

广州市规划和自然资源局

广州市规划和自然资源局
建筑规划管理处

广州市规划和自然资源局
建筑规划管理处

2022年10月



广州市规划和自然资源局

前言

为高效推进广州市旧小区住宅装电梯工作，提升装电梯相关工作人员依法行政水平，建筑规划管理处对近年及装电梯相关政策法规标准进行梳理，现编成《广州市旧小区住宅装电梯政策法规标准》。本编收录12个相关政策法规文件，包括指导意见、市电梯办法、技术规程、安全管理办法、托管标准管理规范、民法等内。

目录

01 广东省既有住宅增设电梯的指导意见（粤建设函〔2008〕481号）	01
02 广州市电梯安全管理办法（广州市人民政府令第181号）	04
03 广州市既有住宅增设电梯试行办法（穗府办〔2012〕21号 已失效）	15
04 广州市既有住宅增设电梯办法（穗府办规〔2016〕11号 已失效）	25
广州市既有住宅增设电梯办法（穗府办规〔2020〕7号）	37
05 广州市既有住宅增设电梯技术规程（穗国土规划规字〔2016〕1号 已失效）	50
广州市既有住宅增设电梯技术规程（穗规划资源规字〔2021〕1号）	55
06 广州市老旧小区住宅加装电梯工程施工质量安全技术指引（穗建质〔2019〕685号）	60
07 广州市关于加强临时性建筑工程和限额以下小型工程建设管理工作的通知（穗建规字〔2019〕4号）	82
08 广州市市场监督管理局关于优化既有住宅加装电梯相关工作的通知（穗市监〔2019〕170号）	92
09 电梯托管标准化管理规范（DB4401/T 33-2019）	95
10 中华人民共和国民法典（中华人民共和国主席令（第四十五号））第二百七十八条	114

广州市规划和自然资源局

广州市规划和自然资源局

五、既有住宅增设电梯项目的建设单位应为增设电梯的全体业主。业主可以委托既有住宅原建设单位或物业服务企业等其他单位具体负责工程报建、设备采购、组织实施等相关工作。

六、既有住宅增设电梯，应当由具有相应资质等级的设计施工单位进行设计和施工。

七、各级城乡规划和建设行政主管部门应当按照职责分工，尽可能简化审批程序，依法做好既有住宅增设电梯的有关审批工作。

八、既有住宅增设电梯的施工安装，应当符合国务院《特种设备安全监察条例》和《广东省特种设备安全监察规定》的要求，由具有相应资格的机构进行检测，并依法办理竣工验收等手续。

九、房地产所有权人共同出资增设电梯后，应当按照《房屋登记办法》（建设部令第168号）等有关规定向房地产登记机构申请记载在房地产登记簿上。

十、各地应结合实际情况，以方便群众、注重可操作性和确保安全为原则，制定本地区既有住宅增设电梯的实施意见。

主题词：

(共印30份·电子版)

广州市人民政府令

第181号

《广州市电梯安全管理办法》已经2020年12月29日市人民政府第15届128次常务会议通过，现予公布，自2021年5月1日起施行。

市长



2021年2月3日

广州市电梯安全管理办法

第一条 为加强本市电梯安全管理，保障人身和财产安全，根据《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《广东省特种设备安全条例》《广东省电梯使用安全条例》等有关法律法规，结合本市实际，制定本办法。

第二条 本市行政区域内电梯的生产、使用、维护保养、检验检测、监督管理等活动，适用本办法。

在非公共场所安装且仅供个人或者单一家庭使用的电梯，不适用本办法。

第三条 市、区人民政府应当加强对本行政区域内电梯安全工作的领导，建立健全协调机制，及时协调、解决电梯安全监督管理中存在的问题。

市场监督管理部门负责对本行政区域内电梯安全实施监督管理。市市场监督管理部门负责组织实施本办法。

住房和城乡建设、规划和自然资源、城市管理和综合执法、应急管理、交通运输等部门按照各自职责做好电梯安全管理的相关工作。

镇人民政府、街道办事处协助做好电梯安全监督管理工作。

第四条 市市场监督管理部门建立社会协调、公众参与、法治保障的电梯事务社区治理体系，建设全市电梯事务社区治理网络平台，提升电梯事务治理社会化、法治化、智能化、专业化水平。

区人民政府应当建设社区电梯事务多元共治平台。镇人民政府、街道办事处通过社区电梯事务多元共治平台，组织相关部门、居民委员会、村民委员会、社区居民、行业协会、专家、社区法律顾问、电梯使用管理人等共同商议解决电梯使用、更新、改造、应急救援等事务。

鼓励和支持企业事业单位、社会团体或者其他组织根据需要设立行业性、专业性人民调解委员会，调解电梯纠纷。

第五条 市市场监督管理部门应当组织成立由行业专家组成的电梯安全技术委员会。电梯安全技术委员会可以对本市电梯的安全管理状况、安全隐患、事故原因进行分析，提出整改和预防措施以及完善现有安全技术规范和标准的建议。

市市场监督管理部门可以根据电梯安全技术委员会的建议实施具体的监管措施。

第六条 本市鼓励电梯生产、使用、维护保养等单位采用人工智能、物联网等现代科学技术和手段，提高电梯安全性能和管理水平，提升风险防范能力和应急救援能力。

本市推广电梯安全责任保险，鼓励电梯生产、使用、维护保养等单位投保电梯安全责任保险。

第七条 本市鼓励电梯制造单位、使用管理人、维护保养单位建立远程监测和预警系统，对电梯运行情况进行远程监测和预警。

市市场监督管理部门应当制定工作指引，对制造单位、使用

管理人、维护保养单位远程监测系统的建设、运行进行指导。

第八条 市市场监督管理部门应当建立电梯使用单位、维护保养单位和应急救援机构联动配合的电梯安全应急救援机制，建设电梯应急处置服务平台，开通 96333 全市电梯应急救援电话，协调处置电梯应急救援工作，定期对电梯事故、意外情况进行技术分析，及时发布预警预防信息。

第九条 相关行业协会应当加强行业自律，开展会员单位信用体系建设和信用评级工作，提供电梯安全培训、宣传教育、咨询等服务，发布电梯维护保养工时、参考价格等行业信息，促进行业稳定发展。

第十条 从事电梯制造、安装、改造、修理的单位应当依照《中华人民共和国特种设备安全法》的规定取得许可，方可从事相应活动。

许可机关可以委托鉴定评审机构开展许可的鉴定评审工作。

鉴定评审机构应当依据技术规范以及相关标准开展鉴定评审，并对鉴定评审结论承担法律责任。鉴定评审机构及其有关人员不得在鉴定评审活动中弄虚作假、索取收受贿赂或者泄露商业秘密。

第十一条 对于车站、轨道交通、行人过街设施、机场、客运码头等公共交通场所的自动扶梯和自动人行道，建设单位应当根据客流条件和使用环境，选用符合使用需求的公共交通型等重载型电梯。

公共交通场所电梯的设计和选型配置办法由市市场监督管理部门会同住房和城乡建设、交通运输等部门另行制定。

第十二条 电梯安装、改造、修理的施工单位应当在施工前，将拟施工的时间、设备型号、参数、制造编号、设备安装地点、电梯使用管理人名称书面告知市场监督管理部门。

第十三条 在电梯安装、改造、修理施工前，施工单位应当按照电梯设计文件和标准的要求检查电梯机房、井道、底坑、通道等土建工程尺寸和井道安全门间距，以及电梯制造质量，确认符合要求后方可施工。

第十四条 电梯的改造、修理，应当由电梯制造单位或者其委托的依法取得相应许可的单位实施。电梯制造单位委托其他单位进行电梯改造、修理的，电梯制造单位应当对其改造、修理活动进行安全指导和监控，按照安全技术规范的要求进行调试和校验，并对电梯安全性能负责。

电梯制造单位已经注销或者不再具备相应资质的，电梯使用管理人可以委托具有同等级制造资质的单位实施改造、修理。

电梯改造、修理单位应当按照安全技术规范的要求出具相应的自检报告和质量证明书，明确质量保证期限。

第十五条 对加装空调、铺设地砖等可能影响电梯使用安全的电梯轿厢装修，电梯使用管理人应当在电梯制造单位的指导下进行；施工完成后，应当通知电梯制造单位进行测试。电梯经测试符合国家相关安全技术规范后方可投入使用。

第十六条 电梯使用管理人应当确保电梯紧急报警装置有效运行，即时响应乘客求助信息；电梯发生困人故障时，应当即时通知电梯维护保养单位，配合电梯维护保养单位实施救援，并按规定及时报告市场监督管理部门。

电梯发生故障或者存在事故隐患的，电梯使用管理人应当在电梯口的显著位置设置停用标志并做好围蔽、组织开展检修；对需停用 48 小时以上的居民住宅电梯，应当在停用标志上注明停用原因和检修所需时间。电梯经修复、试运行、排除故障、消除事故隐患后，方可继续使用。

第十七条 电梯使用管理人应当对电梯进行经常性维护保养和定期自行检查，对电梯的安全附件、安全保护装置进行定期校验、检修，并作出记录；对使用 20 年以上的电梯，应当根据电梯运行的实际状况，适时增加维护保养频次或者维护保养项目。

电梯相关行业协会可以结合电梯使用频率、所在楼宇的高度、年限等情况，对使用 20 年以上电梯的维护保养项目内容、检修工时、参考价格等作出指引并向社会公布。

第十八条 对车站、机场、轨道交通、客运码头等公共交通场所的电梯，电梯使用管理人应当选择制造单位或者依法取得相应许可的单位进行经常性维护保养和定期检查，并根据电梯运行状况适时增加维护保养频次或者维护保养项目。鼓励公共交通场所电梯使用管理人优先选择原制造单位进行维护保养。

节假日及大型活动举办期间，公共交通场所的电梯使用管理

人应当制定专项方案，落实预防性检修维护、值班值守、客流疏导等措施。

第十九条 对于故障频率高的居民住宅电梯，电梯使用管理人认为需要安全评估且所有权人同意的，由电梯使用管理人组织所有权人落实所需经费，对电梯进行安全评估，并根据评估结论对电梯进行更新、改造、修理。

既有住宅加装电梯的，鼓励电梯使用管理人每 2 年对电梯井道土建基础情况组织检测，预防井道下沉、倾斜等隐患。

第二十条 既有住宅加装电梯的，鼓励电梯所有权人采用托管等模式委托专业机构管理电梯，由受委托的专业机构依法履行电梯使用管理人的职责。

市场监督管理部门应当指导行业协会等组织完善电梯委托管理流程和相关专业机构的能力评定体系。

第二十一条 电梯维护保养单位在本市首次开展业务前，应当将单位名称、许可资格范围、在本市的固定办公地点、联系电话、联系人等信息书面告知市市场监督管理部门。

单位名称、许可资格范围、固定办公地点等主要信息发生变更的，应当自变更之日起 30 日内，书面告知市市场监督管理部门。

第二十二条 电梯检验机构应当按照有关安全技术规范、标准和经核准的检验范围，独立进行检验，客观、公正、及时地出具检验报告，并对检验结果负责。

电梯检验机构应当在收到检验申请之日起 5 日内与申请人约

定检验时间，在规定或者约定时限内完成检验工作，并按照以下规定分类处理：

（一）经检验合格的，出具检验合格报告和检验标志，并自检验合格报告出具之日起5日内向市场监督管理部门提交更新后的电梯检验信息。

（二）经检验不符合安全技术规范要求的，出具检验意见通知书，提出整改建议；存在严重安全隐患的，还应当书面向负责登记的市场监督管理部门报告，由市场监督管理部门及时依法处理。

第二十三条 因生产原因造成电梯存在危及安全的同一性缺陷的，电梯生产单位应当依照相关法律法规规定，立即停止生产和交付使用，并制定召回工作方案，明确召回的工作流程、技术性检查指标等内容。

