汕尾市既有住宅加装电梯建设工作指引（试行）（征求意见稿）

为加强既有住宅加装电梯工程的管理，进一步推进我市加装电梯工作，提高工作效率，根据《汕尾市既有住宅加装电梯管理暂行办法》《汕尾市市区既有住宅加装电梯财政补贴管理办法》有关规定，结合我市实际，制定本工作指引。

一、适用范围及条件

（一）适用范围

本指引适用于汕尾市既有住宅加装电梯的规划、申报、施工和管理。具备申报资格的住宅需满足以下基本条件：具有合法不动产权属证明，已建成投入使用的四层及以上、非单一产权的无电梯住宅；未纳入征收范围或者拆迁计划；加装电梯用地应当位于既有住宅建设用地红线范围内；符合现行城市规划、建筑设计、结构安全、消防安全、防雷安全和用电安全等规范、标准。

（二）申报建设必备条件

1.建筑物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，并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后；

2.加装电梯拟占用业主专有部分的，需获得被占用专有部分业主的同意。拟占用小区业主共有的道路、绿地等公共

场所的，应当按照《中华人民共和国民法典》关于业主共同决定事项的规定执行。

二、工作流程

（一）协商阶段

1.意愿征集

具备既有住宅加装电梯条件单元的申请人（同意加装电梯的业主共同作为申请人）通过线上或者线下自行开展本单元加装电梯意愿征集，填写《既有住宅加装电梯业主意愿征集表》（附件1），镇政府（街道办）、居（村）民委员会可采用线上宣传、线下咨询等模式开展加装电梯相关政策宣传，加强引导。

实施主体：申请人；配合单位：镇政府（街道办）、居（村）民委员会。

（二）申报阶段

2.编制初步方案

在满足申报条件后，申请人（或由其委托的总承包商、代理机构等，以下简称“委托机构”）应委托具备资质的设计单位编制加装电梯初步方案，包括拟加装电梯的平面图、外立面效果图等，明确拟加装电梯的具体位置、电梯尺寸、梯井高度、取用电方式、周边环境和绿地绿化占用情况等内容。镇政府（街道办）、居（村）民委员会协助业主开展方案设计。

实施主体：申请人；配合单位：镇政府（街道办）、居（村）民委员会。

3.申请公示

申请人应当向既有住宅所在地镇政府（街道办）书面提出申请，提交《既有住宅加装电梯公示申请表》（附件2）、《既有住宅加装电梯项目协议书》（附件3）《授权委托书》（附件4）、初步方案，由所在地镇政府（街道办）将既有住宅加装电梯项目协议书、授权委托书和初步方案在拟加装电梯住宅的单元楼道口、小区公示栏等显著位置公示，公示时间不少于十天。

实施主体：申请人、镇政府（街道办）；配合单位：居（村）民委员会。

4.异议协商

公示期间，业主对加装电梯事项有异议的，申请人应当自行与相关业主协商。经协商无法达成一致意见的，可以请求镇政府（街道办事处）、居（村）民委员会、原房改售房单位、业主委员会或者加装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。

实施主体：申请人、镇政府（街道办）或居（村）民委员会；配合单位：原房改售房单位、业主委员会或者加装电梯咨询服务机构等第三方组织。

5.委托设计

申请人应当在已公示的初步方案基础上，按照法律法规和规章的规定以及相关规范标准的要求，委托具有相应资质

的单位进行加装电梯施工图设计、审查、施工以及监理。涉及电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线迁移迁改的，可协调相关管线单位优化设计方案（提前与管线涉改单位沟通，减少改造成本。）。

实施主体：申请人；配合单位：镇政府（街道办）、居（村）民委员会，涉及电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线迁移迁改单位。

