证	验				1	
	5. 安装合同	验				1	
	6. 施工方案	收			1		
	7. 施工单位验证卡	验				1	
	8. 施工单位《特种设备安装改造维修许可证》(仅限无验证卡的单位)	验				1	
	9. 施工单位《营业执照》		验			1	
	10. 出厂合格证	验				1	
	11. 制造单位安装委托书 (仅限电梯)	验				1	
	12. 报关单 (仅限进口设备)	验				1	
	13. 型式试验报告 (仅限进口设备)	验				1	
	14. 销售合同	验				1	

15. 《建设工程规划许可证》(仅限电梯,不需重新申报规划审批手续的,应当提供原规划审批材料或注销证明材料)	验				1	
16. 《建设工程施工许可证》(仅限电梯,非限额以下小型工程)	验				1	
17. 属地镇、街道出具的开工建设信息录入管理证明书(仅限电梯,限额以下小型工程)	收			1		
18. 全体业主签名确认同意办理加装电梯的同意书,以及委托业主代表办理加装电梯相关事宜的委托书	收			1		

附件 3

办理电梯使用登记需提供的材料清单

事项名称	提交材料清单	材料类型					其他
		原件正本(验或收)	原件副本(验或收)	电子件	原件(份数)	复印件(份数)	
电 梯 使 用 登 记	1. 使用专用软件录入数据后打印出来的《使用登记表》2份,可导出该表电子数据的U盘(专用软件可在www.gzq.gov.cn或www.gzase.com下载)	收		验	2份/台		加盖使用单位公章
	2. 使用单位《营业执照》、《组织机构代码证》、业主代表身份证、其他身份证明		验			1	1、复印件加盖使用单位公章;2、原件全部留档审查,取证时一并退回;3、第3、8项办证时收取原件,取证时将原件退回。
	3. 有效期内的维修保养合同(有效期不应少于1年);对有能力自行保养的使用单位,须提交自行保养承诺书	收				1	
	4. 使用单位安全管理人员和操作人员的《特种设备作业人员证》(聘用记录须完整)	收				1	
	5. 使用单位安全管理人员与使用单位签订的劳动合同复印件,或使用单位开具的聘用证明,与既有住宅业主代表以书面形式确定管理关系的文书	验/收				1	
	5. 使用和运营的安全管理制度目录清单或安全责任承诺书(可下载)	收			2		
	6. 产品质量合格证明	收				1	
	7. 监督检验报告和《安全检验合格》标志	收				1	
	8. 《电梯层门钥匙使用管理制度》	收			2		
9. 全体业主签名确认同意办理加装电梯的同意书,以及委托业主代表办理加装电梯相关事宜的委托书	收			1			

住宅电梯管理与保养指引

一、法律依据

根据《中华人民共和国物权法》、《广州市电梯安全管理办法》(广州市人民政府令第 89 号)、《电梯使用管理与维护保养规则TSG T5001-2009》等有关规定,制定本指引。

二、主要内容

1. 市质量技术监督部门负责本市电梯安全监察工作,各区质量技术监督部门负责本辖区内的电梯安全监察工作。

2. 由业主大会确定电梯使用管理者,可以是业主个人、多人或委托物业服务企业。

未明确电梯使用管理者的电梯不得投入使用。

3. 业主大会应当讨论通过电梯管理、使用、维护保养和修理的相关制度,并选择有资质的电梯日常维护保养单位,委托电梯使用管理者与之订立电梯日常维护保养合同。

4. 住宅电梯保修期满后的更换、改造、维修费用,应当由业主大会约定各业主的分摊比例。

该费用可从物业专项维修资金中列支。

5. 电梯使用管理者应当配备电梯安全管理员,至少有 1 名取得《特种设备作业人员证》的人员承担以下职责:

