

第二篇 手续办理

20.加装电梯项目涉及哪些单位和部门？

答：加装电梯项目涉及建设行政部门、消防部门、人防部门、质监部门、特种设备检验检测机构、勘察单位、设计单位、监理单位、施工单位、电梯生产、电梯安装单位等。

21.加装电梯项目涉及的单位和部门应具有哪些资质？

答：（1）勘察单位。具有建设行政主管部门颁发的建筑工程勘察资质。

（2）设计单位。①具有建设行政主管部门颁发的建筑工程设计资质；②具有建设行政主管部门颁发的钢结构专业设计资质。

（3）施工单位。①具有建设行政主管部门颁发的建筑工程施工总承包资质；②具有建设行政主管部门颁发的钢结构工程专业承包资质。

（4）监理单位。具有建设行政主管部门颁发的工程监理资质。

（5）电梯制造单位。具有质检总局颁发的特种设备（电梯）制造资质。

（6）电梯安装单位。具有质检行政主管部门颁发的特种设备（电梯）安装资质。

（7）特种设备检验检测机构。具有质检总局颁发的特种设备（电梯）检验资质。

22.既有建筑加装电梯前期应收集哪些技术资料？

答：计划加装电梯的既有建筑原建筑图、结构图、地质勘察报告、室外管网图等。

23.既有建筑加装电梯为什么需要建筑物原设计图纸？

答：为避免对既有建筑的原结构安全造成影响，设计人员需通过图纸了解既有建筑基本情况和参数，以便对加装电梯进行综合性设计。

24.既有建筑找不到原设计图纸怎么办？

答：（1）到原设计单位提取原设计图纸；

（2）到既有建筑存档的城市建设档案馆提取原设计图纸；

（3）借助检测机构现场勘察提取所需数据满足设计人员设计需求。

25.如何确认加装电梯的申请人？

答：既有建筑加装电梯一般以单元为单位进行申请，以同意加装电梯的专有部分业主作为申请人。

26.办理加装电梯手续必须由申请人办理吗？

答：申请人可以自行或者委托代理人办理加装电梯的相关手续。申请人可以在本幢或本单元中推选1~2名业主为代理人，也可选择原产权单位、原房地产开发企业、电梯安装企业、物业服务企业、项目管理企业为代理人，负责组织加装电梯相关工作并办理规划、施工、质检等相关审批手续。申请人委托代理人办理的，应当签订授权委托书。

27.如何确定加装电梯实施主体？

答：实施主体可以是业主委员会、原房改售房单位、房屋产权单位，也可以由同意加装电梯的专有部分业主在房屋所在地社区主持下，委托给房屋管理单位、本物业区域物业服务企业或者工程设计单位。

28.加装电梯实施主体承担哪些具体工作？

答：加装电梯工作应当明确实施主体，负责加装电梯的项目报建、资金筹集、组织实施等工作。

29.如何确定加装电梯使用单位？

答：由申请人自行管理的，使用单位为出资加装电梯的全体业主；委托物业服务企业或其他管理人管理的，使用单位为物业服务企业或其他管理人。

30.加装电梯办理流程主要有哪些？

答：加装电梯办理流程见图 1。

31.办理建设工程规划许可手续需要提供哪些材料？

答：建设者应当向规划部门申请办理建设工程规划许可手续，并提供以下材料：

- (1) 建设工程规划许可申请书。
- (2) 本单元业主身份证和房屋权属证明复印件。
- (3) 代理人身份证、授权委托书。
- (4) 加装电梯住宅建筑、结构施工图及地质勘查报告。
- (5) 符合国家设计规范的加装电梯部分的建筑设计方案。
- (6) 建设者关于加装电梯达成的书面协议：
 - ①加装电梯工程费用的预算及其筹集方案；
 - ②电梯涉电费用、用电管理单位及电费缴纳主体、维修保养费用分担方案及维保方式；
 - ③确定电梯使用单位；
 - ④对利益受损业主进行补偿的资金筹集预案和补偿方案。
- (7) 公示报告以及与异议人协调情况说明。
- (8) 法律、法规规定的其他材料。

32.加装电梯方案审查的关键环节有哪些？

答：加装电梯最重要的是考虑安全问题，审查加装电梯在建筑间距、建筑退让、消防间距、住宅采光、通风等方面是否满足规划建设及相关规范、标准的要求。

33.为何有些加装电梯申请无法通过？

答：难以通过审批是因为硬件条件本身缺乏、无法符合相关建筑标准等。例如设计方案可能存在不足，建议到规划部门或设计单位咨询，根据意见对设计方案改进。

34.什么是严重遮挡？

答：各地政府对严重遮挡没有明确的定义。部分城市（例如广州）对严重遮挡做了量化定义，可以作为参考：加装电梯方案的井道（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 6m 时，可视为严重遮挡。见图 2。

35.既有建筑的地下室有人防工程怎么办？

答：人防部门负责既有建筑加装电梯涉及人防工程的相关管理工作。因此，涉及人防设施的，在设计方案时需先报经人防部门审批，审批通过以后才能获得规划许可。

36.办理建设工程施工许可手续需要提供哪些材料？

答：取得建设工程规划许可后，申请人应当按照规定向住房和城乡建设部门申请办理施工许可手续，并提供以下材料：

- (1) 建设工程申请表；
- (2) 建设工程规划许可证；
- (3) 施工合同、方案（含工程质量安全技术措施）及资质证书；
- (4) 监理合同、方案及资质证书；
- (5) 经审图机构审查合格的施工图设计文件，包括加装电梯相关建筑、结构施工图及计算资料；
- (6) 建设资金承诺书；
- (7) 法律、法规规定的其他材料。

37.既有建筑加装电梯属于不动产，需要办理不动产登记吗？

答：既有建筑加装电梯不办理不动产登记手续，也不在不动产权证书或不动产登记簿上登记。相关房屋所有权或使用权发生变化的，出让人应告知受让人加装电梯的事实并移交有关资料。

38.既有建筑加装电梯占用公共用地，是否需要办理手续和缴纳相关费用？

答：既有建筑加装电梯不需重新办理占用土地等相关手续，容积率增加部分不再征收地价款，不需补缴市政基础设施配套费及其他相关行政事业性收费、政府性基金等。