电梯使用管理人应当积极配合电梯生产单位实施召回，并将召回情况记录在电梯安全技术档案。

电梯维护保养单位对新承接维护保养工作的电梯，应当核对是否存在依法应当召回的情形。

第二十四条 市场监督管理部门应当依法对电梯生产、使用、维护保养、鉴定评审机构、检验机构履行安全义务的情况实施监督检查，并对以下电梯实施重点安全监督检查：

（一）学校、幼儿园、医院、车站、机场、客运码头、商场、体育场馆、展览馆、公园等公众聚集场所的电梯；

（二）地面高度超过50层等超高层建筑的电梯；

（三）使用超过20年以上的电梯；

（四）整机或者重要零部件使用年限即将届满的电梯；

（五）移装的电梯；

（六）故障频率较高、影响正常使用的电梯；

（七）曾发生重大事故的电梯；

（八）其他需要实施重点安全监督检查的电梯。

第二十五条 市场监督管理部门应当每年抽取一定比例的在用电梯按照通用检验规则中若干涉及安全的指标，委托电梯检验机构开展监督检验，并将抽查情况依法向社会公布。受委托的电梯检验机构应当按照相关安全技术规范的要求进行检验、出具检验结果，并对检验结果负责。

市场监督管理部门在监督抽查中发现在用电梯存在安全隐患的，应当依法发出特种设备安全监察指令，责令电梯维护保养单位限期采取措施消除隐患。

第二十六条 市市场监督管理部门应当建立电梯质量安全信息化系统，采集、统计、分析电梯故障等有关数据，逐步建立电梯质量安全溯源体系。

电梯生产单位、使用管理人、维护保养单位和检验机构应当依法向市场监督管理部门提供相关数据，并保证其真实、完整。

第二十七条 电梯使用管理人有下列情形之一的，由市场监督管理部门依照《广东省电梯使用安全条例》的相关规定处罚：

(一) 违反本办法第十六条第一款规定，未确保电梯紧急报警装置有效运行并即时响应乘客困梯等求助信息，或者电梯发生故障时，未即时通知或者报告相关单位的；

(二) 违反本办法第十六条第二款规定，对发生故障或者存在事故隐患的电梯在排除故障、消除隐患前继续使用的；

(三) 违反本办法第十七条第一款和第十八条第一款规定，未对电梯进行经常性维护保养和定期检查的。

第二十八条 电梯维护保养单位违反本办法第二十一条规定，在本市首次开展业务前未将单位名称、许可资格范围、在本市的固定办公地点等信息书面告知市市场监督管理部门，或者上述信息变更后未按规定告知的，由市场监督管理部门依照《广东省电梯使用安全条例》的规定处罚。

电梯维护保养单位违反本办法第二十五条第二款规定，拒不按照市场监督管理部门的要求采取措施消除隐患的，由市场监督管理部门依照《广东省特种设备安全条例》的规定处罚。

第二十九条 有关部门及其工作人员违反本办法规定，不依法履行职责的，由有权机关责令改正，对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分；构成犯罪的，依法追究刑事责任。

第三十条 本办法所称电梯的具体范围按照国务院批准的特种设备目录确定，包括载人（货）电梯、自动扶梯、自动人行道等。

本办法所称电梯使用管理人是指具体承担电梯管理权利和义

务的单位或者个人，按照以下规定确定：

(一) 新安装电梯未移交所有权人的，项目建设单位为使用管理人。

(二) 自行管理的，所有权人为使用管理人。

(三) 委托物业服务企业或者其他管理人管理的，受托人为使用管理人。

(四) 出租配有电梯的场所，可以约定电梯的使用管理人；没有约定的，按照本款第二项、第三项明确电梯使用管理人。

第三十一条 本办法自 2021 年 5 月 1 日起施行，2013 年 2 月 1 日起施行的《广州市电梯安全管理办法》同时废止。

公开方式：主动公开

分送：省政府办公厅。

市委常委，市人大常委会主任，市政协主席，副市长。

市政府秘书长、副秘书长。

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构。

市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，

市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，

市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2021 年 2 月 20 日印发

广州市人民政府办公厅文件

穗府办〔2012〕21号

印发广州市既有住宅增设电梯试行办法的通知

各区、县级市人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市既有住宅增设电梯试行办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向市法制办反映。

二〇一二年四月二十五日

广州市既有住宅增设电梯试行办法

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，方便居民生活，根据《中华人民共和国物权法》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 本办法所称的既有住宅，是指具有合法报批手续或权属证明，已建成投入使用的4层及4层以上的多业主无电梯住宅。

本市行政区域内既有住宅增设电梯的，适用本办法。

第三条 既有住宅增设电梯的意向和建筑设计方案应当充分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，但增设电梯拟占用业主专有部分的，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《广东省物业管理条例》第二十二条执行。

既有住宅分单元增设电梯的，本条第一款所指总面积和总人数按照该单元独立计算。

第四条 既有住宅增设电梯应当满足有关城市规划、建筑设

计、结构安全和消防安全等规范、标准的要求。

第五条 既有住宅增设电梯应当经过全体业主充分协商。增设电梯的建筑设计方案应当在拟增设电梯所在物业管理区域范围内公示，征询全体业主的意见，公示期不少于10日，公示的相关费用由申请人负责。

街道办事处、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和协调。业主之间发生争议，向基层人民调解组织请求调解的，基层人民调解组织应当依法组织调解。

第六条 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：

- (一) 增设电梯工程费用的预算及其筹集方案；
- (二) 电梯维护保养方式及其保养维修费用分担方案；
- (三) 与不同意增设电梯的业主展开协商，并对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案。

第七条 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确定；
- (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。

第八条 申请使用第七条第（二）项的单位住房维修基金用于既有住宅增设电梯的，申请人应当向市住房保障办公室提交以下资料：

- (一) 申请使用单位住房维修基金的函；
- (二) 增设电梯报建审批资料（复印件，提供原件核对）；
- (三) 工程预算书（复印件，提供原件核对）。

市住房保障办公室应当在受理之日起7个工作日内出具审核意见；对审核同意的，核发《同意动用住房维修基金通知书》，并开具支票。

申请使用第七条第（三）项的住房公积金用于既有住宅楼宇增设电梯的按照《住房公积金管理条例》及本市有关规定向广州住房公积金管理中心提出申请。

申请使用第七条第（三）项的专项维修资金用于既有住宅楼宇增设电梯的按照《住宅专项维修资金管理办法》及本市有关规定由物业服务企业或相关业主向市房屋安全管理所申请列支。

第九条 以下单位或个人（以下统称申请人）可作为增设电梯的主体，依照本办法规定提出增设电梯的相关申请：

- (一) 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；

(二) 业主可以委托原房地产开发企业、物业服务企业、电梯生产安装企业等提出增设电梯申请；

(三) 拟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。

前款规定的申请加建电梯的单位和个人，应当作为建设单位承担相应法律、法规规定的义务。

第十条 既有住宅增设电梯，如已经预留电梯井的，不需要办理建设工程规划许可证。

未预留电梯井的，应当向城乡规划行政主管部门申请办理建设工程规划许可证，并按照以下程序办理：

(一) 申请人按本办法规定提交申请材料；

(二) 城乡规划行政主管部门审定建筑设计方案并复函后，应当组织进行批前公示。批前公示应当在拟增设电梯的工程现场、市规划局“规划在线”网站同时进行；

(三) 批前公示结束后，申请人应当在规定时间内向城乡规划行政主管部门申领增设电梯的建设工程规划许可证，并在建设工程规划许可证的有效期内开工建设。

第十一条 依照本办法第十条第(一)项规定，在办理建

设工程规划许可证的建筑设计方案审查阶段，申请人应当提交以下资料：

(一) 申请函及立案申请表；

(二) 申请人身份证明文件；

(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；

(五) 专有部分占该栋(单元)建筑物总面积2/3以上的业主且占总人数2/3以上业主同意增设电梯以及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房产证复印件。

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》或其他有效证明文件；申请人为业主的，应当提交业主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。

第十二条 依照本办法第十条第(三)项申领增设电梯的建设工程规划许可证的，申请人应当提交以下资料：

(一) 申请函及立案申请表；

(二) 本办法第十一条所列的申请人身份证明文件；

(三) 有相应资质的建筑设计单位出具的建筑设计图纸一式两份(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)。建筑设计图与原送审的建筑设计方案有较大变化的,还应当提交同意增设电梯的业主同意该建筑设计施工图的书面意见;

(四)城乡规划行政主管部门在审查建筑设计方案的复函中要求的其他资料。

第十三条 城乡规划行政主管部门对增设电梯申请应当依据相关技术标准与规范以及本办法有关规定进行审查;对符合本办法第四条要求和有关技术规定的,依法核发建设工程规划许可证。

第十四条 对业主提出的增设电梯影响通风、采光或通行等建筑设计问题,城乡规划行政主管部门审查时,应当进行现场勘察;建筑设计违反国家有关住宅设计规范中通风、采光、通行的相关技术标准与规范的,除申请人已与相关受影响业主达成协议外,应当要求申请人再次征求受影响业主的意见或者修改建筑设计方案。

第十五条 申请人应当依照法律、法规的规定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。工程投资额在30万元以上的,申请人应当向区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;工程投资额在30万元以下的,申请人应当按照《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》(穗府办〔2009〕10号)的规定向属地镇、街申请办理开工

备案证明。

第十六条 电梯安装前,施工单位应当到市质监行政管理部门办理施工告知。电梯安装后,施工单位应当向有资质的特种设备检验检测机构申报监督检验。

第十七条 按照本办法规定办理规划审批手续的增设电梯工程竣工后,申请人应当到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立案资料依照城乡规划行政主管部门公布的立案标准执行。

第十八条 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。竣工验收合格的,方可交付使用,并及时向市城建档案馆移交建设档案。工程投资额在30万元以上的,申请人还应当向区建设行政主管部门办理竣工验收备案。

第十九条 既有住宅增设电梯后,需要对增设电梯而新增的建筑面积进行房产测绘的,应委托房产测绘单位进行。已购买公有住房由原产权单位出资增设电梯的,由原产权单位委托;住宅房屋所有权人共同出资增设电梯的,由房屋所有权人共同委托。

第二十条 房产测绘成果用于房屋权属登记的,房屋产权登记机构应按有关规定对测绘成果进行审核,审核后的房产测绘成果按以下情形办理房地产登记:

(一)已购买公有住房由原产权单位出资增设电梯,增设电梯产权面积需分户分摊的,已购公摊面积的房改房,按分户分成

面积给予办理房地产变更登记；未购公摊面积的房改房，按照已购公有住房上市规定，上市交易时一并补交购买公摊面积款；

(二) 住宅房屋所有权人共同出资增设电梯，住宅房屋所有权人共同申请将增设电梯的建筑面积按公摊面积分摊到户的，由房屋产权登记机构按分户分成面积给予办理房地产权登记；

(三) 住宅房屋所有权人共同出资增设电梯，住宅房屋所有权人未能就将增设电梯的建筑面积按公摊面积分摊到户共同提出申请的，可按照房屋登记有关规定，由相关房屋所有权人向房屋登记机构申请记载在房屋登记簿上，可不调整各业主的公摊部分面积。

第二十一条 电梯投入使用前或投入使用后 30 日内，电梯使用单位应当到区、县级市质监行政管理部门办理使用登记。

在用电梯定期检验周期为 1 年，电梯使用单位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。

电梯使用单位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。

第二十二条 对已获得建设工程规划许可，并依法办理有关施工手续的增设电梯工程，相关业主应当提供必要的施工便利，不得阻挠、破坏施工。

第二十三条 业主认为因增设电梯侵犯了自己的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。街

道人民调解委员会、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。业主之间协商或调解不成的，可依法通过民事诉讼途径解决。