6.申请联合审查

公示期无异议或有关异议处理结束后，申请人应当向所在地的镇政府（街道办）提交既有建筑加装电梯申请，提交《既有住宅加装电梯项目申请表》（附件5）及相关附件。

镇政府（街道办）组织住房城乡建设、自然资源、市场监督管理、城市管理、消防、人防（按需要召集参加部门）等相关职能部门进行联合审查。各相关部门按照职能牵头对相应内容进行审查，并在《既有住宅加装电梯项目申请表》加盖公章。

实施主体：申请人、镇政府（街道办）；配合单位：住房城乡建设、自然资源、市场监督管理、城市管理、消防、人防等部门。

（三）施工阶段

7.管线改迁

电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线单位对通过审查的既有住宅加装电梯项目，应当开通绿色通道办理相关

手续，实施管线迁移改造，申请人可凭经审查通过的《既有住宅加装电梯项目申请表》向相关管线单位提出迁移迁改申请。

实施主体：申请人；配合单位：电力、水务、燃气、通信、网络等相关管线单位。

8.安全施工

既有住宅加装电梯的安装应当由电梯制造单位或者其委托的具有法定资质的单位实施，并应当符合特种设备法律、法规、规章及相关规范标准的规定。

施工单位应当在施工前将拟进行的电梯安装情况书面告知市场监督管理部门，并依法向具有法定资质的特种设备检验机构申请监督检验。

既有住宅加装电梯所在地的镇政府（街道办）应当联合住房城乡建设、城市管理执法、市场监督管理等相关职能部门建立日常联动巡查机制，加强加装电梯工程的全过程监管。

加装电梯施工可能对周边房屋使用安全造成影响的，申请人应当自行或者委托房屋安全鉴定机构对周边房屋进行安全影响跟踪监测，并根据监测结果采取安全防护措施。

实施主体：申请人、施工单位；配合单位：镇政府（街道办）、住房城乡建设、城市管理执法、市场监督管理部门。

9.电梯安装

电梯安装施工告知。申请人或其委托机构须委托具备资质的公司进行电梯安装施工。电梯安装施工单位在安装施工前须向县（市、区）市场监督管理局申请办理特种设备施工告知。

安装电梯过程须符合《中华人民共和国特种设备安全法》《特种设备安全监察条例》等相关规定。镇政府（街道办）按照小散工程相关规定组织日常巡查。

实施主体：申请人、施工单位、电梯安装施工单位；配合单位：镇政府（街道办）、市场监督管理部门。

（四）验收使用

10.竣工验收

加装电梯工程竣工后，申请人应当依照法律法规的规定组织勘察（按需）、设计、施工、电梯安装、监理（按需）单位进行竣工验收，填写《建设工程竣工验收表》（附件 6）。

实施主体：申请人、勘察单位、设计单位、施工单位、电梯安装单位、监理单位。

11.项目备案

竣工验收后，申请人应当向所在地的镇政府（街道办）进行既有建筑加装电梯备案，由镇政府（街道办）按照住房城乡建设、自然资源、市场监督管理、城市管理、消防、人防等相关职能部门备案材料清单要求进行备案归档《既有住宅加装电梯工程备案表》（附件 7，请根据部门需要完善“备案材料清单”）。镇政府（街道办）将备案表通过政务系统告

知住房城乡建设、自然资源、市场监督管理、城市管理、消防、人防等相关职能部门。

实施主体：申请人、镇政府（街道办）。

12.补贴申请

项目完成备案归档后，城区范围内申请人可向城区财政部门、市财政部门申请补贴资金（可向城区财政部门申请资金2万元、向市财政部门申请资金3万元），填写《既有住宅加装电梯补贴资金申请表》（附件8），各县（市、区）可结合实际，制定本地区管理办法，明确财政补贴方案。

