

龙岗区既有住宅加装电梯专项工作小组办公室

区加梯办关于印发《龙岗区既有住宅加装电梯建设工作指引》的通知

各有关单位和个人：

根据《深圳市既有住宅加装电梯实施方案》《龙岗区既有住宅加装电梯实施方案》等相关规定，我办制定了《龙岗区既有住宅加装电梯建设工作指引》，现予以印发，请认真贯彻执行。

特此通知。

龙岗区既有住宅加装电梯专项工作小组办公室

2022年12月12日



龙岗区既有住宅加装电梯建设工作指引

为加强既有住宅加装电梯工程的管理，进一步推进我区加装电梯工作，提高业主办事效率，根据《深圳市既有住宅加装电梯管理规定》《深圳市既有住宅加装电梯实施方案》《龙岗区既有住宅加装电梯实施方案》等有关规定，结合我区实际，制定本工作指引。

一、适用范围及条件

（一）适用范围

本指引适用于龙岗区既有住宅加装电梯的申报、规划、施工和管理。具备申报资格的住宅需满足以下基本条件：未纳入拆除重建类城市更新单元计划、市棚改计划和土地整备计划，且具有合法权属证明，非单一产权，已建成投入使用且未设电梯的四层以上（含四层，不含地下室）的单元式住宅。

（二）申报建设必备条件

1. 经加装电梯所在单元房屋专有部分占本单元建筑物总面积 2/3 以上的业主，且占本单元业主总人数 2/3 以上的业主同意（即“双三分之二”原则）；
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。

二、工作流程

（一）前期协商阶段

1. 意愿征集

具备既有住宅加装电梯条件单元的业主代表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》（参考附件1），街道办事处、社区工作站可采用线上宣传、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：业主代表；配合单位：街道办事处、社区工作站。

2. 组织协商

业主间意见不一致的，业主代表可提请属地街道办事处或社区工作站组织协调。街道办事处或社区工作站根据意愿征集情况搭建协商平台，采取“2+3+X”模式（“2”即街道办事处、社区工作站，“3”即实施主体、设计、施工企业，“X”即辖区人大代表、政协委员、党员代表、志愿者及其他关心加装电梯工作的热心人士），组织业主就加装电梯相关事宜进行协商。协商的主要内容包括：加装电梯的意愿理由、加装电梯建设费用分摊方案和加装电梯运行维护费用分摊方案等。

实施主体：街道办事处、社区工作站。

（二）报建阶段

3. 编制建筑方案和施工图

在满足申报条件后，业主代表（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建筑方案及施工图。

加装电梯建筑方案须满足《既有住宅加装电梯工程技术标

准》(T/ASC 03-2019)等相关建筑设计标准和规划部门关于建筑设计管理的规定。建筑方案成果应包括:总平面图、平面图、立面图、剖面图、效果图、结构安全说明、消防安全说明等。施工图应包括:平面图、立面图、剖面图、构造详图、结构施工图、建筑装修施工图、设备施工图、设备材料表等。

涉及管线迁改的,还应结合场地实际情况编制管线迁改建筑方案及施工图。管线包括但不限于:自来水、排水、污水、电力、燃气、通信(含电信、移动、联通等公司)、有线电视。

实施主体:业主代表或其委托机构;配合单位:管线运营单位。

4. 组织审查及批前公示

同意加装电梯的业主签署《既有住宅加装电梯工程项目协议书》(参考附件2)和《授权委托书》(参考附件3)后,业主代表或其委托机构向市规划和自然资源局龙岗管理局提交办理建设工程规划许可证的相关资料。

市规划和自然资源局龙岗管理局可会同区住房建设局、区城市更新和土地整备局等相关部门对满足加装条件的加装电梯建筑方案进行审查。

审查通过的,市规划和自然资源局龙岗管理局按规定组织批前公示,加装电梯的业主应当积极配合。公示地址为加装电梯所在的小区 and 单元,公示期为15个自然日,公示内容包括:同意加装电梯的业主姓名、房号、施工图设计文件等。同时,街道办事处应当对其公示情况进行见证备案。

实施主体：市规划和自然资源局龙岗管理局；配合单位：区住房建设局、区城市更新和土地整备局、街道办事处。

5. 组织调解

公示期间，加装电梯的利害关系人有不同意见的，应当向规划国土行政管理部门提交书面意见。同意加装电梯的业主应当积极与提出异议的业主协商并请求街道办事处或社区工作站出面调解，街道办事处或社区工作站可以根据业主诉求，采取单独约谈、上门协调、召开协调会等多种形式组织调解，调解成功的需填写《加装电梯协调意见情况说明》（参考附件4）。业主代表或其委托机构将该情况说明提交至市规划和自然资源局龙岗管理局。

公示期满，业主间经协调、调解仍无法达成一致意见的，利害关系人可向市规划和自然资源局龙岗管理局申请采用听证会等形式听取利害关系人的意见。

实施主体：市规划和自然资源局龙岗管理局；配合单位：街道办事处、社区工作站。

6. 核发工程规划许可证

公示结束并妥善处理相关反馈意见后，加装电梯建筑方案经审查满足要求，且满足如下情形之一的，市规划和自然资源局龙岗管理局应当依法核发加装电梯的工程规划许可证：

（1）受影响的相邻住宅不满足现行日照要求，加装电梯后并未降低其日照条件；或降低了相邻住宅的日照条件，但取得了受影响业主的同意；

(2) 加装电梯后降低了相邻住宅的日照时间，但相邻住宅的日照时间仍满足现行标准。

实施主体：市规划和自然资源局龙岗管理局。

7. 施工备案

加装电梯工程及其附属管线改迁工程应当按照《深圳市小散工程和零星作业安全生产纳管暂行办法》的规定，纳入小散工程范畴进行安全纳管。业主代表或其委托机构须委托符合《深圳市小散工程安全生产资质资格指引》要求的施工单位，并根据《深圳市小散工程安全生产备案工作指引》的规定在属地街道办事处进行备案（登记表见附件 5，承诺书见附件 6）。街道办事处城建、安监等部门按照相关规定组织开展安全生产条件核查。