业主认为因增设电梯的有关行政行为侵犯其合法权益的，可依法提起行政复议或行政诉讼。

第二十四条 违反本办法规定擅自增设电梯的，依照有关查处违法建设的法律、法规进行处理。

第二十五条 本办法自 2012 年 7 月 1 日起施行，有效期 3 年。有关法规依据变化或有效期届满的，根据实施情况依法评估修订。

公开方式：主动公开

主题词：城乡建设 住宅 电梯△ 办法 通知

抄送：省府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2012 年 5 月 10 日印发

广州市人民政府办公厅文件

穗府办规〔2016〕11号

广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市既有住宅增设电梯办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市法制办反映。

广州市人民政府办公厅
2016年8月11日

广州市既有住宅增设电梯办法

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：

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：

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动工建设。

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管理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 市质量监督行政管理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。区市场监管行政管理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督管理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、质量监督行政管理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。

国土规划行政管理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管理部门和质量监督行政管理部门共享。

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管理部门依照《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管理部门依照《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。

公开方式：主动公开

抄送：省府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2016年8月17日印发

GZ0220200007

广州市人民政府办公厅文件

穗府办规〔2020〕7号

广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知

各区人民政府，市政府各部门、各直属机构：

《广州市既有住宅增设电梯办法》业经市人民政府同意，现印发给你们，请认真组织实施。实施过程中遇到的问题，请径向市规划和自然资源局反映。



广州市人民政府办公厅
2020年6月9日

广州市既有住宅增设电梯办法

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 规划和自然资源、住房城乡建设、市场监管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规划和自然资源行政主管部门会同市市场监管部门和市住房城乡建设部门编制。

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。

(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规划和自然资源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。

规划和自然资源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) 规划和自然资源行政管理部门审查建筑设计方案。
- (三) 规划和自然资源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, 规划和自然资源行政管理部门依法

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。

规划和自然资源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。
- 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规划和自然资源行政管理部门依照本办法确定。

第十三条 规划和自然资源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）及规划和自然资源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。

规划和自然资源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应当根据相关法律、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，规划和自然资源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 规划和自然资源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、市场监管等部门职责的事项，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。

规划和自然资源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 市市场监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部门、市场监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管理。

规划和自然资源行政管理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部门和市场监管部门共享。

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，申请人应当到规划和自然资源行政管理部门办理建设工程规划条件核实手续。

办理建设工程规划条件核实手续所需资料依照规划和自然资源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通过规划条件核实后，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个月内向规划和自然资源行政管理部门报送有关竣工验收资料的,由规划和自然资源行政管理部门依照《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 有关行政管理部门及其工作人员违反本办法规定,有下列情形之一、不依法履行职责的,由有权机关责令改正,对负有责任的领导人员和直接责任人员依法给予处分;构成犯罪的,依法追究刑事责任:

(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。《广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知》(穗府办规〔2016〕11号)同时废止。

相关法律法规规章有新规定的,按照新规定执行。

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

公开方式：主动公开

抄送：省政府办公厅，市委各部委办局，市人大常委会办公厅，市政协办公厅，市纪委办公厅，广州警备区，市法院，市检察院，各民主党派，市工商联，各人民团体，各新闻单位。

广州市人民政府办公厅秘书处

2020年6月19日印发

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。

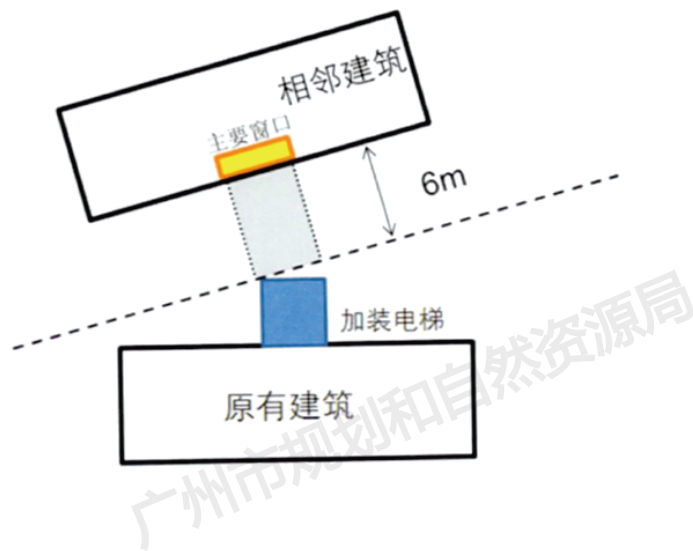
1.3 既有住宅增设电梯工程设计应当符合本规程的规定。

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

GZ0320210094

广州市规划和自然资源局
广州市住房和城乡建设局
广州市市场监督管理局 文件

穗规划资源规字〔2021〕1号

广州市规划和自然资源局
广州市住房和城乡建设局
广州市市场监督管理局关于联合印发
广州市既有住宅增设电梯技术规程的通知

各相关单位:

根据《广东省行政规范性文件管理规定》第三十八条规定,现将《广州市既有住宅增设电梯技术规程》重新发布,请认真贯彻落实。执行中遇到的问题,请径向广州市规划和自然资源局、广州市住房和城乡建设局或广州市市场监督管理局反映。



广州市规划和自然资源局



广州市住房和城乡建设局



广州市市场监督管理局

2021年9月24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。

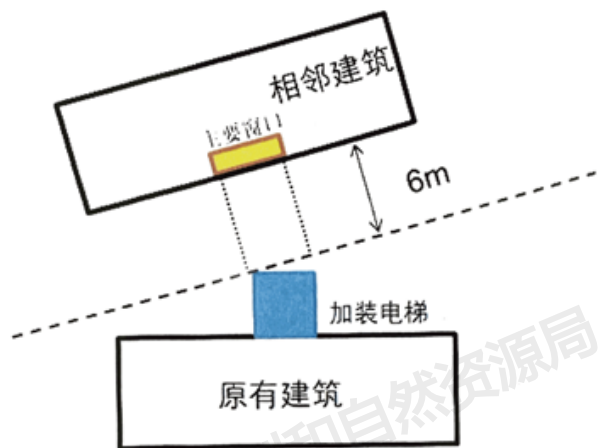
1.3 既有住宅增设电梯工程设计应当符合本规程的规定。

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），报建设工程消防设计审查部门取得相关手续后，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3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

广州市规划和自然资源局办公室

2021年9月26日印发

广州市住房和城乡建设局文件

穗建质〔2019〕685号

广州市住房和城乡建设局关于印发广州市 老旧小区住宅加装电梯工程土建施工 质量安全技术指引的通知

各有关单位：

为进一步推进我市老旧小区住宅加装电梯工作，指导各区加强电梯工程土建施工建设的规范管理，提升工程质量，确保施工安全，我局组织编制了《广州市老旧小区住宅加装电梯工程土建施工质量安全技术指引》，现予印发，以供加装电梯的相关单位和人员参考。

广州市住房和城乡建设局

2019年4月1日

广州市老旧小区住宅加装电梯工程 土建施工质量安全技术指引

前 言

根据习近平总书记提出的“四个走在全国前列”和住房城乡建设部、省住房城乡建设厅关于老旧小区住宅改造、加装电梯工作要求，为进一步推进我市老旧小区住宅加装电梯工作，指导各区加强电梯工程土建施工建设的规范管理，提升工程质量，确保施工安全，特制定本指引，以供加装电梯的相关单位和人员参考。

第一章 开工前准备工作

1.1 加装电梯前期手续

老旧小区住宅加装电梯工程的建设应符合国土规划、住房城乡建设、应急消防、质量监督、环境保护等法律、法规的规定，遵守本国家、省、市现行相关工程建设标准的要求。

根据《建筑工程施工许可管理办法》《广州市关于加强临时性建筑好限额以下小型工程建设管理工作的通知》《广州市既有住宅增设电梯办法》等相关要求办理施工许可或开工建设信息录入管理手续。

1.2 申请建设人责任

申请建设人在加装电梯工程建设过程中，对质量安全负首要责任。申请建设人可自行组织或委托有相关资质的第三方，对工程施工过程质量安全实施监管。

1.3 设计单位要求

申请建设人应委托具有相应资质等级的设计单位设计，设计图纸须符合建筑设计、结构安全、电梯救援、消防安全和特种设备等相关规范、标准。

1.4 施工单位和施工人员要求

施工单位或劳务分包单位由申请建设人委托，施工单位或劳务分包单位应具有相应资质，禁止无资质和超越资质施工。

施工单位对施工现场的质量安全生产负总责。

1.5 围蔽告知

建设工程开工前，施工单位应按要求做好加装电梯施工现场的临时围蔽、临时道路铺设、水电接入等一系列电梯加装施工前准备工作；取得工程开工建设信息录入管理证明书后，申请建设人应制作施工信息标牌，在现场临时围蔽的显著位置悬挂直至规划验收完成。

1.6 管线迁移或保护

开工前，施工单位应对老旧小区住宅及周边的安全状况进行核查，涉及地下施工时，应事先对施工影响地下管线的情况进行排查，必要时委托具有资质的第三方单位（以下简称探测单位）承担施工场地的地下管线探测工作。

工程施工涉及消防管道、水、电、燃气、通信、有线电视等线（管）路及化粪池、排污管道等公共管井（线）改造的，应依法向相关部门提出改造申请并办理相关手续。施工时，应加强对已探明的地下管线的保护。

1.7 编制施工组织设计

工程开工前，施工单位应根据工程特点和现场环境，按有关规定编制施工组织设计（方案）。施工方案要重点规划基础施工、管线探测及迁移、新旧建筑物的拆除和连接，各项质量、安全及文明施工等控制措施。

涉及搭设高度 24m 及以上的落地式钢管脚手架工程、钢结构

工程、采用无脚手架电梯安装工艺等危险性较大的分部分项工程时，施工单位应依据相关安全技术标准编制专项施工方案。现场施工有可能影响地下管线的，施工单位应编制地下管线专项保护方案。施工组织设计、专项施工方案和地下管线专项保护方案应报施工单位技术负责人审批通过后，方可实施。

第二章 质量管理

2.1 施工管理要点

（1）在施工准备阶段，项目负责人和施工员应熟悉图纸，参加图纸会审；

（2）施工单位各工种、技术岗位人员应配套齐全，其中电工、焊工、架子工等特殊工种要受过专业技术培训，持证上岗；

（3）开工前，设计单位应向施工单位进行设计交底，使施工单位明确设计意图、质量要求，掌握施工要点并做好记录；

（4）班组生产工人、新进场人员应由施工单位技术人员对其进行分项工程质量技术交底；

（5）施工期间如需变更设计，应征得申请建设人同意，并由原设计单位出具设计变更；

（6）每批进场使用的钢筋、混凝土、钢构件、防水材料、填缝胶及玻璃等建筑材料均应附有生产厂家的质量合格证明书，并标示批号和出厂检验的有关力学试验资料，进场前按规范要求抽样检测；

(7) 施工单位应加强对后置锚固件、钢结构焊缝、钢结构安装等影响结构安全及墙体开凿、电梯井道、防水处理等关键部位的实体质量和使用功能进行检测。其中，影响结构安全、使用功能的混凝土结构标准养护试件或同条件养护试件强度、后置锚固件抗拔力、钢结构焊缝质量、外墙饰面砖抗拔力试验等检测项目，应按规定委托具有资质的检测机构实施质量检测。

(8) 申请建设人督促施工单位做好日常及定期质量检查，保证实量实测，观感质量要求。

2.2 分项工程质量管控要点

2.2.1 基础施工

(1) 地基基础施工验收应符合现行国家标准《建筑地基基础工程施工质量验收标准》(GB50202) 等要求；

(2) 在基坑和基础施工中，应保障基坑承载力，如需进行桩检测的，应委托具有资质的检测机构进行检测并出具检测报告。

2.2.2 井道结构施工

(1) 现浇混凝土结构应采用商品混凝土，严禁使用现场自拌混凝土施工，应按规范要求留置混凝土试件，保证混凝土施工质量；混凝土结构施工质量应符合现行国家标准《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB 50204) 等要求；