实施主体：申请人、市财政局、城区财政局。

附件：1.既有住宅加装电梯业主意愿征集表

2.既有住宅加装电梯公示申请表

3.既有住宅加装电梯项目协议书

4.授权委托书

5.既有住宅加装电梯项目申请表

6.建设工程竣工验收表

7.既有住宅加装电梯工程备案表

8.既有住宅加装电梯补贴资金申请表

9.既有住宅加装电梯建设流程图

附件 1

既有住宅加装电梯业主意愿征集表

项目名称：_____小区_____栋_____单元加装电梯项目

房号	意见（同意/弃权/反对）	产权人签名（包含共有产权人）	产权面积（㎡）	联系电话	备注
人数比例	同意业主人数/梯间业主总人数			是否满足《中华人民共和国民法典》“第二百七十八条”要求是□/否□（勾选）	
住宅面积比例	同意住户住宅面积/单元住户住宅总面积				

注：产权人在意见栏中按门牌号顺序填写意见，“弃权”表示不需要出资也不享有使用电梯的权利，若同意的业主愿意主动承担投弃权票业主的出资金额，可将弃权票数计入同意票数中。同意加装电梯的业主需提供房屋权属证明和身份证复印件。

附件 2

既有住宅加装电梯公示申请表

<table>
<tr><td>申请人</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>受托人</td><td colspan="2"></td><td>联系电话</td><td>固定电话：</td><td></td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td>手机：</td><td></td></tr>
<tr><td>加装电梯地点</td><td colspan="5">乡镇/街道　　村/社区
小区（组团）　　栋　　单元（梯号）</td></tr>
<tr><td rowspan="2">楼栋信息</td><td>层数</td><td colspan="2">总户数</td><td>是否有架空层</td><td>是否有底商</td></tr>
<tr><td></td><td colspan="2"></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">申请加装电梯内容</td><td>层数</td><td>新增面积（㎡）</td><td colspan="2">结构型式</td><td>入户方式</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td colspan="2"></td><td></td></tr>
<tr><td>申请人承诺</td><td colspan="5">本单元已达到加装电梯申请条件，现申请对既有住宅加装电梯协议书和初步方案进行公示。本表填写内容及提交的所有资料的原件或复印件及其内容是真实的。如因虚假而引起的法律责任，概由申请人承担，与审查单位无关。
受托人:（签名）
年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>居（村）民委员会意见</td><td colspan="5">签字盖章:
年　　月　　日</td></tr>
</table>

注：公示材料包括既有住宅加装电梯协议书、初步方案、授权委托书

附件 3

既有住宅加装电梯项目协议书

（示范文本）

根据《中华人民共和国民法典》《汕尾市既有住宅加装电梯管理暂行办法》等相关规定，本单元同意加装电梯的业主（满足《中华人民共和国民法典》“第二百七十八条”要求，详见附表）经友好协商，就既有住宅加装电梯相关事项达成如下协议:

一、同意在____县（市、区）____镇（街道）_____小区____栋（楼）____单元（以下简称本梯间）加装载客电梯_____部，针对本项目现场情况，设计出（三项选填: □以楼梯间作为通道、□以阳台作为通道、□以业主房间内墙拆除作为通道□其他）占地面积为（电梯平面尺寸）、核定载重为_____KG 的载人电梯。

二、电梯加装后对原有楼梯间的格局、结构安全不产生影响。

三、民主推选出 1、_____2、_____3、_____4、_____5、_____等，共_____人，为本梯间加装电梯工程实施小组成员；其中，_____为总负责人，是本次加装电梯项目在设计、申请以及对接规划、供电、物业管理、维护服务等有关单位相关事务的业主代表。

四、民主推选出_____先生/女士，负责财务管理工作，负责本次加装电梯项目建设费、维保费、管理费、电梯使用费（即电费）、电梯维修基金、补助资金等相关资金的收支管理并以其名义开设银行账户。该账户资金的各项收支必须经电梯实施小组总负责人审批，2 人以上成员签名证明。经电梯实施小组审核后，每半年公布一次账户资金本息的使用情况，并提交一份电梯实施小组存档。

