

NHFG2021007

主动公开

佛山市南海区人民政府办公室文件

南府办〔2021〕3号

佛山市南海区人民政府办公室关于印发 佛山市南海区既有住宅加装电梯 操作规程的通知

各镇人民政府、街道办事处，区直局以上单位：

《佛山市南海区既有住宅加装电梯操作规程》业经区人民政府同意，现印发给你们，请认真贯彻执行。执行中遇到问题，请径向区住房和城乡建设和水利局反映（联系电话：81213189）。

佛山市南海区人民政府办公室

2021年2月8日

佛山市南海区既有住宅加装电梯操作规程

第一章 总 则

第一条 为进一步打造便民高效的既有住宅加装电梯审批程序，加强工程质量和安全监管，根据《中华人民共和国物权法》《中华人民共和国城乡规划法》《中华人民共和国建筑法》《中华人民共和国特种设备安全法》《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》等法律法规和文件规定，结合实际，制定本操作规程。

第二条 本操作规程适用于南海区行政区域内既有住宅加装电梯的申报、建设和管理。本操作规程所称既有住宅是指已建成投入使用、具有合法权属证明、未列入房屋征收改造计划且未设电梯的四层以上（含四层）的单元式住宅。

第三条 既有住宅加装电梯方案设计应遵守《佛山市既有住宅加装电梯技术规程》的要求。

第四条 成立佛山市南海区既有住宅加装电梯业务协调工作组（以下简称“区加梯工作组”），办公室设在区住房城乡建设和水利局，成员单位包括区住房城乡建设和水利局、市自然资源局南海分局、区市场监督管理局、区民政局、区司法局、市公安局南海分局、区城市管理和综合执法局、区城市建设档案馆、相关管线单位及其主管、联系部门等，区加梯工作组统筹指导全区既有住宅加装电梯政策解读、协商协调、方案可行性论证以及相关业务培训等工作。

各镇人民政府、街道办事处要高度重视既有住宅加装电梯工作，参照区的做法组建相应的工作组（下称“镇（街道）加梯工作组”），成员单位包括镇（街道）住建、自然资源、城管、消防、市场监督管理等部门，负责辖区范围内既有住宅加装电梯的技术审查、政策宣传、业务指导、报批协调、信息备案、纠纷调处，对加装电梯工程依法进行监督巡查，涉及上级职能部门执法范围的问题，及时上报相关部门依法进行处理。

居（村）民委员会协助镇（街道）加梯工作组调解辖区范围内既有住宅加装电梯居民纠纷，出具调解情况说明；见证监督辖区范围内既有住宅加装电梯方案公示，出具公示说明。

区住房和城乡建设和水利局统筹指导全区既有住宅加装电梯工作，负责既有住宅加装电梯施工图审查监管、统筹工程质量和安全生产监督管理工作。

市自然资源局南海分局负责既有住宅加装电梯用地协调、规划许可和规划验收等审批服务工作，负责协助提供项目红线范围以外土地权属人信息等相关材料。

区、镇（街道）行政服务中心负责设置既有住宅加装电梯服务窗口（规划报建窗口代收件、提供咨询服务），协助或指引申请人办理既有住宅加装电梯业务。

区市场监督管理局负责对既有住宅加装电梯的制造、安装、检验检测和使用实施安全监督管理。

区城市管理和综合执法局负责对未取得建设工程规划许可证

或者未按照建设工程规划许可证的规定进行建设的既有住宅加装电梯项目进行查处。

各相关部门应做好职责范围内的有关业务指导和工作，共同推进全区既有住宅加装电梯工作。

第二章 申报准备

第五条 既有住宅加装电梯申请可以由业主或者业主代表提出，也可以由业主委员会提出。申请的业主人数超过5人的，应当推选不超过5名业主为申请人，作为办理后续报建、申领补贴等手续的主体。

申请人在充分征询本梯间全体业主加梯意愿，经法定比例的业主参与表决，并经专有部分占本梯间建筑物总面积法定比例以上的业主且占总人数法定比例以上的业主同意（依据《民法典》第二百七十八条的规定进行表决），可自行上政府网站下载打印或向加装电梯房屋所在居（村）民委员会领取《授权委托书》《既有住宅加装电梯业主签名意见表》《既有住宅加装电梯项目协议书》。其中梯间指共同使用同一楼梯的住宅楼宇。

第六条 申请人应主动与异议或持反对意见的业主沟通协商，争取让绝大部分业主参与加装电梯，并将相关情况告知属地居（村）民委员会。属地居（村）民委员会应对申请人和异议方的沟通协商予以协助，指导达成加梯共识，防止矛盾激化。