(2) 钢结构施工涉及焊接和螺栓连接时，应按规范要求进行高强度螺栓连接副摩擦面抗滑移系数检测、扭矩系数或紧固轴力

检测和焊缝的超声波无损探伤检测，钢构件防火和防腐涂料施工质量应符合现行国家标准《钢结构工程施工质量验收规范》(GB50205) 等要求；

(3) 结构施工时，对新旧结构相连处应严格按设计图纸施工，原结构墙体作局部开洞处理后，应对原结构相关部位进行局部的补强加固；当施工涉及拆改原建筑物结构而设计图纸未明确具体做法的，应向原建筑设计单位征求意见，取得原设计单位同意后 方可施工。新旧结构连接处涉及预埋、植筋处理的，应按要求进行锚固件抗拔力试验；

(4) 当加装电梯和既有住宅结构相连时，施工单位应做好施工过程中新旧结构连接的沉降观测工作。

2.2.3 砌体施工

(1) 砌体施工应符合现行国家标准《砌体结构工程施工质量验收规范》(GB50203) 等要求；

(2) 砌体施工时，应严格检查砂浆饱满度，要做到灰缝厚度适宜、饱满平整，密实，砌块应提前润水；

(3) 严格检查墙体拉结筋设置是否符合要求，有无存在漏设或间距过大的现象；

(4) 砌体留槎应符合规范要求，严禁砌体转角处、交接处留直槎，施工临时洞口留置应符合规范要求；

(5) 砌体施工中，应做好各工种的协调、配合工作，避免出

现后凿墙现象而影响砌体质量，对管道敷设集中而使砌体断开处，应采取可靠的拉结措施用混凝土补浇密实。

2.2.4 地面施工

(1) 地面施工应符合现行国家标准《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB 50209) 等要求；

(2) 水泥砂浆面应平整、光滑、不翻砂，地砖面色泽一致，缝条一致，不缺角破碎、空鼓；

(3) 地砖和地面制作之前，应使用木塞或水泥纸将地漏临时封闭，防止砂浆和杂物坠入，影响排水；

(4) 在铺地砖前，地砖要预先浸水湿润，并晾干码好，铺时达到面干内潮。基层表面清理干净后要洒水湿润，并刷水泥浆（随铺随刷）；

(5) 不得在已作好面层的楼、地面上拌合或堆存砂浆。

2.2.5 饰面砖施工

(1) 外墙饰面砖施工应符合现行行业标准《外墙饰面砖工程施工及验收规程》(JGJ 126) 等要求；

(2) 外墙饰面砖镶贴必须牢固，严禁空鼓，灰缝填嵌密实、平直，保证每面墙上不得出现一行以上非整块、非整砖应用于阴角处，宽窄均匀通顺。并按先作施工样板，后大面积展开的原则进行；

(3) 在阳角镶贴块材宜割成 45° 角，使得楞角直观、顺直，

细部和管道背后墙面不得粗糙，操作到位。

2.2.6 钢结构玻璃施工

(1) 玻璃安装前，主体结构应达到施工验收规范的要求，埋件妥善埋入，位置正确；应对各层垂直桁架和钢横梁上的驳接爪的安装位置及其垂直度、水平标高、进出位置、相邻两点的距离偏差、同层两点的水平标高偏差进行检查验收；

(2) 材料进场后，施工单位应组织验收，对玻璃的表面质量、公称尺寸进行 100% 的检测，对硅酮结构密封胶牌号是否符合设计要求，和密封胶的保质期进行检查；

(3) 钢结构玻璃安装的质量检查项目包括预埋件和锚固、上墙节点、构件安装、五金件安装、密封胶嵌缝等；玻璃的定位、安装，应在调整过程中减少尺寸积累误差，全部调整完毕且复查合格后，方可进行紧固和打胶；

(4) 硅酮结构密封胶接缝处应按规定工艺施工，注胶前，要充分清洁玻璃缝隙，不应有水、油渍、涂料、铁锈、水泥砂浆、灰尘等污染；注胶应按顺序进行，以排出空隙内的空气，注胶要均匀、密实、无气泡，胶线应横平竖直，粗细均匀，目视应无明显弯曲扭斜，胶缝处应无胶渍；胶在未完全硬化前，不要沾染灰尘和划伤，注胶后要用刮刀刮去多余的胶，并修光刮平。

2.2.7 门窗施工

(1) 铝合金门窗安装质量应符合现行行业标准《铝合金门窗

工程技术规范》(JGJ214)等要求;

(2) 铝合金门窗的半成品规格、型号应符合设计要求,所用铝材应有质量保证书和出厂合格证;

(3) 铝合金门窗及其附件质量,必须符合设计要求和有关标准的规定。铝合金门窗的五金配件应与门窗型号相匹配,与结构固定的连接铁件、连接铁板应按图纸要求的规格备齐,并做好防腐处理;

(4) 铝合金门窗安装必须牢固,预埋件的数量、位置埋设连接方法必须符合设计要求。铝合金门窗隐蔽工程验收应在作业面封闭前进行并形成验收记录。

2.2.8 防水施工

(1) 屋面防水完工后加强保护,严禁工人穿铁钉鞋踩踏;

(2) 屋面排水坡度必须符合设计要求,无积水、无杂物,经24小时蓄水试验检查无渗漏;

(3) 加建电梯井壁和主体结构连接处、电梯井屋面及电梯井壁的地下部分应有可靠的防水措施;

(4) 涉及外窗洞口时,应按现行行业标准《建筑外墙防水工程技术规程》(JGJ/T235)的规定采取防水措施。

2.2.9 栏杆护栏

(1) 新建连廊、内天井、屋面及室外楼梯等临空处应设置防护栏杆,栏杆离楼面或屋面0.1m高度内不宜留空,防护栏杆高度

不应低于1.10m的安全高度;

(2) 各栏杆、扶手连接处(焊接、螺丝连接)应连接牢固;

(3) 制作栏杆、扶手的原材料应有出厂质量合格证或试验报告,进场时应按批号分批验收;

(4) 栏杆应以坚固、耐久的材料制作,并能承受荷载规范规定的水平荷载。

2.3 过程质量验收

2.3.1 隐蔽工程验收

在下一工序封闭之前应进行隐蔽工程验收,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》作技术存档。

2.3.2 工序交接

电梯井道的土建工程必须符合建筑工程质量验收要求,应组织做好对电梯井道的土建工程的质量验收,验收合格后方可交给电梯安装单位进场施工。

2.3.3 分项工程验收

(1) 每一班组的工作应进行自查、自评,应对上一工序,前一工序进行验收,合格才能进行后道工序,验收应有记录。每个分项工程完成后,施工单位项目负责人应进行质量评定,质量员进行核定;

(2) 当分项(分部)工程完成后,经检查发现不合格品,应

及时进行处理;

(3) 完成并经检验合格的产品应采取适宜的保护措施;

(4) 整体单位工程完工后,施工单位应进行自检自验,合格后向申请建设人提交工程竣工报告,申请工程竣工验收手续。

2.3.4 资料编制要求

施工单位应根据《广东省房屋建筑工程竣工验收技术资料统一用表(2016版)》进行工程技术竣工资料的编制,包括:产品出厂质量证明文件及进场检测文件、施工试验记录及检测文件、施工质量验收文件、竣工图等,并在验收合格后及时向申请建设人移交质量合格文件和有关技术资料。

第三章 安全文明管理

3.1 管理要点

(1) 施工单位应严格落实安全生产和文明施工措施,重点检查安全防护、高空作业、吊装、临时用电等重要环节;

(2) 加强施工扬尘和噪音控制,建筑垃圾、工程渣土等要随产随清,切实保证居民出行安全和场地整洁有序;

(3) 施工现场应在醒目位置设置安全警示标志,并设置公示牌,施工作业应进行封蔽性安全防护,设置、张贴安全警示标语、标识,禁止非施工人员进入施工区域;

(4) 保证安全防护用品的提供,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;

(5) 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;

(6) 焊工、架子工、电工等特殊工种作业人员必须取得特种作业资格证书才能上岗操作;

(7) 落地式钢管脚手架工程、钢结构工程及采用无脚手架电梯安全工艺等危险性较大分部分项工程施工的,施工单位应严格按经审批后的专项施工方案实施。

3.2 基础施工

(1) 应根据基础施工类型,编制专项施工方案;

(2) 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;

(3) 基坑(槽)、沟边1m以内禁止堆土、堆放材料、停置机具;

(4) 基坑周边必须设置防护栏杆;

(5) 基坑周边按要求做好场地排水坡和排水沟。

3.3 脚手架搭设

(1) 作业应符合现行行业标准《扣件式钢管脚手架安全技术规范》(JGJ130)等相关安全技术标准要求;

(2) 脚手架(排栅)宜使用扣件式钢管脚手架;

(3) 架体外侧应采用密目式安全网封闭,网间连接应牢固,新旧建筑间隙封闭严密;

(4) 作业层脚手板下应采用安全平网兜底, 以上每隔 10m 应采用安全平网封网, 作业层里排架体与建筑物之间应采用脚手板或安全平网封闭; 涉及施工期间影响居民通行的区域应搭设安全平档, 防止材料杂物砸落伤人;

(5) 脚手架应做好封闭措施, 防止外来人员借助脚手架实施盗窃行为。

3.4 模板工程

(1) 作业应符合《建筑施工模板安全技术规范》(JGJ162) 等现行相关安全技术标准要求;

(2) 禁止使用砖、加气混凝土砌块及其它脆性材料等铺垫;

(3) 严禁在模板的连接件和支撑件上攀登上下, 模板支撑立柱基础坚固, 底部必须用木垫板垫平, 严禁在同一垂直面上同时进行多处模板安装;

(4) 不能用竹木做支撑; 不得借用外脚手架作支撑。

3.5 起重吊装作业

(1) 作业应符合起重吊装相关安全技术标准要求;

(2) 进入施工现场的施工设备应通过安全检查验收方能使用;

(3) 因工程特殊需要, 施工现场使用卷扬机、液压油缸千斤顶、吊装扒杆、龙门吊机等自行设计、制造的非标准、非定型起重机械设备的, 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, 正式吊装前应进行试吊; 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, 以确保司机可清晰准确地看到和听到指挥信号; 吊装期间应做好安全告知和安全围护, 安排专人旁站监督;

(4) 司机必须熟知该起重设备起吊高度及相应吊装幅度(半径)范围的起重吊装能力、实际起吊重量, 并清楚起重设备中各装置正确使用, 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, 设备平稳不倾斜, 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不得起吊埋于地下和粘在地面或其他物体上的重物;

(5) 玻璃、钢构件吊装应做好与脚手架和既有建筑物间的防撞措施, 同时确保吊具、吊绳使用安全; 玻璃搬运前应先检查是否有裂纹、暗纹, 确认完好方可搬运、调运; 搬运玻璃必须戴手套或用布、纸垫住玻璃边口部位与手及身体裸露部分分隔。

3.6 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。

(1) 作业应符合《建筑施工高处作业安全技术规范》(JGJ 80) 等现行相关安全技术标准要求;

(2) 严禁患有高血压、心脏病、贫血的人员从事高处作业;

(3) 严禁酒后、疲劳过度、精神不振和思想情绪低落人员高

处作业;

(4) 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;

(5) 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;严禁从高处往下投掷物体;