- (一)负责电梯运行日常巡视,记录日常使用状况;
- (二)负责保管和按照规定使用电梯专用钥匙;
- (三)检查电梯安全注意事项和警示标志,确保齐全清晰;
- (四)监督并且配合电梯日常维护保养工作,签字确认维护

保养记录；收集并妥善保管电梯备品、备件、附件和工具。

(五)现场配合电梯检验检测工作；

(六)发现电梯存在事故隐患需要停止使用的，有权作出停止使用的决定，并且立即报告电梯使用管理者。

6. 电梯日常维护保养单位应当保证其维护保养的电梯的安全技术性能，并履行以下安全管理职责：

(一)根据《电梯使用管理与维护保养规则》等安全技术规范以及电梯安装使用维护说明书的要求，制定电梯日常维护保养方案；

(二)建立电梯日常维护保养档案，档案保存期限不得少于4年；

(三)至少每15日对电梯进行一次清洁、润滑、调整和检查，并按照《电梯使用管理与维护保养规则》的要求开展半月、季度、半年和年度维护保养，记录每次维护保养情况并经电梯使用管理者签字确认；

(四)至少每6个月对维护保养的电梯进行一次自行检测，自行检测项目不得少于《电梯使用管理与维护保养规则》关于年度维护保养和电梯定期检验检测规定的项目及其内容，并向电梯使用管理者出具检测报告；

(五)在日常维护保养过程中发现电梯存在安全隐患的，应当及时向电梯使用管理者出具《电梯隐患标志》，标明所发现的安全隐患情况以及建议采取的处理措施；

(六)协助电梯使用管理者制定电梯安全运行管理制度和电梯事故应急专项预案；

(七)设立固定电话作为值班电话，建立 24 小时值班制度，保证值班通讯畅通；

(八)在接到困人故障报告后 30 分钟内赶到现场实施救援；

7. 在用电梯定期检验周期为 1 年，电梯使用管理者应当在电梯安全检验合格有效期届满前 1 个月，向电梯检验检测机构提出定期检验申请。电梯当年延迟检验的，电梯的定期检验日期不变。