第七条 申请加装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）确定电梯使用管理人。

（二）加装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保养、维修、改造费用分担方案。

（四）确定用于申请加装电梯专项补助资金的资金账户。

（五）与不同意加装电梯的业主进行协商，达成对利益受损业主进行补偿的资金筹集和补偿方案。

（六）对于电梯建成后，前期不参与的业主再申请参与的，一般按照前期业主协议确定的分摊计算方式，计算出该业主应当缴纳的土建和设备费用，以及该笔费用分配给前期参与业主的具体数值方案。

（七）如加装电梯导致有关业主的采光、通风、通行或房屋价值等合法权益受到不利影响的，应当依法给予适当补偿，补偿费用在筹集资金中支出。

（八）法律、法规、规章规定其他应由业主协商确定的事项。

第八条 区住建水利部门定期公布有意愿参与本辖区相关业务的有资质的设计单位、施工单位、设备单位和维护管养单位名录信息，提供综合的服务平台，方便申请人自主选择。

第九条 申请人所在小区已成立业委会、已委托物业服务企业管理的，申请人可以委托业委会、物业服务企业、电梯生产安装企业等办理规划许可、施工报建和验收手续。

加装电梯的住宅属于房改房的，业主可以委托原房改房售房

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，也可以委托上级部门申请办理。

加装电梯所在楼栋的全体业主应当作为建设单位依法承担法律、法规规定的责任和义务。

第十条 佛山市南海区城市建设档案馆应为申请人查询、复印建筑物原审批图纸等相关资料提供便利。申请人需携带以下资料到区城市建设档案馆办理建筑物原审批图纸资料的查阅登记手续：（一）业主代表房产证原件及复印件；（二）业主代表身份证原件、复印件。

佛山市自然资源局南海分局应为申请人查询、获取既有住宅加装电梯项目的现状地形图提供便利，不收取费用。

第三章 制定初步方案与可行性论证

第十一条 申请人可自行制定或委托第三方机构协助制定初步方案，初步方案包括四至图、标准层平面图、区域位置图等。

第十二条 申请人将初步方案提交至镇（街道）行政服务中心加装电梯窗口（规划报建窗口代收件）。镇（街道）加梯工作组组织工作组成员单位、申请人等进行现场勘查，对小区拟加装电梯位置和电梯形式、材质、建筑外立面等进行统一管控指导，研究加梯的可行性以及初步方案是否符合《佛山市既有住宅加装电梯技术规程》，并建立相应的工作台账。

第十三条 镇（街道）加梯工作组对初步方案进行技术审查后于3个工作日内将结果反馈申请人，申请人应当依照法律法规的规定委托具有相应资质的设计单位进行建筑方案图设计。

第四章 方案公示与协商调解

第十四条 镇（街道）加梯工作组组织住建、自然资源、消防、城管等部门确认方案符合相关技术规定后，出具初步审查意见。申请人应将初步审查意见、《既有住宅加装电梯业主签名意见表》、方案设计图等资料通过镇（街道）行政服务中心加装电梯窗口（规划报建窗口代收件）或广东省政务服务网申办《建设工程规划许可证》。经市自然资源局南海分局审查通过后，于5个工作日内在拟加装电梯的工程现场（加装电梯所在小区主要出入口和本栋主要出入口）、工程所属居（村）委会宣传栏、市自然资源局南海分局网站进行审批前公示，公示期不少于10个自然日，公示内容包括：（一）既有住宅加装电梯业主签名意见；（二）加装电梯建筑设计方案。

工程现场的批前公示文件由申请人张贴，属地居（村）民委员会予以见证监督。申请人应保留公示资料、现场照片等相关证据，并形成公示情况说明。

第十五条 公示期间无异议或异议不成立的，由居（村）民委员会向申请人出具加盖公章的公示情况说明。

第十六条 公示期间收到书面异议的，申请人应当与异议人

协商，并形成协商记录。协商情况应当在公示情况说明中予以说明。经多次协商，未能达成一致意见的，居（村）民委员会和镇（街道）加梯工作组应及时将情况告知市自然资源局南海分局，以便组织进一步的相关调解工作。

第十七条 提出异议意见的业主应提供真实姓名、联系方式，以及与拟加装电梯存在利害关系的证明材料（如身份证复印件、不动产权属证明复印件等）。

第十八条 既有住宅加装电梯的纠纷调解工作由市自然资源局南海分局指导镇（街道）、居（村）民委员会开展。纠纷调解工作应注重解决辖区范围内既有住宅加装电梯主要矛盾，重点对拟加装电梯的本栋、相邻住宅以及书面提出反对意见的有利害关系业主予以调解，促使相关业主在协商基础上自愿达成调解协议。组织相关调解会议可邀请区加梯工作组和相关职能部门一同参与。