_____先生/女士受托开设的银行账户信息:

户　　名: _____

银行账号：_____

开 户 行：_____

五、加装电梯项目实施小组主要职责:

（一）负责建设资金的筹集，监督资金收支情况，并定期公布;

（二）委托设计单位、监理单位、施工单位、维保单位、代理机构等，签订相关合同;

（三）负责电梯选型，确定设计方案;

（四）负责项目申请规划许可、规划验收、小散工程备案等报建、报验工作;

（五）负责项目施工管理和验收等相关事务;

（六）协调处理业主关于加装电梯的意见。

六、选定电梯公司：_____电梯品牌，_____ 型号的载客电梯，核定载重：_____KG; 核定载客人数_____人。

七、电梯项目的建设费用和日常维护保养费用如下:

（一）电梯建设总投资金额初步预算为____万元,包含如下费用:

1.地勘、评估鉴定、消防、设计等前期评估、设计费用_____万元;

2.土建工程相关费用_____万元（包含：基坑施工、井道施工、装饰装修、相关检测等费用）;

3.电梯设备和安装相关费用_____万元;

4.电梯运行相关费用首年约_____万元（含电费、年检费、维保费、配件更换等）;

5.对利益受损业主进行补偿费用_____万元;

6.其他相关费用、开支_____万元。

（二）加装电梯工程的建设费用分摊方案、低层业主的补偿方案、与不同意加装电梯的业主协商方案另行协商。建设费用采取预缴模

式，在完成电梯安装后按分摊系数多退少补。

（三）电梯的运行及维护费用由使用电梯的业主承担，该费用的分摊方案另行协商。（两项选填：□采取预缴模式，在上一年年底确定第二年预交的金额，在限期内交到指定账户。□采取委托物业服务企业管理模式，在物业费中一并收取。）

八、建成后出资建设人共同作为电梯使用管理者，电梯属出资建设人的共有资产，不再变更各分户业主产权面积。电梯投入使用后，除日常运行电费及维护费用外，其他因电梯造成的管理和改造费用，以及使用事宜，参照小区的电梯管理办法执行。

九、其他约定：

（一）电梯投入使用后，未出资建设的业主如想使用电梯，原则上允许，但为了对前期参与的业主体现公平，除补交建设费用外，另需缴纳相应年限的利息，具体事宜由出资建设的业主协商。