在安全检验合格有效期内的电梯，质量技术监督部门接到 3 次或者 3 次以上故障举报，且经确认故障影响安全运行的，可以要求电梯使用管理者提前进行定期检验。

未经定期检验或者检验不合格的电梯，不得继续使用。

8. 安全管理具体内容参照《广州市电梯安全管理办法》和《电梯使用管理与维护保养规则TSG T5001-2009》。

三、注意事项

1. 电梯安全检验合格有效期内变更电梯日常维护保养单位的，电梯使用管理者应当在合同生效后 30 日内，持合同原件到电梯检验检测机构更换电梯安全检验合格标志。

2. 电梯有下列情形之一的，电梯使用管理者可以委托电梯检验检测机构或者原电梯制造单位进行安全技术评价，根据评价意见作出电梯更新、改造、重大维修的决定：

(一)使用期限超过 15 年的；

(二)故障频率高影响正常使用的；

(三)需要改变电梯的额定载重量、额定速度、轿厢尺寸、

轿厢形式等主要参数的；

(四)曾遭遇水浸、火灾、地震等灾害影响的；

(五)电梯使用管理者认为需要进行电梯更新、改造或者重大维修的；

(六)其他需要进行安全技术评价的情形。

电梯移装前，电梯使用管理者应当委托电梯检验检测机构或者原电梯制造单位进行安全技术评价。

质量技术监督部门可以根据电梯的使用状况，责令电梯使用管理者进行安全技术评价。

3. 电梯日常维护保养单位应当委派本单位取得《特种设备作业人员证》的员工进行作业；对本单位的电梯作业人员进行安全教育和技术培训，并记录教育和培训情况。

安全教育和技术培训记录至少保存2年。

天河区既有住宅加装电梯表决指引

一、组织筹备

（一）业主决定成立加装电梯筹备委员会

既有住宅加装电梯筹备委员会应根据拟加装电梯所在单元或楼栋房屋划分成立，原则上，同一单元或同一楼栋成立一个加装电梯筹备委员会。

业主可以联名向街道办事处、社区居委会提出成立加装电梯筹备委员会的书面要求，并提供有效房产证明、身份证明等复印件资料，供属地街道办事处、社区居委会核对其业主身份。

（二）发出成立加装电梯议事小组通知

属地街道办事处、社区居委会应当在收到书面申请后 7 个工作日内会同联名业主组建加装电梯筹备委员会（以下简称“筹委会”）的事项进行公告。

（三）加装电梯筹备委员会的产生

业主或者业主代表可以提出申请，也可以由业主委员会提出申请，申请的业主人数超过 5 人的，应当推选不超过 5 名业主作为代表。

（四）加装电梯筹备委员会的条件

筹委会成员应当符合下列条件：

1. 筹委会成员必须是房屋权属登记的合法业主；
2. 身体健康，无其它特殊病史，具备筹备工作应有的身体素质；
3. 有必要的时间保证，能承担筹委会工作所必需的时间安排；
4. 为人正直，处事公正，热心小区公益事业，遵守国家法律法规，模范履行业主义务；
5. 法律法规规定的其它必须具体的条件。

（五）加装电梯筹备委员会的职责

在社区居委会的指导下，筹委会应当以书面协议形式达成以下事项的解决方案：

1. 确定合理的加装电梯建筑设计方案。
2. 确定电梯使用管理者。
3. 加装电梯工程费用的预算及其筹集方案。
4. 电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案。
5. 与不同意增设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。
6. 法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项。

二、征求意见

既有住宅加装电梯的意向和建筑设计方案应当听取拟加装电梯所在单元或楼栋房屋的业主的意见，并应当经本单元或本栋房屋专有部分占建筑物总面积三分之二以上的业主并且总人数三分之二以上的业主同意。

加装电梯的建筑设计方案如对相邻住宅的采光、通风、通行产生影响，或违反了相关规范的，应征得全部受影响业主的同意意见。

加装电梯拟占用业主专有部分的，还应当征求该专有部分业主的同意。

加装电梯所需要的资金，参照《广州市既有住宅增设电梯办法》执行。

三、方案协商

业主认为因加装电梯侵犯其所有权和相邻权等民事权益而提出补偿等要求的，由业主之间协商解决。必要时，可向社区议事平台、社区居委会、属地街道办事处、原房改售房单位或者业主委员会等基层单位请求调解。

已成立业主委员会的，业主委员会应当在协商中发挥牵头组织作用。社区居委会、原房改售房单位或者业主委员会等应当对既有住宅加装电梯工作予以协助、协调和指导。

业主之间协商或者调解不成的，依法通过民事诉讼途径解决。

四、表决会议

（一）发出表决会议通知

筹委会应当于会议召开 7 日前，将会议时间、地点、议题、议程、形式及表决规则向本单元或本栋房屋的业主公示，公示时间不少于 7 日，并同时告知社区居委会。

（二）召开表决会议

筹委会按照已确定的会议时间、地点、议题、形式和表决规则等组织召开加装电梯表决会议。

采用集体讨论形式的，表决意见应当由业主本人或者业主书面委托的代理人签名。

采用书面征求意见形式的，应当将征求意见书送达本单元或本栋房屋的每一位业主。无法送达的，应当公告，公告时间不少于 7 日。

其他表决形式可以参照《广州市物业管理暂行办法》有关业主大会会议表决形式等相关规定执行。

（三）公示表决结果

表决通过的加装电梯建筑设计方案、电梯使用管理者、加装电梯工程费用的预算及其筹集方案、电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案、资金筹集方案及法律、法规、规章规定其他应当由业主协商确定的事项，应当向本单元或本栋房屋的业主公示。