(6) 玻璃安装时,禁止在无隔离防护措施的情况下上下楼层同时操作,未安装上的玻璃应放置平稳;安装玻璃的楼层下方,禁止人员停留往来;高处安装玻璃,应在牢固的脚手架上操作或挂好安全带,独立悬空作业时必须按低挂高用的要求正确挂好安全带。

3.7 临边防护

临边作业是指施工现场中,工作面边沿无围护设施或围护设施高度低于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、料台与挑周边,雨篷与挑檐边,无外脚手架的屋面与楼层周边等处,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。

3.8 交叉作业

当施工作业涉及上下不同层次,于空间贯通状态下同时进行高处作业的交叉作业时,应遵循以下规定:

(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、砌墙、电梯安装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。

3.9 施工用电

所有电线架设和日常安装维护必须由持证电工操作,严禁无证工人自行随意操作。

(1) 作业应符合现行《施工现场临时用电安全技术规范》(JGJ46)等相关安全技术标准要求;

(2) 施工用电必须保证一机一闸一漏一箱;

(3) 架空电线严禁沿脚手架、树木或其他设施架设;

(4) 在临近输电线路的建筑物上作业时,不能随便往下抛扔金属类杂物,更不能触摸、拉动电线;

(5) 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;

(6) 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;

(7) 移动照明电源电压不得大于36V。

3.10 消防安全

(1) 作业应符合现行《建设工程施工现场消防安全技术规范》(GB 50720)等相关安全技术标准要求;

(2) 施工现场材料应集中堆放,保持消防车通道畅通无阻,并要安排力量加强值班巡逻;

(3) 现场电(气)焊、油漆等应制定专业防火措施,严格要求遵守安全操作规程,并要挂设防火宣传标准和安全色标;

(4) 施工现场应按规定配备够消防器材,由专人维护、管理,确保在有效期内,施工现场禁止吸烟。

3.11 沉降观测

(1) 施工时,宜根据工程需要开展施工测量,应根据设计文件要求对建筑物的沉降变化进行监测;

(2) 应做好既有建筑物和管线的沉降观测工作,避免施工过程中对相邻地下管线造成影响。

3.12 文明施工

(1) 现场文明施工管理应符合《广州市建设工程文明施工管理规定》(市府令 62 号)要求;

(2) 施工噪声控制应遵守现行国家标准《建筑施工场界环境噪声排放标准》GB12523 规定,合理安排好作业时间,施工作业时间限制于每日 6 时至 22 时,在午休和晚上尽可能不进行施工,减少噪音;

(3) 现场应设置施工面围护,悬挂安全警示标牌,临边洞口做好防护隔离。围蔽应符合《广州市建设工程绿色施工围蔽指导图集》要求,临近居民通行交通通道的应按交通相关管理规定设置夜间反光警示标志;

(4) 施工现场要采取有效的扬尘控制措施,建筑余泥或固体废弃物排放应当遵守本市的有关规定,渣土、余泥应及时清理,运输车辆驶出工地时应冲洗干净,防止对道路造成污染,对施工影响地段范围应定期晒水,避免扬尘;

(5) 施工现场应对小区已有绿化采取保护措施,施工后及时恢复地表原样;

(6) 施工现场应加强对废水、污水的管理,废水、废弃涂料排入市政管网前应进行统一处理,达标后方可排放。

3.13 安全文明施工检查

(1) 申请建设人应督促施工单位做好日常安全检查,及时排除安全生产隐患;

(2) 申请建设人应督促施工单位做好项目文明施工措施,减少对周边环境和群众工作生活干扰。

第四章 竣工验收及保修

4.1 竣工验收

(1) 当增设电梯结构选用现浇混凝土结构、钢结构施工时,其分部(子分部)验收应符合相关施工质量验收规范;

(2) 申请建设人收到施工单位工程竣工报告后,对符合竣工验收要求的工程,组织设计、施工等单位组成验收组,对工程进行竣工验收;

(3) 验收组对工程设计、质量等方面作出全面评价,并签署工程竣工验收意见。如参与工程竣工验收的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,重新组织工程竣工验收;

(4) 增设电梯安装完工后,电梯安装施工单位按照《中华人民共和国特种设备安全法》及我市电梯主管部门有关要求等办理相关手续。

4.2 质量保修

(1) 老旧小区住宅加装电梯工程施工单位在向申请建设人提交工程竣工验收报告时,应当向申请建设人出具质量保修书,质量保修书中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:

a. 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;

b. 房屋防水工程、房间和外墙面的防渗漏,为5年;

c. 电气管线、排水管道、设备安装和装修工程,为2年。

其他项目的保修期限按发包方与承包方所签订的施工承包合同的约定为准。

建设工程的保修期,自工程竣工验收合格之日起计算。

(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。

(4) 建设工程在超过合理使用年限后需要继续使用的,产权所有人应当委托具有相应资质等级的勘察、设计单位鉴定,并根据鉴定结果采取加固、维修等措施,重新界定使用期。

第五章 参考附件

5.1 《中华人民共和国安全生产法》;

5.2 《建设工程安全生产管理条例》;

5.3 《建设工程质量管理条例》(国务院令 第279号);

5.5 《房屋建筑工程质量保修办法》(建设部令 第80号);

5.4 《危险性较大的分部分项工程安全管理办法》(住房和城乡建设部令第37号);

5.5 《广州市房屋建筑和市政基础设施工程质量管理办法》(广州市人民政府令 第129号);

5.6 《广州市人民政府办公厅关于印发广州市既有住宅增设电梯办法的通知》(穗府办规〔2016〕11号);

5.7 《广州市安全生产委员会关于加强临时性建筑、限额以下小型工程和房屋及其配套设施简易维保安全生产管理工作的通知》(穗安〔2017〕4号);

5.8 《广州市住房和城乡建设委员会关于印发建设工程扬尘防

治“6个100%”管理标准细化措施的通知》(穗建质〔2018〕1394号);

- 5.9 《建筑地基基础工程施工质量验收标准》(GB50202);
- 5.10 《混凝土结构工程施工质量验收规范》(GB 50204);
- 5.11 《钢结构工程施工质量验收规范》(GB50205);
- 5.12 《砌体结构工程施工质量验收规范》(GB50203);
- 5.13 《建筑地面工程施工质量验收规范》(GB 50209);
- 5.14 《建设工程施工现场消防安全技术规范》(GB 50720);
- 5.15 《建筑施工场界环境噪声排放标准》(GB12523);
- 5.16 《外墙饰面砖工程施工及验收规程》(JGJ 126);
- 5.17 《铝合金门窗工程技术规范》(JGJ214);
- 5.18 《扣件式钢管脚手架安全技术规范》(JGJ130);
- 5.19 《建筑施工模板安全技术规范》(JGJ162);
- 5.20 《建筑施工高处作业安全技术规范》(JGJ 80);
- 5.21 《施工现场临时用电安全技术规范》(JGJ46);
- 5.22 《建筑外墙防水工程技术规程》(JGJ/T235)等。

公开类别: 主动公开

抄送: 广州市规划和自然资源局

广州市住房和城乡建设局办公室 2019年4月2日印发

广州市住房和城乡建设局 广州市规划和自然资源局 广州市城市管理和综合执法局 广州市应急管理局

文件

穗建规字〔2019〕4号

广州市住房和城乡建设局·广州市规划和自然资源局 广州市城市管理和综合执法局·广州市应急管理局 关于印发广州市加强临时性建筑工程和限额以下 小型工程建设管理工作的通知

各区人民政府,各有关单位:

为进一步加强临时性建筑工程、总投资在30万元以下或建筑面积300平方米以下小型工程(下称限额以下小型工程)建设的管理,减少施工安全事故,结合我市实际,经市人民政府同意,现就有关工作通知如下:

按照属地管理原则,各区政府全面统筹,各镇、街具体负责,抓好辖区内临时性建筑工程和限额以下小型工程的建设管理工作。

(一)各区政府要明确分工,层层落实管理责任,从机构和制度建设、人员配置、办公经费等方面给予有力保障。定期组织规划和自然资源、住房和城乡建设、城市管理和综合执法、应急管理等部门和属下镇、街召开联席会议,全面动态地掌握本辖区内建设工程管理情况。

各区政府指导镇、街建立网格化管理体系,把管理责任落实到单位,落实到人。鼓励采取政府购买服务方式,充分调动社会管理资源,充实管理力量,发动市民举报违法建设。

(二)镇政府、街道办事处具体负责本辖区临时性建筑工程和限额以下小型工程质量的监督检查(检查参考用表见附件1),指导建设单位或个人选用设计通用图或协助联系有关技术人员提供有偿设计服务;巡查临时性建筑工程和限额以下小型工程建设过程中超出用地红线和规划批准的规模等违法违规行为并予以制止。不能制止的,应报告区政府。

各镇、街要指定临时性建筑工程和限额以下小型工程管理机构,配备专业管理人员,负责工程管理工作和日常质量安全巡查工作,制定管理制度,并定期进行拉网式检查,全面掌控监管情况。各镇、街应加强日常施工安全管理工作。

(三)各区建设行政主管部门负责对街(镇)的临时性建筑工程和限额以下小型工程管理机构进行业务指导和技术知识培训。

二、严格开工条件,规范管理程序

(一)基建程序。

临时性建筑工程和限额以下小型工程建设应符合国土、规划等有关要求,取得相应的国土、规划许可手续,在办理开工建设信息录入管理手续时提交相关资料。

对不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数、不涉及修改外立面、不降低建筑结构安全等级和不变更使用性质的改建项目,不需办理规划手续;城中村改造、既有住宅增设电梯等微改造项目,按相关法律法规执行。

(二)开工建设信息录入。

临时性建筑工程和限额以下小型工程的建设实行开工建设信息录入管理制度。建设单位或个人在工程开工前应根据《广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设管理指引(范本)》(见附件2)准备相关资料,填写《广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理申请表(范本)》(见附件3),报送属地镇、街办理开工建设信息录入管理手续,领取《广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书》(见附件4)。临时性建筑工程和限额以下小型工程取得工程开工建设信息录入管理证明书后,建设单位或个人制作施工信息标牌,在工地围墙的显著位置悬挂至规划验收完成。各镇、街的开工建设信息录入情况应及时告知所在辖区相关部门,实现信息共享。

(三)工程勘察设计。

临时性建筑工程和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(允许注册建筑师、注册结构工程师等具有工程建设执业资格的人员以个人身份从事农民住宅设计),或直接采用市、区建设行政主管部门已发布的通用设计图纸、标准设计图纸。地基及基础没有通用设计图纸的,应聘请专业勘察单位出具勘察报告、设计单位绘制施工图;农民自建房四向立面外凸不应超出用地红线,其建筑高度、布局、层数等不应超过规划部门审批标准。

(四)工程施工。

临时性建筑工程和限额以下小型工程应当由具有相应资质的施工单位或劳务分包单位施工,禁止无资质和超资质施工,从事工程施工的人员应具备相应的资格。

(五)文明施工。

临时性建筑工程和限额以下小型工程应采用蓝色波纹板围蔽,立面采用绿色安全网防护;施工作业时间限制于每日6时至22时;建筑余泥或固体废弃物排放应当遵守本市的有关规定。

(六) 地铁和地下管线设施保护。

地铁和地下管线设施保护范围内的临时性建筑工程和限额以下小型工程，建设单位（个人）应制定针对上述设施的保护方案。工程勘察期间，钻探作业应加强对地铁和地下管线设施的保护；工程施工期间，在取土、地面堆载、基坑开挖、爆破、桩基础施工、超前钻作业、顶进、灌浆和锚杆作业等施工环节应加强对地铁和地下管线设施的保护。

(七) 严管竹脚手架。

街道社区范围内工程，禁止使用竹脚手架；村镇范围临时性建筑工程和限额以下小型工程，对使用竹脚手架应从严管理。临时性建筑工程和限额以下小型工程中使用竹脚手架的，建设单位或个人在工程开工前向镇相关监管部门领取临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明时，提交竹脚手架专项施工方案。