第五章 规划许可

第十九条 既有住宅加装电梯可以直接申请办理建设工程规划许可手续（原批准图纸上已明确标识预留电梯井的除外）。既有住宅加装电梯不需办理建设用地规划许可、供地审批手续和占用现状绿化补偿手续，加装电梯的建筑面积不纳入用地容积率计算，不办理不动产权登记。

第二十条 申请人自主通过广东政务服务网（<http://www.gdzwfw.gov.cn/>）网上申办或到镇（街道）行政服务中心加装电梯

窗口（规划报建窗口代收件）申办《建设工程规划许可证》，并提交以下资料：

（一）佛山市建设工程规划许可证核发（建筑类）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、业主代表身份证明或者业主委员会的证明材料。接受委托代申请人办理的，还应当提交代理人身份证明文件、授权委托书。

（三）建筑方案图纸一式两份（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、加装电梯符合消防车道及防火间距的说明。1/500 现状地形图由申请人向市自然资源局南海分局申请）。

（四）《既有住宅加装电梯业主签名意见表》《既有住宅加装电梯项目协议书》。

（五）公示情况说明（附现场照片，居（村）民委员会盖章）。

（六）申请人与相关业主进行协商的书面材料，申请人与权益受损业主进行协商的调解情况说明（有业主提出异议意见的需提供，居（村）民委员会盖章）。

（七）本栋（梯间）房屋专有部分占本梯间建筑物总面积法定比例以上的业主且占总人数法定比例以上的业主房屋权属证明文件复印件（依据《民法典》第二百七十八条的规定执行）。

第二十一条 加装电梯项目的设计单位在规划总平面图上落

实相关消防规范，对加装电梯部分的消防车道及防火间距是否符合要求作出说明，办理加装电梯规划许可手续消防行政主管部门不再另外出具消防意见。

第二十二条 加装电梯工程用地位于原住宅宗地红线范围外的，由市自然资源局南海分局负责核实占用土地的权属情况。如明确占用土地已办理权属证或有批文等相关供地手续的，应征得占用土地权属单位/个人的书面意见；如占用土地无权属的，由市自然资源局南海分局按程序组织批前公示（增加土地内容）、并经登报公示后方可办理规划许可审批手续。公示期不少于 10 个自然日，无异议或异议不成立的，即认为该加装电梯所占用地符合加装要求。

第二十三条 满足以下三个条件之一的，市自然资源局南海分局可依据《佛山市既有住宅加装电梯管理办法》第十七条的规定依法作出准予加装电梯的审批决定，有异议的业主可依法通过法律途径主张权利。双方最终均应服从司法判决、裁定。

（一）未收到有效反对意见。

（二）申请方与异议方经协商，取得异议方的书面同意意见。

（三）异议方提出拟加装电梯方案影响其通风、采光、日照等的反对意见，且与申请方通过协商未达成一致意见，但拟加装电梯方案符合《佛山市既有住宅加装电梯技术规程》。

第二十四条 市自然资源局南海分局应当将已批准核发《建设工程规划许可证》的项目信息及时通报区住房和城乡建设水利

局、区城市管理和综合执法局、区市场监督管理局等部门以及属地镇（街道）加梯工作组。属地镇（街道）加梯工作组要将以上信息及时通报到属地居（村）民委员会。

第六章 施工建设和安全监管

第二十五条 既有住宅加装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。

第二十六条 施工图设计和审查需含增设电梯的楼栋满足消防车道和防火安全间距内容。施工图设计和审查所需的地质勘察报告，可提供原建筑或加装电梯位置附近可作为设计依据的地质勘察报告作为设计和审查的依据；不能提供的，需补充勘察并提供勘察报告作为设计和审查的依据。

第二十七条 工程投资额在 100 万元以下（含 100 万元）或者建筑面积在 500 平方米以下（含 500 平方米）的既有住宅加装电梯工程（以下称限额以下小型工程），可以不申请办理《建筑工程施工许可证》，直接到属地镇（街道）行政服务中心建设窗口办理施工报备手续。

不属于限额以下小型工程的既有住宅加装电梯工程，应当到所在镇（街道）行政服务中心建设窗口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》。