公示内容应当包括房号、专有部分面积、业主对表决事项赞同、反对、齐全的意见，本单元或本栋房屋的业主度表决事项赞同、反对、弃权意见的汇总结果等。

采用集体讨论形成产生的表决结果应当公示 7 日以上；采用书面征求意见形式产生的表决结果应当公示 30 日以上。

天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室文件

穗天电梯办函（2018）3号

天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室关于印发天河区既有住宅加装电梯工作专项便民措施十三条（试行）的通知

区府直属各单位，各街道办事处：

《天河区既有住宅加装电梯工作专项便民措施十三条（试行）》已经区既有住宅加装电梯领导小组同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向区城改办反映。

天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室（代章）

2018年3月19日



天河区既有住宅加装电梯工作便民措施十三条 (试行)

为加快推进天河区既有住宅加装电梯工作，特制定十三条便民措施如下：

一、综合协调服务便民措施

(一) 居民可以到就近的居委会、街道办事处及天河区政务服务中心免费领取政策汇编和办事指南。各相关职能部门和街道办事处设置业务咨询专线、指定科室和专人，接受居民电话或现场咨询(见天河区既有住宅加装电梯咨询地点联系一览表)。

(二) 街道办事处设立沟通协调平台，协调解决各相关方的不同意见，推动解决加装过程中涉及的管线迁改、施工安装、维护管理等问题。

(三) 居民可通过天河区政府门户网站(网址：<https://mp.weixin.qq.com/s/Bvq0VVZNJRbAziJVhqCmLg>)查询电梯供应商推荐名单、电梯维保信息等。

(四) 定期组织居民开展加装电梯有关法律法规和建设运营管理等业务知识培训。

二、报批报建便民措施

(五) 免于办理规划选址。

(六) 免于办理规划放线测量。

(七) 免于办理建设用地规划许可。

(八) 免于办理供地审批等手续。

(九) 施工图设计文件审查备案和建筑工程施工许可并联审批。

(十) 设立专窗受理，做到一次性告知，符合条件的即收即办。

(十一) 居民可凭《建筑工程规划许可证》，向所属街道办事处申请资金补贴，符合条件的，5个工作日给予审批。可凭《特种设备登记证》向所属街道办事处申请拨付资金补贴，7个工作日给予拨付。

三、安全和质量监管便民措施

(十二) 无需办理施工许可的加装电梯工程，街道办事处按照临时性建筑和限额以下小型工程进行全程监管。

(十三) 设立专业技术监督小组对加装电梯工程质量和施工安全进行全程监督。在年度抽查的基础上，不定期对加装电梯抽检。

以上措施内容，由天河区城改办（区电梯办）解释并统筹实施。

天河区既有住宅加装电梯咨询地点联系一览表

序号	单位名称	加装电梯工作 咨询点	地 址	联络电话
1	区城改办	危改所	天河区龙口西路 569 号副 楼 3 楼	87561946
2	区国规局	审批科窗口	天河区软件路 13 号政务 中心 5 楼	37690395
3	区市场和质 量监管局	特设科	珠江新城海月路 407 号 (新城海滨花园)	38839735
4	区住房和建 设水务局	建管科	黄埔大道中 144-152 号海 景中心四楼	85538367
5	沙河街	城管科	沙河龙岗路 36 号	37289925
6	五山街	城管科	五山岳洲路 39 号	85287566
7	员村街	城管科	员村新街 7 号之三负一层	85535400
8	车陂街	城管科	天河区东圃湖边街 88 号	82326606
9	石牌街	城管科	龙口中路 152 号天逸大厦 6 楼	38733115
10	天河南街	城管科	体育东路体育西横街 193 号	87509770
11	林和街	城管科	林和西路 101 号首层-4 楼	38815321
12	沙东街	城管科	广州大道北冠庭园绿安 街 1 号	87726030
13	兴华街	城管科	沙河银燕路 166 号	87226926