(八) 其他。

临时性建筑工程的性质或规模达到招投标、施工图设计文件审查、监理等有关法规规定标准的，其招投标、施工图设计文件审查、监理等应按有关法规执行。

三、加强联合执法， 违法建设

各有关单位要依职责对临时性建筑工程和限额以下小型工程实施严格监管，加强联合执法。对于违法建设的，规划和自然资源、住房和城乡建设、市场监管、卫生健康、生态环境、城市管理和综合执法、文化广电和旅游、公安、水务等行政管理部门及自来水、电力、燃气、电信、有线电视、电梯等生产经营企业按照《广州市违法建设查处条例》的相应条款处理。

四、实行责任考核，强化责任追究

各区政府要建立层级工作考评机制，对辖区内镇、街负责限额以下小型工程的质量安全监管工作进行考核评价，落实层级管理责任。

市应急管理局应将临时性建筑工程和限额以下小型工程的监管情况列入对各区政府的年度安全考核范围进行考核。

对在临时性建筑工程和限额以下小型工程管理中有失职行为的单位和个人，由任免机关或监察机关依照管理权限给予行政处分；涉嫌犯罪的，移送司法机关依法追究刑事责任。

五、其他

本通知自印发之日起施行，有效期5年；《广州市城乡建设委员会 广州市规划局 广州市国土资源和房屋管理局 广州市城市管理委员会 广州市安全生产监督管理局 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）同时废止。

附件：

1. 限额以下小型工程施工安全质量检查记录表（参考用表）
2. 广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设管理指引（范本）
3. 广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理申请表（范本）
4. 广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理证明书（范本）

广州市住房和城乡建设局
广州市规划和自然资源局
广州市城市管理和综合执法局
广州市应急管理局

2019年3月12日

附件1

(参考用表)

建设单位(主)名称:

承建单位:

号	类别	检查内	检查结			改要求
			符合	基本符合	不符合	
1	施工	合法建设手续相关资料齐全(含开工建设信息录入)				
		选用有技术、机械、经验素质好的专业施工队伍,宜选有资质的建筑公司				
		签订承包建设合同,明确具体的施工安全要求条款、安全责任、工程质量、保修期限等				
		考察地质环境,选址应避免在水沟、池塘和有粪坑、墓穴等松软地基,避开有地质灾害风险(洪水、泥石流、滑坡)位置				
		有设计图纸或专用通用图集				
2	人员	施工负责人在场并与开工建设信息录入一致				
		电工、焊工、架子工等特种作业人员取得建设行政主管部门颁发的操作资格证				
		与施工人员签订安全协议				
		无盲目指挥、违规作业、突击抢建行为				
3	安全	施工现场有安全标示,落实安全防护措施				
		施工临边、洞口位置设置防高坠、伤人等临边防护措施				
		现场配备消防灭火器材				
		乙炔气瓶和氧气瓶使用时与动火点保持10米的距离,氧气瓶与乙炔瓶的距离保持5米以上				
		卷扬机、室外吊运机等升降设备地基坚固,机座安装牢固,防止移动和倾覆;升降设备远离危险作业区域;钢丝绳磨损未达到报废标准,间隔时间段涂刷保护油;严禁超载使用				
		施工机具无破日、性能差;切割机、角磨机、电焊机等施工机具设置安全防护装置;电线电缆无破损、泡水				
		街道社区范围内工程,禁止使用竹脚手架				
		村镇范围内工程竹脚手架需符合要求: 1.严禁采用单排竹脚手架,双排竹脚手架搭设高度不超9米 2.严禁受力杆件钢竹、木竹混用 3.镇监管使用竹脚手架的工程需提交竹脚手架专项施工方案 4.脚手架基础应坚实无水泡 5.竹脚手架严禁超载				

附件1

	模板支撑系统的强度、刚度、稳定性应满足要求,支撑应垂直支设在地面坚硬的物体上,有防失稳、坍塌措施				
	选用正规厂家生产的钢筋,具备出厂合格证;钢筋外观无裂纹、疤节,螺纹钢纵肋螺纹均匀一致,圆钢断面成圆型;宜向销售商索取检测报告				
	水泥过期(超3个月)、结块的水泥不能使用,购买水泥时,应向销售商索取水泥合格证				
	水泥面浇筑后2-3天不能堆载,后续临时堆载不能过大或振动、集中堆放,避免破坏结构				
	承重结构(梁、板底部模板)不能随意拆除,水泥面须达到规定强度(1.板:当跨度≤2米时为≥50%;当跨度>2米≤8米为≥75%;当跨度>8米为≥100%;2.梁、拱、壳:当跨度≤8米时为≥75%;当跨度>8米时为≥100%;3.悬臂构件:不管跨度多大,均必须达到100%。)				
	其他安全事项				
	项, 不符合 项				

检查人:

检查日期:

附件2

广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设管理指引(范本)

一、申请办理小型(临时)建设工程开工建设信息录入管理手续时,建设单位应提供以下资料:

- 1.建设工程用地批准文件(村民自建房提供宅基地使用证);
- 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或选用的设计通用图和标准图集;
- 4.与施工单位签订的工程承包合同;

5.工程规模较大的临时性工程还应提交施工、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:(1)改、拆建及室外装修等工程应提供上述第2、3、4项资料;市政工程应提供上述第3和4项资料。(2)对不增加建筑面积、建筑总高度、建筑层数、不涉及修改外立面、不降低建筑结构安全等级和不变更使用性质的改建项目,城中村改造、既有住宅增设电梯等微改造项目,按相关法律法规执行。

二、建设单位和个人应当按照下列程序办理:

- 1.建设单位和个人向开工建设信息录入管理单位领取并认真填写《广州市小型(临时)建设工程开工建设信息录入管理申请表》;
- 2.建设单位和个人持加盖单位印鉴(个人签名)的申请表,附第一项规定的证明文件,向开工建设信息录入管理单位提出申请;
- 3.开工建设信息录入管理单位在收到建设单位(个人)报送的申请表和所附证明文件后,对于符合条件的工程,应当自收到申请之日起5个工作日内签发《广州市小型(临时)建设工程开工建设信息录入管理证明书》;对于证明文件不齐全或者失效的,应当限期要求建设单位补正;对于不符合开工建设信息录入条件的,应当自收到申请之日起3个工作日内通知建设单位(个人),并说明理由。

附件3

广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程开工建设信息录入管理申请表(范本)

一、工程基本信息			
工程名称		工程地点	
建设单位(个人)名称		负责人姓名	
施工单位名称		负责人姓名	
工程类别 (在对应项目上打√)	1.房建工程(新建 <input type="checkbox"/> 改、扩建 <input type="checkbox"/> 室内外装修 <input type="checkbox"/> 2.市政工程 <input type="checkbox"/>		
建设规模	总投资:____万元;建筑面积:____平方米;层数:____层		
二、建设单位应提供的资料			
1.建设工程用地批准文件(村民自建房提供宅基地使用证); 2.建设工程的规划许可手续; 3.满足施工技术要求的施工图纸或选用的设计通用图和标准图集。 4.与施工单位签订的工程承包合同。 5.工程规模较大的临时性工程还应提交施工、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、扩建及室外装修等工程应提供上述第2、3、4、项资料;市政工程应提供上述第3和4项资料。)			
三、备注			
1.申请单位(个人)应准确填写工程基本信息; 2.申请单位(个人)应如实提供相关资料,并承担由此引起的法律责任。 3.小型工程是指总投资30万元以下或建筑面积300平方以下的工程。 4.临时性工程是指经规划部门批准为临时性建筑的工程。 5.超出上述第3、4项范围的工程应依法到建设行政主管部门办理报建手续。			

申请日期:____年____月____日

建设单位(个人)(盖章/签字)

经办人:

联系电话:_____

附件4

广州市临时性建筑工程和限额以下小型工程
开工建设信息录入管理证明书（范本）

工程名称:

工程地址:

工程类别: 计划工期:

建设规模: 建筑面积 平方米; 地上 层; 总投资 万元

建设单位:

设计单位:

施工单位:

监理单位:

一、该工程的建设单位（个人）已将工程有关资料报我单位办理开工建设信息录入，资料齐全、合法有效。

二、工程的建设、施工单位应严格按照相关技术规范、规程组织施工，认真遵守相关职能部门的管理规定，认真做好文明施工措施，确保工程质量和施工安全。

三、《广州市小型（临时）建设工程开工建设信息录入管理证明书》为一式三份，开工建设信息录入管理单位和建设单位各一份，其余一份张贴于施工现场。

四、对工程违规施工行为，可致电 进行举报。

开工建设信息录入管理单位（盖章）

年 月 日

广州市市场监督管理局文件

穗市监〔2019〕170号

广州市市场监督管理局关于优化既有 住宅加装电梯相关工作的通知

各区市场监督管理局、相关检验机构、电梯制造单位、物业服务企业：

为贯彻落实市委、市政府关于推进既有住宅加装电梯工作部署，加快推进幸福社区建设，我局鼓励相关电梯制造企业、物业服务企业、检验机构强化民生意识，整合优势资源，优化加装电梯相关服务，现将有关事项通知如下：

一、鼓励优先排产。鼓励电梯制造企业设立专项工作组跟进既有住宅加装电梯工作。对于国家标准型号尺寸范围内的定型产品，承诺优先为我市加装电梯进行制造生产排产，原则上

从合同签订生效至完成生产到交付不超过 60 天（非标产品除外）。

二、鼓励连片告知。参照《广东省电梯安全监管体制改革方案》精神，对由电梯制造企业直接安装的电梯，可实行连片施工告知。由施工单位将属于同一街道范围内安装，且安装工期在半年内的加装项目，在各区市场监督管理局实行一次性批量告知。

三、优化检验、登记流程。广东省特种设备检测研究院、广州特种机电设备检测研究院已加装电梯具备现场监督检验条件的项目，在 5 个工作日内安排监督检验。现场监督检验合格后在 5 个工作日内出检验报告。各区市场监督管理局在承诺 7 个工作日完成加装电梯使用登记流程。

四、鼓励新技术应用。鼓励加装电梯采用 AI 智能摄像头、物联网等新技术，通过人工智能识别老人摔倒、小孩单独乘梯、乘客长时间挡门、超载等异常行为，提升困人等突发事件应急处置效率、降低安全风险。

五、鼓励推广托管服务。鼓励物业服务企业开展既有住宅加装电梯后期托管服务，实现市场化、社会化管理，规范加装电梯后期安全技术档案管理、定期检验、应急处置、日常维护、保险购买等工作。

六、加强安全监察。各区市场监督管理局应加强加装电梯安全监察工作。对违反《中华人民共和国特种设备安全法》《广

东省电梯使用安全条例》等法规及安全技术规范的，应依法予以查处。



(联系人：曾庆东，联系电话：83228078)

公开方式：依申请公开

广州市市场监督管理局办公室

2019年4月8日印发

DB4401

广州市地方标准

DB4401/T 33—2019

电梯托管标准化管理规范

2019-10-00 发布

2019-12-01 实施

广州市市场监督管理局 发布

目次

前言

1 范围

2 规范性引用文件

3 术语和定义

4 基本原则

5 基本要求

6 电梯托管能力评定

附录A（规范性附录）电梯托管能力基本要求评定表

附录B（规范性附录）电梯托管能力综合要求评定表

附录C（资料性附录）广州市电梯委托管理合同（示范文本）

附录D（资料性附录）电梯托管标识

前 言

本标准按照GB/T 1.1-2009给出的规则起草。

本标准由广州市市场监督管理局提出并归口。

本标准起草单位：广州市越秀区市场监督管理局、广州市特种设备行业协会。

本标准参加起草单位：日立电梯（中国）有限公司广州分公司、上海三菱电梯有限公司广东分公司、广州广日电梯工程有限公司、广州铨允电梯工程有限公司、广州嘉立电梯工程有限公司、广东华信服务集团有限公司、广州市金的物业管理有限公司。