第二十八条 申请办理既有住宅加装电梯工程的施工报备手续，应提交以下申请材料（所有复印件需加盖单位公章或由申请

人签字按指模确认，并提供原件核对，原件核对后归还）：

（一）《南海区既有住宅加装电梯施工报备申请表》（原件）；

（二）《建设工程规划许可证》（复印件）；

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

（四）施工单位《营业执照》、《资质证书》、《安全生产许可证》，项目负责人资格证书（复印件）；建设工程施工合同，施工单位法定代表人授权委托书（原件）；

（五）经设计单位盖章确认的施工图纸；设计单位《营业执照》、《资质证书》（复印件）；

（六）勘察及施工图设计文件审查合格意见书（复印件）。

既有住宅加装电梯建设工程应当自申请施工报备通过后三个月内开工，因故不能按期开工的，应当在期满前向属地镇（街道）建设部门申请延期，并说明理由。

第二十九条 建设单位必须履行工程质量安全首要责任，聘请有资质的设计和施工单位进行设计和施工，督促施工单位按照规范、技术标准和相关管理要求进行施工，并按要求在施工现场显著位置张贴《南海区既有住宅加装电梯工程基本情况公示表》；工程完工后，建设单位应督促施工单位清理干净建筑垃圾、恢复

周边环境。

第三十条 施工单位必须履行工程质量和施工安全主体责任，遵守相应法律法规、技术标准及相关管理要求，严格按经审查合格的设计图纸施工，做好相应安全防护措施，收集整理相应质保资料。

第三十一条 区住房和城乡建设水利局、区城市管理和综合执法局应指导属地镇政府、街道办事处开展执法检查，加强对既有住宅加装电梯工程的管理，落实属地管理责任，完善相关制度和工作措施，督促项目建设的各方主体从严从实履行质量安全责任。要建立网格化管理体系，加强日常质量安全巡查，确保加装电梯工程的质量和施工安全。

第三十二条 电梯安装前，安装单位需要办理特种设备安装告知。电梯的安装过程，应当经有资质的特种设备检验检测机构进行监督，加装的电梯必须经特种设备检验机构检验合格，未经监督检验或监督检验不合格的，不得交付使用。

第三十三条 工程完工后，申请人应自行组织本加装电梯的设计、施工单位等对加装电梯工程进行竣工验收，并出具竣工验收合格证明文书。竣工验收应通知房屋所在镇（街道）加梯工作组参加，竣工验收合格证明文书应由镇（街道）加梯工作组盖章确认。

第三十四条 申请人应当落实电梯使用管理人，由电梯使用管理人与取得相应资质的单位、电梯制造单位或其设立、委托的

单位签订维护合同。电梯使用管理人应在投入使用前向当地特种设备安全监督管理部门办理使用登记。

第三十五条 竣工验收合格后，业主或受委托单位应将工程资料归档成册，包括工程前期资料（建设工程规划许可证及附图、工程地质勘察报告、电梯相关资料等）、施工资料（建筑工程施工许可证或施工报备表、施工图设计审查意见及备案证明文件、设计合同、施工合同、特种设备安装告知书、电梯厂家资料等）、竣工资料（竣工验收资料、竣工图、特种设备使用登记表、电梯维保合同、电梯合格证、代管授权委托书等），报南海区城市建设档案馆接收存档。

第三十六条 属限额以下小型工程的加装电梯工程，未办理施工报备手续的，由镇（街道）住建部门责令改正，逾期不改正的，按照有关信用信息管理规定将申请人、施工单位的违规行为列入失信记录。

第三十七条 对未办理竣工验收擅自投入使用的既有住宅加装电梯项目，由镇（街道）加梯工作组向区有关部门通报，由区有关部门依据相关规定进行处理。

第七章 附则

第三十八条 对南海区范围内既有住宅加装电梯项目，申请人提供《南海区既有住宅加装电梯专项补助资金申请表》、竣工验收合格证明文件、特种设备使用登记证书向属地镇（街道）加

梯工作组提出电梯专项补助资金申请，镇（街道）初审后转交给区住房城乡建设和水利局核发。电梯专项补助资金的核发由区住房城乡建设和水利局统筹，按照5万元/台的标准予以补助，补助资金可以用于电梯保修期满后的维修养护。对于已领取电梯专项补助资金的电梯项目不得再次申领。

第三十九条 加装的电梯仅作为既有住宅垂直交通系统的补充，由此增加的建筑面积不计入规划指标。自本操作规程印发之日起，对新核发建设工程规划许可证的电梯项目不收取城市基础设施配套费。

第四十条 区加梯工作组、镇（街道）加梯工作组、区相关职能部门以及居（村）民委员会之间应建立高效的沟通机制，及时妥善处理加装电梯有关事宜。

第四十一条 本操作规程自印发之日起施行，有效期5年。本操作规程施行前已在一门式政务服务中心提交审批资料的既有住宅加装电梯项目可选择按原有申报程序继续办理报建报批手续，也可选择按本操作规程规定重新办理报建报批手续。

附件：佛山市南海区既有住宅加装电梯操作流程图

佛山市南海区既有住宅加装电梯操作流程