14	棠下街	城管科	棠德花苑棠德东横路 1-31号	85650683
15	天园街	城管科	黄埔大道棠石路(锦明街 83号)二楼	85523906
16	冼村街	城管科	珠江新城平云路165号	38370112
17	猎德街	城管科	珠江新城海清路13号誉 城苑1-2楼	38740415
18	元岗街	城管科	天河区元岗路600号	37080269
19	黄村街	城管科	黄村荔苑路5号	82327565
20	龙洞街	城管科	龙洞东路219号	87022362
21	长兴街	城管科	天河区长兴路289号	37211881
22	凤凰街	城管科	天河区华美路18号	87211006
23	前进街	城管科	天河区东圃桃园路3号	82564812
24	珠吉街	城管科	珠村东横二路1号	32351615
25	新塘街	城管科	大观中路新塘大街	82357386

天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室文件

穗天电梯办函（2018）4号

天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室关于 印发天河区既有住宅加装电梯沟通协调机制和 联合审批机制工作指引的通知

区府直属各单位，各街道办事处：

《天河区既有住宅加装电梯沟通协调机制和联合审批机制工作指引》已经区既有住宅加装电梯领导小组同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施中遇到的问题，请径向区城改办反映。

天河区既有住宅加装电梯领导小组办公室（代章）

2018年3月19日



天河区既有住宅加装电梯沟通协调机制 和联合审批机制工作指引

为加快推进天河区既有住宅加装电梯工作，根据《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规〔2016〕11号）、《广州市天河区人民政府办公室关于印发天河区既有住宅加装电梯工作方案的通知》（穗天府办函〔2018〕34号），制定本工作指引如下：

一、适用范围

按《广州市既有住宅增设电梯办法》（穗府办规〔2016〕11号）的规定备齐资料，向区国土规划局申请既有住宅加装电梯《建设工程规划许可证》的项目适用本指引。

二、沟通协调机制

由区城改办统筹，属地街道办事处具体负责，搭建由相关职能部门、司法所、居委会、业委会、居民代表及企业（电梯供货商、施工单位）等共同参与的沟通协调平台，协调解决加装电梯过程中相关方的不同意见，推动解决涉及的管线迁改、施工安装、维护管理等方面的问题。

三、联合会审机制

在区既有住宅加装电梯领导小组框架内，设置联合会审专项小组，由区政府主要领导担任召集人，区政府分管领导担任

副召集人，区住建水务局、区市场和质量监管局、天河区公安分局、区国土规划局、区城改办、天河供电局主要负责人为成员。联合会审专项小组应工作需要召开联合会审会议，对项目审批存在较大分歧，经部门沟通仍未能取得一致的案件进行会审。联合会审专项小组的日常事务和会议组织由区城改办（电梯办）负责。

四、办理程序

（一）沟通协调机制办理程序

1.区国土规划局收到加装电梯《建设工程规划许可证》申请后，对项目进行初审，对涉及其他业主分歧较大的或涉及需联合会审专项小组相关成员单位协调解决问题的项目，由区国土规划局书面告知业主并以工作通知函的形式通知属地街道办事处，启动沟通协调机制开展协调，工作通知函同时抄送电梯办。

2.电梯办在收到区国土规划局抄送的工作通知函后，启动督办程序，定期督促属地街道办事处对问题进行协调。

3.经协调已解决问题的项目，由属地街道办事处将相关协调情况书面反馈区国土规划局并抄送电梯办。

4.区国土规划局对已解决问题的案件按照相关规定予以审批。

5.区城改办定期汇总协调和审批情况。

（二）联合会审机制办理程序

1.区国土规划局收到加装电梯《建设工程规划许可证》申请后，对项目进行初审，对审批存在较大分歧，经部门协调仍未能取得一致的，书面告知业主并上报电梯办。

2.电梯办就项目征求各相关职能部门意见并汇总，应需提请专项小组会议进行会审。

3.会审通过的，由区国土规划局予以审批。会审未通过的，由区国土规划局按规定办理退案。

4.区城改办定期汇总协调和审批情况。