（二）如业主的住房出售或出租给他人，应在买卖或租赁合同中注明电梯维保费和使用费由对方承担，否则由原业主负责；如果双方均不负责，则不能使用该电梯。

十、本协议一式 壹 份，由电梯项目总负责人保管。本协议书复印至每位业主 壹 份。

十一、本协议自签订之日起生效。

签约日期：_____年_____月_____日

附表：本单元同意加装电梯的业主签名表

本单元同意加装电梯的业主签名表

房号	建筑面积/m^2	业主签字	房号	建筑面积/m^2	业主签字

附件 4

授权委托书

（示范文本）

委托人：_____小区_____栋_____单元_____位业主（名单附后）。

受托人：

受托人联系方式：

委托事项：因_____小区_____栋_____单元加装电梯事宜，委托人特委托受托人办理申报、申请验收等相关手续。

委托权限：协助镇政府（街道办）征求意见、牵头协调意愿、加梯申报、委托施工图设计、设备采购、组织质量竣工验收、申请专项联合验收、申请财政补贴等工作。

委托时限：自签字之日起至加装电梯事项办完为止。

受托人签字：

年　　月　　日

授权委托人签字：

房号	建筑面积/m^2	业主签字	房号	建筑面积/m^2	业主签字

附件 5

既有住宅加装电梯项目申请表

编号：

<table>
<tr><td>申请人</td><td></td><td>有效证件号</td><td></td><td>联系电话：</td><td></td></tr>
<tr><td>受托人</td><td></td><td>有效证件号</td><td></td><td>联系电话：</td><td></td></tr>
<tr><td>所属居（村）民委员会</td><td></td><td>联系人</td><td></td><td>联系电话：</td><td></td></tr>
<tr><td>加装电梯地点</td><td colspan="5">乡镇/街道　　村/社区
小区（组团）　　栋　　单元（梯号）</td></tr>
<tr><td colspan="2">设计单位：
（加盖公章）
已踏勘场地，具备加装电梯条件。
负责人：
手机：</td><td colspan="2">施工单位：
（加盖公章）
已踏勘场地，同意承接该施工任务。
负责人：
手机：</td><td colspan="2">电梯安装单位：
（加盖公章）
已踏勘场地，具备加装电梯条件。
负责人：
手机：</td></tr>
<tr><td colspan="2">审图单位（有该单位参与，则需盖章）：
（加盖公章）
具备加装电梯条件。
负责人：
手机：</td><td colspan="2">监理单位（有该单位参与，则需盖章）：
（加盖公章）
已踏勘场地，具备加装电梯条件。
负责人：
手机：</td><td colspan="2">勘察单位（有该单位参与，则需盖章）：
（加盖公章）
已踏勘场地，具备加装电梯条件。
负责人：
手机：</td></tr>
<tr><td colspan="2">是否完成组织调解</td><td colspan="4">是□　　否□　　不涉及□</td></tr>
</table>

<table>
<tr><td rowspan="8">涉及事项</td><td>电力</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>水务</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>燃气</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>通信</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>网络</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>树木</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>消防</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>人防</td><td>是□　　否□</td></tr>
<tr><td>联合审查的内容</td><td colspan="2">1.住建部门：消防安全、工程质量安全监督等审查意见
2.自然资源部门：建设工程规划审查意见
3.市场监督管理部门：特种设备安装单位资质审查意见
4.城管部门：绿化及相关市政设施迁移、迁改、接入等审查意见
5.人防部门：人防审查意见
6.消防部门：消防审查意见</td></tr>
<tr><td>联合审查须提供的材料</td><td colspan="2">1.既有住宅加装电梯项目协议书（包括附件）和公示资料；
2.同意加装电梯业主的房屋权属证明文件及身份证复印件；
3.受托人身份证明文件、授权委托书；
4.具备相应资质单位出具的加装电梯设计图纸文本（相关文字说明、图纸等）；
5.施工图设计技术文件审查意见；
6.与不同意加装电梯业主调解情况记录；
7.电梯安装单位资质证书（特种设备生产许可证）</td></tr>
<tr><td>联合审查意见</td><td colspan="2">按照工作部署，经____镇（街道）、□ 住建、□ 自然资源、□ 市场监督管理、□ 城市管理、□ 人防部门、□ 消防等相关部门对____小区___栋___单元既有住宅加装电梯工程所需申请进行联合审查，同意_____小区___栋___单元既有住宅加装电梯工程项目凭此表按需办理质量安全监督简易登记、申请管线迁移迁改申请手续，并在项目开工建设前将此表送项目所在地居（村）民委员会。

_____自然资源局　　_____住建局　　_____市场监督管理局
（盖章）　　（盖章）　　（盖章）

_____城管局　　_____国防动员办公室　　_____消防救援支队
（盖章）　　（盖章）　　（盖章）

_____镇（街道办）
（盖章）

年　月　日</td></tr>
<tr><td colspan="3">说明：此表由加装电梯申请人或受托人填报。申请人或受托人、居委、联合审查部门各一份。</td></tr>
</table>