本标准主要起草人：余国勋、李国强、张保卫、罗威、蔡少林、方刚、周小玲、黄少坤、曾伟胜、彭啸亚、杨昌炫。

本标准为首次发布。

电梯托管标准化管理规范

1 范围

本标准规定了电梯托管的基本原则、基本要求和电梯托管能力评定等有关内容。

本标准适用于广州市行政区域内电梯托管工作，也适用于对电梯托管单位的电梯安全管理状况及管理水平进行评价。

2 规范性引用文件

下列文件对于本文件的应用是必不可少的。凡是注日期的引用文件，仅注日期的版本适用于本文件。凡是不注日期的引用文件，其最新版本（包括所有修改单）适用于本文件。

中华人民共和国特种设备安全法

中华人民共和国物权法

广东省电梯使用安全条例

广州市电梯安全管理办法

广州市既有住宅增设电梯办法

3 术语和定义

下列术语和定义适用于本文件。

3.1 电梯托管

电梯产权所有者委托物业管理单位履行电梯使用管理职责的行为。

3.2 电梯托管单位

经评定符合标准要求从事电梯托管的单位。

4.1 电梯托管是由职能部门推动行业协会搭建平台,引入专业物业管理公司接受电梯产权所有者委托,履行电梯日常安全管理职责的新型电梯管理模式。

4.2 电梯托管秉持“市场化运作、信用化管理”原则。

4.3 电梯托管单位与电梯产权所有者应签订书面协议,明确双方相应权利和义务。

4.4 电梯托管单位负责办理电梯使用登记变更手续。

5 基本要求

5.1 总则

5.1.1 应参照附录C签订合同后方可进行电梯托管。

5.1.2 应在接受电梯产权所有者委托后,履行电梯使用管理职责,对电梯日常使用安全负责。

5.1.3 应配备不少于20名取得特种设备安全管理人员资格证书的专职或兼职电梯安全管理员,且每个电梯安全管理员管理电梯数量不超过30台。

5.1.4 应为电梯购买电梯责任保险。

5.1.5 应具备电梯管理经验,且管理电梯时限不少于5年,管理在用电梯不少于100台。

5.1.6 近5年内未发生电梯安全责任事故。

5.2 场地设备

5.2.1 具备固定办公场所,持有有效的营业执照。

5.2.2 应设置24小时专人接听的应急电话。

5.2.3 每个管理项目应按需配备以下电梯安全管理设备设施:
应急通讯设备;

安全护栏;

应急照明灯具;

井道底坑排水设备设施;

防水浸工具、设施;

电梯钥匙、紧急开锁装置;

其他必要的设备设施。

5.2.4 托管电梯如加装有物联网等远程监控系统,需配备相应监控设备。

5.3 机构人员

5.3.1 应设置专门的电梯托管安全管理机构,配备相应人员并有任命文件。

5.3.2 应设置电梯安全教育岗位,指导乘客安全使用电梯。

5.3.3 电梯托管单位主要负责人、电梯托管安全管理机构负责人应熟悉电梯安全管理相关的法律、法规、规章。

5.3.4 电梯安全管理员应履行相应职责,规范管理托管电梯和正确使用电梯钥匙,保持通讯畅通,监督电梯维保工作,确认符合要求后签字。

5.4 规章制度

应根据托管实际情况制定托管电梯安全管理制度、安全管理手册和安全操作规程,并有效执行,安全管理制度至少包括下列内容:

电梯托管单位相关人员岗位职责:

主要负责人岗位职责;

安全管理负责人岗位职责;

电梯安全管理人员岗位职责;

电梯安全教育人员岗位职责;

电梯日常巡查、定期自行检查和有关记录制度;

电梯使用登记、定期检验管理制度;

监督电梯维护保养工作规定;

对电梯维护保养企业选择考核制度;

电梯故障和隐患排查治理制度;

电梯安全管理人员与作业人员管理和培训制度;

电梯采购、安装、改造、修理、报废等管理制度;

电梯应急救援管理制度;

电梯事故报告和处理制度;

其他电梯安全设备设施管理制度。

5.5 档案管理

5.5.1 应按托管项目逐台建立电梯安全技术档案。

5.5.2 应按制度开展工作,填写工作记录并及时归档。

5.6 培训和宣传

5.6.1 应定期收集电梯安全管理相关法律法规、规章、安全技术规范和标准相关文件,对相关人员进行宣贯培训,形成培训记录并及时归档。

5.6.2 应定期对乘客进行电梯使用安全知识宣传。

5.7 标识张贴

应在电梯轿厢内显著位置张贴以下标志标识:

电梯使用标志;

电梯维保标志;

应急救援电话;

电梯安全使用说明、安全注意事项、警示标志;

电梯托管标识(格式见附录D式样)。

5.8 维护保养

5.8.1 应委托具备相应资质的电梯维保企业对电梯进行维护保养。

5.8.2 优先选取信用评定优良的电梯维保企业。

5.9 日常巡查和定期自行检查

为保证电梯安全运行,电梯托管单位应对电梯进行日常巡查和定期自行检查,日常巡查和定期自行检查的时间、内容和要求应符合有关安全技术规范的规定及产品使用说明的要求。

5.10 故障处理和隐患整改

5.10.1 电梯发生故障或者发现存在严重事故隐患的,应立即停止使用,在电梯口显著位置设置停用标志,做好安全防护。

5.10.2 应及时通知电梯维护保养单位对电梯进行检修,做好故障及维修记录。

5.11 应急演练

5.11.1 应制定电梯应急预案,每年组织不少于1次电梯应急演练,以验证应急预案、应急准备及应急响应的有效性、充分性和适宜性。

5.11.2 应组织业主代表、电梯维保单位代表等参加电梯应急救援演练。

5.11.3 应针对电梯应急演练过程中出现的问题进行记录、总结,并借鉴相关电梯事故案例,及时修订应急预案。

5.12 信息公示

应定期向委托方公示电梯故障记录、修理费用、维保计划和维保情况等信息。

5.13 信息化管理

宜利用信息化等先进技术手段,对电梯安全运行进行监督。

每年组织至少1次电梯托管服务满意度调查，收集业主意见并改进。

6 电梯托管能力评定

6.1 评定要求

6.1.1 特种设备安全监督管理部门对电梯托管工作进行指导。

6.1.2 电梯托管单位应委托经特种设备安全监督管理部门认可的第三方机构每4年对其电梯托管能力进行1次评定。

6.1.3 评定方式：资料核对、抽查考核和现场核查。

6.1.4 若发生电梯安全责任事故，电梯托管单位应重新进行能力评定。

6.2 评定方法和结论

6.2.1 电梯托管能力评定的内容和方法见附录A《电梯托管能力基本要求评定表》和附录B《电梯托管能力综合要求评定表》。

6.2.2 电梯托管能力评定结论分为：符合条件、基本符合条件和不符合条件。

6.2.3 附录A中有任一项目为不符合的，电梯托管能力评定结论为不符合条件；附录A中全部项目均为符合的，则按附录B进行电梯托管能力评定。

6.2.4 按附录B进行电梯托管能力评定的结果分级如下：

- a) 80分（含）以上的为符合条件；
- b) 60分（含）至80分的为基本符合条件；
- c) 60分以下的为不符合条件。

6.2.5 对评为基本符合条件的，申请单位应在2个月内，对存在问题进行整改，并形成整改报告提交评定单位出具复评结论。

6.2.6 经评定符合条件的电梯托管单位名单应对外公布。

（规范性附录） 电梯托管能力基本要求评定表

电梯托管能力基本要求评定表见表A.1。

表A.1 电梯托管能力基本要求评定表

序号	评定内容	评定结果	备注
1.1	应签订合同后方可进行电梯托管。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
1.2	电梯托管单位接受电梯产权所有者委托后，履行电梯使用管理职责，对电梯日常使用安全负责。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
1.3	应配备不少于20名取得特种设备安全管理人员资格证书的专职或兼职电梯安全管理员，且每个电梯安全管理员管理电梯数量不超过30台。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
1.4	应为电梯购买电梯责任保险。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
1.5	应具备电梯管理经验，且管理电梯时限不少于5年，管理在用电梯不少于100台。	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
1.6	近5年内未发生电梯安全责任事故。（首次能力评定时适用）	<input type="checkbox"/> 符合 <input type="checkbox"/> 不符合	
评定结果		<input type="checkbox"/> 全部项目均为符合	<input type="checkbox"/> 不符合条件

(规范性附录)
电梯托管能力综合要求评定表

电梯托管能力综合要求评定见表B.1。

表B.1 电梯托管能力综合要求评定表

序号	评定内容	评定方法	配分	得分	现场记录
1	1.1具备固定办公场所，持有有效的营业执照。	查看办公场所的房产证或租赁合同、营业执照和最近5年与有效资质的电梯维保企业签订的维保合同，以上见证资料每缺1项扣1分，扣完为止。	3		
	1.2应设置24小时专人接听的应急电话。	核查设置24小时应急电话的岗位人员和通话记录,未设置的扣3分；拨打24小时应急电话和电梯安全管理员联系电话，无人接听的扣1分。	3		
	1.3每个管理项目应按需配备以下电梯安全管理设备设施： a) 应急通讯设备； b) 安全护栏； c) 应急照明灯具； d) 井道底坑排水设备设施； e) 防水浸工具设施； f) 电梯钥匙、紧急开锁装置。 g)其他必要的设备设施。 托管电梯如加装物联网等远程监控系统，需配备相应监控设备。	查看电梯安全管理设备设施和清单，应至少包含a)至g)，每缺1项扣1分，扣完为止。	4		
2	2.1应设置专门的电梯托管安全管理机构，配备相应人员并有任命文件。	查看单位内部管理文件和相关任命文件，未设置电梯托管安全管理机构的扣5分。查看下列人员任命书：主要负责人、安全管理负责人、电梯安全管理员，以上相关文件每缺1项扣2分，扣完为止。	5		
	2.2应设置电梯安全教育岗位，指导乘客安全使用电梯。	查看对客户进行安全教育的见证资料。未设置电梯安全教育岗位的扣1分，未指导乘客安全使用电梯的扣1分。	2		
	2.3电梯托管单位主要负责人、电梯托管安全管理机构负责人应熟悉电梯安全管理相关的法律、法规、规章。	现场对相关负责人进行考核。对相关法规熟悉程度一般的视情况扣1至2分，对相关法规不熟悉的扣3分。	3		
	2.4电梯安全管理员应履行相应职责，规范管理托管电梯和正确使用电梯钥匙，保持通讯畅通，监督电梯维保工作，确认符合要求后签字。	查看电梯安全管理人员工作见证资料、电梯钥匙使用记录。每缺1项扣3分，扣完为止。	5		