涉及特种设备操作和特殊工种的作业人员及其相关管理人员，应有与作业内容一致且在有效期内的特种设备特种作业操作证和建筑施工特种作业人员资格证。

实施主体：业主代表或其委托机构；配合单位：街道办事处。

(三) 施工阶段

8. 管线迁改

对需要进行管线迁改的加装电梯工程，由业主代表或其委托机构向相关管线运营单位申办管线迁移改造。街道办事处城建、安监等部门按照小散工程相关规定组织日常巡查。

管线迁改施工过程须符合相应管线改造的规范、标准。完工后，相关管线运营单位应当组织竣工验收。

实施主体：业主代表或其委托机构；配合单位：街道办事处、

管线运营单位。

9. 井道施工

同意加装电梯的业主应当在建设工程规划许可证的有效期内开工建设，可委托监理单位对加装电梯工程进行工程监理。施工单位应根据施工图和施工方案等进行施工，并做好施工现场安全管理措施，不得违反建设工程规划许可的规定进行。街道办事处城建、安监等部门按照小散工程相关规定组织日常巡查，街道办事处规划土地监察、综合执法等部门开展违法改、扩建巡查和查处工作。

实施主体：施工单位；配合单位：街道办事处。

10. 电梯安装施工告知

业主代表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市市场监督管理局龙岗监管局申请办理特种设备施工告知。

实施主体：电梯安装施工单位；配合单位：市市场监督管理局龙岗监管局。

11. 电梯安装监督检验（资料审查）

电梯安装施工单位办理特种设备施工告知后，须向深圳市质量安全检验检测研究院（原深圳市特种设备安全检验研究院）申请办理电梯安装监督检验-资料审查。

实施主体：电梯安装施工单位；配合单位：深圳市质量安全检验检测研究院。

12. 电梯安装

电梯监督检验（资料审查）通过后，电梯安装施工单位方可开展电梯设备的安装工作。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》《深圳经济特区特种设备安全条例》等相关规定。街道办事处城建、安监等部门按照小散工程相关规定组织日常巡查。

实施主体：电梯安装施工单位；配合单位：街道办事处。（四）
验收使用阶段

13. 电梯安装监督检验（竣工验收）

完成电梯安装后，业主代表应组织建设单位、设计单位、监理单位（如有）、施工单位、电梯安装施工单位等相关单位对质量、消防等进行竣工验收（参考附件7）。同时电梯安装施工单位须向深圳市质量安全检验检测研究院申请办理电梯安装监督检验-竣工验收，验收通过后可获批电梯监督检验报告。

实施主体：业主代表、电梯安装施工单位；配合单位：深圳市质量安全检验检测研究院。

14. 规划验收

项目竣工后，业主代表或其委托机构应按照市规划和自然资源局龙岗管理局加装电梯工程规划验收办理流程，提交所需资料，申请办理建设工程规划验收。验收通过的，市规划和自然资源局龙岗管理局核发加装电梯的规划验收合格证。

实施主体：业主代表或其委托机构；配合单位：市规划和自然资源局龙岗管理局。

15. 使用登记

业主代表可委托物业服务企业或其他单位为电梯使用方，也可约定其中一个产权人为电梯使用方。建议委托小区物业服务企业作为电梯使用方，由物业统一管理，履行电梯安全管理职责，保障电梯后续运行安全。

电梯使用方在电梯投入使用前，应向市市场监督管理局龙岗监管局申请办理特种设备使用登记。

实施主体：电梯使用方；配合单位：市市场监督管理局龙岗监管局。

16. 维护保养

电梯使用方应委托电梯制造单位或依法取得许可的电梯维护保养单位开展维护保养工作。对于维护保养的费用，可通过电梯广告收益、业主自筹等途径筹集解决。

实施主体：电梯使用方。

三、工作要求

（一）简化流程，提高效率。既有住宅加装电梯工程可免于办理规划选址、建设用地规划许可、建设用地审批、规划放线测量（涉及历史或文物建筑的除外）程序。各职能部门和各街道办事处要加强信息共享和工作联动，提高业主申报效率。

（二）信息公开，耐心解答。各职能部门应及时、主动发布加装电梯政策文件、服务信息、办事流程、材料要求等相关信息（如附件8、附件9），方便业主了解政策、熟悉办事流程。工作人员须熟悉政策法规和办理要求，耐心做好解答工作。

（三）真实规范，加强管理。业主代表或其委托机构应对申

报材料的真实性、完整性负责,对提供虚假材料等弄虚作假行为,依照相应法律法规严肃处理。

- 附件:
1. 既有住宅加装电梯业主意愿征集表
 2. 既有住宅加装电梯工程项目协议书 (示范文本)
 3. 授权委托书 (示范文本)
 4. 加装电梯协调意见情况说明 (示范文本)
 5. 深圳市小散工程安全生产备案登记表
 6. 深圳市小散工程安全生产承诺书
 7. 建设工程竣工验收表 (示范文本)
 8. 既有住宅加装电梯工程流程图
 9. 办事指引