附件 6

建设工程竣工验收表（示范文本）

<table>
<tr><td rowspan="10">基本概况</td><td>工程名称</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>工程地址</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>建设单位（申请人）</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>勘察单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>监理单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>设计单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>施工单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>电梯安装施工单位</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>开工日期</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>竣工日期</td><td colspan="3"></td></tr>
<tr><td>验收结论</td><td colspan="4">经查验，项目质量达到国家现行相关标准，验收通过。</td></tr>
<tr><td rowspan="5">验收组签字</td><td>验收组职务</td><td>姓名</td><td>工作单位</td><td>技术职称</td><td>单位职务</td></tr>
<tr><td>组长</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="3">组员</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td></td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>…</td><td></td><td></td><td></td></tr>
<tr><td>建设单位（业主代表）意见：

签名：
日期：</td><td>监理单位意见：

签名：
（盖章）
日期：</td><td>设计单位意见：

签名：
（盖章）
日期：</td><td>施工单位意见：

签名：
（盖章）
日期：</td><td colspan="2">电梯安装施工单位意见：

签名：
（盖章）
日期：</td></tr>
</table>

附件 7

既有住宅加装电梯工程备案表

业主代表或代办单位(签字或盖章)：　　年　月　日

项目名称		具体地点	
工程造价（万元）		层数	
安装台数		规格型号	
开工日期		竣工验收日期	
工程所在县（市、区）			
工程监督机构			

各方主体名称		资质等级	法人代表姓名及电话	项目负责人姓名及电话
勘察单位				
设计单位				
土建施工单位				
监理单位				
电梯安装单位				

序号	备案材料清单	是否齐备	
1	土建施工图	是□	否□
2	电梯安装工程施工图	是□	否□
3	图审机构图审合格书	是□	否□
4	联合审查意见（既有住宅加装电梯项目申请表）	是□	否□
5	建设工程竣工验收表	是□	否□
6	监理单位工程质量评估报告(非必要)	是□	否□
7	施工单位签署的质量保修书	是□	否□
8	电梯监督检验合格报告	是□	否□
镇政府（街道办）备案意见	（盖章）： 年　月　日		