表B.1 电梯托管能力综合要求评定表

序号	评定内容	评定方法	配分	得分	现场记录
3	3.1应根据托管实际情况制定托管电梯安全管理制度、安全管理手册和安全操作规程，并有效执行，安全管理制度至少包括下列内容： a) 电梯托管单位相关人员岗位职责： 1) 主要负责人岗位职责； 2) 安全管理负责人岗位职责； 3) 电梯安全管理人员岗位职责； 4) 电梯安全教育人员岗位职责； b) 电梯日常巡查、定期自行检查和有关记录制度； c) 电梯使用登记、定期检验管理制度； d) 监督电梯维护保养工作规定； e) 对电梯维护保养企业选择考核制度； f) 电梯故障和隐患排查治理制度； g) 电梯安全管理人员与作业人员管理和培训制度； h) 电梯采购、安装、改造、修理、报废等管理制度； i) 电梯应急救援管理制度； j) 电梯事故报告和处理制度； k) 其他电梯安全设备设施管理制度。	查看管理制度文件，电梯托管单位相关人员岗位职责部分应包含所列相关人员岗位职责内容。制度文件每缺1项扣1分，扣完为止。	5分		
	3.2应建立电梯安全技术档案。	抽查3台电梯的安全技术档案,未逐台建立档案的扣3分。	3		
4	4.1应建立电梯安全技术档案。	抽查3台电梯的安全技术档案,未逐台建立档案的扣3分。	3		
	4.2应按制度开展工作，填写工作记录并及时归档。	查看电梯安全技术档案收录是否齐全。未见相关工作记录的扣3分，收录资料不齐全、工作记录未签名或签名不规范的，每缺1项扣1分，扣完为止。	6分		
5	5.1应定期收集电梯安全管理相关法律法规、规章、安全技术规范和标准相关文件，对相关人员进行宣贯培训。	查电梯安全管理相关法律法规、规章、安全技术规范和标准相关文件及目录清单，未建立目录清单或收录不齐全的扣2分。	4分		
	5.2应定期对乘客进行电梯使用安全知识宣传。	未定期开展电梯使用安全知识宣传培训的扣2分。	2		

表B.1 电梯托管能力综合要求评定表

评定内容	评定方法			
6.1应在电梯轿厢内显著位置张贴以下标志标识: a) 电梯使用标志; b) 电梯维保标志; c) 应急救援电话; d) 电梯安全使用说明、安全注意事项、警示标志; e) 电梯托管标识。	现场核查电梯轿厢内张贴标志标识是否齐全,每缺1项扣1分,扣完为止。			
7.1应委托取得相应资质的电梯维保企业对电梯进行维护保养,优先选取信用评定优良的电梯维保企业。	核查托管单位所委托的电梯维保企业的安装维修资质、信用评定等级和电梯日常维护保养记录。委托未取得相应电梯安装维修资质或未优选选取信用评定优良电梯维保企业的扣5分。			
7.2对电梯日常维护保养行为进行监督、维保结果进行确认。	电梯日常维护保养记录不规范的扣3分,未见电梯安全管理人员签名的扣2分。			
8.1为保证电梯安全运行,电梯托管单位应对电梯进行日常巡查和定期自行检查,日常巡查和定期自行检查的时间、内容和要求应当符合有关安全技术规范的规定及产品使用说明的要求。	核查电梯日常巡查和定期自行检查记录。未进行日常巡查和定期自行检查的扣10分,检查记录不齐全的扣5分。			
9.1电梯发生故障或者发现存在严重事故隐患的,应立即停止使用,在电梯口显著位置设置停用标志,做好安全防护。	现场核查电梯故障隐患处理措施和记录。电梯发生故障或者存在严重事故隐患未采取停用措施的扣5分,停用电梯未在电梯口的显著位置设置停用标志的扣2分。			
9.2应及时通知电梯维护保养单位对电梯进行检修,做好故障及维修记录。	查看电梯故障和隐患检修记录。故障检修记录不齐的扣2分,通知检修不及时扣3分。			

表B.1 电梯托管能力综合要求评定表

评定内容	评定方法			
10.1 应制定电梯应急预案,每年组织不少于1次电梯应急演练,以验证应急预案、应急准备及应急响应的有效性、充分性和适宜。	查看电梯应急预案,事故应急救援演练记录。应急演练记录不齐全的扣2分,无应急预案或未组织应急演练的扣5分。			
10.2 应组织业主代表、电梯维保单位代表等参加电梯应急救援演练。	查看电梯应急救援演练现场人员签到记录。未组织业主代表、电梯维保单位代表等参加电梯应急救援演练的扣2分,应急演练记录无业主代表签名的扣1分。			
10.3 应针对电梯应急演练过程中出现的问题进行记录、总结,并借鉴相关电梯事故案例,及时修订应急预案。	查看电梯应急演练总结和应急预案修订记录。应急预案或演练总结不完备的扣1分,无演练总结的扣3分。			
11.1 应定期向委托方公示电梯故障记录、修理费用、维保计划和维保情况等信息。	查看电梯故障记录、修理费用、维保计划和维保情况等信息公示情况。公示信息每缺1项扣1分,未进行信息公示的扣5分。			
12.1 宜用信息化等先进技术手段,对电梯安全运行进行监督。	查看信息化管理技术手段和有效实施情况。信息化技术未有效实施的扣2分,未采用信息化技术的扣5分。			
13.1 每年组织至少1次电梯托管服务满意度调查,收集业主意见并改进。	查看客户满意度调查记录及改进工作见证材料。调查记录和改进工作见证材料不齐全的扣3分,未开展客户满意度调查的扣5分。			
合计				

(规范性附录)

广州市电梯委托管理合同示范文本

合同编号: _____

广州市电梯委托管理合同

(示范文本)

电梯产 有 代表: _____

电梯托管单位: _____

电梯产权所有者代表(甲方) _____

电梯托管单位(乙方) _____

为保障既有住宅加装电梯的安全运行,明确甲方和乙方的权利义务,经协商,就既有住宅加装电梯委托使用管理相关事宜达成如下协议:

甲方将注册代码为_____的_____台电梯授权给乙方进行使用管理,期限为_____年,自_____年_____月_____日至_____年_____月_____日,在此期间内,乙方依据《中华人民共和国特种设备安全法》《广东省电梯使用安全条例》作为电梯的日常使用管理及安全运行的首负责任人。甲方向乙方支付委托管理费用每年人民币_____元(含电梯责任保险费、日常维保费、安全管理员费)。

第一条 在本合同生效后的5个工作日之内,甲方委托乙方办理电梯使用登记变更手续。

第二条 乙方权利和义务

一、义务:

1.乙方应严格按照《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》《广东省电梯使用安全条例》《广州市电梯安全管理办法》等相关法规和安全技术规范的要求,做好电梯的安全使用管理工作,保障电梯安全运行。

2.乙方应建立完善的电梯安全管理制度,设置专门的电梯安全管理机构并配备持证电梯安全管理人员对电梯进行使用管理。

3.乙方应建立并保管好包括使用登记证、定期检验合格证、出厂合格证、日常维护保养记录、电梯钥匙、运行故障和事故记录等资料在内的电梯安全技术档案,并在委托管理期限届满后将电梯安全技术档案移交甲方。

4.乙方应委托取得相应资格许可的单位进行电梯的日常维护保养,并为之签订维保合同。维保合同应当对电梯发生故障、事故时维保单位接到通知后到达现场的时间进行约定。

5.乙方应在电梯安全检验合格有效期届满前一个月到法定检验检测机构申报定期检验,保证不使用未经监督检验、超过定期检验有效期或检验不合格的电梯。

6.电梯出现故障或发生异常情况时,乙方应督促电梯维保公司对电梯进行全面检查,电梯事故隐患消除后方可重新投入使用,避免电梯带病运行。

7.当电梯需要进行重大修理、改造或移装时,乙方应在征求甲方同意后,委托取得相应资格许可的单位进行,不得私自或委托未取得相应资格许可的单位进行。

8.乙方应制定电梯突发事件及事故的应急措施和应急救援预案,对突发事件做好应对与记录,并按规定开展应急救援演练。

9.乙方应设立24小时应急电话,保持电话畅通。在电梯发生故障、事故时,乙方应立即响应,对电梯乘客进行安抚,并立即通知电梯维保公司到现场进行救援。必要时启动应急救援预案。

10.乙方应尽义务教育和引导乘客正确、安全使用电梯,制止乘客不安全的乘梯行为,发现电梯存在安全隐患、收到检验不合格报告时,应停止电梯使用。

11.乙方应购买符合广东省电梯安全监管体制改革方案要求的电梯责任保险,且一次性事故最高赔偿金额不低于100万元(人民币),保障电梯使用各方利益。

12.如发生电梯安全事故,乙方作为电梯安全管理的首责任人,应负责采取紧急措施救助受困者,及时将伤者送往医院并预先垫付医疗费用,通知保险公司及时处理,以及向当地监管部门汇报情况。

二、权利:

1.乙方有权行使法律赋予“电梯使用管理单位”的各项权利。

2.乙方有权委托取得相应资格许可的电梯制造、安装、改造、修理单位开展相关工作,有权收集涉及电梯安全运行的制造、安装、修理、检验和使用的相关资料。

3.乙方在履行电梯事故首负责任后,有权向造成电梯事故的制造企业、安装企业、修理企业、检验单位和使用者追偿。

第三条 甲方权利和义务

1.甲方应按时支付乙方委托管理费用,配合乙方做好电梯日常使用安全管理,有权对乙方的管理行为进行监督并提出意见;当有证据表明乙方对电梯的使用安全管理不符合相关法规和安全技术规范要求、存在严重安全隐患时,甲方有权要求乙方限期进行改正。

2.甲方应在委托管理合同生效后将电梯的使用登记证、定期检验合格证、出厂合格证、日常维护保养记录、运行故障和事故记录等安全技术资料和电梯钥匙移交乙方,以便乙方能准确地了解电梯的运行状况。

第四条 乙方对电梯的使用管理不符合相关法规和安全技术规范要求,或存在严重安全隐患时,在甲方书面通知的规定时间内仍未采取有效措施整改的,甲方有权停止乙方电梯使用管理权。甲方不配合乙方对电梯的安全使用管理或存在其它阻碍、妨碍乙方安全使用管理电梯行为的,如发生损害应承担相应赔偿责任,乙方在承担首负责任后有权向甲方追偿。

第五条 本合同在履行过程中发生的争议,由甲、乙双方友好协商解决。协商不成时,按照下列第 种方式解决:

1.提交广州仲裁委员会仲裁。

2.依法向人民法院起诉。

第六条 本合同其他事项,甲、乙双方可在备注中列明。本合同一式两份,甲、乙双方各执一份,具同等法律效力,合同自双方签署之日起生效。

备注:

甲方	乙方
单位名称(盖章)	单位名称(盖章)
法定代表人或者负责人(签名)	法定代表人或者负责人(签名)
联系方式:	联系方式:
日期: 年 月 日	日期: 年 月 日

备注:甲方为自然人的,合同由自然人签名。

以上条款甲乙双方可通过协商进行增减。

附录 D

(规范性附录)

电梯托管标识

<h2>电梯托管标识</h2>
托管单位名称: _____
托管电梯地址: _____
电梯安全管理员: _____
联系电话: _____ 24小时应急救援电话: _____
托管期限: _____年_____月_____日至_____年_____月_____日

(第四十五号)

《中华人民共和国民法典》已由中华人民共和国第十三届全国人民代表大会第三次会议于2020年5月28日通过，现予公布，自2021年1月1日起施行。

中华人民共和国主席 习近平

2020年5月28日

中华人民共和国民法典

(2020年5月28日第十三届全国人民代表大会第三次会议通过)

第五章 国家有和集体有、人有

第二百七十八条 下列事项由业主共同决定:

- (一) 制定和修改业主大会议事规则;
- (二) 制定和修改管理规约;
- (三) 选举业主委员会或者更换业主委员会成员;
- (四) 选聘和解聘物业服务企业或者其他管理人;
- (五) 使用建筑物及其附属设施的维修资金;
- (六) 筹集建筑物及其附属设施的维修资金;
- (七) 改建、重建建筑物及其附属设施;
- (八) 改变共有部分的用途或者利用共有部分从事经营活动;
- (九) 有关共有和共同管理权利的其他重大事项。

业主共同决定事项，应当由专有部分面积占比三分之二以上的业主且人数占比三分之二以上的业主参与表决。决定前款第六项至第八项规定的事项，应当经参与表决专有部分面积四分之三以上的业主且参与表决人数四分之三以上的业主同意。决定前款其他事项，应当经参与表决专有部分面积过半数的业主且参与表决人数过半数的业主同意。