说明：此表由申请人或受托人填报，一式 2 份。申请人或受托人、备案部门各一份。

附件 8

既有住宅加装电梯补贴资金申请表

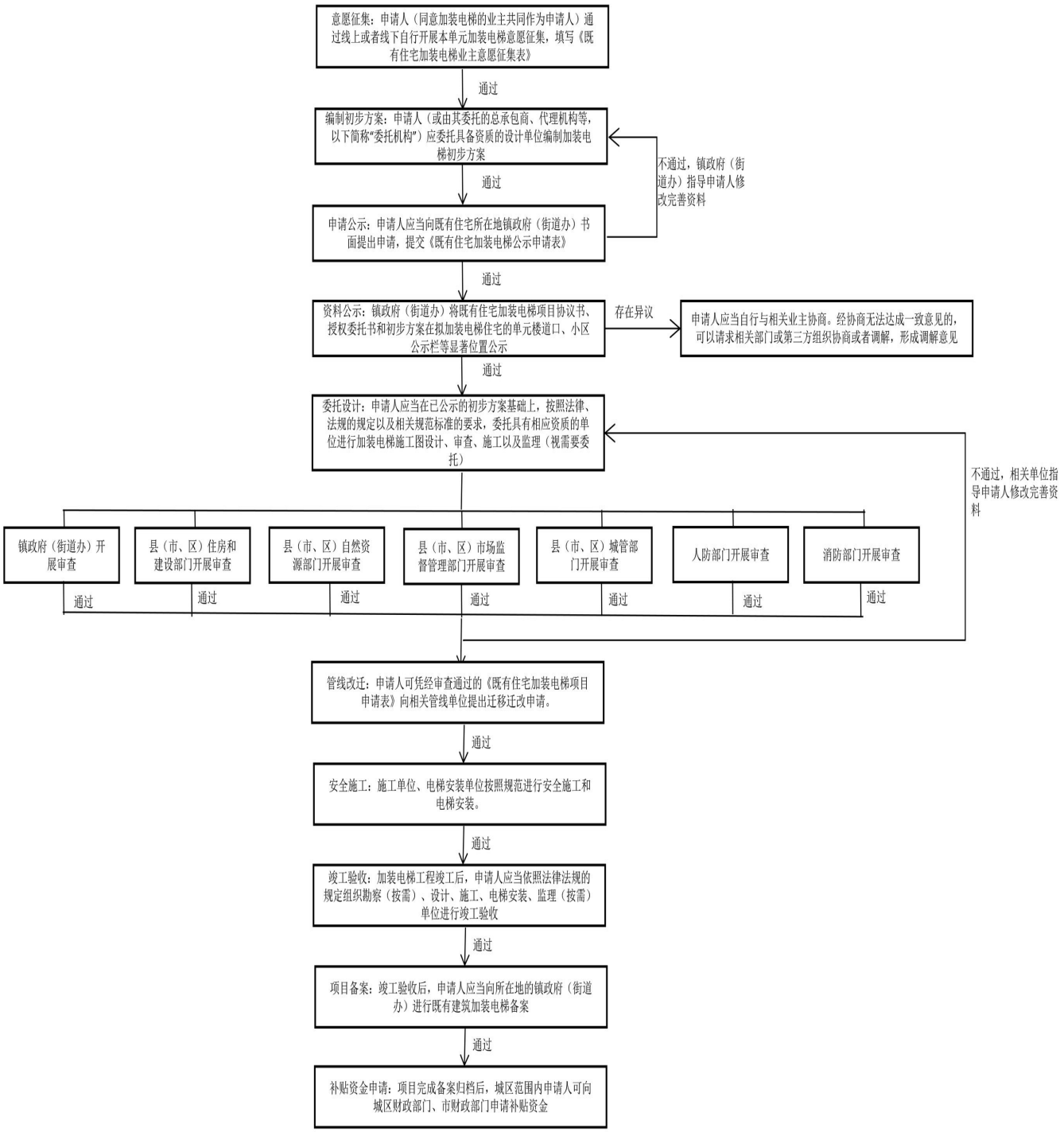
<table>
<tr><td>申请人</td><td colspan="5"></td></tr>
<tr><td rowspan="2">受托人</td><td colspan="2" rowspan="2"></td><td rowspan="2">联系电话</td><td>固定电话：</td><td></td></tr>
<tr><td>手机：</td><td></td></tr>
<tr><td>加装电梯地点</td><td colspan="5">乡镇/街道　　村/社区
小区（组团）　　栋　　单元（梯号）</td></tr>
<tr><td>序号</td><td colspan="4">证明文件及材料</td><td>是否齐备</td></tr>
<tr><td>1</td><td colspan="4">特种设备使用登记证</td><td></td></tr>
<tr><td>2</td><td colspan="4">竣工验收备案表（既有住宅加装电梯工程备案表）</td><td></td></tr>
<tr><td>3</td><td colspan="4">授权委托书</td><td></td></tr>
<tr><td rowspan="2">补贴资金拨付账户</td><td>户名</td><td colspan="4"></td></tr>
<tr><td>银行账号</td><td colspan="2"></td><td>开 户 行</td><td></td></tr>
<tr><td>申请人承诺</td><td colspan="5">本单元已完成加装电梯工作，达到补贴资金申请条件，现向贵单位申请既有住宅加装电梯补贴资金。本表填写内容及提交的所有资料是真实的。如因虚假而引起的法律责任，概由申请人承担，与贵单位无关。
受托人:（签名）

年　　月　　日</td></tr>
<tr><td>城区财政局意见/市财政局意见</td><td colspan="5">按照工作部署，同意_____小区___栋___单元既有住宅加装电梯工程项目凭此表及相关附件申请财政补贴资金□2 万元□3 万元。

签字盖章:

年　　月　　日</td></tr>
</table>

说明：此表由申请人或受托人，分别向城区财政局、市财政局申请。

附件 9

既有住宅加装电梯建设流程图